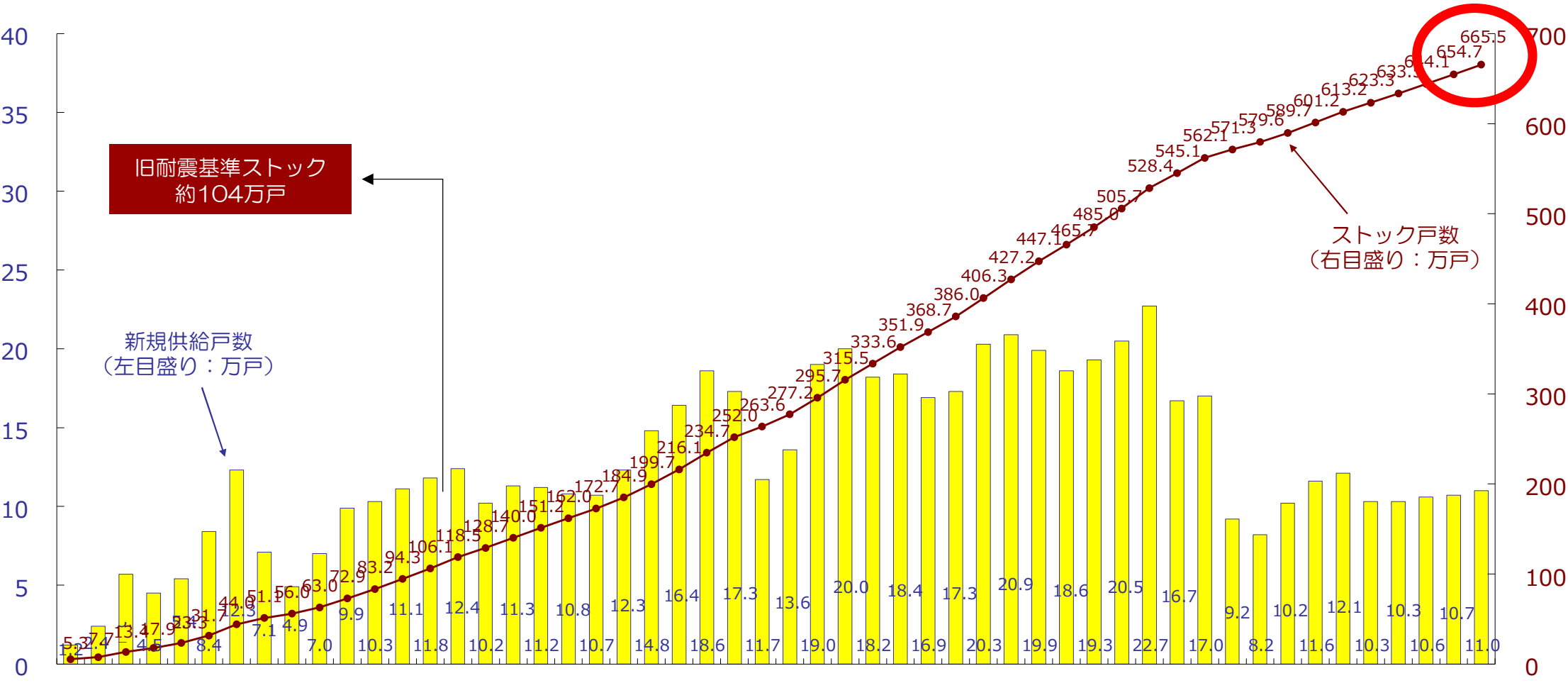


參考資料

分譲マンションストック戸数

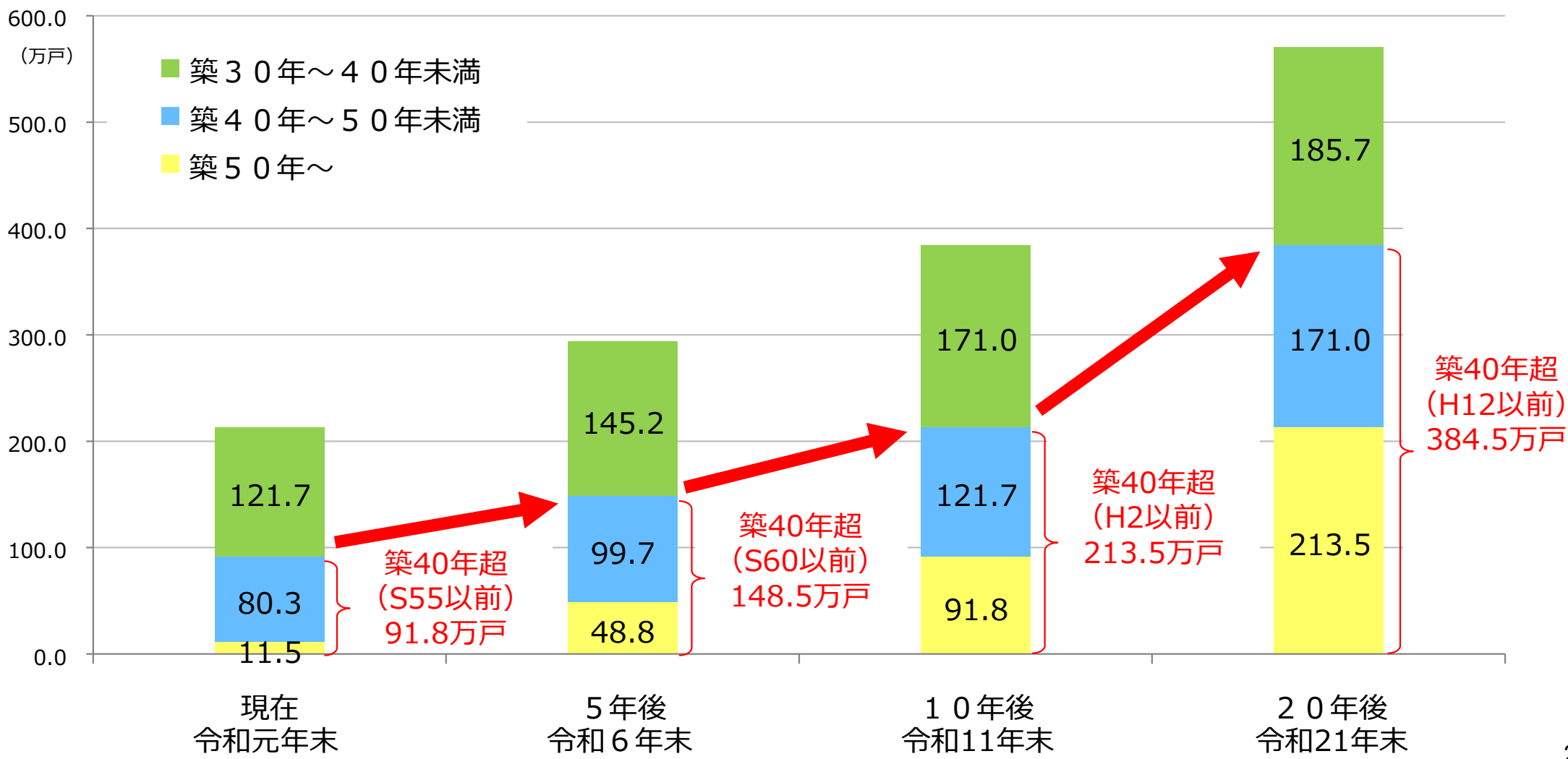
○ 令和元年末のマンションストック総数は、**666万戸**。
 ○ 平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員（2.33）をかけるると、**1,551万人**が居住。



【注】 1. ここでいうマンションは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 2. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に各年末時点の戸数を推計した。
 3. 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した。

築40年を超えるマンションの増加

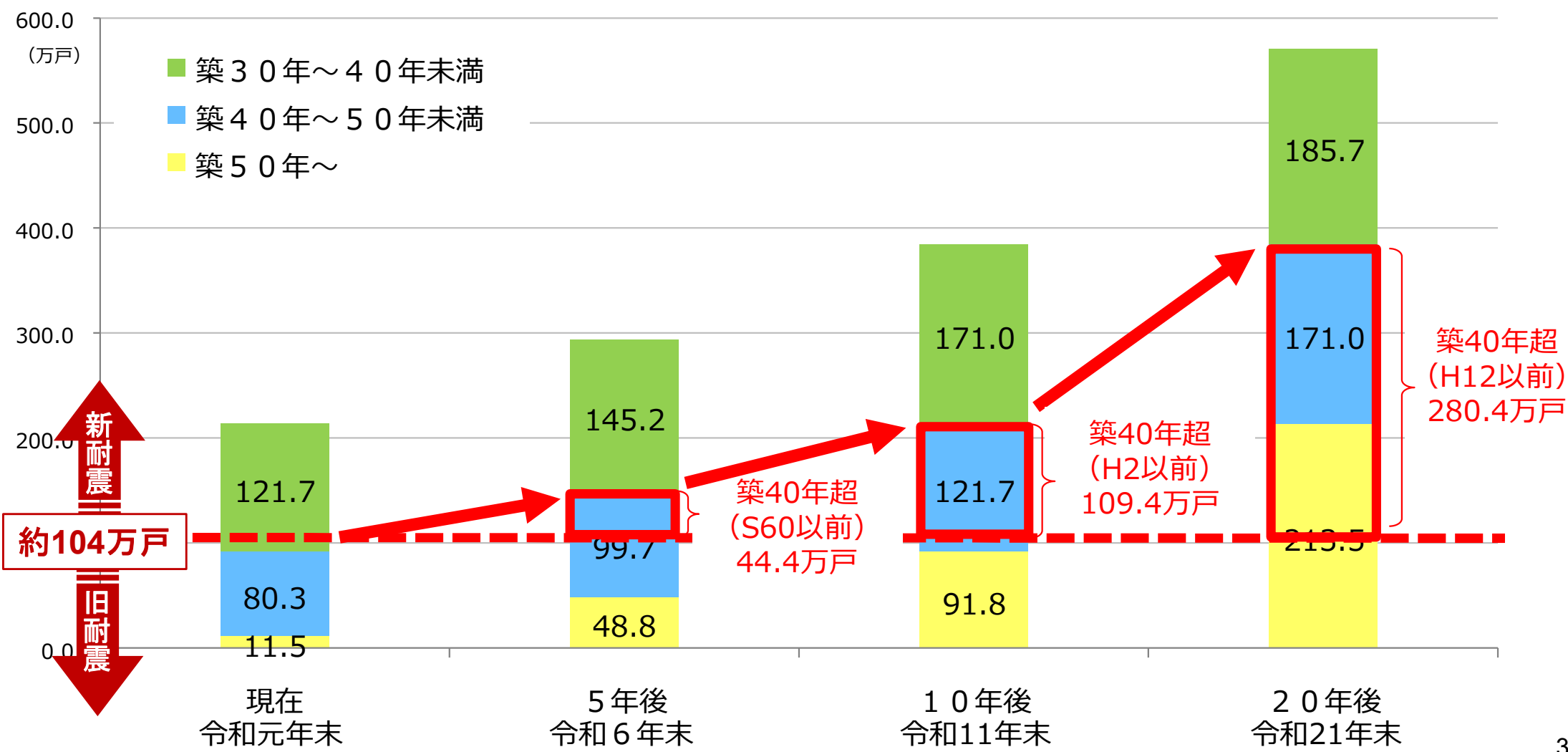
- **築40年超**の高経年マンションは92万戸（マンションストック総数の14%）。
- **10年後には2.3倍の214万戸、20年後には4.2倍の385万戸**に急増。



【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計
 5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

新耐震基準マンションの高経年化

- 築40年超の新耐震基準マンションが5年後には44万戸。
- 10年後にはその2.5倍の109万戸、20年後にはその6.3倍の280万戸に急増。

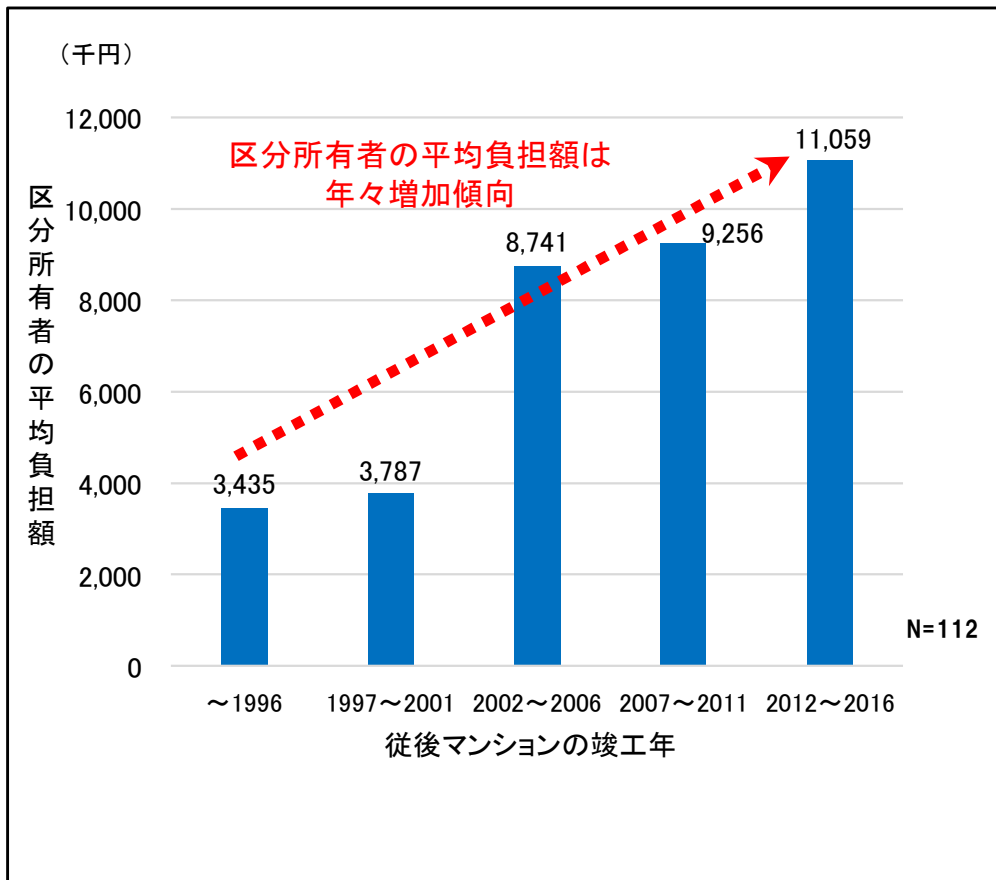


【出典】現在の築50年超の分譲マンション戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計
 5、10、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンション戸数は、建築着工統計及び国土交通省が把握している除却戸数等を基に推計したR1末時点の分譲マンションストック戸数を基に推計

