

# 被災マンション再生等のための 制度解説

令和8年3月

国土交通省

# 目次

序章 本解説の目的と位置付け .....	1
0. 1. 本解説の目的 .....	1
0. 2. 本解説の位置付け .....	2
0. 3. 本解説の構成 .....	3
第1章 被災マンションの再生等のための制度概要 .....	4
1. 1. 令和7年マンション関係法の改正概要 .....	4
(1) 区分所有法及び被災区分所有法の改正概要 .....	4
(2) マンション再生円滑化法の改正概要 .....	6
1. 2. 被災マンションの再生等の進め方 .....	8
(1) 被災マンションの再生等の進め方の概要 .....	8
(2) 被災マンションの再生等を進める上での留意点 .....	11
第2章 マンションの被害の程度等 .....	12
2. 1. 政令による災害の指定（政令指定災害） .....	12
2. 2. マンションの被害の程度 .....	12
(1) マンションの被害の程度 .....	12
(2) 被害の程度の判定方法 .....	13
(3) 被害の程度ごとの選択肢 .....	14
2. 3. 建物の被害の程度を判定する他の制度との関係 .....	15
(1) 被災建築物応急危険度判定 .....	15
(2) 罹災証明書（災害に係る住家の被害認定） .....	15
(3) 地震保険における区分 .....	16
第3章 損傷のときの対応 .....	17
3. 1. 修繕（共用部分の管理・変更） .....	17
3. 2. 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊し .....	17
第4章 小規模一部滅失のときの対応 .....	19
4. 1. 復旧 .....	19
(1) 復旧の範囲 .....	19
(2) 小規模一部滅失の場合における滅失部分の復旧の進め方 .....	20
4. 2. 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊し .....	20
第5章 大規模一部滅失のときの対応 .....	21
5. 0. 集会の招集通知について .....	21
(1) 被災区分所有法による集会の招集通知の特例 .....	22
(2) 建物が大規模一部滅失をした場合の集会の招集方法 .....	22
5. 1. 復旧 .....	24
(1) 大規模一部滅失の復旧の決議 .....	24
(2) 復旧非賛成者による買取請求追加 .....	24

(3) 買取指定者の指定 .....	26
(4) 買取指定者等による催告.....	27
(5) 復旧・建替え等の決議がない場合の買取請求.....	27
5. 2. 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊し.....	29
(1) 政令による災害指定がない場合.....	29
(2) 政令による災害指定があった場合 .....	29
第6章 滅失（全部滅失）のときの対応 .....	32
6. 1. 敷地共有者等の集会 .....	32
(1) 敷地共有者等の集会 .....	32
(2) 共用物分割請求の制限 .....	36
(2) 被災区分所有法による敷地共有者等集会に関する特例 .....	37
6. 2. 再建 .....	38
6. 2. 1. 再建決議に関する手続き .....	38
6. 2. 2. マンション再生組合によるマンション再建事業 .....	49
6. 3. 3. 政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例.....	53
6. 3. 敷地売却.....	54
6. 3. 1. 敷地売却決議に関する手続き .....	54
6. 3. 2. マンション等売却組合による敷地売却事業 .....	62
6. 3. 3. 政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例.....	66
第7章 団地型マンションが被災したときの対応.....	67
7. 0. 団地型マンションに関する制度概要 .....	67
(1) 団地型マンションとは .....	67
(2) 団地型マンションの管理方式.....	68
(3) 団地型マンションの再生等手法.....	69
7. 1. 団地型マンションの被災パターン .....	72
7. 2. 団地内の建物の一部又は全部が大規模一部滅失等をした場合 .....	74
7. 2. 1. 団地内の建物の一部が損傷したときの対応 .....	74
7. 2. 2. 団地内の建物の一部が小規模一部滅失をしたときの対応.....	75
7. 2. 3. 団地内の建物の一部が大規模一部滅失をしたときの対応.....	76
7. 2. 4. 団地内の建物の全部が大規模一部滅失をしたときの対応.....	79
7. 3. 団地内の建物の一部又は全部が滅失した場合.....	80
7. 3. 0. 団地内建物所有者等の集会 .....	80
7. 3. 1. 団地内の建物の一部が滅失したときの対応 .....	85
7. 3. 2. 団地内の建物の全部が滅失したときの対応 .....	99
第8章 支援制度.....	102
8. 1. 支援制度の活用 .....	102
(1) 罹災証明の申請 .....	102
(2) 管理組合として活用可能な公的な支援についての情報収集.....	103

(3) 各区分所有者が活用可能な公的な支援についての情報提供.....	105
8. 2. 被災マンション等に関連する税制特例措置 .....	108
(1) 被災マンションに係る不動産取得税の特例措置.....	108
(2) マンション再建事業の特例措置.....	108
8. 3. 相談窓口の活用 .....	111

# 序章 本解説の目的と位置付け

## 0. 1. 本解説の目的

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

また、近年、我が国では災害が多発する中、今後、首都直下地震や南海トラフ地震など更なる大規模災害の発生の可能性が高まっているとの指摘もあります。災害によりマンションが大きな被害を受けた場合には、当該マンションの内外の住民等に危険を及ぼす可能性があることから、その復旧・復興を迅速に図ることが必要となります。しかし、被災した区分所有者がそのマンションを離れて生活するようになるなどして迅速な合意形成が難しくなることも容易に想定され、マンションが被災した場合において、その円滑な再生を図ることができるようにすることも、喫緊の課題となっています。

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

この改正マンション関係法では、区分所有法の改正により、これまで被災区分所有法にのみ規定されていた再建等の決議が設けられるとともに、被災区分所有法の改正により、政令指定災害で被災したマンションの建替え等の多数決割合を緩和する特例が設けられています。また、マンション建替円滑化法の改正により、区分所有法及び被災区分所有法に基づく決議に対応した事業手続が整備されました。これらの措置は令和8年4月1日から施行されます。

本解説は、大規模な災害の発生に向けた備えとして、改正法の内容をはじめとした被災マンション再生等のための制度解説を行うことで、被災したマンションの再生等の円滑化を図りつつ、管理組合における事前防災の取組を促すことを目的としています。

