

第1回検討会終了後の追加意見・質問

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(1/14)

意見・質問	回答
0. マンションの再生等に係るマニュアル等の見直しの全体方針	
➤ 管理組合にとって、修繕、改修、建物更新、建替え、建物敷地売却等の全ての手法を並行して検討することは実務やコスト等の観点から難しい。 ➤ 第1回検討会資料4のステップⅡ（P5）に記載のフローが原則としつつ、区分所有者の意向等を踏まえた上で、多様な検討ルートがあり得ることを示すことはできないか。 ➤ 再生等のメニューが増えたことで、区分所有者の意見が細分化されることが想定されるため、再生手法の選択肢を段階的に絞り込んでいくようなプロセスがあり得ることを記述できないか。	➤ 第1回検討会終了後の検討を踏まえ、再生等手法の比較検討の基本的フローとして、改修（長寿命化）と建替えの比較検討を第一に検討することに見直すこととしています。 ➤ 勉強会の段階等で建替えが難しいことを概ね把握している場合、管理組合の意向として別のニーズがある場合等については、建替えを検討せず、その他の再生等手法を改修と比較しながら進める（＝段階的に手法を絞り込んでいく）方法を示すこととします。
➤ 第1回検討会資料4のステップⅡ（P5）のフロー中①（2）の「現地での居住継続意向」について、区分所有者の経済条件により、最終判断されるため、工事内容の検討前の時点で再生手法選択の裏付けとなり得る回答を得ることは一般に困難ではないか。	➤ 管理組合による「再生等を計画することの合意」に向けた再生等手法の比較検討の基本的なフローの第一段階として、「現状把握、要求改善水準の設定」を想定しており、その中での確認事項の1つとして、少なくとも大まかな「現地での居住継続意向」が必要であると考えています。
➤ 第1回検討会資料4のステップⅡ（P5）のフローに記載の建物敷地売却等については、単なる建物敷地売却のほか、敷地売却による建替え・建物更新もあり得ることを記載してはどうか。	➤ 再生等手法の1つとして記載している「建物敷地売却等」の「等」については、敷地売却による建替え・建物更新も含んでいることを解説で反映することとします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(2/14)

意見・質問	回答
1. 再生等手法の比較検討・合意形成の進め方	
➤ 多くの再生手法が追加されたことに伴い、検討すべき事項も増えたが、管理組合で検討を行うのか。 ➤ 今までの事業の進め方の経緯を踏まえると、推進決議より前の段階で必要な費用に関して、管理組合で承認されない可能性が想定され、検討に必要な費用負担の目安や必要性について示せないか。 ➤ 一棟リノベーションの事例がないが、費用算出が現実的に可能か。基本的な費用の事例も含め掲載が必要。 ➤ 工事費の見積も困難な状況で、概念だけで推進決議を取ることが可能なのか。	➤ 管理組合による再生等手法の比較検討に必要な費用負担の目安については、検討の対象とするマンションの個別の状況に大きく左右されるため、記載しないこととします。 ➤ なお、比較検討に必要な費用負担を合意形成上重視する場合には、比較検討の対象としている各再生等手法に要する概算費用を算出することが望ましいとしつつ、再生等決議のための集会の招集通知において、区分所有者が合理的に判断できる程度の大まかな費用で差し支えない旨を「マンション再生手法の比較検討マニュアル」で記載することとします。
➤ 再生法第4条の2第3項に規定する専門家のあっせんに関して、あっせんされた専門家の動き方、支援方法等の考え方は通常時の支援の考え方とは異なる（厳しい前提条件がある）と想定されるため、マニュアルで示すことができないか。	➤ マンションの建替え等に関する地方公共団体による助言、指導等の規定は、令和7年11月28日に施行されるため、マニュアルではなく、現行の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」の内容を拡充する形で、建替え等に関する助言、指導等に当たっての専門家のあっせんに係る流れ等を整理予定です。 ➤ 同ガイドラインは、本年11月中旬までに公表予定です。
➤ 再生等手法を比較し判断するための考え方として、長寿命化手法にも一定の限界があり、建替え、除却等を選択せざるを得ないタイミング（分岐点）が存在する旨を記載できないか。	➤ 建築後相当の年数が経過したマンションについては、修繕、改修を実施し、その後適切な修繕を繰り返し行った場合でも、建替えの場合と比較するとマンションとしての残存期間（寿命）が短くならざるを得ません。 ➤ このため、長寿命化手法と建替え等手法とを比較検討する上では、既存マンションの寿命をあらかじめ把握することが有効な手段の1つであることから、第三者機関による耐用年数評価や耐用年数推定調査等の実施が望ましい旨について、「マンション再生手法の比較検討マニュアル」で記載することとします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(3／14)