建替事業における事業採算性の低下

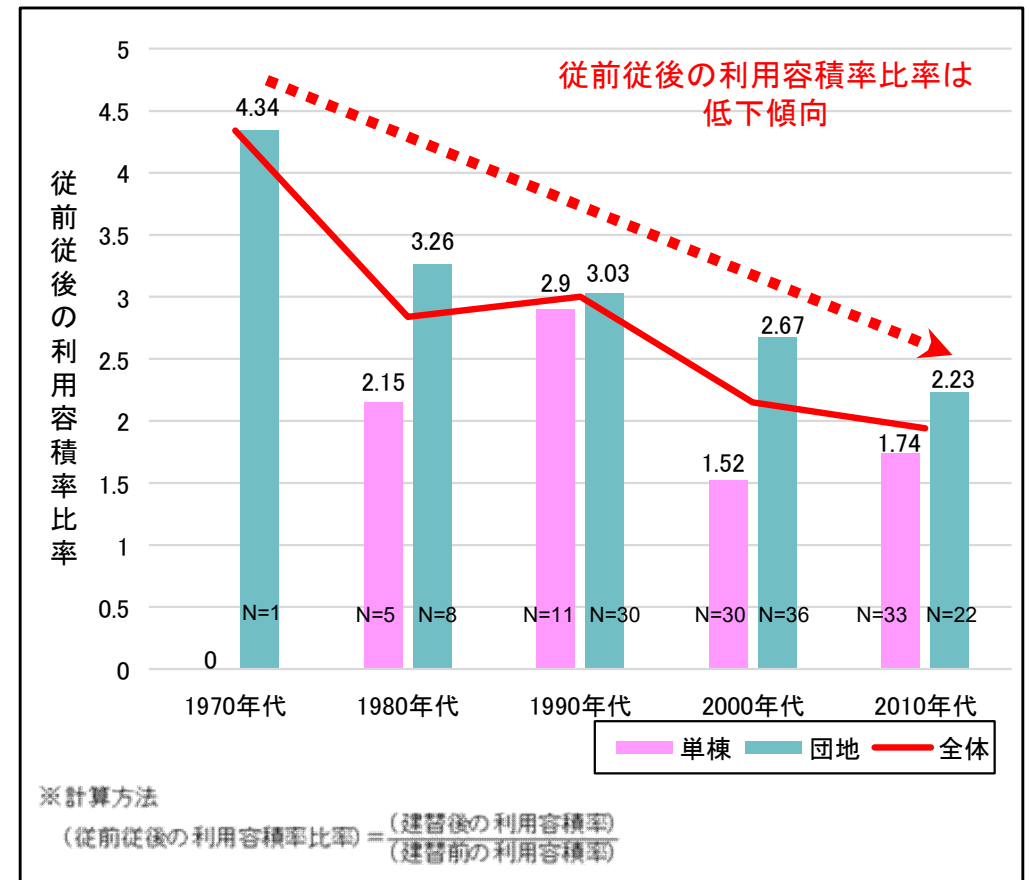
- マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額は近年増加傾向にある
- 建替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、高経年化・老朽化マンションの更新においては、区分所有者の経済的負担の増加など事業成立性がより厳しくなることが見込まれる

■ 建替え後竣工年代別 区分所有者の平均負担額



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査

■ 建替え後竣工年代別 従前従後の利用容積率比率※



【出典】国土交通省が把握している建替え事例等から分析

マンション建替円滑化法の概要

(平成14年6月成立、同年12月施行、令和2年6月改正法成立・公布※)

※公布後2年以内施行（一部1年6ヶ月以内施行）

目的

マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

概要

マンション建替事業

区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により建替えを実施。

- ・事業者等が区分所有者等の同意を得たうえで、個人施行とすることも可能
- ・要除却認定を受けてマンション建替事業を実施することで、特定行政庁の許可により容積率緩和特例を受けることも可能

<除却する必要があるマンションに係る特別の措置>

- 要除却認定（耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー基準不適合による認定 ※1）
国土交通大臣が定める基準に適合しないと認められるとき“除却が必要なマンション”として特定行政庁が認定
- 建替時の容積率緩和特例
要除却認定を受けたマンションについて、建替え後に建設されるマンションにおける公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、特定行政庁の許可を受けて容積率を緩和

特定要除却認定（耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性による認定 ※1）を受けたマンションの建替え等のための事業制度

マンション敷地売却事業

- ・・・マンションと敷地を一括でデベロッパーに売却。
マンションの除却や代替建築物の提供等は買い受けたデベロッパーが実施。

敷地分割事業 ※2

- ・・・団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。
分割後はマンション建替事業やマンション敷地売却事業等を実施。

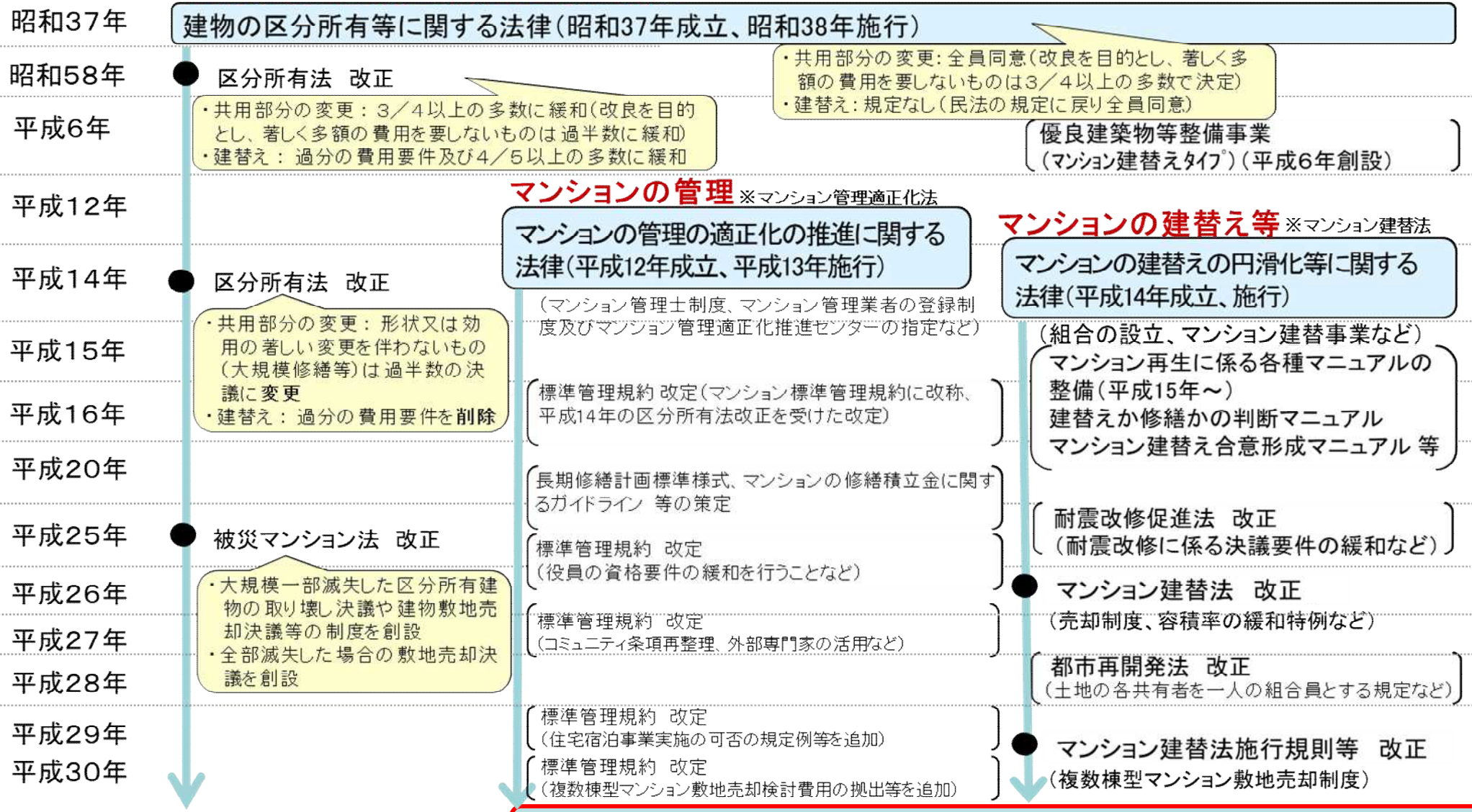
※1 現行は耐震性のみ。他の項目はR2.6から1年6ヶ月以内に施行

※2 R2.6から2年以内に施行

建替えに係る法令・施策 マンションに関する主な制度・施策の経緯

○マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の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る。
 ○さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

区分所有建築物に係る基本的な制度 ※区分所有法



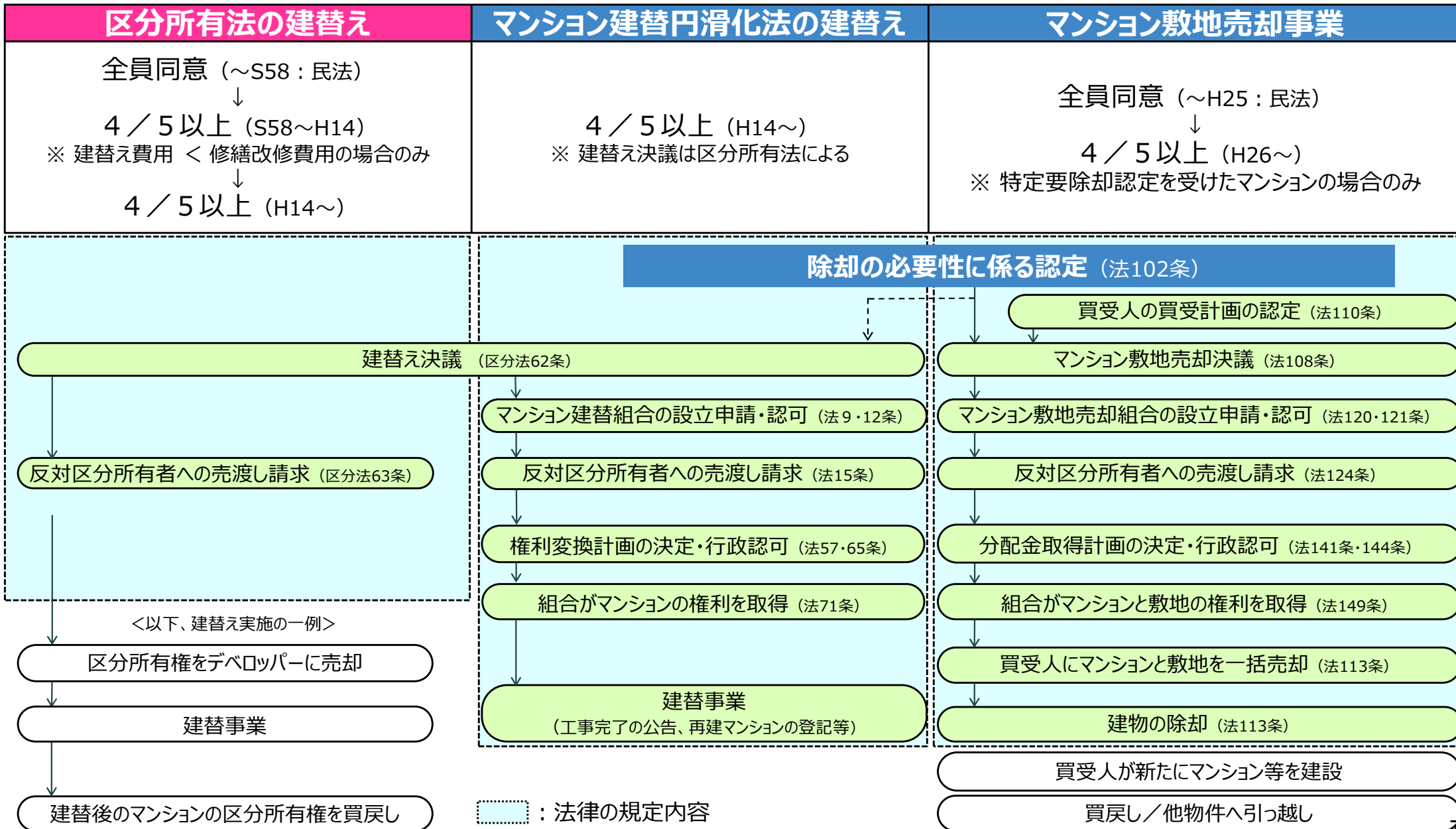
マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年公布)

マンション建替円滑化法による制度概要

平成14年6月成立、同年12月施行

※ マンション敷地売却事業は平成26年6月改正法成立、平成26年12月施行

※ 要除却認定基準の拡充、団地型マンションの敷地分割事業は令和2年6月改正法成立



⋮：法律の規定内容

※ 要除却認定を受けたマンションの建替え又はマンション敷地売却後にマンションを建設した場合には、容積率緩和の特例あり。

建替え・敷地売却のイメージ

— 実線: 法律の規定内容
 - - - 点線: 実体上の手続き

区分所有法の建替え

建替え決議（区分所有法）：4 / 5 以上



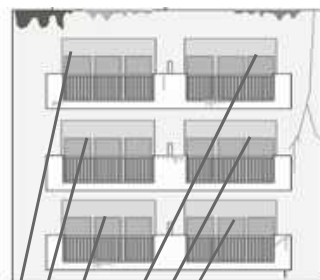
個別売却

デベロッパー

※個別契約、
個別登記

買戻し

マンション建替円滑化法の建替え

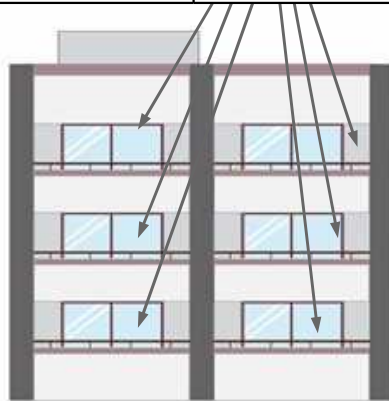


組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・権利変換計画の決議
⇒ 4/5以上の賛成、
知事等認可
- ・登記をまとめて申請