## 0. 2. 本解説の位置付け

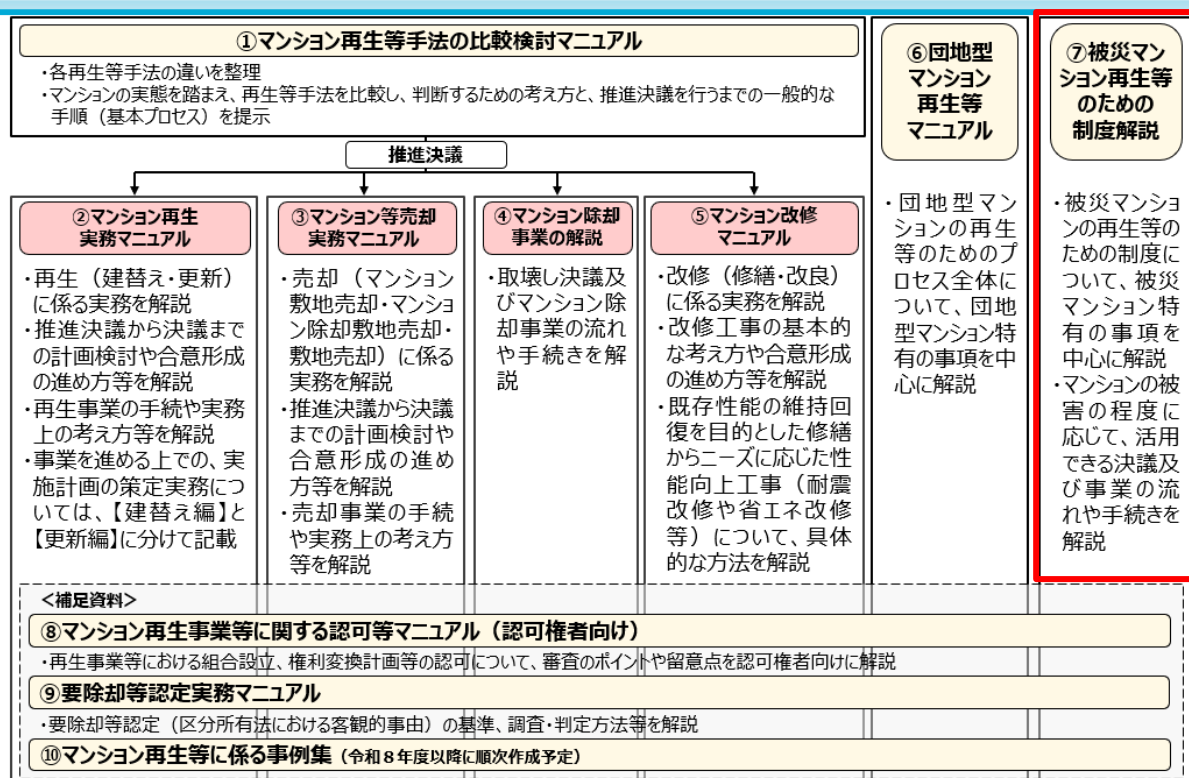
国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するための各マニュアルを作成・公表してきましたが、今回の法改正を踏まえ、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」（委員名簿、開催状況等は別添のとおり）を開催し、次図に示すとおり、本マニュアル以外の各マニュアルについても更新、統合再編、新規作成等を行っています。

被災マンションの再生等のための制度については、プロセス全体を通じて、本解説で解説していますが、基本的には被災マンションに特有の制度解説を中心としており、合意形成の進め方や実務的な内容については最小限の内容に留めています。

マンションの再生等を進める上での、合意形成上の課題や実務的な留意点は、被災時の場合と平時の場合で大枠は共通しているものと考えられます。このため、再生等手法の検討段階においては『①マンション再生等手法の比較検討マニュアル』を、その後の決議に向けた検討や事業実施の段階においては、各種の実務マニュアル（②～⑥）を参照してください。

図 0-1 マンションの再生等に係るマニュアル等の全体像

### マンションの再生等に係るマニュアル等(令和8年度)



### 0. 3. 本解説の構成

本解説では、マンション関係法における、被災マンションの再生等のための各種制度の解説をしています。

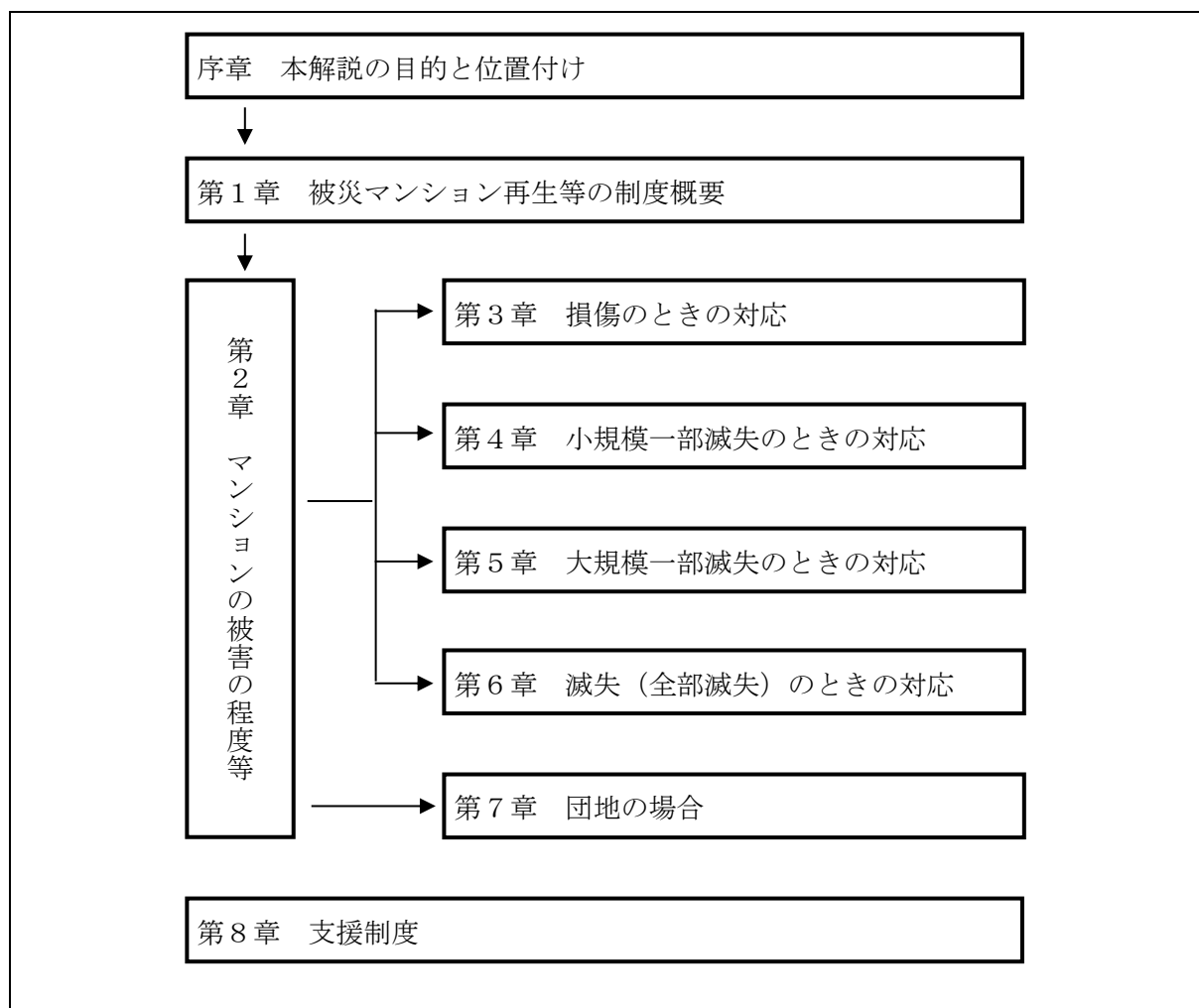
第1章では、導入として、改正法の概要や被災マンション再生等のための進め方を解説しています。

第2章では、マンションが被災した際の被害の程度によって取り得る選択肢やその後の手続きが変わるため、被害の程度を4つに分類し、その程度に応じて適用が変わる区分所有法及び被災区分所有法の規定を解説しています。

第3章から第6章まででは、その被害の程度ごとに、単棟型のマンションの場合の選択肢や必要な手続き等について、第7章では団地型マンションについて、それぞれ解説しています。

