

# マンション建替え実務マニュアル

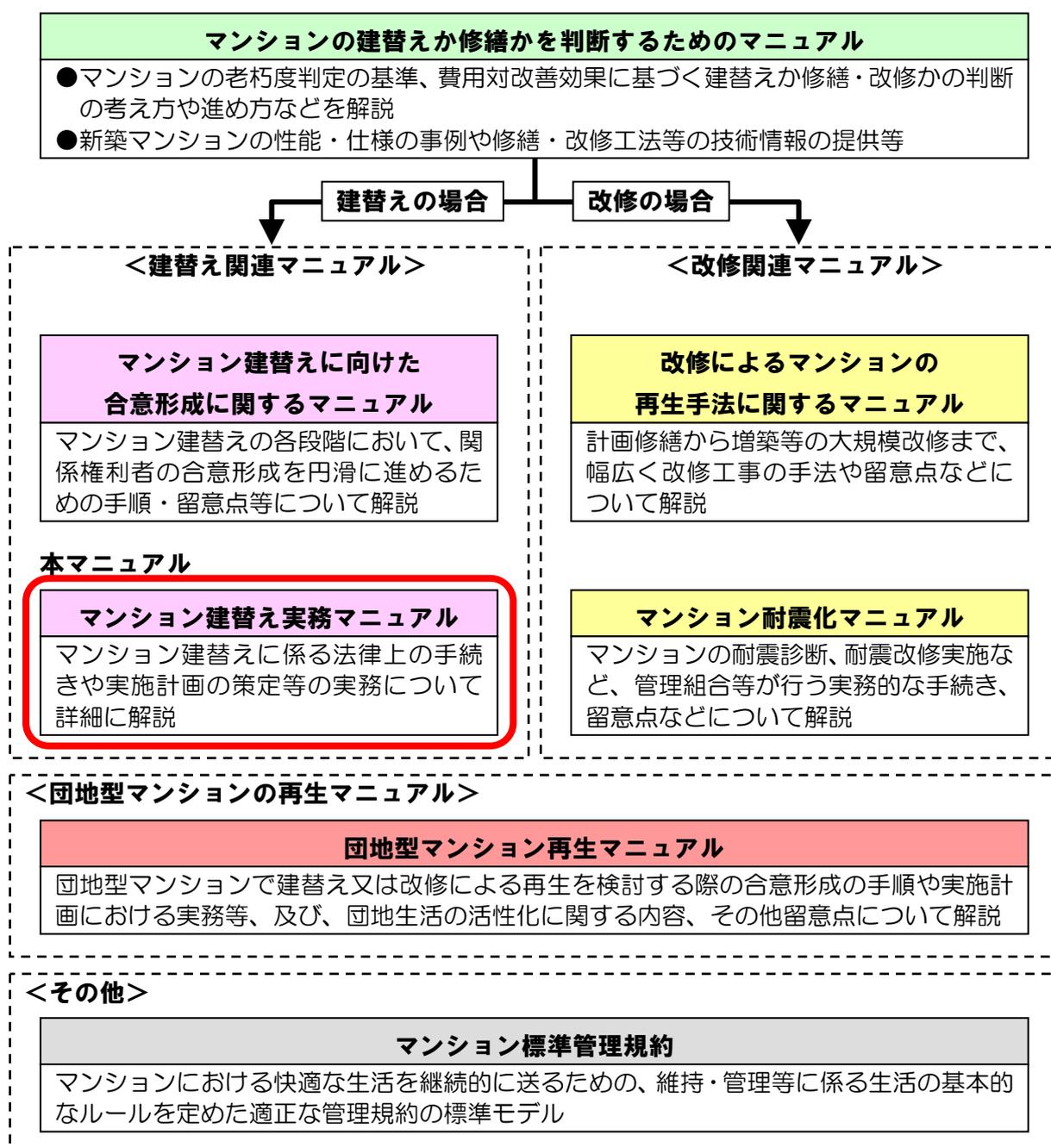
平成 17 年 8 月  
平成 22 年 7 月改訂  
国土交通省



## ●各マニュアルの関係について

分譲マンションストックは、国土交通省の推計によると、平成21年末時点で562万戸、約1,400万人が居住しています。このうち、築30年を超えるストックが100万戸近くあり、今後、さらに増加していくものと見込まれます。

