

## 第1回 マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会 議事概要

### 1. 日時

2025年8月29日（金）10:00～12:00

### 2. 場所

新橋ビジネスフォーラム及びオンライン方式によるハイブリッド開催

### 3. 出席者

#### <委員>

戎座長、大木委員、金子委員、鎌野委員、佐藤委員、関委員、高橋委員、高山委員、竹下委員、田中委員、田村委員、遠山委員、長谷川委員、松本委員、山口委員、吉村委員

#### <オブザーバー>

法務省民事局参事官室

法務省民事局民事第二課

#### <関係行政機関>

一般社団法人再開発コーディネーター協会

一般社団法人不動産協会

#### <事務局>

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

### 4. 議事

（1）検討会の設置について

（2）マンションの再生等に係るマニュアル等の見直しに向けて

#### <配布資料一覧>

##### 議事次第

資料1 マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会規約

資料2 委員名簿

資料3 マンションの再生等に係るマニュアル等の見直し

資料4 マンションの再生等に係るマニュアル等の見直し（各論）

資料5 検討会スケジュール

参考資料1 各再生等手法に係る事業の流れ

参考資料2 各再生等手法の基本プロセス

参考資料3 マンションの再生等手法比較表

参考資料4 組合別の事業手続き等比較表

## 5. 議事要旨

- 資料１～５について、事務局より説明が行われた後、委員等による質疑応答を行った。
- 資料４に対する主な意見は次のとおり。

※資料１～３及び５に対する特段の意見はなかった。

### 【論点１：再生等手法の比較検討・合意形成の進め方】

- ・ 多くの再生手法が創設されたことにより、一般の区分所有者、管理組合にとって、どのように比較検討するのかというのは非常に迷われるところ。資料４に記載のとおり、各手法を並列的に網羅的に検討してどれか１つの手法を選んでいくというやり方もあるかと思うが、実際にはコストも手間も必要であり、合意形成ができてない段階でどれほどできるか懸念がある。初めにある程度狙いを絞って検討し、必要な場合は一回立ち戻って、他の手法に手を広げるという流れも十分考えられるため、そうした選択肢も併記するか、あるいは、資料４の記載は１つのパターンであって、実際には様々なパターンがあり得ることを示す等、資料４の記載のみが進め方の基本パターンであると取られないようにした方がよいのではないか。

### 【事務局】

- ・ ご指摘を踏まえ、マニュアルの検討に当たって参考とさせていただきたい。
- ・ 多くの再生手法の創設により、実際の現場での個別の相談に当たっては、例えば自分の負担がどのくらいになるのか、いかに資金調達できるのか、という部分が合意形成に当たっての区分所有者の不安となるはず。不安を払拭するため、合意形成の段階で、それぞれの再生手法で必要となる費用、個々人に必要となる追加費用等を丁寧に、具体的に示すことができれば、金融機関としても、相談を受けるタイミングでより具体的な話を進めやすくなる。
- ・ 比較検討マニュアルやその他の実務マニュアルにおいて、各再生手法で必要となる費用、個々人に必要となる負担額等について、より丁寧に記載することで、再生の円滑化が実現すると考えられる。
- ・ 資料３・３ページに示されているマニュアル再編のイメージは非常に分かりやすい。ただし、現行のマニュアルでは、管理組合と実務家を主に対象として作成されたマニュアルが分かれており、今回の再編の中でも、例えば「①マンション再生手法の比較検討マニュアル」については、管理組合の役員が主に見て、サポートする実務家も見ていく、一方「②マンション再生実務マニュアル」又は「③マンション等売却実務マニュアル」については、主に実務家が使う、という形でメリハリを利かせた形で書き分ける必要。
- ・ 自律的にマンション再生に向けて意思決定できる管理組合に対し、「①マンション再生手法の比較検討マニュアル」を示すイメージであると考えているが、例えばマンション再生円滑化法第４条の２第２項に規定するとおり、保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあるとして建替え等の勧告を受けたマンションの管理組合が何らかのアクションを

