

マンション再生実務マニュアル

平成17年8月

平成22年7月改訂

令和8年3月改訂

国土交通省

マンション再生実務マニュアル

目次

序章 本マニュアルの枠組み	1
1. 本マニュアルの目的と位置付け	1
2. 本マニュアルの特徴	2
第1章 マンション再生の基本と進め方	6
1. 1 用語の定義	6
1. 2 マンションの再生に係る法律	9
1. 3 マンション建替事業と市街地再開発事業の比較	12
1. 4 マンション建替事業等の基本的な進め方	14
第2章 マンション再生のプロセス・法定手続き	25
2. 1 建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方	26
2. 1. 1 管理組合における計画組織の設置	27
2. 1. 2 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）	29
2. 1. 3 専門家及び事業協力者の選定（更新の場合）	35
2. 1. 4 客観的事由への該当性の確認	38
2. 1. 5 建替え計画等の検討と意見交換による計画の調整・修正	40
2. 1. 6 未賛同者等への対応	46
2. 1. 7 関係地方公共団体及び近隣住民との協議	47
2. 1. 8 建替え決議等に向けて	49
2. 2 建替え決議等の法定手続き	50
2. 2. 1 建替え決議等の前の準備	52
2. 2. 2 建替え決議集会等の招集に関する手続き	56
2. 2. 3 建替え決議等の成立要件と決議において定めるべき事項	60
2. 2. 4 決議成立から合意までの手続き	67
2. 2. 5 賃貸借の終了請求等の手続き	74
2. 3 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き	78
2. 3. 1 マンション再生円滑化法に基づく事業実施のフロー	78
2. 3. 2 再生組合の設立と組織・運営	80
2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可	106
2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで	125
2. 3. 5 再生前マンションの管理組合の消滅	133
2. 3. 6 マンション再生に関連する税制特例措置	135
2. 4 マンション再生事業における登記手続き	138
2. 4. 1 不動産登記の基本事項	138
2. 4. 2 区分建物に関する不動産登記	139
2. 4. 3 マンション再生事業における登記手続き	140
2. 4. 4 登録免許税の免税措置	156

2. 5	再生事業に必要なその他の許認可等	157
2. 5. 1	除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）	157
2. 5. 2	建築確認と権利変換計画との関係	157
2. 5. 3	総合設計制度	158
2. 5. 4	開発許可	158
2. 5. 5	道路の廃止・新設	160
第3章	再生実施計画の策定実務（建替え編）	161
3. 1	建替事業計画作成のための調査等	164
3. 1. 1	計画条件の調査・把握	164
3. 1. 2	区分所有者の状況と意向等の調査	176
3. 1. 3	建替え方法の検討	181
3. 2	事業計画の作成	195
3. 2. 1	事業計画の策定内容	195
3. 2. 2	建替え後のマンションの設計	195
3. 2. 3	行政手続き・各種法適合に係る申請	200
3. 2. 4	資金計画の検討	201
3. 3	権利変換計画の作成	204
3. 3. 1	権利変換計画案の検討	204
3. 3. 2	評価・保証	213
第4章	再生実施計画の策定実務（更新編）	216
4. 1	建物更新とは	219
4. 1. 1	建物更新に該当する工事	219
4. 1. 2	更新事業の実施方法	221
4. 2	更新事業計画作成のための調査	223
4. 2. 1	計画条件の調査・把握	223
4. 2. 2	区分所有者の状況と意向等の調査	242
4. 3	事業計画の作成	248
4. 3. 1	事業計画の策定内容	248
4. 3. 2	再生後マンションの設計（建築計画）	249
4. 3. 3	資金計画の検討	254
4. 3. 4	行政手続き・各種法適合に係る申請	258
4. 4	権利変換計画の作成	259
4. 4. 1	権利変換計画案の検討	259
4. 4. 2	評価・保証	268
第5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	273
5. 1	区分所有者の個別事情への対応	273
5. 1. 1	建替え決議等に至るまでの合意形成の要点	273
5. 1. 2	建替え決議等までの合意形成過程における個別事情への対応	275
5. 1. 3	未賛同者（非賛成者）等への対応	290

5. 2	関係権利者との調整	296
5. 2. 1	抵当権者との調整	296
5. 2. 2	賃借人との調整	302
5. 2. 3	配偶者居住権や使用借権を有する者との調整	313
5. 2. 4	その他の関係権利者との調整	314
5. 3	建替え等の手法に応じた関係権利者との調整	317
5. 3. 1	底地権者との調整	317
5. 3. 2	隣接施行敷地権者との調整	321
5. 3. 3	保留敷地取得者との調整	323
5. 4	その他	324
5. 4. 1	近隣住民との調整	324
5. 4. 2	管理組合の設立と規約・長期修繕計画の作成等	328

凡例

(1) 略号

本マニュアルにおける法令等については、以下のように記載している。

法令等の名称	略記	引用時の表記
老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号）	改正マンション関係法	—
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	—
民法（明治29年法律第89号）	民法	民法○
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	—
都市計画法（昭和43年法律第100号）	都市計画法	都計法○
都市再開発法（昭和44年法律第38号）	都市再開発法	都再法○
借地借家法（平成3年法律第90号）	借地借家法	借法○

※ マンション関係法の改正により、法律の名称自体も変更されている。

(2) 条項の記載方法

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

(3) その他

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 本マニュアルの枠組み

1. 本マニュアルの目的と位置付け

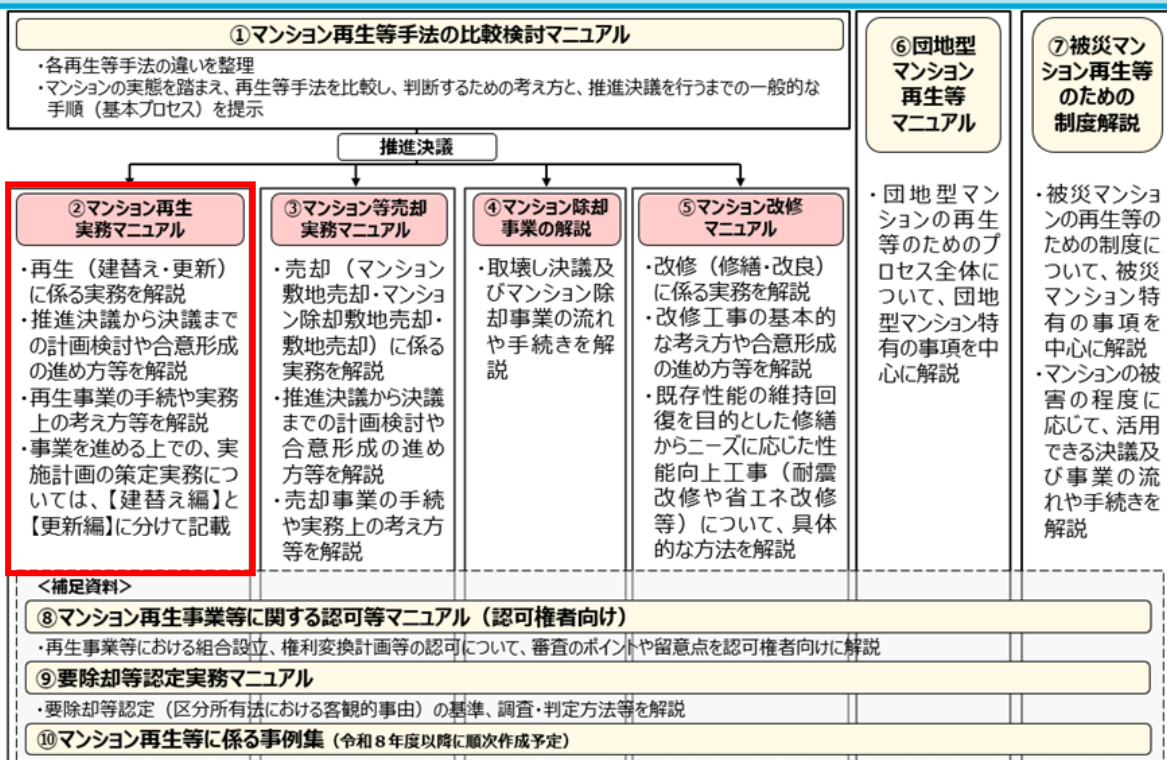
建築から相当年数を経過したマンションにおいては、躯体や設備の老朽化が進む一方で、専有面積の不足、エレベーターの未設置、耐震性や防犯面での不安などの問題も抱えている。今後、都市部を中心にこういった老朽化マンションが急増していくことが見込まれ、その再生が重要な課題となっている。

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、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。

これらの法制度が十分に活用され、マンションの再生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取り組む必要がある。このため、国土交通省は、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、これまでに公表してきたマニュアルを以下の①から⑩に再編・更新のうえ公表し、マンションの再生に関する情報やノウハウの提供を図っている。

マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



マンションの再生等に向けた検討の初動期には、「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、様々な選択肢を検討した後、いずれかの再生等手法で再生等を計画することの合意（推進決議）を得ることが想定される。本マニュアルでは、比較検討の結果、建替え又は建物更新を選択した場合、すなわち「建替え推進決議」又は「建物更新推進決議」を行ったマンションにおける法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について、実務者の視点から見た留意点及びその対応方法などについて示すものとして位置付けられている。

今後、再生等が必要となる多くのマンションにおいては、これまでの建替え事例にあるように余剰容積を活用して大量の保留床を生み出し、これをデベロッパーなどに処分して事業資金を調達するという事業手法をとることが難しくなることが予想される。その場合には、デベロッパーなどに頼らず各区分所有者が自らの費用を負担し、事業の推進主体となって建替え計画を作成し、事業を進めることが必要になる。

また、そうしたマンションにおいては、既存構造躯体を維持しながら、1棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて、共用部分と全ての専有部分を更新する、いわゆる「一棟リノベーション工事」により、建物の再生を図ることも期待される。ただし、この更新事業は、一定の保留床を確保することが難しいため、デベロッパーによる事業参画が見込めないケースが少なくないものと考えられる。この場合、デベロッパーなどに頼らず各区分所有者が自らの費用を負担し、事業の推進主体となって更新計画を作成し、事業を進めることが必要になる。

そのような事業環境においては、負担なしでの建替えなど有利な経済条件を動機付けに区分所有者間の合意形成を図ることはできず、各区分所有者がマンションの現状と将来についての問題意識を共有し、建替え又は更新（以下「建替え等」という。）の必要性を強く実感しない限り、多数の区分所有者の間に建替え等についての合意をつくりだすことは困難である。そして、事業に関わる実務者には、早い段階から事業上の課題を的確に抽出し、対策を検討して、事業計画の策定や組織づくりに反映させていくことがこれまで以上に望まれる。

そこで、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、マンションの建替え等の円滑化を図るものとする。

2. 本マニュアルの特徴

本マニュアルにおいては、実現可能な建替え計画又は更新計画（以下「建替え計画等」という。）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、実務に携わる専門家や公共団体等の担当者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ている。加えて、下記について解説していることが特徴である。

- ・主として建替え推進決議又は建物更新推進決議（以下「建替え推進決議等」という。）を経て、建替え決議又は建物更新決議（以下「建替え決議等」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、計画立案上の留意点等を示すこと。
- ・区分所有法の建替え決議等から、マンション再生円滑化法に基づくマンション再生組合の設立、権利変換計画の認可など、建替え等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。

また、本マニュアルで取り扱う範囲は、以下のとおりとする。

- ①マンションの「建替え」と「更新」に関するものとする。
- ②「建替え推進決議」又は「建物更新推進決議」の後の手続き等を中心に解説する。
- ③区分所有法に基づく「建替え決議」又は「建物更新決議」を行い、マンション再生円滑化法に基づく「マンション建替事業」又は「マンション更新事業」を行うケースを中心に解説する。
- ④単棟型マンションを対象とする。
(団地型マンションに関しては、図1の「⑥団地型マンション再生等マニュアル」を参照すること。)

表2は本マニュアルの構成とともに、各パートで「建替え」と「更新」のいずれを対象として解説しているものなのか、整理したものである。

今後、実務担当者等が、本マニュアルを手引きとして活用し、地方公共団体等とも協議、相談の上、対応することを期待するところである。

表2 本マニュアルの解説の対象（建替え・更新別）

第1章 マンション再生の基本と進め方

目次	建替え	更新	備考
1. 1 用語の定義	●	●	
1. 2 マンション再生に係る法律	●	●	
1. 3 マンション建替事業と市街地再開発事業の比較	●		
1. 4 マンション建替事業等の基本的な進め方	●	●	

第2章 マンション再生のプロセス・法定手続き

目次	建替え	更新	備考
2. 1 推進決議から建替え決議等までの進め方	2. 1. 1 管理組合における計画組織の設置	●	●
	2. 1. 2 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）	●	
	2. 1. 3 専門家及び事業協力者の選定（更新の場合）		●
	2. 1. 4 客観的事由への該当性の確認	●	●
	2. 1. 5 建替え計画等の検討と意見交換による計画の調整・修正	●	●
	2. 1. 6 未賛同者等への対応	●	●
	2. 1. 7 関係地方公共団体及び近隣住民との協議	●	●
	2. 1. 8 建替え決議等に向けて	●	●
2. 2 建替え決議等の法定手続き	2. 2. 1 建替え決議等の前の準備	●	●
	2. 2. 2 建替え決議集会等の招集に関する手続き	●	●
	2. 2. 3 建替え決議等の成立要件と決議において定めるべき事項	●	●
	2. 2. 4 決議成立から合意までの手続き	●	●
	2. 2. 5 賃貸借の終了請求等の手続き	●	●
2. 3 マン	2. 3. 1 マンション再生円滑化法に基づく	●	●

マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き	事業実施のフロー			
	2. 3. 2 再生組合の設立と組織・運営	●	●	
	2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可	●	●	
	2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで	●	●	
2. 4 マンション再生事業における登記手続き	2. 3. 5 再生前マンションの管理組合の消滅	●	●	
	2. 4. 1 不動産登記の基本事項	●	●	
	2. 4. 2 区分建物に関する不動産登記	●	●	
	2. 4. 3 マンション再生事業における登記手続き	●	●	
2. 5 再生事業に必要なその他の許認可等	2. 4. 4 登録免許税の免税措置	●	●	
	2. 5. 1 除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）	●	●	
	2. 5. 2 建築確認と権利変換計画との関係	●	●※	※ 建築確認を要する場合
	2. 5. 3 総合設計制度	●	●	
	2. 5. 4 開発許可	●		
	2. 5. 5 道路の廃止・新設	●		

第3章 再生実施計画の策定実務（建替え編）

目次		建替え	更新	備考
3. 1 建替事業計画作成のための調査	3. 1. 1 計画条件の調査・把握	●		
	3. 1. 2 区分所有者の状況と意向等の調査	●		
	3. 1. 3 建替え方法の検討	●		
3. 2 事業計画の作成	3. 2. 1 事業計画の策定内容	●		
	3. 2. 2 建替え後のマンションの設計	●		
	3. 2. 3 行政手続き・各種法適合に係る申請	●		
	3. 2. 4 資金計画の検討	●		
3. 3 権利変換計画の作成	3. 3. 1 権利変換計画案の検討	●		
	3. 3. 2 評価・補償	●		

第4章 再生実施計画の策定実務（更新編）

目次		建替え	更新	備考
4. 1 建物更新とは	4. 1. 1 建物更新に該当する工事		●	
	4. 1. 2 建物更新の実施方法		●	
4. 2 更新事業計画作成のための調査	4. 2. 1 計画条件の調査・把握		●	
	4. 2. 2 区分所有者の状況と意向等の調査		●	
4. 3 事業計画の作成	4. 3. 1 事業計画の策定内容		●	
	4. 3. 2 再生後マンションの設計		●	
	4. 3. 3 資金計画の検討		●	
	4. 3. 4 行政手続き・各種法適合に係る申請		●	
4. 4 権利変換計画の作成	4. 4. 1 権利変換計画案の検討		●	
	4. 4. 2 評価・補償		●	

第5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

目次	建替え	更新	備考	
5.1 区分所有者の個別事情への対応	5.1.1 建替え決議等に至るまでの合意形成の要点	●	●	
	5.1.2 建替え決議等までの合意形成過程における個別事情への対応	●	●	
	5.1.3 未賛同者（非賛成者）等への対応	●	●	
5.2 関係権利者との調整	5.2.1 抵当権者との調整	●	●	
	5.2.2 賃借人との調整	●	●	
	5.2.3 配偶者居住権や使用借権について	●	●	
	5.2.4 その他の関係権利者との調整	●	●	
5.3 建替え等の手法に応じた関係権利者との調整	5.3.1 底地権者との調整	●	●	
	5.3.2 隣接施行敷地権者との調整	●	※	※ 制度上は可能だが、解説対象としない。
	5.3.3 保留敷地取得者との調整	●	※	
5.4 その他	5.4.1 近隣住民との調整	●	●	
	5.4.2 管理組合の設立と規約・長期修繕計画の作成等	●	●	

第1章 マンション再生の基本と進め方

本章の建替え・更新別の解説の対象は表 1-1 のとおりである。

表 1-1 本章の解説の対象（建替え・更新別）

目次	建替え	更新	備考
1. 1 用語の定義	●	●	
1. 2 マンション再生に係る法律	●	●	
1. 3 マンション建替事業と市街地再開発事業の比較	●		
1. 4 マンション建替事業等の基本的な進め方	●	●	

1. 1 用語の定義

一般的に、マンション建替えを行うに当たっては、集会において区分所有法に基づく建替え決議を得るか、区分所有者の全員の同意を得るかの2つの方法を採用することになる。後者の全員同意による建替えは、現実的には極めて困難である場合が多く、このため、区分所有法に基づく建替え決議を得て建替えが実施されている現状がある。加えて、近年は、区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合は、マンション建替円滑化法に基づきマンション建替組合を設立し、施行者となって事業を行う場合が大多数を占めており、今後も、マンション再生円滑化法に基づきマンション再生組合を設立し、施行者となって事業を行う場合が主として想定される。

また、令和8年4月に施行された区分所有法には、既存躯体を活用して建物を再生する「建物更新」が創設されたとともに、マンション再生円滑化法において、「建物更新決議」後に、安定的に事業を進めるための仕組みが整えられた。更新についても、建替えと同様、区分所有法に基づき、建物更新決議を行い、マンション再生円滑化法に基づきマンション更新事業を行うケースが多くなるものと考えられる。

こうした背景から、本マニュアルでは、区分所有法に基づく建替え決議等を得て、マンション再生円滑化法に基づきマンション建替事業又はマンション更新事業（以下「マンション建替事業等」という。）を進める場合の手続きを中心に解説する。

そこで、本マニュアルにおいては、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、特段の断りがない限り、以下の定義による用語を用いる。

表 1-2 用語の定義用語	定義	根拠条文
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
マンションの建替え	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（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいう。	再法2①II
マンションの更新	現に存する1又は2以上のマンションについて、区分所有法第64条の5第1項に規定する建物の更新を行うことをいう。	再法2①III
再生マンション	マンションの建替えにより新たに建築されたマンション又はマンションの更新がされた後のマンションをいう。	再法2①V

マンション建替事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの建替に関する事業及びこれに附帯する事業をいう。	再法 2 ①VI
マンション更新事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業をいう。	再法 2 ①VII
マンション再生事業	マンション建替事業又はマンション更新事業をいう。	再法 2 ①X
施行者	マンション再生事業を施行する者をいう。	再法 2 ①X
建替前マンション	現に存するマンションであって、マンション建替事業を施行するものをいう。	再法 2 ①XI
更新前マンション	現に存するマンションであって、マンション更新事業を施行するものをいう。	再法 2 ①XII
再生前マンション	建替前マンション又は更新前マンションをいう。	再法 7 II
再生後マンション	マンション建替事業の施行により建築された再生マンション又はマンション更新事業の施行によりマンションの更新がされた後の再生マンションをいう。	再法 2 ①XIV
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 2 ①XXX
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 2 ①XXXI
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 2 ① XXX II
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 2 ① XXXIII
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第 5 条第 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 2 ① XXXIV
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 2 ① XXXV
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 2 ① XXXVI
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。以下同じ。）及び配偶者居住権をいう。	再 法 2 ① XXXVII
隣接施行敷地	再生前マンションとなるべきマンションの敷地に隣接する土地を合わせて再生後マンションの敷地とする場合における当該土地	再法 11①
保留敷地	再生前マンションの敷地で再生後マンションの敷地とならない土地	再 法 58①XXIII
建替え決議	区分所有法第 62 条第 1 項に規定する建替え決議をいう。	再法 9 ① I

建物更新決議	区分所有法第64条の5第1項に規定する建物更新決議をいう。	再法9①Ⅱ
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。	—

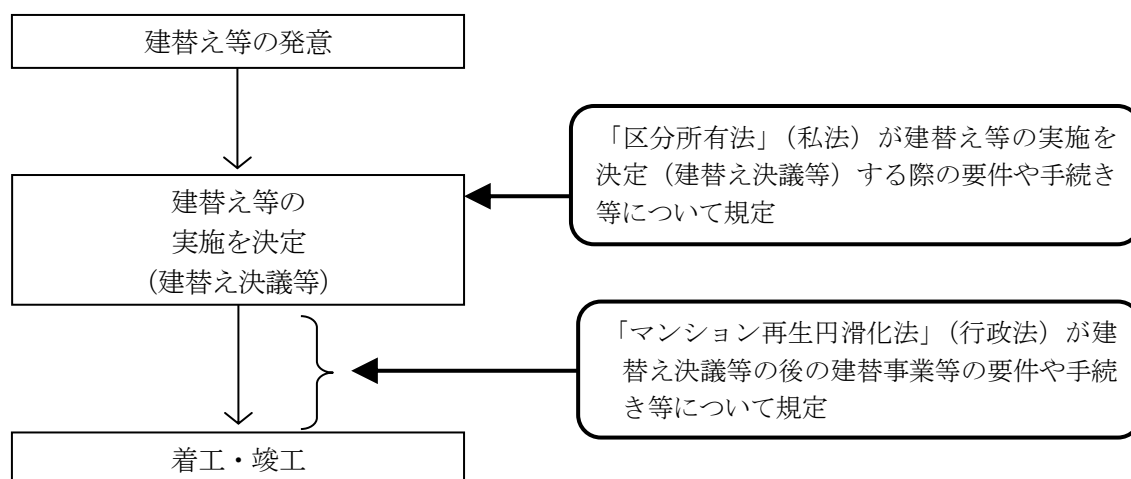
1. 2 マンションの再生に係る法律

(1) 区分所有法とマンション再生円滑化法の関係

マンションの再生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。事業を円滑かつ安定的に進めるためには、この2つの法律に基づき事業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、建替え決議や建物更新決議の規定があるが、これらの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決議がなされた場合に、行政の関与のもと建替え等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 1-3 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、マンションの建替え等に際しては、主として管理組合が中心となり建替え計画等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建替え等の実施を決定（建替え決議等）する必要がある。この決議に関する手続きや、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までは区分所有法に規定されている。なお、管理組合のほか、有志の団体が建替え等の検討を進めることも可能であるが、本マニュアルでは、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建替え決議等が成立すると、事業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、権利変換という手法を用いて建替え等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、マンション建替事業等を施行する主体の明確化、再生前のマンションから再生後のマンションへの関係権利の移行等により、マンション建替事業等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再生事業のメリット

マンション再生円滑化法は、法人格を有するマンション再生組合（以下「再生組合」という。）の設立による事業主体の法的位置付け、再生組合の運営ルールと権利義務関係の明確化、権利変換手続きによる関係権利の再生後マンションへの移行等、マンションの再生の円滑化に係る様々な措置を講じているものである。

以下、建替えの場合を想定して、マンション再生円滑化法を適用した場合のメリットを整理する。

表 1-4 マンション再生円滑化法を適用した建替事業のメリット

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
<p>事業主体の法的安定性</p> <p>建替え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、建替えに参加する者で民法の組合類似の団体を構成して建替え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、建替え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、各種契約行為が円滑に行えない。</p>	<p>再生組合の意思・運営決定のルールが法律により明確化される。</p> <p>再生組合に法人格が与えられ、再生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>
<p>関係権利の円滑な移行</p> <p>建替え参加者の中で、一人でもその後の手続きに応じない者がいると、建替えを実現することができなくなる可能性がある。</p> <p>事業は各区分所有者と事業協力者との等価交換契約に基づき進められることが多く、区分所有者の建替え前の権利は、事業期間中は一時的に事業協力者に移行したことから、区分所有者の権利の保全が十分でない。</p> <p>工事期間中の抵当権等の一時的な抹消について、抵当権者等の合意が取りにくい。賃借人についても、賃貸借契約の合意解約が必要とされ、正当事由をめぐる争いに発展する余地がある。</p>	<p>再生組合の決議と行政の認可により、権利変換計画について少数の反対者がいても建替えを進めることが可能となる。</p> <p>区分所有者の建替え前の権利を、権利変換計画の定めに従い、権利変換期日において再生後マンションの敷地利用権に、建築工事の完了の公告の日において再生後マンションの区分所有権に権利変換することにより、権利が保全される。</p> <p>抵当権者等や賃借人の従前権利を、権利変換期日や建築工事の完了の公告の日において、権利変換計画の定めに従い、再生後マンションの敷地利用権や再生後マンションに移行することにより、権利の保全が明確になり、同意を得やすくなる。</p>
<p>転出者・事業不参加者への対応</p> <p>建替え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、各区分所有者と事業代行者との個別契約となる等価交換契約に支障を来す等、事業の円滑な実施が阻害される可能性がある。</p>	<p>再生組合の設立認可公告後に建替えに参加しない旨を回答した区分所有者や権利変換計画についての総会の議決に賛成しなかった組合員に対して売渡し請求をして建替事業から離脱させることができるようになる。また、権換計画の認可が下りると、強制的に権利変</p>

		換をすることも可能である。 権利変換計画についての総会の議決に賛成しなかった組合員は、再生組合に対して買取り請求をすることができる。
	建替えに反対ではないが、事業への参加を希望しない者の扱いについては各区分所有者と事業代行者との個別対応となるが、位置付けが明確でない。	再生組合の設立認可公告後 30 日以内に権利変換を希望せず金銭給付を希望する旨の申し出をすることによって、転出の位置付けが明確になる。

なお、マンション再生円滑化法を適用するに当たっては、再生前マンションの住戸の数、再生後マンションの住戸の数、住戸の規模、建物の構造、設備等において一定の要件があることに留意する必要がある（「2. 3. 2 (2) 組合設立の認可申請」参照）。

(3) マンション再生円滑化法の施行者の種類

マンション再生円滑化法では、マンション再生事業の施行者として、再生組合とマンションの区分所有者又はその同意を得た者（以下「個人施行者」という。）の2種類の施行者を設けており、以下にその比較を示す。

表 1-5 再生組合と個人施行者との比較

施行者の種類	設立等要件	備考
マンション再生組合	<ul style="list-style-type: none"> ・決議の内容によりマンションの建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされた者（以下「再生合意者」という。）の5人以上の共同（一般的に「設立発起人」と呼ぶ） ・再生合意者の過半数が出席した集会において、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の同意 ・定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可 	<ul style="list-style-type: none"> ・法人格あり ・民間事業者が参加組合員として事業参加が可能
個人施行者	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者又は民間事業者等の1人又は数人の共同 ・原則として関係権利者の全員同意（抵当権者等は例外規定あり） ・1人の場合は規準及び事業計画、数人共同の場合は規約及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可 	<ul style="list-style-type: none"> ・個人が個人施行者となる場合は法人格なし ・民間事業者等が個人施行者として事業を実施可能

1. 3 マンション建替事業と市街地再開発事業の比較

マンション建替事業は、区分所有法の建替え決議後、マンション建替円滑化法（現マンション再生円滑化法）に基づき実施される例が多くなっているが、都市再開発法に基づく市街地再開発事業として実施される例もある。ここでは、市街地再開発事業と比較したマンション建替事業の主な特徴等を解説する。

(1) マンション建替事業と市街地再開発事業の比較

マンション建替事業は、区分所有者の大勢が建替えを望んでいる場合にそれを具現化することを目的としたものであり、多くの場合、建替え決議を目的とした集会による決議をもって事業がスタートする。

一方、市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とした公共性の高い事業であり、例えば、組合施行については都市計画事業として施行され、都市計画決定をもって事業がスタートする。

(2) 市街地再開発事業と比較したマンション建替事業の主な特徴

市街地再開発事業と比較したマンション建替事業の主な特徴は次表に示すとおりであり、マンション建替事業は私有財産に当たるため、私的自治の原則を尊重して、公共の関与は事業を円滑に推進する上での必要最小限にとどめられたものとなっている。

表 1-6 マンション建替事業と市街地再開発事業との比較

	マンション建替事業	市街地再開発事業 (地上権非設定型の場合)
根拠法	・区分所有法、マンション再生円滑化法	・都市再開発法
事業開始の起点となる位置付け	・区分所有者の全員同意又は建替え決議（民事上の手続き）	・区分所有者の全員同意又は市街地再開発事業の都市計画決定（公定の手続き）
組合設立の同意	・建替え合意者の過半数が出席し、出席した建替え合意者及びその議決権の各4分の3以上	・施行区域内の宅地所有者及び借地権者の各3分の2以上、かつ、宅地面積及び借地面積の合計の3分の2以上
施行者	・個人施行 ・組合施行	・個人施行 ・組合施行 ・再開発会社施行 ・地方公共団体施行 ・独立行政法人都市再生機構施行、地方住宅供給公社施行
権利変換の対象資産	・建替前マンションの区分所有権及び敷地利用権	・施行地区内の土地の所有権、建築物の所有権、借地権、借家権等
従前資産の確定	・登記簿、管理規約における敷地利用権の内容、建物登記簿又は管理規約と建物の実態（用途、専有・共用部分、面積等）により行う。	・土地調書及び物件調書によって推定される。
等価交換の原則	・差額は清算金により処理することを前提として権利変換前後の価額に著しい差額が生じないことと	・原則、権利変換前後の価額に著しい差額が生じないように定めなければならないと規定されている（一般的に

	する旨のいわゆる「等価交換の原則」に関する定めはない。	「等価交換の原則」と言われている。)
権利変換計画の認可申請の手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換計画の総会決議（組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上）。 ・組合員以外の関係権利者（借借人等、担保権者（例外規定あり）、底地権者、隣接施行敷地の所有者等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換計画の縦覧、意見書
未同意者への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え決議の未同意者は、組合員にはならない。 ・建替え決議や権利変換計画の決議の未同意者に対しては売渡し請求が可能。 ・また、権利変換計画の決議の未同意者に対しては強制的に権利変換も可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・組合設立の未同意者も、組合員となる。 ・権利変換計画についての法的な同意手続きはないが、実質的な未同意者は、強制的に建築施設の部分に権利の移動（権利変換）が可能。
建物等の引渡しへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・強制的な引渡しに関する定めはない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法律上は、行政代執行法に定める手続きの規定がある。
事業の継続が困難となるおそれがある場合の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・事業代行に関する定めはない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法律上は、事業代行の規定がある。

1. 4 マンション建替事業等の基本的な進め方

(1) マンション建替事業等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、マンション建替事業は、その多くが建替え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の施行後においても、マンション建替事業等の多くが建替え決議等を経て行うものと想定される。区分所有法において定められた建替え決議等は、共有物の処分に関する民法の例外規定であり、建替え決議等が可決すると建替え等を行うことが法的に決定する。

また、同法の特徴として、建替え決議等に賛成しなかった区分所有者に対して、決議で決まった建替え等に参加するか否かを促す仕組み（以下「催告」という。）があるが、これまで実現された建替えにおいては、催告により多くの区分所有者が建替えに参加している。

さらに、催告によっても建替え等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を、建替え等の参加者又は建替え等の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再生組合）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建替事業等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、建替え決議等に当たっては、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、建替え決議等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恐れがある。

したがって、マンション建替事業等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、建替え決議等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

マンション建替事業等においては、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。

建替え決議等の前段階であれば、建替え計画等の策定過程で検討した構想の内容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、構想内容のうち、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。

建替え決議等の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の程度やマンション建替事業等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再生組合の設立後に事業計画の変更等を余儀なくされた場合には、事業計画や権利変換計画等の変更について、再生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（権利変換計画の軽微な変更を除く。）等を得る必要がある。

（２）段階的な合意形成の進め方

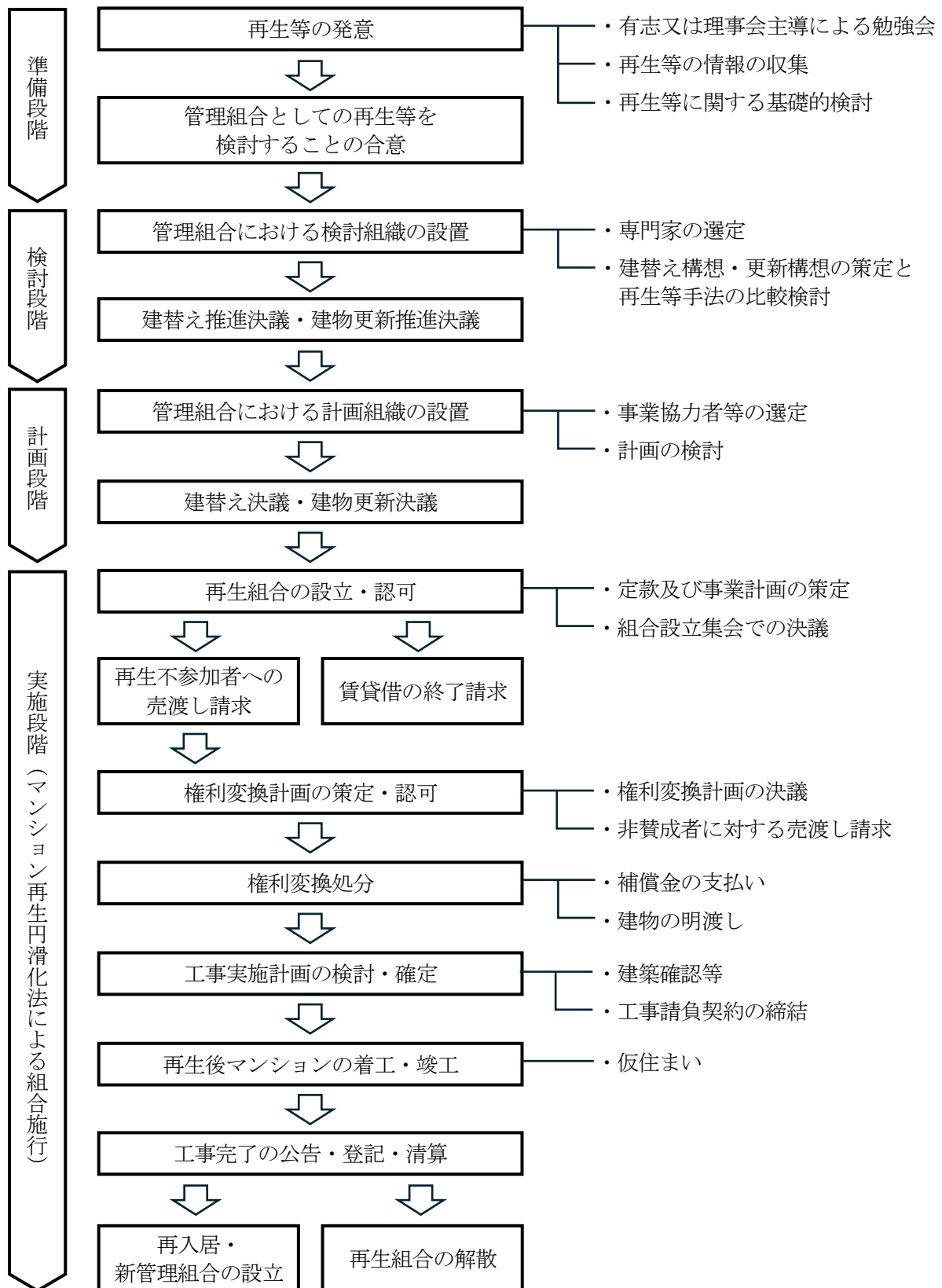
再生等事業の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

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・勉強を行って、管理組合に対して再生等を提起するものであり、検討段階では、管理組合として建替え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していく。その結果、法律上の手続きではないが、建替えが必要と判断された場合には「建替え推進決議」が、改修が必要と判断された場合には「改修推進決議」が、次の段階に進むための手続きとして、一般的に行われている。同様に、更新が必要とされた場合には「建物更新推進決議」が行われることが想定される。

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、計画を本格的に検討する計画段階に移り、「建替え決議」又は「建物更新決議」を目標とした活動を行っていくことになる。

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・事業計画を策定し、組合設立の同意を得た上で、再生組合設立の認可を受け、事業に着手することとなる。

図 1-7 マンション再生事業の基本的な流れ（建替え又は更新を行う場合）



(3) 各段階の検討内容・目標の例

1) 準備段階

準備段階では、区分所有者の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において、建替え等に限らない再生等（改修、売却等）も含めた情報収集や再生イメージ等に関する基礎的な検討を行う。そして、勉強会から理事会、さらには理事会の承認を得て、総会の議案として管理組合の総会で議決される流れとなる。

管理組合として「再生等の検討を行うことの合意や組合員の理解を得ること」を目標とする。

2) 検討段階

検討段階では、管理組合として、建替え等の構想や売却見込み、改修との比較を含めた再生等の必要性についての検討を行う。

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をすることの合意（一般的には、〇〇推進決議の成立）を得ること」を目標とする。本マニュアルでは、建替え又は更新のいずれかの再生等手法に絞り込んだ場合、すなわち、「建替え推進決議」又は「建物更新推進決議」を得た場合を想定して解説をする。

3) 計画段階

計画段階では、区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画等の策定を行う。

「建替え計画等を策定するとともに、それを前提とした合意（決議の成立）を得ること」を目標とする。

4) 実施段階

実施段階では、マンション再生円滑化法に定められた所定の手続き等に則り、事業を着実に進める。

「再生組合の設立、権利変換、工事実施から再入居・新管理組合の設立に至るまでに必要な合意・認可を得ること」を目標とする。

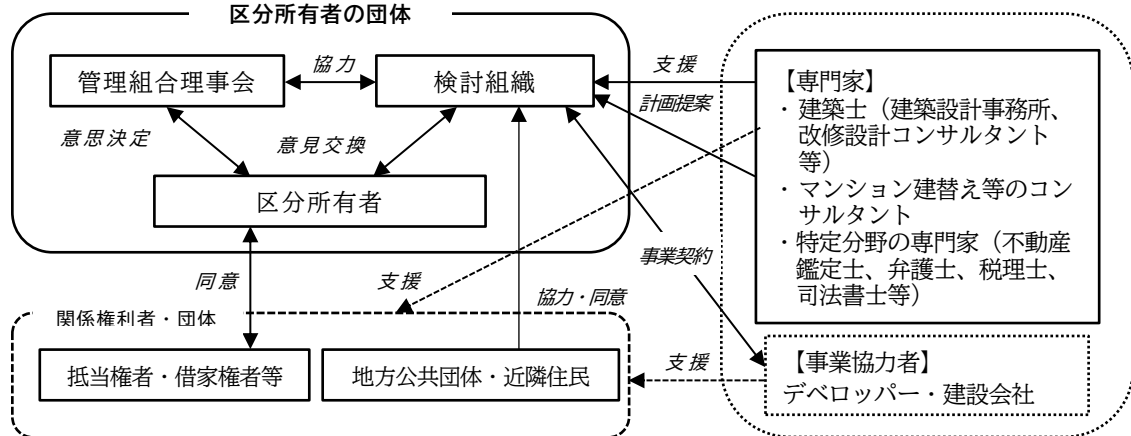
(4) 各段階での検討主体、検討体制

ここでは、準備・検討段階で再生等（建替え、敷地売却、更新等）の検討を行い、建替え等を選択した場合を想定した各段階での検討主体・体制について解説する。

1) 建替え等に向けた合意形成に関わる主体

マンションの建替え等に向けた合意形成の過程において、主要な役割を担う主体とその関係は次図のように整理できる。

図 1-8 合意形成の過程で関係する主体



※ 管理会社は依頼を受けない限り、再生等の検討には関与しないが、再生前マンションの理事会の運営や集会の招集のサポートをすることが多い。

① 区分所有者の団体と中心となる組織

マンションの再生等（建替え、敷地売却、更新等）に関する合意の意思表示を行う主体は、区分所有者となる。再生等の実現に向けては、区分所有者又は理事会の発意により勉強会を発足し、情報収集や基礎的検討を行ったうえで、当該理事会の下にその諮問機関として検討組織を設置するのが一般的である。この理事会と検討組織が中心となって、専門家の協力を得ながら再生等の検討を進めることとなる。

また、理事会は、検討過程において、再生等を検討する組織からの提案を受けて、各区分所有者の意志に基づいて採るべき対応を判断する役割を担い、理事会の判断は、集会での議案として提起される。個々の区分所有者は、理事会から提案される議案について判断し、再生等の検討に対する意思表示を行う。

② 専門家

再生等事業は多くの専門的知識を必要とするため、例えば、次のような役割（業務の支援）を担う専門家の協力が必要となる。

ア マンション管理士、マンション管理適正化支援法人やマンション管理業者

マンション管理士やマンション管理適正化支援法人は、マンションの再生等に特化した専門家ではないが、マンション管理のついで支援業務等を行っている専門家である。また、マンション管理業者についても、管理事務を委託している場合には、管理組合が日常的に関

わりを持つことになる専門家となる。以上を踏まえ、次のような業務の支援を行うことが期待される。

- ・管理組合運営のあり方や再生等全般についての進め方のアドバイス
- ・現マンションの規約改正（修繕積立金を再生等の検討費用に充当するための改正等）、及び再生後マンションの規約設定についてのアドバイス

イ 建築士（建築設計事務所、改修設計コンサルタント等）

建築士は、次のような業務の支援を行う。

- ・建物の老朽度の調査・診断
 - ・改修や建物更新の検討・計画に係る資料作成、合意形成の支援、工事業者の選定支援
- ※ 建物更新の検討に当たっては、躯体の状況を正しく評価し適切な補修・補強方法を提案できる構造技術者の協力が重要である。

ウ マンション建替え等のコンサルタント等

マンション建替え等のコンサルタントは、次のような業務の支援を行う。

- ・再生等の手法の比較検討に係る資料作成、区分所有者の合意形成の支援
- ・建替え等の検討・計画に係る資料作成、合意形成の支援、事業協力者等（デベロッパー）の選定支援

エ 特定分野の専門家

法的な予防措置・紛争処理、不明区分所有者の処理、敷地の境界調査、不動産の鑑定評価、移転補償金、税金・住宅ローンや代替住居の確保のアドバイスなど、マンションや区分所有者等の状況に応じて、特定分野の支援（マンション建替え等のコンサルタントを補完）を行う専門家（不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士等）の協力が必要となる。なお、特定分野の専門家の関わりは、一般的には計画段階からとなる。

区分所有者は、必要に応じてこのような専門家を選定し、建替え計画等の策定についての協力や合意形成の支援を依頼する。

③デベロッパー等の事業協力者

建替えを推進するうえで、売却用の保留床（建替え後のマンションの大規模化などで新たに生まれる、施行者に帰属しない床）などが生じる可能性がある場合は、事業協力者としてデベロッパーの協力を得ることが重要となる。

なお、デベロッパーの関わりは、一般的には計画段階からとなるが、コンサルタントに委託することができず、当初からデベロッパーを事業協力者として選定することもある。

④区分所有者以外の関係権利者・団体

マンション建替事業等の実施のためには、各種法規制に係る調整や助成制度等の活用の際に地方公共団体の協力が必要となる場合がある。また、実際に事業を進めるに当たり、住戸を担保に融資を受けている場合の抵当権者（金融機関等）や、賃貸された住戸に居住している借借人等の同意が必要となる。

そのほか、区分所有者の不安事項を軽減するため、住宅金融支援機構による資金調達が難しい高齢の区分所有者向けの融資の活用や、工事期間中の仮住居先確保のため UR 都市機構や住宅供給公社などとの協力や連携も必要となる場合がある。

加えて、マンション建替事業等の工事を進めるに当たっては、近隣住民の理解を得ておくことも必要である。

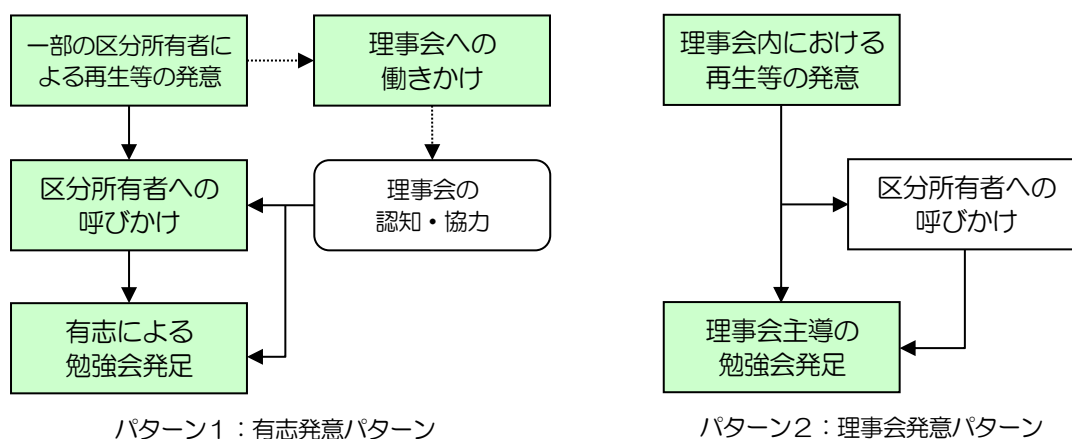
2) 各段階での検討組織体制

①準備段階

再生等の提起のための検討を行う初めのステップである勉強会の発足については、大きく以下の2つのパターンがある。

1つ目は、一部の区分所有者の有志が勉強会を発足するパターンである。再生等に賛同する者が有志で集まり、自主的な勉強会を設置することが考えられる。2つ目は、理事会が中心となり勉強会等が発足するパターンで、この形態がとられるケースが多くなっている。理事会のみで勉強会を始めるケースのほか、理事会から、再生等に関心のある区分所有者へ呼びかけ、勉強会を設置することが考えられる。

図 1-9 準備段階の流れ

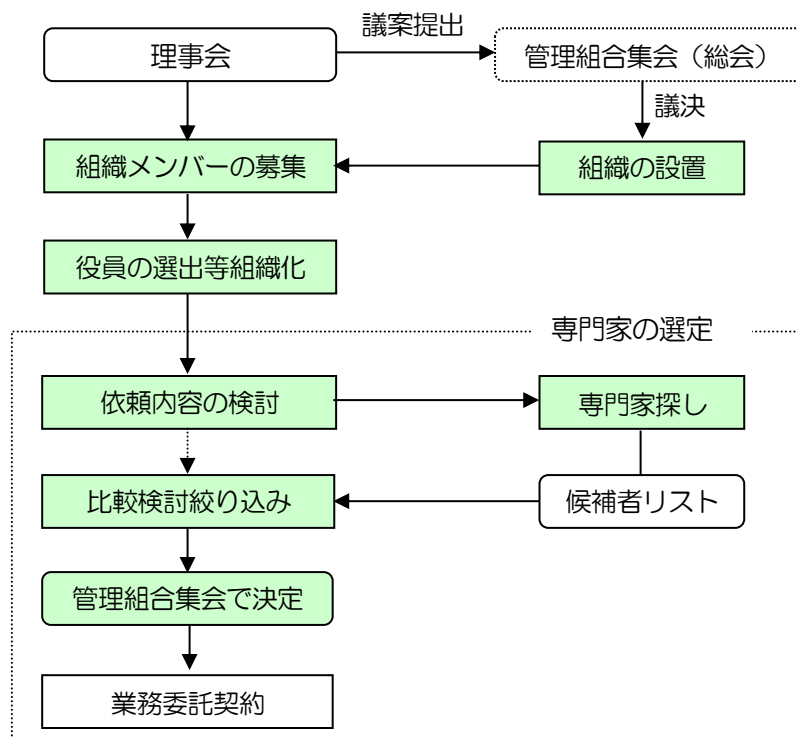


いずれのパターンにおいても、勉強会の設置に当たってはその目的を明確にするとともに、1つ目のパターンで進める場合においても、管理組合や理事会と良好な関係を築きながら活動を行っていくことが肝要である。また、以上の2パターンのほか、大規模修繕の実施に向けて設立した専門委員会（修繕委員会など）における検討をきっかけに、再生等に係る勉強会を発足することもある。

②検討段階

理事会から再生等の検討についての議案が提起され、管理組合の集会（総会）において、再生等による改善の必要性や再生等の構想、各再生等手法との比較などを検討する組織を設置すること、検討費用を管理組合予算から支出することについての議決が成立すると、管理組合として再生等についての正式検討を開始する。

図 1-10 検討段階の流れ



なお、再生等に係る検討費用を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、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（マンション再生等）に係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、この事項がないときは、管理規約の変更をしておく必要がある（マンション標準管理規約を参照）。

検討組織の設置に当たっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、管理組合理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要役員が選出される。組織の運営に当たっては、理事会との連携を図ることや、全区分所有者に対して会議を公開とし、誰もが話を聞けるようにするなど、オープンな運営を行うことが重要になる

また、こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となるが、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界がある。そこで、外部（又は区分所有者内部）の専門家の協力を得ながら検討を行う必要が生じる。

専門家の選定に当たって、まずは依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で候補者を抽出し、その中から最も相応しいと考える専門家を選ぶ。専門家の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、業務の委託に当たり契約書を書面で交わすことが大切である。

③計画段階

管理組合の集会で建替え推進決議等がされたことを受け、建替え決議等に向けて検討を行う計画組織（「建替え計画委員会」や「更新計画委員会」等の名称）を設置する。

計画段階の組織の設置に当たっては、検討段階の組織の場合と同様、公募するなどオープンな形で参加者を募り、理事会でメンバーを選任することが望ましい。この場合、検討段階の組織で検討してきたメンバーなど、建替え等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段階の組織が構成される場合が多いと考えられるが、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べきである。

また、計画段階においては、建替え計画等の作成や事業性の試算・評価、区分所有者の個別状況への対応、行政や近隣住民との協議等の様々な手続きが必要となる。このため、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とともに、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントの関与が必要不可欠となる。

計画組織が設置されると、まずはコンサルタント等の専門家の選定作業にとりかかることが必要であり、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、業務を委託することとなる。これに当たっては、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となる。なお、円滑な推進のためには、②の検討段階で選定した専門家が、そのまま計画段階の専門家となることが多いと考えられるが、この場合も適切な選定手続きをとることが必要である。

また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、建替えの事業計画の検討を重ねる過程で保留床の取得・販売力を有する事業協力者（デベロッパー）を選定して、その協力を求める必要があるため、コンサルタント等の専門家の協力を得ながら適切な手続きで事業協力者を選定することとなる。

④実施段階

マンション再生円滑化法に基づいて事業を行うためには、まずは都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）に対し、再生組合の設立認可の申請を行う必要があり、再生組合の設立が、マンション再生円滑化法に基づいて事業を行うための出発点となる。

決議における建替え合意者又は更新合意者は、5人以上が設立発起人となって、「定款」及び「事業計画」を定めた上で、都道府県知事等に再生組合設立認可の申請を行う。

再生組合の設立が認可されると、合意者の全員及び参加組合員が再生組合の構成員となる。

再生組合を運営するために、組合員名簿の作成、組合の理事長や役員を選任・届け出などの組織づくりを行うとともに、審査委員3人以上を選任する必要がある。

また、定款や事業計画、権利変換計画、実施設計等の策定をはじめとして、再生組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となる。業務の一部は、参加組合員により支援が行われる場合もあるが、様々な計画の策定等の事業全般にわたる一連の業務については、マンション建替え等に関する業務実績のある設計事務所、マンション建替え等のコ

ンサルタント等の専門家の協力を得る必要がある。なお、②検討段階や③計画段階で選定した専門家がこの業務も担うことが多いが、その場合でも、再生組合の総会で決議をしたうえで、改めて再生組合と契約をすることが必要である。

なお、マンション再生円滑化法に基づくマンション建替事業等では、「参加組合員」としてデベロッパー等が再生組合に参加することができる制度が設けられており、これらの者の資金力、建替えのノウハウ、豊富な情報量等を活用しながら、マンション建替事業等を進めることができるようになっている。

(5) 推進決議と建替え決議等の意味・効果

1) 推進決議

建替え推進決議等は、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、建替えが適切だと判断された場合に、本格的に建替えの検討を行っていくこと（建替えを計画すること）を管理組合の集會に諮り、決議することを一般に「建替え推進決議」という。また、同様に、様々な検討を行ったうえで、本格的に更新の検討を行っていくこと（更新を計画すること）を決議することを「建物更新推進決議」という。

建替えや更新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ことが一般的であることから、建替え決議等に向けた一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、建替え推進決議等については、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、建替え決議等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) 建替え決議等

建替え決議等は、区分所有法で定められた手続きであり、建替え決議は「区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各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）の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議」である（区法 62①）。また、建物更新決議は「区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各5分の4以上（一定の事由がある場合は各4分の3以上）の多数で、建物の更新をする旨の決議」である（区法 64-5①）。これらは、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。

建替え決議等の効果は、建替え等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、建替え等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、建替え決議等については、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、建替え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 マンション再生のプロセス・法定手続き

本章の建替え・更新別の解説の対象は表 2-1 のとおりである。

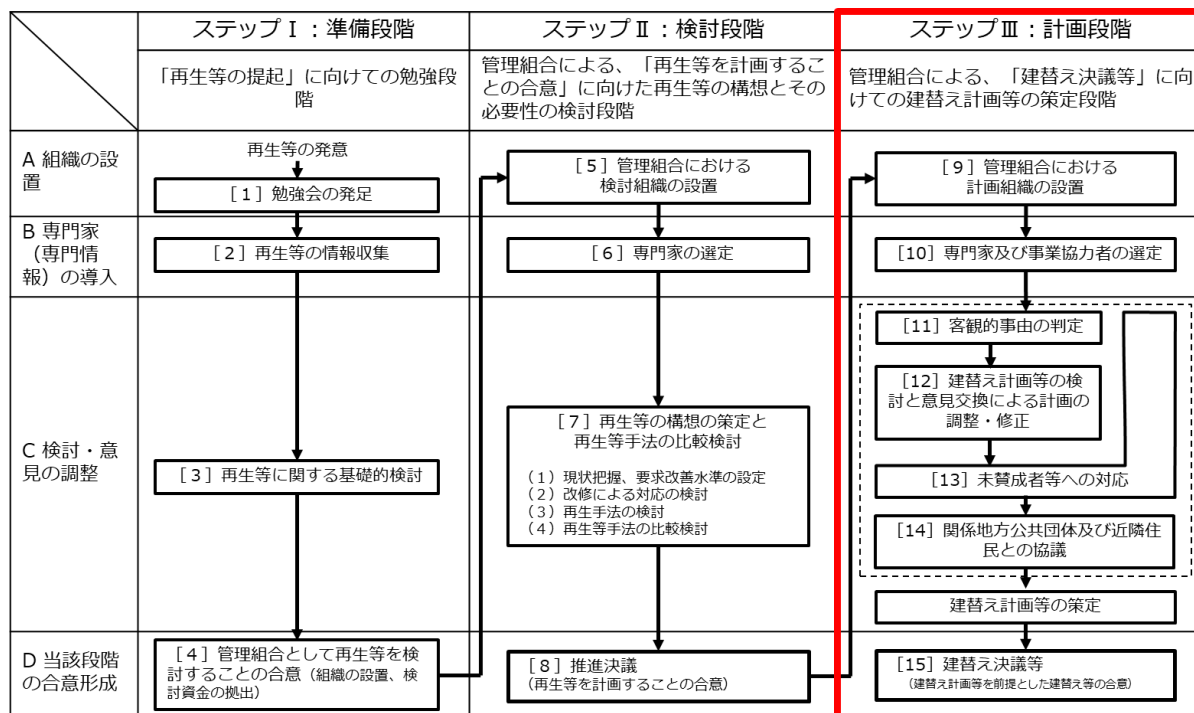
表 2-1 本章の解説の対象（建替え・更新別）

目次	建替え	更新	備考	
2. 1 推進 決議から建替 え決議等まで の進め方	2. 1. 1 管理組合における計画組織の設置	●	●	
	2. 1. 2 専門家及び事業協力者の選定（建 替えの場合）	●		
	2. 1. 3 専門家及び事業協力者の選定（更 新の場合）		●	
	2. 1. 4 客観的事由への該当性の確認			
	2. 1. 5 建替え計画等の検討と意見交換に よる計画の調整・修正	●	●	
	2. 1. 6 未賛同者等への対応	●	●	
	2. 1. 7 関係地方公共団体及び近隣住民と の協議	●	●	
	2. 1. 8 建替え決議等に向けて	●	●	
2. 2 建替 え決議等の法 定手続き	2. 2. 1 建替え決議等の前の準備	●	●	
	2. 2. 2 建替え決議集会等の招集に関する 手続き	●	●	
	2. 2. 3 建替え決議等の成立要件と決議に おいて定めるべき事項	●	●	
	2. 2. 4 決議成立から合意までの手続き	●	●	
	2. 2. 5 賃貸借の終了請求等の手続き	●	●	
2. 3 マン ション再生円 滑化法に基 づく事業実施の 手続き	2. 3. 1 マンション再生円滑化法に基づく 事業実施のフロー	●	●	
	2. 3. 2 再生組合の設立と組織・運営	●	●	
	2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可	●	●	
	2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再 生組合の解散まで	●	●	
	2. 3. 5 再生前マンションの管理組合の消 滅	●	●	
2. 4 マン ション再生事 業における登 記手続き	2. 4. 1 不動産登記の基本事項	●	●	
	2. 4. 2 区分建物に関する不動産登記	●	●	
	2. 4. 3 マンション再生事業における登記 手続き	●	●	
	2. 4. 4 登録免許税の免税措置	●	●	
2. 5 再生 事業に必要な その他の許認 可等	2. 5. 1 除却等の必要性に係る認定（要除 却等認定）	●	●	
	2. 5. 2 建築確認と権利変換計画との関係	●	●※	※ 建築確 認を要する 場合
	2. 5. 3 総合設計制度	●	●	
	2. 5. 4 開発許可	●		
	2. 5. 5 道路の廃止・新設	●		

2. 1 建替え推進決議等から建替え決議等までの進め方

本マニュアルは、建替え推進決議等が行われ、一つの再生手法に絞り込まれた後の事業の進め方等を解説するものである。まず、建替え推進決議等から建替え決議等までの基本的な進め方（計画段階）を示す。

図 2-2 建替え決議等までの合意形成プロセス



2. 1. 1 管理組合における計画組織の設置

管理組合の集会（総会）で、建替え推進決議等がされたことを受け、決議に向けて計画の検討を行う計画組織（建替えの場合は「建替え計画委員会」等、更新の場合は「更新計画委員会」等の名称）を設置する。

（１）計画組織の目標

計画組織は、建替え決議等の成立に向けて、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、建替え計画等を策定し、それに基づいて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

建替え決議等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、当該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のが一般的である。

長年にわたって再生の方向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、建替え等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ったり、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となる。

（３）計画組織の適切な組織化

計画組織のメンバーは、検討段階の検討組織の場合と同様、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、検討組織で建替え等を検討してきたメンバーなど、建替え等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ことが考えられるが、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。

建替え決議等に向けて対外的な交渉が必要となる段階である。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

管理組合として、建替え決議等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、推進決議を経て建替え等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（建替え等が行われない）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. 1. 2 専門家及び事業協力者の選定（建替えの場合）

建替え決議に向けて、合意形成を進めていくためには、建替え計画の作成や事業性の評価試算、区分所有者の個別状況への対応、行政や近隣住民との協議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こととなる。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となる。検討段階で整理した条件や検討した建替え構想を踏まえて、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となる。

また、建替え後に保留床が生まれる可能性がある計画の場合は、事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する事業協力者（デベロッパー）を選定してその協力を求める必要がある。専門家の協力を得ながら、適切な手続きで事業協力者を選定することが求められる。

図 2-3 専門家の選定フロー

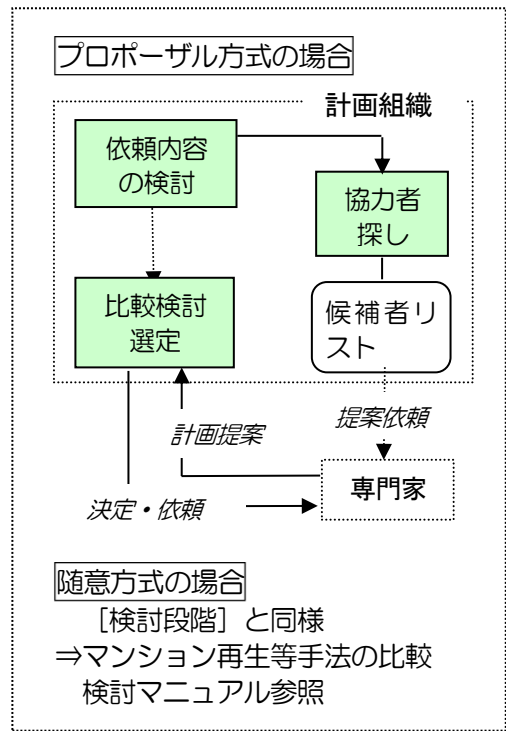


表 2-4 専門家と事業協力者の役割と関係

役割		①建替えの進め方・合意形成の支援	②建替え計画の策定
			②-2 事業計画の策定
基本タイプ(保留床なし)	コンサルタントとしての専門家	建築設計事務所・建築・都市計画系コンサルタント会社等	
保留床が生じるタイプ	コンサルタントとしての専門家	建築設計事務所・コンサルタント会社等	
	デベロッパーとしての事業協力者	選定支援・協力依頼	専門情報提供・計画に反映 ↑ デベロッパー

(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。建替え決議に向けて、建替え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 2-5 計画組織が専門家に求める一般的な役割

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">①建替え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建替え計画・事業計画等を作成する。③事業協力者（デベロッパー）の選定について支援する。④建替えへの未賛成者への対応を支援する。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。 |
|--|

建替え決議に向けて、事業性を踏まえた建替え計画を作成し、区分所有者の合意形成を行う必要があることから、上記①、②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、非賛成者への対応方法等、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建替え計画及びその事業計画を作成する業務である。こうした①、②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、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、マンション建替え等のコンサルタント等の協力を求めることが考えられる。

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。

なお、専門家が③の事業協力者（デベロッパー）の選定等について支援する場合には、当該専門家と事業協力者（デベロッパー）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、検討段階で再生の方向性の検討について支援を得た専門家（建築設計事務所、マンション建替え等のコンサルタント等）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、建替え構想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、別の観点から計画を見直し、より良い計画にするために、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、適切な手順で選定する必要がある。

選定に当たっては、区分所有者が希望する建替えのイメージや、建替え構想をもとに基

本的な計画条件を明確に提示する必要がある。

(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定

1) 事業協力者の役割

建替え計画やその事業計画を検討する過程で、建替え後の容積増や非参加区分所有者の権利分への対応等で保留床が生まれる可能性があるということになれば、事業計画の検討を重ねる過程で保留床の販売力を有する事業協力者（デベロッパー）を選定してその協力を求める必要がある。マンション市況に関する専門的情報を求め、保留床の販売見込み、予定価格の検討等を行うことが、事業収支や建替えの負担額を計算する上で必要となるからである。

保留床の生じる建替事業においては、デベロッパーは、将来的に建替え後のマンションの保留床を一次取得する可能性があり、事業の成立に大きな役割を果たすこととなる。

2) 事業協力者の候補者の抽出

まずは、事業協力者の候補者を抽出します。その方法としては、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、既に建替え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。

3) 事業協力者の選定

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る事業協力者を選定する。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とプロポーザル等の競争による場合とがある。

なお、プロポーザル等の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、建替え条件等の見直しが必要となる。

表 2-6 事業協力者の選定方法

選定方法	考え方と留意点
随意方式で選定する方法	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である。 プロポーザル等による競争方式と比較すると、選定が短期間でできて効率的だが、選定に当たっては、選ばれた事業協力者と計画組織の関係が癒着であるとの不信感をもたれないよう、区分所有者全員に対する選定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建替え例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。
プロポーザル等の競争により選定する方法	候補者の競争により選定する方法で、保留床の販売予定価格や事業計画の内容を競うプロポーザル方式等が考えられる。 候補者に挙げた数者（社）に対して、建替え条件を提示し、その課題に対応する回答を提出してもらい、その中から最も適切と考えるものを選定する方法である。具体的取組体制や事業計画案等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。また、条件が厳しい場合は業者側からは十分な検討がなされていない案が提出される場合もあり、注意が必要である。

	<p>□プロポーザル条件の取りまとめのポイント</p> <p>1) 計画案を作成する上での建替え条件 (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え構想を踏まえて、区分所有者が希望する建替え条件を分かりやすい形で提示することが重要である。例えば、次のような点についての考え方を整理する必要がある。 ①建替え後の希望する建物のイメージ ②建替えの事業方式 ③希望する基本的な専有面積と間取りの条件/住宅・設備の性能 ④希望する敷地計画の考え方 (駐車場や駐輪場の条件・集会 (総会) 所や共用施設等) ⑤要綱制度 (補助金) や関連制度の適用の考え方 等 <p>2) プロポーザルへの提出書類 (例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え事業手法の考え方 (事業方式・体制・スケジュール等) ・事業計画案 (マンション市況の分析、事業性の予測、保留床の販売予定価格等) ・以下のような事業遂行上の条件への対応の考え方 新住居の選定方法をどうするか/仮住居や引っ越しへの対応をどうするか/ 抵当権者や借家権者への対応/任意転出者の住戸の買い取りについて/建替えに伴う近隣対策・行政対応について/建替えに伴う税金についての情報提供について/建替え後のマンションの管理について
--	--

表 2-7 専門家の関わり方のポイント

	<p>事業協力者を選定するに当たっては、協力を行っている専門家が支援を行うことが期待されることとなる。まず、公募等により候補者を抽出するに当たって、区分所有者が希望する建替えのイメージや要望、当該マンションのおかれた都市計画・建築規制や市場性からみた計画条件などを整理しておき、これをもとに候補者を募る。</p> <p>区分所有者の計画組織から、候補となる事業協力者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について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となる。しかし一方で、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、また専門家と事業協力者との間の癒着などが問題視されることも危惧される。</p> <p>一方、プロポーザルを行うに際しては、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・要望や構想案をもとに、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。</p>
--	---

(3) 選定までの手順と契約の締結等

1) 選定方法の透明性の確保

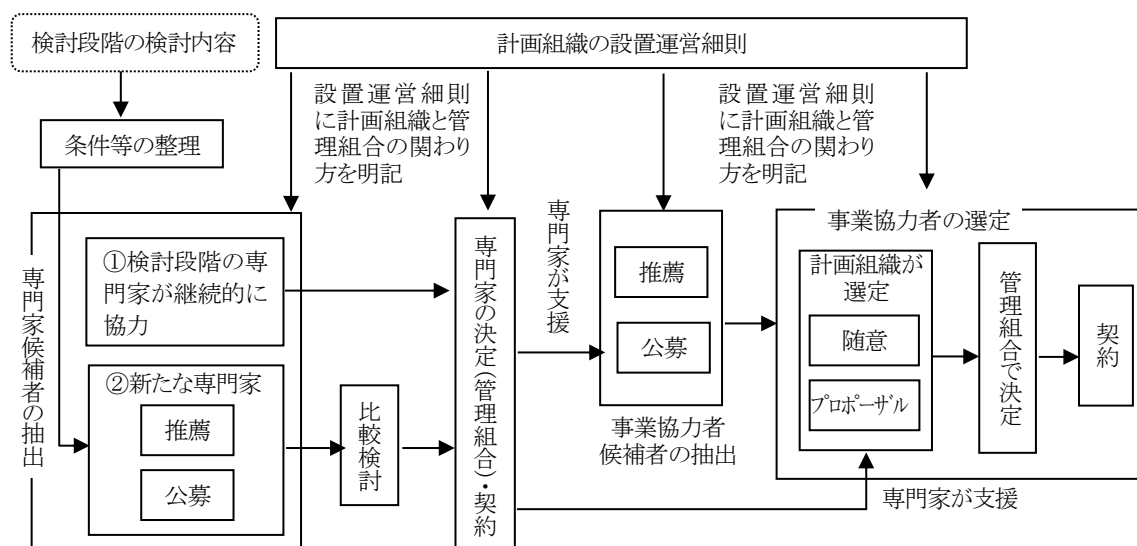
まずは、専門家及び事業協力者の選定手順において共通する事項について述べる。

候補者の中から専門家や事業協力者を選定する際に、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。特に専門家の選定については、検討段階の場合と同様、各区分所有者 (管理組合) がどのように選定に関わるのかという点などを明確にしておくことが重要である。「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）する例を示している。このほか、候補者の中から区分所有者全員の投票で選ぶという方法も考えられる。

専門家や事業協力者選定に関する説明会や選定委員会を開催する際は、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 2-8 計画段階における専門家及び事業協力者の選定プロセス



2) 事業協力者の選定に当たっての留意点

次に、事業協力者の選定において特に注意すべき点について述べる。保留床の予定販売価格など事業の成立に影響を及ぼす事業協力者の選定においては、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。事業協力者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。

区分所有者だけで事業協力者の候補者の中から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となる。専門家との契約には、事業協力者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。

表 2-9 専門家の関わり方のポイント

<p>選定する事業協力者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、分かりやすい形で説明することが求められる。</p> <p>事業協力者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。</p> <p>区分所有者側から、事業協力者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と考えられる。特定の計画案または事業協力者を推薦したり、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、慎んだ方が良いと思われる。</p>

3) 契約の締結等

協力を受ける専門家が決定したら、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 2-10 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／建替え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） 建替え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／ 建替え計画の策定／事業の実現方策の具体化／資金計画の作成／事業協力者の選定の支援 ／関係地方公共団体等との協議
④履行期間の遅滞を認めるか否か／遅滞を認める場合の遅滞料の支払い
⑤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
⑥契約当事者間に紛争が生じた場合の処理
⑦守秘義務の範囲及びその存続期間 等

事業協力者についても、専門家の場合と同様、管理組合（計画組織）と事業協力者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。なお、事業協力者であるデベロッパーが、専門家の業務のうちの保留床の建設・販売などに関する事業性に関する業務を行う役割に関わる場合は、専門家と事業協力者の間で両者の役割分担や委託費用の扱い等に関する契約を交わすことも考えられる。

なお、計画段階で協力を行う事業協力者が、建替え決議後の事業実施段階において実際に保留床の販売等を担当する業者となるのかどうかについては、契約段階でよく考えておく必要がある。建替え決議に向けては、再建建物の設計の概要や費用の負担に関する事項等を定めなければならないが、計画段階における事業協力者は、決議の前提となる建替え計画の策定に大きな役割を果たすことから、決議後の事業実施段階でも引き続き協力を求め、保留床の販売等を実際に担当してもらうことが考えられる。しかし、計画段階の事業協力者が常に事業実施段階でも自動的に事業協力者となることと契約上してしまうことは、事業を適切に進める上で望ましくない場合も考えられる。管理組合において十分に検討する必要がある。

2. 1. 3 専門家及び事業協力者の選定（更新の場合）

建物更新決議に向けて、合意形成を進めていくためには、更新計画の作成や事業費の試算、区分所有者の個別状況への対応、行政との協議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こととなる。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となる。検討段階で整理した条件や検討した更新構想を踏まえて、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となる。以上の専門家選定プロセスは建替えの場合と基本的に同様であるが、更新の場合は、建替えの場合と比較して、改修設計技術等を有する建築士が不可欠であることが特徴である。

1) 専門家への依頼内容の明確化

マンションの更新に向けた設計等の業務を依頼する専門家を選定するに当たっては、委託する業務内容を明確にする必要がある。

建物更新決議に向けて、更新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業務内容が挙げられる。

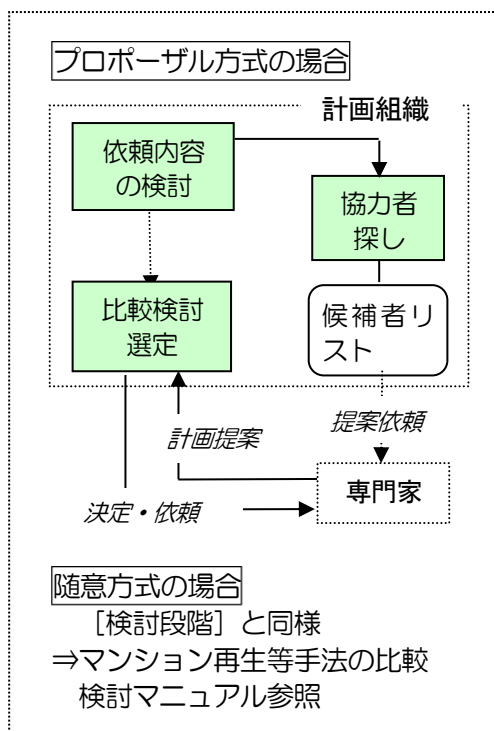
表 2-12 計画組織が専門家に求める一般的な役割

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ①マンション更新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マンションの更新計画・事業計画等を作成する。 ③②のうち建築計画の作成のため、既存建築物の調査・診断を行うとともに、区分所有者の意向を踏まえて、更新に係る工事内容を検討する。 ④更新の未賛同者への対応を支援する。 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。 |
|--|

建物更新決議に向けて、更新計画を作成し、区分所有者の合意形成を行う必要があることから、上記①②が専門家に求める主な役割となる。ただし、更新の場合には、この②に関連して、③の役割が非常に重要であり、この業務については、専門的な知識と経験を有する建築士及び高い技術力を有する構造技術者の関与が必要不可欠といえる。

マンションの更新は、施工技術の側面からみると、スケルトン改修（建物の構造躯体を残し、内外装・設備等の全面的な撤去・更新を伴う改修）の延長線上にあり、改修技術に関す

図 2-11 専門家の選定フロー



る専門的な知識と豊富な実務経験を有する建築士の関与が必要となる。加えて、構造躯体の耐震性確保、中性化抑制等の長寿命化技術により長期の利活用を図るという目的からすると、躯体の状況を正しく評価し適切な補修・補強方法を提案できる構造技術者の協力も欠かせない。

具体的には、マンションの更新に関する管理組合及び区分所有者の意向や要求水準を把握するとともに、更新後の共用部分及び専有部分の構成等、住まいとして備えるべき性能、機能等を検討し、基本設計としてとりまとめる業務である。また、基本設計の内容が実現可能か否かを判断するため、既存建物の物理的な状況を把握するための調査・診断計画を立案する業務である。

さらに、更新計画を検討する上では、現況建物の法適合状況（現行基準に適合しているか、既存不適格となっているか）や、更新事業を行うに当たり適合させなければならない規定を確認しておくことが必要となる。このため、これらの建築基準法の規定に通じた建築士の協力なしでは、事業実施は困難と考えられる。

参照 4.2.1(2)2)現況建物の法適合状況・更新に当たり適合させることが必要な基準

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。

なお、専門家が3)の事業協力者の選定等について支援する場合には、当該専門家と事業協力者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

建物更新推進決議前の検討段階において、更新を有力な再生手法として検討していた場合は、改修設計技術等を有する建築士が専門家として加わっていることが多いと考えられる。その場合は、計画段階においても、同じ建築士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建築士が引き続いて参画することで、更新構想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、建替えや売却等を第一候補として検討していた場合は、新たに改修設計に長けた建築士を選定することも少なくないと考えられる。検討段階に関わっていたコンサルタント等の協力を得ながら、これに類似する改修の実務経験を有する建築士を探していくことが第一歩となる。更新に類する業務経験や設計技術の有無が選定のポイントになることが多いと考えられる。検討段階の場合と同様、適切な手順で選定する必要があることは変わらない。なお、建築士とともに構造技術者の協力も不可欠である。

3) 更新の場合の事業協力者の関わりについて

マンションの更新計画・事業計画等の作成や、更新後住戸の売却等において、デベロッパーが事業協力者として関わることもあり得る。また、更新工事を実施する工事施工業者が事業協力者として関わることも考えられる。

事業協力者が合意形成や権利調整等の技術・経験を有する場合、あるいはそうした専門家を事業協力者チームに組みこむ場合は、コンサルタント的役割も果たすことも想定される。その際は、更新事業の進め方に関するアドバイス、区分所有者の合意形成支援、更新計画や更新事業のための事業計画等の作成等を担うことが考えられる。

ただし、事業協力者の選定に当たっては、建替えの場合と同様に、適切な手順によることが求められ、検討段階で工事施工業者を事業協力者として選定する場合は適切な手順が求められる。事業協力者が関与する事業を検討する場合は、2.1.2(2)(3)を参照のこと。

参照 2.1.2(2) デベロッパーとしての事業協力者の選定

参照 2.1.2(3) 選定までの手順と契約の締結

4) 選定までの手順、契約の締結

専門家等の選定の手順や契約の締結に関しては、基本的に建替えの場合と同様であることから、2.1.2(3)を参照のこと。

参照 2.1.2(3) 選定までの手順と契約の締結

2. 1. 4 客観的事由への該当性の確認

建替え決議等を行うにあたり、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、建替え決議等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、建替え計画等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（建物更新決議については、同法第64条の5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 2-13 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	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剝離し、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、建替え決議等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、建替え決議等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、建替え決議等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. 1. 5 建替え計画等の検討と意見交換による計画の調整・修正

建替え計画等の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、事前に把握した個々の区分所有者の要望をできるだけ反映した計画を作った上で、その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繰り返し行っていくことが必要となる。

(1) 事前の意向把握

建替え計画等を策定する前に、建替え等についての区分所有者の様々な意向を把握する。この場合、意向把握は、外観、高さ、敷地利用のあり方、共用空間・共用施設などのマンション全体の計画に関するものと、建替え事業等への参加意向や個々の住戸の位置、広さ、間取り、仕様や負担可能額などの個々の世帯に関するものとに分けて、それに応じた意向の把握手法や質問内容を設定することが大切である。

表 2-14 計画段階における意向把握項目（建替えの場合）

建替えの希望	①建替えを希望する（希望の時期） ②建替えを希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
建替えを希望しない者の希望	①どのような条件であれば建替えに参加できるか ②建替えに参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
施設計画関連	①マンションの外観イメージ ②マンションの高さと敷地利用の方針(高層でまとまった緑地、中層で住棟間の緑など) ③希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ④共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど) ⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担及び床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

表 2-15 計画段階における以降把握項目（更新の場合）

更新の希望	①更新を希望する（希望の時期） ②更新を希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
更新を希望する者の希望	①従前の区画の継続居住を希望する ②従前の区画以外の区画への居住を希望する
従前の区画以外の区画への居住を希望する者の希望	①階の希望(階) ②区画の希望(号室)
更新を希望しない者の希望	①どのような条件であれば更新に参加できるか ②更新に参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
施設計画関連	①マンションの外観イメージ

	②希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ③共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど) ④エレベーター設置希望の有無 ⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担及び床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

意向把握に当たっては、専門家とよく相談の上、書面によるやりとりと直接のコミュニケーションなど、当該マンションや区分所有者の特性に合った適切な方法を選択して実施することが必要である。アンケートは幅広く全体的な意向を把握する場合には適しているが、プライバシーに関わる項目や具体的な意向についての「本当」のところを把握する場合には、アンケートのような書面で聞くよりもむしろ、直接会ってヒアリングをする方が適切な場合がある。

事業性を踏まえながら建替え計画等を策定することになるため、全員の意見や要望がすべて計画に反映できるとは限らない。そこで、意見や要望の把握に当たっては、各区分所有者が絶対に譲れないと考えている点、ある部分までなら譲ってもよいと思っている点などを峻別して把握することが重要である。

アンケート調査を行う場合は、専門家に全てを任せるのではなく、配布回収などの作業は、計画組織メンバーが居住者を直接訪問して積極的にコミュニケーションを図りながら行うことなどが効果的である。

(2) 計画案の作成

区分所有者の希望をできるだけ反映させながら、事業性を検証しつつ建替え計画等の案を作成する。計画の作成は専門家の主たる役割であるが、建替え計画等の内容としては次のようなものとなる。

表 2-16 建替え計画の内容

① 建築計画	①設計コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・整備目標、方針 ・住棟配置の考え方、環境形成の考え方
	②建替え規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画容積率、用途別規模の確定
	③建築物の設計図書	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図 ・敷地設計図(供給処理計画) ・各階平面図・面積表(権利変換対象区分の設定) ・立面図、断面図 ・標準仕様書、仕上げ表 ・構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成 ・管理区分図
	④外構(外部環境)計画	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化、空地(広場状、歩道状)計画 注)各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
	⑤附属施設等の設計	<ul style="list-style-type: none"> ・附属施設(集会所等)の設計

		・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
	⑥工事工程計画	・スケジュールの検討
	⑦工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算
②事業計画		・事業方式、事業費総額・住戸別所要額、住戸選定方式（位置決めルール）、仮住居、デベロッパー等の事業協力者、実施スケジュール、必要諸経費・税金等

表 2-17 更新計画の内容

① 建築計画	①設計コンセプト	・整備目標、方針
	②建築物の設計図書	・改修工事標準仕様書、特記仕様書 ・仕上表（改修前、改修後） ・配置図 ・面積表（権利変換対象区分の設定） ・各階平面図（改修前、改修後） ・立面図（改修前、改修後） ・断面図（改修前、改修後） ・主要断面詳細図（改修前、改修後） ・構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成 ・管理区分図
	③外構(外部環境)計画	・緑化、空地（広場状、歩道状）計画（改修前、改修後） ・屋外設備図（給排水、ガス、電気）（改修前、改修後） 注）各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
	④附属施設等の設計	・附属施設（集会所、駐輪場、廃棄物集積所等）の設計 ・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
	⑤工事工程計画	・スケジュールの検討
	⑥工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算
②事業計画		・事業費総額・住戸別所要額、住戸選定方式（位置決めルール）、仮住居、デベロッパー等の事業協力者、実施スケジュール、必要諸経費・税金等

表 2-18 専門家・事業協力者の関わり方のポイント

<p>各区分所有者の意向と事業性を考えると、経済性のみを追求した計画になりがちで、良質な住宅や市街地環境の形成につながらない場合も危惧される。専門家や事業協力者には、より良い計画の実現に向けて、実現可能な範囲の中で、専門的見解に基づいた提案を行っていくことが必要とされる。</p> <p>新しい生活像の提案を積極的に行い、これを区分所有者に投げかけることで、区分所有者自身の建替え等に対するイメージを変え、より豊かな空間を創造することにつなげるような役割が望まれる。</p> <p>ただし、計画内容と事業性を随時検証しながら、区分所有者の要望を満たし、かつ事業としても成立する計画を策定することが必要である。マンションの固有条件（立地や規模、費用負担額とその可能性、団地の規模、利用容積率の状況等）に的確に対応した計画を検討することが、この計画段階ではさらに重要となる。未利用の容積率が不足又は容積率が超過しているマンション等での建替えの検討については、「4.1.3 建替え方法の検討」を参照のこと。</p>
--

(3) 建替え計画等の案に対する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。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こととなる。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ることが望ましい。

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ように配慮すべきである。

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、規模の大きなマンション等では、区分所有者全体を対象とした説明や意見交換はなかなか難しいため、一定の単位（例：階数別）で代表者又は担当者を決めて対応したり、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となる。

区分所有者から出された意見や要望が、専門家の提案する計画に適切に反映されているか、計画組織がチェックし、専門家からの確な説明を受けることも大切である。

表 2-19 専門家の関わり方のポイント

計画の調整に関わる意見交換は、公開で行うことを原則とすることが重要である。個々の区分所有者との話し合いに基づいて計画が陰で変更されると、全体の整合性がとりにくくなるばかりか、特定の区分所有者の意見を優遇したとして、他の区分所有者から反発を受けるおそれがある。

区分所有者の間で建替え後の生活像・空間像を共有するという観点からは、計画組織を核とした区分所有者同士の話し合いによって、計画についての意見調整が行われることが望ましいと言える。こうした雰囲気を作り出すことも専門家の大きな役割と言えるであろう。個々人の意見が出しやすく、イメージの具体化にもつながる各種のワークショップ手法なども有効に活用することが考えられる。

専門家が区分所有者の意向を調整する際は、各区分所有者の意見を調整し、変更点を明確に示し、全体の合意を得ながら解決していくというスタンスが大切である。

区分所有者の希望や意見を聞いても、それが計画可能な内容とかけ離れている場合や、区分所有者同士で相反している場合には、専門的な立場から互いの意見の対立点や共通点を整理した上で、計画に取り入れられる意見を取捨選択したり、互いに妥協できる共通点を見いだしたりするような調整を行うことが必要となる。受け入れなかった意向等については、その理由を十分に説明して当事者の理解を得ることが重要である。

専門家や事業協力者には、不安を抱えている区分所有者が随時相談できるような体制づくりも必要とされる。空き住戸を借上げて担当者が一定期間滞在することや、定期的に質問を受け付ける相談会等を開催することなども効果的である。

(4) 資金負担の軽減

各区分所有者にとって最も強い関心事であり、また、建替え等の合意形成を困難にしかねない最大の要因は、費用の負担に関する問題と言ってよい。事業条件が厳しく、費用負担が大きな問題になるような場合、専門家に多様な対策を提案してもらうよう働きかけることが大切となる。

費用負担を軽減する様々な方法の検討や、各種の容積率の割増制度、補助制度、融資制度等の適用可能性についての検討を行うことが重要である。専門家から情報提供を受けて一緒に検討していくことが望ましい。

なお、所有者の資金負担の問題など、個人のプライバシーに関わる問題については、第三者

である専門家に対応を任せることが適切である。

表 2-20 費用負担の軽減方策（例）

<p><個別対応></p> <ul style="list-style-type: none">・融資による個別対応（死亡時一括返済の特別償還制度 等）・費用負担困難者の従前権利のみを定期借家権に変換する事業手法 <p><全体での対応></p> <ul style="list-style-type: none">・容積率の割増制度や補助制度等の活用による全体事業費の低減・借地マンションへの建替え方式の活用による全体事業費の低減

