

第4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

2026年1月23日（金）15:00～18:15

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
国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅ストック高度化研究室

4. 議事

- (1) マンション再生実務マニュアル（更新編）について
- (2) マンション改修マニュアルについて
- (3) 団地型マンション再生等マニュアルについて
- (4) その他の報告・意見交換について

<配布資料一覧>

議事次第

委員名簿

資料1 マンション再生実務マニュアル（更新編）（抜粋）

資料2 マンション改修マニュアル（抜粋）

資料3 団地型マンション再生等マニュアル（抜粋）

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 マンション敷地売却事業における時価（抜粋）

資料４－３ マンション再生事業等における登記（抜粋）

資料４－４ とりまとめ・公表に向けたスケジュール

※資料４－１：現地配布限り

※資料１～３、４－２及び４－３：検討会限り

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）

参考資料２ マンション再生実務マニュアル（素案）

参考資料３ マンション等売却実務マニュアル（素案）

参考資料４ マンション除却事業の解説（素案）

参考資料５ マンション改修マニュアル（素案）

参考資料６ 団地型マンション再生等マニュアル（素案）

参考資料７ 被災マンション再生等の解説（素案）

参考資料８ マンション再生事業等に関する認可等マニュアル（素案）

参考資料９ 要除却等認定実務マニュアル（素案）

参考資料１０ 第３回検討会議事概要

参考資料１１ 第３回検討会終了後の追加意見・質問

※参考資料１０以外：検討会限り

※参考資料１～９：机上配布なし

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：マンション再生実務マニュアル（更新編）（抜粋）】

- ・ 建物更新は法律的にも初めての概念であり、改修との区別の観点から、実際の工事として何が建物更新に該当するのか、というのは「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。）で明確化しなければ、実務での混乱を招きかねない。
- ・ このため、①資料１にあるような分類と定義で問題ないのか、②建築確認の手続等について、使いやすい記載内容となっているのか、③評価の仕方の３点がポイントになると考えている。
- ・ 建築確認に関連して、既存不適格の建物は可能な限り現行の基準に合わせるように、との記載があり、容積率等が既存不適格の場合に減築しなければならない、という可能性があると思うが、どのような取扱いとなるのか。
- ・ あと１点、建替えも含めて、実際に管理組合等が検討していく段階の、いわゆる事業を作り上げるための計画として「事業計画」という表現が用いられている認識であるが、マンション再生円滑化法上でも「事業計画」や「定款」という記載もあり、専門家ではない方が読むことを想定すると、少し分かりづらく、整理が必要ではないか。

【事務局】

- ・ ご指摘のとおり、紛らわしい表現となっているため、整理の仕方について改めて検討させていただきます。
- ・ 1点、資料1・P8の「更新事業として想定される実施方法」について、①～③のそれぞれに具体的に該当する工事例を示すほうが、再生実務マニュアルの利用者の観点からは分かりやすくなるのではないかと。
- ・ 例えば純ラーメン構造であれば、耐震補強のために柱を増し打ちする、あるいは炭素繊維を巻く場合、専有部分の面積は変わるものの、共用部分である柱の断面を単純に大きくする工事であれば、共用部分の変更該当し、建物更新に該当しない認識である。
- ・ 一方、純ラーメン構造であることから、非構造部材である界壁を取っ払って構造壁を増設した場合には、共用部分の変更ではなく、建物更新に該当する認識であり、こうした事例を入れた方が、利用者としては活用しやすくなるのではないかと。
- ・ 2点目として、資料1・P35以降辺りから、「施設計画」という表現もあるが、再開発的な印象を与える可能性があるため、「建築計画」のような表現に置き換えるべきではないかと。
- ・ 3点目として、専有部分の区画を変更する、例えば2戸1戸化する場合には、P37辺りの基本設計段階の「建築計画」のところで、しっかりと構造的な検討も必要であることを示すべきであると考えている。
- ・ 具体的には、建物全体の構造性能、制御性能等をきっちりと検証した上で、どこであればどの程度の大きな開口を開けてよいのか、例えば、純粋な壁式構造の場合で2戸1戸化する場合には、その建物全体の構造性能をチェックした上で、開口部の設置位置やその大きさを構造的に検討する必要がある、ということ、開口部付近はしっかりと補強しなければならないことについて、建築構造の専門家である建築士に検討をお願いするようなこと等をもう少し丁寧に記載する必要があると考えている。
- ・ 開口部の開け方などについては、指針も示されているため、参考として記載いただくように検討いただきたい。
- ・ 例えば法律の世界でも、建物の構造と、それが共用部分の変更とどのように絡むのか、等についてはあまり議論されておらず、ましてや建物更新となるとより議論が進んでいない世界であるため、建物更新の概念が可能な限り明らかになるように、事務局で何か工夫をお願いしたい。
- ・ また、〇〇委員のご質問の1つ目である、減築の考え方について、事務局又は建築関係の委員の方からご意見をお願いしたい。

【事務局】

- ・ どこまで記載することができるのか、検証とセットになると考えるが、建物更新に該当するもののイメージがより湧きやすいような形で対応させていただきたい。

- ・ 初期検討の段階で建物更新を選択肢の1つとして検討している具体のマンションは、大幅に既存不適格状態である。更新工事の中身にもよるとは思うが、建築確認が必要となる、すなわち、減築せざるを得ないとなると、建物更新が最終的には選択肢にはなり得ないこととなるため、柔軟な判断・解釈をお願いしたい。

