

第3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12月12日（金）15:00～17:30

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

＜関係団体＞

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) マンション再生等手法の比較検討マニュアルについて
- (2) マンション再生実務マニュアルについて
- (3) マンション等売却実務マニュアルについて
- (4) その他の報告について

＜配布資料一覧＞

議事次第

委員名簿

資料1 マンション再生等手法の比較検討マニュアル（概要）

資料2 マンション再生実務マニュアル（概要）

資料3 マンション等売却実務マニュアル（概要）

資料4-1 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

資料4-2 マンション建替法による不動産登記政令の改正案

資料4-3 マンション建替法施行令・施行規則の改正の概要【検討会限り】

資料5 検討会スケジュール

参考資料1 マンション再生等手法の比較検討マニュアル（素案）【検討会限り】

参考資料2 マンション再生実務マニュアル（素案）【検討会限り】

参考資料3 マンション等売却実務マニュアル（素案）【検討会限り】

参考資料4 第2回検討会議事概要

参考資料5 第2回検討会終了後の追加意見・質問【検討会限り】

5. 議事概要

- 資料1及び参考資料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：マンション再生等手法の比較検討マニュアル（概要）】

【参考資料1：マンション再生等手法の比較検討マニュアル（素案）【検討会限り】】

- ・ 第2回検討会以降、委員や関係団体の皆様からのご意見を踏まえ、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」（以下「比較検討マニュアル」という。）は法令のような位置づけではなく、法令のように理解され、硬直的な進め方になることがないように事務局にて修正いただいた。
- ・ また、法律上マストな部分の比較検討と、より細かな合意形成を図る上で必要な比較検討とを明確に分け、それらを意識しながら比較検討できるように見直されている。
- ・ 念のための質問となるが、建替え決議を行う場合、建替えをしない場合に提示しなければならないのは、「修繕」でよいか。あるいは、「改修」を含む「修繕」か。
- ・ 法的には「修繕」である。ただし、実務上、修繕とは別に、改修（例：耐震改修）を行った場合には、これだけ余分に費用が必要となる、ということを示す資料を付けた上で建替え決議を行っているケースが多いと考えられる。
- ・ 改修の比較検討がなされていない場合でも、建替え決議が無効になるとは考えられないが、修繕維持に関しては、しっかりと資料を準備する必要がある。
- ・ 資料1・P19において、「『改修』との比較検討は、どの再生等手法を選択する場合でも必須で実施」との記載があるが、ここでの「改修」は何を指しているのか。
- ・ 基本的には、本当にマストの部分としては先ほど申し上げた「修繕維持」を指している。ただし、実務的には、改修も含めて比較検討しており、再生に寄せた「修繕」を指している認識であり、このような実務的な取扱いを前提とした場合、一部改修的な部分までマストに見ている、という位置づけである。

【事務局】

- ・ 参考資料1・P68において記載のとおり、「改修」も含めて検討しているところ。
- ・ ただし、どこまで「改修」として含めるかについては、マンションの個別の事情に応じて異なると考えており、必要があれば、改修も含めて比較検討が必要であるという認識。
- ・ 参考資料1・P68には、【招集通知の記載事項（建替え決議の場合）】の1つとして、「建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳」（改正区分所有法第62条第7項第2号）の記載があるが、改修を比較検討することが建替え決議上必須とすると、耐震診断をした上で耐震改修等の比較検討が必須である、ということになるが、そのような認識でよいか。
- ・ 耐震改修等の比較検討は必須ではない。ただし、再生の比較検討を行う場合には、改修の部分まで対象としないと、再生の比較検討とは言えないという認識。
- ・ では、建替え決議の議案書そのものに記載すべきこととは別の議論ということでしょうか。
- ・ ご認識のとおり。改正区分所有法第62条第7条に規定する通知事項には改修の比較検討までは含まれていない。
- ・ 改正区分所有法第62条第7項第2号には、「建物が通常有すべき効用の確保を含む。」とのカッコ書きがあり、この部分で改修を読める整理であると理解している。これは、阪神・淡路大震災時の被災マンションにおいて、再建か復旧かの費用の見積もりに当たり、例えば、当該被災マンションにエレベーターがない場合に、エレベーターの設置費用も含めて再建費用を算出する場合と、エレベーターの設置費用は含めずに復旧費用を算出する場合に分かれ、見積もりが飛び交うようなケースが見受けられたため、区分所有法の平成14年改正のタイミングで、改修も含めて読むことができるよう、カッコ書きを追加いただいた。
- ・ 実際の建替え決議の段階で、このカッコ書きをどこまで重視するかについては、建替えを必要とする理由とも関係すると考えられるが、例えば、管理組合において、現状の建物の老朽度を判断して、あるいは、アンケート調査等により区分所有者のニーズを把握して、改修に関する要素についての不満が高ければやはり改修を検討した上、まさに総会の招集通知の記載事項の中で、建替えを必要とする理由として、改修を行う場合の問題点を指摘し、改修費用も算定するような手続が必要になる理解である。
- ・ ただし、そもそも改修にあまりニーズがない場合には、改修を比較検討の対象とする必要がそこまでない場合も出てくるため、マンションによって個別に判断する必要があると理解している。

