

マンション除却事業の解説

令和8年3月

国土交通省

目次

序章 本解説の目的と位置付け	1
0. 1. 本解説の目的	1
0. 2. 本解説の位置付け	1
0. 3. 本解説の構成	2
第1章 マンション除却の基本	3
1. 1. 用語の定義	3
1. 2. マンションの除却について	3
1. 3. 管理組合における解体費用の確保	4
第2章 取壊し決議に関する法定手続き	5
2. 1. 取壊し決議までの手続き	5
2. 1. 1. 取壊し決議集会の招集通知の発出	8
2. 1. 2. 招集通知の通知事項に関する説明会の開催	10
2. 1. 3. 取壊し決議の実施	10
2. 2. 取壊し決議成立から取壊し合意までの手続き	12
2. 2. 1. 取壊し未賛成者への催告	15
2. 2. 2. 売渡し請求の実施	15
2. 3. 賃貸借の終了請求等	17
2. 3. 1. 賃貸借の終了請求	18
2. 3. 2. 使用貸借の終了請求	20
2. 3. 3. 配偶者居住権の消滅請求	20
第3章 マンション除却事業に関する法定手続き	21
3. 1. マンション除却組合設立の認可	23
3. 1. 1. 取壊し合意者（発起人）による定款・資金計画の作成	23
3. 1. 2. 取壊し合意者集会におけるマンション除却組合設立の決議	24
3. 1. 3. マンション除却組合設立の認可	25
3. 2. マンション除却組合による売渡し請求等の実施	29
3. 2. 1. 売渡し請求の実施	29
3. 2. 2. 賃貸借の終了請求等	30
3. 3. マンション除却組合の組織・運営	30
3. 4. 補償金支払計画の認可	31
3. 4. 1. 補償金支払手続開始の登記	32
3. 4. 2. 補償金支払計画の作成	33
3. 4. 3. 補償金支払計画の認可	35
3. 4. 4. 補償金の支払	38
3. 4. 5. 除却マンション等の明渡し	42
3. 4. 6. 権利消滅の登記	43

3. 5. マンションの除却	44
3. 6. マンション除却組合の解散・清算	45
3. 6. 1. マンション除却組合の解散の認可	45
3. 6. 2. マンション除却組合の解散及び清算	46
3. 7. マンション除却に関連する税制特例措置	46
第4章 マンション除却事業に関する登記手続き	48
4. 4. 1 不動産登記の基本事項	48
4. 4. 2 区分建物に関する不動産登記	49
4. 4. 3 マンション除却事業における登記手続き	50
4. 4. 4 登録免許税の免税措置	58

凡例

- 本文中、次の法令等については、以下のとおり記載している。

法令等の名称	略記	引用時の表記
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）	区分所有法	区法○
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）	マンション建替円滑化法	—
マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）	マンション再生円滑化法	再法○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成 14 年政令第 367 号）	マンション再生円滑化法施行令	再令○
マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成 14 年国土交通省令第 116 号）	マンション再生円滑化法施行規則	再省○

- 全ての法令等で、条項を記載する際には、「条」は算用数字、「項」は○付の算用数字、「号」はローマ数字で表記している。また、他の条文を準用している場合には、準用する旨を規定している条文、準用する条文の順番で列記している。

(例) 区分所有法第 62 条第 2 項第三号 → 区法 62②Ⅲ

区分所有法第 64 条の 6 第 3 項により読み替えて準用する同法第 63 条第 1 項

→ 区法 64-6③、63①

- 管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現するが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本マニュアルでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現している。

序章 本解説の目的と位置付け

0. 1. 本解説の目的

マンションは、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっているが、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、外壁等剥落の危険や集会決議の困難化などの課題が深刻化している。

こうした課題に対応するためには、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理・再生の円滑化等を図ることが必要である。そのため、「管理の円滑化等の推進」、「再生の円滑化等の推進」、「地方公共団体の取組の充実」の3本柱で構成される「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が第217回国会に提出され、令和7年5月23日に可決・成立、5月30日に公布された。

この改正法では、区分所有法の改正により、多数決による区分所有建物の再生・区分所有関係の解消を可能とする新たな仕組みが設けられている。具体的には、従来の建替え決議に加えて、区分所有建物を再生するための仕組みとして建物更新決議及び再建決議が、区分所有関係を解消するための仕組みとして建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が、そして、区分所有建物を取り壊す仕組みとして取壊し決議が設けられた。また、マンション建替円滑化法の改正により、マンション再生円滑化法として、区分所有法に基づくこれらの決議に対応した事業手続きが整備された。これらの措置は令和8年4月1日から施行されるところである。

本解説は、マンションの再生等に当たっての最終的な手段である取壊し（除却）の仕組みに関して、改正法の内容をはじめとした制度解説を行うことで、マンションの再生等の円滑化を図りつつ、管理組合における事前の取組を促すことを目的としている。

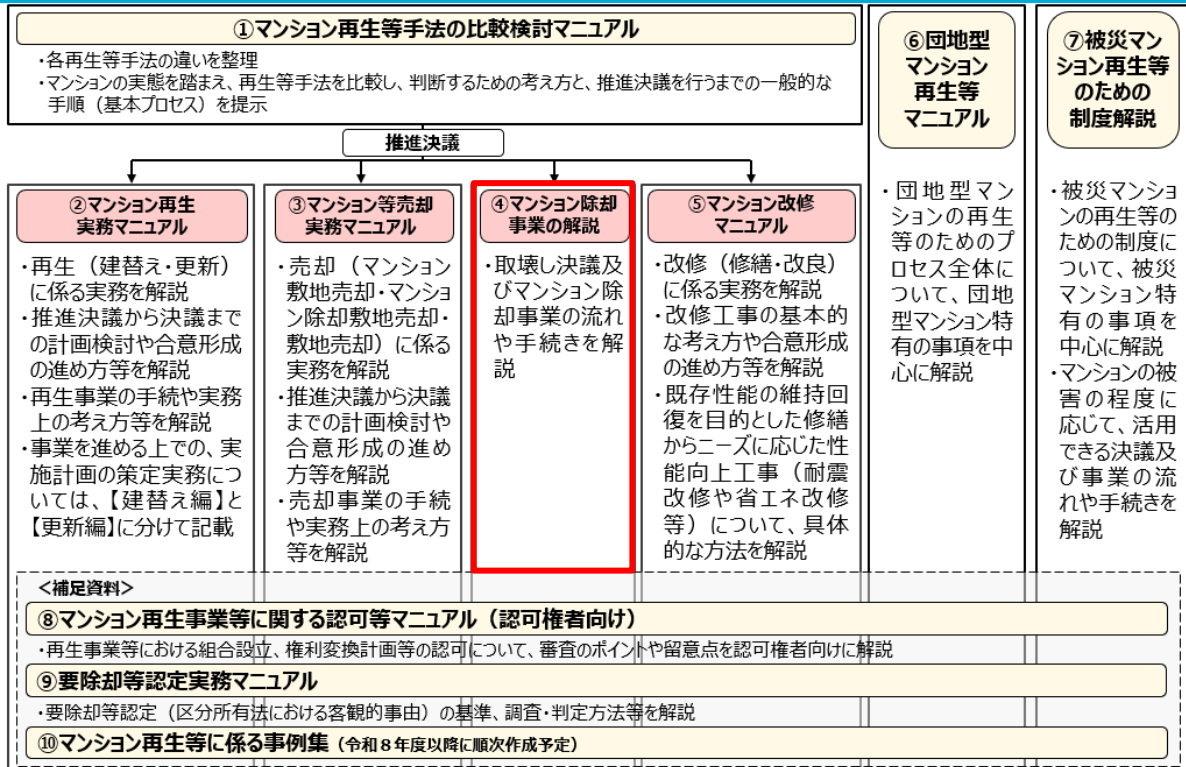
0. 2. 本解説の位置付け

国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するための各マニュアルを作成・公表してきたが、今回の法改正を踏まえ、令和7年度に「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」（委員名簿、開催状況等は別添のとおり）を開催し、次図に示すとおり、本解説以外の各マニュアル等についても更新、統合再編、新規作成等を行っている。

今回の改正では、マンションの再生等に関する新たな仕組みが設けられているが、大きくは、マンションの再生のための事業、マンション等の売却のための事業、マンションを除却するための事業に分類される。本解説は、その中でもマンションを除却するための事業に関して制度的な解説を行うものとなっており、合意形成の進め方や実務的な内容については最小限の内容に留めている。

図 0-1 マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



0. 3. 本解説の構成

本解説は、この序章のほか、第1章から第4章までで構成されている。

第1章ではマンションの除却に関する基本的な事項を解説した上で、第2章では区分所有法の取壊し決議に関する法令手続きについて、第3章ではマンション再生円滑化法のマンション除却事業の事業手続きについて、手続きの流れに沿って、制度趣旨や留意点を解説している。

第4章では、一般的な登記とは異なる手続きが必要なマンション除却事業の登記手続きについて、事業の流れに沿って解説をしている。

第1章 マンション除却の基本

1. 1. 用語の定義

本解説では、区分所有法に基づく取壊し決議を経て、マンション再生円滑化法に基づくマンション除却事業（以下「除却事業」という。）を進める場合の手続きの解説をするものであるため、用語の定義についても、マンション再生円滑化法に基づく用語の定義を基本的には採用しつつ、特段の断りがない限り、以下の定義による用語を用いる。

表 1-1 用語の定義

用語	定義	根拠条文
取壊し決議	建物を取り壊す旨の決議	区法 64-8①
マンション	2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの	再法 2① I
マンション除却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの除却に関する事業	再法 2① XXV
除却マンション	現に存するマンションであって、マンション除却事業を実施するもの	再法 2① XXVI

1. 2. マンションの除却について

前述のとおり、除却事業は、マンションの除却のみを行う事業であり、建替えをはじめとしたマンション再生事業のように、新たなマンションの建築等を行うものではなく、マンション等売却事業のように、マンションや敷地を売却することによる対価を得られるものではない。

区分所有者にとっては、費用を負担して、マンションを取り壊すことになるため、基本的には、マンションの再生等を進めるために積極的に選択される手法ではない。建替えや売却など再生等の検討をしたものの、他の選択肢を取ることが困難な状況で、他方、マンションが危険な状態にあるなど除却の必要性が高い場合において、消極的に選択される手法であると考えられる。

活用が想定される場面としては、例えば、①～⑤のような場面が想定される。

- ① 老朽化により危険な状態になっているなど除却の必要性が高い場合
- ② 災害により危険な状態になっているなど除却の必要性が高い場合
- ③ マンション再生円滑化法第4条の2第2項に基づき、都道府県知事等により、「マンションの建替えその他の措置を実施すべきこと」の勧告等がされている場合
- ④ マンションを取り壊した上で、その敷地を売却することを予定していた（建物取壊し敷地売却決議の方向で検討をしていたなど）ものの、買受人が見つからず、先行して取壊しのみを行う場合
- ⑤ 定期借地権マンションにおいて、借地期間の満了に伴い、建物を取り壊した上で土地を返還する場合

①～③については、そのまま放置することで、マンションが著しく保安上危険となるおそれがある状態になっている場面である。マンションの管理の主体は区分所有者により構成される管理組合であり、その責任のもとで、危険な状態を回避することが必要である。こうした場面において、土地工作物責任（民法717）等の責任を負うことを避けるべく、マンションの取壊しを行うことが考えられる。なお、②については、災害により被災した場面であり、詳細は「被災マンションの再生等のための制度解説」を参照されたい。

④については、除却事業により、マンションを除却した上で、買受人が見つかった段階で、区分所有法に基づく敷地売却決議及びマンション再生円滑化法に基づく敷地売却事業により、敷地を売却することを見込んだ活用方法である。敷地売却決議は、区分所有建物が滅失した場合において、滅失した建物の敷地共有持分等を有している者（敷地共有者等）の集会により、行うことができる決議であるが、この「滅失」には災害による滅失だけでなく、取壊し決議により滅失した場合も含まれている。

1. 3. 管理組合における解体費用の確保

除却事業は、支出はあるものの収入がない事業であるため、事業実施に当たっては、資金調達の方法を含む資金計画が重要となる。

除却のための費用（建物の解体費用）を確保するための手段としては、例えば、以下①～④の手段が考えられる。

- ① 管理組合において、建物の解体のために必要な費用を事前に積み立てておく（解体積立金、解体準備金）
- ② 管理組合において、建物の解体のために必要な費用として、一時金等の形で徴収する
- ② 管理組合において建物の修繕のために積み立てられている修繕積立金について、用途を拡充し、建物の解体のための費用に充当できるようにする
- ③ 独立行政法人住宅金融支援機構の「要除却等認定マンションの除却等費用の融資」を活用して、一時的な資金として、除却費用を確保する

いずれにしても、除却費用を負担するのは、事業の賛否によらず各区分所有者である。除却のためには一定の費用を要することから、①のように、中長期的な計画に基づいて必要な費用を準備しておくことが望ましい。

第2章 取壊し決議に関する法定手続き

改正区分所有法では、取壊し決議制度が新たに設けられた。集会においては、議決権を有する区分所有者及びその議決権の各5分の4以上の多数決で、建物を取り壊す旨の決議（取壊し決議）をすることができる（区法64-8①）。

