

# マンション再生実務マニュアル(概要)

---

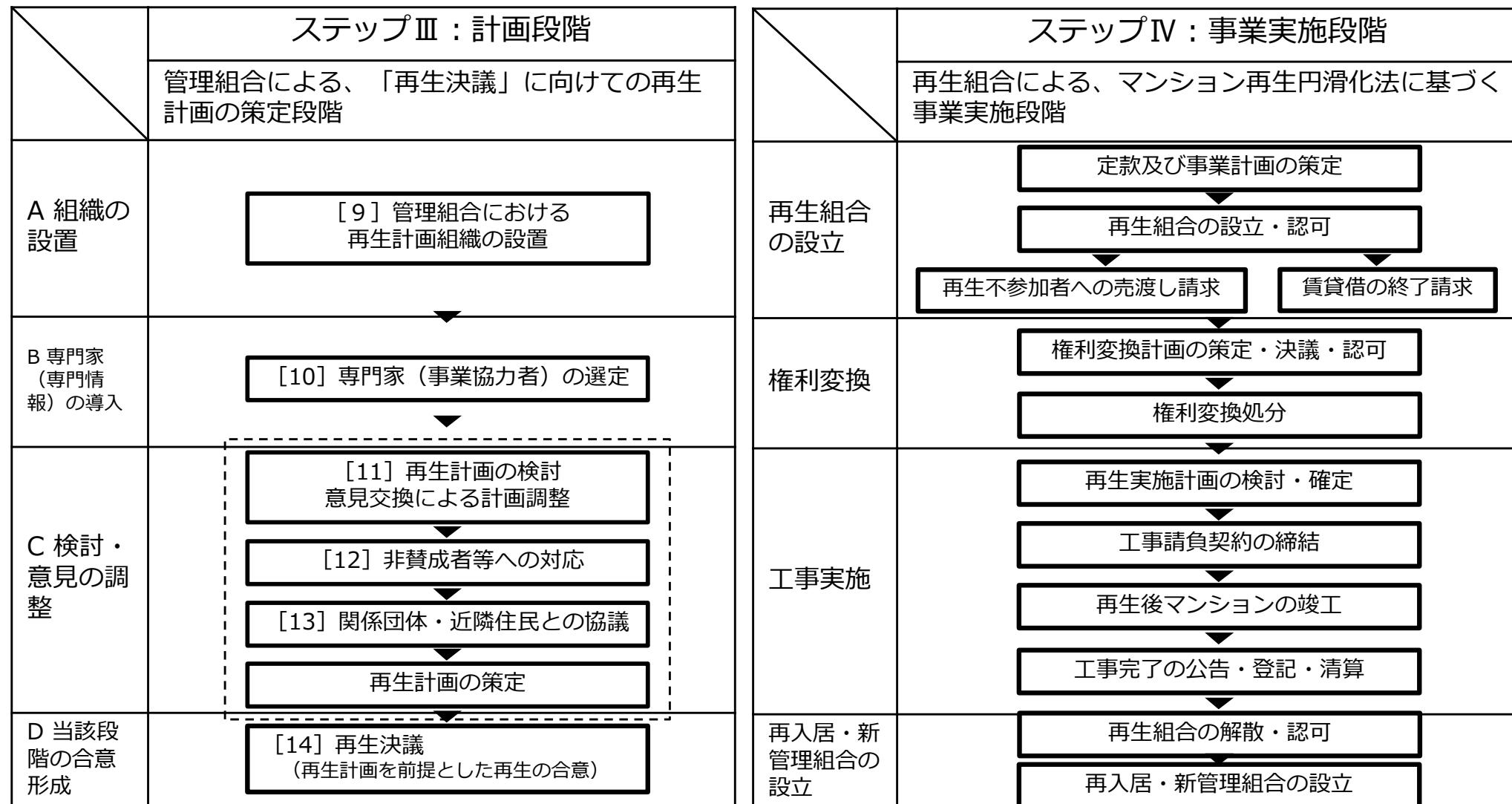
### ■マニュアル全体の構成

#### 第1章 マンション再生の基本と進め方

- ・マンション再生の概要と進め方を解説

#### 第2章 マンション再生のプロセス・法定手続き

- ・再生推進決議からマンション再生円滑化法に基づく事業完了に至るまでの手順・留意点等を解説



### 第3章 区分所有者の個別対応や関係権利者との調整等に係る実務

- ・再生決議以降の区分所有者の個別対応、関係権利者との調整等に関して、実務上の留意点等を解説

	ステップⅢ：計画段階	ステップⅣ：事業実施段階
	管理組合による、「再生決議」に向けての再生計画の策定段階	再生組合による、マンション再生円滑化法に基づく事業実施段階
	<pre> graph LR     A[専門家（事業協力者）の選定] --&gt; B[再生計画組織の設置]     B --&gt; C[意見交換による計画調整]     C --&gt; D[非賛成者等への対応]     D --&gt; E[関係団体・近隣住民との協議]     E --&gt; F[再生計画の策定]     F --&gt; G[再生決議]   </pre>	<pre> graph LR     H[定款及び事業計画の策定] --&gt; I[再生組合の設立]     I --&gt; J[終了請求]     J --&gt; K[賃貸借の終了請求]     K --&gt; L[再生不参加者への売渡し請求]     L --&gt; M[権利変換計画の策定・決議・認可]     M --&gt; N[権利変換処分]     N --&gt; O[再生実施計画の検討・確定]     O --&gt; P[工事請負契約の締結]     P --&gt; Q[工事完了の公告・登記・清算]     Q --&gt; R[再生後マンションの竣工]     R --&gt; S[工事完了の公告・登記・清算]     S --&gt; T[再生組合の解散]     T --&gt; U[再入居・新管理組合の設立]   </pre>
区分所有者の個別対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高齢者への対応</li> <li>○仮住まいの確保の問題への対応</li> <li>○行方不明者の問題への対応           <ul style="list-style-type: none"> <li>・所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外決定</li> <li>・所有者不明専有部分管理人の選任</li> </ul> </li> <li>○外国人（居住者の場合、不在（外国に居住））への対応 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○非賛成者への対応（個別協議、売渡し請求の準備）</li> <li>○再生の検討、決議招集等に全く反応を示さない者への対応</li> <li>○再生決議非賛成者に対する対応</li> <li>○権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求</li> <li>○明渡しに応じなかった場合の措置</li> <li>○再生決議に賛成したが、その後の手続きに協力しない場合の対応 等</li> </ul>
関係権利者との調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借家権者との調整           <ul style="list-style-type: none"> <li>・借家権設定状況の把握</li> </ul> </li> <li>○配偶者居住権、使用借権</li> <li>○底地権者、隣接施行敷地権者との調整 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借家権者との調整           <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借終了請求を行う手続き</li> </ul> </li> <li>○配偶者居住権、使用借権</li> <li>○底地権者、隣接施行敷地権者との調整           <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換を行う手続き 等</li> </ul> </li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○近隣住民との調整：近隣説明会の開催 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○管理組合の設立</li> <li>○管理規約及び長期修繕計画の作成、管理計画認定の取得、重要事項説明 等</li> </ul>