- まさにそのとおりであり、区分所有法の平成14年改正前には、客観的要件（「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」）の規定があり、そこだけ見ると「改修」は含まれていなかった。
- しかしながら、「改修」の必要性があれば、別枠で立てることで比較検討の資料とする、という形で実務上動いてきたところである。
- 資料1・P11において、「(3) 理事会・全区分所有者への共有・報告」との項目があるが、区分所有者に対して一方的に情報提供するだけではなく、その情報提供に対してどのように考えるか、理解するか、というリアクションを求めるることも追加したほうがよいのではないか。

【事務局】

- 資料1・P11で示す「再生等に関する基礎的検討」の中で、実際の合意形成プロセス上、区分所有者がどのように考えるのか、どのような思いを持っているのかを拾い上げる流れとなっているが、準備段階においても区分所有者のリアクションを求める必要がある、とのご指摘と認識してよいか。
- ご認識のとおり、可能な限り準備段階で区分所有者のリアクションを求めたほうがよいかと考える。
- 次のステップである検討段階に進むのかどうか、という点を考慮する必要がある。まず準備段階では、基本は有志発意で勉強会等を行い、その中で情報共有を進め、次の検討段階に進みましょう、ということになれば、全区分所有者に対して情報提供を行い、フィードバックをもらう、というのが実務的な対応ではないか。
- 少なくとも準備段階においては、区分所有者に対して、勉強会等の活動状況を伝えた上でそのリアクションを見るところまでは含まれており、さらにそのリアクションを踏まえて次の検討段階に進む、という流れとすればよいと考えるため、事務局で検討いただきたい。
- 住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）による融資物件について、工事費等の分析を行い、長期修繕計画の作成等に有用な資料提供をいただいているところであるが、今後、マンションの更新が進んだ場合についても、似たような形で、情報提供いただくように、JHFにぜひお願いしたい。
- 今すぐにできることは承知しているため、ある程度情報が集約された段階で、例えば、初期段階でどの程度の費用が必要になるのか、等の目安とできる情報提供をぜひご検討いただきたい。