国土交通省では、こうした建築後相当の年数を経たマンションの適切かつ円滑な改修・建替えを推進するため、各種マニュアルを作成・公表しています。各マニュアルに記載されている主な内容は、下図のとおりです。それぞれ関連法制度や事業の進め方等を解説していますので、改修や建替えを検討するに当たっては、目的に応じて、本マニュアルだけでなく、他のマニュアルも合わせてご参照ください。





# マンション建替え実務マニュアル

## 目 次

### 序章 本マニュアルの目的と位置づけ

1. 本マニュアルの目的 .....	1
2. 本マニュアルの位置づけ .....	2

### 第1章 マンション建替えに係る法律上の手続き

1. 1 区分所有法と円滑化法の関係 .....	3
1. 2 区分所有法に基づく建替え決議の手続き .....	4
1. 2. 1 一棟の区分所有建物における建替え決議の手続き .....	6
(1) 建替え決議集会の招集に関する手続き .....	7
(2) 建替え決議の成立要件と決議において定めるべき事項 .....	12
(3) 建替え決議成立から建替え合意までの手続き .....	14
1. 2. 2 団地における建替え決議の手続き .....	18
(1) 団地内の区分所有建物の建替え承認決議の手続き .....	19
(2) 団地内の区分所有建物の一括建替え決議の手続き .....	24
1. 3 円滑化法に基づく事業実施の手続き .....	29
1. 3. 1 建替組合の設立と組織・運営 .....	32
(1) 建替組合設立から売渡し請求までの手続き .....	34
(2) 建替組合の組織と運営 .....	44
1. 3. 2 権利変換計画の策定および認可 .....	55
(1) 権利変換手続開始の登記から権利変換の登記までの手続き .....	57
(2) 権利変換計画の内容 .....	65
(3) 権利変換期日における権利の変換 .....	70
1. 3. 3 施行マンションの明渡しから建替組合の解散まで .....	71
(1) 明渡しから工事完了までの手続き .....	73
(2) 価額等の確定と清算手続き .....	78
(3) 建替組合の解散手続き .....	80

### 第2章 建替え実施計画の策定実務

2. 1 建替え実施計画の策定実務の内容 .....	81
(1) 建替え実施計画の策定実務の内容 .....	81
(2) 各段階における策定実務の基本的内容 .....	82
2. 2 事業計画の策定 .....	85
2. 2. 1 計画条件の把握・整理 .....	86
(1) 法規制等の確認 .....	86
(2) 物理的な制約に関する調査 .....	87
(3) 不動産市況の確認 .....	89
(4) 施行マンションの権利関係等の調査 .....	91

(5) その他近隣関係等の把握	93
2. 2. 2 区分所有者の状況と意向等の把握	94
(1) 区分所有者の状況の把握	94
(2) 区分所有者の意向の把握	96
2. 2. 3 建替え決議と円滑化法適用の留意点	101
(1) 同一敷地での一棟型マンション建替え	102
(2) 隣接地を活用した一棟型マンション建替え	104
(3) 団地型マンションの建替え	107
(4) その他留意事項	112
2. 2. 4 事業性向上の検討	115
(1) 事業収支の向上	116
(2) 敷地条件の改善	117
(3) 事業費回収の方策	118
(4) 事業推進体制の確立	120
(5) 団地型マンションにおける建替え方式の選択	121
2. 2. 5 事業計画の作成	124
(1) 再建マンションの施設計画	124
(2) 再建マンションの資金計画	130
2. 3 権利変換計画	134
(1) 検討段階	134
(2) 計画段階	135
(3) 権利変換段階	142
2. 4 区分所有者の個別事情への対応	145
2. 4. 1 建替え決議に至るまでの合意形成の要点	145
2. 4. 2 建替え決議までの合意形成過程における個別事情への対応	147
(1) 資金調達の問題への対応	147
(2) 仮住居の確保の問題への対応	148
(3) 相続が発生している場合への対応	149
(4) 行方不明者の問題への対応	150
(5) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理	152
2. 4. 3 未賛同者（非賛同者）等への対応	156
(1) 建替え決議前の未賛同者への対応	156
(2) 建替え決議非賛成者に対する対応	158
(3) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等	159
(4) 明渡しに応じなかった場合の措置	159
(5) 建替え決議に賛成したが、 その後の手続きに協力しない区分所有者への対応	160
2. 5 関係権利者との調整	162
2. 5. 1 抵当権者との調整	162
(1) 建替え決議前の段階における対応	164
(2) 建替え決議成立から建替組合設立までの段階における対応	164