意見・質問	回答
2. 「建物の更新（一棟リノベーション）」の対象工事	
➤ 建物更新工事における「全ての専有部分の変更」について、計画内容が「建物の更新」に該当するか、区分所有者間で議論になる場面が想定される。例が記載されているが、マニュアルで可能な限り具体的に示すことが望ましい。	➤ 建物更新に該当する工事については、第2回検討会資料3－1で示した工事を典型的なケースとしつつ、他に想定される工事についても、可能な限り幅広く「マンション再生実務マニュアル」内で整理することとします。
➤ 建物更新は「一棟全体をスケルトン状態とし」とされているが（第1回検討会資料4（P6））、必ずしも躯体のみの状態にまでもなくとも、建物の更新となり得る場合もあるのではないか。	➤ 構造躯体の状態が良好であり、全体をスケルトンにする必要がないと考えられる工事であっても、建物更新に該当し得ると考えられますが、実際のニーズも含めて整理の上、「マンション再生実務マニュアル」での記載も検討してまいります。
➤ 建物更新には該当しないが、一部の専有部分のみを更新するニーズもあると想定され、その場合の対応方法についても記載すべきではないか。	➤ 建物更新には該当しない工事を実施する際の区分所有法上の扱い、決議要件等についても、「マンション再生実務マニュアル」で記載することとします。
➤ 用途変更を一定規模以上で行う場合、既存遡及の可能性はあるか。	➤ 一定規模の用途変更かつ既存の用途を特殊建築物に変更（ただし、政令で指定する類似の用途相互間を除く）の場合には既存遡及される可能性があります。
➤ 権利変換を踏まえた建物更新の事例はないと考えられ、現実的に事業が可能なのかについて、時間を掛けた多くの検証が必要であり、今回のスケジュールから除外すべきではないか。	➤ 建物更新も含め、令和8年3月中下旬に「マンション再生実務マニュアル」を公表するスケジュールは変更いたしません。令和8年度以降、実事例も含め、記載の充実等を図ってまいります。
➤ 更新事業の組合認可において、認可基準に「決議の要件を満たしてされたもの」とある。これは計画が建物更新に該当するか（4/5合意でよい）否かも判断するものなのかを整理すべき。 ➤ 例えば、一部の住戸を更新しない計画で更新決議を行った場合は、本来全員合意だとして決議要件不十分と判断するのか。	➤ 建物更新の決議要件に適合しているかの確認・判断をどこまで要するかについては、「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」で記載することとします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(4/14)