- ・ JHF が受ける融資相談の中で、見積書、請負契約書等を受領する形となっているため、そこで得られた各工事費の内訳、単価等をマンションライフサイクルシミュレーションで活用しているところであり、この他、HPへの掲載、調査部門に対する情報提供等も行っているところである。
- ・ 今回の法改正により、マンションの更新事例も出てくると想定されるところ、融資に当たって受領した情報の提供についても、検討の上で対応するようにしたい。
- ・ 今回の法改正により、再生手法の幅が大きく広がったことは大変ありがたい一方、改修、再生、売却、除却までを含めたオールラウンドな検討について、どこが取り組み得るのか、という議論があるのではないか。
- ・ 管理組合における、初期段階での限定された資金的な問題、専門化されたコンサルが対応できる業務範疇等を含めて検討する必要があると考えており、比較検討マニュアルにおいて、初期段階では幅広い再生等手法について一定程度メリハリを付けた検討が必要であるとの意見を申し上げたが。第2回検討会でも、「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」「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」等の実態も伺ったところである。
- ・ この点、参考資料1・P38においては、選びやすい専門家を列举いただいた認識ではあるが、「マンション再生コンサルタント」という表現を記載した場合、比較検討マニュアルを手に取った管理組合からすると、「マンション再生コンサルタント」という存在が全て再生等手法を一括的に検討してもらえるかの印象を与えかねないと考えている。
- ・ 別々の事業者がチームを組んで検討するケースもあれば、そうでないケースもあるが、実際の現場では、管理組合がある程度主体的な立場でハンドリングしながら進めることが必要であるという認識を持ってもらうためにも、「マンション再生コンサルタント」があたかも全てできるかのような表現はかなり強く、誤解を招きかねない。
- ・ 実務者の中ですら、初期段階では、改修や除却などの幅広い手法についてどこまで突っ込んだ検討等ができるのか、という議論がある一方、先ほどの、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」等の実際のお悩みも考慮する必要がある中で、初期の相談窓口及びそれ以降の対応に関する表現については、マニュアルの読者である管理組合に誤解を与えることがないよう、業界の実態を反映するような表現をしていただきたい。
- ・ 私自身は、現状「マンション建替えコンサルタント」と名乗っているが、修繕、改修に関するコンサルタントにも参加いただき、耐震診断等については、外部の専門の構造設計会社に、売却を検討する場合には、不動産鑑定士に協力いただくなど、チームで対応しているところである。その中で、我々マンション建替えコンサルタントがチームのコーディネートを行っているのがおそらく多くの現場の実態だろう。
- ・ 他の専門家と並列に記載する場合には、売却も含むが、「マンション建替えコンサルタント」となるのではないか。

- ・ 比較検討マニュアルには、相談窓口の記載もあり、その記載と連動するような形で専門家資格を列記し、具体的には〇〇に相談、という形で相談窓口を記載する流れとすることも想定されるが、ご意見を踏まえ、事務局として記載を工夫いただきたい。

【事務局】

- ・ ご議論を踏まえ、業界の実態も含めて反映できるように改めて検討したい。
- ・ 資料1・P18の「売却費用の概算の把握」について、「費用」と記載する場合には、支出するイメージを与えるため、「売却額の概算の把握」とすべきではないか。

【事務局】

- ・ ご指摘のとおり修正したい。
- ・ 資料1・P12「再生等の検討の提起を断念した場合の対応」について、記載いただき誠にありがとうございます。当該箇所については、参考資料1・P50で具体的に記載いただいた認識であるが、後段にあるように、数年後には再生が必要である、との視点は非常に重要である。
- ・ また、比較検討マニュアルでは、マンションの残存期間の把握の重要性も記載いただいているが、同マニュアルを読み進めないと把握できないと考えられるため、ぜひP50においても、マンションの今後の残存期間等を認識した上で再生等の検討を進める必要がある、というニュアンスを出すことができるよう、記載を工夫いただきたい。

【事務局】

- ・ ご意見も踏まえ、記載ぶりを改めて検討したい。

- 資料2及び参考資料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：マンション再生実務マニュアル（概要）】

【参考資料2：マンション再生実務マニュアル（素案）【検討会限り】】

- ・ この「マンション再生実務マニュアル」（以下「再生実務マニュアル」という。）における「再生」は狭義の「再生」として、マンション再生組合による建替事業と更新事業の2つだけを指しており、当該2事業に関する実務的な手続等を記載するものである。
- ・ なお、本日の段階では、マンションの更新編は目次レベルに留まっているところであるが、マンションの更新については、これまでの事例がないこと、今回の法改正によって初めて権利変換で実行する仕組みができたこと等を考慮する必要があり、目次レベルであっても、漏れ等がないかを含めてご指摘いただきたい。

- ・ 比較検討マニュアルに対する意見かもしれないが、これまでのマンションの建替えと戻り入居が発生するマンション敷地売却のメリット・デメリットが区分所有者にとっては非常に分かりづらいのと同様、マンションの更新とマンション敷地売却による更新のメリット・デメリットは分かりづらいと考えられるため、再生実務マニュアル等で記載したほうが、区分所有者にとっては分かりやすいのではないか。
- ・ また、昨今の事業環境を鑑みると、マンションの更新と戻り入居が発生する前提のマンション敷地売却は事業リスクの観点からも違いがあるため、その点について触れていただきたい。
- ・ マンションの更新について、組合側で行うか、買受人で行うか、という点での比較が必要とのご意見であると理解した。