### 第4章 再生実施計画の策定事務（建替え編）／ 第5章 再生実施計画の策定事務（更新編）

- ・再生推進決議から再生決議までの計画段階において、合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等を解説
- ・建替えと更新の違いに伴う再生実施計画の策定事務における相違点について、重点的に解説

	ステップⅢ：計画段階	ステップⅣ：事業実施段階	
	管理組合による、「再生決議」に向けての再生計画の策定段階	再生組合による、マンション再生円滑化法に基づく事業実施段階	
	<p>専門家（事業協力者）の選定</p> <p>管理組合における 再生計画組織の設置</p> <p>意見交換による計画調整</p> <p>再生計画の検討</p> <p>非賛成者等への対応</p> <p>関係団体・近隣住民との協議</p> <p>再生計画の策定</p> <p>再生決議</p>	<p>定款及び事業計画の策定</p> <p>再生組合の設立</p> <p>終了請求</p> <p>賃貸借の</p> <p>再生不参加者への 売渡し請求</p> <p>権利変換計画の策定・決議・認可</p> <p>権利変換処分</p> <p>再生実施計画の検討・確定</p> <p>工事請負契約の締結</p> <p>再生後マンションの竣工</p> <p>工事完了の公告・登記・清算</p> <p>再入居・新管理組合の設立</p>	
第4章 建替え 編	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画条件の調査・把握</li> <li>○区分所有者の状況と意向等の調査</li> <li>○建替え方法の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業計画の策定内容</li> <li>○再生後マンションの設計</li> <li>○行政手続き・各種法適合に係る申請</li> <li>○資金計画の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○権利変換計画案の検討</li> <li>○評価・補償</li> </ul>
第5章 更新編	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画条件の調査・把握</li> <li>○区分所有者の状況と意向等の調査</li> <li>○更新方法の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業計画の策定内容</li> <li>○再生後マンションの設計</li> <li>○行政手続き・各種法適合に係る申請</li> <li>○資金計画の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○権利変換計画案の検討</li> <li>○評価・補償</li> </ul>

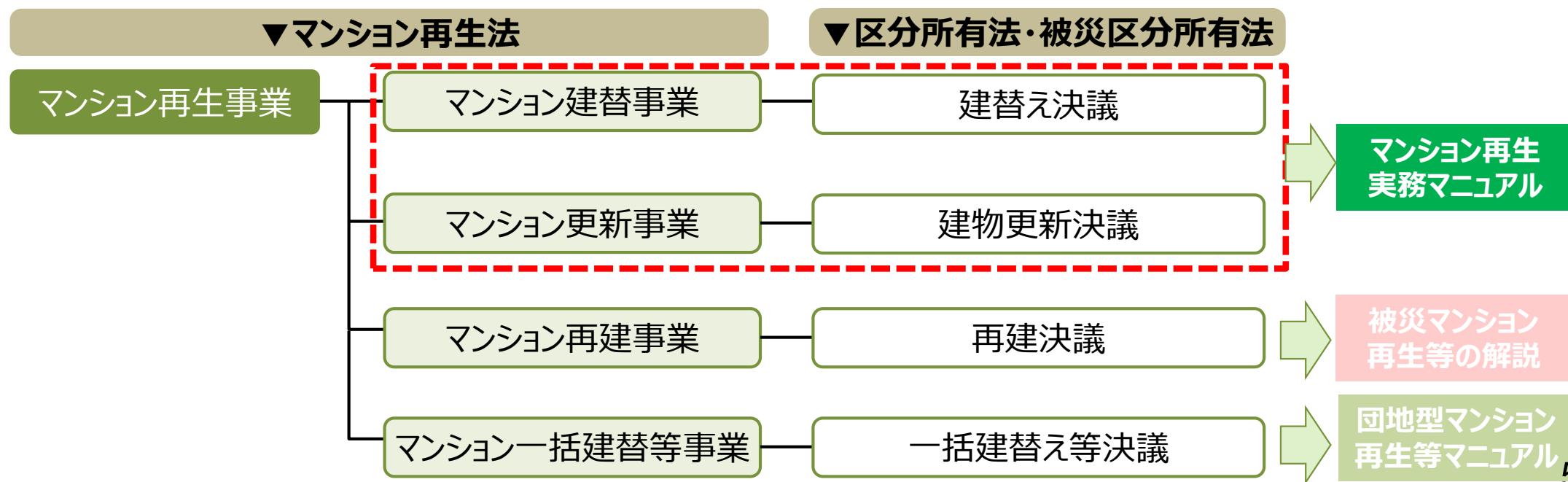
- 本マニュアルは、建替えと更新における事業の進め方の違いや特徴を踏まえ、  
・デベロッパーや地方公共団体等の実務者を対象に、  
・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方や、  
・再生事業の手続きや対応方法等を解説し、実務者に必要とされる知識やノウハウを共有することで円滑な事業進捗を目的とする。

## 1. 本マニュアルの目的と位置づけ

- ・「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」との関係を記載
- ・実務者に必要となる知識やノウハウをとりまとめ、共有することで事業の円滑化を図ることを目的

## 2. 本マニュアルの特徴

- ・建替事業と更新事業に関する記載であり、それぞれの手続きの違いについて記載。
- ・推進決議以降の手続きについて、再生計画を策定するにあたっての合意形成の進め方や検討課題、再生事業を進める上で発生しうる問題点等について、実務的な観点から整理。



