

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン

平成26年12月

国土交通省

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン

【目次】

はじめに	1
○ガイドラインの目的・位置付け	2
○マンション敷地売却の基本プロセス	3
ステップⅠ：準備段階	6
①勉強会の発足	6
②情報の収集	6
③基礎的検討	6
④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意	8
ステップⅡ：検討段階	10
⑤管理組合における検討組織の設置（「再生検討委員会」等）	10
⑥専門家（コンサルタント等）の選定	11
⑦現状把握	13
⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討	17
⑨再生方針決議（ルート1）	21
⑨' 再生方針決議（ルート2）	21
ステップⅢ：計画段階	23
⑩管理組合における計画組織の設置（「建替え等計画委員会」等）（ルート1）	23
⑩' 管理組合における計画組織の設置（「売却計画委員会」等）（ルート2）	23
⑪デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択（ルート1）	24
⑪' デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定（ルート2）	24
⑫売却推進決議	29
⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）	30
⑭買受計画の認定	32
⑮マンション敷地売却決議	35
ステップⅣ：売却段階	39
⑯マンション敷地売却組合の設立認可	39
⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求	42
⑱分配金取得計画の決定・認可	44
⑲組合がマンションと敷地の権利を取得	51
⑳買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散	51
ステップⅤ：建替段階	52
㉑買受人がマンションを除却	52
㉒買受人が再建マンション等を建設	52

はじめに

マンションのストックは、国土交通省の推計では平成 25 年末現在で約 601 万戸、このうち旧耐震基準に基づき建設されたものは約 106 万戸となっていますが、これまで建替えについては累計で 196 件、約 15,500 戸（いずれも平成 26 年 4 月時点）しか進んでいない状況にあります。南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生が切迫している中、特に既存のマンションの耐震改修や建替えによる耐震化については、緊急を要する課題となっています。

このうち、耐震改修については、平成 25 年の耐震改修促進法の改正により耐震性不足のマンションの耐震改修に係る決議要件の緩和等を行っており、次の課題として、建替えの促進策が強く求められていました。

このため、平成 26 年に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が改正され、①マンション敷地売却制度及び②容積率の緩和特例が創設されたところであり、これによる「マンションの建替え等」（マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却をいう。以下同じ。）の促進が期待されています。

本ガイドラインは、改正後の同法第 4 条第 1 項の規定に基づき定められた「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」において「国は、マンションの建替え等の進め方に関する実務的指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。」とされたことを受け、耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却の進め方に関する指針として作成したものです。

なお、本ガイドラインは法的な拘束力を持つものではなく、実際のマンション敷地売却の合意形成の進め方等については様々な手順が考えられます。しかしながら、本ガイドラインで示す手順以外の場合においても、本ガイドラインを参考にしながら進めることが望ましいものと考えられます。

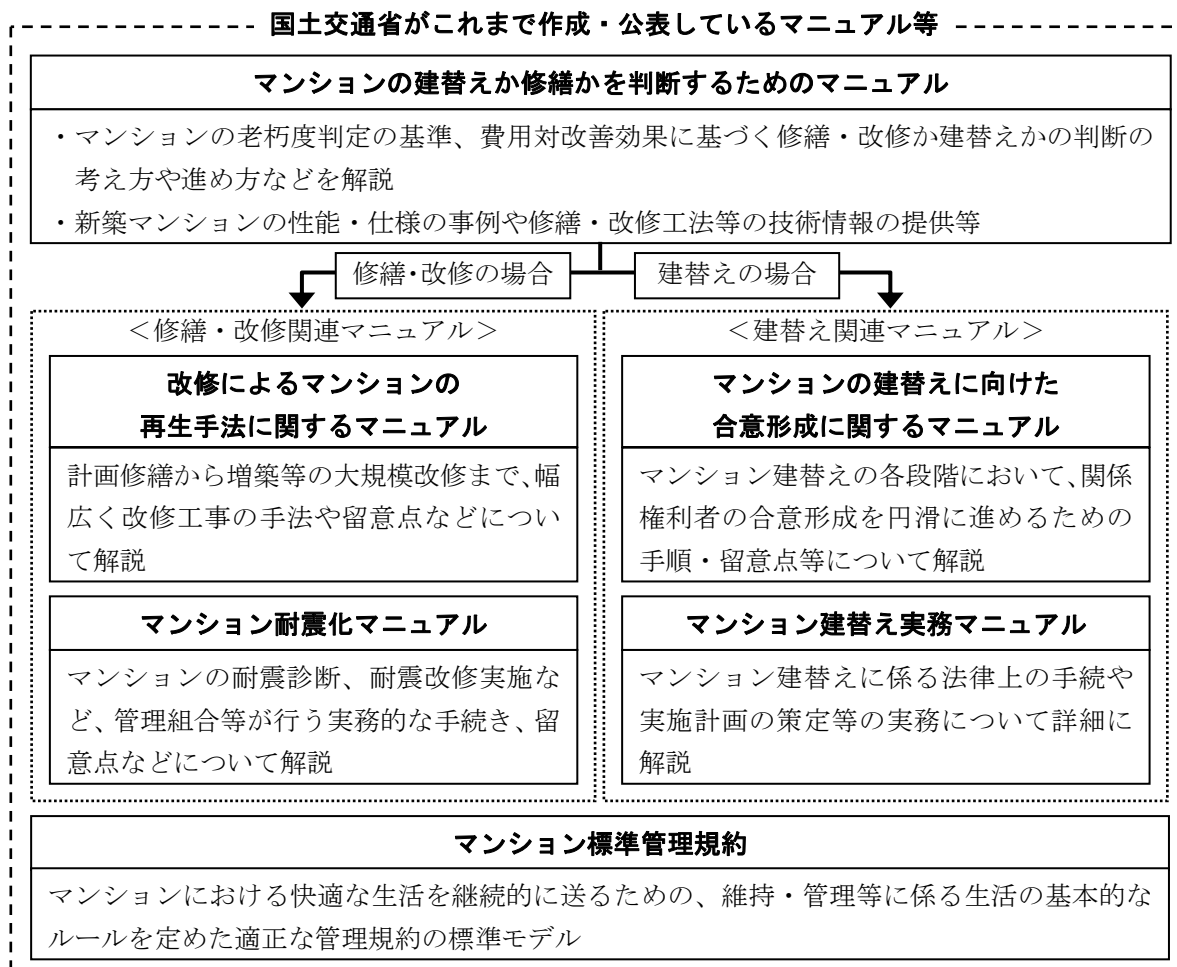
注 1 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」は平成 26 年の改正により、従来の「建替え」に加え、新たに耐震性不足のマンションに係る「マンション敷地売却」の規定が設けられたことから、これを含んだ名称として「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に変更されています。本ガイドラインでは、改正後の同法を「マンション建替法」又は単に「法」と、同法に基づき定められた施行令又は施行規則を単に「政令」又は「省令」といいます。また、本ガイドラインで参照するマンション建替法の条文は、改正後の条文としています。

注 2 本ガイドラインでは、「建物の区分所有等に関する法律」を「区分所有法」と、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を「耐震改修促進法」といいます。

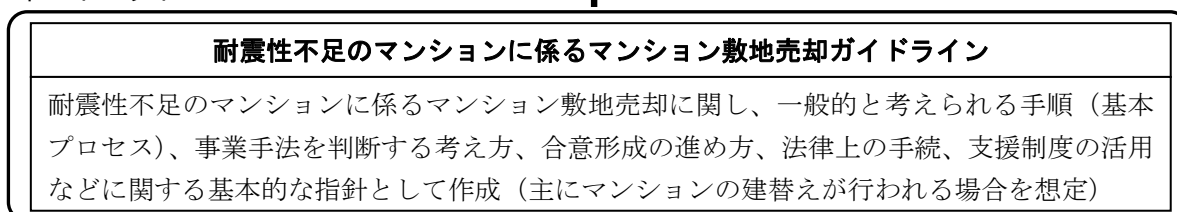
注 3 本ガイドラインでは、単に「建替え」という場合は、「マンションの建替え」（現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築すること）を示します。また、単に「売却」という場合は、「マンション敷地売却」（現に存するマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却すること）を示します。本ガイドラインでは、これらに準じ、文脈上誤解を招くおそれが無い限りにおいて、適宜略称を用いております。（例：「マンション敷地売却決議」→「売却決議」、「マンションの建替え等」→「建替え等」）

○ガイドラインの目的・位置付け

- ・マンション敷地売却制度については、従来の建替え（権利変換による建替え又は任意事業による建替えをいう（P25 参照）。以下同じ。）と違い、売却後に建設される建築物の用途等については、制度上特段の制限を設けておりません。
- ・このため、従前マンションが建設されていた立地において、土地の最有効使用の観点から、マンション以外の用途が経済的に合理的な最高最善の使用方法として判断される場合もあります（その分の開発利益については、売却代金として区分所有者に還元されます）。
- ・しかしながら、マンション周辺の土地利用状況が大きく変化していない限り、売却後に買受人（デベロッパー等）によりマンションが再建されることが現実的には多いものと考えられます。
- ・このため、本ガイドラインは、耐震性不足のマンションについて、マンション敷地売却によりマンションの建替えを行う場合を主に想定して、一般的と考えられる手順（基本プロセス）、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続、支援制度の活用などに関する基本的な指針として作成しています。また、マンション建替法や区分所有法のほか、国土交通省でこれまで作成・公表しているマニュアル等を参照・活用することを前提としております。



本ガイドライン

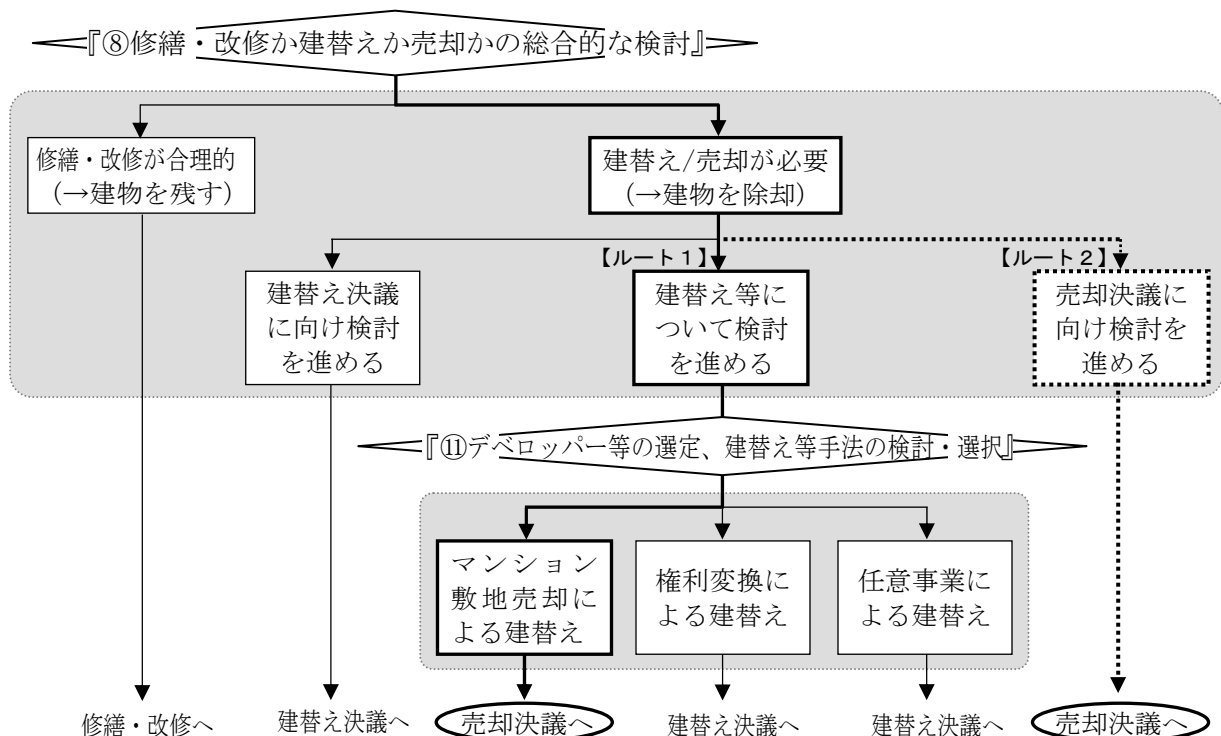


○マンション敷地売却の基本プロセス

- ・マンション敷地売却の基本プロセスとしては、大きく分けて、合意形成の段階である [I. 準備段階→II. 検討段階→III. 計画段階] と、事業実施の段階である [IV. 売却段階→V. 建替段階] の5つの段階が考えられ、さらに詳細には、P 4、P 5のように①～⑫の各段階が考えられます。本ガイドラインでは、①～⑫の各段階における説明（コメント）を示すとともに、参照すべき法令・マニュアル等の条文・箇所も合わせて記載しています。
- ・ [I. 準備段階→II. 検討段階→III. 計画段階] の各段階のコメントについては、基本的には「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」に示す準備段階・検討段階・計画段階の考え方に準拠しています。
- ・ただし、マンション敷地売却制度では、『⑮マンション敷地売却決議』に先立ち、『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』と『⑭買受計画の認定』の手続が必要となります。このため、これらの前段階である『⑫売却推進決議』において、買受人となるべきデベロッパー等についても議決事項として、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことで、円滑な事業実施が可能となります。
- ・『⑫売却推進決議』に至るまでには、新たな選択肢としてマンション敷地売却が加わったことから、デベロッパー等の選定と建替え等手法の総合的な比較検討を行った上で売却推進決議に至るルート（ルート1）と、これよりも早い段階からマンション敷地売却を目指して買受人となるべきデベロッパー等を選定するルート（ルート2）とが考えられ、本ガイドラインでは双方のルートを基本プロセスとして、P 4、P 5に示しています。

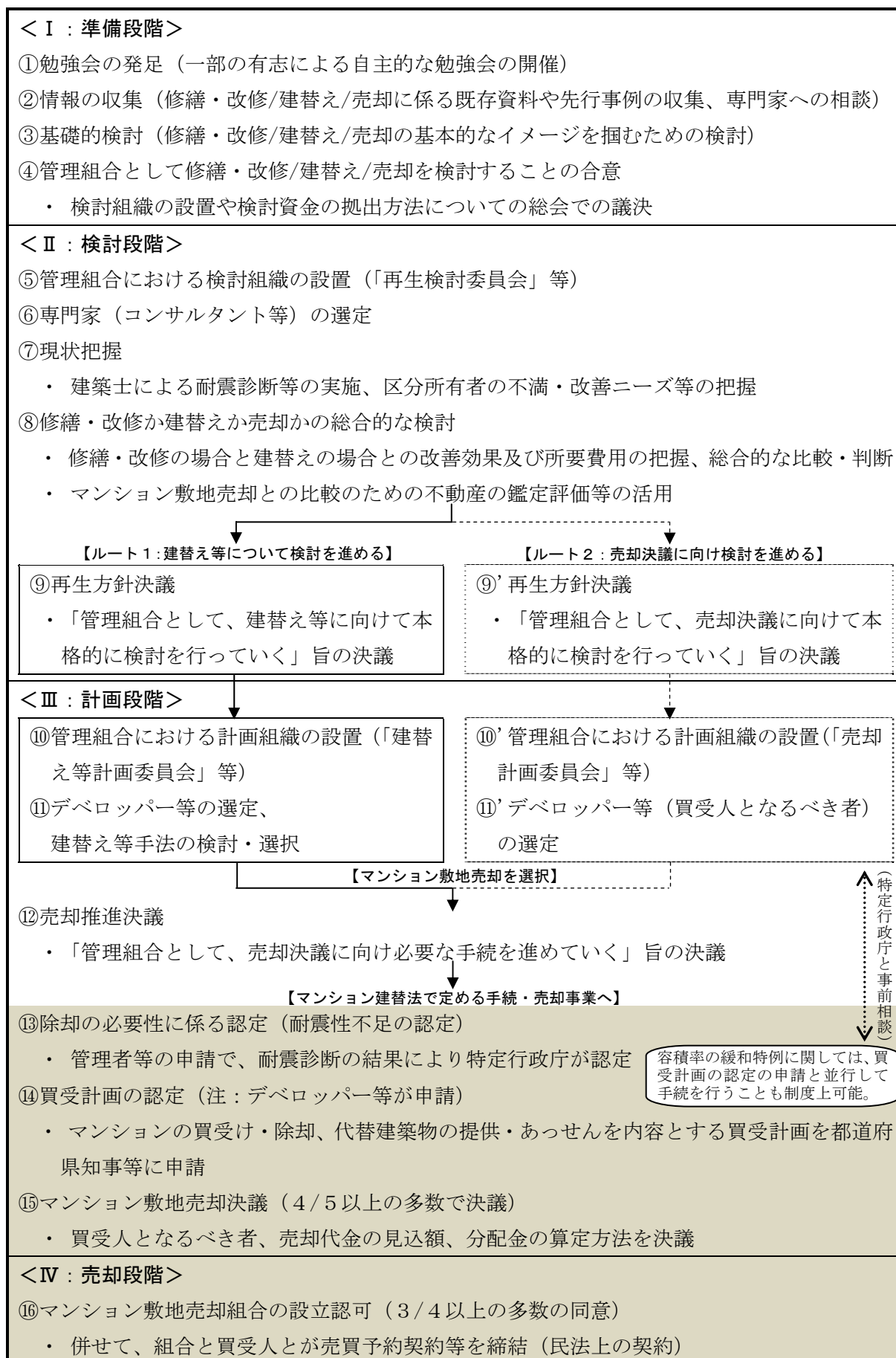
ルート1：『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』では「建替え等について検討を進める」（除却を前提とした複数の選択肢を並行して検討）こととし、その後『⑪デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』で「権利変換による建替え」や「任意事業による建替え」と比較した上で、「マンション敷地売却による建替え」を決める場合