【事務局】

- ・ 既存不適格の建物に対する工事において、どのような緩和措置があるのかについては、建築基準法の改正箇所に記載していたところであるが、ご意見も踏まえ、特に容積率の取扱いなどの記載箇所については、改めて検討したい。
- ・ 容積率についての既存不適格の建物に工事をするとき、少なくとも容積について増築等をしない場合、減築しなければならない、ということはないため、容積を触るかどうかが、まず更新工事をする上でのポイントになると認識している。
- ・ 建築確認＝減築が必要、ではなく、容積部分の基準がどのように適用させるのかが判断のポイントとなるため、容積を減らさずに更新工事をする手法も十分にあり得るのではないか。
- ・ また、建築基準法上の既存不適格の緩和措置を活用した上で、さらに活用可能性がある措置として、マンション再生円滑化法で位置付けられている要除却等認定マンションに対する総合設計制度による容積率の緩和と、耐震改修促進法に基づく計画の認定を受けて耐震改修を行う場合には、容積率などの緩和を受けるやり方もあり得ると考えている。
- ・ まさに建物更新に該当する求道学舎の再生（既存の寮を集合住宅に更新）を扱った際に、建築確認を受けた場合には日影規制と斜線制限で建物のボリュームを削らなければならず、確認申請を行わない手法で対応したことがある。このため、希望としては、例えば耐震改修促進法などで関連付けし、斜線についても既存の斜線、これまでの状況を変えないのであれば、容積率と同様の緩和措置があると大変ありがたい。
- ・ また、減築を含め、戸数の減少、専有面積の増加等があった場合の規約の取扱いがよく分からない。管理組合が主導して建物更新を行う場合には、管理組合自体はそのまま継続すると考えているが、例えば専有面積比率、すなわち持分比率が変わるとなると、規約の改正などに影響があり、現場では判断に迷う可能性もあり、何らかし指針を出していただけるとありがたい。
- ・ 斜線制限の緩和について、何らかし特例的なものがあると、建物更新がより進むのではないかと、というご指摘であり、再生実務マニュアルに記載するだけでは留まらない内容とは理解しているが、今後の可能性などがあれば、事務局からご説明いただきたい。
- ・ また、建物更新については、建替えと異なり、解体はしないものの、スケルトン状態では既に区分所有権は一旦消えているという理解も可能であり、もしそのような理解を前提とする場合、既存の管理組合は消滅することになっているはずであり、従来の管理組合の規約がそのまま続くのか、改正するのは誰なのか、といった問題は確かに発生するのではないかと。

- ・ 建替えの場合は、マンション再生円滑化法により都道府県知事等の認可を受けて再生後マンションで新たに規約を作ることができるが、建物更新により、本当に全部をスケルトン化した場合には、区分所有権の扱いが法的にはどのようなになるのか。

【事務局】

- ・ 現時点では何とも言えない状況であるが、要除却等認定マンションに対しては、耐震改修を行う場合も含め、今回のマンション再生型総合設計制度により、容積率だけではなく、高さ制限の緩和措置も活用できるようになっているため、まずはそういった制度を活用いただく想定である。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 建物更新を行う際の規約の取扱いについて、区分所有権が完全になくなるような場合には、建替えに近い取扱いになるイメージである。
- ・ 建物更新においても、都道府県知事等の認可を受けて規約を作れることになっているのではないか。

【事務局】

- ・ ご認識のとおり、マンションの更新も含め、マンション再生円滑化法第 94 条の規定により、都道府県知事等の認可により規約を作るとは可能であり、区分所有権がなくなった場合には、同規定に基づいて規約を作ることになる見込み。
- ・ 既存の改修済み住戸にいる区分所有者が、居ながら施工を希望した場合の取扱いなどが分からない。居住し続けているにもかかわらず、区分所有権は本当に消滅してしまうのか。
- ・ ご指摘のようなケースでは、区分所有権がなくなったという評価は難しいのではないか。
- ・ 建物をスケルトンとして、共用部分と全専有部分の区画を変更するような場合、区分所有権がなくなる可能性があり、共用部分と全専有部分を変更する場合であって、区画は全く変わらず、内装を変更するだけであれば、区分所有権は消滅せずに残る、のような扱いになるのではないか。
- ・ 区分登記の関係では、不動産登記法上で建物として認定されるという条文があるため、建物として認定できない場合には、滅失登記という形が必要になるのではないか。
- ・ 仮に滅失登記が必要なレベルまで工事をしてしまうと、おそらく区分所有権がなくなってしまうだろう。
- ・ どこで線引きすればよいのか、等については実際の事例がないと難しいかもしれない。