最後に第8章では、被災したマンションで活用することが想定される公的な支援等を紹介しています。

図0-2 「被災マンション再生等のための制度解説」の全体構成



# 第1章 被災マンションの再生等のための制度概要

## 1. 1. 令和7年マンション関係法の改正概要

### (1) 区分所有法及び被災区分所有法の改正概要

改正前の被災区分所有法では、

- ① 区分所有建物が政令で指定された災害により滅失した場合の敷地共有者等集会並びに同集会における再建決議及び敷地売却決議に関する規定（改正前被災区分所有法第2章）、
- ② 区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合の区分所有者集会並びに同集会における建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議に関する規定（改正前被災区分所有法第3章）、
- ③ 団地内建物が政令で指定された災害により滅失した場合の団地建物所有者等集会並びに同集会における再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議及び一括建替え等決議に関する規定（改正前被災区分所有法第4章）

が設けられていました。これらの決議は、いずれも改正前の区分所有法の下ではすることができなかつたものであり、改正前の被災区分所有法は、大規模な災害が発生した場合に、一定期間に限ってこれらの決議をすることができる特則を設けることで、被災地の円滑な復旧・復興を図ろうとしていたものでした。

もともと、改正前の被災区分所有法において定められていたこれらの決議の多数決割合は、再建や処分を伴うものについては改正前の区分所有法で定められていた建替え決議と同様に5分の4と、団地における各種承認決議についても改正前の区分所有法で定められていた団地における各種承認決議と同様に4分の3とされるなど、その要件は厳格でした。また、上記②の各決議については、災害を指定する政令の施行の日から起算して1年を経過する日までにする必要があり、決議可能期間が短く設定されていました。

これに対し、改正区分所有法では、政令で指定された災害によるかどうかにかかわらず、区分所有建物や団地内建物が滅失した場合の管理・再生の規定が整備され、滅失の日から起算して5年を経過する日までの間は、上記①及び③の各決議を含む各種の行為をすることができることとされました。また、上記②の各決議についても、区分所有建物が大規模一部滅失をしているかどうかにかかわらず、常にこれを行うことができるとされ、改正前の被災区分所有法の規定が、一般法である区分所有法に導入されています。

これを踏まえ、改正被災区分所有法では、大規模な災害が発生した場合に備え、円滑な復旧・復興をこれまで以上に円滑に進めていくことができるようにするため、区分所有建物や団地内建物が政令で指定された災害により滅失し、又は大規模一部滅失をした場合に、⑦建替え決議や改正区分所有法で新たに設けられた決議等の多数決割合を5分の4又は4分の3から3分の2に緩和する特例が設けられるとともに、④その特例は、最長で政令の施行の日から起算して6年間適用することができることとされています。

図 1-1 令和 7 年マンション関係法による改正概要

改正前			
		区分所有法	被災区分所有法
単棟	全部滅失	規律なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理者設置の特例</li> <li>● 一部の決議のための集会（再建決議、敷地売却決議、管理者選解任決議）の特例</li> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 共有物分割制限の特例</li> <li>● 特例期間3年</li> </ul>
	大規模一部滅失	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 復旧決議（区分所有者及び議決権の各3/4）</li> <li>● 敷地の管理・区分所有建物の再生（建替え決議のみ）につき、大規模一部滅失をしていない場合と同じ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 建替え以外の再生についての決議（建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議）の特例</li> <li>● 復旧決議の際の建物買取請求期間の特例</li> <li>● 特例期間 1 年</li> </ul>
団地	全部滅失あり	規律なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理者設置の特例</li> <li>● 一部の決議のための集会（再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議、一括建替え等決議、管理者選解任決議）の特例</li> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 特例期間3年</li> </ul>
	大規模一部滅失あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 団地の管理・団地内建物の再生（建替え承認決議、一括建替え決議のみ）につき、大規模一部滅失をしていない場合と同じ</li> </ul>	規律なし
改正後			
		区分所有法	被災区分所有法
単棟	全部滅失	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 敷地の管理・区分所有建物の再生（再建決議、敷地売却決議）につき、集会の開催、規約の定め、管理者の設置を可能に</li> <li>● 共有物分割を制限</li> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 期間 5 年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特別決議の多数決要件の緩和の特例</li> <li>● 特例期間最長 6 年</li> </ul>
	大規模一部滅失	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 復旧決議（出席区分所有者及びその議決権の各2/3）</li> <li>● 敷地の管理・区分所有建物の再生（建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議）につき、大規模一部滅失をしていない場合と同じ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 建替えを含む特別決議の多数決要件の緩和の特例</li> <li>● 特例期間最長 6 年</li> </ul>
団地	全部滅失あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 団地の管理・団地内建物の再生（再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議、一括建替え等決議、一括敷地売却決議）につき、集会の開催、規約の定め、管理者の設置を可能に</li> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 期間 5 年</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特別決議の多数決要件の緩和の特例</li> <li>● 特例期間最長 6 年</li> </ul>
	大規模一部滅失あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 団地の管理・団地内建物の再生（建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議）につき、大規模一部滅失をしていない場合と同じ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 集会の招集通知の特例</li> <li>● 特別決議の多数決要件の緩和の特例</li> <li>● 特例期間最長 6 年</li> </ul>

## (2) マンション再生円滑化法の改正概要

改正前のマンション建替円滑化法では、主な規定として、

- ① 都道府県知事等により認可を受けたマンション建替組合等によるマンション建替事業に関する規定（第2章）、
- ② 都道府県知事等により認可を受けたマンション敷地売却組合による、除却する必要がある旨の認定（要除却認定）を受けたマンションを対象としたマンション敷地売却事業に関する規定（第4章）

が設けられていました。

①については、区分所有法に基づく建替え決議等が成立したマンションの建替えを円滑に推進することができるよう、マンション建替組合への法人格の付与、権利変換手続きによる関係権利の変換等の建替え実施過程における特別の法律関係（特別の権利・義務関係）を構成することができるように設けられたものです。