ルート2：『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』で「売却決議に向け検討を進める」ことを決める場合（ルート1よりも早い段階でマンション敷地売却を選択できる場合）



マンション敷地売却の基本プロセス

(注：「マンションの建替え又はマンション敷地売却」を「建替え等」という。)



管理組合等が主体

（特定行政庁と事前相談）

容積率の緩和特例に関しては、買受計画の認定の申請と並行して手続を行うことも制度上可能。

⑬組合から反対区分所有者への売渡し請求

- ・ 反対区分所有者から、組合が区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取り

⑭分配金取得計画の決定・認可（過半数で決議）

- ・ 組合は区分所有者に対し権利消滅期日までに分配金を支払い
- ・ 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- ・ 組合は借家人等に対し権利消滅期日までに補償金を支払い
- ・ 居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡し

⑮組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・ 権利消滅期日において個別の権利が組合に集約、担保権・借家権等は消滅

⑯買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散

- ・ 組合から買受人に権利が移転（売買契約の義務履行）

↓
【買受人による建替事業へ】

< V : 建替段階 >

⑰買受人がマンションを除却

- ・ 買受人による従前マンションの除却

⑱買受人が再建マンション等を建設

- ・ 区分所有者は、再建マンション等への再入居、他の住宅への住み替えなどを選択

マンション敷地売却組合等が主体

買受人等が主体

※網掛け部分（⑬～⑳）は、マンション建替法で定める手続・売却事業の段階である。

ステップ I：準備段階

①勉強会の発足

- ・一部の区分所有者が修繕・改修/建替え/売却を発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、修繕・改修/建替え/売却に関する自主的な勉強会を開始します。

②情報の収集

- ・勉強会では、修繕・改修/建替え/売却に関する情報について、既存資料や先行事例の収集などを行います。
- ・この他に、専門家等に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられます。

③基礎的検討

- ・収集した基礎的情報を参考にして、どのような修繕・改修/建替え/売却ができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。

※相談窓口

- ・マンションの再生に関しては、様々な相談窓口がありますので、適宜活用を行います。

<コメント>

●勉強会の発足

- ・『①勉強会の発足』の目的は、区分所有者の有志が、修繕・改修/建替え/売却についての基礎的検討を行い、その検討結果を踏まえて、管理組合として正式に修繕・改修/建替え/売却についての検討を行うべきことを提起することです。
- ・理事会の主導の下で立ち上げた勉強会の場合は、組合予算から情報収集や検討活動に要する費用の拠出が可能と考えられます。

●情報の収集

- ・『②情報の収集』では、修繕・改修/建替え/売却の方法や進め方、これまでの事例、法規制、支援制度など基礎的な情報について、勉強会に参加している区分所有者で幅広い情報源に当たり収集します。

●基礎的検討

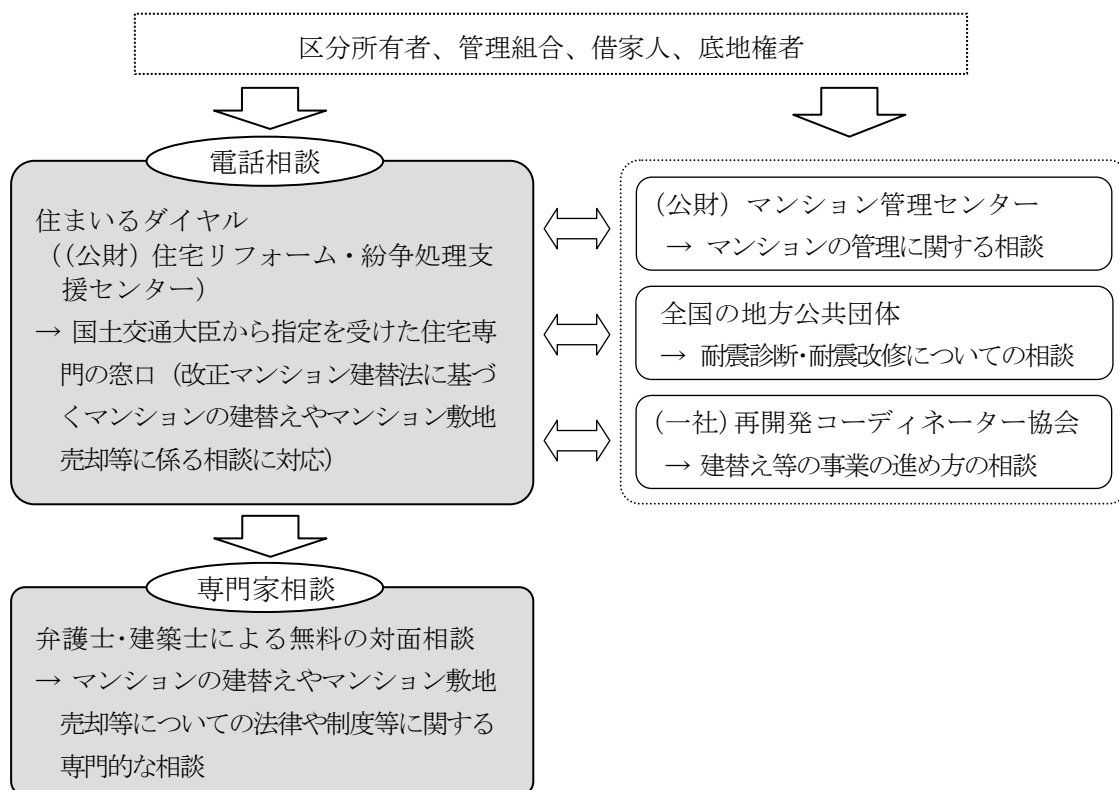
- ・『③基礎的検討』では、大まかにどのような計画が可能か、どのくらいの費用負担が発生するのかといった点についてもイメージをつかんでおくことが望ましいものと考えられます。
- ・検討状況については、適宜、理事会や全区分所有者に周知することが大切です。

●相談窓口

- ・平成 26 年のマンション建替法の改正内容も含めたマンションの建替えやマンション敷地売却等に係る全般的な相談については、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口である「住まいるダイヤル」（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営）において電話相談を行っております（平成 26 年 12 月 1 日より開始）。
- ・さらに、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、住まいるダイヤルに電話相談のあった相談のうち、マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合について、弁護士や建築士による無料の対面相談を弁護士会と協力して実施しています（平成 27 年 1 月以降、体制が整った弁護士会から順次実施）。
- ・管理組合における総会の手続や管理費・修繕積立金などマンションの管理に関する相談については、(公財)マンション管理センターにおいて無料相談を行っています。
- ・耐震診断・耐震改修については、全国の地方公共団体において相談窓口を設置しています。相

談窓口のリストは、耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイトで公開しています。

- ・建替え等の事業の進め方の相談については、(一社)再開発コーディネーター協会の「マンション建替相談室」において無料相談を行っています。
- ・建替え等の全般的な情報については、マンション再生協議会のホームページで公開しています。



<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップ I - 1 (有志による勉強会の発足)、I - 2 (建替え情報の収集)、I - 3 (建替えに関する基礎的検討)
- ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル) (<http://www.chord.or.jp/>)
電話番号：0570-016-100 (PHS や一部の IP 電話の場合は、03-3556-5147)
相談時間：10時～17時 (土、日、祝日、休日を除く)
- ・(公財)マンション管理センター(相談窓口) (http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)
<本部>
電話番号：本部 : 03-3222-1517 (管理組合運営、管理規約等の相談)
: 03-3222-1519 (建物・設備の維持管理の相談)
大阪支部：06-4706-7560 (マンションの適正な管理についての相談等)
相談時間：9時半～17時 (土、日、祝日、休日を除く)
- ・耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト (全国の耐震診断・耐震改修の相談窓口リスト) (<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/soudan/soudan.html>)
- ・(一社)再開発コーディネーター協会(マンション建替相談室) (<http://www.urca.or.jp/mansion/index.html>)
電話番号：03-6400-0261
相談時間：10時～16時 (土、日、祝日、休日を除く)
- ・マンション再生協議会のホームページ (<http://www.uraja.or.jp/mansion/>)

ステップ I：準備段階

④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意

- ・勉強会での成果を示して、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を正式に検討してみてもどうかという問題提起を、勉強会から理事会に対して行います。
- ・理事会は、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、管理組合の集会（総会）における議案として、検討を必要とする理由等を示した上で、検討組織の設置や検討資金の拠出方法について提起します。
- ・集会（総会）において議決されると、管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討する段階に進みます。

<コメント>

- ・管理組合として修繕・改修/建替え/売却の検討を行うことについて、議案として議決すべき事項は、「検討組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する事項」となります。
- ・検討組織は理事会の諮問機関として設置されることが一般的と考えられます。

●検討資金の拠出方法

- ・検討資金の拠出方法に関しては、修繕・改修の検討のみならず、建替えや売却の計画の検討についても管理組合活動であることから、建替え決議又はマンション敷地売却決議に向けた計画検討に要する費用は管理組合予算（管理費又は修繕積立金）から支出することが考えられます。（このため、管理組合においては日頃から管理費や修繕積立金の額の適正な設定を行うことが重要となります。）
- ・管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決を得て使用します。この場合は、普通決議による区分所有者及び議決権の各過半数で決することになります。
- ・一方で、修繕積立金は管理組合予算の中でも建物の存続を前提にその適切な修繕の実施のために積み立てられている資金となりますが、マンション標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」という。）では、「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査」（標準管理規約 28 条 1 項四号）を修繕積立金から取り崩すことができる事項としています。マンション敷地売却の検討に関係する経費についても、「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査」又は「その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」（標準管理規約 28 条 1 項五号）として、建替えの検討の場合と同様の取扱いを行うことが可能と考えられます。
- ・なお、マンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務は、「建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務」（標準管理規約 32 条四号）又は「その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務」（標準管理規約 32 条十七号）として、管理組合が行う業務に該当するものと考えられます。

●管理規約の改正

- ・必要に応じ、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数（特別多数決議（区分所有法 31 条 1 項））により管理規約を変更することを検討します。
- ・なお、標準管理規約では建替え決議に係る招集手続や建替え決議の決議要件などを定めていますが、これらの規定は単に区分所有法で定められている事項を確認的に明らかにした内容となっています。このため、マンション敷地売却決議についても必ずしも管理規約の変更により同様の規定を定めなくても、マンション建替法に定められたマンション敷地売却決議に係る招集

手続やマンション敷地売却決議の決議要件に従って行えばよいものとなります。

<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップ I - 4（建替えの検討の提起と管理組合としての検討の合意）
- ・「マンション標準管理規約（単棟型）」 第 27 条・第 28 条（管理費・修繕積立金からの拠出について）
- ・「マンション標準管理規約（単棟型）」 第 32 条（管理組合の業務について）

ステップⅡ：検討段階

⑤管理組合における検討組織の設置（「再生検討委員会」等）

- ・検討組織（「再生検討委員会」等の呼称）を設置し、管理組合として修繕・改修/建替え/売却についての正式に検討を開始します。
- ・検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要メンバーが選出されます。

<コメント>

- ・検討組織は、修繕・改修/建替え/売却の各手法に関心を持つ区分所有者を含めて組織する必要があります。
- ・合意形成を円滑に行うためには、最初から「除却ありき」で建替えや売却のみを検討するのではなく、修繕・改修との比較を行うなどしてその必要性を確認した上で、管理組合として建替えや売却を計画することの提案を行い、合意を得ることを目標とします。
- ・区分所有者に対しては、検討の結果、管理組合として推進する方策として、建替えや売却ではなく修繕・改修が選択されることもあり得ることを周知しておく必要があります。また、従来の建替えのほか、マンション敷地売却による建替えを選択する場合もあることを周知しておく必要があります。

<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－1（管理組合における検討組織の設置）

ステップⅡ：検討段階

⑥専門家（コンサルタント等）の選定

- ・修繕・改修/建替え/売却の必要性や構想、修繕・改修と建替えと売却との比較等の検討を行うためには、専門的な情報や検討が必要となることから、専門家の協力を得ながら検討を行います。

※借家人に対する対応

- ・借家人への適切な情報提供が行われるよう、働きかけを行います。

<コメント>

- ・専門家に依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で候補者を抽出し、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。

●専門家の役割

- ・検討段階において、検討組織が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられます。
 - 1) 区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援。
 - 2) 建物診断（耐震診断等）を実施の上での、修繕・改修による改善可能性についての検討。
 - 3) 建替え/売却の事業性や区分所有者の意向等を考慮の上での、建替え/売却構想の検討。
 - 4) 修繕・改修と建替えと売却との比較検討に対する専門的支援。

●専門家の選定方法

- ・マンションの管理会社の活用のほか、建築、まちづくり、権利調整等の専門家（特に上記2に関しては建設会社や建築設計事務所等、上記3に関しては建築設計事務所や建築・都市計画系コンサルタント等）に協力を求めることが考えられます。
- ・専門家には、建替え/売却の手の全体像を理解した上で、区分所有者等に対し分かり易く説明することができる能力・経験が求められるとともに、建替え/売却に係る各分野の個別の専門知識も求められます。このため、専門家を選定する際には、まずは中立的なコーディネーターとなる専門家を選定した上で、個別の専門知識を有する専門家の協力を得る方法なども考えられます。
- ・建替え/売却に関する専門家としては、以下のような資格者等が考えられます。

主な専門分野	資格等	関連団体	建替え/売却における主な業務内容
管理全般	マンション管理士	(公財)マンション管理センター	区分所有法・マンション建替法等に関する助言、建替え/売却全般に係る助言・指導等
建物診断 修繕・改修 建築設計	建築士	(公社)日本建築士会連合会	修繕・改修との比較等の建替えの必要性の判断、建替え計画の作成、設計業務、工事の監理等
	建築設備士	(一社)建築設備技術者協会	建替え計画の作成等（建築設備関連）
	建築積算士	(公社)日本建築積算協会	建替えに係る工事費の積算

建替え等	マンション 建替えアド バイザー	(一社)再開発コーディ ネーター協会	建替え/売却計画案(施設計画・資金計画)の 作成と合意形成、法手続全般(建替え決議/ 売却決議、建替組合/売却組合、事業計画、権 利変換計画/分配金取得計画作成ほか)
法務	弁護士	日本弁護士連合会	区分所有法・マンション建替法等に関する助 言等
税務・会計	税理士	日本税理士会連合会	建替え/売却に係る税務に関する助言・税務書 類の作成等
行政手続	行政書士	日本行政書士会連合会	行政に提出する書類の作成、権利義務・事実 承認に関する書類の作成等
監査・会計	公認会計士	日本公認会計士協会	建替え/売却に係る税務、組合の会計に関する 助言等
登記等	土地家屋調 査士	日本土地家屋調査士会 連合会	敷地境界確認、表示登記の申請等
	司法書士	日本司法書士会連合会	区分所有権の移転等に関する登記の申請等
不動産鑑定	不動産鑑定 士	(公社)日本不動産鑑定 士協会連合会	不動産の価額に関する評価や助言、補償金の 額の算定等
補償金	補償業務管 理士	(一社)日本補償コンサル タント協会	補償金の額の算定

- ・ 専門家の選定については、不適切なつながりがあるなどの批判を受けないよう特に透明性を確保するとともに、具体的な作業を担う場合の報酬の扱いを明確にし、区分所有者間に不信感が生じ合意形成に支障を来すことがないように注意することが必要となります。