- マンション再生の概要と基本的な進め方を解説

1. 1 用語の定義
1. 2 マンション再生に係る法律
1. 3 マンション建替事業と市街地再開発事業の比較

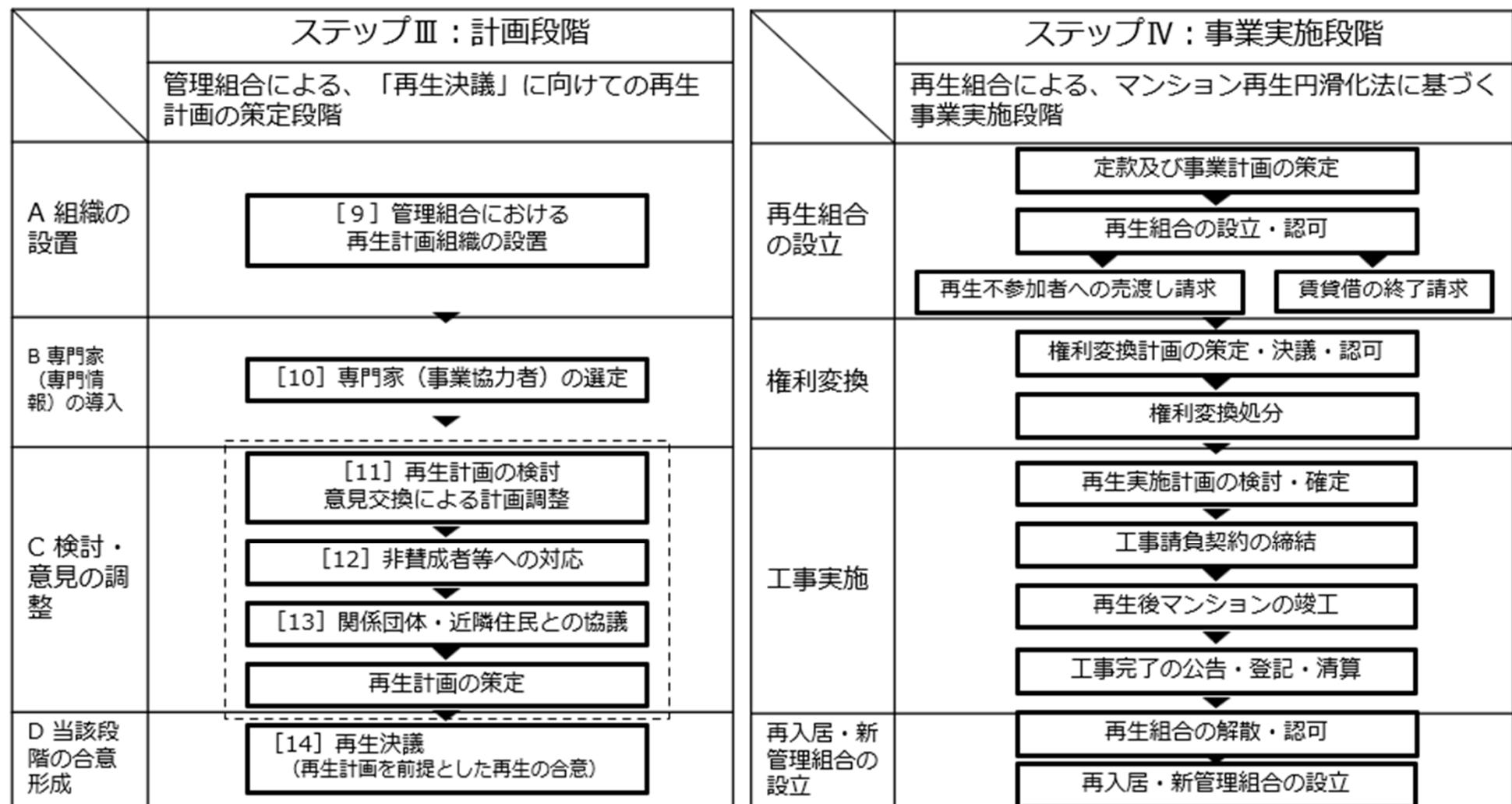
- (1) マンション建替事業と市街地再開発事業の比較
- (2) 市街地再開発事業と比較したマンション建替事業の主な特徴

1. 4 マンション再生事業の基本的な進め方
  - (1) マンション再生事業に取り組む上での基本姿勢
  - (2) 段階的な合意形成の進め方
  - (3) 各段階の検討内容・目標の例
  - (4) 各段階での検討主体、検討体制（建替えの場合）
  - (5) 各段階での検討主体、検討体制（更新の場合）
  - (6) 推進決議と建替え決議又は建物更新決議の意味・効果

改正内容を  
反映・修正

- 建替えと更新の実現に向けたプロセスとして、準備段階、検討段階、計画段階と段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていき、実効性のある事業計画とすることが重要。
- 本マニュアルでは、建替事業に加え、新たに措置された更新事業について、推進決議からマンション再生円滑化法に基づく事業完了（推進決議～再生組合の解散）に至るまでの手順や各種法定手続き、各事業段階における留意点等を解説。

## 2. 1 推進決議から建替え決議又は建物更新決議までの進め方



- 再生前マンションが客観的事由に該当するかどうかは多数決要件に直結することから、検討の段階において、事前に確認しておくことが重要。
- 要除却等認定との関係性について、
  - ・要除却等認定を受けることは必須ではないが、訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備えて、公的な判断を得たい場合において有効であることや、
  - ・要除却等認定を受けた場合に、除却等の努力義務が発生することを解説。
- ・客観的事由の基準の判断に関して、適切な資格者による調査結果の報告を受けることが必要。
- ・客観的事由に該当するとして、決議要件を緩和した場合は、該当事由の解消に努める必要を解説。決議緩和に必要となる書類や手続き等についても整理。

### ※客観的事由

下の①～⑤のいずれかに該当

- 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

○基準の詳細は法務省令で規定された内容を反映。  
調査資格者等についても整理。



- ・融資制度等を活用するにあたっては、要除却等認定が必要となる場合もあることから、あらかじめ特定行政庁等の関係機関とあらかじめ調整することが重要であることも整理。
- ・要除却等認定を受けた場合、マンション再生型総合設計制度において、容積率及び高さ制限に関する緩和が受けられることについても解説。（年内に示される予定の許可準則の内容を反映）

- さまざまなプロセスを経て、合意形成ができている場合であっても、各種法律における要件や手続きに抵触している場合、決議を再度やり直す必要が生じ、事業進捗を阻害してしまう可能性。
- 共通の手続きの概要に関して、更新の売渡し請求等も含めた新たに措置される内容を踏まえて留意点を整理。（建替え、更新それぞれの詳細な手続き等は、4章、5章で整理する。）