起こしていこうと考えた場合、この体系で整備されたマニュアルをそのまま活用できるのか、という点の整理が少し必要。

- ・ 決議を円滑に進める上ではリスクマネジメントの観点が必要であり、当該決議のための招集通知の中には、建替えであれば建替えを必要とする理由、建替えをしない場合、効用の維持又は回復に要する費用だけではなく、その内訳まで書かなければならず、しっかりと改修との比較検討を行わなければならない。また、決議で定めなければならない事項も定められている。これらの点をマニュアル上も位置付けた上で、比較検討の重要性や何の目的のためにどのような検討をしなければならないのか、法律で照らしてをしっかりと説明することが必要。
- ・ 一方で、主に比較検討するのはステップⅡ（資料４・４ページ）となるが、その準備段階とされるステップⅠにおいては、有志と書かれているが、実際は理事会の役員が主となって議論する場合があるため、その旨を記載することが必要。また、現マニュアルは建替えを中心としているため、その他の再生等の場合も含め、勉強会の段階ではどのような情報を収集してどのような議論をする必要があるのか、という点が分かりやすくなるよう、ステップⅠの記載を充実させることも必要。
- ・ 「①マンション再生手法の比較検討マニュアル」は推進決議までを記載するが、まさにその推進決議は、法律上に位置付けられた決議ではなく、任意の決議であるが、現場の管理組合の区分所有者には、推進決議が成立すればそのとおり事業が進むと思われる方もいるため、推進決議の意味、位置付け等をしっかりと説明することが重要。
- ・ また、今後は色々な再生決議を比較検討していくことになるため、その再生メニューごとに、推進決議として、何分の何の決議が取れば推進決議成立と見なすことが望ましいのかということも整理して補強をすることが必要。
- ・ 決議を取る合意形成のプロのコンサルタントの集団としては、合意形成の前の初期段階の再生メニューが非常に幅広になった分、特に管理組合としてはその選択肢の中から選ばなければならないため、かえって躊躇しないように留意いただき、管理組合として分かりやすく、明確に判断できるよう、簡潔明瞭にまとめていただきたい。

#### 【論点２：「建物の更新（一棟リノベーション）」の対象工事】

- ・ 一棟リノベーションは期待されている一方、全ての専有部分に触れなければならないとされているところであり、どこまでの範囲が求められるのか。
- ・ 今回整備するマニュアルにおいても、一棟リノベーションの対象工事は詳細に検討する予定であるが、権利変換で実行するのにふさわしい改修工事は何か、という観点からの検討も必要になると考えている。
- ・ 専有部分について、形状、面積又は位置関係の変更とあるが、内壁を変更したときの、内法面積や登記面積の変更を「面積の変更」として捉えることができると、一棟リノベーションの余地が大幅に広がる。
- ・ 全部の専有部分について専有部分を変更とする、例えば２戸を１戸にする、又は増築するとすると、ハードルが非常に高いのではないかと。

- ・ 一棟リノベーションを行う際の必須の要素として、耐震改修工事が含まれていると認識。築40年以上の建物のうち、既に新耐震基準のものも含まれていると考えるが、この場合でも耐震改修工事は必要か。

#### 【事務局】

- ・ 一棟リノベーションを行う際、耐震改修工事を行うことは必ずしも要件でない。ただし、躯体の維持回復は必須であり、対象の建築物が新耐震基準に適合しているかどうかに応じてその程度の問題はあると考えられる。
- ・ 法改正前から、一棟リノベーション的な内容については、色々と管理組合から相談を受けてきたが、全員合意が必要であること、法的な確認のハードルが高いことで横に置いて進めてきたところ。環境負荷軽減や都市計画の変更に対応する観点から、既存不適格になっているマンションの出口として、一棟リノベーションは非常に有効な選択肢であると考えており、きちっとした検証を行った上で分譲マンションの一棟リノベーションの第1号を目指して動いていきたい。
- ・ 専有部分の変更に関する具体的な内容をマニュアル等で示していただきたい。
- ・ また、転出する権利者から売渡しで取得して販売せざるを得ないとなったときには、既存の躯体が残っている点で、売主責任の部分のハードルが非常に高くなる点が課題。既存躯体の調査から維持回復の部分も含めて、技術的な指針等、最終的なお墨付きとなるよう、例えば認定、評定のような制度も示していただけると事業者としては参画しやすくなるのではないか。