●借家人に対する対応

- ・ マンション敷地売却制度では、借家人は権利消滅期日までに補償金を取得し、権利消滅期日で借家権は消滅することとなります。また、買受計画に定められる代替建築物提供等計画は借家人も対象となります。
- ・ さらに、「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」(以下「基本方針」という。)では、管理組合等が取り組むべき事項として、「賃借人への適切な情報提供を行うことにより、賃借人においてもマンション敷地売却に係る検討状況が把握できるよう努める必要がある。」と定めています。
- ・ このため、専門家においては、早期の段階より、検討組織や賃貸人である区分所有者から借家人への適切な情報提供が行われるよう、検討組織や賃貸人である区分所有者に対して働きかけを行うことが望ましいものと考えられます。

<参照>

- ・ 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ-2(専門家の選定)

ステップⅡ：検討段階

⑦現状把握

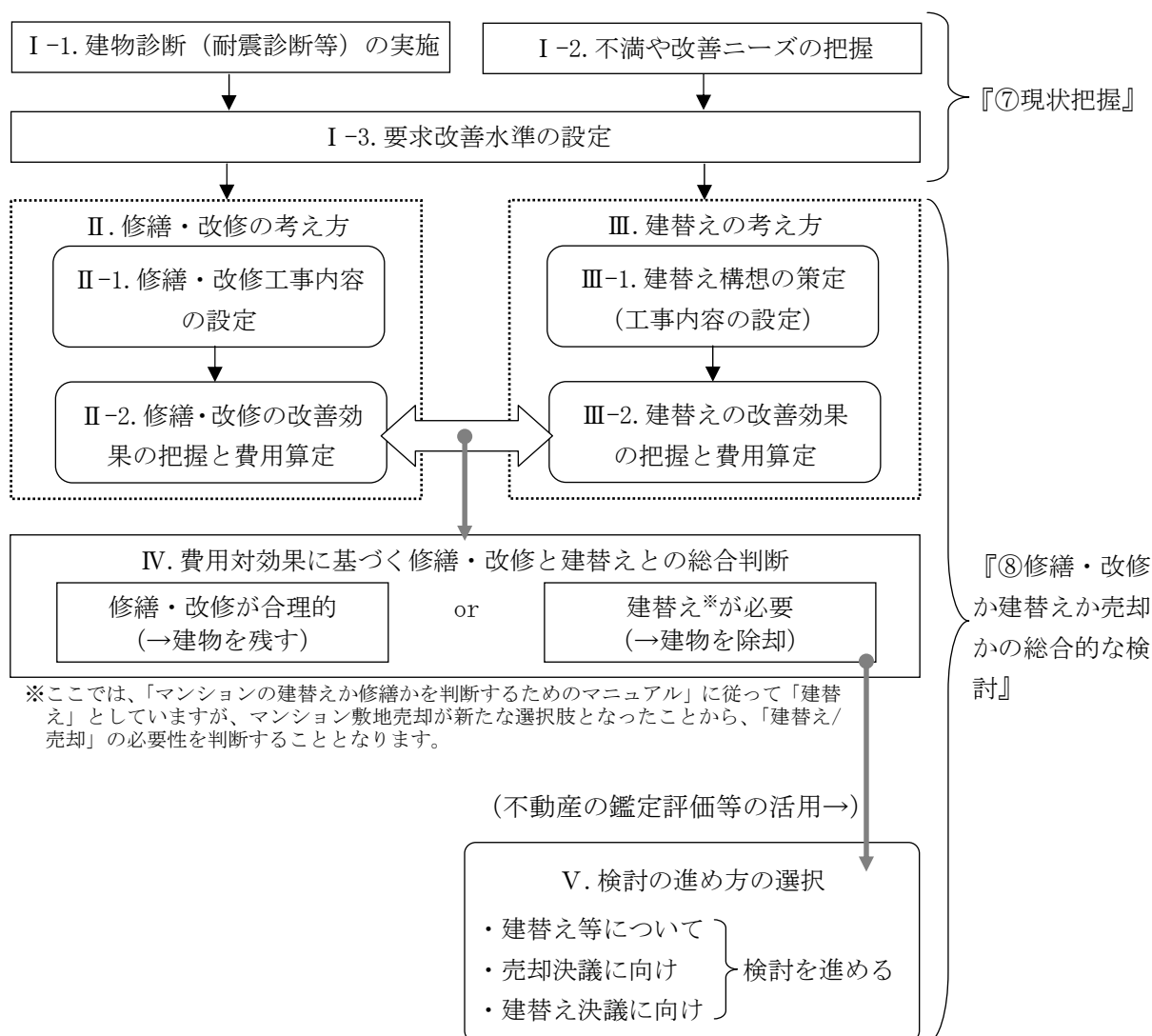
- ・建物の老朽度を客観的に把握するため、専門家の協力を得ながら、耐震診断などの建物診断を実施します。
- ・併せて、各区分所有者が現在のマンションに抱えている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握し、修繕・改修や建替えにより改善を要求する水準（要求改善水準）を設定します。

※耐震診断の実施に係る留意点

- ・マンション敷地売却制度では、一定の方法により耐震診断が行われる必要があります。

<コメント>

- ・建物の老朽度の判定や区分所有者の不満・ニーズの把握、これらを踏まえた要求改善水準の設定について、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を活用して行います。
- ・同マニュアルによる「修繕・改修」と「建替え」との総合判断の結果、「建替えが必要」と判断された際には、不動産の鑑定評価等も活用して、その後の検討の進め方として、「建替え等について検討を進める（ルート1）」か「売却決議に向け検討を進める（ルート2）」か「建替え決議に向け検討を進める」を選択することが考えられます。



- ・区分所有権のほか、借家権や担保権などのマンションの権利関係等についても、建替えや売却の手法の検討・選択や合意形成の進め方、議決権の行使などに大きく影響することから、早期に調査・把握しておくことが必要です。

●建物診断（耐震診断等）の実施（I-1）

- ・修繕・改修か建替えかの判断にあたっては、最初のステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に判定することが必要となります。

[管理組合による簡易判定]

- ・専門家に依頼する前に、一般の区分所有者の方々が、自らのマンションの現状を大まかにでも認識しておくための「簡易判定」を行い、「安全性判定」と「居住性判定」から判定します。
- ・安全性判定に関する項目は、構造安全性と避難安全性の観点から判定します。いずれも居住者の安全性に関わる重要な項目のため、問題ありの可能性のある項目が一つでもあれば、「安全上の危険性のおそれがある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにします。
- ・一方、居住性判断に関する項目については、居住性や設備の水準の観点から判定します。これらは区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なるため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは管理組合において任意に判断します。

[専門家による老朽度判定]

- ・次に、専門家による老朽度判定を行います。
- ・老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とします。（各住戸内の専有部分については各居住者の個別的意向が強く反映されるため、客観的な評価は難しいと考えられます。）
- ・老朽度判定の基本項目として、「構造安全性」「防火・避難安全性」「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の5つを設定し、それぞれ部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定し、老朽度判定を行います。

<老朽度判定の基本項目>

1. 構造安全性
 - ・耐震性
 - ・構造躯体の材料劣化・構造不具合（コンクリート強度、中性化深さ、基礎の沈下、傾斜等）
 - ・非構造部の材料劣化（仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等）
2. 防火・避難安全性
 - ・内部延焼に対する防火性（小屋裏及び天井裏の界壁、面積区画、堅穴区画）
 - ・避難経路の移動容易性（共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配）
 - ・避難経路の防煙性（共用階段及び共用廊下の防煙性）
 - ・二方向避難の確保
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
 - ・共用部分：階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性
 - ・専有部分等：面積のゆとり、バリアフリー性等
4. 設備の水準
 - ・共用部分：消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備
 - ・専有部分等：給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備等
5. エレベーターの設置状況

[老朽度判定の考え方について]

- ・老朽度判定は、設定した各細項目について、下表のグレード区分で行います。

グレード		グレードの意味	対応	
グレードA		現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する	
	居住性	B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC		現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする	

- ・「構造安全性」「防火・避難安全性」については、居住者の安全性（人命保護）に関わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善の対象と位置づけるものとします。
- ・一方、居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の各指標については、グレードA・B+・B-の3段階評価とし、グレードCは設けません。

●不満や改善ニーズの把握（I-2）

- ・修繕・改修と建替えとのどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満やニーズを的確に把握することが必要です。

●要求改善水準の設定（I-3）

- ・当該マンションの客観的な老朽度と各区分所有者が現在の住宅・住環境等に抱いている不満や改善ニーズを踏まえ、当該マンションの水準をどの程度まで改善したいと考えるのか、建替えを行うとした場合に期待する住宅の水準をどう考えるのかを検討します。その上で、修繕・改修や建替えにより要求する改善水準（要求改善水準）を設定します。
- ・この場合、老朽度の判定結果により、グレードCと評価された項目は全て修繕・改修の対象とする必要があります。すなわち、修繕・改修による改善水準の設定に際しては、グレードCの項目は全て問題のない水準への性能の回復・向上を必要とします。グレードBについては、管理組合の改善ニーズ等に応じて、修繕・改修の対象とするかどうかを管理組合が任意に判断するものとします。グレードAについては、基本的に修繕・改修の対象とする必要はありません。

●耐震診断の実施に係る留意点

[耐震診断の要件]

- ・マンション建替法第102条の規定に基づく認定（『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』参照）や耐震改修促進法第25条の規定に基づく「耐震改修の必要性に係る認定」を受けられる場合には、一定の講習を受けている建築士等により、耐震改修促進法に基づき定められた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）」に従って耐震診断が行われることが必要となります。（詳細はP30～31参照）
- ・また、これらの認定に適用可能な診断方法として、同告示別添第1本文ただし書の規定に基づき国土交通大臣が認めた方法（耐震性のないことを判断することができる認定診断法）として

は、「一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」などがあります。これらの基準に定める「第1次診断法」などについては、耐震性のないことを判断することができる認定診断法ではないことから、適用できません。

- ・耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイトでは、耐震診断を実施する建築士事務所の一覧を公開しています。

[耐震診断の実施]

- ・専門家による老朽度判定のうち、特に耐震診断については、「マンション耐震化マニュアル」を活用して行います。
- ・マンションにおける耐震診断の実施にあたっては、耐震診断を必要とする理由や耐震診断の内容、耐震診断費用の参考見積もり等を示した上で、その資金の拠出方法に関し集会の決議の上で実施することになります。
- ・マンションにおける耐震診断の実施については、耐震改修促進法第16条第1項の規定に基づき所有者に係る努力義務とされているとともに、「マンション管理標準指針」（平成17年12月国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室）においては「必要に応じて耐震診断を行い、専門委員会等において検討している」ことを「標準的な対応」と位置付けています。
- ・地方公共団体が指定した避難路の沿道のマンション（昭和56年5月31日以前の旧耐震基準によって新築された建築物の場合に限る）で一定の要件を満たすものについては、耐震改修促進法第7条第二号又は第三号の規定に基づき、その所有者は耐震診断を行い、その結果を耐震改修促進計画に記載された期限までに所管行政庁に報告する必要がある場合があります。
- ・マンションにおける耐震診断に係る費用に対しては、地方公共団体が診断費用に対する補助を行う場合、住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）等により、診断費用の2/3（国1/3、地方公共団体1/3）まで支援を受けることが可能です。

<参照>

- ・マンション建替法第102条、同法施行規則第49～51条、平成26年国土交通省告示第1106号（除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）について）
- ・耐震改修促進法第7条、第16条（耐震診断の義務、努力義務について）
- ・耐震改修促進法第25条、同法施行規則第37条、平成25年国土交通省告示第1062号（耐震改修の必要性に係る認定について）
- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）」（平成26年11月7日付国住指第2848号）
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－3（建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討）
- ・「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」 第Ⅰ章（老朽度の判定、不満・ニーズの把握と要求改善水準の設定）
- ・「マンション耐震化マニュアル」 第2章（マンションの耐震診断）
- ・耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト（<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/soudan/jimusyo.html>）（耐震診断・耐震改修実施事務所一覧）

ステップⅡ：検討段階

⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討

- ・修繕・改修と建替えとのメリット、デメリット、改善効果や所要費用等についての検討を総合的に行い、建替えの必要性を確認していきます。

※不動産の鑑定評価等の活用

- ・マンション敷地売却との比較のため、不動産の鑑定評価等を活用して検討を行います。

<コメント>

- ・修繕・改修か建替えかの費用対改善効果に基づく総合判断については、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を活用して行います。
- ・建替え決議を行うにあたっては、建替えを必要とする理由や修繕・改修と建替えに要する費用の概算額等を示すことが要件とされている（区分所有法 62 条 2 項・5 項）ことに留意して、総合的に検討します。
- ・マンション敷地売却決議を行うにあたっては、売却を必要とする理由や耐震改修又は建替えをしない理由、耐震改修に要する費用の概算額、売却による代金の見込額等を示すことが要件とされている（法 108 条 2 項・6 項、『⑮マンション敷地売却決議』参照）ことに留意して、総合的に検討します。

●修繕・改修の考え方（Ⅱ）

- ・まずは、修繕・改修により要求改善水準を実現することを検討します。修繕・改修による改善効果を把握し、その所要費用を算定します。

[修繕・改修工事内容の設定（Ⅱ-1）]

- ・当該マンションの老朽度の状況と設定した要求改善水準を基に、修繕・改修工法の有無やその適用可能性、修繕・改修により得られる水準の程度等について、専門家の協力を得て検討し、修繕・改修工事内容を設定します。

[改善効果の把握（Ⅱ-2）]

- ・設定した要求改善水準と、実際に当該マンションにおいて修繕・改修工事で実現することができる水準とには開きがある場合があります。専門家の協力を得て、修繕・改修工事の実施により、どの程度の改善効果が期待できるのかを把握することが大切です。
- ・要求改善水準のうち、修繕・改修の可能性を判断した結果、実現できない項目や改善が十分に図ることができない項目等がある場合は、修繕・改修により実現できない項目として明確に把握しておく必要があります。あわせて、修繕・改修実施後のマンション（躯体）の期待できる残存年数を検討し、設定しておきます。

[費用算定（Ⅱ-2）]

- ・修繕・改修工事の具体的内容を基に、修繕・改修費目を設定します。実際に修繕・改修工事の費用を算定する際は、設定した修繕・改修費目を基に専門家の協力を得て算定することとなります。

●建替えの考え方（Ⅲ）

- ・次に、修繕・改修と比較する建替えについて、改善効果を把握し、所要費用を算定します。

[建替え構想の策定（工事内容の設定）（Ⅲ-1）]

- ・建替えの要求改善水準を踏まえつつ、建替え構想を策定し、あわせて概略の工事内容の設定を行います。建替えでは、ほとんどの場合、要求改善水準の全てに対応することが可能であると

考えられます。

[改善効果の把握 (Ⅲ-2)]

- ・ 建替えの場合は、修繕・改修とは異なり、基本的には管理組合で設定したマンションの要求改善水準を全て実現することが可能であると考えられますが、利用している容積率が指定容積率を超過している場合など、都市計画・建築規制上の既存不適格マンションである場合は、建替え後のマンションを適法状態にする必要があるため、各住戸の面積を減少させなければならない場合があるので注意が必要です。

[費用算定 (Ⅲ-2)]

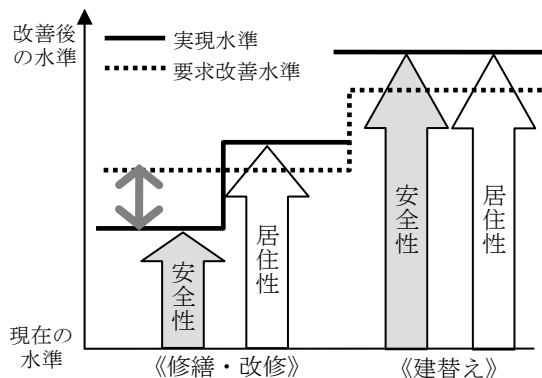
- ・ 建替え工事内容に基づき、専門家の協力を得て、建替え費用を算定します。

●費用対効果に基づく修繕・改修と建替えとの総合判断 (Ⅳ)

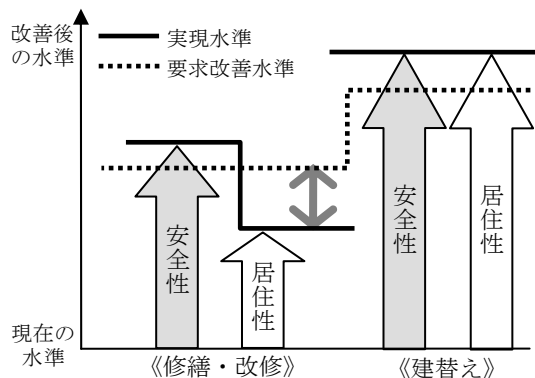
- ・ 修繕・改修と建替えとのそれぞれの費用対改善効果を総合的に判断して、修繕・改修か建替えかの判断を行います。

[改善効果のみにより修繕・改修か建替えかの判断が可能な場合]