- ・ 建物更新により、専有部分が変わると議決権も変わるという認識でよいか。議決権が変わる場合、規約の変更の場合に従前の議決権を用いるのか、変更後の議決権を用いるのか、という問題が生じるのではないか。
- ・ 更新後の建物の床面積が変われば、更新後マンションでは、変わった後の床面積での議決権となる。
- ・ マンション再生円滑化法第94条に基づく認可で規約を作らない場合には、どこかで作るしかないが、建物更新後の規約については、本来的には更新後マンションの管理組合でしか決められないはずであるため、設立総会のタイミングで一緒に規約も作成する、という形にする、あるいは、保留床がある場合などには、その販売時点で印鑑を押してもらい、という形になるかと考える。
- ・ 権利変換との関係では、その区分所有権が失われるような関係にはならないのか。
- ・ 失われる、という整理ではなく、更新前後で変わらない、すなわち、区分所有権の移転という考え方はない、という取扱いであると考える。
- ・ その場合、管理組合や規約は継続、という考え方になるのか。
- ・ 区分所有権が仮に全て消滅するという判断になる場合には、その瞬間に管理組合や規約はなくなる。このため、建替えの場合には、建物を壊すと従前の区分所有関係は消えてしまうため、規約を事業の中で作るか、といった対応をしなければならない。
- ・ 新しい再生手法である建物更新について、一部で大きな期待もある一方、保留床が生じず、資金的な課題もあると考えるが、住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）の取組や民間再開発促進基金の債務保証制度の活用可能性にも言及があるため、ご説明をお願いしたい。

【事務局】

- ・ 民間再開発促進基金の債務保証制度の活用可能性については、調整中・確認中の内容を含むため、活用可能であれば、その詳細を載せてまいりたい。
- ・ 「マンション改修マニュアル」（以下「改修マニュアル」という。）には共用部分リフォーム融資の制度概要を記載していたところであり、それに準じた形で、まちづくり融資の概要についても、可能な限り具体的にイメージできるような形で各種マニュアルの中で位置付けてまいりたい。
- ・ また、資料1・P13において、マンションの残存期間の調査を行うことの有効性を記載いただいているが、非常にありがたい。保証機関や他の民間金融機関と議論する中では、

築年数が大分経過したマンションで建物更新を行う場合には、融資機関として、どの程度の耐用年数が残っているのか、残存期間として大丈夫なのか、という点をかなり不安に思われている声も上がっている。

- ・ マンションの残存期間の調査を行うことの有効性は、まさに再生実務マニュアルに記載いただいているとおりであり、参考にしていただくとよいかと考えている。
- ・ 1点目として、更新前マンションの従前の評価について、基本的には、資料1・P56に記載のとおり、「① 更新がされた後の建物及び敷地利用権の価額から更新に要した費用を控除した額」となる。問題は、その更新がされた後の建物及び敷地利用権の価額についての前例がほとんどなく、事例として積み重ねるしかないため、関係団体のメンバーの皆様にも呼び掛けて、例えば寮を分譲マンションに再生したケースなども含めて、事例収集していただくと大変ありがたい。
- ・ 2点目として、同じく資料1・P56に記載の「② 建物の更新をすることを予定した建物及び敷地利用権の価額」について、これが通常の現状の建物及び敷地利用権の価額とどのように異なるのか、という点が整理できていないところであるが、実際に現状でどれだけの価額で取引されているのかを無視する訳にはいかず、その価額がベースになると考える。
- ・ ただし、建物更新をすることによる期待値のような価額をどのように価額に織り込むのか、という点については、評価上は数式にできない部分で、資料1に記載しているとおりに書くしかないが、非常に困っているところ。
- ・ 実は、建替えのときは、①②で、「更新」を「建替え」に読み替えればほぼ一緒の考え方であるが、この場合、①を重視する形となっている。すなわち、分譲マンションの事例は非常に多いため、はっきりと算出することができるが、②はどちらかという、更地価格から取壊し費用を差し引いた形となっている。
- ・ 他方、②の「建物を更新することを予定した」ということは、壊さないことを前提としており、現状での取引価格をベースにしながら、どのように考慮するのかという考え方になると思う。いずれにしても、現時点ではこれ以上の記載は難しいため、不動産鑑定士等に色々と知恵を出していただいて、明確にしていく必要があると考えている。
- ・ また、更新前マンション及び再生後マンションにおける論点として、配分の考え方があると思う。例えば、5階建ての階段型マンションでエレベーターを設置する場合、従前と従後で全く比率が変わってしまうが、日影規制の関係でエレベーターを設置できない場合には、ある意味でその比率、例えば場所的な位置の価値については、あまり変わらないことが想定される。
- ・ この場合、従前価格が高い場合には従後価格も高い、従前価格が低い場合には従後価格も低い、ということになり、割と合意形成しやすい気がしている一方、エレベーターの設置等を含む建物更新になった場合には、この場所的利便性というのはいかに難しい問題となり、これをどのように評価するのが今後の課題であると考えている。市街地再開発の文脈では事例の蓄積もあると思うが、そういった事例の蓄積をどのように活用していくのが今後のポイントになるだろう。

- ・ いずれにせよ、現時点では、数式等で表現することは難しいため、今後の検討に委ねていきたい。
- ・ 事務局としても、事例収集の結果については、順次各種マニュアル等に反映していくこともお考えのようであるため、引き続き事例収集には努めるようお願いしたい。
- ・ マンション更新事業について、例えば参加組合員がつかない、保留床を生み出すことができないケースが多いと想定される中で、マンション再生組合（以下「再生組合」という。）の設立認可申請等を行う場合に、都道府県知事等により認可していただけるものか。
- ・ 認可基準として、参加組合員の有無、資金調達の可否等がある中で、資金上の手当てが不透明である等も想定され、最終的に認可していただけるのか。仮に認可していただいたとしても、最終的に解散までたどり着くことができるのか、という点もあり、判断基準についてどのようにお考えなのか。

