

マンション等売却実務マニュアル

令和8年3月

国土交通省

目次

序章 本マニュアルの目的・位置付け	1
0.1 本マニュアルの目的と位置付け	1
0.2 他のマニュアルとの関係	2
0.3 本マニュアルの構成	3
第1章 マンション等売却事業の基本と進め方	4
1.1 用語の定義	4
1.2 マンション等の売却に係る法律	6
1.3 マンション等の売却手法の概要	8
1.4 マンション等売却事業の基本的な進め方	14
第2章 売却推進決議から売却決議までの合意形成の進め方	17
2.0 概論：売却決議までの合意形成の基本的な進め方	17
2.1 管理組合による売却計画組織の設置【手順A】	21
2.2 専門家の選定【手順B】	23
2.3 売却計画の検討【手順C】	27
2.3.1 客観的事由への該当性の確認	29
2.3.2 売却条件の検討	31
2.3.3 買受人の検討	34
2.3.4 分配金の算定方法等の検討	39
2.4 未賛同者等への対応【手順C】	40
2.5 売却決議に向けて【手順D】	45
2.6 その他計画段階で検討しておくべき事項	46
第3章 マンション等の売却に係る法律上の手続き	47
3.1 区分所有法に基づく売却決議	47
3.1.1 売却決議前の準備	50
3.1.2 売却決議集会の招集に関する手続き	53
3.1.3 売却決議の成立要件と決議において定めるべき事項	58
3.1.4 売却決議成立から売却合意までの手続き	65
3.1.5 賃貸借の終了請求等の手続き	72
3.2 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き	76
3.2.1 マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー	76
3.2.2 除却等計画の認定	78
3.2.3 マンション等売却組合の設立と組織・運営	82
3.2.4 分配金取得計画の策定及び認可	105
3.2.5 売却等マンション等の引渡しから売却組合の解散まで	119
3.2.6 マンション等売却に関連する税制特例措置	122
3.3 マンション等売却事業における登記手続き	124

3. 3. 1	不動産登記の基本事項	124
3. 3. 2	区分建物に関する不動産登記	125
3. 3. 3	マンション等売却事業における登記手続き	126
3. 3. 4	登録免許税の免税措置	138

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○
除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号）	要除却等認定基準告示	—
建築基準法（昭和25年法律第201号）	建築基準法	建基法○
建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）	建築基準法施行令	建基令○
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）	バリアフリー法	—
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）	バリアフリー法施行令	—
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）	耐震改修促進法	—
マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針	基本方針	基本方針○

○ 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 本マニュアルの目的・位置付け

0. 1 本マニュアルの目的と位置付け

建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが急増していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

その一方、マンションでは、1つの建物を多くの人が区分して所有しており、それらの多様な価値観やライフスタイルをもった区分所有者の合意形成の難しさ、権利関係・利用関係の複雑さなど、建替えや改修を行う上で多くの課題がある。

このため、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を促進するため、区分所有法が改正されるとともに、マンション建替円滑化法が改正され、これらの改正マンション関係法が令和8年4月1日に施行された。改正マンション関係法では、従来の改修（共用部分の変更）や建替えをより円滑に実施できる仕組みが整備されるとともに、建物更新、建物敷地売却、建物の取壊し等の新たな手法について、建替えと同様の多数決決議により可能とする制度が整備された。

改正前のマンション建替円滑化法による「マンション敷地売却決議」では、決議の対象は、特定行政庁から特定要除却認定（耐震性不足、火災安全性不足及び外壁等剥落危険性の要件に該当するものとして受けた要除却認定）を受けたマンションに限定され、除却が必要なマンションでしか利用できないものであった。

一方、改正区分所有法において、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議等の決議が位置付けられ、要除却等認定を受けていない通常のマンションについても、区分所有法に基づくこれらの決議に対応したマンション再生円滑化法上の事業手続きを利用して売却することが可能となり、売却後の建物や敷地の活用についても、購入した買受人の判断に委ねられることとなった。これにより、事業環境や区分所有者等のニーズに応じた手法を選択することができるよう措置されている。

今後再生等が必要となる多くのマンションの建替えには、余剰床の販売による収益の確保が難しくなり、取壊し及び再建費用のほか、転居及び再入居の手間や費用も要するなど、区分所有者の負担が大きくなっている。これらの費用等を負担することが困難な場合には、区分所有建物及び敷地を売却することを選択することも考えられるが、立地等の関係から買受人が決まらず、各区分所有者が自ら応分の解体費用を負担し、事業の推進主体となって事業を進めることが必要になる。

また、改正法で新たに措置された制度を含め、関連制度が十分に活用され、マンションの売却が円滑に行われるようになるためには、主体となる管理組合やそれを支援する専門家や地方公共団体等が、関連制度の内容や合意形成方策等を十分に理解し、事業に取り組む必要がある。

このため本マニュアルでは、実務者に必要とされる知識やノウハウについて取りまとめ、これを公表して共有することにより、マンションの売却の円滑化を図るものとする。

0. 2 他のマニュアルとの関係

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等を作成・公表してきた。

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、図0-1に示すとおり、本マニュアル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。

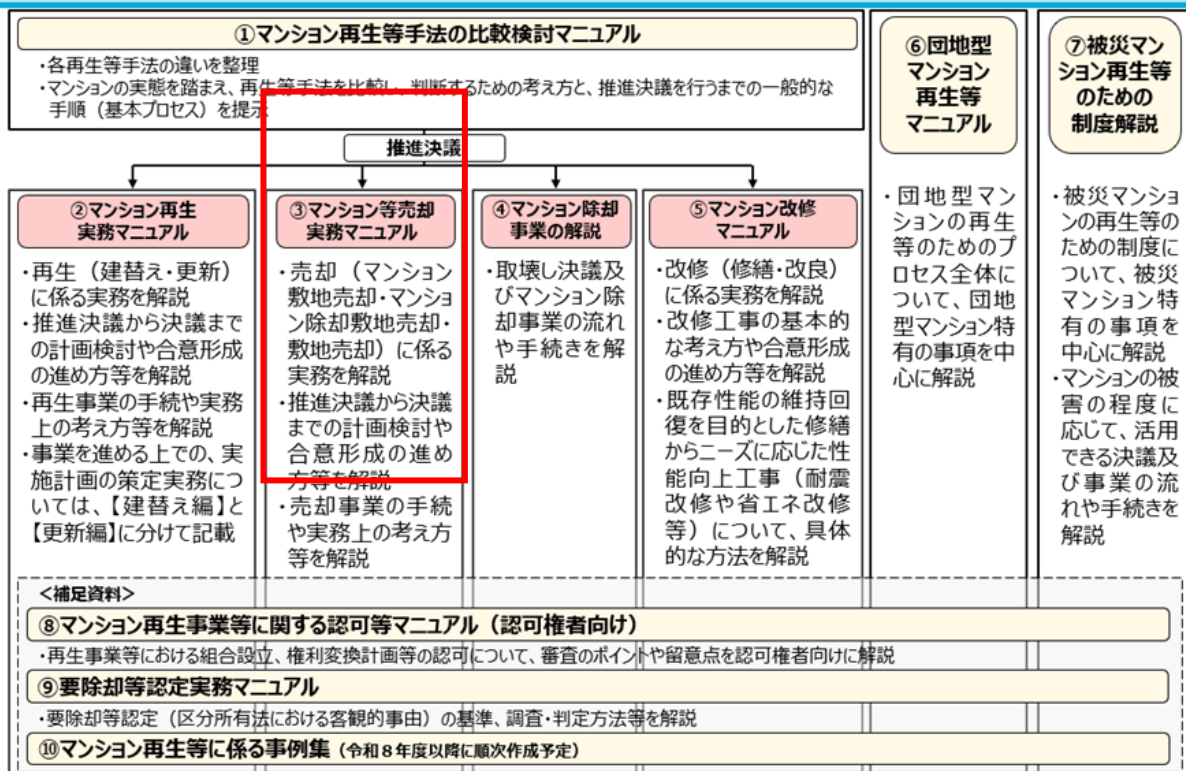
まずは、『①マンション再生等手法の比較検討マニュアル』を活用して、再生等手法を比較検討し、売却を推進することが決定された場合、本マニュアルを活用して、決議までの合意形成や事業実施に取り組むことを想定している。

本マニュアルは1棟のマンションの老朽化に伴う売却を想定している。団地型マンションの売却については、『⑥団地型マンション再生等マニュアル』において、被災により滅失したマンションの敷地売却については『⑦被災マンション再生等のための制度解説』において、それぞれ解説している。

なお、マンション再生円滑化法に基づく事業化は必須ではないが、前述した事業化の流れが主流になると考えられることから、本マニュアルにおいてはマンション等売却事業を進めるための基本的なプロセスを解説している。

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 本マニュアルの構成

本マニュアルは、実現可能な売却計画を策定するために検討すべき課題や事業推進上発生し得る問題点を網羅的に取り出し、売却の実務に携わる専門家の視点から再整理するとともに、現状で考え得る対応方法について可能な限り示した。

本マニュアル全体の大きな構成の柱は以下のとおりであり、それらの前提となる情報として、まず、マンション等の売却の基本と進め方について概説している。

- ① 売却推進決議を経て、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は敷地売却決議（以下「売却決議」という。）に至るまでの計画の策定と実現化のために取り組むべき検討課題を網羅的に整理し、計画立案上の注意点などを示すこと。（第2章）
- ② 区分所有法の売却決議から、マンション再生円滑化法に基づくマンション等売却組合（以下「売却組合」という。）の設立、分配金取得計画の認可など、売却の各段階での法手続きに関する必要書式や参考書式、各種の支援制度の活用方法などを示すこと。（第3章）

第1章 マンション等売却事業の基本と進め方

1. 1 用語の定義

本マニュアルでは、区分所有法に基づく売却決議を得て、マンション再生円滑化法に基づくマンション等売却事業を進める場合の手続きを中心に解説しているため、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、表1-1の定義による用語を用いる。

表1-1 用語の定義

用語	定義
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をいう。(再法2①I)
マンション敷地売却	現に存する1又は2以上のマンション及びその敷地(マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却することをいう。(再法2①XV)
マンション除却敷地売却	現に存する1又は2以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地(マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却することをいう。(再法2①XVI)
敷地売却	1又は2以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地(マンションの敷地利用権が借地権であったときは、その借地権)を売却することをいう。(再法2①XVII)
マンション敷地売却事業	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敷地売却に関する事業をいう。(再法2条①XVIII)
マンション除却敷地売却事業	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除却敷地売却に関する事業をいう。(再法2①XIX)
敷地売却事業	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敷地売却に関する事業をいう。(再法2①XX)
売却マンション	現に存するマンションであって、マンション敷地売却事業を実施するものをいう。(再法2①XXI)
除却敷地売却マンション	現に存するマンションであって、マンション除却敷地売却事業を実施するものをいう。(再法2①XXII)
売却敷地	滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地であって、敷地売却事業を実施するものをいう。(再法2①XXIII)
区分所有権	区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいう。(再法2①XXIV)
区分所有者	区分所有法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。(再法2①XXV)
専有部分	区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。(再法2①XXVI)
共用部分	区分所有法第2条第4項に規定する共用部分をいう。(再法2①XXVII)
マンションの敷地	マンションが所在する土地及び区分所有法5条1項の規定によりマンションの敷地とされた土地をいう。(再法2①XXVIII)
敷地利用権	区分所有法第2条第6項に規定する敷地利用権をいう。(再法2①XXIX)

借地権	建物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。(再法2①XXXVI)
借家権	建物の賃借権(一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)及び配偶者居住権をいう。(再法2①XXXVII)
マンション等売却事業	マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業又は敷地売却事業をいう。(再法4②VI)
建物敷地売却決議	区分所有法第64条の6第1項に規定する建物敷地売却決議をいう。(再法113①I)
建物取壊し敷地売却決議	区分所有法第64条の7第1項に規定する建物取壊し決議をいう。(再法113①II)
敷地売却決議	区分所有法第76条第1項に規定する敷地売却決議をいう。(再法113①IV)
売却決議	建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、団地内建物敷地売却決議、敷地売却決議又は一括敷地売却決議のことをいう。(再法118①II) 本マニュアルにおいては、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は敷地売却決議のことをいう。
客観的事由	区分所有法第62条第2項各号の規定により法務大臣が定める基準をいう。(区法62①、②)
要除却等認定	当該マンションの除却又は当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復(通常有すべき効用の確保を含む。)をするものとして国土交通省令で定める工事をする必要がある旨の認定をいう。(再法163-56)
管理組合	区分所有法第3条に規定する建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、区分所有者全員をもって構成される団体をいう。(区法3)
管理組合法人	区分所有法第47条第1項の規定に基づき設立された法人格を有する管理組合をいう。(区法47①)
管理規約	区分所有法第30条の規定に基づき、区分所有法に規定するもののほか、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定めたものをいう。(区法30①)
マンション標準管理規約	管理組合が管理規約を作成・変更する際に参考とすることができるひな形として国土交通省が作成・公表しているものをいう。

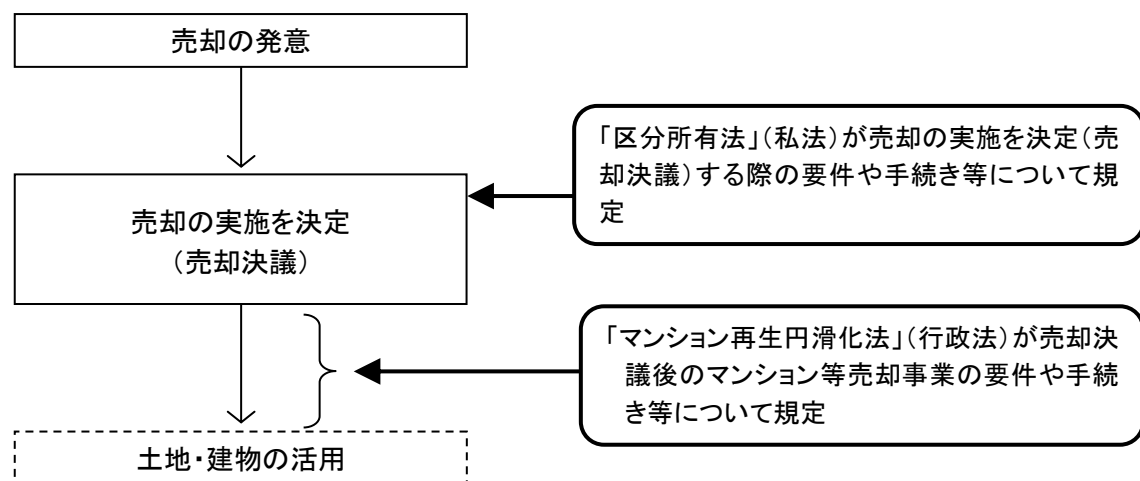
1. 2 マンション等の売却に係る法律

(1) 区分所有法とマンション再生円滑化法の関係

マンション等の売却に係る主な法律として、区分所有法とマンション再生円滑化法がある。マンション等売却事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この2つの法律に基づき売却を進めることが望まれるが、そのためには法律の内容を十分に理解する必要がある。

区分所有法は、私法分野である民法の特別法として制定され、区分所有建物の権利義務関係や管理・再生に関する基本的なルールを定めた法律となっている。この区分所有法には、売却決議の規定があるが、売却決議がなされた後の具体的な事業の実施手続きに関する規定は設けられていない。マンション再生円滑化法は、売却決議がなされた場合に、行政の関与のもと売却が円滑に実施できるための事業手法を利用するための任意の事業法制度となっている。

図1-1 区分所有法とマンション再生円滑化法の流れ



より詳細を述べると、マンション等の売却に際しては、主として管理組合が中心となり売却計画を策定しながら合意形成を行い、区分所有者の理解が最大限に得られた段階で、管理組合の集会において売却の実施を決定（売却決議）する必要がある。この売却決議に関する手続きや、売却決議において賛成しなかった区分所有者に対する手続きに関しては区分所有法に規定されている。なお、管理組合のほか、有志の団体で売却の検討を進めることも可能であるが、本マニュアルでは、売却の検討主体は管理組合を想定するものとする。

一方、区分所有法に基づく売却決議が成立すると、売却を具体的に推進し実現する段階となる。この段階において、分配金取得計画という手法を用いて売却を実現するための事業手続き等がマンション再生円滑化法に規定されている。

マンション再生円滑化法を適用することにより、マンション等売却事業を施行する主体の明確化、売却前のマンションに関する権利を消滅させ、分配金・補償金として配分する仕組みにより、マンション等売却事業を円滑かつ安定的に進めることが可能となる。

(2) マンション再生円滑化法を適用したマンション等売却事業のメリット

マンション再生円滑化法は、法人格を有する売却組合の設立による事業主体の法的位置付け、マンション等の売却の運営ルールと権利義務関係の明確化、分配金取得計画の手続きによる関係権利を分配金・補償金として配分する仕組み等、マンション等の売却の円滑化に係る様々な措置を講じているものである。

表1-2 マンション再生円滑化法を適用したマンション等売却事業のメリット

マンション再生円滑化法の事業手法を利用しない場合の課題		マンション再生円滑化法の事業手法を利用した場合の改善点
事業主体の法的安定性	<p>売却決議後の事業の実施主体に関し、区分所有法には規定されておらず、売却に参加する者で民法の組合類似の団体を構成して売却を実施すると解されているが、意思決定の方法、団体の運営ルール、権利義務関係が不明確。</p> <p>民法の規定による組合の設立は全員同意によることから、売却参加者全員の同意で組合を作ることは困難であることが多い。</p> <p>また、この団体には法人格がないため、各種契約を進めるときは、組合員全員が契約当事者となる必要がある。</p>	<p>売却組合の意思・運営決定のルールが法律により明確化される。</p> <p>売却組合に法人格が与えられ、売却組合が主体となって各種契約行為ができるようになる。</p>
関係権利の円滑な移行	<p>売却参加者の中で、一人でもその後の手続きに応じない者がいると、売却を実現することができなくなる可能性がある。</p>	<p>売却組合の決議と行政の認可により、分配金取得計画について少数の反対者がいても売却を進めることが可能となる。</p>
	<p>区分所有権や敷地利用権に抵当権が付されているときは、当該権利者自らが抵当権者と調整のうえ、抵当権を抹消する等の手続きを行う必要がある。賃借人についても、賃貸借終了請求を進めるときは、区分所有法の規定（区分所有者や他の区分所有者からの請求）での対応しかできない。</p>	<p>区分所有権や敷地利用権に抵当権が付されているときは、権利消滅期日までに分配金を法務局に供託すれば権利消滅期日に抵当権は消滅する。賃借権の終了請求がなされれば、建物の明渡し時に移転補償金を支払うことになる。</p>
決議の反対者への対応	<p>売却決議時に賛成したが、その後の事業推進に協力をしない者に対しては、対応方法がないため、各売却参加区分所有者が買受人と個別で売買契約を締結する必要がある等、事業の円滑な実施が阻害される可能性がある（契約をためらう者について、説得する以外の手法がない）。</p>	<p>分配金取得計画が決議され、都道府県知事等の認可を受けたときは、権利消滅期日に建物と敷地の権利は売却組合に帰属するため、売却組合と買受人との間で売買契約を締結することができる。</p>

1. 3 マンション等の売却手法の概要

改正前のマンション建替円滑化法による「マンション敷地売却決議」は、売却後に必ずマンションが除却されるという特徴や、権利消滅期日に借家権が消滅する「マンション敷地売却事業」の特徴を踏まえ、従来の「マンション敷地売却ガイドライン」においては、「マンション敷地売却事業」を活用してマンション建替えを行うことをメインルートとして解説を行っていたが、今般の法改正に伴い、売却手法が建替えと同様に一般化された手法として位置付けられたことや、建替え決議を含めて全ての決議において、賃貸借終了請求という借家権に対応するための仕組みが整備されたことを踏まえ、本マニュアルでは、売却することそのものに着目して、解説を行うこととする。

(1) マンション等の売却手法の一覧

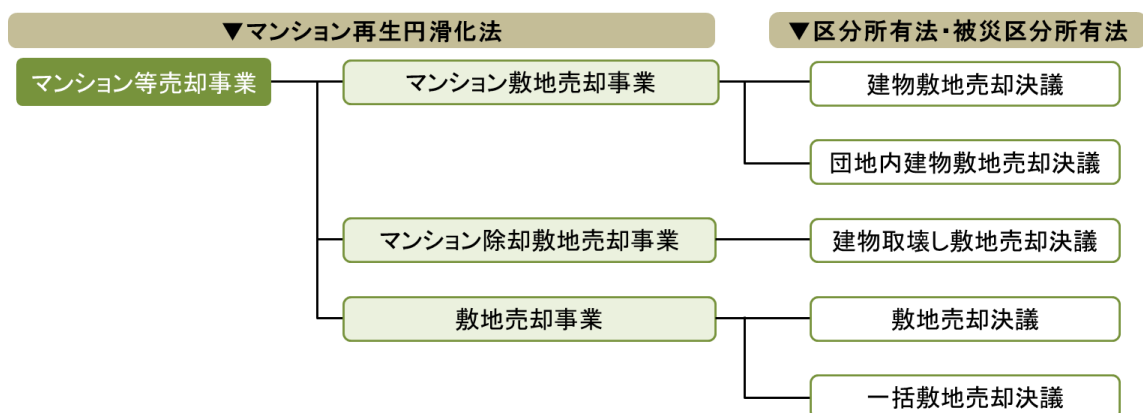
マンション等の売却手法として、区分所有法では、①建物敷地売却決議、②建物取壊し敷地売却決議、③敷地売却決議の3つの決議が位置付けられている。(団地型マンションに係るものは除く。)



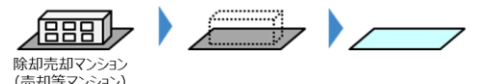


表1-3 マンション等の売却決議の一覧

再生等手法	根拠条文 (区分所有法)	概要
①建物敷地売却	区法 64-6	建物と敷地を一括して売却
②建物取壊し敷地売却	区法 64-7	建物を取り壊した上で敷地を売却
③敷地売却	区法 76	滅失した建物の敷地を売却 ※ 建物の滅失(取壊し決議による滅失を含む)が前提

マンション再生円滑化法では、これらの決議がされた後の事業手続きとして、①マンション敷地売却事業、②マンション除却敷地売却事業、③敷地売却事業の3つの事業が位置付けられている。

図1-2 マンション等売却手法の一覧



①マンション敷地売却事業 (1) マンションと敷地を一括して売却	 売却マンション (売却等マンション)
(2) 団地内の全ての建物*と敷地を一括して売却	 (団地) 売却マンション (売却等マンション)
②マンション除却敷地売却事業 マンションを取り壊した上で敷地を売却	 除却売却マンション (売却等マンション)
③敷地売却事業 (1) 滅失したマンションの敷地を売却	 売却敷地
(2) 団地内の全部の建物*が滅失した敷地を一括して売却	 (団地) 売却敷地

※その全部又は一部がマンションであるものに限る

(2) 建物敷地売却



【定義】

- ・建物とその敷地の権利を一括して第三者に売却することを「建物敷地売却」という。


【特徴】

- ・建物敷地売却を行う場合は、区分所有者や賃借人は現在のマンションから退去し、マンション及びその敷地をデベロッパー等の買受人に売却する。このため、区分所有者等は、代替となる住宅を確保することが必要となる。
- ・売却によって得られる代金は、各区分所有者に分配金として配分される。
- ・マンション及びその敷地を購入した買受人は、それらを自由に利活用することが可能。
 - ①マンションを取り壊して、新たなマンションを建築すること
 - ②マンションを取り壊して、マンションとは異なる土地利用を行うこと
 - ③マンションを残して、必要な工事を行った上で、再度マンションとして分譲すること
 - ④マンションを残して、必要な工事を行った上で、賃貸住宅など別用途の建物として活用すること
 などが想定される。
- ・上記①や③の場合で、元の区分所有者が新たなマンション等の購入を希望する場合には、買受人と個別に売買を行うことも考えられる。

【想定される手法選択のケース】

- ・マンションの老朽化が進み区分所有者の改善ニーズがあるものの、建替えに係る費用負担が困難である場合
- ・建物及びその敷地の購入を希望するデベロッパー等が存在するとともに、多くの区分所有者が売却代金について納得できる場合 等

(3) 建物取壊し敷地売却

 売買等による
所有者の変更



【定義】

- ・建物を取り壊した上で、残った敷地を第三者に売却すること「建物取壊し敷地売却」という。


【特徴】

- ・建物取壊し敷地売却を行う場合は、区分所有者や賃借人は現在のマンションから退去し、マンションを取り壊した上で、残った敷地をデベロッパー等の買受人に売却する。このため、区分所有者等は、代替となる住宅を確保することが必要となる。
- ・売却によって得られる代金は、各区分所有者に分配金として配分される。
- ・取り壊しに要する費用は、各区分所有者が負担することが必要。
- ・敷地を購入した買受人は、それらを自由に利活用することが可能。
- ・買受人が新たなマンションを建築する場合で、元の区分所有者が新たなマンション等の購入を希望する場合には、買受人と個別に売買を行うことも考えられる。

【想定される手法選択のケース】

- ・「建物敷地売却」と同様の場合に、本手法を選択することが想定される。
- ・ただし、「建物取壊し敷地売却」は、売買の前に、区分所有者側で取壊しを行うことが特徴的な手法であるため、区分所有者側で有利な条件でマンションの取り壊しができる場合や、マンションが残っていると買受人が見つからない場合等に、本手法を選択することが想定される。

(4) 敷地売却

 売買等による
所有者の変更



【定義】

老朽化、被災等により建物が滅失した場合や、建物取壊し決議により既存建物が取り壊された場合の敷地を売却することを「敷地売却」という。

【想定される手法選択のケース】

- ・「建物取壊し敷地売却」を予定していたものの、買受人がすぐに見つからなかった場合で、「取壊し」と「敷地売却」を分割して実施する場合
- ・上記のほか、被災等によりマンションが滅失した場合で、その敷地共有者の相当多数が、現地でのマンションの再建を希望しない場合

表 1-4 区分所有法における決議事項等

	建物敷地売却 (区法64-6)	建物取壊し敷地売却 (区法64-7)	敷地売却 (区法76)
①決議の対象	—	—	滅失したマンション (取壊し後のマンションを含む)
②決議までの期間的な制約	—	—	滅失から5年以内
③集会の開催通知	集会の少なくとも2か月以上前。 規約で伸長可能(短縮不可)。	集会の少なくとも2か月以上前。 規約で伸長可能(短縮不可)。	集会の少なくとも2か月以上前。 規約で伸長可能(短縮不可)。
④説明会の開催	集会の少なくとも1か月以上前。 規約で伸長可能(短縮不可)。	集会の少なくとも1か月以上前。 規約で伸長可能(短縮不可)。	集会の少なくとも1か月以上前。 規約で伸長可能(短縮不可)。
⑤決議要件 (※「2. 法改正の概要」参照)	区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数	区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数	敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の多数
議決権の扱い	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合	規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合	・敷地共有者等は、区分所有者であった者 ・議決権は、敷地共有持分等の価格の割合
議決要件の引き下げ	客観的事由がある場合は区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上の多数	客観的事由がある場合は区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上の多数	—
⑥決議において定めるべき事項	—	①建物の取壊しに要する費用の概算額	—
	—	②①の費用の分担に関する事項	—
	①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称	③建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称	①売却の相手方となるべきものの氏名又は名称
	②売却による代金の見込額	④建物の敷地の売却による代金の見込額	②売却による代金の見込額
	③売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	⑤建物の敷地の売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	—
⑦集会招集通知の際に通知すべき事項	①建物及びその敷地の売却を必要とする理由 ②建物及びその敷地の売却をしないとした場合における建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及びその内訳 ③建物の修繕計画が定められているときはその概要 ④修繕積立金の額	①建物の取壊し及びその敷地の売却を必要とする理由 ②建物の取壊し及びその敷地の売却をしないとした場合における建物の効用の維持又は回復に要する費用の額及びその内訳 ③建物の修繕計画が定められているときはその概要 ④修繕積立金の額	売却を必要とする理由 — —
⑧非賛成者に対する参加の催告	あり(区法64-6③)	あり(区法64-7③)	あり(区法76③)

	建物敷地売却 (区法64-6)	建物取壊し敷地売却 (区法64-7)	敷地売却 (区法76)
⑨不参加者への売渡し請求	あり(区法64-6③)	あり(区法64-7③)	あり(区法76③)
⑩賃貸借終了請求等	あり(区法64-6③)	あり(区法64-7③)	なし

表1-5 マンション再生円滑化法における事業手続き

	建物敷地売却 (区法64-6)	建物し敷地売却 (区法64-7)	敷地売却 (区法76)
①事業名称	マンション敷地売却事業 (マンション等売却事業)	マンション除却敷地売却事業 (マンション等売却事業)	敷地売却事業 (マンション等売却事業)
②事業の主体	マンション等売却組合	マンション等売却組合	マンション等売却組合
③組合設立時に用意するもの	定款と資金計画	定款と資金計画	定款と資金計画
④事業主体の構成員	売却参加区分所有者	売却参加区分所有者	売却参加区分所有者
⑤立案する計画	分配金取得計画	分配金取得計画	分配金取得計画
⑥不参加者への売渡し請求	あり	あり	あり
⑦賃貸借終了請求等	あり	あり	—
⑧分配金取得計画等の同意	○総会の議決(普通決議) ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決(普通決議) ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意	○総会の議決(普通決議) ○審査員の過半数の同意 ○関係権利者の同意
⑨分配金取得計画等の決議要件	出席者の議決権の過半数	出席者の議決権の過半数	出席者の議決権の過半数
⑩非賛成者への売渡し請求	—	—	—
⑪非賛成者からの買取り請求	—	—	—

1. 4 マンション等売却事業の基本的な進め方

(1) マンション等売却事業の進め方の概要

マンション等の売却の検討に当たっては、それぞれの手法による、改善効果と所要費用等を比較するなどしてその必要性を確認するとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

管理組合が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の再生等に関する知識の普及に努めるとともに、検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画内容等の区分所有者への情報提供の徹底、区分所有者の意向の反映に努める必要がある。

このようにして、売却の決定に向けては、区分所有者の合意形成を適切に図りながら、売却推進決議、売却決議と順番に進めていくことが基本的な流れとなる。売却決議の成立後においては、売却組合の設立、マンション等売却事業における分配金や補償金の配分のための分配金取得計画等の策定等が円滑にできるよう、関係権利者の合意を深めていくことが必要とされる。

このように、マンション等の売却の実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要である。

(2) マンション等売却事業に取り組む上での基本姿勢

1) リスクマネジメント（訴訟リスクの軽減）

従来、マンション敷地売却事業は、その多くが改正前のマンション建替円滑化法におけるマンション敷地売却決議を経て行われてきており、令和8年4月の改正マンション関係法施行後においても、マンション等売却事業の多くが区分所有法に新たに位置付けられた売却決議を経て行うものとされる。区分所有法において定められた売却決議は、共有物の処分に関する民法の例外規定であり、売却決議が可決すると売却を行うことが法的に決定する。

また、区分所有法の特徴として、売却決議に賛成しなかった区分所有者に対して、決議で決まった売却に参加するか否かを促す仕組み（以下「催告」という。）がある。催告によっても売却に参加する旨の意思表示をしなかった区分所有者の権利については、売却参加者又は売却参加者全員の同意による買受指定者（そのほか、組合施行方式による場合は売却組合）が売渡し請求権を行使することによって強制的に買い取ることが可能となっており、その結果として、実質的にマンション等売却事業について全員同意の状況を作り出すことができるようになっている。

こうしたことから、売却決議に当たっては、少数者の利益が不当に害されることがないように法的に配慮され、そのための手続きは厳格に定められている。その裏返しとして、売却決議の手続きに過失や瑕疵等がある場合には、訴訟につながるリスクが高まり、場合によってはその決議そのものが無効となるおそれがある。

したがって、マンション等売却事業の実施に当たっては、法的な視点からのプロセスの適切性等についても意識し、売却決議や売渡し請求等の際の手続きに過失や瑕疵がないよ

う十分に注意を払う必要がある。さらに、法的な判断を伴う問題が生じた場合の対応として、弁護士等の専門家との協力体制を築いておき、将来的に発生しそうなトラブルや訴訟リスク等をあらかじめ想定し、早い段階からそれらへの対応を考え、準備しておくことが望ましい。

2) 事業過程で生じる計画内容の変更への対応

マンション等売却事業においては、予測できない社会経済等の事業環境の変化や関係権利者の事情変更等によって、事業の実現に向けた計画内容の変更や、これに伴う手続きの変更等が必要となる場合がある。

売却決議前の段階であれば、売却計画の策定過程で検討した売却条件等が変更される可能性があることを周知しておくとともに、売却条件等のうち、どの事項を重視し基本的に変えないものとするか、変更する場合にはどの程度の幅を認めるかといった部分についても検討し、明らかにしておくことが大切である。

売却決議後に計画内容の変更等を余儀なくされる場合には、決議内容からの変更、具体的には売却代金の見込額やマンション等売却事業における合意形成への影響等を踏まえつつ、改めて決議をする必要があるかどうかについて、関係地方公共団体との協議のみならず、弁護士等の専門家の意見も聞いた上で検討する必要がある。

マンション再生円滑化法による売却組合の設立後に資金計画の変更等を余儀なくされた場合には、資金計画や分配金取得計画等の変更について、売却組合の総会による決議を得た上で、都道府県知事等の認可（分配金取得計画の軽微な変更を除く。）等を得る必要がある。

(3) 段階的な合意形成の進め方

マンション等売却事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

準備段階では区分所有者の有志や理事会が中心となり基礎的な検討・勉強を行うなどして、管理組合に対して売却以外の手法も含めて再生等を提起するものであり、検討段階では、管理組合として再生等の構想や改修との比較を含めた再生等の必要性について検討することとなる。その結果、法律上の手続きではなく、成立要件についても法的な定めはないものの、次の段階に進むための手続きとして、いずれかの手法を判断し、マンション等売却事業の検討を行っていくことを管理組合の集會に諮る「売却推進決議」が一般的に行われることとなる。

売却推進決議後、管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、売却計画を本格的に検討する計画段階に移り、「売却決議」を目標とした活動を行っていくことになる。

売却決議が成立すると、いよいよ事業の「実施段階」に入り、マンション再生円滑化法による定款・資金計画を策定し、組合設立の同意を得た上で、売却組合設立の認可を受け、事業に着手することとなる。

(4) 売却推進決議の意味・効果

1) 推進決議

売却推進決議等は、法で定められた手続きではなく、成立要件についても法的な定めはない。検討段階において、管理組合における検討組織を設置し、専門家の協力を得ながら再生等に向けた検討が進められることとなる。再生等手法の比較検討をした上で、売却が適切と判断された場合に、本格的に売却の検討を行っていくこと（売却を計画すること）を管理組合の集会に諮り、決議することを一般に「売却推進決議」という。

売却に関する本格的な検討に入ると、検討内容の深度化に伴い検討にかかる費用が増加するとともに、買受人の選定を行うことから、売却決議に向けた1つのステップとして、この推進決議を通じて合意形成を着実に高め、あるいは熟度を確認することが重要となる。

なお、売却推進決議については、管理規約において定めておくことも可能であり、その場合の決議要件については、普通決議（過半数）とすることも特別決議（4分の3以上等）とすることも可能であると考えられるが、管理規約に特段の定めがない場合には、法的には普通決議事項となる。しかしながら、売却決議の成立要件が出席区分所有者及びその議決権の各5分の4以上であることに鑑みた場合、できるだけ多くの賛成を得ることを目指すべきである。なお、地方公共団体では、コンサルタント等の専門家の派遣支援の要件として、4分の3以上の推進決議を条件としている場合もある。

2) 売却決議

売却決議は、区分所有法で定められた手続きであり、共有物の処分には共有者全員の同意が必要と定めている民法の例外規定にあたる。

建物敷地売却決議 (区法 64-6①)	建物取壊し敷地売却決議 (区法 64-7①)	敷地売却決議 (区法 76①)
敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議	敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議	専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議