また、一定の客観的事由が存在する場合には、多数決割合が4分の3以上に引き下げられている（区法64-8③、62②）。

この章では、この取壊し決議に関する手続き等について、解説する。

2. 1. 取壊し決議までの手続き

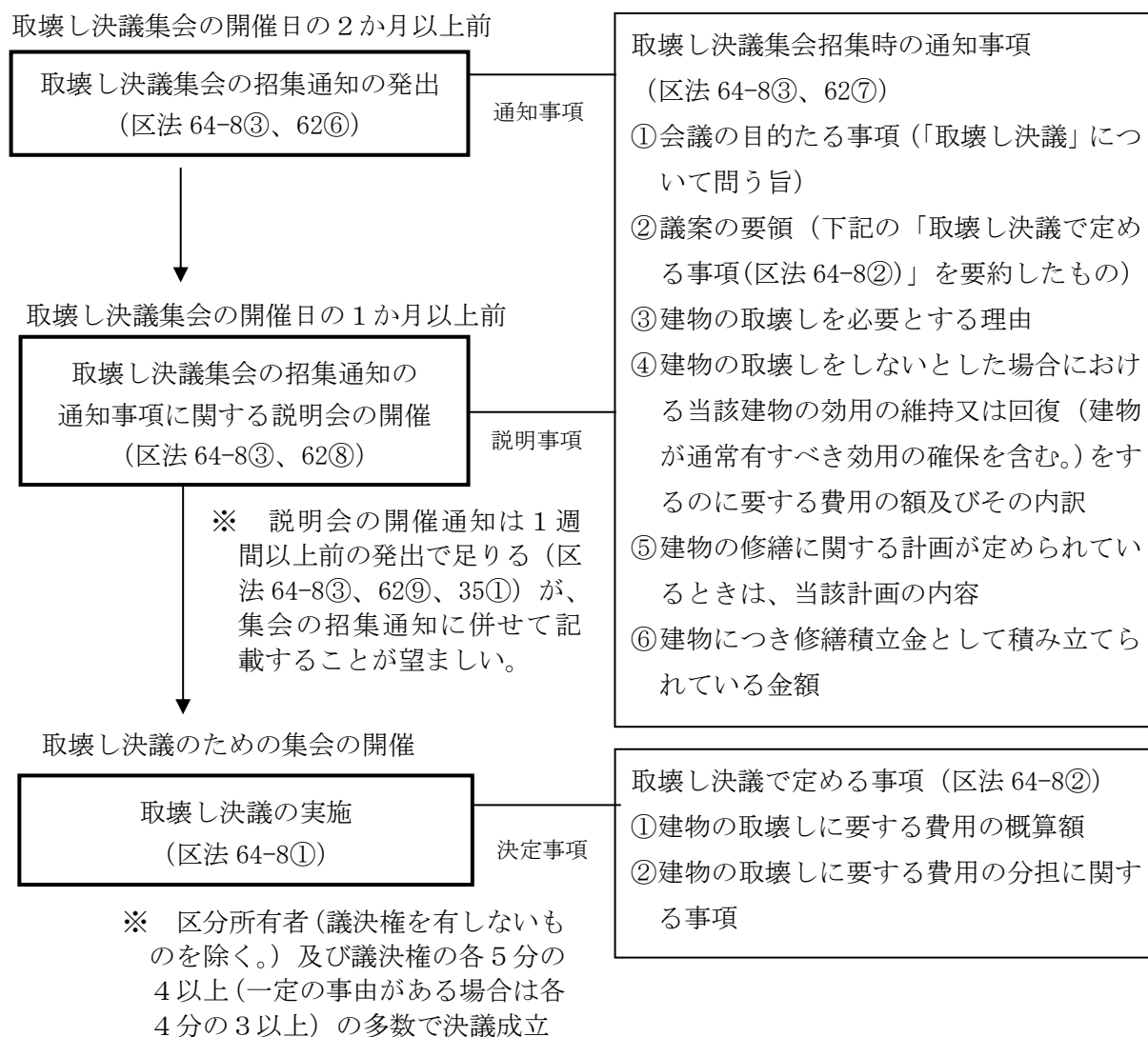
表 2-1 取壊し決議に関する規定

<p>○建物の区分所有等に関する法律（抄）</p> <p>（取壊し決議）</p> <p>第六十四条の八 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議（以下この条及び第七十七条において「取壊し決議」という。）をすることができる。</p> <p>2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。</p> <p>一 建物の取壊しに要する費用の概算額</p> <p>二 前号に規定する費用の分担に関する事項</p> <p>3 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、取壊し決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替えるものとする。</p>
<p>（参考）第64条の8第3項による読み替え後の第62条</p> <p>（建替え決議）</p> <p>第六十二条（略）</p> <p>2 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における第六十四条の八第一項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。</p> <p>一 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</p> <p>二 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</p>

- 三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。
- 四 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。
- 五 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。
- 3 法務大臣は、前項各号の基準を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。
- 4 (略)
- 5 第六十四条の八第二項第二号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 6 取壊し決議を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。
- 7 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
- 一 建物の取壊しを必要とする理由
 - 二 建物の取壊し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
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 8 第六項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 9 第三十五条及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。
- 10 前条第六項の規定は、取壊し決議をした集会の議事録について準用する。

取壊し決議までの流れは次図のとおりである。

図 2-2 取壊し決議までの手続き（区分所有法第 64 条の 8 関係）



2. 1. 1. 取壊し決議集会の招集通知の発出

区分所有法に基づく取壊し決議を目的とする集会（以下「取壊し決議集会」という。）を招集する際には、事前に当該集会の招集通知を発出することが必要である。

（1）招集通知の発出時期

取壊し決議集회를招集するときは、当該集会の開催日の2か月前までに招集通知を発する必要がある。この期間は区分所有者に取壊しについての十分な検討・判断を行えるようにする趣旨であるため、規約により伸長することはできるが、短縮することは許されない（区法64-8③、62⑥）。

取壊し決議集会は、通常の集会と同様に管理者が招集する（区法34①）。また、区分所有者の5分の1以上であって議決権の5分の1以上を有する者は、管理者に対して取壊し決議集会の招集を請求することができる（区法34③）。

（2）招集通知の通知事項

招集通知においては、次の事項を通知しなければならない（区法64-8③、62⑦）。

表 2-3 取壊し決議集会招集通知において通知しなければならない事項

①会議の目的たる事項
②議案の要領
③建物の取壊しを必要とする理由
④建物の取壊し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
⑤建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
⑥建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

①会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの取壊し決議に関する件」など、取壊し決議を行う会議である旨を明確に示す。

②議案の要領

議案の要領とは、取壊し決議において定めなければならない以下の2つの事項による議案の要点、主要内容であるが、通常は議案そのものを添付することになる。

ア 建物の取壊しに要する費用の概算額

イ 建物の取壊しに要する費用の分担に関する事項

各項目の内容は以下のとおりである。

ア 建物の取壊しに要する費用の概算額

建物の取壊しに要する費用総額の概数である。ただし、決議の段階ではあくまで予定額にすぎず、諸経費の変動等により現実に要する費用が予定額と異なる可能性があるため、概算額の決議は、区分所有者の賛否の判断に支障がない程度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許される。

イ 建物の取壊しに要する費用の分担に関する事項

決議の時点では取壊し費用や取壊し参加者が確定していないため、取壊し決議後に改めて取壊し参加者との間で協議をしなくとも、取壊し参加者が確定すれば当然に負担割合や金銭の額が定まるように算定の方法又は基準を定める必要がある。この事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

なお、建替え決議における算定方法を踏まえると、現建物及び敷地について有する権利の価格を考慮して定めることになるのが一般的である。

③建物の取壊しを必要とする理由

「建物の取壊しを必要とする理由」としては、集会の招集者が区分所有建物を取り壊すことが必要であるとする理由を指し、できる限り具体的な事実に基づいて記載することが必要である。

例えば、老朽化により倒壊等の危険性があり建替え等に係る費用を踏まえると早期に取壊しをすることが相当であると考えられること、取壊し後に区分所有建物を再建することを計画しているものの決議の時点においては再建計画の策定や資金調達が間に合わないこと、敷地の容積率の関係で既存不適格となっており将来的には売却を予定しているものの、決議の時点において買主が見つかっておらず、売却先を募集するためにも早期に取壊しを行うことが相当であること、といった事情が考えられる。

また、取壊し決議については、一定の客観的事由がある場合には多数決割合が5分の4から4分の3に引き下げられる。そのため、客観的事由の有無は区分所有者にとって重要な判断要素であり、客観的事由があると考えられる場合には、取壊しを必要とする理由としてこれを記載することを要するものと解される。

④建物の取壊し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

建物の効用の維持に要する費用とは、取壊しを実施せずに現在の建物を維持することにした場合に必要となる修繕や改修に要する費用の額のことである。

長期修繕計画の定めがある区分所有建物にあっては、その計画に沿った修繕を実施した場合に要する費用の額及びその内訳を示すべきものと考えられる。長期修繕計画の定めがない区分所有建物にあっては、適正な維持管理を行った場合に必要となる費用の額及びその内訳を示すべきであるから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上で、それに基づいて費用の額及び内訳を示すべきものと考えられる。

また、建物の効用の回復とは、「一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすた

めに、例えば、中層程度の建物でエレベーターを設置することや現在の法令に定められた耐震基準を満たすための工事を実施すること等、積極的に価値を増加させるような改修を行うべき場合」における改修工事等を指す。

当該費用の算定方法については、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を参照されたい。

⑤建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

集会の決議又は規約等により長期修繕計画が定められているときは、その計画の内容を通知することを求めている。

⑥建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

積み立てられている修繕積立金があれば、その金額を通知することを求めている。

(3) 招集通知事項に関する掲示の実施

決議集会の招集者は、通知の宛先の届出のない区分所有者に対しては、集会の招集通知に記載される上記の通知事項の内容について、建物内の見やすい場所に書面で掲示する等によって、通知に代えることができる（区法 35④）。

また、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者については、決議集会の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、あらかじめ理事長に通知した上で、当該集会に出席して意見を述べることができ（区法 44①）、この意見陳述の機会を確保する観点から、決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される通知事項の内容について、建物内の見やすい場所に書面で掲示等を行う必要がある（区法 44②）。

2. 1. 2. 招集通知の通知事項に関する説明会の開催

取壊し決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を、取壊し決議集会の開催日の少なくとも1か月前（この期間も、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。）までに、開催しなければならない（区法 64-8③、62⑧）。

なお、この説明会の開催通知の発出は、開催日の少なくとも1週間前（この期間も、規約により伸長することができるが、短縮することはできない。）までにしなければならない（区法 64-8③、62⑨、35①）。

2. 1. 3. 取壊し決議の実施

(1) 決議の成立要件

取壊し決議は、所在等不明区分所有者を除外した上で、基本的には、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により決することとされている（区法 64-8①）。

また、建替え決議等と同様に一定の客観的事由が認められる場合には、多数決割合が各4分の

3以上に引き下げられている（区法 64-8③、62②）。

集会で決議を行ったときは、その場で決議案に賛成の区分所有者数及び議決権割合が各 5 分の 4 以上（一定の客観的事由がある場合には各 4 分の 3 以上）となっているかどうかを集計し、決議の成立を確認することとなる。

表 2-4 一定の客観的事由

① 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき
② 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき
③ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき
④ 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食、その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき
⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 14 条第 5 項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき

（2）決議において定めるべき事項

取壊し決議においては、単に取壊しの賛否を問うのではなく、具体的に以下の事項を定めて決議しなければならない（区法 64-8②）。各事項の内容については、2. 1. 1.（1）②議案の要領の解説を参照。

ア 建物の取壊しに要する費用の概算額

イ 建物の取壊しに要する費用の分担に関する事項

（3）議事録の作成

議長は、集会の議事録を作成しなければならず（区法 42①）、取壊し決議集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならないこととされている（区法 64-8③、62⑩、61⑥）。これは、取壊し決議の後の売渡し請求の手続きを執行するために、各区分所有者が決議に賛成したか否かの区分を明らかにする趣旨である。

2. 2. 取壊し決議成立から取壊し合意までの手続き

表 2-5 取壊し決議に関する規定

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（取壊し決議）

第六十四条の八（略）

2（略）

3 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、取壊し決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替えるものとする。

（参考）第 64 条の 8 第 3 項による読み替え後の第 63 条

（区分所有権等の売渡し請求等）

第六十三条 取壊し決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、取壊し決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含む。）に対し、取壊し決議の内容により取壊しに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により取壊し決議の内容により取壊しに参加するか否かを回答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

3 第一項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

4 前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する区分所有者は、取壊しに参加しない旨を回答したものとみなす。

5 第三項の期間が経過したときは、取壊し決議に賛成した各区分所有者若しくは取壊し決議の内容により取壊しに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、取壊しに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。取壊し決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。

6 前項の規定による請求があつた場合において、取壊しに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、取壊し決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所

は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から一年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

7 取壊し決議の日から二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第五項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

8 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつた日から六月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

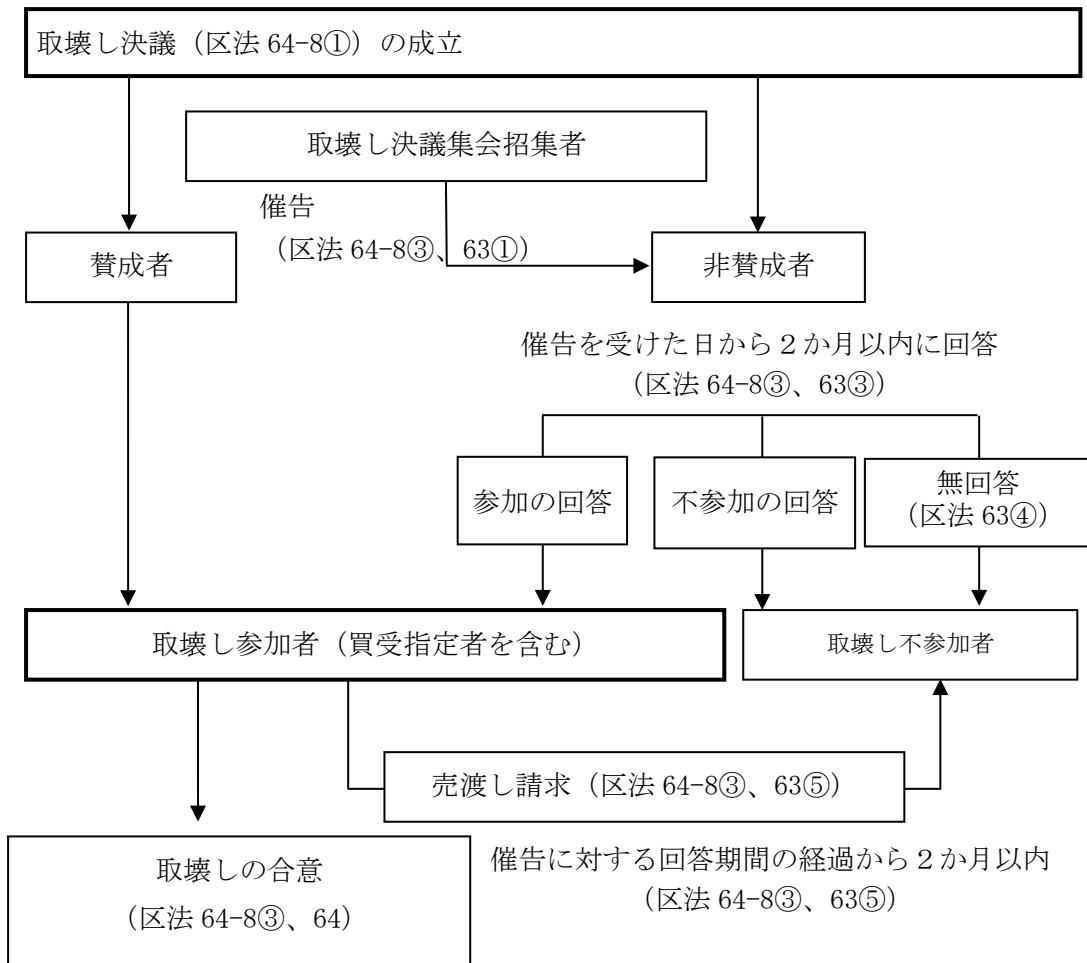
(取壊しに関する合意)

第六十四条 取壊し決議に賛成した各区分所有者、取壊し決議の内容により取壊しに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、取壊し決議の内容により取壊しを行う旨の合意をしたものとみなす。