【事務局】

- ・ 特に自主建替えの場合でも同様であり、経済的に問題ないのかを見ることが基準の1つとなっているが、こういう条件が整っていれば認可できる、という一律の基準を作ることができる性質の内容ではないと考えている。
- ・ この上で、再生組合の設立認可の申請に当たって作成いただいた事業計画の中身として、収入の見込みや融資を受けられる見込みの確度、あるいはそういった調整の進捗によって収入面の確実性を見つつ、支出面においても、しっかりとした事業計画に基づいて各項目が検討されているのか、という確度を審査いただいた上で認可していただくことになると考えている。
- ・ こういった場合のために建物更新への融資制度が設けられた認識であるが、再生組合の設立前の段階で、ここまではできる、ということを表明いただくようなイメージか。
- ・ 建物更新については、自主建替えと似た内容になることが想定され、認可と同じような目線で融資の審査を行うことになると考えられる。
- ・ 個人向けの確度を判断するものとしては、まちづくり融資の高齢者向け返済特例での審査、再生組合としての事業性の確度としては、個々の組合員の方の収入、例えば銀行の残高証明や収入証明を出してもらい、そういった書類を組み合わせながら、これであれば事業として進んでいくことができそう、などを判断していく。
- ・ そうした中で、JHF としても、事業の初期段階で必要となる資金、例えば設計調査費等については建替えの場面でも融資支援を行っているところであり、建物更新でも同じようなスキームになると考えている。
- ・ まちづくり融資については、色々なタイミングで融資できるような形としており、再生組合の認可が下りていなければ融資できない、ということがないように対応してまいりたい。

- ・ 昨今の工事費高騰などを踏まえ、融資可能額にかなりの関心が集まっている状況であり、現時点での融資の限度額に関する検討状況について、ご教示いただきたい。
- ・ まちづくり融資の高齢者向け返済特例については、現状の融資限度額は 2,000 万円となっているが、事業者等のご意見を伺う限り、2,000 万円では不足しており、肌感覚として総じて 5,000 万円程度は必要ではないか、とのお声も頂戴しているが、当該限度額の引上げについては、保証機関との交渉が必要である。
- ・ また、保証なしコースの限度額は 5,000 万円となっているが、保証ありコースの金利（1.3%）と比較して高い 3.5%の金利となっており、ほぼ使われていない現状がある。
- ・ 保証なしコースについては、JHF だけでも検討可能となっているため、もう少し金利を引き下げた上で事業促進に寄与できないか、と内部で検討しているところである。
- ・ 実務からの要望も多く、実際にニーズとしても本当に確認できる部分かと考えているため、本検討会としても、ぜひ積極的に対応いただくようお願いしたい。
- ・ 資料 1・P45 に関連して、地方公共団体の条例等による規制内容の適用可否について記載があり、各地方公共団体による例えばまちづくり条例などが適用されるのか、という話であると理解している。
- ・ 通常のマンション更新事業であれば、ほとんど適用対象にはならないと考えているが、壁を取っ払って部屋数を変えるなど、比較的大規模な更新の場合には、例えば戸数はこの程度にしてほしい、等の条例が適用される可能性があると考えている。
- ・ 条例等の適用可否を既に検討している地方公共団体の有無などについて、情報共有いただけると地方公共団体にとってはありがたいのではないかと。
- ・ また、マンション更新事業のみならず、通常の賃貸マンションでの同様の事例の有無についても、知見等があればぜひ情報提供いただきたい。

【事務局】

- ・ 各種条例等については、おそらく新築を前提に制定されていることが多い認識であり、マンション更新事業には基本的には適用されない前提で記載していた。
- ・ マンション更新事業に条例等を適用させようとしている地方公共団体は把握していないため、これ以上の記載は難しいと考えている。
- ・ マンションの更新で確認申請が関係してくる場合には、条例等の適用可否などの協議を行う可能性があると考えており、そのような見解であるならば、明確化していただけるとありがたい。

- 資料2について、事務局（国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅ストック高度化研究室）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2：マンション改修マニュアル（概要）】

【参考資料5：マンション改修マニュアル（素案）】

- ・ 現行の「マンション耐震化マニュアル」では、特別の不利益を被る人の承諾に関する記載があり、補償費を計上して、合意形成過程で当該補償費を管理組合から支払うことで承諾してもらう手法もあるということで、算定の考え方まで記載していたと記憶しているが、今回の改修マニュアルの素案上も残っているのか。

【事務局（国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅ストック高度化研究室）】

- ・ 記載が落ちている可能性もあるが、いずれにしても参考などで記載するように検討したい。
- ・ 法律は色々と改正されているが、特別の不利益のある人の承諾に関する部分は全く変わっておらず、この部分が今後もネックになって、改修が成立しない可能性も想定されるため、関連記載は少し充実させる形でもご検討いただきたい。
- ・ 現行の「マンション耐震化マニュアル」は、いわゆる耐震改修手法が図や写真も含めて非常に分かりやすく記載されているが、今回の改修マニュアルにも基本的には移設されるようなイメージでよいか。

