

## 第2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10月31日（金）15:00～17:45

### 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) 住戸面積基準の見直しについて
- (2) マンション再生等手法の比較検討マニュアルについて
- (3) 各マニュアル等に反映すべき論点部分の素案について
- (4) マンションの再生等に係るマニュアル等の目次案について

#### <配布資料一覧>

議事次第

委員名簿

資料1 住戸面積基準の見直し【委員限り】

資料2 マンション再生等手法の比較検討マニュアル（概要）

資料3－1 各マニュアル等に反映すべき論点部分の素案（論点2～6、8、9）

資料3－2 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4 各マニュアル等の目次案

1. マンション再生等手法の比較検討マニュアル
2. マンション再生実務マニュアル

3. マンション等売却実務マニュアル
4. マンション除却事業の解説
5. マンション改修マニュアル
6. 団地型マンション再生等マニュアル
7. マンション再生事業等に関する認可等マニュアル
8. 要除却等認定実務マニュアル

#### 資料5 検討会スケジュール

参考資料1 第1回検討会議事概要

参考資料2 第1回検討会終了後の追加意見・質問

参考資料3 マンション再生等手法の比較検討マニュアル（素案）【委員限り】

#### 5. 議事概要

- 資料1について、事務局から説明が行われた後、委員等による質疑応答を行った。
- 主な意見は次のとおり。

#### 【資料1：住戸面積基準の見直し】

- ・ 資料1に「権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性の担保」との表現があるが、老朽マンションを再生すること自体が既に公共公益性を具備しているのではないか。各地方公共団体の建築条例等で住戸面積基準を定めているところもある中で、改めて別途設定する必要性があるのかどうか。
- ・ 権利変換時点では、単身用あるいはやむを得ない事由に該当する住戸となっていたとしても、その後、住み替わり等があった場合には、住戸面積基準の実効性を担保することができない、という地方公共団体からの意見にどのように対応するのか。
- ・ 最低居住面積水準が基準として残るのであれば、その規定に沿って、例えば2人世帯であれば30m<sup>2</sup>以上で認めて差し支えないのではないか。
- ・ 資料1・P5に「※各地方公共団体の住宅事情の実態等に応じ、施行通知で示す予定の基準等に拠らない判断を行うことは差し支えない。」との表現があるが、仮に施行通知等で示す予定の基準等に拠らない判断をされるとしても、少なくとも、老朽マンションの再生を阻害するがないような範囲に留めるように表現していただきたい。
- ・ 資料上、「権利床」との表現が用いられているが、「権利床」は、通常は利用用途にかかわらず、従前権利者が取得する床を指す整理であり、「自己居住用権利床」を意図しているのであれば、誤解を招くことがないよう、「自己居住用権利床」と「賃貸用権利床」と書き分けるべきではないか。

#### 【事務局】

- ・ 老朽マンションの再生を進めること自体に公共公益性があるのはご指摘のとおり。一方、マンション再生事業と連動して様々な特例を設けていることも踏まえ、良好なマンションストックを残すこととのバランスを取るためにには、一定の基準は必要であると認識。

- ・ 住戸面積基準の実効性について、まさに人に着目した場合には、その人が住み替わった際にはどうするのか、という課題が出てきてしまう。このため、例えば、図面として、この住戸は単身者向け住戸であることを設計図面上に明記していただくことをもって、誰が入居しているのか、ということにはあまり着目せず、建物として単身者向けであれば、単身者向け住戸として認可していただく考え方があるのではないか、というのを対応案として検討しているところ。
- ・ 「特別の事情によりやむを得ない」と判断する際の基準については、基準を厳しく運用したいというよりも、建替えがしっかりと進むよう、近年増加している区分所有者の負担を減らすことができるような形となるよう、運用の明確化に向けた検討を今後進めてまいりたい。
- ・ 「権利床」との表現については、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」で以前から使用していた。自己居住用の権利床を意図していたため、使い分けについては今後しっかりと留意してまいりたい。
  
- ・ 行政としては、老朽化マンションの建替えを進める立場と良好な住宅を供給する立場の2つがあり、バランスを配慮する必要。地域の実情やニーズに応じた良質なマンションストックが供給できるような基準を検討いただきたい。
- ・ 従前マンションの面積が例えば $18\text{ m}^2$ であるなど、そもそも単身者向け住戸の基準である $25\text{ m}^2$ 以上との基準も満たさないような場合、当該基準に適合するように床面積を広げる必要があるのか。