(3) 建替組合設立段階における対応 (権利変換計画策定に向けての抵当権の確定) .....	166
(4) 権利変換段階における対応 .....	166
2. 5. 2 借家権者との調整 .....	169
(1) 建替え決議前の段階における対応 .....	171
(2) 建替え決議から建替組合設立までの段階における対応 .....	172
(3) 建替組合設立段階における対応 .....	173
(4) 権利変換段階における対応 .....	174
2. 5. 3 底地権者との調整 (借地権設定型のマンション建替え) .....	178
(1) 底地権者との事前調整の必要性 .....	178
(2) 底地権者との契約条件の調整 .....	179
(3) 売渡し請求に対する底地権者の承諾 .....	179
(4) 権利変換計画に対する地主の同意 .....	179
2. 5. 4 隣接地を活用する場合の隣地所有者との調整 .....	180
(1) 事業各段階での対応 .....	180
(2) 隣接地所有者への保留床の特定分譲 .....	181
2. 5. 5 保留敷地取得者との調整 .....	183
(1) 保留敷地取得 (予定) 者との関係と基本的な対応 .....	183
(2) 保留敷地処分の担保方法 .....	183
2. 5. 6 その他の関係権利者との調整 .....	184
(1) 差押権者との調整 .....	184
(2) 仮登記上の権利者等との調整 .....	185
(3) 駐車場専用使用権を有する権利者との調整 .....	185
(4) 住宅供給公社の所有権留保型長期分譲マンションの建替え .....	186

## 参考資料

### 資料1 建替え関連書式

#### 1. 参考様式

(1) 建替え決議の手続きに関わる書式 .....	資 1
(2) 売渡し請求の手続きに関わる書式 .....	資 10
(3) 建替組合の設立・認可手続きに関わる書式 .....	資 15
(4) 建替組合の運営に関わる書式 .....	資 27
(5) 権利変換計画の作成・認可手続きに関わる書式 .....	資 32
(6) 明渡し請求から組合解散までの手続きに関わる書式 .....	資 38

#### 2. 省令で定める書式

様式第1 権利処分承認申請書 .....	資 41
様式第2 権利変換を希望しない旨の申出書 .....	資 43
様式第3 借家権の取得を希望しない旨の申出書 .....	資 44
様式第4 権利変換を希望しない旨の申出撤回書 .....	資 45
様式第5 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書 .....	資 46
様式第6 権利変換計画書 .....	資 47
様式第7 権利変換期日等通知書 .....	資 54
様式第8 補償金払渡通知書 .....	資 55
様式第9 権利喪失通知書 .....	資 57
様式第10 裁定申立書 .....	資 58

#### 3. 書式例

建替え決議集会招集通知書例 .....	資 59
事業計画書例 .....	資 70
定款例 .....	資 79
工事請負規程例 .....	資 94
会計規程例 .....	資 97
処務規程例 .....	資 100
監査要綱例 .....	資 102

### 資料2 建替え支援制度

1. 優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ） .....	資 103
2. 都心共同住宅供給事業（マンション建替えタイプ） .....	資 105
3. 先導型再開発緊急促進事業 .....	資 107
4. 21世紀都市居住緊急促進事業 .....	資 109
5. 都市再生住宅制度 .....	資 111
6. 民間再開発促進基金による債務保証制度 .....	資 112
7. 住宅金融支援機構による都市居住再生融資 .....	資 113
8. マンション建替えに関連する税制特例 .....	資 118

資料3	マンション建替え事例（円滑化法） .....	資 149
資料4	マンション建替えに関連する専門家.....	資 151
資料5	その他資料	
	1. 技術的助言 .....	資 152
	2. マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針.....	資 170

## 凡 例

### <法令等略記>

本文において、「建物の区分所有等に関する法律」の条文の引用にあたっては、区法〇条〇項と記し、図表中にあつては区法〇-〇と記す。

同様に、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の条文の引用にあたっては、円法〇条〇項と記し、図表中にあつては円法〇-〇と記す。また、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の政令、省令については、円政、円省と記す。