（5）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、賃借人等への対応の仕方、建替え等の費用の融資、建替え等に伴う税金、仮住居先の確保やその費用など、区分所有者にとって建替事業等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重要である。

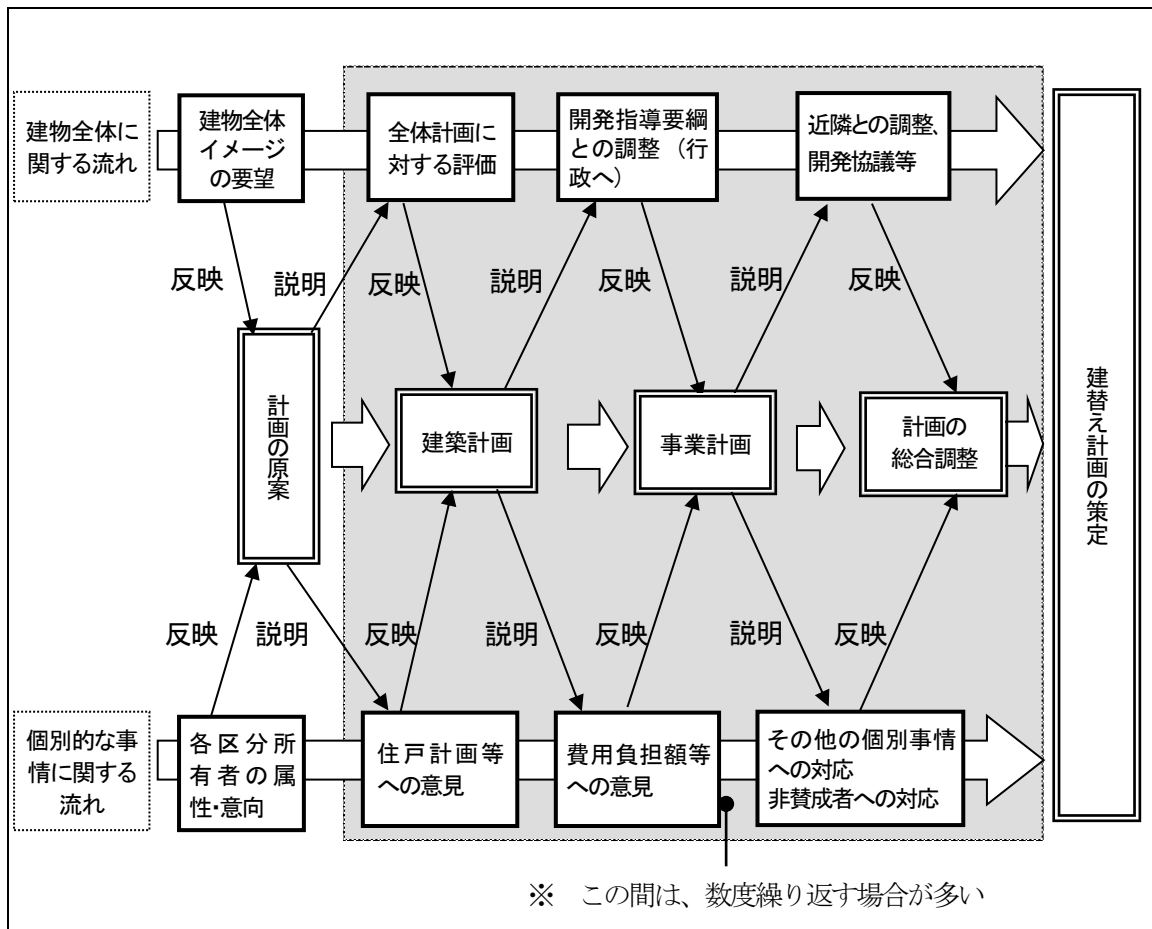
表 2-21 専門家の関わり方のポイント

<p>建替え等に関して、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心がける。不安に感じている事項としては、次のようなものが想定される。</p> <ol style="list-style-type: none">①費用負担額はどの程度か②費用負担が難しい区分所有者が建替え等に参加できる方法はあるのか③容積率の割増制度、補助事業制度の適用は可能か④建替え等の費用の借り入れは可能か⑤建替え等に伴う税金は⑥引っ越しや仮住居の費用はどうなるのか⑦仮住居先（学区や高齢者の通院問題など）は見つけられるのか⑧ローン残債・抵当権問題は⑨賃貸世帯の立ち退きは⑩建替え等の後のマンションの管理費は 等
--

特に、抵当権への対応方法や賃借人等への対応の仕方については、専門家・事業協力者からの情報提供及び説明を受けて、周知徹底を図る必要がある。詳細については、「3.2 関係権利者との調整」を参照されたい。

また、仮住居の問題に対して専門家・事業協力者がどのように関わるのかも明確にし、情報提供を行うようにする必要がある。

図 2-22 区分所有者の意向把握と計画調整の流れ（建替えの場合のイメージ）



2. 1. 6 未賛同者等への対応

建替え決議等の成立に向けて、建替え計画等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。建替え等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、「まだ賛同できていない者（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。

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。賛同できない理由や事情を正確に把握することが重要である。賛同できない要因となっている問題に対しては様々な可能性を検討し、建築計画や事業計画の中で解決することが可能かどうか十分な検討を行うことが望まれる。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。

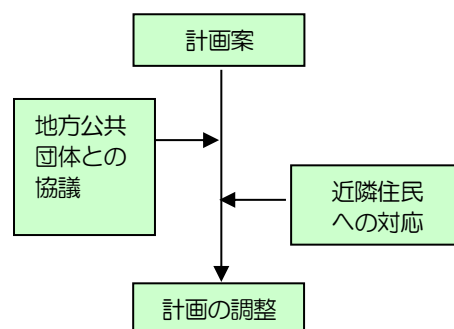
また、不在区分所有者への対応、認知症の疑いがある者等への対応、相続が発生している場合への対応等も重要な課題である。こうした未賛同者等への対応は、「第5章 区分所有者の個別対応や関係権利者との調整等に係る実務」を参照のこと。

2. 1. 7 関係地方公共団体及び近隣住民との協議

建替え計画等を検討するに当たっては、地方公共団体に対して、補助金や規制誘導制度など関連制度の適用についての協議が必要となる場合がある。

また、近隣住民への対応が必要となるが、地方公共団体が近隣対策に関する指導要綱を設けている場合もある。

図 2-23 近隣住民等との協議フロー



(1) 関係地方公共団体との協議

マンション建替え等に利用可能な補助制度や総合設計制度等の様々な関連制度などの適用を受けて、事業費全体の負担額を低減させることや、建替え等の計画条件を有利にすること等が合意形成を進めるポイントの一つとなる。補助制度等の内容については、専門家と協力して、関係地方公共団体にその内容を確認することが求められる。

多くの地方公共団体では、地域全体の経営や都市施設の整備に責任を持つ立場から、良好な環境の開発を誘導するために、「開発指導要綱」という形で開発行為に対する行政指導の内容を定めている。建替えを計画する場合には、この開発指導要綱の内容が、建替えの事業性に大きく影響を及ぼす可能性がある。このため、当該計画が開発行為の許可申請が必要かどうかの確認や、どの項目のどの内容が建替え事業に適用され、どれは適用されないのか、開発指導要綱の内容を早い段階で把握しておく必要がある。

関係地方公共団体への協議については専門的な部分が多いため、コンサルタントや事業協力者等の専門家に任せがちであるが、できる限り計画組織が主体的に関わるのが大切である。

表 2-24 専門家・事業協力者の関わり方のポイント

専門家・事業協力者は、補助金の導入や関連制度の適用可能性について検討していくこととなる。その適用について地方公共団体と協議中の段階では、それらが適用される場合と適用されない場合の両方を想定しつつ計画の検討を進めることが必要となる。

(2) 近隣住民への対応

建替えにより高層化する場合は日照・眺望、電波障害の発生を心配する近隣住民への対応も必要となる。また、工事車両の通行に際しての安全確保や工事騒音の発生等についても、近隣対策が必要である。

近隣住民に対する説明会を行う場合には、できる限り計画組織が専門家とともに出席し、積極的に理解が得られるように働きかけるのが大切である。建替え事業等は、区分所有者が主体的に取り組んで行う「住まいづくり・まちづくり」であるという熱意を示すことが求められる。

表 2-25 専門家・事業協力者の関わり方のポイント

近隣への対応はスケジュールに余裕を持って行うこととし、何らかの事情で管理組合と近隣との間で良好な関係が形成されていない場合は、過去の経緯をきちんと聞いた上で、今後

の対策などについて入念な打ち合わせをした上で取り組むことが必要となる。

当該マンションと周辺住民との間で育まれてきた近隣関係を、継続しさらに良いものにするためには、建替え計画等の策定過程において、近隣から不満や苦情がくることが予想される事項について事前に検討を行い、十分に配慮した計画をつくることが望まれる。

規模の大きなマンション等の場合には、まちづくりの視点から計画を検討することが望まれる。建替えを行う場合は、例えば、広場の整備や高齢者施設、子育て支援施設等の設置などにより、地域により開かれた「まち」とすることも重要となる。

2. 1. 8 建替え決議等に向けて

建替え計画等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最大限に得られた段階で、区分所有法に基づく決議を行い、事業を実施するプロセスへと進むこととなる。

建替え決議等に至る手続きや決議に向けて準備すべき資料については、区分所有法に定められているが、同時に、決議の意味について十分に理解する必要がある。

(1) 決議の意義

建替え決議等は、それが成立することにより、事業に円滑に着手できるようにするために、建替え等に参加しない区分所有者の区分所有権と敷地利用権を時価で売り渡すよう請求する権利を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、建替え等に参加するかどうかの意志決定をする機会があるが、その段階で反対した場合は「建替事業等に参加しない者」として扱われ、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡して転出しなければならない。このように、全ての区分所有権及び敷地利用権を参加者に帰属させることにより、参加者のみで事業を円滑に実施することができることとなる。

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徹底を図ることが大切である。

(2) 決議を行うタイミング

建替え決議等をどのタイミングで行うかについて、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、それまで賛成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、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、ある段階で決議を行う場合は、その前にどれくらいの者が賛同するのか、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。

(3) 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、いよいよ建替え決議等を行うことになる。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である。

これらの建替え決議等に係る手続き等の詳細については、次節で解説する。

2. 2 建替え決議等の法定手続き

区分所有法に基づく建替え決議又は建物更新決議の流れは次のとおりである。

図 2-26 建替え決議までの手続き（区分所有法第 62 条関係）

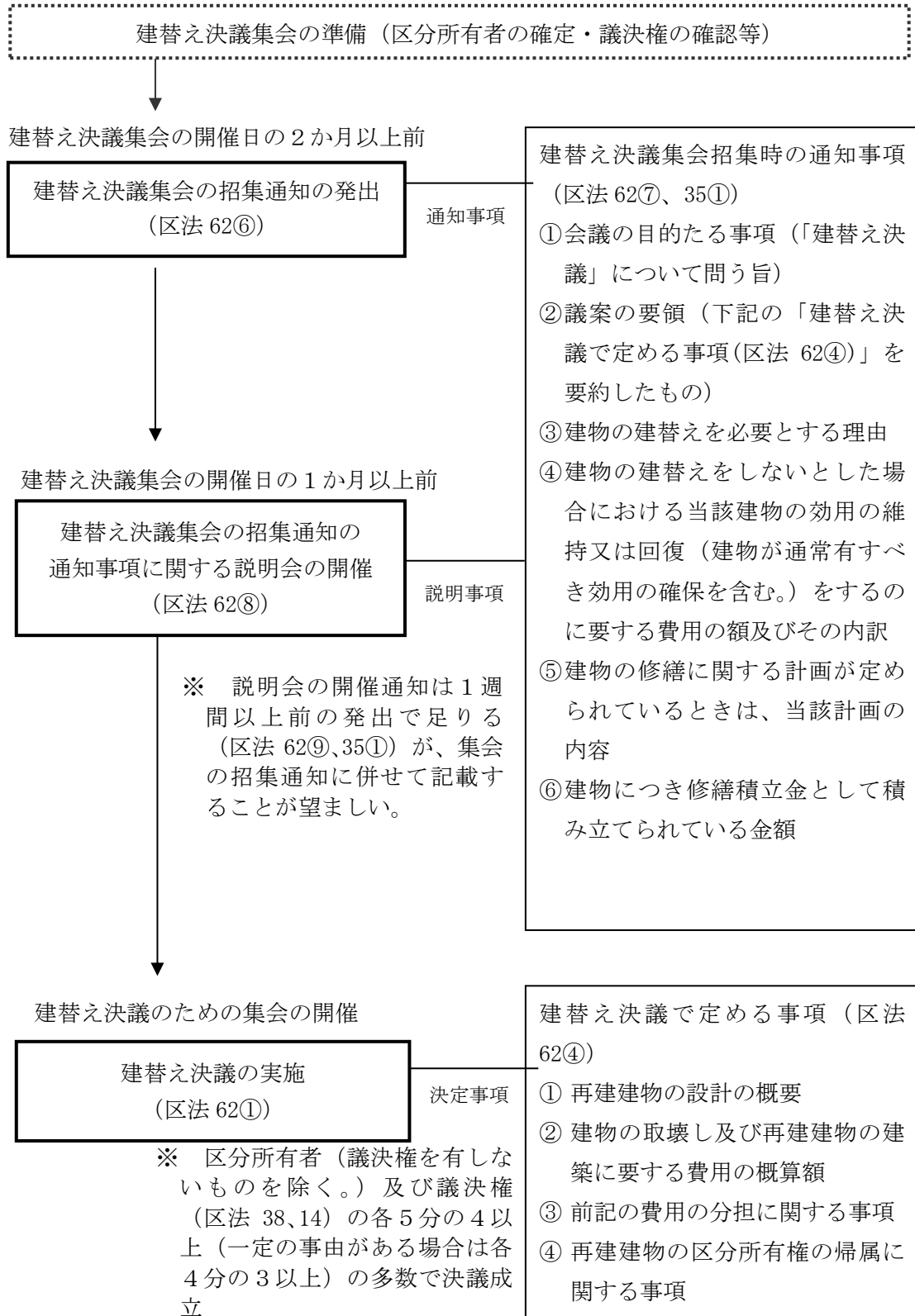
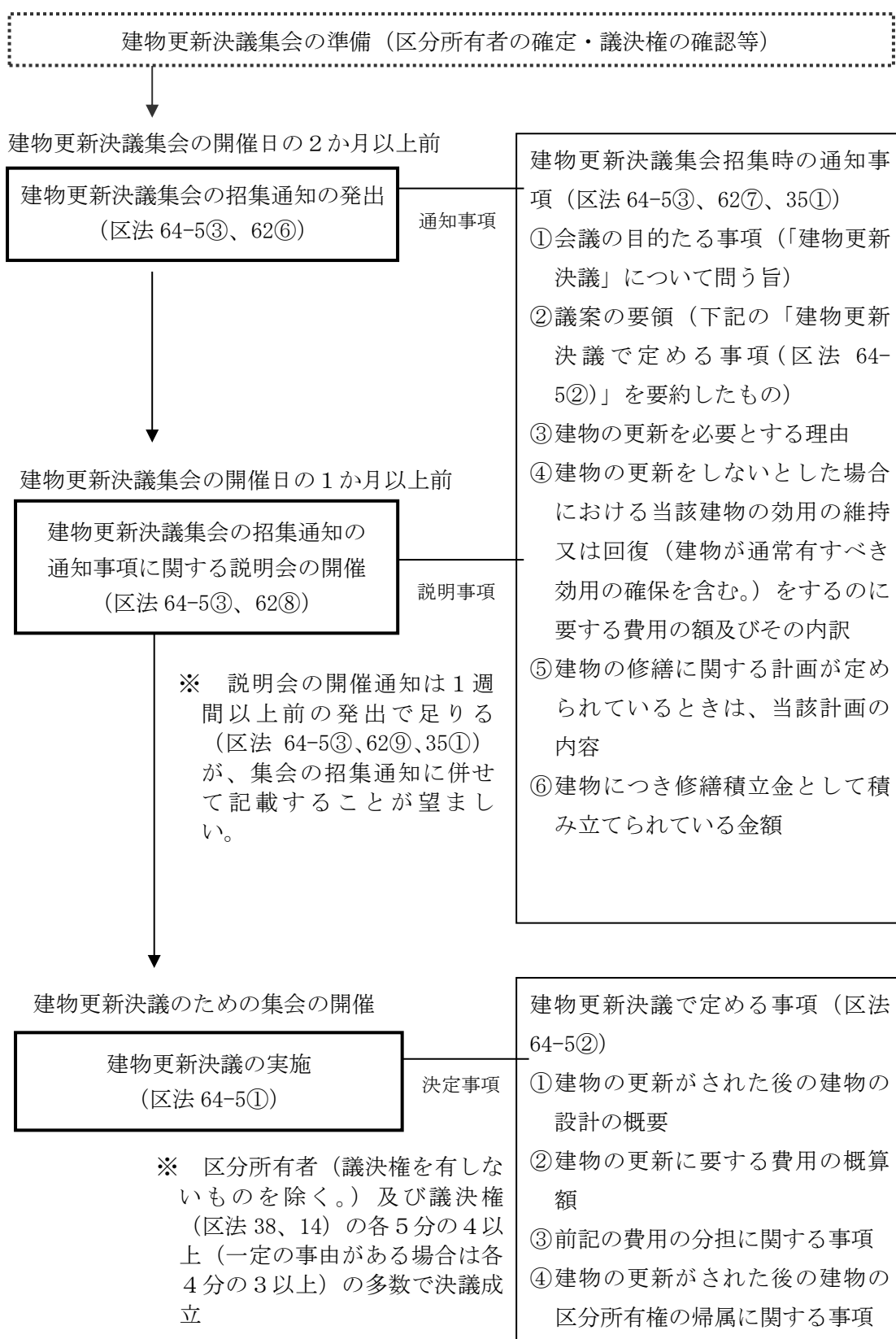


図 2-27 建物更新決議までの手続き（区分所有法第 64 条の 5 関係）



2. 2. 1 建替え決議等の前の準備

区分所有法に基づく建替え決議等を行う上では、下記について特に留意する必要がある。

- ① 建替え決議集会又は建物更新決議集会（以下「建替え決議集会等」という。）の招集に関する手続き
- ② 建替え決議等の成立要件と決議において定めるべき事項
- ③ 建替え決議等の成立から合意までの手続き

実質的には建替え等の合意形成が整っている場合であっても、建替え決議等の要件に抵触、また手続きに瑕疵があれば、決議のやり直しが必要となる場合があり、建替え等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反対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建替え決議等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、建替え等に反対する区分所有者が決議の無効を主張するときは、建替え決議等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。

- ・ 建替え決議集会等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適切に行われているか。
- ・ 区分所有者が適切に賛否の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。

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建替え決議等を行うときは、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、区分所有者の確定のほか、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。建替え決議等を具体的に進める時点では、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

建替え決議は、区分所有者の共有財産であるマンションを解体したうえで、新しいマンションに建て替えるための決議である。また、建物更新決議は既存躯体を維持しながら全ての専用部分を含む建物全体を更新するための決議であり、工事期間中は居住者の移転が必要等、大きな負担を伴う。そのため、建替え決議集会等においては、区分所有者の建替え等の賛否の意思表示が必要である。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で区分所有者及びその連絡先を特定することが重要であるが、建替え決議集会等の招集までには、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。

なお、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。

参照 関連事項 3.1.1(6) 建替え前マンションの権利関係等の調査

参照 関連事項 4.2.1(6) 更新前マンションの権利関係等の調査

参照 関連事項 5.1.2 建替え決議等までの合意形成過程における個別事情への対応

2) 区分所有者の判断能力の確認の必要性

建替え等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、建替え等の賛否の判断ができなくなる。この点についても建替え決議集会等の招集前には対応しておくことが必要である。

参照 関連事項 5.1.2(7) 意思能力者や制限行為能力者への対応

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、建替え等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しているものと考えられる。この点に加え、建替え決議等のための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である。

このうち、理事や理事長の資格であるが、平成 23 年改正前のマンション標準管理規約をベースにしている規約では、「居住組合員」とされている点に注意が必要である。規約にこの規定が残っている場合、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。

参照 関連事項 3.1.1(7) 管理組合の財務状況や規約の把握

参照 関連事項 4.2.1(7) 管理組合の財務状況や規約の把握

4) 関係権利者についての確認

建替え決議等の効果は、基本的には区分所有者以外には及ばないことから、建替え決議等の後の建替事業等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、抵当権の権利変換に関する同意（再法 57②）を得る必要があるため、この点についての確認が重要である。

賃借人については、建替え決議等の前に、任意の交渉で賃貸借契約の解約や明渡しの手続きを行うことが基本となるが、交渉がまとまらない状態で建替え決議等を行った場合には、区分所有法第 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。

参照 関連事項 3.1.1(6) 建替え前マンションの権利関係等の調査

参照 関連事項 4.2.1(6) 更新前マンションの権利関係等の調査

参照 関連事項 5.2.1 抵当権者との調整

参照 関連事項 5.2.2 賃借人との調整

2. 2. 2 建替え決議集会等の招集に関する手続き

(1) 建替え決議集会等の招集に関する手続き

区分所有法に基づく建替え決議を目的とする集会又は建物更新決議を目的とする集会を招集する際には、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、建替え決議等は集会において区分所有者（議決権を有しないもの除く）及び議決権の各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）の多数の賛成が必要とされるため、区分所有者数を正確に把握し、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といよい。

参照 関連事項 4.2.1 区分所有者の状況の把握

参照 関連事項 4.9.2(6) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理

※ 議決権（区法38）は、規約に別段の定めがない限り、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

建替え決議集会等を招集するときは、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62⑥/62-5③、62⑥）。この期間は区分所有者に建替え等についての十分な検討・判断を行うことができ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、建替え決議集会等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。

建替え決議集会等は、通常の集会と同様に管理者が招集する（区法34①）。また、区分所有者（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）。

(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 62⑦、35①)。

参照 共通参考資料 参考様式 建替え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替え決議に関する件」、「〇〇マンションの建物更新決議に関する件」等、建替え決議等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、建替え決議等において定めなければならない以下の事項(区法 62④/64-5②)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ろう。すなわち、建替え決議集会等の招集通知を発するまでには、建替え等の具体的な計画案を定めておく必要がある。

表 2-28 建替え決議等において定めなければならない事項

建替え決議の場合 (区法 62④)	建物更新決議の場合 (区法 64-5②)
① 新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要	① 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
② 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額	② 建物の更新に要する費用の概算額
③ 上記②の費用の分担に関する事項	③ 上記②の費用の分担に関する事項
④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項	④ 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

参照 関連事項 2.2.3(1)2)決議において定めるべき事項

3) その他の通知事項

前述の会議の目的たる事項、議案の要領のほか、次表に掲げる事項を記載し通知しなければならない(区法 62⑦/64-5③、62⑦)。

参照 文献1、文献2

表 2-29 建替え決議集会等の招集通知において通知しなければならない事項

建替え決議の場合 (区法 62⑦)	建物更新決議の場合 (区法 64-5③、62⑦)
① 建物の建替えを必要とする理由	① 建物の更新を必要とする理由
② 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳	② 建物の更新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	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	られている金額
---------	---------

① 建物の建替え／更新を必要とする理由

「建物の建替え／更新を必要とする理由」としては、集会の招集者が建替え等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、建替え等を実施した場合にはどのようなメリットが生じるか、それが建物の効用を維持又は回復した場合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出来るだけ具体的に記載すべきである。

また、区分所有法第 62 条第 2 項各号の客観的事由があると考えられる場合には、「建物の建替え／更新を必要とする理由」として、いずれの客観的事由に該当するかを記載することが必要である。客観的事由がある場合には、多数決割合要件が 5 分の 4 以上から 4 分の 3 以上に引き下げられることから、当該客観的事由の有無が、区分所有者にとって重要な判断要素となるためである。

なお、建替えについては、法改正前は「建替えを必要とする理由」であったが、改正後は「建物の建替えを必要とする理由」となっているが、実質的な規定の趣旨が変わったわけではない。

② 建物の建替え／更新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、建替え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・改修工事の内容を設定し、それに基づいて修繕・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、複数社から見積もりを取るなど、適正な額となっているかどうかに留意することが重要である。

なお、建替え等と比較する修繕・改修費用の算定の方法については、「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

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、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 62⑨、35①/64-5③、62⑨、35①）が、決議を行う前の重要な説明会であることから、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、建替え計画等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、説明会を複数回開催するときは、最初の説明会が集会の1か月前までに開催されていればよく、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。

2. 2. 3 建替え決議等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

建替え決議等は、区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各5分の4以上の多数により成立する（区法62①/64-5①）。

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62②/64-5③、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。

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）。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多いので注意が必要である。

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

建替え決議等においては、単に建替え等の賛否を問うのではなく、具体的に次表に掲げる事項を定めて決議しなければならない（区法62④/64-5②）。

表 2-30 建替え決議等において定めなければならない事項

建替え決議の場合 (区法62④)	建物更新決議の場合 (区法64-5②)
① 再建建物の設計の概要	① 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
② 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額	② 建物の更新に要する費用の概算額
③ 上記②の費用の分担に関する事項	③ 上記②の費用の分担に関する事項
④ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項	④ 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

① 再建建物/建物の更新がされた後の建物の設計の概要

一棟の建物だけでなく、専有部分となるべき各部分についても定める必要がある。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取りを示す。

新しい建物の敷地内の配置計画は、「再建建物の設計の概要」に含まれることになることから、隣接地を取り込んだ計画等、敷地の区域の変更を伴う建替えを実施する場合は、変更された敷地の区域を前提に再建建物の設計の概要を定め、建替え決議を行うことになる。

② 建物の取り壊し及び再建建物の建築／建物の更新に要する費用／の概算額

建替え等に要する費用総額の概数である。ただし、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額のため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許される。

③ 上記②の費用の分担に関する事項

上記②に定める費用総額を建替え等の参加者等がどのような割合で分担するかについて定めるもので、費用分担の算定方法を明示することになる。費用分担の算定は、再建建物については、分担額が再建建物において取得する専有部分の評価に比例し、取壊し費用については、現建物及び敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的である。

また、決議事項とは別に、参考として概算の費用分担額を明示しておくことも重要であり、多くの場合は、建替え決議前までに再建建物の各住戸の取得価額は定められているはずであるから、それを示せばよい。

なお、建替前マンションの床面積が同じ場合には、建替え後のマンションの価格表をそのまま添付すればよいと思われるが、建替前マンションの面積バリエーションが多い場合等は、建替えを前提としたマンションの評価額の算定方法を示したうえで、建替前マンションについて、複数の価格の考え方を示す等により、区分所有者が概算の計算をすることが可能となる情報を提供することでよいと考えられる。

④ 再建建物／建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

本来は、再建建物等のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の清算をどのようにするのか等について定めるが、建替え決議等の段階では参加者が確定していないため、その決定の方法又は基準（住戸取得の定め方のルールなど）を定めていれば足りると考えられる。また、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え等の参加者全員で共有するのか、特定の参加者又はデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられる。

3) 決議の採択と集会の議事録

建替え決議集会等の開催に当たっては、「2.2.1 建替え決議等の前の準備」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、区分所有者の確定及び議決権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、建替え決議集会等は区分所有権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。

集会で決議を行ったときは、その場で、決議案に賛成の区分所有者数及び議決権割合が各5分の4以上(一定の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であるが議決権は複数の住戸の議決権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。

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

建替え決議等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62⑩、61⑥/64-5③、62⑩、61⑥)。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、賛成者と非賛成者とを確定する必要があるからである。

このため、建替え決議集会等における採決は、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

建替え決議等が成立すると、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63/64-5③、63)を経て建替え等の参加者が確定し、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、建替え決議等の効力は、その建物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、建替え決議等がされた場合に、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64-2)。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、建替え等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63⑤/64-5③、63⑤)。

また、建替え決議等において定めるべきとされているマンションの権利については、再建建物又は建物の更新がされた後の建物の権利である区分所有権の帰属のみが定められ、敷地

利用権の帰属については定められていない。このため、隣接敷地を活用した建替えや保留床の処分を伴う建替え等、再建建物又は更新がされた後の建物における敷地利用権の割合の変更が必要となる場合においては、別途、敷地利用権の設定方法について検討し、関係者に説明しておく必要がある。

(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

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。

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、建替え決議等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

建替え決議等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 建替え決議等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や、従前の敷地を含まない別敷地での建替えである場合等、「建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該

建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨」に該当しない場合は、建替え決議として認められないことに注意する必要がある。

同様に、全ての専有部分の形状等の変更をしていない場合等、「建物の更新をする旨」に該当しない場合は、建物更新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確認が不十分な場合

建物に一定の客観的事由がある場合には、建替え決議等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

建替え決議等において、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（「2.2.3 (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「区分所有権の帰属に関する事項」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 62⑤/64-5③、62⑤）。衡平性の確保は建替事業等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。

表 2-31 コラム 1 ～ 建替え決議が無効とされた裁判事例 ～

建替え決議の有効性をめぐり裁判となり、判決で建替え決議が無効とされた事例がある。当該マンションは借地権マンションであり、建替えの際に隣接地を一部借り受けて建て替えを行う計画であったが、決議案の「再建建物の設計の概要」において、建物の敷地となる範囲が明示されていなかったこと、及び「再建建物の建築に要する費用の概算額」において、地主に支払う承諾料等の記載がなかったこと等から、区分所有法の要件を満たさない重大な瑕疵として、決議が無効と判断された。（東京地裁 平成 19 年 1 月 24 日判決控訴）

土地の範囲が示されなければ建物の設計ができないことや、地主に支払う承諾料も相当な額になる可能性があるにもかかわらず費用の概算額においてその点が言及されていないことから、区分所有法第 62 条第 4 項に反すると判断されたものである。

②手続きの瑕疵

ア 集会の招集手続きの瑕疵

建替え決議集会等の招集通知については、建替え等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

建替え決議集会等の招集通知は、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 62⑦/64-5③、62⑦)、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(「2.2.2(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、区分所有者が建替え等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建替え決議等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建替え等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

①1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。

①1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)。建替え決議等に際しても、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、建替え決議等における意思決定は、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) 決議後の計画内容の変更と決議における対応

建替え決議等の後、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。決議後の検討で、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、建替え決議等を行うことが必要である。

また、建替え決議等で定めるべき事項は前述のとおりであるが、その後に定める事業計画及び権利変換計画は当該建替え決議等に適合していなければならない（再法 10②、65Ⅱ）。一般的には、決議の段階では詳細な計画内容までは確定しておらず、その後の計画検討、権利者調整の中で具体化し、権利変換計画の決定段階までに確定していくと考えられる。このため、建替え決議等で定める内容は、その時点で確定している計画内容を基本として、再建建物の設計の概要、費用の概算額を定めるとともに、費用の分担に関する事項や区分所有権の帰属に関する事項については、算定方法や決定方法などとし、その後のやむを得ない最小限の計画内容の見直しが可能となるようにしておくことが必要である。

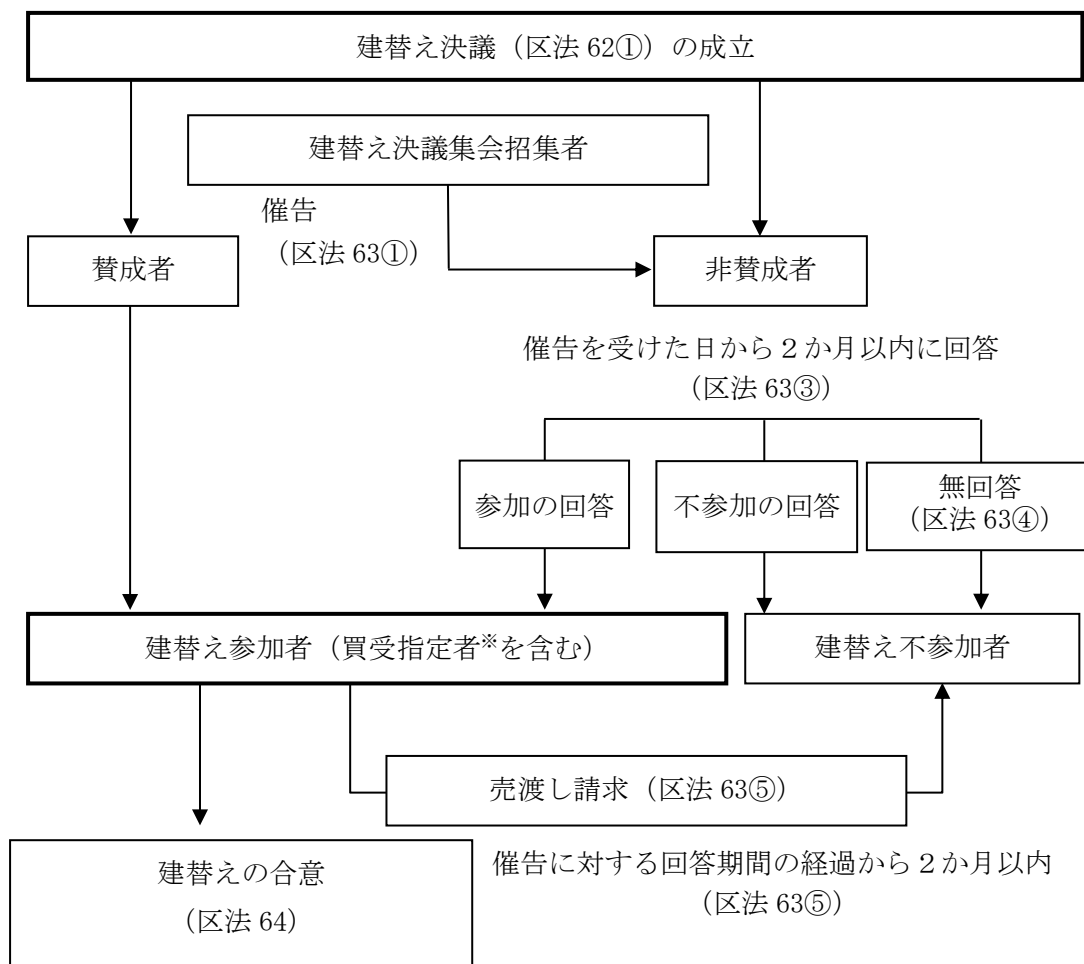
そうした上でもなお、社会経済等の事業環境の変化や関係権利者の事情変更等によって、やむを得ず決議で決定した計画等を修正した事業計画を定める場合や事業計画等の変更を行う場合にあっては、変更に至った合理的理由の明確化と関係権利者等への説明、合意形成等の手順を積み重ねておくことが必要である。

建替え決議等の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を行うに当たっては、変更の程度や建替事業等における合意形成への影響等を踏まえつつ、改めて建替え決議等をする必要があるか等について、関係地方公共団体との協議だけでなく、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。

2. 2. 4 決議成立から合意までの手続き

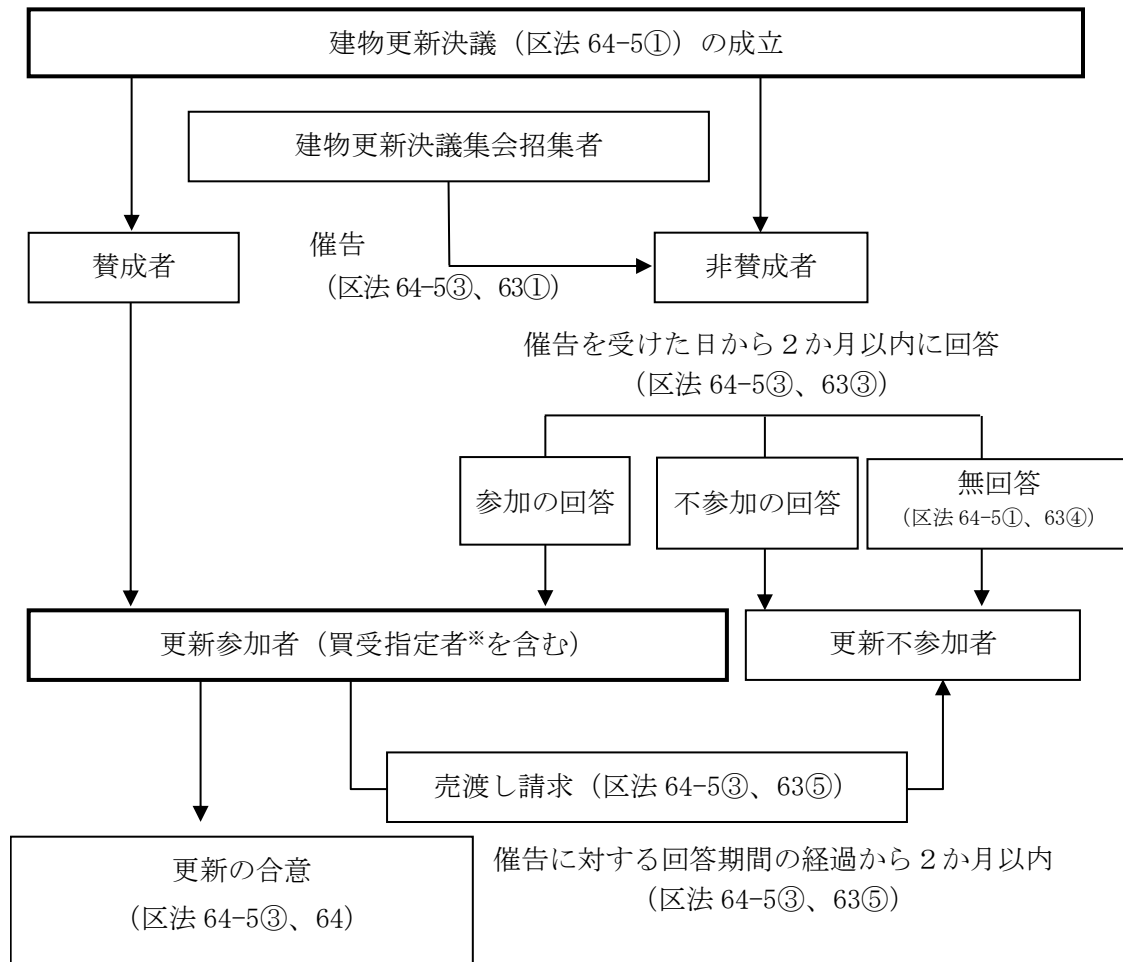
建替え決議等の成立から合意に至る区分所有法上の手続きについて解説する。

図 2-32 建替え決議から建替え合意までの手続き（区法 63、64）



※ 買受指定者（区法 63⑤）とは、建替え決議に賛成した各区分所有者又は建替え決議の内容により建替え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 2-33 建物更新決議から更新合意までの手続き（区法 64-5③、63、64）



※ 買受指定者（区法 64-5③、63⑤）とは、建物更新決議に賛成した各区分所有者又は建物更新決議の内容により建物更新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。

(1) 建替え未賛同者又は更新未賛同者への催告

1) 催告の実施

建替え決議等の成立後、集会の招集者は、遅滞なく、決議に賛成しなかった区分所有者（又はその承継人）に対し、決議の内容により行われる建替え等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 63①/64-5③、63①）。催告は民法の原則に従って、相手方に到着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 63③/64-5③、63③）。決議に反対したものの、催告が到達してから2か月以内に建替え等に参加する旨の回答をした区分所有者は、決議に賛成した区分所有者とともに建替え参加者又は更新参加者となる。ただし、期間内に回答しなかった者は、建替え等に参加しない旨を回答したものとみなされる（区法 63④/64-5③、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) 建替え等に関する合意

建替え等に参加する各区分所有者（決議に賛成した各区分所有者、催告に対し建替え等に参加する旨を回答した各区分所有者）及び各買受指定者は、決議の内容により建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされる（区法 64）。

(2) 売渡し請求の実施

1) 売渡し請求

上記の催告の結果、建替え等の参加者（決議に賛成した各区分所有者及び催告に対し参加する旨の回答をした各区分所有者）と不参加者が確定する。これを受けて、建替え等に参加する区分所有者又は買受指定者は、不参加者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができる（区法 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、売渡し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）。

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63⑥）。

以上の建替え等の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再生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再生組合の設立認可公告後に、建替え等の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15）。

参照 関連事項 2.3.2(4)2) マンション再生円滑化法による売渡し請求

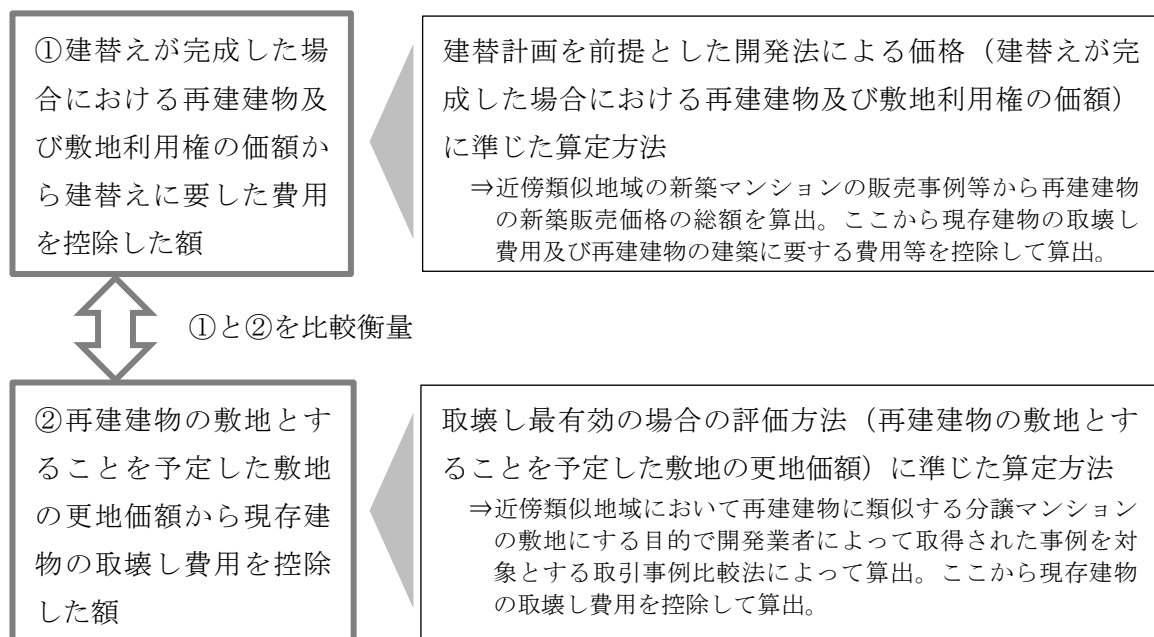
(3) 売渡し請求における時価

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、建替え等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。

1) 建替えの場合

具体的には、次に示す①の額と②の額とを比較考量して、対象となる区分所有権及び敷地利用権の額を定めることとなる。

図 2-34 建替えの場合の時価の考え方



このように、売渡し請求における「時価」は、建替えが行われることを前提として、再生後マンションの建物計画に基づき評価するものであり、一般の不動産鑑定の更地評価における敷地の最有効使用を前提とした価格とは異なることに留意する必要がある。なお、売渡し請求における時価との関係から、一般的には従前資産評価においても同様の考え方で算定されている場合が多い。

時価の算定の考え方については、以下のような裁判例が基準となっている。

表 2-35 売渡し請求における「時価」の算定事例（東京高裁平成 16 年 7 月 14 日判決、一部控訴却下、一部控訴棄却（判例時報 1875 号 52 項以下）。平成 16 年 11 月 25 日上告棄却により確定。）

※ 一審（東京地裁平成 16 年 2 月 19 日判決）の引用判決であるため以下原審を示す。

1. 区分所有法 63 条の趣旨

建替え決議による建替えの制度は、複数の区分所有者の意見が集約されないことで老朽化したり一部が滅失した区分所有建物及びその敷地のもつ社会経済的価値の有効利用が著しく妨げられることを防ぐことを目的とするものであり、個々の区分所有者の私的権利の保護に尽きるものではなく、建物の区分所有という制度自体の合理性を維持して限られて社会資源の有効利用を図るとする公益的、社会政策的観点をも包含する。法 63 条は、このような観点から建替えへの参加不参加にかかわらず全ての区分所有者の利害を調整してその保護を図る趣旨であると解するのが相当であり、もっぱら不参加者の保護を目的とするものであるとはいえない。

もっとも、不参加者の中には、建替えの必要性や建替え計画の内容自体に異議はないが、その他の理由から建替えには参加しないというものだけではなく、建替えの必要性や建替え計画の内容に異議があるため参加しない者も含まれるから、「時価」の判断の過程においては、合理的な限界の範囲内で、特別多数決によりその意向を否定される者の保護という見地を加味することが許容される場合があると解するのが相当である。

2. 「時価」の算定方法について

「時価」とは、その建物について建替え決議がなされていることを前提として、区分所有権と敷地利用権とを一体として評価した客観的な評価額をいい、「時価」は、①建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額（以下「①の額」という。）、又は、②再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額から現存建物の取壊し費用を控除した額（以下「②の額」という。）に、対象となる区分所有部分及び敷地利用権の配分率を乗じて算定する。

①の額と②の額は、論理的には一致すると説かれるが、実際にその価額を通常の不動産価額鑑定の手法に従って具体的に算出した場合には、採用した算出方法等によっては両者に差異が生じる。

したがって、より客観的かつ合理的な「時価」の算定のためには、①及び②の各価額についてそれぞれ相当な算出方法により具体的な数値を算出し、その各数値を比較考量すべきであるが、その後、さらに建替えにおける個別的事情も加味した総合判断を行ったうえで、最終的な「時価」の算定を行うのが相当である。

3. 「時価」の評価時点

「時価」は、建替え決議が成立した時点における価額である。

4. ①の額の算出方法

「建替えが完成した場合における再建建物及び敷地利用権の価額」については、近傍類似地域の新築マンションの販売事例等から再建建物の新築販売価格の総額を算出し、ここから現存建物の取壊し費用及び再建建物の建築に要する費用等を控除して算出する「開発法」によるのが相当である。

5. ②の額の算出方法

②の額の算出方法においては、「再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額」を算出することになるが、これを①の額の算出方法と全く同様で意味のないものにしていないという見地から、開発法による算出ではなく、近傍類似地域において再建建物に類似する分譲マンションの敷地にする目的で開発業者によって取得された事例を対象とする取引事例比較法によって算出するのが相当である。この点で、開発業者が負担する開発経費が反映された価格となる。

2) 更新の場合

具体的には、次に示す①の額と②の額とを比較衡量して、対象となる区分所有権及び敷地利用権の額を定めることとなる。

① 建物の更新がされた後の建物及び敷地利用権の価額から更新に要した費用を控除した額

② 建物の更新をすることを予定した（現存の）建物及び敷地利用権の価額

このように、更新前マンションの評価（従前資産評価）は、更新が行われることを前提として更新後マンションの建築計画に基づき評価するものであり、一般の不動産鑑定における敷地の最有効使用を前提とした価格とは異なることに留意する必要がある。また、建替の場合と比較すると、更新は建物を除却せずに、既存構造躯体を維持・活用する点が異なっており、時価の評価においてもこの点（既存建物を残すこと）を考慮することが必要となる。

建物も含めた評価となるため、更新前マンション全体の価額を各住戸に配分するときには、階層や方位、位置などによる効用比を採用することが基本となるが、更新前マンションの状況に応じて判断する必要がある。

(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「建替え等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「マンション再生組合」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、建替え等の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なり、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。その期間内に建替え等の不参加者の全員に対して売渡し請求が行われない場合、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。

2. 2. 5 賃貸借の終了請求等の手続き

(1) 賃貸借の終了請求

建替え決議等があったときは、建替え決議等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64-2②/64-5③、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64-2③/64-5③、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64-2④/64-5③、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64-2⑤/64-5③、64-2⑤）。

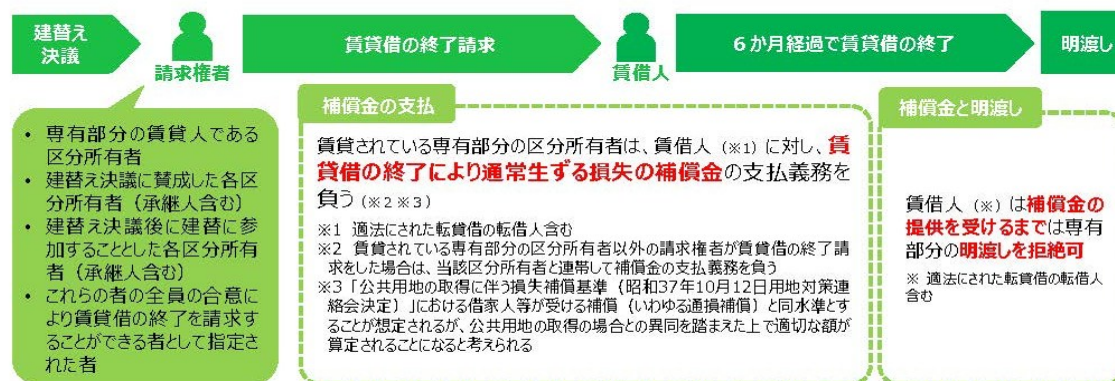
なお、請求があった日から6か月を経過する前に補償金を支払ったとしても、請求があった日から6か月を経過するまでは賃貸借契約は終了せず、賃借人に対して明渡しを求めることはできない。

図 2-36 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

▶ 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

● 建替え決議がされた場合に、**金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度**を創設



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64-2①/64-5③、64-2①）。

- ①賃貸されている専有部分の区分所有者
 - ②建替え決議等に賛成した各区分所有者（その承継人を含む。）
 - ③建替え決議等の内容により建替え等に参加する旨を回答した各区分所有者（その承継人を含む。）
 - ④②③の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者
- これらの他、マンション再生円滑化法に基づき組合設立の認可を受けたマンション再生組合についても、賃貸借の終了請求を行うことが認められている（再法15-2）。

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 64-2②/64-5③、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 64-2⑤/64-5③、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 494① I）。

専有部分の区分所有者が、建替え決議等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、建替え等に参加する他の区分所有者は、当該他の区分所有者が当該専有部分の区分所有者に対して有する当該専有部分の明渡し請求権を被保全債権として、当該専有部分の区分所有者が賃借人に対して有する当該専有部分の明渡し請求権を代位行使することができるかと解される。

一方で、賃貸人である区分所有者が建替え等に参加せず、その者以外の者が賃貸借終了請求をする場合、当該請求者は区分所有権を有していないことから、当該請求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 64-2③/64-5③、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 64-2④/64-5③、64-2④)。賃貸人以外の区分所有者が補償金債務を弁済した場合には、連帯債務を負う当該専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償することができる。もっとも、例えば再生組合が賃貸借の終了請求を行い、補償金を支払った場合には、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か月経過前に、賃貸されている専有部分の区分所有者に対して売渡し請求をした場合は、当該賃貸人以外の区分所有者が賃貸人たる地位を承継することになり(3. 2. 2 (3) ②参照)、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. 2. 2 (3) 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 64-2⑤/64-5③、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 64-3/64-5③、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

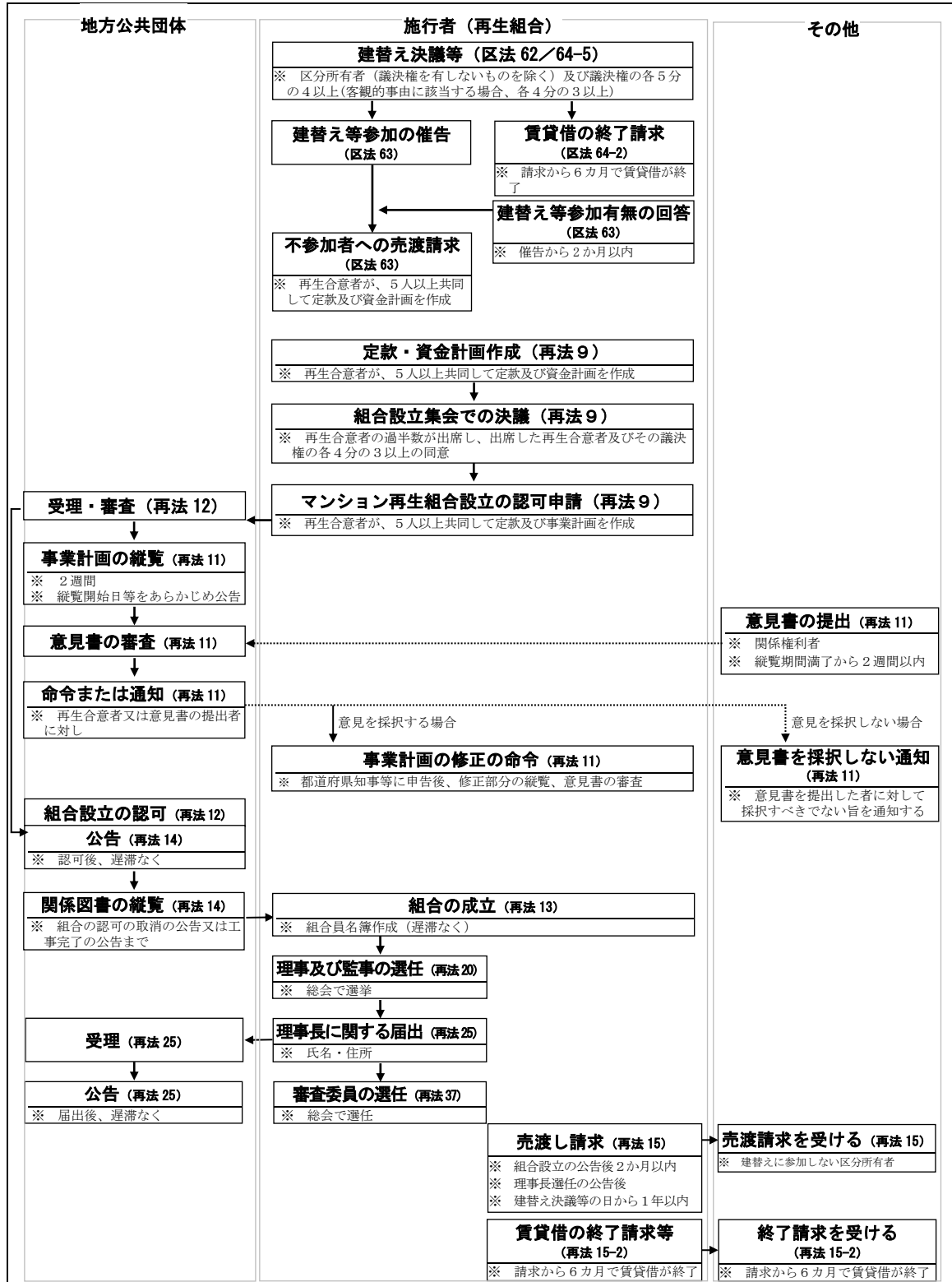
専有部分に配偶者居住権が設定されている場合には、補償金の支払に関するものも含めて、賃貸借の終了請求の規定を準用して、取壊し決議があったときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者等の請求により、配偶者居住権を消滅させることができるが、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならないとされている（区法 64-4/64-5③、64-4）。

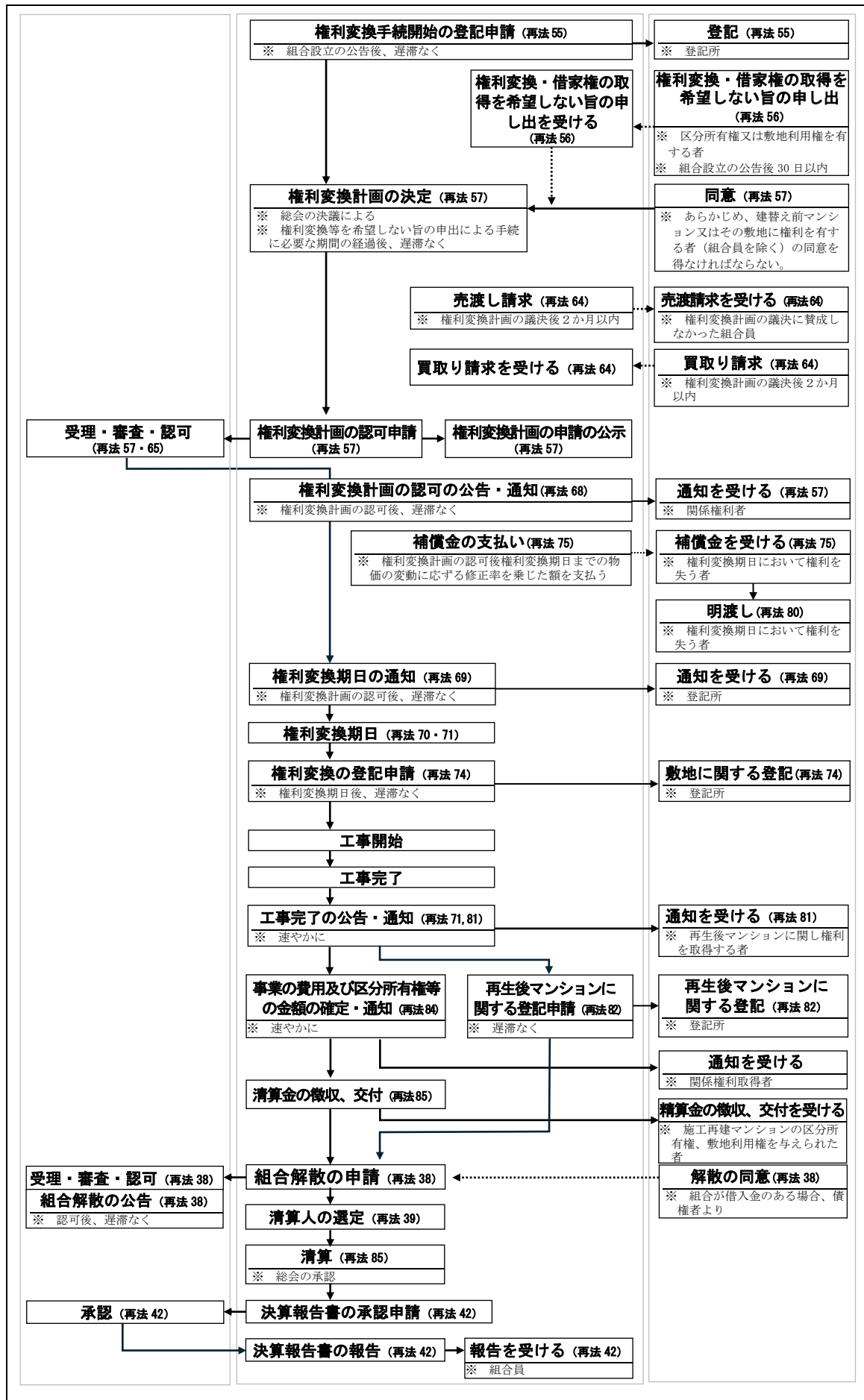
2. 3 マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き

2. 3. 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、組合施行によるマンション建替事業等の流れは次のフロー図のとおりである。

図 2-37 マンション再生円滑化法に基づく事業実施フロー





2. 3. 2 再生組合の設立と組織・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再生組合は、再生前のマンションの区分所有者のうち、建替え等に合意した者を主たる構成員とするマンション建替え等を目的とした団体である。

再生組合は法人格を有しており、独立した法的主体としての工事請負契約や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建替え決議等の後に、マンション再生円滑化法に基づく再生組合を設立し、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、次頁のフローに沿って解説するとともに、再生組合の組織・運営についても触れる。

図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合）

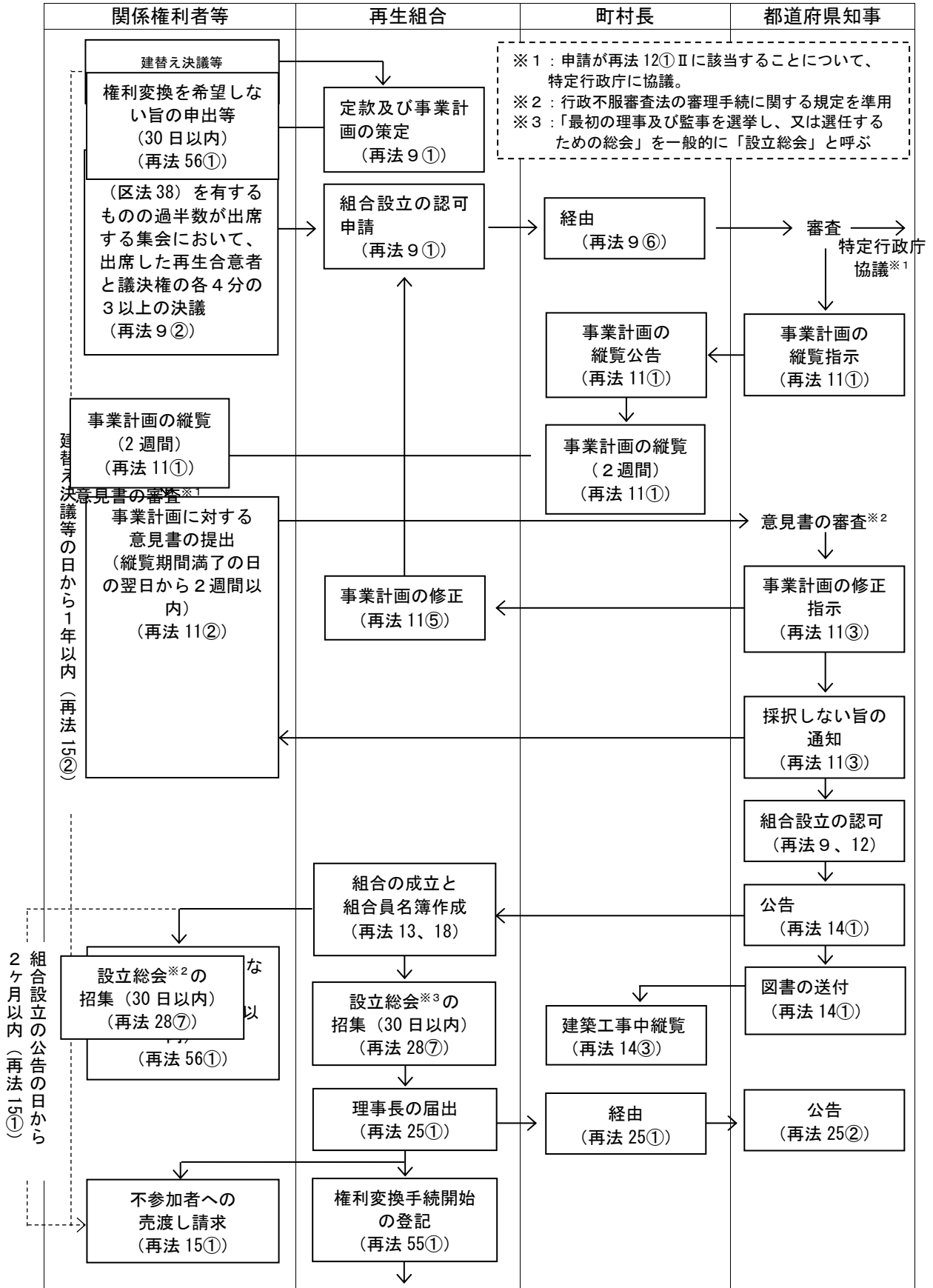
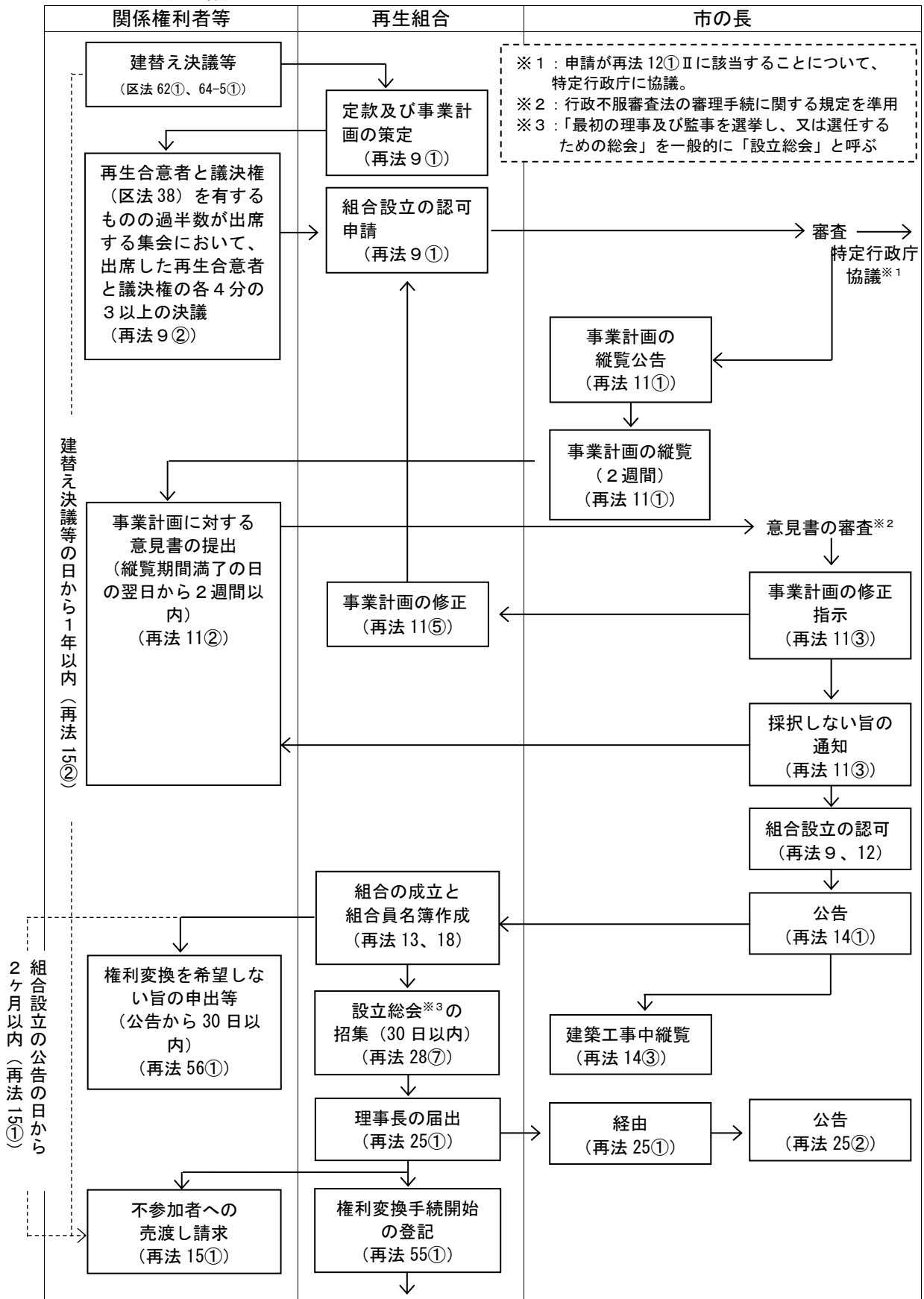


図 2-38 再生組合の設立から売渡し請求までのフロー（事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合）



(1) 建替え合意者等（発起人）による定款及び事業計画の作成

1) 定款及び事業計画の作成

再生組合を設立するためには、建替え決議等の内容によりマンションの建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であって、その後に当該決議の内容により当該マンションの建替え等を行う旨の同意をしたものを含む。以下「再生合意者」という。）が、5人以上共同して、定款及び事業計画を作成しなければならない（再法9①）。

なお実際には、定款、事業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「再生合意者」のみで行うことは困難であり、専門家であるコンサルタント等の協力を得て行うことが望ましい。

表 2-39 建替え／更新を行う旨を合意したものとみなされる者

建替えを行う旨を合意したものとみなされる者（区法 64）	更新を行う旨を合意したものとみなされる者（区法 64-5③、64）
a) 建替え決議に賛成した各区分所有者	a) 建物更新決議に賛成した各区分所有者
b) 区分所有法第 63 条第 1 項の催告に対し建替えに参加する旨を回答した各区分所有者	b) 区分所有法第 63 条第 1 項の催告に対し更新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	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

この再生合意者には、マンションの区分所有権又は敷地利用権を有するものであってその後に当該建替え決議等の内容により当該マンション建替え等を行う旨の合意をした者は含むとされているため、事後的に建替え等に同意した者（例えば、催告に対して反対の回答をしたがその後建替え等に同意すると翻意した者）も、再生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7）。

参照 共通参考資料 書式例 定款例

表 2-40 定款の記載事項

定款の記載事項	備考
一 組合の名称	・名称中に「マンション再生組合」という文字を用いなければならない。また、再生組合でないものは「マンション再生組合」という文字を用いてはならない（再法8）。
二 再生前マンションの名称及びその所在地	
三 マンション再生事業の範囲	・マンション再生事業及びこれと一体となって行われる駐車場設置工事などの付帯事業の内容等を定める。
四 事務所の所在地	

五 参加組合員に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 参加組合員の氏名又は名称及び住所、参加組合員が取得を予定する再生後マンションの専有部分の概要及びその概算額などを定める。なお、「参加組合員に関する事項」を定款に記載する前提として、参加組合員との間で役割や保留床処分の概要を内容とする組合参加協定書等を締結し、定款においてその旨を注記することが一般的に行われている。 定款は組合設立前に作成する必要があることを考えると、参加組合員予定者との間で組合参加協定書等を締結するのは、組合の設立認可申請をする人物（発起人）になると思われる。
六 事業に要する経費の分担に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 参加組合員以外の組合員が負担する賦課金、参加組合員が負担する負担金、分担金などを定める。
七 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、任期3年以内の範囲において定める。そのほか、役員の再任に係る制限なども定款で定められる。 「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、経理業務など各役員の担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、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方法を定める。
八 総会に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 総会の招集や議決事項、議事等を定める。
九 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項	
十 事業年度	<ul style="list-style-type: none"> 会計年度に相当するものであり、事業年度の始期及び終期をもって定める。
十一 公告の方法	<ul style="list-style-type: none"> 再生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など、再生組合が行う公告の方法を定める。再生組合が行う公告には、権利変換の公告、建築工事完了の公告、書類の送付に代わる公告などがある。
十二 その他国土交通省令で定める事項（審査委員に関する事項、会計に関する事項（再省1））	

②事業計画の記載事項

事業計画には以下の事項を記載しなければならない、その内容は、建替え決議等の内容に適合したものでなければならない（再法10①・②）。

表2-41 事業計画の記載事項

<p>一 再生前マンションの状況 （規模、構造及び設備、竣工年月日、維持管理の状況（再省4））</p> <p>二 その敷地の区域及びその住戸の状況 （敷地位置図 1/25,000 以上、敷地区域図 1/25,000 以上（再省5）） （住戸数、規模、構造及び設備、維持管理の状況（再省6））</p> <p>三 再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域 （各階平面図 1/500 以上、2面以上の断面図 1/500 以上（再省7）） （敷地位置図 1/25,000 以上、敷地区域図 1/25,000 以上（再省8））</p>

四 事業施行期間、資金計画

(資金計画は収支予算を明らかにする(再省9))

五 その他国土交通省令で定める事項

(再生後マンションの附属施設の設計概要(再省10))

(各階平面図1/500以上、2面以上の断面図1/500以上(再省11))

(再生後マンションの敷地の設計概要(再省10))

(平面図1/500以上(再省12))

参照 共通参考資料 書式例 事業計画書例

(2) 再生合意者集会におけるマンション再生組合設立の決議

再生組合の設立に当たっては、再生合意者の過半数であって、議決権(区分所有法38条の議決権)の過半数を有する者が出席する集会において、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で決議をしなければならない(再法9②)。

この集会の招集に当たっては、まず建替え決議等の後の権利変動に留意して再生合意者名簿を作成し、再生合意者及び議決権を確定することが必要である。その後、再生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9-2~9-5)。ただし、この集会は、組合の設立をするためだけに行うものであり、基本的に1回きりのものであることを踏まえ、集会の招集手続や議決権の行使の方法など必要最小限の規定のみが定められている。

なお、建替え決議等の後、速やかに再生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、区分所有者の再生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、この再生合意者集会において、再生組合設立の決議とは別に、再生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。例えば、「参加組合員に関する事項」を定款に記載する前提として、参加組合員との間で役割や保留床処分の概要を内容とする組合参加協定書等を締結することが一般的であるが、この協定書等では、保留床処分の概要まで取り決めることを考えると、当該集会のタイミングで、締結予定の組合参加協定書等についての承認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 建替え合意者名簿

参照 共通参考資料 参考様式 集会の議事録

(3) マンション再生組合設立の認可申請

再生組合設立の認可を申請しようとする再生合意者は、(2)再生合意者集会におけるマンション再生組合設立の決議を得た後、都道府県知事都道府県知事等に対して(再生前マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して)再生組合設立の認可申請を行う(再法9①・⑥)。

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事業計画であり、添付する書類は以下のとおりである（再省2、3①）。

表 2-42 再生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再生前マンションとなるべきマンションの再生合意者であることを証する書類
二	法第9条第2項の規定による集会の決議を得たことを証する書類及び再生決議マンション等についての再生決議の内容を記載した書類
三	法第12条第2項各号に掲げる事業を行う組合の設立についての認可の申請である場合においては、当該申請に係るマンションが区分所有法第62条第2項各号のいずれかに該当することを証する書類
四	（被災マンション法関係であるため略）
五	再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地がある場合においては、当該隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であることを証する書類

参照 共通参考資料 参考様式 ○○マンション再生組合設立認可申請書

②申請内容の審査

再生組合の設立認可申請があったときは、都道府県知事等は、以下の認可の基準（再法12①）に照らし合わせて申請書類を審査する。

表 2-43 再生組合設立認可の基準

一	申請手続が法令に違反するものでないこと。
二	再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。
三	定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
四	隣接施行敷地に建築物等が存しないこと又はその建築物等を除却、移転できることが確実であること。
五	再生前マンションの住戸の数が、5戸以上であること（再省13）。
六	再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
七	再生後マンションの住戸の数が、5戸以上であること（再省14）。
八	再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準が下記の基準に適合するものであること（再省15）。 ア) 各戸の専有部分の床面積が40㎡以上（居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸にあっては30㎡以上、現に同居し、又は同居しようとする親族がない者の居住の用に供する住戸にあっては25㎡以上）であること。 イ) 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第九号の二に掲げる基準に適合する建築物、当該建築物以外の建築物で同条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の建築物であること。 ウ) 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
九	事業施行期間が適切なものであること。
十	当該マンション再生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。
十一	その他、基本方針に照らして適切なものであること。

③特定行政庁への協議

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、建替え決議等がされたマンション（要除却等認定マンションを除く。）に係るマンション再生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「再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること（再法 12①Ⅱ）」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 12②）。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。

④事業計画の縦覧

都道府県知事等は、申請内容が認可基準に適合すると認めた場合は、再生前マンションの所在地が町村の区域内のときは都道府県知事が当該町村長に当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供させ、再生前マンションの所在地が市の区域内のときは当該市長が当該事業計画を2週間公衆の縦覧に供することになる（再法 11①、12）。

市町村長が、事業計画を公衆の縦覧に供するときは、あらかじめ、「縦覧の開始日」、「場所及び時間」が公告される（再令 1）。

⑤事業計画に対する意見書の処理

再生前マンション又はその敷地（隣接施行敷地含む。）に権利を有する者は、縦覧された事業計画に意見のあるときは、2週間の事業計画の縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる（再法 11②）。

意見書の提出があったときは、都道府県知事等は、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきと認めるときは事業計画に必要な修正を加えることを命じ、その意見書に係る意見を採択すべきでないとき認めるときは、その旨を、意見書を提出した者に通知する（再法 11③）。

なお、都道府県知事等による意見書の内容の審査については、行政不服審査法中の審理手続きに関する規定が準用される（再法 11④）。

再生組合の設立認可を申請した者が、都道府県知事等の修正命令に基づき事業計画に修正を加え、その旨を都道府県知事等に申告したときは、当該修正に係る部分について事業計画の策定と同様の手続き（再度都道府県知事等に提出、2週間の縦覧、意見書の提出等）を行うこととなる（再法 11⑤）。

⑥再生組合設立の認可と公告

都道府県知事等は、前記の手続きの後、②に掲げる認可の基準に申請内容が該当する場合は、再生組合の設立を認可しなくてはならない（再法 12）。

都道府県知事等は、再生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 14①、再省 16）。

- a) 再生組合の名称
- b) 再生前マンションの名称及びその敷地の区域
- c) 再生後マンションの敷地の区域
- d) 事業施行期間
- e) 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、権利変換又は借家権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限

また、関係市町村長に以下の事項を表示する図書を送付する（再法 14①、再省 17）。

- a) 再生前マンションの名称及びその敷地の区域
- b) 再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域
- c) その他国土交通省令で定める事項：再生後マンションの附属施設の設計の概要、再生後マンションの敷地の設計の概要

市町村長は、図書の送付を受けたときは、直ちに、その図書を公衆の縦覧に供する旨及び縦覧の場所及び時間を公告する（再令 2）とともに、当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供する（再法 14③）。

再生組合は、認可書の到達をもって法人格を有することとなり、再生組合の定款及び事業計画が確定し、再生組合が成立することになるが、組合員その他の第三者に対抗するためには、都道府県知事等による再生組合設立認可の公告が必要である（再法 13、14②）。

この場合、再生合意者等（その承継人（再生組合を除く）を含む。）が再生組合の設立に合意したか否かにかかわらず、再生合意者等全員が当然に組合員となる（再法 16①）。

⑤組合員名簿の作成

再生組合設立の認可を受けた者は、再生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 18①、再省 18）。

- 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) 再生合意者等である組合員と参加組合員の別
- c) 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、その旨を再生組合に通知しなければならないが、再生組合の理事長は、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ので、再生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（再法 18②・③）。

作成された組合員名簿は、再生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 95①）。

なお、再生組合の名称、再生前マンションの名称及び所在地などは、再生組合の設立認可後、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) 再生組合設立から売渡し請求等までの手続き

1) 再生組合設立総会の招集

① 設立総会の位置付け

再生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「マンション再生組合設立総会」（以下「設立総会」という。）と呼んでいる（再法 28⑦）。

なお、再生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、再生組合設立の認可を受けた者に対する罰則規定がある（再法 230）ほか、都道府県知事等は、権利変換期日前に限り再生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 98④）ため、再生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、再生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 25③）。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、再生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（2.2.2(3)3）を参照）。

② 総会の議案の準備

設立総会ではその後の円滑な再生組合運営のため、以下の事項についても議決する必要がある、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、表 2-45 のコラム 3 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

③設立総会の招集と開催

再生組合の定款は通常、再生組合の設立認可の公告があった日から施行される。再生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、これらの手続きを再生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。

再生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7Ⅶ）。

役員の任期は3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22①・②）。

※ 役員の定数は任期中に欠員が生じることを十分に想定して「理事5人以上10人以内、監事2人以上4人以内」などと余裕をもって定めておくことが望ましい。

再生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20②）。一般的には設立総会において選任された理事が、設立総会の場又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。

再生組合は、理事長が選任されたときは、都道府県知事等に（再生前マンションが町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して）届けなければならない。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。再生組合は、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。

表 2-44 コラム 2 ～ 再生組合設立認可公告の日から 30 日以内の壁と住戸選定手続き ～

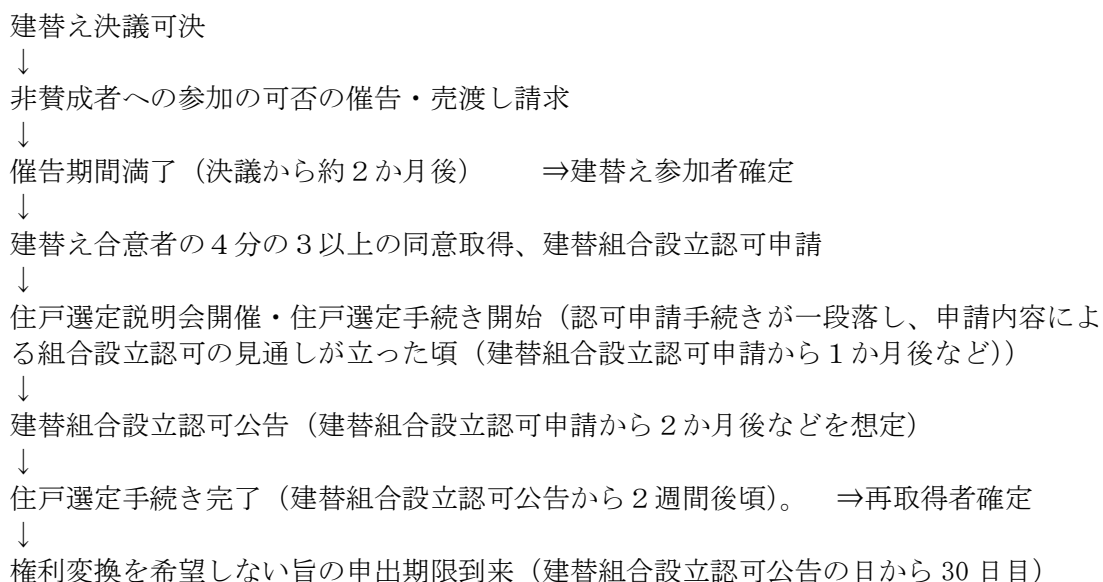
小規模なマンションなどで、建替え決議前の合意形成過程において、再取得又は転出の意向が固まっている区分所有者が大多数で、かつ再取得希望者が取得する住戸の位置決めを行っても区分所有者間の衡平が確保される場合は、建替え決議に先立って取得住戸の位置決めを行い、その決定内容をもって建替え決議の「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」としているケースがある。

一方、建替え決議前の合意形成過程で事業への非賛成者が存在する場合などでは、区分所有者間の衡平を確保するためにも、住戸選定のルールを定めることをもって建替え決議を行い、具体的住戸選定手続きは、建替え参加者が確定した段階で行うことが一般的である。その場合、「権利変換を希望するかしないかの最終判断は、希望する住戸が取得できるかどうか次第」という区分所有者は少なくない。つまり、希望住戸が取得できないなら、残念だが再取得することを断念して、転出補償金を受け取って他所でマンションを探すとこの区分所有者等が一定数出てくることから、それを想定して住戸選定手続きを進めていくことが肝要である。

「権利変換を希望しない旨の申出」の期限が、マンション再生円滑化法第 56 条第 1 項により「再生組合設立認可の公告があった日から起算して 30 日以内」と、厳格に定められている中で、住戸選定をいかに速やかに行うことができるかが課題となる。

住戸選定前にこの期限が先に到来した場合、その後自身希望する住戸が取得できないことが確定しても、もはや転出の意思表示機会を失っており、希望に沿わない住戸の権利変換を受けるといふ不本意な流れに乗らざるを得ない。その結果、当該区分所有者は、権利変換計画決議に反対して再生組合を離脱するしか道がなくなってしまうことになる。そのようなにならないようにするため、住戸選定スケジュールをできる限り前倒しして実施し、「30 日以内の壁」を乗り越えた例がある。その住戸選定スケジュールはおよそ以下の通りである。

■ 「30 日以内の壁」を乗り越えた例の住戸選定スケジュール



(注) この例のスケジュールにより住戸選定手続きを行うには、少なくとも建替え決議集會招集通知を発出する時点で、再生前マンションの従前資産評価額や再生後マンションの全住戸プラン、住戸価格が明らかにされるとともに、住戸選定説明会までに希望する住戸の

検討が十分にできる状況を整えておく必要がある。また、詳細な住戸選定ルールや以上のような手続きの流れについても、建替え決議集会の議案の要領のうち、「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」の中で明示しておけば、円滑に手続きを進めていくことが可能である。

ただし、再生組合の役員が決定し、体制が整ってから住戸選定手続きを行うとする場合などでは、その後の手続きがさらにタイトになることから、事前に周到な準備を行うことが必要となる。

また、規模の大きなマンションで多数の区分所有者がいる場合などでは、このような事業の進め方が極めて困難になる。その場合は、当初から、マンション再生円滑化法第 56 条第 5 項に基づく 6 か月経過を前提としたスケジュールを立て、再生組合の設立を早期に行った上で、その後十分な時間的余裕をもって住戸選定等の手続きを進めていくことが考えられる。

表 2-45 コラム 3 ～ 再生組合設立総会において議決する議案等の事例 ～

<p>再生組合設立認可公告の後には、役員を選任や住戸選定手続きに限らず、速やかに再生組合の体制を整え、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、可能であれば再生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。再生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、再生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。</p> <p>【議案の例】</p> <p>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工事請負規程、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 事業協力者との事業実施協定書（もしくは組合参加契約書）締結の件 第7号議案 保留敷地及び保留床に関する事業者との協定書締結の件 ※ 再生事業計画の中で、保留敷地や保留床が定められている場合、いずれの権利も一旦再生組合が権利変換を受けるため、権利変換期日後に再生組合が譲渡する予定者が決定している場合に、同事業者と再生組合との間で各種取り決めを行うための議案 第8号議案 令和〇年度事業計画案 第9号議案 令和〇年度収支予算案 第10号議案 賦課金徴収の件 ※ 参加組合員がいないなど、再生組合の初動資金を組合員から徴収する必要がある場合に、賦課金として所要資金を集めるための議案 第11号議案 銀行口座開設の件</p> <p>※ 以上の議案の他に、再生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（実施設計契約、各種調査等にかかる契約など）や、事業資金の借入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。</p> <p>【その他報告・説明事項の例】</p> <p>(1) 住戸選定手続きについて（再生組合設立後に行う場合） (2) 権利変換を希望しない旨の申出提出について (3) 修繕積立金一部返還金受領に関する手続きについて (4) 建替え不参加者に対する売渡し請求権の行使について (5) 今後のスケジュールについて</p>

2) マンション再生円滑化法による売渡し請求

① 再生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2.1.3(2)のとおりであるが、再生組合の設立認可が公告された場合、再生組合は、マンション再生円滑化法に基づき、建替え等に賛成しない旨を回答した区分所有者に対して区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。区分所有法第63条で建替え決議等の参加者や買受指定者に認められた売渡し請求権を再生組合にも認めることで、事業の主体である再生組合が直接建替え等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うことができるようにしている。

