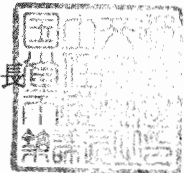


国 住 マ 第43号
平成20年3月31日

都道府県
指定都市
中核市
特例市

担当主務部局長 殿

国土交通省住宅局市街地建築課長



マンションの建替えの円滑化等に関する法律第57条第3項及び第65条の
規定の運用について（技術的助言）

平成19年5月30日に「規制改革推進のための第1次答申」が規制改革会議において決定され、また、平成19年6月22日に「規制改革推進のための3か年計画」が閣議決定されたところであり、これらの中で、別添のとおり、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）第57条第3項の円滑かつ適確な運用について、周知することが求められている。

こうした趣旨に鑑み、権利変換計画の認可の手続の円滑化を図る観点から、法第57条第3項における「損害を与えないようにするための措置」の具体的な内容等について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

下記事項に留意し、権利変換計画の認可の申請があった場合においては、法第65条において「損害を与えないようにするための措置」が適切に講じられているなど同条各号のいずれにも該当すると認めるときは権利変換計画の認可をしなければならないと規定されていることを踏まえ、迅速かつ適切に認可の手続を行うものとされたい。また、マンションの管理組合、区分所有者等の建替え関係者に対して、広くその趣旨及び内容の周知を図るとともに、法の円滑かつ適確な運用を図られるようお願いする。

なお、各都道府県担当主務部局長におかれては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び特例市を除く。）に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

1. 法第57条第3項の規定に基づく同条第1項の権利変換計画の認可の申請において「損害を与えないようにするための措置」を記載した書面が必要とされる理由

マンション建替事業に係る権利変換計画の認可の申請において、区分所有権等以外の権利（法第45条第3項に規定するものをいう。以下同じ。）を有する者から当該権利変換計画について

同意を得られない場合に、同意を得られない理由のみならず、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面の添付が必要とされているのは、以下の2つの理由によるものである。

- ① 市街地再開発事業及び防災街区整備事業とは異なり、権利変換期日前後の権利の価額の間に著しい差額が生じないように権利変換計画を定めなければならない旨の規定に基づくいわゆる等価原則をとっておらず、権利変換期日後の施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額（以下「従後の価額」という。）がこれを与えられる者のこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額（以下「従前の価額」という。）より小さくなることも許容される。
- ② 市街地再開発事業及び防災街区整備事業とは異なり、事業代行制度が設けられていないため、事業の完成が制度的に担保されておらず、施行マンションの除却後に事業が頓挫することがあり得る。

したがって、「損害を与えないようにするための措置」として、①等価原則をとっていないこと、②事業が頓挫することがあり得ることに起因して、区分所有権等以外の権利を有する者の権利を侵害することとならないような措置が講じられる必要がある。

2. 区分所有権等以外の権利の種別又は目的とする権利による分類

区分所有権等以外の権利は、その権利の種別又はその権利が目的とする権利により以下のとおり分類することができる。

（1）権利の種別による分類

区分所有権等以外の権利については、登記が可能なものとして、以下の権利が挙げられる。

- ① 担保権等の登記（法第58条第1項第5号に規定するものをいう。以下同じ。）に係る権利
 - a) 先取特権、質権又は抵当権（以下「抵当権等」という。）
 - b) 仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記（以下「仮登記等」という。）に係る権利
- ② 担保権等の登記に係る権利以外の権利（以下「その他の権利」という。）
建築物の所有を目的としない地上権若しくは賃借権、永小作権、地役権又は採石権

（2）目的とする権利による分類

- ① 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を目的とするもの
- ② 敷地利用権が借地権である施行マンションの敷地の所有権（以下「底地権」という。）を目的とするもの
- ③ 隣接施行敷地の所有権又は借地権を目的とするもの

3. 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を目的とする担保権等の登記に係る権利を有する者から同意を得られないときにおける権利変換計画の認可

区分所有権等以外の権利を有する者の多くは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を目的とする担保権等の登記に係る権利を有する者であると考えられる。

当該権利者から同意を得られないときにおける法第57条第3項の規定に基づく同条第1項の権利変換計画の認可の申請に係る法第65条第3号の規定に基づく判断においては、施行マ

マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者（以下「区分所有者等」という。）について、権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合と、権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられる場合とで確認すべき点が異なるものとなる。