さらに、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律による不動産登記に関する政令」の条文の引用にあたっては、円登〇条〇項と記し、「借地借家法」の条文の引用にあたっては、借法〇条〇項と記す。

### <参考文献略記>

本文において参考とする文献については、以下のように記す。

文献 1 : 法務省民事局参事官 吉田 徹 編著  
「一問一答 改正マンション法」商事法務

文献 2 : 法務省民事局参事官室 編  
「新しいマンション法」商事法務研究会

文献 3 : 稲本洋之助 鎌野邦樹 著  
「コメンタール マンション区分所有法」日本評論社

## 序章 本マニュアルの目的と位置づけ

### 1. 本マニュアルの目的

建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが急増していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

その一方、マンションでは、1つの建物を多くの人が区分して所有しており、それらの多様な価値観やライフスタイルをもった区分所有者の合意形成の難しさ、権利関係・利用関係の複雑さなど、建替えや改修を行う上で多くの課題がある。

こういった状況に対して、平成14年6月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「円滑化法」という）」が制定され、同年12月には「建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）」等が改正された。これらの法制度が十分に活用され、マンション再生が円滑に行われるようになるためには、主体となる管理組合やそれを支援する専門家や地方公共団体等が、関連制度の内容や合意形成方策等を十分に理解し取り組む必要があることから、国土交通省ではこれまでに本マニュアルを含め以下の①～⑤のマニュアルを公表し、マンション再生に関する情報やノウハウの提供を図ってきた。

#### ①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

マンションの老朽化等に伴う改善要求に対して、建替えを実施すべきか、修繕・改修で対応すべきかの判断を行うための方法や手段を示した。

#### ②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

建替え決議までを中心として、区分所有者間の合意形成の進め方や組織体制の整備・運用について示した。

#### ③改修によるマンション再生手法に関するマニュアル

改修によりマンションの再生を図る場合の事業の進め方や課題への対応方法を示した。

#### ④マンション建替え実務マニュアル（本マニュアル）

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について、マンション建替え実務者の視点から見た留意点及びその対応方法などについて示した。

#### ⑤マンション耐震化マニュアル

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点などについて示した。

今後建替えが必要となる多くのマンションにおいては、これまでの建替え事例にあるように余剰容積を活用して大量の保留床を生み出し、これをデベロッパーなどに処分して事業資金を調達するという事業手法をとることが難しくなることが予想される。その場合には、デベロッパーなどに頼らず各区分所有者が自ら応分の費用を負担し、事業の推進主体となって建替計画を作成し、事業を進めることが必要になる。

そのような事業環境においては、負担なしでの建替えなど有利な経済条件を動機付けに区分所有者間の合意形成を図ることはできず、各区分所有者がマンションの現状と将来についての問題意識を共有し、建替えの必要性を強く実感しない限り、多数の区分所有者の間に建替えについての合意をつくりだすことは困難である。そして、事業に関わる実務者には、早い段階から事業上の課題を的確に抽出し、対策を検討して、事業計画の策定や組織づくりに反映させていくことがこれまで以上に望まれる。

このため本マニュアルでは実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめ、これを公表して共有することにより、マンションの建替えの円滑化を図るものである。

## 2. 本マニュアルの位置づけ

本マニュアルにおいては、実現可能な建替え計画を策定するために検討すべき課題や事業推進上発生し得る問題点を網羅的に取り出し、建替えの実務に携わる専門家や公共団体等の担当者の視点から再整理するとともに、現状で考え得る対応方法について可能な限り示した。

本マニュアル全体の大きな構成の柱は以下のとおりである。

- ① 主として建替え推進決議を経て、建替え決議に至るまでの計画の策定と実現化のために取り組むべき検討課題を網羅的に整理し、計画立案上の注意点を示すこと。
- ② 区分所有法の建替え決議から、円滑化法に基づく建替組合の設立、権利変換計画の認可など、建替えの各段階での法手続きに関する必要書式や参考書式、各種の支援制度の活用方法などを示すこと。

本マニュアルでは区分所有法に基づく建替え決議を行い、円滑化法に基づくマンション建替事業を行うケースを中心に解説している。今後、実務担当者が、本マニュアルを手引きとして活用し、地方公共団体等とも協議、相談の上、対応することを期待するところである。