区分所有法の売渡し請求権は、建替え等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、再生組合の売渡し請求権の行使は、再生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建替え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、建替え又は建物更新決議の日から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15①・②）。

参照 関連事項 2.1.3(2) 売渡し請求

参照 関連事項 2.1.3(1) 未同意者等への催告

参照 参考様式2-③ 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、再生組合の設立認可の公告から2か月が過ぎてしまうと、再生組合はマンション再生円滑化法第15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。

売渡し請求は再生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、再生組合の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 設立総会を早めに開催したうえで、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建替え非賛成者又は更新非賛成者は、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う必要がある（再法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、すみ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 建替え非賛成者等への十分な説明を行い、建替事業等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、再生組合として、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。デベロッパーなどの事業協力者の協力が得られる場合はよいが、再生組合自らが代価分の金銭調達しなければならない場合には、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ことが必要である。

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、建替え等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、その結果として再生組合の追加借入れなどの問題も生じることから、再生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) 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、2.3.5.のとおりであるが、再生組合の設立認可の公告が行われた場合、再生組合は、マンション再生円滑化法第15条の2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建替え決議等の参加者等に認められた賃貸借の終了請求を再生組合にも認めることで、事業の主体である再生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うことができるようにしている。

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消滅請求についても、再生組合が実施することが可能となっている（再法15-3、15-4）。

(5) 再生組合の組織と運営

1) 再生組合の構成員等

①組合員（再生合意者・参加組合員）

再生組合の組合員となるのは再生前マンションの再生合意者及び参加組合員である。

ア 再生合意者

再生組合の設立が認可されると、再生前マンションの再生合意者（その承継人（再生組合を除く。）を含む。）は、組合設立への賛否にかかわらず全員が再生組合の組合員になる（再法16①）。

再生組合の設立後に、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19）。ただし、再生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再生組合自身は組合員となることはできない（再法16①）。

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 16②）。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）を再生組合に通知しておかなければならない（再令 3①）。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。

イ 参加組合員

建替え等の合意者以外で、再生組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者を、定款で定めることによって再生組合の組合員にすることができる（再法 17）。この組合員のことを参加組合員という。

参加組合員制度は、デベロッパーなどの民間事業者のノウハウや資力を建替事業に活用することを目的とする制度であり、再生組合が金融機関などから資金調達する場合の信用力の補完や、保留床の処分先などとしての役割が期待できる。しかしながら、マンションの立地環境や保留床の規模（戸数）が民間事業者側のマンション分譲事業の成立条件を満たさない場合は、民間事業者の参画を期待することが難しいため、事前に民間事業者へのヒアリングなどにより、参画の可能性を確認する必要がある。

また、借地権マンションにおける底地権者、隣接地所有者、賃借人等で、再生後マンションの購入資金の調達の見込みがある者を、参加組合員として再生組合に迎え、協同して事業を行うことも可能である。

なお、参加組合員における必要な資力及び信用を有する者とは、保留床の取得能力を有する、分譲マンションの販売実績を有する、住宅デベロッパーとしてマンション建替事業等における実績を有する等、参加組合員に求められる業務を完遂できる能力を有する者で経営状況が良好な者である。これらを判断するための資料として、一般的には会社概要書や財務諸表（有価証券報告書又は決算書）等の資料が求められることが多い。

②役員（理事長・理事・監事）

再生組合には、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（再法 20①）。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 20②）。参加組合員も「組合員」となるので、参加組合員も役員となる資格（被選挙権）を有する（再法 17）。

※ 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（再法 21①）。理事及び監事の地位は、組合員でなくなったとき（再法 21②）、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（再法 23）、理事及び監事の地位が承継されることはない。

また、理事及び監事の任期は、3年以内で定款において定められる（再法 22①）。

なお、建替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再生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 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 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、対外的には再生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、対内的には再生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 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 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 24⑥）。

また、再生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、再生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 24⑤）。

ウ 監事の役割

再生組合の監事の職務は、以下の事項となる（再法 24③）。

- a) 再生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、再生組合の財産状況、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 24⑧）。

なお、監事が上記 a)、b) の監査を行う際、必要に応じて、再生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、再生組合における権利変換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、以下の事項である。

- 一 権利変換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 67）
- 二 施行者（再生組合等）が行う借家条件の裁定についての同意（再法 83②）

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、再生組合として、「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 37①・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 14① I）
- b) 禁錮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 14① II）

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 14③ I）
- b) 職務上の義務違反があるとき（再令 14条③ 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) 再生組合の組織運営

①総会

ア 意義

総会は、再生組合の全ての組合員により構成され、再生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 26）。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。再生組合が開催する総会には以下の 3つの種類がある。

表 2-46 再生組合が開催する総会の種類

設立総会	<ul style="list-style-type: none"> 再生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（再生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 28⑦）。
通常総会	<ul style="list-style-type: none"> 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 28①）。
臨時総会	<ul style="list-style-type: none"> 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、権利変換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 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再生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 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 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、再生組合としての意思決定を行うことである（再法 27）。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 24）。

ウ 招集

総会は、理事長が毎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 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ず（再法 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 28⑥）。

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 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 28③・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、再生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 33①）。

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 33②）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 33⑤）。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 33⑥）ことに注意が必要である。

再生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 33④）。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 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 33⑤）。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 33⑥）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 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 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 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 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 27）が、このほかにも、役員選挙及び選任（再法 21①）、審査委員の選任（再法 37）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 2-47 総会の議決事項

①定款の変更
②事業計画の変更
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、再生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権利変換計画及びその変更
⑧マンション再生円滑化法第 94 条 1 項の管理規約（再生後マンション等の管理規約）
⑨再生組合の解散
⑩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 2-48 議決の方法

普通議決	<ul style="list-style-type: none"> ・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 29①)。
特別議決	<ul style="list-style-type: none"> ・表 2-8 のような法律や定款で定める重要な事項については、組合員の議決権及び持分割合（再生組合の専有部分が存しないものとして算定した再生前マンションについての区分所有法第 14 条に定める専有部分の床面積の割合）の各 4 分の 3 以上又は各 5 分の 4 以上で決議しなければならない（再法 30①・③）。組合員の議決権及び持分割合は、建替え決議における区分所有者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。 ・また、権利変換期日以降は、再生後マンションに関する持分割合となり、その持分割合には、組合が一部の区分所有者の権利を買い取って取得した持分と、参加組合員が持つ再生後マンションに関する持分は含まれないので注意が必要である。

表 2-49 法律で定められた特別議決を要する決議事項

<p>■組合員の議決権及び持分割合の過半数が出席する集会で、集会した組合員の議決権及びその持分割合の各 4 分の 3 以上で議決する必要がある決議事項（再法 30①、再令 13）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①定款の変更で重要な事項（再生前マンションの変更、参加組合員に関する事項の変更、事業に要する経費の分担に関する事項の変更、総代会の新設又は廃止） ②事業計画の変更で重要な事項（再生後マンションの敷地の区域の変更） ③マンション再生円滑化法第 94 条第 1 項の管理規約 ④再生組合の解散 <p>■組合員の議決権及び持分割合の各 5 分の 4 以上で議決する必要がある決議事項（再法 30③）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①権利変換計画及びその変更 <p>※ 再生前マンションについて、区分所有法第 62 条第 2 項の規定により、多数決割合を引き下げて建替え決議等があった場合は、多数決割合を「5 分の 4」から「4 分の 3」に引き下げる（再法 30④）。</p>

②総代会

組合員の数が多数になると、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再生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、再生組合の運営を効率化できるようにしている。

ア 設置の条件

総代会は再生組合の組合員数が 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 31①、再法 7 IX）。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 人を超える再生組合にあっては、20 人以上で足りる（再法 31②）。

イ 総代の選挙

総代は、定款の定めるところにしたがって、組合員が組合員（法人にあってはその役員）の中から選挙によって選び（再法 32①）、その任期は3年以内で定款に定める（再法 32②）。

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再生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ったときに失われ、総代の地位は承継されない（再法 32③）。

ウ 権限、議事など

総代会は総会に代わって再生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 31③）。

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 31④）。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再生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、「再生組合の業務は理事の過半数で決する」（再法 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、再生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、再生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、再生組合の業務執行を決定する権限を有し（再法 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 27）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 24④）。

④再生組合の事務

再生組合を事業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。

大規模な建替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、再生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。比較的小規模なマンションの建替えでは独立した事務局の存在は必要でない場合も考えられるが、事業推進の実質的母体となって機能する組織は不可欠である。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) 再生組合の運営費

再生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や、保留床や保留敷地の売却が当初の予定どおりに進まず、売却代金を確保できないなどによる収支の悪化が想定される。

このような場合に、再生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、参加組合員から徴収するのが分担金であり、その額等については総会で決めることとなる。また、参加組合員へ譲渡する保留床の対価が負担金である。

以下に、賦課金・負担金・分担金の概要を解説する。

表 2-50 再生組合の収入項目の概要

賦課金	<ul style="list-style-type: none">再生組合は、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 35①）。組合員の有する再生前マンション（権利変換期日以後においては、再生後マンション）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 35②）。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。
負担金	<ul style="list-style-type: none">参加組合員は、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金を再生組合に納付しなければならない（再法 36①）。参加組合員は再生組合設立時に位置付けられ、負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限及び納付期限ごとの納付金額その他の負担金の納付に関する事項が定款に定められる（再省 20①）。一般的には、再生組合と参加組合員は別途負担金契約等を締結し、清算等の詳細事項を定めている。
分担金	<ul style="list-style-type: none">組合員が負担する賦課金と同様の概念で、参加組合員以外の組合員が賦課金を納付する場合においては、参加組合員は再生組合のマンション再生事業に要する経費に充てるための分担金を再生組合に納付しなければならない（再法 36①、再省 20②）。この場合、分担金の額は、参加組合員が納付する負担金の額及び参加組合員以外

	の組合員の賦課金の額と均衡を失しないように定め、分担金の納付方法は、賦課金の賦課徴収の方法の例による（再省 20③）。
--	---

4) 定款又は事業計画の変更

再生組合が定款又は事業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 34①）。これらの変更にあたっては、総会において変更の議決を行うことが必要であり（再法 27 I・II）、表 2-35 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、当該マンションの所在が町村の場合は当該町村長を経由して行われ、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、遅滞なく公告し、町村長に函書が送付される。また、当該マンションの所在が市の区域であるときは、市長が認可の基準に従って審査し、認可したときは、遅滞なく公告する。事業計画の変更（表 2-51 の軽微なものを除く。）については、当該マンションの所在が町村の場合は都道府県知事が、町村長に 2 週間公衆の縦覧に供させ、当該マンションの所在が市の場合は市長が 2 週間公衆の縦覧に供し、関係権利者からの意見書の提出を受けることになる。

表 2-51 事業計画の軽微な変更

一	再生後マンションの設計の概要の変更で、最近の認可に係る当該再生後マンションの延べ面積の 10 分の 1 を超える延べ面積の増減を伴わないもの
二	事業施行期間の変更
三	資金計画の変更
四	再生後マンションの敷地の区域内の主要な給水施設、排水施設、電気施設又はガス施設の位置の変更
五	再生後マンションの敷地の区域内の広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設又は通路若しくは消防用水利施設の位置の変更

再生組合が定款及び事業計画を変更して、新たに再生前マンションを追加しようとする場合は、新たに再生前マンションとなるべきマンションの再生合意者及び議決権の各 5 分の 1 以上が招集する集会（再生合意者及び議決権の過半数が出席する集会であることが必要）において、出席した再生合意者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の決議が必要となる（再法 34②）。この場合も、新たに追加された再生前マンションの区分所有者に対して、売渡し請求権を行使できる（再法 34④）。

また、事業に要する経費の分担に関して定款若しくは事業計画を変更する場合、又は再生前マンションの数を縮減しようとする場合は、マンション建替事業の採算上大きな影響をもたらすことになるので、施行のための借入金に係る債権者の同意が必要となる（再法 34③）。

定款又は事業計画の変更認可申請書に添付する書類は以下のとおりである（再省 3②）。

表 2-52 事業計画変更認可申請書に添付する書類

一	定款又は事業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	新たに再生前マンション又は再建敷地に追加しようとする再生決議マンション等がある

る場合においては、当該再生決議マンション等について法第三十四条第二項において準用する法第九条第二項の規定による集会の決議を得たことを証する書類及び当該再生決議マンション等についての再生決議の内容を記載した書類

三 前号の場合において、法第三十四条第一項の認可の申請をしようとする組合が法第十二条第二項に掲げる事業を行う組合であるときは、新たに再生前マンションに追加しようとするマンションが区分所有法第六十二条第二項各号のいずれかに該当することを証する書類

2. 3. 3 権利変換計画の策定及び認可

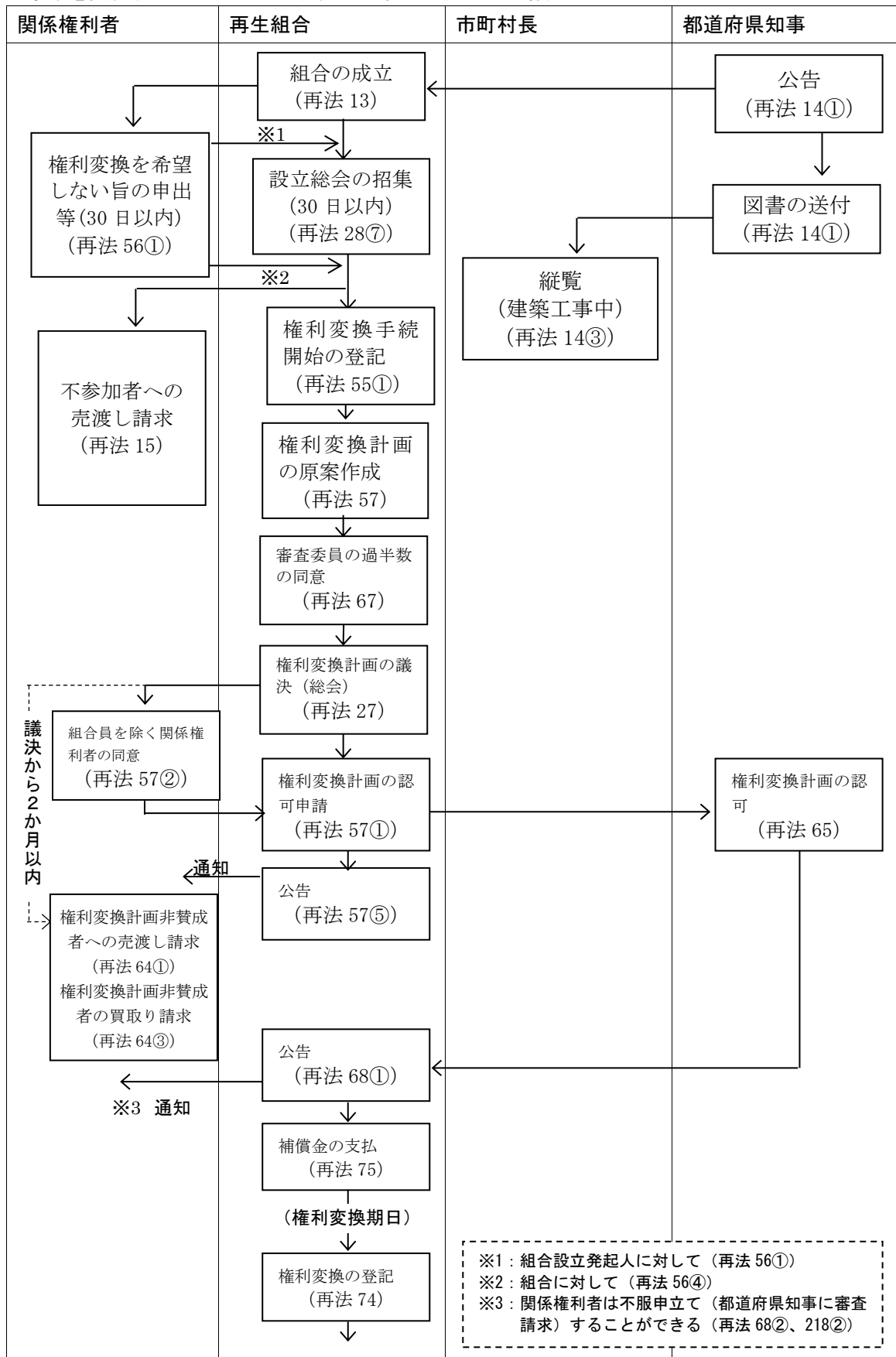
マンション再生円滑化法を適用しないマンション建替え等の場合、区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利の建替え等の後のマンションへの確実な移行を担保する仕組みを欠いている。

特に、再生前マンションの除却により、建物に関する権利は一旦消滅せざるを得ず、抵当権を設定している金融機関が一時抹消に難色を示す可能性があるほか、住戸を賃貸している区分所有者と賃借人との間で賃貸借契約の解除についてトラブルとなる可能性もある。

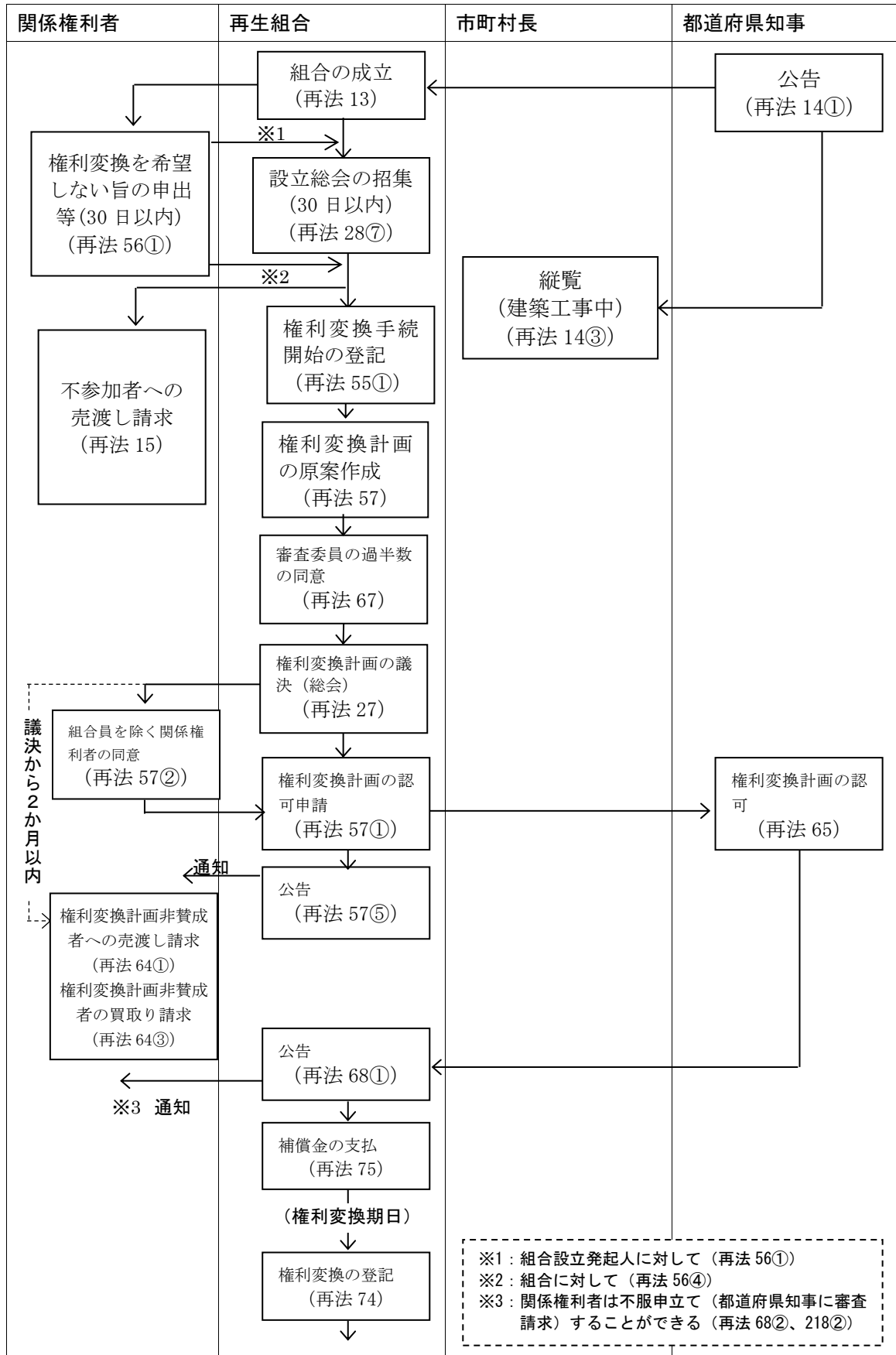
こういった課題に対しては、マンション再生円滑化法を適用することにより、都道府県知事等が認可する権利変換計画に基づき、再生前マンションに係る区分所有権、敷地利用権、抵当権その他の権利を、再生後マンションに円滑かつ安定して移行させることが可能となっている。

ここでは、再生組合設立の後に、権利変換手続開始の登記、権利変換計画の認可を得て、権利変換の登記を行うまで手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

図 2-53 再生組合の成立から権利変換の登記までのフロー
 (事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)



(1) 再生組合の成立から権利変換の登記までの手続き

1) 権利変換手続開始の登記

再生組合は組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、再生前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。）、隣接施行敷地の所有権及び借地権（既登記のものに限る。）（以下「隣接施行敷地権」という。）、再生前マンションの敷地を権利変換計画の対象としようとする場合にあっては、当該所有権（以下「施行底地権」という。）について、登記所に権利変換手続開始の登記を申請しなければならない（再法 55①）。

その際、権利変換手続開始の登記の申請書には、「再生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 4①）。

権利変換手続開始の登記があった後、再生前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（再生組合が施行するマンション再生事業にあっては、組合員に限る。）、当該登記に係る隣接施行敷地権を有する者又は当該登記に係る施行底地権を有する者が、これらの権利を処分するときは、再生組合の承認を得なければならない（再法 55②）。

再生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、区分所有者等が再生組合の承認を得ないでした処分は、再生組合に対抗することができない（再法 55③・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再生組合に提出しなければならない（再省 30）。

参照 省令で定める書式 様式第 1 権利処分承認申請書

2) 権利変換を希望しない旨の申出等

組合設立認可の公告の日から 30 日以内に、再生前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、隣接施行敷地権を有する者又は施行底地権を有する者は、組合に対して権利変換を希望せず、それらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる（再法 56①）。また、賃貸借の終了請求を受けた者以外で再生前マンションについて借家権を有する者は、組合設立認可の公告の日から 30 日以内に、組合に対して借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる（再法 56③）。なお、設立総会で最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、再生組合の設立認可を受けた者が申出を受理することとされている（再法 56④）。

ただし、区分所有権若しくは敷地利用権、隣接施行敷地権又は施行底地権について、仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めのある登記若しくは処分の制限の登記があるとき、又は未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方（以下「権利制限者等」という。）の同意を得なければ、金銭の給付の希望を申し出ることができない（再法 56②）。

再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権若しくは敷地共有持分権等、隣接施行敷地又は施行底地権を有する者が、組合に対して権利変換を希望せず、権利に代えて金銭の

給付を希望する旨を申し出る場合は、「権利変換を希望しない旨の申出書」に区分所有権若しくは敷地利用権、隣接施行敷地又は施行底地権を有する者であることを証する書類（権利制限者等の同意も含む）を添付して、再生組合に提出しなければならない（再法 56⑦、再省 31①）。また、再生前マンションの区分所有権に借家権を有する者で、賃借権の終了請求を受けていない者は、組合に対して権利変換を希望せず、権利に代えて金銭の給付を希望する場合は、「借家権の取得を希望しない旨の申出書」に借家権を有する者であることを証する書類を添付して、再生組合に提出しなければならない（再法 56⑦、再省 31②）。

この金銭給付の申出が認められる区分所有者は、建替え決議等には賛成したが、当初から資力その他の理由で転出を希望していた者、建替え決議等の後に転出を希望するようになった者、建替え決議等の後に再生組合設立自体や再生組合の事業計画・定款等に賛成しない者等が申し出て、建替事業等から離脱する場合が想定される。

申出期間経過後 6 か月以内に権利変換計画の認可申請がなされた旨の公告（再法 57⑤）が行われないうちは、評価基準日（申出期間の翌日）における評価の客観的な妥当性を維持するという趣旨から、その 6 月の期間の経過後 30 日以内に権利変換を希望しない旨の申出等の手続きをもう一度やり直すことになり、申出を撤回し又は新たに申出をすることができる（再法 56⑤）。

申出を撤回しようとする者は、「権利変換を希望しない旨の申出撤回書」又は「借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書」を、再生組合に提出しなければならない（再法 56⑦、再省 31③）。

参照 省令で定める書式 様式第 2 権利変換を希望しない旨の申出書

参照 省令で定める書式 様式第 4 権利変換を希望しない旨の申出撤回書

参照 省令で定める書式 様式第 3 借家権の取得を希望しない旨の申出書

参照 省令で定める書式 様式第 5 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書

3) 権利変換計画認可の手続き

①権利変換計画の原案作成と総会議決

再生組合は、権利変換を希望しない旨の申出等を受けた後、遅滞なく権利変換計画原案を作成し、原案について、総会において組合員の議決権及び持分割合の各 5 分の 4 以上の賛成（特別多数議決）を得なければならない（再法 57①・②、再法 30③）。なお、再生前マンションの建替え決議等が、客観的事由に該当するものとして、多数決割合を引き下げて決議されていた場合には、総会における議決の多数決割合についても、「5 分の 4 以上」から「4 分の 3 以上」に引き下げられる（再法 30④）。

定款に特段の定めがある場合を除き、組合員は各々一つの議決権を有する（再法 33①）。また、持分割合とは、再生組合の専有部分が存しないものとして算定した再生前

マンションについての区分所有法第14条に定める割合をいう（再法30①）。

権利変換計画は、配置設計と権利変換計画書で構成され、配置設計は、配置設計図として再生後マンションの各階平面図に専有部分及び共用部分の配置及び用途を表示したものと再生後マンションの敷地の平面図に再生後マンションの敷地の区域を表示したものであり、権利変換計画書とともに作成して定めなければならない（再法58①、再省33①～③）。

なお、権利変換計画書の作成時点において、再生組合が、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権利変換計画書に記載する必要がある。

参照 省令で定める書式 様式第6 権利変換計画書

②審査委員の過半数の同意取得

権利変換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67）。

これは、権利変換計画は、再生組合においては総会における特別多数決議を原則として作成されるものであり、基本的には関係権利者の私的自治に委ねられるべきであるが、

- ・担保権者については、同意が得られない理由を添えて申請を行うことが可能であり、完全な同意を得るべきことは保証されていないこと。
- ・権利変換計画が総会の5分の4以上の多数決議により定められた場合には、これに反対の組合員も強制的に権利変換されるとともに、再生組合は反対組合員に対し、売渡し請求によって権利を一方的に買い取ることも可能である。

以上より、これらの者の権利保護の観点から、権利変換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。

参照 共通参考資料 参考様式 5-⑥ 同意書

③関係権利者の同意取得

再生組合は総会での議決を経た、又は受ける予定の原案について、再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地について権利を有する者の個別の同意を得なければならない（再法57②）。

事業により大きな影響を受ける借家権者、底地権者、隣接施行敷地の所有権者等については必ず同意を要する。

区分所有権等以外の権利（区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利）を有する者については、同意が得られないことに正当な理由があり、かつ、同意が得られない者の権利に関して損害を与えないようにするための措置が適切なものと認められれば、権利変換計画の都道府県知事等の認可を受けることができることから、理由などを記載した書面を添えて、都道府県知事等へ認可申請を行うことにな

る（再法 57③）。

また、区分所有権以外の権利を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由を記載した書面を添えて、認可を申請することができる（再法 57④）。

※ マンション再生円滑化法第 57 条第 3 項における「損害を与えないようにするための措置」の具体的内容等については、平成 20 年 3 月 31 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されている。（資料 5 2. 参照）

参照 共通参考資料 参考様式 同意書（審査委員）

参照 共通参考資料 参考様式 同意書（権利変換計画）

参照 共通参考資料 参考様式 未同意の理由書

参照 共通参考資料 参考様式 非確知の理由書

④権利変換計画の認可申請

権利変換計画の認可を申請しようとする再生組合は、権利変換計画（配置設計図、権利変換計画書）に、以下に掲げる書類を添付して、認可申請書とともに都道府県知事等に提出しなければならない（再省 32）。

表 2-54 権利変換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 権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類
三 再生前マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得たことを証する書類
四 特定建物である再建後マンションの建替えの場合は、建替え承認決議を得たことを証する書類
五 関係権利者の利害の衡平を図るための必要な定めに関する関係権利者の意見の概要を記した書類

参照 共通参考資料 参考様式 権利変換計画認可申請書

⑤権利変換計画の認可申請の公告

権利変換計画の認可を申請したときは、再生組合は、遅滞なく、官報、公報その他所定の手段により（再省 105①）、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 57⑤）。

⑥権利変換計画の認可前の解体の是非

マンション再生円滑化法では、解体工事の着工のタイミングに係る規定はなく、個々の事業の状況やその必要性に応じて、権利変換計画認可前であっても、関係権利者全員の合意のもとで、除却工事に着手することは可能と考えられる。この場合、後のトラブ

ルの防止のため、従前資産額を確定させておくことや、権利変換計画の認可手続きについて行政側との事前の打ち合わせを十分に行うことが必要と考える。

なお、再生前マンションの区分所有権等の価額は、組合設立認可後 30 日を経過した時点（評価基準日）での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等を考慮して算定されている（再法 62）ため、当該再生前マンションが除却されていない状態での当該価格の算定根拠を明らかにする根拠資料を残しておく必要がある。

⑦権利変換計画の認可

権利変換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 65）。

表 2-55 権利変換計画の認可基準

一	申請手続き及び権利変換計画の決定手続き若しくは内容が法令に違反していないこと。
二	再生前マンション又は再建敷地に再生決議があるときは、当該再生決議の内容に適合していること。
三	権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意が得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。
四	区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。
五	その他基本方針※に照らして適切なものであること。

※ マンション再生円滑化法第 4 条に基づき国土交通大臣が定める基本方針

⑧権利変換計画認可の公告と通知

再生組合は、権利変換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（以下の一～四及び権利変換計画の内容のうちその通知を受けるべき者に係る部分）を書面で通知しなければならない（再法 68①、再省 39①・③）。一般的に、権利処分に係る通知事項である権利変換の内容としては、権利変換を受ける関係権利者の場合は当該区分所有者に係る権利変換計画書の部分及び配置設計図の写しを、転出する関係権利者の場合は当該区分所有者に係る権利変換計画書の部分の写しを添付している。

また、権利変換計画認可の公告をしたときは、その公告の内容及び配置設計図によって表示した配置設計を再生前マンションの敷地又は隣接施行敷地の区域内の適当な場所に、その公告をした日から起算して 10 日間掲示しなければならない。ただし、権利変換計画の変更で配置設計の変更を伴わないものについて公告をした場合、当該掲示は不要である（再省 105④）。

表 2-56 権利変換計画認可時の公告事項

一	マンション再生事業の名称
二	施行者の氏名又は名称
三	事務所の所在地
四	権利変換計画に係る再生前マンションの敷地の区域及び再生後マンションの敷地の区域に含まれる地域の名称

五 権利変換期日
六 権利変換計画の認可を受けた年月日

権利変換に関する処分は、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。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、権利変換に関する処分については、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 68②・③）。

また、「再生組合設立の認可」、「事業計画の縦覧に際して提出された意見書を採択しない旨の通知」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 218①・②）。

さらに再生組合は、再生前マンションの所在地の登記所に権利変換期日等（上記の一～四及び六）を、「権利変換期日等通知書」にて通知しなければならない（再法 69、再省 40①・②）。

参照 省令で定める書式 様式第7 権利変換期日等通知書

4) 権利変換計画の変更

権利変換期日前において、権利変換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、再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者又は再建敷地について権利を有する者の同意が必要とされている（再法 66、57①・②）。

なお、権利変換計画を権利変換期日以降に変更する場合は、持分割合については、再生組合及び参加組合員の専有部分が存しないものとして算定した再生後マンションについての区分所有法第14条に定める割合になるので注意する必要がある（再法 30②）。

また、次に掲げる権利変換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 66、再省 37）。また、一～四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、五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 67、再省 38）。

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 2-57 権利変換計画の軽微な変更

一 区分所有者又は借家権者の氏名若しくは名称、住所等の変更

- | |
|---|
| 二 担保権等の登記にかかる権利者、転出権利者、隣接施行敷地所有者、参加組合員の氏名若しくは名称、住所等の変更 |
| 三 権利床、参加組合員床以外の再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細の変更（帰属及び処分の方法は対象外） |
| 四 保留敷地の所有権又は借地権の明細の変更（帰属及び処分の方法は対象外） |
| 五 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 |

再生組合は、権利変換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 68）。また、権利変換期日に係る権利変換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、再生前マンションの所在地の登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない（再法 69）。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、変更前の権利変換計画書に、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。

権利変換期日後においては、権利変換計画が権利変換期日において、権利の変更を生じさせるための計画であるという本質に鑑みれば、権利変換計画を変更することは特別な事情（設計変更に伴う敷地の共有持分の変更等）がある場合を除いて、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にあっても、権利変換の変更はする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) 非賛成者への売渡し請求等

再生組合は、権利変換計画についての総会の議決のあった日から2か月以内に、当該決議に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（再法 64①）。

権利変換計画に賛成しなかった組合員に対しては、権利変換計画に従い強制的に権利変換を行うこともできるが、円滑な事業の遂行に支障を来すことが懸念されるため、再生組合から非賛成組合員に対して売渡し請求を行うことにより、非賛成組合員を除いて円滑に再生事業を進めることができるのが、マンション再生円滑化法に基づく事業の特徴である。

一方、当該議決に賛成しなかった組合員の側からも、同一期間内に、再生組合に対して区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる（再法 64③）。

これは非賛成組合員がその意に反して強制的に権利変換され、あるいは組合の一方的な意思決定によって権利を買い取られるという不安定な立場に立たされるため、自らの意思により事業から離脱できる方法を認めたものである。

当初権利変換を受けることを希望し、期限内（組合設立認可公告があった日から30日以内）に転出希望の申し出はしなかったものの、権利変換計画案により権利変換を受けることとなる住戸等の計画内容等を踏まえて熟慮した結果、総会議決時点で区分所有者の意向が転出希望に変わったような場合に、権利変換計画への非賛成者として、再生組合が売

渡し請求を行うことが考えられる。

建替え決議等の後、再生事業実施に対して反対する者が、権利変換を希望しない旨の申し出を行わず、住戸選定手続きにも参加しない状況であり、十分な合意形成を図ったにもかかわらず、権利変換を受ける意思を示さないまま不調に終わった場合には、当該権利者についても権利変換を行うものとして、権利変換計画の決定手続きを進めていくことも想定される。

その場合であっても、当該権利者に対しては、手続きを進めることや、権利変換により受けることとなる権利の内容、賦課金徴収の有無等について十分に説明することが必要である。また、賦課金が発生する場合には、後日、その徴収についてトラブルとなるおそれがあることに留意が必要である。

参照 共通参考資料 参考様式 売渡し請求

6) 補償金の支払い

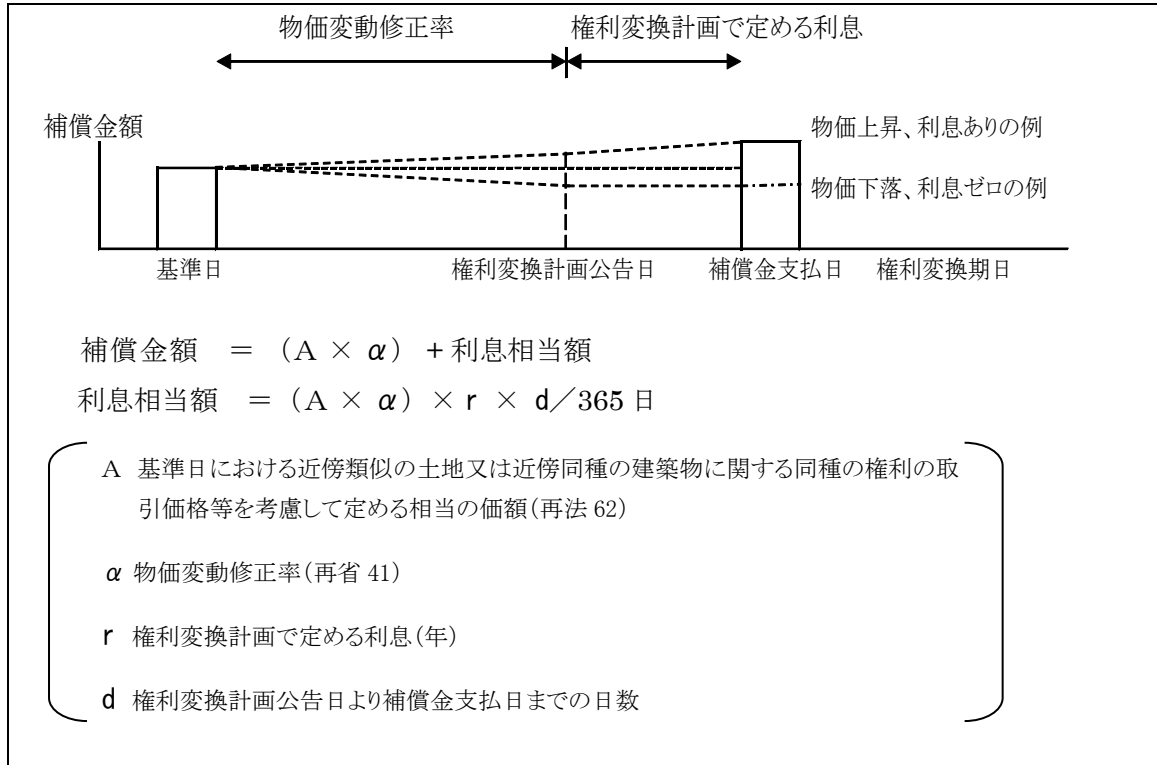
再生組合は、権利変換期日までに、以下の者に補償金を支払わなければならない。

表 2-58 補償金の支払いが必要な者

①再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権、隣接施行敷地権又は施行底地権を有する者で、権利変換を希望せずそれらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出た者
②賃貸借の終了請求を受けた者以外の再生前マンションについて借家権を有する者で、借家権の取得を希望しない旨を申し出た者
③上記①及び②以外で再生前マンションに関する権利を有していた者で、権利変換期日においてその権利が消滅する者
④隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、権利変換期日において権利を失い、又はその権利の上に敷地利用権が設定される者

補償金は、以下の算定方法のとおり、評価基準日における相当の価額に評価基準日から権利変換計画公告日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、権利変換計画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 75）。

図 2-59 補償金の算定方法（再法 75）



また、再生組合は、以下のいずれかの場合、補償金の支払いに代えて供託することができる（再法 76①）。

表 2-60 補償金の支払いに代えて供託する事由

一 補償金を受けるべき者がその受領を拒んだとき、又は補償金を受領することができないとき。 二 再生組合が過失なく補償金を受け取るべき者を確知することができないとき。 三 再生組合が差押え又は仮差押えにより補償金の払渡しを禁じられたとき。
--

権利について争いがある場合においては、権利変換計画において存するものとされた権利に係る補償金の支払に代えて供託しなければならないとともに、抵当権者等（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者）から供託しなくてもよい旨の申出があった場合を除き、補償金を供託しなければならないので注意する必要がある（再法 76②・③）。

なお、これらの供託は、再生前マンションの所在地の供託所にしなければならず、供託したときは、遅滞なく、その旨を、補償金を取得すべき者に通知しなければならない（再法 76④・⑤）。

先取特権、質権又は抵当権を有する者は、供託された補償金に対して物上代位できる（再法 77）。そのため補償金に対してもその効力が及び優先的に弁済を受けることができる。

一方、差押え又は仮差押えがある場合は、権利変換手続きと強制執行手続きとの調整についての規定に基づき、補償金を配当機関（裁判所、税務署などの配当を実施すべき機関）

に支払う場合と競落人に支払う場合があるので注意する必要がある（再法 78）。

参照 関連事項 4.10.3(1) 2) 権利変換手続きと強制執行等との関係

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

7) 権利変換の登記

再生組合は、権利変換期日後遅滞なく、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土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。権利変換期日以降は、この登記が行われるまでは、再生後マンションの敷地について、他の登記を行うことができない（再法 74①・②）。

なお、再生前の土地の表示の登記の抹消、組合に帰属した再生前マンションの所有権の移転の登記等については、必ずしも行うべきこととはなっていない。土地についての登記は、土地ごとに同一の申請書にて行い、「権利変換計画及びその認可を得たことを証する書面」及び「登記権利者ごとに作成した副本」を添付しなければならない（登令 5①・③）。

(2) 権利変換計画の内容

1) 権利変換計画の内容

権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分な考慮を払って、以下の内容を定めなければならない（再法 58①・59）。

表 2-61 権利変換計画で定めるべき事項

配置設計	一 再生後マンションの配置設計（再生後マンションの設計図面（各階平面図）であり、複数棟の場合は、その位置及び大きさが明らかとなるような配置図面も含む）。 ※ 配置設計図のベースとなる再生後マンションの各階平面図、敷地の平面図は、再生組合を設立する際の事業計画における設計図（再省 7、12）であることに留意する必要がある。また、この図面により、区分所有者等（区分所有権又は敷地利用権を有する者）が権利変換計画において取得することとなる再生後マンションの区分所有権等が明らかになるため、住戸区画での標準的な間取りや仕様を入れる必要がある。
権利変換を受ける区分所有権又は敷地利用権を有する者についての記載事項 （買取請求により再生組合が取得したものを含む。）	二 再生後マンションへの権利変換を受ける区分所有者等の氏名又は名称及び住所
	三 権利変換の対象となる従前の区分所有権等（区分所有権又は敷地利用権）並びにその価額
	四 権利変換後の区分所有権等の明細及びその価額の概算額
権利変換を受ける隣接施行敷地権を有する者についての記載事項	五 隣接施行敷地権を有する者で、その隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
	六 前号に掲げる者が有する隣接施行敷地権及びその価額

	七 第五号に掲げる者に前号に掲げる隣接施行敷地権に対応して与えられることとなる再建後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細とその価額の概算額
権利変換を受ける施行底地権を有する者についての記載事項	八 施行底地権を有する者で、その施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
	九 前号に掲げる者が有する施行底地権及びその価額
	十 第八号に掲げる者に前号に掲げる施行底地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額
担保権等の登記に係る権利を有する者についての記載事項	十一 従前の区分所有権等についての先取特権、質権若しくは抵当権の登記等に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
	十二 前号に掲げる者が再生後マンションの区分所有権等の上に有することになる権利
賃借権が移行する借家権者についての記載事項	十三 再生前マンションについて賃借権を有する者で、当該権利に対応して、再生後マンションについて賃借権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
	十四 前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる再生後マンションの部分
配偶者居住権が移行する配偶者居住権者についての記載事項	十五 再生前マンションについて配偶者居住権を有する者（その者が賃借権を設定している場合を除く。）で、当該権利に対応して、再生後マンションについて配偶者居住権を与えられることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間
	十六 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる再生後マンションの部分
権利変換を受けずに転出する区分所有者に係る借家権者に与えられる借家権床の家賃等に関する事項	十七 施行者が再生後マンションの部分を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要 ※ 建替え前の賃貸人が取得する再生後マンションについて借家権を取得する場合には、権利変換計画には借家条件は定められず、建築工事の完了の日までに当事者間で協議して定めることとされている（再法83①）。
権利変換によって権利を失うものに関する事項 （買取請求により組合が取得したものを含む。）	十八 再生後マンションに関する権利等（権利又はその敷地利用権）を有する者で、建替えマンション再生円滑化法の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生後マンションに関する権利等を与えられないもの（権利変換を希望しない区分所有者、賃貸借の終了請求がなされなかったときに借家権の取得を希望しない借家権者、権利変換期日において消滅することとなる再生前マンションに関する使用貸借権、間借り権等の権利）の氏名又は名称及び住所、失われる再生前マンションに関する権利等並びにその価額
隣接施行敷地を合わせて建替えを行う場合の当該隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者に関する事項	十九 隣接施行敷地を有する者のうち、次に掲げるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額 イ 権利変換期日に隣接施行敷地権を失い、かつ隣接施行敷地権に対応して再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者 ロ 権利変換期日において当該隣接施行敷地権の上に敷地利用権が設定され、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、市制五マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者
	二十 施行底地権を有する者で、権利変換期日においてその施行

	底地権を失い、かつ、その施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者の氏名又は名称及び住所と、その施行底地権並びにその価額
参加組合員についての記載事項	二十一 参加組合員に与えられる再生後マンションの区分所有権等の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所
組合が取得することとなるいわゆる「保留床」に関する事項（買取請求により組合が取得し権利変換を受けるものを除く。）	二十二 第四号及び前号に掲げるもののほか、再生後マンションの区分所有権等の明細、その他の帰属及びその処分の方法 ※ 区分所有者及び参加組合員が取得する以外の区分所有権等（施行者が取得する保留床）がある場合は、その明細、帰属及びその処分の方法を記載する。処分の方法とは、保留床をあらかじめ関係権利者に優先分譲することが決まっている場合等に、その旨を記載する。
保留敷地に関する事項	二十三 再生前マンションの敷地であった土地で再生後マンションの敷地にならない土地の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法 ※ 再生前マンションの敷地であった土地のうち再生後マンションの敷地にならない土地を「保留敷地」として定めることができ、その場合の権利の明細、帰属及びその処分の方法を記載する。
補償金に関する事項	二十四 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法
権利変換期日等の期日に関する事項	二十五 権利変換期日、再生前マンションの明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期
その他	二十六 その他国土交通省令で定める事項 補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法、再生後マンションの共用部分の共有持分（再省 34）

マンション再生事業により施行者が取得した再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、再生前マンションの区分所有権者、再建敷地の敷地共有者等、隣接施行敷地権者、施行底地権者又は再生前マンションの借家権者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならないと定められている（再法 89）。

この規定の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されている（共通参考資料参照）。この技術的助言において、「マンション建替組合によるマンション建替事業において組合員全員の同意がある場合等特別な事由があるときには、これに限らず、公募によらずに譲渡が可能であると解される。」とされている。例えば、建替え決議の前段階で、保留敷地の取得候補者を公募した上で、建替え決議の際に、当該候補者に保留敷地を譲渡することについても同意を得ていれば、マンション再生組合の組合員全員の同意が得られていることとなる。こうした場合には、公募によらずに譲渡が可能であると解される。当該技術的助言の内容については、今般の改正を踏まえ、マンション再生組合によるマンション再生事業における運用として考えて差し支えないものと考えられる。

なお、再生前マンションに関する権利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権利変換計画を定めなければならない（再法 58②）。

また、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権の行使に関して、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場合は、再生前マンションの明渡し時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない（再法 58④）。

2) 権利変換計画の作成基準

権利変換計画は関係権利者の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない（再法 59）。

区分所有権及び敷地利用権、借家権、担保権などについては、以下の基準に従って権利変換計画を作成しなければならない（再法 60）。

表 2-62 権利変換計画の作成基準

<p>区分所有権及び敷地利用権 (再法 60①～③)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 再生前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、隣接施行敷地権を有する者又は施行敷地権をする者（権利変換を希望しない旨の申出をしたものを除く）と参加組合員に対しては、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定める。それ以外の再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するように定める。 再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権を有していた者に与えられる権利については、建替え前後の専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又は敷地利用権の地籍若しくは割合等を総合的に勘案して、権利者相互間の衡平を害さないように定めなければならない。 ただし、都市再開発法のように、権利変換前後の価額に著しい差額が生じないこととする旨のいわゆる「等価原則」に関する定めはないため、各区分所有者は一定の追加負担をして再生後マンションに必要な適正な規模の住宅などを確保することができる。
<p>賃借権、配偶者居住権 (再法 60④～⑥)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 再生前マンションの賃借権者又は配偶者居住権者のうち、権利変換を受けない旨の申出をしたものと、賃貸借の終了請求又は配偶者居住権の消滅請求を受けていないものには、その賃貸人に対して与えられる再生後マンションの部分について、それぞれ、賃借権又は配偶者居住権が与えられるように定める（賃借権又は配偶者居住権の取得を希望しない旨の申出をしたものを除く）。賃貸人が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、再生組合に帰属する保留床について賃借権又は配偶者居住権が与えられるように定める。 配偶者居住権の存続期間は従前と同一の期間となるように定める。
<p>担保権等 (再法 61①・②)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権について担保権等が設定されているときは、これらの権利に対応して与えられる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に担保権が移行するように定める。 ただし、関係権利者間の利害の衡平を図るため原則に従わない定めをする必要があるときは、関係権利者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。

3) 再生前マンションの区分所有権等の価額の算定

権利変換計画に記載する再生前マンションの区分所有権等の価額は、組合設立の認可公告日から起算して 30 日を経過した日（評価基準日といい、権利変換を希望しない旨の申出期間を経過した 30 日の翌日）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等を考慮して定める相当の価額とされている（再法 62）。

なお、組合設立認可の公告から起算して 30 日経過後、6 月以内に権利変換計画の認可申請の公告がされないときは、当該 6 月の期間が経過してから 30 日が経過したときが新たな評価基準となる。この期間内に権利変換計画の認可申請がなされた旨の公告がないときは、その日から 30 日が経過したときが新たな基準日となる（再法 62）。

4) 再生後マンションの区分所有権等の価額等の概算額の算定

①権利変換計画に定める再生後マンションの区分所有権等の概算額

権利変換計画に記載する再生後マンションの区分所有権の価額等の概算額は、マンション建替事業に要する費用及び組合設立の認可公告日から起算して 30 日を経過した日（以下「基準日」という。）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等を考慮して定める相当の価額を基準として定めることとされている（再法 63）。

再生後マンションの区分所有権の価額の概算額は、「費用の按分額の概算額」と基準日における「市場価額の概算額」の間で定めなければならないが、「費用の按分額の概算額」が「市場価額の概算額」を超えるときは、「市場価額の概算額」とする（再省 35①）。

再生後マンションの敷地利用権の価額の概算額は、基準日における近傍類似の土地に関する同種の権利の取引価格等を参酌して定めた当該敷地利用権の価額の見込額とする（再省 35③）。

費用の按分額の概算額は以下のようなになる。

表 2-63 費用の按分額の概算額（再省 35②）：付録第一式

費用の按分額の概算額 = 専有部分の整備原価 + 共有部分の整備原価
$C1 = CbA_1 / \sum A_i + \sum C' b Rb_1$
C1 は、費用の按分額の概算額又は費用の按分額
Cb は、マンション建替事業に要する費用のうち、再生後マンションの専有部分に係るもの
C' b は、当該再生後マンションの整備に要する費用のうち、再生後マンションの共用部分で Rb ₁ に対応するものに係るもの
A ₁ は、その者が取得することとなる再生後マンションの専有部分の床面積
A _i は、当該再生後マンションの専有部分の床面積
Rb ₁ は、その者が取得することとなる再生後マンションの共用部分の共有持分の割合
備考 A ₁ 及び A _i については、再生後マンションの専有面積の同一床面積あたりの容積、用途又は位置により効用が異なるときは、必要な補正を行うことができるものとする。

②再生後マンションの部分を賃貸する場合の標準家賃の概算額

再生前マンションに借家権を有する者がマンション建替え等の後も借家を続ける場合、その標準家賃の概算額は以下の方法による（再省 36）。

図 2-64 標準家賃の概算額（再省 36）

標準家賃の概算額	
費用の按分額の概算額の償却額	費用の按分額の概算額を当該費用にあてられる資金の種類及び額並びに借入条件を考慮して施行者が定める期間及び利率で毎年元利均等に償却する方法により算定する額
+	
修繕費	<p>〔昇降機を共用する場合〕 費用の按分額の概算額 $\times n$ ($n \leq 1.2/100$) (昇降機整備に係るものを除く)</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>費用の按分額の概算額のうち 昇降機整備に係る額 $\times o$ ($o \leq 3/100$)</p> <p>〔昇降機を共用しない場合〕 費用の按分額の概算額 $\times P$ ($P \leq 1.2/100$)</p>
+	
管理事務費	<p>〔昇降機を共用する場合〕 費用の按分額の概算額 $\times q$ ($q \leq 0.5/100$) (昇降機整備に係るものを除く)</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>昇降機の運転に要する費用の年額\times昇降機の共有部分</p> <p>〔昇降機を共用しない場合〕 費用の按分額の概算額 $\times r$ ($r \leq 0.5/100$)</p>
+	
地代に相当する額	基準日における近傍類似の土地の地代の額に当該土地の借地権の設定の対価を当該借地権の存続期間及び相当の利率により元利均等に償却するものとして算出した償却額を加えた地代の見込額を超えない範囲内
+	
損害保険料	損害保険料として必要な額
+	
貸倒れ及び空家による損失をうめるための	<p>費用の按分額+修繕費+管理事務費+地代に相当する額の概算額</p> <p>+損害保険料+公課 (国有財産等所在 $\times f$ 市町村交付金を含む) ($f \leq 2/100$)</p>
+	
公課 (国有財産等所在市町村交付金を含む)	

(3) 権利変換期日における権利の変換

権利変換期日における、敷地に関する権利の変換、再生前マンションに関する権利の変換、担保権等の移行は以下のとおりである。

表 2-65 権利変換期日における権利の変換

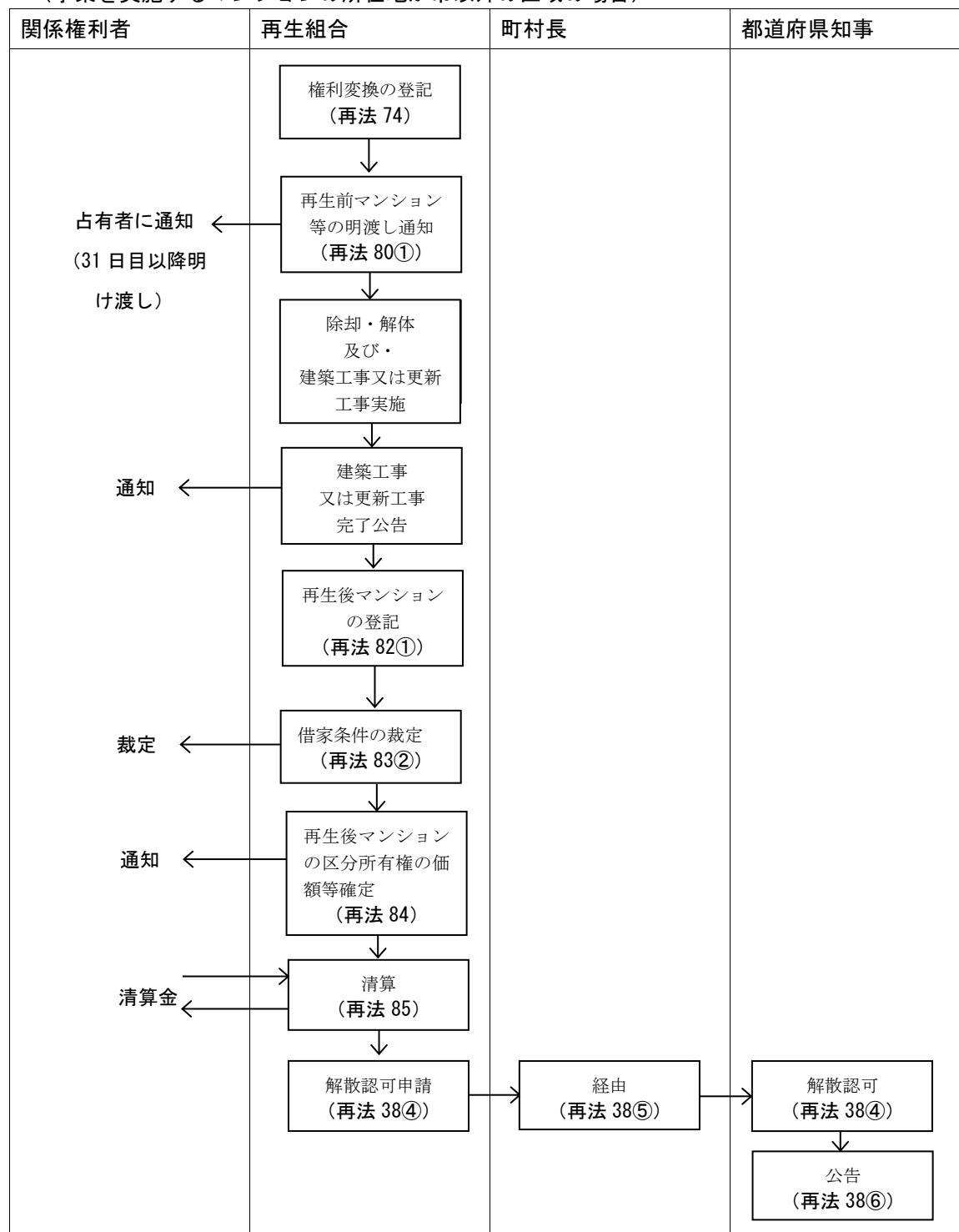
<p>敷地に関する権利の変換 (再法 70①～④)</p>	<p>一 再生前マンションの敷地利用権及び施行底地権は失われ、再生後マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。</p> <p>二 隣接施行敷地権は失われ、又はその上に再生後マンションの敷地利用権が設定される。</p> <p>三 保留敷地に関しては、次の各号に掲げる区分に応じ、夫々に定める権利を再生組合が取得する。</p> <p>①保留敷地についての従前の再生前マンションの敷地利用権が所有権であるときは、保留敷地の所有権</p> <p>②保留敷地についての従前の再生前マンションの敷地利用権が借地権であるときは、次のイとロのそれぞれの場合に応じて、それぞれに定める権利</p> <p>イ 再生前マンションの敷地の所有権を権利変換の対象としている場合はその保留敷地の所有権</p> <p>ロ イの場合以外は、保留敷地の借地権</p> <p>四 土地に関する権利のうち権利変換の対象とするのは敷地利用権及び敷地利用権の上の担保権等のみであり、それ以外の権利（例えば、いわゆる底地権、地役権等）は強制的に消滅させず、権利変換によって権利の変動は生じない。</p>
<p>再生前マンションに関する権利の変換 (再法 71①～③)</p>	<p>一 再生前マンションは再生組合に帰属し、再生前マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、法律に特別の定めのあるものを除き、消滅する。</p> <p>二 再生後マンションの区分所有権は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに再生後マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。</p> <p>三 再生前マンションについて借家権を有していた者は、建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、再生後マンションの部分について借家権を取得する。</p>
<p>担保権等の移行 (再法 73)</p>	<p>一 再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権について存する担保権等の登記に係る権利は、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとする。</p>

2. 3. 4 再生前マンションの明渡しから再生組合の解散まで

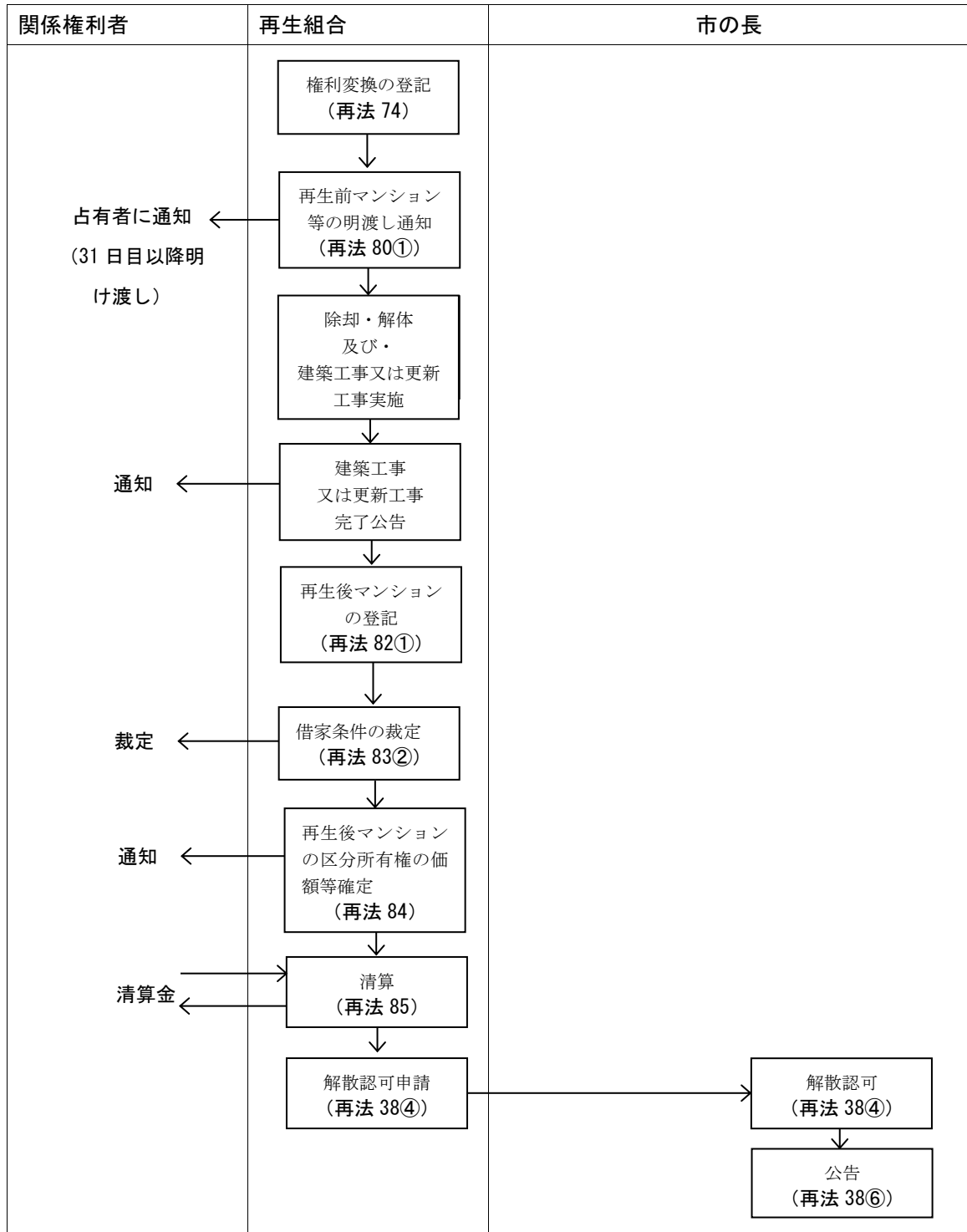
ここでは、マンション再生円滑化法に基づく権利変換計画認可後、再生前マンション等の占有者に対する明渡しの請求、再生前マンションの除却（マンション建替事業の場合のみ）、再生後マンションの建築工事又は更新工事を経て再生組合が解散するまでの手続きについて、次頁のフローに沿って解説する。

図 2-66 明渡しから工事完了までのフロー

（事業を実施するマンションの所在地が市以外の区域の場合）



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合)



(1) 明渡しから工事完了までの手続き

1) 再生前マンション等の明渡しのお知らせ

再生前マンションは、権利変換期日において再生組合に帰属し、再生前マンションを目的とする区分所有権以外の権利は消滅するため、再生前マンションを占有していた者は、権利変換期日においてその権利を失うが、再生組合が占有者に対して通知する再生前マンションの明渡し期限までは、再生前の用法に従って占有を継続することができる（再法79）。

再生組合は、権利変換期日後、マンション再生事業に係る工事のため必要があるときは、再生前マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対し、期限を定めて、明渡しを求めることができ、明渡しの請求があった者は、明渡し期限までに、再生組合に明け渡さなければならない（再法80①・④）。

この再生前マンション等の明渡しは、権利変換期日後の工事の工程その他の事情を勘案して、必要に応じて随時求めることができるが、占有者にとっては時間的な余裕が必要であるので、明渡し完了を求める期限は、請求した日（到達主義）の翌日から起算して30日を経過した後の日（すなわち31日目以降）でなければならない（再法80②）。

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80③）。

参照 共通参考資料 参考様式 再生前マンション等の明渡し通知

2) 再生前マンションの除却及び再生後マンションの建築工事又は更新工事の実施

権利変換期日後に、再生組合は再生後マンションの建築工事又は更新工事の実施に向けて再生前マンション等の明渡しを求め、その完了後に再生前マンションを除却し（マンション建替事業の場合のみ）、再生後マンションの建築又は更新にとりかかることになる。これらの工事に当たっては、通常の建築工事等の場合と同様に、受発注者の協議に基づき工事請負契約を締結（発注者が再生組合、受注者が工事施工者となる）し、当該契約に基づき実施することとなる。

参照 発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（第8版）

再生後マンションの建築工事又は更新工事期間中は、設計変更等に伴い事業計画や権利変換計画の変更が必要となる場合があるので、定例会議等を実施し設計変更の内容に十分注意を払いつつ、必要が生じた場合は変更手続きを行う。また、最終的な設計工事の内容を見据えて、再生後マンションの管理規約を検討するとともに、再生組合が取得するいわゆる保留床や保留敷地がある場合は、この処分を検討することが主要な再生組合の業務になる。

①事業計画・権利変換計画の変更

事業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。また、権利変換計画を変更する場合も、基本的には、権利変換計画を作成する場合と同様の規定が適用され、同様の手続きを行わなければならない。

②再生組合による管理規約の設定

再生組合は、都道府県知事等の認可を受けて、再生後マンションや、その敷地及びその附属の建物（マンション再生事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができ、この管理規約は区分所有法第30条第1項の規約とみなされる（再法94①・②）。

これは区分所有法上の規約の設定には、区分所有者及び議決権の過半数が出席する集会において出席区分所有者と議決権の各4分の3以上の多数による総会の議決（特別決議）が必要であるが、大部分のマンションの規約が、分譲前に分譲業者によって規約案が作成され、区分所有者となる者から書面による同意を得る方法がとられていることを踏まえて、再生後マンションの工事完成前に当該再生後マンションに係る管理規約（区分所有法の規約）を再生組合が作成できるようにしているものである。

再生組合が管理規約を定めようとするときは、あらかじめ、「縦覧の開始日」「場所及び時間」を定款の定める方法によって公告するとともに、再生後マンションの区分所有権を有する者又は有することとなる者にこれらの事項を通知し、当該管理規約を2週間公衆の縦覧に供さなければならない（再令23①）。

再生後マンションの区分所有権者は縦覧期間内に、管理規約について再生組合に意見書を提出することができ、再生組合は都道府県知事等に管理規約の認可を申請するとき意見書の要旨を提出しなければならない（再令23②、24）。

なお、その定めに当たっては、適正な規約となるようマンション標準管理規約及び同コメントに準拠することが望ましい。

この再生組合による管理規約の設定は、マンション再生事業を対象にしているため、マンション建替事業だけでなく、マンション更新事業やマンション再建事業の場合にも適用される。ただし、マンション更新事業の場合には、工事の内容によって、更新前マンションの管理組合が消滅するか否かが変わることをため、更新前マンションの管理組合が消滅し、新たな管理組合が更新後マンションの管理を行う場合に限り、この規定に基づき新たな管理規約の設定をすることとなる。更新前マンションの管理組合が存続する場合には、当該管理組合の管理規約も存続することになるが、この場合においても、更新工事の内容に応じて、規約変更が必要となる可能性がある。例えば、管理の対象となる共用部分や、共用部分の共有持分割合が変更となる場合には、更新前の管理組合の総会において、規約変更の決議を行うことが必要となる（大幅な内容変更が生じる場合には、従前の規約を廃止し、新たな規約を制定する方法も考えられる。）。

③保留床又は保留敷地の処分

再生組合が取得した再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権（いわゆる保留床）又は保留敷地に関する権利は、再生前マンションの区分所有者や借家権者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により選定された者に譲渡しなければならない（再法 89）。

ただし、関係権利者全員の同意がある場合等の特別の事由があるときには、特定分譲による処分は可能であると考えられている。なお、保留床とは異なり、保留敷地の取得だけをもって参加組合員になることはできない。

また、再生組合が取得する保留床又は保留敷地の処分は、建築工事完了の公告があった日の後に限られるものではなく、保留床又は保留敷地に関する権利を取得した権利変換期日の後であればいつでも処分できる。

4) 建築工事の完了の公告等

再生組合は、再生後マンションの建築工事又は更新工事が完了したときは、速やかに、その旨を、定款に定める方法によって公告するとともに、再生後マンションに関し権利を取得する者（区分所有権及び借家権を取得する者）に通知しなければならない（再法 81）。

5) 再生後マンションの登記

再生組合は、再生後マンションの建築工事又は更新工事が完了したときは、遅滞なく、再生後マンション及び再生後マンションの権利について必要な登記（建物の表示登記、所有権保存の登記、担保権等の登記等）をしなければならない。

この登記が行われるまでは、再生後マンションに関しては、他の登記を行うことができない（再法 82②）。

再生後マンションの登記は、一棟の建物及び一棟の建物に属する建物の全部について、同一の申請書にて行い、「権利変換計画及びその認可を得たことを証する書面」及び「登記権利者ごとに作成した副本」を添付しなければならない（再登 7①・③）。

6) 借家条件の裁定

再生前マンションに設定されている借家権で、マンション再生円滑化法第 15 条の 2 及び区分所有法第 64 条の 2 による賃貸借の終了請求を受けていないときは、借家権者が建替え後も継続居住を望む場合には権利変換計画により再生後マンションの部分に移行することになる。その際、家賃その他の借家条件については、権利変換により区分所有権を取得する者と借家権者が協議することが原則となっている（再法 83①）。一般的には権利変換計画についての同意の段階で協議が整っているものと考えられる（再法 83①）。

しかし、詳細な借家条件などについては権利変換後としている場合も想定され、再生後マンションの建築工事又は更新工事の完了の公告の日までにその協議が成立しないときは、再生組合は当事者の一方又は双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得て、以下の事項を裁定することができる（再法 83②・③・⑤）。

表 2-67 再生組合が裁定できる事項（再省 44）

一	賃借の目的（賃借部分の構造及び賃借人の職業を考慮）
二	家賃の額（賃貸人の受けるべき適正な利潤を考量）
三	支払期日及び支払方法（一般慣行を考慮）
四	敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額（一般慣行を考慮）

裁定がされたときは、裁定の内容が当事者間で協議が成立した借家契約の内容となるが、当事者にその裁定に対して不服があれば、裁定のあった日から起算して 60 日以内に、その変更を請求する訴えを提起することができる。この訴えは再生組合を相手方として提起するのではなく、借家契約の相手方を被告として提起する当事者訴訟である（再法 83④・⑥・⑦）。

裁定を申立てしようとする者は、「裁定申立書」を再生組合に提出し、再生組合は裁定前に当事者双方の意見を聴かなければならない。再生組合は、理由を付した文書をもって裁定し、裁定書の正本を当事者双方に送付しなければならない（再省 44）。

参照 省令で定める書式 様式第 10 裁定申立書

（2）価額等の確定と清算手続き

1）再生後マンションの区分所有権等の価額等の確定

再生組合は、マンション再生事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又は借家権を取得した者（再生組合の所有する再生後マンションの部分に借家権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は再生組合が賃貸する再生後マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその額を通知しなければならない（再法 84）。

再生後マンションの区分所有権の価額については、権利変換計画で算定した再生後マンションの区分所有権の価額の概算額と同様の方法で、「費用の按分額」を算定し、この「費用の按分額」と「基準日における市場価額」の間で確定する（再令 22①、再省 45）。

再生後マンションの敷地利用権の価額については、権利変換計画で算定した再生後マンションの敷地利用権の価額の概算額と同様の方法で算定し、「当該敷地利用権の見込額」で確定する（再令 22②）。

再生後マンションの部分の家賃の額については、権利変換計画で算定した再生後マンションの標準家賃の月額から、借家権者が再生前マンションについて有していた借家権の価額を当該借家権の残存期間、近隣の同類型の借家の取引慣行等を総合的に比較考量して再生組合が定める期間で毎月均等に償却するものとして算定した償却額を控除して補正し確定する（再令 22③、再省 46）。

2）清算

確定した再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額との間に差額があるときは、再生組合は、その差額に相当

する金額を徴収し、又は交付しなければならない（再法 85）。

この清算は、権利変換計画に定められた建替え前後の資産額の差額の清算と、権利変換計画の作成段階において概算額で定めた建替え後の資産額がその後の建築工事費用の変動等により上下した場合のその差額の清算という、2つの意味がある。

清算金を交付しなければならない場合は、再生組合は抵当権者等（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者）から供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、交付清算金を供託しなければならないが、抵当権者等は供託された清算金に物上代位できるので注意する必要がある（再法 86①・②）

清算金を徴収しなければならない場合は、権利変換計画に定められた利子を付して分割して徴収することができ、また、滞納するものに対しても利子を付して徴収することができる（再法 87①・②）。

また、再生組合は清算金を徴収する権利を保全するため、再生後マンションの区分所有権の上に不動産工事の先取特権とみなされる先取特権を有するものとされ、工事完了後に行う再生後マンションに関して必要な登記において清算金の予定額を登記することによって、予定額の範囲内について保全される（再法 88①～③）。

（3）再生組合の解散手続き

再生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、権利変換期日前に限られている（再法 38①・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 38 条第 1 項第 2 号ではなく、第 3 号の「事業の完成」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 2-68 再生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 事業の完成又はその完成の不能

再生組合は、総会の議決や事業の完成（建築工事その他の工事が完成し、清算や借家条件の裁定を終える）又はその完成の不能の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 38③）。

再生組合の解散は、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 38④～⑦）。

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 3③）。

表 2-69 再生組合の解散認可申請書に添付する書類

一 権利変換期日前に再生組合の解散について総会の決議を経たことを証する書類又は事業の完成を明らかにする書類若しくは事業の完成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再生組合に借入金がある場合は、債権者の同意を得たことを

再生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、再生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 39～41）。

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 42）。

参照 共通参考資料 参考様式 マンション再生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

（４）アフターサービスの承継

再生組合と施工会社の間で締結される再生後マンションの請負契約書には、アフターサービスに関して記載されている。契約の当事者である再生組合が解散すると、アフターサービスの権利も消滅するおそれがあり、このため、再生組合が解散した場合においても、組合員がアフターサービスを継続して受けられるように、別途取り決め（覚書など）をしておくことが必要である。別段の取り決め内容には、以下の内容を含めることなどが考えられる。

- ①再生組合の解散後はアフターサービスの権利が組合員に承継されることに関する事項
- ②事業者の連絡窓口に関する事項（参加組合員としてデベロッパーが参画している場合には、デベロッパーが代行するケースが多い）

2. 3. 5 再生前マンションの管理組合の消滅

区分所有法第3条では、「区分所有者は、全員で、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を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定されている。この団体（3条団体）の消滅について、区分所有法には具体の規定が設けられていないが、管理組合法人の解散事由（区法55）に準じて考えれば、「建物の全部の滅失」、「建物に専有部分がなくなったこと」が、3条団体としての管理組合の消滅事由であると考えられる。マンション建替事業においては、建物を解体・除却するため、これに伴い従前のマンションの管理組合は消滅することとなる。

しかし、その時点でこの団体が直ちに消滅するのではなく、清算のために必要がある限りで存続し、清算手続を経て初めて消滅するものと解されている。この考え方のもと、権利能力なき社団としての管理組合としての対応について、マンション標準管理規約（単棟型）では、建替え等をする場合を念頭に、「管理組合の消滅時における残余財産の清算」を管理組合の業務と定めた上で（マンション標準管理規約（単棟型）第32条第14号）、消滅時の財産の清算についての取扱いを定めている（マンション標準管理規約（単棟型）第65条）。

表 2-70 マンション標準管理規約（単棟型）における管理組合の消滅に関する規定

<p>（業務）</p> <p>第 32 条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一～十三 （略）</p> <p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十五 （略）</p> <p>（消滅時の財産の清算）</p> <p>第 65 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。</p> <p>【コメント】</p> <p>第 32 条関係</p> <p>① マンション再生等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。</p> <p>第 65 条関係 共有持分割合と修繕積立金等の負担割合が大きく異なる場合は負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に応じて衡平な清算の規定を定めることが望ましい。</p>
--

清算の方法について、マンション標準管理規約コメントでは、「各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい」とされているところ、実務的には、管理費等の残余財産の清算について決議を行った上で、清算手続を進めていくことが考えられる。具体的な清算手続については、区分所有法第 55 条の 2 以降の管理組合法人の場合の清算手続に準じて行うことが考えられる。

なお、マンション建替事業については、事業の過程で必ず建替前マンションが滅失し、建替前マンションの管理組合は消滅することになるが、マンション更新事業については、工事の内容によって、「建物の全部の滅失」や「建物に専有部分がなくなったこと」に該当するか否かが変わるため、更新前マンションの管理組合の取扱いも変わる事となる。

例えば、共用部分又は専有部分の形状等の変更を伴う工事の際に、専有部分を囲う全ての周壁が撤去されるなどして、当該マンションが「建物」としての要件を満たさなくなるケースが想定される。このような場合には、「建物の全部の滅失」があったものとして、更新前マンションの管理組合は消滅し、新たな管理組合が更新後マンションの管理を行っていくことになる。

他方で、専有部分を囲う周壁を維持しながら、共用部分又は専有部分の形状等の変更を伴う工事を行うケースも想定される。このような場合には、更新前マンションの管理組合が存続しながら、別法人であるマンション再生組合が事業を実施し、工事完了後も引き続き、当該管理組合が更新後マンションの管理を行っていくことになる。

2. 3. 6 マンション再生に関連する税制特例措置

本節では、マンション再生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、2. 4. 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）。

マンション再生事業に関しては、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、65-4①XXII、措令22-8⑤、39-5⑥）。

①権利の変換を希望しない旨の申出（再法56①）に基づき、補償金（やむを得ない事情により申出をしたと認められる場合において当該申出に基づき支払われるものに限る。）を取得した場合

②売渡し請求（再法15①、64①）又は買取り請求（再法64③）により土地等が買い取られる場合（やむを得ない事情があったと認められる場合に限る。）

※ ①②の「やむを得ない事情」とは以下のいずれかに該当する場合である。

・申出人の有する再生前マンションが都市計画法（昭和43年法律第100号）上の地域地区の用途制限について既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

・再生前マンションにおいて居住し、若しくは事業を営む申出人又はその同居同一生計者が、老齢又は身体上の障害のため、再生後マンションにおいて生活又は営業することが困難となることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合

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）。

マンション再生事業に関しては、以下のいずれかに該当する場合において適用されるこ

となる（措法 31-2②X、62-3④X、措令 20-2⑦、38-4⑰）。

※ 再生後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 15①、64①）又は買取り請求（再法 64③）により、マンション再生事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合

②権利の変換を希望しない旨の申出（再法 56①）に基づき、マンション再生事業の用に供するため土地等が施行者に買い取られる場合

③マンション再生事業の用に供するため隣接施行敷地を施行者に譲渡する場合で、当該マンション再生事業の再生前マンションが既存不適格建築物に該当し、かつ、再生後マンションの延べ床面積が再生前マンションの延べ床面積以上である場合

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ための交付金の総収入への不算入措置（※所得税・個人住民税のみ）

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 15-2②③、区法 64-2③～⑤）。

また、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 15-4①②、区法 64-2③～⑤）。

この補償金のうち、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合で、その交付を受けた金額をその交付の目的に従って資産等の移転等の費用に充てたときは、その費用に充てた金額は、その者の各種所得の金額の計算上、総収入に算入しない（所得税法（昭和40年法律第33号）第44条、所得税法施行令（昭和40年政令第96号）第93条）。

5) 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例

マンション再生円滑化法に基づく権利変換により再生後マンションに関する権利又は当該再生後マンションに係る敷地利用権を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなされる（措法 33-3⑥⑦、65①VI、措令 22-3⑧～⑩、39-2②⑤）。

なお、隣接施行敷地権者及び底地権者はマンション再生円滑化法に基づく権利変換の対象ではあるが、本特例措置の適用がないことに注意する必要がある。これらの者については、1) や既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37-5）、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 36-2）、特定の事業用資産の買換えの場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37）等の他の特例措置が適用できる可能性も残されているので、適用の可否について確認されたい。

(2) 不動産取得税

1) マンション再生事業により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置

施行者が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。）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）再生組合の非収益事業所得にかかる課税の非課税措置（再法 44①、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）再生組合の資産の譲渡等の時期の特例措置、再生組合の仕入税額控除についての特例措置、再生組合の申告期限についての特例措置（再法 44②、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）

2. 4 マンション再生事業における登記手続き

2. 4. 1 不動産登記の基本事項

(1) 登記とは

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

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

(2) 不動産に関する登記

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

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

(3) 登記簿

登記簿には、土地登記簿と建物登記簿とがあり、それぞれ別個に編成される。

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

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

(4) 登記事項

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

2. 4. 2 区分建物に関する不動産登記

(1) 区分建物の登記

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

2. 4. 3 マンション再生事業における登記手続き

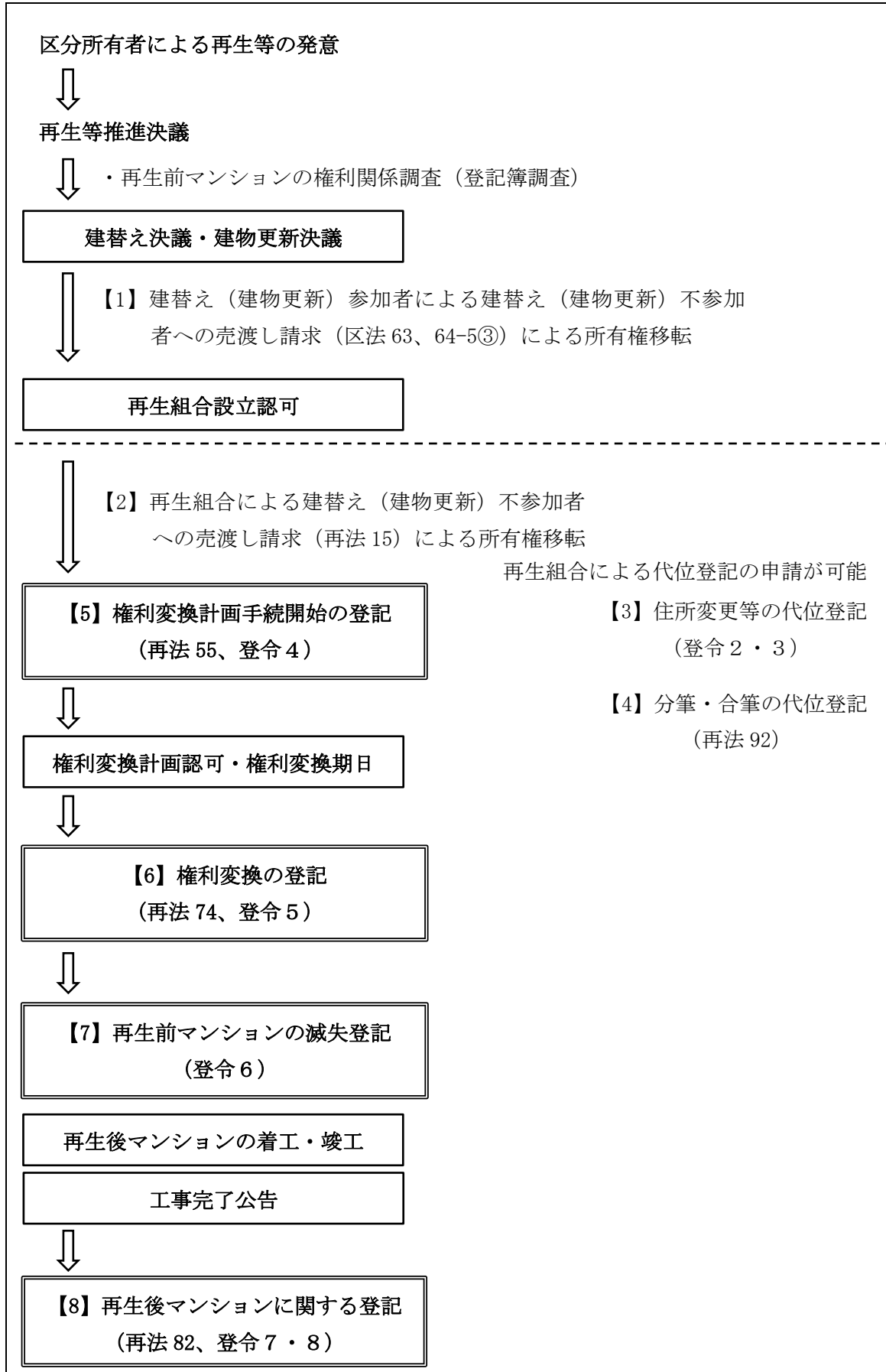
マンション再生事業を行う上で、不動産登記の申請が必要となることは言うまでもないが、権利変換の登記等を中心に再生組合による一括登記や代位登記等、一般の不動産登記手続きとは異なる特殊な登記を行う必要がある。

マンション再生円滑化法第 93 条で「再生前マンション及びその敷地又は再建敷地並びに再生後マンション及びその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。

マンション再生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 2-71 マンション再生事業のスケジュールと登記手続等



(0) 登記との整合

まず、マンション再生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) 建替え決議（建物更新決議）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) 再生組合設立認可申請時

組合設立認可申請書に添付する再生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）を示す必要がある。（なお、マンション再生円滑化法では、集会の決議で再生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、再生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、この段階では再生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要否を早めに確認する必要がある。

3) 権利変換計画認可申請時

権利変換計画の認可申請に当たっては、権利変換計画書と登記記録は整合させておくことが望ましい。

再生組合が設立されると、(2) のとおり、再生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) 権利変換の登記時（再法 74）

権利変換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、再生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) 建替え（建物更新）不参加者への売渡し請求による所有権移転

【1】建替え（建物更新）参加者による建替え（建物更新）不参加者への売渡し請求

区分所有法第 63 条による建替え不参加者への売渡し請求（区分所有法第 64 条の 5 第 3 項において準用する第 63 条による建物更新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権利変換計画を定めるものとされており（再法 58②）、マンション再生円滑化法による組合施行方式で事業を進めるときは、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、再生前マンションの敷地利用権は失われ、再生前マンションに関する権利は再生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権利変換計画に従って登記の申請がされるのであれば、施行者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。