売却決議の効果は、売却に参加しない区分所有者の権利を強制的に買い取り（売渡し請求）、事業に対して全員同意の状態をつくり出すことで、売却の実現を図る点にある。

このように、個人の財産権に対する強制的な制限を認めることから、売却決議等については、管理規約等において成立要件を緩和することは認められていない（強行規定）。また、少数者への不当な権利侵害を防ぐため、売却決議等における手続きは厳格に定められており、手続き上の透明性や適法性等に十分に注意を払うことが必要となる。

第2章 売却推進決議から売却決議までの合意形成の進め方

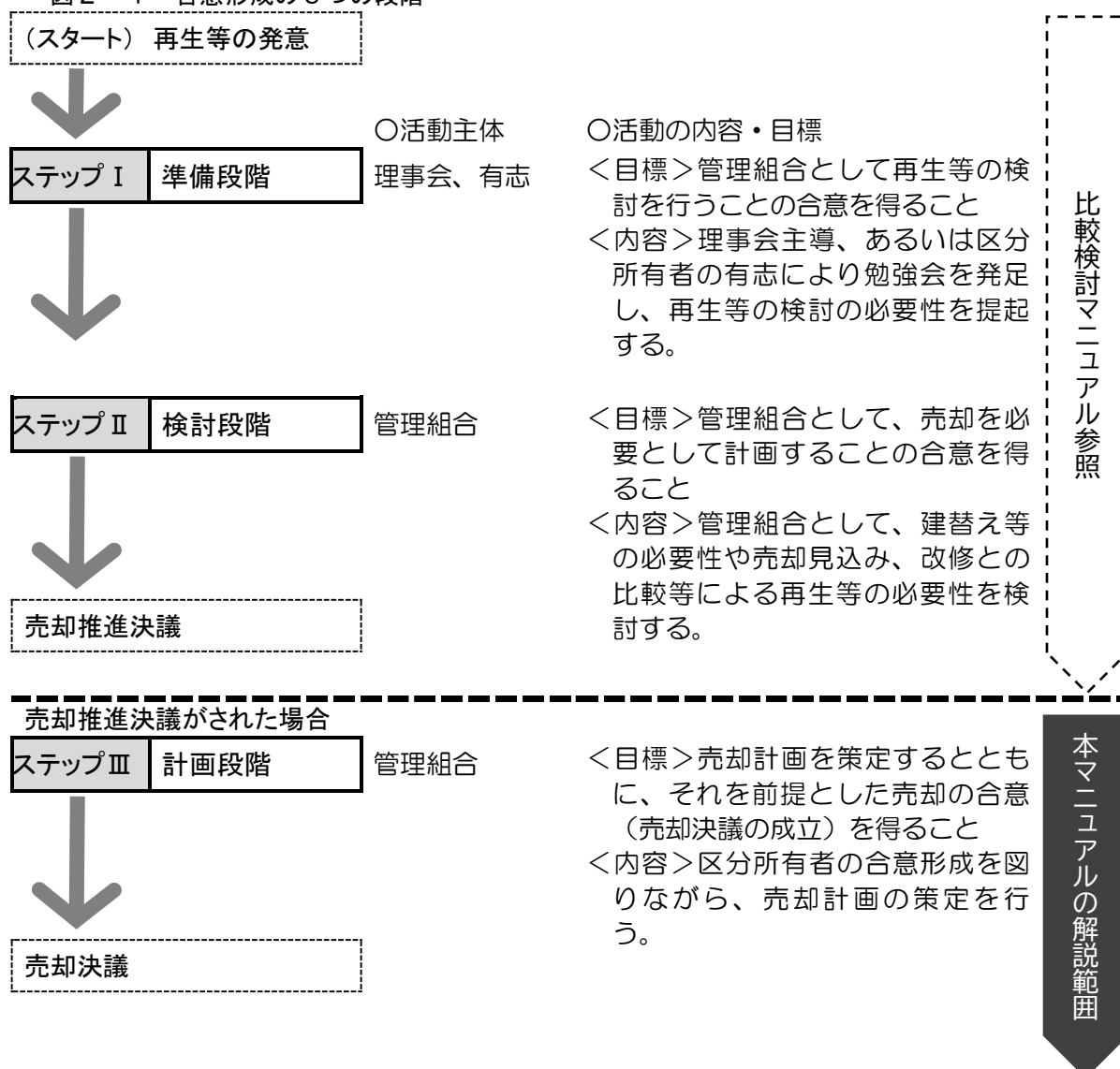
2.0 概論：売却決議までの合意形成の基本的な進め方

(1) 合意形成の段階－3つの段階

マンション等の売却の実現に向けては、売却決議までの合意形成を適切に行うことが重要になる。そのプロセスとして、再生等の提起のための検討を行う「準備段階」→売却の必要性の検討を行う「検討段階」→売却計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが重要である。

各段階の活動主体と活動の目標・内容を整理すると、図2-1のようになる。なお、「序章0.2 他のマニュアルとの関係」にて前述したように、本マニュアルでは、売却推進決議が議決された後のステップⅢの進め方について解説を行う。推進決議に至るまでのステップⅠからステップⅡの進め方については、「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。

図2-1 合意形成の3つの段階



ステップⅠ 準備段階：再生等の提起のための検討

<目標> 有志による勉強会や理事会が中心となり発足した勉強会での検討成果を踏まえて、管理組合として、「再生等（建替え、敷地売却、更新等）の検討を行うことの合意を得ること」が準備段階での目標である。

<内容> 現在は、理事会の主導により勉強会を発足して検討を進めることが主流であるが、一部の区分所有者からの発意により有志の勉強会を発足する場合もある。いずれの場合においても、再生等を提起するための基礎的な検討が行われる。

管理組合の集会（総会）において、再生等（建替え、敷地売却、更新等）を検討することについての合意が得られれば、次の段階として、正式な検討組織を設置して管理組合としての検討が開始される。

ステップⅡ 検討段階：再生構想と売却の必要性の検討

<目標> 管理組合として、「いずれかの再生等手法を必要として具体的な計画することの合意を得ること」が検討段階での目標である。本マニュアルでは、売却に絞り込んだ場合、すなわち、「売却推進決議」を得た場合を想定して解説する。

<内容> 他の再生等手法との比較を行うため、売却による代金の見込額と、その見込額を得るために売却に係る条件について、おおよその検討をする。

管理組合の集会（総会）において、売却を必要として、売却計画を策定することについての合意が得られれば、すなわち売却推進決議が議決されたなら、次の段階として、売却決議に向けた売却計画の検討が開始される。

ステップⅢ：計画段階：売却計画の策定

<目標> 「売却計画を策定するとともに、それを前提とした売却に関する合意を得ること」が計画段階での目標である。

<内容> 管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、買受人の選定など売却計画を本格的に検討する段階である。

管理組合の集会（総会）において、売却計画を前提として売却決議がされれば、そのあとは、マンション等売却事業に着手することとなる。

(2) 合意形成の活動－4つの手順

再生等決議に向けた各段階に共通して、次のような4つの手順で合意形成を進めることを基本とする。

図2-2 合意形成の4つの手順



手順A : 活動を中心となって担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置する。

手順B : 必要な情報を収集し、適宜、専門家を選定してその協力を得る。

手順C : 区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行う。

手順D : 当該段階における目標である合意を形成する。

(3) 売却決議までの合意形成の基本プロセス

売却決議までのプロセスにおいては、各段階で「組織の設置→専門家（専門情報）の導入→検討・意見の調整→当該段階における合意形成」という4つの手順で行われ、これらの手順を経てその段階の目標となる区分所有者の合意を積み重ねながら、「準備段階→検討段階→計画段階」と着実に合意のプロセスを高めていくことが重要である。

以上の手順と段階に基づいて、再生等の発意から売却推進決議を経て、売却決議に至る基本的な合意形成プロセスを整理すると以下図2-3のフロー図のようになる。

2. 1 管理組合による売却計画組織の設置【手順A】

管理組合の集会（総会）で売却決議に向けた検討を推進することが決議されたことを受け、売却決議に向けて売却計画の検討を行う計画組織（「売却計画委員会」等の名称）を設置する。

（1）計画組織の目標

売却計画組織は、売却決議の成立に向けて、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進する。各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、売却計画を策定し、それに基づいて売却決議を成立させることが最終的な目標である。

（2）管理組合理事会との関係

売却決議の招集議案を提出するのは管理者（理事長）の任務であることなどから、売却決議に向けての本格的検討を行う活動についても、広義の管理組合活動の一環として捉えることができる。このため、計画組織も理事会の諮問機関として設置されることが一般的である。

長年にわたって売却を検討してきた計画組織メンバーと理事会役員（通常1～2年度で交代）との間では、売却についての問題意識や情報量に大きな違いが生じることもある。組織メンバーと理事会役員の問題意識の違いにより感情的対立が生じてしまうことや、組織メンバーの提案や答申が理解されず、理事会に受け入れられないということがないような配慮が必要である。

このため、理事長や役員が計画組織にメンバーとして加わることや、定期的に理事会と計画組織の合同委員会を開催したりするなど、適切なコミュニケーションを図れるようにすることが一層大切になる。

（3）計画組織の適切な組織化

計画組織のメンバーは、検討段階における検討組織の場合と同様に、公募などのオープンな形式で参加者を募り、理事会で選任する。この場合、検討組織で売却を検討してきたメンバーなど、売却を積極的に実現しようとする区分所有者が中心となって計画組織が構成されると考えられ、できる限り様々な年齢層や立場の区分所有者を含めるようにする。

売却決議に向けて対外的な交渉が必要となる段階であるため、組織のリーダーは、区分所有者からの信望が厚く、対外的にも信頼を得ることができる人を選ぶことが一層重要となる。

計画組織メンバーも基本的に無報酬とすることが適切であると考えられることなどは、検討組織の場合と同様である。

（4）組織のオープンな運営

組織に参加していない区分所有者に対しても会議は公開とし、誰もが話を聞けるような、オープンな運営とすることが必要である。ただし、オープンな運営とすることで支障が生じると考えられる場合には、会議の内容に応じて非公開とすることなどの対応に留意する。

計画組織が検討している内容や予定等については、計画組織の「広報誌」を定期的に作成する等、区分所有者全員に情報発信していくことが効果的である。

(5) 計画段階における修繕の実施

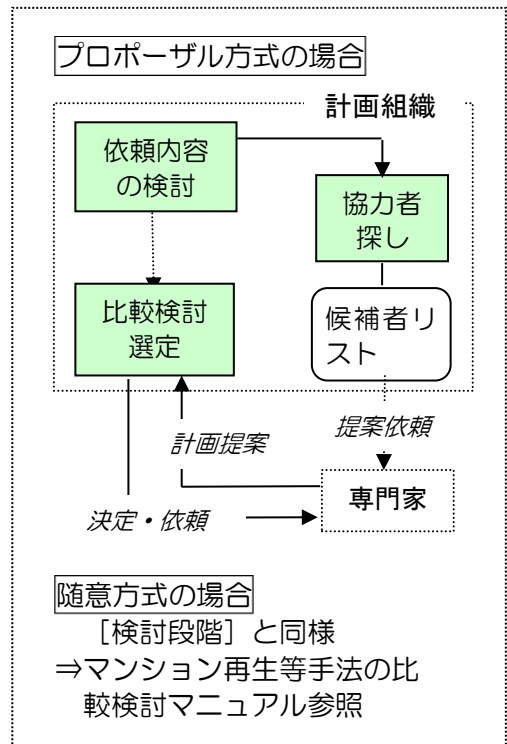
建物の活用も視野に入れて、建物敷地売却決議に向けた検討を進めている場合、建物の管理状況は売却価格を決める一要因となるため、適切に維持管理・修繕を行うことが重要である。一方で、建物の活用を想定しない場合には、管理組合として、売却決議に向けた本格的検討を行っている計画段階において、その間の修繕をどうするかが問題となる。あくまでも、推進決議を経て売却を計画している段階であり、計画の検討を行った結果、決議が成立しない（売却が行われない）という可能性が全くないわけではないことも踏まえ、必要不可欠な修繕にとどめる等、管理組合において合理的な対応を検討していくことが大切である。

2. 2 専門家の選定【手順B】

売却決議に向けて、合意形成を進めていくためには、売却計画の作成や区分所有者の個別状況への対応、買受人の選定などの様々な手続きが必要となる。このため、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントとしての関与が必要不可欠となる。

計画組織が設置されると、まずは専門家の選定作業にとりかかる。その選定手続きは、検討段階の場合と同様に、候補となる専門家をリストアップして、その中から最も適切な相手を選定し、業務を委託するという形になる。検討段階で整理した条件を踏まえて、適切な専門家を選定する。選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定することが一層重要になる。

図2-4 専門家の選定フロー



(1) コンサルタントとしての専門家の選定

1) 専門家への依頼内容の明確化

専門家を選定するに当たっては、はじめに委託する業務内容を明確にする必要がある。売却決議に向けて、売却計画を検討しながら合意形成を進める上で、計画組織（区分所有者）が専門家に求める役割としては、一般的には次のような内容が挙げられる。

表2-1 計画組織が専門家に求める一般的な役割

- ① マンション等売却事業の進め方を計画組織にアドバイスし、区分所有者の合意形成を支援する。
- ② 売却計画・マンション等売却事業のための資金計画等を作成する。
- ③ 買受人の選定について支援する。
- ④ 売却への未賛同者の対応を支援する。
- ⑤ 行政との協議等を支援する。
- ⑥ 法律や税務等、専門領域に関する情報提供を行う。

売却決議に向けて、売却計画を作成し、区分所有者の合意形成を行う必要があることから、上記①②③が専門家に求める中心的な役割となる。①は、説明集会の進め方や合意確認のための手続を支援し、区分所有者の意向の把握方法、未賛同者への対応方法等、計画段階全般にわたって専門家の立場から合意形成を支援していく業務である。②は、区分所有者の意向を反映しながら売却計画及びその資金計画を作成する業務である。③は、区分所有者が適切に買受人を選定できるように支援する業務である。こうした①、②、③の業務については、相互に関連させながら進めることが必要で、それらの推進のために、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築士、建築・都市計画系コンサルタント等の協力を求めることが考えられる。

なお、⑥は、法律、税務、不動産登記等に関し、専門的な情報提供や助言を求めるべき専門家へのつなぎ（いわゆるコーディネート）を行う業務である。専門的な助言を求める場合には、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士等の有資格者に依頼することも考えられる。

売却組合の設立、運営、分配金取得計画の作成、認可申請等は、マンション再生円滑化法の規定に則って行う必要があること、売却組合の運営については、管理組合の運営と異なる部分があることから、専門家の支援が必要となる。

なお、専門家が③の買受人の選定等について支援する場合には、当該専門家と買受人等との関係について区分所有者に不信感をもたれないよう、透明性を確保することが重要となる。

2) 専門家の選定

①検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求める

計画段階の専門家については、第一に、検討段階で売却の検討について支援を得た専門家に引き続き、協力を依頼するという方法が考えられる。状況をよく知っている専門家が引き続いて参画することで、検討段階の検討との整合を図りながら一貫した考え方で計画の検討を進めることができる。

②新たな専門家を選定する

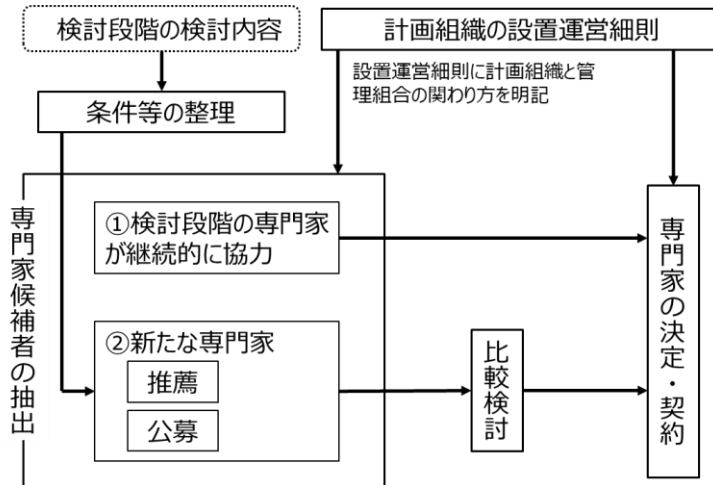
一方、建替えや改修を第一候補として、検討段階における専門家を選定していた場合で、比較検討の結果、売却推進決議を行った場合などには、売却の実績等のある新たな専門家の協力を得るという方法も考えられる。この場合は、検討段階における専門家の選定の場合と同様に、適切な手順で選定する必要がある。

(2) コンサルタント選定までの手順

候補者の中から専門家を選定する際に、計画組織と管理組合（各区分所有者）が選定にどのように関わるのか、その役割分担について明確に定めておくことが大切である。「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」の設置運営細則例では、計画組織が選考して絞り込んだ専門家を、管理組合の集会で承認（決定）する例が示されている。このほか、候補者の中から区分所有者の全員の投票で選ぶという方法が考えられる。

専門家の選定に関する説明会や選定委員会を開催する際には、全区分所有者に開催日時を周知するなどして、手続きのプロセスを公開することが必要となる。

図2-5 計画段階における専門家の選定プロセス



(3) 契約の締結

1) 契約において確認すべき事項

協力を受ける専門家が決定した段階で、検討組織の場合と同様の考え方で、管理組合（計画組織）と専門家の役割分担や委託費用等について、書面にて契約を交わす必要がある。

専門家との契約の中で確認すべき事項は、次のような事項が想定される。

表 2-2 専門家との業務契約書（含む仕様書）において確認すべき事項

①契約の履行期限（例：単年度／複数年／売却決議が成立するまで 等）
②業務委託料（契約額）と委託料の支払（支払日・支払方法）
③業務の具体的内容（例） 売却計画委員会の運営に関する指導・助言／区分所有者の意向把握と合意形成の支援／売却計画の策定／資金計画の作成／買受人の選定の支援
④受託者（専門家）／委託者（管理組合）、それぞれの責に帰すべき事由により契約の目的が達成することができなくなった場合の契約解除と違約金の支払い
⑤契約当事者間に紛争が生じた場合の処理
⑥守秘義務の範囲及びその存続期間 等

2) 委託料の算定方法や委託料の支払い時期について

専門家への委託料の算定方法や支払い時期について、特段のルールはなく、管理組合と専門家との交渉により決定することになる。

委託料の算定方法については、これまでの実態を踏まえると、以下のような算定方法が考えられる。

表 2-3 委託料の算定方法の例

算定方法	考え方と留意点
対応する業務の作業時間をベースとする方法	・ 対応する専門家の技量や経験年数に応じた単価を設定し、それぞれの作業時間に単価を乗じる方法である。
対応する業務ごと	・ 例えば、「説明会での説明は一回〇万円」、「資料作成は〇頁までは

に単価を設定して 計算する方法	〇万円」、「売却組合の設立関係業務は〇万円」等、業務ごとに単 価を設定する方法である。
--------------------	--

また、支払い時期についても、これまでの実態を踏まえた対応を例示する。実務的には、管理組合の資金調達の状況を鑑みて、専門家との交渉により決定することになる。

管理組合の立場からは、③が望ましいが、マンション等売却事業には相応の期間を要するため、実態としては、①又は②、①と②の組合せを採用することが想定される。

表 2-4 支払い時期の例

<ul style="list-style-type: none"> ①毎月定額の支払いをする ②業務の進捗に応じて、一定の額を支払う ③成功報酬として業務が完了後にまとめて支払う

なお、専門家への委託費用については、管理組合予算からの支出、又は金融機関等からの融資を受けて支払うことになる。管理組合予算のうち、修繕積立金から拠出する場合は、事前に管理規約に規定する修繕積立金の使途に「建物の建替え等にかかる合意形成に必要となる事項の調査」が位置付けられているか否かの確認をし、この事項が管理規約にない場合は、マンション標準管理規約を参照の上、管理規約の改正をしておく必要がある。

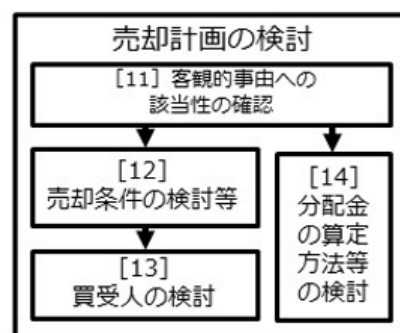
2. 3 売却計画の検討【手順C】

売却計画とは、売却決議に向けて、区分所有者の合意形成を進めていくための計画であり、少なくとも、売却決議における決議事項が包含されたものであることが必要である。売却計画で検討すべき事項と売却決議における決議事項との関係は表2-5のとおり。

表2-5 売却計画で検討すべき事項と売却決議における決議事項との関係

売却計画で 検討すべき事項	決議事項		
	建物敷地売却決議	建物取壊し 敷地売却決議	取壊し決議
①建物の取壊し に関する事項		一 建物の取壊しに要 する費用の概算額 二 前号に規定する費 用の分担に関する事 項	一 建物の取壊しに要 する費用の概算額 二 前号に規定する費 用の分担に関する事 項
			敷地売却決議
②買受人に関す る事項	一 売却の相手方とな るべき者の氏名又は 名称 二 売却による代金の 見込額	三 建物の敷地の売却 の相手方となるべき 者の氏名又は名称 四 建物の敷地の売却 による代金の見込額	一 売却の相手方とな るべき者の氏名又は 名称 二 売却による代金の 見込額
③分配金の算定 方法に関する 事項	三 売却によって各区 分所有者が取得する ことができる金銭の 額の算定方法に関す る事項	五 建物の敷地の売却 によって各区分所有 者が取得することが できる金銭の額の算 定方法に関する事項	

売却計画の検討においては、右図の流れのとおり、売却計画の検討に当たっての前提条件として、「客観的事由への該当性を確認」する。その上で、②買受人に関する事項を検討するために、「売却条件の検討等」を経て、「買受人の検討」を行う。併せて、③分配金の算定方法に関する事項の検討を行う。



①建物の取壊しに関する事項については、これらの検討と併行して、以下の点を確認しておくことが必要となる。

除却費用（建物の取壊しに要する費用）については、除却業者から見積もりを取得するなど把握しておくことが必要である。なお、除却工事は、原則的には、地上部分だけでなく地下や杭なども含めたものとする必要があることから、地下に除去が必要な埋設物が存在する場合には、それも含めた除却費用を確認する必要があることに注意が必要である。

また、老朽化した建物にはアスベストが含まれている場合があり、その除去には特別な処置と費用を要するため、事前の調査結果から必要に応じて準備する必要がある。

この除却費用の分担については、建物の専有面積割合で負担することが一般的である。もつとも複合用途型のマンション等、一部の区分所有者の必要により特別な施設が敷設されているようなときは、そうした事情を鑑みたとえでの配分ルールの検討が必要である。

2. 3. 1 客観的事由への該当性の確認

売却決議を行うにあたり、マンションに一定の客観的事由がある場合は、決議の多数決割合を5分の4以上から4分の3以上に引き下げることができる。

この緩和措置を活用できるかどうか、実際に活用するかどうかは、売却決議に向けた合意形成を進める上での重要な確認事項であることから、専門家が選定された後、売却計画の検討初動期において、客観的事由への該当性を確認しておくことが合理的である。

(1) 客観的事由に係る基準

1) 客観的事由に係る基準

客観的事由については、区分所有法第62条第2項（建物敷地売却決議については、同法第64条の6第3項において準用、建物取壊し敷地売却決議については、同法第64条の7第3項において準用）において、以下の①～⑤の客観的事由が規定されており、客観的事由に係る法務大臣が定める基準は、基本的には*、要除却等認定基準と同様の内容となっている。

表2-6 客観的事由に係る基準の概要

分類	基準	調査資格者の要件
①耐震性不足	耐震改修促進法第22条第2項及び第25条第2項の規定に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして定める基準に適合していないもの（I s値が0.6未満のもの）	耐震診断資格者等
②火災安全性不足	建築基準法の防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの（防火区画、2以上の直通階段、非常用昇降機 など）	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者
③外壁等剥落危険性	鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上発生し、剥落の危険性が高いもの（劣化グレード3の観測数+劣化グレード2の観測数×0.71）÷調査箇所数≥0.34 など	一級建築士・二級建築士
④配管設備腐食等	スラブ下配管方式*の排水管で、2か所以上で漏水が生じているもの ※ 専有部分の天井裏に直上階の専有部分又は共用部分の給水又は排水のための配管設備を設ける方式	一級建築士・二級建築士
⑤バリアフリー不適合	建物出入口から多数の者が利用する居室（集会室等）又は各住戸等に至る一の経路が、移動等円滑化経路に適用される全ての基準に適合することを基準とし、これに該当していないもの（階段・段を設けない（1階分の上下の移動に係る部分を除く）、廊下の幅が120cm以上など）	建物の構造・規模に応じた建築士・建築基準適合判定資格者

※ ③外壁等剥落危険性について、要除却等基準においては、「一級建築士、二級建築士その他国土交通大臣が定める者がマンションについて目視その他の方法により調査を行った結果、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、特定行政庁が認めるものであること」と規定されているところ（要除却等認定基準告示第3第2号）、客観的事由に係る基準においては、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三の五十六第二項第三号に該当する

ものとして同条第一項の認定を受けたものであること。」と規定されている（令和8年法務省告示第21号第3第2号）。このため、③外壁等剥落危険性の事由については、要除却等認定を受けているのであれば、区分所有法第62条の2第2項第3号に該当することとなり、売却決議の多数決割合を引き下げることができる。

2) 客観的事由の判定方法

これらの客観的事由に係る基準への該当性の判定については、要除却等認定基準への該当性の確認方法が記載されている「要除却等認定実務マニュアル」を参照することが有用である。いずれの基準も「●●の資格者が、△△の方法により調査を行った結果、××の基準に適合することが確かめられること」という構成になっているため、判定に当たっては、適切な資格者に調査を依頼することが必要となる。

検討段階で行ったマンションの老朽度判定の際に、客観的事由の判定を見据えた調査を行っている場合には、その調査結果を活用することが可能である。（マンション再生等手法の比較検討マニュアル参照）

(2) 要除却等認定の取得について

客観的事由の該当性に関し、要除却等認定を受けることは必須ではない。しかしながら、区分所有者への説明や訴訟において決議の有効性等が争われた場合に備え、売却決議に先立って基準の該当性について公的な判断を得たいという場合には、要除却等認定を受けておくことが考えられる。

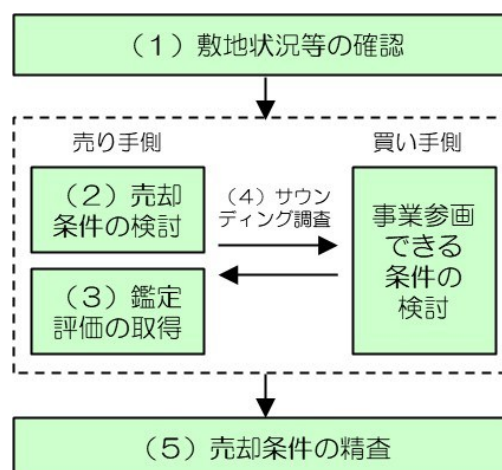
なお、要除却等認定を受けた場合には、除却等の努力義務が発生する。このため、売却決議の手続きが進まない場合には、除却等の努力義務を履行できなくなるため、要除却等認定の申請に当たっては、その必要性、効果等に関する慎重な検討が望まれる。

2. 3. 2 売却条件の検討

売却計画案を区分所有者の意向により合ったものとし、その理解と同意を得るためには、検討段階で把握した個々の区分所有者の要望を踏まえて、売り手側が買受人に求める売却条件やその優先順位を整理することが必要である。

その上で、買い手側への意見収集（サウンディング調査）等を行い、必要に応じてさらに、区分所有者の意向調査を行い、売却条件の調整や修正を行っていくことが必要となる。

図2-6 売却条件の検討等のフロー



(1) 敷地状況等の確認

売却に向けた準備として、まず対応すべき事項は、敷地境界の確定である。特に、地価が高いエリアでは、敷地境界が少しでもずれると、資産価値に大きな影響が生じるため、調整に時間を要する場合や、裁判所の関与が必要な場合もあり得る。このため、早い段階で敷地境界の確定作業を進めておくことが大切となる。

なお、築年数の古いマンションでは、隣接地所有者が敷地境界を越境してしまっている場合も考えられる。敷地境界の確定の際には、こうした点についての確認も必要となる。

また、過去の敷地利用の履歴や周辺の土地利用を踏まえ、土壌汚染の可能性や、地下に除去が必要な埋設物が存在する可能性がある場合には、専門家の協力を得て、調査を行うことが必要となる。

(2) 売り手側が買受人に求める売却条件の検討

買受人の選定に当たっては、区分所有者の意向を踏まえ、売り手側（管理組合）が買受人に求める売却条件を検討することが必要である。売却条件としては、以下の事項について、具体的に設定することが考えられる。

表2-7 売り手側が買受人に求める売却条件（例）

①売却額の希望（最低額等） ②売却後の建物の利用方針 ③売却後の敷地の利用方針 ④代替住宅の確保等に対する希望 等
--

立地が良いなど敷地としてのニーズが高いエリアであれば、売り手側として買受人に条件を求めやすいことが想定されるが、そうではない場合には、厳しい条件を付け過ぎると、買受人の候補者が現れないことも考えられる。このため、売却条件の検討に当たっては、譲れない条件や買い手が付きづらい場合には諦めても良い条件など、管理組合として条件の優先順位を整理しておくことが必要である。

また、立地が悪く敷地としてのニーズが低いエリアでは、買受人の候補者を見つけることすら困難である可能性も認識しておく必要がある。

③売却後の敷地の利用方針について、区分所有者の居住継続意向を踏まえ、マンション用地としての利用を条件に設定することも考えられるが、当該敷地の最有効使用がマンション以外である場合には、こうした条件を設定することで売却額が下がる可能性があることに留意するとともに、売渡請求の時価の算定においても留意が必要となる。

(3) 不動産鑑定評価の取得

売却額の検討においては、不動産鑑定評価の活用を推奨する。管理組合による検討段階において、予算の都合などから、不動産鑑定士による正式な鑑定評価を取得していない場合には、買受人候補が提示する購入価格の妥当性を判断するとともに、売却決議に向けた区分所有者の合意形成を円滑に図る上でも、このタイミングで取得しておくべきである。

(4) 買い手側への意見収集（サウンディング調査）

(2)(3)で検討した売却条件や不動産鑑定評価を踏まえ、買い手側への意見収集（サウンディング調査）を行い、売却条件の精査に繋げることで、売却の実現可能性を高めていく。

意見収集を行う事業者の選定方法は、大きく分けて2通りの方法が想定され、マンションの状況等に応じて、有効な方法を選択することが重要である。第一に、検討段階でヒアリングを実施したデベロッパー等のほか、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けたり、既に売却を実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられる。もう一つは、買受人の選定に先立ち、この段階で、業界紙などで広く公募する方法である。

意見収集で確認すべき事項としては、表2-8に掲げる事項が挙げられる。

表2-8 意見収集（サウンディング調査）による確認事項（例）

①売却条件での事業参画の見込み ②事業参画できる条件 ③売却額の想定
--

また、建物の状態が良く、売却後にも除却されずに活用される可能性がある場合には、建物の活用意向等を確認しておくことが必要となる。

(5) 売却条件の精査

上記で検討した売却条件の検討や、買い手側への意見収集の結果を踏まえ、必要に応じて、さらに区分所有者への意向調査を行った上で、売却条件を精査する。

◎建物敷地売却と建物取壊し敷地売却の選択について

敷地に建物が存する場合、売却には、建物敷地売却と建物取壊し敷地売却の2つの手法がある。2つの手法の概略と選択されるケースについて整理する。
1) 建物敷地売却
・ 建物敷地売却を行う場合は、区分所有者や賃借人は現在のマンションから退去し、建物と敷地を買受人に売却する。買受人は買受けた建物を除却し新たに土地の有効活用をすることも、建物をリノベーションし再利用することも可能である。
・ 建物敷地の購入を希望する買受人が存するとともに、多くの区分所有者が売却代金

について納得できる場合は、建物敷地売却を選択することが想定される。

- ・ なお、買受人としては、自らが関与しない建物の除却工事において地中障害が残るケース等も考えられるため、建物の除却を前提とするのであれば、建物敷地売却により、自ら建物の除却を行う手法を選択すると思われる。
- ・ 買受人が、建物と敷地を購入した後に、新たに建物を建設、又は既存の建物をリノベーションし住宅利用する場合には、従前の区分所有者のうち購入を希望する者が再取得するケースもあり得る。
- ・ 特に既存の建物をリノベーションすることを視野に売却する場合には、買い手側への意見収集（サウンディング調査）において、その可能性を精査する必要がある。また、専門家の協力を得た建物診断（インスペクション）を管理組合として実施しておく必要もある。

2) 建物取壊し敷地売却

- ・ 建物取壊し敷地売却では、売却組合が、マンションの建物を除却し、買受人に敷地を売却することになる。
- ・ 区分所有者の多くが「売却」を希望する場合で、かつ、以下に示すケースのように、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態にある場合では、建物敷地売却ではなく、建物取壊し敷地売却を選択することが想定される。

* 災害で建物が大きな被害を受けたときの公費解体等、除却について公的な補助を受けられるとき（公費解体の対象となるのは地上部分のみであり、地下部分（杭を抜く費用も含む）の撤去は対象外となること留意すること）

* 売却組合の側で有利に除却できる条件がそろっているとき（例えば、建物の取り壊しに行政から補助金が適用される場合、売却組合に有利な条件で建物の除却に対応する事業者がいる場合等）

- ・ 売却組合として、建物を確実に取り壊すためには、建物取壊し敷地売却決議を選択する必要があるが、売却組合側で除却費用を準備できない可能性がある。
- ・ その場合には、決議事項の「建物の敷地の売却による代金の見込額」において、除却費用を控除した額を記載し、買受人が除却費用とその責任を負うことを前提に、建物取壊し敷地売却決議を進めるという考え方もある。具体的には「建物の敷地の売却による代金の見込額」（区法 64-7②IV）として、除却費用を控除しない代金の見込額と除却費用控除後の代金の見込額の双方を記載することが考えられる。

2. 3. 3 買受人の検討

買受人の検討にあたり、まずは、候補者をリストアップして、その中から最も相応しいと考える買受人を選定する。候補者の中から選定する方法としては、随意方式による場合、企画競争（プロポーザル）方式による場合又は価格競争方式による場合がある。

売却計画の検討などを踏まえ、専門家の協力を得ながら、適切な買受人を選ぶこととなるが、選定条件を事前に決めておき、公開性・透明性のある手続きで選定することが重要となる。

(1) 候補者の検討・抽出

まずは、買受人の候補者を抽出する。大きく分けて2通りの方法が想定され、マンションの状況等に応じて、有効な方法を選択することが重要である。第一に、計画段階において協力を得ている専門家から推薦を受けることや、既に売却を実現した管理組合や当該マンションの区分所有者等から紹介を受ける方法が考えられる。もう一つは、業界紙などで広く公募する方法がある。

また、売却条件として、売却後の敷地の利用方針について、マンション用地として利用することを求める場合には、マンションデベロッパーから買受人の候補者を抽出するなど、候補者の検討・抽出の段階で一定の絞込みを行うことも考えられる。

(2) 買受人の選定方法の検討

候補者をリストアップしたら、その中から最も相応しいと考えられる買受人を選定する。候補者の中から選定する方法としては、随意方式による場合、企画競争（プロポーザル）方式による場合又は価格競争方式による場合とがある。

選定に当たっては、売却条件だけでなく、候補者がマンション・敷地を購入するかどうかを検討するため必要な情報についても、実施要項として明示することが必要である。特に、建物を除却せずに活用することが想定される場合には、建物価値を評価するための調査結果を示すことや、候補者による調査を選定プロセスに組み込むことも考えられる。