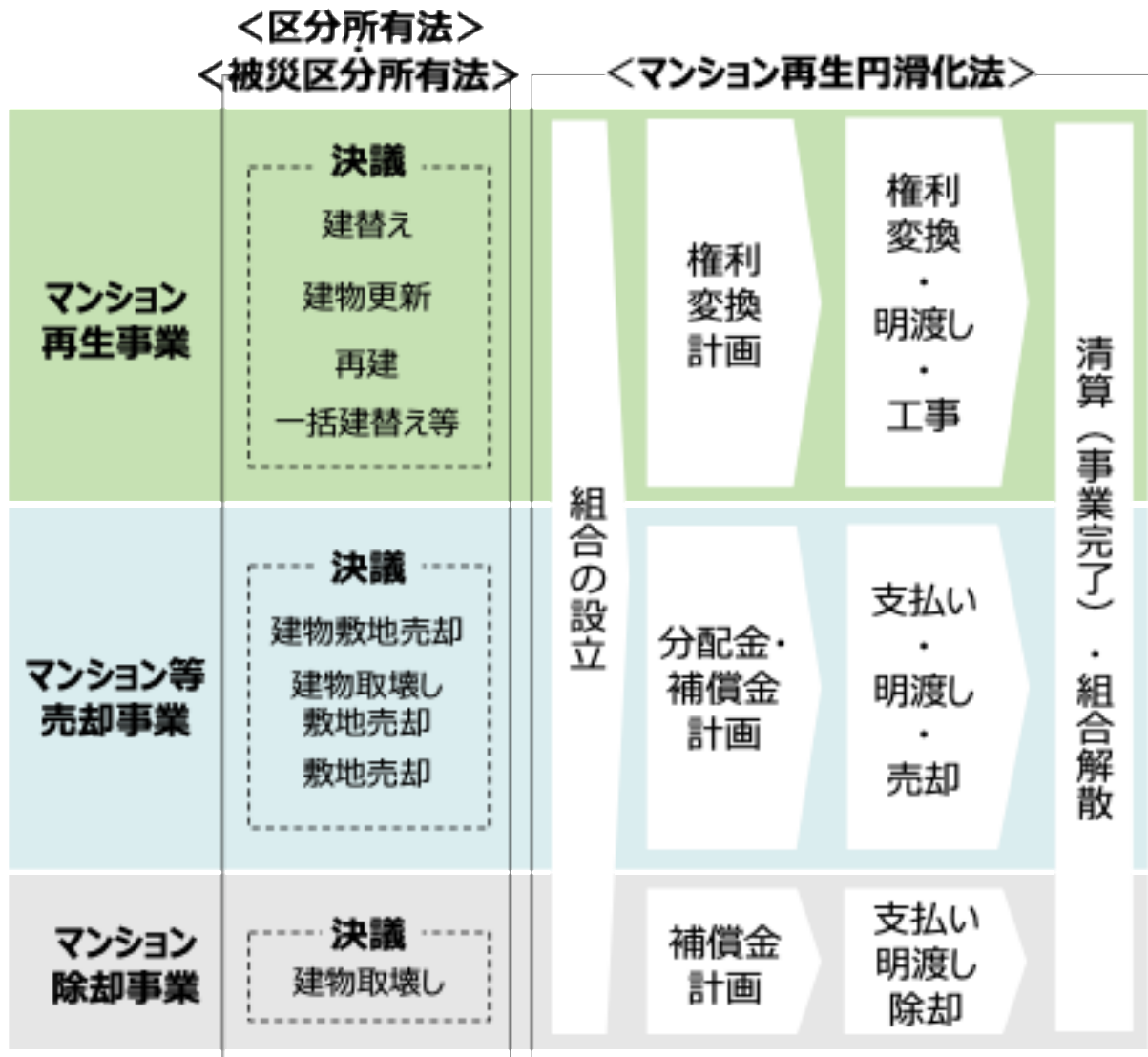
また、②については、区分所有法には位置付けのなかった建物と敷地の一括売却について、耐震性不足等の除却の必要があるマンションについて、売却後に除却をすることを前提に、多数決によるマンション敷地売却決議を認め、その後の売却を円滑に推進することができるよう、マンション等売却組合への法人格の付与、分配金取得手続きによる関係権利の消滅等の売却実施過程における特別の法律関係（特別の権利・義務関係）を構成することができるように設けられたものです。

もともと、改正前のマンション建替円滑化法においては、事業手続の対象になっていたのは、区分所有法に基づく建替え決議及びマンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却決議のみであり、被災区分所有法に基づく各種の決議については、事業手続を活用することができず、決議後は全員合意により事業を進めていく必要がありました。

これに対し、改正後のマンション再生円滑化法では、改正区分所有法で導入された各種決議について、決議が成立したマンションの再生等を円滑に進めるため、各種決議の全てに対応した事業手続が整備されており、これらの事業手続は、政令指定災害により滅失し、又は大規模一部滅失をしたマンションにおいて、被災区分所有法に基づき多数決割合を緩和して決議を行った場合についても、活用することが可能です。

具体的には、区分所有法に基づく決議を3つに分類した上で、それぞれの決議内容に応じた事業手続が、マンション再生事業、マンション等売却事業及びマンション除却事業として、整備されています（区分所有法の決議との対応関係は次図のとおりです。）。

図 1-2 区分所有法等の決議とマンション再生円滑化法の事業手続との対応関係



## 1. 2. 被災マンションの再生等の進め方

### (1) 被災マンションの再生等の進め方の概要

被災マンションの再生等を進める際の基本的な流れは、「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ます。

#### ステップⅠ 検討段階

「検討段階」においては、被災したマンションの復旧・復興の方向性を検討し、特定の方向で計画を検討していくことの合意（推進決議）を得ることを目指します。

そのために、まずは、「①マンションの被害状況を確認」することが必要です。区分所有法・被災区分所有法では、滅失の程度によって取り得る選択肢や手続きも変わりますので、検討に当たっての前提として、まずは被害状況を確認することが必要となります。また、復旧・復興のための計画策定に当たっても、どの部位・どの箇所が、どの程度の被害を受けているのかの実態を把握しておくことが重要になります。この際に、マンションの被害状況だけでなく、原因となった災害が被災区分所有法に基づく政令指定災害として指定されているかどうかについても、確認しておきます。2. 1. に記載のとおり過去の災害では、発災から政令指定災害の指定まで一定の期間がかかっているケースもありますので、継続的な情報収集が必要となります。

その上で、「②管理組合又は敷地共有者等団体（以下「管理組合等」という。）として検討体制を整備」することが必要となります。マンションが滅失せず、一部でも残っていれば、管理組合が存続しているため、管理組合が検討等の主体となります。しかし、大規模な災害が発生した場合には、建物の損壊やライフラインの停止などにより、多くの区分所有者が区分所有建物から離れて避難所などで生活することを余儀なくされていることが想定されます。このため、各区分所有者の所在を確認し、管理組合として再生等の検討を行い、合意形成を進めていくための準備をすることが必要となります。

マンションが滅失した場合についても同様に、区分所有者であった者（敷地共有者）の所在の確認が必要となります。一方で、マンションが滅失した場合には、区分所有関係の解消に伴い、区分所有法上は管理組合が消滅することとなります。この点、敷地共有者の団体としての意思決定は、敷地共有者等集会において行うこととなりますので、管理者の選任や規約の制定など、再生等の検討を進めるための体制を整備することが必要となります。

いずれの場合も、被災時の混乱の中で、区分所有者等の所在の確認をすることは非常に労力がかかりますので、平時から緊急連絡網を整備しておくなど、事前防災の取組を進めておくことが有効です。

そのような体制整備と並行して、「③公費解体制度などの「公的な支援」の有無や活用の条件について確認」しつつ、「④再生等に向けた方向性を検討」していきます。マンションが大規模一部滅失をした場合又はそれ未満の被害状況と判断された場合には、修繕・復旧／建替え／建物更新／建物敷地売却／建物取壊し敷地売却／取壊しのいずれかを行うこととするかについて、区分所有者間の合意形成を図ります。マンションが滅失した場合には、再建／敷地売却のいずれかを行

うこととするかについて、敷地共有者間の合意形成を図ります。

いずれの場合であっても、検討に当たっては、効果と所要費用等を比較するなどしてその必要性を確認するとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要があります。合意形成に当たっては、必ずしも全てが並列的に検討されるのではなく、例えば、建替えや復旧について第一次的に検討を行い、これが難しいと判断された場合に、建物敷地売却等の検討に移るといった進め方もあり得ます。ただし、被災区分所有法の適用があるのは政令で指定された災害に限られ、同法の特例措置や被災時に適用できる「公的な支援」の多くは、適用期限が設けられているため、管理組合として検討の可能性が一定以上ある選択肢については、手戻りがないように並行して検討を進めることが重要です。

その結果、法律上の手続きではありませんが、いずれかの選択肢が必要と判断された場合には当該選択肢についての「〇〇推進決議（〇〇を必要として計画することの合意を得ること）」が、次の段階に進むための手続きとして、一般的に行われることとなります。