意見・質問	回答
3. 客観的事由の判定方法	
➤ 決議要件緩和のために要除却等認定を活用することも想定されるが、総会がこれまで以上に紛糾する懸念もあるため、注意喚起することが望ましい。	➤ 決議に先立って要除却等認定を受け、これを当該マンションが客観的事由の基準に該当することを証するための根拠材料として活用することも、合意形成を円滑に進める上での有効な手段の1つであると考えられる旨を「マンション再生手法の比較検討マニュアル」で記載予定です。 ➤ 一方、決議後に要除却等認定を受け、組合を設立する場合等も想定されることから、同マニュアルにおいて、要除却等認定の申請に当たっての留意事項として併せて示すこととします。
➤ 地方公共団体によっては、決議可能な合意（現状4/5以上）を得た上で要除却認定を申請するよう指導している。手続き上、裁量がないのであれば、是正する必要があるのではないか。	➤ 要除却等認定に関する地方公共団体の裁量性（申請に当たっての指導権限等）がない旨について、要除却等認定に係る実務も含め、「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」で記載することとします。
➤ 客観的事由に関して組合の判断基準としては、法廷論争の可能性はできるだけ排除したいと考えるが、訴訟リスクを可能な限り低減するため、どのような対策が考えられるのか。	➤ 多数決要件を緩和する客観的事由としては、再生法の要除却等認定基準と同内容の基準を制定する予定であり、客観的事由の基準については「マンション再生手法の比較検討マニュアル」で記載予定です。 ➤ また、客観的事由の該当性に疑義がある場合は、再生法に基づく要除却等認定を受ける実務的な対応も想定されるため、同マニュアルで併せて記載予定です。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(5/14)

意見・質問	回答
4. 集会決議の円滑化のための新たな措置の活用（国内管理人、所在不明者の除外決定、財産管理人）	
➤ 管理規約で義務付けたにもかかわらず、国内管理人を選任しない場合の対抗措置について記載すべきではないか。	➤ 国内管理人の選任が管理規約により義務付けられている場合における違反時の制裁等については、区分所有法及び標準管理規約において規定がないことから、「マンション再生実務マニュアル」への記載は困難と考えています。
➤ 所在等不明区分所有者の除外決定及び所有者不明専有部分財産管理制度について、管理組合として必要な調査に過大な負担（相続人探索、裁判所への申立て等）を要する場合があるが、実務上ハードルが高い。管理組合として求められる調査の範囲について、具体的な目安を示すことができないか。 ➤ 所在不明者の認定に向けた必要調査項目を明確にすべき。	➤ 国内管理人の選任、所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外、財産管理人の選任については、再生事業に特化した取組ではなく、管理の円滑化等のために求められる旨を「マンション再生実務マニュアル」で記載することとします。 ➤ その上で、所在等不明区分所有者の認定を受けるために、管理組合に求められる具体的な調査項目等については、最終的には裁判所において判断される事項であることを前提に、同マニュアルでの記載内容を検討いたします。
➤ 国内管理人、所在不明者の除外決定、財産管理人については、建替え決議等における活用方法や留意点としてよりも、基本的には建替え決議等の以前に対処しておくことが望ましい。	➤ 国内管理人の選任、所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外、財産管理人の選任については、再生等の比較検討の議論、再生決議等とは別に、管理の円滑化等のために重要である旨を「マンション再生手法の比較検討マニュアル」で記載することとします。
➤ 国内管理人、財産管理人が適用されている区分所有権を含む物件において、再生事業や売却事業が進められる場合、組合設立認可時に当該管理人であること等を行政側でどこまで確認する必要があるのか。	➤ 国内管理人、財産管理人が定められている場合の再生事業等における行政側の確認事項については、「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」で記載することとし、簡素な確認に留められる方向で検討予定です。
➤ 所在不明者の除外についても、組合設立認可時に除外手続きを行政側でどこまで確認する必要があるのか。	➤ 所在不明者の除外を決定している場合の再生事業等における行政側の確認事項についても、「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」で記載することとし、簡素な確認に留められる方向で検討予定です。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(6／14)