【事務局】

- ・ 現行の「マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」においては、マンション敷地売却事業により、マンションと敷地を売却した上で建替えを行う方法も多く見受けられたことを前提に、建替えを行う1つの手法として売却があり得るとの観点で比較を行っていた。
- ・ 一方、今回の法改正により、区分所有法上、建物敷地売却決議が位置づけられたことを踏まえ、少し構成を変更し、マンション敷地売却事業を活用して建替えを行う手法は純粋な建替えとの比較対象のメインにはならず、純粋な売却との比較を行うことが多いとの発想のもと、比較検討マニュアルを整理しているところ。
- ・ マンションの更新についても、戻り入居の希望者が少数存在する場合には、マンション敷地売却を行った上で、更新を行うケースもあり得るとは考えているが、メインの比較対象として位置づける必要があるかについては、全体の考え方を含めて検討させていただきたい。
- ・ 資料2・P11に記載の所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外決定、所有者不明専有部分管理人の選任については、いずれも今後スタートする制度であるため、現時点ではこれ以上の記載は難しいと考えられるが、今後、事例が出てきた中では、どのような手続が必要であったか、等の情報を追加いただけすると実務上大変ありがたい。
- ・ ご指摘のとおりであり、裁判所の判断に必要な証拠資料等は今後の実務の中で出てくることから、今後隨時盛り込んでいくようなイメージである。
- ・ 賃貸借終了請求について、補償金は賃貸人の負担であることは明記されているが、実務上、補償金の算定に当たっては不動産鑑定士、明渡しに当たっては弁護士にお願いすることになり、規模の大きくないマンション建替えの場合には、その資金確保が非常に問題となっている。
- ・ 現行の「マンション敷地売却ガイドライン」のP72には、借家人に対する補償金の負担

については、賦課金を充てることが可能、との文言があることから、賃貸借終了請求に要する専門家費用、裁判費用等の諸費用に賦課金を充てることも検討できる、等の文言があると、実務上大変ありがたいと考えるため、ご検討いただけると幸い。

- ・ 賦課金については、組合員に共通の経費を皆で負担する、という性質があり、例えば一専有部分にだけ賃借人がいる場合、その賃貸借の終了請求に当たっての補償金を全組合員に負担してもらうのは、公平性の要件を満たす必要がある観点からも、なかなか難しいのではないか。
- ・ 例えば、全専有部分が賃借されている場合に、その賃貸借の終了請求に当たっての補償金を全組合員で負担する、というのはおそらく可能であるが、個別の賃貸借終了請求に当たっての補償金に対して賦課金を充てることは、賦課金の制度趣旨から鑑みて基本的には難しいと考える。
- ・ なお、補償金の算定方法等については、別途検討が進められているところであり、例えば、不動産鑑定をお願いしたときにどの程度必要になるのか、という部分も明らかになると考えられるため、その検討結果を踏まえて検討する形で問題ないか。
- ・ 承知した。公平性、総会決議で強制できるのか、という問題点等もあると思うが、実務上課題になることが多いと考えられるため、現行の「マンション敷地売却ガイドライン」と同様に、補償金が必要となった賃貸人に対して個別に賦課金を徴収する手法もある、という記載の可否についてご検討いただけると幸い。
- ・ 1点目、客観的事由の判定の部分を追記いただき誠にありがたい。資料2・P8には、事前に「要除却等認定を受けることは必須ではない」との記載はあるが、客観的事由への該当性については、組合設立等のタイミングで必要となることを踏まえ、もう少し強めに、きちんとした確認が必要であるとの記載をしていただきたい。
- ・ 2点目として、再生実務マニュアル全般として、実務上の非常に細かい流れの記載はあるが、大きな全体の流れが見えづらくなっている側面もあるため、大きな全体の流れ+実務的な詳細な流れの両方があると見えやすくなると考える。
- ・ 3点目として、資料2・P19には、マンションの更新に当たって「法規制等の確認」として、確認申請の有無、用途変更の手続が記載されているが、例えば容積率制限や日影規制で既存不適格となっている建物が、マンションの更新により確認申請が必要となった場合、どのような取扱いとなるのか。