取壊し決議があつたときは、建替え決議等と同様、決議の内容を実現するために、決議に参加する区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた買受指定者が、決議に参加しない区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求する権利（売渡し請求権）が認められている（区法 64-8③、63）。

取壊し決議に賛成しなかつた者に対して売渡し請求権を行使する手続きの流れは次図のとおりである。

図 2-6 取壊し決議から取壊し合意までの流れ



2. 2. 1. 取壊し未賛成者への催告

(1) 催告の実施

取壊し決議があった場合、集会の招集者は、遅滞なく、決議に賛成しなかった区分所有者等に対して、決議の内容により取壊しに参加するか否かを書面又は電磁的方法により回答するよう催告をしなければならない（区法 64-8③、63①）。催告は民法（明治 29 年法律第 89 号）の原則に則って、相手方に到着して初めて効力が生じる（民法 97①）。

催告を受けた区分所有者は、催告を受けた日から 2 か月以内に、取壊しに参加するか否かを回答しなければならないが、この期間内に回答をしなかった区分所有者は、取壊しに参加しない旨を回答したものとみなされる（区法 64-8③、63③・④）。これにより、催告に対して、取壊しに参加しない旨の回答をした区分所有者及び期限内に回答をしなかった区分所有者が、決議に基づく建物の取壊しに参加しない区分所有者として確定する。

(2) 取壊しに関する合意

取壊し決議に参加する各区分所有者（取壊し決議に賛成した各区分所有者、取壊し決議の内容により取壊しに参加する旨を回答した各区分所有者）、区分所有権及び敷地利用権を買い受けた各買受指定者は、取壊し決議の内容により取壊しを行う旨の合意をしたものとみなされる（区法 64-8③、64）。

2. 2. 2. 売渡し請求の実施

(1) 売渡し請求できる者

取壊しに参加しない区分所有者が確定すると、これらの区分所有者に対する区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求権が生ずる。売渡し請求権を行使することができるのは、以下のいずれかの者である（区法 64-8③、63⑤）。

①取壊し決議に参加する区分所有者（決議に賛成した区分所有者のほか、催告に対し建物の取壊しに参加する旨を回答した区分所有者）

②①の者の承継人

③これらの者全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（買受指定者）

これらの他、マンション再生円滑化法に基づき組合設立の認可を受けたマンション除却組合についても、取壊し不参加者に対する売渡し請求権を行使することが認められている（再法 163-14）（3. 2. 1. 参照）。

(2) 売渡し請求できる期間

売渡し請求権を行使することができる期間は、前記の催告に対する回答期限が満了した日から 2 か月以内である（区法 64-8③、63⑤前段）。

(3) 売渡し請求における時価

売渡し請求における時価は、売渡し請求を行使した時点における、取壊しを予定した場合の区分所有権及び敷地利用権の客観的な取引価格である。

(4) 売渡し請求に応じない者への対応方策

売渡し請求権はいわゆる形成権であり、これが行使されると、その意思表示が相手方に到達した時に、相手方の何らの応答なくして、その相手方が有する区分所有権及び敷地利用権を売買の目的とし、売買代金を時価とする売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権が売渡し請求をした者に移転する。売渡し請求をした者は、買主として代金支払義務を負い、売渡し請求を受けた者は、売主として専有部分の引渡し並びに区分所有権及び敷地利用権の移転登記手続きをする義務を負う。これらの義務は、同時履行の関係に立つことが原則である（民法 533）。

なお、売渡し請求を受けた取壊し不参加者が、建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、取壊し決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認められる顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる（区法 64-8③、63⑥）。

2. 3. 賃貸借の終了請求等

表 2-7 取壊し決議に関する規定

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（取壊し決議）

第六十四条の八

- 3 第六十二条(第一項及び第四項を除く。)及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、取壊し決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替えるものとする。

（参考）第 64 条の 8 第 3 項による読み替え後の第 64 条の 2、第 64 条の 3、第 64 条の 4

（賃貸借の終了請求）

第六十四条の二 取壊し決議があつたときは、取壊し決議に賛成した各区分所有者若しくは取壊し決議の内容により取壊しに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

- 2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。
- 3 第一項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。第五項において同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。
- 4 第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）は、当該専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務を弁済する責任を負う。
- 5 専有部分の賃借人は、第二項の規定により当該専有部分の賃貸借が終了したときであっても、前二項の規定による補償金の提供を受けるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができる。

（使用貸借の終了請求）

第六十四条の三 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

（配偶者居住権の消滅請求）

第六十四条の四 第六十四条の二の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合

(民法第千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。)について準用する。

2. 3. 1. 賃貸借の終了請求

取壊し決議があったときは、取壊し決議に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができ、その請求があったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了する(区法64-8③、64-2②)が、専有部分を賃貸している区分所有者は、賃貸借の終了により通常生じる損失の補償金を支払うことになる(区法64-8③、64-2③)。専有部分を賃貸している区分所有者以外の者が賃貸借の終了請求をした場合、その者は、専有部分の区分所有者と連帯して補償金の弁済義務を負う(区法64-8③、64-2④)。賃借人はこの補償金の提供を受けるまで明渡しを拒むことができる(区法64-8③、64-2⑤)。

なお、請求があった日から6か月を経過する前に補償金を支払ったとしても、請求があった日から6か月を経過するまでは賃貸借契約は終了せず、賃借人に対して明渡しを求めることはできない。

(1) 賃貸借の終了請求権者

賃貸借の終了請求を行うことができる者は、以下のいずれかの者である(区法64-8③、64-2①)。

①賃貸されている専有部分の区分所有者

②取壊し決議に賛成した各区分所有者(その承継人を含む。)

③取壊し決議の内容により取壊しに参加する旨を回答した各区分所有者(その承継人を含む。)

④②③の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者

これらの他、マンション再生円滑化法に基づき組合設立の認可を受けたマンション除却組合についても、賃貸借の終了請求を行うことが認められている(再法163-15)(3.2.2.参照)。

(2) 請求の相手方

賃貸借の終了請求は、専有部分の賃借人に対して行う。当該専有部分が転貸されている場合であっても、請求の相手方となるのは転借人ではなくあくまで原賃借人である。

(3) 賃貸借が終了する「6か月」の考え方

賃貸借終了請求の意思表示については、賃借人に意思表示が到達してから効力が発生する。そして、期間については初日不算入の原則により(民法140)、「請求があった日から6か月」とは、「賃貸借終了請求の意思表示が賃借人に到達した日の翌日から起算して6か月」を意味している。

(4) 賃貸借終了請求の実施方法

賃貸借終了請求は、要式行為ではないため、書面や電磁的方法による請求であっても、口頭による請求であっても良い。もっとも、口頭による請求の場合は、請求があった事実の有無や、その時期について後日紛争が生ずる可能性があるため、書面(配達証明付きの内容証明やレターパック等)や電子メール等の明確に記録が残る方法で請求を行うことが望ましい。

(5) 賃貸借の終了と明渡し

賃貸借の終了請求がされると、専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了する(区法64-8③、64-2②)。賃貸借が終了すれば、当該専有部分の区分所有者は、賃借人に対し当該専有部分の明渡しを請求することができるが、賃借人は、補償金の支払を受けるまではその明渡しを拒むことができる(区法64-8③、64-2⑤)。賃借人が補償金の受領を拒絶した場合には、当該専有部分の区分所有者は、これを供託することができる(民法494①I)。

専有部分の区分所有者が、取壊し決議に参加する者であるにもかかわらず、賃貸借終了後もその賃借人に対して当該専有部分の明渡しを請求しなかった場合には、取壊しに参加する他の区分所有者は、当該他の区分所有者が当該専有部分の区分所有者に対して有する当該専有部分の明渡し請求権を被保全債権として、当該専有部分の区分所有者が賃借人に対して有する当該専有部分の明渡し請求権を代位行使することができる(と解される)。

一方で、賃貸人である区分所有者が取壊しに参加せず、その者以外の者が賃貸借終了請求をする場合、その者は区分所有権を有していないことから、その者が賃借人に対して明渡し請求をするには売渡し請求によって区分所有権を取得しておく必要がある。なお、明渡しを求めるには補償金を提供する必要があるが、供託の要件を満たす場合には、適切な額の補償金を供託し、賃借人に対する明渡しを求めることもできると考えられる。

(6) 補償金の支払

賃貸借を終了させられることになる賃借人の損失を補償するため、賃貸借の終了請求があったときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人(転借人を含む)に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない(区法64-8③、64-2③)。

補償金支払請求権は、賃貸借が終了した時点(賃貸借終了請求があった日から6か月を経過した時点)で発生するものと考えられる。そのため、賃貸借終了請求の後6か月が経過するまでの間に当該賃貸借が別の原因で終了した場合(賃料不払解除等)には、補償金支払請求権は生じないと解される。

賃貸されている専有部分の区分所有者以外の者(以下「賃貸人以外の区分所有者」という。)が賃貸借の終了請求をした場合には、その者は、当該区分所有者と連帯して補償金債務を弁済する責任を負うとされている(区法64-8③、64-2④)。賃貸人以外の区分所有者が補償金債務を弁済した場合には、連帯債務を負う当該専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償することができる。もっとも、除却を円滑に進める観点から、決議により、求償しないこととすることも可能であると考えられる。

賃貸されている専有部分について、賃貸人以外の区分所有者が、賃借人に対して賃貸借終了請求をし、当該請求から6か月経過前に、賃貸されている専有部分の区分所有者に対して売渡し請求をした場合は、当該賃貸人以外の区分所有者が賃貸人たる地位を承継することになり、その者は、賃貸借終了請求をした者であって、かつ賃貸されている専有部分の区分所有者である者として、補償金債務の支払義務を負うことになると解される。

また、補償金の支払を担保するために、賃借人は、賃貸借の終了請求により専有部分の賃貸借が終了したときであっても、補償金の提供を受けるまでは、専有部分の明渡しを拒むことができるとされている（区法 64-8③、64-2⑤）。

「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、基本的には、公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）において賃借人等が受ける補償と同水準とすることが想定されているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえてその金額が算定される必要がある。

補償金については、「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調査研究報告書」も参考としつつ、補償金の具体的な費目や額については、上記の考え方を踏まえて、個別の事案に応じて適切に算定されるものと考えられる。

賃貸借終了請求をした者は、自ら補償金の支払義務を負うことから、その権限の範囲内で賃借人との間で補償金の額を交渉することも適法に行うことができると考えられる。

賃借人が、総会の決議に基づき管理組合から使用許諾を受けて、共用部分又は敷地に屋外看板や屋外サインポール等を設置することがある。この使用の対価は、許諾を受けた賃貸人が直接管理組合に支払うことが通常と考えられる（マンション標準管理規約（単棟型）第 16 条第 2 項では、管理組合は、総会の決議を経て敷地及び共用部分等の一部について第三者に使用させることができるとされている。）。このような工作物に関し、賃貸借の終了請求の補償金の取扱いが問題となるが、これらは管理組合から直接の使用許諾を受けて設置されるものであり、区分所有者との間の専有部分の賃貸借契約に基づくものとはいえないから、賃貸借終了に伴う補償金の対象とはならないと解される。

2. 3. 2. 使用貸借の終了請求

専有部分が使用貸借の目的物とされている場合には、賃貸借の終了請求の規定を準用して、取壊し決議があったときは、専有部分の貸主たる区分所有者等の請求により、使用貸借を終了させることができることとされている（区法 64-8③、64-3）。

他方で、使用借権は賃借権と異なり第三者に対抗することができないこと、そのため貸主たる区分所有者が取壊し決議に反対し、取壊しにも参加せず、売渡し請求を受けた場合には、借主は専有部分の明渡しに応ずるほかないことを踏まえ、補償金に関する規定は準用されていない。

2. 3. 3. 配偶者居住権の消滅請求

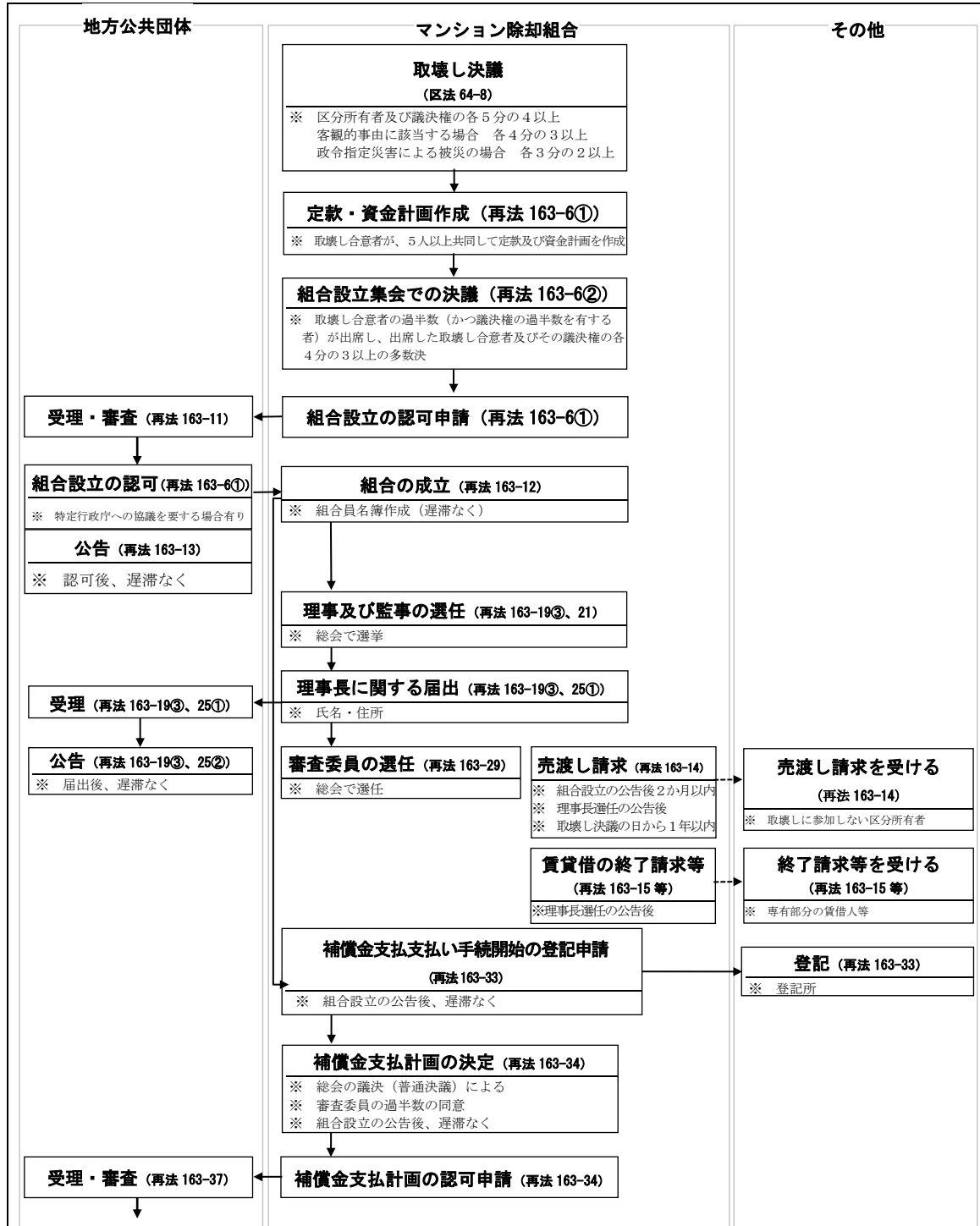
専有部分に配偶者居住権が設定されている場合には、補償金の支払に関するものも含めて、賃貸借の終了請求の規定を準用して、取壊し決議があったときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者等の請求により、配偶者居住権を消滅させることができるが、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないとされている（区法 64-8③、64-4）。