意見・質問	回答
5. 賃貸借の終了請求（手続き・補償）	
➤ 老朽マンションの借家解約における立退き料の算定を公的事業で用いられる用対連基準に準拠して行うことが基本となると、賃貸人たる区分所有者の負担が増え、再生の実現を阻害する懸念。	➤ 法制審議会の答申（区分所有法制の見直しに関する要綱）においても、「「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることになると考えられる」とされています。 ➤ なお、改正区分所有法に基づく賃貸借の終了請求に伴う補償の場面では、建物の老朽化などの事情があるのが一般的であり、賃借権が永続的に存在することを前提として算出される通損補償よりも低減される可能性があるとも指摘されており、こうした事情を踏まえて個別の事案に応じて適切に算定されるものと考えています。
➤ 借家補償（特に、商業店舗の工作物補償や営業補償）について、用対連基準ではなく、壊す合意をしたマンションの退去に必要な費用とする基準を設定することができないか。	➤ 新たな算定基準を設定することは検討しておりませんが、個別の事案に応じて適切な金額が算定されるよう、補償金額の考え方について検討してまいります。
➤ 補償金の算定は、用対連基準と同水準と想定されるが、「公共用地の取得の場合との異同を踏まえ」とされる。具体的にどのように算定するのか。全く別の考え方が加味されるのか。 ➤ 賃料差額の算出には、区分所有者に現況の賃貸借条件の開示を受け、賃料額の把握が必要となるが、管理組合（再生組合）は、区分所有者に対して、賃貸借条件を開示するよう請求できるのか。	➤ 個別の事案に応じて適切な金額が算定されるよう、補償金額の考え方について検討していきます。 ➤ 賃貸人が建替え参加者である場合は、建替えに関するみなし合意（区分所有法第64条）に基づき、当該賃貸人に対し、賃貸借契約の内容の開示を請求し得ると考えられます。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(7/14)

意見・質問	回答
5. 賃貸借の終了請求（手続き・補償）	
➤ 賃貸借終了の請求権者として、建替え決議に賛成した各区分所有者など賃貸人以外が設定されているが、賃貸人以外の請求権者が賃借人と交渉すると非弁行為となるのか。	➤ 改正区分所有法第64条の2により賃貸借終了を請求することができる者は、賃貸人以外の者についても、法律の規定により、賃貸借終了請求の権限が付与され、かつ、補償金の連帯債務を負担しているのであり、その付与された権限の範囲内で賃借人と交渉することは、基本的に、自己の法律事件の取扱いに関するものとして適法と考えられます。
➤ 賃借人は補償金の提供を受けるまでは、明渡しを拒絶できると規定されているが、算定基準に基づき算出した補償金を供託した場合、明渡しを求めることは可能か。	➤ 一般論として、適正な額の補償金を供託すれば、賃貸借終了請求から6か月を経過した後に明渡しを求めることが可能です。 ➤ なお、供託に当たっては民法第494条の所定の要件を満たす必要があります。
➤ 被請求借家権者は権利変換を希望しない旨の申出等の対象外と解されるが、補償金の支払い又は供託等の実施と関連しないと解釈してよいか。	➤ 再生法第56条第3項の規定にかかわらず、改正区分所有法第64条の2に基づく賃貸借終了請求時の補償金を支払う必要があります。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(8/14)

意見・質問	回答
6. 売渡し請求における時価の考え方	
➤ 再生手法ごとの評価に応じた時価が算出されるべき。特に、非賛成者が儲かる基準であれば、そもそも決議が通らなくなる。 ➤ 第1回検討会資料4(P15)について、建物更新の価格は中古価格と分譲価格の中間程度と想定され、建物敷地売却価格より低くなる可能性。建物取壊し敷地売却と敷地売却についても解体費分の差額が発生すると考えられ、同一にはならないのではないか。 ➤ 「最有効使用」という表現が多くみられるが、少なくとも建物更新において、当該敷地における最有効使用の用途がマンションでは無い場合、市場価格と時価が大きく乖離するおそれ。 ➤ 第1回検討会資料4(P15)について、建物更新において、解体撤去して別用途として利用することが最有効使用となる場合、①価格<③価格となり、権利の不均衡を生じる可能性。 ➤ 建替えの場合は、最有効使用ではなく、「②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格」を前提としていることとの整合についても整理が必要。	➤ 第1回検討会終了後の検討を踏まえ、第2回検討会資料3-1に示したとおり、売渡し請求における時価の考え方を見直しています。
➤ 現行のマンション敷地売却ガイドライン(令和4年3月)にて、「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」との記載があるが、実務上では、算出の考え方がそれぞれ異なるため、売渡し請求の時価と分配金が同額になるとは限らず、立場に応じて解釈が分かれる。 ➤ 訴訟等において、マニュアルが書証として提出される事例もあるため、記載について工夫されたい。	➤ ご指摘を踏まえて検討いたします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(9/14)