【事務局】

- ・ 1点目について、ご指摘も踏まえ、客観的事由への該当性の確認については、決議時には調査やエビデンスが必要になること等を前提に、○○の段階では●●に取り組みましょう、のような記載にしていきたい。
- ・ 2点目についても、ご指摘のとおりであるため、大きな全体の流れにも留意した上で記載するようにしてまいりたい。

- ・ 3点目の、マンションの更新を行う場合の建築基準法上の規制との関係については、更新に当たってどのような建築行為を行うかによって対応が分かれると考えられる。日影規制については、ボリュームに変更がない場合にはそのまま建築確認を取り得ると考えられるが、ボリュームが大きくなり、日影上はみ出てしまう場合には、建築確認を取ることはできないと考えられる。
- ・ マンションの更新においては、建築基準法上の規制、建築確認等の関係で考慮すべきことが多いと考えられるため、これまでの議論の中でのご指摘も踏まえ、記載の充実を図ってまいりたい。
- ・ 再生実務マニュアルにおいては、読みやすくなるよう、大きな全体の流れ図についてもお示しする方針で検討している。
- ・ マンションの更新における権利変換時の評価・補償について、今回、最も答えがないところであり、実務的に非常に難しい。
- ・ 先ほどの建築確認の議論とも関係して、建築確認を取ることで、現行の建築基準法への適合性が確認でき、融資が受けられるようになる、等の関係性がある。容積率制限や日影規制が導入される前に建築されたマンションも数多くあるわけであり、こうしたマンションであっても、更新により確認申請が通るような措置を検討いただきたい。仮に、確認申請が通らない場合には、取組がかなり限られることとなり、融資もつかない可能性も高くなるため、すぐに、というわけにはいかないと思うが、国土交通省にて今後ご検討いただけたと幸い。
- ・ また、資料2・P21に関して、更新前マンションの評価自体が、実務的には市場価格としていくらで売却できるのか、という議論であり、これを土地と建物に分けて評価するのは実務にはあまり合っていない気がしている。
- ・ さらに、現時点で建っている建物が最有効利用でない場合も数多くあることから、「敷地価格については、最有効利用を考慮」との記載はないほうが実務に合うと考える。
- ・ 資料2・P20内の改修済の専有部分の評価項目についても、個別性が高く、各住戸が改修済みであることをもってプラスしていくのは疑問。「自分の住戸はもっと費用を掛けた」などの色々な意見が出てしまい、合意形成が難しくなる気がしている。
- ・ このため、マンションの更新を行うことにより、土地と建物のトータルの価額として市場価額を上回ることができるかどうかが合意形成上のポイントであると考えられるため、土地と建物を分けて評価するのは、実務上疑問が残る。
- ・ 加えて、再生後マンションの評価については、第1回、第2回検討会でも意見を申し上げたとおり、前例がないものに対する評価となるため、令和8年3月末までに整理の上、再生実務マニュアルの第5章として公表し、合意形成を促すのは少し厳しいのではないか。
- ・ 何も参考がない中でどのように評価するのか、と言わざるも、不動産鑑定士としても困ってしまう。例えば、一棟リノベーションをしたマンションの価格に関する実態調査等を行った上で再生実務マニュアルとして公表するほうが妥当ではないか。