- ・ 修繕・改修では安全性の確保ができない場合（建物の構造又は敷地上の制約等により、修繕・改修技術が適用できない場合や、躯体の劣化が著しく進行している場合など）においては、「建替えが必要」と判断されます。
- ・ 修繕・改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合（管理組合が改善の目標として設定した居住性に関する要求改善水準が修繕・改修では技術的に対応できず、修繕・改修で対応できない居住性に関する項目の改善をどうしても必要とし、強く要望することが管理組合において確認された場合）においても、「建替えが必要」と判断されます。



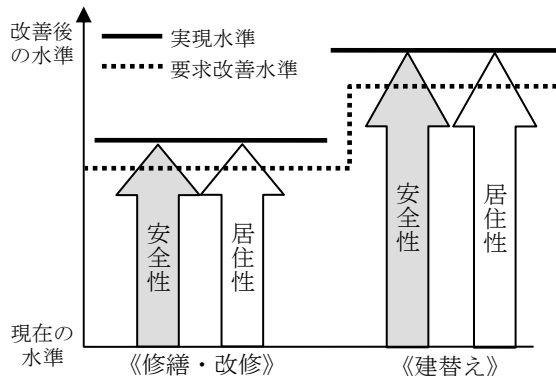
修繕・改修では安全性の確保ができない場合



修繕・改修では改善ニーズの強い居住性に関する要求改善水準が実現できない場合

[改善効果と所要費用を総合的に比較して判断する場合]

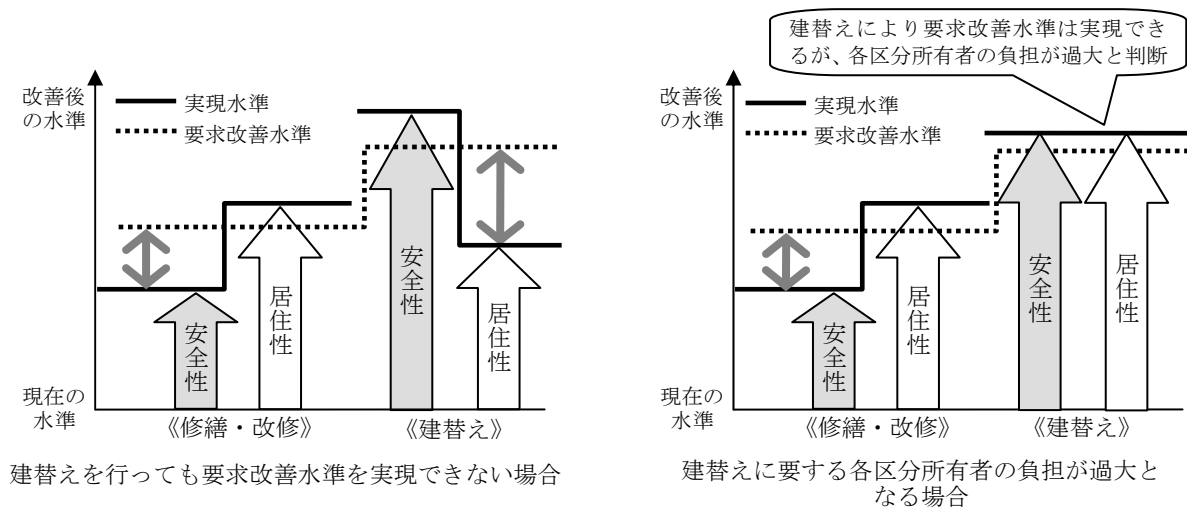
- ・ 一般的には、改善効果と所要費用を総合的に比較して「修繕・改修が合理的」か「建替えが必要」かを判断し、最終的には、区分所有者の価値観に基づく判断の総意によることとなります。



修繕・改修、建替えともに要求改善水準が実現できる場合

●検討の進め方の選択（V）

- ・「建替が必要」と判断され、建替えによる要求改善水準の実現が可能である場合でも、従来の建替えと比較して、建替えに要する各区分所有者の負担（事業採算性や事業リスク、仮住居の負担等）や関係権利者への対応、早期着工の可能性、デベロッパー等から示される経済条件等の点から、マンション敷地売却による建替えが選択されることも考えます。その場合には、『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』において、建替え等手法のより詳細な検討が必要となります。（ルート1）
- ・「建替が必要」と判断された上で、建替えを行っても要求改善水準を実現できない場合（建替えでは住戸面積が小さくなる場合や、十分な戸数が確保できない場合など）や、建替えに要する各区分所有者の負担（事業採算性や事業リスク、仮住居の負担等）が過大となる場合などにおいては、マンション敷地売却を念頭に置いた検討を進めることとなります。マンション敷地売却では、各区分所有者は、それぞれの家族構成や価値観、取得する分配金の額等を踏まえ、買受人が建設する再建マンション等への再入居や他の住宅への住み替えなどを自由に選択ができるようになります。（ルート2）



- ・ルート1とルート2とのいずれの場合においても、区分所有者が主体となって検討・選択を行うことが重要となりますが、『⑦現状把握』から『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』（又は『⑩' デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定』）までの検討内容を基に、『⑮マンション敷地売却決議』の段階におけるマンション敷地売却決議集会の招集通知において、売却を必要とする理由や耐震改修又はマンションの建替えをしない理由等について示す必要があります。

●不動産の鑑定評価等の活用

- ・マンション敷地売却の場合の売却代金や各区分所有者が得ることのできる分配金の目安を把握したうえで、「建替が必要」の場合は、1)建替え等（マンションの建替え又はマンション敷地売却）について検討を進めるか、2)売却決議に向け検討を進めるか、3)建替え決議に向け検討を進めるか、不動産の鑑定評価等を活用して検討を行います。
- ・マンション敷地売却に係る売却代金に関しては、売却マンション全体を除却することに合意できることを前提に、売却マンションが存する敷地の「更地価格」から建物取壊し費用等を控除した額が一つの基準になるものと考えられます。
- ・マンション敷地売却における「更地価格」の求め方は、近隣地域及びその周辺の土地利用状況、

将来的な土地利用の予測等から、鑑定主体たる不動産鑑定士がその対象となる敷地の最有効使用（※1）をどの用途と判断するかによって、1)開発法による価格、2)取引事例比較法による比準価格、3)収益還元法による収益価格を関連付けて決定することとなります（※2）。

- 例えば、周辺環境等に特段の変化がなく、今後の変動要因もみられず、対象敷地の最有効使用がマンション用地とするのが妥当と不動産鑑定士が判断すれば、1)開発法による価格、2)取引事例比較法による比準価格を関連付けて決定することとなります。
- また、例えば近隣に鉄道新駅が開業し、交通便利性が向上したことで、住宅よりも事務所又は店舗を建設して賃貸運用事業を行う用地として利用するのがより投資採算性が高いと判断すれば、2)取引事例比較法による比準価格と3)収益還元法による収益価格を関連付けて決定することとなります。

※1 最有効使用の原則

「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。」

（不動産鑑定評価基準（国土交通省）より）

※2 不動産鑑定の各方式

- 開発法による価格：価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格
- 取引事例比較法による比準価格：多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量して得た価格
- 収益還元法による収益価格：対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより得た価格（賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効）

<参照>

- 「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－3（建替え構想の策定と建替えか修繕・改修かの検討）
- 「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」 第Ⅱ章（修繕・改修の改善効果の把握と費用算定の考え方）、第Ⅲ章（建替えの改善効果の把握と費用の算定）、第Ⅳ章（建替えか修繕・改修かの判断）
- 「不動産鑑定評価基準」（国土交通省） 総論第7章第1節（鑑定評価の方式 - 価格を求める鑑定評価の手法）、各論第1章第1節（価格に関する鑑定評価 - 土地）

ステップⅡ：検討段階

⑨再生方針決議（ルート1）

- ・建替え等について検討を進める場合、「管理組合として、建替え等に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行います。（「再生方針決議」等の呼称）

⑨' 再生方針決議（ルート2）

- ・売却決議に向け検討を進める場合、「管理組合として、売却決議に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行います。（「再生方針決議」等の呼称）

- ・建替え決議に向け検討を進める場合、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行います。
- ・修繕・改修が合理的と判断される場合は、「修繕・改修による改善の検討を行っていくべき」との提起を行います。

<コメント（建替え等について検討を進める場合（ルート1））>

- ・決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、検討資金の拠出について議案として提起します。

●再生方針決議の位置付け

- ・建替え等について検討を進める場合の再生方針決議は、区分所有法で定めている「建替え決議」又はマンション建替法で定めている「マンション敷地売却決議」の前々段階として行う決議です。
- ・区分所有法又はマンション建替法で定められている手続ではありませんが、こうした決議により合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。
- ・再生方針決議を行ったからといって建替え等の実施が決まったわけではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、区分所有者の理解を得ることが重要となります。

●議決事項

- ・集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは、建替え決議又はマンション敷地売却決議に向けた以下の事項となります。
 - 1) 建替え等計画について検討する組織の設置に関する事項
 - 2) 建替え等計画の検討に要する資金の拠出に関する事項
- ・計画組織の設置については、管理組合の集会（総会）における普通決議（区分所有者及び議決権の各過半数）により決めます。
- ・検討資金を管理組合予算から拠出する場合には、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。その考え方については、『④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意』の場合と同じです。
- ・優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）は、マンション敷地売却による建替えについても支援が可能となるよう措置されており、地方公共団体が補助を行う場合、建替え等計画を検討する上で調査設計計画費等の補助を受けることも可能です。

<コメント（売却決議に向け検討を進める場合（ルート2））>

- ・決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、検討資金の拠出について議案として提起します。

●再生方針決議の位置付け

- ・売却決議に向け検討を進める場合の再生方針決議は、マンション建替法で定めている「マンション敷地売却決議」の前々段階として行う決議です。
- ・マンション建替法で定められている手続ではありませんが、こうした決議により合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。
- ・再生方針決議を行ったからといって売却の実施が決まったわけではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、区分所有者の理解を得ることが重要となります。

●議決事項

- ・集会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは、マンション敷地売却決議に向けた以下の事項となります。
 - 1) 売却計画について検討する組織の設置に関する事項
 - 2) 売却計画の検討に要する資金の拠出に関する事項
- ・計画組織の設置については、管理組合の集会（総会）における普通決議（区分所有者及び議決権の各過半数）により決めます。
- ・検討資金を管理組合予算から拠出する場合には、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。その考え方については、『④管理組合として修繕・改修/建替え/売却を検討することの合意』の場合と同じです。

<コメント（建替え決議に向け検討を進める場合）>

- ・建替え決議に向け検討を進める場合の再生方針決議以降の段階は、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」及び「マンション建替え実務マニュアル」を参考に検討を進めて下さい。（※本ガイドラインでは扱いません。）

<コメント（修繕・改修を実施する場合）>

- ・修繕・改修を実施する場合の再生方針決議以降の段階は、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」及び「マンション耐震化マニュアル」を参考に検討を進めて下さい。（※本ガイドラインでは扱いません。）

<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ－4（建替え推進決議（建替えを計画することの合意））

ステップⅢ：計画段階

⑩管理組合における計画組織の設置（「建替え等計画委員会」等）（ルート1）

- ・建替え等について検討を進める場合、建替え決議又はマンション敷地売却決議に向けて建替え等計画の検討を行う計画組織を設置します。（「建替え等計画委員会」等の呼称）

⑩' 管理組合における計画組織の設置（「売却計画委員会」等）（ルート2）

- ・売却決議に向け検討を進める場合、マンション敷地売却決議に向けて売却計画の検討を行う計画組織を設置します。（「売却計画委員会」等の呼称）

<コメント（建替え等について検討を進める場合（ルート1））>

- ・建替え等計画委員会は、建替え決議又はマンション敷地売却決議の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進します。
- ・各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、建替え等計画を策定し、建替え等手法を選択したうえで、建替え決議又はマンション敷地売却決議を成立させることが最終的な目標です。

<コメント（売却決議に向け検討を進める場合（ルート2））>

- ・売却計画委員会は、マンション敷地売却決議の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進します。
- ・各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、売却計画を策定し、マンション敷地売却決議を成立させることが最終的な目標です。

<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅢ－1（管理組合における計画組織の設置）

ステップⅢ：計画段階

⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択（ルート1）

- ・建替え等について検討を進める場合、専門家の協力を得ながら、事業協力者又は買受人となるべきデベロッパー等の候補者を抽出し、その中から随意方式やプロポーザル等の競争により適切な手続で事業協力者又は買受人となるべきデベロッパー等を選定します。併せて、事業手法（「マンション敷地売却による建替え」か「従来の建替え」か）を検討・選択します。

⑪'デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定（ルート2）

- ・売却決議に向け検討を進める場合、専門家の協力を得ながら、買受人となるべきデベロッパー等の候補者を抽出し、その中から随意方式やプロポーザル等の競争により適切な手続で買受人となるべきデベロッパー等を選定します。

※支援制度の活用を検討

- ・区分所有者の負担の軽減の観点から、支援制度の適用可能性の検討を行います。

<コメント（建替え等について検討を進める場合（ルート1））>

- ・専門家を選定し、専門家の協力を得ながら事業協力者（従来の建替えの場合）又は買受人（マンション敷地売却による建替えの場合）となるべきデベロッパー等を選定します。
- ・併せて、具体的な事業手法の検討・選択を行います。

●専門家の選定

- ・計画段階の専門家については、検討段階で支援を得た専門家に協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。

●デベロッパー等の選定

- ・随意方式で選定する場合、選ばれたデベロッパー等と計画組織との関係に不適切なつながりがあるとの不信感をもたれないよう、区分所有者全員に対する選定理由の説明や情報開示等が重要となります。
- ・プロポーザル等の競争による場合、区分所有者の意向（希望する専有面積と間取りの条件、住宅・設備の性能など）が反映されるよう、建替え等条件として分かりやすい形で提示し、プロポーザルへの提出書類として具体的に求めることが重要となります。マンション敷地売却による建替えが選択される場合には、選定されたデベロッパー等が買受人となることから、買受人が作成することとなる買受計画に係る事項（『⑭買受計画の認定』参照）も併せて求めることを検討します。
- ・事業手法の選択や権利調整の協力を行う専門家が合意形成の段階から参画し、その後、マンション敷地売却による建替えにおいて自ら買受人となる場合などは、特に利益相反の観点にも留意して、デベロッパー等を選定する手続を透明かつ公正に行う必要があります。

●建替え等手法の検討・選択

- ・建替え等の主な事業手法として、区分所有法に基づく建替え決議を踏まえた「権利変換による建替え」と「任意事業による建替え」に加えて、平成26年のマンション建替法の改正により、マンション敷地売却決議を踏まえた「マンション敷地売却による建替え」が新たな選択肢として追加されることとなりました。
- ・専門家やデベロッパー等の協力を得ながら、区分所有者の状況（年齢、世帯構成、経済力、残債務など）やそれぞれの意向（資金負担及び床取得の意向、仮住居への希望など）、建替え等に係る計画条件（法規制・支援制度、物理的な制約、不動産市況、マンションの権利関係、近隣

状況など)等の現状把握の上で、事業性向上の検討(総事業費の削減や補助金の導入などによる事業収支の向上、隣接地の活用等による敷地条件の改善、保留床の処分等による事業費回収、事業推進体制の確立など)を行いつつ、各事業手法の違いに留意して、最終的に事業手法を選択します。

建替え等の主な事業手法の違い

	マンション敷地売却 による建替え (マンション敷地売却事業)	従来の建替え	
		権利変換による建替え (マンション建替事業)	任意事業による建替え (任意事業)
対 適 象 用	・耐震性不足のマンションのみ適用が可能。	・特段の要件無し。	・特段の要件無し。
判 断 の 視 点	メリ ット	・再建マンションへの関係権利の確実な移行等を前提に、多数決や認可等による着実な建替えの実施が可能。 ・建替えに係る区分所有者の事業リスクは少ない。	・建替えに関する全員合意状態を前提に、手続等の制約が少ない中で、場合によっては迅速な建替えの実施が可能。 ・事業代行者の信頼性を前提に区分所有者の事業リスクは少なく意向も反映され得る。
	留 意 点	・売却事業の実施後における高齢者等の居住の安定には特に配慮する必要。 ・区分所有者は売却までしか関与できない。	・権利調整や手続に時間を要する場合がある。 ・建替えに係る事業リスクは区分所有者が負う。
	そ の 他	・売却の相手方(買受人)としてデベロッパー等の協力は必須。	・参加組合員としてデベロッパー等の参画が可能(必須ではない)。
事 業 の 流 れ (概 要)	建替え等の発意→準備・検討・計画		
	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">除却の必要性に係る認定 (法 102 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="display: flex; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">買受計画の認定 (法 109 条)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">※除却の必要性に係る認定を受ければ 容積率の緩和特例の対象となり得る。</div> </div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">マンション敷地売却決議 (法 108 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">マンション敷地売却組合の設立認可 (法 120 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">分配金取得計画の決定・認可 (法 141 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">組合がマンションと敷地の権利を取得 (法 149 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">(買受人にマンションと敷地を売却)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">買受人がマンションを除却</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">買受人が再建マンション等を建設</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">建替え決議 (区分所有法 62 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">マンション建替組合の設立認可 (法 9 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">権利変換計画の決定・認可 (法 57 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">組合がマンションの権利を取得 (法 71 条)</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">建替事業 (知事等の監督：法 97 条～)</div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">個々の区分所有権を 売買契約で事業者売却</div> <div style="margin-bottom: 5px;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">建替事業</div> </div>