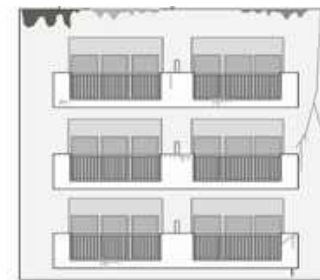
権利変換

	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



マンション敷地売却

マンション敷地売却決議：4 / 5 以上



権利を集約

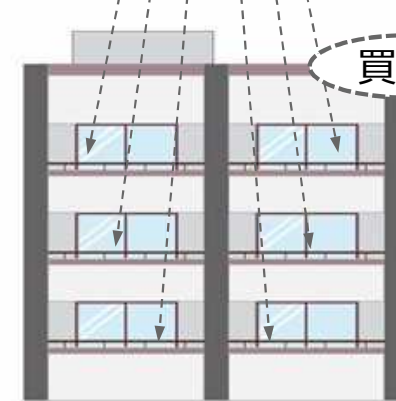
組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・分配金取得計画の決議
⇒ 過半数の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

一括売却

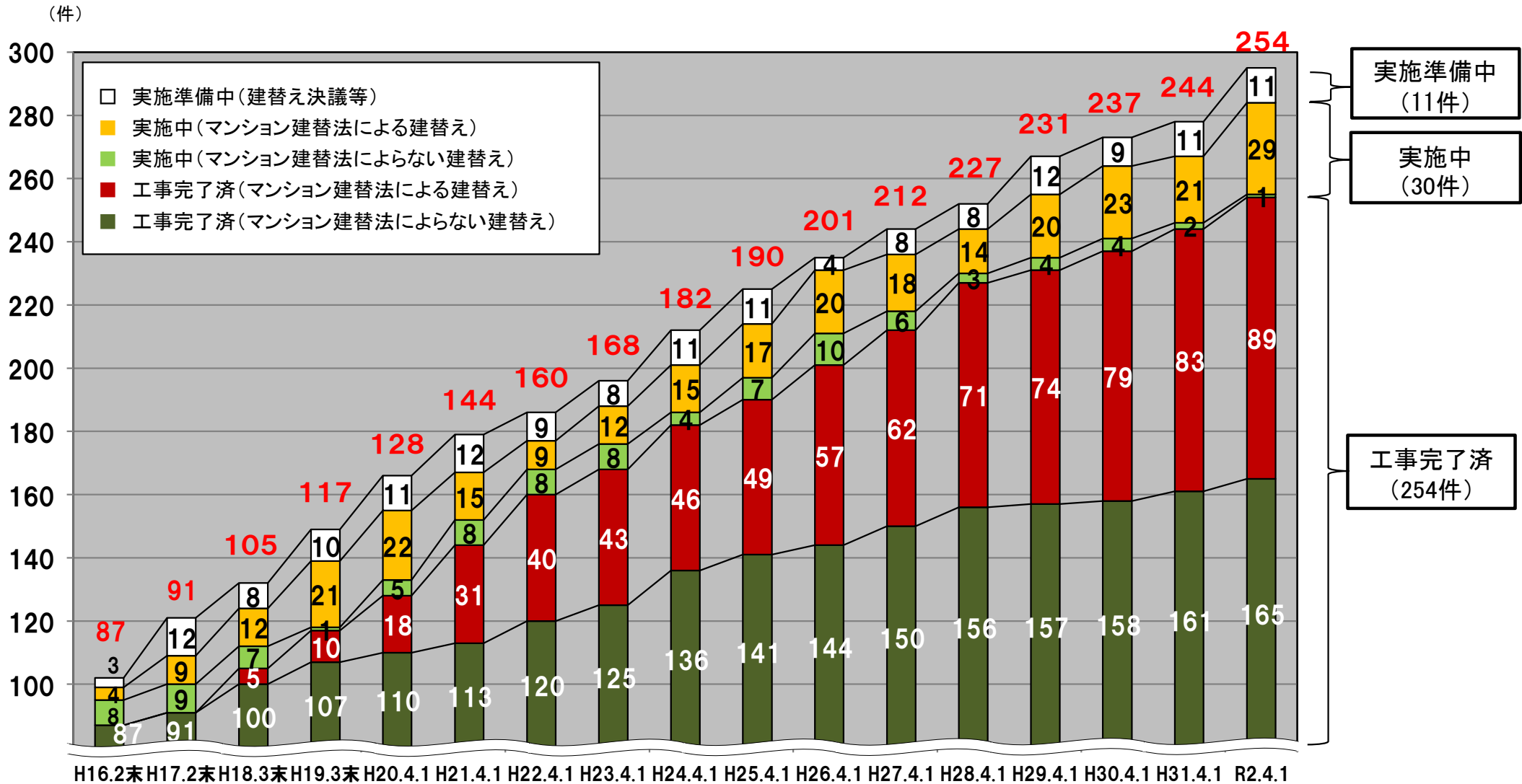
買受人
(デベロッパー)

買戻し



マンション建替えの実施状況(令和2年4月時点)

○ マンション建替えの実績は累計で254件、約19,900戸(令和2年4月時点)に留まる。



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計113件)は含まない
 ※ 上記のほか、マンション敷地売却制度に基づく買受計画の認定を受けたものは10件、うちマンションの除却に至ったものは3件ある
 ※ 各年の赤字は当該年の工事完了済み件数を示す。

マンション敷地売却事業(H26.12~)の活用状況

○ 都心部を中心とした小規模マンション(検討中も含め)において、耐震性がないマンションにおけるマンション敷地売却制度の活用が進展

■ 敷地売却制度の実施状況

○ 除却の必要性に係る認定 (マン建法第102条)	24件※
うち、買受計画の認定 (マン建法第109条)	10件※

(※ 令和2年4月時点)

■ 要除却認定マンションの建替え容積率の緩和特例(マンション建替法第105条)に係る許可基準の策定状況 (令和2年4月時点)

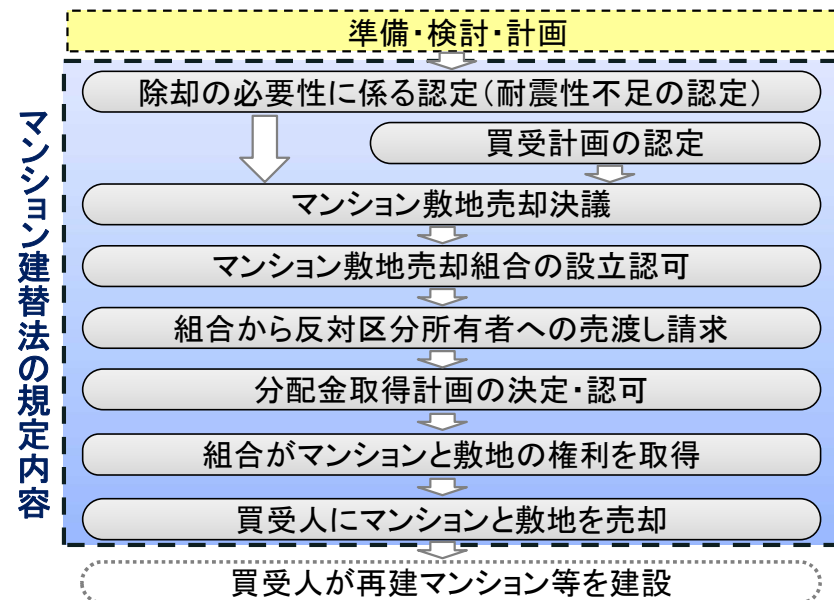
- ・許可基準を策定済み : 48団体
- ・許可基準を作成中(予定を含む) : 22団体

※マン建法に基づく容積率緩和特例の許可を受けたもの: 3件 (令和2年4月時点)

■ 買受計画の認定を取得した物件の概要

	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション	Eマンション	Fマンション	Gマンション	Hマンション	Iマンション	Jマンション
所在地	千代田区	中野区	千代田区	北区	新宿区	船橋市	港区	港区	福岡市	千代田区
建築年	1969年	1965年	1971年	1980年	1963年	1966年	1969年	1978年	1972年	1962年
築年数 (要除却認定段階)	築47年	築51年	築47年	築38年	築56年	築53年	築50年	築41年	築47年	築57年
敷地面積	約900㎡	約800㎡	約250㎡	約220㎡	約300㎡	約9,500㎡	約600㎡	約340㎡	約1,480㎡	約200㎡
従前戸数	34戸	25戸	23戸	11戸	33戸	120戸	154戸	59戸	90戸	9戸
従後の 土地利用予定	再開発用地	マンション	賃貸共同住宅	マンション	マンション	戸建て住宅	マンション	オフィスビル	マンション	駐車場 10

(参考) マンション敷地売却制度の流れ



「マンション建替型」総合設計による容積率割増し

マンション建替型総合設計は、要除却認定マンションの除却・建替えを促進するため、新たに建築されるマンションにおける公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、容積率の割増しを行うことができる。割増し後の容積率の限度は、立地に応じて、基準容積率の1.5倍程度。また、一般の総合設計と比べて容積率の割増しが行うことができる。

①容積率割増しの算出方法

危険な老朽マンションの除却・建替えによる公益性を評価した割増係数(×1.5)を適用する。

$$V = A \times v \times \{1 + (S / A - 0.1) \times K_i \times \alpha \times 1.5 \times K_A\} + A \times \beta$$

V : 割増し後の延べ面積

S : 有効公開空地面積(※)の合計

K_A : 敷地面積による割増係数

A : 敷地面積(公開空地がある場合はその面積を含む。)

K_i : 基準容積率に応じた割増係数

β : 地域の防災、環境等への貢献を評価して緩和する容積率

v : 基準容積率

α : タイプ別の割増係数

※「公開空地」及び「公開空地に準ずる有効な空地」の実面積に、空地の性状等に応じた係数を乗じて算定する面積

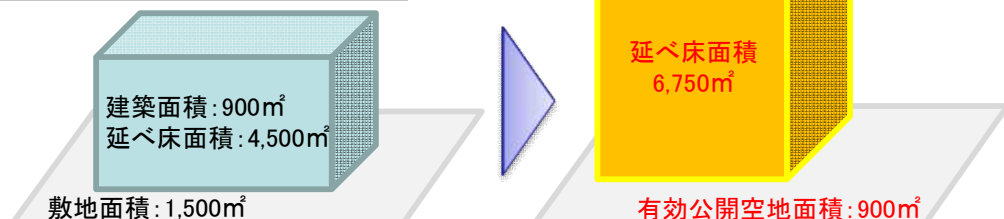
②容積率緩和の上限

容積率の緩和の上限は、一般型総合設計制度の各型等による。

	基本型	市街地住宅型	再開発方針等適合型	都心居住型
緩和上限	1.5倍 or +200%	1.75倍 or +237.5~300%	1.5倍 or +250%	2倍 or +400%
地域要件	なし	3大都市圏の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内 で地区計画等で高度利用を 図るべきとされた地区	大都市法に基づき、都心居住の回復を図るため、土地の高度 利用により住宅供給を促進することとされた地区等 低層住居専用地域、工業地域、工業専用地域以外

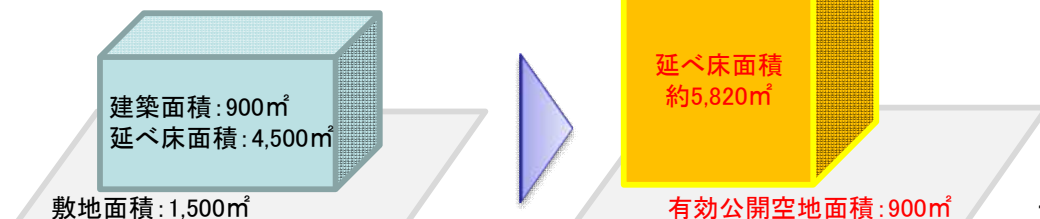
<算定例>

第二種中高層住居専用地域
敷地面積: 1,500㎡
基準容積率: 300% 建蔽率: 60%



割増し後容積率: 約460% (1.53倍)
⇒緩和上限より 450% (1.5倍)

(参考)一般型総合設計の場合



割増し後容積率: 約388% (1.29倍)

容積率の緩和特例の許可基準策定状況

○現在容積率の緩和特例に係る許可基準の策定状況について、特定行政庁にアンケート調査を実施。(R2.4時点)

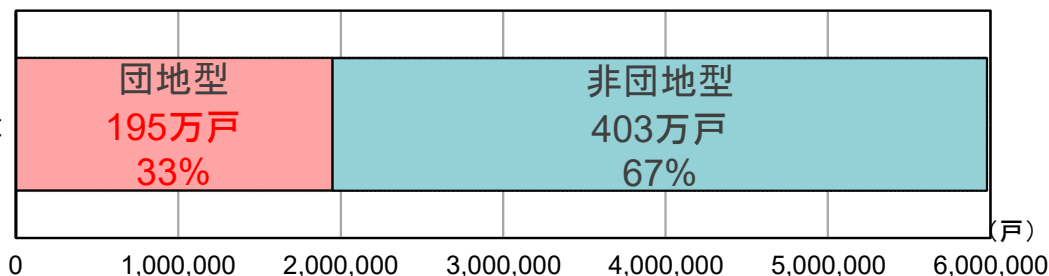
許可基準策定状況	行政庁数	備考
許可基準を策定済み	48	<都道府県> 埼玉県、東京都、大阪府、兵庫県 <市区町村> 札幌市、仙台市、さいたま市、春日部市、越谷市、船橋市、市原市、千代田区、中央区、港区、新宿区、台東区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、練馬区、八王子市、武蔵野市、府中市、調布市、町田市、横浜市、川崎市、相模原市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、大和市、名古屋市、大阪市、堺市、豊中市、神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、川西市、高松市、福岡市、熊本市、鹿児島市
許可基準を作成中 (予定を含む)	22	うち3行政庁は今年度中に策定予定