#### 【事務局】

- ・ 従前面積が $25\text{ m}^2$ を下回る場合、マンション再生事業の手続を活用する際には、面積を $25\text{ m}^2$ 以上まで拡大する必要。なお、「住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合」については、都道府県知事等により、基本の $50\text{ m}^2$ 、単身者向けの $25\text{ m}^2$ よりも小さな面積を定めることができることから、その基準を活用することもあり得るかと考えている。
  
- ・ 自主建替えの推進というのも施策の1つであると思うが、デベロッパーが参加組合員として入らず、完全に生活再建という特徴があるが、その場合でも、例えば（単身者向け住戸の基準である $25\text{ m}^2$ 以下となる） $18\text{ m}^2$ は認めない、というのは、自主建替えの推進という点と矛盾するため、自主建替えも考慮した住戸面積基準の運用が必要ではないか。

#### 【事務局】

- ・ 自主建替えについても、マンション再生法上のスキーム、特例措置も存在することを勘案すると、一定の公益性を重視することを基本に住戸面積基準を運用する必要がある。一方、住戸面積基準の存在により自主建替え 자체が阻害されることは好ましくないため、バランスを取った運用について検討してまいりたい。

- 資料2について、事務局から説明が行われた後、委員等による質疑応答を行った。
- 主な意見は次のとおり。

**【資料2：マンション再生等手法の比較検討マニュアル（概要）】**

- ・ これまで各マニュアルに散在していた比較検討の箇所が全体的に整理されており、非常によいマニュアルになっているのではないか。
- ・ 1点、国土交通省が作成するマニュアル等については、事実上、法律と同じような取扱いを受ける可能性があるが、マンションの規模等に応じ、取り組まなければならないことが異なる場合や、手続として省略しても問題ない部分もあると思われる。このため、比較検討マニュアルの冒頭において、標準管理規約と同様に、一般的なマンションを対象とすること、マンションごとに進め方として参考にできる部分と、手續として省略できる部分がある旨などを記載していただきたい。
- ・ 実際の裁判でも、現行の「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」に沿っていないために無効である、との主張が出てくるケースも存在。比較検討マニュアルは、あくまでも1つのモデルとしての進め方であって、比較検討方法がこれだけではないこと、〇〇と●●の比較はショートカットしても問題ない旨を記載することなどで、法律と同一視されることがないような記載を冒頭に置くことを検討いただきたい。

**【事務局】**

- ・ ご指摘を踏まえ、比較検討マニュアルの位置付けにおいて、法律と同一視されがないような記載を追記することとしたい。
- ・ 全体的によく整理されており、比較検討しやすくなっていると考える。
- ・ 現在最も気にしているのは、工事費高騰により、そもそも概算を取ること 자체ができなくなってしまっており、最初の検討段階と比較して半年後、1年後になるとどんどん見積額が上がってしまう状況にある。
- ・ また、従来の比較検討よりも難しくなっている点として、解体工事費の高騰、働き方改革などによる工期延長等の影響を踏まえ、仮住まいの期間が大幅に伸びていることについて、留意事項として付記する必要があるのではないか。
- ・ さらに、例えば都心では、仮住まいの家賃も相当高騰していることから、いわゆる通常の改修、居住しながらできる改修のメリットとして、その他再生手法とは異なり、仮住まいが不要であることや、緊急性の高いものから時間をおいて進めることができることなどについても、留意事項として記載したほうがよいと考えられる。
- ・ ご指摘のとおりである。比較検討の対象に入っている工事費が際限なく高騰した場合には、管理組合としても比較検討しようがなくなるため、その点の注意喚起は重要。
- ・ 先ほどのご意見のとおり、建替えを行う場合には、解体工事費や新たな建物に対する工事費が必要になることや、相当の期間仮住まいが必要になることはぜひとも明記していただきたい。