決議事項	<ul style="list-style-type: none"> 買受人となるべき者 売却代金の見込額 分配金の算定方法 	<ul style="list-style-type: none"> 再建建物の設計概要 費用の概算額 費用の分担 再建建物の区分所有権の帰属 	(左記と同じ。)
事業主体	<ul style="list-style-type: none"> 法人格のあるマンション敷地売却組合 組合の意思・運営決定のルールが法令に規定 	<ul style="list-style-type: none"> 法人格のあるマンション建替組合 組合の意思・運営決定のルールが法令に規定 	<ul style="list-style-type: none"> 民法の組合類似の団体 意思・運営決定のルールについて法令の規定無し
区分所有者の権利	<ul style="list-style-type: none"> 権利消滅期日に区分所有権及び敷地利用権が組合に帰属。(→区分所有者は分配金を取得。) 	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換期日に再建マンションの敷地利用権に権利変換。 建築工事の完了の公告の日に再建マンションの区分所有権に権利変換。 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の従前権利は、事業期間中は一時的に事業代行者に移行。
借家権	<ul style="list-style-type: none"> 権利消滅期日に消滅。(→借家権者は補償金を取得。) 	<ul style="list-style-type: none"> 建築工事の完了の公告の日に再建マンションに移行。 	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約の合意解除が必要。
担保権	<ul style="list-style-type: none"> 権利消滅期日に消滅。(→供託により物上代位が可能。) 	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換期日に再建マンションに移行。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中の担保権について一時的な抹消が必要。
転出者・事業不参加者への対応	<ul style="list-style-type: none"> 組合による事業不参加者に対する売渡し請求が可能。 分配金取得計画に賛成しない者の離脱を認めていない。 区分所有者は分配金を取得し、再建マンション等への再入居や他の住宅への住み替えなどを自由に選択。 	<ul style="list-style-type: none"> 組合による事業不参加者に対する売渡し請求が可能。 権利変換計画に賛成しない者に対して売渡し請求が可能。 権利変換を希望せず金銭給付を希望する旨の申出により転出が可能。 権利変換計画に賛成しない者は、組合に対して権利の買取り請求が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 決議に賛成したが、その後の事業推進に協力をしない者に対する具体的な対処方法について法令の規定無し。 建替えに反対ではないが、事業への参加を希望しない者に対する具体的な対処方法について法令の規定無し。

※上記のほか、個人施行による建替えや決議を行わず全員同意によって行う建替えなどもある。

●支援制度の活用を検討

- 区分所有者の負担の軽減の観点から、補助制度や融資制度、債務保証制度、税制特例等の適用可能性の検討を行います。
- 再建マンションへの入居を希望しており、購入資金に係る経済的負担が困難な高齢者等への対応として、住宅金融支援機構によるまちづくり融資（高齢者向け返済特例制度）の適用可能性も含めて検討を行います。
- 住宅ローンの残債があり、マンション敷地売却による分配金によってもなお住宅ローンを完済できない区分所有者への対応として、住宅ローンの一括返済により既存抵当権を抹消するための金融機関からの借入資金を民間再開発促進基金による債務保証の対象としていることから、その適用可能性も含めて検討を行います。
- 改正マンション建替法により創設された容積率の緩和特例（除却の必要性に係る認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する特例）（法 105 条）についても、適用可能性の検討を行います。

- ・容積率の緩和特例に関しては、『⑭買受計画の認定』の申請と並行して手続を行うことも制度上可能であることから、買受人となるべきデベロッパー等は、早期に特定行政庁と許可に係る相談を行い、許可については、『⑮マンション敷地売却決議』における売却代金の見込額や『⑯分配金取得計画の決定・認可』における分配金の価額に適切に反映させるよう努めます。
- ・買受人となるべきデベロッパー等は、容積率の緩和特例の許可の申請に当たっては、あらかじめ管理組合等とその内容や手続の進め方等について十分に調整を行います。特に、決議後に容積率の緩和特例の手続を行う場合には、区分所有者と買受人との間の紛争につながらないように、十分注意する必要があります。

<コメント（売却決議に向け検討を進める場合（ルート2））>

- ・専門家を選定し、専門家の協力を得ながら買受人となるべきデベロッパー等を選定します。
- 専門家の選定**
 - ・「建替え等について検討を進める場合（ルート1）」と同様にして、専門家の選定を行います。
- デベロッパー等の選定**
 - ・随意方式で選定する場合、選ばれたデベロッパー等と計画組織との関係に不適切なつながりがあるとの不信感をもたれないよう、区分所有者全員に対する選定理由の説明や情報開示等が重要となります。
 - ・プロポーザル等の競争による場合、代替建築物の提供・あっせんに係る計画組織の意向が反映されるよう、売却条件として分かりやすい形で提示し、プロポーザル等への提出書類として具体的に求めることが重要となります。これに加え、買受人が作成することとなるその他の買受計画に係る事項（『⑭買受計画の認定』参照）も併せて求めることを検討します。
 - ・事業手法の選択や権利調整の協力をを行う専門家が合意形成の段階から参画し、その後、マンション敷地売却において自ら買受人となる場合などは、特に利益相反の観点にも留意して、デベロッパー等を選定する手続を透明かつ公正に行う必要があります。
- 支援制度の活用**の検討
 - ・「建替え等について検討を進める場合（ルート1）」と同様にして、支援制度の活用を検討を行います。
 - ・ただし、マンションの除却後に戸建住宅が建築されるような、マンションの建替えを伴わないマンション敷地売却の場合には、以下の通り活用可能な支援制度は限定されます。

		マンション敷地売却による建替え	マンションの建替えを伴わないマンション敷地売却
補助	優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）	○	×
	防災・省エネまちづくり緊急促進事業	○	×
	住宅・建築物安全ストック形成事業	○	△
融資	住宅金融支援機構によるまちづくり融資	○	×
	短期事業資金 高齢者向け返済特例制度	○	×
債務保証	民間再開発促進基金による債務保証制度	○	○
	（一財）高齢者住宅財団による家賃債務保証制度	○	○
税制特例		○	△
容積率の緩和特例		○	×

※この他、建替え等に伴い移転が必要となる従前居住者のための住宅の整備費等に対する補助制度である都市再生住宅等整備事業の活用が可能。

（○：一定の要件を満たす場合に対象となる、△：一定の要件を満たす場合に対象となる（マンション敷地売却による建替えに比べると限定的）、×：対象とならない）

<参照>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅢ－２（専門家（及び事業協力者）の選定）
- ・「マンション建替え実務マニュアル」 2.2（事業計画の策定）

ステップⅢ：計画段階

⑫売却推進決議

- ・十分に合意形成が図られた上で、「管理組合として、売却決議に向け必要な手続を進めていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の集会（総会）において決議を行います。（「売却推進決議」等の呼称）

〔・建替え等について検討を進めてきた場合で、マンション敷地売却による建替えではなく従来〕の建替えを選択する場合には、建替え決議に向けた合意形成を進めることとなります。〕

<コメント>

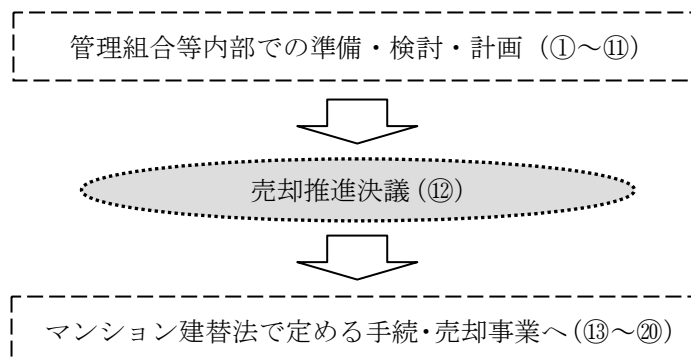
- ・決議にあたっては、次の『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』以下のマンション建替法で定める手続・売却事業に進む上で必要な事項を議案として提起します。

●売却推進決議の位置付け

- ・売却推進決議は、マンション建替法で定めている「マンション敷地売却決議」の前段階として行う決議であり、マンション建替法で定められている手続ではありません。売却推進決議を行ったからといって売却が決まったわけではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、区分所有者の理解を得ることが重要となります。
- ・しかしながら、マンション敷地売却制度では、『⑮マンション敷地売却決議』に先立ち、『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』と『⑭買受計画の認定』の手続が必要となりますので、これらの前に、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことで、円滑な事業実施につながります。

●議決事項

- ・売却推進決議における議案としては、マンション敷地売却決議に向けた必要な手続に要する資金の拠出に関する事項や、買受人となるべきデベロッパー等（1者）、買受計画に係る事項などが考えられます。
- ・売却推進決議はマンション建替法で定められている手続ではありませんので、決議要件については特段のきまりはありませんが、従来の建替えにおいて一般的に行われている「建替え推進決議」では、集会の特別多数決議（区分所有者及び議決権の各4分の3以上）としている例もあるようです。
- ・売却推進決議がされたことを前提として、次の『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』に係る申請について、引き続き2号議案として提案することも考えられます。



ステップⅢ：計画段階

⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）

- ・マンションの管理者等は特定行政庁に対し、耐震診断の結果、地震による倒壊・崩壊の危険性が確認されたマンションについて、「除却する必要がある旨の認定」を申請します。

<コメント>

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）は、マンション建替法第 102 条の規定に基づく認定です。法律上は「除却の必要性に係る認定」との用語を用いていますが、認定で確認される内容は、認定の申請に係るマンションの「耐震性不足」の事実と当該認定の申請を行うこととした管理組合の「総会の決議」の事実となります。
- ・耐震性不足のマンションを耐震改修するか除却するかの判断は、特定行政庁ではなくあくまで区分所有者が主体的に行うこととなります。（『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』参照）

●認定の申請

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）に係る申請は、当該認定により除却が決まるものではないことから、区分所有法上の管理行為（区分所有法 18 条 1 項）に相当するものです。このため、当該認定の申請には、集会の普通決議（区分所有者及び議決権の各過半数）が必要となります。
- ・しかしながら、マンション敷地売却に向けての大きなステップ（※本認定を受けたマンションについては、法律上は「要除却認定マンション」となり、様々な認定の効果等（下記参照）が生じるとともに、実質的に資産の処分や使用収益にも一定の制約が生じ得ます。）となることから、本認定に係る申請の必要性と認定の効果等について十分な説明を行った上で、できる限り多数の合意を得て申請がなされることが、後々の段階における円滑な合意形成に資するものと考えられます。
- ・本認定に係る申請の際には、認定申請書に以下の図書又は書類を添付する必要があります。
 - 1) 認定の申請を決議した集会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合にあっては、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）
 - 2) 耐震改修促進法施行規則第 28 条第 2 項の表に掲げる事項を明示した構造計算書（※特定行政庁が規則により、当該構造計算書を添えることを要しない旨を規定している場合があります。）
 - 3) 第三者機関による耐震診断の判定を受けた旨の証明書等、特定行政庁が規則で定める書類
- ・本認定に係る申請は建築基準法第 2 条第三十五号に規定する特定行政庁に対し行います。（法 102 条 1 項）

●認定の基準

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）の基準は、「地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるとき」（法 102 条 2 項）であり、具体的には、建築士（一級建築士、二級建築士又は木造建築士）であって、耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を修得させるための講習として国土交通大臣の登録を受けたものを修了した者（耐震診断資格者）等が、耐震改修促進法第 4 条第 2 項第三号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震の震動及び衝撃

に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるものとして判定されたもの（構造耐震指標（Is 値）が 0.6 未満など）となります。

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）の基準は、耐震改修促進法第 25 条の耐震改修の必要性に係る認定の基準と同様となりますが、基本方針では「十分に合意形成が図られた段階で管理者等がいずれかの申請を行うよう努める必要がある。」と定めています。

●認定の効果等

- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションについては、マンション敷地売却制度の対象となるとともに、マンション建替法第 105 条の規定に基づく容積率の緩和特例の対象ともなります。
- ・容積率の緩和特例については、「要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンション」（法 105 条 1 項）で特定行政庁が許可したものが対象となることから、マンション敷地売却による建替えのみならず、従来の建替えも対象となります。
- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）は特定行政庁が行うものとしている一方で、『⑩マンション敷地売却組合の設立認可』における認可等を行ってマンション敷地売却を監督するのは都道府県知事等（市の区域内にあつては市長、町村の区域内にあつては都道府県知事）となりますので、市の区域内で特定行政庁が都道府県知事である場合や町村の区域内で特定行政庁が町村長である場合には、特定行政庁と都道府県知事等とが異なります。このため、このような場合には、除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）が行われたことを都道府県知事等が確実に把握して監督を円滑に行えるようにするため、本認定をした特定行政庁は速やかに都道府県知事等にその旨を通知することとされています。（法 102 条 3 項）
- ・除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの区分所有者には、当該マンションについての除却の努力義務がかけられ（法 103 条）、都道府県知事等は除却が行われていないと認めるときは、指示及び公表ができることとしています。（法 104 条）

<参照>

- ・マンション建替法第 102 条～第 104 条、同法施行規則第 49 条～第 51 条、平成 26 年国土交通省告示第 1106 号（除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）について）
- ・マンション建替法第 105 条、同法施行令第 27 条、同法施行規則第 52 条（容積率の緩和特例について）
- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」

ステップⅢ：計画段階

⑭買受計画の認定（注：デベロッパー等が申請）

- ・ 選定されたデベロッパー等は、区分所有者によるマンション敷地売却決議で「買受人となるべき者」として定められることとなります。
- ・ 決議が行われる前にデベロッパー等は買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受ける必要があります。

<コメント>

- ・ 買受計画は、事前に区分所有者とデベロッパー等との間で、その内容や手続の進め方等について十分に調整を行う必要があります。
- ・ 仮に区分所有者との十分な調整を行わずにデベロッパー等が買受計画の認定申請を行った場合は、当該計画は具体性に欠けることから、その後事業を円滑に進めることは困難と考えられるため、事前に区分所有者と十分な調整を行ったデベロッパー等（通常は『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』（又は『⑩’デベロッパー等（買受人となるべき者）の選定』）において選定された1者）により申請が行われる必要があります。
- ・ 買受計画の認定申請の際には、申請者が管理組合等によって選定された者である旨や買受計画が十分に調整されたものである旨を示すこと（確認書や総会の議事録の添付など）により、買受計画の妥当性の考慮に資するものと考えられます。（買受計画の変更認定申請の際も同様です。）

●買受計画に記載する事項

- ・ 買受計画には以下の事項を記載します。（法 109 条 2 項）

買受計画に記載する事項 (法 109 条 2 項)	記載内容
1) 買い受けた日から除却する日までの間におけるマンションの管理に関する事項	・ 自ら管理を行うか、委託して管理を行うか等を記載する。
2) 買受け及び除却の予定時期	・ 買受け及び除却の予定時期（○年○月○日）を記載する。
3) 買受け及び除却に関する資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買受け及び除却に関する収支予算（買受け及び除却に要する費用と資金調達方法、これらの概算額）を記載する。 ・ 支出項目の例としては、調査費、購入費、除却費、事務費、借入金利子などが考えられる。 ・ 収入項目の例としては、金融機関からの借入れ、補助金などが考えられる。（買受け及び除却を目的とした借入れ等が無い場合には、支出項目の合計に対応した自己資金などを記載する。）
4) 代替建築物提供等計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「区分所有者又は借家人の意向確認の状況」として、アンケートやヒアリング、賃貸人である区分所有者を通じた借家人の意向把握等により行った区分所有者や借家人の意向把握の内容・結果等を記載する。 ・ 「代替建築物の提供等の具体的な方法」として、区分所有者や借家人向けの相談窓口の設置やその周知方法とともに、意向把握の結果等を踏まえた具体的な代替建築物の提供・あっせんの方法（再建マンション等への優先入居や、関連会社や地元の不動産会社を通じた分譲住宅や賃貸住宅等のあっせん、公共賃貸住宅管理者との連携による公社賃貸住宅や UR 賃貸住宅のあっせん、高齢者等特段の配慮を要する者へのサポートなど）を記載する。