○すでに許可基準を策定済みの特定行政庁については、国土交通省市街地建築課マンション政策室のHPにおいて紹介しています。

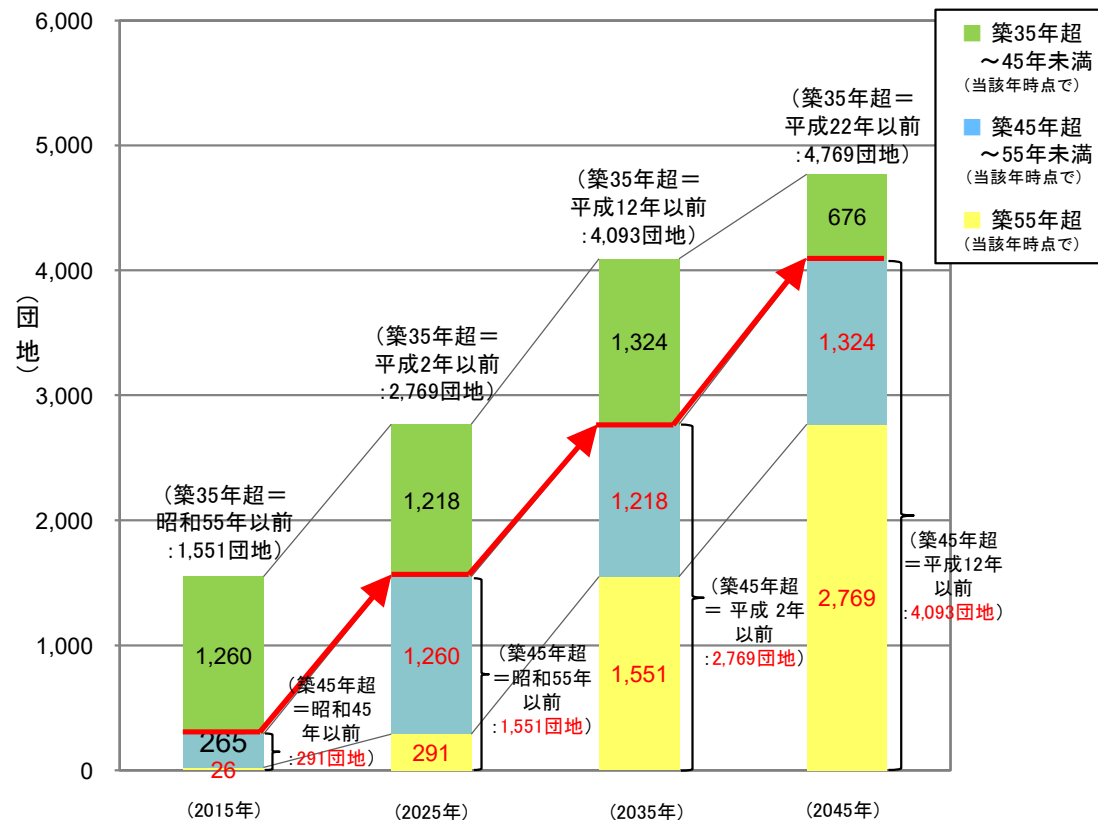
大規模な団地型マンションの高経年化

- 総マンションストック約600万戸(H25時点)のうち、団地型マンションの割合は**約1/3**(**約5,000団地**、**約200万戸**)
- 全国の団地型マンションのうち、**三大都市圏に約8割**が集中

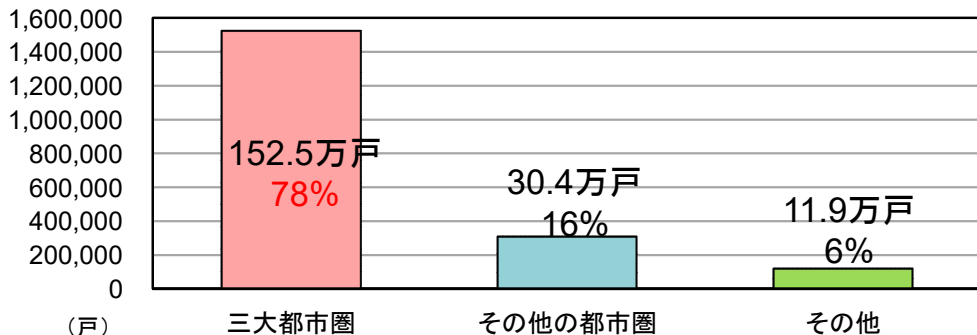
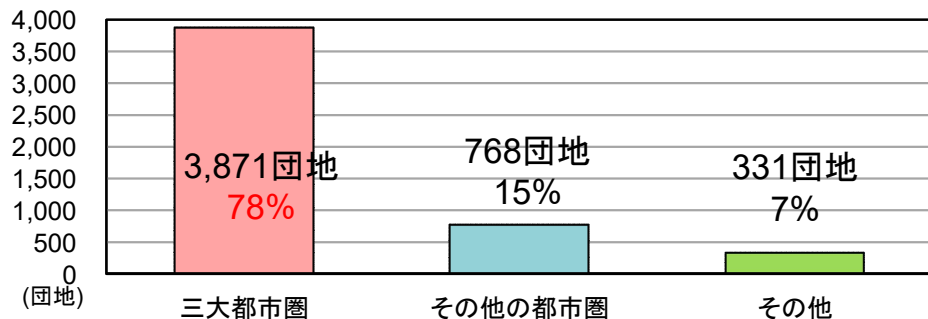
■ 総マンションストック数に占める団地型マンションの割合



■ 団地型マンションの高経年化



■ 立地別推計



注) その他の都市圏…札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、宇都宮都市圏、松山都市圏、鹿児島都市圏

※団地型マンションの定義

- ①同一敷地内に計画的に建てられている二棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含む概ね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるもの

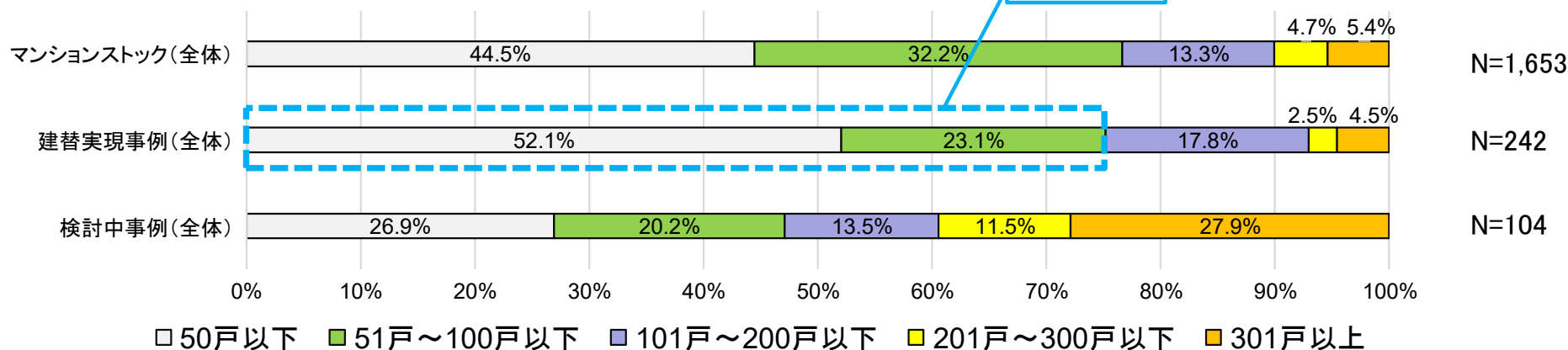
※推計方法

平成15年以降の住宅・土地統計調査では、団地・団地以外を判別する調査項目がないことから、平成25年住宅・土地統計調査及びUR・全国公社の供給実績を用いた特別集計、東京都の団地型マンション住棟数調査等により推計

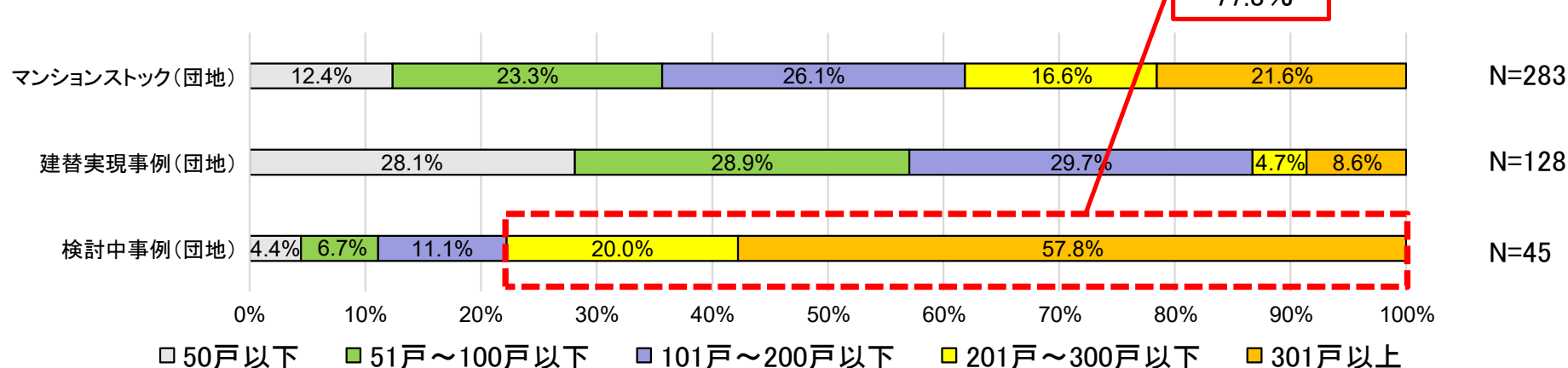
大規模団地型マンションにおける合意形成の困難化

- これまでに実現したマンション建替え事例は、小規模な場合が多い（事例全体の約8割が100戸以下）
- 特に、より大規模な団地型マンションの建替えが、検討時期に入っていくことが予想される（建替えを検討している団地型マンションの約8割が201戸以上）

■ マンション全体のストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



■ 団地型マンションのストック・建替事例・検討中事例の規模割合比較



【出典】国土交通省が把握している建替事例及び平成30年度マンション総合調査により分析

団地型マンションの建替えニーズの多様化

○ 近年の団地型マンションの建替えにおいては、事業成立の観点で**敷地の縮小**(一部敷地の売却)や**都市計画変更**(「一団地の住宅施設」の廃止等)を実施するケースが見られる

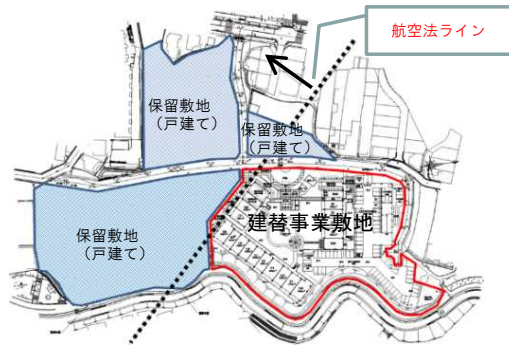
■ 近年の団地型マンション建替え事例

1. 石澄住宅 平成30年竣工

大規模な保留敷地による敷地の縮小とマンションの規模の縮小を伴う建替え

■ 特徴

住戸数を184戸⇒128戸と**住戸数を減少させ**、
必要最低限の施行再建マンションを建設
権利者は従前の3分の1程度しか戻り入居しない建替え事業
敷地の半分以上を保留敷地(戸建用地)として処分し事業費を確保



2. 町田山崎団地 平成21年竣工

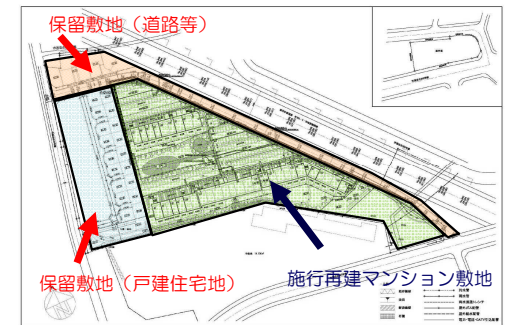
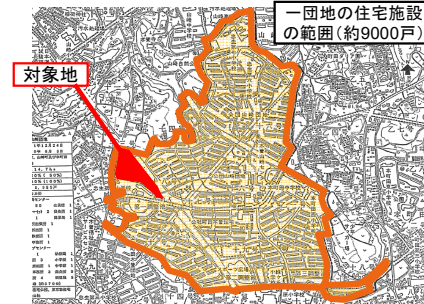
保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

■ 特徴

保留敷地を譲渡することにより、**区分所有者の負担を軽減**
「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、**「一団地の住宅施設」から除外**

「一団地の住宅施設」
建蔽率20%、容積率50%

「地区計画」 ※「一団地の住宅施設」から除外
建蔽率50%、容積率150% (第一種中高層住居専用地域)
施行再建マンション部分の容積率150%

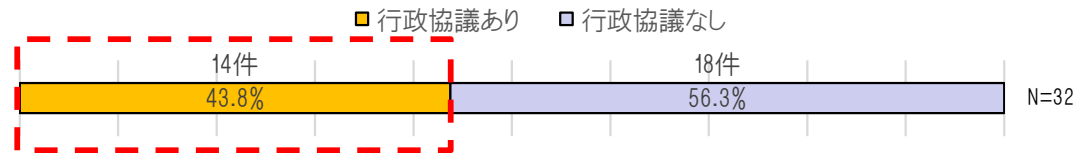


団地型マンション再生にあたっての行政の関与

○ 団地型マンションの建替実現事例の約4割は都市計画・総合設計制度・一団地認定・支援制度等について地方公共団体との協議を実施

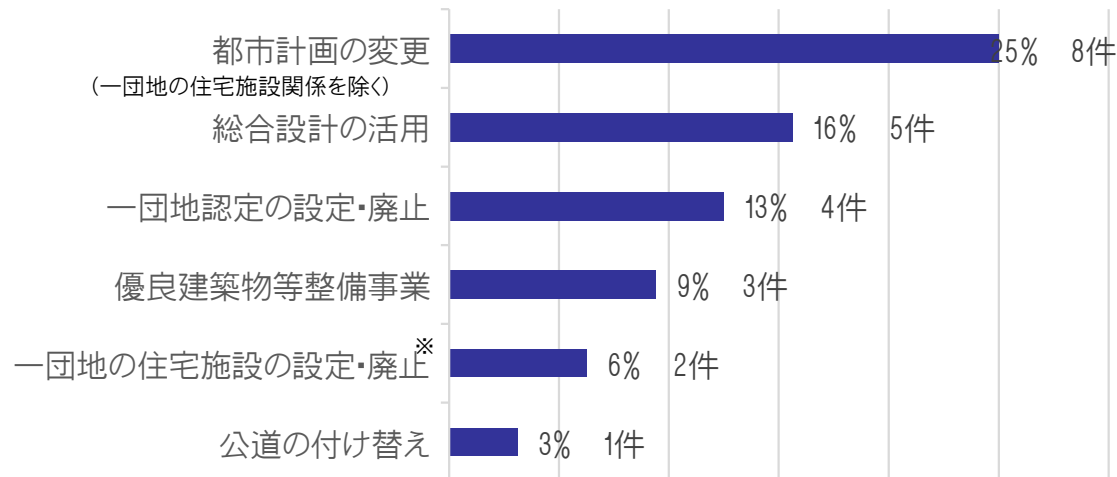
■ 団地型マンションにおけるマンション建替事例への行政の関与

〔団地型マンション建替事例のうち行政との協議*を要した事例の割合〕



※マンション建替え円滑化法に基づく認可等以外に行政との協議を要した事例数

〔“行政との協議”の具体的内容(複数該当の事例あり)〕



※ 一団地の住宅施設数 (H28.3.31現在、賃貸住宅も含む) : 全国238、うち東京149 (廃止済42)