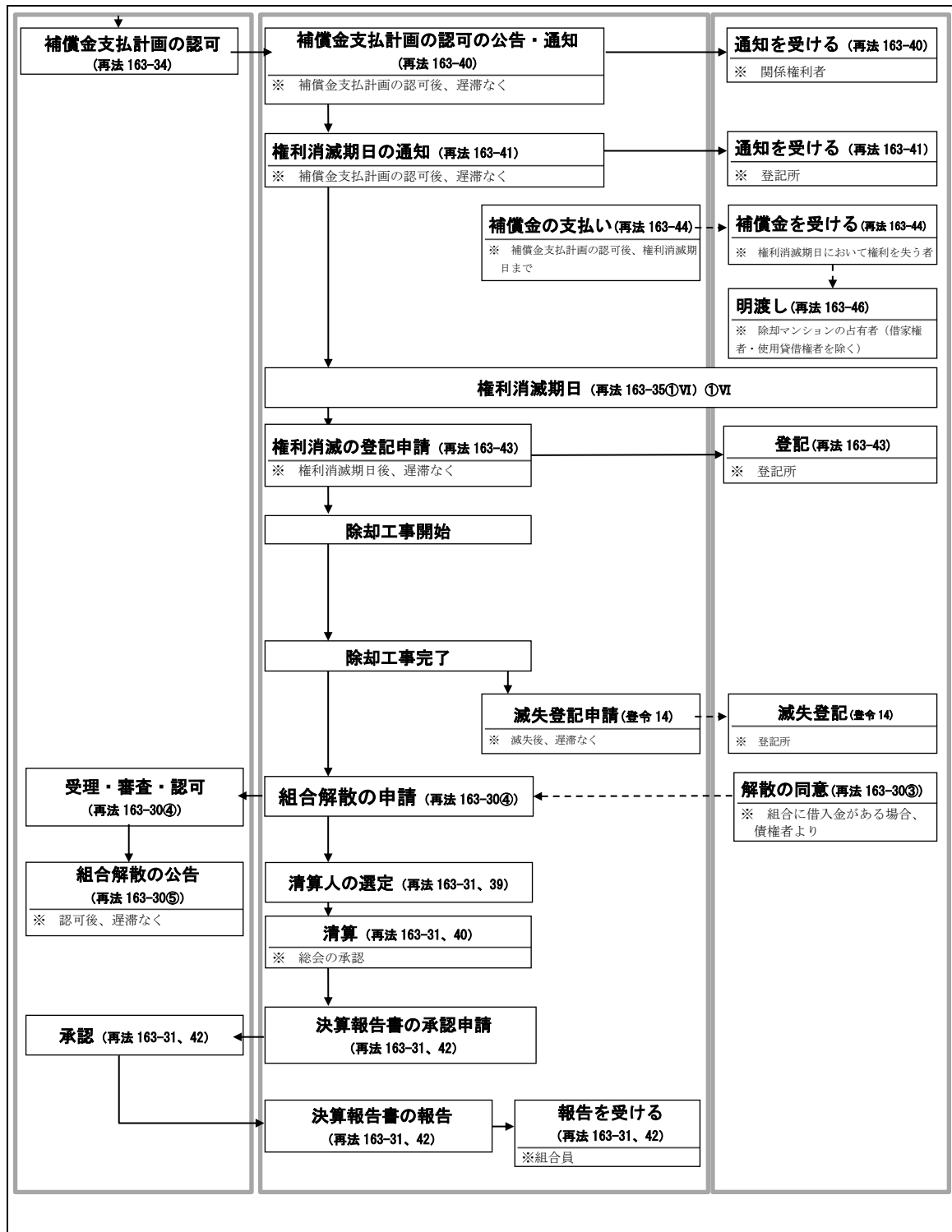
第3章 マンション除却事業に関する法定手続き

マンション再生円滑化法では、取壊し決議制度に対応した仕組みとして、都道府県知事等の認可により設立されるマンション除却組合（以下「除却組合」という。）が除却事業を進めていくための事業手続きが整備されている。

この章では、この除却事業に関する手続き等について、解説する。

図 3-1 マンション除却事業の流れ





3. 1. マンション除却組合設立の認可

3. 1. 1. 取壊し合意者（発起人）による定款・資金計画の作成

表 3-2 除却組合の設立に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（設立の認可）</p> <p>第百六十三条の六 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の八第一項に規定する取壊し決議（以下単に「取壊し決議」という。）の内容によりマンションの除却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該取壊し決議の内容により当該マンションの除却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「取壊し合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。</p> <p>2・3 （略）</p>

除却組合を設立するためには、取壊し決議の内容によりマンションの除却を行う旨の合意をしたとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該取壊し決議の内容により当該マンションの除却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「取壊し合意者」という。）が、5人以上共同して、定款及び資金計画を作成しなければならない（再法 163-6①）。

定款は組合運営の規範であり、以下の事項を記載しなければならない（再法 163-4）。

表 3-3 除却組合の定款の記載事項

<p>一 組合の名称</p> <p>二 除却マンションの名称及びその所在地</p> <p>三 事務所の所在地</p> <p>四 事業に要する経費の分担に関する事項</p> <p>五 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項</p> <p>六 総会に関する事項</p> <p>七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項</p> <p>八 事業年度</p> <p>九 公告の方法</p> <p>十 その他国土交通省令で定める事項</p>
<p>（マンション再生円滑化法施行規則第 76 条の 2 で準用する同規則第 1 条）</p> <p>① 審査委員に関する事項</p> <p>② 会計に関する事項</p>

「組合の名称」は、名称中に「マンション除却組合」という文字を用いなければならない（再法 163-5①）。

「事業に要する経費の分担に関する事項」としては、組合員が負担する賦課金（再法 163-28）に関する事項を記載する。

「役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項」のうち、「役員の数及び任期」については、この法律の規定で定める範囲内（1年以内）（再法 163-19③、22①）において定めることとなる。その他、役員の新任に係る制限についても定めることができる。また、「役員の新任の分担並びに選挙及び選任の方法」については、経理事務等各役員の新任業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の新任方法を定める。

「総代に関する事項」については、総代の任期等が定められることになる。この総代の任期は1年を超えない範囲において定款で定めることとされている（再法 163-25②）。

「事業年度」については、会計年度に相当するものであり、事業年度の始期及び終期をもって定める。

「公告の方法」については、組合の事務所前の掲示板による掲示、特定の新聞紙上での公告等の方法を示すこととなる。組合の行う公告は、補償金支払計画の公告（再法 163-40①）、書類の送付に代わる公告（再法 163-51①）がある。

3. 1. 2. 取壊し合意者集会におけるマンション除却組合設立の決議

表 3-4 組合設立集会に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（設立の認可）</p> <p>第百六十三条の六 （略）</p> <p>2 前項の規定による認可を申請しようとする取壊し合意者は、次条から第百六十三条の十までの規定により、集会を開き、当該集会において、取壊し合意者の過半数の者であって区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有するものが出席し、出席した取壊し合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。</p> <p>3 （略）</p> <p>（集会の招集）</p> <p>第百六十三条の七 取壊し合意者の五分の一以上の者であって議決権（前条第二項に規定する議決権をいう。第百六十三条の九において同じ。）の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。</p> <p>2 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を取壊し合意者に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を取壊し合意者に通知して、集会を招集することができる。</p>
--

(招集手続の省略)

第百六十三条の八 集会は、取壊し合意者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第百六十三条の九 集会に出席しない取壊し合意者は、書面又は代理人をもって、議決権を行使することができる。

2 集会に出席しない取壊し合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもってする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

3 前二項の規定により議決権を行使する者は、第百六十三条の六第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4 代理人は、同時に五人以上の取壊し合意者を代理することができない。

5 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならない。

6 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第百六十三条の十 第百六十三条の六第二項の規定による集会の決議は、取壊し合意者の特定承継人及び集会の決議後に取壊し合意者となった者に対しても、その効力を生ずる。

組合の設立は、取壊し合意者の過半数であって議決権の過半数を有する者が出席する集会において、集会に出席した取壊し合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で決議をしなければならない。

この集会の招集手続等について、区分所有法の集会規定やマンション再生円滑化法の総会規定の書きぶりを踏まえた集会規定が定められている(再法 163-7~163-10)。ただし、この集会は、組合の設立をするためだけに行うものであり、基本的に1回きりのものであることを踏まえ、集会の招集手続や議決権の行使の方法など必要最小限の規定のみが定められている。

3. 1. 3. マンション除却組合設立の認可

表 3-5 除却組合設立の認可に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律(抄) (設立の認可)

第六百六十三条の六 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の八第一項に規定する取壊し決議（以下単に「取壊し決議」という。）の内容によりマンションの除却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該取壊し決議の内容により当該マンションの除却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「取壊し合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

2・3 （略）

（認可の基準等）

第六百六十三条の十一 都道府県知事等は、第六百六十三条の六第一項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 取壊し決議が、当該取壊し決議の要件を満たしてされたものであること。
- 三 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
- 四 マンションの除却を行うことが、除却マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること。
- 五 当該マンション除却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、区分所有法第六十四条の八第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壊し決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却事業を行う組合の設立についての第六百六十三条の六第一項の規定による認可の申請があった場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

（組合の成立）

第六百六十三条の十二 組合は、第六百六十三条の六第一項の規定による認可により成立する。

（認可の公告等）

第六百六十三条の十三 都道府県知事等は、第六百六十三条の六第一項の規定による認可をしたとき、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、除却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは資金計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。

(1) マンション除却組合設立の認可申請

除却組合設立の認可を申請しようとする取壊し合意者は、前述の組合設立集会での決議を得た後、都道府県知事等に対して組合設立の認可申請を行う（再法 163-6①）。

申請者は、定款及び資金計画を認可申請書とともに、都道府県知事等に提出しなければならない（再省 76-3）、このときに添付しなければならない書類は以下のとおりである（再省 76-4①）。

表 3-6 除却組合設立認可申請書の添付書類

○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（抄）

（認可申請書の添付書類）

第七十六条の四 法第六十三条の六第一項の認可を申請しようとする者は、認可申請書に次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 認可を申請しようとする者が除却マンションとなるべきマンションの取壊し合意者であることを証する書類
- 二 前号のマンションについて法第六十三条の六第二項の規定による集会の決議を得たことを証する書類及び当該マンションについての取壊し決議の内容を記載した書類
- 三 区分所有法第六十四条の八第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壊し決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却事業を行う組合の設立についての認可の申請である場合においては、当該申請に係るマンションが区分所有法第六十二条第二項各号のいずれかに該当することを証する書類
- 四 法第六十三条の六第一項の認可の申請に係る取壊し決議が被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壊し決議である場合においては、除却マンションとなるべきマンションが被災区分所有法第二条の政令で定める災害により大規模一部滅失をしたマンションであることを証する書類
- 五 マンションの除却を行うことが、除却マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であることを証する書類
- 六 除却マンションの居住者に当該マンションに代わる建築物又はその部分を提供する場合にあっては、その内容を記載した計画

2・3 （略）

(2) マンション除却組合設立の認可

除却組合設立の認可申請があったときは、都道府県知事等は、以下の認可基準に照らして申請書類等を審査し、以下に掲げるいずれの認可基準に適合すると認めるときは、認可をしなければならない（再法 163-11①）。これは、形式的に認可基準に適合している場合には、都道府県知事等に認可の裁量性はなく、必ず許可しなければならないという拘束的性格を有することを意味している。

表 3-7 除却組合設立認可の基準

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 申請手続が法令に違反するものでないこと。② 取壊し決議が、当該取壊し決議の要件を満たしてされたものであること。③ 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。④ マンションの除却を行うことが、除却マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること。⑤ 当該マンション除却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。⑥ その他基本方針に照らして適切なものであること。 |
|--|

①申請手続が法令に違反するものでないこと

設立発起人が5人未満の場合や、書類の不備等の法令違反が存しないことをいう。

②取壊し決議が、当該取壊し決議の要件を満たしてされたものであること

以下について都道府県知事等が確認を行う。

ア マンションが客観的事由に該当するものとして決議が行われた場合に、当該マンションが真に客観的事由に該当すること

イ 被災区分所有法の政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失したものとして決議が行われた場合には、当該マンションが真に政令指定災害により大規模一部滅失をしていること

アの客観的事由については、要除却等認定の要件と同一であることから、客観的事由への該当性の判断については、要除却等認定の主体である特定行政庁に意見を求めることとし、そのための協議規定が設けられている。要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）については、特定行政庁が確認を行ったものであることから、当該協議は必要ない（再法 163-11②）。

③定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと

定款の内容が、マンション再生円滑化法第 163 条の 4 各号に掲げられている事項の内容に照らして不備がないこと等をいう。

④マンションの除却を行うことが、除却マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること

除却事業は、抵当権等の権利を強制的に消滅させるものであるため、真に除却が必要であると言える場合にのみ事業手続きを利用することができることとするためのものである。

⑤当該マンション除却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること

除却事業を円滑に実施し、遂行するために、必要な資金の調達の見込みが確実であり、かつ、収支予算が収支均衡するなど妥当なものであるほか、組合の組織、役員の業務遂行能力等が十分であることをいう。

⑥その他基本方針に照らして適切なものであること

マンション再生円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が策定する基本方針の内容に照らして適切なものであることをいう。

(3) マンション除却組合の成立等

除却組合は、補償金支払計画に基づき、強制的に権利を消滅させるといった公権力の行使を含んだ除却事業を行うことができる一種の公的主体であることから、認可により成立することとされている（再法163-12）。

また、第三者に組合の成立を知らしめるために、都道府県知事等は、組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称、除却マンションの名称及びその所在地等を公告しなければならない（再法163-13①）。この公告により第三者は組合の存在を確認できるようになることから、組合の設立認可の公告は、組合員その他の第三者に対する対抗要件となる旨が規定されている（同条②）。