5) 従前マンションを除却した後の土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションを建設する予定など、従前マンションを除却した後の土地利用の予定を記載する。 ・マンション敷地売却事業の税制特例である長期譲渡所得の軽減税率の適用要件は、従後に「良好なマンション又は公共の用に供する施設等の施設が整備される場合」であり、適用を受けるためにはマンションを建設する予定などが買受計画に記載されている必要がある。
6) その他国土交通省令で定める事項	・当該従前マンションについてのマンション敷地売却決議の予定時期を記載する。(省令 53 条 2 項)

●買受計画の認定基準

- ・買受計画の認定基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認定を行います。(法 110 条)

認定基準 (法 110 条)	申請にあたって確認すべき内容
1) 買い受けた日から除却される日までの間に、従前マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・少なくとも適切な管理がなされていることが必要となる。 ・委託して管理を行う場合には、委託先の予定などが具体的に記載されている必要がある。
2) 買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、従前マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・買受け及び除却の費用に相当する支出並びに当該支出に対応(バランス)した収入が記載されている必要がある。 ・収入の確保が確実である必要がある。
3) 代替建築物提供等計画が従前マンションの区分所有者又は借家人の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。	<ul style="list-style-type: none"> ・代替建築物提供等計画が以下のような観点から適切なものであることが必要となる。 <ul style="list-style-type: none"> - アンケートやヒアリング等により区分所有者や借家人の意向把握が事前に行われていること - 再建マンション等や流通物件の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い代替建築物を提供・あっせんできるようなものであること - それらの物件は、立地・規模・構造に見合った適正な価格からかけ離れたものとはならないこと ・区分所有者や借家人に対して代替建築物の選択肢を十分かつ柔軟に示すことができるような計画が求められるが、個々の区分所有者及び借家人の再入居又は転出先の具体的な予定等を記載するものではない。 ・代替建築物については住宅のみでなく、店舗や事務所等もその対象に含まれる。

●買受人の義務、都道府県知事等による監督

- ・買受人は、都道府県知事等による適切な監督に資するよう、次の『⑮マンション敷地売却決議』においてマンション敷地売却決議があったときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出る必要があります。(法 112 条)

- ・買受人は、買受計画に従って、耐震性不足のマンションの買受け・除却、代替建築物の提供・あっせんを実施する義務があります。(法 113 条)
- ・買受人に対して義務付けている代替建築物の提供・あっせんは、買受計画に定められた代替建築物提供等計画に従い、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で、区分所有者や借家人の希望に最も近い立地・規模・構造の代替建築物の提供・あっせんを行うことが基本となります。買受人が示した代替建築物が、区分所有者や借家人が希望する立地・規模・構造やこれに見合った適正な価格からかけ離れているような場合には、都道府県知事等が報告徴収を求め、勧告・公表を行うことにより是正がなされる(法 114 条)ことに留意して、買受人は買受計画を作成する必要があります。なお、市場に存在しない代替建築物の要請や一般的な取引慣行にそぐわない売買代金や家賃等の減額の要請など、区分所有者や借家人から過度な要請があった場合の対応までは、当然ながら義務付けられるものではありません。
- ・買受人は、買受人に対する代替建築物の提供・あっせんの義務を確実に遂行するため、『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』(又は『⑩' デベロッパー等(買受人となるべき者)の選定』)において選定後の早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者や借家人の代替建築物に係る意向把握を行うとともに、区分所有者や借家人からの問い合わせや相談に適切に対応できるよう、相談窓口の設置を行います。

●容積率の緩和特例との関係

- ・基本方針では、買受人等が取り組むべき事項として、「法第 105 条第 1 項に規定する容積率の特例を活用しようとする場合は、法第 109 条第 1 項に規定する買受計画の認定の申請と並行して手続を行うことも制度上可能であり、早期に特定行政庁と許可に係る相談を行うよう努めるとともに、当該許可については、売却による代金の見込額や分配金の価額に適切に反映させるよう努めることとする。」と定めています。

<参照>

- ・マンション建替法第 109 条～第 114 条、同法施行規則第 53 条～第 55 条(買受人・買受計画の認定等について)

ステップⅢ：計画段階

⑮マンション敷地売却決議

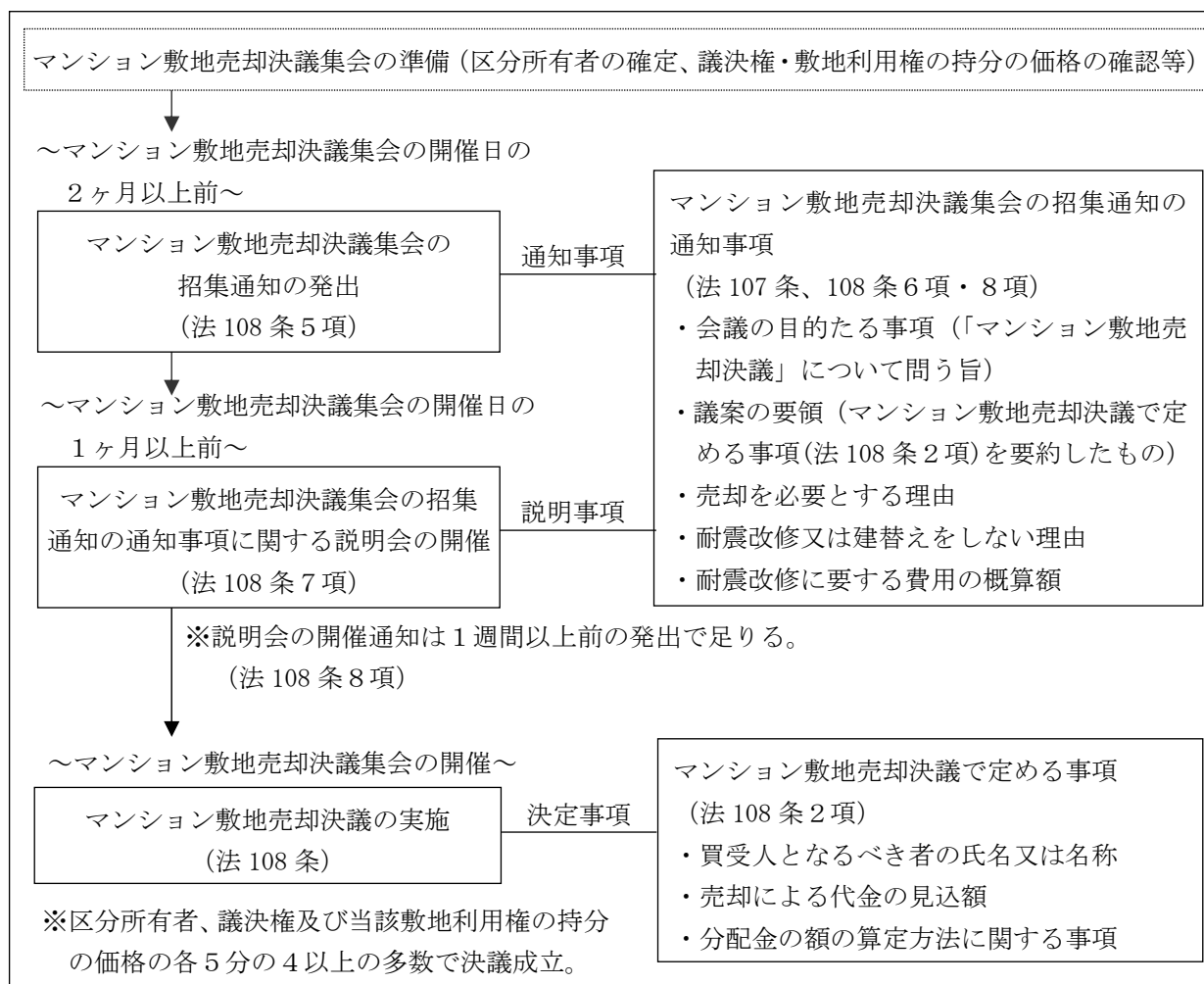
- ・『⑬除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）』と『⑭買受計画の認定』を踏まえ、マンション敷地売却決議の実施に向けた法定の手続を進めます。
- ・区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で決議が成立すれば、マンション敷地売却を実施するプロセスへと進むこととなります。

<コメント>

- ・マンション敷地売却決議が成立すると、売却に参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権とを時価をもって売り渡すよう請求する権利がマンション敷地売却参加者側に認められるとともに、『⑯マンション敷地売却組合の設立認可』以降の手続に進むことが認められます。

●決議までの必要な手続

- ・マンション敷地売却決議集会（区分所有者集会）の準備から決議実施までの手続は以下のとおりです。



●招集通知・説明会

- ・買受人が行う代替建築物の提供やあっせんの計画を各区分所有者が確認した上で、マンション敷地売却決議における賛否等の判断ができるよう、集会の招集者は集会の招集通知や説明会を行う際に、買受計画についても情報提供を行います。
- ・通知事項である「売却を必要とする理由」と「耐震改修又は建替えをしない理由」については、

『⑦現状把握』や『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』、『⑩デベロッパー等の選定、建替え等手法の検討・選択』における検討結果を踏まえ、集会の招集者が売却を必要と考えた理由と耐震改修又は建替え（従来の建替え）が合理的ではないと考えた理由について、できる限り具体的な事実に基づいて記載することが必要です。

- ・通知事項である「耐震改修に要する費用の概算額」については、『⑧修繕・改修か建替えか売却かの総合的な検討』における検討結果を踏まえ、売却を実施せずに耐震改修を行うこととした場合に要する費用の概算額を記載します。見積条件を明確にした上で見積もりを取るなど、適正な額となっているか留意する必要があります。
- ・説明会の開催の回数は、法で義務付けられているのは1回となりますが、マンション敷地売却についての理解が不十分なまま集会を行うことは避けるべきです。このため、区分所有者の参加状況等に応じて、説明会を数回開催することも検討します。

●マンション敷地売却決議

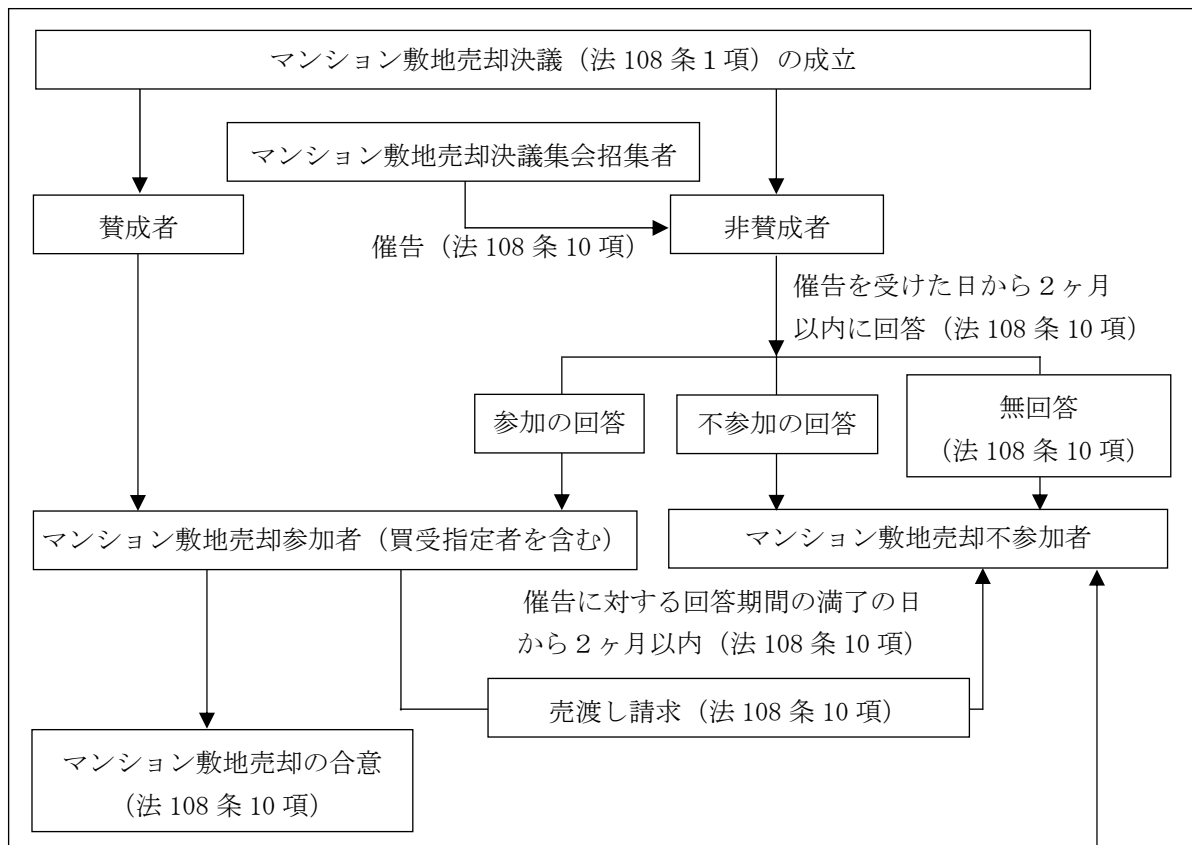
- ・区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成によりマンション敷地売却決議を行い、マンション敷地売却を実施するプロセスへと進むこととなります。
- ・通常の場合は、「敷地利用権の持分の価格」は「敷地利用権の持分」と同じであるものと考えられます。
- ・決議で定める「売却による代金の見込額」については、買受人において、通常は不動産鑑定による敷地の最有効使用として、開発法や取引事例比較法等の各方式により算出された価格を基に決定された敷地の更地価格から、建物取壊し費用等を控除した額を一つの基準に、競合他社の動向等を加味した額として、算定されるものと考えられます。
- ・決議で定める「分配金の額の算定方法」は、法令上の定めはありませんが、基本方針では「敷地の持分割合で配分する方法」を例示しており、その他、「効用比で配分する方法」などの方法も考えられます。前者は、登記簿や管理規約で明示されている持分に基づくため分かりやすいことに加え、日常の費用負担（※管理費や修繕積立金は専有面積比（≒敷地の持分割合）で配分されていることが多い）と価値が整合するとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。一方で、後者は、階層や日照、眺望等各住戸の個別性を反映した配分を行うとの点で納得感が得られやすいものと考えられます。いずれにしても、区分所有者間で十分に話し合った上で、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めることが必要です。
- ・その他、マンション敷地売却決議時に確認することが望ましい事項としては、1)買受計画の概要、2)事業実施段階における専門家の参画・選定方法（専門家を活用するのかもしれないのか、どのような方法で選定するのか等）、3)マンション敷地売却不参加者への売渡し請求の方法（誰が、どのような根拠（法律）に基づき、どのような時期に請求するのか等）、4)補償金の支払に関する事項（誰が、どのように負担するのか等）が考えられます。
- ・行方不明者の問題への対応については、不在者財産管理人の選任の申し立て（民法25条）により対応することが可能となりますので、具体的には「マンション建替え実務マニュアル」2.4.2(4)を参照して下さい。

●反対区分所有者への売渡し請求

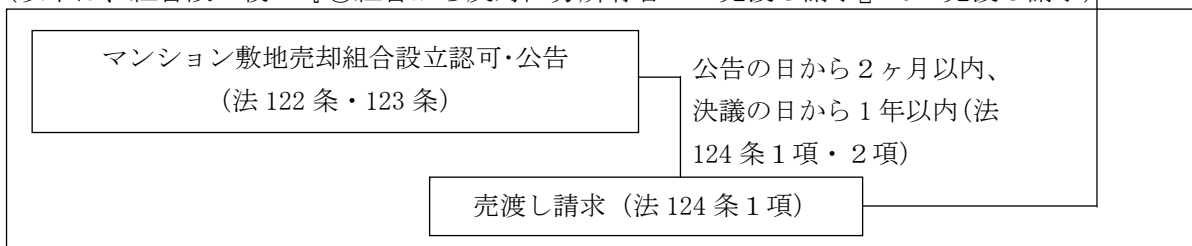
- ・決議後、マンション敷地売却参加者（売却参加者全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（買受指定者）を含む）はマンション敷地売却に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請

求することができます。(法 108 条 10 項)

- 売渡し請求の「時価」については、マンション敷地売却決議があったこと、すなわち取壊しを前提として、不動産鑑定的方式により算出された額を一つの基準として算出され、売却代金の分配金の額と理論的に大きな違いは生じないものと考えられます。
- マンション敷地売却決議の成立から売渡し請求までの手続は以下のとおりです。



(以下は、組合設立後の『⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求』での売渡し請求)



- 売渡し請求権は形成権となりますので、その行使の意思表示が相手方であるマンション敷地売却不参加者に到達すると直ちに、相手方の区分所有権及び敷地利用権を目的とする時価による売買契約が成立します。
- 売渡し請求による売買契約の成立に伴い、マンション敷地売却不参加者は区分所有者ではなくなることから、当該マンション敷地売却不参加者に対しては、買受人による代替建築物の提供・あつせんは行われないこととなります。一方で、非賛成者のうち催告に応じて参加の回答を行った区分所有者に対しては、当初からの賛成者と同様に、買受人による代替建築物の提供・あつせんが行われます。
- マンション敷地売却決議後 2 年以内に、マンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション及びその敷地（敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）についての権利の移転