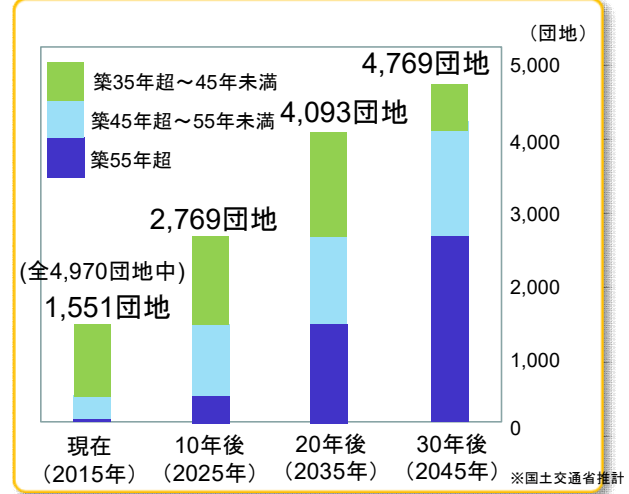
【出典】国土交通省が把握している建替事例により分析

住宅団地の再生 都市再開発法の改正

現状と背景

- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

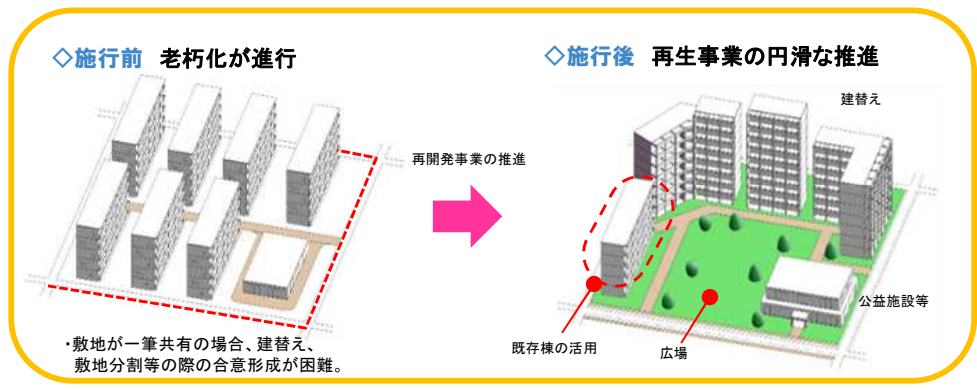
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



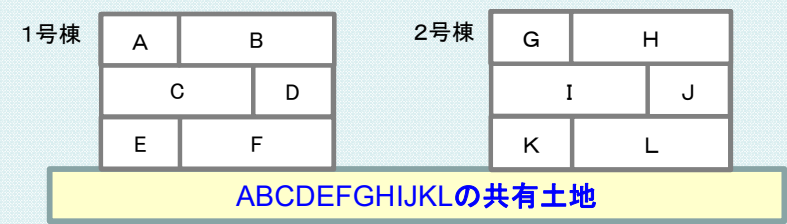
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

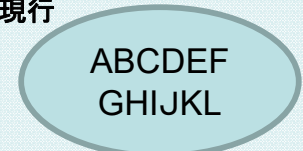
・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)



○土地が一筆共有の団地の例



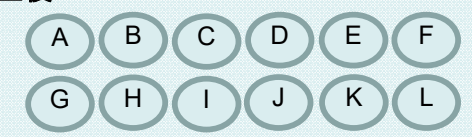
◇現行



A～L全員で1人の組合員

⇒ A～L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA～Lの全員同意が必要。

◇改正後



A～Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A～Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A～Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

H30 複数棟型のマンション敷地売却制度について

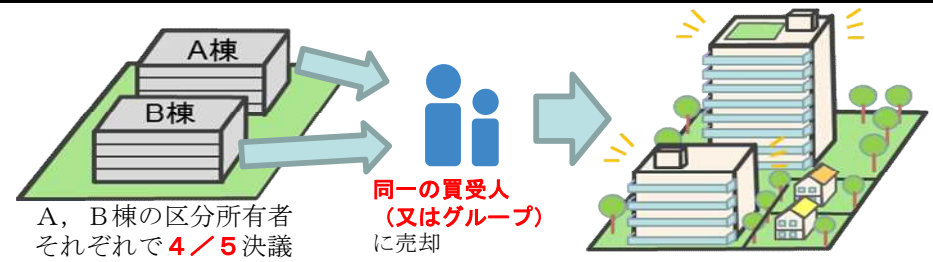
老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

課題背景

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、単棟のマンションでの活用は進んでいるが、団地型のマンションでの同制度の活用が進んでいない課題があった。

複数棟型のマンション敷地売却制度の創設

- ①土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に
- ②各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、
- ③団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却するスキーム



■マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 改正

- ⇒一団地内にある要除却認定マンション及びその敷地につき、一括してその全部を買い受けようとする場合の手続きを法令上位置づけ
- 買受人は買受計画の認定申請において、他棟の申請予定時期を記載する

■マンションの建替え等の円滑化に関する基本方針 (告示) 改正

- ⇒手続きの同時一体性の確保や棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するために、関係主体が取り組むべき事項を措置
- 買受人は単独で又は共同して申請する
- マンション敷地売却決議において、各棟間の区分所有者の衡平性に配慮
- 全棟がマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する
- マンション敷地売却組合の設立時期(公告日)は同一とする
- 分配金取得計画の権利消滅期日を同一とする

■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 改訂

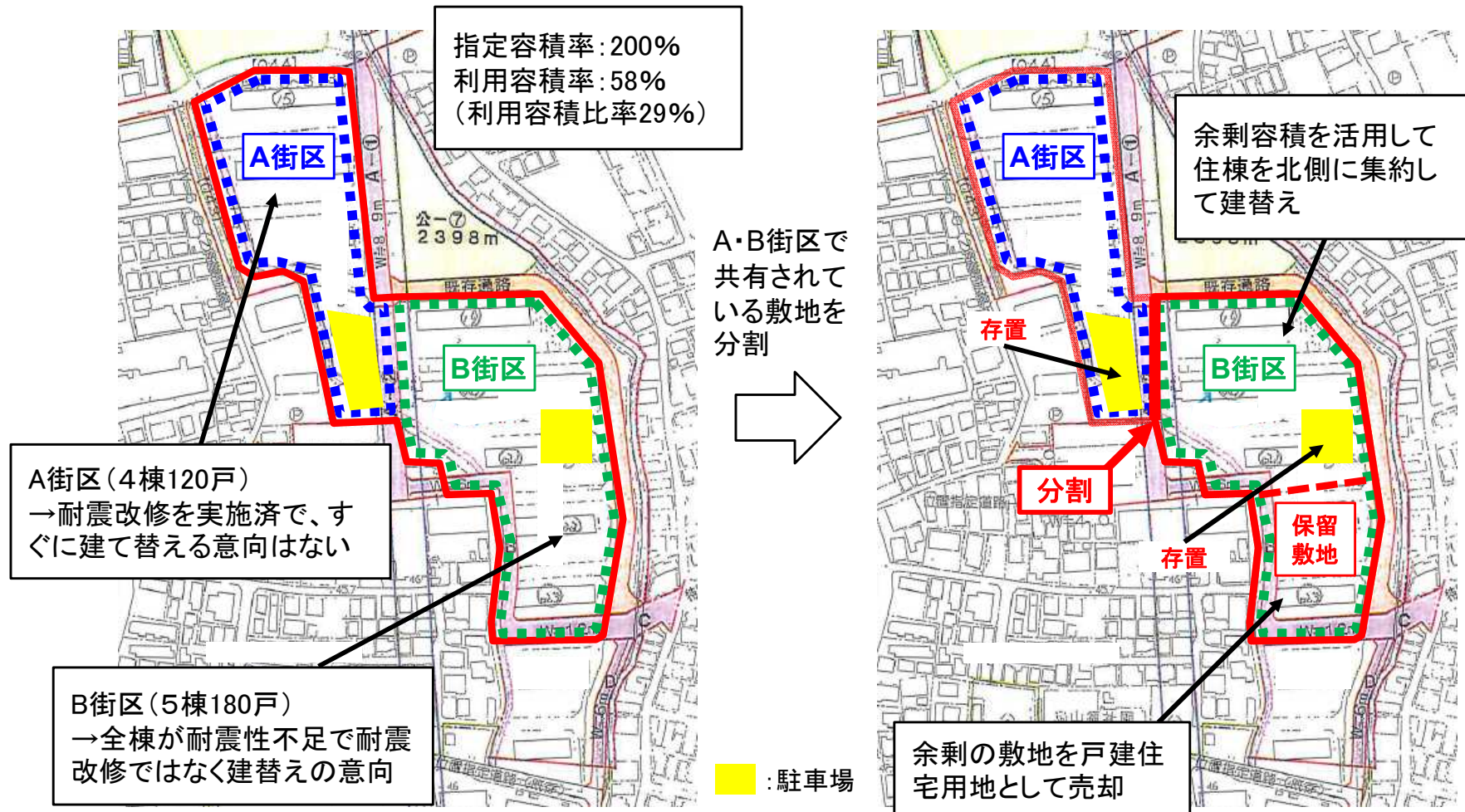
1. 準備・検討・計画段階
 - 計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進める
2. 除却の必要性の認定段階
 - 要除却認定申請の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認しておく
3. 買受計画の認定段階
 - 買受人は互いに協定を締結したグループであることなど必要な調整が図られる体制とする
4. マンション敷地売却決議段階
 - マンション敷地売却決議で定める分配金の算出は、団地全体の売却代金の見込額を算定した上で棟毎の売却代金を算出することが必要
 - 敷地売却決議で定める分配金の算出方法として、各棟間の配分方法と各棟内の配分方法の両方を定める

※本改正にあわせて「マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント」についても改正し、複数棟型マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認める等について明確化

敷地分割事業の活用イメージ

発出元 → 発出先

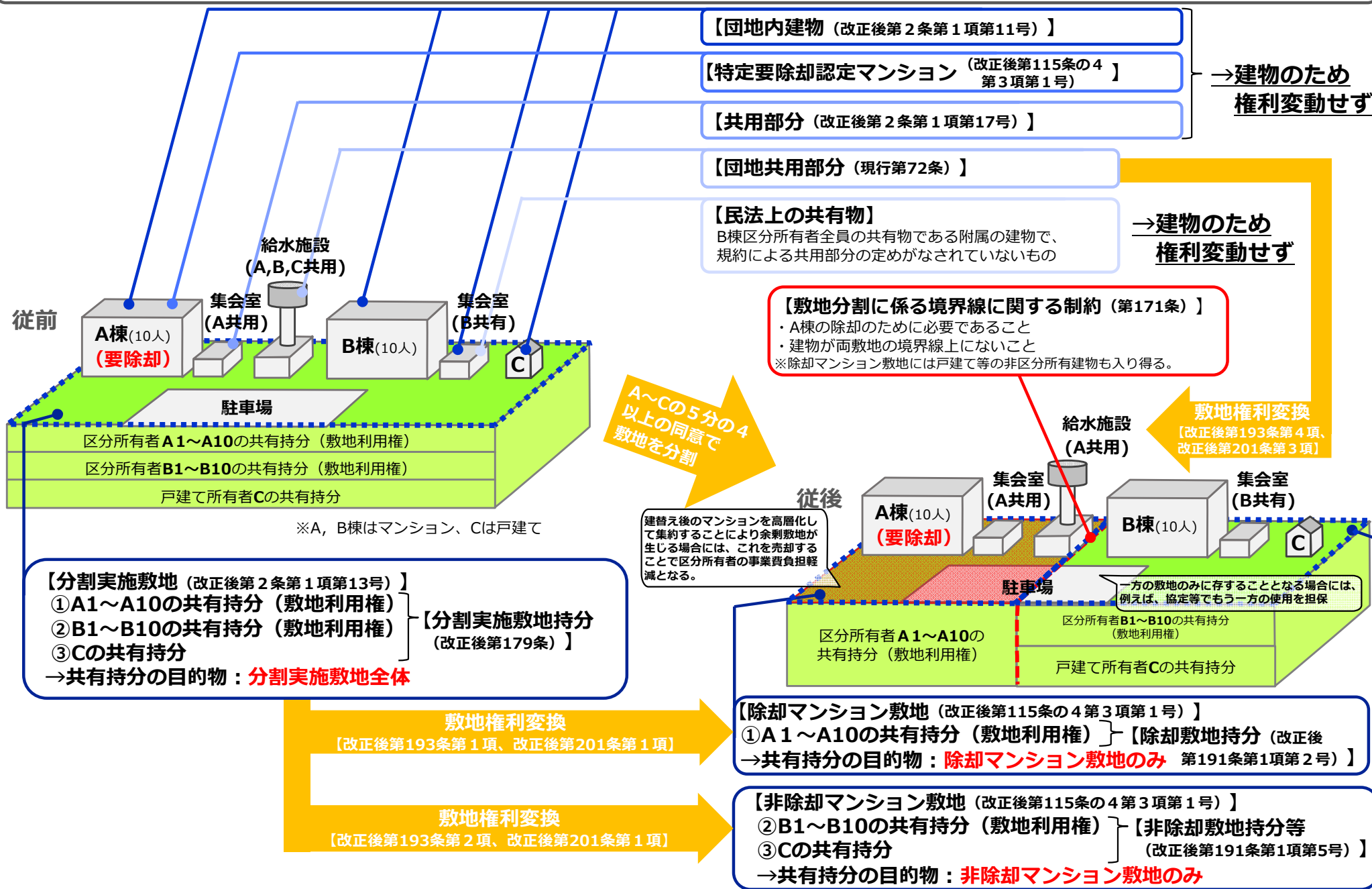
- 敷地を共有する9棟(300戸)の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。