## 2. 2 建替え決議又は建物更新決議の法定手続き

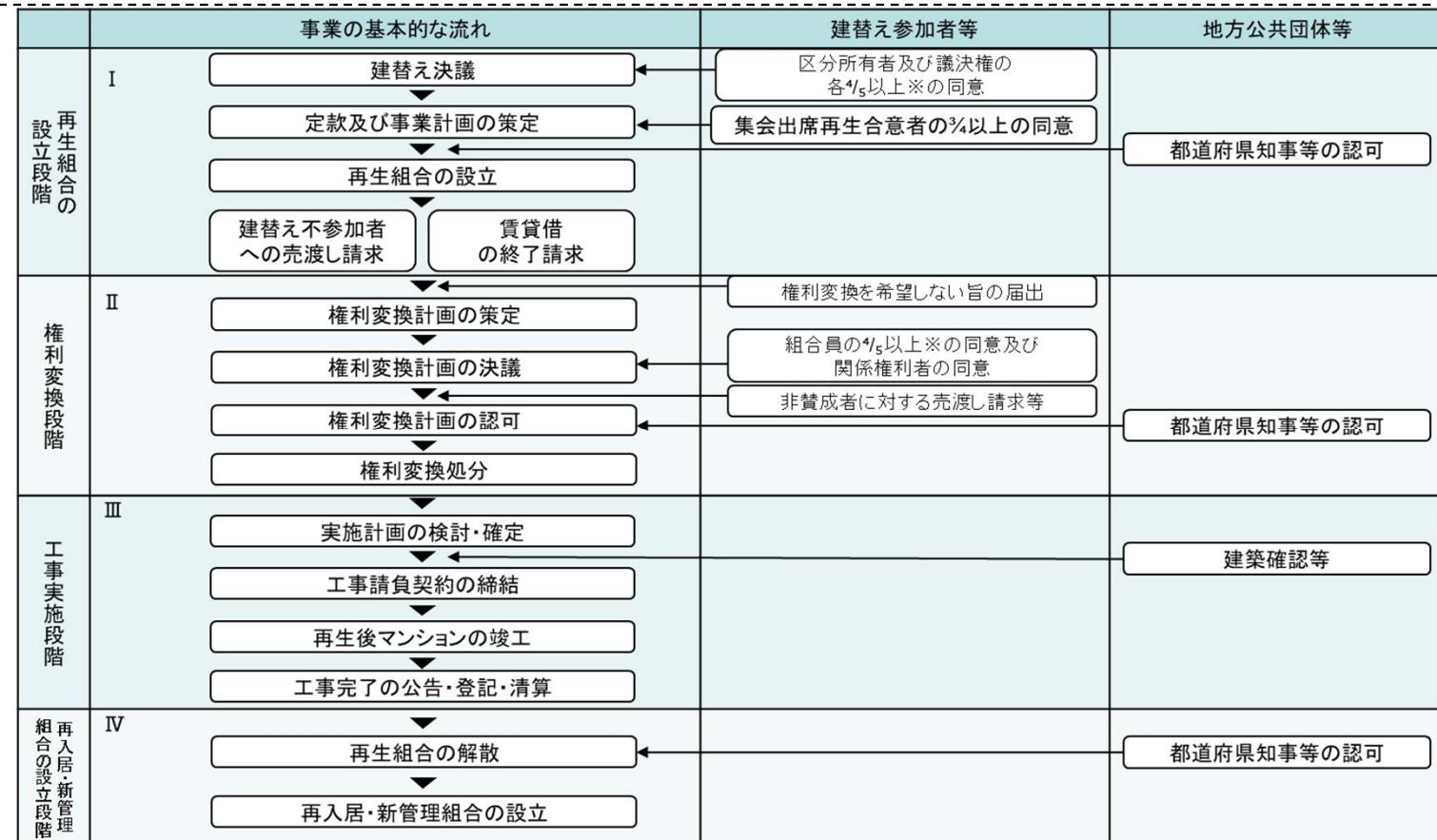
## 2. 3 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

## 2. 4 登記

## 2. 5 再生事業に必要なその他の許認可等

○ 建替え事業と更新事業で必要な登記手続きの違いについて重点的に解説予定。

- 認可後の審査基準不適合等の事態をさけるため、早期相談の必要性についても解説



- 区分所有者の共有財産であることを踏まえ、合意形成を円滑に進めるために各区分所有者の個別事情を把握することが重要。
- 個別事情の対応に当たっては、
  - ・ 新たに措置された、**国内管理人、所在不明者の除外決定、所有者不明専有部分財産管理制度**の活用方法や留意点を整理。
  - ・ これらの措置は、管理の円滑化にも有効であるため、検討初動期（日常管理の段階）から活用を検討して対応することが有効であることも解説。

## 3. 1 区分所有者の個別事情への対応

### 3. 1. 1 建替え決議又は建物更新決議に至るまでの合意形成の要点

### 3. 1. 2 建替え決議又は建物更新決議までの合意形成過程における個別事情への対応

- (1) 資金調達の問題への対応
- (2) 高齢者への対応
- (3) 仮住居の確保の問題への対応
- (4) 相続が発生している場合への対応
- (5) 行方不明者の問題への対応

管理組合において必要な調査を、公示送達の手続きを参考に整理。

- ・ 所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外、財産管理制度の手続き
- ・ 裁判所の手続きに要する期間・費用の目安

- (6) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理
- (7) 意思無能力者や制限行為能力者への対応
- (8) 外国人（居住者の場合、不在（外国に居住）の場合）への対応

国内管理人の制度活用における留意点

- (9) 土地だけ所有する者・名義残りの場合への対応

実務マニュアル  
更新・修正

#### ○裁判所による所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外決定に要する期間・費用の目安

- ▶ 申立てから除外決定命令が発せられるまでの目安の期間：**少なくとも3か月程度**  
※ 1ヶ月以上の公告期間、審理に要する期間等を考慮。
- ▶ 除外決定に要する目安の費用：**比較的低廉**  
※申立て時に必要となる申立手数料を想定。

#### ○裁判所による所有者不明専有部分管理人の選任に要する期間・費用の目安

- ▶ 申立てから管理命令が発せられるまでの目安の期間：**少なくとも3か月程度**  
※ 1ヶ月以上の公告期間、審理に要する期間等を考慮。  
※所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外決定と同様の考え方。
- ▶ 除外決定に要する目安の費用：一概にお示しするのは困難  
※申立て時に必要となる申立手数料に加え、管理費用や管理人の報酬相当額を予納金として納付することが求められ、その額については、事案ごとの個別具体的な事情を踏まえて裁判所が判断するため。  
※（参考）民法における所有者不明土地・建物管理制度：**予納金の額は20～40万円とされる事例が多い。**

