

■マンションの再生等手法比較表[単棟型マンション]

再生手法（決議事項）		改修 [区 17]	再生			売却			取壊し [区 64-8]
			建替え [区 62]	建物更新 [区 64-5]	再建 [区 75]	建物敷地売却 [区 64-6]	建物取壊し敷地売却 [区 64-7]	敷地売却 [区 76]	
1. 区分 所有法	1-1. 決議の対象	特に制約なし	同左	同左	滅失したマンション （取壊し後のマンシ ョンを含む）	特に制約なし	同左	滅失したマンション （取壊し後のマンシ ョンを含む）	特に制約なし
	1-2. 決議までの期間的な制約	なし	なし	なし	滅失から 5 年以内	なし	なし	滅失から 5 年以内	なし
	1-3. 集会の開催通知	集会の 1 週間以上 前。規約で伸長でき る。	集会の 2 月以上前	同左	同左	同左	同左	同左	同左
	1-4. 説明会の開催	－	集会の 1 月以上前	集会の 1 月以上前	集会の 1 月以上前	集会の 1 月以上前	集会の 1 月以上前	集会の 1 月以上前	集会の 1 月以上前
	1-5. 決議要件	出席区分所有者及び その議決権の <u>3／4</u> （一定の事由 ^{※1} があ る場合は <u>2／3</u> ）	区分所有者及び議決 権の <u>4／5</u> （一定の事由 ^{※2} があ る場合は <u>3／4</u> ）	区分所有者及び議決 権の <u>4／5</u> （一定の事由 ^{※2} があ る場合は <u>3／4</u> ）	敷地共有者等の議決 権の 4／5 ＊敷地共有者等は区 分所有者であった者	区分所有者、議決権 及び敷地利用権の持 分の価格の <u>4／5</u> （一定の事由 ^{※2} があ る場合は <u>3／4</u> ）	区分所有者、議決権 及び敷地利用権の持 分の価格の <u>4／5</u> （一定の事由 ^{※2} があ る場合は <u>3／4</u> ）	敷地共有者等の議決 権の 4／5 （一定の事由 ^{※2} があ る場合は <u>3／4</u> ）	区分所有者及び議決 権の <u>4／5</u> （一定の事由 ^{※2} があ る場合は <u>3／4</u> ）
	1-6. 決議において定めるべき事 項	－	①再建建物の設計の概 要 ②建物の取壊し及び再 建建物の建築に要する 費用の概算額 ③②の費用の分担に関 する事項 ④再建建物の区分所有 権の帰属に関する事項	①建物の更新がされた 後の建物の設計の概要 ②建物の更新に要する 費用の概算額 ③②の費用の分担に関 する事項 ④建物の更新がされた 後の区分所有権の帰属 に関する事項	①再建建物の設計の概 要 ②再建建物の建築に要 する費用の概算額 ③②の費用の分担に関 する事項 ④再建建物の区分所有 権の帰属に関する事項	①売却の相手方となる べき者の氏名又は名称 ②売却による代金の見 込額 ③売却によって各区分 所有者が取得すること ができる金銭の額の算 定方法に関する事項	① 建物の取壊しに要 する費用の概算額 ②①の費用の分担に関 する事項 ③建物の敷地の売却の 相手方となるべき者の 氏名又は名称 ④建物の敷地の売却に よる代金の見込額 ⑤建物の敷地の売却に よって各区分所有者が 取得することができる 金銭の額の算定方法に 関する事項	①売却の相手方となる べきものの氏名又は名 称 ② 売却による代金の 見込み額	①建物の取壊しに要す る費用の概算額 ②①の費用の分担に関 する事項
	1-7. 集会招集通知の際に通知す べき事項	－	①建替えを必要とする 理由 ②建替えないとした場 合における建物の効用 の維持又は回復に要す る費用の額及び内訳 ③建物の修繕計画が定 められているときはそ の概要 ④ 修繕積立金の額	①更新を必要とする理 由 ②更新しないとした場 合における建物の建物 の効用の維持又は回復 に要する費用の額及び その内訳 ③建物の修繕計画が定 められているときはそ の概要 ③ 修繕積立金の額	再建を必要とする理由	①建物及びその敷地の 売却を必要とする理由 ②建物及びその敷地の 売却をしないとした場 合における建物の効用 の維持又は回復に要す る費用の額及びその内 訳 ③建物の修繕計画が定 められているときはそ の概要 ④ 修繕積立金の額	① 建物の取壊し及び その敷地の売却を 必要とする理由 ②建物の取壊し及びそ の敷地の売却をしない とした場合における建 物の効用の維持又は回 復に要する費用の額及 びその内訳 ③建物の修繕計画が定 められているときはそ の概要 ⑤ 修繕積立金の額	売却を必要とする理由	①取壊しを必要とする 理由 ②取壊しをしないとし た場合における建物の 効用の維持又は回復に 要する費用の額及びそ の内訳 ③建物の修繕計画が定 められているときはそ の概要 ⑥ 修繕積立金の額