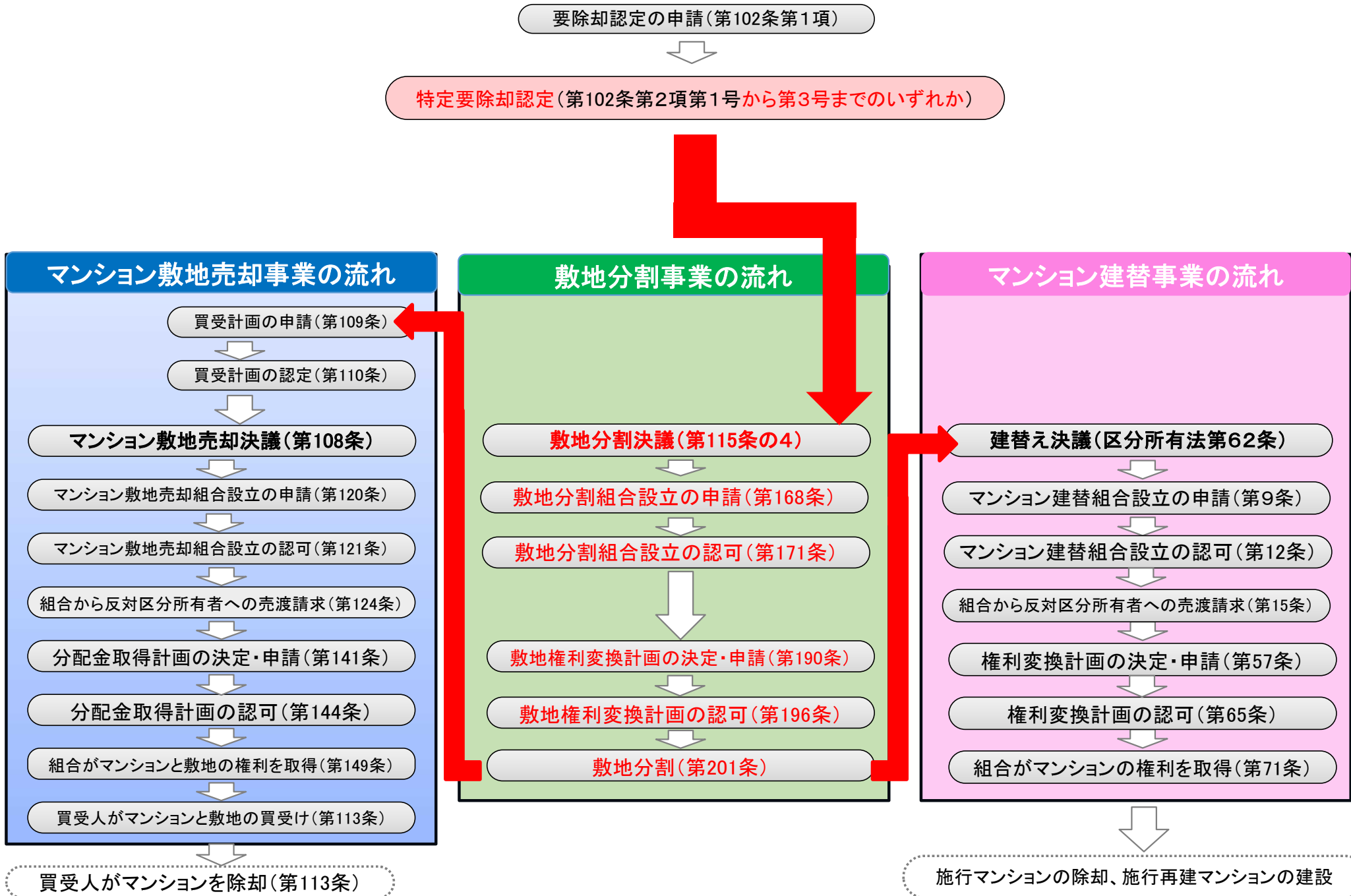
敷地分割の概念図

【**団地**】区分所有法上も定義が無いが、同法の解釈では、数棟の建物が計画的設計に基づいて建設されているなど、客観的に一区画をなしていると見られる土地の区域と解されている。

【**特定団地建物所有者（改正後第115条の2）**】 特定要除却認定マンションの敷地共有者である団地内建物の所有者。下図では、区分所有者A1～A10、B1～B10、戸建て所有者Cのこと。



(赤字が新規創設)



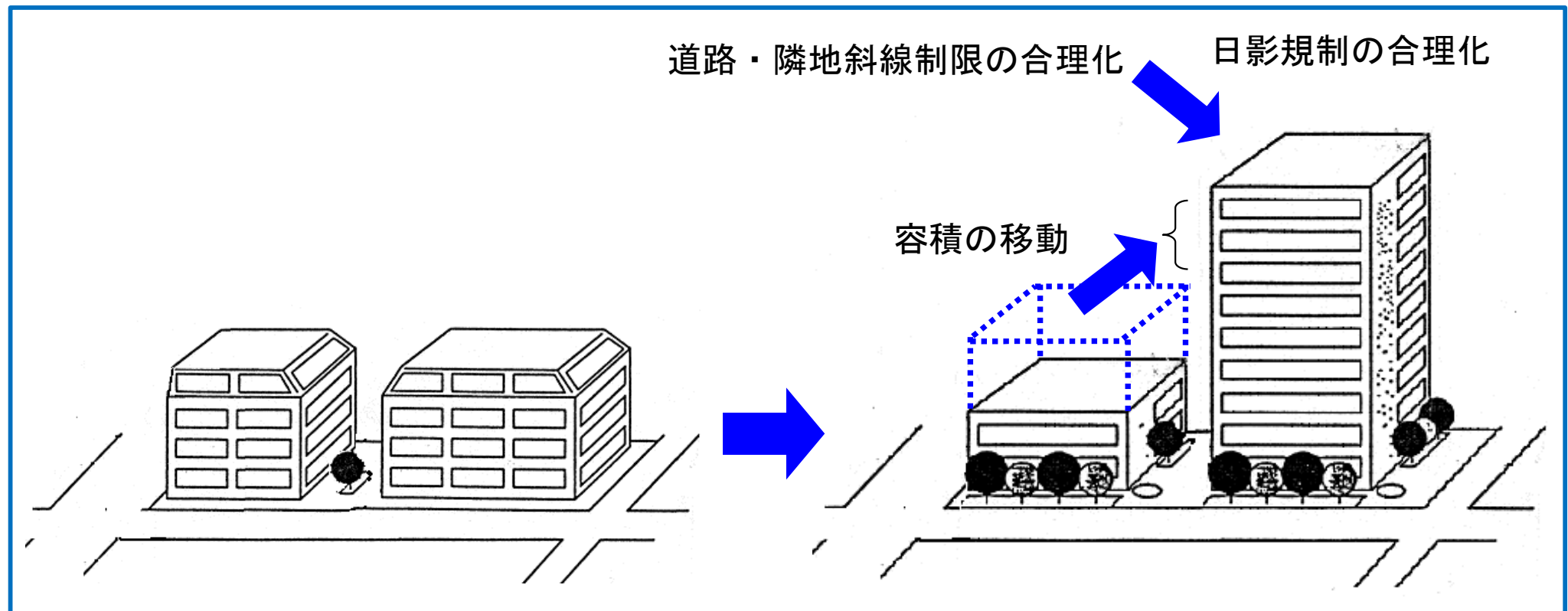
マンション再生手法の決議要件（法改正後）

態様	単棟マンション	団地型マンション	
事業の対象	—	全棟	一部棟
改修	対象棟の 3 / 4 【区分所有法】 ただし、形状又は効用の著しい変更を伴わない場合【区分所有法】又は 耐震改修の必要性の認定を受けた耐震改修工事の場合【耐震改修促進法】 過半数		
建替え	4 / 5 <small>【区分所有法】</small>	全体の 4 / 5 かつ各棟の 2 / 3 <small>【区分所有法】</small>	対象棟の 4 / 5 かつ全体の 3 / 4 <small>【区分所有法】</small>
マンション敷地売却	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた場合 4 / 5 【マン建法】	全員同意 【民法】 ただし、全棟が特定要除却認定を受けた場合 各棟の 4 / 5 【マン建法】	—
団地における敷地分割	—	全員同意 【民法】 ただし、特定要除却認定を受けた棟の除却のための場合 全体の 4 / 5 【マン建法】	—

※ 特定要除却認定：耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落による除却の必要性の認定【マン建法102条1項1～3号】

一定の土地の区域内で相互に調整した合理的な設計により建築される1又は2以上の建築物について、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合は、同一敷地内にあるものとみなして一体的に容積率等の規制を適用する。

◇制度のイメージ



一団地認定の職権取消し手続きの明確化について

一団地認定の職権取消しに関する省令改正等

建築基準法第86条の一団地認定制度は、建築基準法の原則である一敷地一建築物の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めたものであり、住宅団地の多くにおいて活用されてきた。

しかしながら、住宅団地の建替え等に伴い一団地認定の廃止等を行う場合にあっては、同法第86条の5に基づく申請の際、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされていることから、その合意形成が困難。

一団地認定後の事情の変化により、認定の要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合には、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

<省令改正> 平成28年10月3日 公布・施行

一団地認定の取消しをした際の手続き等を規定。

- ① 公告しなければならないこと
- ② 当該公告は広報への掲載その他特定行政庁が定める方法によること
- ③ 当該公告によって取消しの効力が生ずること

<技術的助言の発出> 平成28年10月3日 国住街発第119号

○ 認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合の考え方として、以下を例示。

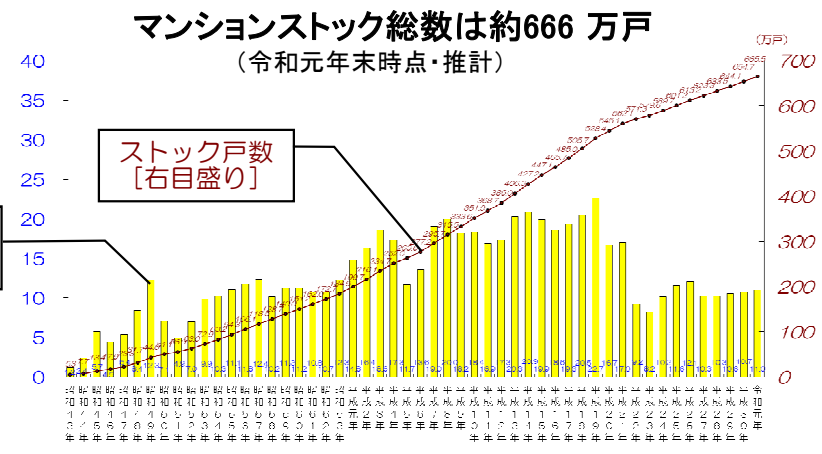
- ① 公告区域内の建築物が全て除却された場合
- ② 市街地再開発事業の事業実施が見込まれる場合 (権利変換計画の認可がされた場合等を例示)
- ③ マンション建替法に基づく建て替えの事業実施が見込まれる場合 (権利変換計画の認可がされた場合等を例示)
- ④ 一団地認定が取り消されたとしても公告区域内の全ての建築物に建築基準法違反が発生しない場合

・この場合、街並み誘導型地区計画等の都市計画手法、位置指定道路や建築基準法第43条ただし書規定、区域内の日影規制の緩和についての許可等による対応について例示

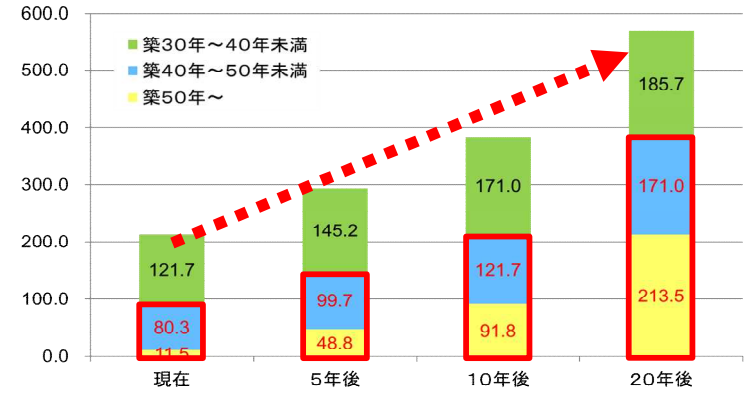
補助・融資・税制上の措置

既存住宅ストックの管理適正化等による有効活用・既存住宅流通の活性化を推進するため、今後急増する高経年マンションについて、適切な維持管理を促進するとともに、改修や建替え等によるマンションの円滑な再生を図る取組への支援を強化し、ソフトとハードの両面から、老朽化マンションへの総合的な取組を促進する。

現状・課題



築40年超のマンションは今後20年で4.2倍に増加



ソフト支援

マンション管理適正化・再生推進事業

管理組合の活動を後押しする取組を行う法人を支援するとともに、地方公共団体等が実施する管理適正化・再生に関する先駆的な取組をモデル事例として支援を行う。

- 地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生に係る事業
 (マンション管理の実態調査、再生に向けた規制の合理化の検討等)
 【事業主体】地方公共団体等
 【補助率】定額(限度額1,000万円/団体 等)
- マンションの新たな維持管理適正化・再生推進に係るモデル事例となる事業
 【事業主体】管理組合の活動を支援する民間事業者等
 【補助率】定額(限度額1,000万円/団体 等)
- 老朽マンションの建替え等の専門家による相談体制の整備等