## ステップⅡ 計画段階

推進決議後、管理組合等として、各区分所有者等の合意形成を図りながら、⑤再生等のための計画を本格的に検討する「計画段階」に移り、決議を目標とした活動を進めていきます。

例えば、建替えをする場合であれば、再建建物の設計の概要、取壊し費用の概算額と再建建物の建築に要する費用の概算額、費用分担、再建建物の区分所有建物の帰属に関する事項について検討する必要があり、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議においても、復旧・取壊しに要する費用の概算額や売却代金の見込額、売却を必要とする理由や復旧・建替えをしない理由など、様々な事項について、専門家の助力を得るなどして検討を行う必要があります。

また、建替え決議等においては、集会の会日より少なくとも2か月前に通知を発しなればならず、また、少なくとも1か月前までに説明会を開催しなければならないことされており、ここでの通知事項や説明事項についても、準備をしておくことが必要となります。

## ステップⅢ 実施段階

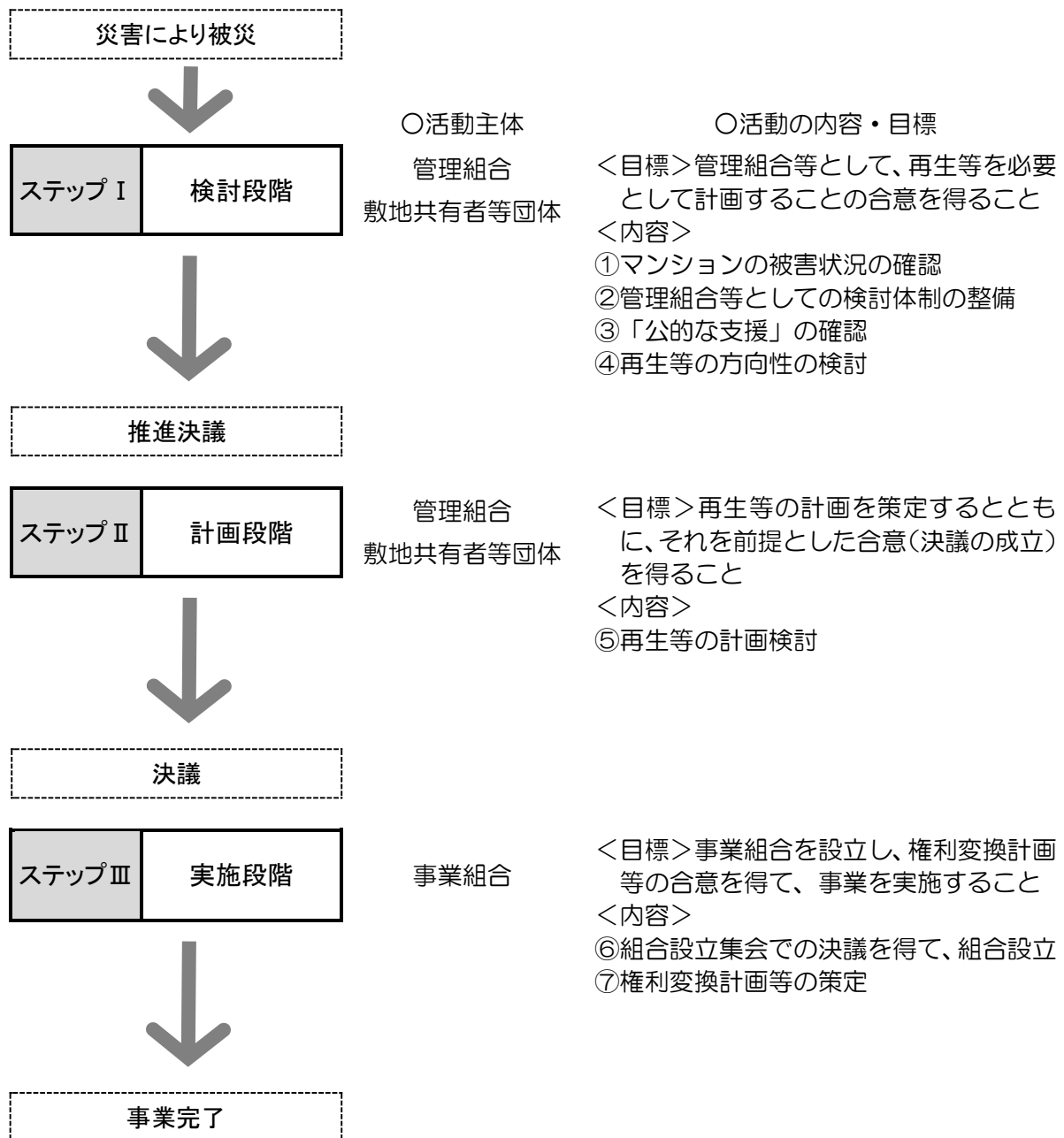
決議が成立すると、いよいよ事業の「実施段階」に入ります。⑥マンション再生円滑化法による定款・事業計画（資金計画）を策定し、組合設立集会での決議を得た上で、組合設立の認可を受けて、事業に着手することとなります。

その上で、⑦権利変換計画や分配金取得計画等の策定が円滑に進むよう、区分所有者等や関係権利者の合意を深めていくことが必要となります。

このように、被災マンションの再生等を実現するためには、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係者の合意形成が円滑に図られることが重要となります。そのためには、管理組合等が適切な時期に説明会を繰り返し開催するなど、区分所有者等の再生等に関する知識の普及に努めるとともに、検討段階ごとに、専門家の協力を得ながら策定した計画

内容等の区分所有者等への情報提供の徹底、区分所有者等の意向の反映に努めることが重要です。

図 1-3 被災マンションの再生等を進める上での基本的な流れ



## (2) 被災マンションの再生等を進める上での留意点

区分所有法において定められた建替え等の決議は、共有物の処分に関する民法の例外規定であり、決議が可決すると建替え等を行うことが法的に決定します。また、同法の特徴として、建替え等の決議に賛成しなかった区分所有者に対して、決議で決まった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。）があります。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は、建替え等に参加しない旨を回答されたものとみなされ、建替え等に参加しない者の権利については、建替え等の参加者等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、実質的に建替え等の事業について全員同意の状況を作り出すことができるようになっていきます。

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

また、被災時には特別な「公的な支援」が措置される可能性があります。期限付きの措置であることが基本となります。こうした期限との関係で、拙速に合意形成を進めてしまうと、逆に紛争につながってしまうこともあります。

したがって、被災マンションの再生等の事業の実施に当たっては、法的な視点からのプロセスの適切性等についても意識し、建替え等の決議や売渡し請求等の際の手続きに過失や瑕疵がないよう十分に注意を払う必要があります。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と考えられます。

## 第2章 マンションの被害の程度等

### 2. 1. 政令による災害の指定（政令指定災害）

被災区分所有法における各種の特別の措置は、大規模な災害により区分所有建物が滅失し、又は大規模一部滅失をするような重大な被害が生じた場合について、その大規模な災害を政令で定めることにより適用されます。

政令による災害の指定は、被災地における区分所有建物の被害状況等を踏まえながら、被災区分所有法が定める特別の措置を認めることが被災地の健全な復興に資するかどうかという観点から判断されることとなります。

これまでの実績としては、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震の3つの災害が指定されています。

