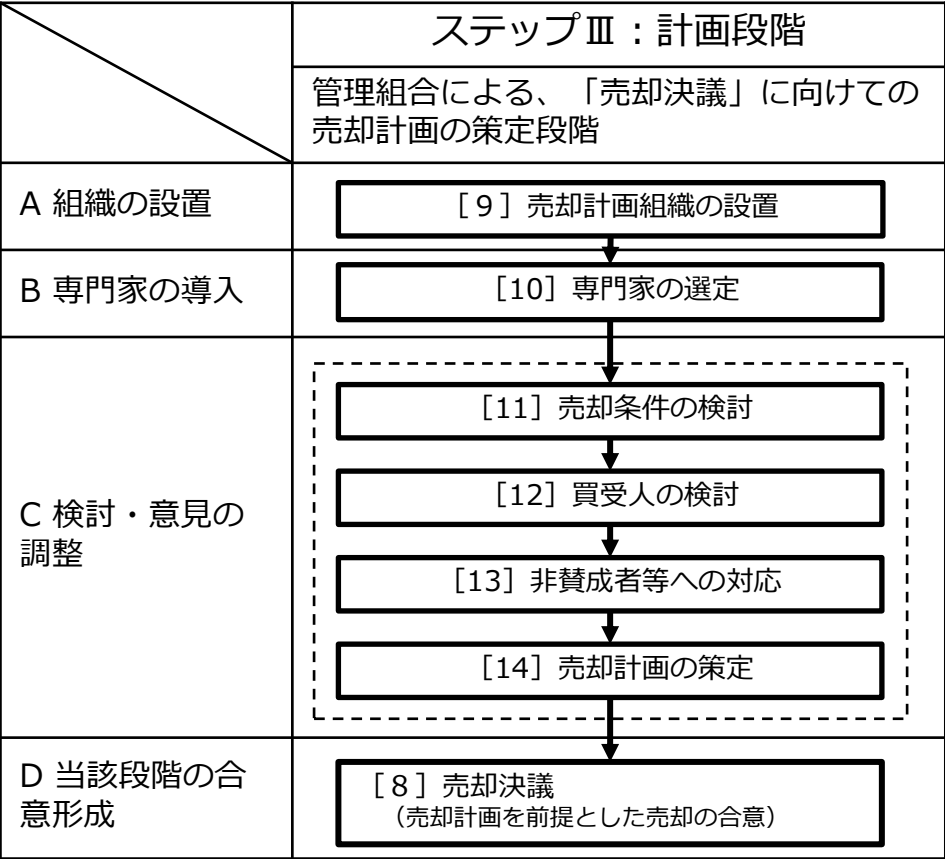


マンション等売却実務マニュアル(概要)

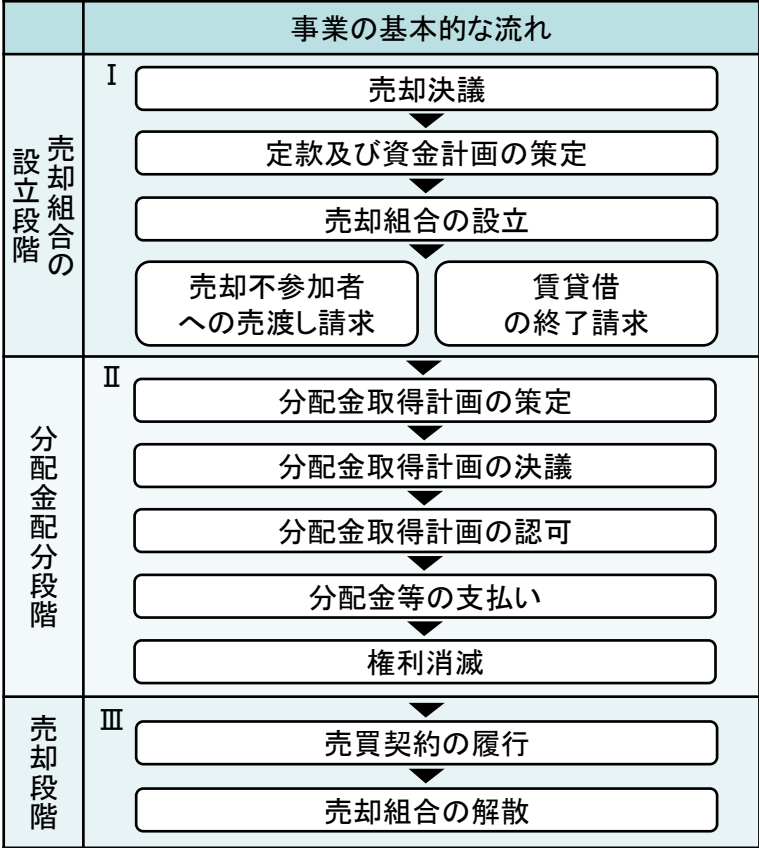
■ マニュアル全体の構成

序 章 本マニュアルの目的・位置付け / 第1章 マンション等売却の基本と進め方
・ 本マニュアルの目的・位置付け、マンションの売却手法の概要と進め方を解説

第2章 計画段階の合意形成の進め方の解説
・ 売却推進決議から売却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