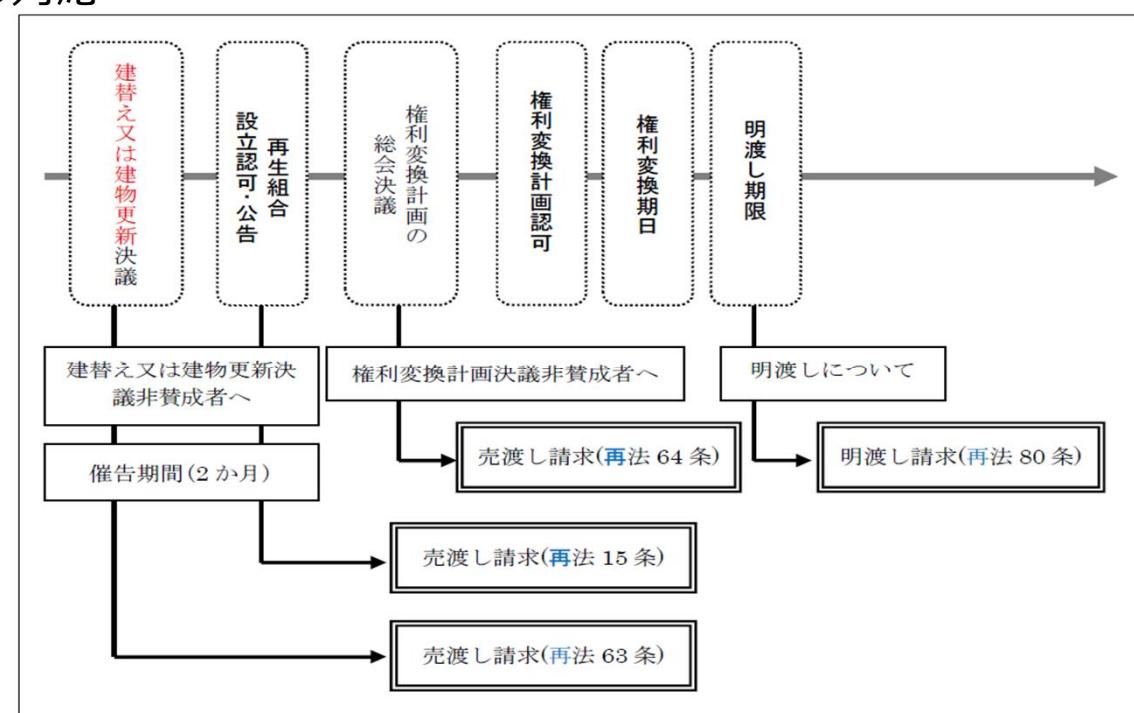
- 事業への未賛同者（非賛成者）に対しては、検討の進捗段階に応じ、適切な対応をとることが重要。
  - ・ 決議前までは、理由を適切に把握し理解を深めて同意に向けた努力が必要
  - ・ どうしても、同意できない者に対しては、売渡し請求権の行使を検討

## 3. 1. 3 未賛同者（非賛成者）等への対応

- (1) 建替え又は建物更新決議前の未賛同者への対応
- (2) 建替え又は更新検討や決議集会等に全く反応を示さない者への対応
- (3) 建替え又は建物更新決議非賛成者に対する対応
- (4) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売り渡し請求等
- (5) 明渡しに応じなかった場合の措置
- (6) 建替え又は建物更新決議に賛成したが、その後の手続きに協力しない区分所有者への対応

- 建替え又は建物更新決議までを「未賛同者」
- 決議後を「非賛成者」として整理。

**実務マニュアル  
更新・修正**



- 主に、今回創設された賃貸借等の終了請求や、底地を取り込んだ建替え・更新、隣接地を取り込んだ建替えに当たっての実務上の手続き、留意事項等について解説。

## 3. 2 関係権利者との調整

### 3. 2. 1 抵当権者との調整 3. 2. 2 借家権者との調整

- 補償金の算出方法の目安については、「区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する研究会」のとりまとめ結果を反映予定。

- 賃貸借終了請求を行うに当たっての基本的事項
- 賃貸借終了請求を行うに当たっての留意事項

#### (基本的事項)

- ▶ 請求権者
  - ① 専有部分の賃貸人である区分所有者
  - ② 再生決議（+売却決議、取壊し決議）に賛成した各区分所有者（承継人含む）
  - ③ 再生決議（+売却決議、取壊し決議）後に再生（+売却、除却）に参加した各区分所有者（承継人含む）
  - ④ ②及び③の全員の合意により賃貸借の終了請求を行うことができる者として指定された者（再生組合等）
- ▶ 請求の相手方：専有部分の賃借人（当該専有部分が転貸されている場合であっても、原賃借人）
- ▶ 実施方式：意思表示の方法は問われず、**書面や電磁的方法、口頭による請求**が可能。  
※口頭による場合、請求があつた事実やその時期に争いが生ずる可能性があるため、「マンション再生実務マニュアル」等では、**紛争予防の観点から、書面、電子メール等の明確に記録が残る方法によることが望ましい旨を記載。**
- ▶ 賃貸借が終了する「6ヶ月」の考え方：民法の期間の計算方法に関する規定により期間を算出。
  - ・起算日：**賃貸借終了請求の意思表示が相手方（賃借人）に到達した日の翌日**
  - ・終了日：**上記の起算日から6ヶ月が経過した日**

#### (留意事項)

- ▶ 賃貸借終了請求から6ヶ月が経過した後、**適正な補償金の提供があれば、明渡しを拒むことは不可**
- ▶ 再生組合が補償金を支払った場合、**賃貸されている専有部分の区分所有者（賃貸人）に求償することが可能**であるが、**求償せず**に、**再生組合での決議を経て、再生組合の事業費として支出する意思決定をすることも可能**

- 主に、今回創設された賃貸借等の終了請求や、底地や隣接地を取り込んだ建替えに当たっての実務上の手続き、留意事項等について解説。

## 3. 2 関係権利者との調整

### 3. 2. 3 配偶者居住権や使用借権

- ・ 賃貸借終了請求との違いを中心に解説予定。

### 3. 2. 4 底地権者との調整

- ・ 借地権型マンションの底地権が権利変換の対象となった旨を追記。
- ・ 底地権者との調整上の留意事項を記載。

### 3. 2. 5 隣接施行敷地権者との調整

- ・ 隣接地の所有権が権利変換の対象となった旨を追記。
- ・ 隣接地の所有権者に再生事業への参加を促すための方策を記載。

### 3. 2. 6 保留敷地権者との調整

### 3. 2. 7 その他の関係権利者との調整

## 3. 3 その他

### 3. 3. 1 近隣住民との調整

### 3. 3. 2 管理組合の設立と管理規約・長期修繕計画の作成等

建替事業のみを  
基本的な対象として  
想定

- マンションの建替えを円滑に進めるため、当該マンションの建替えに係る計画条件を調査・把握することで、事業の課題や制限を抽出し、建替事業としての事業成立性を検討し、最終的に実現可能な建替え計画を策定する必要。