なお、再生前マンションの滅失登記の申請義務者は、所有権の登記名義人ではなく、施行者のみとなる。

【2】再生組合による建替え（建物更新）不参加者への売渡し請求

マンション再生円滑化法第 15 条に基づく再生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再生組合に移転する。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、再生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。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権利変換計画を定めるものとされており（再法 58②）、その後の権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、再生前マンションの敷地利用権は失われ、再生前マンションに関する権利は再生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権利変換計画に従って登記の申請がされるのであれば、施行者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。

なお、再生前マンションの滅失登記の申請義務者は、所有権の登記名義人ではなく、施行者のみとなる。

(2) 再生組合による代位登記

【3】住所変更等の代位登記

表 2-72 住所変更等の代位登記に関する規定（登令 2・3）

<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 (代位登記)</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(代位登記の登記識別情報)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--

マンション再生事業の実施のため必要があるときは、再生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、再生組合や個人施行者に代位登記による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、権利変換計画書記載の住所氏名と登記記録記載の住所を合致させるための住所変更登記を所有者に代位する場合や、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して申請できる。

通常の代位登記では登記識別情報は通知されないが、再生組合による代位登記の場合、登記識別情報が通知され、再生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）。

【4】分筆・合筆の代位登記

表 2-73 分筆・合筆の代位登記に関する規定（再法 92）

○ マンションの再生等の円滑化に関する法律
（代位による分筆又は合筆の登記の申請）

第九十二条 施行者は、マンション再生事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる。

再生組合は、マンション再生事業の施行のために必要があるときは、再生前マンションの敷地及びその隣接施行敷地の所有者に代わって分筆又は合筆の登記を申請することができる（再法 92）。

権利変換で保留敷地（＝再生前マンションの敷地又は再建敷地であった土地で再生後マンションの敷地とならない土地）が計画されている場合は、権利変換の登記（再法 74）の前に、再生後マンションの敷地となる部分と保留敷地になる部分を分筆しておく必要があるところ、この規定に基づき、再生組合による分筆の代位登記が可能である。

隣接施行敷地をあわせて再生後マンションの敷地とする場合において、当該隣接施行敷地を再生後マンションの敷地に合筆するときは、この規定に基づき、再生組合による合筆の代位登記が可能である。また、再生前マンションの敷地が数筆に分かれていた場合において、再生後マンションの敷地を一筆として定めることとするときも、同様に再生組合による合筆の代位登記が可能である。

（3）マンション再生事業において必要な登記手続き

【5】権利変換手続開始の登記

表 2-74 権利変換手続開始の登記に関する規定（再法 55、登令 4）

○ マンションの再生等の円滑化に関する法律
（権利変換手続開始の登記）

第五十五条 施行者は、第十四条第一項の公告又は新たな再生前マンション若しくは再建敷地の追加に係る事業計画の変更の認可の公告（個人施行者が施行するマンション再生事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな再生前マンション若しくは再建敷地の追加に係る事業計画の変更の認可の公告）があつたときは、遅滞なく、登記所に、次に掲げる権利について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

- 一 再生前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。）又は再建敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）
 - 二 隣接施行敷地の所有権及び借地権（既登記のものに限る。）（以下「隣接施行敷地権」という。）
 - 三 再生前マンションの敷地又は再建敷地の所有権（当該再生前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を除く。）を権利変換計画の対象としようとする場合にあつては、当該所有権（以下「施行底地権」という。）
- 2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者（組合が施行するマンション再生事業にあつては、組合員に限る。）、当該登記に係る隣接施行敷地権を有する者又は当該登記に係る施行底地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならない。
- 3 施行者は、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、施行者に対抗することができない。

5 権利変換期日前において第三十八条第六項、前条第三項において準用する第四十九条第一項又は第九十九条第三項の公告があったときは、施行者（組合にあっては、その清算人）は、遅滞なく、登記所に、権利変換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
(権利変換手続開始の登記)

第四条 法第五十五条第一項の規定による権利変換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 法第五十五条第五項の規定による権利変換手続開始の登記の抹消の申請をする場合には、法第三十八条第六項、法第五十四条第三項において準用する法第四十九条第一項又は法第九十九条第三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。

再生組合は、再生組合設立認可又は新たな再生前マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告があったときは、遅滞なく、

- ・再生前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。）
- ・隣接施行敷地の所有権及び借地権（既登記のものに限る。）〔＝隣接施行敷地権〕
- ・再生前マンションの敷地の所有権（当該再生前マンションの敷地利用権を除く。）を権利変換計画の対象としようとする場合にあっては、当該所有権〔＝施行底地権〕

について、登記所に権利変換手続開始の登記を申請しなければならない（再法 55①）。その際、権利変換手続開始の登記の申請書には、再生組合の設立認可又は新たな再生前マンションの追加に係る事業計画の変更の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 4①）。

権利変換手続開始の登記は、権利変換当事者を確定し権利変換手続の円滑な進行を確保するとともに、マンション再生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。

権利変換手続開始の登記があった後、再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者（組合が施行するマンション再生事業にあっては、組合員に限る。）、隣接施行敷地権を有する者又は施行底地権を有する者が、これらの権利を処分するときは、再生組合の承認を得なければならず、承認を得ないでした処分は、再生組合に対抗することができない（再法 55②・④）。

このため、権利の処分に際して再生組合へ権利処分承認申請書の提出が必要になる旨を、組合員、隣接施行敷地権を有する者及び施行敷地権を有する者に周知しておく必要がある。

また、権利変換期日前において、再生組合の設立についての認可の取消し又は再生組合の解散についての認可の公告があったときは、再生組合は、遅滞なく、登記所に、権利変換手続開始の登記の抹消を申請しなければならない（再法 55⑤）。その際の申請書には、

そのいずれかの公告があったことを証する情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない（登令4②）。

【6】権利変換の登記

表 2-75 権利変換の登記に関する規定（再法 74、登令 5）

<p>○ マンションの再生等の円滑化に関する法律 （権利変換の登記）</p> <p>第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土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 権利変換期日以後においては、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）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 （土地についての登記の申請）</p> <p>第五条 法第七十四条第一項の規定によってする登記の申請は、土地ごとに、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、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。この場合において、目的を同一とする二以上の担保権等登記（法第七十三条の規定により存するものとされた権利に関する登記をいう。以下この項、第七条第二項及び第八条第二項において同じ。）については、その登記をすべき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設定又は移転の登記の申請</p> <p>三 担保権等登記の申請</p> <p>3 第一項の登記の申請をする場合には、不動産登記令（平成十六年政令第三百七十九号）第三条各号に掲げる事項のほか、法第七十四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、権利変換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>4 マンション再生事業を施行する者は、法第七十四条第一項の登記の申請と同時に、区分建物に関する敷地権の登記がある再生前マンション（法第七条第二号に規定する再生前マンションをいう。次条第一項において同じ。）について、敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記の申請をしなければならない。</p> <p>5 登記官は、法第七十四条第一項の登記をするときは、職権で、権利変換手続開始の登記を抹消しなければならない。</p>

マンション再生事業では、権利変換期日において従前の権利は従後の権利に変換され、それに伴い、担保権等も新しい権利に移行設定される。そこで、その内容を登記する必要がある。

再生組合は、権利変換期日後遅滞なく、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土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 74①）。

また、権利変換期日以降は、この登記が行われるまでは、再生後マンションの敷地について、他の登記を行うことができないとされており（再法 74②）、再生組合は権利変換計画若しくはその変更（権利変換期日に係るものに限る。）の認可を受けたとき、又は権利

変換計画の軽微な変更をしたときは、再生前マンションの所在地の登記所に、権利変換期日等を通知しなければならない（再法 69）。

権利変換の登記の申請は、再生後マンションの敷地について、権利変換計画に従い、以下②～⑦の必要な登記を、一筆の土地ごとに、一の申請情報でしなげなければならない（登令 5 ①）、申請書にはマンション再生円滑化法第 74 条第 1 項の規定により登記の申請をする旨を記載し、権利変換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 5 ③）。また、敷地権の登記がある再生前マンションについては、これらの登記の申請と同時に、以下①の敷地権の消滅を原因とする建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない（登令 5 ④）。

なお、登記官は、権利変換の登記をするときは、職権で、権利変換手続開始の登記を抹消する（登令 5 ⑤）。

表 2-76 土地に関する登記の申請内容

①再生前マンションが敷地権付区分建物である場合、区分建物表示変更登記（敷地権抹消）
②再生後マンションの敷地の所有権の移転登記
③再生後マンションの敷地の地上権又は賃借権の設定又は移転の登記
④保留敷地の所有権の移転の登記
⑤保留敷地の地上権又は賃借権の設定又は移転の登記
⑥再生前マンションが敷地権の表示のない建物である場合、再生前マンションの敷地利用権等についての担保権等の抹消登記
⑦隣接施行敷地権又は施行底地権についての担保権等の抹消登記
⑧再生後マンションの敷地利用権についての担保権等登記

以下、それぞれの登記の申請内容を解説する。

①再生前マンションが敷地権付区分建物である場合、区分建物表示変更登記（敷地権抹消）

権利変換期日において、再生前マンションは施行者に帰属し（再法 71①）、再生前マンションの敷地利用権は失われ、再生後マンションの敷地利用権は、再生後マンションの敷地利用権を与えられるべき者に帰属する（再法 70①）。つまり、専有部分の所有者と敷地利用権の権利者が法律上異なることになるため、権利変換期日に分離処分禁止の規定の適用が排除されるため、敷地権である旨の登記を抹消する必要がある。

なお、再生前マンションに敷地権の登記がない場合には、この規定は適用されない。

※ さらに、再建事業を行うものについても、権利変換期日前までに既にマンションが滅失しており、「敷地権の登記がある」マンションが存在しないため、この規定は適用されない。

②再生後マンションの敷地の所有権の移転登記

権利変換前の土地共有者（再生前の区分所有者）から権利変換後の土地共有者（権利変換する区分所有者、隣接施行敷地権者、施行底地権者、参加組合員及び再生組合）への所有権移転登記を行う。持分については、権利変換計画書で定められた再生後マンシ

ョンの敷地利用権の共有持分割合である。

隣接施行敷地が存する場合には、隣接施行敷地の所有者から権利変換後の土地共有者（権利変換する区分所有者、隣接施行敷地権者、施行底地権者、参加組合員及び再生組合）への所有権移転登記を行う。

③再生後マンションの敷地の地上権又は賃借権の設定又は移転の登記

借地権マンションで所有権（底地）を権利変換の対象にしない場合には、所有権（底地）は権利変換上変動せず、権利変換によって借地権が変動することとなる。地上権又は登記された賃借権の移転の内容については、前記の所有権と同様である。

④保留敷地の所有権の移転の登記／⑤保留敷地の地上権又は賃借権の設定又は移転の登記

保留敷地となる土地については、権利変換前の土地共有者（再生前の区分所有者）から再生組合に所有権移転が行われ、その後、再生組合から必要に応じて最終取得者に所有権移転が行われる（再生前マンションの敷地利用権が地上権又は登記された賃借権の場合も同様。）。

⑥再生前マンションが敷地権の表示のない建物である場合、再生前マンションの敷地利用権等についての担保権等の抹消登記

権利変換の前後において、再生前マンションの敷地利用権等に存する担保権等の登記に係る権利（再法73）と再生後マンションの敷地利用権に存する担保権等登記に係る権利（登令5②）とは、それぞれの権利が目的とする権利を異にすることから、登記手続上は、担保権等の登記に係る権利の登記を一旦抹消し、権利変換の登記により再生後マンションの敷地利用権として登記された権利について改めて担保権等登記をすることになる。

一方、敷地権付区分建物である場合は、①の敷地権の消滅を原因とする表題部変更登記を行うことにより、土地の担保権が外れるので、この抹消登記を要しない。

⑦隣接施行敷地権又は施行底地権についての担保権等の抹消登記

権利変換の前後において、隣接施行敷地権又は施行底地権に存する担保権等の登記に係る権利（再法73）と再生後マンションの敷地利用権に存する担保権等登記に係る権利（登令5②）とは、⑥と同様、それぞれの権利が目的とする権利を異にすることから、登記手続上は、担保権等の登記に係る権利の登記を一旦抹消し、権利変換の登記により再生後マンションの敷地利用権として登記された権利について改めて担保権等登記をすることになる。

⑧再生後マンションの敷地利用権についての担保権等登記

権利変換する区分所有者、隣接施行敷地権者又は施行底地権者に従前設定されていた担保権を再度従後の土地持分に設定する。登記原因については、元の登記原因及びその日付並びにマンション再生円滑化法による権利変換があった旨及びその日付を記載する（登令8②）。

<権利変換計画の変更による土地共有持分等の変更の登記>

マンション再生事業の過程で、例えば、設計変更により、再生後マンションの床面積が変更し、権利変換計画書記載の敷地利用権の割合も変更することがある。その場合、権利変換の登記により登記した土地持分割合を変更する登記が必要になる。この場合、「マンション再生等の円滑化に関する法律による権利変換計画の変更」を登記原因として、所有権更正登記が可能である。権利変換の登記（再法74）同様、再生組合による単独申請が可能であるが、添付書類については登記所と十分に打ち合わせることを要する。

【7】再生前マンションの滅失登記

表 2-77 再生前マンションの滅失登記に関する規定（登令6）

<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 （再生前マンションの滅失の登記の申請）</p> <p>第六条 マンション再生事業を施行する者は、再生前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。</p> <p>2 前項の登記の申請をする場合には、権利変換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>
--

再生組合は、再生前マンションが滅失したときは、遅滞なく、その滅失の登記を申請しなければならない（登令6①）、その申請をする場合には、権利変換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6②）。

再生組合に帰属した再生前マンションの所有権の移転の登記等については行うべきこととはなっておらず、その代わりとして、再生組合に滅失登記の申請が義務付けられている。

<更新事業における滅失登記の取扱い>

建替事業については、事業の過程で必ず建替前マンションが滅失することになるが、更新事業については、工事の内容によって「建物が滅失したとき」に該当するか否かの取扱いが変わることとなる。

まず、不動産登記制度において、「建物」とは、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならないとされている（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）111）。

マンションの更新の際には、「建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴いすべての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をする」ことが予定されているため、共用部分又は専有部分の形状等の変更を伴う工事の際に、専有部分を囲う全ての周壁が撤去されるなどして、当該マンションが「建物」としての要件を満たさなくなるケースが想定される。このような場合には、「建物が滅失したとき」に該当するため、滅失の登記の申請が必要となる。

他方で、マンションの更新の中には、「屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態」を保ったまま工事が完了することもあり得る。このようなケースでは、「建物が滅失したとき」には該当しないため、滅失の登記の申請は不要である。

※ さらに、再建事業を行うものについても、再生前マンションが存在しないため、この規定は適用されない。

【8】再生後マンションに関する登記

表 2-78 権利変換の登記に関する規定（再法 82、登令 7）

<p>○ マンションの再生等の円滑化に関する法律 （再生後マンションに関する登記）</p> <p>第八十二条 施行者は、再生後マンションの建築工事又は更新工事が完了したときは、遅滞なく、再生後マンション及び再生後マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。</p> <p>2 再生後マンションに関する権利に関しては、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 （再生後マンションに関する登記の申請）</p> <p>第七条 法第八十二条第一項の規定によってする登記の申請は、一棟の建物及び一棟の建物に属する建物の全部について、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、二以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、同項の一棟の建物及び一棟の建物に属する建物ごとに、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 二 共用部分である旨の登記の申請 三 所有権の保存の登記の申請 四 法第八十八条第一項の先取特権の保存の登記の申請 五 法第七十一条第三項の規定による借家権に関する登記の申請 六 担保権等登記の申請</p> <p>3 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、法第八十二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、権利変換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>4 マンション更新事業（法第二条第一項第七号に規定するマンション更新事業をいう。）を施行する者は、法第八十二条第一項の登記の申請と同時に、更新前マンション（法第二条第一項第十二号に規定する更新前マンションをいう。）について、建物の表題部の登記の抹消の申請をしなければならない。</p> <p>5 第五条第二項後段の規定は、第一項の申請について準用する。</p>
--

再生組合は、再生後マンションの建築工事又は更新工事が完了したときは、遅滞なく、再生後マンション及び再生後マンションに関する権利について必要な登記（建物の表示登記、所有権保存の登記、担保権等の登記等）をしなければならない（再法 82①）。

この登記が行われるまでは、再生後マンションに関する権利に関しては、他の登記を行うことができない（再法 82②）。

再生後マンションの登記の申請は、一棟の建物及び一棟の建物に属する建物の全部について、一の申請情報によってしなければならない（登令7①）、申請書にはマンション再生円滑化法第82条第1項の規定により登記の申請をする旨を記載し、権利変換計画及びその認可を得たことを証する書面を添付しなければならない（登令7③）。

また、2以上の登記の登記事項を申請情報の内容とするには、一棟の建物及び一棟の建物に属する建物ごとに、次の順序に従って登記事項に順序を付するものとされている（登令7②）。

表 2-79 再生後マンションに関する登記の申請内容

<p>(再生後マンションについて必要な登記)</p> <p>①建物の表題登記の申請</p> <p>②共用部分である旨の登記の申請</p> <p>(再生後マンションに関する権利について必要な登記)</p> <p>③所有権の保存の登記の申請</p> <p>④法第88条第1項の先取特権の保存の登記の申請</p> <p>⑤法第71条第3項の規定による借家権に関する登記の申請</p> <p>⑥担保権等登記の申請</p>
--

以下、それぞれの登記の申請内容を解説する。

①建物の表題登記の申請

再生後マンションの建物の表題登記を行う。規約共用部分については、専有部分と同様に表題登記をしなければならない。その場合の敷地権割合（共有持分）については、0にしている場合が多い。

②共用部分である旨の登記の申請

規約共用部分を登記する。

③所有権の保存の登記の申請

所有権保存登記の対象は、権利変換者（組合員、隣接施行敷地権者又は施行底地権者）の専有部分だけでなく、参加組合員の専有部分は表題登記で留めて構わない。（ただし、権利変換された参加組合員の土地持分に抵当権等の担保権の登記がされている場合で、下記⑥のとおり参加組合員の専有部分にも移行担保とする必要がある場合は参加組合員の専有部分についても所有権保存登記まで行う必要がある。）

④法第88条第1項の先取特権の保存の登記の申請

清算金を徴収する権利を有する再生組合は、その納付義務者に与えられる再生後マンションの区分所有権の上に先取特権を有することになる（再法88①）。先取特権の効力は、マンション再生円滑化法第82条第1項の再生後マンションに関する必要な登記において、清算金の予算額を登記することによって保存される（再法88②）。

再生組合としては、再生後マンションに関する登記を申請するまでに清算金の支払いがない場合は、この清算金を保全するために、移行担保権の登記に先んじて先取特権保

存登記をなすことができ、清算金債権が保全される仕組みとなっている。

⑤法第 71 条第 3 項の規定による借家権に関する登記の申請

借家権を権利変換の対象とした場合、マンション再生円滑化法第 71 条第 3 項の規定による借家権に関する登記を行う。登記原因については、元の登記原因及びその日付並びにマンション再生円滑化法による権利変換があった旨及びその日付を記載する（登令 8 ①）。

⑥担保権等登記の申請

権利変換者に従前設定されていた担保権を再度従後の区分建物に設定する。登記原因については、元の登記原因及びその日付並びにマンション再生円滑化法による権利変換があった旨及びその日付を記載する（登令 8 ②）。

<再生後マンションに関する登記の申請前に、組合員の土地持分を譲り受けた者について>

マンション再生円滑化法第 82 条による登記以前に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに再生後マンションの区分所有権を与えられるべき者から権利を取得した者については、当該譲受人を同条による登記における登記名義人としてよいと解されている。つまり、権利変換計画書に記載された当初の組合員名義の表題登記、所有権保存登記を経ることなく、譲受人名義で直接表題登記、所有権保存登記をすることが可能である。これは都市再開発法第 101 条による登記に関する通達（昭和 48 年 12 月 14 日法務省民三第 8995 号）を根拠とするが、都市再開発法を参考に規定されたマンション再生円滑化法第 82 条登記でも同様の扱いとして実務上運用されている。なお、この場合における譲受人は土地の持分移転登記を受けている必要がある。

<更新事業における建物の表題部の登記の抹消について>

更新事業においては、【7】で記載のとおり、工事内容によって、建物の滅失登記の要否が異なっている。

更新工事の過程で建物が滅失したことにより、滅失登記がされた場合には、更新後マンションについての登記として、前述の流れで新たに表題登記をした上で、共用部分である旨の登記や所有権の保存の登記等を行うことが想定される。

他方で、マンションの建物性が維持されたまま工事が完了するため滅失登記がされない場合には、再生前マンションの登記記録が残存した状態となる。このような場合に、更新後マンションについて権利変換計画の定めるところに従い区分所有者が取得する権利の登記を行うとすると、極めて煩雑な登記手続が必要となってしまう。

このため、更新事業における再生後マンションについて必要な登記をするにおいては、更新前マンションが滅失に至っていない場合であったとしても、再生組合により、更新前マンションについての建物の表題部の登記の抹消を申請しなければならないこととし（登令 7 ④）、同時に、更新後マンションについて、新たに表題登記をした上で、共用部分である旨の登記や所有権の保存の登記等を行うこととしている。

表 2-80 コラム 4 ～ 相続登記の義務化 ～

建替え決議は、区分所有者による集会の決議をもって行うが、その区分所有者の特定は容易ではない。再生を検討する多くの区分建物では、えてして所在不明の住民や相続未登記の住戸が一定数存在するからである。とくに相続未登記の場合、1次相続の相続人についても相続が開始し、2次、3次と数次相続が発生すれば、相続人が芋づる式に増えていき、相続人の調査・特定に膨大な労力と費用を要することになる。

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が、従前は相続登記の申請は任意であったため、建替え決議に向けた区分所有者の特定という理由のみで誰も相続登記を強制できず、実務上大きな負担となっていた。

この点に関して、令和6年4月1日から不動産登記法の改正により相続登記が義務化され、不動産の相続を知ったときから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しやすくなると期待される。

とは言え、相続登記が進まないという実態の背後には「相続人間で折り合いが悪く遺産分割協議がまとまらない」「関係者の戸籍謄本を集めるのが大変」といった理由もある。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区分所有者の特定が進むように努めたい。

表 2-81 コラム 5 ～ 住所変更登記の義務化とスマート変更登記 ～

令和8年4月1日から、不動産の所有者は、氏名・住所の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられるとともに、この義務の負担軽減のため、所有者が変更登記の申請をしなくても、登記官が住基ネット情報を検索し、これに基づいて職権で登記を行う「スマート変更登記」が開始されている。

検索用証明情報の具体的な内容は次のとおりである。

(不動産登記規則第158条の39第1項第1号から第5号まで)

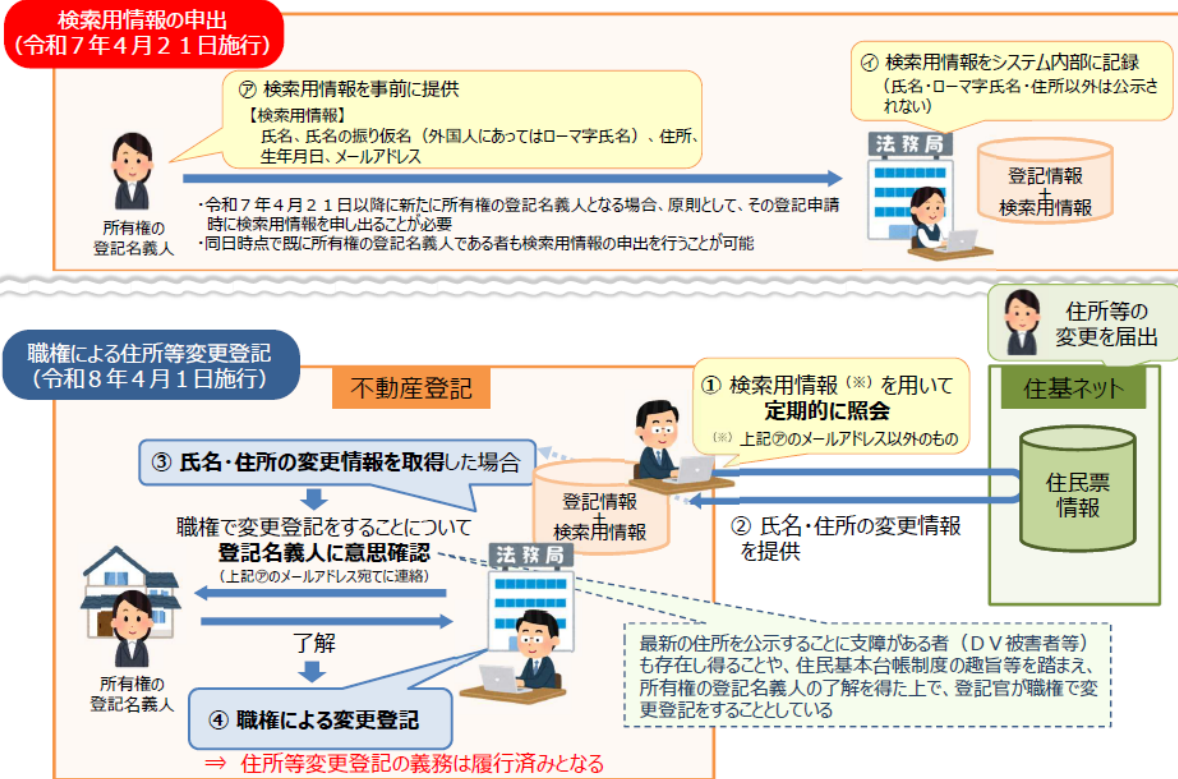
- (1) 氏名
- (2) 氏名の振り仮名
- (3) 住所
- (4) 生年月日
- (5) メールアドレス※

※ このうち、メールアドレスは登記官が職権で住所変更登記を行うことの可否を所有権の登記名義人に確認する際に送信する電子メールの宛先となるものである。このため、登記名義人となる者本人のみが利用しているメールアドレスを法務局へ提供することを要請されている。

※ メールアドレスの提供がない場合は、登記官が職権で住所等変更登記を行うことの可否を確認する際には、登記名義人の住所に書面を送付することが想定されている。対象者となるのは国内に住民登録をしている自然人(個人)に限られ(外国人を含む)、法人や海外居住者は含まれない。

【参考：法務局提供「職権による住所等変更登記の手続きイメージ」】

職権による住所等変更登記の手続きイメージ（自然人の場合）



2. 4. 4 登録免許税の免税措置

マンション再生事業に係る特例措置として、再生組合、再生後マンションの権利を与えられることとなる者（マンション再生円滑化法第 58 条第 1 項第 2 号、第 5 号又は第 8 号に掲げる者）又は同項第 11 号の担保権等の登記に係る権利を有する者がマンション再生事業の施行に伴い受ける次の①から④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 1 項。令和 10 年 3 月 31 日までの措置。）

※ 再生後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。

※ そのほかの税の特例措置については、2. 3. 6 マンション再生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再生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 15①）により、再生組合が取得する再生前マンションの区分所有権及び敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等の取得の登記

②権利変換手続開始の登記に係る登記

再生組合が行う権利変換手続開始の登記（再法 55①）

③権利変換計画に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求に係る登記

売渡し請求（再法 64①）又は買取り請求（再法 64③）により、再生組合が取得する再生前マンションの区分所有権及び敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等の取得の登記

④権利変換後の土地に係る登記

権利変換後の土地に関する権利（参加組合員が取得するものを除く。）について必要な登記（再法 74①）

※ 再生後マンションの権利を与えられることとなる者が取得する土地に関する権利の価額のうち、マンション再生事業が行われる前に当該土地について有していた権利の価額を超える部分に対応する部分については、免税されない。

2. 5 再生事業に必要なその他の許認可等

マンション再生円滑化法に基づき建替事業等を行うに当たっては、再生組合設立の認可や権利変換計画の認可以外にも、必要に応じて取得する許認可等が存在し、また、マンション再生円滑化法以外の法令による許認可等を要する場合もある。こうした手続きに当たっては、その順序やタイミングを十分に調整して進めることが重要である。以下に関連する主な許認可等の手続きについて記載する。

2. 5. 1 除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）

要除却等認定の申請に係るマンションの調査・判定については、各認定項目に応じて一定の資格を有する者が行うことと定められている。このため、要除却等認定の申請に当たっては、該当する認定対象に応じた適切な専門家を選定し、当該専門家によりマンションの調査・判定が行われたことを証することが必要となる。

要除却等認定の申請に当たっては、当該認定の申請が管理組合の意思決定に基づくものであることを証することが必要となるため、管理組合の総会において、要除却等認定の申請に係る決議（普通決議）を得るか、管理規約で要除却等認定の申請に係る別段の定めをしておくことが必要である。

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、建替え決議等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。

要除却等認定申請手続きの方法、特定行政庁による審査手順等の詳細については、「要除却等認定実務マニュアル」を参照されたい。

2. 5. 2 建築確認と権利変換計画との関係

行政手続きに係る事前協議が概ね完了し、再生後マンションの計画に変更がない状態になった段階で、建築確認申請が行われる（更新の場合は、工事内容によっては、建築確認を要しないこともある）。

建築確認申請のための設計図（実施設計図面）は、権利変換計画の作成に当たってのベースとなるものであるため、建築確認と権利変換計画の作成は同じ時期に行われることとなる。

再生後マンションの計画は、建築確認をもって最終的に確定することとなるが、この間に設計変更が必要となった場合には、権利変換計画にも影響を及ぼすこととなるため、建築確認の申請図面に変更が生じないように事前協議等を十分に行っておく必要がある。なお、権利変換計画の認可手続きと建築確認手続きには法的な関係はなく、それぞれの手続きは基本的には別個に行われるものであるが、行政庁によっては、権利変換計画の認可に当たって、先に建築確認を取ることを求めるところがあるので、あらかじめ確認しておくことが望ましい。

2. 5. 3 総合設計制度

建替事業の実現に向けて、建築基準法第 59 条の 2 による総合設計制度の活用が検討される場合がある。総合設計制度の許可については、建築審査会の同意が必要であり、事前協議や近隣住民への説明等に相当の期間を要するとともに、計画の変更が必要とされる場合もある。

総合設計の許可については、建築確認申請までに取りこむことで足りるが、一方で、建替え決議を行うためには、基本設計レベルでの具体的な建替え後のマンションの内容（建物の配置や構成、構造、ボリューム、設備概要や、概観イメージ、外構計画、各住戸の間取り、住戸内部の仕様レベル等を具体的に定めたもの）が求められるため、総合設計制度の活用を前提とした建替えの場合には、建替え決議を行う前提として、総合設計制度の活用について許可権者である特定行政庁と十分に協議を行って、建替事業において適用可能な容積率等を把握しておく必要があり、可能であれば許可を得ておくことが望ましい。

また、建替事業等の実現に向けて、マンション再生円滑化法第 163 条の 59 による容積率等の特例（いわゆる「マンション再生型総合設計制度」）の活用が検討される場合がある。この場合も、建築基準法に基づく総合設計制度を活用する際と同様の点について留意する必要がある。

2. 5. 4 開発許可

(1) 開発許可に関する主な許可基準

都市計画法では、都市計画区域又は準都市計画区域内において一定以上の規模の開発行為（道路の移設などによる区画の変更や、現状地盤の切り盛り等による形質の変更）をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならないと規定されており（都計法 29①）、建替えに際し開発許可が必要となる場合がある（通常、更新の場合は、開発行為に該当しないものと考えられる。）。

開発行為に該当する建替えの場合には、道路や公園等の配置や設計が都市計画法で定める基準に適合していなければならない（都計法 33）。

開発区域内の道路については、原則として一定以上の幅員の道路が予定建築物等（開発区域内において予定される建築物等）の敷地に接するように配置されていることが必要となり、また、開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては 6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していることが必要となる（都計法 33①Ⅱ、都計令 25Ⅱ・Ⅳ）。

また、公園については、原則として、開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の場合には、開発区域に、開発区域の面積の 3%以上の公園、緑地又は広場を設けることが必要となり、開発区域の面積が 5 ha 以上の場合には、面積が一箇所 300 m²以上で、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園を設けることが必要となる（都計令 25Ⅵ・Ⅶ）。

(2) 申請等手続き

開発許可の申請には、開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得なければならないことに留意する必要がある（都計法 33①XIV）。

また、開発許可を受けるには申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることが必要であり（都計法 33①XII）、一般的には、管理組合においてこのようなことを証明することは困難であるため、事業協力者の資料及び信用をもって証明することとなる。

(3) 公共施設の移管

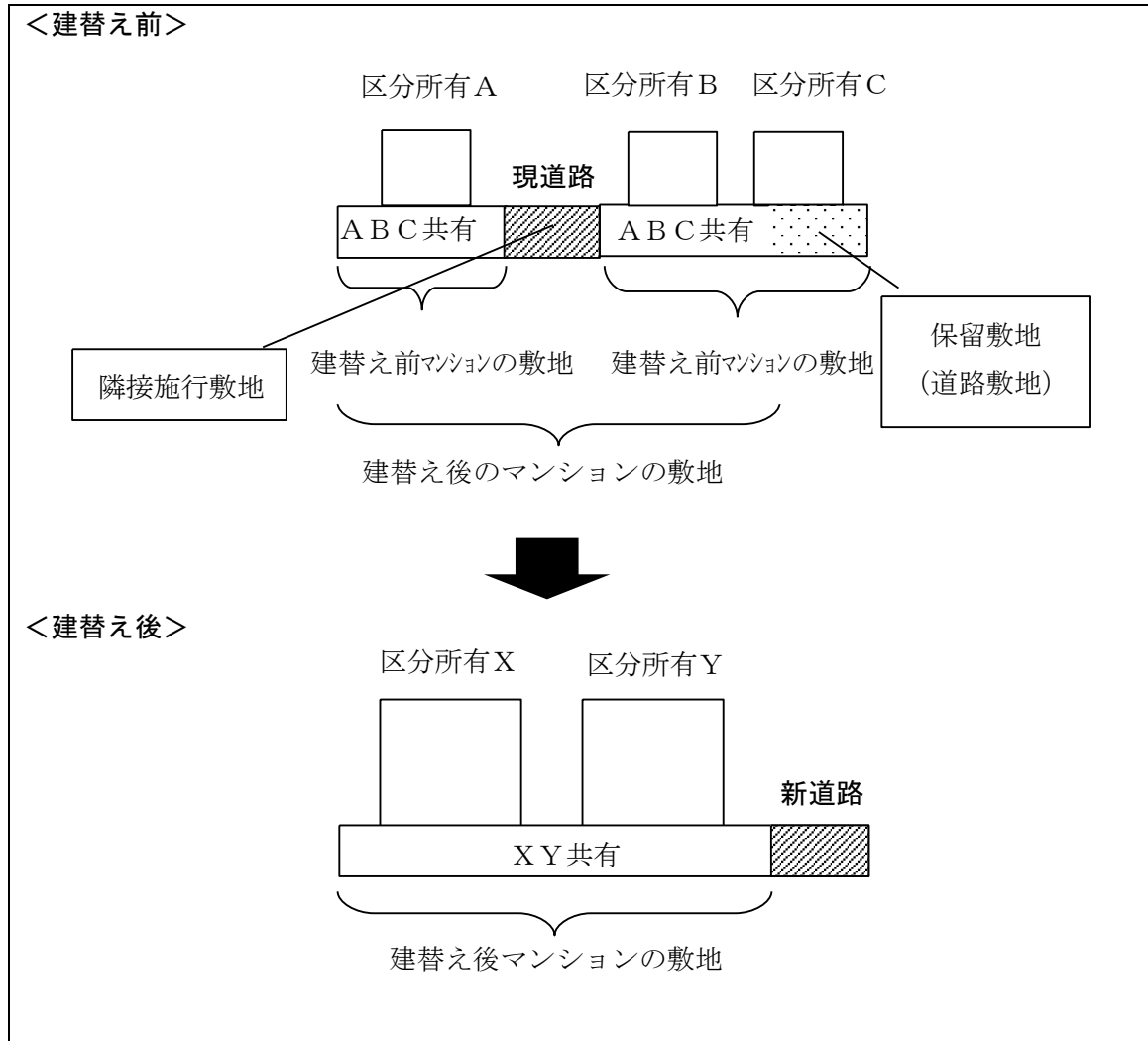
開発行為により設置された公共施設は、原則として、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとされているが、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとされているため（都計 39）、地方公共団体と協議・調整を行う必要がある。

開発行為により設置された公共施設の移管時期は、開発行為に係る工事が全て完了した後、地方公共団体による完了検査、当該工事が完了した旨の公告を経て、この公告の日の翌日に管理者に帰属することとなる（都計法 36・39）。なお、公共施設の移管日と権利変換期日を合わせる場合には、権利変換期日前に建替前マンションの解体が必要となり、この場合、関係権利者全員の合意が必要となるとともに、権利変換計画等における建替前マンションの評価等に影響が生じないような措置を講じる必要が生じる等影響があることから、できるだけ避けるよう、事前に十分協議しておく必要がある。

2. 5. 5 道路の廃止・新設

マンション建替事業における道路の付け替えは、権利変換期日において付け替える道路を廃止し、新たに整備される道路を新設することとして取り扱う必要があり、行政財産たる道路の位置付けが一時に失われる場合もある。また、道路の廃道・新設には議会承認が必要となることから、その取扱いや手続き等について、事前に地方公共団体と十分な協議を行う必要がある。

図 2-82 マンション再生円滑化法に基づく建替事業に伴う付け替えの考え方



第3章 再生実施計画の策定実務（建替え編）

本章の建替え・更新別の解説の対象は表3-1のとおりである。

表3-1 本章の解説の対象（建替え・更新別）

目次		建替え	更新	備考
3.1 建替事業計画作成のための調査	3.1.1 計画条件の調査・把握	●		
	3.1.2 区分所有者の状況と意向等の調査	●		
	3.1.3 建替え方法の検討	●		
3.2 事業計画の作成	3.2.1 事業計画の策定内容	●		
	3.2.2 建替え後のマンションの設計	●		
	3.2.3 行政手続き・各種法適合に係る申請	●		
	3.2.4 資金計画の検討	●		
3.3 権利変換計画の作成	3.3.1 権利変換計画案の検討	●		
	3.3.2 評価・補償	●		

第2章ではマンションの建替え・更新に係る法律上の手続きについて解説したが、マンションの建替えの実現に向けては、そういった手続きを瑕疵なく進めることに加え、そのマンションに最適で実現可能な建替え実施計画を立案し、区分所有者などの関係権利者の合意形成を円滑に行うことが欠かせない。

このため第3章では、建替え実施計画の策定実務に着目し、その進め方やポイントについて解説する。

更新実施計画の策定実務は、大きく以下の4つの分野の業務から成り立っており、建替事業を円滑に進めるためには、4分野の業務を検討段階、計画段階、権利変換段階の段階ごとに並行して実施し、最終的な権利変換計画の合意形成に向けて収束させていくことが必要となる（区分所有者の個別対応及び関係権利者との調整については、建替え・更新の共通事項として、第5章で解説する。）。

1) 建替事業計画の策定

建替事業計画の策定に当たっては、マンションの敷地条件や市場性などの計画条件を整理するとともに、各区分所有者の状況や意向などをなるべく正確に把握し、それらの前提条件の下で実現可能な最も適した事業手法を選択する。

この上で、再生後マンションの建築計画を行い、事業費を算出し、資金調達方法も含めた実現可能な建替事業計画を立案する。

2) 権利変換計画の策定

権利変換計画の策定は、区分所有者の意向を引き出しながら、建替え前のマンションに

係る権利を再生後マンションの特定の住戸などに置き換える作業である。

この際重要となるのは、区分所有者の意向をできる限り反映した建築計画の立案が必要であり、そのためには区分所有者の意向を確認しつつ、建替事業計画との間でフィードバックを繰り返しながら、実現可能な権利変換計画を策定する必要がある。

3) 区分所有者の個別対応

個々の区分所有者が建替えに賛同できない隘路を事業面でどのように解消するかを検討する。

建替えの合意形成に向けて未賛同者への対応と、各区分所有者の内面の不安事項への対応が重要となる。

4) 関係権利者との調整

事業実現に不可欠な区分所有者以外の関係権利者との合意状況をいかにつくり上げるかが検討内容となる。

建替え決議の効果は区分所有者以外には及ばないことから、建替え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利害関係の調整が重要となる。

各段階における各分野の検討事項は概ね次のとおりとなる。

図 3-2 建替え実施計画の策定実務の 4 分野と各検討段階の関係

	検討段階	計画段階	権利変換段階	
	<p>建替え構想の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替え計画を推進するかどうかの判断材料 ・他の再生等手法との比較のための建替え構想、モデル権利変換計画の作成 	<p>建替事業計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替事業を実施するかどうかの判断材料 ・基本設計に基づいた、建替事業計画、権利変換計画素案の作成 	<p>権利変換計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各自の権利変換の内容に同意できるかどうかの判断材料 ・実施設計に基づいた、権利変換計画の作成 	
	<pre> graph LR A[再生等検討決議] --> B[建替え推進決議] B --> C[建替え決議] C --> D[再生組合設立認可] D --> E[権利変換計画の議決] E --> F[権利変換計画の認可] </pre>			
建替事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ○計画条件 ○意向 ○建築計画 ○資金計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え構想に係る事業フレーム ・建て替えた場合の概観 ・企画設計レベル ・概算収支計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に係る事業条件 ・計画内容、資金負担等 ・基本設計レベル ・年度別収支計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・適宜見直し ・適宜見直し ・実施設計レベル ・権利変換計画との調整
権利変換計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ○住戸選定 ○床価格 ○権利変換 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的なルールづくり ・平均変換率、概算負担額 ・モデル権利変換 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換基準づくり ・住戸別概算床価格 ・権利変換計画素案 	<ul style="list-style-type: none"> ・配置調整、決定 ・資産評価 ・権利変換計画
区分所有者の個別対応	<ul style="list-style-type: none"> ○合意形成 ○組織 	<ul style="list-style-type: none"> ・事実関係と意向の把握 ・組織体制づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ・問題意識の共有 ・不安事項解消策の検討 ・説明会、懇談会などの実施 ・未賛同者への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・非賛成者への対応 ・訴訟準備 ・再生組合設立
関係権利者との調整	<ul style="list-style-type: none"> ○権利関係 ○担保権 ○借家権 ○隣地・底地 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利関係の調査と把握 ・アンケートなどによる実態把握 ・実態把握と情報提供 ・意向打診 	<ul style="list-style-type: none"> ・対応策の検討と実施 ・登記簿調査と個別説明 ・契約更新時の申し入れ ・意向確認・法的担保 	<ul style="list-style-type: none"> ・同意取得などの対応 ・同意取得 ・合意解約、同意取得、賃貸借終了請求 ・同意取得

3. 1 建替事業計画作成のための調査等

3. 1. 1 計画条件の調査・把握

マンション建替を円滑に進めるためには、当該マンションの建替えに係る計画条件を調査・把握することで事業の課題や制限を抽出し、これを前提に建替事業の成立性を検討しつつ、最終的に実現可能な建替事業計画にまとめ上げる必要がある。

計画条件として調査・把握しておくべき事項は、以下のとおり。

- (1) 建物の老朽度調査
- (2) 法規制の確認
- (3) 各種支援制度の確認
- (4) 物理的な制約に関する調査
- (5) 不動産市況の確認
- (6) 建替前マンションの権利関係等の調査
- (7) 管理組合の財務状況や規約の把握

(1) 建物の老朽度調査

マンションの再生等の検討に当たっては、最初のステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に判定し、その判定結果に基づき、再生等の必要性等を検討することとなるため、建物の老朽度調査は、マンションの再生等の方向性を決める上での判断材料として重要な調査となる。

建物の老朽度調査については、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」（以下「比較検討マニュアル」という。）に詳細が記載されているため、以下にその概略を示す。

1) 管理組合による老朽度の簡易判定

準備段階においては、専門家に依頼する前に、一般の建物所有者が、自らのマンション等の現状を大まかにでも認識しておくために比較検討マニュアルに基づく「簡易判定」を行うことが望まれる。この場合の簡易判定は、「安全性」と「居住性」の2つの側面から行う必要がある。

安全性判定に関する項目は、構造安全性と防火・避難安全性の観点から判定する。いずれも居住者の安全性に関わる重要な項目のため、「問題ありの可能性がある」項目が1つでもあれば、「安全上の危険性のおそれがある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにする必要がある。

居住性判定に関する項目については、居住性や設備の水準の観点から判定する。これらは区分所有者の現マンション等に対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果

が異なるため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは管理組合において任意に判断すべきである。

2) 専門家による老朽度判定

①老朽度判定の概要

検討段階においては、専門家による老朽度判定を行い、マンションの老朽度を客観的に判定し、再生等の必要性を検討する。

比較検討マニュアルに基づく専門家による老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とする（各住戸内の専有部分については各居住者の個別的意向が強く反映されるため、客観的な評価は難しいと考えられる。）。

老朽度判定の基本項目については、「構造安全性」、「防火・避難安全性」、「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「設備の水準」、「バリアフリーの対応状況」の5つとし、それぞれ部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定して、老朽度判定を行う。

老朽度判定の際に、客観的事由（区法 62②）＝要除却等認定基準（再法 163-56②）への該当性も見据えた調査を可能な範囲で実施しておくことにより、その後のマンションの再生方針の検討材料とすることが可能となる。

表 3-3 老朽度判定の基本項目

1. 構造安全性
・耐震性
・構造躯体の材料劣化・構造不具合（コンクリート強度、中性化深さ、鉄筋腐食による外壁等剥落危険性、ひび割れ、基礎の沈下、傾斜等）
・非構造部の材料劣化（仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等）
2. 防火・避難安全性
・主要構造部の耐火性能
・内部延焼に対する防火性（防火上主要な間仕切壁、面積区画、堅穴区画等）
・避難の安全性及び容易性（共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配等）
・避難経路の防煙性（共用階段及び共用廊下の防煙性）
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
・階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性
4. 設備の水準
・消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備
5. エレベーターの設置状況

②耐震診断の実施

「構造安全性」における耐震診断は、耐震改修促進法第 16 条第 1 項の規定に基づき、既存不適格建築物であるマンション所有者の努力義務とされている。また、地方公共団体が指定した避難路の沿道のマンションで一定の要件を満たすもの等は、耐震改修促進

法第7条第2号又は第3号の規定に基づき、その所有者は耐震診断を行い、その結果を耐震改修促進計画に記載された期限までに所管行政庁に報告する必要があることに留意する必要がある。

耐震診断の実施にあたり、耐震性不足に係る要除却等認定（再法163-56②I）や耐震改修促進法第25条の規定に基づく「耐震改修の必要性に係る認定」を受ける場合、客観的事由への該当性を確認する場合には、一定の講習を受けている建築士等により、耐震改修促進法に基づき定められた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）」に従って耐震診断が行われなければならない。

これらの認定等に適用可能な診断方法として、同告示別添第1本文ただし書の規定に基づき国土交通大臣が認めた方法（耐震性のないことを判断することができる認定診断法）としては、「一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」等がある。ただし、これらの基準に定める「第1次診断法」等については、耐震性のないことを判断することができる認定診断法として認められていないことに留意する必要がある。

耐震診断・耐震改修のための耐震支援ポータルサイト（一般財団法人日本建築防災協会）では、耐震診断を実施する建築士事務所の一覧を公開している。また、耐震診断に係る費用に対しては、地方公共団体が補助を行っている場合があるため、当該マンションが存する地方公共団体が行っている制度について確認しておくことが望まれる。

③その他要除却等認定基準への該当性を見据えた調査

そのほか、建物の老朽度の判断に当たっては、要除却等認定マンションの認定対象である、火災安全性不足（再法163-56②II）、外壁等剥落危険性（同項III）、配管設備腐食等（同項IV）、バリアフリー不適合（同項V）などが、有効な調査事項となる。

これらの認定を受ける場合には、次表に掲げる一定の資格を有する者（建築士等）がマンションの調査・判定を行うとともに、当該有資格者により調査・判定が行われたことを証する必要があることに留意する必要がある。

要除却等認定の詳細については、「要除却等認定実務マニュアル」を参照されたい。

表3-4 要除却等認定に係るマンションの調査・判定を行うことができる調査資格者

認定対象	調査資格者
火災安全性不足	・ 建築基準適合判定資格者 ・ 建物の規模・構造に応じた建築士
外壁等剥落危険性	・ 一級建築士 ・ 二級建築士
配管設備腐食等	・ 一級建築士

	<ul style="list-style-type: none"> ・二級建築士
バリアフリー不適合	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準適合判定資格者 ・建物の規模・構造に応じた建築士

④老朽度判定の考え方

老朽度判定は、設定した確認項目に対して、下表のグレード区分で行うことが基本となる。

表 3-5 老朽度判定のグレード区分

グレード		グレードの意味	対応	
グレードA		現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する	
	居住性	B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC		現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする	

「構造安全性」、「防火・避難安全性」については、居住者の安全性（人命保護）に関わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善の対象と位置付ける必要がある。

一方、居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「設備の水準」、「バリアフリーの対応状況」の各指標については、グレードA・B+・B-の3段階評価とし、グレードCは設けない。

(2) 法規制の確認

建替事業計画を検討する上で、重要となる建替え後のマンションの再建規模を設定するために、法規制などにおける前提条件を確認する。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

概略の事業性を検討する検討段階では、都市計画法、建築基準法、道路法などによる指定建蔽率や指定容積率、計画道路などの建築計画上の制限を確認する。

特に、都市計画法上の指定建蔽率や指定容積率に対する現マンションの利用建蔽率、利用容積率の状況等については、建替え手法の選択にも関わる事項であるため、早くに確認しておく必要がある。指定建蔽率や指定容積率に余裕があった場合であっても、斜線制限や日影規制などの高さ規制のほか、敷地の形状によっても容積率を有効に活かすことができないケースもある。

これらの事項は、市販の都市計画図や地形図などによって概要は確認できるものもある

が、現マンションの特性に応じて特に留意すべき専門的な知識が必要な事項がある場合もあり、地方公共団体に相談、確認しておくことが望まれる。

また、建替事業の採算性を向上させるための方策として、建築基準法第 59 条の 2 に基づく「総合設計制度」やマンション再生円滑化法第 163 条の 59 に基づく「マンション再生型総合設計制度」をはじめとする容積率等の緩和制度の活用を検討が考えられる。これらの制度を活用することで、建替事業の事業性が高まるとともに、区分所有者の合意形成の円滑化につながり、事業の実現性にも影響を及ぼすことから、建替え構想の検討時点において、これらの緩和制度の活用可能性について確認を行っておくことが望ましい。

2) 計画段階

建替え決議の成立に向けて建替え計画を本格的に検討する計画段階では、概算の事業性を精査するため、各地方公共団体の各種条例（環境影響評価条例や建築紛争予防条例など）や各種要綱（開発指導要綱など）についても、専門家を通じて地方公共団体に確認しておくことが望まれる。

このほか、マンション再生円滑化法に基づく建替え事業の場合は、建替え後のマンションの住戸面積に係る基準が設けられている。これにより、従前に小規模住戸がある場合や単身者、高齢者など経済的負担が難しい区分所有者が居住している場合は、建替え後のマンションにも小規模住戸を計画する可能性がある。このため、住戸面積基準の例外措置が適用され得るか否かなどの方針について、早い段階で行政庁に確認しておくことが必要である。

(3) 各種支援制度の確認

マンションの再生を円滑に進めるために、補助制度や融資制度、税制特例等の各種支援制度が存在する。こうした支援制度を活用する場合には、概算事業費の算出に影響があるほか、適用条件が設けられている場合には、建築計画に影響する可能性があるため、事前に確認をしておく必要がある。さらに、更新事業の中で、耐震改修を行う場合には、耐震関係の補助制度を活用することも考えられる。

例えば、一定の要件を満たす建替え事業に対しては、優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ）、都心共同住宅供給事業（マンション建替えタイプ）等による補助を受けられる場合がある。

さらに、住宅金融支援機構によるまちづくり融資や、マンション建替事業に関連する税制特例がある。

また、建替え時の転出者の土地、借地権等の買取費用については金融機関からの借入に対する全国市街地再開発協会の民間再開発促進基金による債務保証制度を活用できる場合がある。

これらの制度の適用を受けるためには、建築計画などが一定の要件を満たしていることが

必要であり、補助制度については必要な年度に地方公共団体や国の予算措置がされていることが必要であることから、早い段階で地方公共団体等に相談し、要件や予算指定の状況を確認した上で、事業計画に見込んでいくことが必要である。

参照 共通参考資料 再生支援制度

(4) 物理的な制約に関する調査

建替事業計画を検討する上で、建替後のマンションの建築計画の前提条件となる物理的な制約を確認するとともに、建替事業計画策定の基礎資料とするため、必要に応じて各種調査を実施する必要がある。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

概略の事業性を検討する検討段階では、建築計画の前提条件となる敷地面積や支持地盤状況、供給処理施設の容量などの制約について把握しておくとともに、概算事業費算出のため、今後必要となる各種調査の内容や費用などについて把握しておく必要がある。

この際、現マンションの建設時点の設計図、敷地測量図やボーリング調査の結果などは、そのまま活用することができることから、既存資料を整理してみるとよい。

また、隣接地と一体での建替えを検討する必要があるため、隣接地の土地利用についても把握しておくことが望まれる。

2) 計画段階

建替え決議の成立に向けて建替事業計画を本格的に検討する計画段階では、概算の事業性を精査するため、既存資料が不足する場合には、必要に応じて以下のような調査を実施する必要がある。

表 3-6 物理的な制約に関する調査種別と調査事項

調査種別	調査事項
測量調査 (敷地測量、地形測量、高低測量等)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の確定、境界確定、公共施設の位置の確定 地形高低差、真北方位 占有物の位置の確認、保存樹木の位置の確認 等
地盤地質調査 (ボーリング調査、室内試験)	<ul style="list-style-type: none"> 支持層の確認 地質の確認 等
土壌汚染調査	<ul style="list-style-type: none"> 有害物質の使用履歴の把握
埋蔵文化財調査	<ul style="list-style-type: none"> 埋蔵文化財の包蔵地の指定の確認 等
供給処理施設調査	<ul style="list-style-type: none"> 既存埋設供給処理施設の許容量(電気、ガス、水道、電話、下水道等)の確認 汚水、雨水貯留許容量の確認 地域冷暖房、中水処理計画の把握 等
環境影響評価調査	<ul style="list-style-type: none"> 環境影響評価条例の内容の確認(高さ、面積等) 現状観測(日照、風環境、電波、交通量等)
電波障害関係調査	<ul style="list-style-type: none"> T V電波受信状況、既存共同受信施設の確認 各種マイクロウェーブ回線状況の確認

(5) 不動産市況の確認

保留床を売却し、事業費の全部又は一部に充当する事業手法を検討する場合は、保留床売却額が区分所有者の取得床面積や費用負担額に大きな影響を与え、合意形成の成否を左右することになる。このため、検討段階及び計画段階の各段階において、不動産市況や不動産価格の動向などを適宜確認しておくことが重要である。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

計画全体の精度や熟度がまだ低い検討段階では、資金計画の各項目は他事例や経験値に基づくものであり、保留床価格に関しても近傍類似の事例から想定されるおおよその価格水準として把握することで足りる。

ただし、建替え後のマンションの規模が比較的大きい場合には、保留床処分の規模の妥当性を検証するため、同一地域における年間の新規マンションの供給戸数などを検証しておくことも必要である。

なお、検討段階から保留床の販売時期までには一般的に数年間を要するため、その間の不動産市況の変動を見込まなければならない。複数の不動産会社などにヒアリング調査を行って価格の動向や供給状況を把握しておくことが望ましいが、推進決議前の段階で困難な場合は、少なくともコンサルタントなどの有する情報をもとに、一定の安全率を想定し検討しておくことが必要である。

2) 計画段階

計画段階になると計画の精度や検討の熟度も上がってくる。これに合わせて保留床の処分性についても、以下のような個別具体の検討を行い、事業成立性、特に区分所有者個々の負担必要額の把握などを行わなければならない。

表 3-7 保留床の処分性を判断する上で確認・検討すべき内容

①供給圏域と年間供給戸数
②新規供給物件の総額と単価、平均的な住戸タイプ、戸当り面積
③賃貸物件の流通量、平均的な募集賃料（戸当り、面積当り）、敷金等
④建替前マンション分譲時住戸価格
⑤現在の地価公示、相続税路線価等、資産関連のデータ
⑥住宅との併設施設の可能性（商業、公益施設など）
⑦住宅としての商品企画、価格等の成立可能性打診調査（デベロッパーヒアリング等）
⑧販売時価格の想定、価格推移の傾向、その他

これらの情報は、すでに事業協力者がいればその協力を得て収集するのが望ましい。

また、単に近傍類似事例での価格だけではなく、同一地域における年間の新規マンションの供給計画や戸数、新築分譲価格、住戸タイプ、共用施設の内容などについても把握しておく必要がある。

また、併せて賃貸運用を想定した賃料水準の把握や仮住居用の賃貸住宅の流通状況などについても把握しておくことが望ましい。

(6) 建替前マンションの権利関係等の調査

建替前マンションの権利関係等は、建替えの事業手法の選択や合意形成の進め方、議決権の行使などに大きく影響するため、早期に把握し、課題を整理しておかなければならない。

また、担保権者や借家権者などは、再生組合設立後には関係権利者として権利変換計画の内容について同意を得ることが必要となるため、早い段階から権利関係を調査しておくことが必要である。

初期のころに分譲されたマンションの中には、駐車場敷地を分筆して売却しているケースや、敷地利用権が複雑になっているケース等もあるので、登記事項だけでなく、公図のほか、分譲時の資料、借地権マンションの場合は借地契約書等も可能であれば調査をしたうえで再生を進めるうえでの課題を明確にしておくべきである。

個別の課題への対応については「5.1 区分所有者の個別事情への対応」「5.2 関係権利者との調整」で解説するが、ここでは調査として確認しておくべき対象項目と方法を中心として整理する。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

検討段階では、建替えの推進について管理組合内の合意が得られない状況であることから、各種の権利関係の調査などは、基本的に管理組合において保管している既存の資料などを利用して行わざるを得ない。建替前マンションの権利関係等の調査における一般的な確認事項は、以下のとおりである。

表 3-8 権利に関する一般的な確認事項

①所有関係（所有者、共有関係、相続の有無）
②抵当権などの担保権の設定状況、差押、仮差押え、処分禁止の仮処分登記など「処分制限登記」の有無
③賃借人等の数、契約書の有無、契約残期間、契約形態（普通借家、定期借家）、家賃
④敷地利用権の共有持分の割合（専有面積割合か各戸均等割か等）
⑤借地契約内容（借地権マンションの場合）
⑥駐車場等で分譲された専用使用権等の有無
⑦公社の長期分譲物件等で所有権の移転状況と時期など

所有関係や担保権設定状況については登記簿調査が必要となるが、謄本の取得に費用が発生することやプライバシーにも関わることから、原則として建替え推進決議において承認を得、その後に実施することが望ましい。それまではアンケート調査やヒアリングの機会を利用して自発的に申告してもらうのが妥当である。

敷地利用権の共有持分割合、土地の所有形態、区分所有建物以外の建物の有無などは既存資料で確認可能であるとともに、計画検討の前提条件ともなるので早期に調査しておくことが望ましい。特に、敷地利用権の共有持分の割合（専有面積割合か各戸均等割か等）は、各区分所有者の権利変換計画の内容を大きく左右するため重要な確認事項である。なお、多くのマンションは専有面積が同じであれば敷地利用権の共有持ち分も同じとなっているが、昭和 58 年の区分所有法改正以前のマンションを中心に、専有面積と敷地利用権がアンバランスになっているものがあるので、この点については早い時点でチェックをし

ておくべきである。

また、土地の所有形態において、テラスハウス等で敷地が分筆され専有されている場合、建替え決議の方法や事業手法に影響を与えることから確認が必要である。敷地が分有となっているテラスハウスについても、建替え決議は可能であるが、建替え不参加者が生じたときには、当該人に対する売渡し請求権は分有する敷地には及ばないことから、棟全体で建替えを行う場合には、所有者の全員同意が必要となる。また、敷地分有のテラスハウスを、マンション再生円滑化法を適用して権利変換する場合は、事前に敷地所有者の同意を得て任意の売買手続きにより、建替え前の敷地全体を共有にした上で、新たに敷地権を設定し、その後に建替え決議、マンション再生円滑化法に基づく権利変換手続きを行うことが必要となる。もっともこの場合も、敷地共有者全員で応分の負担をして購入する必要があるため、ハードルは高いと思われる。なお、全員合意が可能であれば、上述の敷地全体の共有を経ることなく建替えが可能であり、デベロッパーと等価交換契約を結び、建て替えることも合理的な方法である。

さらに、建替えの実施には賃貸借契約の解約若しくは賃貸借の終了請求等又は権利変換計画についての賃借人等の同意が必要となることから、賃借人等の数や契約期間、家賃等の状況についても、早期に把握しておく必要がある。

そのほか、その後の権利変換計画や住戸選定ルールの作成に際して必要があるときは、建替前マンションの当初の分譲価格の状態（一律であったのか、住戸の位置別階層別の効用を加味したものであったのか等）、当初分譲時の各住戸の価格や地価公示、相続税路線価等の資産関連の資料を確認しておく必要がある。

地方住宅供給公社などによる所有権留保型の長期分譲マンションでは、返済期間中は公社の所有マンションとして登記されている場合があるため、調査を実施し、あらかじめ残余返済期間の確認や建替え決議における議決権行使者の調整などを行っておく必要がある。

2) 計画段階

推進決議において登記簿調査を行うことについて承認を得た後、速やかに登記簿をとり調査を実施することが必要である。

賃貸借関係については登記簿からは把握できないので、所有者への確認と管理組合への届出などを併用して調査を行う。なお、建替事業の実施に当たっては、前述のとおり賃貸借契約の任意解約や賃貸借の終了請求により借家契約を終了させるか、賃貸借契約を終了させない場合には、権利変換計画についての賃借人の同意が必要となることに留意する必要がある。賃借人を有する者との交渉については、多くの場合、一定の時間を要するとともに、立退料等の費用がかかることもあるため、その対応については、できるだけ早い時期から開始することが望まれる。この件に関して、建替え推進決議等、建替えを進めることが管理組合内部でオーソライズされた時点で、事業用普通借家や平成 12 年 3 月 1 日以降に締結された居住用普通借家契約の場合は、定期借家契約に変更する等の対応を促すことも考えられる。

登記簿調査は 1 回だけではなく、建替え決議直前にも実施し、議決権を行使する所有者

を確定することが必要である。規模が大きなマンションでは登記簿調査にもかなりの費用がかかるため事前に予算を計上しておくべきである。

また、隣接施行敷地を活用することを検討する場合があるため、隣接地の権利関係についても把握しておくことが必要である。

なお、事業実施段階の再生組合設立認可申請決議前、権利変換計画決定決議前などの時点にも、権利移動について登記簿により確認することが必要である。また、権利変換計画認可申請には、権利者の同意を証する書類として、通常、登記簿謄本の提出が必要である。

(7) 管理組合の財務状況や規約の把握

建替事業計画を検討するため、その費用を管理組合予算から支出する場合、修繕積立金から拠出する場合と管理費から拠出する場合が考えられる。この場合、当該検討費用の具体的な金額について十分に検討した上で、その所要額について、管理組合の総会にかけて毎年度予算化する必要があることを見据え、まずは修繕積立金及び管理費の残高等の状況を把握しておくことが必要である。

また、修繕積立金や管理費の滞納が多い場合や、管理組合としての借入金が多い場合には、建替えによる費用の負担額への不安から、建替え決議に賛同できない区分所有者が多いことが想定される。このため、建替え決議の成立性に影響する修繕積立金や管理費の滞納状況や借入金の残高についてもあらかじめ把握しておく必要がある。

さらに、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いる（区法 30）。

具体的には、建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地（区法 5）（以下「規約敷地」という。）、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分（区法 22）、議決権の割合（区法 38）、集会の議事の成立条件（区法 39）等、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、規約敷地については、必ずしもマンション敷地と隣接している必要はなく、たとえば、近隣で駐車場として使われている土地を規約敷地としていることもある。規約敷地はマンション敷地と同様に取り扱われ、建替え決議後の売渡し請求権の目的の範囲等にも影響するため注意する必要がある。

なお、建替えの検討に要する費用については、管理組合予算（管理費、修繕積立金）から支出することが考えられる。修繕積立金から支出する場合は、規約において修繕積立金の用途として、「建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（マンション再生等）に係る合意形成に必要となる事項の調査」（マンション標準管理規約第 28 条第 1 項第 4 号）が定められている必要がある。この規定により、建替えの場合は、「再生マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再生マンションの建築に要する費用

の概算額やその費用分担、再生マンションの区分所有権の帰属に関する事項等」に関する費用に充てることが可能となる。このような定めが設けられている場合は、修繕積立金の取り崩しについては普通決議となるが、設けられていない場合には、規約変更のための特別決議（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）により規約を変更した後に、修繕積立金の取崩しについて普通決議となる。

特に、計画段階においては、相当の費用をかけて前述の調査を行うことが想定されるため、必要に応じて、建替え推進決議を行う際に併せて管理規約の改正を行っておく必要がある。

3. 1. 2 区分所有者の状況と意向等の調査

区分所有者の年齢、世帯構成、現マンションでの居住期間、経済力などの客観的な状況、あるいは建替えの意向などはそれぞれ異なるが、マンション建替えではそういった個々の状況や意向を斟酌し、調整しながら合意形成を図る必要がある。

そのため、アンケート調査や個別のヒアリングの実施あるいは既存資料の利用などにより、区分所有者の状況及び個別的意向を把握し、それらを計画に反映させていくと同時に、まだ顕在化していない事業上の課題をできるだけ早く発見して、有効な対策を検討することがマンション建替えを円滑に進めるためには大切である。

(1) 区分所有者の状況の把握

区分所有者の状況は常に変化する可能性があることから、日頃より変化に注意しておくことが必要である。なかでも特に留意すべき事項としては、以下のようなものがある。

表 3-9 区分所有者の状況に関する確認事項

- | |
|-----------------------------------|
| ①区分所有者の年齢、世帯構成、現マンションでの居住期間、経済力 等 |
| ②残債務の状況（抵当権の設定状況） |
| ③専有部分の共有の有無・状況 |
| ④長期不在者や行方不明者等の有無 |
| ⑤その他（健康状態、営業状況 等） |

一般的に、高齢者は、生活環境が変化することへの不安や健康面、資金面で建替えに対して消極的となり現状維持を望む場合が少なくない。また、購入から間もない区分所有者はローンの負担が大きく、仮住居費用との同時負担が困難である等の理由で建替えに賛成しない場合がある。したがって、高齢者や資金調達の難しい区分所有者などの状況は確実に把握し、生活再建策を提案するなどの対策をとらねばならない。

専有部分が数人の共有に属する場合については、その共有者間で意思統一を図っていかねばならないことから、その確認が必要不可欠である。専有部分の共有者の有無や抵当権の設定状況などの権利に係る状況については、最終的には登記のほか、個々の区分所有者のヒアリングにより正確に把握することが必要となる。

ただし、これらの調査は、「3.1.1 (5) 建替前マンションの権利関係等の調査」でも述べたとおり、個人のプライバシーに関わる項目であることから、検討の初期段階では、アンケート調査や面談などで把握できる範囲とし、建替え推進決議の成立時に登記簿調査の実施について合意を得て、建替え計画を本格的に検討する段階になってから登記簿や個別ヒアリングによる調査を行うことが適切である。

なお、アンケート調査や関係書類の送付状況などから、長期不在者や行方不明者などで所在が確認できない区分所有者や賃借人の存在が明らかになった場合は、その後の意思確認や諸手続きに支障となることから、早い段階から弁護士などの専門家と相談し対応を検討することが必要である。

(2) 区分所有者の意向の把握

個々の区分所有者の建替事業に対する意向や意見、不安な事項などについては、主としてアンケート調査やヒアリング調査、ワークショップ、個別相談等によって把握する。このような調査は、単なる一方的な情報収集の手段ではなく、各区分所有者の問題意識を高め、建替事業への関心を深めるためのコミュニケーションと合意形成の機会としても大変有効である。

ただし、やみくもに調査を行うと区分所有者が混乱する原因となるため、事業の各段階で計画案提示→計画案説明会→アンケート調査等→分析・結果報告→計画へのフィードバックという流れを着実にいき、必要に応じて複数回行うことも求められる。また、調査に当たっては、その目的を明示して行うことが重要である。また、調査を実施する段階に応じた適切な調査項目を用意しなければならない。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

検討段階では、建替えと改修との比較を主に検討することとなることから、区分所有者が建替えの必要性をどのように認識しているか、建替えをとした場合に建替え後のマンションに対してどのような希望があるか、建替えをする場合にはどのような不安を感じるかなどの基本的な課題を抽出することがアンケート調査などの主たる目的となる。

なお、この段階では各区分所有者の問題意識や認識にも大きな格差があり、基本的な情報も十分に行き渡ってはいないので、アンケート調査などの実施に際しては特に調査の目的や調査結果の活用方針を明確にし、プライバシーへの配慮も十分に行って区分所有者が安心して回答できる環境を整備することが必要である。

この段階の最終目的である建替え推進決議を円滑に成立させるためには、①建替えを必要とする理由（区分所有者の改善ニーズを踏まえた修繕・改修との比較結果等）、②建替え構想計画（空間の整備方針、配置計画、建築計画、事業性の概略的分析、採用予定の事業手法、専門家の参画方針等）などの内容をあらかじめ提示しておくことが必要であり、それらの内容にアンケート調査などの結果を十分に反映させる必要がある。

①調査項目

アンケート調査などの調査票の作成に当たっては、以下に示す世帯の状況、専有部分の現在の利用状況、専有部分の共有の有無などについては、常に把握する必要がある基本項目と位置付け、どの調査でも「フェイスシート」として項目に加える。その上で、調査の目的や実施段階に応じた意向把握の項目を加えていく。

アンケートを段階ごとに実施する場合は、各アンケートを通じて、基本項目の内容に変化がないか充分注意しておく必要がある。基本項目の内容に変化があった場合は、その原因などについて当事者又は関係者に確認しておくことが重要である。

表 3-10 意向把握の基本項目

世帯の状況	①年齢 ②性別 ③世帯構成（世帯型、世帯人数） 等
専有部分の現在の利用状況	①自己使用 ②賃貸（一般賃貸・親族等への賃貸・使用貸借） ③用途（住宅・住宅用オフィス・オフィス・店舗等）

	④専有部分の改修状況（改修内容、改修時期）
専有部分の共有	専有部分の共有の有無

また、建替え決議に先立って提示する内容を作成するために把握すべき区分所有者の意向としては、以下のようなものが考えられる。

表 3-11 検討段階における意向把握項目

現マンションの不満点・改善ニーズ（共用部分）	<ul style="list-style-type: none"> ①現在の住宅や住環境に対して満足している点 ②現在の住宅に対する不満 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化（ひび割れ、漏水・雨漏れ、地震時の不安 等） ・建物の外観イメージ ・建物の陳腐化（エレベーターがない、段差が多い 等） ③現在の住環境に対する不満（駐車場不足、集会所がない 等） ④具体的に改善したい点
現マンションの不満点・改善ニーズ（専有部分）	<ul style="list-style-type: none"> ①建物の陳腐化（住宅が狭い、洗濯機置場がない、床の段差等） ②設備の劣化・陳腐化（給排水管の劣化、電気容量が不足、給湯設備の能力不足等） ③外壁、開口部の断熱性が低い、結露が発生等 ④上下階、界壁、窓サッシの遮音性能が低い等
建替えを行う場合に期待する住宅の水準等	<ul style="list-style-type: none"> ・地震に対する安心感を高めたい ・住戸面積を広くしたい ・断熱性・省エネ性を高めたい ・エレベーターが欲しい ・バリアフリーにしたい ・電気容量を大きくしたい ・駐車場が欲しい 等
建替えをしてみた場合の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ①建替え後のマンションの規模を優先し、資金負担をできるだけ軽減する ②環境を重視 ③資金負担と環境のバランスを重視
その他	<ul style="list-style-type: none"> ①抵当権の設定状況及びローンの残債の有無と金額 ②現在の賃借人等の扱い

②調査票の配布・回収

アンケートを行う場合は、一方的に用紙を配布し、機械的にこれを回収して行うのではなく、検討組織のメンバーが居住者を直接訪問して手渡しで行うことで、コミュニケーションのきっかけをつくるのが可能となる。特に大規模なマンションでは、住棟ごと又は各階あるいは階段室ごとに担当者を決めて個々の区分所有者と密度の高いコミュニケーションを図ることができるようにするなどのきめ細かい対応も必要である。また実施に先立ち、説明会などの機会を設けて調査の目的や主旨を伝え、協力を求めることが望ましい。

なお、集められた調査票については、プライバシーに係る項目もあることから、検討組織のメンバーが調査票を直接扱う必要のある集計作業をすることは適切ではなく、第三者である専門家に任せるべきである。また、その旨をアンケート実施前に周知徹底して全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにしなければならない。

③調査結果の開示

意向調査などの結果については、速やかに説明会や懇談会を開催して説明をするか、あるいはニュースなどの配布物で区分所有者全員に開示、報告することが大切である。建替えについての区分所有者の関心は高く、意向調査などに回答する区分所有者は、自分の意見の扱われ方に注目している。結果報告が遅れ、対応方法が不十分な場合には、せっかく高まった機運が冷め、膨らんだ期待が逆に事業や組織に対する不信や不安に換わってしまうことにもなりかねない。

また、結果の開示方法については、プライバシーに配慮して統計的に集計・整理することが重要であり、寄せられた意見についても個人が特定されにくいように処理する必要がある。

2) 計画段階

計画段階になると、建替え決議に向けて建替え事業計画の内容を本格的に検討する必要がある。アンケート調査などの目的は、計画の精度を上げるため、個別的、具体的な意向などの確認が主となる。この結果に基づき、建替え決議時に定めるべき内容を練り上げていくこととなる。

同時に、各区分所有者の事業を進めていく上での不安事項や課題を抽出することも重要な目的であり、結果を分析して事業上の課題を導き出し、対策を検討することが必要である。

調査は、まずは検討が必要な項目全般について概略を調査し、それに基づいた計画案を作成し、その後、詳細調査が必要な項目について再調査を実施し、計画案に修正を加えるというプロセスを繰り返すのが一般的である。初期の調査ほど建物全体に関する事項が重視され、より計画の精度を高めていく段階では、個別事情に関する事項が重視されることになる。

①調査項目

計画段階で把握すべき区分所有者の意向としては、以下のような項目が考えられる。また、アンケートを行う場合の回答用紙には調査項目欄とは別に、回答者が建替え事業に対して有する意見や不安事項などを自由に記入できる欄を設けておくことが望ましい。

表 3-12 計画段階における意向把握項目

建替えの希望	①建替えを希望する（希望の時期） ②建替えを希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
建替えを希望しない者の希望	①どのような条件であれば建替えに参加できるか ②建替えに参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
建築計画関連	①マンションの外観イメージ ②マンションの高さと敷地利用の方針(高層でまとまった緑地、中層で住棟間の緑など) ③希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ④共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど)

	⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担及び床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

②調査票の配布・回収

アンケート調査などの目的は情報の収集と同時に、各区分所有者の建替えへの問題意識を高め、関心を高め合意形成の基礎をつくることにある。したがって、個別に配布・回収するだけでなく、事前説明会、結果報告会などの機会を可能な限り設けて区分所有者間の情報の共有化や問題意識の喚起に生かす場として活用することが望ましい。

配布・回収等の基礎的作業は、計画組織メンバーが居住者を直接訪問して積極的にコミュニケーションを図りながら行う一方で、プライバシー保護の必要性はより高まるので、プライバシーの管理については周知徹底し、全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにするため、第三者である専門家を関与させることがより重要となる。

③調査結果の開示

アンケート調査の結果を速やかに開示、報告することが大切であるのは前述のとおりであるが、計画段階では区分所有者の意向を事業計画に反映させるとともに、事業を進めていく上での不安事項や課題を抽出し必要な対策を検討するための資料を収集することが特に重要となる。

このためには、調査の結果を単純に集計処理するだけでなく、その内容を分析して事業上の課題を的確に導き出し、計画に反映させなければならないことから、調査項目の設定、分析を通じて経験実績のある専門家の関与を求めることが望ましい。

また、区分所有者ごとに事業各段階での回答内容の変化を把握しておくことも合意形成上重要な点である。

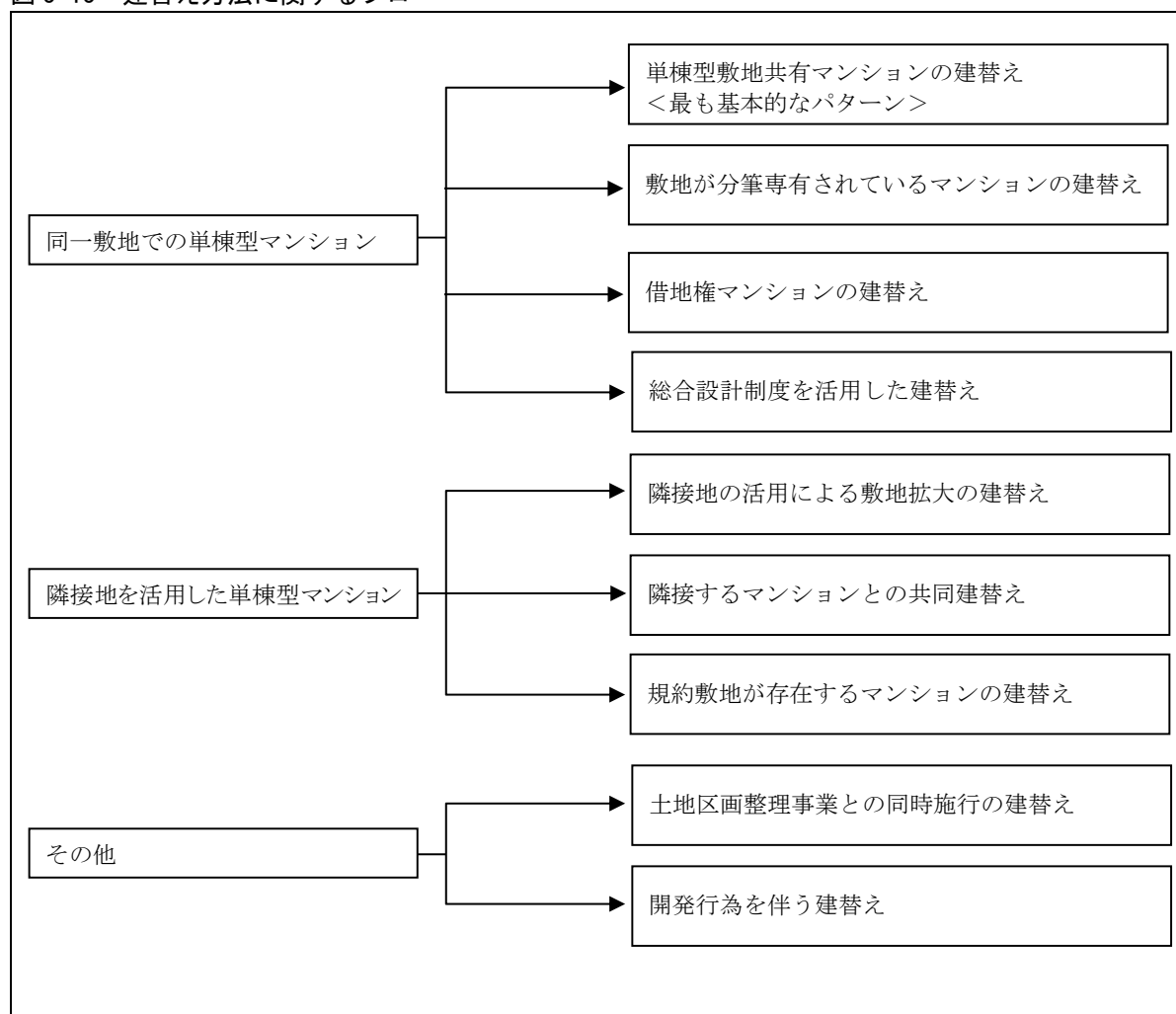
3. 1. 3 建替え方法の検討

建替え決議を行うに当たっては、建替え後のマンションの敷地を拡大・縮小させるなど、当該マンションの計画条件などに応じた適切な手法を選択しなければならない。また、敷地が分筆専有されている区分所有建物（テラスハウスなど）の場合のように、建替え決議においても区分所有者の全員合意が求められる場合もある。

さらに、マンション再生円滑化法を適用する場合には、上記のそれぞれの場合で再生組合の設立範囲、権利変換計画への同意の取付け等の手続きが異なってくる。

このように、マンションの現状や計画条件などにより、その具体的な建替え手法はそれぞれ異なることから、本節では、様々な状況に応じた建替え決議の実施とマンション再生円滑化法の適用に当たっての留意点を、以下のフローに沿って解説する。

図 3-13 建替え方法に関するフロー



(1) 同一敷地での単棟型マンション建替え

1) 単棟型敷地共有マンションの建替え

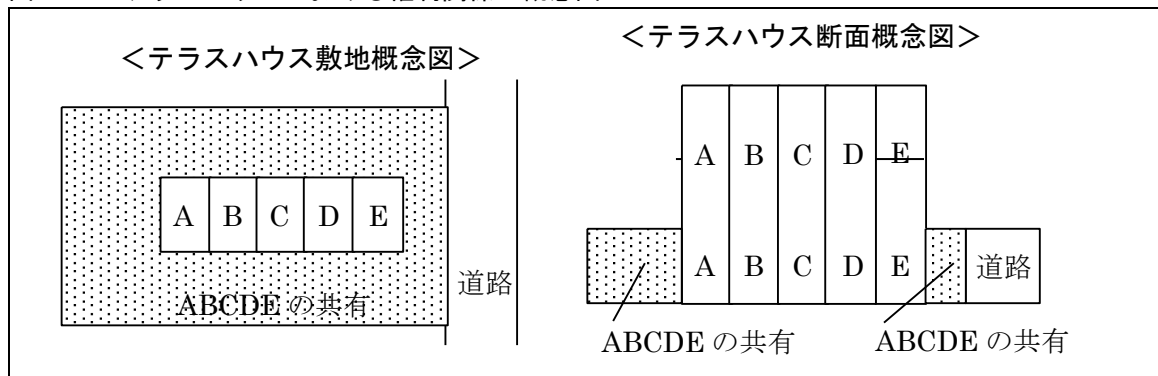
敷地利用権を共有する単棟型マンションにおいて、建替え前と同一の敷地で建て替える場合は、マンション建替えの典型的なパターンである。

この場合は、第2章で解説した手続きに従い、区分所有法に基づく建替え決議を行い、マンション再生円滑化法に基づく再生組合を設立して建替えを行うのが一般的である。

2) 敷地が分筆専有されているマンションの建替え

区分所有法の施行（昭和38年）以前に建設された、連棟型の共同住宅（いわゆるテラスハウス）の多くは、建物は戸境壁などを共用部分とする区分所有建物であるものの、敷地については、各戸が、その垂直投影面積及び前庭の部分を単独所有する権利形態となっている。また、その周辺の土地は、テラスハウスの所有者の共有となっており、テラスハウスが複数ある場合は、それらの所有者全ての共有となっている。

図3-14 テラスハウスにおける権利関係の概念図



このようなテラスハウスにおいては、建物敷地周辺の土地は、規約に定めのない限りは共有持分（上図のABCDEの共有部分）を当該テラスハウスの敷地利用権であると見なすことに疑義があることに加えて、各専有部分の存する分有された土地は区分所有者それぞれの単独所有地（上図のABCDEの各筆）であることから、建替え決議を実施し、その未賛成者に対して行う売渡し請求の効力は、その者が所有する土地と共有持分には及ばないと考えられる。

このため、このようなテラスハウスを建て替える場合は、所有者の全員同意（建替え決議での全員同意も含む）に基づき共有地も含めた建替えを行うことが不可欠となる。

3) 借地権マンションの建替え

建替え決議における当事者は区分所有者であり、借地権マンションの底地権者は建替え決議の当事者ではなく、再生組合の組合員にもなることはできない。

借地契約において、多くの場合は「無断増改築禁止特約」が付されているが、この特約があるときは、建替えに際して、地主の承諾（地主の承諾が得られない場合は、裁判所による地主の承諾に代わる許可）が必要となっている。加えてマンション再生円滑化法では、権利変換に際して、関係権利者の同意を求めていることから、最終的な権利変換計画につ

いての底地権者の同意が必要となり、別途建替事業についての事前調整が必要となる。

また、底地権者が再生後マンションの取得を要望する場合は、参加組合員として位置付けるなどの検討が必要な場合もある。

なお、地主や区分所有者が希望すれば、借地権マンションから所有権マンションに建替えをすることも可能である。マンション再生円滑化法では、借地権マンションの底地の所有権を「施行底地権」として権利変換の対象としているため（再法 58①Ⅷ～Ⅹ）、地主は権利変換によって建替え後のマンションの区分所有権及び敷地利用権を取得することができる。また、権利変換を希望せず、施行底地権に代えて金銭の給付を申し出ることができる（再法 56①）。

参照 5.3.1 底地権者との調整

4) 総合設計制度を活用した建替え

建替事業の採算性を向上させるための方策として、建替事業において適用可能な容積率の緩和制度の活用が検討される。

①総合設計制度

マンションの敷地面積が一定規模以上の場合、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）等といった、一定割合以上の空地を設ける建築物について、計画を総合的に判断して、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合には、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限の緩和を受けることができる（建基法 59-2）。