（１）権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合

区分所有者等から権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合において、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について抵当権等を有する者については、法第７６条第３項の規定に基づく補償金の供託及び法第７７条の規定に基づく物上代位によって当該抵当権等が侵害されることのないよう措置されている。

また、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について仮登記等に係る権利を有する者については、法第５６条第２項の規定に基づき、区分所有者等が権利変換を希望しない旨の申出を行う場合に同意を求めることとされており、当該仮登記等に係る権利が侵害されることのないよう措置されている。

このように、区分所有者等から権利変換を希望しない旨の申出がなされた場合、担保権等の登記に係る権利を有する者（以下「担保権者等」という。）の権利が侵害されることがないよう法の規定が整備されているところである。

したがって、貴職による権利変換計画の認可の際には、「損害を与えないようにするための措置」として、法第７６条第３項において対象としている権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、法に基づき補償金の供託が予定されており、かつ、当該補償金の支払に係る利子及びその決定方法が権利変換計画において明確になっていること又は権利変換を希望しない旨の申出について仮登記等に係る権利を有する者の同意を得ていることを確認すれば足りるものである。

（２）権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられる場合

区分所有者等が権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を取得する場合、担保権等の登記に係る権利は区分所有者等が取得する施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に移行する。この場合における①等価原則をとっていないこと、②事業が頓挫することがあり得ることに対応した「損害を与えないようにするための措置」はそれぞれ以下のとおりである。

① 等価原則をとっていないことに対応した措置

権利変換計画において、従後の価額が従前の価額と比較して小さくならないよう定められる場合、等価原則をとっていないことに対応した措置は不要である。

従後の価額が従前の価額と比較して小さくなるよう定められる場合についても、従後の価額と従前の価額との差額分の清算金について、補償金の場合と同様に、法第８６条において供託及び物上代位に関する規定が設けられており、抵当権等については権利が侵害されることがないよう法の規定が整備されているところである。したがって、貴職による権利変換計画の認可の際には、「損害を与えないようにするための措置」として、法第８６条第１項において対象としている権利者のすべてから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、法の規定に基づく清算金の供託が予定されていることを確認すれば足りるものである。

担保権等の登記に係る権利の種別が仮登記等に係る権利である場合には、清算金の供託の措置が講じられるとしても、従後の価額が従前の価額と比較して小さくなることによっ

て権利の侵害が生じるおそれがある。この場合には、「損害を与えないようにするための措置」として、権利の価額が減少する分について、マンション建替事業により施行者が取得する施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権若しくは保留敷地に関する権利又は参加組合員が取得する施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権（以下「保留床等」という。）の上に従前の仮登記等に係る権利と同じ種別の権利を設定するか、保留床等を当該権利者に譲渡する等の措置を講じることが求められる。貴職による権利変換計画の認可の際には、認可の申請時において施行者に対し、保留床等の処分の計画等について記載した書面の添付を求め、「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

② 事業の頓挫に対応した措置

マンション建替事業については事業代行制度が設けられていないため、施行マンションの除却後に事業が頓挫することがあり得る。このため、担保権等の登記に係る権利を有する者から同意を得られないときについて、事業が頓挫した場合にもこれらの未同意者が損害を被ることのないようにするための措置又は事業が頓挫することのないよう事業の完成を確実なものとするための措置が講じられる必要がある。

事業の頓挫に対応した具体的な措置としては、以下のものが考えられる。

- A) 事業が頓挫した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対し、損害賠償責任を負うことをあらかじめ約すること
 - B) 事業が頓挫した場合、区分所有者等が被担保債務の弁済又は別の不動産への権利の付け替えを行うことや、施行者又は第三者が代わりに被担保債務の弁済を行うこと等をあらかじめ約すること
 - C) 施行再建マンションの建築工事について完成保証を受ける又は履行保証保険を付保すること
 - D) 金融機関から事業施行のための融資についてあらかじめ確約を受けること
 - E) 事業実施に当たって発生した施行者の賠償責任を補償する保険機能を付保すること
- 原則として、AからEの措置のうち、事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置としてA又はBの措置を講じることが適切である。

A又はBの措置により難しい場合においては、事業が頓挫することのないよう事業の完成を確実なものとするための措置としてC及びDの措置を講じることとするのが適切である。この場合、施行者の事務的な過失等による損害賠償が生じうることについて事業の完成を確実なものとするため、C及びDの措置に加え、Eについて当該賠償責任を補償する保険を合わせて付保することが望ましい。