## 4. 1 建替え計画

### 4. 1. 1 計画条件の調査・把握

#### (1) 建物の老朽度調査

- ・ 管理組合による老朽度の簡易判定
- ・ 専門家による老朽度判定
- ・ 耐震診断 等

#### (2) 法規制等の確認

- ・ 確認申請の手続き
- ・ 用途変更の手続き
- ・ 住戸面積基準の確認 等

#### (3) 物理的な制約に関する調査

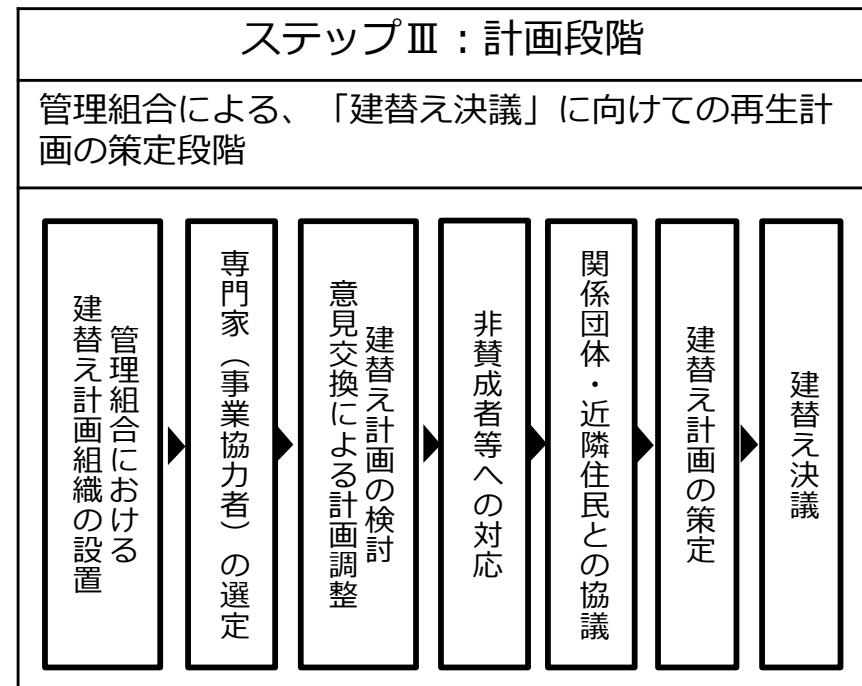
#### (4) 不動産市況の確認

#### (5) 建替前マンションの権利関係等の調査

#### (6) 規約の把握

### 4. 1. 2 区分所有者の状況と意向等の調査

検討段階よりも個別／具体的な意向等を確認する必要



- 建替え方法の検討に関して、今後、利用容積率が少なく、多くの余剰床を生み出すことができないマンションについても建替えを行う必要が生じることが想定。
- このため、デベロッパー等が参加しない自主建替えの増加を見据え、基本的な考え方、留意事項、実事例等に関する記載を充実。

## 4. 1. 3 建替え方法の検討

### (1) 同一敷地での単棟型マンションの建替え

- 借地権型マンションの建替え
- 総合設計制度を活用したマンションの建替え
- 要除却等認定マンションの建替え（容積率又は高さ制限の緩和を受けることが可能） 等

### (2) 隣接地を活用した単棟型マンションの建替え

- 隣接施行敷地の範囲の考え方 等

### (3) その他の留意事項

### (4) 事業性向上の方策

### (5) 自主建替え

- 自主建替えの基本的考え方（再生法に基づくマンション建替事業との相違点 等）
- 自主建替えの留意事項（計画的な資金の準備、保留床の処分 等）
- 自主建替えの事例紹介（団地型、単棟型の両方の事例を紹介）

- 建替え決議、マンション建替事業の事業性向上の検討結果等を踏まえ、事業計画を策定する必要。

## 4. 2 事業計画の作成

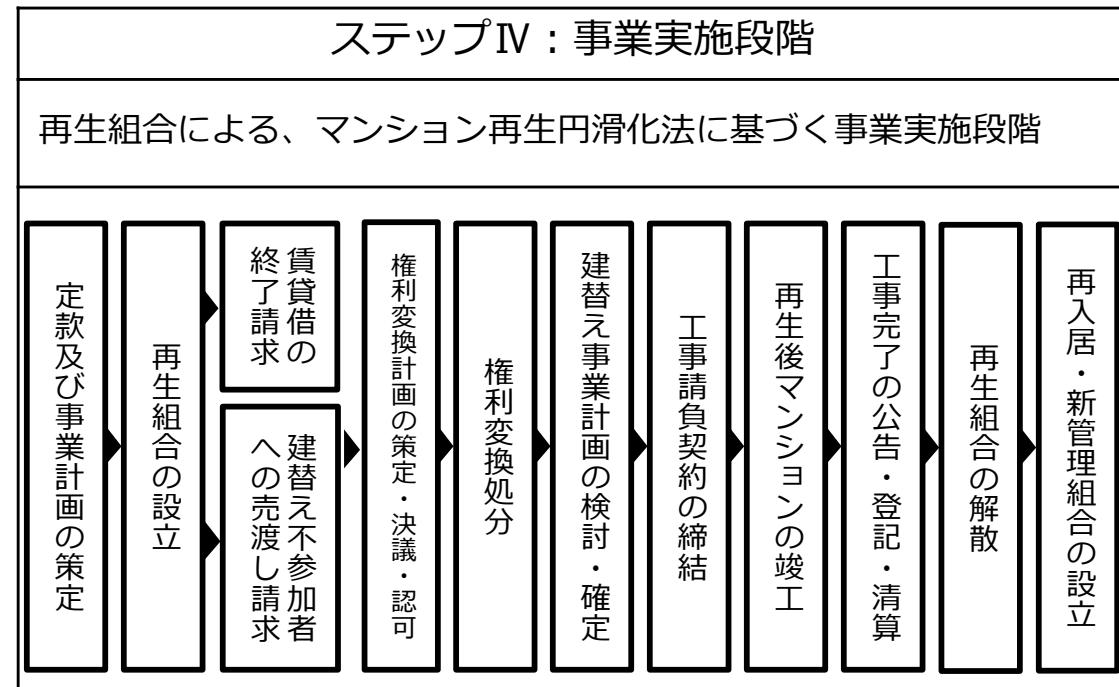
### 4. 2. 1 事業計画の策定内容

### 4. 2. 2 再生後マンションの設計

建替え決議の内容（＝建替え計画）との整合を図る必要（再生法第10条第2項）

### 4. 2. 3 行政手続き・各種法適合に係る申請

### 4. 2. 4 資金計画の検討



#### ○建替え決議の決議事項（区分所有法第62条第4項）

- 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
- 二 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
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