- ・ マンションの更新を権利変換で実行可能であると規定している以上、必ず評価を出す必要があり、それをどのように鑑定評価するのか、という点が決まらない限り、実務が全く動かなくなるため、ご提案のあった実態調査等から開始するというのも一案であると考えられる一方、令和8年4月1日の改正マンション関係法の施行が迫っているというスケジュール上の問題もある。
- ・ マンションの更新における権利変換時の評価・補償については、マンションの更新における肝要な部分の1つであることから、マンションの更新を促進する観点から、記載が充実したマニュアルとなるように、事務局側で何らかご検討いただきたい。
- ・ 資料2・P13について、賃貸借終了請求権者は4種類、との記載があるが、④には再生組合等、例えば事業協力者も入る認識であるが、当該事業協力者が請求権者として指定を受けた上で賃貸借終了請求を行い、その後の交渉も行う場合、非弁行為に当たるのか。あるいは、当該事業協力者は当事者であるため、非弁行為に当たらないという理解か。
- ・ 例えば、決議によって「賃貸借終了請求を●●に行ってほしい」ということで、指定を受けた場合、●●は元々の賃貸人ではないため、非弁行為に当たるのかどうかの判断をご教示いただきたい。
- ・ 賃貸借終了請求の請求権者として請求している限り、非弁行為には該当しないと考える。
- ・ ただし、請求後に交渉を行い、鑑定評価すると補償金は○円、○までには退去してください、等を伝え、退去しない場合には供託する、という手続を進めることは問題ないと考えるが、補償金額を上げてほしい、等の交渉まで可能か。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 第1回検討会終了後にいただいた意見・質問に対する回答のとおり、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、補償金の連帯債務も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、基本的には自己の法律事件の取扱いに関するものとして適法であると考えられる。
- ・ 少し分かりづらいため、可能な限り再生実務マニュアル等で記載いただきたい。
- ・ 参考資料2・P171には、「事業協力者等が業務の一環として、借家権者等への交渉のサポートを行う場合には、非弁行為に該当しない」との記載があるが、読み方の判断に迷うと考えられるため、ぜひ検討いただけると幸い。

【事務局】

- ・ 各種マニュアル上どこまで記載できるかについては、法務省とも相談して検討したい。

- 資料3及び参考資料3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3：マンション等売却実務マニュアル（概要）】

【参考資料3：マンション等売却実務マニュアル（素案）【検討会限り】】

- ・ 資料3・P5について、マンション再生円滑化法と区分所有法、被災区分所有法との記載があるが、被災区分所有法は特段関係ないのではないか。

【事務局】

- ・ 被災区分所有法に基づいて決議を行うケースもあり得るため、記載していたところであるが、「マンション等売却実務マニュアル」（以下「売却実務マニュアル」という。）上では取り扱わないと見せ方も含めて再度検討したい。
- ・ 売却実務マニュアル上は確かに記載しないことになるが、売却決議についても事業上可能という意味では記載したほうがよい部分もあるため、事務局と検討することとした。
- ・ 実務上、売却に進む場合には、各住戸に対する分配金額と、実際の市場での売却価格との比較は必ず行うこととなっており、資料3・P11の「売却額の希望（最低額等）」の整理において、現状の市場価格を調査するプロセスを明確に記載すべきではないか。当該市場価格を下回ると合意形成できない、等が想定されるほか、特に最近では、中古であっても立地がよい物件については、市場価格が上がっており、合意形成上非常に重要なプロセスであると考える。

【事務局】

- ・ 現状の市場価格の調査について、売却条件の検討段階と、もう少し前のそもそも売却に進むのかの比較検討段階の両方で行うべきとのご意見と理解した。ご意見を踏まえ、改めて記載を検討したい。
- ・ 今回の法改正により、マンション敷地売却だけでなく、マンション取壊し敷地売却も可能となり、売却決議において地下も含めた解体費用を記載するということであるが、事務的には、地上部だけ解体して、地下部は本体工事とあわせて処理することがある。
- ・ マンション取壊し敷地売却事業では、地下部は本体工事として処理することが可能なのか、あるいは、地下部まで完全に解体して埋め戻してからでないと買受人に引き渡すことができないのか。
- ・ マンション取壊し敷地売却の場合、売却組合の費用と責任で解体を行うこととなるが、例えば、ここまででは売却組合で持つが、これ以後は例えば買受人で持つ、のような解体費用の分担に対する合意があれば、当該合意を前提とした決議が可能ではないか。