総合設計制度には複数のタイプがあり、タイプごとに適用要件と容積率の割増し限度が定められている。

表 3-15 総合設計制度のタイプ別容積率割増し限度

名称（タイプ）	容積率の割増し限度	備考
総合設計	基準容積率の 1.5 倍かつ 200%増以内	
市街地住宅総合設計	基準容積率の 1.75 倍かつ 300%増以内	延べ面積の 1/4 以上を住宅の用に供する場合
再開発方針等適合型総合設計	基準容積率の 1.5 倍かつ 250%増以内	再開発方針、地区計画等に適合する場合
都心居住型総合設計	基準容積率の 2.0 倍かつ 400%増以内	延べ面積の 3/4 以上を住宅の用に供する場合
街区設計型総合設計	概ね基準容積率の 1.5 倍	近隣商業地域、商業地域及びその他業務機能の増進を図る必要がある地域内

②マンション再生型総合設計制度

生命・身体への危険性や住宅のインフラに問題があるとされ、要除却等認定（再法 163-56）を受けたマンションについては、建替後に建設されるマンションにおける公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限の緩和を受けることができる（再法 163-59）。

タイプごとの適用要件と容積率の割増し限度は、1)の一般型総合設計制度と同様であるが、加えて、要除却等認定マンションの除却・建替えの公益性や、新たに建築されるマンションによる市街地環境の整備改善に資する取組み（公開空地の面積の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積のほか、地域の防災、環境等の向上に資する整備等として以下のイからホの整備等（公開空地等に該当するものを除く。）をいう。）に応じて行われる。

その整備等に応じた容積率の割増しは、これらの施設等が不足し、当該施設等の確保が必要であると認められる場合等に実施される。

表 3-16 マンション建替型総合設計において考慮される整備等

イ	地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備
ロ	地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備
ハ	保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備
ニ	地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備
ホ	その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

(2) 隣接地等を活用した単棟型マンション建替え

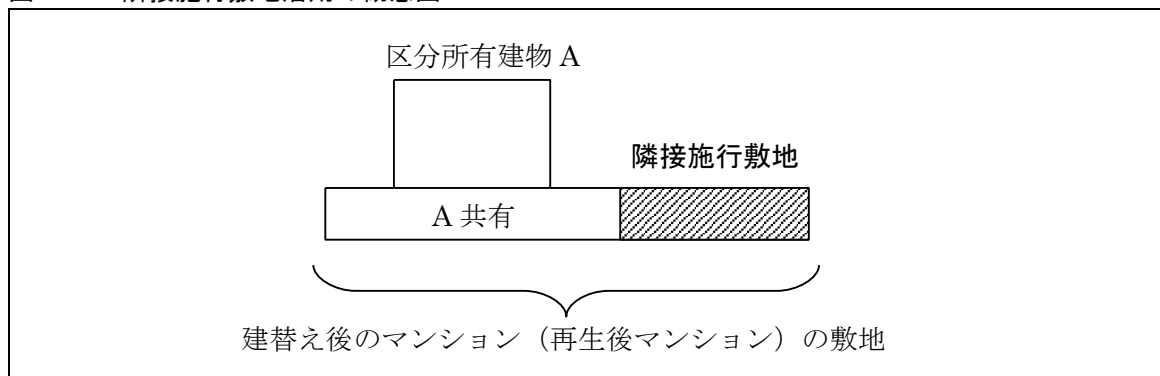
建築後相当の年数が経過した単棟型マンションの中には、敷地が狭小又は不整形で効率的な利用が困難である、又は建築規制の強化などにより容積超過等の既存不適格になっているなど、現在の敷地のみでは建替えが現実的ではないマンションが相当数存在している。都心立地マンションなどで単体では敷地規模が小さい場合、敷地拡大によって計画の効率を高めることや、総合設計制度の活用による事業性向上を先ず検討するケースが増えている。

こうした単棟型マンションの建替えにおいて、隣接地を取得又は賃借することで建替え後の敷地を拡大する場合や、隣接するマンションと共同で建替えを行う場合の留意点について解説する。

1) 隣接地の活用による敷地拡大の建替え

狭小敷地に建つ単棟型マンション等においては、隣接地を購入又は借地し、敷地を拡大して建替え計画を検討することが効果的な場合が多い。

図 3-17 隣接施行敷地活用の概念図



建替え決議において隣接地を取り込んだ建替え計画を決定し、建替え決議成立後にマンション再生円滑化法を適用して、権利変換計画において隣接施行敷地として位置付けて建替えを進めることが可能である。この場合、隣接施行敷地の権利者は、権利変換により建替え後のマンションの床を取得することができる（再法 58④IV～VI）。また、権利変換を希望しない場合には、隣接施行敷地権に代えて、その対価として補償金の支払いを受けることも選択できる（再法 56①）。

隣接地の活用には、隣接地の権利者の同意が不可欠であることから、建替え計画の内容について十分に説明するとともに、建替え後のマンションについて権利変換を受けることができる点や税制特例によるメリットを提示するなどして協議を進めることとなる。

さらに、隣接地の権利者の協力が得られる場合でも、隣接地の確実な取得をどのように担保するかは重要な課題である。例えば、隣接地所有者が権利変換を受けず補償金を受けることを希望している場合において、管理組合が建替えを前提に事前に隣接地を購入などは、区分所有法第3条の「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」を行うことを目的とする管理組合の業務外の行為であり、不可能であることに留意する必要がある。

なお、マンション再生円滑化法において、隣接施行敷地とは、「再生前マンションとなるべきマンションの敷地に隣接する土地を合わせて再生後マンションの敷地とする場合における当該土地」と定義されている（再法 10①）。マンションの敷地に隣接する土地であればよく、土地の規模・形状や一筆であるかどうかは問われていないため、複数の敷地が一体となった土地を隣接施行敷地として事業を行うことも可能である。

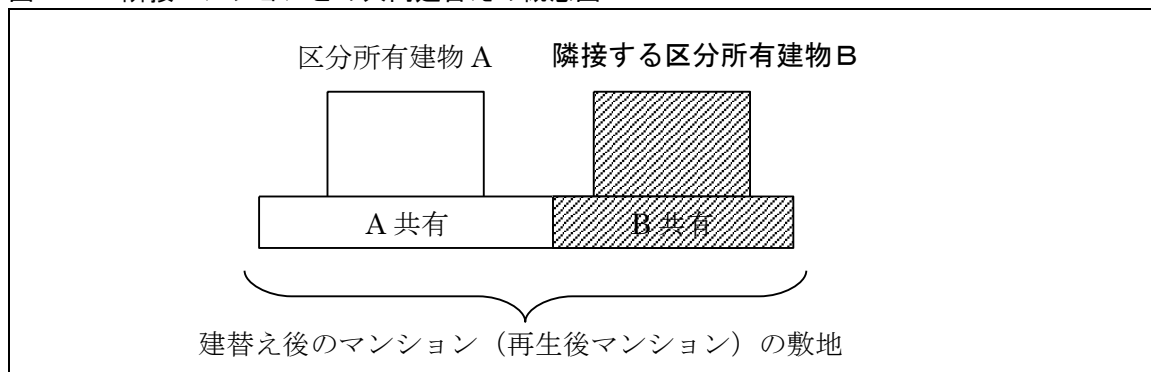
参照 共通参考資料 税制特例

参照 5.3.2 隣接施行敷地権者との調整

2) 隣接するマンションとの共同建替え

狭小な敷地に建つ単棟型マンションは、建替えにあたり敷地の効率的な利用が難しく、事業性が低くなる場合が多いが、同じような状況にあるマンションが隣接している場合には、これらの区分所有建物との共同建替えによる計画を検討することで敷地の効率的な利用が可能となり、事業性や居住環境が向上する場合がある。

図 3-18 隣接マンションとの共同建替えの概念図



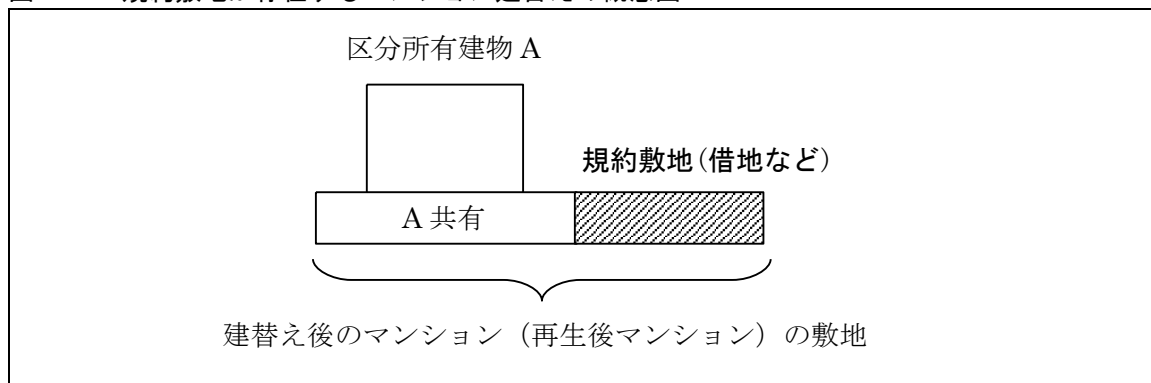
この場合、区分所有建物ごとに建替え決議を行い、マンション再生円滑化法第9条第5項の「二以上の再生決議マンション等に係る再生合意者」として一つの再生組合を設立して事業を進めることが可能である。

なお、各区分所有建物における建替え決議は、同一内容の建替え計画に基づいて行うことが必要であり、またその建替え計画の実現性を相互に担保するため、各区分所有建物でほぼ同時に建替え決議を成立させることが望ましい。

3) 規約敷地が存在するマンションの建替え

区分所有法第62条の建替え決議が対象とする「建物の敷地」とは、同法第2条第5項において「建物が所在する土地（法定敷地）及び同法第5条第1項の規約により建物の敷地とされた土地（規約敷地）」と定義されており、規約敷地を含め建替事業を行うことができる。

図3-19 規約敷地が存在するマンション建替えの概念図



規約敷地が借地である場合、建替え後においても借地利用する際は、別途借地権の設定などについて協議するとともに、権利変換計画における関係権利者として地主の同意を取得する必要がある。

また、マンション再生円滑化法において規約敷地は、建物の敷地そのものであり、隣接施行敷地としては取り扱えないことから、規約敷地に関する権利の状況に応じて、権利変換計画での取扱いを検討しなければならないことに注意が必要である。

(3) その他の留意事項

1) 開発行為を伴う建替え

都市計画法第29条第1項により、都市計画区域又は準都市計画区域内において一定以上の規模の開発行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならないが、大規模団地等の建替えでは、前述の道路の移設などによる区画の変更や、現状地盤の切り盛り等による形質の変更を伴うことも考えられるが、この場合は、都市計画法上の「開発行為」の許可が必要となる場合がある（2.5.4 開発許可を参照）。

開発行為となる場合は、早期に各地方公共団体の許可基準を入手し、開発許可申請における同意取得の範囲や公園の提供、開発者負担等の許可条件について、地方公共団体に確認しておくことが必要である。

2) 土地区画整理事業との同時施行の建替え

土地区画整理事業の施行に伴いマンションを建て替える場合には、土地区画整理事業における従前地と換地後の敷地を同一の敷地と見なして、区分所有法の建替えに関する規定や、マンション再生円滑化法を適用できる。

このため、従前地と換地後の敷地が全く重ならない場合においても、建替え決議を行い、マンション建替事業を施行できる。このような場合には、建替前マンションに居住しながら建替え後のマンションの建設が可能となり、仮住居が不要になる等の利点をもたらすことができる。

一方で、土地区画整理事業との同時施行の場合、減歩によって換地後の敷地面積が従前の面積に比べて減少することに留意する必要がある。

3) 市街地再開発事業の施行区域内にあるマンションの留意点

都市再開発法に基づく市街地再開発事業により建替えを行う場合には、マンション再生円滑化法に基づく建替えと比べて、次のような違いがあることに留意する必要がある。

- ①市街地再開発組合（以下「再開発組合」という。）設立の前に、都市計画決定の手続きが必要となるため、地方公共団体との協議に相当の期間を要する。
- ②都市計画事業としての公共・公益性が求められ、建替え後のマンションの計画（土地利用計画）において、様々な制約が課せられることとなる。
- ③都市計画事業として行われるため、区分所有法に基づく建替え決議を行う必要がない。
- ④権利変換計画の決定に当たっては、各区分所有者からの権利変換計画への同意書の提出が必要とされ（ただし、認可申請手続きのための総会決議は行われる）、マンション再生円滑化法に基づく権利変換計画における総会決議の手続きがない。
- ⑤建替え等の非賛成者に対する売渡し請求制度がなく、転出の申し出を行わない者については、強制的に新たな建物及びその敷地に権利の移動（権利変換）が行われる。
- ⑥高度利用地区、再開発地区計画等の都市計画が定められるため、容積率の割増しが可能となる。
- ⑦都市計画事業として行うため、一般のマンション建替え事業に比べて事業費に対する手厚い補助制度が設けられているとともに、税制上の特例も多く用意されている。

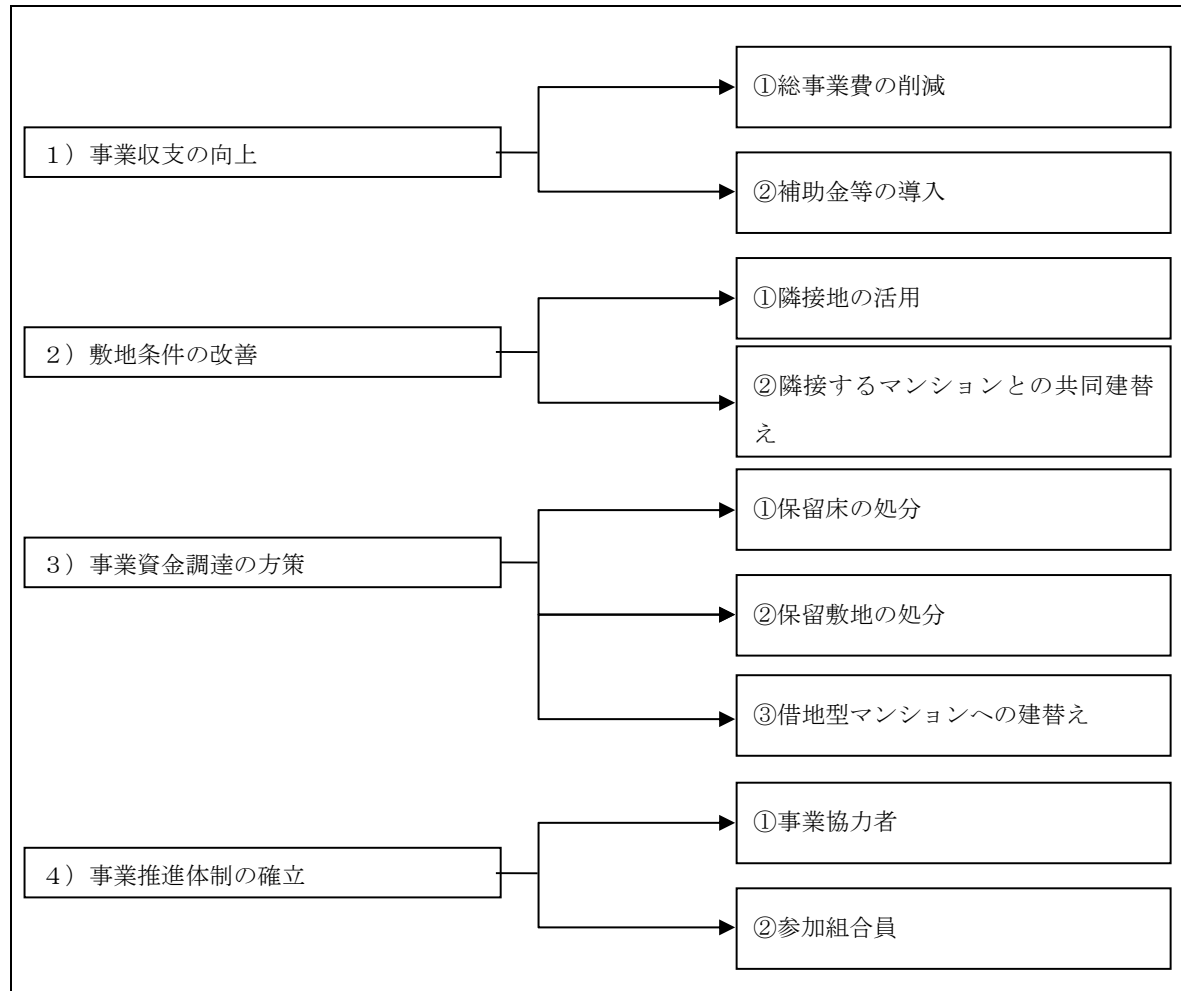
⑧市街地再開発事業では、土地所有権と借地権を権利として考えるため、マンションのように土地を複数の区分所有者で共有している場合には、その土地の共有者全員で一人の組合員とされる。このため、定款で特別に定めない限り、再開発組合の総会等において個々の区分所有者が意思表示をすることができない（ただし、権利変換計画に係る同意は個別の権利者ごととなる。）。こうしたことから、区分所有者の団体（管理組合）としての議決権を行使する際のルール等を取り決めておくことが必要となる。なお、マンション敷地と公共施設だけを含んだ市街地再開発事業の施行地区の場合は、マンション敷地の共有者全員で一人の組合員ではなく、各共有者が一人の組合員になることに留意する（都再法 20②）。

(4) 事業性向上の方策

建替事業の円滑な施行のためには、法的な手続きの確認と並行して、事業性の向上を図るための様々な検討を行う必要がある。

本節では、事業性向上のために必要となる検討内容について、以下の各項目を解説する。

図 3-20 事業性向上のための検討内容



1) 事業収支の向上

①総事業費の削減

建替事業では、一般的に総事業費の大部分を工事費が占めることから、工事費の設定が重要になる。工事費は建築物の規模や形状、設備グレードなどにより大きく異なることから、事業性を勘案しつつ魅力的で効率的な建築計画となるよう設計者などと相談して設定することが望まれる。

また、工事期間中の仮住居費用などの補償費の計上は、最終的に区分所有者の権利変換率（建替え前の専有面積に対する建替え後に権利変換で取得できる専有面積の割合）を悪化させることになることの理解を得て、極力自己負担を促すことが事業費削減に効果的である。

さらに、建替前マンションの建設時の測量図やボーリング調査などの既存資料を極力

探し出して活用することも調査費の削減に有効である。

②補助金等の導入

一定の要件を満たす建替事業に対しては、優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）、都心共同住宅供給事業（マンション建替タイプ）等による補助を受けられる場合もあり、さらに一定以上の機能を有するものについては、防災・省エネまちづくり緊急促進事業による補助も受けられる場合がある。

また、建替えに伴い転出する従前居住者のための住宅の整備費や家賃対策費に対する補助制度として都市再生住宅制度があるとともに、建替え時の転出者の土地、借地権等の買取費用については金融機関からの借入に対する全国市街地再開発協会の民間再開発促進基金による債務保証制度を活用できる場合がある。

さらに、住宅金融支援機構によるまちづくり融資や、マンション建替事業に関連する税制特例がある。

これらの制度の適用をうけるためには、建築計画などが一定の要件を満たしていることが必要であり、補助制度については必要な年度に地方公共団体や国の予算措置がされていることが必要であることから、早い段階で地方公共団体等に相談し、要件や予算指定の状況を確認した上で、事業計画に見込むべきである。

参照 共通資料 再生支援制度

2) 敷地条件の改善

①隣接敷地の活用

建替えを計画しているマンションの敷地に隣接して、空地、駐車場などの低未利用地がある場合には、隣接施行敷地として建替え後のマンションの敷地にすることによって、効率的な建築計画を実現し、事業性を向上させられることがあるため、可能性を検討してみるとよい。

隣接施行敷地は必ずしも空地などの低未利用地でなければならないことはないが、特に、隣接地が未接道地である場合や袋小路状の敷地で、隣接地単独では土地の有効利用ができない場合には双方にとって有利な事業とすることができる。

②隣接するマンションとの共同建替え

建替えを計画しているマンションの敷地に隣接して、建替え機運のあるマンションがある場合には、その隣接するマンションと共同建替えを行うことによって、隣接地の活用と同様に単独建替えに比べて効率的な建築計画を実現し、事業性を向上させられることがあるため、可能性を検討してみるとよい。

3) 事業資金調達の方策

①保留床の処分

マンションの需要が十分に見込める地域での建替事業では、容積割増に係る制度を活用することで、より多くの保留床を確保し、それを処分することで事業費の回収を図ることができる。

容積割増などに係る制度として、総合設計制度、マンション再生型総合設計制度、連担建築物設計制度、一団地の総合的設計制度、特例容積率適用地区制度などがあり、その適用については地方公共団体と協議する必要がある。

総合設計制度やマンション再生型総合設計制度は多くの建替え事例で活用されている一般的な手法であり、当該マンションの敷地内のみで活用できる制度であるが、その他の制度は、隣接地又は周辺との容積移転等の関係が生じるため、適用の可能性について関係権利者との調整が必要となる。

建替え前に指定容積を消化しており余剰容積がない、又は容積などの既存不適格であるマンションにおいても、敷地の共同化、隣接地の活用等の手法を採ることができない場合は、容積割増などに係る制度を活用することが考えられる。

また、容積割増に係る制度の活用のみならず、建築計画において有効で効率的な建築計画を検討することが望まれる。

なお、一定量以上保留床が発生する場合には販売リスクも大きいため、事業の安定性、担保等の観点から、参加組合員の制度を活用することが望まれるが、再生組合が自ら公募によって保留床を処分しなければならない場合も想定される。この場合は宅地建物取引業法上の取扱いに留意し、販売会社を介在させるなどの検討を行う必要がある。

再生組合が自ら保留床の処分を行うことを前提として組合設立認可を受けようとする場合は、事前に認可権者等と調整しておくことが必要である。

②保留敷地の処分

マンション分譲用途での保留床処分の見込みがないマンションでも、戸建て住宅用地、商業用地、駐車場などの土地利用として、建替前マンションの敷地の一部を保留敷地として処分できる場合がある。

保留敷地は、一旦施行者が取得し原則公募により処分することとなる。このため、その処分性を十二分に見極める必要があるほか、再生後マンション敷地と保留敷地の土地利用について整合を図るため、その公募にあたり、土地利用に一定の条件を付すことなどを検討する必要がある。

なお、保留敷地は、建替前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は建替前マンションについて借家権を有していた者が居住又は業務の用に供するため特に必要な場合に加え、これら権利者と同様の立場であると考えられる隣接施行敷地の所有権若しくは借地権又は建替前マンションの底地権を有する者が居住又は業務の用に供するため特に必要な場合についても、公募によらずに譲渡することが可能と解される。また、あらかじめ保留敷地の取得者として選定されている参加組合員や、組合員全員の同意がある場合等の特別の事由があるときにも、特定譲渡が可能と考えられる。ただし、保留床とは異なり、保留敷地の取得だけをもって参加組合員になることはできない。

※ マンション再生円滑化法第 89 条の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、

国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されているので参考にするとよい。(共通参考資料参照)

③借地マンションへの建替え

建替え後のマンションの底地権を取得する者がいる場合は、建替え後のマンションを借地マンションとし、その底地の処分金により建替え費用の負担を軽減できる。

この場合、建替え決議前に全員同意に基づき建替前マンションの底地を処分し、建替え前の借地マンションを借地マンションに建て替える方法と、権利変換計画に建替え後のマンションの敷地利用権を借地権として定め、権利変換期日後に施行者が権利者の全員同意を得て建替え後のマンションの底地を処分する方法がある。

4) 事業推進体制の確立

①事業協力者

比較的初期の検討段階を中心として、専門のコンサルタントやデベロッパーなどの民間事業者を事業協力者として位置付け、その協力のもとで事業化を検討することが一般に行われている。これには資金力やノウハウに乏しい管理組合などによる事業推進を安定させる効果があるが、事業協力者の選定については、公正な方法によって慎重に行う必要がある。

②参加組合員

マンション再生円滑化法では、再生組合が施行するマンション再生事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者で、定款に定められたものは、参加組合員として再生組合の組合員となることができる(再法17)。

マンション再生事業では、建築工事などに多額の費用を要することや、再生後の建物が大規模なものである場合が多く、建築に関する専門知識や保留床の処分に関するノウハウなどが必要となることから、これらのノウハウや資金を持ったデベロッパーなどの民間事業者が事業に参画することにより事業の安定性を高めることができる。なお、事業協力者が、再生組合設立後に参加組合員となって事業参画することが多い。

(5) 自主建替え

1) 自主建替えの基本的考え方

マンション建替事業においては、一般的に、事業に必要な資金について、権利床と併せて余剰床(保留床)を整備し、この保留床をデベロッパー等の事業協力者(参加組合員)に譲渡することにより事業資金を捻出している。

ところが、余剰容積率がほとんどない、マンションの市場性が低い、事業規模が小さい等の理由により、デベロッパー等の事業参入が見込めない建替前マンションの場合には、組合員の自己負担のみで事業資金を賄うか、再生組合が自力で資金調達や保留床処分を行う等、参加組合員なしでの建替え事業、いわゆる自主建替えを行うこととなる。

自主建替えの場合であっても、基本的に、建替事業を進めるための手順や手続きは一般のマンション建替事業の場合と同じであるが、事業協力者(参加組合員)からの人的、技

術的、資金的な協力や、参加組合員による与信効果を得られないため、建替事業を進める際の必要資金の調達や、建築設計事務所や工事施工業者への発注・支払い、保留床を設けたときの保留床の処分等について組合員自らがそのリスクを負うことに留意する必要がある。

これまでの自主建替えの事例の多くはマンション建替円滑化法（現マンション再生円滑化法）の建替組合が主体となって実現したものである。民法の規定に基づき全員同意で組合を設立することも考えられるが、マンション再生円滑化法に基づく再生組合を設立し、法人格を有する主体が法律に基づいて組合を運営し、自主建替えを推進することが合理的な場合が多いと考えられる。

2) 自主建替えの留意点

①実施体制について

マンション建替事業は、専門的かつ複雑な事業であるため、組合員のみで進めることは大きな困難を伴うことから、自主建替えの場合でも、事業を実施するためのアドバイザーの役割を担うコンサルタントや工事施工会社等の専門家の協力を得て実施すべきである。特に、建替え決議、再生組合の設立、権利変換計画の作成や認可の取得のほか、決議の非賛成者対応などについては専門家の知見が不可欠であるため、こうした手続きに精通したコンサルタントの協力は不可欠と考えられる。

なお、自主建替えでないときでも、建替えの合意形成に際してはコンサルタントやデベロッパーだけでなく、組合の役員らの協力が必要であるが、自主建替えにおける合意形成に際しては、組合の役員らの協力はさらに重要となる。

②資金調達について

自主建替えの場合には、参加組合員からの資金的な協力や与信効果を得られないため、建替事業を進める際の「資金調達」が課題となる。

このため、自主建替えを検討するマンションにおいては、あらかじめ管理費や修繕積立金を多く積んでおく等により、必要な資金を確保しておくことが重要である。なお、これらの資金のみで、建替えのための事業費をまかなうことは現実的ではなく、多くのマンションでは、金融機関からの借入金を検討することが不可欠となる。借入に当たっては、住宅金融支援機構の融資制度を活用するほか、個別に金融機関との交渉を行い資金調達することも考えられる。なお、建替えを進める際には、設計費や建設費、既存建物の解体費等のほかに、建替え非賛成者に対する売渡し請求の際の費用の手当ても必要となるので、こうした点を踏まえた資金計画を立てて進めることが必要である。

③保留床の処分について

建替え後のマンションについて、組合員が取得しない床があるときは、保留床として売却する必要がある。この場合における保留床の売却方法としては、

- ・不動産会社に仲介を依頼する
- ・保留床をデベロッパーに一括して売却する
- ・インターネット等を駆使して購入者を探す（売買契約については不動産仲介会社等

に依頼をする可能性がある。)

等の考え方があがるが、保留床をデベロッパー等に一括して売却をする場合を除くと、完売までに時間がかかることを視野に入れておく必要がある。特に、金融機関からの借入れで事業費の大部分をまかなう場合は、保留床の完売までは借入金の返済ができないので、金利負担も大きくなる。資金計画の策定に当たっては、これらの点も考慮しなければならない。

表 3-21 コラム 6 ～自主建替えの建替え事例 1：町田山崎団地～

東京都町田市の郊外にある町田山崎団地では、建替えに伴い、従前の敷地の一部を分割して、戸建て住宅地として処分し、その処分益を建替え費用に充当した。建替え後の団地の敷地は小さくなり、住棟数も 9 棟から 2 棟に減ったが、建物の階数は以前の 5 階建から 10 階建になり、住戸数は以前とほぼ変わらない数が確保されている。			
■ 建替え概要			
所在地		東京都町田市山崎町	
従前建物建築時期		昭和 43 年 (1968) 年 9 月	
		建替え前	建替え後
敷地面積		28,905 m ²	14,887 m ²
延床面積		約 15,399 m ²	約 20,935 m ²
建物形状	階数・棟数	地上 5 階・9 棟、平屋 1 棟	地上 10 階・2 棟
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	300 戸	305 戸
	間取り	3DK	多様な間取り
	各戸専有面積	約 47.99 m ²	約 61.27 m ² (30~80 m ²)
建替え決議等		区分所有法第 70 条に基づく団地内の建物の一括建替え決議	
事業手法		マンション建替円滑化法 (現マンション再生円滑化法) に基づく組合施行	
建替えを必要とした理由		<ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化 	
特徴等		<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替円滑化法 (現マンション再生円滑化法) に基づく「町田山崎住宅マンション建替組合」による自主再建方式の事業。 ・都市計画「一団地の住宅施設」の一部除外、新たに地区計画を都市計画決定し、施行再建マンション敷地を「中高層住宅地区」とし、指定容積率 100% に対して最高限度容積率 (150%) を設定。このほか、2 本の区画道路整備、2 か所の公園整備、3 m の建物壁面後退などを設定。 	

表 3-22 コラム7 ～自主建替えの建替え事例2：スカイライフ武蔵小山～

東京都品川区にあるスカイライフ武蔵小山では、住民主体の自主建替え方式により、従前と同一敷地内での建替えを実施した。敷地面積は約 266 m²と変わらないが、建物の階数を従前の 5 階建から 10 階建とし、容積率を最大限活用することで、住戸数を従前の 15 戸から 24 戸に増加させた。増加した住戸の処分益を建替え費用に充当することで、区分所有者の負担を軽減し、全員合意による円滑な建替えが実現されている。

■ 建替え概要

所在地	東京都品川区	
従前建物建築時期	昭和 51 年（1976）年 10 月	
	建替え前	建替え後
敷地面積	264.46 m ²	265.51 m ²
延床面積	943.08 m ²	1617.67 m ²
建物形状	階数・棟数	地上 5 階・1 棟
	構造	鉄筋コンクリート造
住戸の状況	総戸数	15 戸＋非住宅 3 区画
	間取り	2DK、4LDK
	各戸専有面積	約 42～43 m ² 、約 95 m ²
建替え決議等	区分所有法第 62 条による建替え決議	
事業手法	法人格を持たない建設組合（任意団体）による自主建替え	
建替えを必要とした理由	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化、エレベーター設置が困難 	
特徴等	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替円滑化法によらない「新スカイライフ武蔵小山建設組合」（任意団体）による自主再建方式の事業。 ・区分所有法第 62 条による建替え決議を実施し、区分所有者全員が賛成したことにより建替えが成立。 ・マンション建替円滑化法によらない自主建替え方式により、事業期間の短期化や住戸面積を柔軟に設定。 ・地元金融機関による事業資金のつなぎ融資（建物が完成して住宅ローンが実行されるまでの間、必要な事業資金の借入れを行う）を活用。 	

3. 2 事業計画の作成

3. 2. 1 事業計画の策定内容

建替え決議とマンション再生円滑化法適用の留意点及び事業性向上の検討を踏まえて、建替事業計画を作成する必要がある。

事業計画の記載内容については、マンション再生円滑化法第 10 条において次のとおり定められているので、建替事業計画の作成の際には留意する必要がある

- ①再生前マンションの状況
- ②再生前マンションの敷地の区域
- ③再生前マンションの住戸の状況
- ④再生後マンションの設計の概要
- ⑤再生後マンションの敷地の区域、事業施行期間、資金計画
- ⑥その他国土交通省令で定める事項

参照 2.3.2(1)1) ② 事業計画の記載事項

3. 2. 2 建替え後のマンションの設計

(1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

検討段階では、建替えの必要性の判断が最大のテーマであり、管理組合として建替えを前提にその本格的な検討を実施する段階ではない。このため、調査や設計に多額の費用をかけることは適切ではなく、敷地面積などの基礎的なデータについては、既存の資料（建物竣工図や市販の地形図など）を活用しながら、概略の検討を何度か繰り返すことになる。

常に精緻な図面を作成する必要はなく、計画条件や区分所有者の意向に基づき、特に区分所有者の合意形成や事業の成立性を左右する計画コンセプトや建替え規模などについて重点的に検討すべきである。この段階での一般的な検討内容は以下のとおりである。

表 3-23 検討段階での建築計画内容の例示（企画設計レベル）

項目	内容
①建替え目標	計画コンセプト
②建替え規模	敷地面積、容積率、用途別の規模（床面積、戸数等）設定
③配置計画	住棟、駐車場、共用施設の配置、動線計画など
④住棟計画	形状（タワー型、板状、高さ等）、片廊下型、階段室型等
⑤住戸計画	平均専有面積と戸数の検討、基本仕様の検討（階高、間口、設備等）
⑥共用施設計画	規模の設定、内容の例示
⑦外構（外部環境）計画	緑化、空地（広場状、歩道状）計画 注）各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
⑧公共施設等	道路、公園等の計画 注）既存道路の付替え、開発許可基準、地区計画等に留意
○隣接地を含む建替えの可能性がある場合は、隣接地を含んだ計画立案が必要	
○店舗などの住宅以外の用途との合築の可能性がある場合は、他の用途、規模に応じた配置計画立案が必要	

(2) 計画・実施段階

1) 建替え決議の内容とマンション再生円滑化法における事業計画の内容との整合

計画段階では区分所有法に基づく建替え決議の成立に向け、建替えの建築計画を本格的に行う。

区分所有法第 62 条第 4 項において、建替え計画の概要として、「再建建物の設計の概要」などを定めなければならないとされている。また、マンション再生円滑化法に基づき建替え事業を行う場合、事業計画は建替え決議の内容に適合したものでなければならないとされている（再法 10②、47②）。

このため、建替え決議成立後にゆとりをもって事業を進めることができるよう、建替え決議で示す計画内容は、マンション再生円滑化法の活用を視野に入れ、次の再生組合の設立等に必要な書類内容との整合に配慮すべきである。

また、この段階で、建替事業の事業性やマンションの市場ニーズの評価、区分所有者の意向の反映等が十分でない場合には、基本設計から実施設計へと進むに際して施設の配置や規模等の大幅な変更を余儀なくされることも想定される。このような場合には、マンション再生円滑化法の適用の際に、同法で規定する建替え決議の内容と事業計画の内容、並びに権利変換計画の内容との整合に支障を来す可能性もあるため、計画の検討や調整を十分に行っておく必要がある。

なお、建築計画の中でも各専有部分の住戸面積は、個々の区分所有者の利害に直接的に関わる重要な事項であるが、マンション再生円滑化法を適用する場合には、建替え後のマンションの住戸規模についての要件（住戸面積基準）があることに注意が必要である。再生後マンションの住戸面積は、原則 40 ㎡以上とする必要があり、「居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」については 30 ㎡以上、「単身者の居住の用に供する住戸」につちえは 25 ㎡以上に基準が緩和されている。それぞれの住戸の種別に該当するかの判断や留意点については、令和 8 年 3 月 31 日付で国土交通省住宅局長から各都道府県知事等あてに「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令の施行について（技術的助言）（国住参マ第 298 号）」（以下「面積基準通知」という。）が通知されており、運用に当たっての考え方が示されている。

表 3-24 区分所有法における建替え決議で定める事項

区分所有法第 62 条第 4 項の規定により、建替え決議においては建替え計画の概要として以下の 4 つの事項の要点、主要な内容を定めなければならない。

- ア 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
- イ 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- ウ 上記イの費用の分担に関する事項
- エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

各項目の内容は以下のとおりである。

参照 文献 2

ア 再建建物の設計の概要

一棟の建物だけでなく、専有部分となるべき各部分についても定める必要がある。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取りを示す。

イ 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額

建替えに要する費用総額の概数である。ただし、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額のため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許され、また適当である。

ウ 上記イの費用の分担に関する事項

上記イに定める費用総額を建替え参加者等がどのような割合で分担するかについて定めるもので、費用分担の決定の方法又は基準を明示することになる。また、費用分担の基準は、再建建物については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取壊し費用については、現建物及び敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的である。

エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

本来は、再建建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の清算をどのようにするのか等に関する事項の決定だが、決議の段階では参加者が確定していないため、その決定の方法又は基準（住戸取得の定め方のルールなど）を定めていけば足りると考えられる。また、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者又はデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられる。

表 3-25 マンション再生円滑化法における事業計画に定める事項

①建替え決議の内容との適合	
マンション再生円滑化法第 10 条第 2 項において、事業計画は建替え決議又は一括建替え決議の内容に適合したものでなければならないとされている。	
②事業計画の内容	
マンション再生円滑化法における事業計画では以下の内容を定めることとなる（再法 10①、再省 4～12/再法 47①、再省 25、26）。	
<事業計画に定める事項>	
項目	内容
①再生前マンションの状況	①規模、構造及び設備 ②竣工年月日 ③維持管理の状況
②再生前マンションの敷地の区域	①敷地位置図 ・縮尺25,000分の1以上 ・再生前マンションの敷地の位置を表示した地形図 ②敷地区域図 ・縮尺2,500分の1以上 ・再生前マンションの敷地の区域、都道府県界、市町村界、町又は字の境界、地番及び形状を表示
③再建敷地の区域	①法第十条第一項の再建敷地の区域は、再建敷地位置図及び再建敷地区域図
④再生前マンションの住戸の状況	①住戸の数 ②住戸の規模、構造及び設備 ③住戸の維持管理の状況

⑤再生後マンション及び再生後マンションの附属施設の設計の概要	①各階平面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要 ②2面以上の断面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺並びに再生後マンション、再生後マンションの附属施設、床及び各階の天井の高さを明示
⑥再生後マンションの敷地の区域	再生後マンションの敷地の区域に準じる
⑦再生後マンションの敷地の設計図	○平面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺、方位並びに再生後マンション、その他の建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置を明示
⑧資金計画	○収支予算

2) 基本設計

計画段階における建築計画は、一般の建築設計における基本設計又は基本設計に準じた精度の設計が求められる。

この段階では、建物の配置や構成、ボリュームを具体的に定めるほか、各住戸の間取りや外観イメージ、外構計画、住戸内部の仕様レベル、構造・設備概要等、建物を構成する大部分の要素を定めることとなる。特に、住戸の規模に関しては、建物の構造上、その後の大幅な変更が困難となるため、区分所有者や事業協力者の意向を十分に踏まえながら調整する必要がある。

表 3-26 建築計画（基本設計レベル）の内容

項目	内容
①設計コンセプト	・整備目標、方針 ・住棟配置の考え方、環境形成の考え方
②建替え規模	・計画容積率、用途別規模の確定
③建築物の設計図書	・配置図 ・敷地設計図（供給処理計画） ・各階平面図・面積表（権利変換対象区分の設定） ・立面図、断面図 ・標準仕様書、仕上げ表 ・構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成 ・管理区分図
④外構(外部環境)計画	・緑化、空地（広場状、歩道状）計画 注) 各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
⑤附属施設等の設計	・附属施設（集会所等）の設計 ・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
⑥工事工程計画	・スケジュールの検討
⑦工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算

注) 地区計画等の都市計画手続きを伴う場合は、別途都市計画協議資料が必要。

3) 実施設計

実施設計作業は、権利変換計画の作成の際のベースとなるものである。

建替え後のマンションの設計内容は、基本設計の段階でほぼ確定しているため、この段階では、実施設計の内容がその確定した内容と照合して差異が生じていないかを確認することが重要となる。特に、権利変換の対象面積と建物の仕様及び建替え後のマンションの評価における評価項目との整合性が重要となるため、作業過程において、面積と仕様、建設工事費を適切に管理する必要がある。

また、技術的な理由等によりやむを得ず変更が必要となる場合には、その旨について、組合員や関係者への十分な説明等を行った上で変更する必要がある。

なお、権利変換に向けて組合員の住戸選定が並行して行われる場合もあるため、各専有部分の間取りや内装仕上げ等の資料を準備する必要があること、また、権利変換計画書には、各専有部分の室内仕上表を添付する必要があることに留意する必要がある。

3. 2. 3 行政手続き・各種法適合に係る申請

マンションの建替えに向けては、次表に示すような内容について、関係行政機関と十分に協議をする必要がある。協議をするに当たっては、具体的な計画案を提示するとともに、手続きに必要な期間を見極めつつ、建替事業のスケジュールに時間的余裕を持って進める必要がある。

また、建築確認（建替え後のマンションのバリアフリー対応や省エネルギー対応なども含む）や開発許可等、他法令に基づく許認可等も必要となるため、事前に手続きが必要な事項を調査し、事業スケジュール上必要となるタイミングで手続きが進められるよう、あらかじめ関係行政機関と調整を行っていくことが必要である。

表 3-27 行政協議事項の例

項目	内容
①各種制度活用のための事前協議と基本合意	・総合設計、地区計画などの内容協議 ・基本合意後、必要な手続き実施
②建替え決議の手続き、必要書式等の相談	・決議の通知書等例示（別記参照）
③再生組合設立認可の事前協議、手続き	・再生組合設立の事前協議：事業計画、定款、認可申請書等の書類、書式確認（別記参照）及び設立認可手続き
④補助、支援制度の適用協議	・補助金の採択協議、申請手続き ・公的支援住宅などの斡旋協議
⑤地方公共団体の条例等による規制内容について	・各種条例の事前協議実施（開発許可、緑化条例、環境アセス等）
⑥公共施設等の計画	・整備内容、整備主体、管理主体、所有権の帰属などの整理

3. 2. 4 資金計画の検討

(1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

1) 区分所有者の平均的な権利変換率、負担額の算定

検討段階では建築計画の内容に沿った事業費を算定するとともに、現在のマンションの資産額を検討し、平均床価格と平均権利変換率（還元率）及び希望面積を確保するために必要な負担額を概算する。なお、還元率の計算をするとき、再生前マンションについて登記面積の情報しかないときには注意が必要である。登記面積は内法で求めているのに対して、設計上の面積は壁芯で求めているため、後者の面積のほうが前者よりも2～4%程度広くなるためである。このようなことを考えると、還元率で従前従後の状況を示す場合には注意が必要である。

収入については補助などの導入についても検討し、区分所有者の負担額の低減に努める必要があるが、補助については各地方公共団体の運用基準や財政事情により補助額が異なる場合があることに注意が必要であることから、早い段階で地方公共団体などへ相談する必要がある。

表 3-28 事業費算定上の収支項目例

支出項目	①調査費（測量、地盤調査、環境影響調査など） ②設計費（建築設計・監理費、各種許認可手続き費用など） ③計画費（事業計画、権利変換計画、（都市計画）等作成費など） ④土地整備費（現状建物の除却、整地費） ⑤工事費（建築工事費、周辺公共施設整備費、インフラ負担金など） ⑥事務費（事務局経費、付帯事務費：税務、法務関連費用など） ⑦その他（隣接地購入費、転出者資産取得費など） ⑧借入金利子（工事費等の事業資金借入金金利）
収入項目	①権利者負担金（建物取得費、増床負担金など） ②保留床等処分金（保留床処分金、保留敷地処分金） ③補助金等（公共施設管理者負担金、補助金）

表 3-29 区分所有者への提示内容

<ul style="list-style-type: none"> ・負担額は、区分所有者が取得する住宅の面積に概ね比例するが、この段階では現状（建替え前）程度の面積を確保するための負担額と、増床が可能な計画であれば、意向調査などで確認された平均希望面積を確保した場合の負担額の指標をあわせて提示する。 ・なお、検討段階から保留床の処分価格の下落などによる事業リスクを強調することは事業推進上の妨げになるが、適宜事業リスクについても説明し、共通認識を得ておく必要がある。 <p>〔提示内容例〕</p> <p>ア) 概算の平均床単価</p> <p>○従前従後の戸数と敷地共有持分（各戸の敷地利用権）に変動がない場合 : 従前資産を考慮しない原価積上げによる概算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物費＝概算事業費－補助金等収入 ・床単価＝建物費÷設定専有面積 <p>○従前従後の戸数と敷地共有持分（各戸の敷地利用権）に変動がある場合 : 従前資産を設定した原価積上げによる概算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床価額＝概算事業費＋従前資産額－補助金収入 ・床単価＝床価額÷設定専有面積
--

- イ) 戸当り負担額の概算（現状面積と同面積を確保した場合、希望面積を確保した場合の目安等）
- ウ) 権利変換率の検証

2) 事業成立性の確認

検討段階における事業成立性の確認は、保留床や保留敷地を処分する場合は、それらの市場性を売買事例の調査や、デベロッパーへのヒアリング等で確認しておく必要がある。

また、隣接地を含む建替えの場合は、隣接地の所有者等と協議し、建替事業への参画方法（土地の売買、賃貸、共同事業等）や条件（時期、価格）等を確認しておく必要がある。

表 3-30 保留床処分性の検証

- ・ 保留床を処分して建替事業の資金を調達する計画の場合、事業の成立性の大きな鍵となるのは分譲予定時点での保留床販売価格の想定である。推進決議前は取得予定者を定めての具体的な協議は難しいため、近傍の取引事例からの予測やデベロッパーへのヒアリングなどによって設定せざるを得ない。
- ・ デベロッパーなどに対して建替え後のマンションへの関心や取得意向について、アンケートやヒアリングによって感触をつかんでおくことは有用である。

〔検証内容〕

- 市場価格に対する概略の水準確認
（不動産市況調査に基づいた想定販売価格からの検証）

保留床価格＝想定販売額÷（1＋経費率）

- ※ 想定販売価格は周辺の流通価格やヒアリングなどに基づき適正に設定する。
- ※ 経費率は、デベロッパーなどの販売経費と利益である。供給戸数、地域の需要による必要販売期間や、販売価格の水準等により異なるものであるが、ヒアリングなどに基づき適正に設定する。
- ※ デベロッパー等に保留床を一括処分せず、再生組合が直接保留床を販売する場合は、上記の経費は不要となるが、別途、販売業者を介在させる必要がある場合がある。また、売れ残りリスクを再生組合が負うことになることから想定販売額については安全率を確保した現実的な設定にする必要がある。

(2) 計画段階

1) 事業収支の検討

① 支出項目に関する留意点

計画段階の収支計画は、基本設計に基づき工事費を概算するとともに、除却費、その他経費を算定する。

特に、住宅以外の用途を含む場合は、権利変換計画の素案検討に必要な用途毎の工事費も概算する。工事費やその他の算定に当たっては、設計者やコンサルタント等に意見を求めるなどして適切な額となるようにする。

事業費については、年度ごとの支出を想定し、必要な金利についても計上する。

隣接地を含めて計画する場合は、隣接地の売買条件などを協議し、必要な費用を算入する。

また、転出希望者がある場合は、転出資産の買取り主体、買取り価格についてもあらかじめ協議し、必要な費用を算入する。

②収入項目に関する留意点

補助金や公共施設の管理者負担金が見込める場合は、担当行政と事前協議を行い、見込額を協議、確認し、採択に必要な手続きを実施する。

この段階では個別の意向確認により、希望住戸に合った区分所有者個々の増床負担額を概算し、概ねの了解を得て事業収入を整理する。

保留床、保留敷地を処分する場合は、処分条件を検討し、参加組合員予定者等と単価と総額、支払い方法を協議して、必要に応じて保留床売買予約契約や参加組合員予定者協定などを締結し、事業の安定化を図る。

事業期間内の工事費の支払いなどについて、短期の借入れが必要な場合は、住宅金融支援機構などの公的融資を含めて、金融機関と事前協議を行い、融資の実行に関する条件などを確認しておく。

2) 権利変換計画素案との整合

建替え決議に必要な、費用の分担方法、区分所有権の帰属に関する定めを検討に併せて、意向調査などを踏まえた区分所有者用住戸の配置計画を検討し、建替え決議後の円滑な事業推進を図るため、この段階で権利変換計画の素案を検討しておくことが重要である。

資金計画の作成に当たっては、こうした権利変換計画素案を各区分所有者に示しながら、区分所有者の負担額を確定し、上記に示すその他の必要な資金調達を検討することとなる。

3. 3 権利変換計画の作成

3. 3. 1 権利変換計画案の検討

(1) 権利変換計画案の検討

権利変換計画案で検討すべき事項は、建替え推進決議までの検討段階、建替え決議を目指した計画段階、再生組合設立後の権利変換計画認可に向けた権利変換段階等、各段階によって検討内容及び提示内容が変わってくる。

建替え推進決議を目指した検討段階では、建替え計画を修繕計画との比較により検討し、この検討結果を踏まえ、建替え計画を推進すべきかどうかの判断材料を提供するためのものであり、区分所有者の現状に対する不満を解決するための建築計画とこれを実現するための資金計画に基づいた、平均的な権利変換率や現状の住戸面積を確保するための負担額がどの程度になるか等を提示することである。

また、建替え決議を目指した計画段階では、建替え事業を実施するかどうかの判断材料を提供するためのものであり、区分所有者が安心して事業に参加できるかどうかの判断ができるよう、区分所有者の希望する住戸の位置、規模及び負担額、仕様の水準などをより具体的に提示するとともに、区分所有者間の意向の調整を図る。

さらに、権利変換計画の認可を目指した権利変換段階では、既に建替え事業を実施している段階で、各区分所有者が各自の権利変換計画の内容に同意できるかどうかの判断材料を提供するためのものであり、最終的には権利変換計画書を提示し、総会において承認を得ることである。

ここでは、事業の進捗に応じて必要となる検討内容及び提示内容を示す。

1) 検討段階

検討段階は、修繕計画との比較検討による建替えの必要性の確認に重点が置かれている段階であり、建築計画については、区分所有者の意向を確認しつつ、ボリュームチェック的な企画設計を行うことになる。

企画設計を行うに当たって、権利変換計画案の作成上、特に重要となるのは、権利変換率に影響を与える建替え後のマンションの規模設定である。

都心部のマンション等で、建替え前に既に容積を消化している地区については、建替え後も最大限の高度利用を図った計画が志向されることになるのが一般的であるが、郊外のマンション等においては、利用できる容積にゆとりがある場合であっても、区分所有者の意向が環境を重視し最大限の高度利用を望んでいない、あるいは市場性が低いなどの理由で、必ずしも建替え後に最大限の高度利用を図ることが最適解であるとは限らない。

こうした郊外のマンション等においては、区分所有者の建替えビジョンを明らかにするとともに、建替え後の計画容積率を何通りか設定し、設定容積率ごとに建替事業計画を試算する必要がある。

この段階での権利変換計画案は、建替え後の設定容積率ごとの建替事業計画案における

平均的な権利変換率及び建替え前の専有面積を確保するために必要な費用負担額を示す程度となる。

これにより、区分所有者に建替えた場合の費用対効果を理解してもらい、建替えか修繕か、建替えの場合ほどの程度の容積率を目指すべきかを判断してもらうことになる。

2) 計画段階

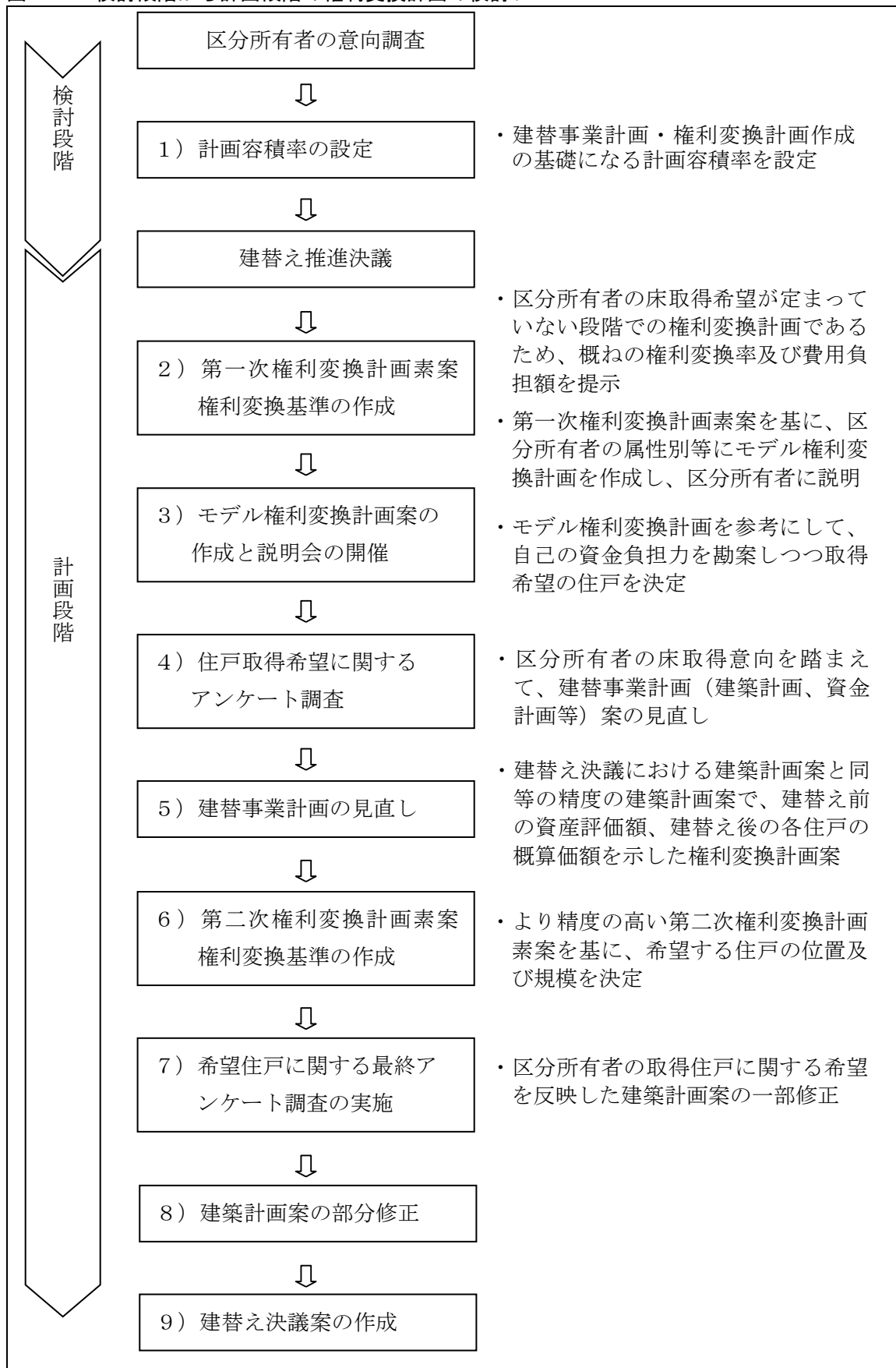
建替え決議の成立を最終目標とする計画段階では、区分所有者が建替事業に参加できるかどうかを判断できる資料の提供と、権利変換計画の内容を十分に理解してもらうための説明会や個別ヒアリングが重要となる。個別ヒアリングを行うためには、住戸の位置別単価が概算額で示される必要があり、より現実性の高い建替事業計画へと精度を高めていく必要がある。

保留床処分を行わない場合は、区分所有者の住戸取得希望と費用負担との関係で権利変換の内容を判断することになるので、区分所有者の意向を反映した建築計画の立案と事業費の精査が重要となる。また、保留床処分を行う場合は、できる限り早い段階において保留床取得予定者の意向も踏まえた建替え事業計画を立案することが望ましいので、建替え推進決議後、速やかに参加組合員等の保留床取得予定者を決定し、保留床取得予定者の意向も踏まえた具体的な検討に入る必要がある。

建替え決議を成立させるためには、前述の検討を行い、区分所有者が建替え後のマンションにおいて希望する住戸を取得するのに最終的に必要となる費用負担ほどの程度になるかを明らかにし、区分所有者が安心して建替え決議に賛成できる状況をつくる必要がある。

建替え決議までの権利変換計画案の検討に当たっては、以下のような手順に従って作業を進め、順次精度を上げながら建替え決議案として収斂させてゆくことになる。

図 3-31 検討段階から計画段階の権利変換計画の検討フロー



(2) 権利変換基準

1) 権利変換基準の作成の考え方

①計画容積率の設定

区分所有者が最も懸念するものは、権利変換率と費用負担額であり、この指標に大きく影響を与える要素の一つが建替え後の計画容積率である。

検討段階で、建替え後の計画規模も含めた建替え推進決議を図ることが望ましいが、環境重視と経済性重視の区分所有者の意見を調整するには、かなりの時間を要する場合がある。

また、デベロッパーなどがこの事業に参画するか否かを判断するに当たっては、計画容積率の設定が重要な指標となるとともに、市場性や販売価格などがカギになる。特に、区分所有者やコンサルタント、設計者だけでは進まないようなときは、早い段階で、デベロッパーの参画あるいは複数のデベロッパーの提案競技により、容積確保を含めた事業性の目途を立てることが一般的に行われている。

検討段階で計画容積率の方向性を定められなかった場合は、計画段階でも継続して検討することとなるが、この段階になるとデベロッパーなどの参画も可能になるため、保留床処分価格についてはデベロッパーなどによって裏づけられたより精度の上がった建替事業計画が立案できる。したがって、計画容積率別の平均権利変換率及び従前面積確保に必要な費用負担額についても具体性のあるものとして提示できるため、これを基に区分所有者に対し説明会やアンケート調査などを実施し、早期に計画容積率を設定することが望ましい。

②第一次権利変換計画素案・権利変換基準の作成

区分所有者の意向に基づいた計画容積率が設定され建替事業計画が立案されると、第一次権利変換計画素案の作成に入る。

第一次権利変換計画素案の作成の目的は、区分所有者が費用負担額を考慮したうえで、どのような住戸を取得したいかを検討するためのものである。この段階では区分所有者の住戸取得意向は未確定であり、建築計画も基本計画レベルであるから、権利変換計画素案の内容も概算となる。

したがって、建替え前の資産評価額、建替え後の資産評価額については、平均値で示すこととなり、個別評価にまでは至らない。建替え事業計画の確定していないこの段階で個別評価を行うことは、将来的に問題となる場合があるので十分に注意する必要がある。

建替え前の資産評価額については、建替前マンションを鑑定評価的に試算する場合と保留床処分価額から逆算する場合の2つの方法により概算額を把握する。また、建替え後の資産評価額については、事業費等の積み上げによる原価と、市場価格から算定した時価を把握しておく必要がある。

以上の検討に基づき、区分所有者が費用の負担をせずに権利変換により取得できる住

戸の専有面積は、建替え前の専有面積に対して何割になるのか（権利変換率）また、建替え前の専有面積を確保するのに必要となる費用負担額はどの程度になるかを示すこととなる。

また、区分所有者が取得する住戸の位置及び規模を決定するためには、前記に加えて、増床に伴う費用負担額はどうか、階層別・位置別の住戸価額の差はどの程度になるかを示す必要がある。

③モデル権利変換計画案の作成と説明会の開催

第一次権利変換計画案の数値を用いてモデル権利変換計画案を作成する。これは区分所有者がどのような住戸を取得するかを検討するに当たって、自己の権利変換や負担額がどの程度になるかの目安を得て、住戸の選定を容易にするためのものである。

モデルの設定に当たっては、以下の点に留意する必要がある。

- ア) 建替え前の住戸については、住戸の位置及び規模等の住戸特性を類型化し、類型化されたいくつかのタイプを建替え前の住戸モデルとして設定する。建替前マンションの評価については、建物の老朽化が顕著なときは建物を評価しないで土地共有持ち分のみに応じて評価配分をすることが多いが、建物の状態によっては、建物の評価も含めて住戸の位置別・階層別の効用比を考慮することもある。
- イ) 昭和 30～40 年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社等が供給した団地の場合は、住戸規模に多くの種類があるわけではなく、位置についてもそのほとんどが南面住戸である。こうした場合、階層別の効用比程度を考慮すれば良い場合も多く、全住戸の基本類型化したモデルを作成することも一つの方法である。
- ウ) 民間が供給したもので、住戸規模、住戸の位置、向きが多様なものについては、住戸規模は最も平均的な規模と最大規模、最小規模で類型化するとともに、住戸の位置は中間階のものをモデルに設定し、上下階に移動した場合にどの程度の価額差が出るかを示す程度となる。
- エ) 建替え後の住戸の設定については、住戸の向きごとの中間階における平均規模、最大規模、最小規模をモデルとして設定するか、最小規模から 10 m²単位で拡大したモデルを設定するなど、建替前マンションの状況に応じたモデルを設定する必要がある。

このようにして設定したモデルごとに区分所有者が負担すべき費用を算出し、このモデル権利変換計画案に関する説明会を開催し、区分所有者の十分な理解を得る必要がある。このためには、一方的な説明に終わらず意見交換ができるように、大規模マンション等においては、棟別又はグループ別に分けて説明会を開催するなどの対応も必要となる。

④取得希望住戸に関するアンケート調査

モデル権利変換計画案により、建替え前の住戸の向き、階層、規模の差による費用負担額の差を十分に理解してもらった上で、区分所有者に対して建替え後の希望住戸の位

置（住戸の向き、階層）及び面積に関するアンケート調査を実施する。

このアンケート調査は、次に行う建替え事業計画の見直しに反映させるものであるから、この調査結果により建築計画が概ね決定されることになる。したがって、今回のアンケート調査と最終的なアンケート調査とで取得住戸の希望に著しい変更があると、最終的な住戸決定において希望する住戸が選定できない事態も発生する可能性があることを区分所有者に十分に説明し、慎重に意向を決定するよう理解を求める必要がある。

⑤事業計画の見直し

取得希望住戸に関するアンケート調査の結果に基づき、平均規模で設計していた建築計画を、区分所有者の希望とデベロッパーなどの販売戦略上の希望を反映させた計画として、住戸規模別住戸数の設定と配置計画を見直すと同時に、資金計画についても精査し、事業計画をより具体化する。

⑥第二次権利変換計画素案及び権利変換基準案の作成

区分所有者とデベロッパーなどの意向を踏まえた建替事業計画案に基づき、第二次権利変換計画案を立案する。この段階では建替え決議を見据え、概算ではあるが個別評価額を示すなど、より具体性のある権利変換計画案を作成する必要がある。

権利変換基準については、区分所有者の合意形成を容易にするという観点から、各マンションの個別事情を十分に踏まえて作成する必要がある。

ここでは、権利変換基準の内容がどの程度のものかの目安として、一つの考え方を後述する「(2) 権利変換基準の内容」において示すが、各マンションの状況に応じて、柔軟な権利変換基準の作成が望まれる。

⑦希望住戸に関する最終アンケート調査の実施

第二次権利変換計画素案を区分所有者に提示し、最終的な希望住戸に関するアンケート調査を実施する。

このアンケート調査の結果に基づき、基本設計を進めることになるので、この段階で決定した希望住戸と、建替え決議後の権利変換計画策定の段階で希望する住戸が大きく異ならないように、区分所有者の理解を得ておくとともに、調査結果を吟味することが重要である。

⑧建築計画の部分修正

事業の熟度が高まり、区分所有者も真剣に将来のことを考え始めると、当初行ったアンケート調査における希望住戸と異なった住戸を希望することも多々ある。したがって、最終アンケート調査を基に建築計画の一部修正を行う。

⑨建替え決議案の作成

第二次権利変換計画素案及び部分修正した建築計画に基づき、建替え決議案を作成する。建替え決議で定めるべき事項は以下のとおりである（区法 62④）。

表 3-32 建替え決議において定める事項

①新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要 ②建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額 ③前号に規定する費用の分担に関する事項 ④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項
--

マンション再生円滑化法により事業を実施する場合に、再生組合が作成する事業計画並びに権利変換計画の内容は、建替え決議で定めるべき事項に合致している必要がある。

建替え決議案をあまりにも詳細に記載しすぎると、再生組合を設立し事業を実施する過程において事業計画に一部変更が生じた場合等に、建替え決議が無効となる事態にもなりかねないので、事業計画などにおいては比較的詳細に内容を定めておきながら、建替え決議案は柔軟に対応できる程度の定め方しておくことも重要である。

2) 権利変換基準の内容

①建替え前の資産評価の方法

従来のマンション建替えの事例を見ると、建替え前の資産の評価については、建替え前の敷地の価額を土地の共有持分比で分割して算出したものが多い。これは、昭和 30 年～40 年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社が分譲したものは、南面住戸で 5 階建て程度のものが多く、住戸の場所による価額格差があまりなかったためと考えられる。

しかし、各住戸の向きや階層差によって当初から購入価格に格差があったマンションについては、土地の共有持分比で按分して評価したのでは、区分所有者の合意を得ることが困難な場合もある。

建替前マンションの資産評価については、各専有部分の大きさ（原則的には土地持分）を基本としつつも、位置効用比や購入時の価格比等を参考にするなど、各マンションの個別事情等を考慮した評価方法の検討が必要となる場合がある。

総合設計制度を用いて容積率の割増しを受ける場合など、既存容積分については位置効用費などを考慮し、容積割増し分については土地持分を用いるなど、不動産鑑定士の意見などを参考に衡平なルールを検討する必要がある。

なお、建替前マンションの資産評価は、区分所有者の建替え参加の意思決定と深く関わり、その配分方法が合意形成に重大な影響を及ぼすこととなるため、配分方法は慎重に検討する必要がある。

また、マンション再生円滑化法に基づく「再生前マンションの相当の価額」（再法 62）と、区分所有法及びマンション再生円滑化法に基づく「売渡し請求の時価」（建替え不参加者に対するもの（区法 63・再法 15）、権利変換計画非賛成者に対するもの（再法 64））については、一般的に、評価時点の違いを除き算定方法は同じであると解釈されているため、建替前マンションの価額と売渡し請求の価額との整合性に配慮する必要がある。

②建替え後の資産評価の方法

建替え後の資産の評価は、不動産鑑定評価あるいはデベロッパーなどによる販売価格から類推し、各住戸の価額を決定して区分所有者に提示するのが一般的である。ただし、この段階ではまだ概算価額であり、今後変更の可能性もあることについて、区分所有者に十分に説明しておく必要がある。

③住戸選定の基準

住戸選定の基準は建替え決議における「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項（区法 62④IV）」に該当するものであり、「再建建物の設計の概要（区法 62④I）」において示される各専有部分が誰に帰属することになるのか、帰属の結果その対価をどのように清算することになるかについて、その決定の仕方又は基準を定めなければならない。

したがって、建替え決議の時期と住戸選定期間の関係については、建替え決議時点で住戸選定そのものが終わっている必要はないが、少なくとも建替え決議においては住戸選定のルール、基準が定められていることが必要となる。

この住戸選定に関しては、区分所有者にとっても最も関心があり重要な事項であるため、この対応に失敗すると建替え決議そのものに影響を与えることになるので慎重な対応が必要である。

住戸選定においては、区分所有法第 62 条第 5 項に「各区分所有者の衡平を害しないように定める」と規定されている。また、マンション再生円滑化法第 59 条に「関係権利者間の利害の衡平に十分考慮を払って定める」と規定されているため、区分所有者数が比較的少なく全員同意で事業が進められる場合には、建替え決議前に住戸選定を終える方が権利者も安心して事業に参画できるため望ましい。しかし、全員同意で事業が進められない場合は、未賛同者が想定され、賛同者だけで住戸選定を行うことは衡平性を欠くことになるので問題である。

したがって、建替え決議時には住戸選定のルールだけを決め、住戸選定そのものは催告期間が終了し建替え参加者が確定した時点で行うことが通常であり、当該マンションの権利者の状況などを総合的に判断し、原則として住戸選定は建替え決議後、権利変換計画前に行うのが妥当である。

住戸選定の基準は、各区分所有者が自由に希望の住戸を選定できることとし、重複希望の住戸があった場合は抽選等による方法が一般的に行われている。建替え前後でマンションの規模や形状が大きく異なる場合には、こうした方法による選定が原則的には望ましいと考えられる。しかし、高齢者等の資金的弱者への配慮が当該建替え事業を推進する上で重要となる場合には、各区分所有者の同意を得た上で、資金的弱者に選定の優先順位を与えるなど、各マンションの状況に合わせた選定ルールを検討することも必要になる。

④費用負担の基準

建替え前後の資産評価を実額で提示する場合は、区分所有者が負担する費用は、建替

え後の資産評価額から建替え前の資産評価額を差し引いたものとなる。

建替え後の各住戸の資産評価額は、専有部分の床面積の大きさ、住戸の位置する階数、方位等を考慮して定められるのが一般的である。

なお、標準還元床面積（建替え前の住戸面積に還元率を乗じたもの）に対して増し床する場合の費用負担額については、建て替え前の住戸面積までの増し床については権利床価格（原価）で取得できるとする場合や、増し床価格を分譲価格又はそれに近い価格として新規希望面積までの増し床を可能とする場合等がある。

また、取得住戸数を増やす場合は、再生組合から特定分譲を受けること等、増し床単価と特定分譲単価に差をつけるなどの工夫をするなど各マンションのおかれている状況に応じて、適切な増し床基準の作成が必要となる。

増し床負担額の支払い時期については、組合員が金融機関からの資金借入れ等を行う場合、抵当権の設定の関係により建替え後のマンションの登記前の支払いが困難な場合がある等、負担金の支払い時期が制約されることがあるため、建替え後のマンションの引渡し時期と登記時期との関係、負担金が未払いのまま引渡しする場合の対応（先取特権の設定等）等について検討しておくことが必要である。

3. 3. 2 評価・補償

区分所有者が安心して建替事業に参加できるためには、建替え決議のときまでに、権利変換計画に係る主要な事項は決まっていることが必要である。

したがって、再生組合設立後の権利変換計画作成業務は、区分所有者の希望する住戸の最終決定のための選定作業を行うこととなる。権利変換段階になると実施設計図書も作成され、事業費についてもより精度が上がってきているので、適宜必要な見直しを行う必要がある。

(1) 建替前（従前）マンションの評価

マンション再生円滑化法第 62 条の規定に基づき、建替前マンションの区分所有権等の価額は、組合設立認可の公告の日から 30 日の期間を経過した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を考慮して定める相当の価額となっている。

建替前マンション全体の価額を各住戸に配分するとき、階層や方位、位置などによる効用比を採用するか否かは、建替前マンションの状況に応じて判断する必要がある。

(2) 建替え後のマンションの評価

マンション再生円滑化法第 63 条の規定に基づき、建替え後のマンションの区分所有権の価額等は、マンション建替事業に要する費用及び組合設立認可の公告の日から 30 日の期間を経過した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等を考慮して定める相当の価額となっている。これは建替え後のマンションの価額は原価と時価を勘案し定めよということである。原価とは建替え後のマンションの敷地の価額に建替え後のマンション建設に係る事業費を加算して、補助金等の収入がある場合には、それを控除したものである。また、時価とは建替え後のマンションの販売可能価額である。

この方法で設定した建替え後のマンションの総額を、階層や方位、位置などによる効用比を加味して各住戸に配分し、各住戸の建替え後の価額を決める。

また、マンション再生円滑化法第 59 条の規定に基づき、権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮を払って定めるべきものであり、住戸選定についても同様に衡平なルールを作成して決定すべきである。

しかし、衡平なルールとは、それぞれのマンションの状況によっても異なるため、再生組合の内部で十分に協議を重ね決定していく必要がある。

以上の手続きを経て、再生組合は区分所有者の意向を反映した権利変換計画書原案を作成し、関係権利者（借家権者、抵当権者等）の同意及び審査委員の過半数の同意を得た上で、総会において組合員の議決権及び持分割合の各 5 分の 4 以上（客観的事由に該当するものとして、多数決割合を引き下げて建替え決議があった場合は、組合員の議決権及び持分割合の各 4 分の 3 以上）の賛成で権利変換計画を決定し、これをもって都道府県知事等に認可申請し、認可を受ける必要がある。

参照 関連事項 2.2.3 権利変換計画の策定及び認可

(3) 補償

1) 権利変換を希望しない旨の申出等

マンション再生円滑化法第 56 条の規定に基づき、建替えには賛成であるが、転出希望の区分所有者は、組合設立の認可公告があった日から起算して 30 日以内に、権利変換を希望せず、自己の所有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭給付を希望する旨を申し出ることができる（再法 56①）。

隣接施行敷地権を有する者や施行底地権を有する者についても同様に、組合設立の認可公告があった日から起算して 30 日以内に、権利変換を希望せず、自己の権利に代えて金銭給付を希望する旨を申し出ることができる（再法 56①）。

また、建替前マンションについて借家権を有する者のうち、賃貸借の終了請求がなされていないものも、上記の期間内に再生組合に対して、建替え後のマンションの部分について借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる（再法 56③）。

これは、権利変換計画作成に当たって、権利変換を受ける区分所有者と転出する区分所有者を確定するためである。

なお、30 日の期間経過後 6 か月以内に権利変換計画について認可が行われなときは、当該 6 か月の期間経過後 30 日以内に、既に行った申出を撤回し、又は新たに権利変換を希望しない旨の申出をすることができる（再法 56⑤）。

2) 転出補償金

権利変換を希望しない旨を申し出た区分所有者、隣接施行敷地権者又は施行底地権者、賃貸借の終了請求等をされていない借家権者で借家権の取得を希望しない旨を申し出た借家権者に対しては、権利変換期日までに、建替前マンションの相当の価額に、組合設立認可（又はその変更）の公告の日から 30 日の期間を経過した日から権利変換計画（又はその変更）の公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、権利変換計画（又はその変更）の公告の日から補償金を支払う日までの利息を付したものを支払わなければならないとされている（再法 75）。

なお、マンション再生事業では、市街地再開発事業と異なり、通損補償（都再法 97）に係る規定がないことに留意する必要がある。

表 3-33 物価の変動に応ずる修正率（再法 75、再省 41）

$\frac{Pc'}{Pc} \times 0.8 + \frac{Pi'}{Pi} \times 0.2$
備考
— Pc 、 Pc' 、 Pi 、 Pi' は、それぞれ次の数値を表すものとする。
Pc 基準日の属する月及びその前後の月の全国総合消費者物価指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の 3 か月の全国総合消費者物価指数の相加平均とする。
Pc' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の 3 か月の全国総合消費者物価指数の相加平均

P i 基準日の属する月及びその前後の月の投資財指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の3か月の投資財指数の相加平均とする。

P i' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の3か月の投資財指数の相加平均

二 各月の全国総合消費者物価指数の基準年が異なる場合又は各月の投資財指数の基準年が異なる場合においては、従前の基準年に基づく月の指数を変更後の基準年である年の従前の基準年に基づく指数で除し、百を乗じて得た数値（その数値に小数点以下一位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。）を、当該月の指数とする。

三 $P c' \div P c$ 又は $P i' \div P i$ により算出した数値に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。

3) 借家権者に対する補償

マンション建替事業では、区分所有者等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。同様に、区分所有者等から配偶者居住権の消滅請求を受けた者は、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補償金が支払われる。

なお、賃貸借の終了請求等がされていない借家権者への対応は、原則として各賃貸人が個別に対応することが前提となる。

また、賃貸借の終了請求等がされていない借家権者が権利変換を受けない旨の届出を再生組合に提出し、権利変換計画で借家権価額が記載された場合は、再生組合から借家権者に補償金が支払われる（もともと、慣例等により借家権価額が記載されることはほとんどないと考えられる。）。

なお、借家権者対応は、建替え事業を推進する上で非常に重要な要素となるため、各賃貸人等への借家権者対応の重要性の周知、借家権者における事業に対する理解度や反応等の情報収集を十分に行っておくことが望まれる。

(4) 建替前マンション等の明渡し

マンション再生円滑化法に基づく権利変換では、建替前マンションを占有していた者は、権利変換期日において占有する権限を失ってしまうが、建替前マンション等の明渡しの期限までは、その占有を継続することができる（再法71、79）。

明渡しの期限は、施行者が明渡しの請求をした日から起算して30日を経過した日の後の日でなければならないとされている（再法80②）。

なお、売渡し請求をしたが、明渡しがなされない場合など、建替えの非賛成者が明渡しに応じない場合には、裁判等の法的な手続きを視野に入れた準備を行っておくことが必要である。

第4章 再生実施計画の策定実務（更新編）

本章の建替え・更新別の解説の対象は表4-1のとおりである。

表4-1 本章の解説の対象（建替え・建物更新別）

目次	建替え	更新	備考
4.1 建物更新とは	4.1.1 建物更新に該当する工事	●	
	4.1.2 建物更新の実施方法	●	
4.2 更新事業計画作成のための調査	4.2.1 計画条件の調査・把握	●	
	4.2.2 区分所有者の状況と意向等の調査	●	
4.3 事業計画の作成	4.3.1 事業計画の策定内容	●	
	4.3.2 再生後マンションの設計	●	
	4.3.3 資金計画の検討	●	
	4.3.4 行政手続き・各種法適合に係る申請	●	
4.4 権利変換計画の作成	4.4.1 権利変換計画案の検討	●	
	4.4.2 評価・補償	●	

第2章ではマンションの建替え・更新に係る法律上の手続きについて解説したが、マンションの更新の実現に向けては、そういった手続きを瑕疵なく進めることに加え、そのマンションに最適で実現可能な更新実施計画を立案し、区分所有者などの関係権利者の合意形成を円滑に行うことが欠かせない。

このため第4章では、更新実施計画の策定実務に着目し、その進め方やポイントについて解説する。

更新実施計画の策定実務は、大きく以下の4つの分野の業務から成り立っており、更新事業を円滑に進めるためには、4分野の業務を検討段階、計画段階、権利変換段階の段階ごとに並行して実施し、最終的な権利変換計画の合意形成に向けて収束させていくことが必要となる（区分所有者の個別対応及び関係権利者との調整については、建替え・更新の共通事項として、第5章で解説する。）。

1) 更新事業計画の策定

更新事業は、既存構造躯体を維持する点が特徴的な事業であるため、事業計画の策定に当たっては、既存構造躯体の劣化状況や既存建築物としての法適合状況等を把握することが重要となる。その上で、マンションの敷地条件や市場性などの計画条件を整理するとともに、各区分所有者の状況や意向などをなるべく正確に把握し、それらの前提条件の下で実現可能な最も適した事業手法を選択する。

この上で、再生後マンションの建築計画を行い、事業費を算出し、資金調達方法も含めた実現可能な更新事業計画を立案する。

2) 権利変換計画の策定

権利変換計画の策定は、区分所有者の意向を引き出しながら、再生前のマンションに係る権利を再生後マンションの特定の住戸などに置き換える作業である。この作業は、更新の方法によって、大きく進め方が変わる。

従前の住戸位置や規模を維持することを希望する区分所有者が多く、専有部分の区画の位置を変更せずに、構造躯体の維持回復や内外装や設備を一新するような場合には、権利を変換するというよりは、工事に要した費用を各区分所有者が負担する大掛かりな改修というイメージに近い。

他方で、従前の住戸位置や規模によらず、新たな住環境を希望する区分所有者や転出希望者が多く、専有部分の区画の位置も含めて更新工事を行うような場合には、建替えと同じような権利変換を行うことになる。特にこの場合には、区分所有者の意向をできる限り反映した建築計画の立案が必要であり、そのためには区分所有者の意向を確認しつつ、更新事業計画との間でフィードバックを繰り返しながら、実現可能な権利変換計画を策定する必要がある。

3) 区分所有者の個別対応

個々の区分所有者が更新に賛同できない隘路を事業面でどのように解消するかを検討する。

更新の合意形成に向けて未賛同者への対応と、各区分所有者の内面の不安事項への対応が重要となる。更新事業を進めていく上で、特に重要となるのが、専有部分を大幅に改修済みの区分所有者への対応である。

4) 関係権利者との調整

事業実現に不可欠な区分所有者以外の関係権利者との合意状況をいかにつくり上げるかが検討内容となる。

建物更新決議の効果は区分所有者以外には及ばないことから、更新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利害関係の調整が重要となる。

各段階における各分野の検討事項は概ね次のとおりとなる。

図 4-2 更新実施計画の策定実務の4分野と各検討段階の関係

	検討段階	計画段階	権利変換段階	
	<p>更新構想の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> 更新計画を推進するかどうかの判断材料 他の再生等手法との比較のための更新構想、モデル権利変換計画の作成 	<p>更新事業計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> 更新事業を実施するかどうかの判断材料 基本設計に基づいた、更新事業計画、権利変換計画素案の作成 	<p>権利変換計画の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> 各自の権利変換の内容に同意できるかどうかの判断材料 実施設計に基づいた、権利変換計画の作成 	
	<pre> graph LR A[再生等検討決議] --> B[建物更新推進決議] B --> C[建物更新決議] C --> D[再生組合設立認可] D --> E[権利変換計画の議決] E --> F[権利変換計画の認可] </pre>			
更新事業計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ○計画条件 ○意向 ○建築計画 ○資金計画 	<ul style="list-style-type: none"> 更新構想に係る事業フェーズ 改善レベル・範囲 企画設計レベル 概算収支計画 	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画に係る事業条件 計画内容、資金負担等 基本設計レベル 年度別収支計画 	<ul style="list-style-type: none"> 適宜見直し 適宜見直し 実施設計レベル 権利変換計画との調整
権利変換計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ○住戸選定 ○床価格 ○権利変換 	<ul style="list-style-type: none"> 基本的なルールづくり 平均変換率、概算負担額 モデル権利変換 	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換基準づくり 住戸別概算床価格 権利変換計画素案 	<ul style="list-style-type: none"> 配置調整、決定 資産評価 権利変換計画
区分所有者の個別対応	<ul style="list-style-type: none"> ○合意形成 ○組織 	<ul style="list-style-type: none"> 事実関係と意向の把握 組織体制づくり 	<ul style="list-style-type: none"> 問題意識の共有 不安事項解消策の検討 説明会、懇談会などの実施 未賛同者への対応 	<ul style="list-style-type: none"> 非賛成者への対応 訴訟準備 再生組合設立
関係権利者との調整	<ul style="list-style-type: none"> ○権利関係 ○担保権 ○借家権 	<ul style="list-style-type: none"> 権利関係の調査と把握 アンケートなどによる実態把握 実態把握と情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> 対応策の検討と実施 登記簿調査と個別説明 契約更新時の申し入れ 	<ul style="list-style-type: none"> 同意取得などの対応 同意取得 合意解約、同意取得、賃貸借終了請求

4. 1 建物更新とは

建物更新決議を行うに当たっては、既存マンションの状況や区分所有者の意向を踏まえ、共用部分及び専有部分それぞれで行う工事の範囲や内容を決める必要がある。工事範囲・工事内容に着目すると、大きく3つのパターンが考えられるが、それぞれの場合で権利変換や費用負担の考え方が異なり、事業全体の組み立て方が異なってくる。

このため、この節では、まず、どのような工事が「建物更新」に該当するのかを解説した上で、3パターンの更新の考え方を解説する。

4. 1. 1 建物更新に該当する工事

近年、建築技術の進展に伴い、老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方法として、既存構造躯体を維持しながら、1棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて、共用部分と全ての専有部分を更新する、いわゆる「一棟リノベーション工事」の方法をとることが可能な場合がある。一棟リノベーション工事によれば、耐震性不足等の問題がある建物についても、建物の軽量化、耐震補強等によって建物の安全性を高めるとともに、その外観や内観を大きく転換し、設備を一新することができるなど、建替え工事と同様の再生効果を生じさせることができるとされる。

こうした施工方法があることを踏まえ、区分所有法において、「建物の更新」とは、①建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、②これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいうとされている（区法64-5①）。

建物の更新においては、共用部分の工事と専有部分の工事をいずれも実施する必要があるが、そのタイミングについては特に制約は設けられていない。例えば、専有部分に対する工事が同時には行われず、順次行われる場合であっても、建物更新決議で定められた建物の設計の概要に従って行われるものであれば、「建物の更新」に該当すると考えられる。

①共用部分の形状の変更

「建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のため」の典型例としては、区分所有建物の耐震性、機能性、耐久性等の維持・回復を目的とするものが想定される。

具体的には、構造躯体（柱、梁、壁、床等）の維持・回復工事（耐震改修、ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策等）のほか、単なる現状維持にとどまらず、積極的に価値を増進させるような工事（ライフスタイルの変化に応じた間取り変更等）を実施するような場合がこれに当たり得る。

また、「共用部分の変更（区法17①）」とは異なり、「共用部分の『形状の』変更」とさ

れているのは、その程度にかかわらず、共用部分の物理的形狀に変更が生ずる行為を広く対象とする趣旨である。そのため、共用部分の保存行為（区法 18①ただし書）、管理に関する事項（同項本文）、変更（区法 17①）の全てが対象となり得る。

②専有部分の変更

i 全ての専有部分の変更

「建物の更新」に該当するためには、全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることが必要であるため、1つでも全く変更を行わない専有部分がある場合には、「建物の更新」には該当しない。なお、全ての専有部分で変更をするのであれば、その工事の内容は同一である必要はなく、例えば、全ての専有部分において躯体の補修を行いつつ、特定の専有部分のみ排水管の交換を行う、といったことも可能である。

ii 形状の変更

ここでの「形状の変更」も、その程度にかかわらず、専有部分の物理的形狀に変更が生ずる行為を広く対象としている。

例えば、専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置するケースでも、専有部分の形状の変更当たるものと解される。もっとも、専有部分の形状を変える必要があるため、例えば、専有部分の内壁はそのままに、壁紙のみを張り替える工事は、「形状の変更」には該当しないと考えられる。

iii 変更の範囲

また、建物の更新においては、全ての専有部分の形状、面積又は位置関係を変更するため、例えば、複数の専有部分を1つの専有部分にまとめる工事を行うことも可能である。

もっとも、建物更新決議においては、建物の更新に要する費用の分担に関する事項や建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項を定める必要がある（区法 64-5②）、これらの事項については、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないこととされている（区法 64-5③、62⑤）。そのため、例えば、建物の更新決議において、複数の専有部分を1つにまとめる工事を行い、一部の区分所有者の区分所有権を失わせる場合には、当該区分所有者の同意が必要であると解される。

iv 共用部分の形状の変更に伴う変更

専有部分の変更は、①の共用部分の変更に伴って行われるものであることが必要であるため、全ての専有部分を変更した場合であっても、共用部分の変更と独立して行われるような内容であれば、「建物更新」には該当しない。例えば、外壁側の躯体の補修や外装材の変更を行いつつ、全ての専有部分も含めて給排水管の交換を行うような場合については、それぞれが独立して実施されるものであることから、「建物更新」には該当しないものと考えられる。