第3章 マンション等売却に係る法律上の手続き
・ 売却決議から売却事業の完了までの法定手続きを進める上で、実務上の留意点等を解説



○ 本マニュアルは、マンションの売却を進める上で、実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめ、これを公表して共有することにより、マンションの売却の円滑化を図ることを目的とするもの。

0. 1 マンションの再生等について

- ・ 改正法の趣旨・背景
- ・ 売却事業についての制度改正の概要

0. 2 本マニュアルについて

(1) マニュアルの位置付け

- ・ 国の基本方針との関係を記載

(2) 本マニュアルの目的

- ・ 本マニュアルは、マンションの売却を進める上で、実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめ、これを公表して共有することにより、マンションの売却の円滑化を図ることを目的とする。

0. 3 他のマニュアルとの関係

- ・ 「マンションの再生等に係るマニュアル等」の全体における本マニュアルの役割を記載

0. 4 本マニュアルの構成

- ・ 本マニュアルでは、まず、売却の基本とその進め方について概説した上で、売却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、売却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を行っている。

○ マンションの売却に係る各手法の概要と進め方を解説

1. 1 用語の定義

1. 2 マンション売却に係る法律

(1) 区分所有法とマンション再生円滑化法の関係

(2) マンション再生円滑化法を適用した売却事業のメリット

建替え実務マニュアルから移設

1. 3 マンションの売却手法の概要

(1) マンションの売却手法の一覧

(2) ～(4) 各売却手法の概要

- ・ 各売却手法の定義、概要、想定される手法選択のケースを解説
- ・ 決議ごと、事業ごとに、法律上の各種要件等を一覧化

比較検討マニュアルから移設

1. 4 売却事業の基本的な進め方

(1) 売却事業の進め方の概要

(2) 売却事業に取り組む上での基本姿勢

- ① リスクマネジメント（訴訟リスクの軽減）
- ② 事業過程で生じる計画内容の変更への対応

建替え実務マニュアルから移設

(3) 段階的な合意形成の進め方

(4) 売却推進決議の意味・効果

- 区分所有法、マンション再生円滑化法で規定されている売却手法は以下のとおり。
(団地型マンションに特有の決議・事業については、本マニュアルでは取り扱わない)