【事務局（国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅ストック高度化研究室）】

- ・ 「第3章 ニーズに応じた改修工事」において、躯体の耐震改修手法を紹介する部分があり、そちらに全てそのまま移設している。
- ・ 補足させていただくと、現行の「マンション耐震化マニュアル」の冒頭で、どのようなマンションが耐震上危険なのか、という例示や図解が色々と盛り込まれているが、現時点では移設していない。同様の解説を行っている本が商業出版されている中で、あえて移設する必要性はあまりないと現時点では考えている。
- ・ 現行の「マンション耐震化マニュアル」では、改修だけでなく建替えについても解説されているが、今回は建替えの部分は全てカットする形で移設されている、という理解でよいか。

【事務局（国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅ストック高度化研究室）】

- ・ ご認識のとおり。

- ・ 「第3章 ニーズに応じた改修工事」において、省エネ改修、防災性能の向上等を盛り込んでいただき、非常にありがたい。
 - ・ 技術的な向上などが見られる状況の中で、例えば防災性能の部分では、非常用電源について消防庁が新しく通知を発出するなどの状況がある中、可能な限りカバーし、それによって適切な計画が立てられるように配慮いただくと大変助かる。
 - ・ 例えば、非常用電源の設置に新たに取組もうとすると、現場で困ることがかなりあるらしく、そういった困りごとが可能な限りなくなるように配慮いただきたい。
- 資料3及び参考資料6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：団地型マンション再生等マニュアル（抜粋）】

【参考資料6：団地型マンション再生等マニュアル（素案）】

- ・ 「団地型マンション再生等マニュアル」（以下「団地型マニュアル」という。）は、全ての団地に当てはまるマニュアルではないことから、最初に、団地には色々なタイプがあって、団地型マニュアルの対象となる団地は、区分所有法第70条の一括建替え決議や同法第71条の団地内建物敷地売却決議ができる3要件を備えた標準管理規約（団地型）に準じた団地である、ということを最初に定義付けしているという認識。
- ・ その見分けのポイントを前提として、合意形成部分と、再生実務マニュアル的な部分が入っている点と、従来は別ガイドラインで記載していた、団地敷地の敷地分割決議と敷地売却事業を組み込む形で記載している点がポイントであり、後者については、団地全体で決める再生と、それを諦めて各棟で敷地を分割しながら部分的に再生していく2つの手順が記載されている。
- ・ 検討項目や目次での漏れ等がないかも含めて、委員等の皆様のご意見を頂戴したい。
- ・ 現行の「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」も含めてうまく移設いただきありがたい。
- ・ 現行の「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」での問題かと思うが、全棟一括管理方式の場合の要除却等認定の申請者に「各棟の管理者」が含まれているが、全棟一括管理方式の場合には各棟に管理者は存在しないため、削除すべき。
- ・ また、文言上の問題であるが、「全棟一括建替え」や「全棟一括売却」という表現が用いられているところ、ここは区分所有法の条文に合わせて、「一括建替え」や「一括売却」という文言で統一すべきではないか。
- ・ 確かに全てが区分所有建物である必要があり、意味的には同じであるものの、区分所有法の条文に合わせておいたほうが、分かりやすいと考えられるため、事務局において全

体を見た上で必要があれば、ご指摘のとおり文言の統一をご検討いただきたい。

- ・ 大きく分けて3点あり、1点目として、「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。）については単棟中心で記載されており、今回の団地型マニュアルの中では、区分所有法やマンション再生円滑化法の解説がどこに位置付けられるのか、という点であり、今回の目次上では見当たらない気がしている。
- ・ 2点目として、先ほど区分所有法第70条及び第71条の団地にフォーカスしたマニュアル、構成となっているという補足があったが、その宣言が最初にあるべきか、もう少し後ろにあったほうがよいか、という点である。
- ・ 例えば、区分所有法第65条の団地の規定がどのようなものなのかを記載した上で、その定義の下で、例えば具体的な団地としては5つのタイプがある、ということをまず示した上で、次に、その5つのタイプと区分所有法の適用の星取表を示し、〇〇タイプには□□の再生手法の適用があり得る、■■の再生手法は適用できないと示す。
- ・ この上で、最も多くの再生手法を活用可能なタイプ1を中心に、以下では解説していくという構成にしたほうが、団地型マニュアルを活用される方には、「自分の団地が活用可能な再生手法はもうこれしかない」という点が分かりやすく、使いやすいのではないかと考えている。
- ・ 最後に、再生手法として、団地でも建物更新ができないことはないため、それを入れておくかどうか、という点ではないか。全棟で一括建物更新をするのはあまり現実的ではないと思うが、例えば団地内の一部の棟だけで建物更新をする、あるいは、全棟でのエレベーター設置工事は現実的ではなく、ある一棟だけ建物更新と合わせてエレベーターを設置した上で、サービス付き高齢者向け住宅的な扱いとして、団地内で上手く高齢者に住み替えてもらうような可能性もあるかと考えており、建物更新を選択肢から完全に抜いてしまってもよいのか、という点については皆様のご意見も頂戴したい。