4. 1. 2 更新事業の実施方法

上記に該当する工事を行う場合には、建物更新として決議を行うことが可能であるが、このマニュアルでは主に、既存構造躯体を維持しながら、1棟全体を一旦スケルトン状態とした上で、共用部分及び全ての専有部分に必要な工事を行うよう実施方法を取り扱う。

改正区分所有法においては、下図のとおり「共用部分の変更決議の多数決要件の緩和（区法 17⑤）」や「共用部分の変更・管理に伴い必要となる専有部分の保存・利用改良行為についての改正（区法 17③、18④）」などにより、これまで以上に改修によって実施することができる範囲が広がっており、また、合意形成のハードルが下がっている。これは、多くの費用と合意形成の労力をかけて、更新事業を行うのであれば、1棟全体を一旦スケルトンにした上で、必要な工事を行う方が効率的に工事を実施できるためである。

図 4-3 共用部分の管理・変更の範疇で実施できる工事内容

工事の内容の例		区分所有法上の扱い
①	<p>【配管の全面更新】</p> <p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> 共用部分の配管の更新 <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> 全ての専有部分の配管の更新 	<p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部分の管理 (第18条第1項本文) <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等 (第18条第4項)
②	<p>【耐震改修 + 共用部分の全面更新】</p> <p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修（フレース補強、開口部補強、耐震スリット設置等） 共用部分の配管の更新 外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新 <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> 全ての専有部分の配管の更新 	<p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部分の変更 (第17条第1項) ✓ 共用部分の管理 (第18条第1項本文) <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等 (第17条第3項、第18条第4項)
③	<p>【躯体の維持・回復】</p> <p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> 躯体（壁・柱・床など）の維持・回復（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策） <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記工事に伴い必要となる専有部分の内装・床材の張替え（壁紙張替え、フローリング張替え等） 	<p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部分の管理 (第18条第1項本文) ※ 工事の規模・程度によっては、保存行為や変更となる場合もあり得る <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等 (第18条第4項)

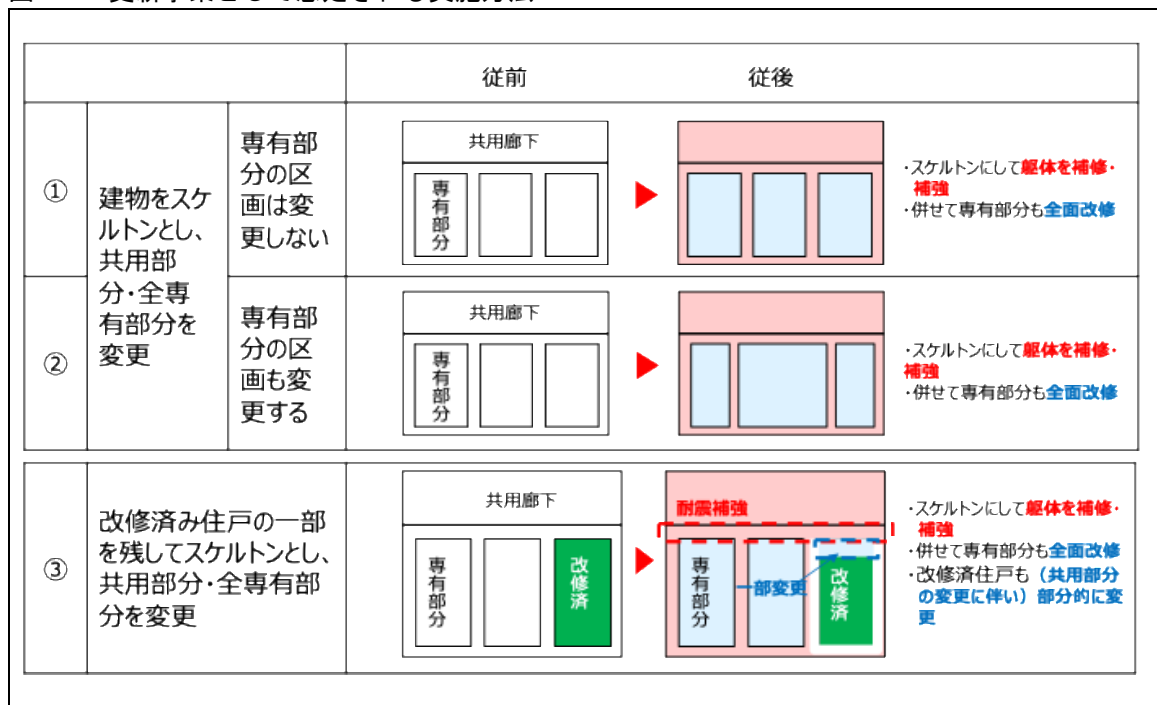
その上で、更新事業の実施方法として、典型的には、1棟全体を一旦スケルトンにした上で、専有部分の区画は変更せずに、共用部分及び全専有部分の工事を行う方法が想定される（下図の①パターン）。住戸位置や面積は、現状維持で良いという区分所有者が多い場合に想定される手法である。転出希望者がいなければ、保留床が生まれなため、更新事業に係る費用は各区分所有者が自己負担をするという考え方が基本となる。ある意味、改修事業の延長のような事業の組み立てとなる。

続いて考えられるのが、専有部分の区画も含めて、1棟全体をスケルトンにした上で、共用部分及び全専有部分の工事を行う方法である（下図の②パターン）。マンションに残りたいが費用負担を極力減らしたいニーズや、逆に費用負担をしてでも住戸規模を広げたいニーズが多い場合に想定される方法である。また、保留床としての処分可能性を踏まえて、市場性の高い住戸配置に変更することも考えられる。いずれにしても、区分所有者や事業協力者の意向を踏まえて、既存構造躯体のフレームの中で、一定の制約のもと、住戸のプランニン

グを行う。既存構造躯体が維持される点で建替えと異なるものの、事業の進め方や権利変換の考え方は建替えと同様の考え方になることが想定される。

パターン①②いずれも、1棟全体を一旦スケルトン化した上で、全ての専有部分について、全面的に改修を行うことを基本的には想定しているが、専有部分を改修済みの区分所有者が多い場合には、二重の費用負担を求めることになるため、合意形成が難しくなる。こうした改修済みの住戸への対応として、スケルトン化する範囲を限定して更新事業を行う方法も考えられる（下図の③パターン）。すなわち、全面的に専有部分の変更を行う住戸と、部分的に専有部分の変更を行う住戸（改修済みの部分は変更しない）を分け、一部を残してスケルトン化するという方法である。この場合、費用負担の考え方について留意が必要であり、共用部分に係る事業費と専有部分に係る事業費を分け、専有部分については、更新工事による内容を踏まえて負担額を設定することが想定される。

図 4-4 更新事業として想定される実施方法



4. 2 更新事業計画作成のための調査

4. 2. 1 計画条件の調査・把握

マンションの更新を円滑に進めるためには、当該マンションの更新に係る計画条件を調査・把握することで事業の課題や制限を抽出し、これを前提に更新事業の成立性を検討しつつ、最終的に実現可能な更新事業計画にまとめ上げる必要がある。

計画条件として調査・把握しておくべき事項は、以下のとおり。

- (1) 建物の老朽度調査
- (2) 法規制の確認
- (3) 各種支援制度の確認
- (4) 物理的な制約に関する調査
- (5) 不動産市況の確認
- (6) 更新前マンションの権利関係等の調査
- (7) 管理組合の財務状況や規約の把握

更新事業は、既存構造躯体を維持する点が特徴的な事業であるため、事業計画の策定に当たっては、(1)において既存構造躯体の劣化状況や、(2)において既存建築物としての法適合状況等を把握することが重要となる。いずれも、計画段階で実施すべき調査は、更新事業の実施を前提として相当の費用をかけて行うことになるため、更新推進決議の際に、修繕積立金を充当できるように規約改正をしておくことも考えられる。

(1) 建物の老朽度調査

マンションの再生等の検討に当たっては、最初のステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に判定し、その判定結果に基づき、再生等の必要性等を検討することとなるため、建物の老朽度調査は、マンションの再生等の方向性を決める上での判断材料として重要な調査となる。さらに、更新事業では既存構造躯体の劣化状況をはじめ既存建築物の状況を踏まえて、事業計画を策定することになるため、この段階から事業計画の前提条件となることを意識した調査を行うことが望ましい。

建物の老朽度調査については、比較検討マニュアルに詳細が記載されているため、以下にその概略を示す。

1) 管理組合による老朽度の簡易判定

準備段階においては、専門家に依頼する前に、一般の建物所有者が、自らのマンション等の現状を大まかにでも認識しておくために比較検討マニュアルに基づく「簡易判定」を行うことが望まれる。この場合の簡易判定は、「安全性」と「居住性」の2つの側面から行う必要がある。

安全性判定に関する項目は、構造安全性と防火・避難安全性の観点から判定する。いずれも居住者の安全性に関わる重要な項目のため、「問題ありの可能性がある」項目が1つでもあれば、「安全上の危険性のおそれがある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにする必要がある。

居住性判定に関する項目については、居住性や設備の水準の観点から判定する。これらは区分所有者の現マンション等に対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なるため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは管理組合において任意に判断すべきである。

2) 専門家による老朽度判定

①老朽度判定の概要

検討段階においては、専門家による老朽度判定を行い、マンションの老朽度を客観的に判定し、再生等の必要性を検討する。

比較検討マニュアルに基づく専門家による老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とする（各住戸内の専有部分については各居住者の個別的意向が強く反映されるため、客観的な評価は難しいと考えられる。）。

老朽度判定の基本項目については、「構造安全性」、「防火・避難安全性」、「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「設備の水準」、「バリアフリーの対応状況」の5つとし、それぞれ部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定して、老朽度判定を行う。

老朽度判定の際に、客観的事由（区法 62②）＝要除却等認定基準（再法 163-56②）

への該当性も見据えた調査を可能な範囲で実施しておくことにより、その後のマンションの再生方針の検討材料とすることが可能となる。

表 4-5 老朽度判定の基本項目

1. 構造安全性
・耐震性
・構造躯体の材料劣化・構造不具合（コンクリート強度、中性化深さ、鉄筋腐食による外壁等剥落危険性、ひび割れ、基礎の沈下、傾斜等）
・非構造部の材料劣化（仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等）
2. 防火・避難安全性
・主要構造部の耐火性能
・内部延焼に対する防火性（防火上主要な間仕切壁、面積区画、堅穴区画等）
・避難の安全性及び容易性（共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配等）
・避難経路の防煙性（共用階段及び共用廊下の防煙性）
3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性
・階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性
4. 設備の水準
・消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備
5. エレベーターの設置状況

②耐震診断の実施

「構造安全性」における耐震診断は、耐震改修促進法第 16 条第 1 項の規定に基づき、既存不適格建築物であるマンション所有者の努力義務とされている。また、地方公共団体が指定した避難路の沿道のマンションで一定の要件を満たすもの等は、耐震改修促進法第 7 条第 2 号又は第 3 号の規定に基づき、その所有者は耐震診断を行い、その結果を耐震改修促進計画に記載された期限までに所管行政庁に報告する必要があることに留意する必要がある。

耐震診断の実施にあたり、耐震性不足に係る要除却等認定（再法 163-56② I）や耐震改修促進法第 25 条の規定に基づく「耐震改修の必要性に係る認定」を受ける場合、客観的事由への該当性を確認する場合には、一定の講習を受けている建築士等により、耐震改修促進法に基づき定められた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」に従って耐震診断が行われなければならない。

これらの認定等に適用可能な診断方法として、同告示別添第 1 本文ただし書の規定に基づき国土交通大臣が認めた方法（耐震性のないことを判断することができる認定診断法）としては、「一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める「第 2 次診断法」及び「第 3 次診断法」等がある。ただし、これらの基準に定める「第 1 次診断法」等については、耐震性のないことを判断することができる認定診断法として認められていないことに留意する必要がある。

耐震診断・耐震改修のための耐震支援ポータルサイト（一般財団法人日本建築防災協

会)では、耐震診断を実施する建築士事務所の一覧を公開している。また、耐震診断に係る費用に対しては、地方公共団体が補助を行っている場合があるため、当該マンションが存する地方公共団体がやっている制度について確認しておくことが望まれる。

③その他要除却等認定基準への該当性を見据えた調査

そのほか、建物の老朽度の判断に当たっては、要除却等認定マンションの認定対象である、火災安全性不足(再法163-56②Ⅱ)、外壁等剥落危険性(同項Ⅲ)、配管設備腐食等(同項Ⅳ)、バリアフリー不適合(同項Ⅴ)などが、有効な調査事項となる。

これらの認定を受ける場合には、次表に掲げる一定の資格を有する者(建築士等)がマンションの調査・判定を行うとともに、当該有資格者により調査・判定が行われたことを証する必要があることに留意する必要がある。

要除却等認定の詳細については、「要除却等認定実務マニュアル」を参照されたい。

表 4-6 要除却等認定に係るマンションの調査・判定を行うことができる調査資格者

認定対象	調査資格者
火災安全性不足	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 建物の規模・構造に応じた建築士
外壁等剥落危険性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一級建築士 ・ 二級建築士
配管設備腐食等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一級建築士 ・ 二級建築士
バリアフリー不適合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準適合判定資格者 ・ 建物の規模・構造に応じた建築士

④老朽度判定の考え方

老朽度判定は、設定した確認項目に対して、下表のグレード区分で行うことが基本となる。

表 4-7 老朽度判定のグレード区分

グレード	グレードの意味		対応	
グレードA	現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの		改善の対象項目とする必要はない	
グレードB	居住性	安全性	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する	
		B+		やや陳腐化しているもの
		B-		かなり陳腐化しているもの
グレードC	現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの		改善を行う必須項目とする	

「構造安全性」、「防火・避難安全性」については、居住者の安全性(人命保護)に関

わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善の対象と位置付ける必要がある。

一方、居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「設備の水準」、「バリアフリーの対応状況」の各指標については、グレードA・B+・B-の3段階評価とし、グレードCは設けない。

3) 事業計画（建築計画）策定のための建物調査

計画段階においては、更新事業計画を策定するために必要な詳細な建物調査を実施する。この調査には一定の費用を要することから、更新推進決議後、計画段階での実施を想定している。

①構造躯体の劣化状況等の調査

更新事業は、従前のマンションの構造躯体等を維持・活用することが特徴的な事業であるため、特に構造躯体の状況を把握することが必要となる。構造躯体の劣化状況や程度に応じて、必要な補修・補強工事の内容が異なってくるため、補修・補強工事を計画する上でも、構造躯体の状況を把握することが求められる。

具体的な調査項目としては、2)老朽度判定の基本項目としても列記されている「構造躯体の材料劣化・構造不具合（コンクリート強度、中性化深さ、ひび割れ・鉄筋露出、基礎の沈下、傾斜等）」が考えられるが、構造躯体の補修・補強工事の計画精度を高めるため、必要に応じて追加調査を行う。なお、マンションの構造躯体は多くの部分が内装材や外装材で覆われているため、この段階で全ての箇所を調査することは現実的ではなく、サンプル調査により工学的な判断に基づき建物全体の状況を想定した上で、補修・補強計画を策定する。工事実施段階で、建物全体をスケルトン化したときに、あらためて調査を行い、補修箇所等の確定が必要であることに留意が必要である。

建築後相当の年数が経過したマンションにおいては、前述の「構造躯体の材料劣化」の調査を行うだけでなく、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかについて、第三者機関による評価を活用することも有効である。こうした評価は、建物の劣化の程度に応じた合理的な補修・補強計画等を作成する際にも活用できるほか、保留床が生まれる場合には、当該住戸の売買等に当たり、建物が長期の耐久性を保持していることの説明資料にもなり得ると考えられる。

◎参考：RC 造建築物の耐用年数評価

- ・一般財団法人日本建築センター（BCJ）や一般財団法人日本総合試験所（GBRC）では、構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのか、適切な調査とその結果に対する工学的な検証に基づき検討する鉄筋コンクリート造建築物の「耐用年数評価」を行っています。
- ・こうした取組みも含め、近年の鉄筋コンクリート造の研究の進展により、コンクリートの中性化が進んでも、雨掛かり等がなくコンクリートの乾燥状態が維持されれば、鉄筋腐食が抑制され構造耐力性能の低下がほとんど生じないことが明らかになってきています。
- ・一般財団法人日本建築センターでは、これまでに評価を完了した約 500 棟の耐用年数（＝中性化が外壁等の屋外側の最外側鉄筋に到達する年数）の分布を公表しています。それによると、耐用年数が 100 年超のものが 60 数%あるなど、法定耐用年数よりはるかに長期に構造耐力性能が保持される可能性が高い建物が多いことが分かってきました。

（一財）日本建築センター「鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価」

[\(https://www.bcj.or.jp/kison/taiyounensu/\)](https://www.bcj.or.jp/kison/taiyounensu/)

（一財）日本総合試験所「鉄筋コンクリート造建築物の構造体の耐用年数評価」

[\(https://www.gbrc.or.jp/building_inspection/taiyounensu/\)](https://www.gbrc.or.jp/building_inspection/taiyounensu/)

②専有部分の状況調査

更新事業は、共用部分の形状変更だけでなく、「全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更」を行うことが条件となるため、事業計画の策定に当たっても、共用部分だけでなく専有部分も含めて建物全体の工事内容を検討することが必要となる。

この専有部分の工事内容の検討に当たっては、専有部分についても状況調査を行い、劣化状況やこれまでの改修工事の有無等を把握しておくことが必要である。

専有部分の調査に当たっては、以下の項目を調査することが考えられる。この段階（計画段階）における現況調査の目的は、基本設計・実施設計に向けた設計条件を固めることにある。したがって、以下の調査項目及び調査内容に関しては、住戸タイプ、階数、住戸位置を踏まえ、代表住戸を抽出して網羅的に調査を実施する。

表 4-8 専有部分の調査項目

調査項目	調査内容
梁貫通スリーブの位置・径	吸気口、換気口、エアコン用スリーブ
共用排水管床貫通位置・径	污水管・雑排水管の防火区画貫通処理の状況
給水管	管種・径、劣化状況、更新履歴
給湯管	管種・径、劣化状況、更新履歴
雑排水管（台所系統）	管種・径、劣化状況、更新履歴
同上（浴室系統）	管種・径、劣化状況、更新履歴
污水管	管種・径、劣化状況、更新履歴
給湯設備	熱源、能力、劣化状況、更新履歴
浴室	サイズ（1216 型、1317 型、1418 型）、劣化状況、更新履歴
断熱材（内断熱）	種別、厚み、熱伝導率、劣化状況、更新履歴

窓サッシ（ガラス）	遮音性能、ガラス（種別、厚み）、劣化状況、更新履歴
内装・仕上	仕上材（床、壁、天井）、劣化状況、更新履歴
住設機器	キッチン・洗面台の劣化状況、更新履歴
電力	契約容量、分電盤の劣化状況、更新履歴
自動火災報知設備	感知器の位置、作動状況、更新履歴
火災警報器	仕様、作動状況、更新履歴
インターホン	仕様、作動状況、更新履歴

一方、改修済住戸に関しては、検討段階における意向調査の結果を踏まえ、改修済の内装・住設機器、設備等の状況を具体的に把握するため、以下の項目を調査することが考えられる。

表 4-9 専有部分の調査項目（リフォーム済住戸のみ）

調査項目	調査内容
給水管	管種・径、改修済範囲、改修時期
給湯管	管種・径、改修済範囲、改修時期
雑排水管（台所系統）	管種・径、改修済範囲、改修時期
同上（浴室系統）	管種・径、改修済範囲、改修時期
污水管	管種・径、改修済範囲、改修時期
給湯設備	熱源、能力、改修時期
浴室	サイズ（1216型、1317型、1418型）、改修時期
窓サッシ（ガラス）	仕様、ガラス（種別、厚み）、改修済範囲、改修時期
内装・仕上	仕上材（床、壁、天井）、改修済範囲、改修時期
住設機器	キッチン・洗面台（材質、グレード、改修時期）

③ 図面がない場合の調査

現況建物の法適合状況の確認や、工事内容の検討を行う上で、マンションの現況の図面の確認が必須となる。このため、設計図書等の図面がない場合には、現地のマンションを実測・調査して現況の図面を作成することが必要となる。

また、設計図書等の図面が存在する場合も、過去の工事内容が記録されておらず、図面と現況の建物の状況が一致しない場合も想定される。したがって、図面と現況のマンションを照合することにより、現況の図面となっているかどうかを確認しておくことが求められる。

（２）法規制の確認

建替事業計画を検討する上では、再生後マンションの再建規模を設定するために必要な、建築基準法の形態規制などの法規制を前提条件として確認しておくことが重要であるが、更新事業計画を検討する上では、この点に加え、現況の建物の法適合状況（現行基準に適合しているか、既存不適格となっているか）や、更新事業を行うにあたり適合させなければならない規定を確認しておくことが重要となる。

1) 再生後マンションの規模を設定するための規制

概略の事業性を検討するためには、都市計画法・建築基準法による指定建蔽率や指定容積率、道路法による計画道路などの建築計画上の制限を確認することが必要となる。特に、都市計画法上の指定建蔽率や指定容積率に対する現マンションの利用建蔽率、利用容積率の状況等については、再生後マンションの規模感に影響する事項であることから、早くに確認しておく必要がある。

もともと、更新事業は、既存構造躯体を維持する点が特徴的な事業であるため、基本的には、建物のボリュームが大幅に増加することは想定されない。このため、これらの規制内容の確認は、更新事業を実施するための調査というよりは、建替えとの比較において、建替えが難しいことを確認するための調査であるといえる。

ただし、更新前マンションが、これらの規制について、既存不適合となっている場合には、更新工事の内容に制約が生じる可能性があり、この点については、2) で解説する。

これらの事項は、市販の都市計画図や地形図などによって概要は確認できるものもあるが、現マンションの特性に応じて特に留意すべき専門的な知識が必要な事項がある場合もあり、地方公共団体に相談、確認しておくことが望まれる。

2) 現況建物の法適合状況・更新に当たり適合させることが必要な基準

更新事業は、既存構造躯体を維持することが特徴的な事業であるため、建築基準法の適用についても、この点に留意した対応が必要となる。具体的には、次の3点に留意することが必要である。

既存建築物に更新工事を行う場合には、更新工事を行う部分だけでなく、更新工事を行った既存建築物全体を、建築基準法令に適合させることが必要となる。さらに、建築確認を要する場合には、建築物全体が法適合していることについての確認を受けることが必要となる。このため、現況建物の法適合状況を確認しておくことが必要となる。

新築工事を行う場合には、建築物の計画を現行の建築基準法令に適合させることが必要であるが、既存建築物に工事を行う場合には、一定の緩和措置が設けられている。この緩和措置は、現況建物の法適合状況や工事の内容により適用が変わるため、更新に当たって適合させることが必要な基準（緩和措置が適用されるのか否か）を確認しながら、更新事業計画を検討することが必要となる。

また、更新工事の内容によって、建築確認の手続きの有無が変わるため、この点についても確認をしながら、更新事業計画を検討することが必要となる。具体的には、建築基準法における増築、改築、大規模の修繕又は大規模の様式替に該当する場合には、建築確認の対象となる。

表 4-10 更新事業計画を検討する上で留意すべき建築基準法の手続き等

①建築基準法の手続き

建築物は、建築物として存在する限り、常に建築基準法に適合していることが必要とされている。建築物の規模・用途に応じて機会を捉えて、手続きにより、建築物の法適合状況を審査・検査し、担保することとしている。手続きの対象とタイミングは下表のとおり（マンションは多くの場合、1号建築物に該当するものと考えられる。）。

		タイミング			
		建築(新築、増築、改築又は移転)	大規模の修繕・大規模の模様替	用途変更	維持保全
規模・用途	1号建築物 (法別表第一(イ)欄の特殊建築物で、その用途に供する延床面積が200㎡超)	建築確認完了検査(中間検査)	建築確認完了検査(中間検査)	建築確認工事完了届 ※用途変更して1号建築物とする場合	定期報告 ※政令で定めるもの・特定行政庁が指定するもの
	2号建築物 (1号建築物を除くほか、階数2以上又は延べ床面積200㎡超)	建築確認完了検査(中間検査)	建築確認完了検査(中間検査)	手続不要	定期報告 ※階数3以上の特殊建築物や事務所等特定行政庁が指定するもの
	3号建築物 (1, 2号以外で都市計画区域等の区域内)	建築確認完了検査(中間検査) ※審査省略あり	手続不要	手続不要	手続不要
	上記以外の建築物	手続不要	手続不要	手続不要	手続不要

手続不要だからと言って、建築基準法に適合させなくてよいわけではないことに注意！！

②増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替

工事種別	意義
増築	建築物の延べ面積を増加させること(床面積を追加すること)
改築	建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後に、これと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てること
大規模の修繕	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕
大規模の模様替	建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替

※主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根又は階段

(建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除く。)

※修繕：性能や品質が劣化した部分を既存のものと概ね同じ材料や仕様により造り替える工事

※模様替：性能や品質が劣化した部分を既存のものと異なる材料や仕様により造り替える工事

③既存不適格

建築基準法では、建築物に対する建築基準法令の適用について、建築基準法令の改正又は都市計画、区域、数値等の決定若しくは変更により、現に存する建築物若しくは工事中

の建築物又はその敷地が建築基準法令の規定に適合しなくなる場合には、当該規定は適用しないこととしている（以下、このような状態を「既存不適格」という。）（建基法 3②）。

④遡及適用

建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図るための建築物に関する最低の基準を定めるものであり、このような基準に適合しない建築物が存在することは本来的には好ましくない。そこで、既存不適格である建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）を行う場合には、当該建築物に適用していなかった規定を適用し、当該増築等の工事の着手時点の建築基準法令の規定に適合することを求めることとしている（以下、このことを「遡及適用」という。）（建基法 3③Ⅲ・Ⅳ）。

また、建築物の用途を変更する場合にも、類似の用途相互間における変更を除き、一部の規定を遡及適用することとしている（建基法 87③・建基令 137-19）。

⑤既存建築物の緩和措置

既存不適格である建築物を現行の規定に適合させようとする、かえって建築物そのものを存置することができなくなったり、建築物の相当部分について大々的な工事をしなければならないとなったりするなど、建築主の負担が大きくなるために増築等が断念され、既存不適格が改善されないまま放置される「凍結効果」が生じてしまうおそれがある。そこで、建築基準法では、一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定を引き続き適用しない（既存不適格を継続する）こととする遡及適用の緩和措置を講じている（建基法 86-7）（以下、この措置を「既存建築物の緩和」という。）。緩和措置が適用される増築等や用途変更の範囲は、建築基準法施行令で定められている（建基令 137～137-16）。

用途変更の場合も同様に、既存建築物の緩和が措置されている（建基法 87④）。なお、この既存建築物の緩和は、建築基準法の規定ごとに措置されている。したがって、当該緩和措置は、既存不適格である規定についてのみ適用がされ、違反している規定については適用されない。

以上を踏まえて、更新事業計画の作成に当たっては、検討段階及び計画段階において、以下の点を確認しておくことが求められる。

①検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

概略の事業性を検討する検討段階では、「現況建物の法適合状況を確認するための書類」の有無を確認する。この書類の有無によって、計画段階で必要となる調査事項や確認事項が異なり、必要な期間や費用も変わるため、その見通しをつけるためにも、この段階で書類確認を行っておくことが望ましい。

表 4-11 現況建物の法適合状況を確認するために必要な書類

・ 検査済証

（検査済証を紛失している場合には、特定行政庁に対して、「処分等概要書」の閲覧を請求することや「台帳記載事項証明書」の発行を受けることにより、検査済証の交付状況を調査することが可能。）

・ マンションの図面やマンションに使用されている建築材料や建築設備の仕様、性能が記載された書類、特定行政庁による許可・認定通知書その他の図書

②計画段階

建物更新決議の成立に向けて更新事業計画を本格的に検討する計画段階では、現況建物の法適合状況の現地調査を行った上で、更新工事の内容に応じて、既存不適格の緩和措置の有無（更新にあたり適合させることが必要な基準が何か）や建築確認の手続きの必要性について確認を行う。

現況建物の法適合状況の詳細については、「既存建築物の現況調査ガイドライン（第3版）（令和7年11月国土交通省）」を参照されたい。

既存不適格の緩和措置の有無については、更新事業計画に大きな影響のある形態規制（容積率、建蔽率、高さ制限）の内容について以下のとおり概説する。他の規定に係る内容も含め緩和措置の詳細については、「既存建築物の緩和措置に関する解説集（第3版）（令和7年11月国土交通省）」を参照されたい。

表 4-12 形態規制に係る既存不適格の緩和措置の概要

<p>※ ここで、形態規制とは、建築基準法の容積率（建基法 52）、建蔽率（同法 53）、絶対高さ制限（同法 55）、斜線制限（同法 56）、日影規制（同法 56-2）、高度地区（同法 58）を指す</p> <p>①大規模の修繕・模様替に該当しない修繕・模様替を行う場合 いずれの規定も現行基準は遡及適用されない（建基法 3 ②）</p> <p>②大規模の修繕・模様替を行う場合 いずれの規定も現行基準は遡及適用されない（建基法 86-7①、建基令 137-12⑦）</p> <p>③増築を行う場合</p> <p>（i）容積率 エレベーターの昇降路の部分など容積率不算入部分を増築する場合であれば、不算入の限度を超えない範囲で増築が可能（建基令 137-8、137-9）。 さらに、「マンション再生型総合設計制度（再法 163-59）」や「建築物の耐震改修の計画の認定（耐震改修促進法第 17 条）」を活用できる可能性がある。</p> <p>（ii）建蔽率 現行基準が遡及適用される。 ただし、「建築物の耐震改修の計画の認定（耐震改修促進法第 17 条）」を活用できる可能性がある。</p> <p>（iii）絶対高さ制限 現行基準が遡及適用される。 ただし、「マンション再生型総合設計制度（再法 163-59）」を活用できる可能性がある。</p> <p>（iv）斜線制限 現行基準が遡及適用される。 ただし、天空率計算（建基法 56⑦）によって現行基準に適合できる可能性や、「マンション再生型総合設計制度（再法 163-59）」を活用できる可能性がある。</p> <p>（v）日影規制</p>
--

現行基準が遡及適用される。

ただし、特定行政庁の許可（建基法 55-2①ただし書）により増築が可能な場合がある。

(vi) 高度地区

現行基準が遡及適用される。

ただし、高度地区の制限において、特定行政庁等による許可等による例外措置を設定している場合には、増築が可能な場合がある。

なお、こうした建築基準法における規制は、あくまでも建築物としての最低限の措置を求めるものであり、更新事業計画を検討する上では、区分所有者の意向や、不動産市場での評価も踏まえて、必要な工事内容を検討することが求められる。

③ マンション再生円滑化法におけるマンション再生組合設立時の認可基準

ア. マンションの更新による客観的事由の解消

マンション再生円滑化法に基づく更新事業の場合は、マンション再生組合の設立認可申請に関して、「基本方針に照らして適切なものであること」が基準となっている。建築基準法における規制のほか、更新前マンションが客観的事由に該当し、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で建物更新決議をした場合には、マンションの更新により、当該事由の解消に努めることが求められている。例えば、耐震性不足により、多数決要件を引き下げて建物更新決議を行ったマンションについては、更新事業において、耐震改修を行うことが求められることになる。

表 4-13 マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針（抜粋）

第四 再生マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

1 マンション再生事業の施行者等が取り組むべき事項

へ マンションが区分所有法第六十二条第二項各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で建物更新決議をしたときは、マンションの更新により、当該事由の解消に努めることとする。

イ. 住戸面積基準

このほか、マンション再生円滑化法に基づく更新事業の場合は、再生後マンションの住戸面積に係る基準（原則 40 m²、単身者向け住戸 25 m²）が設けられている（3.1.1 参照）。このため、従前マンションの住戸面積がこの面積に満たない場合には、この基準に適合するように、各住戸の更新計画を策定する必要がある。ただし、「居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」については、面積基準が 30 m²まで緩和される特例があるため、この特例措置が適用され得るか否かなどの方針について、早い段階で行政庁に確認しておくことが必要である。

(3) 各種支援制度の確認

マンションの再生を円滑に進めるために、補助制度や融資制度、税制特例等の各種支援制度が存在する。こうした支援制度を活用する場合には、概算事業費の算出に影響があるほか、適用条件が設けられている場合には、建築計画に影響する可能性があるため、事前に確認をしておく必要がある。さらに、更新事業の中で、耐震改修を行う場合には、耐震関係の補助制度を活用することも考えられる。

例えば、一定の要件を満たす更新事業に対しては、優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）、都心共同住宅供給事業（マンション建替タイプ）等による補助を受けられる場合がある。

さらに、住宅金融支援機構によるまちづくり融資や、マンション更新事業に関連する税制特例がある。

また、更新時の転出者の土地、借地権等の買取費用については金融機関からの借入に対する全国市街地再開発協会の民間再開発促進基金による債務保証制度を活用できる場合がある。

これらの制度の適用を受けるためには、建築計画などが一定の要件を満たしていることが必要であり、補助制度については必要な年度に地方公共団体や国の予算措置がされていることが必要であることから、早い段階で地方公共団体等に相談し、要件や予算指定の状況を確認した上で、事業計画に見込んでいくことが必要である。

参照 共通参考資料 再生支援制度

(4) 物理的な制約に関する調査

更新事業計画を検討する上で、再生後マンションの建築計画の前提条件となる物理的な制約を確認するとともに、更新事業計画策定の基礎資料とするため、必要に応じて各種調査を実施する必要がある。

ただし、更新事業で行う工事は、建築工事としては既存建築物の改修の範囲にとどまるものであるため、基本的には、地盤地質調査や土壌汚染調査、埋蔵文化財調査、環境影響評価調査などの新築時に必要な調査を行う必要はない。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

概略の事業性を検討する検討段階では、建築計画の前提条件となる敷地面積を確認しておくとともに、供給処理施設の容量などが現状問題ないかどうかを把握しておく。また、概算事業費算出のため、今後必要となる各種調査の内容や費用などについて把握しておく必要がある。この際、現マンションの建設時点の設計図、敷地測量図などは、そのまま活用することができることから、既存資料を整理してみるとよい。

2) 計画段階

建替え決議の成立に向けて建替え事業計画を本格的に検討する計画段階では、概算の事業性を精査するため、既存資料が不足する場合には、必要に応じて以下のような調査を実施する必要がある。

表 4-14 物理的な制約に関する調査種別と調査事項

調査種別	調査事項
測量調査 (敷地測量、地形測量、高低測量等)	・敷地面積の確定、境界確定、公共施設の位置の確定 ・地形高低差、真北方位 ・占有物の位置の確認、保存樹木の位置の確認 等
供給処理施設調査	・既存埋設供給処理施設の許容量(電気、ガス、水道、電話、下水道等)の確認
電波障害関係調査	・TV電波受信状況、既存共同受信施設の確認 ・各種マイクロウェーブ回線状況の確認

(5) 不動産市況の確認

保留床を売却し、事業費の一部を回収する事業手法を検討する場合は、保留床売却額が区分所有者の取得床面積や費用負担額に大きな影響を与え、合意形成の成否を左右することになる。このため、検討段階及び計画段階の各段階において、不動産市況や不動産価格の動向などを適宜確認しておくことが重要である。この際、更新事業においては、新築だけではなく、既存マンション（買取再販の場合も含め）の価格動向や供給状況も含めて確認しておくことが必要である。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

計画全体の精度や熟度がまだ低い検討段階では、資金計画の各項目は他事例や経験値に基づくものであり、保留床価格に関しても近傍類似の事例から想定されるおおよその価格水準として把握することで足りる。

ただし、マンションの規模が比較的大きく、かつ、転出者が多く見込まれている場合で、一定の保留床を処分する必要がある場合には、その規模の妥当性を検証するため、同一地域における年間の新規・既存マンションの供給戸数などを検証しておくことも必要である。

なお、検討段階から保留床の販売時期までには一般的に数年間を要するため、その間の不動産市況の変動を見込まなければならない。複数の不動産会社などにヒアリング調査を行って価格の動向や供給状況を把握しておくことが望ましいが、推進決議前の段階で困難な場合は、少なくともコンサルタントなどの有する情報をもとに、一定の安全率を想定し検討しておくことが必要である。

2) 計画段階

計画段階になると計画の精度や検討の熟度も上がってくる。これに合わせて保留床の処分性についても、以下のような個別具体の検討を行い、事業成立性、特に区分所有者個々の負担必要額の把握などを行わなければならない。これらの情報は、すでに事業協力者がいればその協力を得て収集するのが望ましい。

表 4-15 保留床の処分性を判断する上で確認・検討すべき内容

① 供給圏域と年間供給戸数
② 新規供給物件の総額と単価、平均的な住戸タイプ、戸当り面積
③ 中古物件の総額と単価、平均的な住戸タイプ、戸当り面積
④ 買取再販物件の総額と単価、平均的な住戸タイプ、戸当り面積
⑤ 賃貸物件の流通量、平均的な募集賃料（戸当り、面積当り）、敷金等
⑥ 再生前マンション分譲時住戸価格
⑦ 現在の地価公示、相続税路線価等、資産関連のデータ
⑧ 住宅との併設施設の可能性（商業、公益施設など）
⑨ 住宅としての商品企画、価格等の成立可能性打診調査（デベロッパーヒアリング等）
⑩ 販売時価格の想定、価格推移の傾向、その他

また、単に近傍類似事例での価格だけではなく、同一地域における年間の新規・既存マンションの供給計画や戸数、新築分譲価格、住戸タイプ、共用施設の内容などについても把握しておく必要がある。併せて賃貸運用を想定した賃料水準の把握や仮住居用の賃貸住宅の流通状況などについても把握しておくことが望ましい。

(6) 更新前マンションの権利関係等の調査

更新前マンションの権利関係等は、建替事業と同様に、更新事業の組み立てや合意形成の進め方、議決権の行使などに大きく影響するため、早期に把握し、課題を整理しておかなければならない。

また、担保権者や借家権者などは、再生組合設立後には関係権利者として権利変換計画の内容について同意を得ることが必要となるため、早い段階から権利関係を調査しておくことが必要である。

個別の課題への対応については「4.9 区分所有者の個別事情への対応」「4.10 関係権利者との調整」で解説するが、ここでは調査として確認しておくべき対象項目と方法を中心として整理する。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

検討段階では、更新の推進について管理組合内の合意が得られない状況であることから、各種の権利関係の調査などは、基本的に管理組合において保管している既存の資料などを利用して行わざるを得ない。再生前マンションの権利関係等の調査における一般的な確認事項は、以下のとおりである。

表 4-16 権利に関する一般的な確認事項

①所有関係（所有者、共有関係、相続の有無）
②抵当権などの担保権の設定状況、差押、仮差押え、処分禁止の仮処分登記など「処分制限登記」の有無
③賃借人等の数、契約書の有無、契約残期間、契約形態（普通借家、定期借家）、家賃
④敷地利用権の共有持分の割合（専有面積割合か各戸均等割か等）
⑤借地契約内容（借地権マンションの場合）
⑥駐車場等で分譲された専用使用権等の有無
⑦公社の長期分譲物件等で所有権の移転状況と時期など

所有関係や担保権設定状況については登記簿調査が必要となるが、謄本の取得に費用が発生することやプライバシーにも関わることから、原則として建物更新推進決議において承認を得、その後に実施することが望ましい。それまではアンケート調査やヒアリングの機会を利用して自発的に申告してもらうのが妥当である。

敷地利用権の共有持分割合、土地の所有形態、区分所有建物以外の建物の有無などは既存資料で確認可能であるとともに、計画検討の前提条件ともなるので早期に調査しておくことが望ましい。特に、敷地利用権の共有持分の割合（専有面積割合か各戸均等割か等）は、各区分所有者の権利変換計画の内容を大きく左右するため重要な確認事項である。なお、多くのマンションは専有面積が同じであれば敷地利用権の共有持ち分も同じとなっているが、1983年の区分所有法改正以前のマンションを中心に、専有面積と敷地利用権がアンバランスになっているものがあるので、この点については早い時点でチェックをしておくべきである。

また、更新の実施には借家契約の解約若しくは賃貸借の終了請求又は権利変換計画について賃借人等の同意が必要となることから、賃借人等の数や契約期間、家賃等の状況につ

いても、早期に把握しておく必要がある。

そのほか、その後の権利変換計画や住戸選定ルールの作成に際して必要があるときは、再生前マンションの当初の分譲価格の状態（一律であったのか、住戸の位置別階層別の効用を加味したものであったのか等）、当初分譲時の各住戸の価格や地価公示、相続税路線価等の資産関連の資料を確認しておく必要がある。

地方住宅供給公社などによる所有権留保型の長期分譲マンションでは、返済期間中は公社の所有マンションとして登記されている場合があるため、調査を実施し、あらかじめ残余返済期間の確認や建物更新決議における議決権行使者の調整などを行っておく必要がある。

2) 計画段階

建物更新推進決議において登記簿調査を行うことについて承認を得た後、速やかに登記簿をとり調査を実施することが必要である。

賃貸借関係については登記簿からは把握できないので、所有者への確認と管理組合への届出などを併用して調査を行う。なお、更新事業の実施に当たっては、前述のとおり賃貸借契約の任意解約や賃貸借の終了請求により借家契約を終了させるか、借家契約を終了させない場合には、権利変換計画についての賃借人の同意が必要となることに留意する必要がある。賃借人を有する者との交渉については、多くの場合、一定の時間を要するとともに、立退料等の費用がかかることもあるため、その対応については、できるだけ早い時期から開始することが望まれる。この件に関して、建物更新推進決議等、建物更新を進めることが管理組合内部でオーソライズされた時点で、事業用普通借家や平成 12 年 3 月 1 日以降に締結された居住用普通借家契約の場合は、定期借家契約に変更する等の対応を促すことも考えられる。

登記簿調査は 1 回だけではなく、建物更新決議直前にも実施し、議決権を行使する所有者を確定することが必要である。規模が大きなマンションでは登記簿調査にもかなりの費用がかかるため事前に予算を計上しておくべきである。

なお、事業実施段階の再生組合設立認可申請決議前、権利変換計画決定決議前などの時点にも、権利移動について登記簿により確認することが必要である。また、権利変換計画認可申請には、権利者の同意を証する書類として、通常、登記簿謄本の提出が必要である。

(7) 管理組合の財務状況や規約の把握

更新事業計画を検討するため、その費用を管理組合予算から支出する場合、修繕積立金から拠出する場合と管理費から拠出する場合が考えられる。この場合、当該検討費用の具体的な金額について十分に検討した上で、その所要額について、管理組合の総会にかけて毎年度予算化する必要があることを見据え、まずは修繕積立金及び管理費の残高等の状況を把握しておくことが必要である。

また、修繕積立金や管理費の滞納が多い場合や、管理組合としての借入金が多い場合には、建替えによる費用の負担額への不安から、建替え決議に賛同できない区分所有者が多いことが想定される。このため、建替え決議の成立性に影響する修繕積立金や管理費の滞納状況や借入金の残高についてもあらかじめ把握しておく必要がある。

さらに、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いる（区法 30）。

具体的には、規約敷地（区法 5）、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分（区法 22）、議決権の割合（区法 38）、集会の議事の成立条件（区法 39）等、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、規約敷地については、必ずしもマンション敷地と隣接している必要はなく、たとえば、近隣で駐車場として使われている土地を規約敷地としていることもある。規約敷地はマンション敷地と同様に取り扱われ、建物更新決議後の売渡し請求権の目的の範囲等にも影響するため注意する必要がある。

なお、更新の検討に要する費用については、管理組合予算（管理費、修繕積立金）から支出することが考えられる。修繕積立金から支出する場合は、規約において修繕積立金の用途として、「建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（マンション再生等）に係る合意形成に必要となる事項の調査」（マンション標準管理規約 28 条第 1 項第 4 号）が定められている必要がある。この規定により、更新の場合は、「再生マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再生マンションの建築に要する費用の概算額や

その費用分担、再生マンションの区分所有権の帰属に関する事項等」に関する費用に充てる
ことが可能となる。このような定めが設けられている場合は、修繕積立金の取り崩しにつ
いては普通決議となるが、設けられていない場合には、規約変更のための特別決議（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）により規約を変更した後に、修繕積立金の取り崩しについて普通決議
となる。

特に、計画段階においては、相当の費用をかけて前述の調査を行うことが想定される
ため、必要に応じて、更新推進決議を行う際に併せて管理規約の改正を行っておく必
要がある。

4. 2. 2 区分所有者の状況と意向等の調査

区分所有者の年齢、世帯構成、現マンションでの居住期間、経済力などの客観的な状況、あるいは更新の意向などはそれぞれ異なるが、マンションの更新ではそういった個々の状況や意向を斟酌し、調整しながら合意形成を図る必要がある。

そのため、アンケート調査や個別のヒアリングの実施あるいは既存資料の利用などにより、区分所有者の状況及び個別的意向を把握し、それらを計画に反映させていくと同時に、まだ顕在化していない事業上の課題をできるだけ早く発見して、有効な対策を検討することがマンションの更新を円滑に進めるためには大切である。こうした基本的な考え方は建替え事業を進める場合と同じであるが、更新事業は、既存構造躯体を維持するという点が特徴であり、区分所有者の状況や意向を把握する上でも、この点を踏まえて調査事項等を検討することが必要となる。

(1) 区分所有者の状況の把握

区分所有者の状況は常に変化する可能性があることから、日頃より変化に注意しておくことが必要である。なかでも特に留意すべき事項としては、以下のようなものがある。

表 4-17 区分所有者の状況に関する確認事項

- | |
|-----------------------------------|
| ①区分所有者の年齢、世帯構成、現マンションでの居住期間、経済力 等 |
| ②残債務の状況（抵当権の設定状況） |
| ③専有部分の共有の有無・状況 |
| ④長期不在者や行方不明者等の有無 |
| ⑤その他（健康状態、営業状況 等） |

一般的に、高齢者は、生活環境が変化することへの不安や健康面、資金面で更新に対して消極的となり現状維持を望む場合が少なくない。また、購入から間もない区分所有者はローンの負担が大きく、仮住居費用との同時負担が困難である等の理由で更新に賛成しない場合がある。したがって、高齢者や資金調達の難しい区分所有者などの状況は確実に把握し、生活再建策を提案するなどの対策をとらねばならない。

専有部分が数人の共有に属する場合については、その共有者間で意思統一を図っていかねばならないことから、その確認が必要不可欠である。専有部分の共有者の有無や抵当権の設定状況などの権利に係る状況については、最終的には登記のほか、個々の区分所有者のヒアリングにより正確に把握することが必要となる。

ただし、これらの調査は、「4.2.1(6)更新前マンションの権利関係等の調査」でも述べたとおり、個人のプライバシーに関わる項目であることから、検討の初期段階では、アンケート調査や面談などで把握できる範囲とし、建物更新推進決議の成立時に登記簿調査の実施について合意を得て、事業計画を本格的に検討する段階になってから登記簿や個別ヒアリングによる調査を行うことが適切である。

なお、アンケート調査や関係書類の送付状況などから、長期不在者や行方不明者などで所

在が確認できない区分所有者や賃借人の存在が明らかになった場合は、その後の意思確認や諸手続きに支障となることから、早い段階から弁護士などの専門家と相談し対応を検討することが必要である。

(2) 区分所有者の意向の把握

個々の区分所有者の更新事業に対する意向や意見、不安な事項などについては、主としてアンケート調査やヒアリング調査、ワークショップ、個別相談等によって把握する。このような調査は、単なる一方的な情報収集の手段ではなく、各区分所有者の問題意識を高め、更新事業への関心を深めるためのコミュニケーションと合意形成の機会としても大変有効である。

ただし、やみくもに調査を行うと区分所有者が混乱する原因となるため、事業の各段階で計画案提示→計画案説明会→アンケート調査等→分析・結果報告→計画へのフィードバックという流れを着実にいき、必要に応じて複数回行うことも求められる。また、調査に当たっては、その目的を明示して行うことが重要である。また、調査を実施する段階に応じた適切な調査項目を用意しなければならない。

1) 検討段階 ～推進決議までに検討すべき事項や留意点等の確認～

検討段階では、再生等手法の比較が主に検討することとなることから、区分所有者が更新の必要性をどのように認識しているか、更新をすとした場合に再生後マンションに対してどのような希望があるか、更新をする場合にはどのような不安を感じるかなどの基本的な課題を抽出することがアンケート調査などの主たる目的となる。

なお、この段階では各区分所有者の問題意識や認識にも大きな格差があり、基本的な情報も十分に行き渡ってはいないので、アンケート調査などの実施に際しては特に調査の目的や調査結果の活用方針を明確にし、プライバシーへの配慮も十分に行って区分所有者が安心して回答できる環境を整備することが必要である。

この段階の最終目的である更新推進決議を円滑に成立させるためには、①建物の更新を必要とする理由（区分所有者の改善ニーズを踏まえた改修との比較結果等）、②更新構想計画（基本的考え方（現マンションの問題点と改善ニーズ／建物更新の基本的考え方／空間の整備方針）、建物更新構想（建物計画の構想イメージ／建築計画・共用部分計画の構想イメージ／事業手法の考え方／事業性の分析・大まかな費用負担額（概算額））等）などの内容をあらかじめ提示しておくことが必要であり、それらの内容にアンケート調査などの結果を十分に反映させる必要がある。

①調査項目

アンケート調査などの調査票の作成に当たっては、以下に示す世帯の状況、専有部分の現在の利用状況、専有部分の共有の有無、専有部分の改修状況などについては、常に把握する必要がある基本項目と位置付け、どの調査でも「フェイスシート」として項目に加える。その上で、調査の目的や実施段階に応じた意向把握の項目を加えていく。

アンケートを段階ごとに実施する場合は、各アンケートを通じて、基本項目の内容に

変化がないか十分注意しておく必要がある。基本項目の内容に変化があった場合は、その原因などについて当事者又は関係者に確認しておくことが重要である。

表 4-18 意向把握の基本項目

世帯の状況	①年齢 ②性別 ③世帯構成（世帯型、世帯人数） 等
専有部分の現在の利用状況	①自己使用（居住中・売出中・売却検討中） ② 賃貸（一般賃貸・親族等への賃貸・使用貸借） ③ 用途（住宅・住宅用オフィス・オフィス・店舗等） ④専有部分の改修状況 ・改修内容 ・給水管・給湯管・排水管（更新した場合は新たな管の種類） ・窓サッシ廻り（更新や新設を行った場合はその内容） ・その他 ・改修時期
専有部分の共有	専有部分の共有の有無

また、建物更新決議に先立って提示する内容を作成するために把握すべき区分所有者の意向としては、以下のようなものが考えられる。

表 4-19 検討段階における意向把握項目

現マンションの不満点・改善ニーズ	①現在の住宅や住環境に対して満足している点 ②現在の住宅に対する不満 ・建物の老朽化（ひび割れ、漏水・雨漏れ、地震時の不安 等） ・建物の外観イメージ ・建物の陳腐化（エレベーターがない、段差が多い 等） ③現在の住環境に対する不満（駐車場不足、集会所がない 等） ④ 具体的に改善したい点
現マンションの不満点・改善ニーズ（専有部分）	①建物の陳腐化（住宅が狭い、洗濯機置場がない、床の段差等） ②設備の劣化・陳腐化（給排水管の劣化、電気容量が不足、給湯設備の能力不足等） ③外壁、開口部の断熱性が低い、結露が発生等 ④上下階、界壁、窓サッシの遮音性能が低い等
再生等を行う場合に期待する住宅の水準等	・地震に対する安心感を高めたい ・住戸面積を広くしたい ・断熱性・省エネ性を高めたい ・エレベーターが欲しい・バリアフリーにしたい ・電気容量を大きくしたい ・駐車場が欲しい 等
再生等をするとした場合の考え方	①再生後マンションの規模を優先し、資金負担をできるだけ軽減する ② 環境を重視 ③ 資金負担と環境のバランスを重視 ④ 専有部分は変更なく存置したい ⑤いずれの再生等手法であっても現地に住み続けたい ⑥マンションを売却して退去したい
その他	①抵当権の設定状況及びローンの残債の有無と金額 ②現在の賃借人等の扱い

②調査票の配布・回収

アンケートを行う場合は、一方的に用紙を配布し、機械的にこれを回収して行うので

はなく、検討組織のメンバーが居住者を直接訪問して手渡しで行うことで、コミュニケーションのきっかけをつくるのが可能となる。特に大規模なマンションでは、住棟ごと又は各階あるいは階段室ごとに担当者を決めて個々の区分所有者と密度の高いコミュニケーションを図ることができるようにするなどのきめ細かい対応も必要である。また実施に先立ち、説明会などの機会を設けて調査の目的や主旨を伝え、協力を求めることが望ましい。

なお、集められた調査票については、プライバシーに係る項目もあることから、検討組織のメンバーが調査票を直接扱う必要のある集計作業をすることは適切ではなく、第三者である専門家に任せるべきである。また、その旨をアンケート実施前に周知徹底して全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにしなければならない。

③調査結果の開示

意向調査などの結果については、速やかに説明会や懇談会を開催して説明をするか、あるいはニュースなどの配布物で区分所有者全員に開示、報告することが大切である。更新についての区分所有者の関心は高く、意向調査などに回答する区分所有者は、自分の意見の扱われ方に注目している。結果報告が遅れ、対応方法が不十分な場合には、せっかく高まった機運が冷め、膨らんだ期待が逆に事業や組織に対する不信や不安に換わってしまうことにもなりかねない。

また、結果の開示方法については、プライバシーに配慮して統計的に集計・整理することが重要であり、寄せられた意見についても個人が特定されにくいように処理する必要がある。

2) 計画段階

計画段階になると、建物更新決議に向けて更新事業計画の内容を本格的に検討する必要がある、アンケート調査などの目的は、計画の精度を上げるため、個別的、具体的な意向などの確認が主となる。この結果に基づき、建物更新決議時に定めるべき内容を練り上げていくこととなる。同時に、各区分所有者の事業を進めていく上での不安事項や課題を抽出することも重要な目的であり、結果を分析して事業上の課題を導き出し、対策を検討することが必要である。

まずは検討が必要な項目全般について概略を調査し、それに基づいた計画案を作成する。その後、詳細調査が必要な項目について再調査を実施し、計画案に修正を加えるというプロセスを繰り返すのが一般的である。初期の調査ほど建物全体に関する事項が重視され、より計画の精度を高めていく段階では、個別事情に関する事項が重視されることになる。

①調査項目

計画段階で把握すべき区分所有者の意向としては、以下のような項目が考えられる。また、アンケートを行う場合の回答用紙には調査項目欄とは別に、回答者が更新事業に対して有する意見や不安事項などを自由に記入できる欄を設けておくことが望ましい。

表 4-20 計画段階における意向把握項目

更新の希望	①更新を希望する（希望の時期） ②更新を希望しない （理由：現状に満足、時期尚早、資金負担が困難 等） ③全体の意向に従う
更新を希望する者の希望	① 従前の区画の継続居住を希望する ② 従前の区画以外の区画への居住を希望する
従前の区画以外の区画への居住を希望する者の希望	① 階の希望(階) ② 区画の希望(号室)
更新を希望しない者の希望	① どのような条件であれば更新に参加できるか ②更新に参加しない場合の具体的希望(住戸の売却等)
建築計画関連	①マンションの外観イメージ ② 希望住戸(専有部分の面積、間取り、位置、階層、方位、仕様等) ③共用施設・設備(集会施設、高齢者施設、キッズルーム、ゲストルームなど) ④エレベーター設置希望の有無 ⑤自動車・自転車等の現所有台数、駐車場・駐輪場等の希望台数 ⑥外構計画に関する希望
資金負担及び床取得意向	①費用負担の可能額 ②増床希望(希望面積、負担可能額 等) ③増床なし(資金負担なし)希望
仮住居への希望	①仮住居が必要であるか、希望する地域や広さ、予算など ②自分で探すか、斡旋や紹介などを希望するか ③公的な住宅の利用を希望するか

②調査票の配布・回収

アンケート調査などの目的は情報の収集と同時に、各区分所有者の更新への問題意識を高め、関心を高め合意形成の基礎をつくることにある。したがって、個別に配布・回収するだけでなく、事前説明会、結果報告会などの機会を可能な限り設けて区分所有者間の情報の共有化や問題意識の喚起に生かす場として活用することが望ましい。

配布・回収等の基礎的作業は、計画組織メンバーが居住者を直接訪問して積極的にコミュニケーションを図りながら行う一方で、プライバシー保護の必要性はより高まるので、プライバシーの管理については周知徹底し、全員が安心してアンケート内容に回答し、提出できるようにするため、第三者である専門家を関与させることがより重要となる。

③調査結果の開示

アンケート調査の結果を速やかに開示、報告することが大切であるのは前述のとおりであるが、計画段階では区分所有者の意向を事業計画に反映させるとともに、事業を進めていく上での不安事項や課題を抽出し必要な対策を検討するための資料を収集することが特に重要となる。

このためには、調査の結果を単純に集計処理するだけではなく、その内容を分析して事業上の課題を的確に導き出し、計画に反映させなければならないことから、調査項目

の設定、分析を通じて経験実績のある専門家の関与を求めることが望ましい。

また、区分所有者ごとに事業各段階での回答内容の変化を把握しておくことも合意形成上重要な点である。

4. 3 事業計画の作成

4. 3. 1 事業計画の策定内容

事業計画の作成は、計画条件の調査や区分所有者の意向調査等を踏まえて行うことが必要であり、その内容は建物更新決議を踏まえたものでなければならない。

事業計画の記載内容は、大別すると、建築計画に関することと資金計画に関することである。法令上の要件は、マンション再生円滑化法第 10 条において次のとおり定められているので、事業計画の作成の際にはこれを満たすようにしなければならない（3.1.1(4)2）②参照）。

- ①再生前マンションの状況
- ②再生前マンションの敷地の区域
- ③再生前マンションの住戸の状況
- ④再生後マンションの設計の概要
- ⑤再生後マンションの敷地の区域
- ⑥事業施行期間
- ⑦資金計画
- ⑧その他国土交通省令で定める事項

4. 3. 2 再生後マンションの設計（建築計画）

再生後マンションの設計（建築計画）は、事業計画の中心となる事項であり、区分所有者の意向を踏まえながら、段階的にその内容を精緻にしていくことが重要である。

（1）検討段階（企画設計段階）

検討段階では、更新の必要性の判断が最大のテーマであり、その判断材料として、区分所有者の現状に対する不満を解消できる建築計画になっていることが求められる。

内容としては、いわゆる企画設計レベルの段階であり、計画条件や区分所有者の意向に基づき、特に区分所有者の合意形成や事業の成立性を左右する計画コンセプトや更新の手法などについて重点的に検討を行う。建替え事業の場合には、この段階での主眼は、建替え後の建物規模（ボリューム）であることが多いが、更新事業の場合は、基本的には大幅な規模増が見込めないため、更新後の建物の性能（どこまでの範囲で、どれほど性能向上させるのか）の検討が主となると考えられる。

管理組合として更新事業を実施する前提で、本格的な検討を実施する段階ではないため、調査や設計に多額の費用をかけることは適切ではなく、敷地面積などの基礎的なデータについては、既存の資料（建物竣工図や市販の地形図など）を活用しながら、概略の検討を何度か繰り返すことになる。

このため、常に精緻な図面を作成する必要はなく、この段階での一般的な検討内容は以下のとおりである。

表 4-21 検討段階での建築計画内容の例示（企画設計レベル）

項目	内容
①更新目標	計画コンセプト
②共用部分の計画	構造躯体の効用の回復・維持の方法の検討 耐震補強方法の検討（必要に応じて） バリアフリー性能向上方法（エレベーター設置手法の検討） 防犯性、防災性、利便性等性能水準の設定
③専有部分の計画	構造躯体の効用の回復・維持に必要な内装の解体・撤去・復旧範囲の検討・設定 設備配管・配線の撤去・更新範囲、仕様の設定 内装、住設機器の仕様の設定 断熱性能・仕様の設定 改修済み住戸の対応方針
④外構（外部環境）計画	緑化、空地（広場状、歩道状）計画 注）各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意

（2）計画段階（基本設計段階）

1) 建築計画の内容

計画段階における建築計画は、一般の建築設計における基本設計又は基本設計に準じた精度の設計が求められる。この建築計画は、建物更新決議の決議事項や組合設立認可の際の事業計画のベースとなるものであり、更新事業を実施するかどうか（建物更新決議に賛成するかどうか）の判断材料であり、区分所有者が安心して事業に参加できるかどうかを判

断できる建築計画になっていることが必要である。

この段階では、更新事業における工事内容を固めた上で、建物の配置や構成、ボリュームを具体的に定めるほか、各住戸の間取りや外観イメージ、外構計画、住戸内部の仕様レベル、構造・設備概要等、建物を構成する大部分の要素を定めることとなる。特に、住戸の規模に関しては、建物の構造上、その後の大幅な変更が困難となるため、区分所有者や事業協力者の意向を十分に踏まえながら調整する必要がある。

更新事業は、従前のマンションの構造躯体等を維持・活用することが特徴的な事業であり、構造躯体の劣化状況やその程度に応じて、必要な補修・補強工事の内容が異なってくるものと考えられる。この段階の建築計画の検討に当たっては、計画条件の調査・把握として実施した建物の老朽度調査の結果を踏まえ、構造設計者等の専門家の協力も得ながら、補修・補強工事の内容など構造分野での検討も並行して実施することが望ましい。特に、パターン②のように、専有部分の区画も含めて変更をするような場合（特に、2戸の住戸を1戸の住戸に統合するような場合）には、構造上の制約が建築計画全体に影響する可能性があるため、早い段階で検討を行っておくことが重要である。

表 4-22 建築計画（基本設計レベル）の内容

項目	内容
①設計コンセプト	・整備目標、方針
②建築物の設計図書	・改修工事標準仕様書、特記仕様書 ・仕上表（改修前、改修後） ・配置図 ・面積表（権利変換対象区分の設定） ・各階平面図（改修前、改修後） ・立面図（改修前、改修後） ・断面図（改修前、改修後） ・主要断面詳細図（改修前、改修後） ・構造計画、電気設備、衛生設備、空調設備、防災設備、防犯設備、エレベーター等の計画図作成 ・管理区分図
③外構（外部環境）計画	・緑化、空地（広場状、歩道状）計画（改修前、改修後） ・屋外設備図（給排水、ガス、電気）（改修前、改修後） 注）各地方公共団体の条例、地区計画、総合設計等に留意
④附属施設等の設計	・附属施設（集会所、駐輪場、廃棄物集積所等）の設計 ・道路、公園等の幅員、面積、仕上げ等の概略設計
⑤工事工程計画	・スケジュールの検討
⑥工事費概算	・工事費の概算、補助対象工事費の概算

2) 建物更新決議の内容とマンション再生円滑化法における事業計画の内容との整合

この段階の建築計画は、建物更新決議の決議事項や組合設立認可の際の事業計画のベースとなるものである。

具体的には、区分所有法第 64 条の 5 第 2 項において、更新計画の概要として、「建物が更新された後の建物の設計の概要」などを定めなければならないとされている。また、マンション再生円滑化法に基づき更新事業を行う場合、同法第 10 条第 2 項（個人施行の場

合は第 47 条 2 項) において、事業計画は建物更新決議の内容に適合したものでなければならぬとされている。

このため、建物更新決議成立後にゆとりをもって事業を進めることができるよう、建物更新決議で示す計画内容は、マンション再生円滑化法の活用を視野に入れ、次の段階であるマンション再生組合の設立等に必要な書類内容との整合に配慮すべきである。

また、この段階で、更新事業の事業性やマンションの市場ニーズの評価、区分所有者の意向の反映等が十分でない場合には、基本設計から実施設計へと進むに際して住戸の規模・配置、更新工事の内容・範囲等の大幅な変更を余儀なくされることも想定される。このような場合には、マンション再生円滑化法の適用の際に、同法で規定する建物更新決議の内容と事業計画の内容、並びに権利変換計画の内容との整合に支障を来す可能性もあるため、計画の検討や調整を十分に行っておく必要がある。

表 4-23 区分所有法における建物更新決議で定める事項

<p>区分所有法第 64 条の 5 第 2 項の規定により、建物更新決議においては更新計画の概要として以下の 4 つの事項の要点、主要な内容を定めなければならない。</p>
<p>ア 建物の更新がされた後の建物の設計の概要 イ 建物の更新に要する費用の概算額 ウ 上記イの費用の分担に関する事項 エ 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項</p>
<p>各項目の内容は以下のとおりである。</p>
<p>ア 建物の更新がされた後の建物の設計の概要 一棟の建物だけでなく、専有部分となるべき各部分についても定める必要がある。一棟の建物全体の用途、構造材料、階数、建築面積、延べ面積、各階ごとの床面積等を示すとともに、各専有部分の用途、配置、床面積、間取りを示す。</p>
<p>イ 建物の更新に要する費用の概算額 建物の更新に要する費用総額の概数である。ただし、この費用は決議の段階ではあくまでも予定額のため、区分所有者の賛否の判断に支障がない限度において、ある程度の幅のある定め方をすることが許され、また適当である。</p>
<p>ウ 建物の更新に要する費用の分担に関する事項 上記イに定める費用総額を更新参加者等がどのような割合で分担するかについて定めるもので、費用分担の決定の方法又は基準を明示することになる。また、費用分担の基準は、専有部分の工事内容が同一の場合には、分担額が建物の更新がされた後の建物において取得する専有部分に比例するよう定めることが考えられる（建替えの場合には、再建建物については、分担額が再建建物において取得する専有部分に比例し、取壊し費用については、現建物及び敷地について有する権利の価格を考慮して定められることになるのが一般的である。）。一方で、専有部分の工事内容が同一ではない場合には、それぞれの専有部分の工事内容を踏まえた費用分担の基準を検討することが必要となる。</p>
<p>エ 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項 本来は、建物の更新がされた後の建物のどの部分を誰が取得することになるのか、その場合の対価の清算をどのようにするのか等に関する事項の決定だが、決議の段階では参加者が確定していないこともあり得るため、その場合には、その決定の方法又は基準</p>

(住戸取得の定め方のルールなど) を定めていけば足りると考えられる。

更新の手法によっては、決議の段階で建物のどの部分を取得することになるかを決めている場合(専有部分の区画位置を変更しないような場合で、従前住戸をそのまま取得することが基本となる場合など)も想定されるため、決議段階での決定状況を踏まえて記載事項を検討することが必要である。

また、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり更新参加者全員で共有するのか、特定の参加者又はデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられる。

表 4-24 マンション再生円滑化法における事業計画に定める事項

<p>①建物更新決議の内容との適合 マンション再生円滑化法第 10 条第 2 項において、事業計画は建物更新決議の内容に適合したものでなければならないとされている。</p>	
<p>②事業計画の内容 マンション再生円滑化法における事業計画では以下の内容を定めることとなる(再法 10①(個人施行の場合は 47①)、再省 4~12、25、26)。</p>	
<p><事業計画に定める事項></p>	
項目	内容
①再生前マンションの状況	①規模、構造及び設備 ②竣工年月日 ③維持管理の状況
②再生前マンションの敷地の区域	①敷地位置図 ・縮尺25,000分の1以上 ・再生前マンションの敷地の位置を表示した地形図 ②敷地区域図 ・縮尺2,500分の1以上 ・再生前マンションの敷地の区域、都道府県界、市町村界、町又は字の境界、地番及び形状を表示
③再生前マンションの住戸の状況	①住戸の数 ②住戸の規模、構造及び設備 ③住戸の維持管理の状況
④再生後マンション及び再生後マンションの附属施設設計の概要	①各階平面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要 ②2面以上の断面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺並びに再生後マンション、再生後マンションの附属施設、床及び各階の天井の高さを明示
⑤再生後マンションの敷地の区域	再生後マンションの敷地の区域に準じる
⑥再生後マンションの敷地の設計図	○平面図 ・縮尺500分の1以上 ・縮尺、方位並びに再生後マンション、その他の建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置を明示

⑦事業施行期間	○事業施行期間
⑧資金計画	○収支予算

なお、建築計画の中でも各専有部分の住戸面積は、個々の区分所有者の利害に直接的に関わる重要な事項であるが、マンション再生円滑化法を適用する場合には、再生後マンションの住戸規模についての要件があることに注意が必要である。マンション再生円滑化法においては、住戸面積は、原則 40 m²以上であり、特別の事情によりやむを得ないと認められる場合には、30 m²でも可、単身者の居住の用に供する住戸は 25 m²にそれぞれ緩和されている。

3) 権利変換計画段階（実施設計段階）

権利変換計画の認可を目指した権利変換段階における建築計画は、実施設計レベルの精度での設計が求められる。この建築計画は、権利変換計画書に添付する各専有部分の室内仕上げ表の作成の際のベースとなるほか、従前・従後の資産評価を行うための事業費を算出するための根拠となるものである。

一般的には、実施設計とは、工事施工者が設計図書の内容に応じて工事を的確に行うことができるように、また、工事費の適切な見積もりができるように、基本設計の内容をより詳細に具体化し、工事請負契約に用いる設計図書であり、一般的な改修工事における実施設計図書は、既存の内外装・設備等の撤去範囲を示す撤去図と新たな内外装・設備等の施工範囲・仕様等を示す新設図から構成される。

再生後マンションの設計内容は、基本設計の段階でほぼ確定しているが、実施設計段階における詳細な調査の結果、新築時の躯体の施工精度や劣化状況等に応じて補修・補強内容が見直されるケースも少なくないため、この段階では、実施設計の内容がその確定した内容と照合して差異が生じていないかを確認することが重要となる。特に、権利変換の対象面積と建物の仕様及び再生後マンションの評価における評価項目との整合性が重要となるため、作業過程において、面積と仕様、建設工事費を適切に管理する必要がある。

また、技術的な理由等によりやむを得ず変更が必要となる場合には、その旨について、組合員や関係者への十分な説明等を行った上で変更する必要がある。

なお、権利変換に向けて組合員の住戸選定が並行して行われる場合もあるため、各専有部分の間取りや内装仕上げ等の資料を準備する必要があること、また、権利変換計画書には、各専有部分の室内仕上げ表を添付する必要があることに留意する必要がある。

4. 3. 3 資金計画の検討

事業計画における資金計画は、事業に要する費用（支出金）と資金調達（収入金）に関する計画であり、収支予算を明らかにして定めなければならないものである。具体的な項目としては、下表のような項目が考えられる。

表 4-25 事業費算定上の収支項目例

支出項目	①調査費（測量、既存建物調査、（地盤調査、環境影響調査）など） ②設計費（建築設計・監理費、各種許認可手続き費用など） ③計画費（事業計画、権利変換計画、（都市計画）等作成費など） ④工事費（建築工事費など） ⑤事務費（事務局経費、付帯事務費：税務、法務関連費用など） ⑥その他（転出者資産取得費など） ⑧借入金利子（工事費等の事業資金借入金金利）
収入項目	①権利者負担金（建物取得費、増床負担金など） ②保留床処分金 ③補助金

更新事業の資金計画を検討する上では、建替事業との事業スキームの違いに留意しなければならない。

すなわち、建替事業においては、一般的に、事業に必要な資金について、権利床とあわせて保留床を整備し、この保留床をデベロッパー等の事業協力者（参加組合員）に譲渡することにより事業資金を捻出している。

一方で、更新事業はその性質上、一定の保留床を確保することが難しいため、デベロッパーによる事業参画が見込めないケースが少なくないものと考えられる。そうした場合には、組合員の自己負担のみで事業資金を賄うか、再生組合が自力で資金調達や転出によって生じた保留床の処分を行うなど、参加組合員なしに事業を行ういわゆる「自主建替え」的に、「自主更新」を行うこととなる。

自主更新の場合には、事業協力者（参加組合員）からの人的、技術的、資金的な協力や、参加組合員による与信効果を得られないため、更新事業を進める際の必要資金の調達や、建築設計事務所や工事施工業者への発注・支払い、保留床を設けたときの保留床の処分等について組合員自らがそのリスクを負うことに留意する必要がある。

資金計画について、十分な管理費や修繕積立金を持つ管理組合であれば良いが、多くのマンションでは、再生等を見据えて長期的に費用を積立していない実情を踏まえると、資金に余力のない場合もある。そうした場合、更新事業を進める上で借入金の検討が必要となるが、修繕積立金の額が過小なときや担保がないときは、借入も難しくなる可能性がある。このため、自主更新や自主建替えを検討せざるを得ないマンションでは、日頃から必要となる修繕積立金を積み立てるように、適切な管理をすることが不可欠である。

以上を踏まえて、更新事業における資金計画を検討する上での各段階での留意点等を解説する。

(1) 検討段階

1) 区分所有者の平均的な権利変換率、負担額の算定

検討段階では建築計画（企画設計）の内容に沿った事業費を概算するとともに、現在のマンションの資産額を検討し、平均床価格と平均権利変換率（還元率）及び希望面積を確保するために必要な負担額を概算する。

収入については補助などの導入についても検討し、区分所有者の負担額の低減に努める必要があるが、補助については各地方公共団体の運用基準や財政事情により補助額が異なる場合があることに注意が必要であることから、早い段階で地方公共団体などへ相談する必要がある。

表 4-26 区分所有者への提示内容

<ul style="list-style-type: none">・負担額は、区分所有者が取得する住宅の面積に概ね比例するが、この段階では現状（更新前）程度の面積を確保するための負担額と、意向調査などで確認された平均希望面積を確保した場合の負担額の指標をあわせて提示する。・なお、検討段階から保留床の処分価格の下落などによる事業リスクを強調することは事業推進上の妨げになるが、適宜事業リスクについても説明し、共通認識を得ておく必要がある。 <p>〔提示内容例〕</p> <p>ア) 概算の平均床単価</p> <p>○従前従後の戸数と敷地共有持分（各戸の敷地利用権）に変動がない場合 ：従前資産を考慮しない原価積上げによる概算</p> <ul style="list-style-type: none">・建物費＝概算事業費－補助金等収入・床単価＝建物費÷設定専有面積 <p>○従前従後の戸数と敷地共有持分（各戸の敷地利用権）に変動がある場合 ：従前資産を設定した原価積上げによる概算</p> <ul style="list-style-type: none">・床価額＝概算事業費＋従前資産額－補助金収入・床単価＝床価額÷設定専有面積 <p>イ) 戸当り負担額の概算（現状面積と同面積を確保した場合、希望面積を確保した場合の目安等）</p> <p>ウ) 権利変換率（還元率）の検証</p> <p>※ 権利変換率（還元率）の計算をするとき、再生前マンションについて登記面積の情報しかないときには注意が必要である。登記面積は内法で求めているのに対して、設計上の面積は壁芯で求めているため、後者の面積のほうが前者よりも2～4%程度広くなるためである。このようなことを考えると、還元率で従前従後の状況を示す場合には注意が必要である。</p>
--

2) 事業成立性の確認

検討段階における事業成立性の確認は、保留床を処分する場合は、それらの市場性を売買事例の調査や、デベロッパーへのヒアリング等で確認しておく必要がある。

表 4-27 保留床処分性の検証

<ul style="list-style-type: none">・保留床を処分して更新事業の資金の一部を調達する計画の場合、事業の成立性の大きな鍵となるのは分譲予定時点での保留床販売価格の想定である。推進決議前は取得予定者を定めての具体的な協議は難しいため、近傍の新築・既存マンション（買取再販等も含
--

め)の取引事例からの予測や、デベロッパーや販売会社へのヒアリングなどによって設定せざるを得ない。

- ・デベロッパーなどに対して再生後マンションへの関心や取得意向について、アンケートやヒアリングによって感触をつかんでおくことは有用である。

〔検証内容〕

- 市場価格に対する概略の水準確認
(不動産市況調査に基づいた想定販売価格からの検証)

保留床価格＝想定販売額÷(1＋経費率)

- ※ 想定販売価格は周辺の流通価格やヒアリングなどに基づき適正に設定する。
- ※ 経費率は、デベロッパーなどの販売経費と利益である。供給戸数、地域の需要による必要販売期間や、販売価格の水準等により異なるものであるが、ヒアリングなどに基づき適正に設定する。
- ※ デベロッパー等に保留床を一括処分せず、再生組合が直接保留床を販売する場合は、上記の経費は不要となるが、別途、販売業者を介在させる必要がある場合がある。また、売れ残りリスクを再生組合が負うことになることから想定販売額については安全率を確保した現実的な設定にする必要がある。

(2) 計画段階

1) 事業収支の検討

① 支出項目に関する留意点

計画段階の収支計画は、基本設計に基づき工事費を概算するとともに、除却費、その他経費を算定する。住宅以外の用途を含む場合は、権利変換計画の素案検討に必要な用途毎の工事費も概算する。

更新に係る工事費は、再生前の建物の内外装・設備等の解体・撤去費、躯体の補修・補強に要する費用、内外装・設備等の新設費及び諸経費から構成される。

再生前の建物の内外装・設備等の解体・撤去費は、撤去する部材・仕上等の種別、撤去範囲及び運搬・処分費等によって変動する。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。

躯体の補修・補強に要する費用は、建設時点の躯体の施工品質及び施工精度、経年劣化の状況、適用する躯体補修・補強方法等によって変動するが、実際の補修箇所数や補強容量は、着工後、内装を撤去した後に初めて正確な数量の確定ができるため、この段階では、あくまで想定数量に基づく概算費用であることに留意が必要である。また、耐震補強を行う場合は、適用する耐震補強工法や補強箇所数等に応じて大きく変動するため、耐震診断結果に基づく合理的な工法選択が重要となる。

新設する内外装・設備等の費用は、仕上材料の種類、グレード、住設機器の品質・グレード等に応じて大きく変動するため、予算を踏まえた適切な材料選定が重要となる。

なお、詳細図のない基本設計の段階では、これらのコストを材料毎に正確に積み上げ

ることは現実的ではないため、作成した基本設計図書に基づき、概ねの概算数量と単位面積当たりの概算コストを設定し、これに基づき可能な範囲で算出することになる。建築士事務所が有する過去の改修実績や公表されているコスト情報等を用いて算出する他、必要に応じてメーカーや施工会社に見積協力を依頼する等の方法により算出する。

なお、過去の改修実績に基づくコストデータを用いる場合は、国土交通省が公表している建設デフレーター等を用いて適宜物価補正を行う等、近年の建築コストの状況を踏まえ算出することが望ましい。

事業費については、年度ごとの支出を想定し、必要な金利についても計上する。

また、転出希望者がある場合は、転出資産の買取り主体、買取り価格についてもあらかじめ協議し、必要な費用を算入する。

②収入項目に関する留意点

補助金が見込める場合は、担当行政と事前協議を行い、見込額を協議、確認し、採択に必要な手続きを実施する。

この段階では個別の意向確認により、希望住戸に合った区分所有者個々の増床負担額を概算し、概ねの了解を得て事業収入を整理する。

保留床を処分する場合は、処分条件を検討し、参加組合員予定者等と単価と総額、支払い方法を協議して、必要に応じて保留床売買予約契約や参加組合員予定者協定などを締結し、事業の安定化を図る。

事業期間内の工事費の支払いなどについて、短期の借入れが必要な場合は、住宅金融支援機構などの公的融資を含めて、金融機関と事前協議を行い、融資の実行に関する条件などを確認しておく。

2) 権利変換計画素案との整合

建物更新決議に必要な、費用の分担方法、区分所有権の帰属に関する定めを検討に併せて、意向調査などを踏まえた区分所有者用住戸の配置計画を検討し、建物更新決議後の円滑な事業推進を図るため、この段階で権利変換計画の素案を検討しておくことが重要である。

資金計画の作成に当たっては、こうした権利変換計画素案を各区分所有者に示しながら、区分所有者の負担額を確定し、上記に示すその他の必要な資金調達を検討することとなる。

4. 3. 4 行政手続き・各種法適合に係る申請

更新事業の実施に向けては、次表に示すような内容について、関係行政機関と十分に協議をする必要がある。協議をするに当たっては、具体的な計画案を提示するとともに、手続きに必要な期間を見極めつつ、更新事業のスケジュールに時間的余裕を持って進める必要がある。

また、建築確認（再生後マンションのバリアフリー対応や省エネルギー対応なども含む）や他法令に基づく許認可等も必要となるため、事前に手続きが必要な事項を調査し、事業スケジュール上必要となるタイミングで手続きが進められるよう、あらかじめ関係行政機関と調整を行っていくことが必要である。

表 4-28 行政協議事項の例

項目	内容
①各種制度活用のための事前協議と基本合意	<ul style="list-style-type: none"> ・総合設計、地区計画などの内容協議 ・基本合意後、必要な手続き実施
②要除却等認定の事前協議	<ul style="list-style-type: none"> ・要除却等認定の要否に関する協議
③建物更新決議の手続き、必要書式等の相談	<ul style="list-style-type: none"> ・決議の通知書等例示（別記参照）
④再生組合設立認可の事前協議、手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・再生組合設立の事前協議：事業計画、定款、認可申請書等の書類、書式確認（別記参照）及び設立認可手続き
⑤建築確認手続きに関する協議	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認申請の要否に関する協議 ・建築確認申請に係る協議（建築確認を要する場合）
⑥補助、融資、支援制度の適用協議	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金の採択協議、申請手続き ・融資制度の適用協議 ・公的支援住宅などの斡旋協議
⑦地方公共団体の条例等による規制内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・各種条例の適用の要否に関する協議 ・各種条例の事前協議（規制が適用される場合）
⑧公共施設等の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・整備内容、整備主体、管理主体、所有権の帰属などの整理

4. 4 権利変換計画の作成

4. 4. 1 権利変換計画案の検討

(1) 権利変換計画案の検討

権利変換計画案で検討すべき事項は、建物更新推進決議までの検討段階、更新決議を目指した計画段階、再生組合設立後の権利変換計画認可に向けた権利変換段階等、各段階によって検討内容及び提示内容が変わってくる。

建物更新推進決議を目指した検討段階では、更新計画を他の再生等手法との比較により検討し、この検討結果を踏まえ、更新計画を推進すべきかどうかの判断材料を提供するためのものであり、区分所有者の現状に対する不満を解決するための建築計画とこれを実現するための資金計画に基づいた、平均的な権利変換率や現状の住戸面積を確保するための負担額がどの程度になるか等を提示することである。

また、建物更新決議を目指した計画段階では、更新事業を実施するかどうかの判断材料を提供するためのものであり、区分所有者が安心して事業に参加できるかどうかの判断ができるよう、区分所有者の希望する住戸の位置、規模及び負担額、仕様の水準などをより具体的に提示するとともに、区分所有者間の意向の調整を図る。

さらに、権利変換計画の認可を目指した権利変換段階では、既に更新事業を実施している段階で、各区分所有者が各自の権利変換計画の内容に同意できるかどうかの判断材料を提供するためのものであり、最終的には権利変換計画書を提示し、総会において承認を得ることである。

ここでは、事業の進捗に応じて必要となる検討内容及び提示内容を示す。

1) 検討段階

検討段階は、他の再生等手法との比較検討による更新の必要性の確認に重点が置かれている段階であり、建築計画については、区分所有者の意向を確認しつつ、計画コンセプトを中心とした企画設計を行うことになる。

更新事業では、基本的には大幅な規模増が見込めないため、企画設計を行うに当たって、権利変換計画案の作成上、特に重要となるのは、権利変換率に影響を与える工事単価であり、その根拠となる工事内容である。すなわち、どれほどの費用を投入して、どのような範囲で建物の性能・機能を向上させるのか、といった点である。

更新によって建替えと同程度の効果を得るために、フルスペックで工事を行う場合もあれば、既存構造躯体の維持・補強を行った上で、他の項目については、区分所有者のニーズの大きいものとどめておく、といった場合もあり得る。このため、区分所有者の更新のビジョンを明らかにした上で、更新による工事内容を何通りか設定し、設定した工事内容ごとに工事単価を算定することが必要となる。

この段階での権利変換計画案は、更新後の建物の水準ごとの更新事業計画案における平均的な権利変換率及び更新前の専有面積を確保するために必要な費用負担額を示す程度と

なる。なお、更新事業の実施方法として、3つのパターンが考えられるが（5. 1. 2参照）、この段階で試算する権利変換率や費用負担額としては、特定のパターンに対する管理組合の強い意向がなければ、最も標準的なパターン①を想定して算定すれば良いと考えられる。

これにより、区分所有者に更新事業を実施した場合の費用対効果を理解してもらい、建物更新か他の再生等手法か、建物更新の場合は建物の水準としてどの程度を目指すべきかを判断してもらうことになる。

