

ルート①

【区分所有法の建替え】 昭和37年成立、38年施行

マンションを含む区分所有建物に係る基本的な制度として成立さら、これまでに2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されています。

ルート②

【マンションの建替え等の円滑化に関する法律】 平成14年成立、施行
老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、成立したマンション建替法では、行政の認可手続き等により、事業実施の公平性・確実性を高めています。

準備・検討・計画

建替え決議 [区分所有法第62条]

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議します
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有者の帰属を決議します

反対区分所有者への売渡し請求
(区分所有法第63条)

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取ります

※以下、建替え実施の一例

区分所有者の売却

- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却します

⇒事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築マンションの区分所有権を取得します(従前区分所有権と時価でない場合、区分所有者による費用負担があります)

- 行政認可は不要です

建替事業

マンション建替組合の設立認可※
(マン建法第9条)

- 決議合意書の3/4以上の同意で認可します
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

反対区分所有者への売渡し請求
(マン建法第15条)

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取ります

権利変換計画の決定・行政認可※
(マン建法第55条～)

- 議決権及び共用部分持分割の各4/5以上で決定します
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家兼は原則として再建マンションに移行します
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得します

総合がマンションの権利を取得
(マン建法第71条)

- 期日において権利が一斉に変動します

総合による建替事業
(マン建法第97条～)

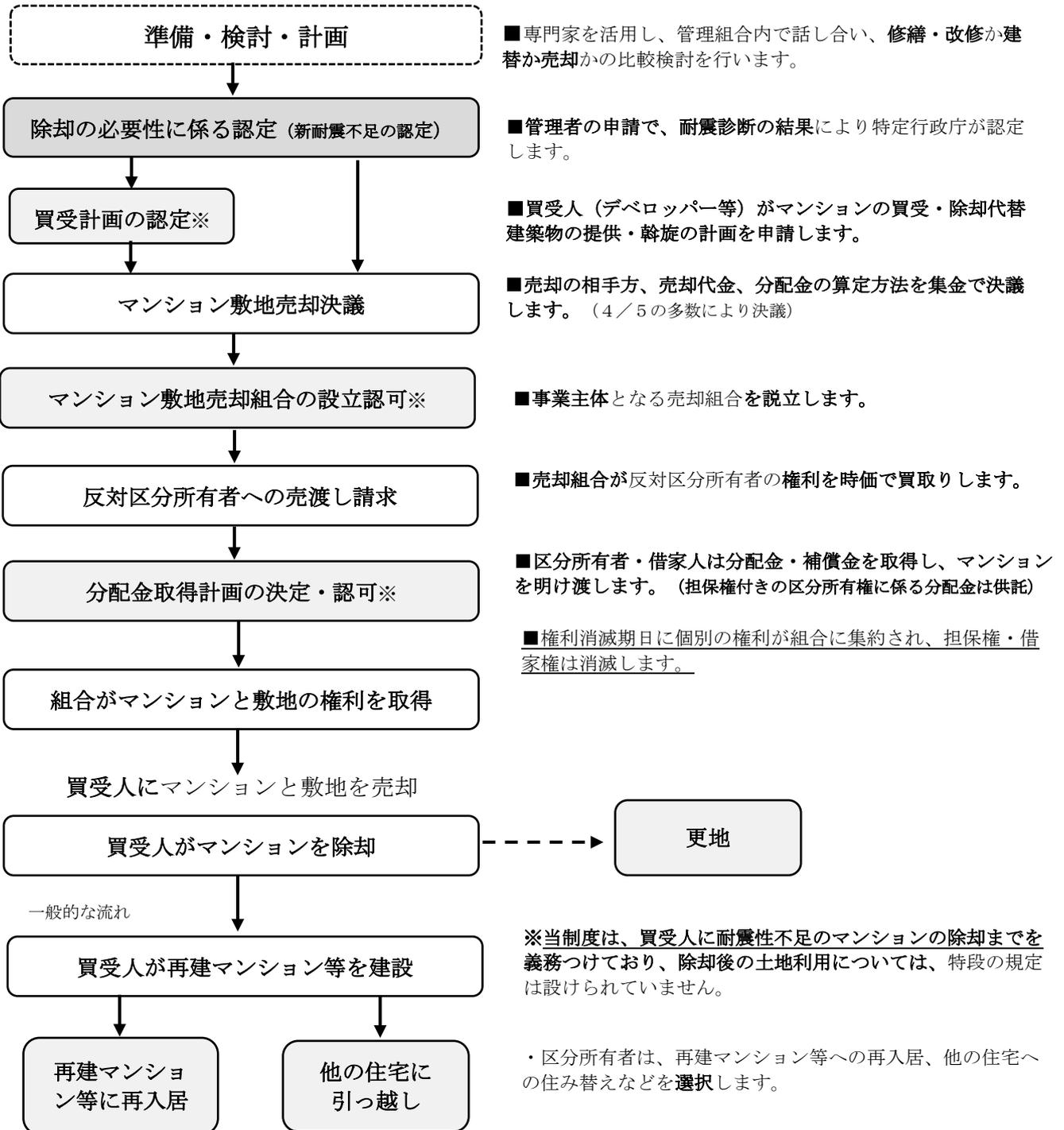
※認可権者：都道府県知事又は市長

■ 両事業において、同じ敷地にマンションを建て、以前の区分所有者が再入居することが前提となっています

ルート③

【マンション敷地売却制度の流れ】平成26年6月25日公布、12月24日施行

南海トラフ巨大地震や首都直下地震の巨大地震の発生の恐れがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題となっていることから、当該制度が創設されました。従来、敷地一括売却について全員合意が必要とされていましたが、今改正においてマンション敷地売却決議により4/5以上の多数で決議可能となった他、容積率の緩和特例が創設されました。



※認定・認可権者：都道府県知事又は市長

※当制度は、買受人に耐震性不足のマンションの除却までを義務付けており、除却後の土地利用については、特段の規定は設けられていません。

・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します。