▼マンション再生円滑化法

マンション等売却事業

マンション敷地売却事業

マンション除却敷地売却事業

敷地売却事業

▼区分所有法・被災区分所有法

建物敷地売却決議

団地内建物敷地売却決議

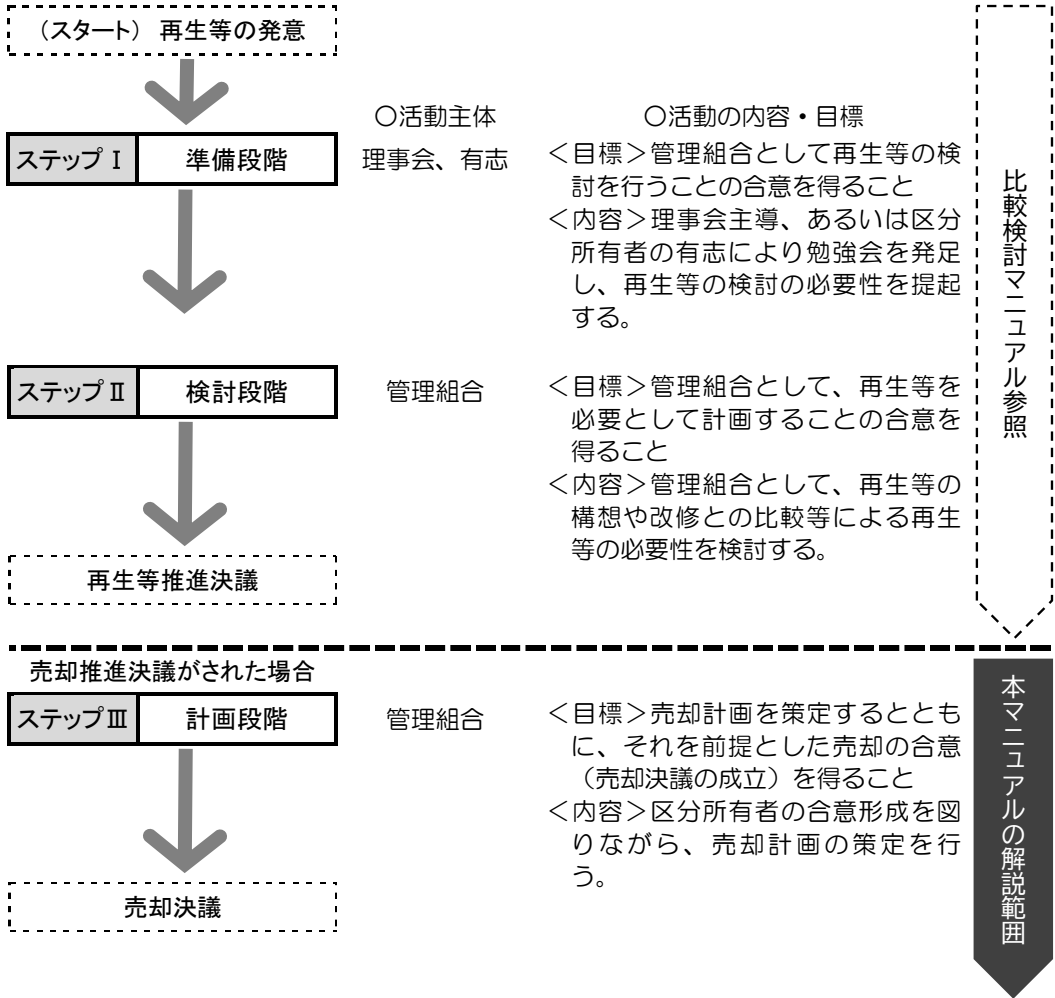
建物取壊し敷地売却決議

敷地売却決議

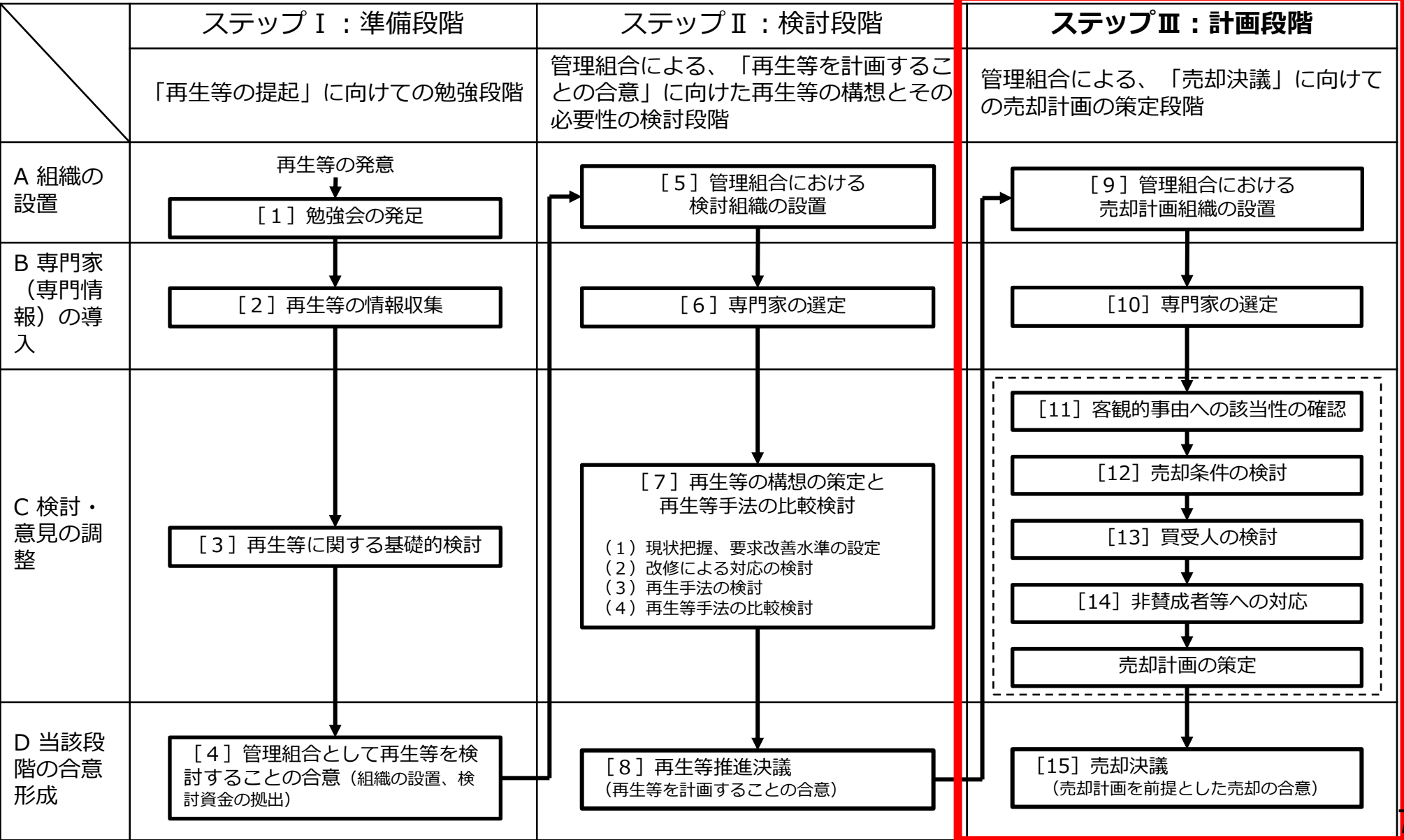
一括敷地売却決議

- マンション再生等の実現に向けたプロセスとして、準備段階、検討段階、計画段階という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要。
- 本マニュアルでは、計画段階（売却推進決議から売却決議まで）を解説。

(1) 合意形成の段階－3つの段階



○ 売却決議までの合意形成の進め方を以下のとおり整理。本マニュアルでは、推進決議以降のプロセスを解説。



(3) 改修以外の再生等手法の検討

(3) - 3 売却の検討

- ・ 周辺の不動産市場の動向や、買受人候補となる不動産会社等へのヒアリングなどを踏まえ、**売却額の相場観と、買受人候補による購入条件**をおおまかに把握
- ・ 上記を踏まえ、**区分所有者の売却への意向**を確認し、売却条件案としてとりまとめ
- ・ 不動産鑑定評価等を活用し、**売却による代金の見込み額の概算**