- ・おそらく杭の取扱いが最大の問題となり、その点の合意を取ることができれば、決議も可能であると考えるが、なかなか話し合いが決着しない気もしている。
- ・資料3・P7について、基本的な大きな流れとしては記載のとおりで問題ないと考える。
- ・1点、「[13] 買受人の検討」と、「[14] 非賛成者等への対応」との関係性も基本的には問題ないと考えるが、買受人の決定後に非賛成者等への対応を行う場合、その対応にあまりにも時間を要した場合、市場状況の変動に伴い、そもそも買受人による提示額等が上下する可能性がある。
- ・このため、「[14] 非賛成者等への対応」については、可能な限り短時間で処理するのが事業上は理想であると考えているところであり、その場合、例えば買受人による提示額に対する反対意見もあれば、そもそも売却自体への反対意見もあると考えられる。
- ・買受人の提示によらない反対意見については、買受人の検討の前段階で可能な限り検討しつくすことが重要であると考えており、事業として最もスムーズな進め方について、委員等の皆様のご意見を頂戴したい。
- ・ここでの非賛成者というのは、①売却自体に賛成していない人、②売却には賛成しているが、買受人に納得できない人及び③売却・買受人のいずれにも賛成であるが、分配金額に納得できない人の3パターンがあると想定され、各パターンへの対応方法や考慮事項を記載する必要があると考えられる。
- ・資料上、「[12] 売却条件の検討」と「[13] 買受人の検討」を半分に圧縮して、「[14] 非賛成者等への対応」を変形させ、[12]及び[13]をL字のように下から貫くようなイメージではないか。
- ・そのイメージに相違ない。非賛成者のタイプに応じた書き分けに加え、そもそも売却に対する反対者については、可能な限り買受人の検討の前段階で対応策を準備する必要がある、というように読むことができるよう、流れを丁寧に記載することができれば。
- ・マンション敷地売却に関して、客観的事由の非該当性の確認が必要となる認識であるが、今回示された売却実務マニュアルの中には記載が特段ないところ、今後記載予定はあるか。

【事務局】

- ・組合設立認可の条件となるため、その観点で解説予定である。
- ・資料2・P8で要除却等認定の取得を前提とするJHFの融資について記載いただいているが、同じ観点から、資料3・P10にも追記いただけた幸い。要除却等認定の取得がないと融資対象とならないものがあるため、早めの検討が重要、という形で少し盛り込んで

いただきたい。

【事務局】

- ・ ご指摘のとおり記載することとしたい。
- 資料4-1について、オブザーバー（法務省民事局参事官室）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4-1：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】

- ・ お願いベースとなるが、再開発事業とは異なり、補助金が多く出る事業とは異なることから、「公共用地の取得の場合との異同」との記載も踏まえ、可能な限り安価な補償基準が設定されるように検討いただけたと幸い。
- ・ また、法的には難しいことは重々承知しているが、例えば店舗借家の場合、所有権価格よりも利用権価格が上回るケースも想定されるところであり、色々なご意見を踏まえ、妥当な補償基準としていただけたと大変ありがたい。
- ・ 今回の区分所有法の改正の検討が開始される4～5年前から、協会内でかなりの議論を積み重ねていたところであり、「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」（以下「研究会」という。）による研究報告書のとりまとめが、どのように今回のマニュアルに反映されるのか、現場の実務にどのように関わっていく形となるのか、方向性だけでもご教示いただきたい。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 研究報告書は、（研究会を設置した）（公社）日本不動産鑑定士協会連合会から法務省が受け取った上で、法務省HPにおいて公表予定であり、実務で参考にしていただくことを想定している。

【事務局】

- ・ 各種マニュアルで扱わない、ということではなく、研究会での成果を踏まえて各種マニュアルでどのように位置づけるのか、あるいは、引用するのか、という点も含めて検討してまいりたい。
- 資料4-2について、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 4－2：マンション建替法による不動産登記政令の改正案】

- ・ 建物敷地売却と建物取壊し敷地売却における権利売却登記における建物の登記の変更について、資料 4－2・P10 における改正案第 10 条第 2 項（建物敷地売却）と第 3 項（建物取壊し敷地売却）に分かれている認識であり、前者で行うべき登記事項 8 つが、後者では 4 つになっているという理解でよいか。
- ・ 具体的には、建物敷地売却では、区分所有建物を非区分所有建物に登記変更した上で所有権を移転することとされるが、建物取壊し敷地売却の場合、表題部の変更後に所有権の移転とあることから、区分所有建物のまま各区分所有権を売却組合に移転登記するという理解でよいのか。