- ・ 資料2・P17「(4) 再生等手法の判断」の「③改修か建物敷地売却等かの判断」において懸念しているのは、建物又は建物敷地を購入する買受人を見つける必要があり、その場合、多くの区分所有者としては、買受人がその程度の価格でしか購入しないのであれば、売却をやめてしまおう、という可能性が出てくるのではないか、という点である。
- ・ ただし、基本的には資料2のとおりの進め方になると考えており、順を踏んで、メリハリをつけて建替え等を選択できるようにすることが重要。
- ・ 建物更新については、初期の検討段階において、建替え、建物敷地売却等の選択肢と比較してもかなりざっくりとした内容しか示すことが困難であると考えられ、具体性を持たせるためには、設計等に関する調査などが必要とならざるを得ないため、実際の現場では管理組合としても悩まれるのではないか。
- ・ また、建物更新には先例がないことから、管理組合の背中を少しずつ押しながら、次の段階に進んでもらうことが非常に難しいところであり、検討費用が必要である点と具体性を示すことが難しい点の2つが大きな課題。
- ・ 現在ちょうど、今回の法改正に伴ったものではないが、既存不適格のマンションから、大きく建て替えると減築してしまうが、どうすればよいか、という相談を受けている。こうしたマンションについては住戸リフォームが進んでおり、当該住戸の区分所有者については大きく残債を抱えている中で、費用を掛けてまで建物更新を検討することに少し足を踏まれている現状もある。
  
- ・ 委員同士の質問となってしまうが、マンションの建替えを進める際には、図面が存在せず、図面を改めて作成した上で耐震診断を行うケースが存在すると思うが、図面がないマンションで建物更新を行う場合にはどのような流れとなるのか。
- ・ 建物更新を行った上、一部区分所有者が転出する場合が想定されるため、売り戸としての一定のエビデンスが必要になると考えており、図面を改めて作成する、建築確認等を申請する、等の様々な確認を経る必要があると考える。
- ・ また、耐震診断を行った上で、住みながらの耐震補強を検討するケースも存在するが、建物更新を検討する場合には、一般的な耐震補強とは全く異なる内容になると想定されるため、追加の費用と手間が必要となるのではないか。
  
- ・ 用途変更を行う場合には必要であると思うが、建物更新には確認申請が必要となるのか。確認済証があれば、新築同様の扱いを受けるため、ローンが通りやすくなると想定されるが、そうでない場合、本当にローンがつくのか、という心配が出てくることになり、この点についての見解をお伺いしたい。

#### 【事務局】

- ・ 法的には、建物更新を行う場合に必ずしも確認申請は必要ではない。ただし、ご指摘のとおり、実際に売却する場合やローンを借りる場合の実務を考慮した場合、どのような調査を行い、手続を踏む必要があるのか、というのは別の課題であり、建築確認、住宅性能評価等、しっかりとした建物であることを示すための証拠をどのように積み上げ、

市場に乗せられるようにするのか、という検討も進めていく必要。

- ・ 建物更新の際の融資については、建替えのスキームの延長線上にあると考えるが、新築ではなく、中古のイメージで物件を確認する形になると想定されるため、中古物件としての評価制度等を組み合わせながら、融資判断を行うことになるのではないか。
- ・ また、再生組合への事業資金と、従前入居者の負担金や清算金、新たにマンションを購入する方への融資を一体的に検討する必要があると考えているが、権利変換時の評価額が融資額の算定のメルクマールになるのではないか。
- ・ 基本的な進め方は資料2・P8に示されている形になるのではないか。
- ・ なお、資料2・P8内の「(3) 再生等決議までの合意形成の基本プロセス」の「[3] 再生等に関する基礎的検討」や「[7] 再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討」においては、費用面の課題から、管理組合として再生等を一旦断念する可能性もあると思われる。断念した場合には、一旦修繕により凌いで、数年後に改めて「(3) 再生等決議までの合意形成の基本プロセス」に立ち戻るケースも想定されるため、当該ケースについても管理組合に認識してもらえるよう、コメントを追加いただきたい。