なお、企画競争方式や価格競争方式の場合において、入札が不調に終わった場合には、価格や売却条件等の見直しが必要となる。

表2-9 買受人の選定方法

選定方法	考え方と留意点
随意方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none">・競争の方法によらず、候補者の中から相手方を選択し、随意にこれと契約を結ぶ方法。・企画競争や価格競争などの競争方式と比較すると、選定が短期間でできて効率的であるが、選定に当たっては、選ばれた買受人と計画組織の関係が癒着であるとの不信感を持たれないよう、区分所有者全員に対する選考理由の説明や情報開示等が重要になる。過去に各社がどのようなスタンスで事業を行っているかという情報を把握したり、その業者が実施した事業の当時の管理組合役員などに、その評価をヒアリングしたりすることなどが効果的である。
企画競争方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none">・候補者の競争により選定する方法で、売却額をはじめ買受計画の内容を競うプロポーザル方式が考えられる。・候補者に上げた数者（社）に対して、マンション・敷地の情報や売却

選定方法	考え方と留意点
	<p>条件を提示し、その条件に対する回答案を提出してもらい、その中から最も適切と考えるものを選定する方法。</p> <ul style="list-style-type: none"> 具体的な取組姿勢や買受計画案等の内容を判断して選ぶことができるという大きな利点があり、また、公平性も担保されることになる。ただし、事前に選定条件や評価基準等を定めておく必要があり、手続きが煩雑で相対的に労力と時間もかかる。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>□企画競争（プロポーザル）の条件の取りまとめのポイント</p> <p>(1) 売り手側の売却条件</p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の意向を踏まえて、「2.3.2 売却条件の検討」で検討した「売り手側として買受人に求める売却条件」を分かりやすい形で提示することが重要。 ①売却後の建物の利用方針 ②売却後の敷地の利用方針 ③売却額 ④代替住居の確保策 <p>(2) 企画競争（プロポーザル）への提出書類（例）</p> <ul style="list-style-type: none"> 買受代金と買受計画に関する補足資料 売り手側から示された売却条件への対応方針 スケジュール案 買受人の概要（法人の場合は過去3年分の決算書） 提案への参加表明書 </div>
価格競争方式で選定する方法	<ul style="list-style-type: none"> 候補者の競争により選定する方法で、売却額で評価を行う方法。 売却額以外の条件について、区分所有者の意向として必須条件があれば、競争に参加するための要件にした上で、価格競争を行うことも考えられる。 具体的な取組姿勢や買受計画案等の内容を判断して選ぶことができない一方で、評価軸がわかりやすく、また、公正性も担保されることになる。

表2-10 候補者に明示すべきマンション等の情報

<ul style="list-style-type: none"> マンションの概況（住戸数、専有部分の床面積、専有部分の用途、区分所有者数等） 登記事項証明書（土地及び建物）、公図、地積測量図 <p>【建物を除却しない可能性がある場合に必要な情報】</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築確認申請関係書類（建築物、昇降機、工作物） 修繕、改修、増改築及び用途変更の履歴等に関わる書類 建築基準法及び関係規定に基づく定期報告に係る書類（昇降機など） 建物状況調査（インスペクション）報告書

◎専門家の関わり方のポイント

<ul style="list-style-type: none"> 買受人の選定に当たっては、まず、協力を得ている専門家から推薦を受けることが考えられる。公募等により候補者を抽出するに当たって、区分所有者の意向を踏まえて設定した売却条件や、買い手側が購入を検討する際に必要なマンションの情報を整理しておき、これらをもとに候補者を募る。 区分所有者の計画組織から、候補となる買受人について推薦を求められた場合、抽象的なアドバイスをするのか、具体的な業者名をあげるのかといった点はよく考える必要がある。計画組織が候補者を自らで探すということは大変であるため、推薦を受けることは計画組織の側から見れば非常に助かることであるが、一方で、専門家が推薦

した業者が適切でなかった場合に問題になりかねず、また専門家と買受人との間の癒着などが問題視されることも危惧される。

- 一方、企画競争（プロポーザル）等を行うに際しては、どのような準備が必要であり、手順としてどのようなことを踏まなければいけないのか、また、採点の基準等を計画組織に伝え、これらの事項をプロポーザルの実施要項としてまとめる作業を支援することが期待される。また、プロポーザルの依頼に当たっては、検討段階で検討した区分所有者の意見・要望をもとに、計画が満たすべき基本要件を設定し、明示する必要がある。

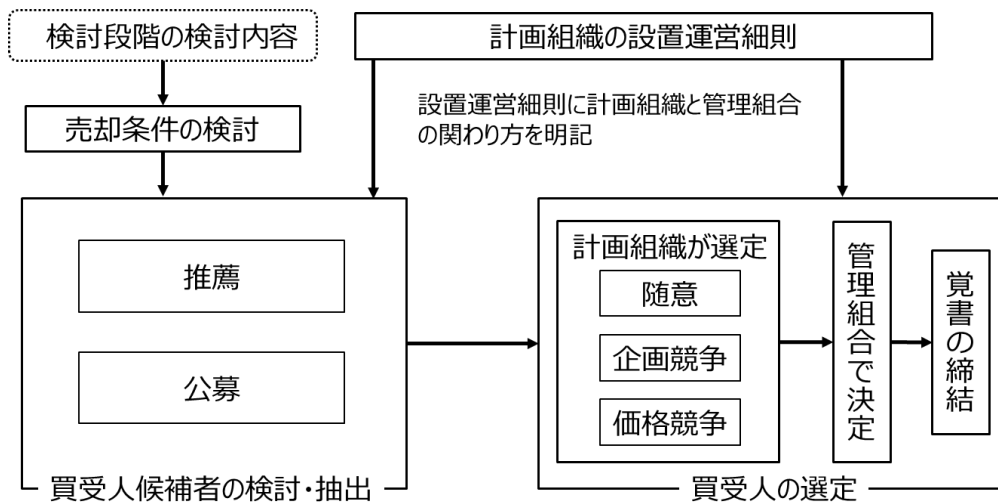
(3) 買受人の選定

1) 選定方法の透明性の確保

候補者の中から買受人の選定をする際に、計画組織と管理組合（各区分所有者）が選定にどのように関わるのか、その役割分担について、計画組織の設置運用細則に、明確に定めておくことが大切である。計画組織が選考して絞り込んだ買受人の候補者を、管理組合の集会で承認（決定）する方法や、候補者の中から区分所有者の全員の投票で選ぶという方法も考えられる。

買受人の選定に関する説明会や選定委員会を開催する際には、全区分所有者に開催日時を周知するなどして、手続きのプロセスを公開することが必要となる。

図 2-7 買受人の選定プロセス



2) 買受人の選定に当たっての留意点

買受人の選定においては、区分所有者から自分と関係のある業者の選定を求めてくる場合などがある。買受人の選定基準を計画組織の中で話し合い、事前に区分所有者に周知しておくことが重要になる。

区分所有者だけで買受人の候補者の中から1者（社）を比較して選ぶことは大変な作業である。協力を受けている専門家から、区分所有者の立場に立って、専門的なアドバイスをもらうことが効果的になる。専門家との契約には、買受人の選定についての協力を受けることを明記しておくことが望ましい。

◎専門家の関わり方のポイント

- 選定する買受人の候補者から提示された計画案などは、専門的知識を持たない区分

所有者には、その意味が分かりにくく、適切な選定ができない可能性がある。計画提案などに関して、計画組織及び区分所有者から疑問や理解できない部分がある場合には、わかりやすい形で説明することが求められる。

- ・ 買受人の候補者の実績や計画案を専門的な見地から客観的に評価することが求められる。必要に応じて「比較表」を作成するなどして、区分所有者が判断しやすい客観的資料を提示することが効果的である。
- ・ 区分所有者側から、買受人の計画案に対する評価を求められた場合には、客観的な観点で意見を示すことが必要であると考えられる。特定の計画案又は買受人を推薦したり、区分所有者の判断をある方向に誘導したりするような発言は、慎むべきである。

(4) 覚書の締結

マンション等売却事業では、買受人と売買契約を締結するのは、売却決議後に設立される売却組合であるため、計画段階においては、管理組合と買受人との間で、契約に向けた覚書を締結することが一般的である。覚書で確認すべき事項を表2-11に示す。

表2-11 買受人との覚書において確認すべき事項

- | |
|--|
| ①売却代金の見込額 |
| ②売却組合の設立、分配金取得計画の決議及び認可、権利消滅期日及び売買契約の予定日 |
| ③売却代金の支払いについて（特に、権利消滅期日の前に代金の一部を支払う場合） |
| ④買受人が協力する事項（移転先のあっせん等） |
| ⑤売却組合が設立した場合は、この覚書に係る債権債務を同組合が引き継ぐこと |
| ⑥その他 |

覚書では、管理組合と買受人との間で必要な事項（表2-11①～④）について取り決めるとともに、売却組合の設立後は、管理組合と買受人との間で締結した合意内容を承継すること（表2-11⑤）を基本に考えるべきである。

④買受人が協力する事項として、例えば、区分所有者の合意形成を進めるために、買受人に代替住戸のあっせんの協力を求めること、同様に、買受人が売却された敷地でマンションを建設し、元の区分所有者がそのマンションの住戸の取得を希望する際には優先的に分譲することなど、ケースによって、管理組合と買受人との間で合意しておく事項を覚書に加えることが考えられる。

なお、買受人が売却された敷地でマンションを建設し、元の区分所有者がそのマンションの住戸の取得を希望する場合には、管理組合と買受人と覚書だけでなく、取得を希望する区分所有者と買受人の間でも、取得に関する覚書（又は確認書）を締結しておくことが望ましい。ただし、この時点では、住戸や購入金額の詳細に至ることはできず、取得を合意している程度の記載に留まることになる。

◎買受人と売却組合との関係

- | |
|---|
| ・ 建替えなどの場合には、再生組合に「参加組合員」の仕組みがあり、デベロッパーが参加組合員となっていることが多い。参加組合員は、負担金を支払って負担金に相応する区分所有権と敷地利用権を取得する存在であるが、実際には、それだけでなく、コンサルタント等の専門家とともに合意形成にも協力をしているケースや、負担金の範囲内で必要な費用を機動的に支払うことで、事業の進捗に協力をするケースも存在する。 |
|---|

- ・ 他方で、売却組合には「参加組合員」の仕組みがなく、本来、買受人は、権利消滅期日後に売却組合から建物や敷地を購入する存在にすぎないため、前述の建替えにおける参加組合員の役割を必ずしも担うわけではないことに留意が必要である。
- ・ 買受人に事業への協力を求めるには、その旨を買受人の選定条件に位置づけるとともに、選定後には、買受人との覚書に協力を求める事項も含めて交わしておくことが考えられる。例えば、賃借人が多い場合の明渡し交渉への対応について、弁護士等の専門家に依頼する場合の費用負担が大きい場合には、その費用負担や資金調達への協力を買受人に求めることを覚書に記載すればよい。なお、その対価を売却代金の見込額に上乗せするのか又は見込額には含まず別途定めるのかについて、管理組合と買受人の間で合意しておく必要がある。
- ・ 前述のような事業への協力を、買受人に期待することが困難な際には、特に規模が大きなマンションの場合等において、コンサルタント等の専門家だけでなく、売却組合の執行部等も積極的に事業に協力しないと、合意形成に時間がかかってしまう可能性があることを理解しておく必要がある。

2. 3. 4 分配金の算定方法等の検討

建物敷地売却又は建物取壊し敷地売却では、売却決議において、売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額（分配金）の算定方法に関する事項を定める必要がある。

（1）分配金の算定方法の検討

分配金の算定方法には、以下に示す2つの考え方がある。

- ・「敷地の共有持分（準共有持分）価格割合に応じて配分」する方法
- ・「基本は敷地の共有持分価格割合により配分するものの、建物の評価、すなわち専有部分の位置別又は用途別の効用比も併せて考慮」する方法

建物取壊し敷地売却の場合や、建物敷地売却で買受人が購入後に既存建物を取り壊した上で土地の再利用をする場合は、既存建物の価値は購入価格（売却金額）の評価に反映されていないと考えられるため、前者の「敷地の共有持分（準共有持分）価格割合に応じて配分」する方法が基本になると考えられる。

一方、建物敷地売却で買受人が既存建物を活用する場合には、既存建物の価値が一定程度評価されていると考えられるため、後者の「基本は敷地の共有持分価格割合により配分するものの、建物の評価、すなわち専有部分の位置別又は用途別の効用比も併せて考慮」する方法が基本になると考えられる。

（2）分配金の算定方法の検討に当たっての留意点

前述の2つの方法をはじめ、決定した分配金の算定方法が、区分所有者間の衡平性を害することがないように留意する必要がある。（建物敷地売却：区法 64-6③、62⑤。建物取壊し敷地売却：区法 64-7③、62⑤。）。

分配金の算定方法の妥当性を説明するためにも、不動産鑑定士による鑑定評価等を踏まえて検討することが望ましい。それでも区分所有者から、管理組合の提示した算定方法に異論が出る場合には、他の不動産鑑定士からも意見（セカンドオピニオン）を求めることも考慮される。

売却決議において、分配金の算定方法を理由に決議に反対する区分所有者が出ることも想定される。また、当該区分所有者に対して売渡し請求権を行使した場合に、分配金の算定方法に問題があることを理由に訴訟になる恐れもある。訴訟において争点となるのは、算定方法の妥当性にあるので、前述のように不動産鑑定士による客観的な評価に基づき、検討することが重要である。

2. 4 未賛同者等への対応【手順C】

売却決議の成立に向けて、計画内容について区分所有者全員で意見交換を行い、計画の調整や修正を行うことが必要である。

売却計画を練り上げながら合意形成を進めるためには、未賛同者への対応が必要となる。合意が得られていない区分所有者に対しては、様々な可能性を検討し、解決することが可能かどうか十分な検討を行い、できる限り多くの者が参加できるような計画とすることが大切である。

また、不在区分所有者への対応、認知症の疑いがある者等への対応、相続が発生している場合への対応等も重要な課題である。こうした区分所有者への個別対応は、建替え等の場合と同様であることから、「マンション再生実務マニュアル 第3章 区分所有者の個別対応や関係権利者との調整等に係る実務」も参照されたい。

(1) 区分所有者の意向の調整

説明会を開催するなどして作成した計画案を区分所有者に提示し、アンケートや直接的なヒアリング等を重ねて行い、計画案に対する各区分所有者の評価や意見を整理するとともに、その内容についての説明会や意見交換会を開催し、公開で議論した意見を踏まえて計画を練り上げつつ合意の形成を図っていく必要がある。各区分所有者の意向把握や合意の取り付けなどの作業についても、計画組織が可能な限り積極的に関わるようにすべきである。

検討してきた内容について説明会を開催するに当たっては、検討段階の場合と同様、一般の区分所有者にとって分かりやすい形で提示し、分かりやすい言葉で説明する必要がある。

マンションの特性に応じた効果的な説明や意見交換の方法をとることが望まれる。例えば、戸数の多い団地やマンションでは、区分所有者全体を対象とした説明や意見交換は難しいため、各棟に代表者又は担当者を決めて対応したり、各棟あるいは階段室単位で説明会を開催したりするなどして、部分的な意見をまとめてそれを積み上げていくような形も必要になる。

(2) 未賛同等の区分所有者への対応

1) 未賛同者への対応の基本的考え方

売却に賛同していない区分所有者に対しては、「反対者」という呼び方をせずに、「まだ賛成できていない者（未賛同者）」として扱うようにしたい。反対者と呼ばれると、その者が態度を硬化させる場合も想定される。区分所有者間の意向や利害の調整を行う中で、未賛同者が存在する場合は、賛同者と未賛同者との間で感情的な対立が生じたり、あるいは消極的な賛同者が同調して反対に回ってしまったりすることがないように十分な配慮が必要である。

早い段階では、未賛同者に対しては、あまり無理に説得をしないで、できる限り良好なコミュニケーションを図りつつ、賛同できていない理由（本心）を把握するよう努力することが大切である。売却は区分所有者全員が協調しながら、区分所有者としての責任を果たし、将来世代に継承できるまちを作り出すための共同作業であるという意識を持ってもらうような働きかけが望まれる。

なお、建替えの場合と比較すると、売却は「地上げ」と勘違いされてしまう可能性がある

るため、合意計形成の過程で売却の必要性等を十分に理解してもらえよう、丁寧な説明が求められる。

2) 未賛同の理由の明確化

未賛同の区分所有者といっても、その理由は様々なものが考えられる。賛同できない理由について、何が根本的な問題となっているのか、その原因を明らかにすることが重要である。これまでの事例からすると、基本的に売却の必要性は認めるが、生活環境の変化への不安や体力面などプライバシーの点で賛成できていない人、引っ越しが面倒で賛同できていない人、代替住居の確保が不安で賛同できていない人、売却金額や分配金の額に満足しないため賛同できていない人、等がみられる。この他にも、売却は必要ないとの明確な信念を持って疑問を投げかける人、計画組織との間での感情的な対立から受け入れようとしない人などが見られる。それぞれについて取るべき対応の方法も異なってくる。

賛同できていない理由を正確につかむためには、第三者の専門家（コンサルタント等）が対応した方が良い場合と、計画組織が対応した方が良い場合とがある。状況に応じて役割分担を考えたい。特に反対理由が個人のプライバシー（資金面、健康面等）に関わることや他人（計画組織）に知られたくないと想定される事項については、第三者である専門家が相談に乗るなどの対応が必要になる。

3) 未賛同理由への対応と対応時期

売却に賛同できていない理由について、計画の変更や解決策の提示など、計画組織や専門家の努力によって解決が可能と見られる部分については、できる限り早いタイミングで対応するという姿勢が大切である。特に買受人の選定後に、マンション等売却事業を実施するプロセスへと進むことが遅れると、市場動向の変化に伴い買受人が提示した買受代金の変動してしまう可能性もあることから、未賛同者への対応を速やかに終えることが望ましい。以下ア～エに未賛成の理由に応じて、対応すべき時期と対応の考え方を整理する。

ア. 売却そのものに賛同できない場合

区分所有者の多数が売却に賛同していても、改修や建替え等の売却以外の再生等手法を望んでいる者がいる場合には、まずは推進決議までに、売却への合意形成を十分に図り、納得した上で賛同を得ることが肝要となる。推進決議以降も売却に賛同できていない者にも、粘り強くフォローし続ける必要がある。

イ. 売却には賛同できるが、売却条件を理由に賛同できない場合

賛同できない大きな理由として生活環境の変化への不安を挙げている者が多い場合、立地が良いなどマンションの敷地としてのニーズが高いエリアであれば、売却後の敷地に新たなマンションを建築することを売却条件とすることを前提に、丁寧な説明を行い理解が得られるようにすることが考えられる。また、体力面などで引っ越しが大変なことが賛同できない要因となっている場合には、計画組織や専門家が引っ越しを手伝うことや、引っ越しの支援を売却条件として、買受人に支援を求めることが考えられる。

さらに、売却後の代替住居の確保の問題が賛同できない大きな要因となる場合も考えられる。売却後の代替住居がうまく見つけられなければ、売却に賛同できないばかりか、

売却決議後の建物の明渡しも順調に進まないことから、代替住居の確保の支援は重要となる。次のような対応が考えられる。

- ① 専門家において、近隣の不動産仲介業者等へ情報提供等の依頼をしておくこと
- ② 専門家において、地元自治体と協議をし、公営住宅等の公的賃貸住宅や、セーフティネット住宅の情報収集等をしておくこと
- ③ 代替住居の確保の支援をすることを売却条件として、買受人に協力の依頼をすること

買受人から提示のあった売却金額や分配金の額、分配金の算定方法への不満が未賛成の要因となっている場合は、売却金額の条件や分配金の算定方法の妥当性について丁寧に説明し、理解を求めていく必要がある。例えば、不動産鑑定評価などの客観的なデータを活用し、売却金額等の妥当性を説明するなどが考えられる。

ウ. 売却には賛同できるが、買受人を理由に賛同できない場合

例えば、実績や財政基盤等の総合的な評価から買受人候補を選定した場合には、売却額が最上位の候補を選ぶべきという意見、一方、価格競争方式により売却額のみを評価した場合には、総合的な評価から買受人を選定すべきという意見があり得る。このように買受人を理由に賛同できない者が生じないように、買受人の選定や評価方法の検討において、重視すべき基準などを丁寧に説明し、区分所有者間の共有を十分に図ることが重要である。

エ. その他

計画組織との間での感情的な対立から売却を受け入れようとしめない者などには、計画組織が対応するよりも日頃から親しくしている区分所有者を介し、第三者である専門家が相談に乗るなどの対応により、感情的な対立とは切り離し、売却に理解を求めていくことが望ましい。

上記のような対応により、賛同できていない要因を解決することで、当事者から賛同が得られるだけでなく、他の区分所有者にとってもより好ましい計画に変わる可能性もある。

計画変更などでは対応ができない理由については、的確かつ丁寧な説明を行い、理解が得られるようにすることが必要になる。専門家の協力を得ながら進めることが大切である。

4) その他の不安事項への対応

住戸を担保に融資を受けている場合の抵当権への対応方法、賃借人等への対応方法、売却に伴う税金など、区分所有者にとってマンション等売却事業を行っていく上で不安要素となりうるその他の問題についても、専門家の協力を得ながら、できる限り早くその対応方法や関係する情報等の提供を行い、区分所有者の不安を解消することが必要である。

表2-12 マンション等売却事業を行っていく上で不安要素となりうる事項

売却に関して、区分所有者等が不安に感じている事項については、注意深く耳を傾け、その考え方や対応策について情報提供を行うようにする。次のようなものが想定される。 ① 分配金はどの程度か
--

- ② 売却に伴う税金は
- ③ 引っ越しの費用はどうなるのか
- ④ 売却後も現地で居住継続できるのか
- ⑤ ローン残債・抵当権問題
- ⑥ 賃貸世帯の立ち退きは 等

(3) 区分所有者以外の関係権利者への対応

1) 抵当権者への対応

売却前マンションの区分所有権等に設定される「担保権等」の中で最も一般的であるのは、住宅ローンの貸し付けに際して金融機関が設定する「抵当権」である。

区分所有権に抵当権等が設定されている場合、売却組合で分配金取得計画が決議され、都道府県知事等が同計画を認可すれば分配金は供託され、抵当権等が権利消滅期日に消滅する。なお、抵当権者等が供託をしなくてよい旨の申出をすれば、供託の必要はない。

ところが、金融機関等の抵当権者は、マンション等売却事業に関する知見を十分に有していない可能性もあることから、早い段階から抵当権の有無を把握し、抵当権者と協議しておく必要がある。

例えば、住宅ローン等の債務が過少であっても、分配金が全額供託されてしまえば、区分所有者は供託された分配金を自由に引き出すことができない。このような事態にならないよう、事前に抵当権者と協議し残債を一括返済し、抵当権を抹消することを考えるべきである。一方、分配金よりも抵当権の金額の方が大きい、すなわち債務超過の場合には、抵当権が消滅しても債務はなくなるので、その時点で債務から分配金を差し引いた残額の一括返済を求められると思われる。このような点を早い段階から抵当権者と協議しておく必要がある。

また、法人や事業を行っている個人で、根抵当権が付されている場合には、担保の付け替え等の検討が必要になると思われる。根抵当権は、事業をする上での運転資金の確保に必要なケースが多いので、早い段階から抵当権者と対応を協議しておく必要がある。

2) 賃借人への対応

売却組合で分配金取得計画が決議され、都道府県知事等が同計画を認可しても、権利消滅期日に借家権は消滅しないことから、賃借人からの建物の明渡しを終えなければ、マンション等売却事業を進めることはできない。

賃借人に対しては、貸主である区分所有者が任意に明渡し交渉をするか、又は賃貸借の終了請求等を行う必要がある（区法 64-2・再法 122/区法 64-4・再法 124）。

明渡し交渉は任意の手続きであり、立退料や補償金の有無や金額も当事者間の交渉次第となる。一方、賃貸借の終了請求の場合は、所定の補償金の支払いが必要であり、明渡しと補償金の支払いは同時履行となる（再法 155①Ⅱ）。

賃借人の明渡しを円滑に進めるためには、移転先のあっせんも必要である。また、賃借人が必要性を認識すれば自らが移転先を探すことに繋がるので、早い段階から移転が必要な時期など適切な情報を提供しておくことが考えられる。

また、定期建物賃貸借契約としていれば、賃借人の明渡し交渉等の負担は軽減されるので、売却を検討するマンションでは、賃貸に際しては、定期建物賃貸借契約とし、契約期間もマンション内で統一するなどの情報発信を管理組合が行うことが望ましい。ただし、定期借家制度の施行（平成 12 年 3 月 1 日）前に締結された居住用建物賃貸借契約については、定期借家契約への切り替えは認められていないことに留意する必要がある。

3) 借地権マンションの場合

借地権マンションにおいても、建物と敷地利用権である借地権を売却する旨の決議は可能であり、決議後も売却組合で売却の手続きを進めることができる。

敷地利用権である借地権が「地上権」の場合は、売却について地主（借地権設定者）の承諾は不要であるが、借地権が「賃借権」の場合には、売却について地主の承諾が原則として必要となる。

また、表 2-13 に示す行為を伴う場合には、費用負担が生じる可能性があることに留意し、地主との事前相談や交渉を行う必要がある。

表 2-13 借地権に関わる行為と費用負担

借地権に関わる行為	費用負担の内容
①借地権の売却（譲渡）	名義書換料
②建物の建替え又は更新	建替え承諾料 又は 増改築承諾料
③借地権の更新、期間延長等	更新料等

①について、借地権者はマンション等売却事業を進める中で、各区分所有者から、売却組合、買受人へと変更されていくことになる。また、②について、買受人が既存の建物を取壊し新たな建物を建設、又は既存の建物をリノベーションする場合には、建替え承諾料又は増改築承諾料が生じることになる。同様に③に示す借地権の更新時に、更新料が都度必要となる。

このように、借地権に関わる費用負担の必要性を把握した上で、地主と借地権の更新等の契約を行うべきである。地主から底地も併せた売却等を持ち掛けられるケースも考えられるので、専門家に相談しながら検討を進める必要がある。

2. 5 売却決議に向けて【手順D】

売却計画の内容がほぼ固まり、それに対する区分所有者の理解も可能な限り得られた段階において、区分所有法に基づく売却決議を行い、マンション等売却事業を実施するプロセスへと進むことになる。

売却決議に至る手続きや売却決議に向けて準備すべき事項については、区分所有法に定められているが、同時に、売却決議の意味について十分に理解する必要がある。

(1) 売却決議の意義

売却決議は、それが成立することにより、マンション等売却事業に円滑に着手できるために、売却に参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権について、時価をもって売り渡すよう請求する権利を売却参加者側に認めている。

すなわち、決議に反対した者は、決議成立後に再度、売却に参加するかどうかの意思決定をする機会があるが、その段階で反対した場合は「マンション等売却事業に参加しない者」として扱われ、区分所有権及び敷地利用権を売却参加者に帰属させることにより、参加者のみで売却を円滑に実施することができる。

このような決議の意義とその後の手続きについて十分に理解し、区分所有者全員に周知を図ることが大切である。

(2) 売却決議を行うタイミング

1) 区分所有者の合意形成

売却決議をどのようなタイミングで行うか、専門家のアドバイスを聞きながら、よく考える必要がある。できれば、それまで賛同できていなかった区分所有者の同意が全て得られた段階で、売却決議を行うことが望まれる。しかし、未賛同者の同意が得られる見込みが低いような場合、少数の未賛同者の存在を前提として決議を行うケースも予想される。

決議に至るまでは、できる限り多くの合意が得られるよう努力するという姿勢を維持することが大切であるが、ある段階で売却決議を行う場合は、その前にどのくらいの者が賛成するのか、あるいは反対に回る可能性があるのか、その“票読み”をしておくことが重要である。直前に計画説明会を実施した上で、アンケート調査を行い、賛否を確認しておくなどの作業が必要となる。

2) 売却決議に向けて

十分な話し合いによって、計画の内容がほぼ固まり、区分所有者の理解が可能な限り得られた段階で、いよいよ売却決議を行うことになる。区分所有法の決議を行うに当たっては、決議の開催を目的とする集会の招集に至る手順と決議時に定めるべき事項が法律上定められている。

専門家のアドバイスを聞きながら、集会に至る手続きや集会で定めるべき事項に瑕疵がないかどうかの確認を十分に行うことが重要となる。

これらの売却決議に係る手続き等の詳細については、第3章で解説する。

2. 6 その他計画段階で検討しておくべき事項

売却組合が買受人から売却代金の支払いを受けるのは、一般的には、権利消滅期日以降となる。すなわち、権利消滅期日前に分配金や補償金の支払いをする時点では、売却組合には売却代金が入っていないため、それらをまかなうための資金計画が極めて重要になる。

具体的には、金融機関からの「つなぎ融資」等の検討をすることが考えられるが、つなぎ融資は通常の融資と比べると金利が高いため、特に、賃借人等の明渡しで時間がかかるようなケースでは注意が必要である。買受人は、土地と建物について完全な所有権を取得できる状態であれば原則として売買代金を支払わないと考えられることから、明渡しに時間がかかるとその間の金利負担も大きくなってしまうためである。

買受人との売買契約の前倒しを交渉し、権利消滅期日の前に売却代金の一部を支払いしてもらい、分配金に充てるという方法も考えられる。この場合には、買受人の募集時の要件にすることが望ましいが、一方で、売却する敷地が買受人にとっても魅力的な場所でなければ、買受人を探す際の障害になる可能性も高くなる。このため、買受人を募集する前の意見収集（サウンディング調査）の際に、こうした対応の可否についても、確認をしておくことが望ましい。

第3章 マンション等の売却に係る法律上の手続き

3. 1 区分所有法に基づく売却決議

区分所有法に基づく売却決議の流れは図3-1～3-3のとおりである。

図3-1 建物敷地売却決議までの手続き（区法64-6関係）

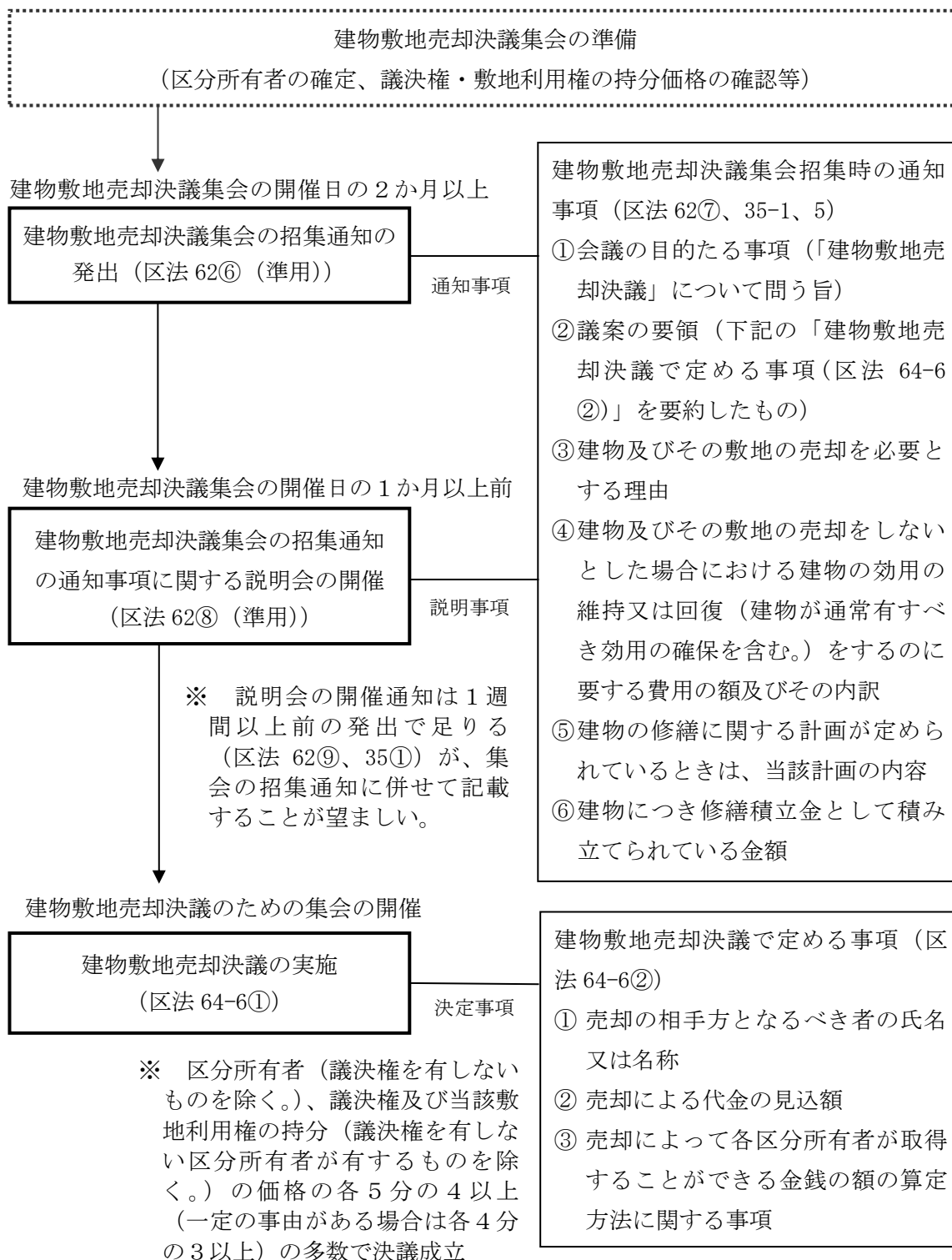


図3-2 建物取壊し敷地売却決議までの手続き（区法64-7関係）

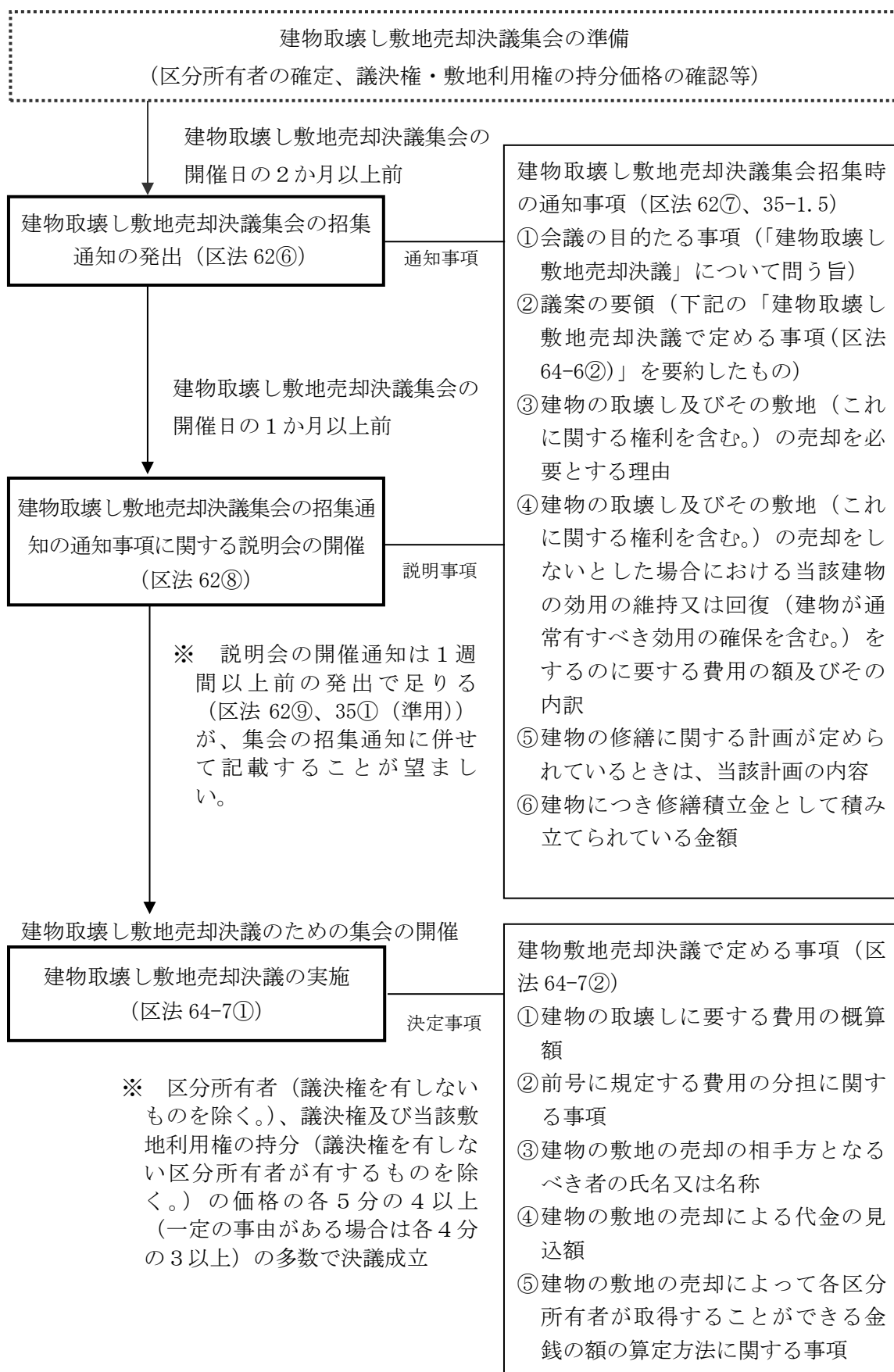
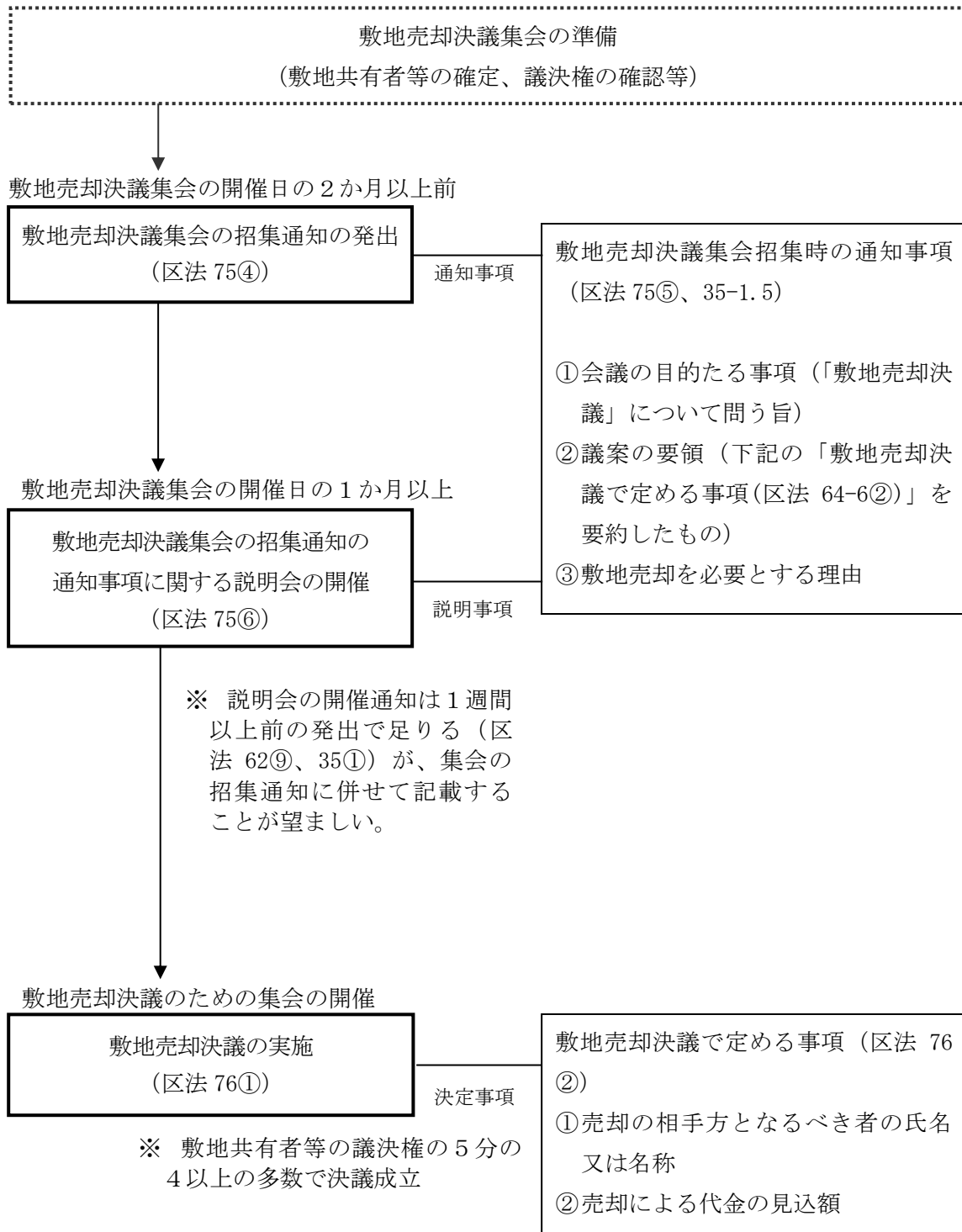