(マンション敷地売却組合が設立された場合は、法第 149 条の規定による売却マンション及びその敷地の組合への帰属)がない場合においては、売渡し請求によって区分所有権等を譲渡した者は、その権利を現に有する者に対して、買戻しの請求をすることができます。(法 108 条 10 項)

●反対区分所有者による争い

- ・反対区分所有者との間では、マンション敷地売却決議が成立した時点で、その有効性について決議無効(不存在)確認請求等の民事訴訟による争いに発展する可能性があります。
- ・また、反対区分所有者のうち時価に不満のある者との間では、売渡し請求の時点(『⑮マンション敷地売却決議』又は『⑰組合から反対区分所有者への売渡し請求』の段階)において、民事訴訟による争いに発展する可能性があります。
- ・このため、反対区分所有者に対しても、可能な限り売却への参加の働きかけや売却の必要性等についての理解を求めていくとともに、手続に瑕疵のないよう十分な配慮が必要となります。

<参照>

- ・マンション建替法第 106 条～第 108 条(マンション敷地売却決議について)

ステップⅣ：売却段階

⑩マンション敷地売却組合の設立認可

- ・マンション建替法に基づきマンション敷地売却事業を行うため、都道府県知事等に対し、マンション敷地売却組合の設立認可の申請を行います。

<コメント>

- ・マンション建替法においては、マンション敷地売却事業（マンション建替法に定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業（法2条1項九号））はマンション敷地売却組合（以下単に「組合」という。）のみが実施することができます（法116条）
- ・マンション敷地売却決議における売却合意者は、5人以上が設立発起人となって、定款及び資金計画を定めた上で、都道府県知事等に組合設立認可の申請を行います。（法120条1項）
- ・定款及び資金計画については、売却合意者並びにその議決権（区分所有法第38条の議決権）及び敷地利用権の持分価格の各4分の3以上の多数の同意が必要となります。（法120条2項）
- ・定款や資金計画、分配金取得計画等の策定をはじめとして、組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となります。その選定にあたっては、マンション敷地売却決議に至る経緯との連続性を確保する観点から、マンション敷地売却決議に向けた計画段階に協力を得た専門家に引き続いて支援を求めることが考えられます。
- ・組合を設立しない場合には、マンション敷地売却事業としてではなく、個々に通常の売買契約により買受人に対して区分所有権及び敷地利用権の売却を行うこととなり、借家権や担保権の消滅等の取扱いも任意で行うこととなります。

●定款に記載する事項

- ・定款には以下の事項を定めます。（法118条）

定款に記載する事項 (法118条)	解説
1) 組合の名称	・名称中に「マンション敷地売却組合」という文字を用いなければならない。（法119条1項）
2) 売却マンションの名称及びその所在地	・マンション敷地売却に係る売却マンションの名称及びその所在地を定める。
3) 事務所の所在地	・組合の事務所の所在地を定める。
4) 事業に要する経費の分担に関する事項	・組合員が負担する賦課金に関する事項を記載する。
5) 役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項	・「役員の数、任期」については、理事3人以上及び監事2人以上（法126条1項）、1年以内（法126条3項）と定められている。そのほか、役員の再任に係る制限等も定める。 ・「役員職務の分担並びに選挙及び選任の方法」については、経理業務等各役員を担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、法第126条第3項において準用する法第21条第1項に基づき特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の選任の方法（総会の同意による等）を定める。
6) 総会に関する事項	・総会の招集や議決事項、議事等を定める。
7) 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項	・「総代に関する事項」については、総代の任期は1年を超えない範囲で定款で定めることとされている。（法132条2項） ・このため、総代の任期等を定める。

8) 事業年度	・ 事業年度の始期及び終期をもって定める。
9) 公告の方法	・ 組合の事務所前の掲示板による掲示、特定の新聞紙上での公告等の方法を示すこととなる。 ・ 組合の行う公告は、分配金取得計画の公告（法 147 条 1 項）、書類の送付に代わる公告（法 159 条 1 項）がある。
10) その他国土交通省令で定める事項	・ 審査委員に関する事項及び会計に関する事項を定める。（省令 56 条）

●組合の設立認可の基準

- ・ 組合の設立認可の基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認可を行います。（法 121 条）

認可基準 (法 121 条)	申請にあたって確認すべき内容
1) 申請手続が法令に違反するものでないこと。	・ 設立発起人が 5 人未満であるとか、書類に不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
2) 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。	・ 法第 120 条第 2 項の規定によるマンション敷地売却合意者の同意要件を充足していないとか、定款の内容が法第 118 条各号に掲げる事項に鑑み不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
3) 当該マンション敷地売却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。	・ マンション敷地売却事業を円滑に実施し、遂行するために、必要な資金の調達の見込みが確実であり、かつ、収支予算が収支均衡するなど妥当なものであるほか、組合の組織、役員の実務遂行能力等が十分であることを確認する。
4) その他基本方針に照らして適切なものであること。	・ 基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

●組合の運営等

- ・ 組合の設立が認可されると、売却に参加する区分所有者の全員が組合の構成員となります。（法 125 条 1 項）
- ・ 組合を運営するために、組合員名簿の作成（法 125 条 3 項）、組合の理事長や役員を選任・届出（法 126 条 1～3 項）などの組織づくりを行います。
- ・ マンション建替組合と異なり、役員・総代の任期は 1 年であり（法 126 条 3 項、132 条 2 項）、組合の総会の決議事項である分配金取得計画の決定・変更は普通決議としています（法 128 条、130 条）。
- ・ 分配金取得計画の決定など関係権利者の権利処理について特別の知識経験と公正な判断を必要とする事項に関与させることで、これらの者の権利の保護を図る目的から、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者」のうちから、審査委員 3 人以上を選任する必要があります。（法 136 条）一般的には、弁護士や不動産鑑定士等が審査委員として選任されるものと考えられます。

●買受人との売買契約

- ・ 組合の設立認可に併せて、通常は、組合と買受人との間で売買予約契約等（民法上の契約）を締結するものと考えられます。

<参照>

- ・マンション建替法第 116 条～第 123 条、同法施行規則第 56 条～第 58 条第 1 項（組合の設立認可について）
- ・マンション建替法第 125 条～第 139 条、同法施行令第 28 条～第 31 条、同法施行規則第 58 条第 2 項～第 62 条（組合の管理、解散等について）
- ・マンション建替法第 160 条～第 163 条（組合に対する監督等について）

ステップⅣ：売却段階

⑩組合から反対区分所有者への売渡し請求

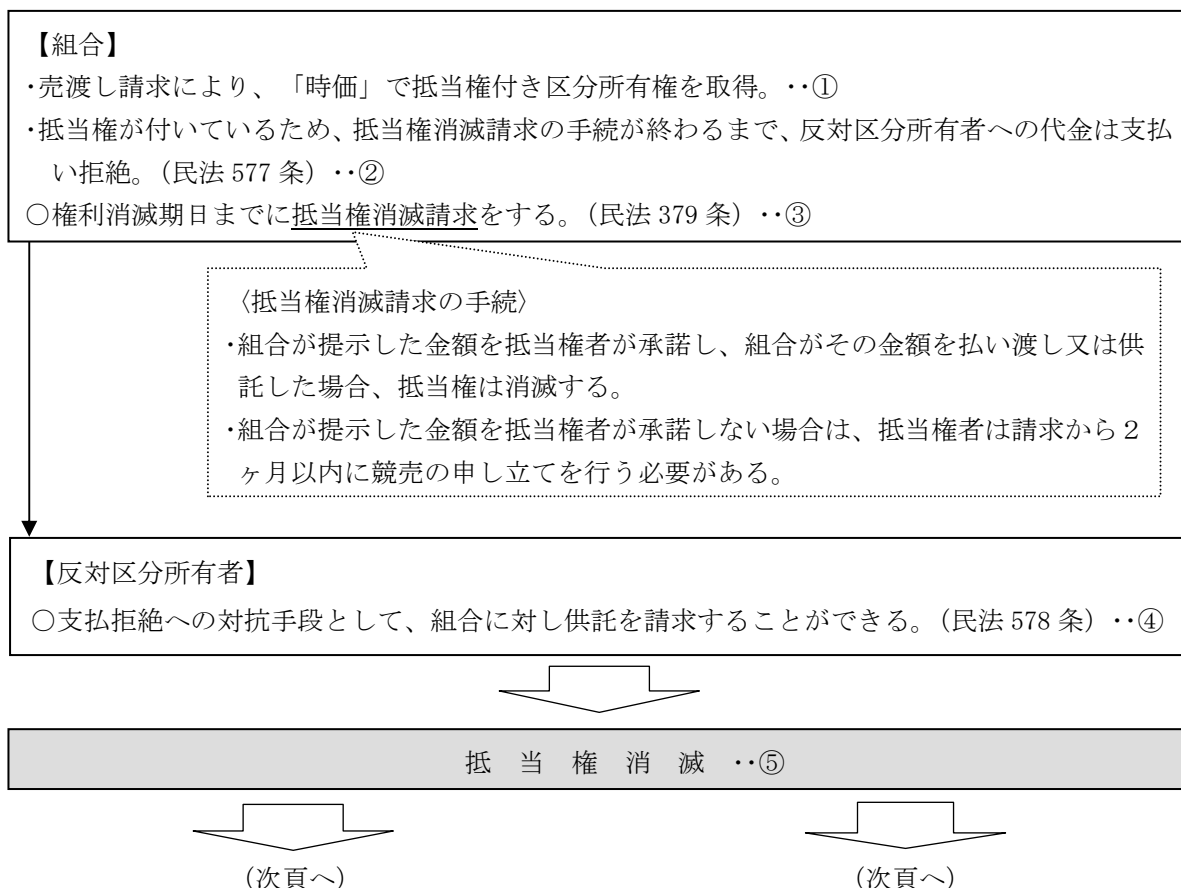
- ・組合設立後、組合は売却事業に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することになります。

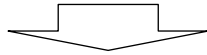
<コメント>

- ・マンション敷地売却制度においては、『⑩マンション敷地売却決議』の時点でマンション敷地売却参加者（買受指定者を含む）に売渡し請求権を認めているほか、組合設立後において、組合についても売渡し請求権を認めています。
- ・反対区分所有者（マンション敷地売却不参加者）の区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求権の行使等により適切に取得を行います。
- ・手続や時価の考え方、代替建築物の提供・あっせんの考え方については、『⑩マンション敷地売却決議』を参照して下さい。

●二重払いの回避

- ・売渡し請求により時価相当額で区分所有権及び敷地利用権を買い取った組合には、次の『⑩分配金取得計画の決定・認可』において分配金は支払われず、「権利消滅期日において当該権利を失うもの」（法 153 条）として補償金が支払われます。
- ・当該区分所有権及び敷地利用権に担保権が設定されていた場合には、この補償金を供託することとなり、担保権者は供託された補償金について権利を行使することができます。（法 154 条）この場合、組合は、反対区分所有者への時価の支払いに加えて補償金の供託も行うと、二重払いとなる可能性もあるため、組合は民法上の「抵当権消滅請求」制度等を利用して抵当権を消滅させることが適当と考えられます。抵当権消滅請求に係る手続は以下の通りとなります。

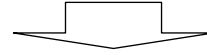




組合が供託請求され、供託した場合

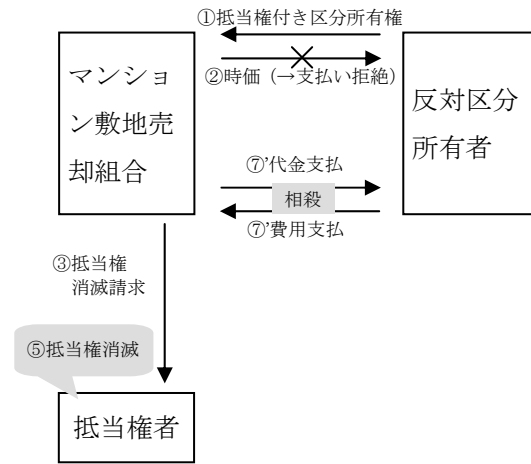
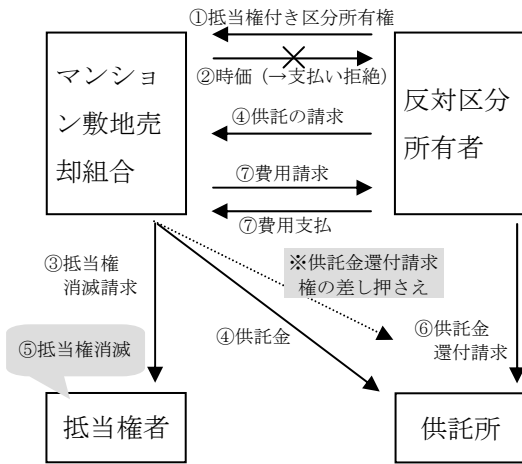
【反対区分所有者】
 ・反対区分所有者は供託金還付請求が可能となる。・・・⑥

【組合】
 ・抵当権消滅のために要した費用を反対区分所有者に請求できる（民法 567 条）。・・・⑦
 ※これを確実に回収するためには、供託金還付請求権を差し押さえる必要がある。



組合が供託をしない場合

【組合】
 ・抵当権消滅のために要した費用を反対区分所有者に請求できる（民法 567 条）ため、代金支払義務と相殺することができる。・・・⑦’



<参照>

- ・マンション建替法第 124 条（組合から反対区分所有者への売渡し請求について）

ステップⅣ：売却段階

⑩分配金取得計画の決定・認可

- ・売却マンションの区分所有権及び敷地利用権が全て売却合意者又は組合で保有されると、組合は「分配金取得計画」を定め、都道府県知事等の認可を申請します。
- ・分配金取得計画に基づき、組合は、権利消滅期日までに区分所有者に対し分配金を支払い、担保権付きの区分所有権に係る分配金は区分所有者に支払わずに供託し、権利消滅期日までに借家人等に対し補償金を支払うこととなります。
- ・居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡します。

<コメント>

- ・分配金取得計画は、その後、その内容に従って関係権利の変動を生じさせる効果を有するものであり、極めて重要なものとなります。
- ・一方で、分配金取得計画の内容については、マンション敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないことから、同計画の決定は出席者の議決権（組合員各1個の議決権）の過半数で決議することとしています。（法128条七号、129条）

●分配金取得手続開始の登記

- ・組合は、組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権について、分配金取得手続開始の登記を申請する必要があります。（法140条1項）
- ・この登記以降は、組合員が売却マンションの区分所有権及び敷地利用権を処分するときは、組合の承認を得る必要があります。（法140条2項）

●分配金取得計画に定める事項

- ・組合は、組合設立認可の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定め、都道府県知事等の認可を受ける必要があります。（法141条1項）

分配金取得計画に定める事項 (法142条1項)	解説
1) 組合員の氏名又は名称及び住所	—
2) 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権	—
3) 組合員が取得することとなる分配金の価額	・マンション敷地売却決議で定めた算定方法により算定した価額。（法143条1項）
4) 売却マンション又はその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額。（法143条2項） ・借家人等の権利の対価として支払われる「権利補償」に係る価額。

5) 法第 155 条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額	<ul style="list-style-type: none"> 売却マンション又はその敷地の明渡しにより通常受ける損失として政令で定める額。（法 143 条 3 項） 借家人等が通常受ける損失に対する「通損補償」に係る額であり、「移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額」（政令 32 条）とする政令の規定を受けて、省令で具体的に、物件の移転料、物件が移転困難な場合等の物件の正常な取引価格、営業廃止の補償、営業休止の補償、仮営業の補償、営業規模縮小の補償、借家人に対する補償、その他（移転雑費等）を合算した額と定めている。（省令 67 条 2 項）
6) 補償金の支払に係る利子又はその決定方法	<ul style="list-style-type: none"> 利子は分配金取得計画において定める。
7) 権利消滅期日	<ul style="list-style-type: none"> 権利変動が生じる日である。（法 149 条） 組合から組合員への分配金の支払や組合から借家人等への補償金の支払（法 151 条、153 条）、売却マンション又はその敷地を占有している者から組合への売却マンション又はその敷地の明渡し（法 155 条）については、権利消滅期日までに行うこととしている。
8) その他国土交通省令で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> 分配金及び補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法を定める。（省令 66 条）