なお、Eの措置を事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置として活用するためには、事業が頓挫した場合の賠償責任を補償対象に含めるか、事業の頓挫に係る免責事項について別の保険機能が確保されていることが必要である。

貴職による権利変換計画の認可の際には、認可の申請時において施行者に対し、これらAからEのうち講じることとする措置について記載した書面の添付を求め、「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

なお、AからEの措置の詳細については、別紙1のとおりであるので参考とされたい。

このほか、区分所有者等又は施行者等の第三者が既に被担保債務の弁済等を行っており、単に登記のみが残っている場合には、権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、

被担保債務の弁済を証明する書面等の添付を求め、担保権者等の権利に関し「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

また、区分所有者等又は施行者等の第三者が被担保債務の残債すべてについて弁済を予定しているが、担保権者等がその受領を拒んでいる場合には、権利変換計画の認可の申請時に残債についての供託を証明する書面等が添付を求め、担保権者等の権利に関し「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

4. 3. 以外の場合において、同意を得られないときにおける権利変換計画の認可

(1) 権利の種別が「その他の権利」である場合

2. (1) ②のその他の権利については、マンション建替事業において権利が変換されることとならないため、法第70条第4項の規定に基づき権利変換期日後もなお敷地に関する権利として存することとなる。そもそも施行者は、その他の権利を侵害することのないよう事業を施行しなければならず、その上で、権利変換計画についてその他の権利を有する者の同意を得よう努めるべきである。

しかしながら、やむを得ず、権利変換計画についてその他の権利を有する者の同意を得られないときは、権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、事業の実施によりその他の権利を有する者の権利を侵害することとならないような計画となっていること及び建築工事期間中においてもその他の権利を有する者の権利の保全が図られる計画となっていることを確認できる書面の添付を求め、マンション建替事業の計画内容により「損害を与えないようにするための措置」がとられていることを確認することとされたい。

例えば、電線に係る区分地上権がある場合において、当該権利を侵害することのないような施行再建マンションの配置設計となっていることや、通行に係る地役権がある場合において、工事期間中も通行が確保されること等について貴職において適切に確認されたい。

(2) 底地権を目的とする権利である場合

底地権を目的とする担保権等の登記に係る権利については、権利変換計画の認可の申請前に、担保権者等との調整により当該権利の抹消等の手続が行われることが望ましい。当該権利の抹消等の手続が困難であり、権利変換計画の認可の申請時に当該権利が存したままとなる場合には、底地権を有する者の同意と合わせて担保権者等からも当該計画についての同意を得られるように努めるべきである。

しかしながら、やむを得ず、権利変換計画について担保権者等の同意を得られないときは、権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、底地権の価額が確保されることを確認できる書面（地代の増額等が確認できる借地契約に関する書面、底地権の価額が確保されることについての専門家による意見書（又は評価書）等）の添付を求め、底地権の価額が確保されることにより「損害を与えないようにするための措置」がとられていることを確認することとされたい。

(3) 隣接施行敷地の所有権又は借地権を目的とする権利である場合

隣接施行敷地の所有権又は借地権を目的とする担保権等の登記に係る権利について、権利変換期日後も残存することは望ましくない。このため、権利変換計画の認可の申請前に、担保権者等との調整により当該権利の抹消等の手続が行われるべきである。

しかしながら、やむを得ず、権利変換計画について担保権者等の同意を得られないときは、

権利変換計画の認可の申請時において施行者に対し、以下のとおり「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

隣接施行敷地の所有権又は借地権に係る権利の喪失又は価額の減少については補償金の供託及び物上代位に関する規定が整備されているため、抵当権等を有する者の権利に関しては、3.(1)と同様に「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

仮登記等に係る権利を有する者の権利に関しては、権利の喪失又は価額の減少に対応した補償金の供託の措置が講じられるとしても、権利の侵害が生じるおそれがあるため、3.