#### ○建替え事業の事業計画に定める事項

（マンション再生円滑化法第10条第1項）

- ・ 再生前マンションの状況
- ・ 再生前マンションの敷地の区域
- ・ 再生前マンションの住戸の状況
- ・ 再生後マンションの設計の概要
- ・ 再生後マンションの敷地の区域
- ・ 事業施行期間
- ・ 資金計画 等

- 権利変換計画の認可を目指す権利変換段階では、すでに建替事業が開始している状況であることを踏まえ、総会で承認を得ることができるよう、各区分所有者が各自の権利変換計画の内容に同意できるかどうかの判断材料を提示する必要。
- また、区分所有者が希望する住戸の最終選定に当たっての評価、権利変換を希望しない旨の申出等があつた場合の補償の考え方を記載。

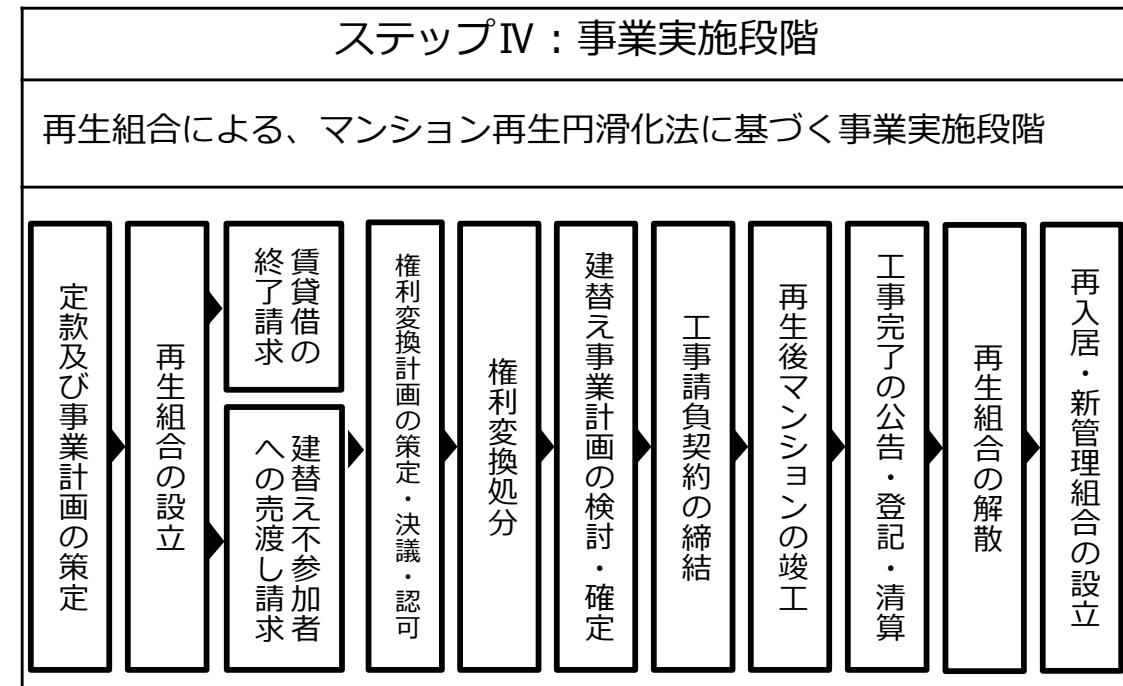
## 4. 3 権利変換計画の作成

### 4. 3. 1 権利変換計画案の検討

- (1) 権利変換計画案の検討
- (2) 権利変換基準

### 4. 3. 2 評価・補償

- (1) 建替前マンションの評価
- (2) 再生後マンションの評価
- (3) 補償
- (4) 建替前マンションの明渡し



○ 建替事業の手続きを踏まえて、推進決議から建物更新決議までの違いを整理。

検討段階では戸当たり単価程度の概算把握となるため、計画段階において、

- ・ 詳細な費用を把握するために、既存躯体の劣化状況や専有部分の調査が必要となり、初期段階から費用を要することを解説。
- ・ 既存建物が**旧耐震基準**である場合は、**耐震改修を行うことが重要**であることを解説。