#### 【論点3：客観的事由の判定方法】

- ・ 要除却等認定の取得が必須ではなくなり、「客観的事由に該当する」という専門家、コンサル、ゼネコン等による判断がどこまで有効か、という点で、要除却等認定を取得することが多くなるのではないか。
- ・ 耐震性不足は活用しやすい事由であるが、他の事由は実務的には判断が難しい面も多く、客観的事由の判定方法については、実務的な側面からもマニュアルの中で整理されることを期待したい。
- ・ 除却等を必要とするかの判断は困難であり、結局は要除却等認定を取得しなければ進められず、現行のマンション敷地売却事業とそこまで変わらない可能性があるのではないか。要除却等認定によらない手法がマニュアルの中で示すことができるのか、興味深い。

#### 【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 区分所有法は私人間を規律する性質上、特定行政庁の認定までは法律上記載できないが、客観的事由の判断の有効性に不安をお持ちになるのは理解できるため、特定行政庁による要除却等認定を活用し、事実上のお墨付きを得て進めることは有効な手段の1つであると思われる。そういった手段はマニュアルに書いていくことになると思う。
- ・ 一方、バリアフリー基準への不適合等、比較的明確に認定できる場合もあると考えてお

り、特定行政庁の要除却等認定を取得せずとも判断できる場合についても、併せてマニュアルの中で記載する認識。

【論点 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）】

特段のやり取りなし

【論点 5：賃貸借の終了請求（手続き・補償）】

- ・ 借家人への通損補償について、「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和 37 年 10 月 12 日用地対策連絡会決定）」（以下「用対連基準」という。）に準拠すべきか、改めて検討が必要。特に営業借家への補償に懸念があり、合意形成や事業成立が困難となる事態が容易に想定される。深掘りする必要があるのではないかな。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 法制審議会区分所有法制部会においては、用対連基準を踏まえて補償額を算定するという方向で議論がなされた。ただし、営業しているテナントが存在する場合には、非常に大きな補償額になるのではないかな、というご指摘もあったところ。
- ・ 借地借家法の正当事由の補完事由として立退き料を支払うということはあったが、それが難しい場合の賃貸借終了に関するルールはこれまで存在していなかった。今回は少なくとも一定のルールを示そうということで進めてきた。もちろん深掘りは重要であるが、現時点の認識としてお示しさせていただく。
- ・ 法務省の説明のとおり、区分所有法改正時の議論の際にも、おそらく司法の領域においては、「通常生ずる損失の補償金」と書かざるを得ないという結論となった。
- ・ 補足として、法制審議会での議論において、建替え決議があると、所有権は売渡し請求によって形成権として奪われるが、借家権という所有権よりも弱いものが奪われるのはおかしいのではないかな、という問題提起があり、結果的にほぼ全員の委員が納得をした過程があった。すなわち、所有権は形成権として、売渡し請求によって奪われる一方、正当事由制度があるために借家権はそのままよいのか、という観点から、補償の提供を受けることを条件としつつ、これまでの正当事由制度がある中で「通常生ずる損失の補償金」ということに落ち着いた。
- ・ 現行のマンション敷地売却事業と同様に、省令等で用対連基準を規定することになるのか。規定するのであれば、そこに当てはまるのかという議論でしかないかと思うが、実務的には、現行のマンション敷地売却事業でも、事前の立退き交渉のような形で進めていかなければ、資金的には成り立たない。