#### 【事務局】

- ・ 再生等を断念した場合にどのように対応するのか、については管理組合にとって非常に重要なポイントであるため、断念した場合の対応の考え方も含め、比較検討マニュアルの中で書き込んでまいりたい。
- ・ 比較検討マニュアルにどこまで強制力があるのか、という話ともつながるが、資料2・P17の「(4) 再生等手法の判断」の①～③において、改修を中心に、建替え、建物更新、建物敷地売却等との比較検討を3つ行う旨が記載されているが、区分所有者の方が読んだ場合、①～③の全ての比較検討が必要かのように捉えられる可能性。初期の検討段階において、比較検討の対象から外れる手法も存在するはずであり、全ての再生等手法を比較検討する必要があるわけではない、という旨を明記すべきではないか。
- ・ また、建物更新についても、今すぐには困難かもしれないが、5年後、10年後には簡易計算で費用が判明する可能性等もあり、資料2・P8内の「(3) 再生等決議までの合意形成の基本プロセス」において管理組合が立ち戻るケースも想定して、柔軟性を持たせるような記載を追記いただけるとよい。
- ・ 資料2・P16の「(3) —2 建物敷地売却等の検討」における「・売却の可能性、売却額の相場の把握」との記載に関連して、このタイミングで客観的な評価を把握していることは、その後の合意形成上も有効であると考えられることから、「・不動産鑑定評価の取得」についても追記いただきたい。
- ・ 同じく、資料2・P16の「(3) —2 建物敷地売却等の検討」における「・区分所有者への分配金の見込み額の概算」との記載に関連して、アスベストの使用により、解体費用の見立てが難しい場合を踏まえた注意喚起があるとよい。

- 資料3—1については事務局、資料3—2についてはオブザーバー（法務省民事局民事第二課）から説明が行われた後、委員等による質疑応答を行った。
- 主な意見は次のとおり。

【資料3—1：各マニュアル等に反映すべき論点部分の素案（論点2～6、8、9）】

- ・ 建物更新後の建物の価額の考え方方が非常に難しい。耐震性不足のマンションであっても、その住戸をフルリフォームした場合には、買取再販によりかなり高額で売却できていると考えられるが、現在、耐震性不足のマンションを耐震補強したとしても、市場価格はほとんど変わっていないことから、共用部分の耐震補強を行った上で専有部分の工事を行ったとしても、いわゆる買取再販価格以上の値は付かないのではないか、と想定。
- ・ 国のマンション管理計画認定制度や（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」が広がりつつある中で、しっかり管理されているマンションの価格が今後適正に評価されるとする場合にどのようになるか。
- ・ 建物更新後の価額について、耐震補強せずにスケルトン改修した再販物件よりは高くなることが想定されるが、どう考えても新築の価額まではいかないのではないか。個人的には、確認済証の取得の有無が決定的に異なると考えており、確認済証を取得することで、1戸だけのリフォームとは異なり、基本的には新築の建物と同等の構造安全性等を有することを明確にする必要があるのではないか。
- ・ 建物更新後の価額については、運用の仕方によって価格形成が進むような内容であり、市場をむしろ形成していくような取組が必要であり、マニュアルの中身というよりも、実際の事業者に検討いただく必要があるのではないか。
- ・ 今回の法改正により、新たな再生手法が創設され、その全てで売渡し請求が可能となっているが、その時価については、区分所有法上、「時価」という表現しか存在しないところ。実務上は、建替え、建物更新、建物敷地売却等のそれぞれで全部同じ額となるのか、異なるとすればどの程度差が付くのか、という点を把握されたいと思うが、売渡し請求における時価の考え方について、現時点での見解を伺いたい。
- ・ 一言での説明は大変難しいが、少なくとも建物更新の事例はほとんど存在しないため、販売事例等と比較して、というのは実務上不可能ではないか。そのため、建物更新に要する実際の原価を積み上げたときよりも、建物更新後の価額のほうが上がっているのか、という比較になると思われるが、事業に実際に取り組むまでは何の保証もないままに進める必要がある、という点が建物更新として最も難しい点かと考えている。
- ・ また、時価の考え方、といっても、建物更新には事例が存在しないため、時価がない中で時価を決めろ、ということになるため、正直なところ、事例が積み上がっていくのを待つしかない状況。
- ・ 建物敷地売却決議で建物を壊さない場合と、建物取壊し敷地売却決議で建物を残す場合とで、売渡し請求の時価の違いは存在するか。
- ・ 壊す場合（＝建物取壊し敷地売却）については、建替え決議の時価にかなり近いため、時価の考え方を整理できると思うが、壊さずに売却する場合（＝建物敷地売却）において