(3) - 3 売却の検討

①売却額等のおおまかな把握

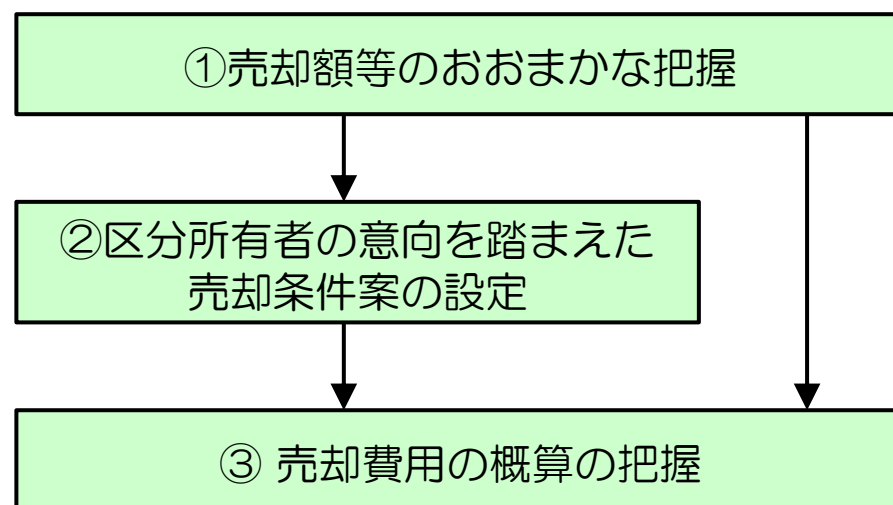
- ・ 売却額の相場と購入の前提となる条件の把握
- ・ 売却を検討する上での留意点の確認

②区分所有者の意向を踏まえた売却条件案の設定

- ・ 区分所有者の意向確認
- ・ 区分所有者の意向を踏まえた売却条件案の設定

③売却費用の概算の把握

- ・ 売却による代金の見込み額の概算
- ・ 区分所有者が得ることができる分配金の見込み額の概算



- 売却決議に向けて、合意形成を進めていくためには、売却計画の作成や区分所有者の個別状況への対応、買受人の選定などの様々な手続きが必要となるため、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントとしての関与が必要不可欠。
- このため、計画組織が設置されると、まずは専門家の選定作業にとりかかる。

（１）コンサルタントとしての専門家の選定

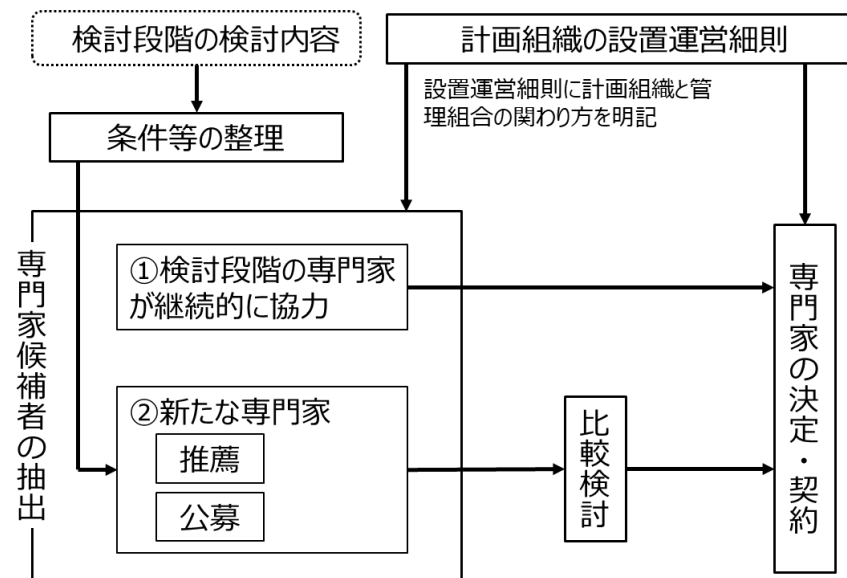
- 専門家への依頼内容の明確化
- 専門家の選定
 - ① 検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める
 - ② 新たな専門家を選定する

（２）コンサルタント選定までの手順

- 選定方法の透明性の確保

（３）契約の締結

- 契約において確認すべき事項
- 委託料の算定方法や委託料の支払い時期



- 売却決議を行うにあたり、一定の客観的事由に該当する場合には、多数決割合が区分所有者等の各5分の4以上から、各4分の3以上に引き下げられた。
- この緩和措置を活用できるかどうか、実際に活用するかどうかは、**売却決議に向けた合意形成を進める上での重要な確認事項**であることから、専門家が選定された後、**売却計画の検討初動期において、客観的事由への該当性を確認しておくことが合理的**である。

● 客観的事由に係る基準（要除却等認定基準）

客観的事由＝要除却認定基準という前提（未確定）で記載

● 客観的事由の判定方法

- ・ 客観的事由への該当性の判定については、要除却等認定基準への該当性の確認方法が記載されている「要除却認定実務マニュアル」を参照することが有用
- ・ いずれの基準も、判定にあたっては、適切な資格者に調査を依頼することが必要。
- ・ 検討段階で行ったマンションの老朽度判定の際に、客観的事由の判定を見据えた調査を行っている場合には、その調査結果を活用することが可能である。（マンション再生等手法の比較検討マニュアル参照）