図 3-3 敷地売却決議までの手続き（区法 76 関係）



3. 1. 1 売却決議前の準備

区分所有法に基づく売却決議を行う上では、下記について特に留意する必要がある。

- ①売却決議集会の招集に関する手続き
- ②売却決議の成立要件と決議において定めるべき事項
- ③売却決議成立から売却の合意までの手続き

実質的には売却についての合意形成が整っている場合であっても、売却決議の要件に抵触、また手続きに瑕疵があれば、決議が無効であるとみなされてしまうおそれがある。このように、決議の有効性が問題視されることになると、結果として、売却の機運が低下してしまうことにもなりかねない。

さらに一部に強硬な未賛同者がいるなど合意形成が十分に整わない状態で決議を行う場合には、その後の裁判等を視野に入れた法的な対応の準備が必要になる。事前に弁護士等の指導を受けるなどして、関連する法制度の内容を十分に理解して臨む必要がある。

(1) 決議を進める前に対応しておくべき事項

区分所有法に基づき売却決議を行うための集会を行うことについては、特に実体面の要件があるわけではない。そのため、売却に強硬に反対する区分所有者が売却決議の無効を主張するときは、売却決議の手続き面で重大な瑕疵があった旨を理由とすることが考えられる。具体的に次のようなものが考えられる。

- ・売却決議集会の招集を決めた理事会が適切に運営されていたか。
- ・集会の招集や説明会等が法律に則って適切に行われているか。
- ・区分所有者が適切に賛否に意思表示をしているか。
- ・区分所有者や議決権のカウントに問題がないか。

建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議に当たっては、一定の客観的事由がある場合は、決議の多数決割合を5分の4以上から4分の3以上に引き下げることができる。一定の客観的事由があるとして多数決割合を緩和して売却決議を行うときは、上記の事項に加えて、「一定の客観的事由に該当するかどうか」が争点となる可能性がある。

また、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」では、マンションの再生等の検討を進める上で、区分所有者の特定のほか、規約の内容等について留意し、実現性を客観的に判断することが重要である旨が記載されている。売却決議を具体的に進めるこの段階では、特に次のような点について再確認することが重要である。

- ・区分所有者の特定
- ・区分所有者の判断能力の確認
- ・規約の確認
- ・関係権利者についての確認

1) 区分所有者の特定

売却決議は、区分所有者の共有財産であるマンションや敷地を売却するための決議であ

る。そのため、売却決議集会においては、区分所有者に売却の賛否の意思表示をしてもらう必要がある。日常の管理組合運営でも留意すべき事項ではあるが、特に、マンション外に居住する区分所有者については、本人の積極的な協力がないと、管理組合の側で区分所有者の状況を確認することは困難である。そうした区分所有者の中には、相続未登記となっているケースや、連絡がつかない区分所有者がいる可能性もある。

以上の理由から、検討段階や計画段階で、組合員名簿と登記情報の照合や個別面談等により区分所有者及びその連絡先を特定するようにしているが、売却決議集会の招集までには、この点について再確認をするように留意しなければならない。その上で、所在が分からない区分所有者がいるときは、裁判所に、所在等不明区分所有者の除外（区法 38-2）又は所有者不明専有部分管理命令（区法 46-2）の申し立てをする等の対応の検討も必要となる。

また、高齢の区分所有者等については、万が一の場合を考え、危急時の連絡先の確認しておくことも重要である。

2) 区分所有者の判断能力の確認の必要性

売却に参加するか否かは、区分所有者が判断すべき事項である。そのため、判断能力に問題がある区分所有者については、あらかじめ、成年後見等の手続きを済ませておかないと、売却について賛否の判断ができなくなる。この点についても売却決議集会の招集前には対応しておくことが必要である。

3) 規約の確認

区分所有法では、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができるとしており（区法 30）、マンションの権利関係や管理組合の意思決定に係る重要な事項が含まれるため、事業の初動期から規約の内容を把握しておくことが必要である。

マンションの規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の過半数が出席する集会で、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって決議する。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならないとされている（区法 31）。

一方、マンションによっては、規約として、分譲時に事業者等が用意したものについて、法的に必要な手続きを経ずに用いられている場合があり、このような場合には、規約そのものの有効性が問題とされる。こうしたことから、規約がマンションの分譲当時やその後の変更時において、法で規定する手続きに準じて有効に承認を得られているかを確認しておく必要がある。

また、例えば、売却の検討をするための費用を修繕積立金から拠出することができる旨が規約で定められているかどうかは、検討段階や計画段階で確認をしているものと考えられる。この点に加え、売却決議集会の招集をするときも、改めて規約について再確認をすべきである。特に留意が必要な点としては、集会の成立に影響する事項、すなわち、理事

や理事長の資格が規約の条件を満たしているか否かの確認、議決権についての規定の確認等が必要である。

このうち、理事や理事長の資格については、平成 23 年改正前のマンション標準管理規約では、「居住組合員」とされている点に注意が必要である（原始規約が平成 23 年よりも前に作成されている場合は、特に注意が必要である。）。規約にこの規定が残っている場合は、例えば、理事長がマンション外に居住していると、理事長が規約における理事資格を満たさないことになるためである。

また、議決権についても、例えば、マンション内の専有部分の面積が大きく異なるにも関わらず、住戸 1 戸につき各 1 戸の議決権とする規約は、区分所有者の利害の衡平が図られていないものとして区分所有法第 30 条第 3 項の規定に反する可能性がある。同項に抵触する場合、当該規約の条項は無効となり、当該規約に基づく総会の決議は法的な拘束力を有しないこととなる。したがって、区分所有者間の利害の衡平が図られていない規約は内容を見直す必要がある。

4) 関係権利者についての確認

売却決議の効果は、基本的には区分所有者以外には及ばないことから、売却決議の後の売却事業を円滑に実施するためには、区分所有者以外の関係権利者との調整が必要となる。このために、抵当権者や賃借人などの関係権利者の状況について、早期に権利関係を調査・把握し、課題を整理しておかなければならない。

抵当権者については、分配金取得計画に記載する必要があるので、この点についての確認が重要である。

賃借人については、売却決議の前に、任意の交渉で賃貸借契約の解約や明渡しの合意をすることが基本となるが、交渉がまとまらない状態で売却決議を行った場合には、区分所有法第 64 条の 6 第 3 項等において準用する第 64 条の 2 に基づき、「賃貸借の終了請求」をすることも可能である。ただし、区分所有法に基づき賃貸借契約が終了したとしても、専有部分の賃借人は、賃貸借の終了により通常生じる損失の補償金の支払いを受けるまでは、建物の明渡しを拒むことができる。補償金を算定する際、賃借人から任意に算定資料の提供を受けられない場合は、賃借人の状況の確認が必要になることもある。こういった観点からも、賃借人の数や契約期間、家賃等の状況についての確認が必要となる。

3. 1. 2 売却決議集会の招集に関する手続き

(1) 売却決議集会の招集に関する手続き

区分所有法に基づく売却決議を目的とする集会（以下「売却決議集会」という。）を招集する際には、区分所有者の状況を把握し区分所有者を確定した上で、確実に招集通知が各区分所有者に届くようにする必要がある。そのためには、早い段階からアンケートやヒアリング調査等により、区分所有者の状況、関係書類の送付先を確認しておくことが不可欠である。また、管理組合の了解を得て、管理組合の名簿上の氏名・住所と登記記録とが一致しているかなど、招集通知送付前に確認することも必要である。

また、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上（一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上）、敷地売却決議は敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成が必要とされるため、区分所有者数等を正確に把握し、議決権の割合については事前に管理規約（規約による別段の定めがされている場合があるため）を確認しておく必要がある。区分所有者名簿を作成し議決権割合を整理しておくことよ。

※ 議決権（区法38）は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の共用部分の持分の割合による。各共有者の持分は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による（区法14①）。一部共用部分があるときは、その配分面積を一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入する（区法14②）。

(2) 招集通知の発出時期

売却決議集会を招集するときは、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（区法64-6③、62⑥/64-7③、62⑥/76③、75④）。この期間は区分所有者に売却についての十分な検討・判断を行えるようにする趣旨なので、規約により伸長することができるが、短縮することは許されない。

通常の集会の場合は開催日の1週間前までに通知すればよい*（区法35①）が、売却決議集会の場合は上記のように招集通知の発出時期が異なるので、手続きが遅れないように準備しなければならない。

※ マンション標準管理規約第43条では、集会の招集は「少なくとも会議を開く日の2週間前まで」に通知を発するとしているので、規約でこの旨の規定を置いているケースが多い。

売却決議集会は、通常の集会と同様に管理者が招集する（区法34①/73、34①）。また、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の5分の1以上であって議決権の5分の1以上を有するもの（敷地売却決議の場合には、議決権の5分の1以上を有する敷地共有者等）は、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる（区法34③/73、34③）。

(3) 招集通知の通知事項

招集通知には、1) 会議の目的たる事項、2) 議案の要領、3) その他の通知事項を記載して送付しなければならない(区法 64-6③、64-7③、62⑦、35①・。区法 76③、75⑤)。

参照 共通参考資料 参考様式 売却決議集会招集通知書

1) 会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの建物敷地売却決議(或いは建物取壊し敷地売却決議若しくは敷地売却決議)に関する件」等、売却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、売却決議において定めなければならない以下の事項(区法 64-6②、64-7②、76②)による議案の要点、主要な内容であるが、通常は議案そのものを添付することになる。すなわち、売却決議集会の招集通知を発するまでには、売却について具体的な計画案を定めておく必要がある。

表 3-1 売却決議において定めなければならない事項

建物敷地決議の場合 (区法 64-6②)	建物取壊し敷地売却決議の場合 (区法 64-7②)	敷地売却決議の場合 (区法 76②)
① 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称	① 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称	① 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
② 売却による代金の見込額	② 建物の敷地の売却による代金の概算額	② 売却による代金の見込額
③ 売却によって区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	③ 建物の敷地の売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	
	④ 建物の取壊しに要する費用の概算額	
	⑤ 上記④の費用分担に関する事項	

参照 関連事項 3.1.3(1)2) 決議において定めるべき事項

3) その他の通知事項

建物敷地売却決議を進めるときは、前述の会議の目的たる事項、議案の要領のほか、以下の4点を記載し通知しなければならない。(区法 64-6③、62⑦/64-7③、62⑦/76③、75⑤)。

なお、建物取壊し敷地売却決議の場合は、下記のア、イの「建物及びその敷地」が「建物の取壊し及びその敷地」となる(区法 64-7③、62⑦)。

また、敷地売却決議では「敷地売却を必要とする理由」を通知する(区法 76③、75⑤)。

表3-2 売却決議集会の招集通知において通知しなければならない事項

建物敷地決議の場合 (区法 64-6③、62⑦))	建物取壊し敷地売却決議の 場合(区法 64-7③、62⑦)	敷地売却決議の場合 (区法 76③、75⑤)
① 建物及びその敷地(これに関する権利を含む)の売却を必要とする理由	① 建物の取壊し及びその敷地の売却を必要とする理由	① 売却を必要とする理由
② 建物及びその敷地(これに関する権利を含む)の売却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	② 建物の取壊し及びその敷地の売却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	
③ 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	③ 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	
④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額	④ 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 建物及びその敷地の売却/建物の取壊し及びその敷地の売却/売却を必要とする理由

「建物及びその敷地の売却/建物の取壊し及びその敷地の売却/売却を必要とする理由」としては、集会の招集者が売却を必要と考えた理由を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。

単に「建物が老朽したため」等の抽象的な記載では足りず、例えば、老朽化により補修や取替え等に相当額の費用を要することや、各専有部分の床面積が少なく住戸として狭すぎること、現在の基準に照らして耐震性に問題があること、エレベーターが設置されていないことなど、現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘するとともに、売却を実施した場合にはどのようなメリットが生じるか、また建物の効用を維持又は回復した場合、或いは建替えや建物更新等と比較して費用負担に見合ったものとなっ

ているかなどの点について、比較検討段階での検討結果を踏まえ、出来るだけ具体的に記載すべきである。

② 建物及びその敷地の売却／建物の取壊し及びその敷地の売却をしない場合における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、建物敷地売却等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。

集会の決議又は規約によって、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。なお、この場合における「内訳」とは、「仮設工事」、「給排水工事」、「電気工事」等の項目ごとの金額が示されればよいと考えられる。

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。

費用の算定に当たっては、劣化診断調査等により建物の老朽化や陳腐化の実態を把握するとともに、区分所有者が現マンションに抱えている不満点や改善ニーズを具体的に把握した上で、管理組合として必要であると考えられる修繕及び改修工事の内容を設定し、それに基づいて修繕及び改修費用を算定することが重要になる。また、見積条件を明確にした上で、複数社から見積りを取るなど、適正な額となっているかどうかを留意することが重要である。

なお、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。

③ 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。

④ 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。

(4) 招集通知の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）。

（５）招集通知の通知事項に関する説明会の開催

売却決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される上記の通知事項についての説明会を、売却決議集会の開催日の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。

なお、この説明会の開催通知の発出時期については開催日の少なくとも1週間前とされている（区法 64-6③、62⑨、35①／64-7③、62⑨、35①／76③、75⑦、73、35①）が、売却決議を行う前の重要な説明会であることから、売却決議集会の招集通知に併せて記載するなど、できる限り早くに開催日を通知することが望ましい。また、義務付けられているのは1回であるが、売却計画についての理解が不十分なまま集会を行うことは避けなければならないことから、区分所有者の参加状況等も踏まえ、必要に応じ数度にわたって開催することも検討する必要がある。なお、複数回の説明会を開催するときは、最初の説明会が集会の1か月前に行われていればよく、追加の説明会の開催時期については特に期間的な制約はない。

また、必要に応じて少人数形式での説明会やビデオを活用した説明会を実施することや、オンラインでも参加できる環境等を整えていくことが望ましい。

3. 1. 3 売却決議の成立要件と決議において定めるべき事項

(1) 決議の成立要件と決議において定めるべき事項

1) 決議の成立要件

建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数により成立する（区法64-6①/64-7①）。

いずれの決議についても、建物が一定の客観的事由（区法62②各号のいずれか）に該当する場合は、多数決割合が、「5分の4以上」から「4分の3以上」に引き下げられる（区法64-6③、62②/64-7③、62②）。一定の客観的事由に該当することの確認方法等については、「2. 3. 1 客観的事由への該当性の確認」を参照。

また、敷地売却決議は、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数により成立する（区法76①）。敷地売却決議は、建物の滅失が前提となるため、一定の客観的事由による多数決割合の緩和措置は設けられていない。

なお、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない（区法40/73、40）。過半数とは2分の1を超えることを意味するため、2名で専有部分を等分に共有しているとき（持分は各2分の1となる）は、両者が合意して議決権行使者を指定しなければならない。

議決権行使者が定められた場合は、その者のみが議決権を行使することができ、その者が議決権を行使した場合には、当該区分所有者数は一と数えられるが、議決権については共有者全員で有する当該専有部分の床面積全部の割合になる。マンションによっては定期集会の開催などについて「議決権行使者選定届」を厳格に運用していないことも少なくないのでこの点についても注意が必要である。

この議決権行使者の指定のルールについては、敷地共有者等集会においても準用されているため、敷地売却においても同様の点に注意が必要となる（区法73、40）。

参照 共通参考資料 参考様式 議決権行使者選定届出書

2) 決議において定めるべき事項

売却決議においては、単に売却の賛否を問うのではなく、議案において具体的に以下表3-3に掲げる事項を定めて決議しなければならない。（区法64-6②/64-7②/76②）

表3-3 売却決議において定めなければならない事項

建物敷地決議の場合 (区法64-6②)	建物取壊し敷地売却決議の 場合(区法64-7②)	敷地売却決議の場合 (区法76②)
① 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称 ② 売却による代金の見込額 ③ 売却によって区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項	① 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称 ② 建物の敷地の売却による代金の見込額 ③ 建物の敷地の売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項 ④ 建物の取壊しに要する費用の概算額 ⑤ 上記④の費用分担に関する事項	① 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称 ② 売却による代金の見込額

① 売却／建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

売却決議に際しては、買受人の氏名又は名称を議案として定めなければならない。そのため、決議を招集する前に、あらかじめ買受人を選定し、管理組合の総会で買受人についての承認を受けておく必要がある。

② 売却／建物の敷地の売却による代金の見込額

買受人との間で、売却代金の見込額についても協議をしたうえで、議案で示すことになる。なお、売却代金の見込額については、マンション再生円滑化法の分配金取得計画の手続きの中でも示されないため、決議から権利消滅期日までの一連の手続きの中で売却代金は売却決議の議案で示されるだけであることには留意すべきである。

③ 売却／建物の敷地の売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項（敷地売却は除く。）

上記②に定める売却代金を売却参加者等がどのような割合で配分するかについて定めるもので、分配金の配分の算定方法等を明示することになる。「2.6 分配金の算定方法等の検討」で示したとおり、算定方法については、以下に示す2つの考え方が基本であり、不動産鑑定士等と相談の上で算定方法を定めればよいが、区分所有者間の公平性を害することがないように留意する必要がある。

- ・「敷地の共有持分（或いは準共有持分）に応じて配分」する方法
- ・「基本は敷地の持分により配分するものの、建物の評価、すなわち専有部分の位置別或いは用途別の効用比も併せて考慮」する方法

また、建物取壊し敷地売却決議においては、売却組合で建物を除却したうえで、土地を

買受人に売却する手続きとなることから、④⑤の事項についても決議しなければならない。

④ 建物の取壊しに要する費用の概算額

建物解体費用は売却組合が負担することになるので、除却業者から解体費用について見積もりを取得したうえでその概算額を議案として示さなければならない。

なお、除却工事は地上部分だけでなく地下や杭なども含めたものとする必要がある点に注意が必要である。

⑤ 上記④に規定する費用の分担に関する事項

除却工事費用の分担は、建物の専有面積割合で負担することが合理的である。もっとも複合用途型のマンション等、一部の区分所有者の必要により特別な施設が敷設されているようなときは、そうした事情を鑑みたとえでの配分ルールを検討が必要である。

◎買受人を複数とすることは可能か

売却金額が高額になるような場合等において、買受人が単独ではなく複数になる可能性もある。このような場合には、議案において複数の買受人を定めることになる。

なお、決議後に買受人を追加するようなときは、決議賛成者全員の賛成が必要となる（或いは決議のやり直しが必要となる）ので、注意が必要である。

◎区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法について

建替えの場合は、建替えに係る各区分所有者の資金の負担や住戸選定については、「衡平性」を確保すべきことが法律で定められており（区法 62⑤）、再建決議でも衡平性についての条項がある（区法 75③）。これに対して、売却決議では衡平性の規定は準用されていないため、例えば、区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法について、区分所有者間の衡平性を欠く定めをすることは可能だろうか。

結論から言えば、法律において規定がないとしても、衡平性は重要であり、この点に反する議案で決議を可決したとしても、決議の反対者から決議の有効性について争われる可能性も考えると、区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法についても、衡平性に留意することが必要であると考えられる。

3) 決議の採択と集会の議事録

売却決議集会の開催に当たっては、「3.1.1 売却決議前の準備」に記載のとおり、集会の招集前に区分所有者の状況を調査し、区分所有者の確定、議決権及び敷地利用権の持分価格の確認を行うことが必要である。また、将来の紛争を防止するため、確実に招集通知が各区分所有者に届くよう配達証明付き郵便で送付するなどの工夫を行うことが望ましい。

また、売却決議集会は区分所有権等の処分を伴う重大な意思決定を行うための集会であり、後のトラブル等を防止する観点からも、区分所有者本人による直接の議決権行使（議決権行使書によるものを含む）により行うことが望ましい。さらに、集会に出席した者が、区分所有者であるかどうか（議決権行使者であるかどうか）を確認するために、顔写真付きの身分証明書等によって、本人確認を行うことも考えられる。

建物敷地売却決議集会又は建物取壊し敷地売却決議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、議決権割合及び当該敷地利用権の持分の価格割合の各5分の4以上（一定の客観的事由がある場合は各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になる。一区分所有者が複数の住戸を所有している場合には、区分所有者数は1であるが議決権や敷地利用権の持分価格は複数の住戸に相当する割合の合計になるので特に注意が必要である。また、裁判所により、所在等不明区分所有者であるとされた者（区法 38-2②）及び区分所有権を取得した管理組合法人（区法 52-2②）については、議決権を有しないものとして、決議の母数から除外して集計を行う。

また、敷地売却決議集会で決議を行ったときも同様に、その場で決議案に賛成の敷地共有者等の議決権割合が5分の4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。

参照 共通参考資料 参考様式 区分所有者集計表

参照 共通参考資料 参考様式 区分所有者名簿

売却決議を採択した集会の議事録には、決議についての各区分所有者の賛否を記載又は記録する必要がある（区法 64-6③、62⑩、61⑥／64-7③、62⑩、61⑩／76③、75⑧）。これは、決議の成立後には決議に賛成しなかった区分所有者に対する催告及び売渡し請求等の手続きを行う必要があり、そのためには、賛成者と非賛成者を確定する必要があるからである。

このため、売却決議集会における採決は、賛成者と非賛成者を明確にするために後日の証拠として残るよう投票用紙等の書面で行うべきである。

参照 共通参考資料 参考様式 議決権行使書

（2）決議の成立の効果・効果の及ぶ範囲

売却決議が成立すると、決議に賛成しなかった区分所有者に対する催告及び売渡し請求等の手続き（区法 64-6③、63／64-7③、63／76③、63）を経て売却の参加者が確定し、最終的には全員同意の状態のもとで事業を実施することが可能となる。

ただし、売却決議の効力は、その区分所有者及び承継人（譲受人や相続人等の区分所有権を取得した者）のみに及び、第三者には及ばない。もっとも、賃借人等に対しては、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却がされた場合に、金銭補償を前提として賃貸借を終了させることが可能となった（区法 64-6③、64-2／64-7③、64-2）。その他、敷地利用権のみを有する者は区分所有者ではないことから、決議の効力は及ばない。したがって、売渡し請求を行うことができず、任意の売買で対応しなければならないため、事業の実施に当たっては注意する必要がある。ただし、決議があった後に、売却に参加しない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。）に対しては、当該敷地利用権について、売渡し請求を行うことができる（区法 64-6③、63⑤／64-7③、63⑤）。

（3）決議実施の留意点

1）議決権の確認、議決権行使書の事前提出・確認

建物敷地売却決議集会又は建物取壊し敷地売却決議集会において、各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、区分所有法第 14 条に定める割合（専有部分の床面

積の割合等)によるとされている(区法 38)。したがって、決議の実施に際しては、管理規約における議決権の定めの有無を確認することが重要である。

また、敷地売却決議集会において、各敷地共有者等の議決権は、規約に別段の定めがない限り、土地の持分価格の割合によることとされている(区法 73、38)。

議決権を行使できるのは原則として真の所有者であり、登記簿に記載された所有者と管理組合の名簿上の所有者が異なっている場合においては、売却決議の招集の前に誰が真の区分所有者であるのかを確定しておくことが必要となる。

また、意思能力を有しない者の法律行為は無効となるため、高齢等の理由により判断能力に疑義がある区分所有者がいる場合には、弁護士等の専門家と相談して、成年後見人の申立て等必要な対応をすることが望ましい。

なお、議決権を確実に行使してもらうため、議決権行使書の事前提出を求める場合には、次の点に留意する必要がある。

- ・ 議決権行使書の事前提出期限の設定はあくまで当該期限までに提出するよう任意の協力を求めるものに過ぎない。したがって、議決権行使書の提出は集会における決議の直前まで認められなければならない、議決権行使書が事前に提出されていた場合であっても、集会当日までは差し替えることができる。
- ・ 事務処理の必要性から事前に議決権行使書を事前開封して記載ミスの確認を行う場合もあるが、事前開封を希望しない者の議決権行使書は開封すべきではなく、また、記載内容のチェックは弁護士等の専門家に依頼すべきである。加えて、希望者の立会いのもとで行うことが望ましい。

2) 決議の瑕疵

売却決議の内容や手続きに瑕疵があった場合には、決議そのものの効力が無効とされ、決議に基づき行われた法律行為の効力も失われてしまうおそれがあるため、手続きの瑕疵にあたる可能性がある事項については、事前に十分な確認をすることが重要である。

決議の瑕疵となり得る場合としては、次のものが想定される。

①法律の内容に反する瑕疵

ア 売却決議の成立要件を欠く場合

区分所有者の数や議決権行使の有効性に問題がある場合には、決議の成立要件を満たさなくなる可能性があるため、十分な注意が必要である。

また、建物が既に滅失している場合は、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議として認められないことに注意する必要がある。

イ 一定の客観的事由に該当することの認が不十分な場合

建物に一定の客観的事由がある場合には、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議の多数決割合が引き下げられるところ、当該事由への該当性の確認が不十分な場合には、決議の成立要件を満たさなくなる可能性があるため、十分な注意が必要である。

当該事由への該当性の確認に当たって、必ずしも要除却等認定を受けることは必須となっていないものの、区分所有法第 62 条第 2 項各号及び当該各号に基づく下位法令に定められた基準を踏まえ、調査等を実施することが必要である。

ウ 決議において定めるべき事項のいずれかを欠く場合

売却決議において、定めるべき事項のいずれかを欠く場合決議が無効となる可能性があるため、十分に注意する必要がある（「3.1.3 (1) 2) 決議において定めるべき事項」参照。）。また、これら決議事項のうち、「費用の分担に関する事項」及び「売却によって各区分所有者が取得することができる金銭（分配金）の額の算定方法に関する事項」及びについては、区分所有者間の衡平性を害しないように定めなければならない（区法 64-6③、62⑤／64-7③、62⑤）。衡平性の確保はマンション等売却事業の信頼の根幹にかかわる事柄であり、衡平を害する場合には決議が無効となる可能性があるため、十分な配慮が必要である。

②手続きの瑕疵

ア 集会の招集手続きの瑕疵

集会の招集手続きについては、売却という重大な事柄について区分所有者が判断をする十分な期間を確保するため、集会の会日の 2 か月以上前に発する旨の規定が定められている。この期間を確保せずに招集通知を発した場合には集会の決議が無効となる可能性があるため注意する必要がある。

イ 通知事項の瑕疵

売却決議集会の招集通知は、十分な情報によって各区分所有者が決議事項について判断できるよう、会議の目的や議案の要領に加え、必要な通知事項が定められており（区法 64-6③、62⑦／64-7③、62⑦／76③、75⑤）、通知事項として不十分である場合は瑕疵となる可能性があるため、注意する必要がある（「3.1.2 (3) 招集通知の通知事項」参照。）。

ウ 説明会の開催の瑕疵

説明会は、区分所有者が売却の可否について判断する上での理解を深め、質問できる機会を保障するものであり、集会の開催まで 1 か月に満たない日程での開催や、説明会を開催せずに売却決議がなされた場合には、その決議は無効となる可能性があるため注意する必要がある。

エ 議事録の記載事項の瑕疵

集会の議事録には、決議についての各区分所有者の賛否の記載及び記録をする必要がある。これは売渡し請求等の手続きを行うために賛成者と非賛成者とを確定する必要があるからである。この記載又は記録を欠いた場合には、決議の効力には影響はないが、決議後、集会の招集権者が決議に賛成しなかった者に売却に参加するか否かを回答すべき旨を催告するに当たり、これに先立って議事録の更正手続きを経ることが必要となるため注意する必要がある。

3) 特殊な区分所有者の議決権

① 1人の区分所有者が複数の専有部分を有している場合や、②専有部分が数人の共有にある場合、③共有となっている専有部分が複数あり、その共有者の一部が複数の専有部分を単独で所有又は共有している（①②の組み合わせとなる）場合等があるため、後の紛争を避けるためにも権利関係については事前に調査しておくことが望ましい。

① 1人の区分所有者が複数の専有部分を有している場合は、区分所有者の数は1となり、議決権は、規約で別段の定めがなければ専有部分の床面積の割合等となる（区法38）。

② 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者1人を定めなければならないとされている（区法40）。売却決議に際しても、当該規定に基づき、議決権行使者を指定することが可能である。ただし、売却決議における意思決定については、共有者全員の利害に影響を及ぼす行為であることから、共有者間で十分に協議を行った上で、全員が同一の意思を有しておくことが望ましい。

③ 共有となっている専有部分が複数あり、その共有者の一部が複数の専有部分を単独で所有又は共有している場合には、議決権は、規約で別段の定めがなければ専有部分の床面積の割合等となる一方で（区法38）、区分所有者数（頭数）の数え方考え方が複雑となるため、その要件確認に留意することが必要である。

(4) 売却議決後の計画内容の変更と売却決議における対応

売却決議の後、決議で決定した計画等を変更しようとする場合、変更内容によっては、賛成者の全員同意や決議のやり直しが必要となる可能性がある。決議後の計画過程において計画内容の変更が必要になることもあり得ることから、決議のタイミングや内容を十分に検討した上で、売却決議を行うことが必要である。

ただし、建替え等の場合と異なり、売却の場合は、新たな建物の建設等を伴わない分、決議事項がシンプルであり、決議内容の定め方によって、工夫できる余地は少ない。

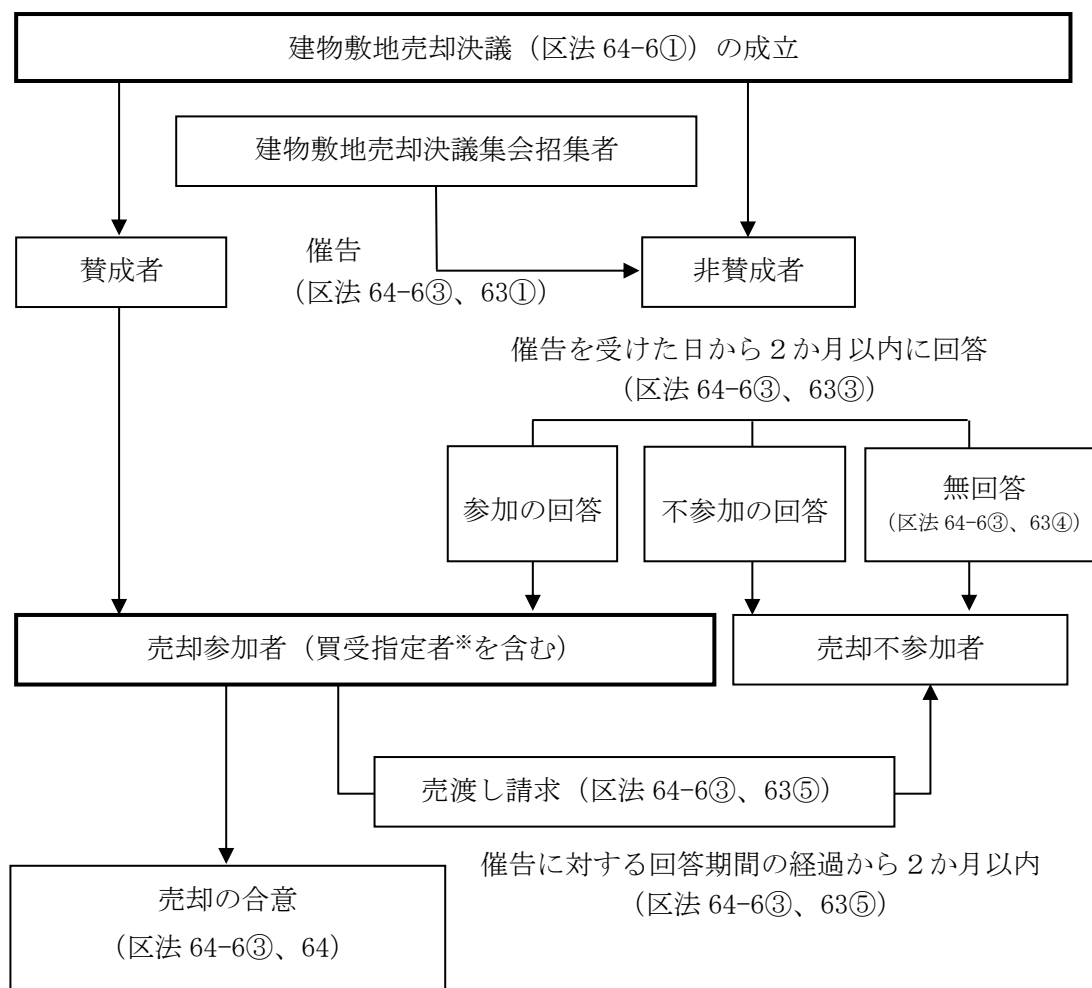
また、社会経済等の事業環境の変化や関係権利者の事情変更等によって、やむを得ず決議で決定した計画等を修正しなければいけない事態が生じることも考えられるが、変更の内容が組合員にとって不利になるようなときは、賛成者全員の同意又は決議のやり直しの検討が必要になるものと考えられる。