組合の成立の時点は、意思表示の到達主義により、都道府県知事等の認可書が到達した時点である（民法97①）。組合成立の効果は、認可書の到達をもって法人格を有することとなるほか、組合の定款及び資金計画が確定する（第三者に対抗するためには、マンション再生円滑化法第163条の13第1項の都道府県知事等による組合設立認可の公告が必要）とともに、除却マンションの取壊し合意者は、組合の設立に合意したか否かにかかわらず全員が当然に組合員となる（再法163-18①）。

3. 2. マンション除却組合による売渡し請求等の実施

3. 2. 1. 売渡し請求の実施

区分所有法の売渡し請求については、2.2.2.のとおりであるが、除却組合の設立認可の公告が行われた場合、除却組合は、マンション再生円滑化法第163条の14第1項に基づき、取壊しに賛成しない旨を回答した区分所有者に対して、区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。区分所有法で取壊し決議参加者や買受指定者に認められた売渡し請求権を除却組合にも認めることで、事業の主体である除却組合が直接取壊しに反対する区分所有者に対応し、区分所有関係から離脱させ、以後の事業推進を円滑に行えるようにしている。

区分所有法の売渡し請求権は、取壊しに参加するか否かの催告の回答期限満了の日から2か月以内に限り行使することができるが、除却組合の売渡し請求権の行使は、除却組合設立の認可の公告の日（その日が区分所有法に基づく取壊しに参加するか否かの催告回答期間の満了の日以前であるときは、催告回答期間の満了の日）から2か月以内であって、最長の期間は正当な理由がない限り、取壊し決議の日から1年以内に制限されている（再法163-14②）。

3. 2. 2. 賃貸借の終了請求等

区分所有法の賃貸借の終了請求については、2.3.1.のとおりであるが、除却組合の設立認可の公告が行われた場合、除却組合は、マンション再生円滑化法第163条の15第1項に基づき、専有部分の賃借人に対して、賃貸借の終了請求をすることができる。

区分所有法で認められた取壊し決議参加者等に認められた賃貸借の終了請求を除却組合にも認めることで、事業の主体である除却組合が直接賃借人に対応することで、以後の事業推進を円滑に行えるようにしている。

また、賃貸借の終了請求と同様に、使用貸借の終了請求及び配偶者居住権の終了請求についても、除却組合が実施することが可能となっている（再法163-16、163-17）。

3. 3. マンション除却組合の組織・運営

除却組合における除却事業の適正な実施を担保し、また、組合の内部自治に関する規定の不備による組合運営の混乱を防ぐ観点から、組合の内部自治に関する事項（組織、決議方法等）が定められている（再法163-18～163-29）。これらの規定は、マンション再生組合（以下「再生組合」という。）の規定では第16条～第37条、マンション等売却組合（以下「売却組合」という。）の規定では第125条～136条に相当するものである。

再生組合、売却組合、除却組合においては、組合の管理に関する規定について、以下の2点が異なっている。

表3-8 3組合の管理に関する規定の相違点

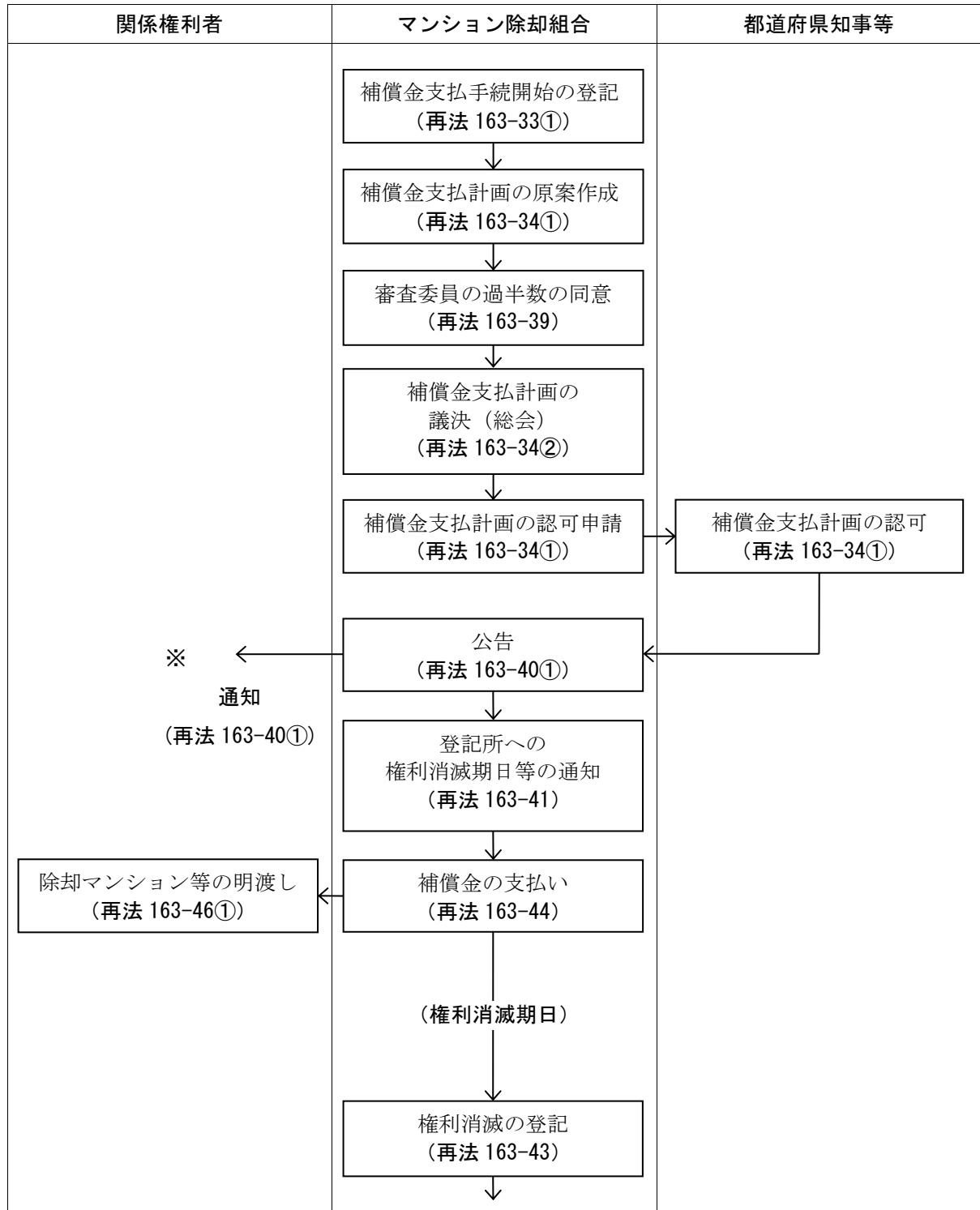
マンション再生組合	マンション等売却組合	マンション除却組合
役員 の任期 3年	役員 の任期 1年	役員 の任期 1年
権利 変換 計画 の決議 全組合員等の5分の4以上	分配 金取 得計 画の 決議 出席組合員の過半数以上	補償 金支 払計 画の 決議 出席組合員の過半数以上

役員
の任期については、事業期間の長さを踏まえて、マンション等売却事業と同様に1年以内とされている。また、再生組合においては、権利変換計画及びその変更が原則として組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上で決することとされているが、補償金支払計画については、権利変換計画と異なり、組合員間の権利調整が必要ないことから、普通決議（出席組合員の過半数）で決することができる。

これらの2点以外については、再生組合や売却組合の管理に関する規定と同様の規定が設けられているため、詳細については、「マンション再生実務マニュアル」を参照されたい。

3. 4. 補償金支払計画の認可

図 3-9 補償金支払手続開始の登記から権利消滅の登記までのフロー



※ 関係権利者は不服申立て(都道府県知事等に審査請求)することができる(再法 218②)。

3. 4. 1. 補償金支払手続開始の登記

表 3-10 補償金支払手続開始の登記に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

第一目 補償金支払手続開始の登記

第六十三條の三十三 組合は、第六十三條の十三第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、除却マンションの区分所有権について、補償金支払手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る除却マンションの区分所有権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。

4 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。

5 権利消滅期日前において第六十三條の三十第五項の公告があつたときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、補償金支払手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）

（補償金支払手続開始の登記）

第十二條 法第六十三條の三十三第一項の規定による補償金支払手続開始の登記を申請する場合には、法第六十三條の十三第一項の公告があつたことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

2 法第六十三條の三十三第五項の規定による補償金支払開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第六十三條の三十五項の公告があつたことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

除却組合は組合設立認可の公告があつたときは、除却マンションの区分所有権について、補償金支払手続開始の登記を申請しなければならない（再法 163-33①）。その際、補償金支払手続開始の登記の申請情報と併せて、「マンション除却組合の設立認可の公告があつたことを証する情報」を登記所に提供しなければならない（登令 12①）。

補償金支払手続開始の登記があつた後、組合員は、除却マンションの区分所有権を処分するときは、除却組合の承認を得なければならない（再法 163-33②）。権利の処分について承認を得ようとする者は、「権利処分申請書」に本人確認書類を添付して除却組合に提出しなければならない（再省 76-11、30）。

除却組合は事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、権利処分の承認を拒むことができないが、組合員が除却組合の承認を得ないでした処分は、除却組合に対抗することができない（再法 163-33③・④）。

3. 4. 2. 補償金支払計画の作成

(1) 補償金支払計画の作成

表 3-11 補償金支払計画の作成に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（補償金支払計画の決定及び認可）</p> <p>第百六十三条の三十四 組合は、第百六十三条の十三第一項の公告後、遅滞なく、補償金支払計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。</p> <p>2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、補償金支払計画について、あらかじめ、総会の議決を経なければならない。</p>
--

補償金支払計画作成の具体的な手順の概略は次のとおりである。

- ① 補償金支払計画の原案を作成し、原案について総会の議決を行う。この場合の議決は、総会出席者の過半数である（再法 163-22、29①）。
- ② この場合、審査委員の過半数の同意を得なければならない（再法 163-39）。
- ③ 以上により、除却組合として補償金支払計画を確定した後、都道府県知事などの認可を申請する。

(2) 補償金支払計画の内容

表 3-12 補償金支払計画の内容に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（補償金支払計画の内容）</p> <p>第百六十三条の三十五 補償金支払計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none">一 組合員の氏名又は名称及び住所二 組合員が除却マンションについて有する区分所有権三 除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる除却マンションについて有する権利並びにその価額四 第百六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの明渡しにより前号に掲げる者（除却マンションを占有している者に限る。）が受ける損失の額五 補償金の支払に係る利子又はその決定方法六 権利消滅期日七 その他国土交通省令で定める事項 <p>2 除却マンションに関する権利に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第百六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用</p>
--

する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者) に属するものとして補償金支払計画を定めなければならない。

○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（抄）

（補償金支払計画書の様式）

第七十六条の十三 法第六十三条の三十五第一項各号に掲げる事項は、別記様式第二十五の三の補償金支払計画書を作成して定めなければならない。

（補償金支払計画に定めるべき事項）

第七十六条の十四 法第六十三条の三十五第一項第七号の国土交通省令で定める事項は、法第六十三条の四十四の補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法とする。

（補償金の価額の算定基準）

第六十三条の三十六 前条第一項第三号の価額は、第六十三条の十三第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

2 前条第一項第四号の額は、第六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（抄）

（政令で定める損失の額）

第三十五条の六 法第六十三条の三十六第二項の政令で定める額は、移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額とする。

補償金支払計画は、補償金支払計画書（再省別記様式第 25 の 3）を作成し、以下の事項を定めなければならない。

第 3 号は、除却マンションが組合に帰属することに伴って消滅する抵当権等の権利について、当該権利とその価額を記載する。第 4 号は、マンションを占有している者（不動産質権者を主に想定）が明渡しによって受ける損失の額を記載する。

これらの補償金の価額については、マンション再生円滑化法第 163 条の 36 において、算定基準が定められている。第 3 号の価額は、組合設立の認可公告日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の取引価格等を考慮して定める相当の価額とされている。第 4 号の額は、除却マンションの明渡しにより通常受ける損失の額とされている。

表 3-13 補償金支払計画の記載事項

組合員に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 一 組合員の氏名又は名称及び住所 二 組合員が除却マンションについて有する区分所有権
-----------	---

除却マンションに関する権利を有する者で、法の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに関する事項	三 除却マンションに関する権利(組合員の有する区分所有権を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる除却マンションについて有する権利並びにその価額 四 第六百六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの明渡しにより前号に掲げる者(除却マンションを占有している者に限る。)が受ける損失の額
補償金の支払にかかる利息	五 補償金の支払に係る利子又はその決定方法
権利消滅期日	六 権利消滅期日
補償金の支払期日及び支払方法	七 その他国土交通省令で定める事項 (法第六百六十三条の四十四の補償金(利息相当額を含む。)の支払期日及び支払方法)

3. 4. 3. 補償金支払計画の認可

(1) 補償金支払計画の認可申請

表 3-14 補償金支払計画の認可申請に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律(抄) (補償金支払計画の決定及び認可)</p> <p>第六百六十三条の三十四 組合は、第六百六十三条の十三第一項の公告後、遅滞なく、補償金支払計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。</p> <p>2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、補償金支払計画について、あらかじめ、総会の議決を経なければならない。</p>
<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則(抄) (補償金支払計画又はその変更の認可申請手続)</p> <p>第七十六条の十二 法第六百六十三条の三十四第一項後段の認可を申請しようとする組合は補償金支払計画に、法第六百六十三条の三十八において準用する法第六百六十三条の三十四第一項後段の認可を申請しようとする組合は補償金支払計画のうち変更に係る事項に、次に掲げる書類を添付して、認可申請書とともに、都道府県知事等に提出しなければならない。</p> <p>一 法第六百六十三条の三十九の規定による審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類</p> <p>二 補償金支払計画の決定又は変更についての総会の議決を経たことを証する書類</p>

補償金支払計画の認可を申請しようとする除却組合は、補償金支払計画に、以下に掲げる書類を添付して、認可申請書とともに、都道府県知事等に提出しなければならない。

- 一 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
- 二 補償金支払計画の決定又は変更についての総会の議決を経たことを証する書類

(2) 補償金支払計画の認可

表 3-15 補償金支払計画の認可基準に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（認可の基準）</p> <p>第百六十三条の三十七 都道府県知事等は、第百六十三条の三十四第一項後段の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 申請手続又は補償金支払計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。 二 取壊し決議の内容に適合していること。 三 除却マンションの区分所有権について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。 四 除却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。 五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

補償金支払計画の認可申請がなされると、都道府県知事等は、①～⑤の基準のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

①申請手続又は補償金支払計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと

この基準に違反する場合としては、計画に権利消滅期日が記載されていない場合（再法 163-35 ①）、補償金支払計画に記載された補償金の額がその算定基準に適合していない場合（再法 163-36）などがある。

②取壊し決議の内容に適合していること

除却事業は、取壊し決議を踏まえて実施されるものであり、当該事業を実施するための計画である補償金支払計画の内容について、決議の内容との不整合がないことを求めるものである。