【オブザーバー（法務省民事局民事第二課）】

- ・ 改正案第 10 条第 2 項と第 3 項の規定ぶりの違いに関するご質問かと認識しているが、土地だけを売却する場合には、権利消滅期日において一旦建物と土地が売却組合に帰属して区分所有ではなくなるが、建物はいずれ取り壊すことから、権利変動を行うまでもなく、敷地権を抹消するための建物の表題部の変更の登記を行う。
- ・ これにより、所有権の移転の登記を行い、後は建物を取り壊したら滅失登記を行う、という流れとなっており、この点が規定ぶりの違いである。
- ・ 敷地権を抹消するため、建物が取り壊されてから敷地権を処理した上で、最終的に滅失登記を行う、という話であると理解した。
- ・ マンション更新事業の登記について、資料 4－2・P8 の改正案第 7 条第 4 項の記載が該当する理解であるが、更新前マンションについては、表題部登記の抹消を行い、再生後マンションについては、いわゆる 82 条登記と呼ばれる登記簿を起こす登記を行うことが記載されている。
- ・ 更新前マンションについては、抹消ではなく、表題部の変更登記を行う手法も想定されると思うが、あえて抹消して、新しい登記簿を起こすこととした立法背景等あれば、ご教示いただきたい。
- ・ また、資料 4－2・P8 の改正案第 7 条第 4 項には、「建物の表題部の登記の抹消」という記載があり、表題部と甲区・乙区という登記簿の構成のうち、甲区・乙区が残るような読み方の疑義が関係団体から出るのではないか、と懸念しているところ。

【オブザーバー（法務省民事局民事第二課）】

- ・ 登記をそのままにしておくと、その中で権利変更も行う必要があるということで、登記経済的にも不合理であり、公示上も好ましくないという考えに基づき、建替えに準じて登記簿を新たに起こすほうが公示上も分かりやすいのではないか、という背景である。
- ・ 2 点目について、建物の表題部の登記を抹消すると甲区・乙区はなくなると考えるが、

疑義が生じるようであれば、登記関連の解説を掲載する場合に言及したいと考えている。

- 資料4－3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4－3：マンション建替法施行令・施行規則の改正の概要【検討会限り】】

- ・ 現行の施行マンションの住戸数について、施行規則の改正後（再生前マンション）も5戸以上が求められるとの認識でよいか。
- ・ また、残りの売却事業や除却事業では、従前のマンションとしての要件は、マンション管理適正化法上のマンションの定義という認識でよいか。

【事務局】

- ・ ご質問2点とも、ご認識のとおり。
- ・ 第2回検討会内で論点となった住戸面積基準の見直しについて、検討会内の意見を踏まえる形で施行規則を見直していただき感謝。
- ・ また、施行規則の発出により、住戸面積基準の運用対象に特段の制約がない旨を周知徹底する説明があったが、第2回検討会内でも、地方公共団体ごとの判断により運用が異なるとの課題も指摘されたところ。
- ・ この点、地方公共団体ごとに判断がぶれることがないように、例えば「建替えの場合には」など、ある程度明確な文言を施行通知上盛り込んでいただけると大変ありがたい。

【事務局】

- ・ 施行規則に位置づけられる運用面については、引き続き検討を進めているところであり、最終的に、各種マニュアルを含めて技術的助言として何を発出するのか、各種マニュアル上は何を解説するのか、という点を整理してまいりたい。
- ・ また、住戸面積基準の見直しの議論として取り扱っているのは、基本的には建替えの場面であり、ご指摘の場面を前提に検討している認識である。
- ・ 住戸面積基準の見直しについては、組合設立認可との関係もあるため、認可権者向けの「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」の中でも関連部分は記載するよう併せてご検討いただきたい。
- ・ 住戸面積基準の見直しに関連して、参考資料5・P1において「老朽マンションの再生の円滑化を図る再生法の趣旨に鑑みた判断を求める旨を記載する方向で検討」と記載があり、この方向で進めていただけると大変ありがたい。

以上