- ・ 全ての事業で用対連基準をまともに活用するとすると、その是非は別として、事業として成り立たなくなる中で、マニュアルに記載できるかは別として、用対連基準の活用が原則的になるのか、進め方がどのようになるのか、については実務上非常に大きな問題。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 条文上、省令に委任している事項もなく、省令等を規定する予定はない。
- ・ 現在でも、必ずしも用対連基準を活用せずに任意の交渉等の手法でやっている事例がある中で、用対連基準はあくまでも1つの手法として参考にするものであり、必ず用対連基準を使わなければならない、というわけではない。
- ・ これまでどおり、賃貸人と賃借人の間の任意の交渉や、建築物としての状態が非常に悪い場合に借地借家法に基づく解約申入れ等による立退きもあると思われる。
- ・ そういったことが困難な場合、補償金が青天井とならないよう、交渉のベースラインとなるような金額を支払うことで基本的には賃貸借が終了する、という点をお示しできればと考えている。
- ・ 建替え決議が成立した場合には、区分所有者ですらその区分所有権を失い得るにもかかわらず、賃借人は何も影響を受けない、言ってしまうと立ち退かなければそのまま居住し続けても問題ないということになりかねないのはアンバランスではないか、という観点から、賃貸借終了請求の制度が今回設けられたところ。
- ・ 他方、賃借人からすれば、自分が議決権を投ずることもできない決議で転出しなければならないのは、やはりかわいそうな側面というのはあるため、補償金を支払って、少なくとも経済的な損失というのは補填する必要がある。
- ・ 再開発の場面では公的な関係で進められていくものであるところ、必ずしも自ら希望したかどうかということにもかかわらず借家権を失ってしまうという点では、賃貸借終了請求も類似の状況にあるのではないかと、という観点で、用対連基準の考え方が近いのではないかと、というところで、法制審議会ではご納得いただいたと理解。
- ・ 今回の賃貸借終了制度は、これまでの賃貸借終了事例を全否定するわけではなく、建替え決議がなされた場合が賃貸借終了の事由として1つ増えたとして考えるべきであり、青天井になるのを防ぐ非常に大きな意義。活用方法、最終的には用対連基準よりも低い金額になるという点をマニュアルとしてしっかりと示すことができれば、建替等の場面における非常に大きな武器。
- ・ 用対連基準は、合理的かつ公平な基準として活用されており、非常に有効な手段として長い蓄積があるため、マンション再生事業等においても援用することが非常に重要であり、用対連基準を活用する正当性の根拠になるとも考える。
- ・ また、用対連基準を活用する場合、相手方の弁護士に対しては、査定ではなく算定であり、交渉の余地がない段階であることを納得いただいている。用対連基準を活用する場合でも、同様の方向性で問題がないのか、適宜議論の上、考慮していきたい。
- ・ 現行のマンション敷地売却事業における借家権の消滅制度は、権利変換計画の認可により突然消滅するため、行政処分で消滅するとなると、公共事業、公益事業ではないが、何か公的に権利が取り上げられるイメージもあり、用対連基準の活用が含まれていた。今回は、民事的な賃貸借の終了方法が1つ増え、形成権で行使して民事的に契約が終了するから借家権が終了する形となった。この点、公的に権利が取り上げられるイメージは全くなくなったため、「用対連基準との異同を踏まえて」という点に関わると思うため、

できるだけ分かりやすくマニュアルの中でお示しできればと考えている。

- ・ 実務的には、営業借家以外はこれまでもトラブルもあまりなく、住宅についてはわざわざ用対連基準を持ち出す必要はないと考えており、賃貸人と賃借人との間の通常の交渉の中で進めていくことが基本であると解釈できるような書き方でお願いしたい。
- ・ 最終的に重要となるのは、明渡しができるのか、という点であり、補償金の支払いにより賃貸借契約を終了できるとはいえ、金額の折合いがつかなければ明渡しされず、その先、解体、新築工事に入っていけない。したがって、基準を決定し、その基準どおりの金額が支払われ、どのような状況になれば明渡しを求められるのか、という点まで検討しないと、実際にはスタックするような案件も発生するおそれ。