【事務局】

- ・ 団地の中でどのような再生手法があるのかについては、資料3・1-3 辺りで解説することとしており、こちらで各再生手法についての解説を更新する予定である。
- ・ 建物更新を各棟で行う場合の取扱いについては、検討を進めている最中である。団地再生の方策の中で、団地全体としての再生手法にはこういうやり方がある、各棟としての再生手法にはこういうやり方がある、という紹介をした上で、基本的には団地全体で対応することを団地型マニュアルで扱うこととする、という点と、本日の資料3上には付けていないが、第5章の中で、各棟で建替え又は改修をするなど、分かれていくパートもある。
- ・ 団地全体としてはまとまらずに、ただ団地としては残した上で、各棟が団地としての再生方針を決めながら再生していくやり方の中で、改修ではなく、建物更新をする選択肢はあり得ると考えているため、パーツとして建物更新を登場させるやり方が考えラレルのではないかと考えているところ。

- ・ 本来的には、管理も再生も含めて、団地とは、というマニュアルがあって、当該マニュアルを受けて団地型マンションの再生実務に関するマニュアルがあれば、最初の定義付けの部分は一定程度さらっと記載する形でよいかもしれないが、今回はどこまで書く整理とするか、という問題だと思う。
- ・ 団地では、一括建替えや一括売却ができる団地が基本ではあるため、例えばある棟だけが建物更新をしてしまうと、それ以降、一括で決めることができなくなる。そのような場合、一括で決めるところが中心の今回の団地型マニュアルで、先に建物更新ができることをあまりに強調してしまうと、以後一括で取り組むことができなくなる意味が出てしまうため、あまり詳細には記載できないのではないかと考えている。
- ・ なので、今回の目次としても、最初に全体での取組を考えて、難しい場合には各棟で考えるという構成になっている。
- ・ 1棟の建替えの場合には、区分所有法第69条の規定に基づく建替え承認決議があると思うが、1棟だけ建物更新をする、エレベーターを設置する場合の扱いはどのようなようになるのか。
- ・ 今回の区分所有法の改正により、共用部分の変更決議の決議要件が緩和され、3分の2の賛成でエレベーターを設置できるようになっており、普通にエレベーターを設置するだけであれば共用部分の変更に該当する。この場合、68条団地であれば、各棟では決議できないはずであり、逆に団地の権限になってしまう。
- ・ このため、エレベーターを設置する工事は各棟でできるというもおかしな話になるため、法務省とも検討しなければならない部分かと考えている。
- ・ 団地で1棟だけ建物更新をして、専有部分が変わる場合には、団地全体でも土地持分は変わるのか。
- ・ 土地持分は変わらない。ただし、保留床を生み出す場合には、その保留床の部分を分割しなければ、建物更新棟の土地共有持分を再割付けしていくことになり、土地持分が変わる可能性がある。
- ・ ということは、専有部分の比率としているところを、この比率で固定する、というような規約の変更は必要か。
- ・ 規約の変更が必要になる場合があり、実際に比率については規約で定めている認識。
- ・ 承知した。いずれにしても、団地の一部棟で建物更新をする場合には、かなりしっかりと書いておかなければ非常に難しいのではないかと。
- ・ 権利変換がどうなるのか、というのも非常に難しい課題ではないか。

- ・ そもそも、建物更新が各棟の決議だけでできるのか、という問題がまず先にあり、できるとしても、具体的にどのように進めるのか、という問題だと思う。
- ・ 建物更新は、建替えや売却と異なり、特に敷地分割をする必要がなく、土地持分がどうなるのか、規約がどうなるのか、という問題は残ることとなり、各棟での建物更新についてはあまり書かないこととしている。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 一括建物更新など、一括して建替えや売却以外の再生手法をとることについては、改正区分所有法でも規定を設けていない。
- ・ 建物更新を1棟、あるいはいくつかの棟でするとして、それを対象とした敷地分割はできないのか。すなわち、マンション再生円滑化法の構成上、建物更新事業を前提として敷地分割はできるのか。

【事務局】

- ・ マンション再生円滑化法上、現行の要除却認定の範囲が広がり、建物更新も可能となっているため、可能であると考えます。
- ・ であれば、仮に複数棟で建物更新をする場合には、その範囲に関して敷地分割するのがいちばん現実的な気がしている。
- ・ 別件として、擁壁の老朽化が課題となっていることが多く、団地は比較的丘陵部に位置することが多く、土砂災害防止警戒区域に該当するエリアの団地でも、築50年の擁壁があちこちになる状況と伺っている。
- ・ このため、擁壁の健全性のチェックや、団地再生を検討する上での擁壁・土地関連の検討の必要性についても、現時点で記載がないということであれば、もう少し記載いただくようにご検討いただきたい。
- ・ 擁壁の補強については、区分所有法上は共用部分の変更に該当することとなり、いわゆる68条団地の場合、団地管理組合の1つの決議でできることとなる。
- ・ このため、そのためのお金を団地修繕積立金から支出できるような手続きは必要になると思うが、擁壁の問題は細かく言うと非常に複雑になり、あまり踏み込まない風潮があるが、事務局としてはどのようにお考えか。

【事務局】

- ・ 擁壁単独の改修や変更といった手続きを入れ始めると、おそらく際限がなくなってしまいうため、比較検討マニュアルで建物の老朽度を判定する場合の手法に触れている。
- ・ その中で擁壁についても、単棟型マンションに当てはめて触れているため、団地型マニュアルでも同様に触れることは可能であると考えている。