意見・質問	回答
8. マンション再生事業等に関する認可	
➤ 組合設立時の各種書類への押印の要否及び不要となる場合の代替措置（署名、本人確認書類の提出等）の取扱いを記載すべき。	➤ 組合設立認可申請の要件が、再生合意者の個別同意方式から、再生合意者集会による決議方式に改正されたことを踏まえ、各区分所有者の同意書（＋印鑑証明）ではなく、集会の議事録や再生合意者名簿など集会の決議要件を確認するための書類により確認する旨を「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」に記載することとします。
➤ 現行の建替事業における住戸面積基準について、地方公共団体による緩和規定が設けられた以降も、実際には活用されていない状況を踏まえると、当該基準の廃止又は緩和が望ましい。 ➤ 仮に緩和又は存続する場合においても、現在の社会情勢等を踏まえ、少なくとも、「特別の事情によりやむを得ない」と地方公共団体が判断する場合の要件の見直しが必要ではないか。	➤ 第2回検討会資料1のとおり、再生事業における住戸面積基準について、マンションの購入世代の世帯人数の変遷にあわせ、原則基準の引下げ（50㎡→40㎡）を検討しています。 ➤ また、申請者（再生組合）や地方公共団体の事務負担を軽減する観点から、「単身者向け住戸」及び「特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸」の面積基準の適用対象等に係る運用の明確化を検討しています。
➤ 経済的基礎・事業遂行能力の審査について、建物更新事業や除却事業の場合、参加組合員や買受人等の資金提供者がおらず、区分所有者の資金力・遂行能力が審査の対象となるため、審査基準を明確化してほしい。	➤ 事業ごとに次に掲げる内容を「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」に記載することとします。 ・ 建替事業：事業計画における収支均衡や、収入面における実現可能性 ・ 建物更新事業：建替事業との収支構造の異同も踏まえた内容 ・ 除却事業：売却による収入がないこと、除却費用が必要となることを前提に、資金計画の収支均衡や収入面の実現可能性を確認する必要がある旨 等
➤ 組合設立総会で決議要件を緩和した場合の組合設立の申請時に、行政側から要件緩和に代わる同意や権利者本人確認を踏まえた書類要求が行われないよう、基準を明確にしてほしい。	➤ 決議要件を緩和した場合に行政側から求める具体の書類等について、組合向けには「マンション再生実務マニュアル」及び「マンション売却実務マニュアル」で、行政向けには「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」で記載することとします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(10／14)