ては、最有效使用の用途によって考え方方が大きく異なってくる。この場合、土地をベースとして、何を建てるかが最有效使用であり、現に建っているマンションの価額とは異なると考えている。

- ・ このため、どのような用途に変更するのか、という点で、マンションの場合には取引事例比較法で算出することになると思われるが、事業用の他用途の場合、収益還元法で算出するが、還元利回りをどう考えるかにも左右されるため、こちらも非常に難しい課題。
- ・ 事業者目線で考えた場合、建物敷地売却の場合には、デベロッパー等が買い受けることから、当該デベロッパー側で収益還元法、あるいはリフォーム再販により想定される売却価額を算出する等の手法により、一定の考え方が出てくることとなり、その額が時価という考え方になると思われる。
- ・ マンション建替事業の場合には、建替え決議の存在を前提として売渡し請求の時価を決定するため、本来オフィスビルを建設した方が儲かる場所であっても、マンションの再建設を前提に時価を算出する。一方、マンション敷地売却事業についてはそうした前提がなく、希望者の戻り入居を念頭に買受人がマンションを建設する場合でも、オフィスビルにした方が高い敷地価額になる場合には、その時価が適用される認識。
- ・ 同様に、希望者の戻り入居を念頭に建物敷地売却を行い、建物を再利用する場合でも、建物を解体した方が最有效使用になるとすれば、その時価を採用すべき、という話となるのかどうか。
- ・ 前提として、建替え後の用途についても決議時点で示さなければ、売渡し請求ができるのか、という問題もあり、例えば、マンションが建設される前提で反対して転出したが、違う用途の建築物で床を取得できるのであれば賛成した、というケースも想定される。
- ・ マンション敷地売却事業においても、買受人の取得後の利用意向で価額が決まり、それで売却するかを判断しており、それとは異なる前提の時価が仮に設定されたとしても、売却組合側ではその時価で売渡し請求することはしないのではないか。
- ・ 分配金取得計画に基づき分配される金額で売渡し請求ができる場合、理論的に説明できるのであれば、実務的な最も楽な方法ではあると考えられるが、引き続きの議論が必要。
- ・ また、賃貸借終了請求の補償金についても、様々な場合が想定される。例えば、客観的事由に該当しないマンションについて、建物敷地売却決議を5分の4の賛成で行う場合でも賃貸借終了請求は可能である一方、客観的事由に該当するマンションで建替え決議を4分の3の賛成で行い、賃貸借を終了させる場合に、補償金は同額となるのか、という議論があるのではないか。
- ・ ご指摘の観点では、補償金の金額は異なるべきであると考える。

#### 【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 賃貸借終了請求の補償金については、より具体的な考え方をお示しできるよう、法務省において調査研究委託の実施を予定しており、この中で、専門家等との協議の場が設けられ上、来年4月の施行までに一定のとりまとめがされる予定である。
- ・ また、ご指摘のとおり、客観的事由の有無に応じた補償金への影響についての議論もあると思うが、客観的事由があっても5分の4で決議を取ってしまう場合も想定される

ころ。老朽化の場合の考え方も含め、専門家等との議論の場で検討される予定である。

- ・ 貸借終了請求の補償額については、今後、法務省で検討を進められることであるが、複数のマンション建替えの現場実務者から、「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。)を用いた場合には、特に営業借家の補償が非常に高額になってしまうため、現実的な交渉が非常に難しくなり、逆に阻害しているという指摘が以前から上がっている状況。
- ・ 資料3-1・P11には、「用対連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が想定されるが、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」との趣旨の注釈があるが、そもそも用対連基準が非常に高額という現場実務者からの指摘と、「異同」という表現の曖昧さ、どちらとも捉えられ、争いのもとになりかねないとの指摘があるため、特に営業借家の補償に対しては、用対連基準とは別個の基準を設けるなど、実務を阻害しない現実的な交渉に資するような基準の検討をぜひお願いしたい。
- ・ 貸借終了請求の補償額については、貸借権を失う側のことも考慮する必要があるため、どこまで具体的に文言として記載できるかという点を検討中であり、法務省による意見集約の場での結論も待つこととしたい。
- ・ 念のための確認であるが、資料3-1・P4の⑤のケースにおいて、仮に耐震補強が全ての専有部分に何らかの変更を及ぼすとすれば、残りの水色の専有部分は全面リフォームする必要はなく、建物更新に該当するという理解でよいか。