ハード支援

マンションストック長寿命化等モデル事業

老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等を行うモデル的な再生プロジェクトへの支援を行う。

- 事業立ち上げに向けた調査・検討
 【事業主体】民間事業者等 【補助率】定額(限度額500万円/件)
- 先導的なマンションの長寿命化改修等
 【提案要件】
 ・計画期間25年以上の長期修繕計画を策定している等、適正に管理されているマンションであること
 ・マンション管理に関する計画等を策定する自治体管内であること 等
 【補助対象】長寿命化に資する先進的な工事等
 【補助率】国1/3 【事業主体】民間事業者等

→ 成功事例・ノウハウを収集・分析し、全国の地方公共団体・管理組合等への普及・定着を図る。

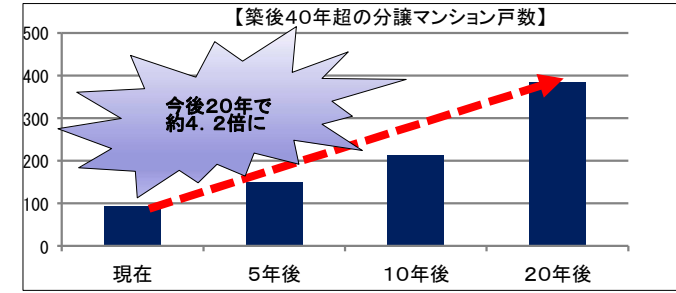
マンション管理適正化・再生推進事業

令和3年度予算額:201,000千円【非公共】

※事業期間:令和元年度～3年度

現状・課題

- ◆築40年超のマンションは現在の92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、今後、**老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増**する見込み。
- ◆老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための**維持管理の適正化**や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生に向けた取組の強化**が喫緊の課題
- ◆令和2年通常国会において、**老朽化マンションの管理適正化や再生を促進**するための改正マンション法が成立。



事業概要

- ◆全国のマンションに共通する高経年化や区分所有者の高齢化等に伴う課題の解決を促進するため、地方公共団体や管理組合等によるマンションの管理適正化・再生のための先進的な活動について支援を行い、**成功事例・ノウハウを収集**し、**全国への水平展開**を図る。
- ◆マンションの適正な管理・再生の円滑化を図る環境を整備するため、各主体への**制度の普及・周知等**を行う事業を支援する。

支援対象の活動内容

- ①マンションの新たな維持管理適正化・再生推進
 - マンション管理の効率化を図るための技術導入などモデル事例への支援
 - 空き家・所有者の高齢化など新たな課題に対応したモデル事例への支援
 - 新型コロナウイルス感染症拡大への対策を目的としたIT活用等のモデル事例への支援 等
- ②地方公共団体等によるマンションの管理適正・再生推進
 - 地方公共団体等が実施するマンション管理の実態調査への支援
 - 地方公共団体等が行う、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための支援
 - 地方公共団体等が実施するマンションの再生に向けた規制等を合理化するための支援
- ③老朽マンションの建替え等の専門家による相談体制等の整備
 - 弁護士等による建替え、敷地売却、敷地の分割等の相談
- ④制度の普及・周知活動等

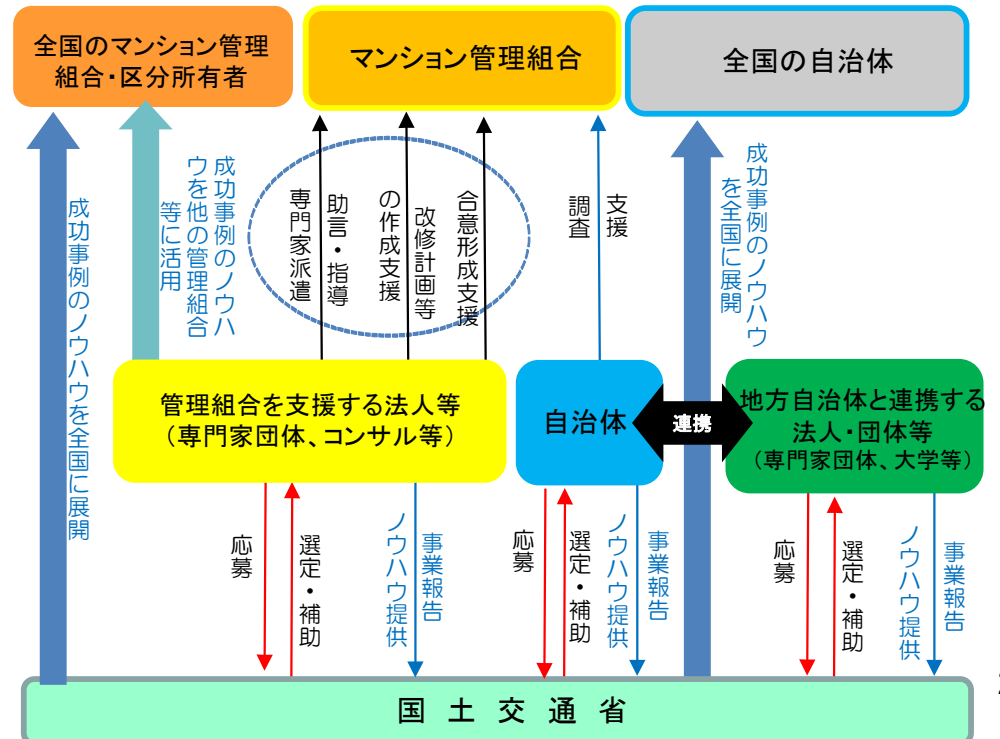
事業主体

- ①③管理組合の活動を支援する取組みを行う法人
- ②地方公共団体又は地方公共団体と連携する法人・団体
- ④民間事業者等

補助率

- ①②(補助率)定額 (限度額)1事業主体あたり1,000万円
※複数の自治体を対象に行う場合、1自治体あたり1,000万円/年
- ③(補助率)定額 (限度額)1事業主体あたり1,500万円
- ④当該事業の実施に要する経費以内の額

<事業のイメージ>



老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションストックの再生を推進するため、再生の検討から長寿命化に資する改修等を行うモデル的な取組に対して支援を行う。

民間事業者等からの提案【2タイプ(計画支援型／工事支援型)で公募】

有識者委員会で審査・採択

計画支援型

[事業前の立ち上げ準備段階]

先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

- ・ 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ・ 原則として、当該事業完了後、速やかに、長寿命化等の事業実施の提案を行うこと

■補助対象 長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費

■補助事業者 民間事業者等 ■補助率 定額(500万円/件 ※事業実施期間は、最大3年間)

工事支援型

[長寿命化等の工事実施段階]

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

i) 対象マンションの要件

- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していること
- ・ 修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致しているもしくは計画より余裕があること
- ・ 区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること

ii) 提案内容の要件

- ・ ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること。
- ・ 新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること。

情報公開を行い、事例集への情報提供に協力すること。

iii) 地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること。

■補助対象 調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する工事

■補助事業者 民間事業者等 ■補助率 1/3

※長寿命化工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、建替も補助対象となる。

事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

先導的プロジェクトの実施


市街地環境の整備改善や、良好な居住環境の確保を図るため、老朽化マンションの再生を推進する。

下線部はR3予算による改正箇所

【事業要件】

地域：三大都市圏等

敷地面積：概ね1,000㎡以上（三大都市圏は500㎡以上）※1
※1 マンション建替法に基づく事業は、300㎡以上（H30～R4の特例措置）

従前建物：要除却認定基準に適合する共同住宅 
区分所有者10名以上

従後建物：地上3階以上、耐火建築物又は準耐火建築物
50㎡/戸以上（単身の場合は25㎡/戸以上）※2 ※2マンション建替法に基づく事業は、都道府県知事が別に定める基準によることができる。
延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供すること ※3 ※3マンション建替法に基づく敷地売却決議を経た事業は、適用しない。

空地面積：法定空地率+15～20%以上 ※4 ※4 マンション建替法に基づく事業は、適用しない（H30～R4の特例措置）

決議要件：区分所有法62条1項の規定による建替え決議、マンション建替え円滑化法108条の規定による
マンション敷地売却決議若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置 等

適正管理の要件：建替後のマンションにおいて、計画期間を30年以上に設定した長期修繕計画を作成し、長期修繕計画に適切な修繕積立金の額が設定されるものであること。（なお、地方公共団体のマンション管理適正化推進計画等において、異なる定めがある場合は、それによることができる。）

【要除却認定基準】マンション建替え円滑化法（令和2年6月改正）

- ① 耐震性が不足するもの
- ② 外壁等の剥離及び落下により被害の生じるおそれがあるもの
- ③ 火災時に大きな被害が生じるおそれがあるもの
- ④ 給水等の配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるもの
- ⑤ 高齢者等の移動上又は施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるもの

<マンション建替えの事例イメージ>

【交付対象事業費】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

【国費率】

1/3 長期優良住宅の整備を含む建替えの場合は、2/5に引き上げ
（ただし、地方公共団体が補助する額の1/2以内）



老朽マンション等において、耐震やアスベスト対策に加え、バリアフリー化や省エネ化等の改修を行うことにより、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

施行区域

- ・全国を対象
- ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上

対象事業

次の①～②のいずれかに該当する改修を行う事業を対象

- ① 10名以上の区分所有者が存するストック事業であり、60歳以上の高齢者(同居する者がいない者又は同居する者が親族等である者)の居住する世帯の割合が5割以上のストックの改修であること
- ② 次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物 ストックで行われる改修
 - ・官民連携の協議会が組織されていること
 - ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区

対象建物要件

- ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの(ただし、上記対象事業①のものに限る。)
- ・地階を除く階数が原則3階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・耐用年数の2分の1以上を経過していること

補助率

下線部はR3予算による拡充箇所

補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3

(長期優良住宅の整備を含む場合は、国:2/5、地方:2/5、民間:1/5)

補助対象

下記①～⑤のいずれかの改修に伴う次の費用が対象

- ・調査設計計画の作成に要する費用
- ・共同施設整備費に要する費用

- ① バリアフリー改修
- ② 省エネ改修
- ③ 維持管理対策改修
- ④ 防災対策改修
- ⑤ 子育て支援対応改修

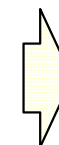
※ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は、該当する以下の改修の実施が必須

- ・耐震改修
- ・アスベスト改修

事業着手期限

左記対象事業のうち、①に該当するものについては、令和4年3月31日までに着手した事業

事業イメージ



バリアフリー改修として、エレベーターを設置

改修に係る支援制度 マンション共用部分リフォーム融資(住宅金融支援機構)

1. 制度の概要

マンション管理組合が行う共用部分のリフォーム工事等に必要な資金を貸し付ける。

2. 融資条件

(1) 対象者

マンション管理組合(法人格のない管理組合も借り入れ主体になることができる)

※一定の事項を定める管理規約が定められていること、マンション共用部分のリフォームをすることが総会で決議されていること、修繕積立金が1年以上定期的に積み立てられており、管理費等と区分して経理されていること等の要件を満たす必要がある。

※管理組合が行う工事費の負担金として区分所有者が借りることができる。

(2) 融資限度額等

申込み	マンション管理組合		区分所有者※2
融資限度※1	工事内容に応じ 240～1,500万円/戸	工事内容に応じ 150～500万円/戸	工事内容に応じ 240～1,500万円/戸
返済期間	20年以内	20年以内	20年以内 (年齢による最長返済期間の制限あり)
保証人	連帯保証人	(公財)マンション管理センター	不要※3
担保	区分所有者全員の所有する土地・ 建物に抵当権を設定	なし	当該区分所有者の所有する土地・建物に抵 当権を設定

※1 対象となる工事費(区分所有者申込みの場合は区分所有者の方が負担する一時金)の100%が上限。ただし、区分所有者の方が高齢者向け返済特例制度を利用する場合は、一時金の100%が上限。

※2 マンション管理組合が工事を行う場合で、区分所有者の方が一時金を負担するときに利用できる融資。

※3 高齢者向け返済特例制度を利用する場合は(一財)高齢者住宅財団の保証が必要。

(3) 金利(金利水準はR3.4.1現在)※マンションすまいの債を積み立てているマンション管理組合は、融資金利からさらに0.20%引下げ。

申込み	償還期間	耐震改修以外	耐震改修
○マンション管理組合※	10年以内	0.69%	0.44%
	20年以内	1.06%	0.87%
○区分所有者	10年以内	1.05%	0.80%
	20年以内	1.42%	1.23%
	高齢者向け返済特例制度	1.09%	0.89%

再建マンションへの入居を希望し、購入資金に係る経済的負担が困難な高齢者

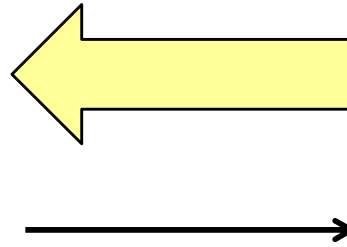
→住宅金融支援機構によるまちづくり融資(高齢者向け返済特例制度)



【融資条件】

- ・一定の要件を満たすマンションの建替え
- ・借入申込時に満60歳以上
- ・ご自身が居住する住宅を建設・購入する者 など

融資
〔保証ありコース:上限2,000万円〕
〔保証なしコース:上限5,000万円〕



住宅金融支援機構

【返済方法】

利息のみ毎月返済、元金
はお亡くなりになった時に
一括返済する等

<相談窓口>

住宅金融支援機構
まちづくり業務部 まちづくり再生支援室
マンション再生・再開発支援グループ

マンション建替に係る税制特例

■組合に係る特例

- ・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化
(【国】法人税 【地】法人住民税、事業税、事業所税)
- ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例
(【国】消費税 【地】地方消費税)
- ・売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る課税の非課税化
(【国】登録免許税)
- ・売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化(耐震性不足(等)の認定を受けた建替事業に限る)
(【地】不動産取得税)
- ・権利変換手続開始の登記の非課税
- ・売渡請求・買取請求により組合が権利変換計画反対者から取得する建物・土地の権利に係る課税の非課税化
(【国】登録免許税)
- ・売渡請求又は買取請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化(耐震性不足(等)の認定を受けた建替事業に限る)
(【地】不動産取得税)
- ・権利変換による土地の権利変動に係る課税の非課税化
(【国】登録免許税)
- ・権利変換期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税化(耐震性不足(等)の認定を受けた建替事業に限る)
(【地】不動産取得税)