③除却マンションの区分所有権について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと

先取特権等を有する者の権利保護は、一義的には補償金の支払によって図られている（再法 163-44）ものの、補償金の支払の時期等の設定によっては、先取特権等を有する者の権利保護に欠ける場合があると考えられることから、補償金支払計画の認定基準に先取特権等を有する者の権利を害さないための基準が設けられている。

④除却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること

賃貸借・使用貸借終了請求や配偶者居住権消滅請求の仕組みが創設されることを踏まえ、権利消滅期日においては、借家権・使用貸借による権利については、消滅させないこととする一方、除却マンションの除却工事の円滑な実施の観点から、権利消滅期日までに借家権・使用貸借による権利が消滅することを担保するための基準である。

⑤その他基本方針に照らして適切なものであること

マンション再生円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が策定する基本方針の内容に照らして適切なものであることをいう。

(3) 補償金支払計画認可の公告と通知

表 3-16 補償金支払計画の公告と通知

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（補償金支払計画に基づく組合の処分）</p> <p>第六十三條の四十 組合は、補償金支払計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は補償金支払計画について第六十三條の三十八の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。</p> <p>2 補償金支払計画に基づく組合の処分は、前項の通知をすることによって行う。</p> <p>3 補償金支払計画に基づく組合の処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。</p> <p>（権利消滅期日等の通知）</p> <p>第六十三條の四十一 組合は、補償金支払計画若しくはその変更（権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。）の認可を受けたとき、又は第六十三條の三十八の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、除却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。</p>
--

除却組合は、補償金支払計画の認可を受けたときは、遅滞なく、以下の事項を定款に定める方法によって公告し（再省 76-18①）、関係権利者に関係事項（以下の一～四及び権利変換計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分）を書面で通知しなければならない（再省 76-18③）。

表 3-17 補償金支払計画認可時の公告事項（再省 76-18①）

一 マンション除却事業の名称
二 組合の名称

- 三 事務所の所在地
- 四 補償金支払計画に係る除却マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称
- 五 権利消滅期日
- 六 補償金支払計画の認可を受けた年月日

補償金支払計画は、その内容に従って関係権利の変動を生じさせるという行政処分的効果を有しているため、関係権利者への関係事項の通知に処分性を与え、関係権利者による不服申立ての機会を確保することとしている（再法 163-40①・②）。

また、補償金支払計画に係る処分については、①補償金支払計画に定められる補償金の算定基準が法律上明確に示されており（再法 163-36）、特段の裁量の余地がないこと、②学識経験者等からなる審査委員の同意手続きを経ていること（再法 163-39）、③多数の権利者に対する一律の処分であることからそれぞれについて聴聞等の機会を設けることの実益がないことから、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 章の規定は適用しないこととされている（再法 163-40③）。

また、「関係権利者への関係事項の通知」については、関係権利者は不服申立ての機会が与えられ、不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる（再法 218②）。

さらに、除却組合は、除却マンションの所在地の登記所に権利消滅期日等（上記の一～六）を「権利消滅期日等通知書」にて通知しなければならない（再法 163-41・再省 76-19）。

3. 4. 4. 補償金の支払

(1) 補償金の支払

表 3-18 補償金の支払に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（補償金）</p> <p>第六十三條の四十四 組合は、除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第六十三條の三十五第一項第三号の価額（除却マンションを占有している者にあつては、当該価額と同項第四号の額の合計額）に第六十三條の十三第一項の公告の日から第六十三條の四十第一項の規定による補償金支払計画又はその変更に係る公告（以下「補償金支払計画公告」という。）の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、当該補償金支払計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき補償金支払計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。</p>
<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（抄）</p> <p>（補償金の支払に係る修正率の算定方法）</p> <p>第七十六條の二十 第四十一條の規定は、法第六十三條の四十四の規定による修正率につ</p>

いて準用する。この場合において、付録第二の備考中「権利変換計画」とあるのは「補償金支払計画」と読み替えるものとする。

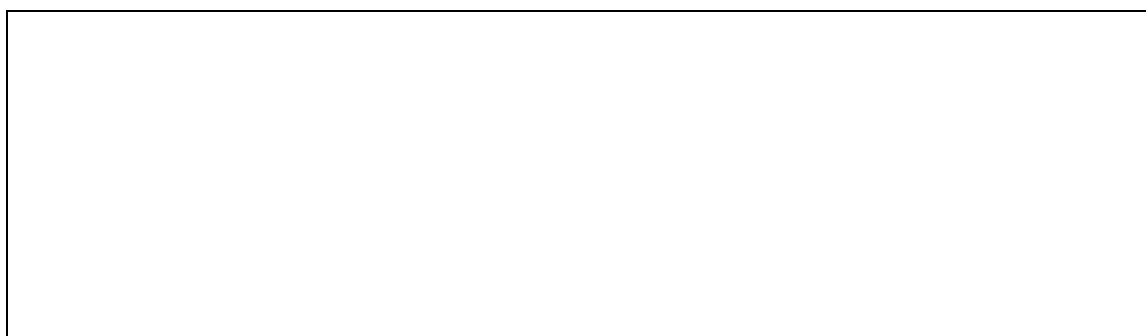
除却組合は、権利消滅期日に失うこととなる除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を除く。）への補償として権利補償を、除却マンションを占有している者（除却マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）にあつては、権利補償及び通損補償を行う。除却組合は、これらの補償金を、権利消滅期日までに支払わなければならない。

権利補償（権利の対価）は、以下の算定方法のとおり算定した額とする。

- ① 組合設立認可の公告の日における権利の価格（第163条の35第1項第3号の価額）に、
- ② 同認可公告の日から補償金支払計画決定の公告（変更があった場合には計画変更決定の公告）の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、
- ③ 同決定公告の日から補償金を支払う日までの期間につき、補償金支払計画で定める利息を付した額

除却マンションを占有している者（除却マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）に対する補償については、上記の①に通損補償（第163条の35第1項第4号の額）の額を加えた上で、②・③の方法で算定する。

図 3-19 補償金の算定方法



$$\text{補償金額} = (A \times \alpha) + \text{利息相当額}$$

$$\text{利息相当額} = (A \times \alpha) \times r \times d / 365 \text{ 日}$$

A 組合設立認可の公告の日における権利の価額（再法 163-35①Ⅲ）

α 物価変動修正率（再省 76-20、41）

r 補償金支払計画で定める利息（年）

d 補償金支払計画公告日

※ 除却マンションを占有している者に対する補償については、Aに通損補償の額（再法 163-35①Ⅳ）を加算

(2) 補償金の供託

表 3-20 補償金の供託に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

（補償金の供託等についての規定の準用）

第百六十三条の四十五 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款（次条第一項第四号を除く。）において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第百六十三条の二に規定する組合（以下単に「組合」という。）は」と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第百六十三条の三十五第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「補償金支払計画」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「除却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第百六十三条の四十四」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

○準用後の規定

（補償金の供託）

第七十六条 第百六十三条の二に規定する組合（以下単に「組合」という。）は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、第百六十三条の四十四に規定する補償金（利息を含む。以下この款（次条第一項第四号を除く。）において同じ。）の支払に代えてこれを供託することができる。

- 一 補償金の提供をした場合において、補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき。
- 二 補償金を受けるべき者が補償金を受領することができないとき。
- 三 組合が補償金を受けるべき者を確知することができないとき。ただし、組合に過失があるときは、この限りでない。
- 四 組合が差押え又は仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられたとき。

2 組合は、第百六十三条の三十五第二項の場合においては、補償金支払計画において存するものとされた権利に係る補償金（併存し得ない二以上の権利が存するものとされた場合においては、それらの権利に対する補償金のうち最高額のもの）の支払に代えてこれを供託しなければならない。

3 組合は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利（以下「先取特権等」という。）の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者の全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、その補償金を供託しなければならない。

4 前三項の規定による供託は、除却マンションの所在地の供託所にしなければならない。

5 組合は、第一項から第三項までの規定による供託をしたときは、遅滞なく、その旨を補償金を取得すべき者（その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者）に通知しなければならない。

(物上代位)

第七十七条 前条第三項の先取特権、質権又は抵当権を有する者は、同項の規定により供託された補償金に対してその権利を行うことができる。

(差押え又は仮差押えがある場合の措置)

第七十八条 差押えに係る権利については、第百六十三条の四十四の規定にかかわらず、組合は、権利消滅期日までに、同条の規定により支払うべき金額を当該差押えによる配当手続を実施すべき機関に払い渡さなければならない。ただし、強制執行若しくは担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。以下単に「競売」という。）による代金の納付又は滞納処分による売却代金の支払があった後においては、この限りでない。

2 前項の規定により配当手続を実施すべき機関が払渡しを受けた金銭は、配当に関しては、強制執行若しくは競売による代金又は滞納処分による売却代金とみなし、その払渡しを受けた時が強制競売又は競売に係る配当要求の終期の到来前であるときは、その時に配当要求の終期が到来したものとみなす。

3 強制競売若しくは競売に係る売却許可決定後代金の納付前又は滞納処分による売却決定後売却代金の支払前に第一項本文の規定による払渡しがあったときは、売却許可決定又は売却決定は、その効力を失う。

4 第一項の規定は、仮差押えの執行に係る権利に対する補償金の払渡しに準用する。

5 組合に補償金の支払を命ずる判決が確定したときは、その補償金の支払に関しては、第一項の規定による補償金の例による。この場合において、組合が補償金を配当手続を実施すべき機関に払い渡したときは、補償金の支払を命ずる判決に基づく給付をしたものとみなす。

6 第一項又は前二項の規定による補償金の裁判所への払渡し及びその払渡しがあった場合における強制執行、仮差押えの執行又は競売に関しては、最高裁判所規則で民事執行法（昭和五十四年法律第四号）又は民事保全法（平成元年法律第九十一号）の特例その他必要な事項を、その補償金の裁判所以外の配当手続を実施すべき機関への払渡し及びその払渡しがあった場合における滞納処分に関しては、政令で国税徴収法（昭和三十四年法律第四百十七号）の特例その他必要な事項を定めることができる。

補償金支払計画に係る処分により補償金を受け取る抵当権者等の権利保護を図るとともに、補償金の支払後の権利義務関係を明確にして権利消滅手続きに区切りをつける趣旨から、マンション再生事業の供託規定が準用されている。

これにより、除却組合は、補償金の提供をした場合において、補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき等の場合には、補償金の支払に変えて供託することができる（再法 163-45、76①）。

マンション再生円滑化法第 76 条第 3 項は、準用する第 77 条と相まって、担保権者による物上代位について差押えを不要とするという民法の特例を措置するものである。民法上、物上代位権を行使するためには、債務者が受けるべき金銭の払渡しの前に差押えを行うことが必要である（民

法 304・350、372) が、実態上、支払前に差し押さえることには困難な面も多い。そこで、組合は担保権者の全てから供託しなくてもよい旨の申出がない限り、分配金を供託しなければならないこととし、準用する第 77 条の規定により物上代位を可能とすることで、担保権者等の保護を図っている。

第 77 条は、先取特権、質権又は抵当権を有する者は供託された補償金に対してその権利を行使することができることを定めるものである。本条により供託された補償金について物上代位を認められた担保権者は、供託法（明治 32 年法律第 15 号）第 4 条及び供託規則（昭和 34 年法務省令第 2 号）第 24 条の規定に従い、供託所に還付請求をすることによりその対価を得ることができることとなる。

第 78 条は、補償金の支払と強制執行手続との調整に関する規定である。除却マンションに関する権利について差押えがある場合の、当該差押えによる配当手続を実施すべき機関（裁判所、税務署など。）と組合との関係が定められている。

3. 4. 5. 除却マンション等の明渡し

表 3-21 除却マンション等の明渡しに関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>第四目 除却マンション等の明渡し</p> <p>第六十三條の四十六 除却マンションを占有している者（除却マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）は、権利消滅期日（区分所有法第六十四條の八第三項において準用する区分所有法第六十三條第六項（第六十三條の十四第三項において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に除却マンションを明け渡さなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>一 補償金支払計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していない場合</p> <p>二 第六十三條の四十四の補償金の支払を受けるべき者について同條の規定による支払又は前條において準用する第七十六條の規定による供託がない場合</p> <p>三 第六十三條の十四第一項又は区分所有法第六十四條の八第三項において準用する区分所有法第六十三條第五項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払又は提供がない場合</p> <p>四 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者について当該規定による提供がない場合</p> <p>イ 第六十三條の十五第三項又は第六十三條の十七第二項において準用する区分所有法第六十四條の二第三項</p> <p>ロ 区分所有法第六十四條の八第三項において準用する次に掲げる規定</p> <p>(1) 区分所有法第六十四條の二第三項</p> <p>(2) 区分所有法第六十四條の四において準用する区分所有法第六十四條の二第三項</p> <p>2 組合は、権利消滅期日後マンション除却事業に係る工事のため必要があるときは、除却マ</p>
--

- ンションの敷地を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。
- 3 前項の規定による明渡しの期限は、同項の請求をした日の翌日から起算して三十日を経過した後の日でなければならない。
- 4 第二項の規定による明渡しの請求があった者は、明渡しの期限までに、組合に明け渡さなければならない。ただし、第百六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払又は提供がないときは、この限りでない。

(1) 除却マンションの明渡し

除却事業においては、権利消滅期日において一度に除却マンションの所有権等を組合に帰属させることとしているため、除却マンションを占有している者（借家権及び使用貸借による権利を有する者を除く。）について、権利消滅期日までに組合に明渡しを行わなければならない。なお、取壊し敷地売却決議において準用している区分所有法第63条第6項の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許容された区分所有者についての明渡しの期限については、当該期限の日までとなっている。

また、マンション再生円滑化法第163条の46第1項ただし書において、以下の場合について明渡しの猶予が認められている。

- ① 占有者にとっては明渡しのために時間的余裕が必要となるため、補償金支払計画の公告の日の翌日から起算して30日を経過していないとき（第1号）
- ② 補償金や売渡し請求の代金の支払等と明渡しは同時履行の関係に立つので、これらの支払い等があるまで（第2号、第3号）
- ③ 取壊し決議に関する賃貸借の終了請求、配偶者居住権の消滅請求を受けた者については、補償金の提供を受けるまで（第4号）

(2) 除却マンションの敷地の明渡し

除却事業においては、権利消滅期日以後にマンションの除却工事を行うことになるところ、マンションの除却を行うために必要があるときは、マンションの敷地を占有する者がいた場合は、当該土地の明渡しを求めることができる。

3. 4. 6. 権利消滅の登記

表 3-22 権利消滅に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

（権利消滅期日における権利の帰属等）

第百六十三条の四十二 権利消滅期日において、除却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、除却マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅する。

(権利消滅の登記)

第百六十三条の四十三 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、除却マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、除却マンションに関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）

(権利消滅期日後の登記の申請)