#### 【論点 6：売渡し請求における時価の考え方】

- ・ 論点の 1 つとして、正常価格か、特定価格かという点がある。売渡し請求における時価を正常価格として考えている鑑定士が非常に多いが、最有効使用は基本的に建替えを前提としたそのときの計画案が元となるため、特定価格であると考えている。
- ・ 一棟リノベーションやマンション敷地売却について、当該建物敷地の最有効使用をこれまでほとんど鑑定したことがなく、今後整理を考えていき、色々と他委員のご意見もいただきたい。

#### 【論点 7：マンション再生事業等における登記手続】

- ・ 登記の煩雑さによって円滑な事業の推進が阻害されることのないように、又は、阻害されることが少なくなるように、登記に関する整理がなされることを期待。
- ・ また、登記に関連して、マンション再生時の土地価格の評価のベースとなる土地の境界や筆界に関する課題についても、本検討会において整理できることを期待。
- ・ 現行の登記関係は、マンション建替えに関する不動産登記に関する政令がまず存在し、その他に個別の通達に基づき登記省令が運用されているかと思うが、どうしても隙間の手続についての規定がない関係上、法務局としても、実際にどのような登記が正しいのかということを混乱されている点もあると考えているため、今回のマニュアル整備において、そういったシステムの視点も色々とアドバイス等できればと考えているところ。
- ・ また、特に売渡し請求において、所有権移転登記ができない売渡し請求をかけた組合が登記名義を得られないというケースが多々存在し、事業によっては二重譲渡をされるリスクもあるということで、わざわざ処分禁止の仮処分の登記を行うなどしており、まさに円滑な事業推進の障害になっているところもあるため、登記関係から見た事業円滑化の推進の方法についても色々と検討していきたい。

#### 【オブザーバー（法務省民事局民事第二課）】

- ・ 登記令の改正状況等について、現在検討中としか申し上げられないが、必要な登記を政令で定め、詳細を通達で示しているところ、色々な方のご意見を頂戴し、ある程度固まった段階で国土交通省等とも相談しながら、次回の本検討会でも可能な範囲でお示ししていきたい。

- ・ 実務上、組合がいつどのような登記ができるのか、また、相続が発生している、住所が異なっている等、組合員の協力を得られなければならない登記も多数あり、マニュアルの中でも記載できれば一番望ましいと考えている。

#### 【論点 8：マンション再生事業等に関する認可】

- ・ マンション再生組合認可に当たっては、客観的要件に該当することの要件を用いる場合に特定行政庁との協議（内容の確認）を行うことになるが、実務上どこまで確認すべきか、判断が難しい点が出てくるおそれ。マニュアルの中で示していただきたい。
- ・ マンション敷地売却事業の認可の場合、要除却等認定の基準にいずれも該当しないことを確認する手続があるが、これは、行政側として建築物としての安全性等を担保するような意味合いを持つのか。現行の要除却認定と同様に、危険性を確認する場合には、一定程度の危険箇所が存在すれば危険性を確認できるが、安全性を確認するととなると、非常に丁寧な確認が求められ、行政側としての安全性のお墨付きのような形となると、ハードルが上がるため、そのやり方等について今後詳細を詰めていきたい。

#### 【事務局】

- ・ 現行の要除却認定の逆側から確認することになるため、何をどこまで確認すればよいのかについて、認可マニュアルの中でしっかりと書き込むようにしていきたい。

#### 【論点 9：要除却認定の見直し】

- ・ 今回の法改正により、住宅金融支援機構として、除却の資金融資が可能となったが、特に作業保全策は検討すべき論点であると考えており、今回のマニュアルと並行して除却組合に対する資金の融資マニュアルを検討している最中。
- ・ 現行のマンション敷地売却決議では、決議前に買受計画の認定手続が存在し、その中で代替建築物等提供計画を定めることになっていたが、今回の法改正により、代替建築物等に係る規定が基本的になくなった。一方、合意形成の円滑化のためには、事業者にあまり負担にならない程度で、住宅政策と連携しながら、代替建築物をどのように提供するのか、という点について、法的な位置付けがなくなったこともあり、マニュアル上では少し丁寧に記載する必要。
- ・ 代替建築物等提供計画について、今回の法改正により、居住の安定確保に関する責務に置き換えられたと認識しているが、この点をマニュアル上しっかりと明記いただきたい。