- ・ お金が全くない状態で擁壁を補強する決議をしてもどうするのか、という課題もあり、擁壁を補強する際のローンなどは組むことは可能なのか。
- ・ JHF には宅地防災工事資金融資があり、将来的には当該融資制度の対象を広げるような制度改正も考えられるかもしれない。
- ・ 団地全体での一括再生（建替え／売却）を検討したものの、その方向にまともらず、棟別再生の方向になった場合に、ある棟で再生が実現してしまうと、一括再生の道が閉ざされるとの話もあったが、今回の団地型マニュアルで棟別再生をどのように位置付けるのか。
- ・ 具体的には、一括再生は目指したものの、やはり一括再生は難しいということになった場合には、棟別再生をすることとなるが、一方で団地全体としては、団地の将来ビジョンをセットで検討することが重要である、という点も団地型マニュアルの中で触れておく必要があるのではないか。
- ・ 例えば、築 50 年の団地の場合、一括建替えを目指して検討したものの、立地や市場性、区分所有者の高齢化を考慮した場合には一括建替えが困難として、頑張って築 100 年までは長寿命化を図るとするケースもあると思われる。その中で、団地全体での取組、各棟での改修など、頑張って取り組みたい内容は認めつつ、築 100 年となる 50 年後には一括売却する、というような団地の将来ビジョンを検討していくことが重要であり、そういった方向に誘導していけるような記載があればよいのではないか。
- ・ 仰るとおりであり、棟別再生とする場合に、敷地分割して取り組む方法と、敷地分割をせずに承認決議の枠組みで対応する方法があるが、承認決議の場合であっても、団地全体としての将来ビジョンがない場合には、なかなか承認決議まで至らないと考えられる。
- ・ このため、過去に議論があった、マスタープラン決議の構想にもつながると思うが、どこかの段階では必ず団地全体の将来ビジョンを検討する必要がある、最初の段階で検討しておくのか、という問題だと思う。
- ・ 団地全体の将来ビジョンの策定については、「望ましい」程度の表現ではないか。

【事務局】

- ・ 棟別扱いで承認する場合でも、団地全体として検討するから承認する、という前提を今回の団地型マニュアルに記載しているところであり、その前段として、ビジョン的な方針を作っていくこととの必要性にも触れていくことができると考えている。
- ・ 築 40 年を経過した団地からの相談がかなり多く、居住者としても団地の将来についての心配があるのではないかと考えているが、現場感覚からすると、一括建替え等を進めていくのはかなり難しいのではないかと感じる。

- ・ また、単棟型マンションの延長線上で建替え等の検討を行うことをスタンダードと考えるのは難しいという認識であり、別の機会に団地再生等のテーマで改めて、マスタープランの策定の意義と必要性、一団地認定の課題や解除、他の再生手法等について検討いただけると非常にありがたい。
- 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】

- ・ 実務的な観点からお話させていただくと、営業補償の課題が非常に大きく、この点は検討いただいているものと思うが、その他用対連基準では、通常公開されていない単価表の中で、地域の標準家賃が中古・新築含めた相場をもとに定められ、それと実際の家賃との差額について、生活再建という公共事業的観点から、差額の大きさに応じて３年間又は２年間の補償が必要であると承知している。
- ・ 例えば老朽化マンションにおいて、区分所有者も賃借人もお年寄りであって、かなり昔から安く賃貸されているケースでは、２年間の生活、その間のこうした差額を埋め合わせる必要性について、賃借人である区分所有者には説明しづらい気がしている。
- ・ 土地収用等の公共事業で適用される基準が、差額が２倍以内で２年間とすると、公共事業との異同を踏まえると、少なくとも２年を超えることはあり得ず、より減じてしかるべきと率直には感じているところ、あくまで意見としては述べさせていただきたい。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 賃借人への家賃差額補償に関する期間をどのように考えるのか、というご意見であると理解した。この点は、これまでは明示的に議論しているわけではないため、第３回研究会において議論することとしたい。
- ・ ２点あり、１点目は、営業借家と居住用借家の議論は分けていただけないか、という点。実務上は、賃貸借の終了時期、すなわち退去時期を決めた上で、その３か月前、長くて６か月前から家賃を取らない、という形で処理していることが多い。
- ・ これまでは、そのような対応でほとんど裁判にもならずに対応できているという中で、工作物、附帯工作物、動産移転等に対する補償項目が色々出てきて、これらを一つずつ説明しなければならないのは、実務上相当な負担である。
- ・ 営業借家への補償はやむを得ない側面もあるが、空き家が約 900 万戸ある現状の中で、地域の中で住宅がない、という事態がほとんど想定されないことも少し踏まえた上で検討いただきたい。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ いただいたご意見を踏まえ、第3回研究会で議論することとしたい。
- ・ 補償項目がいくつか掲げられているが、その各項目を算定する場合には、再開発事業と同様に、補償算定会社に依頼することが現実的になってくると考えている。算定会社に委託する際の業務費も賃借人側の負担となるため、その費用面についても考慮していただけると大変ありがたい。