意見・質問	回答
8. マンション再生事業等に関する認可	
➤ 現行の建替事業における保留地処分の担保について、保留敷地は原則公募と定められているが、その取得の担保は重要であり、現行のマンション建替え実務マニュアルにおいても「事業計画を担保するためには、建替え決議前の段階から保留敷地の処分先の目途が立っていることが望ましい」とされているが、経済的基礎や事業遂行能力の適切な判断に当たり、どの程度「目途が立っている」必要があるか、具体的に記載できないか。	➤ 再生組合の設立認可に当たり、再生事業を遂行するために必要な経済的基礎及び遂行能力の判断に必要な手続きについて、「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」に記載することとします。
➤ 客観的事由に該当するとして3/4決議とする場合、組合設立時に要件の審査が行われ、不認可の恐れがあることから、管理組合が決議に先立ち要除却等認定を取得する可能性。 ➤ 決議が成立しなかった場合、要除却等認定を取得したことで、指導、助言、指示、公表を行う可能性があるため、事務の流れについて整理が必要ではないか。	➤ 決議前に要除却等認定を受けたにもかかわらず、決議が不調に終わった場合、認定した行政側において、予定通り除却等が行われるよう指導及び助言並びに指示等を行うことが可能であり（再生法第163条の58）、その事務の流れ等については「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」に記載することとします。
➤ 要除却等認定を受けたが、例えば耐震改修によって認定基準の耐震性不足を解消した場合、要除却等認定だけが残るのか。残る場合は除却又は更新を求め続ける必要があるのか。	➤ 要除却等認定を受けたものの、耐震改修等により当該事由を解消した場合においては、要除却等認定の効力は失すると解され、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、除却等を求め続ける必要はありません。
➤ 再生法第4条の2に基づく建替え等に関する助言、指導等の基準考え方、手続き等は論点8（マンション再生事業等に関する認可）として整理されるのか。	➤ マンションの建替え等に関する地方公共団体による助言、指導等の規定は、令和7年11月28日に施行されるため、現行の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」の内容を拡充する形で、助言、指導等を行うに当たっての判断の基準等を整理予定です。 ➤ 同ガイドラインは、本年11月中旬までに公表予定です。
➤ 組合施行で事業を実施し、底地権者や隣接施行敷地所有者が権利変換に加わる場合、行政側は組合の設立認可時には把握できず、権利変換計画の認可時に初めて覚知することとなる。 ➤ 組合設立認可時点において、底地権者や隣接施行敷地所有者との調整状況を行政側で把握する必要があるのではないか。	➤ 隣接地の所有権や借地権、底地権の権利変換を行う場合を想定して、組合設立認可時点において、底地権者や隣接施行敷地権者との調整状況が分かる資料（覚書等）の提出の必要性について、「マンション再生実務マニュアル」や「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」への記載を検討することとします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(11／14)

意見・質問	回答
9. 要除却認定の見直し	
➤ 高さ制限の緩和の詳細を教えてください。	➤ 住宅局から、高さ制限の緩和に係る技術的助言（許可準則）を令和7年内に発出することを目指しています。
➤ 売却事業の場合、組合の設立認可において、決議要件を緩和した場合は特定行政庁に確認、緩和していない場合は要除却等認定基準に該当していないことを確認の上、当該基準に該当している場合は除却等計画が無いと不認可となるが、非常に分かりづらいため、売却実務マニュアル、認可等マニュアルの両方で丁寧な解説が必要。	➤ 売却組合の設立認可申請において、売却合意者に求められる手続き及び地方公共団体で確認すべき項目、具体的な流れ等について、「マンション再生実務マニュアル」及び「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」の両方で記載することとします。
➤ 売却組合の設立認可において、当該マンションが要除却等認定基準に該当している場合は、除却等計画が必須になるものの、その前に行政手続はなく、管理組合だけの判断は難しいため、要除却等認定が管理組合の判断のために利用される可能性。要除却認定を受けた後に決議が不調となる場合の指導等について、整理が必要ではないか。	➤ 要除却等認定を受けたマンションの区分所有者は、当該マンションの除却等を行う努力義務が発生する旨を「マンション等売却実務マニュアル」に記載することとします。 ➤ 決議前に要除却等認定を受けたにもかかわらず、決議が不調に終わった場合、認定した行政側において、予定通り除却等が行われるよう指導及び助言並びに指示等を行うことが可能であり（マンション再生法第163条の58）、その事務の流れ等については「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」に記載することとします。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(12／14)