- 特に「権利補償」に係る価額（上記 4）と「通損補償」に係る額（上記 5）については、不動産鑑定士等の専門家による算定を依頼します。

●通損補償に係る額の算出

- 分配金取得計画に定める通損補償に係る額（法 142 条 1 項五号）は、省令第 67 条第 2 項の計算方法によるとともに、基本方針では「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定）に準じた適正な額として算定しなければならない」と定めており、以下のように算出します。（以下、公共用地の取得に伴う損失補償基準を「用対連基準」という。）

移転料	<ol style="list-style-type: none"> 物件の移転料（省令 67 条 2 項一号） <ul style="list-style-type: none"> 物件を通常妥当と認められる移転先に、通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用 物件が移転困難な場合等の物件の正常な取引価格（省令 67 条 2 項二号） <ul style="list-style-type: none"> 物件を移転することが著しく困難であるとき若しくは物件を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となる時又は移転料が移転しなければならない物件に相当するものを取得するのに要する価格を超えるときは、その物件の正常な取引価格
-----	--

+

営業上の損失 ※店舗等の場合	<ol style="list-style-type: none"> 営業廃止の補償（省令 67 条 2 項三号） <ul style="list-style-type: none"> 独立した資産として取引される慣習のある営業の権利等の正常な取引価格 機械器具、商品、仕掛品等の売却損その他資産に関して通常生ずる損失額 労働に関して通常生ずる損失額（解雇予告手当相当額、転業に通常必要とする期間中の休業手当相当額など） 転業に通常必要とする期間中の従前の収益相当額
-------------------	---

	<p>4) 営業一時休止の補償 (省令 67 条 2 項四号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休業を通常必要とする期間中においても発生する固定的な経費 (営業用資産に対する公租公課など) 及び従業員に対する休業手当相当額 ・休業を通常必要とする期間中の収益の減少額 ・一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額 ・移転に伴い通常生ずる損失額 (営業を行う場所の移転に伴う輸送の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費など) <p>5) 仮営業の補償 (省令 67 条 2 項五号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮営業所を新たに確保・使用するのに通常要する費用 ・仮営業所における営業であることによる収益の減少額 ・一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額 ・移転に伴い通常生ずる損失額 (営業を行う場所の移転に伴う輸送の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費など) <p>6) 営業規模縮小の補償 (省令 67 条 2 項六号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械器具、商品、仕掛品等の売却損その他資産に関して通常生ずる損失額 ・労働に関して通常生ずる損失額 (解雇予告手当相当額、転業に通常必要とする期間中の休業手当相当額など) ・経営効率が客観的に低下するものと認められるときは、これにより通常生ずる損失額
--	--

+

<p>借家人に係る損失であって新たな物件の賃借に係るもの</p>	<p>7) 借家人に対する補償 (省令 67 条 2 項七号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たに売却マンションの部分に照応する物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用 <p>※用対連基準</p> <p>礼金：標準家賃 (月額) × 補償月数 (当該地域の標準事例)</p> <p>敷金：(標準家賃 (月額) × 補償月数 (当該地域の標準事例) - 従前貸主からの返還見込額) × ((1+r)ⁿ - 1) ÷ (1+r)</p> <p>r：年利率 n：貸借期間 (10 年を標準とする)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住又は営業を安定させるために通常必要と認められる期間中の当該物件の通常の賃借料のうち従前の賃借の目的物の賃借料の額を超える部分の額 <p>※用対連基準</p> <p>家賃差額補償：(標準家賃 (月額) - 現在家賃 (月額)) × 12 × 補償年数 < 補償年数 ></p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>従前の建物との家賃差</th> <th>年数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 倍超</td> <td>4 年</td> </tr> <tr> <td>2.0 倍超 3.0 倍以下</td> <td>3 年</td> </tr> <tr> <td>2.0 倍以下</td> <td>2 年</td> </tr> </tbody> </table>	従前の建物との家賃差	年数	3.0 倍超	4 年	2.0 倍超 3.0 倍以下	3 年	2.0 倍以下	2 年
従前の建物との家賃差	年数								
3.0 倍超	4 年								
2.0 倍超 3.0 倍以下	3 年								
2.0 倍以下	2 年								

+

<p>その他通常受ける損失 (移転雑費等)</p>	<p>8) その他 (移転雑費等) (省令 67 条 2 項八号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他、売却事業の実施により権利を有する者が通常受ける損失 <p>※用対連基準</p> <p>移転先選定費用</p> <p>自己選定の場合：交通費及び日当 × 選定に要する日数</p> <p>業者選定の場合：(交通費及び日当 × 選定に要する日数) + 宅建業法による業者報酬額相当</p> <p>注：上記の他、「法令上の手続に要する費用」や「転居通知費」等</p>
---------------------------	--

●借地権マンションの場合

- ・売却マンションの敷地利用権が借地権である場合には、マンション敷地売却ではマンションとその借地権を売却するものとなります。
- ・マンション建替事業では権利変換計画について借家人等の関係権利者の同意を必要としていますが、マンション敷地売却事業では分配金取得計画について同意を得る者を限定しており、敷地利用権が賃借権である場合に限り、認可の申請前に分配金取得計画について、通常の土地の賃借権の譲渡の際（民法 612 条 1 項）と同様に、その賃貸人（底地権者）の同意を得る必要があります（敷地利用権が地上権である場合は、底地権者の同意は不要です）。（法 141 条 2 項）
- ・ちなみに、マンション建替事業とマンション敷地売却事業とでは同意を必要とする者が異なることから、借家人等に対する補償金はそれぞれ異なる取扱いとなっています（マンション建替事業は権利補償のみ、マンション敷地売却事業は権利補償と通損補償を規定）。

●分配金取得計画に反対の組合員等の扱い

- ・分配金取得計画に反対の組合員も賛成の組合員と同様に、分配金取得計画に従って分配金が支払われることとなります。（マンション建替事業における権利変換計画に反対の組合員に係る売渡し請求や買取り請求のような制度（法 64 条）はありません。）
- ・これは、マンション敷地売却の分配金取得計画については、マンション建替事業の権利変換計画のように従後の権利関係を定めるものではなく、売却による代金の分配金について定めるものであるためです。
- ・分配金取得計画に反対の組合員、又は借家人等で補償金の額に不満のある者や借家権消滅の手續の有効性に疑義のある者が争う場合には、分配金取得計画に基づく組合の処分に対する行政不服申立て（法 165 条 2 項）又は行政事件訴訟（取消訴訟、無効確認の訴え等）等により行われることと考えられます。
- ・また、分配金の額に不満のある担保権者が争う場合には、分配金取得計画に基づく組合の処分に対する分配金取得計画の認可の基準（担保権者の権利を不当に害するものでないこととの規定（法 144 条 三 号））に照らし、行政不服申立て（法 165 条 2 項）又は行政事件訴訟（取消訴訟、無効確認の訴え等）により行われることと考えられます。
- ・このため、分配金取得計画の決定・認可申請にあたっては、組合員や借家人、担保権者など関係権利者の理解を可能な限り求めていくとともに、手續に瑕疵のないよう十分な配慮が必要となります。

●分配金取得計画の認可基準

- ・分配金取得計画の認可基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認可を行います。（法 144 条）

認可基準 (法 144 条)	申請にあたって確認すべき内容
1) 申請手續又は分配金取得計画の決定手續若しくは内容が法令に違反するものでないこと。	・分配金取得計画に権利消滅期日など必要な事項が記載されていること（法 142 条 1 項）、分配金取得計画の決定の際に底地権者の同意を得ていること（法 141 条 2 項）、分配金等の価額が法で定める算定基準に適合していること（法 143 条）などを確認する。
2) マンション敷地売却決議の内容に適合していること。	・決議事項である「売却による代金の見込額」や「分配金の額の算定方法に関する事項」に適合していることを確認する。

3) 売却マンションの区分所有権又は敷地利用権について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。	・担保権が設定されている区分所有権又は敷地利用権に関し、分配金の額が担保権者の権利を不当に害するような額となっていないことを確認する。
4) その他基本方針に照らして適切なものであること。	・基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

●分配金取得計画に基づく権利の変動

- ・分配金取得計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた権利消滅期日においてそれぞれの権利は以下の通り変動します。これにより、従前マンションの区分所有関係は解消され、区分所有建物でない建物（区分所有法第1条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物）となります。（法149条）

権利の変動	敷地利用権が所有権の場合	敷地利用権が借地権の場合
消滅する権利	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有権を目的とする全ての権利 ・敷地の所有権に係る担保権 ・敷地を目的とする債権（駐車場使用権等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有権を目的とする全ての権利 ・借地権に係る担保権 ・借地権を目的とする債権（借地権の転貸借による駐車場使用権等）
組合に帰属する権利	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの所有権 ・敷地の所有権 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの所有権 ・敷地の借地権
存続する権利※	<ul style="list-style-type: none"> ・地役権 ・地上権 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の所有権 ・地役権 ・地上権 ・敷地の所有権を目的とする担保権
(参考)		
<p>× : 消滅する権利、□ : 組合に帰属する権利、○ : 存続する権利</p>		

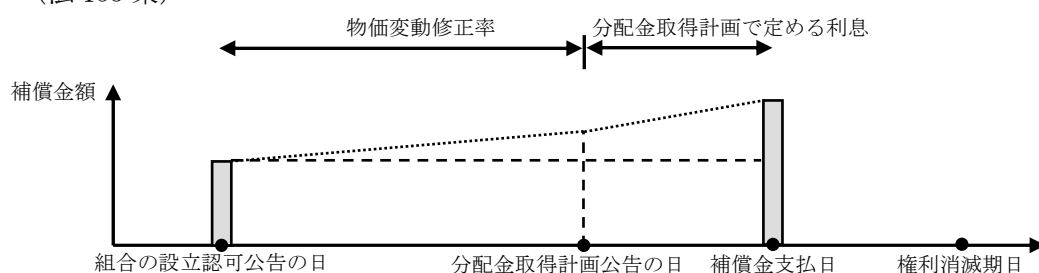
※建物の所有に関係のない土地に関する権利（敷地利用権が借地権である場合の敷地の所有権、電線等について設定した地役権、地下鉄等について設定した地上権など）は従前のおり存続する。

- ・ちなみに、マンション敷地売却事業による借家権の消滅については、あくまで事業法上の手続及び枠組みの中で借家権が消滅するものとなります。このため、私人間の契約関係である借地借家法第28条に基づく他の賃貸アパートなどの建物賃貸借契約の更新拒絶等に係る正当事由に影響があるものではありません。

●分配金・補償金の支払

- ・組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに分配金を支払います。（法151条）

- ・担保権の目的物である区分所有権又は敷地利用権について分配金・補償金が支払われる場合には、担保権者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、組合が供託することとなり、担保権者は供託された分配金・補償金に対してその権利を行使することができることとしています（これを「物上代位」といいます）。担保権者は供託法（明治三十二年法律第十五号）及び供託規則（昭和三十四年法務省令第二号）の規定に従い、供託所に還付請求することによりその対価を得ることができます。（法 152 条・154 条）
- ・組合は、借家人等に対し、権利消滅期日までに補償金を支払います。この場合、補償金は以下の算定方法のとおり、分配金取得計画に定めた権利補償に係る価額及び通損補償に係る額（※通損補償に係る額は、売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）との合計額に、組合の設立認可公告の日から分配金取得計画公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、分配金取得計画の公告日から補償金の支払い期日までの利息を付して算定します。（法 153 条）



$$\begin{aligned} \text{補償額} &= A + \text{利息相当額} \\ \text{利息相当額} &= A \times (1+t) \times u \times v / 365 \text{ 日} \\ A & \text{ 分配金取得計画に定めた価額・額の合計額} \\ t & \text{ 物価変動修正率（省令 72 条）} \\ u & \text{ 分配金取得計画で定める利息（年）} \\ v & \text{ 分配金取得計画公告の日より補償金支払日までの日数} \end{aligned}$$

- ・組合が作成する分配金取得計画に基づき強制的に借家権を消滅させることから、これに伴う借家人に対する補償金は組合が支払うこととしていますが、賃貸人である区分所有者とその他の区分所有者との間でその負担を調整する必要がある場合には、賃貸人である区分所有者からの賦課金の徴収（事業に要する経費に充てるための組合員に対する金銭の賦課徴収（法 135 条 1 項））等により調整することも可能です。

●明渡し

- ・売却マンション又はその敷地を占有している者は、権利消滅期日までに組合に明渡しを行います。ただし、占有者にとっては明渡しのために時間的余裕が必要となるため、分配金取得計画公告の日の翌日から 30 日を経過していないときは明渡しの猶予を認めています。また、分配金・補償金、売渡し請求の代金の支払い等と明渡しは同時履行の関係に立つため、これらの支払等が未だされていないときも明渡しの猶予を認めています。（法 155 条）
- ・占有者が明渡しに応じず、かつ、話し合いによる解決が困難と判断された場合には、最終的には明渡しを求める民事訴訟により対応するものと考えられます。

●権利売却の登記

- ・事業の効率性を向上させる観点から、権利消滅期日に生じた権利変動に係る登記は組合が一括して行うこととしており、また、組合が登記を行うまでの間は、他の者による登記はできません。（法 150 条）

<参照>

- ・マンション建替法第 140 条～第 150 条、同法施行令第 32 条、同法施行規則第 63 条～第 71 条 (分配金取得計画について)
- ・マンション建替法第 151 条～第 154 条、同法施行令第 33 条、同法施行規則第 72 条～第 74 条 (分配金・補償金の支払について)
- ・マンション建替法第 155 条 (明渡しについて)
- ・マンション建替法第 165 条 (不服申立てについて)
- ・「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定) 第 31 条、第 34 条、第 37 条、第 43～45 条
- ・「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」(昭和 38 年 3 月 7 日用地対策連絡会決定) 第 16、第 18、第 21、第 26～28

ステップⅣ：売却段階

①⑨組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、マンションの所有権及び敷地の所有権（又は借地権）が一斉に組合に帰属します。

②⑩買受人にマンションと敷地を売却、組合の解散

- ・その後、組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、組合から買受人に権利が移転します。
- ・マンション敷地売却事業の完了により、組合は解散します。

<コメント>

- ・買受人は買受計画に従って従前マンションの買受けを実施する義務があります。（法 113 条）
- ・また、この義務を確実に行わせるため、都道府県知事等は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。（法 114 条）
- ・マンション敷地売却事業の完了、すなわち買受人への売却の完了により組合は解散します。事業の完了の際の組合の解散は、都道府県知事等の認可を受けなければならないが、都道府県知事等が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告されます。なお、借入金があるときは、解散について債権者の同意が必要です。（法 137 条）
- ・組合が解散した時は、理事がその清算人となり、現務の結了、債権の取立て及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたります。（法 138 条）
- ・マンション敷地売却事業においては事業の性格上、マンション建替事業における清算金に関する規定（法 84 条～88 条）に相当する規定はありません。

<参照>

- ・マンション建替法第 113 条・第 114 条（買受人の義務、知事等の監督について）
- ・マンション建替法第 137 条・第 138 条、同法施行規則第 58 条第 3 項（組合の解散について）
- ・マンション建替法第 149 条（権利消滅期日における権利の帰属等について）

ステップV：建替段階

①買受人がマンションを除却

- ・買受人は買受計画に従って従前マンションの除却を実施します。

②買受人が再建マンション等を建設

- ・買受人は再建マンション等を建設します。
- ・買受人との間の個別契約による再入居希望者は再入居を行い、その他の従前居住者は取得した分配金等を元手として他の住宅へ住み替えなどを行います。

<コメント>

●買受人がマンションを除却

- ・買受人は買受計画に従って従前マンションの除却を実施する義務があります。(法 113 条)
- ・また、これを確実に行わせるため、都道府県知事等は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。(法 114 条)
- ・マンション建替法においては、「除却及び建築」を行う従来の建替えを前提とし、「除却」までを射程とするマンション敷地売却制度が創設されたものです。このため、マンション敷地売却の後に、買受人が買い受けたマンションを除却せずに販売するようなことは、制度上認められません。

●買受人が再建マンション等を建設

- ・マンション敷地売却制度については、従来の建替えと違い、売却後に建設される建築物の用途等については、制度上特段の制限を設けておりません。
- ・買受人がマンションを再建する場合でも、当該再建マンションについては、権利変換による建替えにおける「住戸の数」(法 12 条六号)や「住戸の規模、構造及び設備」(法 12 条七号)といった基準は定められていません。(ただし、マンション敷地売却事業の税制特例である長期譲渡所得の軽減税率の適用を受けるためには、再建マンションの住戸の規模及び構造が一定の基準に適合する必要があります。)
- ・買受人は買受計画に従って代替建築物の提供・あっせん(再建マンション等の優先入居などを含む)を実施する義務があります。(法 113 条)
- ・また、これを確実に行わせる目的ため、都道府県知事等は、報告の徴収、勧告及び公表ができることとしています。(法 114 条)

<参照>

- ・マンション建替法第 113 条・第 114 条(買受人の義務、知事等の監督について)