売却決議時点での決議内容を不服とした区分所有者が、売渡し請求によりマンション等売却事業から排除されること等を踏まえると、決議で決定した計画等の大幅な変更については、訴訟を避ける観点からも十分慎重に行う必要がある。決議で決定した計画等の変更の検討に際しては、変更の程度やマンション等売却事業における合意形成への影響等を踏まえつつ、関係地方公共団体との協議とともに、弁護士等の専門家の意見等も踏まえて検討する必要がある。

3. 1. 4 売却決議成立から売却合意までの手続き

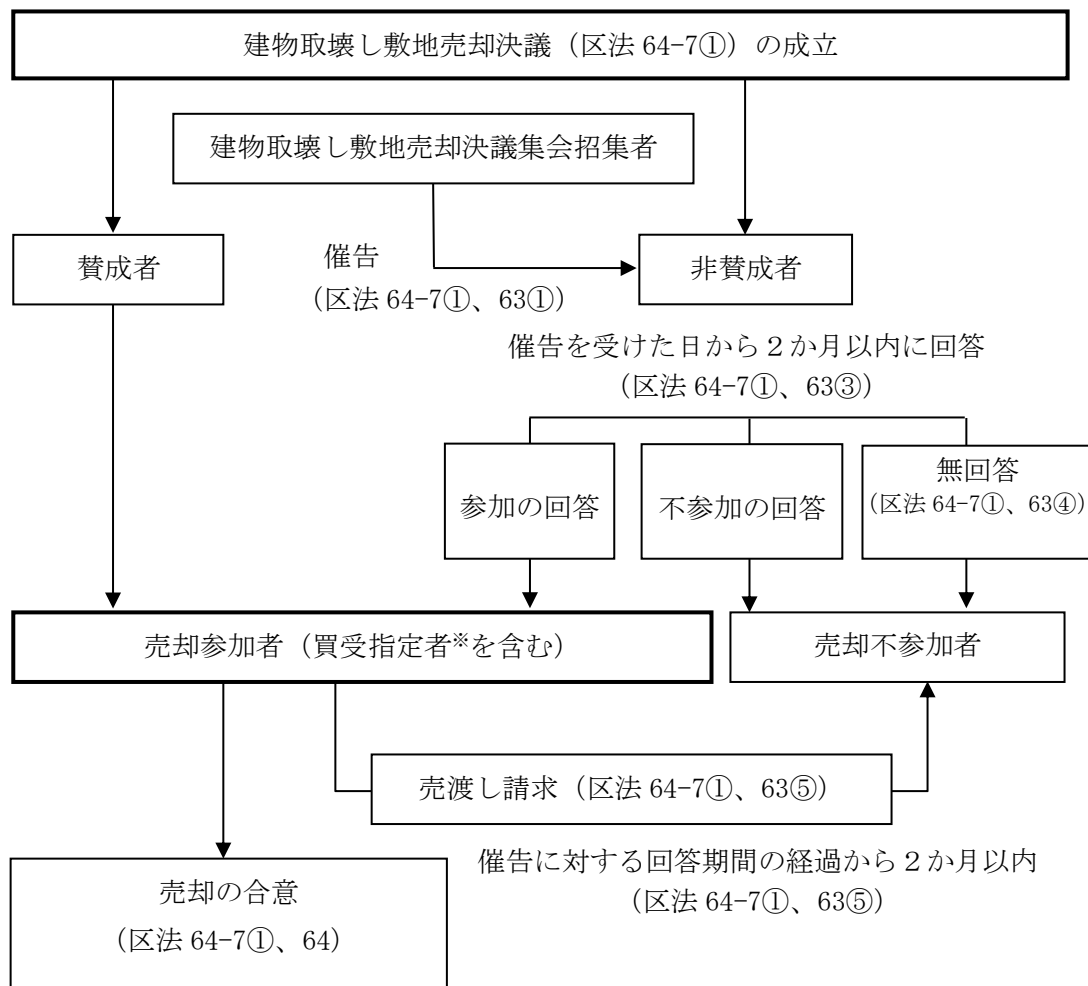
売却決議の成立から売却合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。

図3-4 建物敷地売却決議から売却合意までの手続き（区法64-6③、63・64）



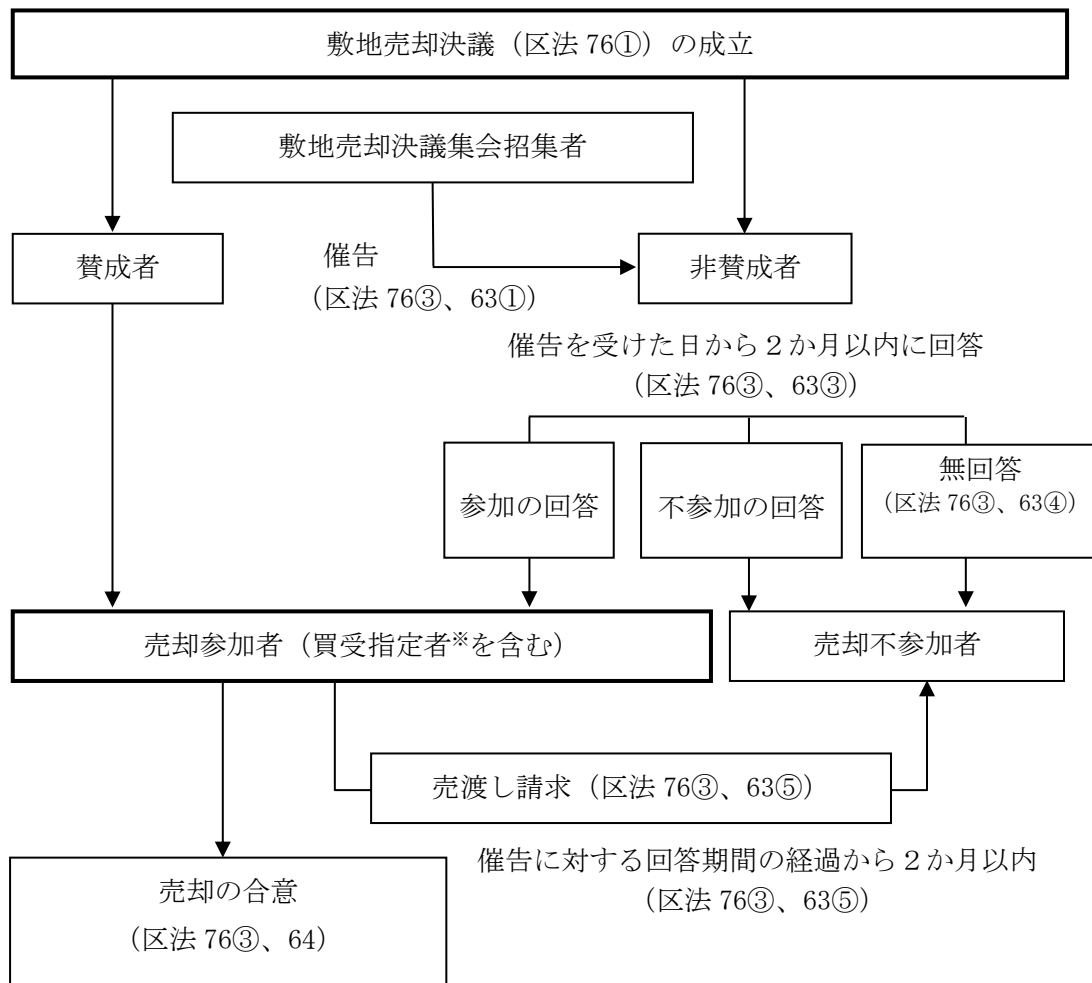
※ 買受指定者（区法64-6③、63⑤）とは、建物敷地売却決議に賛成した各区分所有者もしくは建物敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により、区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者をいう。

図3-5 建物取壊し敷地売却決議から売却合意までの手続き（区法64-7③、63・64）



※ 買受指定者（区法64-7①、63⑤）とは、建物取壊し敷地売却決議に賛成した各区分所有者もしくは建物取壊し敷地売却決議の内容により売却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）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をいう。

図3-6 敷地売却決議から売却合意までの手続き（区法76③、63・64）



※ 買受指定者（区法76③、63⑤）とは、敷地売却決議に賛成した敷地共有者等又は敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各敷地共有者等（これらの者の承継人を含む）の全員の合意により、敷地共有持分等を買受けることができる者として指定された者をいう。

(1) 売却未賛成者への催告

1) 催告の実施

売却決議成立後、集会の招集者は、遅滞なく、売却決議に賛成しなかった区分所有者又は敷地共有者等（又はこれらの者の承継人）に対し、決議の内容により行われる売却に参加するか否かを回答すべき旨を書面又は電磁的方法で催告しなければならない（区法 64-6③、63①/64-7③、63①/76③、63①）。催告は民法の原則に従って、相手方に到達して初めて効力が生じる（民法 97①）ので、到達日を確定するために配達証明付きの内容証明郵便で行うことが望ましい。

参照 共通参考資料 参考様式 催告書

催告を受けた者は、その日から2か月以内に、集会の招集者に対して回答しなければならない（区法 64-6③、63③/64-7③、63③/76③、63③）。決議に反対したものの、催告が到達してから2か月以内に売却に参加する旨の回答をした区分所有者又は敷地共有者等は、決議に賛成した区分所有者又は敷地共有者等とともに売却参加者となる。ただし、期間内に回答しなかった者は、売却に参加しない旨を回答したものとみなされる（区法 64-6③、63④/64-7③、63④/76③、63④）ので注意が必要である。

参照 共通参考資料 参考様式 催告に対する回答書

2) 売却に関する合意

売却に参加する各区分所有者又は各敷地共有者等（売却決議に賛成した各区分所有者又は各敷地共有者等、催告に対し売却に参加する旨を回答した各区分所有者又は各敷地共有者等）及び各買受指定者は、決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされる（区法 64-6③、64/64-7③、64/76③、64）。

(2) 売渡し請求の実施

1) 売渡し請求

上記の催告の結果、売却の参加者（決議に賛成した各区分所有者又は各敷地共有者等及び催告に対し売却に参加する旨の回答をした各区分所有者又は各敷地共有者等）と不参加者が確定する。これを受けて、売却に参加する区分所有者若しくは敷地共有者等又は買受指定者は、不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権（敷地売価売却決議においては、敷地共有持分等）を、を時価で売り渡すよう請求することができる（区法 63-6③、63⑤/63-7③、63⑤/76③、63⑤）。

2) 売渡し請求できる期間

売渡し請求をすることができる期間は、催告が到達した日から2か月目（催告に対する回答の期間）の日の翌日から起算して2か月以内である。催告の到達の日が各不参加者で異なっている場合には、この売渡し請求権の行使期間も各不参加者で異なるので注意が必要である。

例えば、令和8年4月10日に区分所有法第63条第1項の催告が到達した場合、催告に対する回答期間満了日は令和8年6月10日であり、売渡請求権を行使できるのは令和8年6月11日から令和8年8月10日までとなる（民法140、141、143②）。

なお、期間の末日が日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日その他の休日に当たるときは、その日に取引をしない慣習がある場合に限り、期間は、その翌日に満了することとなる（民法142）。したがって、仮に、上記の例で8月10日が休日、8月11日が平日の場合、売渡請求権を行使できるのは、6月11日から8月11日までとなる。

3) 売渡し請求に応じない者への対応方策

売渡し請求権は、「形成権」であるため、売渡し請求の意思表示が相手方に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（敷地売価売却決議においては、敷地共有持分等）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い義務を負い、売渡し請求を受けた者は、売主として専有部分の引渡し及び区分所有権等の移転登記手続をする義務を負う。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条）。

なお、売渡し請求を受けた者が、明け渡しによりその生活に著しい困難が生ずるおそれがあり、しかも売却決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないと認められる顕著な事由がある場合には、1年を超えない範囲内で建物の明け渡しについて期限を許与するよう裁判所に請求することができる（区法64-6③、63⑥／64-7③、63⑥）。

以上の売却不参加者に対する売渡し請求は、区分所有法に基づいて行うほか、マンション再生円滑化法に基づいて売却組合から請求することもできる。マンション再生円滑化法では売却組合の設立認可公告後に、売却不参加者に対する売渡し請求の手続きを定めている（再法121）。

参照 関連事項 3.2.3(4)3) マンション再生円滑化法による売渡し請求

(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、売却（建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は敷地売却）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。

それぞれの決議において決議された「売却による代金の見込額」や「売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法」に基づいて算定した価格は、時価の評価に当たっての考慮要素とすることは可能であるが、決議に参加しない区分所有者の権利保護の観点からは、これが直ちに時価であるとは評価されないことに注意が必要である。

具体的な算定の考え方は、以下のとおり、どの売却手法を採用するかによって異なるものと考えられる。

1) 建物敷地売却決議

建物敷地売却決議では、一般的には、売却後の土地利用や建物利用が決まらないため、建物を残すのか除却するのかも含め、最有効使用の考え方により「時価」を算定する、という考え方が基本となる。

例えば、建物にはほとんど財産的価値がなく、売却の代金の見込額のほとんどが敷地の価値であると認められるような場合には、区分所有権及び敷地利用権の時価は、敷地の更地価格と建物の解体費用との差額をもとに、当該区分所有者の敷地共有持分の割合を考慮して算定することが合理的であると考えられる。一方で、建物にも一定の価値が認められるような場合には、建物の価値と敷地の価値を考慮して、それぞれの持分割合に従って時価を算定することが合理的であると考えられる。

これらの評価を行うにあたり、決議事項である「売却の相手方となるべき者」と結んだ覚書の内容や、「売却の相手方となるべき者」を選定する際の売却条件は、直接的な決議事項ではないものの、最有効使用の判断をする際の考慮要素になり得るものと考えられる。

例えば、「売却の相手方となるべき者」が建物を除却することを前提にしている場合には、敷地の更地価格と建物の解体費用との差額から時価を算定することが合理的であるとする一要素になり得る。さらに、その敷地でマンションを新築することが売却の条件となっている場合には、マンションの敷地となることを前提に更地価格を評価することが合理的であるとする一要素になり得る。

2) 建物取壊し敷地売却決議

建物取壊し敷地売却決議では、建物を除却することが前提となっているため、敷地の更地価格と建物の解体費用との差額をもとに、当該区分所有者の敷地共有持分の割合を考慮して算定することが基本となる。

3) 敷地売却決議

敷地の更地価格をもとに、当該区分所有者の敷地共有持分に従って算定することが基本となる。敷地売却決議を行う場合には、区分所有建物が滅失していることが前提となるため、基本的には解体費用を控除する必要はないが、杭や基礎などの地中埋設物が存在している場合には、これらを撤去するための費用を控除することが必要となる。

(4) 売渡し請求の実施の留意点

1) 売渡し請求を行使できる者

売渡し請求を行使できる者は、区分所有法で定める「売却に参加する区分所有者」と「買受指定者」、マンション再生円滑化法で定める「マンション等売却組合」だけである。なお、これまでの建替事業においては、個人の区分所有者や全員同意の買受指定人の事例は少なく、建替組合（改正後の再生組合）が売渡し請求者となる場合が多かった。

また、相手方による建物の明渡しと登記移転と、請求者による時価の支払は同時履行関係に立つ。そのため、売渡し請求権の行使をして明渡しや登記移転を求めるときは、行使者は、買取りに要する費用を事前に準備して提供できるようにしておく必要があること（弁済の提供をする必要があること）に留意する必要がある。

2) 売渡し請求における二重譲渡・賃借権設定の防止

売渡し請求は、売却不参加者又はその承継人である相手方にその意思が到達した時点で成立するが、それだけでは売買契約が成立したにすぎない。この売買は、移転登記の完了によって第三者への対抗要件を備えることとなるが、相手方が売渡し請求の行使後において、区分所有権を第三者へ譲渡した場合は二重譲渡の状態とり、売渡し請求の行使者は、登記を備えない限り、区分所有権の取得を当該第三者に対抗することができず（民法177）、当該第三者が先に登記を備えた場合には、当該売渡し請求の行使者が区分所有権を取得できないことが確定する。

こうしたことから、売渡し請求後に区分所有権及び敷地利用権が第三者に譲渡されることが懸念される場合には、不動産の処分禁止仮処分命令の申し立て等を検討する必要がある。

また、売渡し請求を行使された者が、第三者に賃借権を設定させる懸念があるときは、占有移転禁止の仮処分命令の申し立てを検討する必要がある。

3) 売渡し請求の行使期間

売渡し請求の行使期間は、区分所有法及びマンション再生円滑化法において規定されている。その期間内に売却不参加者の全員に対して売渡し請求が行われない場合、売却不参加者が区分所有者として残り、その後の事業に支障を来すこととなるため、売渡し請求の行使期間については十分に注意する必要がある。

3. 1. 5 賃貸借の終了請求等の手続き

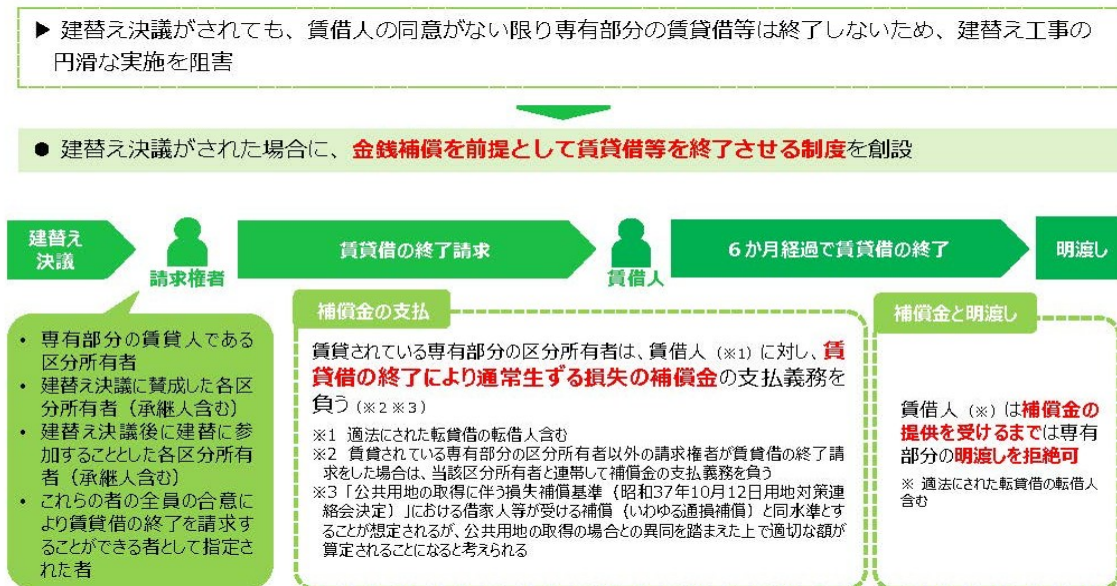
(1) 賃貸借の終了請求

売却決議があったときは、売却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 64-6③、64-2②／64-7③、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 64-6③、64-2③／64-7③、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 64-6③、64-2④／64-7③、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 64-6③、64-2⑤／64-7③、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。

図3-7 賃貸借等の終了に関する制度の概要

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了



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 64-6③、64-2①／64-7③、64-2①）。

- ① 賃貸されている専有部分の区分所有者
- ② 売却決議に賛成した各区分所有者（その承継人を含む。）
- ③ 売却決議の内容により売却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。）
- ④ ②③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等売却組合についても、賃貸借の終了請求を行うことが認められている（再法122）。

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64-6③、64-2②/64-7③、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64-6③、64-2⑤/64-7③、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、売却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、売却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できると解される。

一方で、賃借人である区分所有者が売却に参加せず、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 64-6③、64-2③／64-7③、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 64-6③、64-2④／64-7③、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借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、再生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か月经過前に、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（この場合の売渡し請求における「時価」の考え方については、3. 1. 4 (2) ①参照）。

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 64-6③、64-2⑤／64-7③、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こととされている。)。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) 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 64-6③、64-3/64-7③、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。

(3) 配偶者居住権の消滅請求

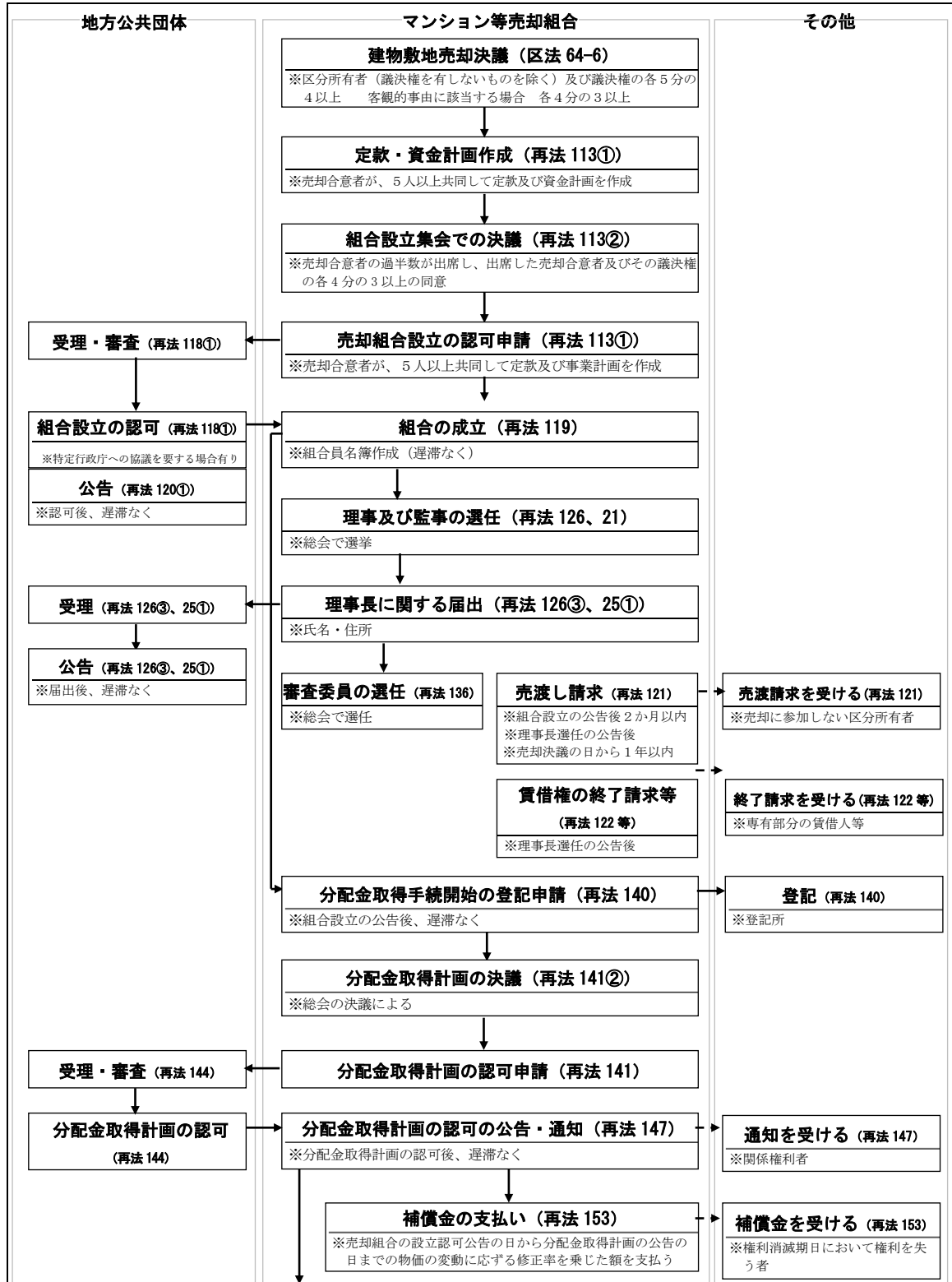
専有部分に配偶者居住権が設定されている場合には、補償金の支払に関するものも含めて、賃貸借の終了請求の規定を準用して、取壊し決議があったときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者等の請求により、配偶者居住権を消滅させることができるが、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないとされている（区法 64-6③、64-4/64-7③、64-4）

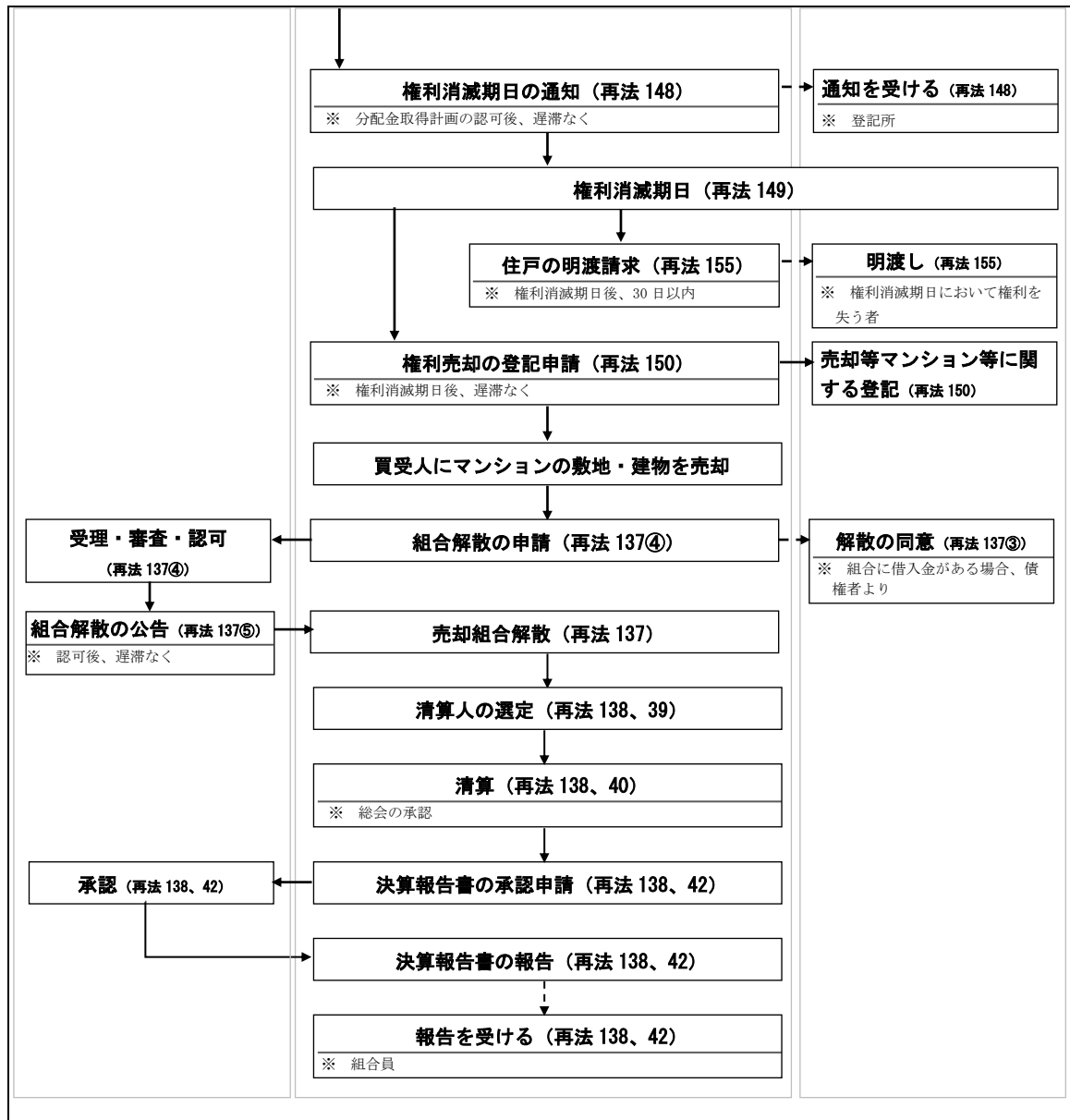
3. 2 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

3. 2. 1 マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー

マンション再生円滑化法に基づく、マンション等売却事業の流れ（代表して、マンション敷地売却事業を掲載）は次のフロー図のとおりである。

図3-8 マンション再生円滑化法に基づく事業実施フロー（マンション敷地売却事業の場合）





3. 2. 2 除却等計画の認定

(1) 除却等計画の認定について

売却決議をしたマンションを買い受けようとする者（買受人）は、当該売却決議をしたマンションごとに、その売却決議マンションの除却等に関する計画（以下「除却等計画」という。）を作成して、都道府県知事等の認定を申請することができることとされている。（再法104①）。

この認定は、マンション建替円滑化法の「買受計画」とは異なり、法令上はあくまでも「できる」規定であり、認定を取得することは任意の制度となっている。他方、建物敷地売却決議に係るマンションが要除却等認定基準のいずれかに該当する場合には、マンション敷地売却事業を行うための要件として、買受人が除却等計画の認定を受けておくことが必須となる。また、建物敷地売却決議に係るマンションが要除却等認定基準のいずれにも該当しない場合であっても、買受人が当該マンションの除却等を行う予定である場合には、マンション敷地売却事業を円滑に進める観点から、除却等計画の認定を受けておくことが合理的である。

その理由は、以下のとおり、売却組合の設立認可基準に起因するものである。

建物敷地売却決議では、マンション建替円滑化法のマンション敷地売却決議とは異なり、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。）以外の建物を含む全ての区分所有建物が対象となっており、売却マンションが耐震性不足などの要除却等認定基準に該当する場合であっても、当該マンションの除却等を行うことまでは求められていない。他方で、そうした要除却等認定基準に該当するマンションが、そのままの状態市場に流通することは、住宅政策上、望ましいことではない。このため、当該基準に該当するマンションを対象に建物敷地売却決議を行い、売却組合を設立し、マンション敷地売却事業を行おうとする場合には、買受人がそのマンションについて除却等計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けていることが、組合設立時の認可基準となっている。

具体的には、認可の要件として、「マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）がマンション再生円滑化法第163条の56第2項各号のいずれにも該当しないと認められること。」が規定されている（再法118①VI）。これは、①要除却等認定基準のいずれにも該当しないと認められること、もしくは②売却決議マンションが認定除却等計画を受けているものであるかのいずれかを満たすことを求めているものである。

①を満たすことを証明するためには、マンションの状況を示すための根拠が必要となる。買受人による除却や建物敷地売却で買い受けたマンションの更新等が予定されているのであれば、除却等計画の認定を受け、②を満たすものとして手続きをすることで、負担を少なくできるものと考えられるためである。

(2) 除却等計画の認定申請の事前準備

除却等計画は、マンション敷地売却事業を進める際に活用されるものであることを踏まえ

ると、事前に管理組合等と買受人との間で、その内容や手続の進め方等について十分に調整を行う必要がある。十分な調整が行われずに、除却等計画の認定申請が行われた場合には、その後の事業を円滑に進めることは困難と考えられる。

このため、買受人が除却等計画を作成する際には、その内容について事前に管理組合等と調整を行い、管理組合等の集会でその内容を承諾する旨の決議を得ておくことが必要となる。認定申請に当たっては、申請者が管理組合によって選定された者である旨や除却等計画が十分に調整されたものである旨を管理組合が確認したことを証する確認書や総会の議事録の添付が求められる。

こうした手続を円滑に進めるためには、例えば、建物敷地売却決議集会の第2号議案として、除却等計画の内容を承諾する旨の決議を行っておくことも有効である。

(3) 除却等計画の認定申請

除却等計画には、次の事項を記載しなければならない（再法104②）。なお、申請者は除却等計画書を認定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53）。

- ・売却決議マンション等を買受けた日から売却等決議マンション等の除却等をする日までの間における当該売却決議マンション等の管理に関する事項
- ・売却決議マンション等の除却等の予定時期
- ・売却決議マンションの除却等に関する資金計画
- ・売却決議マンション等の除却等をした後の土地の地用に関する事項
- ・その他国土交通省令で定める事項

また、除却等計画の認定を受ける時期について、マンション再生円滑化法上は、特に定めを置いていないが、前述のとおり、売却組合の設立認可の基準に関係するものであることから、原則として組合設立認可申請前に行うべきである。

表3-4 除却等計画に記載する事項

除却等計画に記載する事項 (再法104②、再省53)	記載内容
1) 売却決議マンション等を買受けた日から売却決議マンション等を除却等する日までの間における当該売却マンション等の管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・自ら管理を行うか、委託して管理を行うか等を記載する。 ・集会所等の団地全体の共用部分の管理が生ずる場合は、その部分の管理者を記載する。
2) 売却決議マンション等の除却等の予定時期	<ul style="list-style-type: none"> ・除却等の予定時期（○年○月○日）を記載する。
3) 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・除却等に関する収支予算（除却等に要する費用と資金調達方法、これらの概算額）を記載する。 ・支出項目の例としては、調査費、購入費、解体費用、事務費、借入金利子などが考えられる。 ・収入項目の例としては、金融機関からの借入れ、補助金などが考えられる。（除却等を目的とした借入れ等がない場合には、支出項目の合計に対応した自己資金などを記載す

	る。)
4) 売却決議マンション等を除却等した後の土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションを建設する予定など、従前マンションを除却等した後の土地利用の予定を記載する。 ・マンション等売却事業の税制特例である長期譲渡所得の軽減税率が適用されるのは、認定除却等計画その他財務省令で定める計画に、従後に整備されるマンション又は公共の用に供する施設に関する事項等の記載がある場合であるため、本税制特例の適用を受けるためには、当該事項が記載されている必要がある。
5) その他国土交通省令で定める事項 (i) 当該除却等計画に係る売却決議マンション等についてのマンション再生円滑化法第113条第1項の認可を申請する予定時期 (ii) 一団地内にある数棟の建物（当該除却等計画に係る売却決議マンション等を含むものに限る。）の全部が売却決議マンション等であり、かつ、これらの建物（以下「団地内マンション」という。）の敷地（団地内マンションが所在する土地及び区分所有法第5条第1項の規定により団地内マンションの敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下同じ。）の全部又は一部が当該団地内マンションの区分所有者の共有に属する場合で、かつ、当該除却等計画の認定を申請しようとする者が、当該団地内マンション及びその敷地につき一括して、その全部を買い受けようとする場合において、当該団地内マンション（当該除却等計画に係る売却決議マンション等及び既に除却等計画の認定の申請がなされた売却決議マンション等を除く。）の除却等計画の認定を申請する予定があるときは、その時期	(i) マンション等売却組合の設立の認可を申請する予定時期 <ul style="list-style-type: none"> ・買受人は除却等計画に従って、売却決議マンション等の除却等を実施しなければならないと規定されており（再法107）、除却等を計画的に進めるため、マンション等売却組合の設立の認可申請の予定を記載する。 (ii) 他の売却決議マンション等の除却等計画の認定申請 <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針にて、地方公共団体は、同一敷地に存する複数のマンションの全部について、売却事業を実施される場合は、各区分所有者の衡平を害しないよう、組合設立認可に規定する公告の日を同一するよう努めることとされていることに留意する必要がある（基本方針第六3ロ）。