#### 【その他】

- ・ 現行のマンション建替円滑化法による住戸面積基準への適合について、各地のマンション建替えの現場で非常に苦労しているところ。地方公共団体で規定されている建築関連法令の各種基準に対し、当該基準が上乗せ要件になっている場合もあり。また、昨今の工事費高騰をカバーするために床価格を上げている状況の中、世帯用にするには 50 m<sup>2</sup>まで増し床しなければならず、相当な負担額になるという現実がある。できれば当該基準



の廃止が望ましいが、難しい場合には少なくとも、「やむを得ない」と地方公共団体が認める要件の運用について、現状に合わせた見直しが必要。いまだに過去の省令改正時の通知内容（施行マンションに居住する高齢者のみからなる世帯等が従前資産額をもって取得できる住戸の床面積が 50 ㎡に満たず、これを 50 ㎡以上とするための資金負担に耐えられないことが明確である場合）が参照されている状況にある。

#### 【事務局】

- ・ 第 2 回検討会以降、ご議論いただく予定。
- ・ 実務上非常に困っているのは、とにかく工事費の高騰。マニュアルを整備したとしても、特に建替えは進まないのではないのではないのか。建物取壊し、建物敷地売却等でも、最有効使用はほとんど分譲マンションになる可能性が高く、現在の工事費では賃貸事業が成立しない。マニュアル整備後の使い方についても、時間が許せば検討会の中で議論できれば。
- ・ 住戸面積基準については、エリア、ご家庭の事情等によって適合が難しくなる場面が出てきている状況にある。更地から新たにマンションを建設し、分譲する際に住戸面積に関する要件が課される場合と異なり、はそこで生活を営んでいる区分所有者の方々の生活再建が趣旨であり、区分所有者の意向も反映できるように検討すべきと考える。
- ・ 改正法により、底地権と隣接施行敷地の権利変換も可能となり、事業化できるマンションも増加する見込みであるが、底地権者や隣接施行敷地権者は組合員にはならず、各種決議にも当然参加できないことから、その取扱い（組合とどのように一緒に事業を進めていくのか）についての指針が必要である。
- ・ 今回の法改正の中で、マンション政策小委員会のとりまとめにも反映いただいているが、マンション関係法以外で現に存在する全員同意が求められる手続（一団地解除、開発許可、過去の誤った登記の訂正、官民境界査定等）について、建替え決議後の実際に建物を建築する段階で高いハードルが課されている状況。
- ・ マンション政策小委員会のとりまとめにおいては、「実態の把握を行った上で、建替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討すべき」と記載されているが、建築分科会でも「建築分野の中長期的なビジョン」を検討しており、10 月の分科会で、マンション関係法以外で現に存在する全員同意が求められる手続に関する意見出しを予定しているため、現状どのような考えであるか確認したい。

#### 【事務局】

- ・ マンション政策小委員会のとりまとめに記載のとおり、マンション関係法以外で色々な全員同意手続が多数存在するとご意見いただいているところ、ひいてはマンション全体の再生のために必要な見直しであると認識しており、局内関係課室に対して、全員同意

手続が実際に隘路となっている部分があることを申し上げたほか、次のステップとして、具体的な取組について検討しなければならないと受け止めているところ。

- ・ 他方、来年4月1日の施行が迫っていることもあり、課題については1つずつ整理して進めていくやり方を採らせていただいております、現時点で何か具体的なスケジュールが準備できているわけではないが、マンション政策小委員会のとりまとめも受けてしっかりと取り組みたいと考えている。
- ・ 今回の法改正により、容積率だけでなく、斜線制限の緩和も追加されているが、行政向けの技術的助言等を準備する意向はあるか。

**【事務局】**

- ・ 特定行政庁による許可に当たり、国としての標準的な考え方として通知することを想定しており、もし盛り込むことが可能であれば、マニュアルの中でも記載していきたい。

以上