第十三条 法第百六十三条の四十三第一項の規定によってする登記の申請は、同一の登記所の管轄に属するものの全部について、一の申請情報によってしなければならない。

2 前項の登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項のほか、法第百六十三条の四十三第一項の規定により登記の申請する旨を申請情報の内容とし、かつ、補償金支払計画及びその認可を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

権利消滅期日において、従前の除却マンションの権利（区分所有権、抵当権等）は消滅し、除却マンションは組合が取得することとなる。

除却組合は、権利消滅期日後遅滞なく、除却マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。権利消滅期日以降は、この登記が行われるまでは、除却マンションについて、他の登記を行うことができない。

3. 5. マンションの除却

表 3-23 マンションの除却（滅失）に関する規定

○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）

(除却マンションの滅失の登記の申請)

第十四条 マンション除却事業を実施する者は、除却マンション（法第二条第一項第二十六号に規定する除却マンションをいう。）が滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記を申請する場合には、補償金支払計画及びその認可を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

権利消滅期日後、除却組合はマンションの除却工事を実施する。除却組合は、工事が完了し、除却マンションが滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

3. 6. マンション除却組合の解散・清算

3. 6. 1. マンション除却組合の解散の認可

表 3-24 除却組合解散の認可に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（解散）</p> <p>第六十三條の三十 組合は、次に掲げる理由により解散する。</p> <ul style="list-style-type: none">一 設立についての認可の取消し二 総会の議決三 事業の完了又はその完了の不能 <p>2 前項第二号の議決は、権利消滅期日前に限り行うことができるものとする。</p> <p>3 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない。</p> <p>4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。</p> <p>5 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。</p> <p>6 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。</p>
--

除却組合が解散できるのは、①設立についての認可の取消し、②総会の議決、③事業の完了又はその完了の不能、のいずれかの理由による場合に限定されている（再法 163-30①）。

②総会の議決による解散とは、組合がその解散について総会で議決した場合の解散である。権利消滅期日以後は権利関係の変動がすでに生じており、関係権利者の権利保護の観点から、議決による解散は権利消滅期日前に限られている（再法 163-30②）。

③事業の完了とは、清算等を終え、除却事業が完了したことをいい、③事業の完了の不能とは、当初予測がつかなかった情勢の変化等により事業継続が不可能となった場合であり、このような場合には、権利消滅以後であっても除却組合は解散することができる。

除却組合の解散は、都道府県知事等の認可を受けなければならないが、都道府県知事等が組合解散の認可をしたときは、その旨が公告される。この公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。

解散の認可を申請する場合には、認可申請書に以下の書類を添付しなければならない（再省 76-4③）。

表 3-25 除却組合の解散認可申請書に添付する書類

<p>一 権利消滅期日前に組合の解散について総会の議決を経たことを証する書類又は事業の完了を明らかにする書類若しくは事業の完了が不能であることを明らかにする書類</p>
--

二 認可を申請しようとする組合が法第六十三条の三十第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

3. 6. 2. マンション除却組合の解散及び清算

除却組合の解散及び清算について、再生組合・売却組合と団体としての性格は同様であることに鑑み、これらの組合の規定が準用されている（再法 163-31）。

具体的には、除却組合が解散したときは、理事がその清算人（総会で他の者を選任したときは、この限りでない。）となり、現務の結了、債権の取立及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたる（再法 163-31、39）。

清算人は、就職の後遅滞なく、除却組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成するとともに、財産処分の方法を定め、それらについて総会の承認を求めなければならない（再法 163-31、40）。清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない（再法 163-31、41）。

清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、決算報告書を作成し、都道府県知事等の承認を得た後、組合員に報告しなければならない（再法 163-31、42）。

3. 7. マンション除却に関連する税制特例措置

本節では、マンション除却に関連する税制について整理する。なお、本情報については令和 8 年度のものであり、税法の内容は毎年改正・追加・廃止があるため、その時点で適用されている特例の内容については、事業の進捗状況に合わせて、必ずその都度専門家に確認していただきたい。

※ 登録免許税に係る税制措置については、[4. 4. 4 登録免許税の免税措置](#) を参照。

※ 最新の情報は下記の国土交通省 HP に掲載。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html

（1）所得税・個人住民税

1) 賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置

除却組合から賃貸借の終了請求を受けた者は、当該請求から 6 か月が経過することにより賃貸借が終了し、賃貸借の終了により通常生じる補償金が支払われる（再法 163-15②③、区法 64-2③～⑤）。

また、除却組合から配偶者居住権の消滅請求を受けた者も、当該請求から 6 か月が経過することにより配偶者居住権が消滅し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金が支払われる（再法 163-17①②、区法 64-2③～⑤）。

この補償金のうち、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合で、その交付を受けた金額をその交付の目的に従って資産等の移転等の費用に充てたときは、そ

の費用に充てた金額は、その者の各種所得の金額の計算上、総収入に算入しない（所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 44 条、所得税法施行令（昭和 40 年政令第 96 号）第 93 条）。

（２）不動産取得税

１）マンション除却事業により除却組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置

除却組合が要除却等認定マンション又はその敷地を取得した場合には、当該不動産の取得に関しては不動産取得税が非課税措置となる（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）附則第 10 条第 5 項）。

（３）その他

１）除却組合の非収益事業所得にかかる課税の非課税措置（再法 163-32①、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）第 6 条、地方税法第 24 条第 5 項、第 72 条の 5 第 1 項第 8 号、第 294 条第 7 項、第 701 条の 34 第 2 項）（※法人税・法人住民税・法人事業税・事業所税）

２）除却組合の資産の譲渡等の時期の特例措置、除却組合の仕入税額控除についての特例措置、除却組合の申告期限についての特例措置（再法 163-32②、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）第 60 条第 3 項、第 4 項、第 8 項）（※消費税・地方消費税）

第4章 マンション除却事業に関する登記手続き

4. 4. 1 不動産登記の基本事項

(1) 登記とは

登記とは一定の事項を公示するために公開された公簿に記載することで、取引関係に入る第三者に対しての権利の内容を明らかにし、不測の損害を被らないようにする制度で、取引の安全を保護する上で重要な機能を果たすものである。

不動産登記の効力は、一定の事項を第三者に対して主張する場合の対抗要件とするものであり、主として当事者間で効力を生じた権利関係を第三者に主張する場合に用いられる。

(2) 不動産に関する登記

登記の対象事項によって、不動産の表示に関する登記と不動産の権利に関する登記とに分かれる。

不動産の表示に関する登記とは、不動産の物理的状況や同一性を示すための登記のことで、不動産の権利に関する登記とは、土地及び建物に対する所有権・地上権・永小作権・地役権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・配偶者居住権・採石権の実体法上の権利変動と権利の主体を公示するものである。

(3) 登記簿

登記簿には、土地登記簿と建物登記簿とがあり、それぞれ別個に編成される。

登記簿は、登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスクをもって調製するものをいう。登記記録は、1筆の土地又は1個の建物ごとに備えられる。

登記記録は、大きく表題部と権利部に分けられる。権利部はさらに甲区・乙区に分けられる。表題部には土地又は建物の表示（不動産の物理的現況）に関する登記を記録し、甲区には、所有権に関する登記を記録する。乙区には、所有権以外の権利に関する登記を記録する。

(4) 登記事項

登記される権利変動の種類は、権利の設定、保存、移転、変更、処分の制限又は消滅である。「保存」とは、権利部甲区に初めてなされる所有権の登記や先取特権の保存等をいい、「変更」とは、地上権の存続期間や地代の変更、抵当権の利息の変更をいう。「処分の制限」とは、差押・仮差押・仮処分による処分行為の禁止等をいう。

4. 4. 2 区分建物に関する不動産登記

(1) 区分建物の登記

不動産登記法（平成16年法律第123号）において、「区分建物」とは、「一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、区分所有法第2条第3項に規定する専有部分であるもの（区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされたものを含む。）」とされており（不動産登記法2XXII）、各区分所有者は、各専有部分を独立の所有権（区分所有権）の対象とすることができる。

「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分等をいい、区分所有者の全員又は一部の者の共有に属し、共用部分の各共有者は、原則として専有部分と分離して共用部分の持分を処分することはできない。すなわち、区分所有者が専有部分を処分したときは、共用部分の持分も当然にそれに従うことになるため、専有部分の登記記録に権利変動の登記をなせば足り、共用部分のみについて所有権の登記をすることはできない。

区分建物の登記記録は、一棟の建物の表題部（所在、構造、床面積等を表示）、専有部分の表題部（家屋番号、種類、構造、床面積等を表示）、甲区、乙区からなる。

(2) 敷地権

不動産登記法において、「敷地権」とは、「建物又は附属建物が区分建物である場合において、当該区分建物について区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権（登記されたものに限る。）であって、区分所有法第22条第1項本文（同条第3項において準用する場合を含む。）の規定により区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができないもの」とされている（不動産登記法44①IX）。

原則として、区分所有者は、区分建物の敷地の所有権等の共有持分を有しており、売買などによって専有部分が移転した場合には、区分建物の敷地の共有持分も一緒に移転することになる。なお、規約に定めれば、区分所有権と敷地権を別々に処分することができる。

敷地権がある場合は、一棟の建物の表題部の「敷地権の目的たる土地の表示」欄に、敷地権となっている土地の所在、地番等が記載され、敷地権となった土地の登記記録の甲区（所有権に関する事項）には、敷地権である旨の登記がされる。

また、専有部分の表題部の「敷地権の登記」欄には、敷地権の種類（所有権など）、敷地権の割合（共有持分）等が記載される。

4. 4. 3 マンション除却事業における登記手続き

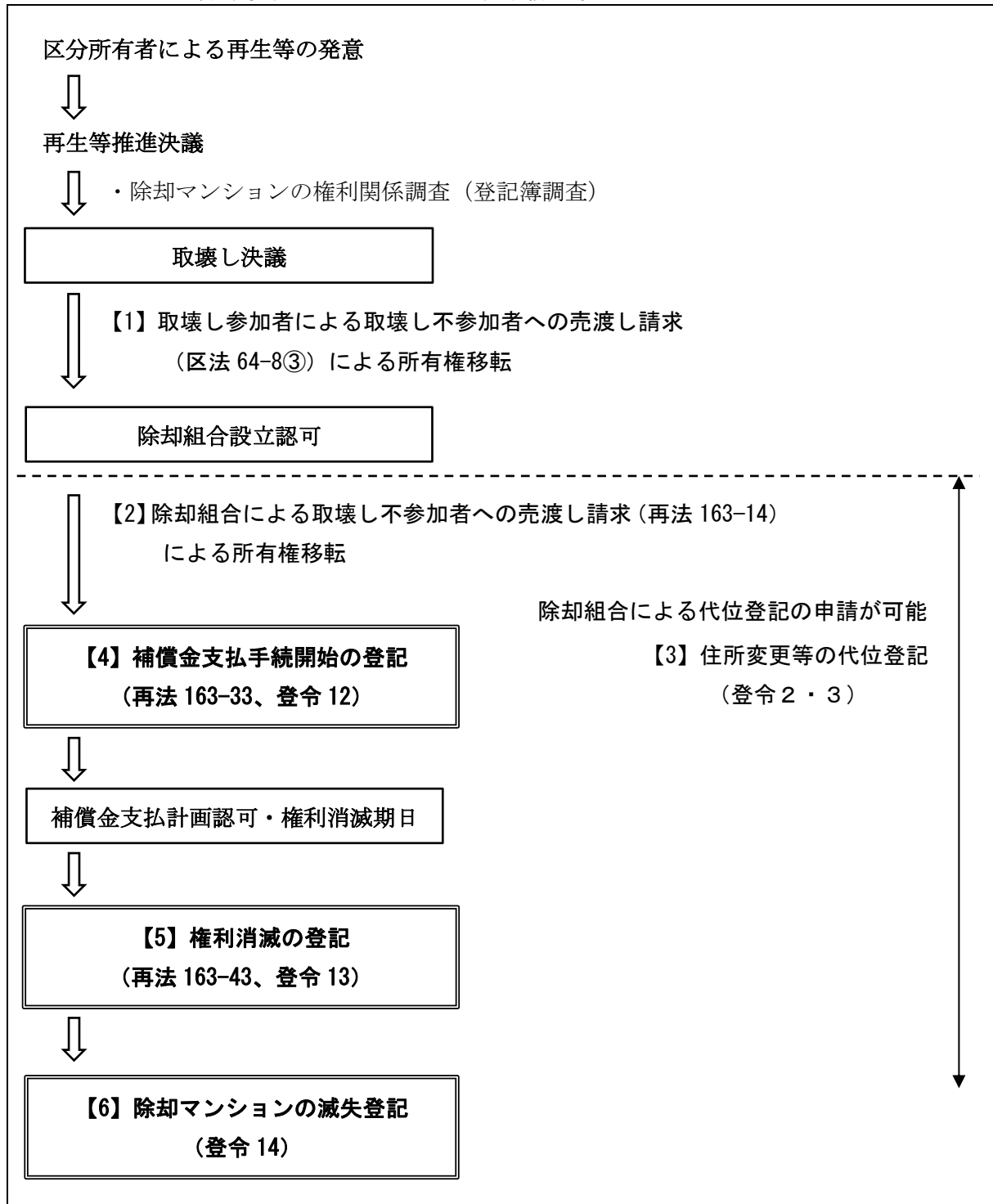
除却事業を行う上で、不動産登記の申請が必要となることは言うまでもないが、補償金支払計画による権利消滅期日における権利消滅の登記（再法 163-43）など、一般の不動産登記とは異なる特殊な登記を行う必要がある。

マンション再生円滑化法第 163 条の 49 で「除却マンションの登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。」と規定されており、これを受けて、「マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（以下、この政令の条文の引用にあたっては、登令第〇条第〇項と記す。）」が制定されている。

この節では、不動産登記に関する手続きの概要を示すが、申請書類の作成方法や添付書類の要否などについては専門的知識が不可欠であるため、実務にあたっては司法書士や土地家屋調査士等の専門家に依頼することが必要である。

除却事業の実施時に必要となる登記関係の手続き等を事業の流れに沿って示すと、次図のようになる。

図 4-1 マンション除却事業のスケジュールと登記手続き等



0) 登記との整合

まず、除却事業の各段階で生じうる実務上の問題として、住所変更等の登記がなされておらず、区分所有者の実際の住所、氏名等が登記記録と整合していない場合の基本的な考え方を示す。

1) 取壊し決議時

登記記録との整合ができていないに越したことはないが、管理組合からの本人への通知の発送等招集手続きを含めた決議に不備がないことが重要であり、決議までに登記記録と整合させる必要性はないと考えられる。

2) マンション除却組合設立認可申請時

組合設立認可申請書に添付する除却合意者が記載した同意書の住所氏名と登記記録の住所氏名との整合ができていない場合、認可申請時にその変更が確認できる書面(住民票や戸籍の附票等)を示すことが必要である(なお、マンション再生円滑化法では、集会の決議で除却組合の設立が可能となったため、今後の取扱いについては、各認可権者に確認を要する。)。認可権者によっては、除却組合設立認可時に住所変更登記を求められることもあるが、この段階では除却組合による代位登記はできず、本人による変更登記しかできない。事業スケジュールに遅延が出ないように、認可権者に変更登記の可否を早めに確認する必要がある。