参照 規則様式第18 除却等計画書

また、除却等計画の変更をするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知

事等の認定を受ける必要がある（再法 106）。

（４）除却等計画の認定基準

都道府県知事等は、買受人から除却等計画の申請があった場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をしなければならない（再法 105）。

- ・売却決議マンション等を買受けた日から売却決議マンション等の除却等がされる日までの間に、その売却決議マンション等について新たな権利が設定されないことが確実にあること
- ・売却決議マンション等の除却等に関する資金計画が除却等を遂行するため適切なものであり、その売却決議マンション等の除却等がされることが確実にあること

表 3-5 除却等計画の認定基準

認定基準（再法 105）	申請に当たって確認すべき内容
1) 売却決議マンション等を買受けた日から売却決議マンション等の除却等がされる日までの間に、当該売却決議マンション等について新たな権利が設定されないことが確実にあること。	・売却後に新たな権利が設定されていないことを確認する必要がある。
2) 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画が当該世帯等を遂行するため適切なものであり、当該売却決議マンション等の除却等がされることが確実にあること。	・除却等の費用に相当する支出並びに当該支出に対応（バランス）した収入が記載されている必要がある。 ・収入の確保が確実にある必要がある。

（５）除却等の実施と報告

除却等計画の認定を受けた買受人（以下「認定買受人」という。）は、当該除却等計画に従い、売却決議マンション等の除却等を実施する義務がある（再法 107）。

都道府県知事等は、認定買受人に対して事業が進むよう除却等の実施状況について報告を求めることができる（再法 108①）。このとき、正当な理由がなく、売却決議マンションの除却等を実施していないときは、都道府県知事等は除却等を実施するように認定買受人に勧告することができ（再法 108②）、さらに、認定買受人がこの勧告に従わないときは、その旨を公表することができる（再法 108③）。

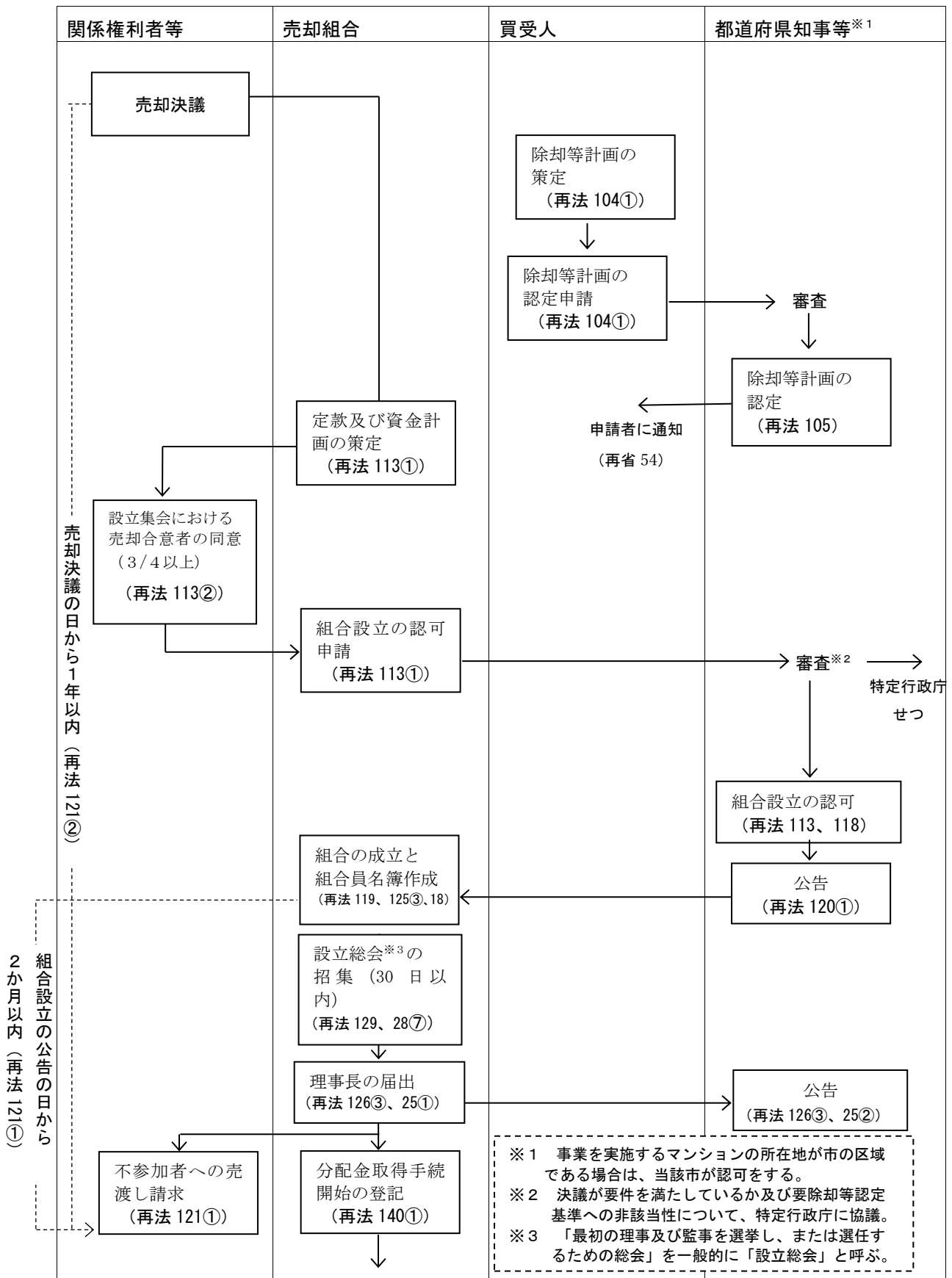
3. 2. 3 マンション等売却組合の設立と組織・運営

マンション再生円滑化法に基づき都道府県知事等の認可により設立される売却組合は、売却決議マンションの区分所有者のうち、売却に合意した者を構成員とするマンション等の売却を目的とした団体である。

売却組合は法人格を有しており、独立した法的主体として、売買契約や工事請負契約、資金の借入れなど各種契約の締結が可能となっている。

ここでは、区分所有法に基づく売却決議の後に、マンション再生円滑化法に基づく売却組合を設立し、不参加者に対する売渡し請求を行うまでの法定の手続きについて、次図3-9のフローに沿って解説するとともに、売却組合の組織・運営についても触れる。

図3-9 売却組合の設立から売渡し請求までのフロー



(1) 売却合意者（発起人）による定款及び資金計画の作成

1) 定款及び資金計画の作成

売却組合を設立するためには、売却決議の内容によりマンション等の売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若しくは敷地利用権を有する者又は敷地共有持分等を有する者であって、その後に売却決議の内容により当該マンション等の売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「売却合意者」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113①）。

なお、実際は、定款、資金計画の作成から組合設立の手続きまでを区分所有者である「売却合意者」のみで行うことは困難であり、コンサルタント等、専門家の協力を得て行うことが望ましい。

表3-6 売却を行う旨の合意をしたものとみなされる者

建物敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされる者 (区法64-6③、64)	建物取壊し敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされる者 (区法64-7③、64)	敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされる者 (区法76③、64)
a) 建物敷地売却決議に賛成した各区分所有者 b) 催告（区法64-6③、63①）に対し売却に参加する旨を回答した各区分所有者 c) 区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者	a) 建物取壊し敷地売却決議に賛成した各区分所有者 b) 催告（区法64-7③、63①）に対し売却に参加する旨を回答した各区分所有者 c) 区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者	a) 敷地売却決議に賛成した各敷地共有者等 b) 催告（区法76③、63①）に対し売却に参加する旨を回答した各区分所有者 c) 敷地共有持分等を買い受けた各買受指定者

この売却合意者には、マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有するもの又は敷地共有持分等を有するものであって、その後に当該売却決議の内容により当該マンション売却を行う旨の合意をした者は含むとされているため、事後的に売却に同意した者（例えば催告に対して反対の回答をしたがその後売却に同意すると翻意した者）も、売却合意者として組合の設立に加わることができる。

①定款の記載事項

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 111）。

参照 共通参考資料 書式例 定款例

表 3-7 定款に記載する事項

定款に記載する事項 (再法 111)	解説
1) 組合の名称	・名称中に「マンション等売却組合」という文字を用いなければならない。(再法 112①)
2) 売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の所在地	
3) 事務所の所在地	
4) 事業に要する経費の分担に関する事項	・事業に要する経費（事業費）に充てるための組合員が負担する賦課金に関する事項を記載する。
5) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・「役員の定数、任期」については、理事 3 人以上及び監事 2 人以上（再法 126①）、1 年以内（再法 126③）と定められている。そのほか、役員の再任に係る制限等も定める。 ・「役員の職務の分担並びに選挙及び選任の方法」については、経理業務等各役員の担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、マンション再生円滑化法第 126 条第 3 項において準用する同法第 21 条第 1 項に基づき特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の選任の方法（総会の同意による等）を定める。
6) 総会に関する事項	・総会の招集や議決事項、議事等を定める。
7) 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「総代に関する事項」については、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 132②) ・このため、総代の任期等を定める。
8) 事業年度	・事業年度の始期及び終期をもって定める。
9) 公告の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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公告の方法を定める。 ・組合の行う公告は、分配金取得計画の公告（再法 147①）、書類の送付に代わる公告（再法 159①）がある。
10) その他国土交通省令で定める事項 (i) 審査委員に関する事項 (ii) 会計に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> (i) 審査委員に関する事項（再省 56、1 ① I） ・審査委員の定数、審査委員の選任・解任、審査委員の任期等。 (ii) 会計に関する事項（再省 56、1 ① II） ・組合の会計事務を処理するために必要な事項。一般的に、定款とは別に会計規定を設けることが多い。

②資金計画の記載事項

資金計画の収支予算を明らかにして定めなければならない、その内容は決議等の内容に適合したものでなければならない。(再法 121①Ⅱ)

参照 共通参考資料 書式例 資金計画書例

(2) 売却合意者集会におけるマンション等売却組合設立の決議

売却組合の設立に当たっては、マンション又は土地の区分に応じて、売却合意者による集会を開き、多数決の決議を得なければならない(再法 113②)。

表 3-8 売却合意者による集会の決議要件

建物敷地売却決議に係るマンション	建物取壊し敷地売却に係るマンション	敷地売却決議に係る滅失したマンションの敷地であった土地
売却合意者の過半数の者であって、議決権(区分所有法第 38 条の議決権)及び敷地利用権の持分価格の過半数を有する者が出席する集会で、出席した売却合意者並びにその議決権及び敷地利用権の持分価格の各 4 分の 3 以上	売却合意者の過半数の者であって、議決権(区分所有法第 38 条の議決権)及び敷地利用権の持分価格の過半数を有する者が出席する集会で、出席した売却合意者並びにその議決権及び敷地利用権の持分価格の各 4 分の 3 以上	売却合意者の過半数の者であって、議決権(区分所有法第 73 条において準用する同法第 38 条の議決権)の過半数を有する者が出席する集会で、出席した売却合意者及びその議決権の各 4 分の 3 以上

この集会の招集に当たっては、まず売却決議の後の権利変動に留意して売却合意者名簿を作成し、売却合意者及び議決権を確定することが必要である。その後、マンション等売却組合設立についての事前説明会などを適宜開催することが考えられる。

集会の招集手続等については、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 114~117)。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(再法 114)や議決権の行使の方法(再法 116)など必要最小限の規定のみが定められている。

なお、売却決議の後、速やかに売却組合を設立する手続を進めたとしても、組合の設立までには少なくとも数月程度の時間が必要となる。一方で、決議後は、区分所有者の売却に向けた機運が盛り上がっている時期でもあるので、組合設立までの数月はその後の手続を進めるうえでも極めて重要な期間でもある。

このため、この売却合意者集会において、売却組合設立の決議とは別に、売却合意者として必要な確認等を行っておくことも考えられる。

参照 共通参考資料 参考様式 売却合意者名簿

参照 共通参考資料 参考様式 集会の議事録

(3) マンション等売却組合設立の認可申請

売却組合設立の認可を申請しようとする売却合意者は、(2) 売却合意者集会におけるマンション等売却組合設立の決議を得た後、都道府県知事等に対して、(市の区域内にあっては、当該市の長) マンション等売却組合設立の認可申請を行う(再法 113①)。

参照 マンション再生事業等に関する認可等マニュアル 第3章

①申請書類

認可申請に必要な書類は、認可申請書と定款及び資金計画であり、添付する書類は表3-9のとおりである(再省 58)。

表3-9 売却組合設立認可申請書に添付する書類

一	認可を申請しようとする者が売却マンションとなるべきマンション又は売却敷地となるべき土地の売却合意者であることを証する書類
二	売却決議を得たことを証する書類及び同項各号に掲げるマンション又は土地についての売却決議の内容を記載した書類議の内容を記載した書類
三	マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売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客観的事由に係る基準(区法 62②)のいずれかに該当することを証する書類
四	(省略)、売却等マンションとなるべきマンション又は売却敷地となるべき土地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又は当該災害により滅失したマンションの敷地であった土地であることを証する書類
五	マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあつては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等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	売却等マンションの居住者に当該マンションに代わる建築物若しくはその部分を提供する場合又は売却敷地の区域において滅失したマンションに居住していた者に当該滅失したマンションに代わる建築物若しくはその部分を提供する場合にあつては、その内容を記載した書類
七	売却等マンション(認定除却等計画に係る売却決議マンション等を除く。)の除却等をした後の土地又は売却敷地を売却した後の土地の利用に関する内容を記載した書類
八	売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部(認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。)に係るマンション敷地売却事業(再法 118条2項2号)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除却等の必要性に係る認定基準(再法 163-56②各号)のいずれにも該当しないことを証する書類

参照 共通参考資料 参考様式 ○○マンション等売却組合設立認可申請書

②申請内容の審査

組合の設立認可申請があつたときは、都道府県知事等は、表3-10の認可の基準(再法 118①)に照らし合わせて申請書類を審査する。

表3-10 マンション等売却組合設立認可の基準

認可基準(再法 118①)	申請に当たって確認すべき内容
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人未満である場合や書類の不備等の法令違反が存しないことを確認す

	る。
2) 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、団地内建物敷地売却決議、敷地売却決議又は一括敷地売却決議（以下「売却決議」と総称する。）が、当該売却決議の要件を満たしてされたものであること。	<ul style="list-style-type: none"> ・売却決議の要件について、以下の点を確認する。 ①区分所有法第 62 条 2 項各号（建物敷地売却決議については、同法第 64 条の 6 第 3 項において準用、建物取壊し敷地売却決議については、同法第 64 条の 7 第 3 項において準用）の客観的事由がある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客観的事由に該当すること ②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又は全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又は全部滅失をしていること
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。	<ul style="list-style-type: none"> ・売却合意者の集会在法令に基づいて開催されており、この集會での決議がマンション再生円滑化法第 113 条第 2 項の決議要件を満たしてされたものであることや、 ・定款の内容が同法第 111 条に掲げる記載事項に鑑み不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
4) マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあっては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等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。	<ul style="list-style-type: none"> ・売却事業が、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要なものであることを確認する。
5) 当該マンション等売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。	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション等売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、役員の実務遂行能力等が十分であることを確認する。
6) マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）が、除却等の必要性に係る認定基準（再法 163-56②各号）のいずれにも該当しないと認められること。	<ul style="list-style-type: none"> ・①売却決議マンションが要除却等認定基準のいずれにも該当しないこと又は ②除却等計画の認定を受けていることを確認する。
7) その他基本方針に照らして適切なものであること。	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針の内容に照らして適切なものであること。

ること。	ることを確認する。
------	-----------

③特定行政庁との協議

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、客観的要件に該当するものとして、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4分の3以上の多数で、売却決議がされたマンションに係るマンション等売却事業を行う組合の設立についての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「売却決議が、当該売却決議の要件を満たしてされたものであること（再法118①Ⅱ）」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（再法118②Ⅰ）。なお、要除却等認定マンションについては、認定時に特定行政庁が確認を行ったものであることから、協議の対象からは除外されている。

同様に、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、マンション敷地売却事業を行うマンション等売却組合の設立についての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「マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）がマンション再生円滑化法第163条の56第2項各号のいずれにも該当しないと認められること（再法118①Ⅵ）」に該当すること、すなわち要除却等認定基準への非該当性について、特定行政庁に協議しなければならない（再法118②Ⅱ）。なお、除却等計画の認定を受けているマンションに係るマンション敷地売却事業については、マンションが除却等されることが担保されていることから、協議の対象からは除外されている。

④売却組合設立の認可と公告

都道府県知事等は、表3-11に掲げる認可の基準に申請内容が該当する場合は、売却組合の設立を認可しなくてはならない（再法118①）。

都道府県知事等は、売却組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、以下の事項を公告する（再法120①、再省59）。

- a) 組合の名称
- b) 売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の所在地
- c) その他国土交通省令で定める事項：事務所の所在地、設立認可の年月日、事業年度、公告の方法

⑤組合員名簿の作成

売却組合設立の認可を受けた者は、売却組合設立認可の公告の後、遅滞なく、以下の事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない（再法125③、18①、再省60）。

- a) 組合員の氏名及び住所（法人の場合はその名称及び主たる事務所の所在地）
- b) その他省令で定める事項：共有の場合の代表者の氏名及び住所（法人の場合はその名称及び主たる事務所の所在地）、組合員名簿の作成又は変更の年月日

また、組合員は、組合員名簿の記載事項に変更を生じたときは、その旨を売却組合に通知しなければならないが、売却組合の理事長は、遅滞なく、組合員名簿に必要な修正を加えなければならない（再法 125③、18②・③）ので、売却組合の設立総会などにおいて組合員にその旨を周知することが必要である。

作成された組合員名簿は、売却組合の事務所に備え付け、閲覧に供さなければならない（再法 158①）。

なお、組合の名称、売却決議マンションの名称及び所在地などは、売却組合の設立認可後、都道府県知事等により公告され、公告によって登記の機能は実質的に代替されているため、別途登記を行うことは不要である。

（４）売却組合設立から売渡し請求までの手続き

１）売却組合設立総会の招集

①設立総会の位置付け

売却組合設立の認可を受けた者は、認可の公告のあった日から起算して 30 日以内に、「最初の理事及び監事を選挙し、又は選任するための総会」を招集しなければならない。この総会は一般に「マンション等売却組合設立総会」（以下「設立総会」という。）と呼んでいる（再法 129、28⑦）。

なお、売却組合設立の公告のあった日から 30 日を経過してもなお設立総会を招集しないときは、売却組合設立の認可を受けた者に対する罰則規定があるほか、都道府県知事等は、権利消滅期日前に限りマンション等売却組合設立の認可を取り消すことができることになっている（再法 161④）ため、売却組合設立の認可を申請するに際しては、設立総会の議案書などの準備作業を徹底し、不備がないように準備しておくことが重要である。

なお、売却組合による売渡し請求権の行使は組合設立認可公告から 2 月以内に行う必要があるが、一方で売渡し請求権の行使は理事長名の公告以降で行う必要がある（再法 121③）。理事長名の公告は、設立総会で役員を選任を行い、役員が互選で選定した理事長名を都道府県知事等に申請した後となるため、売却組合で売渡し請求権を行使する場合は、設立総会も可能な限り早く開催すべきと考えられる。

②総会の議案の準備

設立総会ではその後の円滑な売却組合運営のため、以下の事項についても議決する必要があるが、具体的な内容について前もって十分に検討しておく必要がある。議決する議案等の事例については、コラム 1 を参照されたい。

- a) 定款に基づく諸規程（処務規程、監査要綱、工事請負規程、会計規程等）
- b) 初年度の事業計画と収支予算

- c) 役員等の選任
- d) 総代会を設ける場合の総代の選任
- e) 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
- f) その他（選挙人名簿の確定、賦課金の徴収、審査委員の選任等）

議案となる内容などについて組合員の理解を得やすくするため、設立総会に先がけて事前説明会などを開催することも有効である。また、組合設立後の総会での議案は多岐にわたるため、議事進行が円滑に行われるように議事進行シナリオを作成するなどして、万全の準備をしておくことが望ましい。

参照 共通参考資料 書式例 処務規程例、監査要綱例、工事請負規程例、会計規程例

③設立総会の招集と開催

売却組合の定款は通常、売却組合の設立認可の公告があった日から施行される。売却組合は定款の定めに従って総会を招集することになるが、会議開催日の少なくとも5日前（緊急を要するときは、2日前）までに、議案書（会議の日時、場所及び目的である事項）を組合員に通知しなければならない。設立総会においては役員がまだ選任されていないので、これらの手続きを売却組合設立の認可を受けた者の名において行うこととなる（再法 129、28⑦）。

④役員等の選挙及び選任

設立総会では、理事及び監事を、特別の事情があるときを除き組合員（法人にあっては、その役員）の中から選挙により選出しなければならない。組合員や役員が毎回出席できるプログラムを組むことや、出席できる者を選任することに留意する。

売却組合の役員は理事長、理事及び監事であるが、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は組合定款に必ず記載すべき事項（必要的記載事項）である（再法 111V）。

役員の任期は1年以内であり、事業期間などを参考に定款において定められているが、任期内に役員の死亡や事故によって欠員が生じた場合は、補欠の役員の任期は前任者の残任期間とされ、また、任期が満了しても総会が開かれず役員が選任されない場合は、前任者が後任の役員が就任するまでの間その職務を行う（再法 126③、22①・②）。

売却組合の役員の地位は、その役員が組合員でなくなった場合には失われ、専有部分の承継者等が承継するものではない。この点は、組合員の権利義務が承継されるのとは異なるため注意が必要である（再法 126③、21②）。

⑤理事長の選任

理事長は、理事の互選により、理事の中から定められる（再法 126②）。一般的には設立総会において選任された理事が、設立総会の場、若しくは設立総会終了後に第1回の

理事会を開催し、協議の上、理事の中から互選によって理事長を選出し、設立総会において理事長の選任を報告するという例が多い。

売却組合は、理事長が選任されたときは、都道府県知事等に届けなければならず、その届出を受けた都道府県知事等は、遅滞なく理事長の氏名及び住所を公告しなければならない。売却組合は、この公告があるまでは理事長の代表権をもって組合員以外の第三者に対抗できない（再法126③、25①～③）。

なお、理事長の届出及び理事長の印鑑の届出並びにその証明発行に関し事務処理方針が定められている場合があるので、地方公共団体に事前に確認しておく必要がある。

◎コラム1 ～売却組合設立総会において議決する議案等の事例～

売却組合設立認可公告の後には、役員を選任に限らず、速やかに売却組合の体制を整え、遅滞なく必要な手続きを進めていくことが肝要である、このため、早期に、可能であればマンション等売却組合設立総会において、議決することが望まれる事項として以下のような事項が考えられる。売却組合設立認可を受けてからその準備を行うことは時間的に困難であることから、マンション等売却組合の認可申請を行う前から、それぞれのマンションの実情に応じて必要となる議案等の準備を進めていくことが必要である。

第1号議案 選挙人名簿承認の件

第2号議案 役員選挙を投票によらないこととする件

第3号議案 役員選任

第4号議案 審査委員の選任

第5号議案 各種規程承認の件

※ 各種規定とは、定款に別途定めると示している会計規程、処務規程、選挙規程、監査要綱などである。

第6号議案 令和〇年度事業計画案

第7号議案 令和〇年度（経費の）収支予算案

第8号議案 賦課金徴収の件

第9号議案 銀行口座開設の件

※ 以上の議案の他に、売却組合設立前に発起人との間で契約締結している業務委託契約（各種調査等にかかる契約など）や、事業資金の借入れを早々に行う場合の借入れにかかる承認などの議案が考えられる。

3) マンション再生円滑化法による売渡し請求

①売却組合による売渡し請求

区分所有法上の売渡し請求については3.1.4(2)のとおりであるが、売却組合の設立認可が公告された場合、売却組合は、マンション再生円滑化法に基づき、売却に賛成しない旨を回答した区分所有者／敷地共有者等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。区分所有法で売却参加者や買受指定者に認められた売渡し請求権を売却組合にも認めることで、事業の主体である売却組合が直接売却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、売却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、売却組合の売渡し請求権の行使は、売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売却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、売却決議の日から1年以内に制限されていることに留意する必要がある（再法121①・②）。

参照 関連事項 3.1.4(2) 売渡し請求

参照 関連事項 2.1.4(2) 未同意者等への催告

参照 共通参考資料 参考様式 売渡し請求

② 売渡し請求権行使の準備

売渡し請求権の行使期間である、マンション等売却組合の設立認可の公告から2か月が過ぎてしまうと、売却組合はマンション再生円滑化法第121条に規定する組合設立後の売渡し請求権を行使することができなくなる。

売渡し請求は売却組合の代表権を持つ理事長名で行うため、組合設立認可後の理事長の選定等の手続き後に行う必要があることなどから、この2か月間で売渡し請求の準備を行うことは容易ではない。そのため、設立認可を申請する前の段階から、以下に示すように十分な準備を行い、訴訟などの不測の事態にも対応できるように用意しておくことが必要である。

ア 設立総会を可能な限り早く開催したうえで、理事長名の公告を受けること

売渡し請求権を行使される売却非賛成者は、組合員ではない第三者であるため、売渡し請求権は理事長名の公告後に行使する必要がある（再法126③、25③）。このため、設立総会を可能な限り早く開催して理事を選定したうえで、理事の互選により理事長を選任した後、速やかに都道府県知事等に理事長名を届ける必要がある。

イ 売却非賛成者への十分な説明を行い、マンション等売却事業への協力を求めること

売渡し請求を行うと、訴訟となり事業が遅延する可能性もあることから、マンション等売却組合として、最後まで、話し合いでの問題解決を模索することが必要である。

ウ 法的な検証を徹底すること

売渡し請求をせざるを得ない場合は、訴訟も視野に入れ弁護士などに相談の上、具体的な対応策を検討しておくことが必要である。

エ 売渡し請求時に支払う時価相当分の金銭を手当てしておくこと

売渡し請求時には代価分の金銭を用意し、支払える準備をしておくことが必要である。マンション敷地売却事業やマンション除却敷地売却事業では、マンション再生事

業とは異なり参加組合員の仕組みがないため、売却組合自らが代価分の資金を調達しなければならない。このため、事前に金融機関などと十分な打ち合わせをして資金調達の目途を立てておく必要がある。

なお、制度上は売渡し請求権行使書が届いた（意思表示が到達した）時点で売買契約が成立する。一方で、買取り代金の支払いについては、実際の明渡しや抵当権の抹消との同時履行となるため、その時点までに資金の用意をしておくこととなるが、引き渡しの条件が整っている場合には、直ちに支払いが必要となる。

* 実際は、訴訟となるおそれが高い場合には、融資に消極的な金融機関が多いので注意が必要である。

オ 売渡し請求せざるを得ない理由について組合員の理解を得ておくこと

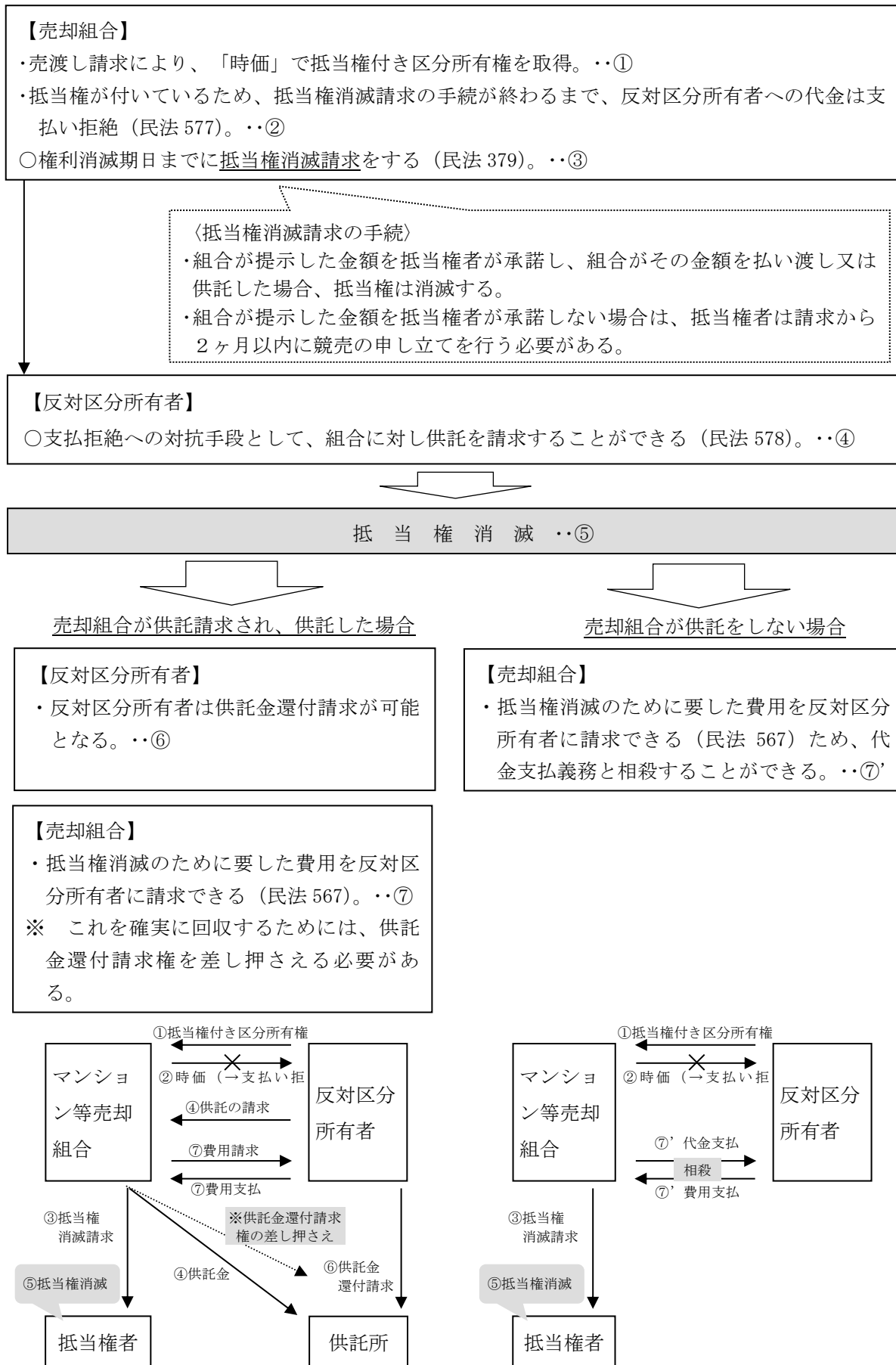
売渡し請求、訴訟という展開になれば、売却に同意する組合員にも動揺が起きることが想定される。また、訴訟になれば裁判などの費用が必要となり、組合員による追加費用負担、その結果として売却組合の追加借入れなどの問題も生じることから、売却組合の交渉の経過や売渡し請求の必要性、それに伴う訴訟の可能性などについて、組合員に対して事前に十分説明しておくことが重要である。

③二重払いの回避

売渡し請求により時価相当額で区分所有権及び敷地利用権を買取った売却組合には、分配金取得計画に基づいた分配金としてではなく、「権利消滅期日において当該権利を失うもの」（再法 153）として補償金が支払われる。

当該区分所有権及び敷地利用権に担保権が設定されていた場合には、この補償金を供託することとなり、担保権者は供託された補償金について権利を行使することができる（再法 154）。この場合、売却組合は、売却に賛成しない区分所有者（反対区分所有者）への時価の支払いに加えて補償金の供託も行くと、二重払いとなる可能性もあるため、民法上の「抵当権消滅請求」制度等を利用して抵当権を消滅させることが適当と考えられる。抵当権消滅請求に係る手続きは次図のとおりとなる。

図 3-10 抵当権消滅請求に係る手続き



4) マンション再生円滑化法による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、3.1.5 のとおりであるが、売却組合の設立認可の公告が行われた場合、売却組合は、マンション再生円滑化法第122条第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売却決議の参加者等に認められた賃貸借の終了請求を売却組合にも認めることで、事業の主体である売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、売却組合が実施することが可能となっている（再法123、124）。

(5) 売却組合の組織と運営

1) 売却組合の構成員等

① 組合員（売却合意者）

売却組合の組合員となるのは売却等マンションの売却合意者である。

売却組合の設立が認可されると、売却決議マンションの売却合意者（その承継人（売却組合を除く。）を含む。）は、組合設立への賛否にかかわらず全員が売却組合の組合員になる（再法125①）。

売却組合の設立後に、組合員が自分の区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を譲渡した場合、その権利についてこの組合員が有していた権利義務（例えば、役員選挙権、総会における議決権等の権利、賦課金の支払い義務等）は、新たな組合員にそのまま移転することになる（再法125③、19）。ただし、売却組合が売渡し請求権を行使するなどして区分所有権等を取得したとしても売却組合自身は組合員となることはできない（再法125①）。

マンションの1つの専有部分が数人の共有に属するときは、その数人の共有者は1人の組合員とみなされるため、定款に特別の定めがある場合を除いて、一個の議決権及び選挙権を有することになる（再法125②）。この場合、共有者は数人の共有者の内から代表者一人を選任し、その氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を売却組合に通知しておかなければならない（再令28①）。一般的には、この代表者が総会の決議などに参加することとなるが、代表者の意見は共有者全員の意見として取り扱われる。

② 役員（理事長・理事・監事）

売却組合には、役員として、理事3人以上及び監事2人以上を置かなければならない。また、理事の互選によって理事長1人を定めなければならない（再法126①・②、111V）。

※ 役員資格に関して法人にあってはその役員（取締役、執行役等）であることが要件となる。現実には参加組合員の役員が毎回理事会に出席できるとは限らないため、役員以外の担当者が委任を受けてその任にあたるのが一般的である。

理事及び監事は、組合員のうちから総会で選挙されるが、特別の事情があるときは、組合員以外の者から総会で選任することもできる。理事及び監事の地位は、組合員でなくなったとき、及び解任請求に基づき組合員の投票で過半数の同意があったときに失われ、理事及び監事の地位が承継されることはない（再法 126③、21①・②、23）。また、理事及び監事の任期は、1年以内で定款において定められる（再法 126③、21①）。

なお、マンション等売却事業が公正に行われるようにマンション再生円滑化法では売却組合の役員について収賄罪が定められている（再法 223）だけでなく、これら役員に対して賄賂を供与、申込み、約束した者も同じく処罰される（再法 224）。

ア 理事の役割

理事の役割は、定款の定めるところに従って、理事長を補佐し組合の業務を掌理することである。多くの場合は、定款において業務に関わる意思決定機関として理事会を設け、理事はその構成員として組合の業務に関わる他、会計などの職務分担を担う場合もある（再法 126③、24②）。

また、理事長に事故がある場合は理事が職務を代理し、理事長が欠けたときは理事が理事長の職務を行うことになる（再法 126③、24②）。定款に副理事長にかかる規定において副理事長を選任してある場合、副理事長がその任にあたるのが一般的である。

イ 理事長の役割

理事長の役割は、対外的には売却組合の代表として各種の契約などの取引行為を行うことであり、対内的には売却組合の業務処理について最終責任を負うことである（再法 126③、24①）。なお、特定非営利活動法人の場合と異なり、定款等で理事長の代表権に制限を加えてもこれを善意の第三者に対抗することはできない（再法 126③、24-2）。

理事長の具体的な職務として、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、通常総会に提出し、その承認を求めることが定められている（再法 126③、24⑥）。

また、売却組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は代表権を有さず、監事が代表権を有することになる。例えば、売却組合と組合員とが契約行為を行う場合は、理事長以外の組合員は理事長と契約するが、組合員としての理事長は監事と契約することになる（再法 126③、24⑤）。

ウ 監事の役割

売却組合の監事の職務は、以下の事項となる（再法 126③、24③）。

- a) 売却組合の財産の状況を監査すること
- b) 理事長、理事の業務執行の状況を監査すること
- c) 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、総会又は都道府県知事等に報告すること
- d) c) の報告をするため必要あるときは、総会を招集すること