● 要除却等認定の取得について

- ・ 客観的事由の該当性に関し、要除却等認定を受けることは必須ではないが、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、決議に先立って基準の該当性について公的な判断を得たいという場合には、要除却等認定を受けておくことが考えられる。
- ・ 要除却等認定を受けた場合には、除却等の努力義務が発生することに注意が必要である。

- 売却計画案を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、**検討段階で把握した個々の区分所有者の要望を踏まえて、売却条件やその優先順位を整理**することが必要。
- その上で、**買い手側へのサウンディング調査等**を行い、必要に応じてさらに、**区分所有者への意向調査を行い、計画案の調整や修正**を行っていくことが必要。

(1) 敷地状況等の確認

- ・ 敷地境界の確定など

(2) 売り手側が買受人に求める売却条件の検討

管理組合として優先すべき条件を整理

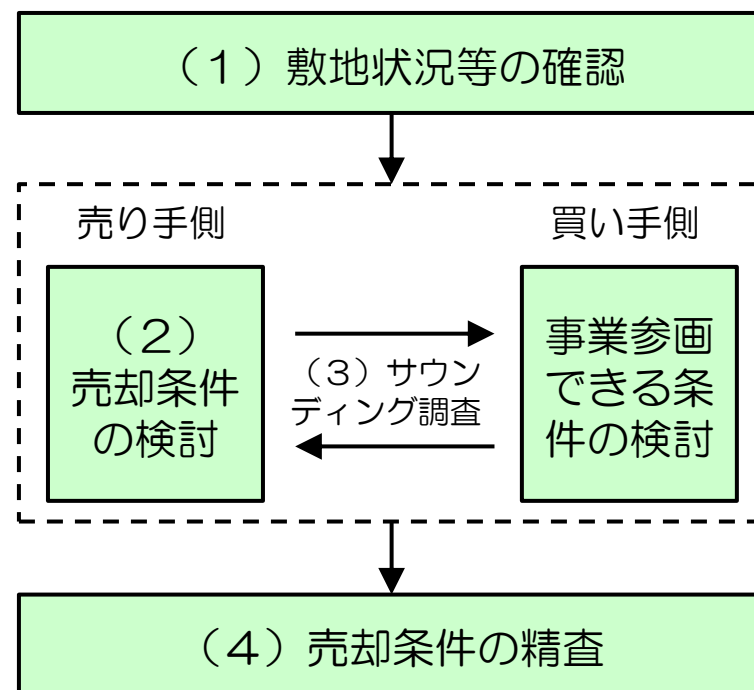
- ・ 売却後の建物の利用方針
- ・ 売却後の敷地の利用方針
- ・ 売却額の希望（最低額等）
- ・ 代替住居の確保等に対する希望

(3) 買い手側へのサウンディング調査

- ・ 売却条件での事業参画の見込み
- ・ 事業参画できる条件
- ・ 売却額の想定 等

(4) 売却条件の精査

必要に応じて、上記検討・調査の結果を踏まえ、意向調査を実施し、条件を精査



- 買受人の検討にあたっては、まず候補者をリストアップし、その中から最も相応しい者を選定する。選定にあたっては、選定方法についても検討が必要となる。
- 買受人に求める条件などを踏まえ、専門家の協力を得ながら、適切な買受人を選ぶことが必要であるが、選定にあたっては、選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある形で手続きを進めることが重要。