表 2-1 被災区分所有法における政令指定災害

政令指定災害	発災	政令公布・施行
阪神・淡路大震災	平成7年1月17日	平成7年3月24日
東日本大震災	平成23年3月11日	平成25年7月31日
平成28年熊本地震	平成28年4月14日・16日	平成28年10月5日

なお、大規模な災害を政令で指定する類似の制度として、「激甚災害の指定」がありますが、これは「激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（通称：激甚災害法）」に基づき行われるものであり、被災区分所有法の政令指定災害とは異なる制度です。

### 2. 2. マンションの被害の程度

マンションが被災したときは、その被害の程度（被災度合い）によって、取り得る選択肢やその後の手続きが変わるため、まず、その状態を判断することが重要となります。ここでは、被害の程度を4つに分類し、その程度に応じて適用が変わる区分所有法及び被災区分所有法の規定を解説します。

#### （1）マンションの被害の程度

##### ① 損傷

区分所有法には「損傷」という文言は出てきません。「損傷」とは、建物の部分がその本来の効用を確定的に失っていないが、破損・汚損・不具合・機能低下が生じていることをいい、物の消滅に至る「滅失」とは区別された文言とされています。

この解説でも、災害等により被災した場合であって、②～④に該当しない範囲での、建物の破

損等を意味する文言として、「損傷」と表現します。

## ②小規模一部滅失

区分所有法には「小規模一部滅失」という文言は出てきませんが、同法第 61 条第 1 項では「建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したとき」を規定しており、以後、これを③の「大規模一部滅失」の対となる文言として、「小規模一部滅失」と表現します。

まず、建物の一部が滅失した場合とは、建物全体としてはなお効用を維持しているものの、その一部について効用が失われた場合をいいます。その上で、滅失した部分の価格の大きさにより、大規模一部滅失か小規模一部滅失かを判断することになります。具体的には、滅失の時点を基準として、「滅失前の状態における建物の価格」と「滅失後の状態における建物の価格」とを比較して、後者が前者の 2 分の 1 を超えるか否かで決定されることとなります。

## ③大規模一部滅失

被災区分所有法では、「建物の価格の過半に相当する部分の滅失」を「大規模一部滅失」と定義しています（被法 1）。また、区分所有法では、②の小規模一部滅失をした場合について、「建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したとき」と規定した上で（区法 61①）、「当該場合を除いて、建物の一部が滅失したとき」という規定があり（区法 61⑤）、これが区分所有法における「大規模一部滅失」を表現する規定となります。

## ④滅失（全部滅失）

区分所有法では、マンションがなくなってしまった状態を、「専有部分のある建物が滅失した場合」と規定しています（区法 72）。この「専有部分のある建物が滅失した場合」とは、建物の全体について、その主要な部分が消失し、社会的、経済的に見て、建物全体の効用が失われた場合をいいます。例えば、火災で焼失して躯体だけが残った場合など建物の全体が物理的に消失していなくとも、全部が滅失したと判断される場合もあります。

また、「滅失」とは、その原因が地震災害などの自然的であるか人為的であるかを問わず、建物が滅失した一切の場合を指した文言であり、取壊し決議又は区分所有者の全員同意に基づき取り壊された場合も、この「滅失」に該当します。

## （２）被害の程度の判定方法

（１）の①～④のいずれに該当するかについては、第一次的には区分所有者が判断することとなりますが、特に建物が重大な被害を受けた場合（（１）の③又は④）には、その復旧の可否について建築士や不動産鑑定士等の専門家の意見を求めることが多いと考えられますから、具体的な判断に当たっては、これらの意見を参考にするなどして容観的な根拠に基づいて判断されることになると考えられます。

ちなみに、阪神・淡路大震災においては、被災した区分所有建物の復旧に関し、その建物が大規模一部滅失であるか否かの判定方法について、日本不動産鑑定協会（当時）カウンセラー部会

によって簡易の判定マニュアル（『区分所有法第 61 条による 1/2 滅失判定手法について』平成 8 年 2 月）が作成されました。これによれば、建物の再調達価格から経年減価を差し引いた額をもって「一部滅失前の状態における建物全体の価格」に代え、復旧に必要な補修費用の見積額をもって「滅失した部分の価格」に代えて両者を比較し、後者が前者の 2 分の 1 超であれば大規模一部滅失に当たるとされています。この判定方法はあくまで一例にすぎませんが、参考となるでしょう。

なお、(1) の①～④のいずれに該当するかについて争いが生じた場合、最終的には訴訟手続において裁判所が判断することとなります。

### (3) 被害の程度ごとの選択肢

被災マンションの再生等に関する区分所有法及び被災区分所有法の規定は、その被害の程度（被災度合い）によって、適用のされ方が変わるため、これにより、取り得る選択肢やその後の手続きが変わります。

ここでは、(1) で解説した被害の程度ごとに、どのような再生等手法の選択肢を取り得るのかを概説します。それぞれの選択肢の詳細については、第 3 章から第 6 章までで解説しています。

表 2-2 被害の程度ごとの再生等手法の選択肢

被害の程度	選択肢	決議要件
① 損傷	・ 修繕（区法 18、17）	・ 管理：出席した区分所有者及びその議決権の過半数 ・ 変更：区分所有者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する集会で、出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上
	・ 建替え（区法 62）、建物更新（区法 64-5）、取壊し（区法 64-8）	・ 区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上
	・ 建物敷地売却（区法 64-6）、建物取壊し敷地売却（区法 64-7）	・ 区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分価格の各 5 分の 4 以上
② 小規模一部滅失	・ 復旧（区法 61①）	・ 出席した区分所有者及びその議決権の過半数
	・ 建替え（区法 62）、建物更新（区法 64-5）、取壊し（区法 64-8）	・ 区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上
	・ 建物敷地売却（区法 64-6）、建物取壊し敷地売却（区法 64-7）	・ 区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分価格の各 5 分の 4 以上

③大規模一部減失	・復旧（区法 61⑤）	・区分所有者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する集会で、出席した区分所有者及びその議決権の各 3 分の 2 以上
	・建替え（区法 62）、建物更新（区法 64-5）、取壊し（区法 64-8）	・区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上
	・建物敷地売却（区法 64-6）、建物取壊し敷地売却（区法 64-7）	・区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分価格の各 5 分の 4 以上
※ 政令指定災害により大規模一部減失をした場合は特例あり		
④減失（全部減失）	・再建（区法 75）、敷地売却（区法 76）	・敷地共有者等の議決権の 5 分の 4 以上
	※ 政令指定災害により減失した場合は特例あり	

※ 「区分所有者」には議決権を有しないものは含みません。

## 2. 3. 建物の被害の程度を判定する他の制度との関係

災害で被災したマンションの被害の程度（被災度合い）を考える際に注意しておくべき点があります。それは、前記の区分所有法及び被災区分所有法以外の制度においても、建物の被害の程度を判定する基準があり、制度の目的ごとに別々の判断基準になっている、という点です。

ここでは、（1）被災建築物応急危険度判定、（2）罹災証明書（災害に係る住家の被害認定）、（3）地震保険における判定基準の概要を解説します。いずれも区分として似たような文言が使われていますが、同じ状態を意味しているわけではない、ということに留意してください。

### （1）被災建築物応急危険度判定

「被災建築物応急危険度判定」とは、大地震で被災した建物について、その後の余震等で倒壊するリスクを応急的に判定して、その結果を「危険（赤）」、「要注意（黄）」、「調査済（緑）」の判定ステッカーで表示する仕組みです。