すなわち、理事の監督に必要な事項は監事の職務権限となる。一般的には、毎事業年度、定期又は臨時に、売却組合の財産状況、業務執行状況を監査して、その結果を総会及び理事会に報告し、意見を述べるのが監事の中心的な役割である。なお、監事が数人いる場合には、定款に特別の定めがない限り、各自が単独で職務を行うことができる。

監事は、その職務の公正な実施のため、理事又は組合の職員を兼ねることはできない（再法 126③、24⑧）。

なお、監事が上記 a)、b) の監査を行う際、必要に応じて、売却組合の財産状況や業務執行状況に係る現物証憑等の確認や対面での組合役員へのヒアリング等に替え、電子データによる情報の収集・確認や Web 会議によるヒアリングなど、デジタル技術を活用しリモートでの監査を行うことも可能である。

③審査委員

審査委員とは、売却組合における分配金取得計画の決定など関係権利者の権利処理に係る事項に、専門的中立的立場で関与する、第三者により構成される機関である。

マンション再生円滑化法が定める審査委員の権限は、「分配金取得計画の決定又は変更（ただし、軽微な変更を除く。）についての同意」（再法 146）である。

このような、関係権利者の権利処理について特別の知識経験と公平な判断を必要とする事項については、関係権利者の保護を図る必要があるため、売却組合として、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者」のうちから、総会で3人以上を審査委員として選任し、その任に当てることとしている（再法 136①・②）。一般的には、弁護士や不動産鑑定士等の専門家が審査委員として選任されている場合が多い。

審査委員の欠格事由は、以下のとおりである。

- a) 破産者で復権を得ない者（再令 31、14①Ⅰ）
- b) 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者（再令 31、14①Ⅱ）

また、解任事由は、以下のとおりである。

- a) 心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき（再令 31、14③ I）
- b) 職務上の義務違反があるとき（再令 31、14③ II）

なお、審査委員が賄賂を収受したときは罰則が適用される（再法 223）。

2) 売却組合の組織運営

① 総会

ア 意義

総会は、売却組合の全ての組合員により構成され、売却組合における重要な事項についての意思決定を行う（再法 127）。総会は常置の機関ではなく、定時又は臨時に招集によって開かれる。売却組合が開催する総会には以下の3つの種類がある。

表 3-11 売却組合が開催する総会の種類

設立総会	・売却組合の設立が認可された場合、認可の公告のあった日から 30 日以内に、設立発起人（売却組合設立認可を受けた者）が招集者となって、理事及び監事を選挙するため開催される総会（再法 129、28⑦）。
通常総会	・事業年度ごとに 1 回は行わなければならない総会で、理事長が招集者となって、主に年度ごとの事業計画と収支予算・決算を決議するため開催される総会（再法 129、28①）。
臨時総会	・必要に応じて臨時に開催される総会で、理事長が事業の進捗上、通常総会の時期とは異なる時期に法律や定款で定められている事項について総会の決議が必要になったとき、いつでも臨時総会を招集できる。役員を選任又は審査委員の選任、分配金取得計画についての決議を行う場合等に必要になると考えられる（再法 129、28②）。 ・組合員が総組合員の 5 分の 1 以上の同意を得て、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を売却組合に提出して総会の招集を請求したときは、理事長はその請求があった日から起算して 20 日以内に臨時総会を招集しなければならない（再法 129、28③）。この請求があった場合、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事は 20 日の期間経過後 10 日以内に、臨時総会を招集しなければならない（再法 129、28⑥）。

イ 権限

総会の権限は、重要事項について、総会の議決を経ることにより、売却組合としての意思決定を行うことである（再法 128）。組合業務の執行については、理事長が業務を総理し、定款の定めるところにより理事が担うことになり、定款に特別の定めがある場合を除き理事の過半数で決する（再法 126③、24④）。

ウ 招集

総会は、理事長が事業年度ごとに定期又は臨時に組合員を招集して開かれる（再法 129、28①・②）ほか、組合員が総組合員の 5 分の 1 以上の同意を得て理事長に対して総会の招集を請求することもできる。この場合、理事長は、その請求のあった日から起算して 20 日以内に臨時総会を招集しなければならない（再法 129、28③）、理事長

が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事が代わって招集しなければならない（再法 129、28）。

また、総会の招集は、組合員に出席の機会と準備期間を与えるため、会議の日時・場所及び会議の目的である事項を記載した通知を開催日の5日前までに、相手方に到達するように送付しなければならない。ただし、緊急を要するときは、2日前までにこれらの事項を通知して、総会を招集することができる（再法 129、28⑧）。

招集通知の方法は限定されておらず、文書のほか口頭で行うことも可能であるが、後日のトラブルを予防する点から文書により行うべきである。なお、組合員による総会招集の請求については、書面によるか又は電磁的方法（定款に定めがある場合）により行うこととされている（再法 129、28 ④）。

エ 議決権及び選挙権

総会に出席して議決に加わる権利を議決権といい、売却組合の役員及び総代の選挙に加わる権利を選挙権という。組合員は、定款で特別の定めがある場合を除き、各1個の議決権及び選挙権を有する。規約に別段の定めがない限り、区分所有法第38条の「議決権」（専有面積の割合による）とは異なることに注意が必要である（再法 133 ①）。

議決権及び選挙権の行使は、自ら直接行使するのが原則であるが、書面又は代理人によりその権利を行使することもできる（再法 133②）ものとして、権利行使の機会を広く認めている。なお、書面行使、代理行使いずれの場合も、議決権行使者は総会の出席者とみなされる（再法 133⑤）。ただし、代理行使の場合、代理人は同時に5人以上の組合員を代理することができない（再法 133⑥）ことに注意が必要である。

売却組合と特定の組合員の関係について議決する場合は、利益相反の関係になるため、その特定の組合員は議決に加わって議決権を行使することはできない（再法 133 ④）。なお、選挙権について、役員選挙における自選投票は有効である。

オ 議事及び決議

a) 議事

総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことはできない（再法 129、29①）。代理行使、書面行使いずれの場合も、議決権行使者は総会の出席者とみなされるのは前述のとおりである（再法 133⑤）。ただし、代理行使の場合、代理人は同時に5人以上の組合員を代理することができない（再法 133⑥）ことに注意が必要である。

議事運営は総会において選任された議長（再法 129、29②）がつかさどり、議題は招集通知により予め通知した会議の目的である事項に限られる（再法 163-22、29④）。また、議長は審議の公平を図るため普通決議については決議に加わることができないが、特別決議には加わることができる（再法 129、29③）。なお、普通決議において可否同数の場合は、議長の決するところによる（再法 129、29①）。

b) 議決事項と議決方法

総会の議決事項は以下のとおりである（再法 128）が、このほかにも、役員選挙及び選任（再法 126③、21①）、審査委員の選任（再法 136）についても総会の議決が必要である。

これらは法定事項であるため、定款においても総会の議決事項から除外する定めを置くことはできない。一方で、決議事項の追加は定款で定めることにより行うことができる。

表 3-12 総会の議決事項

① 定款の変更
② 資金計画の変更
③ 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
④ 経費の収支予算
⑤ 予算をもって定めるものを除くほか、売却組合の負担となるべき契約
⑥ 賦課金の額及び賦課徴収の方法
⑦ 分配金取得計画及び変更
⑧ 売却組合の解散
⑨ その他定款で定める事項

議決は多数決によってなされ、その要件は議決事項により異なる。議決の方法としては普通議決及び特別議決の 2 種類がある。

表 3-13 議決の方法

普通議決	特別決議以外の事項は、出席者の議決権の過半数で決定され、可否同数のときは、議長が決定する。（再法 129、29①）。
特別議決	表 3-15 のような法律や定款で定める重要な事項については、組合員の議決権の過半数を有する者であって敷地利用権の持分又は敷地共有持分等の価格の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその敷地利用権の持分又は敷地共有持分等の価格の各 4 分の 3 以上で決議しなければならない（再法 130）。組合員の議決権及び持分割合は、売却決議における区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権とそれぞれ同義であることに注意する必要がある。

表 3-14 法律で定められた特別議決を要する決議事項

<p>■組合員の議決権の過半数を有する者であって敷地利用権の持分又は敷地共有持分等の価格の過半数を有するものが出席する集会において、出席した組合員の議決権及びその敷地利用権の持分又は敷地共有持分等の価格の各 4 分の 3 以上で議決する必要がある決議事項（再法 130、再令 30）</p> <p>①売却等マンション又は売却敷地の追加又は数の縮減 ②事業に要する経費の分担に関する事項の変更 ③総代会の新設又は廃止</p>

②総代会

組合員の数が多いと、全員が一堂に集まって総会を開くことは容易ではなく、

必要な議事の運営が滞る可能性があるため、マンション再生円滑化法では売却組合に総代会を設けて、総会の権限の大部分をこれに譲ることにより、売却組合の運営を効率化できるようにしている（再法 131①）。

ア 設置の条件

総代会は売却組合の組合員数が 50 人を超える場合に、定款に定めることにより設けることができる（再法 131①）。総代会は、総代により構成され、その定数は定款に定めるが、組合員の総数の 10 分の 1 以上であることが必要である。ただし、組合員の総数が 200 人を超える売却組合にあつては、20 人以上で足りる（再法 131②）。

イ 総代の選挙

総代は、定款の定めるところにしたがつて、組合員が組合員（法人にあつてはその役員）の中から選挙によって選び（再法 132①）、その任期は 1 年以内で定款に定める（再法 132②）。

総代の地位は、組合員でなくなったとき、及び総組合員の 3 分の 1 以上の連署をもってその代表が売却組合に対してする総代解任請求に基づき組合員の投票で過半数の同意があつたときに失われ、総代の地位は承継されない（再法 132③、21②、23）。

ウ 権限、議事など

総代会は総会に代わって売却組合の重要な事項の意思決定を行う機関であり、総代会が総会に代わって行う権限は、役員選挙又は選任と特別議決を要する事項以外の全ての事項である（再法 131③）。

また、総代会の招集及び議事等については通常総会、臨時総会と同様に行われる（再法 131④、28①～⑥及び⑧、29 条 3 項ただし書を除く。）。なお、総代会における、議案の内容や決議の結果については、一般の組合員にも情報が伝達するように配慮することが必要である。

③理事会

理事会は理事の全員をもって構成され、その会議における決議によって売却組合の業務の執行に関する意思決定を行う機関である。マンション再生円滑化法には理事会に関する直接的な規定はないものの、「売却組合の業務は理事の過半数で決する」（再法 126③、24④）とされていることから、定款で理事会を組織し、業務処理の意思決定を委ねているのが一般的である。総会又は総代会を頻繁に開催することは現実には困難であるため、売却組合の運営においては理事会が中枢機関として機能する。

また、法定の機関ではないが、理事会を補佐するため、各理事が担当理事として適宜部会等を構成し、権利調整、建設、財務、総務等に係る業務の具体的な検討を行うこともある。ただし、売却組合の組織形態や事業の規模、事業の方式等によって、担当理事、部会等の位置付けは異なる。

ア 権限

理事会は、売却組合の業務執行を決定する権限を有し（再法 126③、24④）、具体的には、総会や総代会に提出する議案の検討などが主要な業務となる。なお、理事会の権限はマンション再生円滑化法が総会の権限に委ねている事項（再法 128）及び定款で総会の権限とされている事項には及ばない。

イ 招集

理事会の招集についてマンション再生円滑化法に規定はない。一般的には、定款において、必要に応じて理事長が招集するものとされ、理事又は監事から会議の目的である事項を示して要求があった場合には、理事長として理事会を招集しなければならないと定められている。

ウ 決議

理事会の決議は理事の過半数が出席し、その出席理事の過半数で決するのが原則であるが、定款でこの要件を加重することは可能である（再法 126③、24④）。

④売却組合の事務

売却組合を資金計画に従って運営していくためには出納業務や契約手続き、組合員への資料送付や個人情報を含む資料の管理などの作業が発生する。そのため多くの場合には事務局的な業務を担う組織が必要となる。

大規模な事業では理事長や担当理事だけでこれらの業務を処理することは難しく、売却組合として職員を雇用し事務に従事させることが必要になる。事業推進の実質的母体となって機能する組織（事務局）は不可欠である。事業協力者などにより事務局員の派遣を受けることができる場合もある。

3) 売却組合の運営費

売却組合の運営においては、支出と収入の時期のずれによる一時的な運営費の不足などによる収支の悪化が想定される。

このような場合に、マンション等売却事業に要する経費として組合員から徴収するのが賦課金であり、その額等については総会で決めることとなる。

以下に、賦課金の概要を解説する。

表 3-15 売却組合の収入項目の概要

賦課金	売却組合は、その事業に要する経費に充てるため、参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課金として徴収することができる（再法 135①）。 組合員の有する売却等マンションの専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない（再法 135②）。 実際の徴収に際しては、定款に位置付けた上で管理費の徴収額等を参考にしながら決めることが想定される。
-----	--

4) 定款又は資金計画の変更

売却組合が定款又は資金計画を変更しようとするときは、都道府県知事等に変更認可申請書を提出し、認可を受けなければならない（再法 134①）。これらの変更に当たっては、総会において変更の議決を行うことが必要であり（再法 128 I・II）、表 3-18 に記載された重要な変更を行う場合には、特別議決となる。

当該申請は設立認可の申請の手続きと同様に、都道府県知事等に申請する。都道府県知事が認可の基準に従って審査し、認可したときは、遅滞なく公告される。

再生組合が定款及び資金計画を変更して、新たに売却等マンション又は売却敷地を追加しようとする場合は、新たに売却等マンション又は売却敷地に追加しようとするマンション又は土地の区分に応じて、売却組合設立時と同様に、売却合意者による集会の決議が必要となる（再法 134②）。この場合も、新たに追加された売却等マンションの区分所有者又は売却敷地の敷地共有者等に対して、売渡し請求権を行使できる（再法 134④）。

また、事業に要する経費の分担に関して定款若しくは資金計画を変更する場合、又は売却等マンション及び売却敷地の数を縮減しようとする場合は、マンション等売却事業の採算上大きな影響をもたらすことになるので、事業の実施のための借入金に係る債権者の同意が必要となる（再法 134③）。

定款又は資金計画の変更認可申請書に添付する書類は表 3-16 のとおりである（円省 58 ②）。

表 3-16 変更認可申請書に添付する書類

- | |
|---|
| 一 定款又は資金計画の変更について総会又は総代会の議決を経たことを証する書類 |
| 二 認可を申請しようとする組合がマンション再生円滑化法第 134 条第 3 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 |

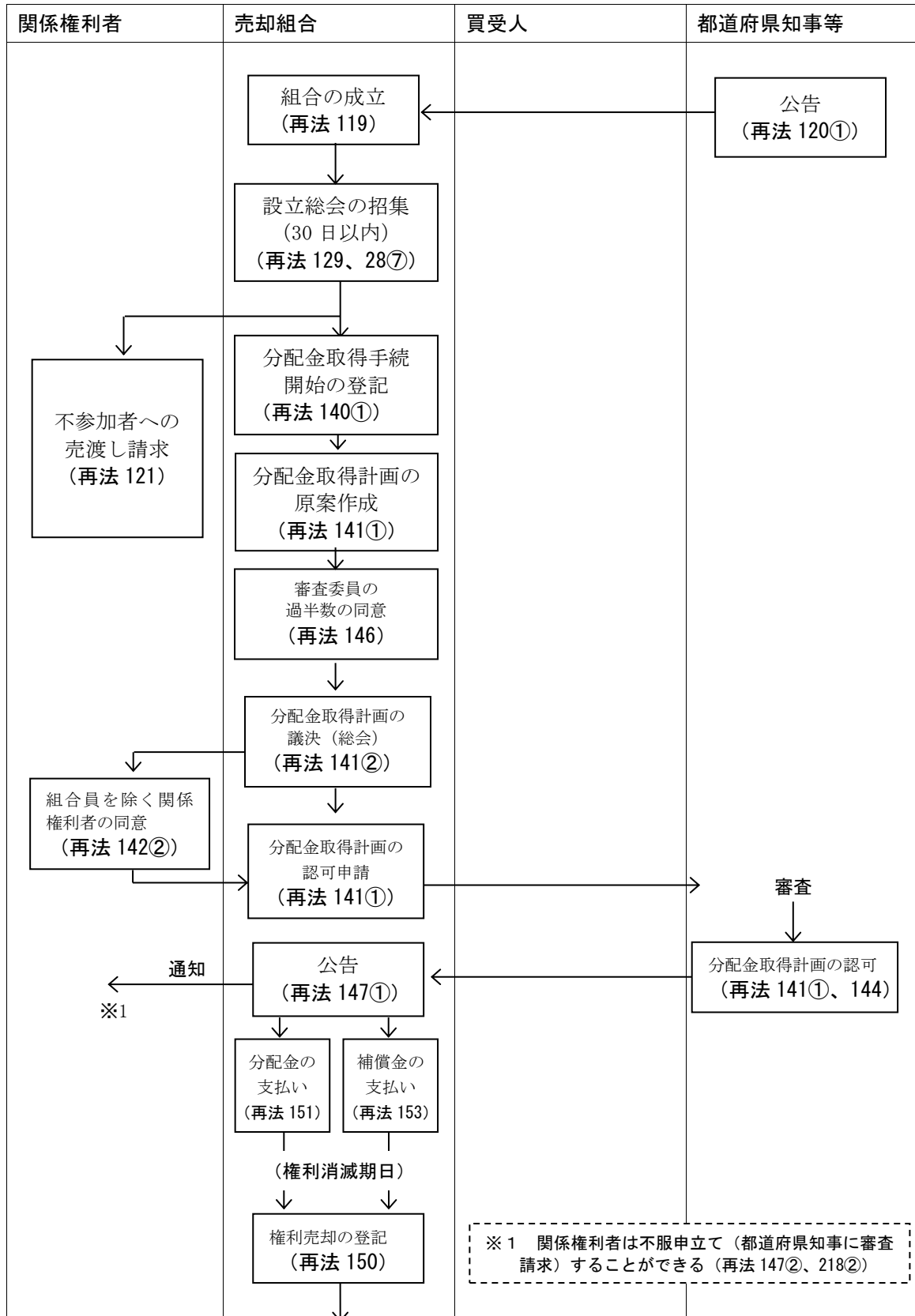
3. 2. 4 分配金取得計画の策定及び認可

マンション再生円滑化法を適用しない売却の場合、売却に参加するすべての区分所有者と買受人との間で区分所有権や敷地利用権の売買契約を締結する必要があるほか、抵当権その他の権利も個々の区分所有者が抹消の手続きをする必要がある。

こうした課題に対しては、マンション再生円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する分配金取得計画に基づき、売却等マンションや売却等マンションの敷地利用権等を売却組合に帰属させるとともに、抵当権その他の権利を消滅させることが可能となっている。その結果、売却組合は、買受人との売買契約を履行するが可能となる。

ここでは、売却組合設立の後に、分配金取得手続開始の登記、分配金取得計画の認可を得て、権利売却の登記を行うまで手続きについて解説する。

図3-11 売却組合の成立から分配金取得計画の登記までのフロー



(1) 売却組合の設立から権利売却の登記までの手続き

1) 分配金取得手続の前段階で準備しておくべきこと

分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日に売却等マンションを目的とする所有権や敷地利用権等のもとより、抵当権も消滅し、売却等マンション及びその敷地利用権は売却組合に帰属する（再法149①・②）。売却組合は、分配金取得計画の認可から権利消滅期日までの間に、組合員に対して分配金の支払いが必要となり（再法151）、抵当権が設定されている場合は、抵当権者が供託をしなくてよい旨の申出をしている場合を除くと、分配金を売却等マンションが所在地を管轄する法務局に供託しなければならない（再法152、76）。

次に、その他の権利（借家権（建物の賃借権及び配偶者居住権）及び使用貸借による権利を除く。）を有する者で、この法律の規定により権利消滅期日に権利を失う者に対しても補償金の支払いが必要となる（再法153）。

以上から、少なくとも分配金取得手続の前段階で、以下のような対応をする必要がある。

①買受人との売買契約の締結

買受人選定後に取り交わした覚書等の内容を踏まえ、通常は、売却組合の設立認可に併せて、売却組合と買受人との間で売買予約契約等（民法上の契約）を締結するものと考えられる。

この契約は、マンション再生円滑化法に定めがあるものではなく、タイミングについても任意であるが、後述の分配金・補償金の支払のための資金調達に当たって、買受人に協力を求める場合には、分配金取得手続の前段階での契約締結が必要となる。

②抵当権者との交渉

区分所有権や敷地利用権に抵当権が付されている場合、権利消滅期日に売却等マンション及びその敷地利用権は売却組合に帰属し、抵当権は消滅する。この際、売却組合は、権利消滅期日までに分配金を法務局に供託することとなるため、事前に抵当権者との調整が必要である。例えば、借入金を返済することや、他の不動産に抵当権を設定することで、分配金取得手続によらず、売却等マンションに係る抵当権を抹消する等の手続きをする選択肢もあり得る。なお、抵当権者がマンション再生円滑化法の手続きを認知していない可能性もあるため、売却組合の側で、これらの手続きに関する説明書類を準備しておくことも考えられる。

③借家権及び使用貸借による権利を有する者の対応

借家権（建物の賃借権及び配偶者居住権）及び使用貸借による権利は、分配金取得手続によっては消滅しない。このため、売却等マンションにおいて、これらの権利を有する者がいる場合には、任意の交渉により賃貸借契約を合意解約するか、賃貸借の終了請求等の手続を行うことで、権利消滅期日までに権利を消滅させておくことが必要となる。

なお、売却組合が賃貸借の終了請求等を行う場合、売却組合が賃借人に対して補償金を支払った上で、組合員の分配金から相殺することも可能である。ただし、この場合に

は、組合会計から補償金額を捻出することになるため、資金計画に留意することが必要である。

④分配金・補償金の支払のための資金調達

分配金取得計画の認可後、売却組合は、分配金取得計画に基づき、権利消滅期日までに分配金や補償金の支払いをする必要がある（再法 151、153）。

他方、売却組合が買受人から売却代金の支払いを受けるのは、権利消滅期日後に売却等マンションの引渡しをした段階となることが一般的である。すなわち、権利消滅期日前に分配金や補償金の支払いをする時点では、売却組合には売却代金が入っていないため、それらをまかなうための資金調達の方法を検討しなければならない。

具体的には、金融機関から「つなぎ融資」を受けることが考えられるが、つなぎ融資は通常の融資と比べると金利が高いため、特に、賃借人等の明渡しで時間がかかるようなケースでは注意が必要である。その他、買受人の協力を得ることができれば、売買予約契約等に基づき、権利消滅期日前に売却代金の一部の支払いを受けることも考えられる。もっとも、買受人がこうした交渉に応じる場合でも、買受人は支払い額について保全措置を求めることになると考えられる。

⑤分配金等の支払先の確認

前述のとおり、分配金取得計画の認可後、売却組合は、権利消滅期日までに分配金や補償金の支払いをする必要がある。限られた期間内に、これらの対応を円滑に進める必要があることに加え、多額の金額を支払う必要があることを踏まえると、支払いは振込で行うことが基本になると考えられる。

このため、あらかじめ、組合員等から分配金等の支払先の金融機関と口座を確認しておく必要がある。もっとも、金融機関の口座番号は重要な個人情報であることを踏まえると、売却組合に通知をすることに難色を示す者もいると考えられるため、事業を進める中でこうした手続きの必要性について、あらかじめ知らしめておくことも重要である。

⑥借地権マンションの場合の底地権者との調整

売却等マンションの敷地利用権等が借地権である場合には、マンション等売却事業ではマンションとその借地権を売却するものとなる。この場合、分配金取得計画の認可申請に当たって、賃貸人（底地権者）の同意が必要となるが、その時点において同意が得られない場合には、事業が頓挫してしまうおそれがある。このため、買受人の選定を行う段階や売価決議の段階など、なるべく早い段階から、遅くとも分配金取得手続の前段階から、賃貸人（底地権者）と借地権の残存期間の再設定等を含め調整しておくことが望ましい。

なお、賃貸人に売却の同意を求めるときに、賃貸人から底地権の売却についての打診を受けることもあるが、このようなときは、買受人にマンションや敷地の購入と共に底地権の購入意向があるか否かの確認をすることが望ましい。

2) 分配金取得手続開始の登記

売却組合は組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、売却等マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）について、登記所に分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない（再法 140①）。

その際、分配金取得手続開始の登記の申請書には、「売却組合の設立認可の公告があったことを証する書面」を添付しなければならない（登令 9①）。

この登記以降は、組合員が売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等を処分するときは、売却組合の承認を得なければならない（再法 140②）。

売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、組合員が売却組合の承認を得ないでした処分は、売却組合に対抗することができない（再法 140③・④）。

権利の処分について承認を得ようとする者は、「権利処分承認申請書」に印鑑証明書などの本人確認書類を添付して売却組合に提出しなければならない（再省 63、30）。

3) 分配金取得計画認可の手続

①分配金取得計画の原案作成と総会議決

売却組合は、組合設立の認可の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。分配金取得計画を定めるに当たっては、計画の原案について、総会の議決を得なければならない。

分配金取得計画は、その後、その内容に従って関係権利の変動を生じさせる効果を有するものであり、極めて重要なものとなるが、その内容については、売却決議において定められた算定方法により分配金を算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないことから、同計画の決定は出席者の議決権（組合員各 1 個の議決権）の過半数で議決することされている（再法 128Ⅶ）。

分配金取得計画は、マンション再生円滑化法第 142 条第 1 項各号に掲げる事項について、分配金取得計画書（再省別記様式第 21）を作成して定めなければならない（再省 65）。

なお、分配金取得計画書の作成時点において、売却組合が、売渡し請求等により取得した区分所有権及び敷地利用権を有している場合、これらの権利に関する事項を分配金計画書に記載する必要がある。

②審査委員の過半数の同意取得

分配金取得計画の原案について総会の議決に加えて、審査委員の過半数の同意を得なければならない（再法 146）。

分配金取得計画は、売却組合においては総会における決議を原則として作成されるものであり、基本的には組合員の私的自治に委ねられるべきであるが、売却等マンション及びその敷地等について権利を有する者の権利保護の観点から、計画の内容の適正さを第三者的な立場からチェックするため、審査委員の過半数の同意が必要とされている。

③関係権利者の同意取得

売却等マンションの敷地利用権が借地権である場合には、マンション等売却事業ではマンションとその借地権を売却するものとなる。借地権が売却された場合には、譲受人と賃貸人（底地権者）との間に従前の賃貸借関係と同一の関係が生じることになり、借地の残存期間も引き継がれることになる。そのため、残存期間によっては借地権の再設定等を行うことが必要になることがある。

売却等マンションが借地権マンションである場合（売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が賃借権である場合に限る。）には、認可申請前に分配金取得計画について、通常土地の賃借権の譲渡の際（民法 612①）と同様に、賃貸人（底地権者）の同意を得なければならない（再法 141②）。

敷地利用権が地上権である場合は、底地権者の同意は不要であるが、地上権者が変わるようになるため、通知しておくことが望ましい。

④分配金取得計画の認可申請

売却組合は、組合設立認可の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定め、都道府県知事等の認可を受ける必要がある（再法 141①）。分配金取得計画の認可を申請しようとする売却組合は、分配金取得計画書に、表 3-17 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（再省 64）。

表 3-17 分配金取得計画認可申請書に添付する書類

一	審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
二	分配金取得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
三	底地権者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

参照 共通参考資料 参考様式 分配金取得計画計画認可申請書

⑤分配金取得計画の認可

分配金取得計画の認可申請がなされると、都道府県知事等は、以下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（再法 144）。

表 3-18 分配金取得計画の認可基準

認可基準 (再法 144)	申請に当たって確認すべき内容
1) 申請手続又は分配金取得計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するもの	・分配金取得計画に権利消滅期日など必要な事項が記載されていること（再法 142①）、分配金取得計

でないこと。	画の決定の際に底地権者等の関係権利者の同意を得ていること（再法 141②）、分配金等の価額が法で定める算定基準に適合していること（再法 143）などを確認する。
2) 売却決議の内容に適合していること。	・決議事項である「売却による代金の見込額」や「分配金の額の算定方法に関する事項」等に適合していることを確認する。
3) 売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等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。	・担保権が設定されている区分所有権又は敷地利用権に関し、分配金の額が担保権者の権利を不当に害するような額となっていないことを確認する。
4) 認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションにあっては、当該認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売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。	・借家権や使用貸借による権利を有する者に対して、賃貸借終了請求等を行っている場合は、誰がいつ賃貸借の終了請求権等行使したかの確認をする。 ・この場合、補償金の算定をしているか否かも確認する。 ・賃貸借の終了請求等をしていないケースでは、貸主と借主の間で任意の明渡し交渉が終了していることを確認する。
5) その他基本方針に照らして適切なものであること。	・基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

⑥分配金取得計画認可の公告と通知

売却組合は、分配金取得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、関係権利者に関係事項（表 3-19 に掲げる 1～4 及び分配金取得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（再法 147①、145、再省 39①・③）。

表 3-19 分配金取得計画認可時の公告事項

一	マンション等売却事業の名称
二	組合の名称
三	事務所の所在地
四	分配金取得計画に係る売却等マンションの敷地の区域又は売却敷地の区域に含まれる地域の名称
五	権利消滅期日
六	分配金取得計画の認可を受けた年月日

分配金取得計画に基づく組合の処分は、関係権利者への関係事項の通知をすることによって行われる（再法 147②）。通知については、紛争予防の観点から、配達証明付きの内容証明やレターパックなど、相手方に送達されたことを立証できる方法で行うことが望ましいと考えられる。なお、分配金取得計画に基づく組合の処分については、聴聞、弁明の機会の付与等について規定されている行政手続法第 3 章の規定は、適用されない

(再法 147③)。

また、「売却組合設立の認可」については不服申立てできないが、「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 218)。

さらに売却組合は、売却等マンション又は売却敷地の所在地の登記所に権利消滅期日等(表 3-24 の 1~4 及び 6)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 148、再省 71、40)。

参照 省令で定める書式 様式第 22 権利消滅期日等通知書

4) 分配金取得計画の変更

分配金取得計画を変更する場合には、都道府県知事等の変更の認可、総会の議決、関係権利者(借地権マンションの底地権者)の同意が必要とされている(再法 145、141)。

また、表 3-20 に掲げる分配金取得計画の軽微な変更については、都道府県知事等の変更の認可や総会の議決等を要しないとされており、例えば、区分所有権等の相続や第三者への売却による氏名及び住所の変更や利害関係者の同意を得た変更などがこれに該当する(再法 145、再省 68)。また、一・二に該当する軽微な変更の場合には審査委員の同意も必要としないが、三の利害関係者の同意による軽微な変更の場合には審査委員の過半数の同意が必要である(再法 146、再省 69)。

軽微な変更を行った場合に、都道府県知事等に対する手続きは特段規定されていないが、その後の手続きの円滑化を踏まえると、認可権者である都道府県知事等に届出を行っておくことも考えられるため、あらかじめ確認・相談を行っておくことが望ましい。

表 3-20 分配金取得計画の軽微な変更

- | |
|---|
| 一 法第 142 条第 1 項第 1 号に掲げる事項の変更 |
| 二 法第 142 条第 1 項第 4 号に掲げる事項のうち氏名若しくは名称又は住所の変更 |
| 三 前二号に掲げるもののほか、分配金取得計画の変更で、当該変更に係る部分について利害関係を有する者の同意を得たもの |

売却組合は、分配金取得計画の変更の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、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(再法 147)。また、権利消滅期日に係る分配金取得計画の変更の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、売却等マンション又は売却敷地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 148)。軽微な変更を行ったことにより、登記すべき事項に変更が生じた場合は、変更前の分配金取得計画書に、変更が生じたことを証する書類を添えて登記所に申請する必要がある。

分配金取得計画が権利消滅期日において、権利の変動を生じさせるための計画であるという本質に鑑みれば、権利消滅期日後においては、例えば相続や譲渡による区分所有者の氏名や住所の変更が生じた場合でも、分配金取得計画を変更することは必要がないと解すること

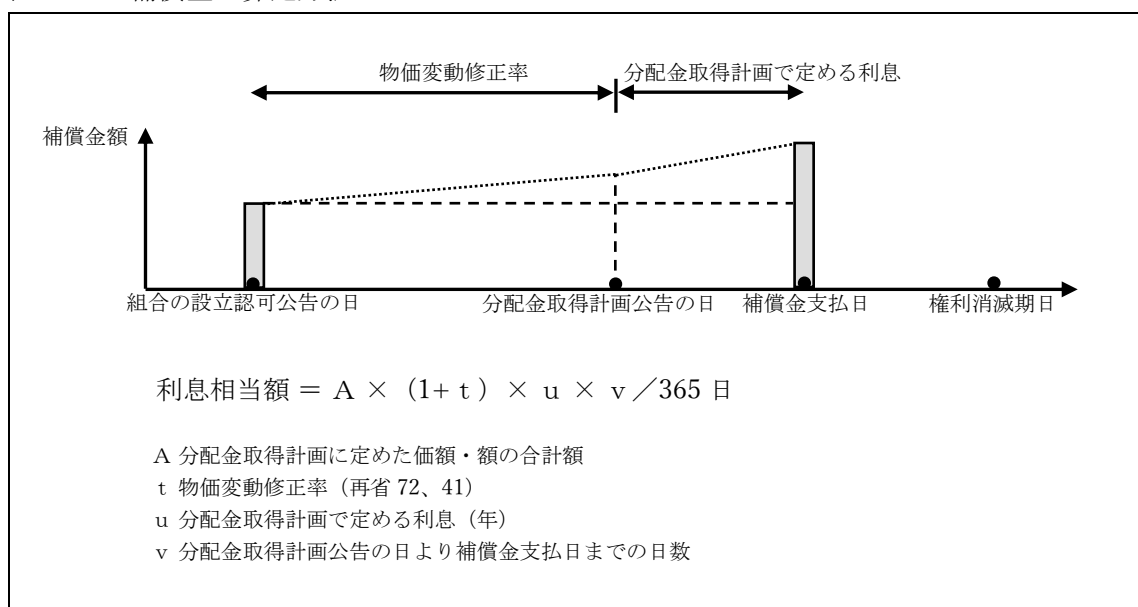
も考えられる。このため、認可権者である都道府県知事等に変更の要否について、確認・相談を行っておくことが望ましい。

5) 分配金及び補償金の支払い

売却組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに分配金を支払わなければならない（再法 151）。

また、売却組合は、質権を有する者等の権利消滅期日において売却マンション等に関する権利を失う者に対し、権利消滅期日までに補償金を支払わなければならない。この場合、補償金は以下の算定方法のとおり、分配金取得計画に定めた権利補償に係る価額及び通損補償に係る額（※通損補償に係る額は、売却マンション等若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者に限る。）との合計額に、売却組合の設立認可公告の日から分配金取得計画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、分配金取得計画の公告日から補償金の支払い期日までの利息を付して算定する（再法 153）。

図 3-12 補償金の算定方法



担保権の目的物である区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等について分配金・補償金が支払われる場合には、担保権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、売却組合が供託することとなり、担保権者は供託された分配金・補償金に対してその権利を行使することができることとされている（これを「物上代位」という）。担保権者は供託法（明治 32 年法律第 15 号）及び供託規則（昭和 34 年法務省令第 2 号）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（再法 152、154）。

参照 省令で定める書式 様式第 8 補償金払渡通知書

参照 省令で定める書式 様式第 9 権利喪失通知書

6) 売却等マンション等の明渡し

①売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡し

売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者は、権利消滅期日までに売却組合にこれらを明け渡さなければならない（再法 155）。

ただし、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、分配金取得計画公告の日の翌日から 30 日を経過していないときは明渡しの猶予を認めている（再法 155 I）。また、分配金・補償金、売渡し請求の代金、賃貸借終了請求等の補償金の支払い等と明渡しは同時履行の関係に立つため、これらの支払等が未だされていないときも明渡しの猶予を認めている（再法 155 II～V）。