2) 計画段階

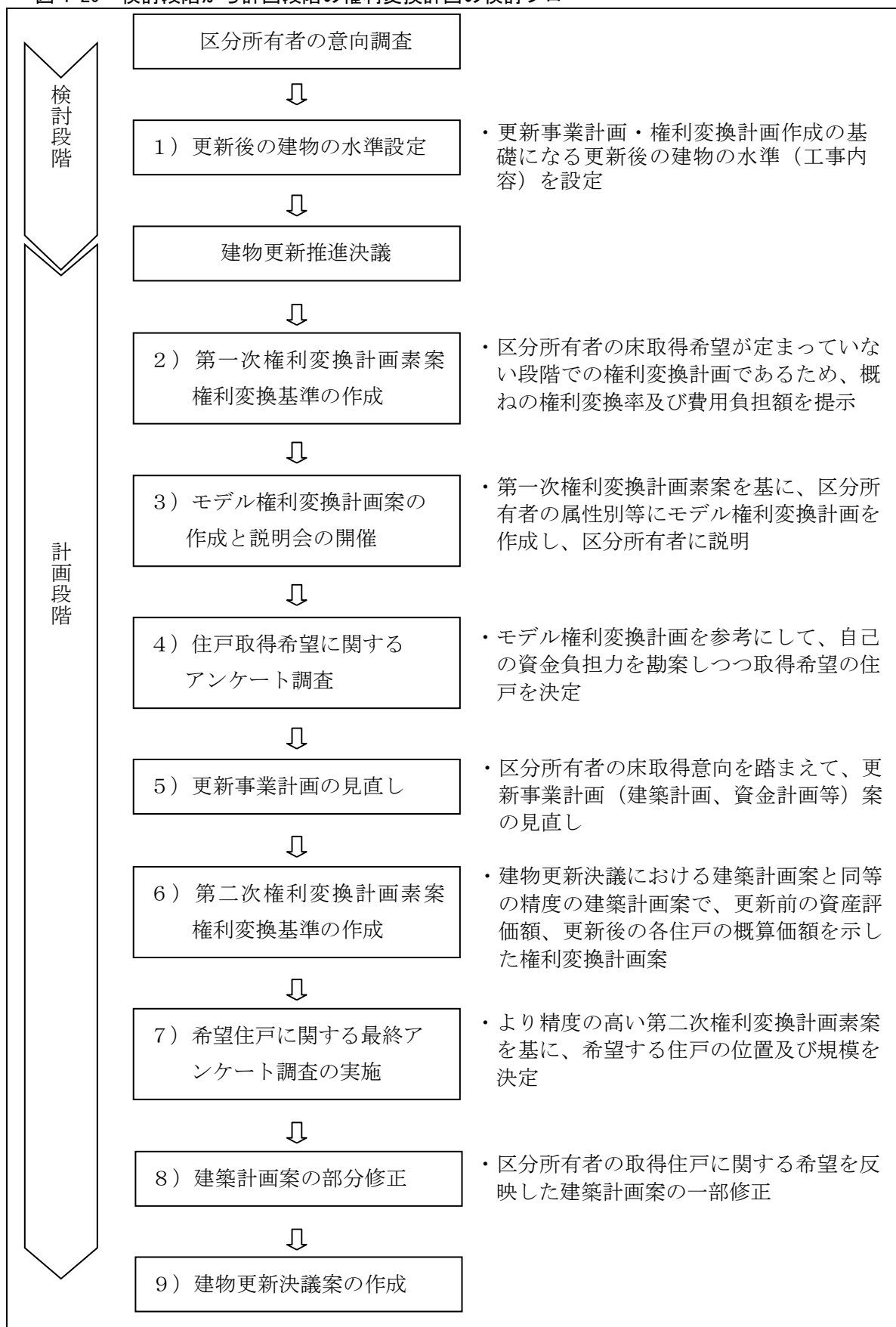
建物更新決議の成立を最終目標とする計画段階では、区分所有者が更新事業に参加できるかどうかを判断できる資料の提供と、権利変換計画の内容を十分に理解してもらうための説明会や個別ヒアリングが重要となる。個別ヒアリングを行うためには、住戸の位置別単価が概算額で示される必要があり、より現実性の高い更新事業計画へと精度を高めていく必要がある。

保留床処分を行わない場合は、区分所有者の住戸取得希望と費用負担との関係で権利変換の内容を判断することになるので、区分所有者の意向を反映した建築計画の立案と事業費の精査が重要となる。また、保留床処分を行う場合は、できる限り早い段階において保留床取得予定者の意向も踏まえた更新事業計画を立案することが望ましいので、建物更新推進決議後、速やかに参加組合員等の保留床取得予定者を決定し、保留床取得予定者の意向も踏まえた具体的な検討に入る必要がある。

建物更新決議を成立させるためには、前述の検討を行い、区分所有者が更新後マンションにおいて希望する住戸を取得するのに最終的に必要となる費用負担ほどの程度になるかを明らかにし、区分所有者が安心して建物更新決議に賛成できる状況をつくる必要がある。

建物更新決議までの権利変換計画案の検討に当たっては、以下のような手順に従って作業を進め、順次精度を上げながら建物更新決議案として収斂させていくことになる。

図 4-29 検討段階から計画段階の権利変換計画の検討フロー



(2) 権利変換基準

1) 権利変換基準の作成の考え方

①更新後の建物の水準設定（更新事業による工事内容の設定）

区分所有者が最も懸念するものは、権利変換率と費用負担額であり、この指標に大きく影響を与える要素の一つが工事単価であり、そのベースとなる更新事業による工事内容と更新後の建物の水準である。

検討段階で、更新後の建物の水準も含めた建物更新推進決議を図ることが望ましいが、環境重視と経済性重視の区分所有者の意見を調整するには、かなりの時間を要する場合がある。

検討段階で更新後の建物の水準の方向性を定められなかった場合は、計画段階でも継続して検討することとなるが、この段階になると事業協力者の参画も可能になるため、保留床処分価格については民間事業者によって裏づけられたより精度の上がった更新事業計画が立案できる。したがって、更新後の建物の水準別の平均権利変換率及び従前面積確保に必要な費用負担額についても具体性のあるものとして提示できるため、これを基に区分所有者に対し説明会やアンケート調査などを実施し、早期に計画容積率を設定することが望ましい。

②第一次権利変換計画素案・権利変換基準の作成

区分所有者の意向に基づいた更新後の建物の水準が設定され更新事業計画が立案されると、第一次権利変換計画素案の作成に入る。

第一次権利変換計画素案の作成の目的は、区分所有者が費用負担額を考慮したうえで、どのような住戸を取得したいかを検討するためのものである。この段階では区分所有者の住戸取得意向は未確定であり、建築計画も基本計画レベルであるから、権利変換計画素案の内容も概算となる。

したがって、更新前の資産評価額、更新後の資産評価額については、平均値で示すこととなり、個別評価にまでは至らない。更新事業計画の確定していないこの段階で個別評価を行うことは、将来的に問題となる場合があるので十分に注意する必要がある。

更新前の資産評価額については、更新前マンションを鑑定評価的に試算する場合と保留床処分価額から逆算する場合の2つの方法により概算額を把握する。また、更新後の資産評価額については、事業費等の積み上げによる原価と、市場価格から算定した時価を把握しておく必要がある。

以上の検討に基づき、区分所有者が費用の負担をせずに権利変換により取得できる住戸の専有面積は、更新前の専有面積に対して何割になるのか（権利変換率）また、更新前の専有面積を確保するのに必要となる費用負担額はどの程度になるかを示すこととなる。

また、区分所有者が取得する住戸の位置及び規模を決定するためには、前記に加えて、増床に伴う費用負担額はどうか、階層別・位置別の住戸価額の差はどの程度になる

かを示す必要がある。

③モデル権利変換計画案の作成と説明会の開催

第一次権利変換計画素案の数値を用いてモデル権利変換計画案を作成する。これは区分所有者がどのような住戸を取得するかを検討するに当たって、自己の権利変換や負担額がどの程度になるかの目安を得て、住戸の選定を容易にするためのものである。

モデルの設定に当たっては、以下の点に留意する必要がある。

ア) 更新前の住戸については、住戸の位置及び規模等の住戸特性を類型化し、類型化されたいくつかのタイプを更新前の住戸モデルとして設定する。更新前マンションの評価については、建物の評価も含めて住戸の位置別・階層別の効用比を考慮することが基本であると考えられる。

※ 建替えの場合には、建物の老朽化が顕著なときは建物を評価しないで土地共有持ち分のみに応じて評価配分をすることが多い。

イ) 昭和 30～40 年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社等が供給した団地の場合は、住戸規模に多くの種類があるわけではなく、位置についてもそのほとんどが南面住戸である。こうした場合、階層別の効用比程度を考慮すれば良い場合も多く、全住戸の基本類型化したモデルを作成することも一つの方法である。

ウ) 民間が供給したもので、住戸規模、住戸の位置、向きが多様なものについては、住戸規模は最も平均的な規模と最大規模、最小規模で類型化するとともに、住戸の位置は中間階のものをモデルに設定し、上下階に移動した場合にどの程度の価額差が出るかを示す程度となる。

エ) 更新後の住戸の設定については、この段階で把握できている区分所有者の意向によって、いくつかの方法が考えられる。

- ・自らが所有する住戸位置・規模を選定することを基本とする方法（専有部分の区画を変更せずに、区分所有者の入れ替えをしない）
- ・更新前の住戸モデルを更新後の住戸の設定とする方法（専有部分の区画を変更せずに、区分所有者の入れ替えをする）
- ・住戸の向きごとの中間階における平均規模、最大規模、最小規模をモデルとして設定するか、最小規模から 10 m²単位で拡大したモデルを設定するなど、更新後のマンションの状況に応じたモデルを設定する方法（専有部分の区画を変更し、区分所有者の入れ替えをする）

このようにして設定したモデルごとに区分所有者が負担すべき費用を算出し、このモデル権利変換計画案に関する説明会を開催し、区分所有者の十分な理解を得る必要がある。このためには、一方的な説明に終わらず意見交換ができるように、大規模マンション等においては、棟別又はグループ別に分けて説明会を開催するなどの対応も必要となる。

④取得希望住戸に関するアンケート調査

モデル権利変換計画案により、更新前の住戸の向き、階層、規模の差による費用負担額の差を十分に理解してもらった上で、区分所有者に対して更新後に別の住戸に移ることを希望するかどうか、希望する場合には希望住戸の位置（住戸の向き、階層）及び面積に関するアンケート調査を実施する。

このアンケート調査は、次に行う更新事業計画の見直しに反映させるものであるから、この調査結果により建築計画が概ね決定されることになる。したがって、今回のアンケート調査と最終的なアンケート調査とで取得住戸の希望に著しい変更があると、最終的な住戸決定において希望する住戸が選定できない事態も発生する可能性があることを区分所有者に十分に説明し、慎重に意向を決定するよう理解を求める必要がある。

⑤事業計画の見直し

取得希望住戸に関するアンケート調査の結果に基づき、平均規模で設計していた建築計画を、区分所有者の希望と事業協力者などの販売戦略上の希望を反映させた計画として、住戸規模別住戸数の設定と配置計画を見直すと同時に、資金計画についても精査し、事業計画をより具体化する。

⑥第二次権利変換計画素案及び権利変換基準案の作成

区分所有者と事業協力者などの意向を踏まえた更新事業計画案に基づき、第二次権利変換計画案を立案する。この段階では建物更新決議を見据え、概算ではあるが個別評価額を示すなど、より具体性のある権利変換計画案を作成する必要がある。

権利変換基準については、区分所有者の合意形成を容易にするという観点から、各マンションの個別事情を十分に踏まえて作成する必要がある。

ここでは、権利変換基準の内容がどの程度のものかの目安として、一つの考え方を後述する「(2) 権利変換基準の内容」において示すが、各マンションの状況に応じて、柔軟な権利変換基準の作成が望まれる。

⑦希望住戸に関する最終アンケート調査の実施

第二次権利変換計画素案を区分所有者に提示し、最終的な希望住戸に関するアンケート調査を実施する。

このアンケート調査の結果に基づき、基本設計を進めることになるので、この段階で決定した希望住戸と、建物更新決議後の権利変換計画策定の段階で希望する住戸が大きく異ならないように、区分所有者の理解を得ておくとともに、調査結果を吟味することが重要である。

⑧建築計画の部分修正

事業の熟度が高まり、区分所有者も真剣に将来のことを考え始めると、当初行ったアンケート調査における希望住戸と異なった住戸を希望することも多々ある。したがって、最終アンケート調査を基に建築計画の一部修正を行う。

⑨建物更新決議案の作成

第二次権利変換計画素案及び部分修正した建築計画に基づき、建物更新決議案を作成する。建物更新決議で定めるべき事項は以下のとおりである（区法 64-5②）。

表 4-30 建物更新決議において定める事項

- | |
|--|
| ①建物の更新がされた後の建物の設計の概要
②建物の更新に要する費用の概算額
③建物の更新に要する費用の分担に関する事項
④建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項 |
|--|

マンション再生円滑化法により事業を実施する場合に、再生組合が作成する事業計画並びに権利変換計画の内容は、建物更新決議で定めるべき事項に合致している必要がある。

建物更新決議案をあまりにも詳細に記載しすぎると、再生組合を設立し事業を実施する過程において事業計画に一部変更が生じた場合等に、建物更新決議が無効となる事態にもなりかねないので、事業計画などにおいては比較的詳細に内容を定めておきながら、建物更新決議案は柔軟に対応できる程度の定め方しておくことも重要である。

2) 権利変換基準の内容

①更新前の資産評価の方法

従来のマンション建替えの事例を見ると、建替え前の資産の評価については、建替え前の敷地の価額を土地の共有持分比で分割して算出したものが多い。これは、昭和 30 年～40 年代に旧日本住宅公団や地方住宅供給公社が分譲したものは、南面住戸で 5 階建て程度のものが多く、住戸の場所による価額格差があまりなかったためと考えられる。

しかし、各住戸の向きや階層差によって当初から購入価格に格差があったマンションについては、土地の共有持分比で按分して評価したのでは、区分所有者の合意を得ることが困難な場合もある。

更新前マンションの資産評価については、各専有部分の大きさ（原則的には土地持分）を基本としつつも、位置効用比や購入時の価格比等を参考にするなど、各マンションの個別事情等を考慮した評価方法の検討が必要となる場合があり、不動産鑑定士の意見などを参考に衡平なルールを検討する必要がある。

なお、更新前マンションの資産評価は、区分所有者の建物更新への参加の意思決定と深く関わり、その配分方法が合意形成に重大な影響を及ぼすこととなるため、配分方法は慎重に検討する必要がある。

また、マンション再生円滑化法に基づく「再生前マンションの相当の価額」（再法 62）と、区分所有法及びマンション再生円滑化法に基づく「売渡し請求の時価」（建物更新不参加者に対するもの（区法 63・再法 15）、権利変換計画非賛成者に対するもの（再法 64））については、一般的に、評価時点の違いを除き算定方法は同じであると解釈され

ているため、更新前マンションの価額と売渡し請求の価額との整合性に配慮する必要がある。

②更新後の資産評価の方法

更新後の資産の評価は、不動産鑑定評価あるいはデベロッパーなどによる販売価格から類推し、各住戸の価額を決定して区分所有者に提示するのが一般的である。ただし、この段階ではまだ概算価額であり、今後変更の可能性もあることについて、区分所有者に十分に説明しておく必要がある。

③住戸選定の基準

住戸選定の基準は区分所有法の建物更新決議事項である「建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項（区法 64-5②Ⅳ）」に該当するものであり、建物の更新がされた後の建物の設計の概要（区法 64-5②Ⅰ）において示される各専有部分が誰に帰属することになるのか、帰属の結果その対価をどのように清算することになるかについて、その決定の仕方又は基準を定めなければならない。

したがって、建物更新決議の時期と住戸選定期の関係については、建物更新決議時点で住戸選定そのものが終わっている必要はないが、少なくとも建物更新決議においては住戸選定のルール、基準が定められていることが必要となる。なお、更新事業の実施方法によっては、決議の段階で建物のどの部分を取得することになるかを決めている場合（専有部分の区画位置を変更しないような場合で、従前住戸をそのまま取得することが基本となる場合など）も想定されるため、決議段階での決定状況を踏まえて記載事項を検討することが必要である。

この住戸選定に関しては、区分所有者にとっても最も関心があり重要な事項であるため、この対応に失敗すると建物更新決議そのものに影響を与えることになるので慎重な対応が必要である。

住戸選定においては、区分所有法に「各区分所有者の衡平を害しないように定める」と規定されている（区法 64-5③、62⑤）。また、マンション再生円滑化法では「関係権利者間の利害の衡平に十分考慮を払って定める」（再法 59）と規定されているため、区分所有者数が比較的少なく全員同意で事業が進められる場合には、建物更新決議前に住戸選定を終える方が権利者も安心して事業に参画できるため望ましい。しかし、全員同意で事業が進められない場合は、未賛同者が想定され、賛同者だけで住戸選定を行うことは衡平性を欠くことになるので問題である。

したがって、建物更新決議時には住戸選定のルールだけを決め、住戸選定そのものは催告期間が終了し建物更新参加者が確定した時点で行うことが通常であり、当該マンションの権利者の状況などを総合的に判断し、原則として住戸選定は建物更新決議後、権利変換計画前に行うのが妥当である。

住戸選定の基準は、建替事業の場合には、各区分所有者が自由に希望の住戸を選定できることとし、重複希望の住戸があった場合は抽選等による方法が一般的に行われてい

る。ただし、更新事業の場合には、既存構造躯体を維持する中で、専有部分の区画位置を変更しないような実施方法も想定されるところであり、そうした場合には、従前住戸をそのまま取得することを基本とする、といった選定ルールを検討することも考えられる。

また、高齢者等の資金的弱者への配慮が当該建物更新事業を推進する上で重要となる場合には、各区分所有者の同意を得た上で、資金的弱者に選定の優先順位を与えるなど、各マンションの状況に合わせた選定ルールを検討することも必要になる。

④費用負担の基準

更新前後の資産評価を実額で提示する場合は、区分所有者が負担する費用は、更新後の資産評価額から更新前の資産評価額を差し引いたものとなる。

更新後の各住戸の資産評価額は、専有部分の床面積の大きさ、住戸の位置する階数、方位等を考慮して定められるのが一般的である。

なお、標準還元床面積（更新前の住戸面積に還元率を乗じたもの）に対して増し床する場合の費用負担額については、更新前の住戸面積までの増し床については権利床価格（原価）で取得できるとする場合や、増し床価格を分譲価格又はそれに近い価格として新規希望面積までの増し床を可能とする場合等がある。

また、取得住戸数を増やす場合は、再生組合から特定分譲を受けること等、増し床単価と特定分譲単価に差をつけるなどの工夫をするなど各マンションのおかれている状況に応じて、適切な増し床基準の作成が必要となる。

増し床負担額の支払い時期については、組合員が金融機関からの資金借入れ等を行う場合、抵当権の設定の関係により再生後マンションの登記前の支払いが困難な場合がある等、負担金の支払い時期が制約されることがあるため、再生後マンションの引渡し時期と登記時期との関係、負担金が未払いのまま引渡しする場合の対応（先取特権の設定等）等について検討しておくことが必要である。

4. 4. 2 評価・補償

区分所有者が安心して更新事業に参加できるためには、建物更新決議のときまでに、権利変換計画に係る主要な事項は決まっていることが必要である。

したがって、再生組合設立後の権利変換計画作成業務は、区分所有者の希望する住戸の最終決定のための選定作業を行うこととなる。権利変換段階になると実施設計図書も作成され、事業費についてもより精度が上がってきているので、適宜必要な見直しを行う必要がある。

(1) 更新前マンションの評価

マンション再生円滑化法において、更新前マンションの区分所有権等の価額は、組合設立認可の公告の日から 30 日の期間を経過した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を考慮して定める相当の価額となっている（再法 62）。

この額は、いわゆる「時価」であり、一般的には、評価時点の違いを除き売渡し請求における時価と算定方法は同じであると解釈されている。すなわち、評価時点における建物更新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。

具体的には、次に示す①の額と②の額とを比較衡量して、対象となる区分所有権及び敷地利用権の額を定めることとなる。

- ① 建物の更新がされた後の建物及び敷地利用権の価額から更新に要した費用を控除した額
- ② 建物の更新をすることを予定した（現存の）建物及び敷地利用権の価額

このように、更新前マンションの評価（従前資産評価）は、更新が行われることを前提として更新後マンションの建築計画に基づき評価するものであり、一般の不動産鑑定における敷地の最有効使用を前提とした価格とは異なることに留意する必要がある。また、建替えの場合と比較すると、更新は建物を除却せずに、既存構造躯体を維持・活用する点が異なっており、時価の評価においてもこの点（既存建物を残すこと）を考慮することが必要となる。

建物も含めた評価となるため、更新前マンション全体の価額を各住戸に配分するときには、階層や方位、位置などによる効用比を採用することが基本となるが、更新前マンションの状況に応じて判断する必要がある。

さらに、改修済みの住戸に対する基本的な考え方は以下のとおりである。

- (i) 改修済み部分も含めて、全住戸をスケルトンにして、更新を行うのであれば、改修済みであるか否かは評価しない
- (ii) 改修済み部分を残した形でスケルトンにして、更新を行うのであれば、その点を評価する（①においては、建物更新に要する費用を減じ、②においては、改修による価値上昇分を加える。）

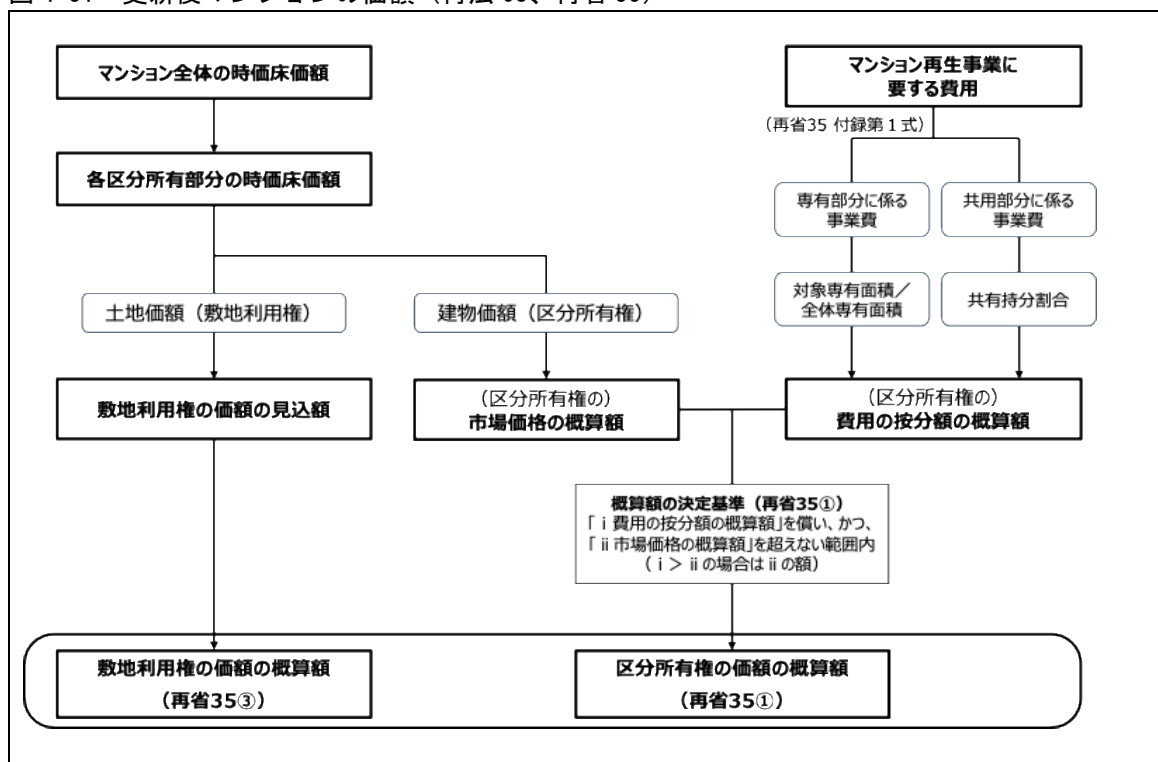
(2) 更新後マンションの評価

マンション再生円滑化法において、更新後マンションの区分所有権の価額等は、マンション更新事業に要する費用及び組合設立認可の公告の日から 30 日の期間を経過した日にお

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等を考慮して定める相当の価額となっている（再法 63・再省 35）。これは更新後マンションの価額は原価と時価を勘案し定めよということである。原価とは更新後マンションの敷地の価額に更新後マンション建設に係る事業費を加算して、補助金等の収入がある場合には、それを控除したものである。また、時価とは更新後マンションの販売可能価額である。

この方法で設定した更新後マンションの総額を、階層や方位、位置などによる効用比を加味して各住戸に配分し、各住戸の更新後の価額を決める。この際、改修済み部分を残す形で専有部分を全面的に改修しなかった住戸（更新前マンションの評価の（ii）のパターン）については、全面的に改修をした住戸と比べると価額の考え方が変わり得ることに留意が必要である。

図 4-31 更新後マンションの価額（再法 63、再省 35）



また、マンション再生円滑化法において、権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分考慮を払って定めるべきもの（再法 59）であり、住戸選定についても同様に衡平なルールを作成して決定すべきである。

しかし、衡平なルールとは、それぞれのマンションの状況によっても異なるため、再生組合の内部で十分に協議を重ね決定していく必要がある。

以上の手続きを経て、再生組合は区分所有者の意向を反映した権利変換計画書原案を作成し、関係権利者（借家権者、抵当権者等）の同意及び審査委員の過半数の同意を得た上で、総会において組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上（客観的事由に該当するものとして、多数決割合を引き下げて建物更新決議があった場合は、組合員の議決権及び持分割合

の各4分の3以上)の賛成で権利変換計画を決定し、これをもって都道府県知事に認可申請し、認可を受ける必要がある。

参照 関連事項 2.2.3 権利変換計画の策定及び認可

(3) 補償

1) 権利変換を希望しない旨の申出等

マンション再生円滑化法において、建替えには賛成であるが、転出希望の区分所有者は、組合設立の認可公告があった日から起算して30日以内に、権利変換を希望せず、自己の所有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭給付を希望する旨を申し出ることができる(再法56①)。

また、更新前マンションについて借家権を有する者のうち、賃貸借の終了請求がなされていないものも、上記の期間内に再生組合に対して、更新後マンションの部分について借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる(再法56③)。

これは、権利変換計画作成に当たって、権利変換を受ける区分所有者と転出する区分所有者を確定するためである。

なお、30日の期間経過後6か月以内に権利変換計画について認可が行われなときは、当該6か月の期間経過後30日以内に、既に行った申出を撤回し、又は新たに権利変換を希望しない旨の申出をすることができる(再法56⑤)。

2) 転出補償金

権利変換を希望しない旨を申し出た区分所有者、賃借権の終了請求等をされていない借家権者で借家権の取得を希望しない旨を申し出た借家権者に対しては、権利変換期日までに、更新前マンションの相当の価額に、組合設立認可(又はその変更)の公告の日から30日の期間を経過した日から権利変換計画(又はその変更)の公告の日までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額に、権利変換計画(又はその変更)の公告の日から補償金を支払う日までの利息を付したものを支払わなければならないとされている(再法75)。

表 4-32 物価の変動に応ずる修正率（再法 75、再省 41）

$\frac{Pc'}{Pc} \times 0.8 + \frac{Pi'}{Pi} \times 0.2$
備考
<p>一 Pc、Pc'、Pi、Pi'は、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>Pc 基準日の属する月及びその前後の月の全国総合消費者物価指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の3か月の全国総合消費者物価指数の相加平均とする。</p> <p>Pc' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の3か月の全国総合消費者物価指数の相加平均</p> <p>Pi 基準日の属する月及びその前後の月の投資財指数の相加平均。ただし、権利変換計画の認可の公告の日においてこれらの月の全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されていない場合においては、これらの指数が公表されている最近の3か月の投資財指数の相加平均とする。</p> <p>Pi' 権利変換計画の認可の公告の日において全国総合消費者物価指数及び投資財指数が公表されている最近の3か月の投資財指数の相加平均</p> <p>二 各月の全国総合消費者物価指数の基準年が異なる場合又は各月の投資財指数の基準年が異なる場合においては、従前の基準年に基づく月の指数を変更後の基準年である年の従前の基準年に基づく指数で除し、百を乗じて得た数値（その数値に小数点以下一位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。）を、当該月の指数とする。</p> <p>三 $Pc' \div Pc$又は$Pi' \div Pi$により算出した数値に小数点以下三位未満の端数があるときは、これを四捨五入する。</p>

3) 借家権者に対する補償

マンション更新事業では、区分所有者等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損失に関する補償金が支払われる。同様に、区分所有者等から配偶者居住権の消滅請求を受けた者は、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補償金が支払われる。

なお、賃貸借の終了請求等がされていない借家権者への対応は、原則として各賃貸人が個別に対応することが前提となる。

また、賃貸借の終了請求等がされていない借家権者が権利変換を受けない旨の届出を再生組合に提出し、権利変換計画で借家権価額が記載された場合は、再生組合から賃借人に補償金が支払われる（もつとも、慣例等により借家権価額が記載されることはほとんどないと考えられる。）。

なお、借家権者対応は、更新事業を推進する上で非常に重要な要素となるため、各賃貸人等への借家権者対応の重要性の周知、借家権者における事業に対する理解度や反応等の情報収集を十分に行っておくことが望まれる。

(4) 更新前マンション等の明渡し

マンション再生円滑化法に基づく権利変換では、更新前マンションを占有していた者は、

権利変換期日において占有する権限を失ってしまうが、更新前マンション等の明渡しの期限までは、その占有を継続することができる（再法 71・79）。

明渡しの期限は、施行者が明渡しの請求をした日から起算して 30 日を経過した日の後の日でなければならないとされている（再法 80②）。

なお、売渡し請求をしたが、明渡しがなされない場合など、建物更新の非賛成者が明渡しに応じない場合には、裁判等の法的な手続きを視野に入れた準備を行っておく必要がある。

第5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

本章の建替え・更新別の解説の対象は表5-1のとおりである。

表5-1 本章の解説の対象（建替え・更新別）

目次	建替え	更新	備考	
5.1 区分所有者の個別事情への対応	5.1.1 建替え決議等に至るまでの合意形成の要点	●	●	
	5.1.2 建替え決議等までの合意形成過程における個別事情への対応	●	●	
	5.1.3 未賛同者（非賛成者）等への対応	●	●	
5.2 関係権利者との調整	5.2.1 抵当権者との調整	●	●	
	5.2.2 賃借人との調整	●	●	
	5.2.3 配偶者居住権や使用借権について	●	●	
	5.2.4 その他の関係権利者との調整	●	●	
5.3 建替え等の手法に応じた関係権利者との調整	5.3.1 底地権者との調整	●	●	
	5.3.2 隣接施行敷地権者との調整	●	※	※制度上は可能だが、解説対象としない。
	5.3.3 保留敷地取得者との調整	●	※	
5.4 その他	5.4.1 近隣住民との調整	●	●	
	5.4.2 管理組合の設立と規約・長期修繕計画の作成等	●	●	

5.1 区分所有者の個別事情への対応

建替え等に向けた区分所有者間の合意形成を円滑に進めていくためには、「3.1.1(5)建替前マンションの権利関係等の調査」、「3.1.2 区分所有者の状況と意向等の調査」／「4.2.1(6)更新前マンションの権利関係等の調査」、「4.2.2 区分所有者の状況と意向等の調査」により、各区分所有者の個別の事情を把握し、事業の中で実現できる適切な対応策を検討し、講じていくことが必要となる。

ここでは、個別事情の中でもアンケートなどで特に多くの区分所有者が不安事項としてあげている資金調達と仮住居の問題等を重点的に検討し、その後建替え等に賛成できていない者への対応を検討する。

5.1.1 建替え決議等に至るまでの合意形成の要点

区分所有者の個別事情への対応の前提として、区分所有者間の合意形成のプロセスでは、オープンな形での説明会を繰り返し実施し、区分所有者間での情報の共有化や問題意識の共通化を行い集団としての意識を高める必要がある。その上で、個別相談会を実施するなどにより、課題をかかえた区分所有者に対して個別の対応を行うことが重要である。

以下、区分所有者間の合意形成の要点を整理する。

(1) 集団的な対応と個別的な対応

建替え決議等に至るまでの合意形成は、説明会や懇談会などによる区分所有者全体の情報の共有や問題意識の共通を目的とした「集団的な対応」を基本として、個々の区分所有者の

不安や不満の緩和、解決を目的とする個別面談・協議などの「個別的対応」を、必要に応じて組み合わせて実施することとなる。

個別的対応においてはそれぞれの不安事項への対応策を検討するため、場合によっては個人の家族関係や資産状況、健康など様々な個人情報に関わることになる。相手方に対してはそれらの個人情報をどのように利用するかを目的を明らかにするとともに、情報の管理には十分配慮し、理事なども含め組合員が直接個人情報に関わらないよう対処することが必要である。

(2) オープンな説明会や対話の機会確保の重要性

合意形成の基本は情報の共有化である。計画の内容や事業の仕組みについて、一般の区分所有者が十分に理解することは容易ではない。説明会や懇談会を頻繁に繰り返し、出席者の問題意識を喚起することがマンション内部での議論の活性化に役立ち、関心の薄い区分所有者に対しても好影響を及ぼすことが多い。したがって、オープンな対話の機会を地道に設け、区分所有者全体の意識の底上げを図ることが大切である。

また、一方的な説明ではなく対話型で双方の理解を深めるためには、少人数での意見交換会が必要であり、大規模なマンションでは 30 名程度の小グループに分け、意見交換会を開くなどが有効である。

(3) 信頼関係の構築

アンケートや個別面談などから建替え等への反対理由を分析すると、管理組合の活動への不満、マンション内部の人間関係など、人的要素が反対理由の大きな部分を占めていることが多い。合意形成を進める上では、組織や個人に対する信頼関係をいかに築くかが重要であり、そのための柔軟な対応が求められる。事業を推進する立場からすると、無責任で自己中心的だと思われる言動であっても、根気強く話を聞くという姿勢が大切である。

また、理事会等の意思決定の過程は外部から見えにくい。その結果、先入観から事業や諸々の手続きについて、区分所有者が漠然とした不信感を持つケースは少なくない。これらの者に対して信頼関係を回復するのは容易でないが、意思決定や手続きの過程において可能な限り透明性を確保することに留意すべきである。例えば、理事会や委員会での議事内容を広報などで知らせるだけでなく、一定のルールの下で組合員が傍聴する機会を設けることや、建替え決議等の手続きの過程で、事前開封を行う場合も含めて、議決権行使書の開封に際し弁護士の立会いと併せて、希望する組合員の立会いの機会をつくるなどの配慮が必要である。

(4) 役割分担の重要性

区分所有者の抱えている事情は千差万別であり、将来問題となりうる事情を権利者自身が未だ十分に認識していない場合も多いため、経験の豊富なコンサルタントなどの専門家を交えた対応によって潜在的な不安要因についても想定して検討しておくことが望ましい。また、さまざまな課題に的確に対応していくためには、関係者間での役割の分担が重要である。例えば、資金調達では金融機関や住宅金融支援機構、税務問題では税理士などを招いた相談会の開催なども検討すべきである。

5. 1. 2 建替え決議等までの合意形成過程における個別事情への対応

建替え決議等に向けて区分所有者間の合意形成を高めていく上では、建替え等にともなう不安が原因で消極的になっている区分所有者が抱える個別の事情にいかに対応するかが重要となる。ここでの個別事情としては、資金調達の問題、工事期間中の仮住居の確保、死亡者・行方不明者の扱い、建替え非賛成者等への対応などの問題がある。

(1) 資金調達の問題への対応

区分所有者間の合意形成を円滑に進めるためには、高齢者など社会的・経済的に弱い立場にある権利者も資金面での不安をもたずに参加できる事業の仕組みを組み立てることが必要である。特に、年金中心の生活を送り、民間金融機関からの資金の借入れが難しい高齢者にとっては、増床や仮住居費用に充てるための資金の手当てができず、将来の生活設計が描けなくなることへの不安から建替えに消極的になることが多いので、早い段階から丁寧な説明を心がけたい。

事業全体の枠組みとしては、建替え等に係る事業制度や補助制度を活用し、事業全体の事業費を軽減するような取組みが考えられるが、個別的な対応としては、住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度（元金は高齢者の死亡時に一括返還し、利息だけを毎月払いとする融資制度）による資金融資を受けることや、資金調達を最小限に抑えるための小規模住戸を計画し、その取得を提案するなど、さまざまな可能性を検討していくことがポイントとなる。

1) 高齢者向けの融資制度等の活用

高齢者向けの資金調達の方法としては、住宅金融支援機構のまちづくり融資制度における「高齢者向け返済特例制度」を活用することが考えられる。

参照 共通参考資料 住宅金融支援機構のまちづくり融資制度

高齢者の存命中は金利相当分を返済し、元本は死亡時の一括返済とすることで返済負担を軽減する制度であり、60歳以上の高齢者について、2,000万円又は（一財）高齢者住宅財団が設定する債務保証限度額（鑑定評価額等の50%）のいずれか低い金額まで（保証ありコースの場合）の融資を受けることができる。なお、この制度の詳細については、住宅金融支援機構のHPを参照されたい。

これまで高齢者は年齢的な制約から住宅ローンを利用できなかったが本制度を活用することにより、負担金の一括払いに懸念のある年金中心の生活をおくる高齢者も安心して事業に参加することができ、広く利用されるようになってきている。

2) 計画面での検討事項

必要資金そのものを圧縮するための建築計画面での対応としては、区分所有者を対象としたアンケート調査等をもとに基本設計案及び事業計画案を検討する段階から、高齢者世帯向けの比較的小規模な住戸を計画して資金負担の軽減を図ることや一部を金銭として還元し「引越し、仮住居の費用」に充当することなどの方策が考えられる。

また、区分所有者が権利変換を受けずに賃借人となって低廉な家賃で住み続けられる賃

貸の仕組みなどを用意して、高齢者が新たな資金調達を心配しなくても建替事業等に参加できるよう配慮することも重要である。

また、区分所有者に住宅ローンなどの債務が残っている場合には、月々のローンの返済に新たに工事期間中の仮住居費用の負担が重なり、経済的負担能力を超えてしまう場合もあり、最終段階で合意形成の障害になることも少なくない。

(2) 高齢者への対応

建替え等を検討するような高経年マンションでは、高齢者の占める割合が高くなる傾向にあるため、高齢者への対応は、建替え等における合意形成を図る上で重要な要素となる。

建替事業等を進めるに当たって対応が求められる一般的な事項としては、引っ越しや仮住まいに対する不安及び資金計画への対応が挙げられるが、その他に相続問題や子供への贈与等についての相談対応、説明会等において説明内容の理解が追いつかない場合の特別な支援等を求められる場合がある。このため、早い段階から親族にも参加してもらい対応を検討することも有効かつ必要なことである。

1) 引っ越しや仮住まいに対する不安への対応

高齢者の多くは、引っ越しや仮住まいに対して不安を持っているため、マンション建替事業等にあたり、再生組合として仮住居の確保の協力や、引っ越し業者の斡旋等の対応を検討しておく必要がある。

仮住居については、周辺の民間賃貸住宅の情報収集・提供のほか、マンション再生円滑化法に基づき行う場合、地方公共団体によっては公営住宅や地方住宅供給公社、UR賃貸住宅等の紹介を行っているところがあるため、公的住宅の利用を検討する場合には早めに相談しておくことが望まれる。

2) 資金計画への対応

資金計画については、前述のとおり、必要に応じて住宅金融支援機構の高齢者返済特例制度等の紹介をすることが有効である。

(3) 仮住居の確保の問題への対応

建替事業等への参画を希望する区分所有者にとって、工事期間中の仮住居の問題は資金調達と並んで最も不安を感じる問題の一つである。

仮住居の手当では原則として区分所有者が自ら行うべきことであるが、自ら探すことが容易ではない高齢者世帯や児童のいる世帯については、個別の事情を十分に考慮して再生組合や事業協力者が地元の不動産会社などと連携して仮住居先を斡旋することが事業を円滑に進める上で重要である。大規模な団地など大量の仮住居が必要となる場合なども早い段階から再生組合、事業協力者が連携して対策を検討しておく必要がある。

また、高齢者にとっては経済的負担だけでなく、住み慣れた環境が変わることへの精神的負担が大きいことから、何人かがまとまって生活できる仮住居を確保する等の対策は非常に有効である。

1) 民間住宅・空き社宅等の多様な可能性の検討

学童のいる家庭や高齢者の多くは、通学・通院等の都合上、現在のマンションの近くに仮住居を希望することが多いため、再生組合や事業協力者は近隣での民間住宅の斡旋などについて具体的な検討をしておくことが必要である。

さらに、仮住居を希望する区分所有者が多い場合は近隣で全ての仮住居を確保することが難しい場合もある。したがって、検討段階から仮住居への希望について実態調査を行い、デベロッパーや地元の不動産会社などと連携した仮住戸の斡旋体制を準備することが必要である。

また、周辺に一括して仮住居として借りられる共同住宅があれば、区分所有者同士のコミュニティを維持したまま安心して仮住居生活を送ることもでき、一人暮らしでの不安を抱えている高齢の区分所有者などにとっては望ましい。実際に遊休社宅を事業協力者の協力を得て借り上げている事例もある。

2) 高齢者についての配慮

高齢者世帯、特に高齢単身世帯については家主が賃貸を敬遠する場合もあり、高齢者にとって大きな心理的負担となっている。その点で、共同住宅の一括借り上げや後述の公営住宅の確保は大変に有効な手段ではあるもののその確保には限界があり、現実には民間の賃貸住宅を利用せざるを得ない場合が大半である。再生組合としては仲介を行う不動産会社や家主に対して事業内容を十分説明し、理解と協力を求めることが必要であり、場合によっては再生組合が保証人となり家主の不安を解消することの検討も必要である。

3) 公的な住宅の空き家の活用

地方公共団体によっては、公的な住宅を仮住居として斡旋するなどの支援措置が整備されている場合もある。アンケート等を通じて各区分所有者の希望を把握し、早い段階から提供可能な住宅の有無等について地方公共団体等に確認・相談を行い仮住居が計画的に確保されるように準備することが望ましい。

(4) 相続が発生している場合への対応

区分所有者が死亡したにもかかわらず登記がまだ死亡した区分所有者の名義のままに残されている場合の扱いが問題となる。

1) 相続人の存在が明らかな場合

①建替え決議等の前に区分所有者が死亡した場合

区分所有者が死亡しているにも関わらず、登記上はまだその者が名義人となっている場合は、遺言がない限り、相続人間で遺産分割協議を行い、当該マンションを誰が相続するかを決めることが必要である。管理組合としては、相続人に対して速やかに遺産分割協議を行い、誰がマンションを相続するかを決め、建替え等への意思決定を行うよう求めることが必要となる。その後、協議が整えば相続人に登記を移転し、管理組合は以後この者を区分所有者として扱う。

相続人が複数いるときは、遺産分割協議が整うまでは相続人が全員で相続財産を共有している（民法 898）ことになるため、遺産分割協議が終了するまでの間は議決権行使

などの処理は後述の共有の扱いに従うことになる。なお、管理組合としては死亡した区分所有者の相続人が誰であるかを把握しなければならないので、弁護士や司法書士に依頼して戸籍謄本を入手しこれを確認することになる（戸籍法（昭和22年法律第224号）10の2①）。

なお、相続人の一部に行方不明者がいる場合に、その財産の管理人が置かれていないときは、他の相続人が「利害関係者」として家庭裁判所に「不在者財産管理人」の選任を申し立て、この者を交えて上記の協議を行うことになる（民法25）。

参照 関連事項 4.9.2 (5) 行方不明者の問題への対応

②建替え決議等の後に区分所有者が死亡した場合

死亡した区分所有者が決議に賛成していた場合（参加の回答をした場合も含む）にはその承継人である相続人も建替え決議等の内容により建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされる（民法896）。再生組合設立後の組合員の権利義務についても同様である（再法19）。相続人が複数いる場合には、前述のように遺産分割協議が整うまではその者で共有することになるが、再生組合においてはその数人は一人の組合員とみなされ（再法16②）、相続人のうちから代表者一人を選任し、再生組合に通知しておかなければならない（再令3①）。

2) 相続人の存否が不明な場合

権利者である区分所有者はすでに死亡しているが相続人が存在するか否かが不明である場合（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、「利害関係人」は相続財産の管理権限を有する「相続財産清算人」の選任を家庭裁判所に請求することができる（民法952）。申し立てができる「利害関係人」とは、事実上の利害関係ではなく法律上の利害関係を有する者でなければならず、管理組合等が該当するか否かは状況によるが、該当する場合が多いと考えられる。

相続財産清算人は、被相続人（死亡者）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産は国庫に帰属する。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もある。

また、相続人がいることは確認できるが、その所在が不明の場合には当該不在相続人について不在者財産管理人の選任を家庭裁判所に請求することができる。

また、権利者である区分所有者はすでに死亡しているが相続人が存在するか否かが不明である場合には、「利害関係人」は所有者不明専有部分の管理及び処分権限を有する「所有者不明専有部分管理人」の選任を地方裁判所に請求することができる（区法46-2）。申し立てができる「利害関係人」は、個別の事案に応じて裁判所により判断されることになるが、事実上の利害関係で足り、管理者等は「利害関係人」に該当する場合が多いと考えられる。

そのほか、所在等不明区分所有者の除外による対応も考えられる（区法38-2）。この手

続きは、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、他の区分所有者若しくは管理者の請求により、裁判所が、所在等不明区分所有者以外の区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができるものである。この裁判により所在等不明区分所有者とされた者は、集会における議決権を有しないことになる。

これらの制度の詳細については、(5) 行方不明者の問題への対応を参照。

(5) 行方不明者の問題への対応

建替え決議等に当たっては、区分所有者はもちろんのこと賃借人などの関係権利者についても確定されていることが望ましい。アンケート調査や書類等の送付状況などから長期不在者、行方不明者と思われる区分所有者や賃借人等の存在が明らかになったときは、事業推進の意思確認や手続きに支障となる可能性があるため、弁護士等の専門家を交えた適切な対応を速やかにとる必要がある。

1) 区分所有者が行方不明の場合

①行方不明者の調査

建替え決議等に向けて合意形成を進めていく過程において、区分所有者を確定し賃借人などの関係権利者についてもおおむね把握する必要がある。推進決議が成立するまでの検討段階におけるアンケート調査や書類などの送付状況などから不在者、行方不明者などの存在が疑われる場合で、将来的に裁判上の手続きが必要になることが予想されるときは、速やかに弁護士などに相談し、対応を検討しておくことが必要となる。

また、建替え推進決議等の成立後は、権利関係及び所在地を確認するため、早急に登記簿を調査するほか、行方不明区分所有者については、建替え決議集会等の招集までに、住民票、戸籍謄本などを調査する。この行方不明者に関する調査は、法的な専門性が必要となることから弁護士などに依頼して実施する必要がある。なお、弁護士が住民票や戸籍謄本の調査を実施する場合、職務上請求を行う必要がある。加えて、時間・費用も要することに留意する必要がある。

以上の手続きの結果、区分所有者の所在を把握することができない場合の対応方策としては、次の3つの方策が考えられる。

- ・所有者不明専有部分管理人の選任（区法 46-2）
- ・所在等不明区分所有者の除外（区法 38-2）
- ・不在者財産管理人の選任（民法 25）

②所有者不明専有部分管理人の選任

(i) 制度概要

区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分については、所有者不明専有部分管理制度を活用することが考えられる。

この制度は、裁判所が、「区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ること

ができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）」について、必要があると認めるとき、利害関係人の請求によって、その所有者不明専有部分等の管理及び処分権限を有する「所有者不明専有部分管理人」の選任をし、所有者不明専有部分管理人により、当該専有部分等の管理を行わせる制度である（区法 46-2）。

（ii）区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合

「区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」とは、必要な調査を尽くしても、区分所有者の特定ができない、又は区分所有者の所在が不明であることを意味している。最終的には個別の事案により裁判所において判断されることになるが、例えば、自然人が登記名義人である専有部分について、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその所在が明らかでないケースや、その自然人が死亡しているがその相続人の存否が不明であるケースは、この要件に該当すると考えられる。申立てに当たっては、不動産登記簿や住民票・戸籍等の公的記録を調査することが必要である。

（iii）利害関係人

「利害関係人」は、個別の事案に応じて裁判所により判断されることになるが、事実上の利害関係で足り、管理者等が該当するケースが多いと考えられる。

（iv）申立ての手続き

申立先は、専有部分の所在地を管轄する地方裁判所である。

申立ての際は、申立手数料のほか、官報公告費用、管理費用や管理人報酬のための予納金の納付が必要になる。予納金額は個別の事情を踏まえた裁判所の判断によるが、民法における所有者不明土地・建物管理制度においては、予納金額は 20 万円から 40 万円程度とされるケースが多いことが参考になる。

所有者不明専有部分管理人命令の発令に当たっては、1 か月以上の公告期間が必要になるため、審理に要する期間も踏まえると、申立てから選任までに 3 か月程度を要することが見込まれる。

（v）所有者不明専有部分管理人

所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の管理処分権限を専属的に有しており、集会において議決権を行使することができる。そして、所有者不明専有部分管理人は、保存行為及び所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内の利用・改良行為については裁判所の許可を得ないで行うことができるが、これを超える行為（専有部分の売却等）をする場合は、裁判所の許可を得なければならない（区法 46-3②）。財産管理人は、建替え等の手続きについての窓口になるが、再生組合としては状況を十分に説明し、財産管理人が裁判所の売却許可を取得できるように情報と資料の提供に協力すべきである。

どのような者を管理人として選任するかは、個別の事案に応じて管理人が行う具体的

な職務内容を勘案して裁判所が判断することになるが、例えば、処分の是非等についての専門的な判断が必要となるケースでは、弁護士や司法書士が選任されることが考えられる。

(vi) その他

後述の不在者財産管理制度は、所在が不明な区分所有者の全財産を管理しなければならぬために費用がかかる一方で、所有者不明専有部分管理制度は、当該専有部分のみに特化して管理することができるため、不在者財産管理制度よりも安価な費用で済むことが多く、区分所有者の所在が不明の場合は、所有者不明専有部分管理制度が採用される可能性が高いと思われる。

③所在等不明区分所有者の決議からの除外

(i) 制度概要

区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、決議について、所在等不明区分所有者を除外することができる（区法 38-2）。

この制度は、他の区分所有者又は管理者の請求により、裁判所が、所在等不明区分所有者以外の区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができるものである。この裁判により所在等不明区分所有者とされた者は、集会における議決権を有しないことになり（区法 38-2②）、建替え又は建物更新決議を含む全ての決議から除外される。また、この裁判により所在等不明区分所有者とされた者については、集会の招集通知も発する必要はない（区法 35①）。

(ii) 区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合

「区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」とは、必要な調査を尽くしても、区分所有者の特定ができない、又は区分所有者の所在が不明であることを意味している。最終的には個別の事案により裁判所において判断されることになるが、例えば、自然人が登記名義人である専有部分について、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその所在が明らかでないケースや、その自然人が死亡しているがその相続人の存否が不明であるケースは、この要件に該当すると考えられる。申立てに当たっては、不動産登記簿や住民票・戸籍等の公的記録を調査することが必要である。

(iii) 申立ての手続き

申立先は、建物の所在地を管轄する地方裁判所である。

申立ての際は、申立手数料のほか、及び官報公告費用等の予納金の納付が必要になる。予納金額は個別の事情を踏まえた裁判所の判断によるが、①②の手續と異なり、管理人の報酬や費用が不要となるため、①②の手續よりは低廉なものとなるが見込まれる。

所在等不明区分所有者の除外の裁判に当たっては、1か月以上の公告期間が必要になるため、審理に要する期間も踏まえると、申立てから除外の裁判が発せられるまでに3

か月程度を要することが見込まれる。

④不在者財産管理人の選任

調査の結果、あらゆる手段を尽くしてもその所在が確認できない区分所有者がいた場合には、「従来の住所・居所を去って容易に帰来する見込みのない不在者」として、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所に対して「不在者財産管理人」の選任を申し立てることができる（民法 25）。申立ての際は、申立手数料のほか、官報公告費用、管理費用や管理人報酬のための予納金等の納付が必要になる。

申し立てを受けた家庭裁判所は、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人を選任する。通常は弁護士が選任されることが多い。

不在者財産管理人は、不在者に代わってその財産を管理・保存するほか、家庭裁判所の権限外行為についての許可を得た上で、不在者に代わって当該区分所有権及び敷地利用権の売却等を行うことができる。財産管理人は、建替えの手続きについての窓口になるが、再生組合としては状況を十分に説明し、財産管理人が裁判所の売却許可を取得できるように情報と資料の提供に協力すべきである。

2) 賃借人が行方不明の場合

賃借人が長期不在の場合には、長期の不在を解除事由としている場合には、賃貸人である区分所有者からの賃貸借契約の解約ができる。そのほか、長期不在により、賃料の支払いも長期にわたり滞っているような場合にも契約を解除することは可能である。この場合は公示による意思表示（民法 98）の手続きで解約して賃借権を消滅させた後、賃貸借契約の終了に基づく建物明渡し請求訴訟を提起し、公示送達を経て判決を得て、当該専有部分の占有を排除することとなる。

(6) 専有部分が数人の共有に属する場合の処理

専有部分が数人の共有に属する場合には、それぞれの共有者の意思が建替え決議等にどのように反映されるのかを明確にしておく必要がある。

1) 共有者間での意思の調整

専有部分が数人の共有に属する場合、その共有者全員を一人の区分所有者と数えることを前提として、区分所有法では「議決権行使者の指定」が規定されており、各共有者は議決権を持分に応じて行使することはできない。このため、共有者間であらかじめ意思表示の内容を決めておいた上で、建替え決議集會等において議決権を行使すべき者を一人を共有者間で定めておかなければならない。

指定された議決権行使者が、区分所有権の処分を伴う建替え決議等に賛成したとしても、他の区分所有者が賛成しない限り、その決議が成立するわけではないことを踏まえると、議決権行使者の指定は共有物の処分行為に当たるものではないと解されている。

そこで、区分所有法では、区分所有権の処分を伴う決議におけるものを含め、議決権行

使用者の指定は、共有物の管理に関する事項として持分の価格の過半数により決定されることを明確にするため、「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」とされている（区法40）。

ただし、建替え決議等における意思決定は、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。

2) 催告・売渡し請求を受ける区分所有者の専有部分が共有に属する場合の対応

①共有者全員への催告

専有部分が数人の共有に属する場合の区分所有法第63条の催告については、集会招集の通知における区分所有法第35条第2項の規定「第40条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の一人）にすれば足りる」を類推適用して、共有者の1人に対してすれば足りるとの考えもある。

しかし、売渡し請求権はその行使により売買契約を強制的に成立させる性格の権利であり、売買契約が成立すれば他の共有者にも大きな影響を与えることになることから、共有者全員に対して催告を行うべきである。

また、区分所有法第40条は、議決権行使者の指定に関する規定であるため、催告への回答の場面では基本的には適用されない。このため、専有部分の共有者が催告に応じるときは、共有者全員で建替え等に参加する旨の意思表示をする必要がある。なお、共有者の一部は「建替え等に参加する」旨の回答をしたものの、一部の共有者が「不参加」の回答をした場合は、建替え等に不参加とみなすことになる。

②売渡し請求の場合

上記の問題に関連して、売渡し請求の意思表示が有効に到達して効果が発生するには、請求者として共有者のうちの1人に対して請求すればよいのか、共有者全員にそれぞれにこの意思表示が到達しなければならないのかという問題もある。

催告と同様に、1人に対して意思表示を行えば足りるとの考えもあるが、共有者間で常に請求の事実が互いに了知される関係にあるとは限らない以上、一部の共有者が知らないまま売買契約が成立して、所有権が移転してしまうことはトラブルを生む原因となるため、事業を進める観点から共有者全員に対してそれぞれ売渡し請求を行うべきである。

③共有者への意思表示の到達時期に「ずれ」が生じた場合

上記のように催告や売渡し請求を共有者それぞれに行うこととした場合は、遠隔地に住む共有者がいる場合などは意思表示の到達時期に「ずれ」が生じる可能性があり、共有者全員に対する意思表示の効果の発生時点に注意する必要がある。

表 5-2 到達について：民法 97①

「到達」とは意思表示が相手方の了知可能な状態に置かれることをいい、必ずしも相手方が現実に了知したことは必要ではない。したがって、通常は郵便受けに投函され、あるいは

家族に手渡された時点で「到達」したことになる。また、正当な理由がなく受領を拒んだときにも「到達」があったと認められる。
相手方にいつ郵便が配達されたかを証明する方法としては「配達証明」の制度がある（郵便法第 47 条）。後日のトラブルを防ぐためには、必要に応じて「内容証明」、「配達証明」を使って通知を行っておくことが望ましい。
なお、「内容証明郵便」は、郵便の内容を証明するもので配達を証明するものではないので、別途配達証明を付す必要がある。また、配達証明は、一般書留の場合にのみ付すことができる。

ア 建替え決議等の後の催告の場合

催告を行う趣旨は、建替え決議等の非賛成者に建替え等に参加するかどうかを再考する機会を与えることにあるから、共有者全員に到達していないからといって共有者からの参加の意思（全員一致による）を拒む必要はない。共有者のいずれかに意思表示が到達していれば効果が発生していると考えられるべきである。また、事業を進める側としては、共有者全員で参加の意思を表明してきたときは、事業に参加するものと認めてよい。ただ実務的には共有者全員に催告を到達させるように努めるべきである。

イ 売渡し請求の場合（いつからいつまで売渡し請求が可能か）

売渡し請求を行うには、催告に対し参加しない旨の回答があるか、あるいは回答がないまま「催告を受けた日から 2 か月」の期間が経過したことが条件となる。

共有者がいる場合に、いつの時点から 2 か月の催告期間が始まるのかという点についてであるが、これについては共有者の参加の意思表示には全員の同意が必要である以上、意思表示可能な状態を 2 か月確保することが未賛同者の利益に適うと考えられるため、2 か月の催告期間は、全員に催告の意思表示が到達したとき（つまり最後の到達時期）から計算するのが妥当である。したがって、事業を進める側としては、最後に催告状が届いた時点から 2 か月を経過したことを確認して売渡し請求を行うべきである。

これに対して、売渡し請求権を行使することができる時期については、最初に催告が到達した時点に基づいて催告の回答期間満了日から 2 か月以内に行うべきであると考えられる。なお、マンション再生円滑化法第 15 条第 1 項に基づいて再生組合が売渡し請求を行う場合には再生組合設立認可公告の日から起算される。

ウ 売買成立の効力の発生時期

売渡し請求の意思表示はその到達によって所有権移転の効果が生じるものであるから、共有者の一部が意思表示を受けていないのにその者の共有持分権が移転してしまうのは妥当ではない。したがって、売渡し請求が全員に到達（つまり最後の到達時期）して初めてその効果が生じるものと考えられるべきである。

3) 再生組合の組合員としての対応

①再生組合設立の決議をする再生合意者による集会における議決権行使

再生組合設立の決議をする再生合意者による集会において、マンション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一人の再生合意者とみなされる（再法 9④）。

ただし、この集会における議決権行使については、区分所有法第 40 条のような議決権行使者の指定に関する特段の定めはない。議決権行使者の指定に当たり、どの範囲の共有者の同意が必要かについては、共有物についての民法の定めによることになると思われる。

②再生組合の総会における議決権行使

再生組合において、マンション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一人の組合員とみなされる（再法 16②）。

共有者はその中から代表者 1 人を選任し、その者の氏名及び住所を再生組合に通知しなければならない（再令 3①）。共有者間でこの代表者の権限に制限を加えたとしても、これをもって組合に対抗できず、代表者の解任も組合にその旨通知するまでは同様である（再令 3②・③）。

ただし、この再生組合の総会における議決権行使については、区分所有法第 40 条のような議決権行使者の指定に関する特段の定めはない。議決権行使者の指定に当たり、どの範囲の共有者の同意が必要かについては、共有物についての民法の定めによることになると思われる。

③権利変換しない旨の申出の意思表示

区分所有法第 40 条は、議決権行使者の指定に関する規定であるため、権利変換しない旨の申出の場面では基本的には適用されない。このため、マンションの専有部分の共有者が権利変換しない旨の申出をする場合は、共有者全員で権利変換しない旨の意思表示をする必要がある。

（7）意思無能力者や制限行為能力者への対応

区分所有者等が意思表示をしたときに意思能力がなかったことが判明した場合、その区分所有者等が行った法律行為は無効となる（民法 3-2）。また、区分所有者等が制限行為能力者（未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人）である場合には、その区分所有者等が単独で行った法律行為は取消しの対象となることがある（民法 5②・9・13・17）。

例えば、建替え決議等において、加齢により認知症又はその疑いがある区分所有者が賛成の意思表示をした場合でも、建替え決議等のときに意思能力がなかったことが判明した場合には、その意思表示は無効となるため、その結果として決議が不成立となる事態も想定される。

区分所有者等との面談の結果、意思能力に疑問が生じた場合には、家庭裁判所の審判書や登記事項証明書等の資料の提供を求め、成年被後見人等の制限行為能力者に該当するか確認を行うことが必要である。また、制限行為能力者に該当しないものの、意思能力に疑問がある区分所有者等については、早い段階で親族等と連絡をとり、その区分所有者等の事理を弁識する能力に応じて、成年後見人、保佐人又は補助人といった制限行為能力者制度の適用を勧め、建替え決議等における意思表示について問題が生じないような対応をしておくことが必要である。

なお、制限行為能力者が単独で法律行為を行った場合において、その法律行為が取消しの対象となる場合、その制限行為能力者がその後に行為能力者となった場合にはその者に、行為能力者となっていない場合にはその法定代理人、保佐人又は補助人に対し、1か月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができ、それらの者がその期間内に確答を発しないときは、その行為を追認したものとみなすとされている（民法20）。

（8）外国人（居住者の場合、不在（外国に居住）の場合）への対応

1）居住者の場合

外国人が区分所有者となり居住している場合には、建替え等に係るトラブルを防ぐ上で、区分所有法、マンション再生円滑化法、規約における建替え等に係る規定について理解してもらうことが重要となる。

また、外国人によっては、集会等にあたり代理人を立てる場合も想定されるため、規約において代理人に係る規定を設けているか、その規定に該当する者であるか等の確認を行っておく必要がある。

対応に当たっては、文化や習慣の違いを理解し、必要に応じて専門家の協力を仰ぐ等により、外国人区分所有者との意思疎通と信頼確保に努めることが必要である。

2）不在（外国に居住）の場合

外国人が区分所有者で、その部屋を賃貸化している場合には、仲介会社や賃貸管理会社等があれば、その業者に協力を依頼して、外国人区分所有者との連絡を取り合うことや、集会招集の通知先を教えてもらう等の対応が考えられる。

一方、仲介会社や賃貸管理会社等が不明で、不動産登記をカタカナ等で行っている場合には、集会招集の通知等の通知先の把握に苦慮することとなる。これについては、管理者が選任されているときは、集会の招集通知を「区分所有者が管理者に対して通知を受けべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。」（区法35③）、さらに、「規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。」（区法35④）とされている。

なお、建替え決議集会等の招集をしても、連絡がつかないときは、その後催告や売渡し請求権の行使の手続きに入ることを考えると、可能な限り通知先を把握する努力を行い、調査を尽くしても通知先が把握できない場合には、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てる等により対応すべきである。

そのほか、区分所有者は、国内に住所等を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所等を有する者のうちから国内管理人を選任することができる（区法6-2①）。

国内管理人の基本的な権限は、①保存行為、②利用改良行為、③総会の招集の通知の受領、④総会における議決権の行使、⑤管理費等の区分所有者の債務の弁済とされている

(区法6-2②)。このため、建替え決議等を行う場合でも、議決権を行使することが可能である。ただし、建替え決議等に非賛成の場合の催告の受領や売渡し請求権の行使を受ける権限は有していない。

区分所有者は、国内管理人を選任した場合において、管理者があるとき又は管理組合法人が存立するときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選任した旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を通知しなければならない(区法6-2③)。

その他、区分所有者と国内管理人との関係は、上記に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従うこととなる(区法6-2④)。

管理組合内に海外にいる区分所有者がいる場合、又は今後そのような状況になることを見越して、総会における円滑な決議を担保するため、管理規約において国内管理人の選任を義務付けておくなどの対応を図っておくことが考えられる。さらに、建替え決議等の後の対応を円滑に進めるために、区分所有者と国内管理人との間の個別の委任契約によって、「建替え等への参加の催告の受領」、「建替え等に参加するか否かの回答」、「売渡し請求の受領」などの権限を付与することも可能である。

また、国内管理人は、区分所有者の任意代理人であるため(区法6④)、区分所有者本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときであれば、復代理人を選任して議決権を行使することができると考えられる(民法104)。もっとも、本人の許諾を得たことを明確化するため、国内管理人が建替え決議等において議決権を行使するに当たって、復代理人を選任する場合には、マンション標準管理規約(単棟型)(コメント)で示されている「国内管理人の選任に関する届出書」において、復代理人の選任を行う旨を明確化することが望ましい。

なお、こうした国内管理人の権限については、「国内管理人の選任に関する届出書」等によって管理組合においてしっかりと状況を把握しておくことが重要である。

(9) 管理組合法人が区分所有権を取得している場合への対応

管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によって、当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる(区法52-2①)。

そして、管理組合法人は、区分所有権を取得した場合であっても、区分所有法第38条の規定にかかわらず、当該管理組合法人の集会における議決権を有しないこととされている(区法52-2②)。

なお、管理組合法人は、区分所有建物等の管理を行うために必要な限度で区分所有権等を取得するのであり、取得した専有部分等は、その後、規約により共用部分とされることも考えられる(区法4②)。

このため、建替え決議等の前に、管理組合法人が取得した区分所有権等を規約共用部分としていない場合、当該区分所有権等については、建替え決議等のための集会において、区分所有者としての管理組合法人は決議から除外されることとなる。結果として、区分所有者としての管理組合法人は、建替え決議集会等において、賛成することができないため、区分所有法又はマンション再生円滑化法に基づく催告の対象となる（区法 63①/64-5③、63①・再法 15①）。

再生後マンションの区分所有権を再生前マンションの管理組合法人が取得することは、基本的には想定されないことを踏まえると、マンション再生円滑化法に基づくマンション建替事業等を施行する場合、管理組合法人としては、以下の選択肢があり得るものと考えられる。

- ①催告に対して、「建替え等に参加しない旨」を回答し、建替え等の参加者等や再生組合からの売渡し請求によって、管理組合法人が取得した区分所有権を処分する。
- ②催告に対して、「建替え等に参加する旨」を回答し、再生合意者として、再生組合に組合員として参加。その上で、「権利変換を希望しない旨の申出」を行い、管理組合が取得した区分所有権を処分する。

なお、催告への回答も含めて、管理組合法人による財産の処分については、その用途や財産的価値等に応じて、各区分所有者に与える影響が様々であり、いかなる決議が必要となるのかにつき法律において一律に定めることは適切ではないと考えられたことから、区分所有法において特段の規律は設けられていない。管理組合法人による財産の処分につき、どのような決議が必要であるかは、個別具体的な事案に応じて、各区分所有者に与える影響を勘案して決せられることとなる。

また、区分所有法第 52 条の 2 第 2 項の規定は、同法に規定する集会における管理組合法人の取扱いを定めているものであり、マンション再生円滑化法に規定する集会等においては適用されない。従って、②のケースにおいて、

- ・マンション再生組合設立の決議のための再生合意者集会における議決権の行使
- ・マンション再生組合の総会における議決権の行使

をする場面では、管理組合法人が有する議決権は除外されず、当該議決権の行使について、管理組合法人の集会での決議が必要となるものと考えられる。

もっとも、マンション再生円滑化法に規定する集会や総会において、管理組合法人が有する議決権の行使について、都度、管理組合法人の集会での決議を要するのは煩雑であることから、管理組合法人が取得した専有部分等は、あらかじめ規約により共用部分としておくことが考えられる。

(10) 土地だけ所有する者・名義残りの場合への対応

区分所有建物については、原則として区分所有権と敷地利用権の分離処分が禁止されているが（区法 22①）、分離処分が禁止される前にできたマンションや、管理規約における別段の定めにより分離処分可能としているマンションでは、土地と建物の所有者が別であるもの

や分譲業者が敷地利用権の一部を留保したままとなっているマンション等がある。

ところが、建替え決議等は、区分所有者ではない敷地利用権者に対しては拘束力がなく、売渡し請求も行うことができないため、土地だけを所有する者がいる場合には、決議が成立したとしても、その者の反対によって事業が頓挫するということが起こる可能性がある。

このため、土地だけを所有する者がいる場合は、当該土地に関わる区分所有者に所有権取得を行ってもらうなど、再生後マンションの敷地権設定に向けた対応を行っていくことが望ましい。また、名義残りがある場合には、関係者において協議調整を行い、その解消を図ることが望ましい。

5. 1. 3 未賛同者（非賛成者）等への対応

建替え等への未賛同者に対しては、検討の進捗段階に応じた適切な対応をとる必要がある。決議前までの段階では、賛成に至っていない理由を適切に把握し、できる限り対話をもち双方で理解を深める努力が必要である。しかし、どうしても同意できない者に対しては、売渡し請求権の行使を視野に入れた準備をする。また、建替え決議等の後の事業実施期間中の反対者に対しては、マンション再生円滑化法に基づき対応する。

なお、ここでは建替え決議等までを「未賛同者」、決議後を「非賛成者」と呼ぶことにする。

(1) 建替え決議等の前の未賛同者への対応

1) 個別協議

建替え等に消極的な区分所有者との間に日常的なコミュニケーションがないまま事業検討が進んでいくと、事業の進捗に比例して状況が悪化し、未賛同者と賛同者が互いに先鋭化して対立してしまう恐れがある。一旦、関係が悪化すると話し合える関係に改善するまでに相当の時間と労力が必要となるため、できるだけ早い段階から話し合いの機会を積極的に設けていく必要がある。

未賛同者への個別対応を行う場合には、どうしても事業への理解を求めて説得に重きを置いてしまうことが多いが、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。まずは、相手がどのような事情にあるのか、なぜ建替え等に未賛同であるのか、その本心を聞き出せるよう、相手の話に耳を傾ける姿勢が大切である。

未賛同の理由を正確につかむためには、第三者である専門家が対応した方が良い場合と、管理組合や計画組織が対応した方が良い場合とがある。未賛同理由が個人のプライバシー（資金面、健康面など）に関わることや他人に知られたくないと想定される事項については、日頃から親しくしている区分所有者や、第三者である専門家が相談に乗るなどの対応が有効であることもある。

未賛同の理由について、計画の変更や解決策の提示など、管理組合や計画組織あるいは専門家の努力によって解決が可能となる部分についてはできる限り対応するという姿勢が大切である。賛同できない要因となっている問題を建築計画や資金計画の中で解決することにより、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。一方、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うなどの対応が必要である。

2) 売渡し請求の準備

未賛同者への説明や説得を適切に積み重ねていっても、最終的に賛同を得ることが難しい者がいると予想される場合は、区分所有法等に基づく売渡し請求を視野に入れた検討を行わざるを得ない。弁護士などを交えて、以後の対応方針について十分に検討しておくことが必要である。

建替え決議等の成立後に売渡し請求を行う方法としては、区分所有法に基づいて実施す

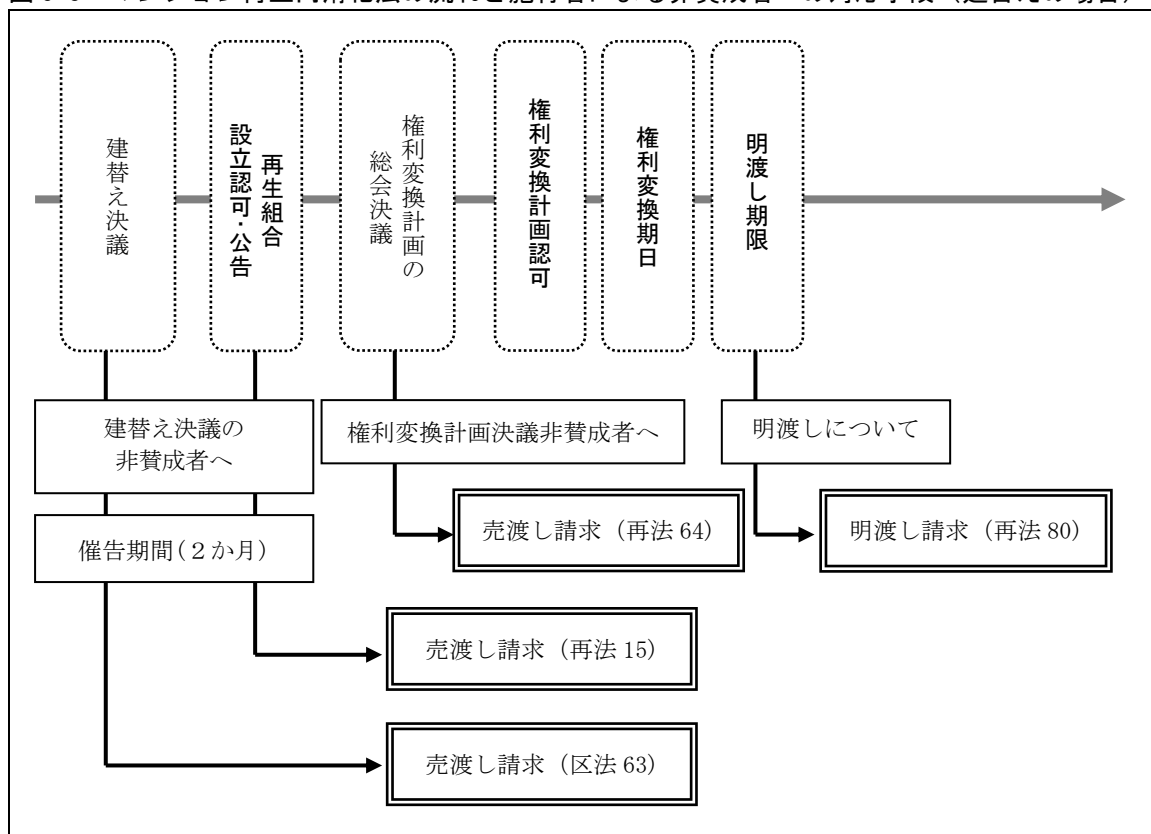
る場合と、マンション再生円滑化法に基づいて実施する場合とがあるが、それぞれの場合で売渡し請求を行うことができる主体や時期が異なる。

参照 関連事項 2.2.4 決議成立から合意までの手続き

参照 関連事項 2.3.2(4) 再生組合設立から売渡し請求等までの手続き

また、売渡し請求後、明渡しを求めるためには「対価」の支払いが必要となるため、決議への非賛成者の出ることが予想される状況で決議を行う場合には、売渡し請求時に速やかに対価分の資金が用意できるように、あらかじめ事業協力者や金融機関などと十分な調整を行っておかなければならない。売渡し請求を行う際に慌てることがないよう、弁護士などを交え、あらかじめその方針と資金の手当て方法を検討しておくことが望ましい。

図 5-3 マンション再生円滑化法の流れと施行者による非賛成者への対応手段（建替えの場合）



(2) 建替え等の検討や決議招集等に全く反応を示さない者への対応

建替え等の検討や決議招集等に全く反応を示さない者や、決議の棄権者など、建替え等について賛成の意思を示さない者については、決議に非賛成であるとみなされ、建替え決議等の賛成率の低下を招いてしまうこととなる。

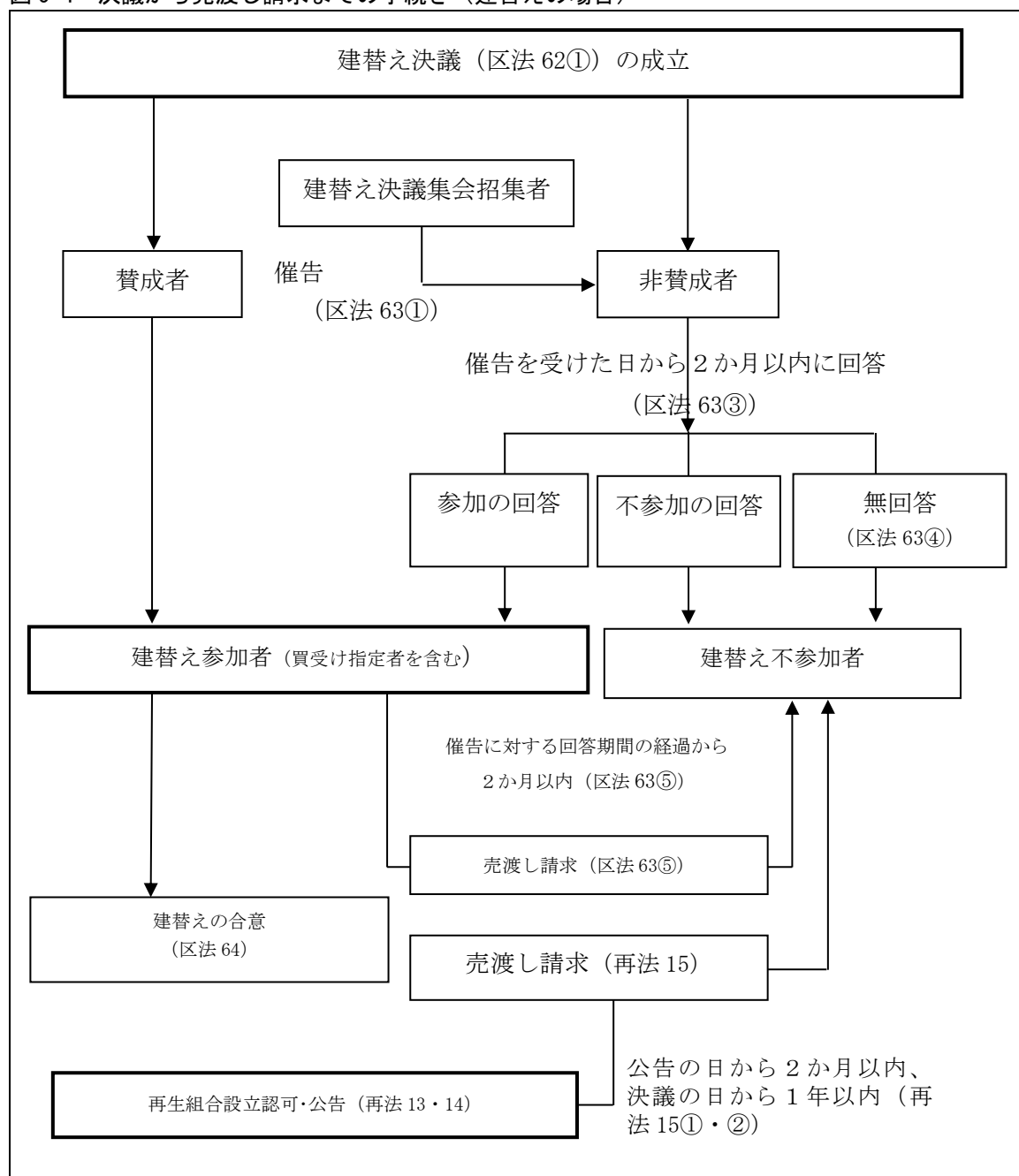
こうしたことから、できるだけ早い段階から建替え等の検討の参加の呼びかけや、話し合いの機会を積極的に設けていく必要があるとともに、参加を得ることが難しい者がいると予想される場合は、区分所有法やマンション再生円滑化法に基づく売渡し請求を視野に入れた

検討を行うことが必要である。

(3) 建替え決議等の非賛成者に対する対応

建替え決議等に非賛成（反対又は棄権）で、2か月間の催告期間内に不参加の回答をした者及び2か月の催告期間を経ても回答のなかった者には、「建替え不参加者」／「更新不参加者」として売渡し請求を行う。

図 5-4 決議から売渡し請求までの手続き（建替えの場合）



区分所有法では、決議の成立によって、建替え等の参加者（買受指定者を含む）が不参加者に対して売渡し請求権を行使するのに先立ち、催告期間として2か月の再考期間（区法 63

②) を設け、決議に賛成しなかった区分所有者に再度建替え等に参加する機会を与えている。この催告は「集会を招集した者」が決議成立後「遅滞なく」行うことが必要である。

なお、規約で「理事長が区分所有法の管理者である」旨の規定があるときは、建替え決議集会等の招集も理事長が行うことになるが、決議後に期が変わり他の者が理事長に就任している場合も、催告は「集会を招集した者」が行う必要があるため、前理事長の名前で催告をすることになる。

売渡し請求は、建替え等の不参加者の区分所有権等を「時価」で強制的に建替え等の参加者側に移転させる仕組みであるが、この時価をめぐる訴訟に発展するリスクがある。訴訟になった場合には、費用の負担やスケジュールへの影響なども懸念されるため、売渡し請求を視野に入れながら催告期間中も非賛成者に対し、可能な限り事業に参加するよう働きかける。また、手続きに瑕疵のないよう十分な配慮が必要である。

なお、個別対応の記録は訴訟となった場合の重要な資料となるため、きちんと整理しておくことが必要である。

(4) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

マンション再生円滑化法は、権利変換計画に非賛成の組合員についても、総会の議決に拘束されるものとして強制的に権利変換を行うことができる仕組みとしているので、組合としては権利変換計画に非賛成の組合員がいても、事業を継続することができる。しかし、非賛成組合員が事業に協力しないなど円滑な事業の遂行に支障を来す可能性もあるので、再生組合が売渡し請求等を行い、非賛成組合員を事業から排除することができることにして、全員賛成のもとで事業を進められるようにしている。一方、権利変換計画に非賛成の組合員に対しては、その意に反する権利変換計画の拘束を免れるために、当該非賛成組合員の側から、その権利を買取るよう請求できる権利を与えて、事業から離脱する手段を認めている（再法64）。

この場合の売渡し請求、買取り請求は、それぞれ区分所有法の規定が準用される。

(5) 明渡しに応じなかった場合の措置

1) 明渡し請求

マンション再生円滑化法に基づく権利変換では、再生前マンションを占有していた者は、権利変換期日において占有する権限を失ってしまうが、再生前マンション等の明渡しの期限までは、その占有を継続することができる（再法71、79）。

明渡しの期限は、施行者が明渡しの請求をした日から起算して30日を経過した日の後の日でなければならない（再法80②）。

占有者が明渡しに応じない場合の対応策としては、以下のような方法が考えられる。

2) 明渡し及び登記移転請求訴訟

建替え決議等や権利変換計画における非賛成者が売渡し請求に応じない場合や、権利変換期日後の明渡し期限を過ぎても明渡しに応じない場合には、再生組合としては売渡し請求権の行使によって成立した売買契約にもとづき、所有権移転登記手続き及び明渡しを求

める訴訟を提起することになる。これを一般に売渡し請求訴訟という。

被告からは抗弁として、①建替え決議等の無効、②時価の不当性等が主張される。計画立案及び合意形成や決議の手続き等を慎重に進め、瑕疵のないようにしなければならない。

3) 処分禁止の仮処分、占有移転禁止の仮処分

民事裁判を起こしても、判決を得て明渡しを受けるまでの間に相手方が区分所有権等を第三者に譲渡又は賃貸してしまうと、請求の実効性が失われてしまう危険がある。このため、専有部分等の明渡しを求める訴訟を起こす場合には、民事保全法に基づいて、不動産の処分禁止の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。

いずれも弁護士への委任が必要となり、また保全決定の取得に当たっては相当の保証金を用意する（供託する）ことが必要となる。

なお、建替え等の参加者の中には訴訟を提起することに反対する者が現れる可能性もある。仮処分を含めた訴訟を円滑に進めるためには、弁護士などを交え、その必要性を周知するなど、十分な準備を行っておく必要がある。また、さまざまな人を介して相手方とも可能な限り交渉の機会をもち、その記録を整備するなどの準備を行っておくことが大切である。

(6) 決議に賛成したが、その後の手続きに協力しない区分所有者への対応

区分所有法は決議により建替え等に参加する者は、その後の事業推進に向けた手続きなどに協力することを当然の前提としている。しかし、もともと建替え等に消極的であった者が催告を受けてやむを得ず参加の回答はしたものの、建替え等に反対の気持ちを抑えられず、事業の進捗に伴って必要となる書類の提出や法手続きに協力しないという場合がありうる。決議成立後に、一部の者の非協力によって事業が実質的にストップすることがないように、適切な対策を講じる必要がある。

1) 建替え決議等までの対応策

建替え決議等の成立後の事業実施に関し、非協力になってしまう者が現れる1つの原因としては、決議の成立を急ぐばかりに必要な事項についての事前説明が不十分であるなどが挙げられる。したがって、明渡しの時期や行政手続き上必要となる同意書の提出など、事業推進上参加者の協力を得なければならない事項については、決議前から十分な説明を行っておくことが望ましい。また、行政手続き上で全員の同意が必要な場合などは、決議時に併せてその同意を取得しておくなどの方策を講じておくことが有効である。

2) 建替え決議等の後の法的対応

建替え決議等の後の事業実施過程で非協力者となり、誠意をもって十分な話し合いの機会を設けて対応を行っても解決の糸口が見つからない場合、以下のような法的な対応が考えられる。

- ①建替え決議等への賛成者、催告に応じて参加する旨回答した者などは、決議の内容により建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされる（区法 64）。その結果、合意したとみなされる者は、相互にその合意に拘束され、それに従って建替え等の事業を進める義務を負う（組合契約の一種）。
- ②合意内容に反して建替え等に協力しない場合には合意内容にしたがった義務の履行を請求し、履行に応じない場合には裁判手続きによって履行を求めうる。この義務を履行しなければ債務不履行責任を負う（民法 415）。重大な不履行があればその事実を除名を根拠付ける「正当事由」を構成し（民法 680）、義務不履行者を組合関係から排除することが可能と考えられる。
- ③建替え等に協力しない区分所有者から明渡しを求める場合は、決議に賛成した区分所有者間で建物明渡しの期限を決定した上で、明渡しを求めることができると考えられる。なお、明渡し期限を設定して明渡しの請求を行うことは、合意内容の執行に含まれるため、原則として、建替え決議等に賛成した者の過半数でこれを決することができる（民法 670）。

3) マンション再生円滑化法上の対応

マンション再生円滑化法では、権利変換計画に反対の組合員が事業に協力せず、円滑な事業の遂行に支障を来す場合には、権利変換計画についての総会議決があった日から2か月以内に、再生組合として当該議決に賛成しなかった組合員に対し、売渡し請求権を行使して、この者を事業から排除することができるものとしている（再法 64①）。なお、この売渡し請求には催告が不要である。

5. 2 関係権利者との調整

建替え決議等の効果は区分所有者以外には及ばないことから、建替え等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利害関係の調整が重要となる。

5. 2. 1 抵当権者との調整

再生前マンションの区分所有権等に設定される「担保権等」（再法 58① XI）の中で最も一般的であるのは、住宅ローンの貸付けに際して金融機関が設定する「抵当権」である。ここでは、抵当権者との調整内容を対象とし、その他の「担保権等」については後述する。