(1) 候補者の検討・抽出

(2) 買受人の選定方法の検討

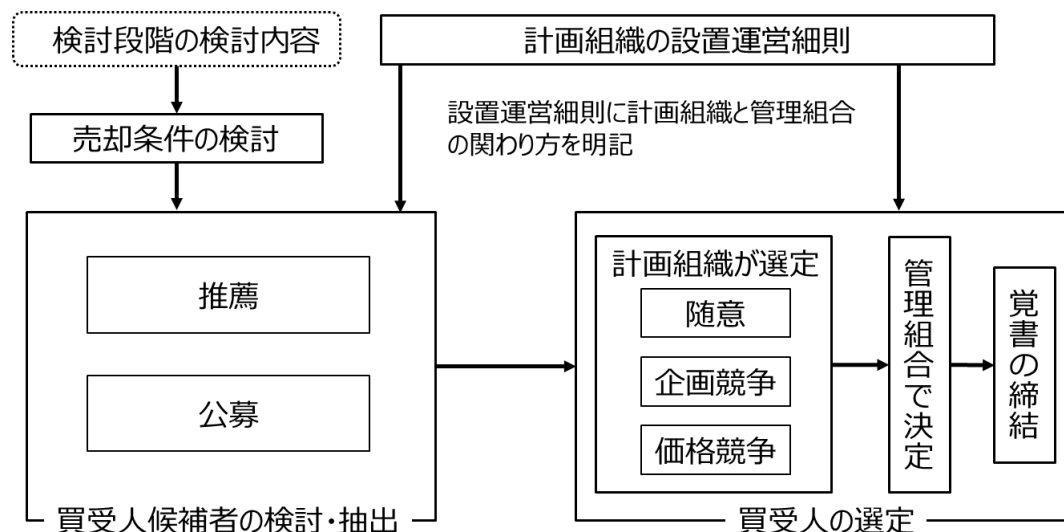
- ① 随意方式
- ② 企画競争（プロポーザル）方式
- ③ 価格競争方式

※マンション・敷地の基本的情報や売却条件を実施要項として示すことが必要

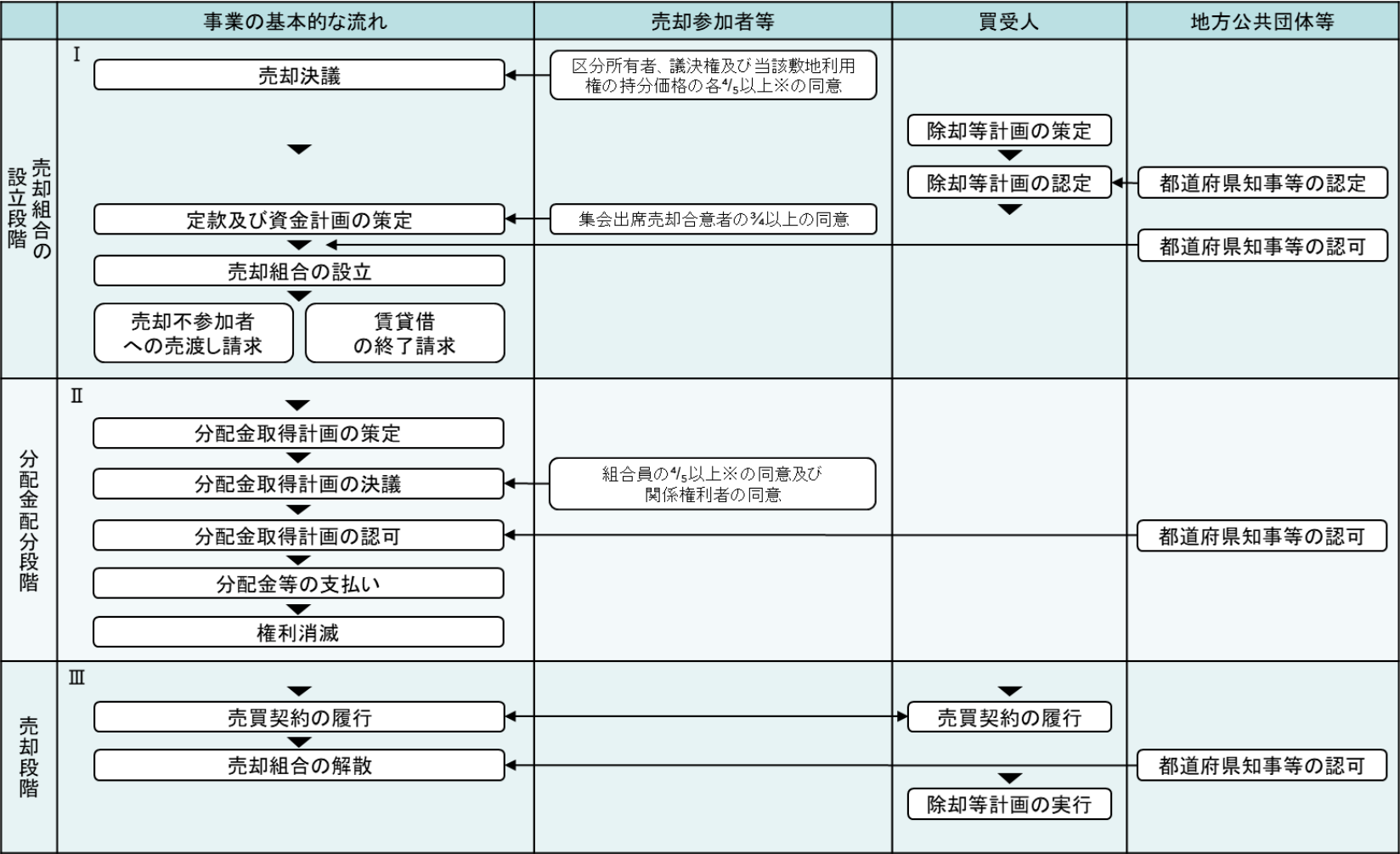
(3) 買受人の選出

- ・ 選定方法の透明性の確保
(計画組織の設置運用細則に役割分担を明記)
- ・ 買受人選定にあたっての留意点

(4) 覚書の締結



- さまざまなプロセスを経て、合意形成ができていても、各種法律における要件に抵触している場合や手続きに瑕疵がある場合には、決議が無効とみなされてしまうおそれ。
- このため、関連する法制度の内容を十分に理解して実務を進めることが必要。
⇒ 第3章では、マンション等売却に係る法律上の手続きとその留意点を解説している。



※耐震性不足等の客観的要件に該当する場合は3/4に、政令指定災害による被災の場合は2/3に決議要件を緩和

(参考)マンション等売却事業(建物敷地売却)について

改正後のマンション敷地売却制度

要除却認定を受けたマンションに限らず、**全てのマンションで売却事業を適用可能**とする

上記を踏まえ、買受計画の作成は不要とし、必要に応じて除却等計画の認定を受けることとし、**組合等に対し区分所有者や借家権者の居住の安定の確保の努力義務**を課す

建物敷地売却決議【区分所有法64条の6】

- 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各 $4/5$ 以上の多数で決議（耐震性不足等の客観的要件に該当する場合は $3/4$ 以上、政令指定災害による被災の場合は $2/3$ に決議要件を緩和）
- 売却の相手方、売却代金の見込額、分配金の算定方法を決議