3) 補償金支払計画認可申請時

補償金支払計画の認可申請にあたっては、補償金支払計画書と登記記録は整合させておくことが望ましい。

除却組合が設立されると、(2)のとおり、除却組合による代位登記が可能となり、本人からの協力を得られない場合でも変更登記ができるため、この段階で全てを整合させることができる。

4) 権利消滅の登記時

補償金支払計画書記載の住所氏名と登記記録上の住所氏名は整合していなければならない。3)と同様、除却組合による代位登記が可能であり、本人からの協力が得られない場合でも変更登記が可能である。

(1) 取壊し不参加者への売渡し請求による所有権移転

【1】取壊し参加者による取壊し不参加者への売渡し請求

区分所有法第64条の8第3項において準用する第63条による取壊し不参加者への売渡し請求は形成権であり、行使の意思表示が到達した時点で売買契約が成立する。

このため、通常は売渡し請求書を内容証明郵便で送付し、当該郵便の到達日を売買日付として所有権移転登記を行う。

売渡し請求を行うことにより権利としての所有権は移転するが、登記手続きは通常の売買による所有権移転登記であり、原則どおり売主と買主による共同申請が必要であるため、売渡し請求を受けた者の協力がなければ所有権移転登記はできない。

なお、当該所有権移転登記がなされていない場合でも、売渡し請求をした者に権利が属するものとして補償金支払計画を定めるものとされており（再法 163-35②）、権利消滅期日において、補償金支払計画の定めるところに従い、除却マンションは除却組合に帰属することから、都道府県知事等の認可を受けた補償金支払計画に従って登記の申請がされるのであれば、除却組合は単独で当該登記の申請をすることができる。ただし、当該所有権移転登記は、原則としては、売主（売渡し請求を受けた者）と買主（売渡し請求を行った者）による共同申請が必要であり、こうした対応は売渡し請求を受けた者の協力が得られないなどやむを得ない場合の対応であることに留意されたい。

【2】 除却組合による取壊し不参加者への売渡し請求

マンション再生円滑化法第 163 条の 14 に基づく除却組合による売渡し請求についても形成権であり、行使の意思表示が到達した時点で売買契約が成立し、区分所有権及び敷地利用権が相手方から除却組合に移転する。売渡し請求を受けた者は専有部分を明け渡し、移転登記を行う義務を負うとともに、除却組合は時価による売買代金の支払義務を負い、両者の義務が同時履行関係となる。

売渡し請求を行うことにより権利としての所有権は移転するが、売渡し請求を受けた者の協力がなければ所有権移転登記はできない。なお、当該所有権移転登記がなされていない場合でも、売渡し請求をした者に権利が属するものとして補償金支払計画を定めるものとされており（再法 163-35②）、権利消滅期日において、補償金支払計画の定めるところに従い、除却マンションは除却組合に帰属することから、都道府県知事等の認可を受けた補償金支払計画に従って登記の申請がされるのであれば、除却組合は単独で当該登記の申請をすることができる。ただし、当該所有権移転登記は、原則としては、売主（売渡し請求を受けた者）と買主（売渡し請求を行った者）による共同申請が必要であり、こうした対応は売渡し請求を受けた者の協力が得られないなどやむを得ない場合の対応であることに留意されたい。

（2） 除却組合による代位登記

【3】 住所変更等の代位登記

表 4-2 住所変更等の代位登記に関する規定（登令 2・3）

○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）

（代位登記）

第二条 マンション再生事業（法第二条第一項第十号に規定するマンション再生事業をいう。以下同じ。）を施行する者、マンション等売却事業（法第四条第二項第六号に規定するマンション等売却事業をいう。以下この条において同じ。）を実施する者、マンション除却事業（法

第二条第一項第二十五号に規定するマンション除却事業をいう。以下同じ。)を実施する者又は敷地分割事業(同項第二十八号に規定する敷地分割事業をいう。以下この条において同じ。)を実施する敷地分割組合(法第百六十四条に規定する敷地分割組合をいう。)は、それぞれマンション再生事業の施行、マンション等売却事業の実施、マンション除却事業の実施又は敷地分割事業の実施のため必要があるときは、次の各号に掲げる登記をそれぞれ当該各号に定める者に代わって申請することができる。

- 一 不動産の表題登記 所有者
- 二 不動産の表題部の登記事項に関する変更の登記又は更正の登記 表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人その他の一般承継人
- 三 所有権、地上権又は賃借権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記 当該登記名義人又はその相続人その他の一般承継人
- 四 所有権の保存の登記 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
- 五 相続その他の一般承継による所有権その他の権利の移転の登記 相続人その他の一般承継人

(代位登記の登記識別情報)

第三条 登記官は、前条の規定による申請に基づいて同条第四号又は第五号に掲げる登記を完了したときは、速やかに、登記権利者のために登記識別情報を申請人に通知しなければならない。

- 2 前項の規定により登記識別情報の通知を受けた申請人は、遅滞なく、これを同項の登記権利者に通知しなければならない。

除却事業の実施のため必要があるときは、除却組合は不動産の所有者等に代位して登記の申請をすることができる(登令2)。

本来の登記申請権者が必要な登記の申請をしないことで円滑な事業の遂行が妨げられるおそれがある。そこで、除却組合による代位登記の申請権限を付与したものである。

具体的には、前述の住所氏名の変更登記や、相続未登記の場合に、相続人に代位して法定相続割合での相続登記を代位申請できる。

通常代位登記では登記識別情報は通知されないが、除却組合による代位登記の場合、登記識別情報が通知され、除却組合は当該登記権利者への通知を行わなければならない(登令3)。

(3) マンション除却事業において必要な登記手続き

【4】 補償金支払手続開始の登記

表 4-3 補償金支払手続開始の登記に関する規定(再法 163-33、登令 12)

○マンションの再生等の円滑化に関する法律(抄)
第一目 補償金支払手続開始の登記

第百六十三条の三十三 組合は、第百六十三条の十三第一項の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、除却マンションの区分所有権について、補償金支払手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があった後においては、組合員は、当該登記に係る除却マンションの区分所有権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。

4 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。

5 権利消滅期日前において第百六十三条の三十第五項の公告があったときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、補償金支払手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）

（補償金支払手続開始の登記）

第十二条 法第百六十三条の三十三第一項の規定による補償金支払手続開始の登記の申請をする場合には、法第百六十三条の十三第一項の公告があったことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

2 法第百六十三条の三十三第五項の規定による補償金支払手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第百六十三条の三十第五項の公告があったことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

除却組合は、組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、除却マンションの区分所有権について、登記所に補償金支払手続開始の登記を申請しなければならない（再法 163-33①）。その際、補償金支払手続開始の登記の申請書には、「マンション除却組合の設立認可の公告があったことを証する情報」を添付しなければならない（登令 12①）。

補償金支払手続開始の登記は、権利消滅当事者を確定し補償金支払手続の円滑な進行を確保するとともに、除却事業の対象の不動産であることにつき善意の第三者が不測の損害を被ることがないように不動産取引の安全を確保するために行われるものである。

補償金支払手続開始の登記があった後、組合員は、除却マンションの区分所有権を処分するときは、除却組合の承認を得なければならず、承認を得ないでした処分は、除却組合に対抗することができない（再法 163-33②・④）。

このため、権利の処分に際して除却組合へ権利処分承認申請書の提出が必要になる旨を、組合員に周知しておく必要がある。

また、権利消滅期日前において、除却組合の設立についての認可の取消し又は除却組合の解散についての認可の公告があったときは、除却組合は、遅滞なく、登記所に、補償金支払手続開始の登記の抹消を申請しなければならない（再法 163-33⑤）。その際の申請書には、そのいずれかの公告があったことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない（登令

12②)。

【5】権利消滅の登記

表 4-4 権利消滅の登記に関する規定（再法 163-43、登令 13）

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（権利消滅の登記）</p> <p>第百六十三条の四十三 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、除却マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。</p> <p>2 権利消滅期日以後においては、除却マンションに関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。</p> <p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）</p> <p>（権利消滅期日後の登記の申請）</p> <p>第十三条 法第百六十三条の四十三第一項の規定によってする登記の申請は、同一の登記所の管轄に属するものの全部について、一の申請情報によってしなければならない。</p> <p>2 前項の登記の申請をする場合には、不動産登記令第三条各号に掲げる事項のほか、法第百六十三条の四十三第一項の規定により登記の申請をする旨を申請情報の内容とし、かつ、補償金支払計画及びその認可を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。</p>
--

除却事業では、権利消滅期日において、除却マンションは、除却組合に帰属し、区分建物ではない建物となり、除却マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅する。

このような権利変動を受けて、除却組合は、権利消滅期日後遅滞なく、除却マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならないこととされている（再法 163-43①）。除却事業における「必要な登記」としては、敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記が想定される。なお、敷地権付き建物について、敷地権の登記が抹消されたときは、その敷地の登記記録に、その権利の登記名義人が記録されることとなる（不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）124②）。

また、権利消滅期日以降は、この登記が行われるまでは、除却マンションに関しては、他の登記を行うことができないとされており（再法 163-43②）、除却組合は補償金支払計画若しくはその変更（権利消滅期日に係るものに限る。）の認可を受けたとき、又は補償金支払計画の軽微な変更をしたときは、除却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日等を通知しなければならない（再法 163-41）。

権利消滅の登記の申請は、一の申請情報でなければならず（登令 13①）、申請書にはマンション再生円滑化法第 163 条の 43 第 1 項の規定により登記の申請をする旨を記載し、補償金支払計画及びその認可を証する情報を添付しなければならない（登令 13②）。

【6】除却マンションの滅失登記

表 4-5 除却マンションの滅失登記に関する規定（登令 14）

○マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（抄）

（除却マンションの滅失の登記の申請）

第十四条 マンション除却事業を実施する者は、除却マンション（法第二条第一項第二十六号に規定する除却マンションをいう。）が滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記の申請をする場合には、補償金支払計画及びその認可を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

除却事業においては、事業の過程において、除却マンションが滅失することとなる。

除却マンションの所有権は、実体的には、権利消滅期日にその所有権が除却組合に帰属して区分建物でない建物となることとされているものの、滅失の登記の申請をするためだけにその所有権の移転の登記をする実益は乏しい。そこで、登記事務の合理化を図る観点から、除却マンションについての所有権の移転の登記を経っていない場合であっても、実体的にはその所有者であるマ除却事業を実施する除却組合に、除却マンションについての滅失の登記の申請権限を付与している。

除却組合は、除却マンションが滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない（登令 14①）、その申請をする場合には、補償金支払計画及びその認可を証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない（登令 14②）。

表 4-6 コラム ～ 相続登記の義務化 ～

取壊し決議等に向けた本人確認の重要性は言うまでもないがその実施は容易ではない。登記簿をもとに本人確認を行うが、現状では所有者が死亡しても登記が何年も、場合によっては何十年もそのままであるというケースが少なくない。その間にさらに相続が発生し相続人の数が何十人にも及んだケースもある。

相続未登記の住戸についての区分所有者の特定は、決議の有効性に関わる重要な課題である。しかし、特に権利者数が多い団地においては区分所有者の特定作業は専門家の関与などに多くの費用と作業が必要であり、実務的にも大きな負担になっている。

この点に関して、令和 6 年 4 月から相続登記が義務化され、相続から 3 年以内に相続登記を行わないと 10 万円以下の過料が課せられることとなった。この制度改正によって、管理組合としてもこれまでなかなか応じてもらえなかった相続登記を組合員に促すことになると期待される。

とは言え、相続登記が進まないという実態の背後には「遺産分割協議がめんどう」「登記費用が高額である」「関係者の戸籍謄本を集めるのが大変」といった理由がある。管理組合としては、

司法書士や弁護士などの専門家を紹介するなどのサポートを積極的に行って速やかに本人確認作業が進むように努めたい。

4. 4. 4 登録免許税の免税措置

除却事業に係る特例措置として、除却組合が除却事業の施行に伴い受ける次の①及び②の登記については、登録免許税を課さないこととされている（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第76条第3項。令和10年3月31日までの措置。）。

※ その他の税の特例措置については、[3. 7. マンション除却に関連する税制特例措置](#)を参照。なお、令和8年3月時点の情報であるため、最新の情報は下記の国土交通省 HP にて確認されたい。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html

①取壊し合意者以外の区分所有者に対する売渡し請求に係る登記

売渡し請求（再法163-14①）により、除却組合が取得する除却マンションの区分所有権及び敷地利用権の取得の登記

②補償金支払手続開始の登記に係る登記

除却組合が行う補償金支払手続開始の登記（再法163-33①）

令和7年度

「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」

1. 委員名簿

(敬称略・五十音順)

(座 長)	戎 正晴	弁護士 (戎・太田法律事務所)
(委 員)	大木 祐悟	旭化成ホームズ株式会社マンション建替え研究所 特任研究員
	金子 光良	株式会社UG 都市建築 専務取締役
	鎌野 邦樹	早稲田大学 名誉教授
	佐藤 行司	横浜市建築局住宅部住宅再生課 担当課長
	関 真弓	NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 理事長
	高橋 雅喜	弁護士 (平野総合法律事務所)
	高山 慎吾	独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり融資部 まちづくり企画グループ グループ長
	竹下 憲治	株式会社アプレイザルジャパン 代表取締役
	田中 讓	司法書士 (司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所)
	田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役
	遠山 重信	土地家屋調査士 (司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所)
	長谷川 洋	国立研究開発法人建築研究所 理事
	松本 貴智	三井不動産レジデンシャル株式会社 マンション再生推進部マンション再生推進室 室長
	山口 大助	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 課長
	吉村 純一	株式会社長谷工コーポレーション マンション再生1部 部長
(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

2. 開催状況

第1回：令和7年8月29日 (金)

第2回：令和7年10月31日 (金)

第3回：令和7年12月12日 (金)

第4回：令和8年1月23日 (金)

※令和8年3月5日 (木) ～令和8年3月18日 (水) まで、パブリックコメントを実施。

参考資料

(共通参考資料)

- ・ 地方公共団体や各種公益法人等の相談窓口
- ・ 国・地方公共団体による補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、税制特例
- ・ マンションの再生等に関する参考事例
- ・ マンションの再生等に係る専門家候補
- ・ マンションの再生等に係る専門家による老朽度判定の基準
- ・ 耐震診断の方法
- ・ 参考様式
 - ・ マンション再生事業
 - ・ マンション等売却事業
 - ・ マンション除却事業
 - ・ 敷地分割事業
 - ・ 要除却等認定（耐震性不足以外）に係る調査報告書
- ・ マンションの再生等に関する施行通知