## 5. 1 更新計画

### 5. 1. 1 計画条件の調査・把握

#### (1) 建物の老朽度調査

既存建物の調査に必要な費用・項目の整理

- ・ 計画作成に要する想定費用
- ・ 既存躯体の老朽度調査
- ・ 専有部分の現況調査
- ・ 耐震性能の確認

#### (2) 法規制等の確認

融資や時価算出の影響も踏まえて整理

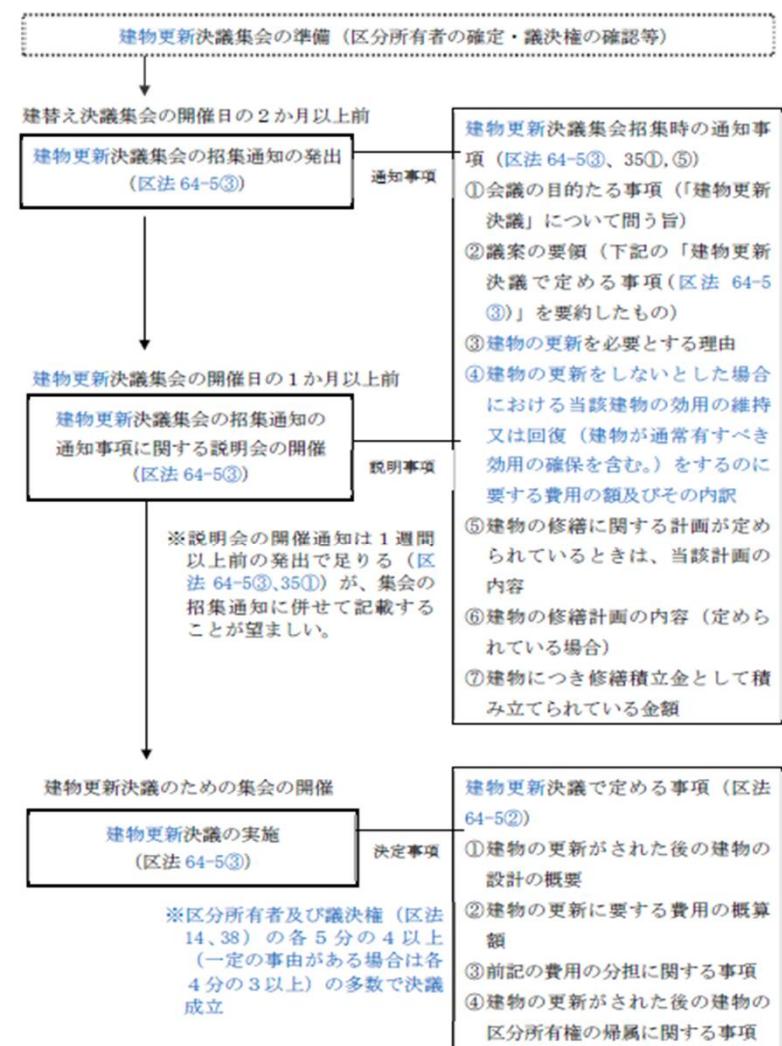
- ・ 確認申請の有無について
- ・ 用途変更の手続き

#### (3) 物理的な制約に関する調査

#### (4) 不動産市況の確認

#### (5) 更新前マンションの権利関係等の調査

#### (6) 規約の把握



# 第5章 更新実施計画の策定実務

- 建物更新決議を行う場合、**全住戸の専有部分の変更が必要**であり、合意を得るために改修済の専有部分が多くある場合の費用感や影響範囲等、状況に応じた工事計画が重要。
- ・ どこまでの変更を行えば、更新となり得るのか要件を整理。
  - ・ 詳細調査によって算出した金額が検討段階から大きく乖離する場合等は、再度推進決議を実施することも考えられる。

## 5. 1. 2 区分所有者の状況と意向等の調査

- (1) 区分所有者の状況把握
- (2) 区分所有者の意向把握

更新の条件や定義を事例ベースで整理

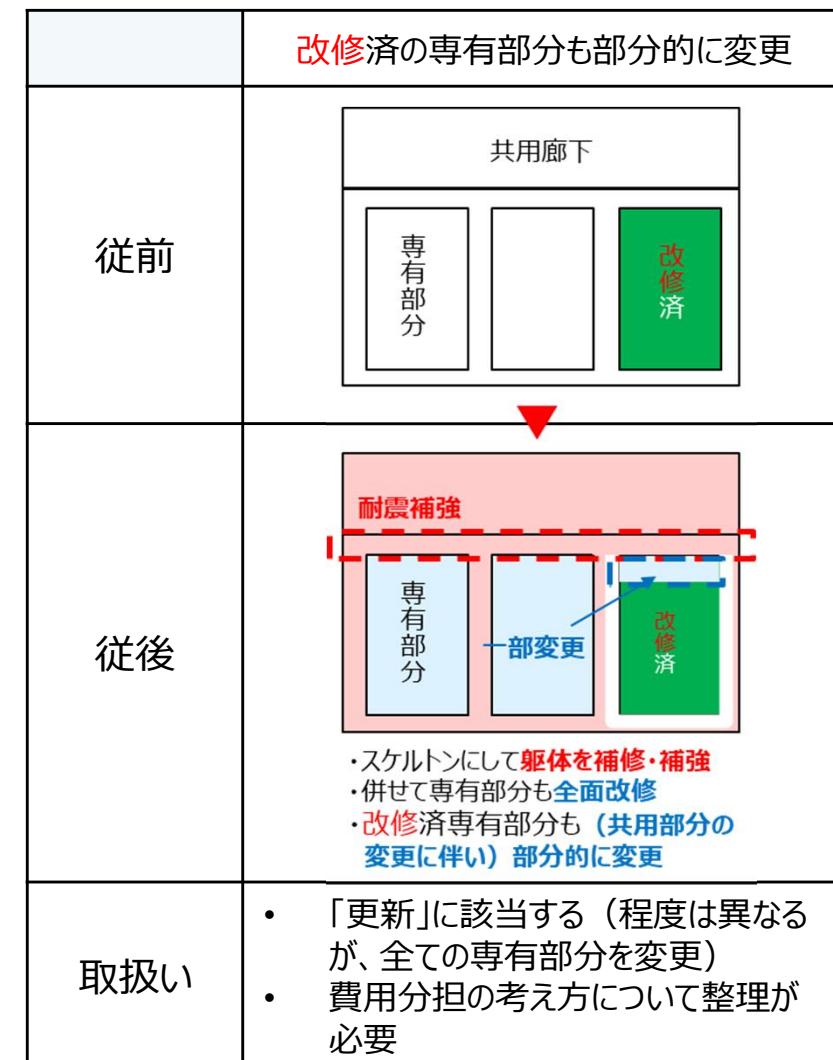
- ・ 改修済の専有部分がある場合の方針
- ・ 推進決議後の費用負担の変更に関し、再度推進決議を実施することの有効性

## 5. 1. 3 更新方法の検討

## 5. 2 事業計画の作成

各種行政手続きについて整理。

- ・ 確認申請や要除却等認定の有無が融資等に影響を与える。
- ・ 既存建物の図面がない可能性が想定されるため、関係機関との調整が重要。
- ・ 既存住戸面積を減らす等、建物更新決議特有の事業性をあげる手法についても整理。



# 第5章 更新実施計画の策定実務

- 更新における区分所有者の費用負担額を算出するに当たり、市場形成がされおらず、事例も少ないことから、更新前後の資産評価額の算出方法が課題。
- ・ 土地の最有效利用を踏まえた、近傍類似地域の分譲マンションだけでなく、賃貸住宅等の一棟リノベーション事例から算出した販売価格と再建建物の価格とを比較衡量することの解説。
  - ・ 改修済の専有部分の取扱いの方向性を整理。

## 5. 3 権利変換計画の作成

### 5. 3. 1 権利変換計画案の検討

- (1) 権利変換計画案の検討
- (2) 権利変換基準

### 5. 3. 2 評価・補償

#### (1) 更新前マンションの評価

評価に際し、考慮するべき事項を整理

※売渡し請求の時価の考え方と並行して整理。

- ・ 敷地価格については、最有效利用を考慮
- ・ 事業費算出の方針
- ・ 改修済の専有部分の評価項目

#### (2) 再生後マンションの評価

- ・ 建築確認等の有無も影響がある可能性を解説

#### (3) 補償

#### (4) 更新前マンションの明渡し