除却等計画の認定【再生法104条】

- 売却マンションが耐震性不足等の客観的要件に該当する場合等において、除却等の予定時期・資金計画、除却後の土地利用等を定めた計画について、買受人が都道府県知事等に認可申請

マンション等売却組合の設立認可【再生法113条】

- 集会に出席した売却合意者の $3/4$ 以上の同意で都道府県知事等に認可申請

反対区分所有者への売渡し請求【再生法121条】

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

賃借人への終了請求【再生法122条】

- 明渡しのため、組合が賃借人に対して、補償金を支払い

分配金取得計画の決定・行政認可【再生法141条～】

- 区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- 居住者は期日までにマンション及び敷地を明渡し

組合がマンションの権利を取得【再生法149条】

- 期日に個別の権利が組合に集約。担保権等は消滅

買受人にマンションと敷地を売却【再生法150条】

除却等計画に基づき、建物の除却等（都道府県知事等の監督）

改正前のマンション敷地売却制度

要除却認定

- 管理者等の申請に基づき耐震性不足等について特定行政庁が認定

買受計画の認定

- マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人が都道府県知事等に申請

マンション敷地売却決議※マンション建替法に基づく決議

- 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各 $4/5$ 以上の多数で決議
- 売却の相手方、売却代金の見込額、分配金の算定方法を決議

マンション敷地売却組合の設立認可

- 売却合意者の $3/4$ の同意で都道府県知事等に認可申請

反対区分所有者への売渡し請求

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

分配金取得計画の決定・行政認可

- 区分所有者は権利消滅期日までに組合から分配金を取得
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- 借家権者は期日までに組合から補償金を取得
- 居住者は期日までにマンションを明渡し

組合がマンションと敷地の権利を取得

- 期日に個別の権利が組合に集約。担保権・借家権は消滅

買受人にマンションと敷地を売却

買受計画に基づき、建物の除却（都道府県知事等の監督）

3.1.1 売却決議前の準備

- (1) 決議を進める前に対応しておくべき事項

3.1.2 売却決議集会の招集に関する手続き

- (1) 売却決議集会の招集に関する手続き
- (2) 招集通知の発出時期
- (3) 招集通知の議案と通知事項
- (4) 招集通知の通知事項に関する説明会の開催