【オブザーバー（法務省民事局参事官室）】

- ・ 必ずしも補償コンサルタントに依頼せずとも、一般に公表されているデータに基づいて算出できるような方向で、可能な限り検討していきたいと考えている。
 - ・ その上で、専門家に依頼することも十分あり得るかと思うが、その費用についてはやはり補償金そのものの中に含めるという考え方は、なかなか難しいと考えている。
 - ・ もっとも、個別の事案によっては、賃借人に対して求償する過程において、その相当額を求償することはあり得ると考えている。
 - ・ 営業補償について、営業休止補償、営業廃止補償、仮営業補償、営業規模縮小補償等があるが、一般に郊外移転の場合は営業休止補償のみとする認識でよいか。
 - ・ その認識で問題ない場合、売上げ減収補償については15日間の営業休止補償となり、検討の方向性としては望ましいと考えている。
- 資料4-2・4-3・4-4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4-2：マンション敷地売却事業における時価（抜粋）】

- ・ 建物敷地売却決議の場合、当然建物が残っているため、取り壊すことが必ずしも前提ではないこと、明らかに取り壊して進める場合には取壊し費用を差し引く形で問題ないと考えている。
- ・ 難しいのは、最有効使用をどう決めるかという点であり、これまでの建替え決議の場合においても、マンション建替組合が決めた建替え計画に基づいて評価額を算出するため、マンション建替円滑化法に基づいて限定されるという意味では、これは正常価格ではなく、限定価格ではないか、という議論があった。
- ・ このような議論も含めると、例えばマンション等売却組合が示した条件、あるいは買受人によりホテルにする、といった条件があり、当該条件に基づいて時価を算出すると、限定价格的な考え方となり、必ずしも最有効使用ではないことになり、少し議論になる気はしている。
- ・ ただし、資料4-2上の記載については、いずれにも解釈できる表現となっており、現

時点ではこの程度しか書くことができず、問題ないと考えている。

- ・ なお、建物取壊し敷地売却決議や敷地売却決議での時価の考え方については、資料4-2に記載のとおりでほとんど問題ないと考えている。

【資料4-3：マンション再生事業等における登記（抜粋）】

- ・ 資料4-3・P19において、近年の登記関係の大きな改正事項である、令和6年4月1日からの相続登記の義務化と、本年4月1日からの住所変更登記の義務化の2点について、コラムとして言及している。
- ・ 特に建替え決議前の区分所有者の相続人調査等では、これまで相続登記が義務化されていなかったため、区分所有者に対してなかなか相続登記をしてください、とは言いづらかったところがあったと思われるが、この義務化によって、組合員側から相続登記を促しやすくなるのが期待できるため、コラムとして記載させていただいた。
- ・ 資料4-3・P29等において、売渡し請求した権利に係る権利変換及びその権利売却登記処理を明確化いただき、大変感謝。記載ぶりは今後ご検討いただくとのことであるが、ぜひとも実務に資するような形で整理いただけると非常にありがたい。

【資料4-4：とりまとめ・公表に向けたスケジュール】

- ・ 経過措置に関して、既存のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）は賃貸借終了請求ができず、また、施行後6か月以内に解散するものを除き、組合名称の変更に伴って定款変更が必要になるとの理解でよいか。
- ・ また、定款以外にも事業計画や資金計画にも事業名称や組合名称が登場するが、こちらについても変更が必要になるのか、ということと、理事長の資格証明も変更が必要になるのか、権利変換後には建替組合の保留床として建替組合の名称で登記しているケースがあるが、そのような場合も変更が必要か。
- ・ 従前のまま取扱いができるような措置はできないものか。
- ・ 経過措置に関しては事務局で別途整理いただくようなお話もあったかと思うが、どのようにお考えか。

【事務局】

- ・ 経過措置についてはご質問を多くいただいており、ご指摘も踏まえて改めて整理し、各種マニュアル等とは別の形でお示しできるように、資料を準備してまいりたい。

【その他】

【座長】

- ・ 本日の検討会も含め、貴重なご意見等を頂戴したこと、厚く御礼申し上げます。
- ・ 2月中旬以降にはパブリックコメントの開始を予定しており、その上での最終的な修正等については、事務局と法務省との調整を行った上で、座長である私に一任いただいてもよろしいか。

(「異議なし」との声あり)

- ・ 今回の検討会では、可能な限り多くの関係者の皆様からご意見を頂戴して、随時バージョンアップする形で検討を進めてきたが、各種マニュアル等の公表後には、事例収集を行い、それを改めて反映していくというプロセスを繰り返すこととしており、どんどんと知見が積み重なっていくようなマニュアル等となることを期待している。
- ・ パブコメ、最後の公表まで作業は尽きないところであるが、検討会としては本日で終わりとしてさせていただきたいと思う。改めて御礼申し上げます。

【事務局】

- ・ 標準管理規約の見直し、管理計画認定基準の見直しなど、色々な検討会を並行して、本年4月の施行に向けて進めてきたところであり、本当に多くの先生方にご支援、ご指導いただいたことに改めて感謝申し上げたい。
- ・ 本年4月の施行はゴールではなく、スタートであるが、本日の議論にもあったとおり、こうしたマニュアル等を検討していく中で不足していること、色々な課題が見えてくることもあったと考えている。
- ・ 施行に間に合わせるという観点からは、本年3月末までにマニュアル等の修正作業を仕上げたいと考えているところであるが、あくまでもゴールではなく、座長、委員、関係団体等の皆様から引き続きご指導を賜りながら、見えてきた課題については、次の検討課題として、改めてしっかりと取り組んでまいりたい。
- ・ 昨年8月からの短い時間ではあったものの、大変活発なご議論をいただき、改めて厚く御礼申し上げます。

以上