#### 【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ ご認識のとおり、全ての専有部分の形状等に変更が及ぼされるのであれば、建物更新に該当し得る。
- ・ であれば、①からを含め、全面リフォームが大前提かのように読めるため、誤解されないように記載する方がよいと考える。また、「共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等」との違いが重要であると考えており、例示してもよいかもしれない。
- ・ 建物更新には、非賛成者に対する売渡し請求の仕組みがあり、賛成者であっても相当の費用負担を強いられることとなり、建物更新の概念が明確されていない場合には、建物更新決議は無効だ、という争いが生じかねない。
- ・ 建物更新決議を規定する改正区分所有法第64条の5第1項の文言から見て、建物更新の本質部分をしっかりと詰めた上で概念を整理する必要があり、国土交通省と法務省で連携した上で、建物更新の概念の明確化に努めていただきたい。
- ・ 行政としては、マンパワー不足、技術力不足等が想定される中で、マンション再生事業等に関する認可等マニュアルをぜひ分かりやすく作成いただきたいと考えるが、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）等を活用した組合設立認可の審査

の支援を行う想定があるのか。

- ・ また、建物敷地売却事業における組合設立認可において、要除却等認定基準への非該当性の確認が必要であると思うが、組合設立後に買受人がそのまま活用する場合と、除却する場合の2パターンが想定されるが、組合設立認可の審査段階では、方向性が決まっているものとして審査するのか。

#### 【事務局】

- ・ 1点のご質問について、組合設立認可の審査の実務を支援法人に委託する等により、お手伝いいただくような想定があるか、という趣旨かと思うが、最終的な認可主体は行政庁であるが、実務的に支援法人に色々とお手伝いいただくことは可能ではないか、と考えているところ。
- ・ 一方、多様な類型の方々が支援法人として登録されていくと想定され、組合設立認可の審査の実務に長けているのかについて、各支援法人の人格（建築士等）に応じて見定める必要はあると考えており、改めて基準等を取り決める必要があるのか、あるいは、現時点の想定とおりに運用可能なのかについて、一度持ち帰って検討させていただきたい。
- ・ 2点のご質問について、組合設立認可の審査段階では、買受人が除却するのかどうか分からぬといいうのはご指摘のとおり。方向性が分かっている場合、すなわち、除却等計画の認定を受けている場合には、除却等計画を確認していただくという審査は必要であると考えるが、実質的な中身の審査は不要であると考えている。
- ・ 一方、除却等計画の認定がない場合には、除却の有無が判断できないということで、対外的な意思決定、すなわち、買受人としての意思決定がなされていない状態であるため、除却されずに残る可能性がある前提で審査いただくと考えている。

#### 【資料3—2：各マニュアル等に反映すべき論点部分の素案（論点7）】

- ・ マンション再生事業等における登記手続について、最も検討を要するのは新しい枠組みである建物更新の手続であると想定されるが、現在の不動産登記法又は区分所有法上では、資料3-1・P4の②③のケースのように、区分性を害さない場合には従前の登記記録をそのまま使用することになると思う。
- ・ 一方で、資料3-1・P4の①のケースでは、登記記録を1つにする合体又は合併の手続を経た上で従前の登記記録を使い回し、従後のマンションの登記記録とする考え方になろうかと考えるが、登記記録又は登記事務手続自体も煩雑になることが予想されるため、実務上は合理的な登記手続となるような制度、やり方を検討いただくことを期待。
- ・ 資料3-2・P1に「令和8年3月までに政令を改正予定」との記載があるが、令和8年3月中旬ごろにはマニュアル等をとりまとめ、公表することとなっており、例えば3月末に政令が改正された場合には、マニュアル等に反映できることになりかねないが、具体的なスケジュール感をご教示いただきたい。