判定結果を住民や歩行者等に情報提供することで、人命に係る二次的災害を防止することを目的としています。

判定の実施主体は被災市町村であり、市町村から派遣された応急危険度判定士が現地調査を行い、判定を実施します。

### （2）罹災証明書（災害に係る住家の被害認定）

「罹災証明書」は、住家の被害の程度を証明する公的な書類となります。大規模災害で住居が被害を受けたときに被災者が公的支援を受けるために必要なもので、「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」、「半壊」、「準半壊」、「一部損壊」の 6 つに分類されます。災害対策基本法に基づく仕

組みであり、被災者からの申請に基づき、市町村が住居の被害調査を実施し、調査結果に応じて被害の程度を証明（被害認定）します。

固定資産評価を参考に、原則として、部位（基礎、柱等）別の損害割合を算出し、それらを合計して住家全体の損害割合を算出して判定します。

表 2-3 災害の被害認定基準（令和 3 年 6 月 24 日付府政防 670 号内閣府政策統括官（防災担当））

被害の程度	全壊	大規模半壊	中規模半壊	半壊	準半壊	準半壊に至らない（一部損壊）
損害基準判定 （住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める存在割合）	50%以上	40%以上 50%未満	30%以上 40%未満	20%以上 30%未満	10%以上 20%未満	10%未満

### （3）地震保険における区分

「地震保険」は、地震や噴火、又はこれらによる津波を原因として、建物や家財が損害を被った場合に保険金が支払われる保険です。

支払われる保険金の額は、建物の損害の程度によって異なっており、「全損」、「大半損」、「小半損」、「一部損」の 4 つに分類されています。建物の損害は主要構造部（壁、柱、床など）の損害により判定されます。

表 2-4 地震保険損害認定基準（建物）

損害の程度	損害認定基準 （主要構造部の損害の額）	支払われる保険金の額
全損	建物の時価額の 50%以上	地震保険金額の 100%
大半損	建物の時価額の 40%以上 50%未満	地震保険金額の 60%
小半損	建物の時価額の 20%以上 40%未満	地震保険金額の 30%
一部損	建物の時価額の 3%以上 20%未満	地震保険金額の 5%

## 第3章 損傷のときの対応

### 3. 1. 修繕（共用部分の管理・変更）

共用部分が損傷した場合の修繕（補修）に関して、区分所有法では、共用部分の管理・変更に関する一般規定として、同法第18条（及び第17条）が存在しています。このため、管理組合の集会の普通決議（共用部分の変更の場合は特別決議）を経て、損傷箇所の修繕（補修）を進めることになります。

### 3. 2. 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊し

災害による被害が軽微であったときでも、建物の築年数が相当程度経過しているような場合は、「お金をかけて修繕（補修）するよりは、この際、建替え等によってマンションを再生しよう」という判断をすることも考えられます。

マンションを再生等するための手法としては、区分所有法では、次表に掲げる5つの選択肢が定められており、いずれの決議を行った場合でも、マンション再生円滑化法に基づき、事業組合を設立して事業を進めることが可能です。

これらの決議や事業を進めるための要件や手続きは、平時の場合と同じになりますので、実施に当たっては、選択肢に応じて「マンション再生実務マニュアル」、「マンション等売却実務マニュアル」、「マンション除却事業の解説」などのマニュアル等を参照してください。

表 3-1 マンションの再生等の選択肢

決議	条文	概要	関連する事業	事業主体
①建替え	区法 62	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	マンション 建替事業	マンション 再生組合
②建物更新	区法 64-5	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、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をする	マンション 更新事業	マンション 再生組合
③建物敷地売却	区法 64-6	建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する	マンション 敷地売却事業	マンション等 売却組合
④建物取壊し敷地売却	区法 64-7	建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。）を売却する	マンション除却 敷地売却事業	マンション等 売却組合

⑤取壊し	区法 64-8	建物を取り壊す	マンション 除却事業	マンション 除却組合
------	---------	---------	---------------	---------------

これらの決議をするに当たっては、①建替え、②建物更新及び⑤取壊しの場合は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この文において同じ。）及び議決権の各5分の4以上の多数決が必要となります。また、敷地の売却を伴う③建物敷地売却及び④建物取壊し敷地売却では、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分価格の各5分の4以上の多数決が必要となります。

なお、耐震性不足等の一定の客観的事由に該当する場合には、これらの多数決割合が、「5分の4」から「4分の3」に緩和されます。

**表 3-2 建替え等の多数決割合が緩和される一定の客観的事由**

<ul style="list-style-type: none"> <li>① 耐震性の不足（耐震性不足）</li> <li>② 火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）</li> <li>③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剥落危険性）</li> <li>④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ（配管設備腐食等）</li> <li>⑤ バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）</li> </ul>
--

この客観的事由は、災害で被害を受けているかどうかによらず、建物が客観的に危険な状態にあるなど、建替え等を円滑に行う必要性が高い状態であるかどうかを踏まえて定められているものですが、災害の被害により、客観的事由に該当する状態になることも想定されます。例えば、柱や壁の損傷によって耐震性が低下した場合には、耐震性不足の基準に該当する可能性が、外壁が損傷し一部が剥落した場合には、外壁等剥落危険性の基準に該当する可能性があります。

## 第4章 小規模一部滅失のときの対応

### 4. 1. 復旧

表 4-1 小規模一部滅失の復旧に関する規定

<p>○建物の区分所有等に関する法律（抄）</p> <p>（建物の一部が滅失した場合の復旧等）</p> <p>第六十一条 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項の決議があつたときは、この限りでない。</p> <p>2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第十四条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。</p> <p>3 第一項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>5～14 （略）</p> <p>15 第二項、第七項、第八項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者又は第十項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。</p>
--

#### （1）復旧の範囲

「復旧」とは、滅失部分を原状（滅失前の状態）に回復することをいいます。滅失を契機に、その部分を社会通念上原状回復と認められる限度を超えて滅失前と別の状態にすることは「変更」であって、「復旧」ではありません。

「復旧」は、広義の管理に関する事項であるため、その決議は、普通決議によって行います。ただし、復旧の決議の内容が共用部分の構造や用途において、従前と確定的に異なる場合には、共用部分の変更（区法 17①）として、特別決議を行うことが必要な場合も想定されます。

共用部分の変更を行う際の集会の多数決要件は、出席区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上が必要とされていますが、小規模一部滅失をした場合における滅失した共用部分の「復旧 +  $\alpha$ 」を行うことは、今般の法改正で追加された共用部分の変更決議の多数決要件の緩和事由である「共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる」場合に該当するものと考えられます。このため、「4 分の 3」から「3 分の 2」に緩和された多数決要件で決議をすることが可能となります。

## (2) 小規模一部滅失の場合における滅失部分の復旧の進め方

「復旧」は、広義の管理に関する事項であり、集会の普通決議によって行うことが原則となりますが、災害等により建物の一部が滅失しており、その部分を復旧するという特殊性を踏まえて、通常の普通決議とは異なる手続きが設けられています。

すなわち、滅失した共用部分の復旧は、特に当該部分と密接な関係にある専有部分の区分所有者にとっては、緊急・不可欠な問題となることから、各区分所有者は、小規模一部滅失の場合で、かつ、集会の決議がなされる前までに復旧工事に着手した場合に限り、滅失した共用部分を単独で復旧することが認められています（区法 61①）。また、その費用を他の区分所有者に対して請求することができます（区法 61②）。