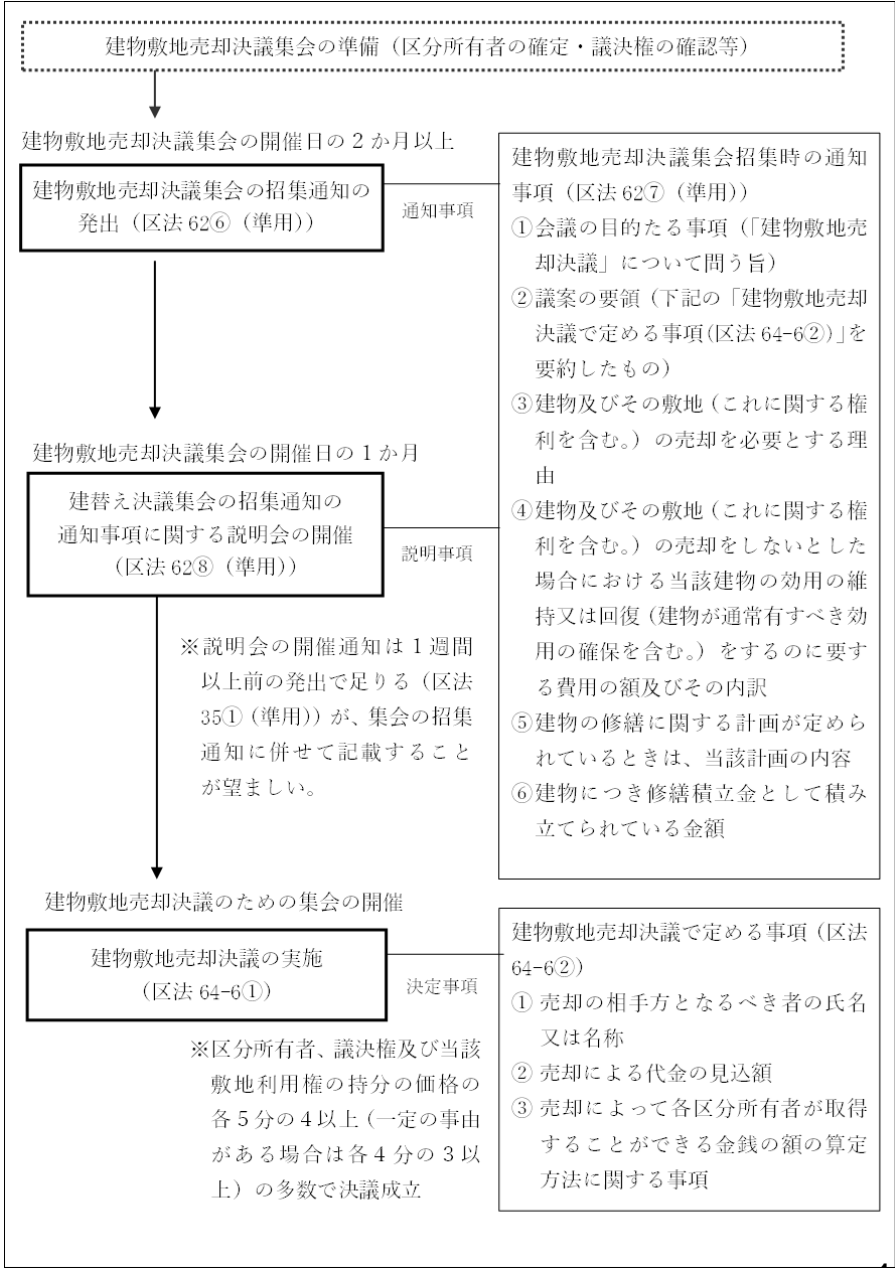
3.1.3 売却決議の成立要件と決議において定めるべき事項

- (1) 決議の成立要件と決議において定めるべき事項
- (2) 決議の成立の効果・効果の及ぶ範囲
- (3) 決議実施の留意点
- (4) 売却議決後の計画内容の変更と売却決議における対応

3.1.4 売却決議成立から売却合意までの手続き

- (1) 売却未賛同者への催告
- (2) 売渡し請求の実施
- (3) 売渡し請求における時価
- (4) 売渡し請求の実施の留意点

3.1.5 賃貸借の終了請求の手続き



3. 2. 1 マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー

3. 2. 2 除却等計画の認定

- (1) 除却等計画の認定について
- (2) 除却等計画の認定基準
- (3) 除却等の実施と報告

3. 2. 3 マンション等売却組合の設立と組織・運営

- (1) 売却合意者（発起人）による定款及び事業計画の作成
- (2) 組合設立の認可申請
- (3) 売却組合設立から売渡請求までの手続き
- (4) 売却組合の組織と運営

3. 2. 4 分配金取得計画の策定及び認可

- (1) 分配金取得計画の決議までに行っておくべきこと
- (2) 分配金取得計画の決定・認可

3. 2. 5 売却決議マンションの明渡しから売却組合の解散まで

- (1) 明渡しから買受人との売買契約・引き渡しまでの手続き
- (2) 売却決議マンションの除却の実施
- (3) 売却組合の解散手続き

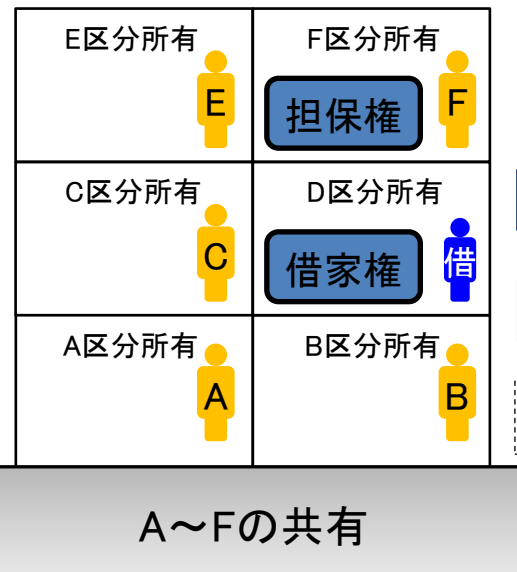
(参考)マンション等売却事業(建物敷地売却)の流れ

組合がマンションと敷地の権利を取得

権利消滅期日

<従前の状態(売却マンション)>

マンション等売却組合 → 権利者



- ・ 賃貸借の終了請求により賃借人に対し補償金を支払い【再生法122条】
- ・ 区分所有者に対し分配金を支払い【再生法151条】
- ・ 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする【再生法152条】

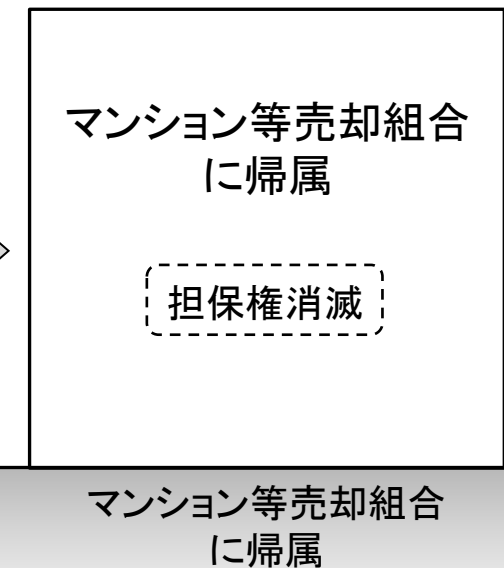
組合は権利者に、分配金・補償金の支払い

居住者は組合に、マンション・敷地を明渡し

- ・ 占有者はマンション・敷地を明渡し【再生法155条】

占有者 → マンション等売却組合

<権利消滅期日後の状態>



マンションと敷地*の所有権
マンションを目的とする担保権等
敷地を目的とする担保権等

→組合に帰属【再生法149条1・2項】

→消滅【再生法149条1項】

→消滅【再生法149条2項】

※敷地利用権が借地権の場合は、当該借地権が組合に帰属し、所有権(底地権)は存続。