建替えの場合は、抵当権の目的物である建替え前マンションは取り壊される。また、更新の場合も、工事内容によっては、一旦スケルトン状態となり、建物が滅失することとなる。しかし、抵当権者は建替え決議等には関与できないため、実際に建替え等を行うためには、抵当権者との調整が必要不可欠となる。

抵当権者との調整に関しては状況に応じた対応策が必要なため、早い段階から抵当権を把握し、抵当権者と協議しておく必要がある。

抵当権者との調整に関しては以下のようなケースが考えられる。

① 抵当権者自身が権利変換計画に同意しない場合の扱い

権利変換計画を定めるためには抵当権者全員の同意を得ることになる（再法 57②）。しかし、再生組合が抵当権者に関し損害を与えないような措置を講じたにも関わらず、抵当権者の同意が得られない場合には、同意が得られない理由及び損害を与えないための措置を記載した書面を付して、権利変換の認可申請をすることができることとなっている（再法 57③、65①Ⅲ）（共通参考資料の平成 20 年 3 月 31 日付「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 57 条第 3 項及び第 65 条の規定の運用について（技術的助言）」参照）。

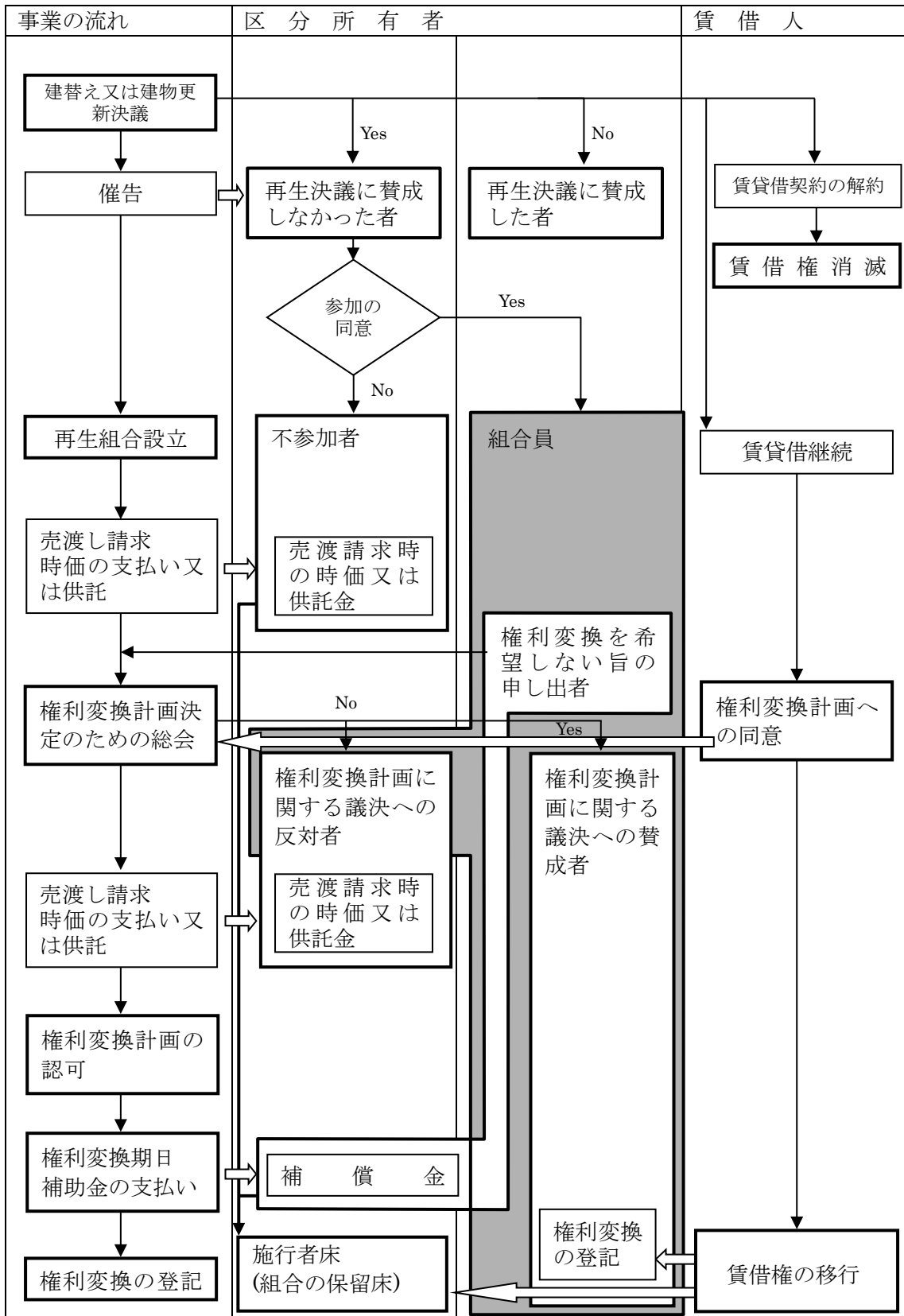
② 建替え決議等又は権利変換計画に反対して売渡し請求を受けた区分所有権等に抵当権が設定されていた場合の扱い

詳細は 5. 2. 1(2) に示すが、売渡し請求時に支払われる売買代金により債務を返済し、抵当権を抹消する必要があるが、この協力が得られない場合には、「代価弁済」、「第三者弁済」、「抵当権消滅請求」等により対応する。

③ 抵当権が設定されている区分所有者が権利変換を受けずに転出する場合の扱い

区分所有者が売渡し請求を受けて代価が支払われる場合や転出して補償金を受け取る場合には、抵当権の目的物が金銭化されるため抵当権者としては、代価につき買受指定者との合意に基づき代価弁済を受ける（この結果として抵当権は消滅する。）、又は、補償金に権利行使することが可能である（民法 378、再法 77）。

図 5-5 権利変換計画における区分所有者等との調整フロー



(1) 建替え決議等の前段階における対応

1) 抵当権設定状況の把握等

①事前の情報把握の重要性

権利変換計画の認可に当たっては、抵当権者に同意を求めることとなることから、抵当権者には事業の内容と事業による抵当権の扱いについて十分に理解してもらう必要がある。

②推進決議前の状況把握

推進決議前の段階では建替え計画等についての検討を管理組合として進めることについての合意はまだ得ていないので、登記簿調査などは区分所有者のプライバシーに配慮して控えるべきである。基本的にはアンケート調査や個別ヒアリングの機会に抵当権の設定状況や被担保債権が満期となる時期などを任意に確認し、可能な範囲で債務の処理や資金調達方法などの対応策を検討しておくことが必要である。またこれらの情報は特に取扱いに注意を要するものがあることから、得られた情報の分析や管理は第三者である専門家がを行い、管理組合の役員等は関与しないようにすべきである。

③推進決議後の状況把握と説明

建替え決議等に当たっては、抵当権などの設定状況を事前に把握しておくことが必要となることを十分説明した上で、推進決議成立後に登記事項全部証明書等により正確に権利関係を確認する必要がある。

また、抵当権者の同意については金融機関の内部説明や決裁にかなりの時間を要する場合もあることから、事前に説明や調整を図ることが重要である。具体的には、区分所有者だけでなく管理組合や計画組織が、抵当権者に対して、事業の仕組みや抵当権の扱いなどにつき説明、調整を行っておくことが望ましい。

(2) 建替え決議等の成立から再生組合設立までの段階における対応

建替え決議等の非賛成者に対し催告後に売渡し請求権を行使する場合には、登記されている抵当権は区分所有権等の取得者（再生組合など）に対抗できる。その結果、保留床が処分できない事態も想定されるため、再生組合が抵当権を抹消することとなる。

通常の抵当権抹消の取引では第三取得者（買主）の代金支払いと抵当債務の弁済、抵当権設定登記の抹消を同時に行うよう、売主を含めた三者が一堂に会してこれらの手続きを行う。しかし、売渡し請求権を行使する状況において建替え等の非賛成者である売主の協力を得ることは現実的に難しく、このような処理が図れない場合も想定される。この場合には、民法上の「代価弁済」、「第三者弁済」等の方法や、「抵当権消滅請求」制度を利用して、抵当権を消滅させる必要がある。

再生組合としては、弁護士等に相談をしながら、このような代価弁済、第三者弁済、抵当権消滅請求等の手段も視野に入れ、抵当権者との話し合いを充分に行うとともに、代価を得られないまま区分所有権を失う債務者の生活への影響なども勘案して、全体の利益の調整を図って問題を解決することが望ましい。

表 5-6 代価弁済/抵当権消滅請求/第三者弁済の解説

代価弁済（民法 378）は、第三取得者が抵当権者の請求に応じて売買代価を抵当権者に弁済したときに抵当権がそのものとの関係で消滅するものであるが、抵当権者の請求がないのに第三取得者が代価を弁済しても第三者の弁済となるだけであり、代価弁済とはならないので、第三取得者となる再生組合の保護としては充分ではない。したがって、売渡し請求時には抵当権者から代価弁済の請求を得られるよう、抵当権者と協議を進めておく必要がある。

- ・代価弁済をした買主（第三取得者）は、抵当権者に支払った範囲で売主に対する代金債務を免れる。
- ・代価弁済により抵当債務が完済されないときは、不足部分は抵当権によって担保されない債権として残る。

抵当権消滅請求（民法 379 以下）とは、抵当不動産の第三取得者が一定の金額を弁済又は供託して、抵当権を消滅させる制度であり、第三取得者が不動産を保全するためには有効な手段となり得る。

- ・全ての抵当権者が第三取得者の提供した金額を承諾し、かつ第三取得者がその承諾を得た金額を払渡し又は供託することによって、抵当権は消滅する（民法 386）。
- ・抵当権者が2か月以内に競売の申立てをしない場合や申立てをしても、それが取り下げられたり、却下されたり、競売手続きが取り消されたりした場合も承認したものとみなされる（民法 384）。

第三者弁済（民法 474）とは、不動産の第三取得者が利害関係を有する第三者として債権者である金融機関などに債務を弁済する制度であり、債務者に対しては求償権を持つことになる。

- ・第三者弁済自体は抵当権を消滅させる制度ではないが、後順位抵当権の有無によっては、抵当権は混同によって消滅する。
- ・弁済を行うについて正当な利益を有する者（担保不動産の第三取得者は該当）は、弁済によって当然債権者に代位する（民法 500）。

（3）再生組合設立段階における対応（権利変換計画策定に向けての抵当権の確定）

前述のように権利変換計画を定めるためには抵当権者全員に同意を求めることとなる（再法 57②）。したがって、再生組合設立段階では対象者を早急に特定し、対応に入ることが重要である。

再生組合設立の認可公告があると、「権利変換手続開始の登記」が行われる（再法 55）。区分所有権等に設定された抵当権の存否、内容については推進決議後に必要に応じて登記事項全部証明等によって確認するが、最終的にはこの権利変換手続開始の登記が行われた時点を基準にして確定される。権利変換手続開始の登記がなされると、その後に施行者の承認を得ずになされた処分は施行者に対抗することができないため（再法 55④）、原則として権利変換手続開始の登記以前に登記された抵当権が施行者に対抗力をもつことになり、この時点で担保権の存否と内容を確定することができるからである。ただし、この登記があった後であっても、区分所有者等が施行者の承認を得て抵当権を設定した場合には、その効力は施行者に対抗できるとされている（再法 55②・④）。

(4) 権利変換段階における対応

1) 区分所有者が補償金を受けて転出する場合の措置

① 転出区分所有者に支払う補償金の供託と抵当権者の物上代位

区分所有者は抵当権者の意向に関わらず権利変換を受けずに金銭給付を受け、転出することができる。この場合、抵当権者は被担保債権が弁済されなければ目的物に抵当権の効力を及ぼすことも、再生組合から区分所有者に転出の対価として支払われる補償金(再法75)に対して抵当権を行使することもできる。

抵当権者を保護するためマンション再生円滑化法では、再生組合は、「先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約に係る権利の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならない」(再法76③)と定めている。したがって、申出がない場合、再生組合としては補償金を再生前マンションの所在地の供託所に供託しなければならない。なお、この供託は再生組合の所在地の供託所において行う(再法76④・⑤)。

供託された補償金は物上代位の目的物となる(再法77)ため、抵当権者は補償金に対してその権利を行使することができる。

② 抵当権が存続する場合の措置

抵当権者が補償金に対して物上代位の権利を行使しなければ、権利の目的物の上に抵当権はそのまま存続し、再生組合が取得する床に抵当権が残ることになる。このような状況を回避するため組合としては、民法上の「代価弁済」、「第三者弁済」あるいは「抵当権消滅請求」制度を利用して、抵当権を消滅させる必要がある。なお、抵当権が存続している場合には、再生組合として権利変換計画について抵当権者の同意を求めなければならない。同意を得られない場合には通常の場合と同様に次に述べる代替措置をとらなければならない。

2) 権利変換計画に対する抵当権者からの同意取得

① 同意取得の方法

再生組合としては権利変換計画の認可の申請には、権利変換計画案についてあらかじめ抵当権者の同意を求めなければならない(再法57②・③)。そのため推進決議前後の早い段階からの準備が重要であることは前述のとおりである。

また、後順位抵当権者がいる場合には、この者からも同意を得ることが必要である。後順位者は優先弁済を期待できない場合もあるため、権利変換計画への同意にも消極的であることが多いが、弁護士などに相談し、第一順位の抵当権を有する金融機関がイニシアティブを取って調整を行うよう促すなどの対応を行う必要がある。

② 抵当権者から同意が得られない場合の措置

再生組合は仮に抵当権者からの同意が得られない場合でも、1) 同意が得られない理由と、2) 同意を得られない者の権利に関して損害を与えないための措置を記載した書

面を添えて、認可を申請することができる(再法 57③)。

同意が得られないことに正当な理由があり、損害を与えないための措置が適切なものであれば、抵当権者等の同意がなくても権利変換計画は認可されることになる(再法 65①Ⅲ)。

ア 同意が得られない正当な理由

「同意が得られない正当な理由」が認められる例としては、再生組合として抵当権者に対して事前の説明や報告などの機会を設け、かつ権利変換後の権利の価額が抵当権設定時の価値と同等以上であるなど権利変換計画に同意することが抵当権者にとって何ら不利益ではない、にもかかわらず同意をしない場合などである。

イ 損害として補填すべき場合とそのための方法

マンション再生円滑化法は等価原則をとっていないため、権利変換後の権利価額が従前の価額よりも小さくなり、担保価値が抵当権設定時の価値を下回る可能性がある。このような場合には、従前と従後の価額の差額分の清算金について供託の措置を講じること等で、抵当権者に損害を与えないよう措置^{*}を講じる必要がある。

一方、従後の権利価額が従前と同等かそれ以上となる場合は、再生後マンションに抵当権を移行することをもって損害を与えることにはならない。

また、このほかに不測の事態により事業の推進が不可能になり再生後マンションが建設されないリスクも想定されるが、それについては事業不能の場合に備えた損害保険の付保などがある。

※ 損害を与えないようにするための措置については、平成 20 年 3 月 31 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県等担当主務部長宛てに、技術的助言が通知されているので参考にするとよい。(共通参考資料参照)

③権利変換計画に賛成しない区分所有権者に売渡し請求権を行使する場合

再生組合は権利変換計画に賛成しない組合員に対して区分所有権等の売渡しを請求することができる(再法 64①)。この場合、抵当権登記されていると区分所有権の取得者(再生組合)に抵当権の効力が及ぶことになるという、建替え決議等に賛成しない区分所有者への売渡し請求と同じ問題がある。

再生組合としては売渡し請求権を行使するに先立ち、弁護士等と相談しながら早い段階から抵当権者である金融機関との協議や抵当権を消滅させるための方策を検討しておくことが必要となる。

参照 4.9.3(4) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

④権利変換計画に賛成しない区分所有権者が買取り請求権を行使した場合

権利変換計画に賛成しない組合員は、再生組合に対して区分所有権等の買取りを請求することができる(再法 64③)。この買取り請求権も形成権であり、法的効果やその対応などは売渡し請求権と実質的に同じである。

参照 4.9.3(4) 権利変換計画の承認決議への非賛成者に対する売渡し請求等

5. 2. 2 賃借人との調整

賃借人との調整については、まず、「(1) 賃借人との調整に当たっての考え方」を解説した上で各段階の対応や留意事項について、(2)～(5)でそれぞれ解説する。賃貸借終了請求の制度の概要については、「2.2.5 賃貸借の終了請求等」を参照されたい。

(1) 賃借人との調整に当たっての考え方

賃借人は、建替え決議等の当事者にはならないものの、権利変換計画についての同意、建物の明渡し請求などに関わり、賃借人の協力がなければ建替事業等を円滑に進めることは困難である。マンション再生円滑化法においては、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）を対象としている（再法2①XV）。

賃借人との調整のポイントは、以下のとおりである。

- ・ 一般的には賃貸の目的になっているマンションで建替え等をする場合には、マンションの使用収益を継続できないことから、賃貸借契約はい一旦合意解約される。
- ・ 賃借人が合意解約に応じない場合も含めて、建替え決議等がされた場合には、賃貸人である区分所有者等は、賃借人に対して、賃貸借の終了請求を行うことができる（区法64-2）。同様に、再生組合が設立された場合には、再生組合は、賃借人に対して、賃貸借の終了請求をすることができる（再法15-2）。
- ・ 権利変換計画作成時点で賃借権が存続していた場合には、賃借人が賃借権の取得を希望しない旨の申出をしない限り、賃借人が再生後マンションの賃借権を得られるものとする（再法60④）と同時に、権利変換計画については、賃借人の同意を要するものとしている（再法57②・③）。
- ・ 権利変換上問題となるのは以下のケースである。
 - ①賃借人自身が権利変換計画に同意しない場合の扱い
 - ②建替え決議等に反対して売渡し請求を受けた区分所有権に賃借権が設定されていた場合の扱い
 - ③権利変換計画に反対して売渡し請求を受けた区分所有権に賃借権が設定されていた場合の扱い
 - ④賃借権が設定されている専有部分の区分所有者が権利変換を受けずに転出する場合の扱い
- ・ 再生後のマンションに賃借権を移行させるか否かによって、以後の手続きは異なるため、建替え決議等までには賃貸人と賃借人とで協議を行って賃借権を継続させるかどうか方針を定めておく必要がある。その際、以下の3つの選択肢があることを念頭に協議を進めていくこととなる。

(再生後マンションに賃借権を移行させない場合)

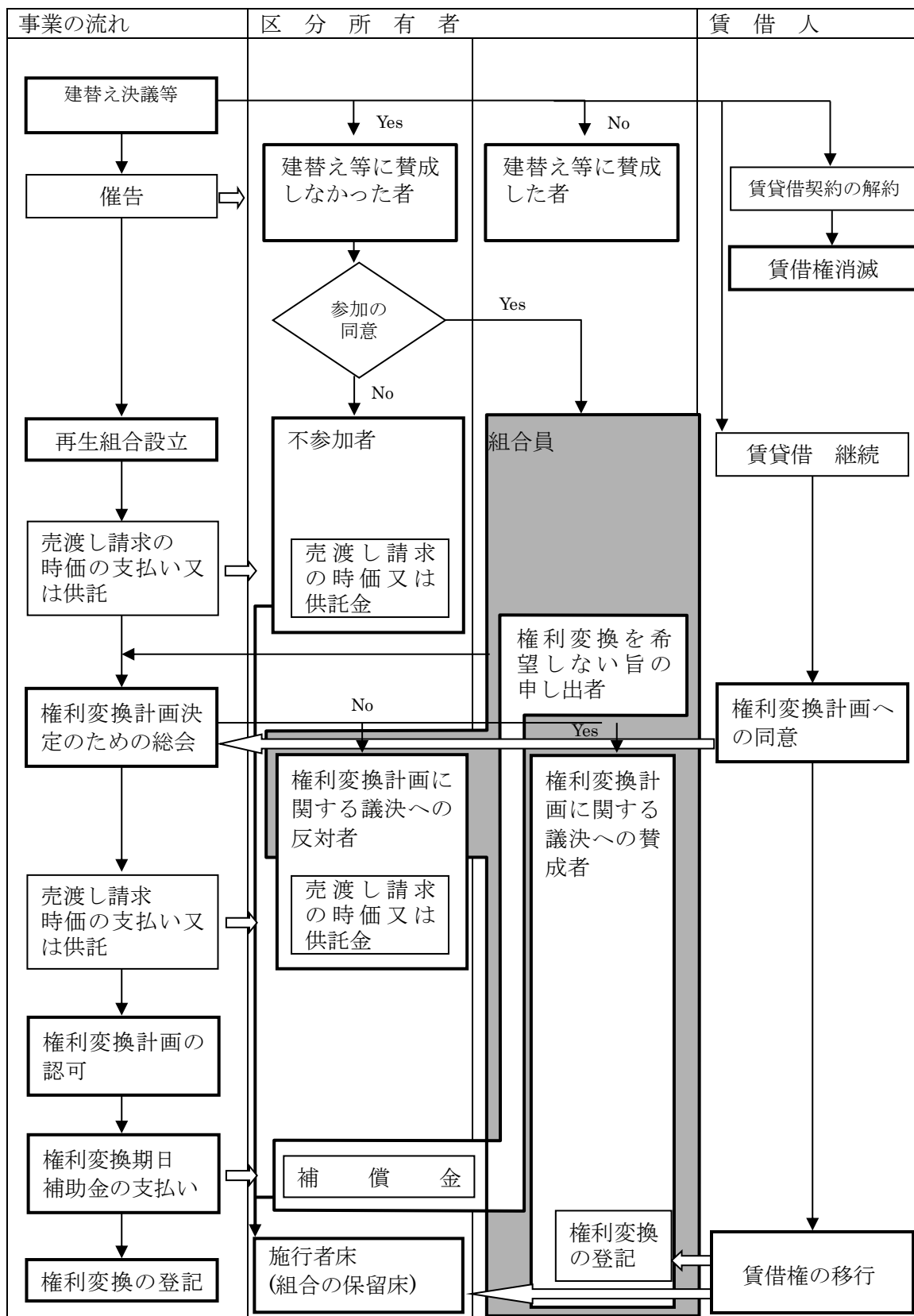
- 1 賃借人との協議により賃貸借契約を合意解約する
- 2 賃貸借終了請求により、賃貸借契約を終了させる（通損補償が必要）

(再生後マンションに賃借権を移行させる場合)

- 3 賃借人の同意の上で、権利変換手続きにおいて、再生後マンションに賃借権を移行する

- ・ 再生後マンションに賃借権を移行させない場合には、いずれの選択肢であっても、賃借人の転居先の確保について配慮が必要である。マンション再生円滑化法では「基本方針に従って、再生前マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。」（再法 90①）と定められ、基本方針では、「施行者等は代替住宅の確保に際して、その斡旋、情報提供により賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない」とされている。この点を踏まえ、円滑な合意形成を図るためにも、誠意をもって十分な対応を行うことが求められる。

図 5-7 権利変換計画における賃借人との調整フロー（再掲）



※ 建替え決議等以降、賃借人である区分所有者等により賃貸借終了請求が可能

(2) 建替え決議等の前段階における対応

1) 賃借権設定状況の把握など

①事前の情報把握の重要性

賃借人は建替え決議等の当事者にはならないものの、権利変換計画についての同意、建物の明渡しなどに関わり、その協力がなければ円滑に建替え事業等を進めることは困難となる。したがって、賃借人との契約関係の処理や権利変換計画への同意の取得を円滑に進め、明渡し時のトラブルを未然に防ぐためには、管理組合や計画組織において建替え等の検討を開始した段階から賃貸借関係の実態を調査し、把握しておくことが必要である。このためには、賃貸人である区分所有者の協力が欠かせないので、賃借人対応の重要性を説明した上で正確な情報の提供を得る必要がある。

②情報把握の方法・内容とプライバシーへの配慮

賃貸借関係の情報把握は、管理組合や自治会などの名簿の確認や区分所有者へのアンケート、ヒアリングなどによって行うが、推進決議前ではとくに当事者のプライバシーに配慮した慎重な対応が必要であり、当事者の了解を得た上で実施すべきである。

<賃貸借関係上確認しておくべき項目の例>

- ・ 賃貸人及び賃借人の氏名等と関係（親族、友人などであるか）
- ・ 契約書の存在、月額賃料
- ・ 仲介した不動産会社
- ・ 賃貸借期間と契約満了日
- ・ 建替え計画等について説明の有無と時期
- ・ 特約事項その他

2) 賃貸借契約の種類とその対応

建物賃貸借契約は、主に次の2種類に分類され、契約の終了等における対応方法も異なるものとなる。

①普通建物賃貸借契約

建物の使用収益及びその賃料を定める法定更新のある賃貸借契約である。

普通建物賃貸借契約の中でも、「期間の定めのある契約」と「期間の定めのない契約」とに分類され、前者は、賃貸の始期と期間を定めた一般的な契約であるが、期間満了の1年前から6か月前までの期間に、賃借人に対して契約更新をしない旨の通知等をしないときは契約を更新したものとみなされ（借法 26①）、その契約は期間の定めのない契約となる。また、後者は、建物の賃料は定めているものの契約期間については特に定めていない契約のことを指す。

期間の定めのある賃貸借契約の場合には、賃貸人はその期間内は建物を貸し続ける義務があり、賃借人に債務不履行や重大な背信行為等がない限りにおいては、契約期間内に賃貸人から契約を解除することができない。このため、賃貸借契約を終了するためには、期間満了の1年前から6か月前までの期間に、どちらか一方の当事者が、契約更新をしない旨の通知を行うことが必要となる（借法 26①）。

ただし、賃貸人と賃借人の当事者間の合意解約が成立する場合には、期間の定めのある契約も期間満了を待たずに終了することが可能であり、これまで実現した建替事業では、合意解約により契約を終了させることも少なくない。

期間の定めのない賃貸借契約については、賃貸人は6个月前に解約の申出をすることができる。

なお、賃貸人が更新拒否の申入れをした場合や、期間の定めのない契約において6か月前の解約の申出をしたときに賃借人が借家契約の継続を希望する場合に、期間満了により契約を終了されるためには、原則として、正当事由が必要となる（借法28）とともに、賃借人が建物を継続して使用しているにもかかわらず、賃貸人が異議を述べなかった場合には、その契約は法定更新される（借法26②）ことに留意する必要がある。

契約の終了に必要とされる正当事由については、借地借家法第28条において、「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情」、「建物の賃貸借に関する従前の経過」、「建物の利用状況」、「建物の現況」、「建物の明渡しの条件等として賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出」（いわゆる立退料）を考慮して、正当事由があると認められる場合とされている。

②定期建物賃貸借契約

期間の定めがあり、契約の更新がない建物賃貸借で、一般的に「定期借家契約」と呼ばれている賃貸借契約である。

定期借家契約は、賃貸借の期間を定めること、公正証書等による書面に契約することが必要とされ、契約期間の満了をもって終了（1年以上の契約の場合は1年前から6か月前までに終了通知を行う義務がある。）することについて、あらかじめ契約書とは別に書面を交付して貸主が借主に説明しなければならない。この説明が適切になされないと普通建物賃貸借契約となるので留意することが必要である。

また、定期建物賃貸借契約としていけば、賃借人の明渡し交渉等の負担は軽減されるため、建替え等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替えは認められていないことに留意する必要がある。

3) 建替え決議等までの対応

①賃貸人への説明、協議

借家権が建替え等の後も存続するか否かで以後の手続きは異なるので、賃貸人は建替え決議等までには賃借人と協議を行って賃借権を継続させるかどうか方針を定めておく必要がある。借家契約は賃貸人である区分所有者と賃借人との契約であり、その対応は契約当事者である各区分所有者が行うことが原則である。

しかしながら、賃貸借関係の処理は対立の構図が生まれてしまうと解決に時間がかかること、賃借人の同意がないと建替え等が実現されないことなど事業全体の成否に関わる特

有の問題があることから、賃貸人である区分所有者に対して賃貸借関係の処理の重要性を十分に説明し、決議までに必要な対応を行うよう求める必要がある。そのため、賃貸借の終了請求の仕組みや具体的な手続きも含め、具体的な対処法について、建替え計画等を推進する管理組合等は賃貸人に説明をしておくべきである。

また、状況に応じて管理組合などが賃借人に説明を行うなど、賃貸人を支援する必要がある。なお、事業協力者等が業務の一環として、賃借人等への交渉のサポートを行う場合には、非弁行為に該当しないことに注意し、事前に弁護士等の意見を求める等により確認をしておくことが望ましい。

②賃借人への対応

賃貸借関係の情報にもとづいて以後の処理を円滑に進めるためには、早い段階から賃借人に対しても建替え等に関わる情報を発信し、準備を促しておくことが望ましい。具体的には、建替え計画等の進捗状況などの情報を掲示したりポスティングしたりすることにより知らせること、契約更新の際には建替え計画等があることやその内容を十分に説明するよう賃貸人に周知徹底することなどにより、情報の共有化を図り、十分な対応期間を確保しておくことが重要である。

③賃貸借関係処理の準備

仮に、賃貸人が建替え等を契機に従前の賃貸借関係を解消したいと考えている場合には、賃貸人が賃借人に対して任意で明渡し交渉をする手法と、区分所有法やマンション再生円滑化法の賃貸借終了請求の手続きによる手法と、大きく2つの考え方がある。

このなかで、任意で明渡し交渉をするときは、賃貸人（あるいは仲介した不動産会社）から賃借人に対し、建替え決議等が成立した場合には速やかに住戸を明け渡してもらえよう早くから申し入れておくことが大切である。明渡しについて合意ができた場合は文書によって確認しておくことが望ましい。

また、期間の定めのある建物賃貸借契約であれば、契約更新の際に期間の定めのない建物賃貸借契約に移行させておくことが望ましい。期間の定めのない賃貸借契約の場合、正当事由は要するものの、当事者はいつでも解約の申入れをすることができることとなる（借法 27・28）。なお、期間の定めのある建物賃貸借契約において、当事者が期間の満了の1年前から6か月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、期間の定めのない賃貸借契約として、従前の契約と同一の条件で契約が更新したものとみなされる（借法 26）。

期間の定めのある建物賃貸借契約の場合には、原則として、賃貸借の期間中に解約の申入れを行うことはできず、次の契約更新の際に、更新の拒絶を行うことが必要となるため注意が必要である。この際にも正当事由は要することとなる。

賃貸借終了請求の手続きによる場合には賃貸借終了請求を行う主体やタイミングについて、賃貸人と計画組織との間で調整を行っておくことが重要である。また、賃貸借終了請

求を行った場合には、賃借人に対して補償金（通損補償）を支払う必要があることから、当該補償金の額を概算するための調査を行うとともに、調達方法についても検討しておくことが望ましい。

（3）建替え決議等から再生組合設立までの段階における対応

1）建替え決議集会等における対応

専有部分の占有者は、会議の目的である事項について利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができ（区法 44①）、集会招集者は、招集通知を発出した後遅滞なく、集会の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を建物内の見やすい場所に掲示しなければならないこととされている（区法 44②）。

賃借人は、建替え決議等によって、賃貸借終了請求を受ける立場になることから、これらの決議について利害関係を有していると解されており、この点を踏まえた対応が必要となる。

2）権利関係の再確認

建替え決議等以前から賃貸借状況の把握及び賃借人への情報提供などを積極的に行っておく必要があるが、決議成立後は直ちに、区分所有者に対し利用状況の調査票、賃貸についての申告書の提出を求め各戸の権利関係を正確に把握するとともに、戸別訪問や掲示などの案内によって賃借人が建替え決議等の成立、事業のスケジュール、賃借権の移行などの内容を知りうる機会を改めて設けることが必要である。

3）区分所有法に基づく賃貸借終了請求の実施

建替え決議等の後は、区分所有法に基づく賃貸借の終了請求はいつでも行うことが可能である。ただし、賃貸借の終了請求をすると6月後には賃貸借は終了するので、決議後、建物の解体着手までに一定の時間がかかる可能性がある場合には、解体時期を見据えて賃貸借の終了請求を行うことの検討も必要である。

また、賃貸借の終了請求が行われた場合には、賃貸人は賃借人に対して、補償金（通損補償）の支払義務を負うこととなる。補償金の額については、専門家等の知見も得ながら、適切に算定を行い、終了請求から6月が経過した時点で支払いが可能となるよう、資金調達を進めておくことが必要となる。

4）賃借人がいる区分所有権に対して売渡し請求を行う場合の借家権者の扱い

賃借権については、登記又は「登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる」（民法 605、借法 31①）ことから、売渡し請求権行使以前から賃借人が存在する場合には、売渡し請求により新たに区分所有権等を取得した再生組合は賃借権の設定された権利を取得することとなる。このような場合は、売渡し請求と並行して賃貸借関係の処理を進めることとなる。

①賃借人がいる場合の「時価」評価

賃借人がいる区分所有者に売渡し請求を行う場合には、占有権原である賃借権が付着した区分所有権等の価額を算出することが、通常の不動産売買との比較からも相当であると考えられる。賃貸されている専有部分についての賃貸借終了請求がされた後であっ

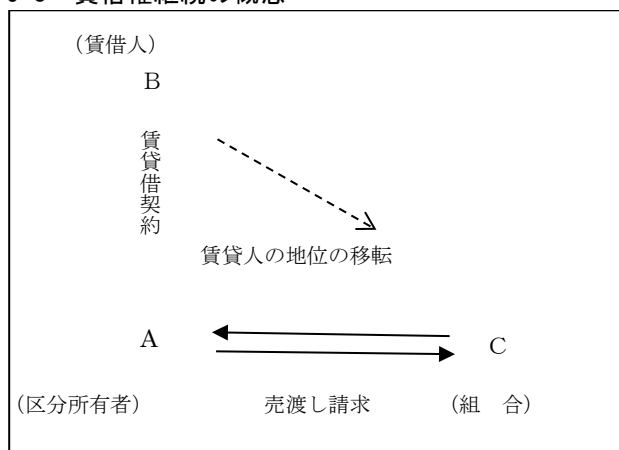
てその請求から6か月が経過するまでの間に当該専有部分に係る区分所有者に対して売渡し請求がされた場合の「時価」の評価についても、その売渡し請求がされた時点では賃借権が未だ残存していることに加え、賃借人は補償金の提供を受けるまで占有を継続することができることを考慮すると、賃借権の付着を考慮した区分所有権の価額を算出すべきことに変わりはないと考えられる。

②賃貸人の地位の移転

売渡し請求後の賃貸借関係については、再生組合が売渡し請求を行った結果、売買契約が成立し、買主となった再生組合が賃貸人としての地位も引き継ぐことになり、賃貸借関係に関する協議も以後は組合が行うことになる。なお、賃貸人の地位の移転とともに、敷金返還債務も譲受人に移転することに注意が必要である。

賃借権が継続される場合には、再生組合が売渡し請求によって取得した区分所有権等に対応して与えられる再生後マンションの部分について賃借権が与えられる（賃借権の取得を希望しない旨の申出をした者を除く）。

図 5-8 賃借権継続の概念



(4) 再生組合設立段階における対応

1) 賃借権の確認

担保権など登記に係る権利については原則として「権利変換手続開始の登記」を基準にその存否を確定することができる。これに対して、建物の賃借権については登記されることは稀であるためその確認方法が問題となる。

賃借権については「その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生じる」（借法 31①）ものとされ、建物の引渡しが対抗要件となっている。したがって、権利変換手続開始の登記以前に賃貸借契約に基づいて建物の引渡しを受けた者がいれば賃借権者として扱うこととなる。

再生組合としては、この引渡しの事実をどのように確認するのかという問題があるが、基本的には賃貸人である各区分所有者に対して賃貸借関係がある場合には申告することを義務付け、さらに定期的に戸別訪問調査やマンション内での告知などを実施し、確認を行

う必要がある。

また、権利変換手続開始の登記後に新たな賃借人が生じないようにするため、区分所有者間で新たな賃貸借を禁止する合意しておくことが考えられる。

2) マンション再生円滑化法に基づく賃貸借終了請求の実施

再生組合の設立認可がされ、理事長の公告があった後は、マンション再生円滑化法に基づき、再生組合が賃貸借の終了請求をすることが可能となる。この請求は、いつでも行うことができる。ただし、賃貸借の終了請求をすると6月後には賃貸借は終了するので、建物の解体着手までに一定の時間がかかる可能性がある場合には、解体時期を見据えて賃貸借の終了請求を行うことの検討も必要である。

また、賃貸借の終了請求が行われた場合には、賃貸人は賃借人に対して、補償金（通損補償）の支払義務を負うこととなり、終了請求を行った再生組合は、賃貸人と連帯してその債務を弁済する責任を負うこととなる。補償金の額については、専門家等の知見も得ながら、適切に算定を行い、終了請求から6月が経過した時点で支払いが可能となるよう、資金調達を進めておくことが必要となる。

再生組合が賃貸借の終了請求をして当該区分所有者が権利変換を受けずに補償金を収受する場合は、権利変換計画において賃借人に対する補償金（通損補償）を除いた補償金を区分所有者に支払うことになる。

また、再生組合が賃貸借の終了請求をして、賃貸借の終了請求の対象住戸の区分所有者が権利変換を受ける場合には、賃借人に対する補償金（通損補償）を相殺することはできない。この場合、当該区分所有者は、再生組合に対して、補償金（通損補償）相当額を支払うことが必要である。

(5) 権利変換段階における対応

借家権は権利変換の対象となっているため、権利変換段階で賃借権が存続している場合には、権利変換手続きの中でその対応することとなる。なお、権利変換計画は、借家権者の同意が必要であることから、賃借人の同意が得られない場合には、賃貸借の終了請求を行うこととなる。

1) 区分所有者が補償金を受けて転出する場合の賃借人の扱い

賃貸人が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、賃借権は再生組合の保留床について与えられるよう権利変換計画に定めなければならない（再法 60④）。なお、この賃借権に財産価値が認められる場合に、転出する区分所有者に支払われる補償金はこのような財産価値を減額した価額になると考えられる。

2) 賃借人が賃借権の取得を希望しない旨の申出をした場合

再生前マンションの賃借権を有する者で、マンション再生円滑化法第56条第3項の規定により、借家権（賃借権）の取得を希望しない旨の申出をした者には、権利変換によって当該賃借権が消滅するため、その地方に賃借権取引の慣行があるなど、その賃借権に財産的価値が認められる場合には、権利変換期日までに必要な補償金を支払わなければならない

ない（再法 75）。

この場合、賃借権相当額は賃貸人である区分所有者の権利から差し引かれることになる。

3) 賃借人から権利変換計画についての同意が得られない場合の対応

① 賃貸人である区分所有者は権利変換計画に賛成している場合

区分所有法又はマンション再生円滑化法に基づき、賃貸借終了請求を行うことが考えられる。

② 賃貸人である区分所有者も権利変換計画に反対している場合

賃貸人である区分所有者も権利変換計画に反対している場合は、前述のとおり再生組合は区分所有者に対しては売渡し請求を行い（再法 15・64）、区分所有権を取得することにより、従前の賃貸人の地位は再生組合に移転し、以後は再生組合との間に賃貸借契約が引き継がれることになる。

この売渡し請求の手続きと併行して、賃借人に対しては、区分所有法又はマンション再生円滑化法に基づき、賃貸借終了請求を行うことが考えられる。

③ 権利変換期日後、明渡しを拒む賃借人への対応

ア 再生前マンションの明渡し

権利変換期日後、マンション建替事業等に係る工事のため必要があるときは、再生組合は随時、再生前マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）を占有している者に対してその明渡しを求めることができる（再法 80①）。しかし、明渡しには時間的余裕が必要なため、明渡しを完了すべき期限は、請求をした日の翌日から少なくとも 30 日を経過した後の日でなければならないとされている（再法 80②）。

イ 明渡しの強制

正当な理由がなく明渡しを拒む賃借人などに対しては、民事訴訟を視野に入れた以下のような対応が必要となるため、弁護士等と事前の協議を行い、対策を検討し対処することが大切である。

明渡しの申入れを拒む賃借人等に対して、法的に明渡しを求める方法としては所有権に基づき明渡し請求訴訟を提起し判決を得て、民事執行により明渡しを求めるのが一般的である。なお、本案の訴訟中に係争物の譲渡等により当事者に変動が生じるおそれがある場合には、占有移転禁止の仮処分などの保全的な手段をとる必要がある。占有移転禁止の仮処分とは債務者（ここでは借家権者）が係争物の占有の移転を禁止されている旨を公示して、仮処分の効力を係争物の承継占有者だけでなく、悪意の非承継占有者にも及ぼすものである（民事保全法 62）。

表 5-9 民事保全について

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・民事保全とは、判決が得られるまでの時間の経過によって権利の実現が不能又は困難になる危険から権利者を保護するために、裁判所が暫定的な措置を講ずる制度である。民事保全は、仮差押え、係争物に関する仮処分、及び仮の地位を定める仮処分の総称である（民事保全法 1）。・「仮の地位を定める仮処分」は、争いのある権利関係について暫定的な処分を行うことによって、債権者の現在の危険を除去し、将来における終局的な権利の実現が不可能に |
|---|

なることを防止するものである。権利の種類を問わず、又、強制執行の保全を目的としていない点で、「仮差押え」「係争物に関する仮処分」と異なる。

4) 賃借権が従後も継続（施行者床含む）する場合の対応

①賃借権の移行

再生前マンションの賃借人には、その賃貸人に対して与えられる再生後マンションの部分について賃借権が与えられる（借家権の取得を希望しない旨の申出をした者を除く）。賃貸人が権利変換を希望しない旨の申出をしたときは、借家権者保護のため賃貸人に代わって再生組合の保留床に賃借権を与えることとしている（再法 60④）。なお、再生組合解散後の当該保留床の扱いについては規約共用部分として管理組合が引き継ぐなどの方法がある。

②賃貸借条件の協議

施行者が再生後マンションの部分賃貸する場合には、権利変換計画で賃貸借条件を定めるが、従前の賃貸人が取得する再生後マンションについて賃借権を取得する場合には、権利変換計画には賃貸借条件は定められず、当事者間で協議して定めることとされている（再法 83①）。実務的には賃貸借条件についての合意の協議が権利変換計画についての同意に先行すべきである。なお、建築工事の完了の公告の日までに協議が成立しない場合には、当事者は再生組合に裁定を申立てすることができ、再生組合が裁定を行う場合には、審査委員の過半数の同意を得なければならない（再法 83②）。

5. 2. 3 配偶者居住権や使用借権を有する者との調整

(1) 配偶者居住権を有する者との調整

1) 配偶者居住権の概要

配偶者居住権とは、残された配偶者が被相続人の所有する建物（夫婦共有の場合を含む。）に居住していた場合で、一定の要件を充たすときに、被相続人が亡くなった後も、配偶者が賃料の負担なくその建物に住み続けることができる権利である。残された配偶者は、被相続人の遺言や、相続人間の話し合い（遺産分割協議）等によって、配偶者居住権を取得することとなる。配偶者居住権は、無償で居住建物に住み続けることができるが、第三者に譲渡したり、所有者に無断で建物を賃貸したりすることはできない。

マンション再生円滑化法において、配偶者居住権は借家権の一つとして定義されており、基本的に、借家権者としての扱いを受ける。

2) 配偶者居住権が設定されている場合の対応

配偶者居住権については、権利変換計画に記載することで、建替え等の後のマンションに引き続き権利を残すことが可能である。配偶者のその後の居住について、配偶者や当該専有部分の区分所有者とも協議の上、配偶者居住権の本来の趣旨を踏まえた対応が求められる。

なお、賃貸借終了請求制度と同様に、配偶者居住権消滅請求制度が設けられている（区法 64-4、再法 15-4）。配偶者居住権消滅請求制度は、賃貸借の終了請求に準じている。すなわち、請求があった日から 6 か月の経過で配偶者居住権は終了する。当該専有部分の区分所有者は、配偶者居住権の設定を受けている者に対して補償金を支払わなければならないが、配偶者居住権の設定を受けている者は、補償金の支払があるまで明渡しを拒むことができる。

(2) 使用借権を有する者との調整

1) 使用貸借の概要

使用貸借とは、貸主が借主に無償で物を使用収益させ、借主が使用後にその物を返還することを約束する契約である（民法 593）。建物の使用貸借の相手方は、通常は、家族や親族等と考えられる。

2) 使用借権が設定されている場合の対応

使用貸借は、建替え決議又は建物更新決議がされたとしても影響を受けないため、賃貸借終了請求制度と同様に、使用貸借終了請求制度が設けられている（区法 64-3・再法 15-3）。使用貸借終了請求制度は、賃貸借の終了請求制度に準じており、請求があった日から 6 か月の経過で使用貸借契約は終了する。なお、補償金の支払は不要である。

5. 2. 4 その他の関係権利者との調整

(1) 差押え権者との調整

1) 差押え等がある場合の補償金の支払い

①権利変換を希望しない旨の申出についての差押え権者等の同意

権利変換を希望しない旨の申出がなされると区分所有権等の権利は不動産から金銭に形を換え、処分性が高まることで差押え等の実効性が失われるおそれがある。このため、差押え、仮差押え、処分禁止の仮処分の登記など「処分の制限の登記」がある場合には、差押え権者等制限の登記をしている権利者の同意を得なければ、権利変換を希望しない旨の申出はできないこととしている（再法 56②）。

②補償金の支払い

補償金の支払い対象となる権利が差押え又は仮差押えされている場合には、補償金の支払いについて強制執行手続等との調整が必要となるため注意が必要である。マンション再生円滑化法は以下のように定めている。

- ・組合としては差押えがある場合でまだ換価手続が完結しないときは、差押えられている権利についての補償金を配当機関に払い渡すことが必要である（再法 78①）。
- ・強制執行又は担保権が実行された結果、競売代金の納付又は滞納処分による売却代金の支払があった場合には、競落人を新所有者としてその者に補償金を支払うことになるため配当機関に対して払い渡す必要はない（再法 78①）。
- ・なお配当機関が、上記に関し適切な判断ができるように、施行者である再生組合は、1) 権利変換手続開始の登記がされたとき、2) 権利変換計画又はその変更の認可を受けたとき、3) 権利変換手続開始の登記が抹消されたとき、各々遅滞なく配当機関に対して必要な通知をしなければならないことになっているため注意が必要である（再令 17）。
- ・配当機関による換価手続が完結していないときに、再生組合が差押えに係る権利について補償金を配当機関に支払った場合には、既になされていた売却許可決定（強制執行及び競売の場合）又は売却決定（滞納処分の場合）は失効するものとし、権利変換手続が換価手続に優先する（再法 78③）。

2) 権利変換手続きと強制執行等との関係

権利変換手続きと強制執行等との関係については以下のとおりである。

①権利変換手続きが強制競売等の手続きに先行する場合

権利変換手続開始の登記がされた再生前マンションの区分所有権等につき強制競売等の開始決定に基づく登記がされた場合は、裁判所書記官が速やかにその旨を施行者に通知しなければならない（最高裁判所規則第 13 号第 1 条第 1 項）。しかし、強制競売等の開始決定をした裁判所は、権利変換手続きが終了するまで、強制競売等の手続きを停止することができる（同規則第 1 条第 2 項）。

②強制競売等の手続きが権利変換手続きに先行する場合

強制競売等の開始決定に基づく登記がされた区分所有権等について権利変換手続開始

の登記がされた旨の施行者の通知があったときは、裁判所書記官は速やかにその旨を差押え債権者、債務者及び所有者に通知しなければならない（同規則第2条第1項）。また、前項の施行者の通知を受けた裁判所は、権利変換手続きが終了するまで、強制競売等の手続きを停止することができる（同規則第2条第2項）。

③その他

権利変換手続き開始の登記がされた区分所有権等について、強制競売等による代金が裁判所に納付されたときは、裁判所書記官は速やかに施行者に必要な事項を通知しなければならない。

（2）仮登記上の権利者等との調整

仮登記上の権利、買戻し特約その他の権利の消滅に関する事項の定めのある登記若しくは処分制限の登記があるときは、現在の区分所有者の意思のみによって「権利変換を希望しない旨の申出」を認めると、将来の権利者等の権利を著しく害することになるため、それらの権利者の同意を得なければ金銭給付の申出をできないこととしている（再法 56②）。このため再生組合としてもこのような権利者の実態を把握し、当該権利者に事業への協力を求めるなど適切な対応をとることが必要である。前記の同意がなされなければ、上記の登記上の権利は再生後マンションの区分所有権等の上に権利変換によって移行され存続することになる。

（3）駐車場専用使用権を有する権利者との調整

1) 分譲された駐車場専用使用権

一般的な駐車場等の利用関係は、管理組合と特定の区分所有者との間の駐車場等使用契約に基づくもので、再生前マンションにおける管理規約などに規定されている。建替え決議等の後、管理組合として、駐車場等の利用を停止する管理規約の改定手続きをとるとともに、特定の区分所有者との間の使用を終了させる手続き（解約、更新拒絶）をとることが必要であり、これにより区分所有者の内部関係である従前の駐車場等の専用使用権は消滅する。

これに対して、駐車場等の利用関係を独立した経済的価値を有する権利として、区分所有者（時には区分所有者以外の第三者に転売されている事例もある。）等に分譲している実態や、分譲業者等に留保している実態が見受けられる。このような分譲方式又は留保方式は、取引の形態としては好ましくないとして、これを避ける旨の通達（昭和 54. 12. 15 建設省計動発第 116 号、同建設省住指発第 257 号、昭和 55. 12. 1 建設省計動発第 105 号）がされている。

このような駐車場等については、当初の販売の経緯、管理規約での位置付け、取引事例などから独立した経済的価値を有するものとして認められる専用使用権については、それを評価、補償し、合意の上解消させることもある。

（4）住宅供給公社の所有権留保型長期分譲マンションの建替え

1) 所有権留保型長期分譲について

昭和 40 年代に住宅供給公社などによって分譲されたマンションの多くが償還期間を 35 年又は 50 年とした「所有権留保付きマンション」として長期分譲方式により供給されて

いる。

このような長期分譲物件については償還が未了でまだ公社に所有権が留保されている場合があり、建替え等についての合意形成過程における関係者との調整が必要である。特に、議決権の帰属と行使方法に関し法的な瑕疵が生じないように調整することが必要である。

2) 建替え決議等に際しての留意事項

建替え決議等において、議決権を公社と譲渡予定者のいずれが行使すべきかについては、抵当権と同様の担保的機能に着目し実質的所有者は譲渡予定者として扱う考え方がある。一方、静的な安全を重視し登記名義人である公社を所有者として扱うべきとの考え方もある。このため、決議の実施に際して瑕疵とならないよう、事前に関係者との調整が重要である。

現実的な対応としては「建替え等」が管理組合において検討されているマンションでは、多くの場合には償還期間の満了が迫っていることが多いと考えられることから、事前に償還満了時期を確認の上、事業スケジュールを検討するほか、償還未了者がいる中で建替え決議等を行わざるを得ない場合には、繰上げ償還を行い譲渡予定者が完全な所有者となった後に決議を行うことも考えられる。

(5) 建物所有者と敷地利用権者の名義が異なる場合の調整

1) 建物所有者と敷地利用権者の名義が異なる場合の問題点

建替え決議等は、建物を所有する区分所有者間のみの合意事項であり、当該決議では敷地利用権の取扱いについては決議事項とされてない（区法 62①・④）。したがって、敷地利用権しか有しない者には決議による団体的拘束が及ばず、売渡し請求を行うこともできない。

このため、敷地利用権のみを有する者がいる場合には、建替え決議等が成立したとしても、敷地利用権のみを有する者の反対によって事業が頓挫するということが起こる可能性がある。

2) 建替え決議等に際しての留意事項

決議の段階では、上記のとおり敷地利用権者の同意等は必要とされないが、その後の事業を進めていく上で、敷地利用権者の同意を得られなければ建替え等を行うことが困難となるため、早い段階から土地のみを所有する敷地利用権者との調整を行い、決議に入る前に、建替え等への同意等についての目処を付けておくことが必要である。

計画を確実に担保するためには、決議の前に、敷地利用権を持たない区分所有者等が敷地利用権を取得する契約を締結することが望ましい。なお、管理組合による敷地利用権の購入は、管理組合の本来の業務ではない（区法3）ため、行うことはできない。

敷地利用権のみを有する者が事業に協力するか否かはあくまで任意であるため、事業への参加、協力を約束してもらうためには参加の動機付けになるような提案を提示することが重要となる。

5. 3 建替え等の手法に応じた関係権利者との調整

5. 3. 1 底地権者との調整

借地権方式のマンションにおいて、マンション再生円滑化法に基づき更新を行う場合、権利変換計画に基づき地主が再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を取得、あるいは権利変換計画に基づき補償金を得て所有権マンション化する事業を行うことは制度上可能である。しかし、現状では一般的な更新事業と考えにくいことから、ここでは、建替事業のみを想定して解説を行う。

なお、更新の場合、更新後も借地権マンションとなることが多いと考えられるが、その際は地主との借地関係の見直し等を行ったうえで更新事業を進めることとなる。建替えの場合と同様、地主との事前の協議・調整が重要である。

借地権マンションで建替え等をする場合、大きく、次の二つの選択肢がある。

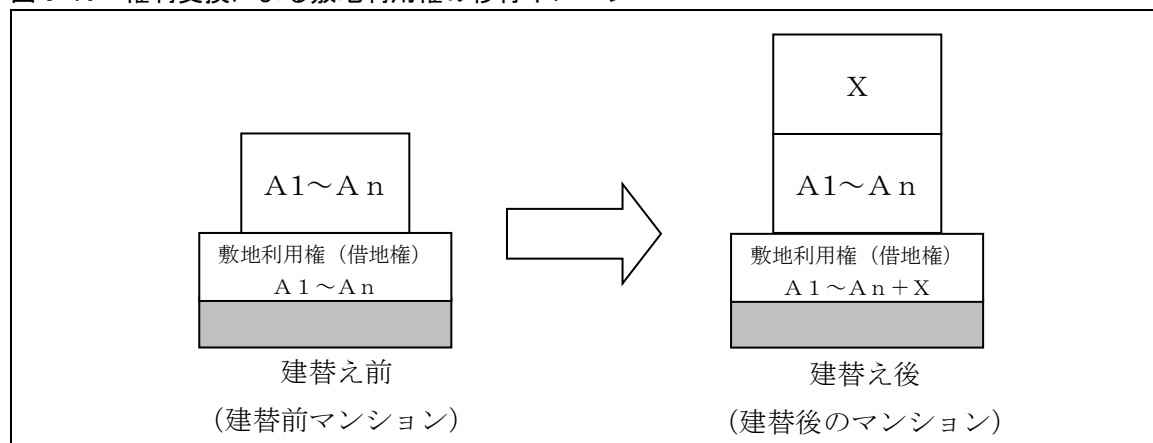
- (1) 借地権マンションに建替え等をする場合
- (2) 所有権マンションに建替え等をする場合

このケースでは、地主も建替え後のマンションを取得する場合と、地主は再生組合に底地を提供し、補償金を収受する場合がある。まず、アのケースについて述べる。

(1) 借地権マンションに建替え等をする場合

借地権マンションの建替えに当たっては、建替前マンションが取り壊されても、その敷地利用権は当然に消滅するものではない。しかし、下図のように建物が新しいものに建て替わり借地権者も変動する場合には、権利変換によってその敷地利用権自体が根本的に変わるようになるため、底地権者である賃貸人との間の借地関係の見直しが必要となる。

図 5-10 権利変換による敷地利用権の移行イメージ



また、借地権マンションの更新に当たっては、更新前マンションは取り壊されないため、その敷地利用権も消滅するものではない。しかし、権利変換によって区分所有者の転出入があり、借地権者が変動する場合には、敷地利用権自体が根本的に変わるようになるため、底地権者である賃貸人との間の借地関係の見直しが必要となる。

これらの点について、マンション再生円滑化法では、「権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、再生前マンションの敷地利用権は失われ、再生後マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべきものが取得する（再法 70①）」と規定しており、借地権の権利変換については再生前マンションの借地権は消滅し、再生後のマンションの所有を目的とした新たな借地権を敷地利用権として取得することとなる。このため、施行者である再生組合は権利変換計画の認可申請に当たっては底地権者の同意を要するものとされている（再法 57②）。

1) 底地権者との事前調整の必要性

借地権マンションに建替え等をする場合において、借地権の権利変換については、再生前マンションの借地権は消滅し、再生後のマンションの所有を目的とした新たな借地権が敷地利用権として設定されることから、最終的には権利変換について底地権者の同意が必要となる。底地権者の協力なしに建替えを実現することは困難であることから、建替事業等を進めていく上では計画の検討段階から底地権者と十分な協議を行いつつ、建替え等についての基本的な同意を得て事業化検討を行うことが必要である。

- a) 再生前マンションの建替え等に係る現行借地契約の更新や更改と建替え等の承諾
- b) 非賛成者に対し売渡し請求を行う場合の再生組合等が借地権を取得することについての同意
- c) 権利変換計画内容についての同意
- d) 再生後のマンションの借地権譲渡の承諾

2) 底地権者との契約条件の調整

底地権者との間で建替前マンションの建替えについて基本的に合意できる状況が整えば、建替え後のマンションの所有を目的として借地契約の更新をすることになる。この際、更新後の期間や更新後の地代等についての合意も必要となる。その場合の借地権の存続期間は 30 年（旧借地法（平成 4 年 8 月 1 日の借地借家法施行以前）が適用されている堅固建物所有目的である場合は 60 年）が原則であるが（借地借家法 22 条の一般定期借地権を利用する場合には 50 年以上）、契約でこれより長い期間を定めたときはその期間となり（最長期については制限がない）、法定存続期間より短い期間を定めたときは借地権者にとって不利なものとして無効となり、借地借家法の規定通りとなる（借法 3・9）。

なお、借地契約は通常、借地権の準共有者全員と地主との間で交わされているため、上記 a) の借地契約の更新や更改については、借地権準共有者全員と地主との間で行われることになる。権利変換方式で建替え等を進めるときは、建替え決議等の非賛成者に対する売渡し請求権の行使後、権利変換計画の決議の前のタイミングで更新や更改の契約を行うことになると考えられる。

なお、前述のとおり借地契約とは別にマンション再生円滑化法上の手続きとして権利変換計画案についての底地権者の同意が必ず必要となるので（再法 57②）、借地契約の協議時点で十分説明をしておくことが必要である。

3) 売渡し請求に対する底地権者の承諾

再生組合が建替え決議等の非賛成者に売渡し請求を行使することにより、敷地利用権である借地権が再生組合に移転することになる。借地権が賃借権である場合には、賃借権の譲渡について賃貸人である底地権者の承諾が必要になる（民法612）。これに対して借地権が物権である地上権（民法265以下）である場合には譲渡は自由であるため底地権者の承諾は不要である。

4) 権利変換計画に対する底地権者の同意

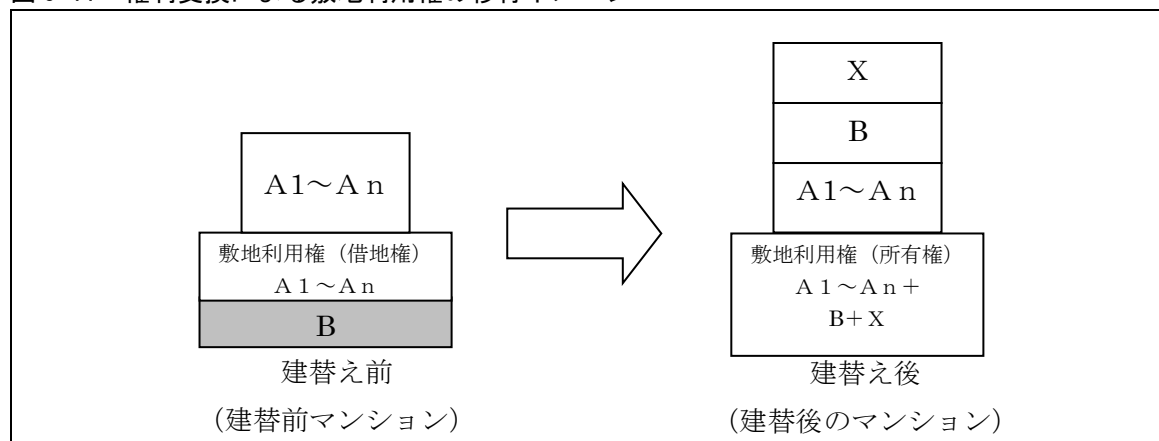
マンション再生円滑化法に基づき事業を実施する場合、権利変換計画案についての底地権者の同意が必ず必要となるため（再法57②）、建替え決議等を行う前に、借地条件を含め底地権者と十分な協議を行い、建替え計画等を十分に理解してもらうことに努め、事業実施時には必ず同意が得られるようにしておく必要がある。

(2) 所有権マンションに建替え等をする場合

借地権マンションの地主が、建替え等を機に底地（施行底地権）を提供して、所有権マンションとして建替え等を実施することも可能である。制度上は、借地権マンションについて、所有権マンションに更新を実施することも可能であるが、現時点では、一般的な手法とは言えないため、以下、建替えの場合を念頭に解説を行う。

こうした建替えの実施に当たっては、マンション再生円滑化法に基づく権利変換の手続きを活用することが考えられる。施行底地権を有する者は、下図のように建替え後のマンションの区分所有権及び敷地利用権に権利変換をすることも可能であるし、権利変換を希望せず金銭の給付を申し出ることにも可能である。

図5-11 権利変換による敷地利用権の移行イメージ



借地権マンションの既存の建替え事例においても、等価交換方式で事業化したものを中心に建替えに際して借地権マンションを所有権化している事例は一定数存在する。ところで、借地権マンションを所有権マンションとして建替えをときには、地主もこの点に同意することが不可欠であるが、この場合、どのようなプロセスで地主の同意を得ていくのだろうか。

これまでの建替え実務の例から考えると、大きく次の2つのケースがある。

第一は、地主と建替え承諾の協議をする中で、地主の側から底地の提供の申し出がなされるケースである。多くの借地契約では、「無断増改築禁止特約」が定められているため、建替えを進めるときには地主の承諾が必要となる。建替え承諾を得るための地主との交渉においては、併せて、建替え承諾料のほか借地契約の更新についても協議をすることが通常であるが、この交渉の中で、地主の側から底地の提供の意向が出てくることもある。

第二は、地主が借地権マンションの区分所有者でもあるケースである。この場合は、地主は区分所有者として建替えの計画にも参画しているので、地主に底地の提供の意思がある場合には、建替え計画を進める中でその旨を申し出ることになる。

5. 3. 2 隣接施行敷地権者との調整

既存不適格マンションや事業性の向上のために、隣接地を購入又は借地して敷地を拡大することが有効な場合には、隣接地を活用することも事業を成立させる上での重要な選択肢となる。マンション再生円滑化法に基づき更新事業を行う場合、隣接地を取り込んで更新を行うことは制度上可能であるものの、現時点では、一般的な手法とは言えないため、以下、建替えの場合を念頭に解説を行う。

隣接地を取り込んだ建替えを行う場合には、以下の点に留意することが必要である。

- ①隣接地を含めたマンション建替えを計画する場合には、建替え決議に定める計画の概要等として隣接地を示すことが必要となるが、その前提として当該隣接地をいつ、どのように取得（借地）するかを約束し、確実性を担保することが必要である。
- ②計画を確実に担保するためには建替え決議の前に隣接地を取得（借地）する契約を締結することが望ましいが、建替え決議前に建替えを前提とした隣接地の購入、借地について管理組合が本契約又は予約契約を締結することはその本来の業務ではない（区法3）ため行うことはできない。
- ③隣接地所有者が建替事業に協力するか否かはあくまで任意であるため、事業への参加、協力を約束してもらうためには参加の動機付けになるような提案を提示することが重要となる。

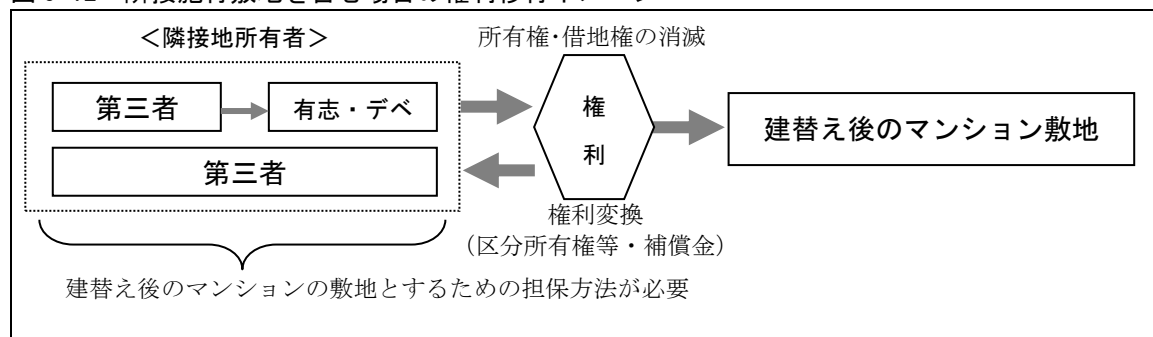
また、隣接地を敷地に取り込む段階、時期と方法としては以下の場合が考えられる。

- a) 建替え決議前に購入又は借地する場合
- b) 建替え決議後権利変換前に購入又は借地する場合
- c) 権利変換計画による場合

(1) 事業各段階での対応

建替え決議の前提となる計画が隣接施行敷地を含んだものであれば、建替え決議前に一体の敷地として利用できることを担保しておくことが必要となる。以下では段階に分けて将来の購入、借地を担保する方法を検討する。

図 5-12 隣接施行敷地を含む場合の権利移行イメージ



1) 建替え決議前の取得（借地）の約束

管理組合が、建替え決議成立前に建替えを前提として隣接地を購入又は借地することについては、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」を行うことを目的とする管理組合の本来の業務外の行為であり許されない。

従って、最も望ましいのは隣接地所有者から建替えに協力する合意を得た上で、再生組合設立後に権利変換計画により隣接施行敷地として取り込む方法である。しかし、隣接地所有者が処分を急いでいる場合や、他への処分が可能である場合は、建替え決議前に取得（借地）しなければならない事態が発生する。この場合、事業協力者又は区分所有者有志が隣接地所有者から一旦購入（借地）し、これらの購入者が隣接施行敷地権者として、建替事業に参画する方法である。しかし、建替え決議が成立する前に隣接地を取得することはリスクが高く、事業協力者であるデベロッパーなどの協力を得ることは難しいと考えられる。

従って、次善の方法としては、事業協力者や区分所有者有志が、隣接地所有者と建替え決議の成立を停止条件とした売買（賃貸借）契約や覚書を締結し、決議後にこの契約に基づき隣接地を取得した者が隣接施行敷地権者として、建替事業に参画する方法である。

2) 建替え決議後権利変換期日前に取得する場合

建替え決議後権利変換期日前に取得する場合も、1) の建替え決議前に取得する場合と同様に、事業協力者や区分所有者有志が個人として隣接地を取得（借地）し、再生組合設立後に隣接施行敷地権者として事業に参画する方法が考えられる。

この場合は、建替え決議がすでに成立しているところから、1) の場合に比較して、事業協力者などによる取得可能性が高まるものと考えられる。

3) 権利変換計画により敷地に取り込む場合

隣接施行敷地を合わせて建替えを行う場合、隣接施行敷地権は権利変換の対象となる。このため、隣接施行敷地権者は、隣接施行敷地権を建替え後のマンションの区分所有権及び敷地利用権に権利変換することも可能であるし、権利変換を希望せず金銭の給付を希望することも可能である。再生組合は、いずれの場合においても、これらの内容を記載する権利変換計画について、あらかじめ隣接施行敷地権者の同意を取り付けておく必要がある。

5. 3. 3 保留敷地取得者との調整

保留敷地は保留床と同様に施行者がこれを第三者に譲渡することにより、その譲渡代金を事業費に充当するためのものである。マンション再生円滑化法に基づき更新事業を行う場合にも、保留敷地の制度を活用することは可能であるものの、現時点では、一般的な手法とは言えないため、以下、建替えの場合を念頭に解説を行う。

事業計画を担保するためには、建替え決議前の段階から保留敷地の処分先の目途が立っていることが望ましい。

他方で、権利変換によって施行者が取得した保留敷地の処分方法については、原則として公募により譲渡しなければならない（再法 89）ことから、保留敷地の取得をどのように担保するかが取得予定者との調整の要となる。なお、保留床取得者と異なり、保留敷地の取得だけをもって参加組合員になることはできない。

(1) 保留敷地取得（予定）者との関係と基本的な対応

保留敷地とは、「再生前マンションの敷地であった土地で再生後マンションの敷地とならない土地（再法 58① XXIII）」である。保留敷地については、権利変換期日において権利変換計画の定めるところに従い、施行者がその所有権又は借地権（従前の建替前マンションの敷地利用権が借地権の場合）を取得する（再法 70③）。

保留敷地は保留床と同様に施行者がこれを第三者に譲渡することにより、その譲渡代金を事業費に充当することになる。施行者が取得した保留敷地の処分方法については、原則として公募により譲渡しなければならない（再法 89）。

この規定の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されている（共通参考資料参照）。この技術的助言において、「マンション建替組合によるマンション建替事業において組合員全員の同意がある場合等特別な事由があるときには、これに限らず、公募によらずに譲渡が可能であると解される。」とされている。例えば、建替え決議の前段階で、保留敷地の取得候補者を公募した上で、建替え決議の際に、当該候補者に保留敷地を譲渡することについても同意を得ていれば、マンション再生組合の組合員全員の同意が得られていることとなる。こうした場合には、公募によらずに譲渡が可能であると解される。

(2) 保留敷地処分の担保方法

保留敷地も保留床と同様にこれを第三者に譲渡することにより、事業費に充当するためのものであるから、建替え計画案の事業成立性を担保するには建替え決議の段階で保留敷地の処分先と処分価格の目途がある程度立っていることが望ましい。

施行者から保留敷地を取得する保留敷地取得（予定）者が決まっていない場合は、事業成立性を担保するため、ヒアリング等により保留敷地の処分性を確認しておくことが望ましく、現実的な対応としては数者からのヒアリングを行い、これに若干の安全率を掛け資金計画とすることが考えられる。

5. 4 その他

5. 4. 1 近隣住民との調整

(1) 近隣に及ぼす影響と近隣説明

1) 近隣に及ぼす影響

建替え後のマンションについては、一般的に中高層の建築物となるため、近隣住民に様々な面で影響を及ぼす可能性があるとともに、建替え後のマンション及びその建築工事に対する近隣住民の不安や関心等も強くなる傾向にある。

このため、近隣住宅に影響を及ぼすおそれがある事項については、十分な調査と対策を行うとともに、近隣住民に対して十分な説明を行う等により、建替事業等に対する近隣住民の理解を得る努力をしていくことが重要である。なお、近隣住民に影響を及ぼすおそれがあるものとして、建築物に伴うものについては、日照、通風、採光の阻害、風害、電波障害、プライバシーの侵害等、工事に伴うものとしては、騒音、振動、粉塵、地盤沈下、周辺建物の損傷等が考えられる。

2) 近隣説明

建替事業等を円滑に進めるためには、事業に関して近隣の住民などの理解を得ておくことが大切であるため、早期に近隣関係について把握しておく。

日頃から自治会活動などに協力して、地域コミュニティの一員として友好的関係を築いておくとともに、推進決議後は建替え等の検討経過などを自治会の役員などに説明し、単なるマンション建設とは異なり区分所有者自身が主体となって行う建替事業等であることをよく理解してもらうことが望ましい。

近隣説明会なども事業協力者などに任せきりにすることなく、再生組合が主体者である意識を常に持って、事業への理解を求めることも必要である。

また、環境影響評価条例、建築紛争予防条例などによる法定の説明会が必要となる場合があることから、説明会などの対象範囲については関係機関に事前に確認しておく必要がある。

近隣住民に対する説明の方法や、説明すべき事項については、一般的に、地方公共団体において中高層建築物紛争予防条例や指導要綱として定められているため、これらに基づき説明を行うこととなる。なお、条例の主な内容としては、近隣住民の範囲（例えば、建築物の高さの2倍の範囲等）、建築標識（お知らせ看板）の設置期間、説明会の開催方法、説明事項、地方公共団体に対する説明会の結果報告義務、紛争が生じた場合の調停・あっせんの手続きの方法等が定められている。

近隣説明会での説明内容については、上記のとおり各地方公共団体の条例によることとなるが、東京都の例をあげると次のとおりとなっている。

- ・ 中高層建築物の敷地の形態・規模、敷地内の建築物の位置、付近の建築物の位置の概要
- ・ 中高層建築物の規模、構造、用途

- ・中高層建築物の工期、工法、作業方法等
- ・中高層建築物の工事による危害の防止策
- ・中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

近隣住民との間で紛争が生じた場合には、事業の中断や遅れにつながる可能性があるため、適切な時期に関係する自治会や商店会等へ事前説明をしておく等、きめ細かな対応をすることが望まれる

(2) 近隣説明会の開催

1) 開催における留意事項

近隣説明会は事業主が行うこととなるため、マンション再生円滑化法に基づく組合施行の場合には再生組合が行い、等価交換方式の場合は通常デベロッパーが行うこととなる。再生組合が行う場合には、コンサルタントや事業協力者等の専門家による支援体制を整えて、建替え計画等や建築工事の概要、事業により生ずる近隣住民への影響及びその対策等について十分な説明を行い、近隣住民の理解が得られるように万全を尽くす必要がある。

なお、近隣説明会については、地方公共団体によっては、必ずしも説明会を開催する必要がなく、個別説明でも可としている場合もあるため、それぞれの地方公共団体の条例を確認して適宜対応する必要がある。

近隣説明会の開催においては、主に次のような事項に留意する必要がある。

- ①説明会の場所は、できるだけ近くに確保する。
- ②説明会の開催日程は、できるだけ多くの住民が集まりやすい日時とする。
- ③説明会の開催時間は、参加住民の負担等を踏まえた時間（2時間程度）とする。
- ④説明会開催の近隣住民への周知は、期日に余裕をもって配布する。また、町会、自治会等への挨拶、学校等への挨拶を事前にしておく。
- ⑤説明会の記録のため、出席者の名前等を会場の入口等で記入してもらう。
- ⑥説明会の記録のため、録音をする。ただし、録音をする場合は、説明会の冒頭でその旨を説明して参加者の了承を得ておく。
- ⑦建替え等の計画内容、工事による影響及びその対策について、できるだけ分かり易く丁寧に説明する。
- ⑧質問の際には記録のため、発言者に氏名を言ってもらおう。
- ⑨住民の発言に対しては、真摯に向き合う。
- ⑩住民の質問や意見に対して即答できない場合は、曖昧な回答をしない。
- ⑪住民の反応によっては、説明会を複数回開催する場合や住民側の代表との話し合いがある場合もあることを認識しておく。

2) 建築工事に係る紛争の予防対応

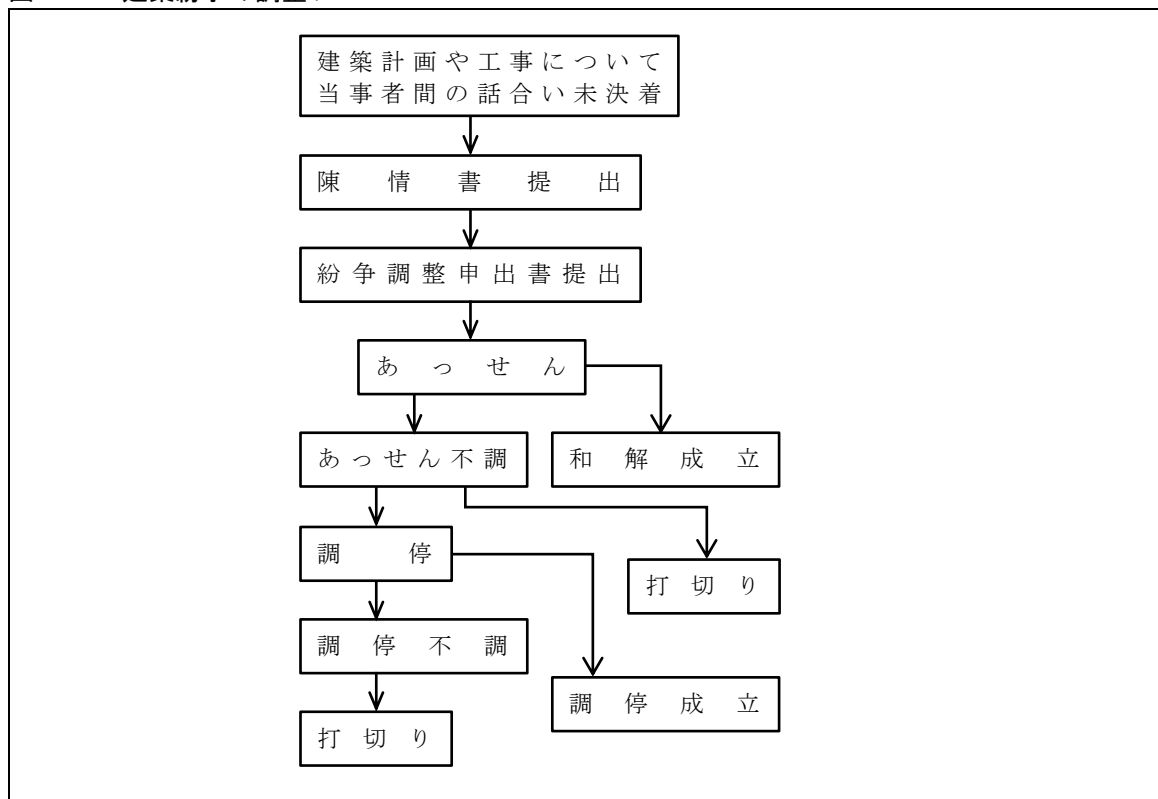
建築工事に係る紛争を防止するため、近隣住民の要望により、工事の作業時間や工事用車両の運行、騒音・振動対策等の工事内容に係る取決めについての協定を、近隣住民と工事施工業者との間で交わす場合がある。また、協定の相手方を事業主である再生組合にすることを要望される場合や、町会・自治会等の力が強い地域では、町会・自治会等との協定にした方が、事業が円滑に進む場合等もあるので、近隣住民や地域の状況を見極めて適切に対応する必要がある。

(3) 建築紛争の調整（あっせん・調停）

建築計画や工事に係る紛争について、当事者間の話し合いにより紛争が解決しない場合には、行政が当事者からの申出によって紛争のあっせん、調停を行う制度が設けられている。

東京都の例をあげると、次のとおりである。

図 5-13 建築紛争の調整フロー



1) あっせん

当事者からの陳情書の提出、紛争調整申出書の提出の手続きを経て、あっせんが開始される。あっせんにあたるのは都の職員で、あっせんで紛争が解決した場合には、あっせんは終了し、当事者は和解書等を取り交わすこととなる。また、これ以上あっせんを続けても紛争解決の見込がないときには、知事はあっせんを打切ることができるとされている。

2) 調停

あっせんを打ち切ったときでも、知事が必要と認め、かつ原則として当事者双方が調停を受諾したときは、知事は調停の開始を決定し、調停が開始される。

調停は知事が委嘱した調停委員（法律、建築、環境の専門家3名以上で調停委員会を構成）が行い、調停で当事者の話し合いにより紛争が解決した場合又は調停委員会が作成した調停案を当事者双方が受諾した場合には、調停は終了することとなる。また、当事者が調停案を受諾しないとき又は調停を続けても合意の見込みがないときには、知事は調停を打ち切ることができることとされている。

このように、あっせん及び調停は、公正中立な第三者が紛争当事者の間に入り、双方の言い分をよく聴いて話し合いでの解決を目指す場である。なお、不調（打ち切り）に終わる場合もあるが、そのような事態にならないようにするためには、近隣説明会では誠意ある対応に努め、また、あっせん又は調停に臨むに当たっては、妥協点を探りながら円満な解決を目指すという姿勢が大切である。

5. 4. 2 管理組合の設立と規約・長期修繕計画の作成等

(1) 管理組合の設立

再生後マンションの建築工事の完了公告後、区分所有法第3条に基づき新たな管理組合が設立されることになる。

再生後マンションの管理組合は、建替え等に参加した再生前マンションの区分所有者、参加組合員であるデベロッパー等のほか、保留床（デベロッパー等が取得した保留床を含む。）を購入した区分所有者で構成される。

再生後マンションの快適な環境や資産価値を将来にわたって保全していくためには、当該マンションの管理に関わる様々な要因（所有・利用者、建物・設備、費用、法律等）を考慮して、適切な管理運営計画を作成することが重要となる。

管理運営計画の内容は、管理組合の体制や実務の担当を定めた「管理組織」、区分所有者や賃借人の権利義務を規定した「管理規約・使用細則」、建物の維持・保全のための「長期修繕計画」、管理運営に要する「管理費用（管理費・修繕積立金）」等の検討が必要となる。

(2) 規約の作成

1) 規約の内容

管理規約については、一般的に、国土交通省にて管理規約の標準モデルとして作成した「マンション標準管理規約（単棟型）」を基準として、それぞれのマンションの実態に応じた規約が作成されている。

規約は、区分所有法第3条に基づき定めることができる管理組合の規定で、マンション管理の最高自治規範とされるものである。規約には、専有部分等の範囲、用法（使い方）、建物・敷地の管理方法、管理組合の役員・集会・理事会、会計等に関する規定が定められるのが一般的であり、その内容は再生後マンションの価値や機能の維持・増進、利用方法等に大きな影響を及ぼすことに留意する必要がある。

なお、規約は区分所有法の規定に従わなければならないが、次に掲げる事項等については、規約で別段の定めをすることが認められている。

- ・先取特権の目的となる債権に関する事項（区法7①）
- ・管理者の訴訟追行に関する事項（区法26④）
- ・建物及び敷地ならびに附属施設の管理・使用に関する事項（区法30①）
- ・管理者が存在しない場合の規約・議事録の保管者に関する事項（区法33①）
- ・集会の議長に関する事項（区法41）

2) 規約の作成時期と手続き

管理組合の規約の作成については、再生後マンションの完成前と完成後のどちらでも可能であり、それぞれ次の手続きにより作成することとなる。

①再生後マンションの完成前に作成する場合

再生後マンションの完成前（区分所有権帰属前）に作成する場合には、マンション再生円滑化法第94条に基づき、再生組合の総会での議決（特別の議決であり、組合員の議決

権及び持分割合の過半数が出席する集会で、集会した組合員の議決権及びその持分割合の各4分の3以上の議決が必要。)を経た上で、2週間公衆の縦覧に供した後(再令23)、都道府県知事等の認可を受け、管理規約を定めることができることとされている。この管理規約は、区分所有法第30条第1項の規約とみなされる。

②再生後マンションの完成後に作成する場合

再生後マンションの完成後(区分所有権帰属後)に作成する場合には、上記①の認可による方法もあるが、一般的には区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが集会を招集し(区法34④)、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、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以上の多数決により、管理規約を定めることとなる。

なお、実務上は、単なる新築マンションの分譲による管理とは実態が異なり、建替事業等ならではの色々な問題が生じてくるため、管理規約の作成は再生組合の中で検討することが必要である。また、早い段階から管理会社を含めて管理規約の作成や、再生組合における組織と連動した組織体制等を想定していくことが必要である。

(3) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画は、再生後マンションの快適な居住環境や資産価値を将来にわたり維持できるようにするために、将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にすることで、計画修繕工事に対する区分所有者の合意形成を得るとともに、その実施のために積み立てる修繕積立金の額を定め、計画修繕工事の円滑な実施を図ろうとするものである。

計画修繕工事の内容の設定、概算費用の算出等は、設計図書、工事請負契約書による請負代金内訳書及び数量計算書等を参考にして行う。したがって、長期修繕計画は、将来実施する計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではなく、一定期間ごとに見直していくことを前提とする。

計画期間については、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする必要があるとされている。なお、長期修繕計画については、再生後マンションの管理組合の設立後、速やかに集会で決議をすべきである。

詳細については、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参照されたい。

(4) マンションの管理に関する認定制度

マンション管理計画認定制度は、都道府県等がマンション管理適正化推進計画(管法3-2)を作成していることを条件として、その都道府県等に存するマンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を提出し、一定の基準を満たす場合、都道府県知事等による認定を受けることができる制度である。

マンション管理計画の認定を取得することで、次のような効果が期待されている。

- ・区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持・向上しやすくなる。

- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- ・適正に管理されたマンションが存在することで、地域価値の維持・向上に繋がる。

認定をとるためには、管理組合の集会で認定申請を行うことを決議し、規定の様式にて、マンション管理適正化推進計画を作成している都道府県知事等に認定申請を行うことが必要となる（管法5-3）。

認定の基準については、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等の事項に関する基準が国により定められ、都道府県等において独自の認定基準を設けることもできる（管法5-4）とされているため、申請に当たっては関係機関に事前に確認しておく必要がある。

マンション管理計画の認定は、5年ごとに更新を受けなければ、その効力を失う（管法5-6）。

詳細については、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を参照されたい。

なお、マンション管理計画認定制度については、改正マンション関係法の改正により、制度が拡充され、新築時にデベロッパー等が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎをする仕組みが導入された（改正法の公布日令和7年5月30日から2年以内施行）。法施行後は、拡充された制度を活用することで、再生後マンションの建築段階から管理計画認定を取得することも可能となる。

（5）重要事項説明

参加組合員としてデベロッパー等が参画する建替事業等、あるいは等価交換方式による建替事業では、デベロッパー等が取得した保留床を分譲するに当たって、買主に対して再生後マンションの重要事項説明書を交付して説明することが義務付けられている（宅地建物取引業法35）。

重要事項説明では、区分所有建物に関する事項として、専有部分の用途その他利用の制限に関する内容、管理委託者の氏名・住所、建物の敷地に関する権利の種類・内容、共用部分に関する規約の定めの内容、維持修繕費用・管理費等の内容、維持修繕費用の積み立ての内容等の説明が必要とされるため（宅地建物取引業法施行規則16-2）、分譲開始までに再生後マンションの管理運営計画（「管理組織」、「管理規約・使用細則」、「長期修繕計画」、「管理費用（管理費・修繕積立金）」）の作成が必要となることに留意する必要がある。

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