意見・質問	回答
10. その他	
➤ 除却事業において、賛成者（事業参加者）からは事業費の賦課徴収が必要となるが、解体費用が積み立てられていない場合、徴収の強制及び不払いの場合の実行的措置は可能か。	➤ 除却事業では、賛成者（事業参加者）から事業費の賦課徴収が可能である一方、非賛成者から徴収することはできません。 ➤ このため、取壊しのためには、管理組合の段階で、次に掲げる取組による資金確保が必要であると考えられます。 ・ 解体費用の積立を行う ・ 一時金として解体費用を徴収する 等 ➤ 例えば、解体費用の積立てを管理規約で定めた場合に徴収を拒否するなどした場合、管理費や修繕積立金の滞納時と同様に、解体費用の回収を図るための必要な措置を講ずることが想定されます。
➤ 今回の改正により、売却事業における区分所有者や借家権者の居住の安定確保の努力義務は、買受人ではなく売却組合に課されることとなったが、その趣旨及び売却組合に求められる内容と範囲はどのようなものか。	➤ 今回の法改正により、区分所有法においてマンションとその敷地を売却する場合の多数決決議が一般化され、建替え決議と同様となったことを踏まえ、耐震性不足等の客観的事由に該当するマンションの売却以外では買受計画の作成自体を不要としています。 ➤ また、客観的事由に該当するマンションの売却の場合であっても、当該マンションの除却等計画を作成すれば足りるとしており、現行の建替事業と同様に、売却マンション又は除却敷地売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定確保を図る努力義務は組合に課することとしています。 ➤ なお、現行の建替事業と同様に、スムーズにマンションの購入を進めるため、必要に応じて買受人（事業に参加するデベロッパー等）が代替建築物の提供を行う場合もあると考えています。 ➤ 売却組合の努力義務として求められる取組は以下のとおり想定しています（再生法基本方針（本年11月公布予定）にも記載）。 ・ ヒアリングやアンケート等による区分所有者又は借家権者の意向把握 ・ 区分所有者又は借家権者に対する相談窓口の設置 ・ 代替住宅の確保に係るあっせん、情報提供 等

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(13／14)

意見・質問	回答
10. その他	
➤ 更新事業では、全ての専有部分の変更が伴うが、建物に関する登記手続きはどのようなか。 ➤ 権利変換する再生マンションに不動産取得税は課されるのか。	➤ 今回の法改正に伴う各種事業の不動産登記手続について、再生法の規定に基づき、不動産登記法の特例を政令で定めることを検討中であり、建物更新事業等の各種事業で必要な登記手続等を「マンション再生実務マニュアル」等で記載する予定です。 ➤ なお、不動産取得税の扱いについては現在総務省と調整中です。
➤ 改正区分所有法による新たな決議や決議要件緩和、賃貸借等終了請求制度等の規定が適用されるのは、令和8年4月以降の決議招集又は令和8年4月以降の決議のいずれか。	➤ 令和8年4月1日以降に招集手続が開始された集会の決議に適用されることになります。
➤ 敷地売却事業における住宅金融支援機構による組合融資に関して、全権利者の退去の確約がないと融資が実行できない事例があったが、今回の法改正を踏まえ、円滑に進められるようになるのか。 ➤ 現実的には、売渡し請求や借家人の退去の前には資金需要が発生するため、条件を付けられると事業が進まなくなり、取壊しや建物更新時における売渡し請求などで同様の条件が付されると、事業が進まなくなるのではないか。	➤ 全権利者の退去の確約は、融資審査の中で個別に附された条件であると考えられ、退去の目安が確認できた場合に融資を実行することが原則となります。 ➤ 住宅金融支援機構としても、資金需要のタイミングを把握した上で、融資の実行を進めてまいります。

第1回検討会終了後にいただいた意見・質問(14／14)

意見・質問	回答
10. その他	
➤ 隣接施行敷地について、建替前マンションの敷地の隣接地に加え、当該隣接地の隣接地（三敷地が横並びになっている場合）までを隣接施行敷地とすることは可能か。	➤ 隣接施行敷地の考え方や取扱いについては、「マンション再生事業実務マニュアル」で記載することとします。