(2)①の仮登記等に係る権利の場合と同様に「損害を与えないようにするための措置」を確認するとともに、事業の頓挫に対応した措置について、3.(2)②と同様に「損害を与えないようにするための措置」を確認することとされたい。

5. 売渡し請求、買取り請求又は任意取得により、施行者又は参加組合員等の事業協力者若しくは建替え合意者が区分所有権又は敷地利用権を有する者となることにおける権利変換計画の認可

売渡し請求、買取り請求又は任意取得により、施行者又は参加組合員等の事業協力者若しくは建替え合意者が施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を取得する場合がある。

当該区分所有権又は敷地利用権について債務の弁済を担保するための抵当権等がある場合には、当該区分所有権又は敷地利用権を取得した者が抵当権消滅請求等を行うことにより権利の処理が行われることが多いものと考えられる。しかし、抵当権消滅請求等まで至っていない場合等においては、権利変換計画の認可の申請時において抵当権等が存したままとなっていることがあり得る。また、売渡し請求等を行ったものの、仮登記等に係る権利が存したままとなっていることもあり得る。

このような場合において、当該区分所有権又は敷地利用権を取得した者が権利変換を希望しない旨の申出を行うときは、3.(1)と同様に「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。権利変換期日において施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるときは、3.(2)と同様に「損害を与えないようにするための措置」について確認することとされたい。

なお、区分所有権等以外の権利の種別又は目的とする権利の分類ごとの「損害を与えないようにするための措置」の概要を別紙2にとりまとめたので、参考とされたい。

別紙1 事業の頓挫に対応した措置について

事業の頓挫に対応した措置	措置の性格	権利変換計画の認可の申請時に添付する書面例	留意事項
A: 事業が頓挫した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対し、損害賠償責任を負うことをあらかじめ約すること	事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置	事業が頓挫した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対する損害賠償責任を負うことを約する書面（施行者に対する上申書等）	参加組合員等の事業協力者がいる場合に有効である。 参加組合員等の事業協力者が必要な資力及び信用を有しているかの確認を合わせて行うことが適切である。 ・資力及び信用については、以下の方法で確認することが考えられる。 ・社債等についての格付け機関の格付け等級等を把握する ・事業協力者が建設業者である場合、建設業法に基づく経営事項審査における評価を把握する ・事業協力者の財務諸表等をもとに、専門家の意見を聴きながら、経常損益、自己資本額、キャッシュフロー等を分析する。（経営事項審査を参考にして、事業協力者の経営状況等を分析する方法も考えられる）
B: 事業が頓挫した場合、区分所有者等が被担保債務の権利の付け替えを行うことや、施行者又は第三者が代わりに被担保債務の弁済を行うこと等をあらかじめ約すること	事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置	事業が頓挫した場合の担保権等の登記に係る権利の取扱いについて、区分所有者等が被担保債務の弁済又は別の不動産への権利の付け替えを行うことや、施行者又は第三者が代わりに弁済すること等を約していることを証する書面、付け替え先の不動産の登記簿等	事業が頓挫した場合の措置をあらかじめ定めることとなることから、区分所有者において残債の支払い能力（預金残高等）がある等当該措置の実効性が確認できるものでなければならぬ。 第三者については、個人の有する支払い能力又は法人の資力及び信用について確認を行うことが適切である。資力及び信用の確認については、上欄に準ずる。
C: 施行再建マンションの建築工事について完成保証を受ける又は履行保証保険を付保すること	事業の完成を確実なものとするための措置	施行再建マンションの建築工事について完成保証を受ける予定であること又は履行保証保険を付保する予定であることを説明した書面	権利変換計画認可申請段階では工事発注前であると考えられるため、施行者は、工事発注に当たって、例えば完成保証や履行保証保険の付保を工事請負契約の締結や入札時における条件とするなど、十分な調整を行うことが必要となる。 自主建替え等で完成保証又は履行保証保険の締結が困難である場合は、これに準ずる措置として、工事施工予定者の経営状況が良好なこと及び出来高に応じた支払いを計画的に行うことが求められる。
D: 金融機関から事業施行のための融資を受けること	事業の完成を確実なものとするための措置	事業施行のための融資についての金融機関の確約書又は予約書の	自主建替え等で借入れを行わない場合は、これに準ずる措置として、マンション建替事業の資金計画において自己資金による調達等資金の融通が整っていることを明確にすることが求められる。
E: 事業実施に当たって発生した施行者の賠償責任を補償する保険機能が付保すること	事業の完成を確実なものとするための措置	事業実施に当たって発生した施行者の賠償責任を補償する保険の契約書の	C及びDの措置を講じる場合には、施行者の事務的な過失等による損害賠償が生じうることに伴って事業の完成を確実なものとするため、当該賠償責任を補償する保険を合わせて付保することが望ましい。 なお、Eの措置を事業が頓挫した場合にも未同意者が損害を被ることのないようにするための措置として活用するためには、事業が頓挫した場合の賠償責任を補償対象に含めるか、事業の頓挫に係る免責事項について別の保険機能が確保されていることが必要である。