マンション建替事業(マン建法)

特定要除却認定(耐震性不足等の認定)

<マン建法第102条第2項第1~3号>

- マンション管理者等からの申請に基づき、特定行政庁が耐震性不足等を認定

※特定要除却認定を受ければ組合に係る不動産取得税の税制特例の対象となるよう要望。

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
- 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権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可

<マン建法第9条、第17条>

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- 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

権利変換計画の決定・認可

<マン建法第55条~第58条、第64条、第75条、第80条>

- 反対区分所有者から組合が時価で買取り
- 申出による転出者は期日までに組合から補償金を取得
- 居住者は期限までにマンションを明渡し

権利変換期日 <マン建法第70条、第71条、第74条>

- 施行再建マンションの敷地に係る権利は、新たに当該権利を与えられるべき者が取得
- 施行マンションの権利は施行者に帰属

建替事業

<マン建法第97条、第98条、第100条、第101条>

- 都道府県知事等は、マンション建替事業の施行の促進を図るために必要な措置を命令すること等ができる

清算・組合の解散

<マン建法第38条第1項第3号、第85条>

- マン建法第84条の確定額と権利変換計画に記載されている従前資産の価額とに差額があれば清算を実施
- 事業の完了により、組合は解散

■継続居住者(区分所有者)に係る特例

- ・権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

■転出者(区分所有者)に係る特例

- ・1,500万円控除(※やむを得ない事情で転出する場合)
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

- ・1,500万円控除(※やむを得ない事情で転出する場合)
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

※やむを得ない事情で転出する場合

- 施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合
- 施行マンションにおいて居住若しくは事業を営む者又はその同居同一生計者が、老齢又は身体上の障害のため、施行再建マンションにおいて生活又は営業することが困難となることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

マンション敷地売却に係る税制特例

■転出者(区分所有者等)に係る特例

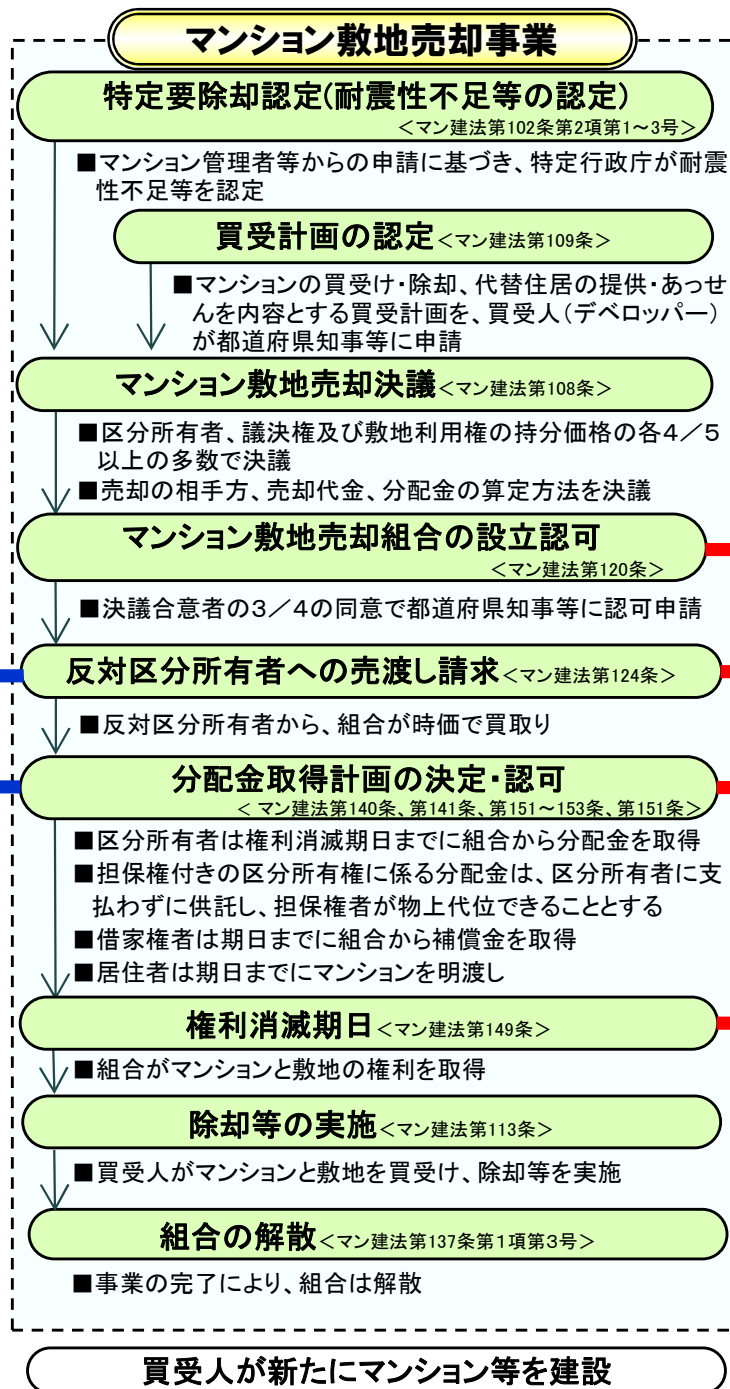
- ・1,500万円控除(※一定の要件を具備する場合)
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

- ・1,500万円控除(※一定の要件を具備する場合)
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・長期譲渡所得に係る軽減税率(長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分 本則15%→特例10%)及び重課免除
(【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)
- ・補償金について、目的に従って資産移転等の費用に充てた金額を総収入金額に算入しない課税の特例
(【国】所得税 【地】個人住民税)

※一定の要件を具備する場合

マンションが耐震改修促進法に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(緊急輸送道路等の避難路沿道で耐震診断の義務づけがされている建築物)に該当し、認定買受計画にマンションが新たに建築される旨の記載がある場合。

■組合に係る特例



- ・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化
(【国】法人税 【地】法人住民税、事業税、事業所税)
- ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例
(【国】消費税 【地】地方消費税)

- ・売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る課税の非課税化
(【国】登録免許税)
- ・売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化
(【地】不動産取得税)

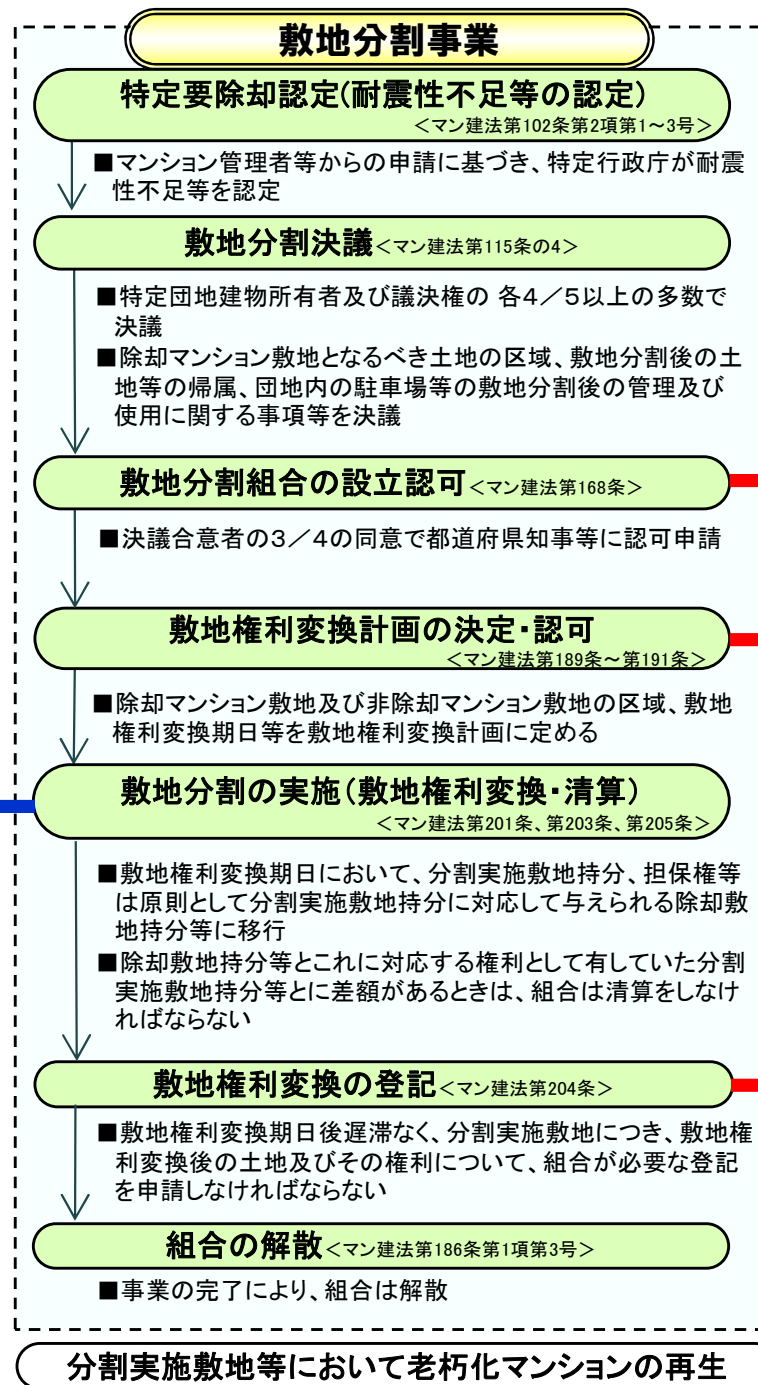
- ・分配金取得手続開始の登記の非課税
(【国】登録免許税)

- ・権利消滅期日における権利の帰属による建物・土地の権利変動に係る課税の非課税化
(【国】登録免許税)
- ・権利消滅期日における権利の帰属により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税化
(【地】不動産取得税)

敷地分割に係る税制特例

■ 継続居住者(区分所有者)に係る特例

■ 組合に係る特例



・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化
 (【国】法人税 【地】法人住民税、事業税、事業所税)
 ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例
 (【国】消費税 【地】地方消費税)

・敷地権利変換手続開始の登記の非課税
 (【国】登録免許税)

・権利変換による土地の権利変動に係る課税の非課税化
 (【国】登録免許税)

・敷地権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす
 (【国】所得税、法人税 【地】個人住民税、法人住民税、事業税)

都市再生機構（UR）業務の特例

【法105条の2 関係】

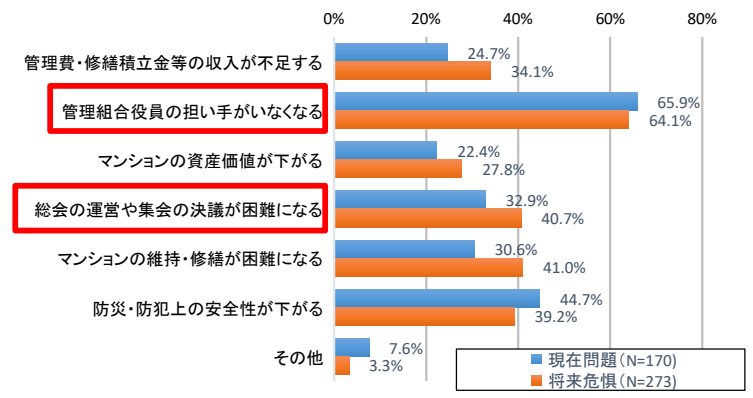
都市再生機構が、UR賃貸の建替え等で蓄積してきた経験・ノウハウ等を活用し、**除却の必要性の高いマンションの再生のためのコーディネートを実施。**

マンションの課題

- ・区分所有者の高齢化、非居住化により、建替え等の**合意形成が困難**
- ・マンションの建替え等の**経験・専門的知識を区分所有者は有していない**

URの特徴

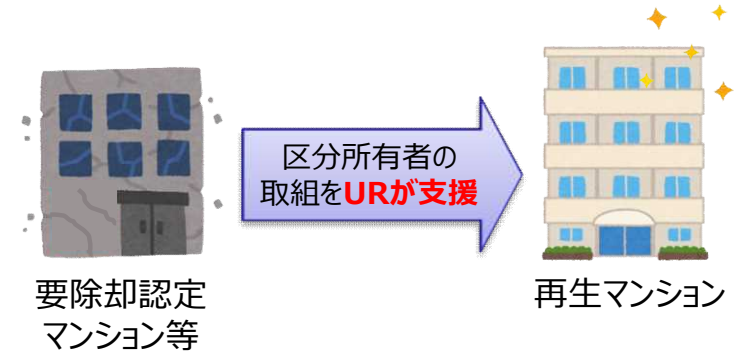
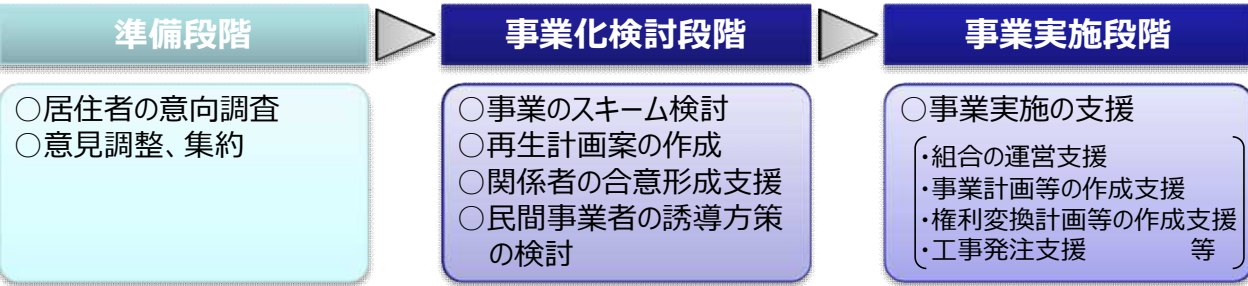
- ・UR賃貸の建替えや再開発等の経験により、関係者間の機運の醸成、意見集約、権利調整、事業スキームの構築等に関する**経験・ノウハウが豊富**
- ・公的機関としての**中立性・公平性**



【出典】平成28年度マンションの更新手法及び合意形成に係る調査

マンション再生にURの経験・ノウハウ等を活用

URのマンション再生コーディネート業務（調査、調整、技術の提供）



※URは、管理組合等から委託を受けコーディネート業務を実施