再生手法（決議事項）		改修 [区 17]	再生			売却			取壊し [区 64-8]
			建替え [区 62]	建物更新 [区 64-5]	再建 [区 75]	建物敷地売却 [区 64-6]	建物取壊し敷地売却 [区 64-7]	敷地売却 [区 76]	
	1-8. 非賛成者に対する参加の催告	なし	あり [区 63①]	あり [区 64-5③]	あり	あり [区 64-6③]	あり [区 64-7③]	あり	あり [区 64-8③]
	1-9. 不参加者への売渡請求	なし	あり [区 63⑤]	あり [区 64-5③]	あり	あり [区 64-6③]	あり [区 64-7③]	あり	あり [区 64-8③]
	1-10. 賃貸借の終了請求	なし	あり [区 64-2]	あり [区 64-5③]	なし	あり [区 64-6③]	あり [区 64-7③]	なし	あり [区 64-8③]
2. マンション再生法	2-1. 再生事業の主体	— (管理組合)	再生組合	再生組合	再生組合	売却組合	売却組合	売却組合	除却組合
	2-2. 組合設立時に用意するもの	—	定款と事業計画	定款と事業計画	定款と事業計画	定款と資金計画	定款と資金計画	定款と資金計画	定款と資金計画
	2-3. 事業主体の構成員	区分所有者	建替え参加区分所有者と参加組合員	更新参加者と参加組合員	再建参加者と参加組合員	売却参加区分所有者	売却参加区分所有者	売却参加区分所有者	取壊し合意者
	2-4. 立案する計画	—	権利変換計画	権利変換計画	権利変換計画	分配金取得計画	分配金取得計画	分配金取得計画	補償金支払計画
	2-5. 不参加者への売渡請求	なし	あり	あり	あり	あり	あり	あり	あり
	2-6. 賃貸借の終了請求	なし	あり	あり	なし	あり	あり	なし	あり
	2-7. 権利変換計画等の同意	—	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決 ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意
	2-8. 権利変換計画等の決議要件	—	組合員の議決権及び持分割合の各 4/5 (再生前マンションの建替えを 3/4 決議とした場合は 3/4)	組合員の議決権及び持分割合の各 4/5 (再生前マンションの建物更新を 3/4 決議とした場合は 3/4)	組合員の議決権及び持分割合の各 4/5	出席者の議決権の過半数	同左	同左	同左
	2-9. 非賛成者への売渡請求	なし	あり	あり	あり	なし	なし	なし	なし
	2-10. 非賛成者からの買取請求	なし	あり	あり	あり	なし	なし	なし	なし

※ 1：①共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合、②バリアフリー化のために必要な場合

※ 2：①耐震性の不足、②火災に対する安全性の不足、③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ、④給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ、⑤バリアフリー基準への不適合