別紙 2 区分所有権等以外の権利の種別又は目的とする権利の分類ごとの「損害を与えないようにするための措置」概要

区分所有権等以外の権利の種別による分類	目的とする権利による分類	目的とする権利を有する者の意向	損害を与えないようにするための措置
担保権等の登記に係る権利(先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻し特約その他権利の消滅に關する事項の定め、登記又は処分の制限の登記に係る権利)	施行マンスションの区分所有権又は敷地利用権	権利変換を希望しない	法律上の措置(補償金の供託)
		権利変換(従前の価額より小さくないとき)	事業の頓挫に対応した措置
		権利変換(従前の価額より小さくなるとき)	< 抵当権等の場合 > ・法律上の措置(清算金の供託) ・事業の頓挫に対応した措置 < 仮登記等に係る権利の場合 > ・法律上の措置(清算金の供託) ・目的とする権利の価額の減少に対応した措置(保留床等への権利設定、保留床等の分譲等) ・事業の頓挫に対応した措置
	施行マンスションの敷地の底地権	— (当該権利の上に施行再建マンスションの敷地利用権が設定される)	(やむを得ず、同意を得られないときは、以下の方法による) ・底地権の価額が確保されること
その他の権利(建物所有を目的としない地上権若しくは賃借権、永小作権、地役権又は採石権)	隣接施行敷地の所有権又は借地権	— (当該権利を失うか、当該権利の上に施行再建マンスションの敷地利用権が設定される)	(やむを得ず、同意を得られないときは、以下の方法による) < 抵当権等の場合 > ・法律上の措置(補償金の供託) < 仮登記等に係る権利の場合 > ・法律上の措置(補償金の供託) ・目的とする権利の喪失又は価額の減少に対応した措置(保留床等への権利設定、保留床等の分譲等) ・事業の頓挫に対応した措置
	施行マンスションの敷地の所有権又は借地権	—	・事業の実施によって、その他の権利を侵害することのないような計画となっていること ・建築工事期間中においてもその他の権利の保全が図られる計画となっていること
	隣接施行敷地の所有権又は借地権	— (当該権利を失うか、当該権利の上に施行再建マンスションの敷地利用権が設定される)	・事業の実施によって、その他の権利を侵害することのないような計画となっていること ・建築工事期間中においてもその他の権利の保全が図られる計画となっていること

(別添 1)

規制改革推進のための第 1 次答申－規制の集中改革プログラム－ (抄)
(平成 19 年 5 月 30 日規制改革会議)

Ⅱ 各重点分野における規制改革

2 イノベーション・生産性向上

(3) 住宅・土地分野

【具体的施策】

⑧ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

ア 抵当権者の同意

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。)は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めており、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知すべきである。【平成 19 年度検討・結論】

(別添 2)

規制改革推進のための 3 か年計画 (抄)
(平成 19 年 6 月 22 日閣議決定)

Ⅱ 重点計画事項

5 住宅・土地

(14) マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化

① 抵当権者の同意【平成 19 年度検討・結論】

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。)は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めているが、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知する。

Ⅲ 措置事項

16 住宅・土地関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	前計画等との関係	実施予定時期		
			平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度
⑭ マンションの建替えの円滑化等に関する法律の運用の適正化 (国土交通省)	a マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。)は、権利変換計画の認可申請に当たり、権利変換計画への抵当権者の同意を求めているが、当該同意が得られない場合には、「損害を与えないようにするための措置」等を記載した書面の添付を求めているが、この内容が不明確なため、事実上抵当権者の同意が必要となっている場合がある。この内容については法律施行時の通知により一定の措置を例示しているが、権利変換の手続の円滑化を図る観点から「損害を与えないようにするための措置」についてさらに具体的な例示を検討し、その成果を認可権者である都道府県に対し周知する。	重点・住宅 (14)	検討・結論		