#### 【オブザーバー（法務省民事局民事第二課）】

- ・ マニュアル等のとりまとめ・公表のスケジュール感は承知しているが、法制局審査等が

これから控えている関係上、具体的な日時をお示しするのは困難。ただし、当然早めにお示ししたいとは考えており、速やかに対応させていただきたい。

- 資料4については事務局からの説明を行わず、委員等による質疑応答から行った。
- 主な意見は次のとおり。

#### 【資料4：各マニュアル等の目次案】

- ・ 「マンション等売却実務マニュアル」の目次案において、マンション等売却事業でも賃貸借終了請求は可能であると思うが、「マンション再生実務マニュアル」や「マンション除却事業の解説」で記載されている関係権利者との調整に関する項目が抜けているのではないか。

#### 【事務局】

- ・ 「マンション除却事業の解説」の第3章として関係権利者との個別の調整等を記載しているが、ここまで大がかりな内容を当該解説の中で記載するというよりも、「マンション再生実務マニュアル」から参照いただくことを考えており、「マンション等売却実務マニュアル」でも、賃貸借終了請求にも触れつつ、詳細は「マンション再生実務マニュアル」を参照いただくような構成で検討している。
- ・ 基本的な内容となるが、建物取壊し敷地決議で借家人の補償をするのは、現区分所有者なのか、買受人なのか。現実論として、区分所有者の立場としては、借家人補償まで処理してくれないと決議に応じることができず、そこまで処理してくれるから全体をそのまま売り渡しましょう、という形になるのではないか。

#### 【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 賃貸借終了請求では、賃貸している区分所有者、それ以外の区分所有者、組合のほか、その他の第三者を指定することも可能となっている。ただし、建物取壊し敷地売却の買受人を賃貸借終了請求を行う者に指定できるかどうかについて、明示的に議論されているものではない。
- ・ 区分所有者以外の者が賃貸借終了請求を行う場合、その者にも補償金の支払義務が発生するが、最終的には、賃貸人である区分所有者が補償金の支払義務を負う建付けとなっている。
- ・ 組合が賃貸借終了請求を行い、仮に一旦補償金を支払う場合には、おそらく、分配金との相殺という形になると思う。
- ・ 建物更新に関連して、建物更新決議後に行政庁に組合認可申請を行う場合に、いざ認可申請を出したが、実際には建物更新には該当しなかった、というケースが実務上想定される。このため、事前に早めに行政庁への相談・協議を行うことが望ましい旨について

も、マニュアルの中で触れていただきたい。

- ・ これからどのように再生していくかと検討している管理組合がマニュアル等を確認した際、誰に相談すればよいのか、という点が一番のポイントになるのではないか。
- ・ 管理組合からは、「コンサルをどのように選定すればよいかをコンサルしてほしい」というような内容をよく伺っている。また、地方公共団体に相談しても、公共性の観点から、具体的な事例やコンサルの紹介が難しいことから、管理組合自身で色々と回ってほしい、となり、最終的にたらい回しになるケースもあると承知している。
- ・ このような場合に管理組合向けによく活用しているのは、東京都で作成している「マンション再生ガイドブック」であり、当該ガイドブックには、コンサルやデベロッパーの役割が1ページで整理されている。また、コンサルといつても、弁護士、税理士等の専門家が想定され、こういう場合には〇〇の相談をすべき、△△の場合には地方公共団体に相談してほしい、等の内容が盛り込まれたページが1枚でもあると、管理組合としても、掲載された相談先に安心して相談することができると考えられ、コンサルの立場としても紹介しやすい。
- ・ また、我が国では、コンサルの立場に対してあまり馴染みがなく、お金が必要なのであれば自分たちで頑張って検討するとなった結果、検討が長期化し、ややこしくなる場面もあるため、コンサルの活用についても後押しできるようなページがあるとありがたい。

#### 【事務局】

- ・ ご指摘を踏まえ、どういう役割の方がいて、どういう段階で、どういう方に相談すべきなのか、というのが分かりやすくなるマップのような1枚紙を準備することとしたい。
- ・ 東京都では、管理組合の方の理解を促すようなマニュアル等を作成しているところであるが、国土交通省としても、もう少し簡単な、一般の方向けのリーフレット、パンフレットのようなものを作成する予定はあるか。

#### 【事務局】

- ・ ご指摘を踏まえ、作成の検討を進めてまいりたい。来年4月の施行後には、色々なお困りごとが発生することを一定程度想定しているところであり、どこまで具体的に記載するのか、という検討は必要であると考えているが、いずれにしても、管理組合の方々が困らないような対応を検討してまいりたい。

以上