なお、売渡し請求に伴い、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がいるときは、明渡し期限を当該期限の日以降となるように定めなければならないので注意が必要である（再法 155）。

占有者が明渡しに応じず、かつ、話し合いによる解決が困難と判断された場合には、最終的には明渡しを求める民事訴訟により対応するものと考えられる。

②区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務

売却等マンションに居住していた区分所有者や賃借人は、売却に伴い他に移転をする必要がある。そこでマンション再生円滑化法第 155 条の 2 では、売却組合に対して売却等マンションに居住していた区分所有者や賃借人の居住の安定の確保に努めるべきことを定めている。

これは、売却組合が移転先の情報の提供や、移転先をあっせんする業者の紹介等をするほか、そうした居住の安定確保策を買受人に求めることも考えられる。

7) 権利売却の登記

売却組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地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（再法 150①）。権利消滅期日以降は、この登記が行われるまでは、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関しては、他の登記を行うことができない（再法 150②）。

(2) 分配金取得計画の内容

1) 分配金取得計画の内容

分配金取得計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない（再法 142①）。

表 3-21 分配金取得計画に定める事項

分配金取得計画に定める事項 (再法 142①)	解説
1) 組合員の氏名又は名称及び住所	—
2) 組合員が売却等マンションについて有する区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地について有する敷地共有持分等	—
3) 組合員が取得することとなる分配金の価額	<ul style="list-style-type: none"> ・売却決議で定めた算定方法により算定した価額（再法 143①）。
4) 売却等マンション若しくはその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）又は売却敷地に関する権利（組合員の有する敷地共有持分等を除く。）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、失われる売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地について有する権利並びにその価額	<ul style="list-style-type: none"> ・売却等マンションに関して先取特権等（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）を有する者若しくは敷地の所有権に係る担保権又は敷地を目的とする債権に関する事項を記載。 ・借家権及び使用賃借による権利は、分配金取得計画に基づく処分によっては消滅しないため（再法 149①）、これらの権利を有する者に関する事項は、この欄には記載しない。 ・組合の設立認可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（消滅する権利の対価として支払われる、いわゆる「権利補償」に係る価額）を記載（再法 143②）。
5) マンション再生円滑化法第 155 条の規定による売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額	<ul style="list-style-type: none"> ・借家権及び使用賃借による権利は、分配金取得計画に基づく処分によっては消滅しないため（再法 149①）、これらの権利を有する者に関する事項は、この欄には記載しない。 ・この欄に記載する可能性があるのは、質権を有する者（売却等マンション等を占有している者に限る。）に関する事項となる。 ・売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより通常受ける損失として政令で定める額（いわゆる「通損補償」に係る価額）を記載（再法 143③）。
6) 補償金の支払に係る利子又はその決定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・利子は分配金取得計画において定める。
7) 権利消滅期日	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変動が生じる日である（再法 149）。 ・組合から組合員への分配金の支払（再法 151）や、組合から先取特権等を有する者への補償金の支払（再法 153）、売却等マンション等を占有している者から組合への売却等マンション等の明渡し（再法 155）については、権利消滅期日までに行うこととしている。
8) その他国土交通省令で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金及び補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法を定める（再省 66）。

なお、売却等マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等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（区分所有法又はマンション再生円滑化法に基づく売渡し請求した場合は、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない（再法 142②）。

2) 分配金取得計画の作成基準

分配金取得計画に記載する分配金等の額については、表 3-22 のとおり、その算定基準が定められており（再法 143）、各権利者が不当に低い額で権利を失わないようにされている。

なお、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（再法 143②）や、明渡しにより占有者が通常受ける損失として、政令において、移転料、営業補償等の合計額が定められている（再法 143③、再令 32、再省 67）が、これらの価額については、実際には不動産鑑定士による鑑定価格が用いられることとなる。

表 3-22 分配金等の価額の算定基準

- | |
|--|
| <p>① 組合員が取得することとなる分配金の価額（再法 142①Ⅲ）は、マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却に係る分配金にあつては売却決議において定められた算定方法により算定した価額と、敷地売却に係る分配金にあつては敷地売却による代金に各組合員の有する敷地共有持分等の価格の割合を乗じて得た価額とする（再法 143①）。</p> <p>② 売却等マンション若しくはその敷地に関する権利又は売却敷地に関する権利を失うこととなる、組合員以外の売却等マンション若しくはその敷地に関する権利又は売却敷地に関する権利を有する者（再法 142①Ⅳ）における当該権利の価額は、権利消滅期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（再法 143②）。</p> <p>③ 明渡しにより組合員以外の売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者が通常受ける損失として【政令で定める額＝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（再法 143③、再令 32、再省 67）。</p> |
|--|

3) 分配金取得計画に反対の組合員等の扱い

分配金取得計画に反対の組合員も賛成の組合員と同様に、分配金取得計画に従って分配金が支払われることとなる。これは、マンション等売却事業の分配金取得計画については、マンション建替事業の権利変換計画のように従後の権利関係を定めるものではなく、売却による代金の分配金について定めるものであるためである。

分配金取得計画に反対の組合員等が争う場合には、分配金取得計画に基づく組合の処分に対する行政不服申立て（再法 218②）又は行政事件訴訟（取消訴訟、無効確認の訴え等）等により行われることが考えられる。

また、分配金の額に不満のある担保権者が争う場合には、分配金取得計画に基づく組合の処分に対する分配金取得計画の認可の基準（担保権者の権利を不当に害するものでないこととの規定（再法 144①Ⅲ））に照らし、行政不服申立て（再法 218②）又は行政事件訴訟（取消訴訟、無効確認の訴え等）により行われることと考えられる。

このため、分配金取得計画の決定・認可申請に当たっては、組合員や担保権者など関係権利者の理解を可能な限り求めていくとともに、手続に瑕疵のないよう十分な配慮が必要となる。

(3) 権利消滅期日における権利の変動

分配金取得計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた権利消滅期日においてそれぞれの権利は以下のとおり変動する。これにより、従前マンションの区分所有関係は解消され、区分所有建物でない建物（区分所有法第1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）となる（再法149）。

表3-23 権利消滅期日における権利変動（マンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業の場合）

権利の変動	敷地利用権が所有権の場合	敷地利用権が借地権の場合
消滅する権利	<ul style="list-style-type: none"> 売却等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 敷地の所有権に係る担保権 敷地を目的とする債権（駐車場使用権等） 	<ul style="list-style-type: none"> 売却等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 借地権に係る担保権 借地権を目的とする債権（借地権の転貸借による駐車場使用権等）
組合に帰属する権利	<ul style="list-style-type: none"> マンションの所有権 敷地の所有権 	<ul style="list-style-type: none"> マンションの所有権 敷地の借地権
存続する権利※	<ul style="list-style-type: none"> 地役権 地上権 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の所有権 地役権 地上権 敷地の所有権を目的とする担保権
(参考)		
<p>※：消滅する権利、□：組合に帰属する権利、○：存続する権利 △：別途対応が必要な権利</p>		

※ 建物の所有に関係のない土地に関する権利（敷地利用権が借地権である場合の敷地の所有権、電線等について設定した地役権、地下鉄等について設定した地上権など）は従前のおり存続する。

※ 借家権及び使用貸借による権利については、賃貸借の終了請求等により権利を消滅させることが可能。

3. 2. 5 売却等マンション等の引渡しから売却組合の解散まで

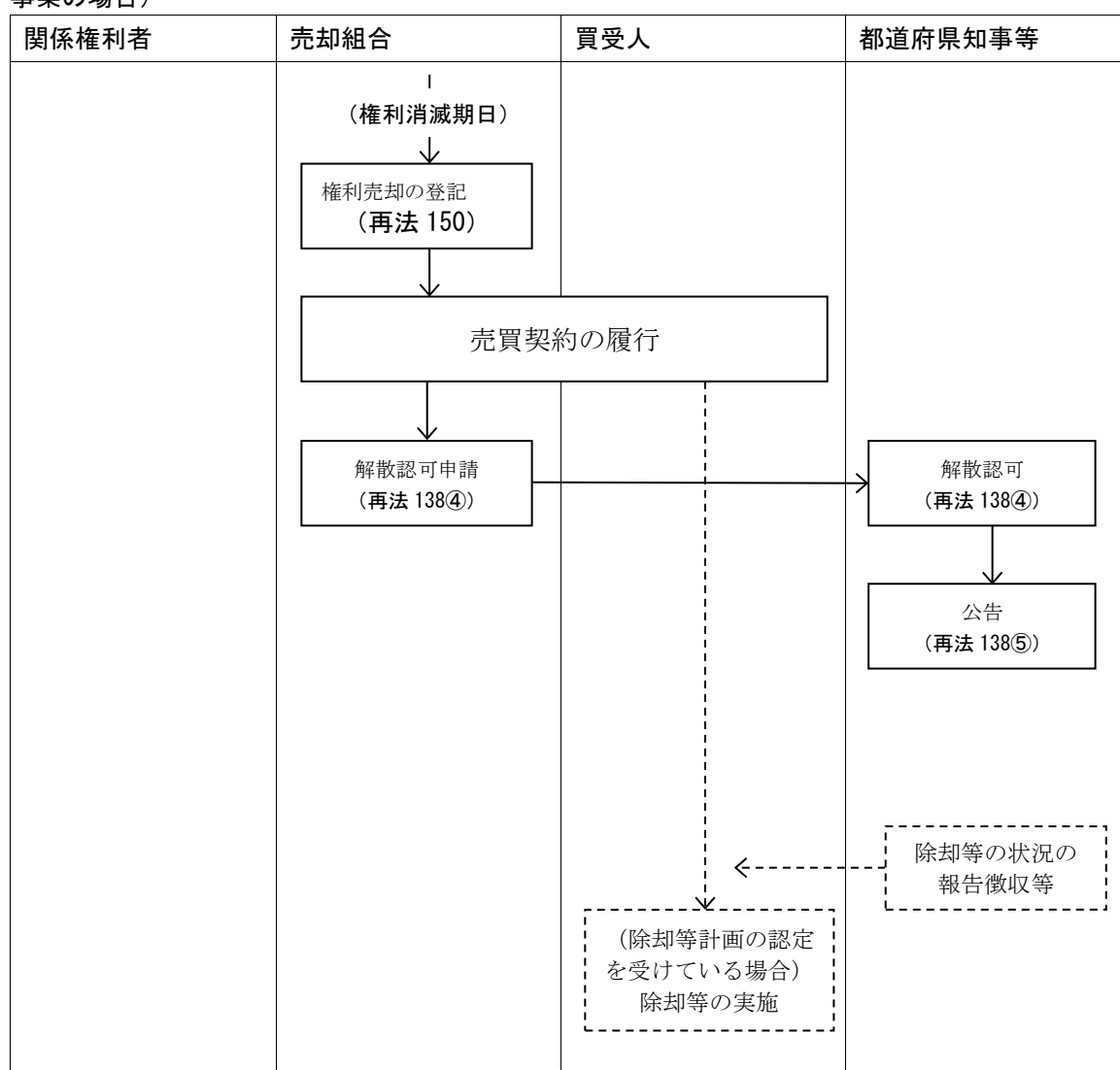
分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、売却等マンション等の権利が売却組合に帰属し、権利売却の登記（再法 150①）によって、当該権利変動が登記される。

その後、売却組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、売却組合は、売却代金と引き換えに、売却等マンション等を買受人に引き渡し、売却組合から買受人に権利が移転する。

マンション等売却事業の完了により、売価組合は解散する。

ここでは、これらの手続きについて解説する。

図3-24 売却等マンション等の引渡しから売却組合の解散までのフロー（マンション敷地売却事業の場合）



(1) 売却等マンションの除却の実施

分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日において、売却等マンション等の権利が売却組合に帰属し、権利売却の登記（再法 150①）によって、当該権利変動が登記される。

その後、建物取壊し敷地売却決議を経てマンション除却敷地売却事業を実施する場合は、権利消滅期日において、売却等マンション及びその敷地利用権が売却組合に帰属した後、売却組合が当該マンションを除却することが必要である。売却組合は、除却事業者と除却工事の契約をした上で、建物を除却した後に買受人に敷地を売却する。

なお、建物敷地売却決議を経てマンション敷地売却事業を実施する場合は、売却組合が当該マンションを除却する必要はない。ただし、建物敷地売却決議の際に、売却金額の見込額について、売却代金及び除却工事費を控除した額を記載して、買受人が除却責任とその費用を事実上負担する形で除却を進めるという考え方もある。こうした方法は、管理組合（売却組合）と買受人との間で、あらかじめ合意が成立しているのであれば可能であると考えられる。

(2) 売却等マンションの引渡し・売却代金の受領

権利売却の登記後（マンション除却敷地売却事業の場合は建物の除却後）、売却組合と買受人との間の売買契約の義務履行として、売却組合は、売却代金と引き換えに、売却等マンション等を買受人に引き渡し、売却組合から買受人に権利が移転する。

この売却組合から買受人への売価等マンション等の売却は、マンション再生円滑化法に基づく手続きとしてではなく、通常の売買契約に基づき、執り行われることとなり、これをもって、マンション等売却事業が完了する。

なお、買受人が除却等計画の認定を受けていた場合には、買受人は、売却等マンションを取得した後に、当該計画に基づき、除却等を行う必要がある。

(3) 売却組合の解散手続き

売却組合が解散できるのは、以下のいずれかの理由による場合に限られる。なお、総会の議決を理由に解散できるのは、権利消滅期日前に限られている（再法 137①、②）。事業完了時に組合の解散について総会で決議を求めることがあるが、マンション再生円滑化法第 137 条第 1 項第 2 号ではなく第 3 号の「事業の完了」を確認するための決議と考えられるため、特別議決を要する決議事項には該当しない。

表 3-25 売却組合が解散することができる理由

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

売却組合は、総会の議決や事業の完了（マンションと敷地利用権の売却）又はその完了の不能を理由により解散しようとする場合においては、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（再法 137③）。

売却組合の解散は、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（再法 137④、⑤、⑥）。

なお、認可申請書に添付する書類は以下のとおりである。（再省 58③）。

表 3-26 売却組合の解散認可申請書に添付する書類

- | |
|--|
| 一 権利消滅期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 |
| 二 認可を申請しようとする売却組合に借入金がある場合は、債権者の同意を得たことを証する書類 |

売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、この限りではない。）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。

清算人は、就職の後遅滞なく、売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。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 138、39、40、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 138、42）。

参照 共通参考資料 参考様式 マンション売却組合解散認可申請書

参照 共通参考資料 参考様式 決算報告書承認申請書

3. 2. 6 マンション等売却に関連する税制特例措置

本節では、マンション等売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、3. 3. 4 登録免許税の免税措置 を参照。

※ 最新の情報は国土交通省 HP に掲載。

(1) 1) は、こちら

(1) 2) ~ (3) は、こちら

※ 本節における租税特別措置法（昭和32年法律第26号）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）の引用時の表記は、それぞれ「措法」「措令」とする。

(1) 所得税・法人税・個人住民税・法人住民税

1) 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除

居住用財産の譲渡をした場合、その譲渡益から3,000万円を特別控除した額が課税譲渡所得とされる（措法35）。なお、所有期間の制限はない。

2) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除

地方住宅供給公社等によって住宅の建設又は宅地の造成を目的とする事業用地として買い取られる場合、その譲渡益から1,500万円の特別控除した額が課税譲渡所得とされる（措法34-2、65-4）。

マンション等売却事業（敷地売却事業を除く。）に関しては、一定の条件下のもと、以下のいずれかに該当する場合において適用されることとなる（措法34-2②XXII-II、65-4①XXII-II）。

①分配金取得計画（再法141①）に基づき、分配金を取得した場合

②売渡し請求（再法121①）により土地等が買い取られる場合

※ 「一定の条件下」とは、売却等マンションが耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する通行障害既存不適格建築物（同法第7条第2項又は第3項に掲げる建築物であるものに限る。）に該当するマンションの敷地の用に供されている土地等につき、マンション等売却事業（敷地売却事業を除き、認定除却等計画等にマンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンション等に関する事項の記載があるものに限る。）が実施されることを示す。

3) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

令和10年12月31日までの間、優良住宅地の造成等のための土地等の譲渡に該当する場合、その課税譲渡所得について軽減税率が適用される（措法31-2、62-3）。

マンション等売却事業に関しては、認定除却等計画等にマンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンション等に関する事項の記載があるもので、以下のいずれかに該当する場合において適用されることとなる（措法31-2②XI、62-3④XI、措令20-2⑨、38-4⑱）。

※ 新たにマンションを建築する場合は、当該マンションの住戸の規模等が一定の基準を満たす場合に限定。

①売渡し請求（再法 121①）により土地等が買い取られる場合

②分配金取得計画（再法 141①）に基づき、土地等を譲渡した場合

4) 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（※所得税・個人住民税のみ）

売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 122②③、区法 64-2③～⑤）。

また、売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 124①②、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) マンション等売却事業により売却組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置

売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) 売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 139①、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) 売却組合の資産の譲渡等の時期の特例措置、売却組合の仕入税額控除についての特例措置、売却組合の申告期限についての特例措置（再法 139②、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）

3. 3 マンション等売却事業における登記手続き

3. 3. 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。

3. 3. 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 2 X X II）、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）、と専有部分の表題部（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。

3. 3. 3 マンション等売却事業における登記手続き

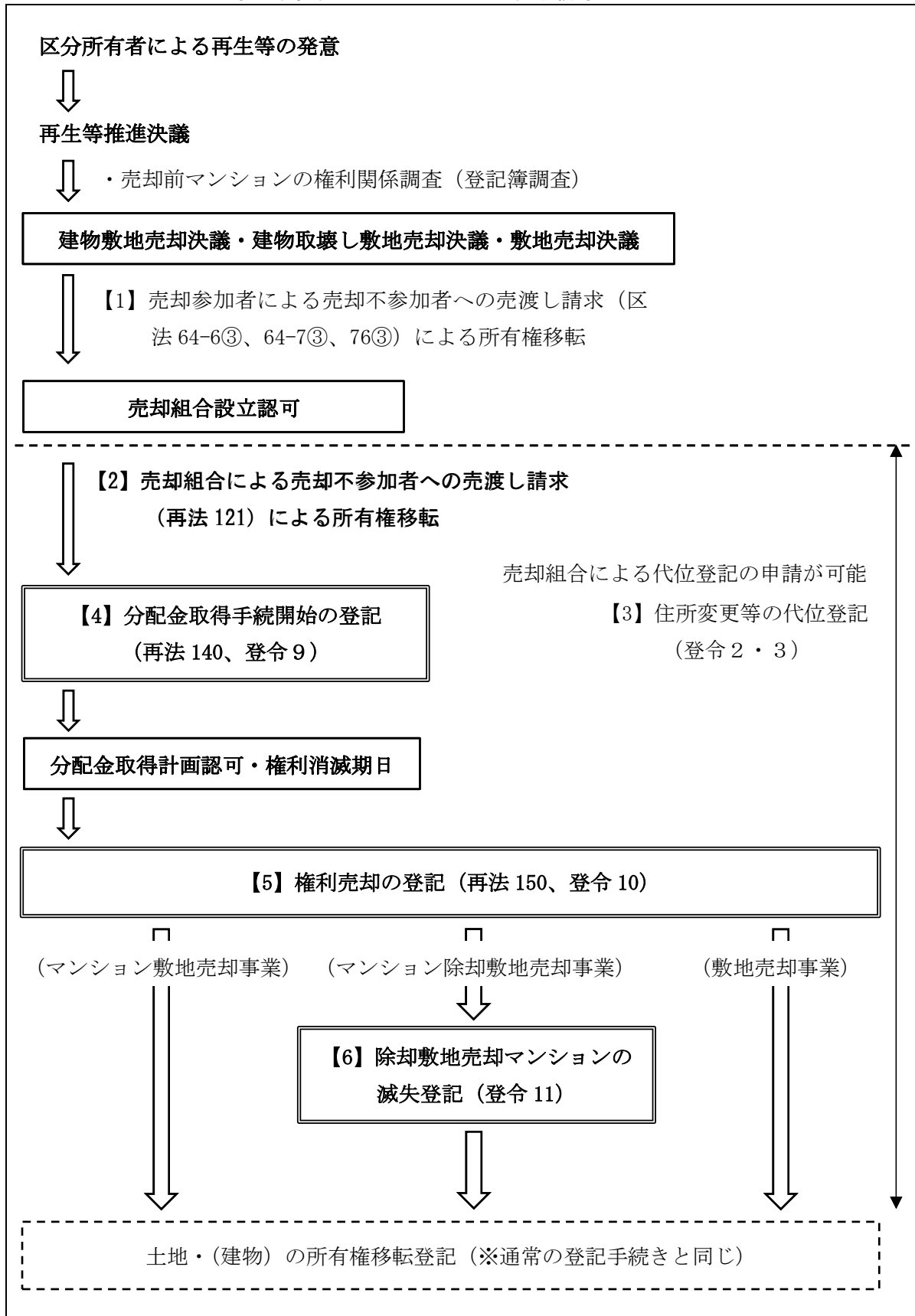
マンション等売却事業を行う上で、不動産登記の申請が必要となることは言うまでもないが、権利消滅期日における権利売却の登記等を中心に売却組合による一括登記や代位登記等、一般の不動産登記とは異なる特殊な登記を行う必要がある。

マンション再生円滑化法第 157 条で「売却等マンション及びその敷地並びに売却敷地の登記については、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当たっては、登令〇条〇項と記す。）」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、実務に当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。

マンション等売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 3-13 マンション等売却事業のスケジュールと登記手続等



(0) 登記との整合

まず、マンション等売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) 売却決議時

登記記録との整合ができている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) 売却組合設立認可申請時

組合設立認可申請書に添付する売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、集会の決議で売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、売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、この段階では売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) 分配金取得計画認可申請時

分配金取得計画の認可申請に当たっては、分配金取得計画書と登記記録は整合させておくことが望ましい。

売却組合が設立されると、(2) のとおり、売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、この段階ですべてを整合させることができる。

4) 権利売却の登記時（再法 150）

分配金取得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、売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) 売却不参加者への売渡し請求による所有権移転

【1】売却参加者による売却不参加者への売渡し請求

区分所有法第 64 条の 6 第 3 項により準用する同法第 63 条による建物敷地売却不参加者への売渡し請求（同法第 64 条の 7 第 3 項において準用する同法第 63 条による建物取壊し

敷地売却不参加者への売渡し請求及び同法第 76 条第 3 項において準用する同法第 63 条による敷地売却不参加者への売渡し請求を含む。) 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、原則通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分配金取得計画を定めるものとされており（再法 142②）、権利消滅期日において、分配金取得計画の定めるところに従い、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等及び売却等マンションに関する権利は売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分配金取得計画に従って登記の申請がされるのであれば、売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】売却組合による売却不参加者への売渡し請求

マンション再生円滑化法第 121 条に基づく売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売却組合に移転する。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、売却組合は時価による売買代金の支払い義務を負い、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分配金取得計画を定めるものとされており（再法 142②）、権利消滅期日において、分配金取得計画の定めるところに従い、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等及び売却等マンションに関する権利は売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分配金取得計画に従って登記の申請がされるのであれば、売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) 売却組合による代位登記

【3】住所変更等の代位登記

表 3-27 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
(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。

マンション等売却事業の実施のため必要があるときは、売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、売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。

通常の代位登記では登記識別情報は通知されないが、売却組合による代位登記の場合、登記識別情報が通知され、売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) マンション等売却事業において必要な登記手続き

【4】 分配金取得手続開始の登記

表3-28 分配金取得手続開始の登記に関する規定（再法140、登令9）

○ マンションの再生等の円滑化に関する法律
第一目 分配金取得手続開始の登記
第百四十条 組合は、第百二十条第一項の公告又は第百三十四条第二項において準用する第百二十条第一項の公告（新たな売却等マンション又は売却敷地の追加に係る資金計画の変更の認可に係るものに限る。次条第一項において同じ。）があったときは、遅滞な

く、登記所に、売却等マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）について、分配金取得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、当該登記に係る売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等を処分するときは、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三百七十七条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、分配金取得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
(分配金取得手続開始の登記)

第九条 法第四百十条第一項の規定による分配金取得手続開始の登記の申請をする場合には、同項に規定する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 法第四百十条第五項の規定による分配金取得手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第三百七十七条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。

売却組合は、売却組合設立認可又は新たな売却等マンション若しくは売却敷地の追加に係る資金計画の変更の認可の公告があったときは、遅滞なく、

- ・売却等マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）

について、登記所に分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない（再法140①）。その際、分配金取得手続開始の登記の申請書には、「売却組合の設立認可の公告があったことを証する書面」を添付しなければならない（登令9①）。

分配金取得手続開始の登記は、権利売却当事者を確定し分配金取得手続の円滑な進行を確保するとともに、マンション等売却事業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。

分配金取得手続開始の登記があった後、組合員は、売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等を処分するときは、売却組合の承認を得なければならないが、承認を得ないでした処分は、売却組合に対抗することができない（再法140②・④）。

このため、権利の処分に際して売却組合へ権利処分承認申請書の提出が必要になる旨を、売却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、売却組合の設立についての認可の取消し又は売却組合の解散についての認可の公告があったときは、売却組合は、遅滞なく、登記所に、分配金取得手続開始の登記の抹消を申請しなければならない（再法140⑤）。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

なければならない（登令9②）。

【5】権利売却の登記

表3-29 権利売却の登記に関する規定（再法150、登令10）

<p>○ マンションの再生等の円滑化に関する法律 （権利売却の登記）</p> <p>第百五十条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地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、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関しては、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 （権利消滅期日後の登記の申請）</p> <p>第十条 法第百五十条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 前項の場合において、売却マンション（法第二条第一項第二十一号に規定する売却マンションをいう。）及びその敷地について二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従って登記事項に順序を付するものとする。</p> <p>一 建物の表題登記の申請</p> <p>二 所有権の保存の登記の申請</p> <p>三 所有権の移転の登記の申請</p> <p>四 地上権又は賃借権の移転の登記の申請</p> <p>五 所有権以外の権利の登記の抹消の申請</p> <p>六 建物の表題部の変更の登記の申請</p> <p>七 建物の分割の登記の申請</p> <p>八 建物の合併の登記の申請</p> <p>3 第一項の場合において、除却敷地売却マンション（法第二条第一項第二十二号に規定する除却敷地売却マンションをいう。次条第一項において同じ。）及びその敷地について二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従って登記事項に順序を付するものとする。</p> <p>一 建物の表題部の変更の登記の申請</p> <p>二 所有権の移転の登記の申請</p> <p>三 地上権又は賃借権の移転の登記の申請</p> <p>四 所有権以外の権利の登記の抹消の申請</p> <p>4 第一項の場合において、売却敷地（法第二条第一項第二十三号に規定する売却敷地をいう。）について二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、次に掲げる順序に従って登記事項に順序を付するものとする。</p> <p>一 所有権の移転の登記の申請</p> <p>二 地上権又は賃借権の移転の登記の申請</p> <p>三 所有権以外の権利の登記の抹消の申請</p> <p>5 第一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、法第百五十条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、分配金取得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> <p>6 第一項の登記の申請をする場合において、建物の表題登記の登記事項を申請情報の内容としたときは、不動産登記令別表の二十一の項の規定を準用する。この場合において、同項添付情報欄イ中「規約を廃止した」とあるのは、「規約の効力が失われた」と読み替えるものとする。</p> <p>7 登記官は、法第百五十条第一項の登記をするときは、職権で、分配金取得手続開始の</p>

登記を抹消しなければならない。

マンション等売却事業では、権利消滅期日において、

- ・売却等マンションは、売却組合に帰属して
- ・区分建物でない建物となり、
- ・売却等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（再法 149①）。

また、

- ・売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等は売却組合に帰属し、
- ・売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利は消滅し、
- ・売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は消滅する（再法 149②）。

このような権利変動を受けて、売却組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地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 150①）。

また、権利消滅期日以降は、この登記が行われるまでは、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関しては、他の登記を行うことができないとされており（再法 150②）、売却組合は分配金取得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、又は分配金取得計画の軽微な変更をしたときは、売却等マンション又は売却敷地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 148）。

マンション等売却事業には、マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業の3つの事業があるが、権利消滅期日後に必要な登記の内容は、事業の種類によって異なる。

そこで、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第10条では、後述の1)～3)のとおり、事業の種類に応じた規定を整備することとしている。

この、権利売却の登記の申請は、一の申請情報でなければならない（登令 10①）、申請書にはマンション再生円滑化法第 150 条第 1 項の規定により登記の申請をする旨を記載し、分配金取得計画及びその認可を証する書面を添付しなければならない（登令 10③）。

なお、登記官は、権利売却の登記をするときは、職権で、分配金取得手続開始の登記を抹消する（登令 10⑦）。

1) マンション敷地売却事業（登令 10②）

マンション敷地売却事業における権利変動を反映するための売却マンション及びその敷地についての「必要な登記」としては、下表の①～⑧があり、当該登記の申請については、①～⑧の順序を付すものとされている。

売却マンションは、権利消滅期日において、区分所有法第1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るため（再法149①）、登記手続上、建物の合併の登記により、区分建物ではない建物とする必要があるところ、その前提として合併制限事由（不動産登記法56）を解消しなければならないなど、登記手続上要請される順序に従って登記を行う必要がある。

表3-30 マンション敷地売却事業における権利売却の登記の申請内容

- | |
|---|
| ①建物の表題登記
②所有権の保存の登記
③所有権の移転の登記
④地上権又は賃借権の移転の登記
⑤所有権以外の権利の登記の抹消
⑥建物の表題部の変更の登記
⑦建物の分割の登記
⑧建物の合併の登記 |
|---|

以下、それぞれの登記の申請内容を解説する。

①建物の表題登記

共用部分の規約の効力喪失による建物の表題登記を行う。

マンションの共用部分は、区分所有者全員又は一部の区分所有者の共有に属し（区法11①本文）、共用部分独自の対抗要件は不要であることから（同条③）、当該建物について表題部所有者の登記又は権利に関する登記がされることは予定されていない（不動産登記法58④）。

そして、売却マンションは、権利消滅期日において、区分所有法第1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ることから、当然に共用部分である旨を定めた規約の効力が失われることとなり、共用部分であった建物についても登記をすることが可能となるが、所有権の登記がない建物と所有権の登記がある建物とは合併することができないため（不動産登記法56IV）、当該共用部分であった建物についても、建物の表題登記が必要となる。

②所有権の保存の登記

不動産登記法第56条第4号の制限事由を解消するため、①の表題登記がされた建物について、所有権の保存の登記を行う。

③所有権の移転の登記

各専有部分及びその敷地利用権が所有権である場合の当該敷地について、これらの所有権が売却組合に帰属することに伴い、所有権の移転の登記が必要となる。

なお、マンションが敷地権付き建物である場合は、敷地権の移転を含めて、建物の登記記録に所有権の移転の記録がされる。

④地上権又は賃借権の移転の登記

各専有部分の敷地利用権が地上権又は賃借権である場合の当該敷地について、これら

の地上権又は賃借権が売却組合に帰属することに伴い、地上権又は賃借権の移転の登記を行う。

⑤所有権以外の権利の登記の抹消

所有権以外の権利（抵当権、質権、建物に関する賃借権、差押え等処分の制限に関する登記等）が設定されている各専有部分及びその敷地利用権について、これらの権利が消滅することに伴い、所有権以外の権利の登記の抹消を行う。

⑥建物の表題部の変更の登記（敷地権の抹消の登記）

権利消滅期日において、売却マンションは、区分所有法第1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るため、当然に敷地権であった権利が敷地権でない権利となることに伴い、敷地権の登記の抹消をするための建物の表題部の変更の登記を行う。

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）。

⑦建物の分割の登記

⑧の建物の合併の登記は、区分建物を登記記録上これと接続する他の区分建物である建物若しくは附属建物に合併して1個の建物とする「区分合併」をいい、区分建物同士の合併においては建物が物理的に接続していなければならない（不動産登記法54①Ⅲ）。

売却マンションによっては、別棟の附属建物（例えば、別棟の集会所）が存在し、売却マンションの専有部分の附属建物として登記されている場合もあり、この場合には、売却マンションと物理的に別個の建物であるため、当該別棟の附属建物である非区分建物については、⑧の建物の合併（区分合併に係るもの）をすることはできない。

そこで、当該附属建物を当該専有部分の登記記録から分割して登記記録上別の1個の建物とするために建物の分割の登記を行う必要がある。

なお、別棟の附属の建物については、「マンション」（再法2①Ⅰ）には該当せず、「売却マンション」（同項XXⅠ）にも該当しないから、権利消滅期日において、当然には売却組合に帰属することにはならないが、売却マンションのいわゆる従物として売却組合に帰属する場合もあると考えられ、その場合には、当該附属の建物が売却組合に帰属することとなる旨が分配金取得計画に定められることとなる。

⑧建物の合併の登記

売却マンションは、権利消滅期日において、区分所有法第1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るため、当然に区分建物ではない建物となることに伴い、区分合併に係る建物の合併の登記を行う。

2) マンション除却敷地売却事業（登令10③）

マンション除却敷地売却事業においては、実体的には、権利消滅期日に売却等マンショ

ンが売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、その後マンションが除却されて滅失登記がされることが予定されているため、当該マンションについての権利変動を反映するための登記をする実益に乏しい。

そのため、マンション除却敷地売却事業における「必要な登記」としては、基本的には、その敷地についての所有権の移転の登記、地上権又は賃借権の移転の登記、所有権以外の権利の登記の抹消に限られる。また、マンションについて敷地権の登記がある場合には、敷地についての所有権の移転の登記等をする前提として、当該マンションについて敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の登記が必要となる。

これらをまとめると下表の①～④となる。マンション除却敷地売却事業における権利売却の登記の申請については、①～④の順序を付すものとされている。それぞれの登記の申請内容については、前記のマンション敷地売却事業を参照。

表 3-31 マンション除却敷地売却事業における権利売却の登記の申請内容

- | |
|---|
| ①建物の表題部の変更の登記
②所有権の移転の登記
③地上権又は賃借権の移転の登記
④所有権以外の権利の登記の抹消 |
|---|

3) 敷地売却事業（登令 10④）

敷地売却事業においては、既にマンションが滅失済みであるから、実体的な権利変動が生ずるのは売却敷地についての権利のみである。

そのため、敷地売却事業における「必要な登記」としては、基本的には、その敷地について下表の①～③の登記に限られる。当該登記の申請については、①～③の順序を付すものとされている。それぞれの登記の申請内容については、前記のマンション敷地売却事業を参照。

表 3-32 敷地売却事業における権利売却の登記の申請内容

- | |
|--|
| ①所有権の移転の登記
②地上権又は賃借権の移転の登記
③所有権以外の権利の登記の抹消 |
|--|

【6】除却敷地売却マンションの滅失登記

表 3-33 除却敷地売却マンションの滅失登記に関する規定（登令 6）

- | |
|---|
| ○ 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
（除却敷地売却マンションの滅失の登記の申請）
第十一条 マンション除却敷地売却事業（法第二条第一項第十九号に規定するマンション除却敷地売却事業をいう。）を実施する者は、除却敷地売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。
2 前項の登記の申請をする場合には、分配金取得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。 |
|---|

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

除却敷地売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売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、除却敷地売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ンション除却敷地売却事業を実施する売却組合に、除却敷地売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。

売却組合は、除却敷地売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ず（登令 11①）、その申請をする場合には、分配金取得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 11②）。

表 3-34 コラム 2 ～ 相続登記の義務化 ～

建替え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ろ」「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。

3. 3. 4 登録免許税の免税措置

マンション等売却事業に係る特例措置として、売却組合がマンション等売却事業の施行に伴い受ける次の①から③までの登記については、登録免許税を課さないこととされている。(租税特別措置法第76条第2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. 2. 6 マンション等売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 売却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121①)により、売却組合が取得する売却等マンションの区分所有権及び敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等の取得の登記

② 分配金取得手続開始の登記に係る登記

売却組合が行う分配金取得手続開始の登記(再法140①)

③ 権利消滅期日後の売却等マンション又は土地に係る登記

権利消滅期日後の売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関する権利について必要な登記(再法150①)

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