ここでいう集会の決議とは、滅失した共用部分の復旧の決議に限りません。4. 2. のように建替え等を選択し、復旧とは異なる方向で管理組合としての意思決定をした場合にも、その意思決定とは異なる単独復旧は認められないことになります。

なお、各区分所有者は、滅失した自己の専有部分については、自らの費用負担で単独復旧をすることができます（区法 61①）。

## 4. 2. 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊し

災害による被害の程度が小規模一部滅失であったときでも、建物の築年数が相当程度経過しているような場合は、「お金をかけて復旧するよりは、この際、建替え等によってマンションを再生しよう」という判断をすることも考えられます。

取り得る選択肢や、決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、第3章の損傷の場合と同様ですので、3. 2を参照してください。

## 第5章 大規模一部滅失のときの対応

区分所有建物が大規模一部滅失をすると、通常、そのままの状態では使用を継続することが困難な場合が多いものと考えられます。区分所有法では、このような被災した区分所有建物について、共用部分を復旧するための手続きや建替え等をするための手続きが設けられています。

さらに、被災区分所有法では、政令で定める大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合について、このような区分所有建物が長期間放置されることを防止し、被災地の健全な復旧・復興を促進するため、集会の招集通知の特例や建替え等の決議の多数決要件の特例が設けられています。

第5章では、5. 1. で復旧決議、5. 2. で建替え等の決議の解説をしていますが、これらの決議の前提となる集会の招集通知に関する被災区分所有法の特例を5. 0. で解説します。

### 5. 0. 集会の招集通知について

表 5-1 区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における措置

<p>○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）</p> <p>（区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例）</p> <p>第四条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該政令で定める期間内の日を会日とする区分所有法第三十四条の規定による集会（第三項及び第四項において「区分所有者集会」という。）を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。</p> <p>（参照条文）</p> <p>○建物の区分所有等に関する法律（抄）</p> <p>（招集の通知）</p> <p>第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第四十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。</p> <p>3 第一項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受ける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。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第一項の通知は、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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p>
--

- 2 前項の通知は、区分所有者が第二条の政令で定める災害が発生した時以後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。
- 3 区分所有者集会を招集する者が区分所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。
- 4 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、区分所有者集会を招集する者が当該区分所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

### （１）被災区分所有法による集会の招集通知の特例

区分所有者集会を招集するには、各区分所有者にその旨の通知をしなければなりません（区法 35①）。そして、区分所有法においては、集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して前もって通知を受けるべき場所を届け出ているときにはその場所に宛てて、この届出がされていないときには区分所有者の所有する専有部分が所在する場所に宛てて、それぞれ発すれば足りることとされています（区法 35③）。また、建物内に住所を有する区分所有者又は管理者に通知場所の届出をしない区分所有者に対する招集通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所（掲示場、建物の出入口等）に掲示してすることができます（区法 35④）。

しかし、大規模な災害が発生して区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、建物の損壊やライフラインの停止などにより、多くの区分所有者が区分所有建物から離れて避難所などで生活することを余儀なくされることなどが想定されるため、集会の招集の通知を前記のような方法で行うことは適当ではないと考えられます。

そこで、被災区分所有法では、政令指定災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合に、当該政令で定められた期間内に行われる集会の招集の通知をするときは、区分所有法第 35 条第 3 項及び第 4 項の規定は適用せず（被法 4①）、原則として、区分所有者が所在する場所に宛てて通知をすることとされています。

### （２）建物が大規模一部滅失をした場合の集会の招集方法

区分所有者が所在する場所に宛てて、集会の招集通知をするに当たり、集会招集者（管理者等）は、各区分所有者の所在場所を調査して各区分所有者に通知をすることになります。もっとも、区分所有者が災害の発生後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛てて集会の招集通知を発すれば足りることとされています（被法 4②）。

また、被災区分所有法の特例措置は、大規模な災害が発生した場合に適用されることから、必ず区分所有者の所在する場所又は区分所有者が災害の発生後に管理者に通知した場所に宛てて通知をしなければならないものとする、区分所有者の所在が不明となっている場合には、当該区分所有者に対して集会の招集の通知をすることができず、集会の開催自体が困難となる事態も想

定されます。

そこで、被災区分所有法では、集会招集者が区分所有者の所在を知ることができないときは、集会の招集の通知は、当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示してすることによって行うことができることとされています（被法4③）。掲示による集会の招集通知は、掲示をしたときに到達したものとみなされます（被法4④前段）。ただし、各区分所有者の集会への参加の機会を不当に奪われることがないようにするため、区分所有者集会所を招集する者が当該区分所有者を知らないことについて過失があったときは、この掲示による通知の到達の効力は認められないこととしています（被法4④ただし書）。

「所在を知ることができないとき」とは、集会所を招集する者に合理的に期待される程度の所在調査を尽くしてもなお、区分所有者の所在を知ることができない場合をいいます。具体的にどの程度の調査を尽くせば足りるかについては、例えば、災害の発生に備えて管理組合において事前に災害時における緊急連絡等を準備していた場合には、その連絡網等で指定された連絡先に向けて連絡を取ることや、滅失した区分所有建物の周囲の避難所等に区分所有者が避難していないかどうかを確認すること、所在の判明している区分所有者に対して、所在が判明していない区分所有者の所在を把握していないかを確認するといったことが考えられます。

なお、これらの規定は、集会の招集通知に関するものであり、通知をした結果（又は所在を知ることができなかった結果）、集会所に欠席した区分所有者の取扱いについては、それぞれの決議要件の定めによることになります。

具体的には、大規模一部滅失の復旧決議は、集会所において、区分所有者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3分の2以上の多数決で決議することができます。一方、建替え等の決議では、集会所において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決で決議することとされていますので、欠席者がいた場合には、非賛成者として取り扱われることとなります。一方で、議決権を有しない区分所有者は決議の母数から除外されることとなります。

このため、所在不明区分所有者がいる場合には、集会招集手続きの先の手続きも見据えて、「所在等不明区分所有者の除外（区法38-2）」や「所有者不明専有部分管理命令（区法46-2）」の活用を検討することも考えられます。

## 5. 1. 復旧

### (1) 大規模一部滅失の復旧の決議

表 5-2 大規模一部滅失の復旧に関する規定

<p>○建物の区分所有等に関する法律（抄） （建物の一部が滅失した場合の復旧等） 第六十一条</p> <p>5 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）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三分の二以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>6 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。</p>
--

建物が大規模一部滅失をした場合の共用部分の「復旧」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。以下この文において同じ。）の過半数の者であつ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3分の2以上の多数決で決議することができます（区法61⑤）。これは、一定の客観的事由に該当する場合（共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合）における共用部分の変更決議と同様の多数決要件となっています。

この決議をした集会の議事録には、後述の買取請求権の主体と相手方を明確にする目的で、その決議についての各区分所有者の賛否を記載しなければなりません（区法61⑥）。

なお、後述の建替え決議等については、決議後に賃貸借の終了請求（区法64-2）をすることができますが、この復旧決議については、そうした仕組みはありません。このため、特に滅失をしなかった専有部分については、借家人も含めて復旧の理解を得ることが重要となります。

### (2) 復旧非賛成者による買取請求追加

表 5-3 買取請求に関する規定

<p>○建物の区分所有等に関する法律（抄） （建物の一部が滅失した場合の復旧等） 第六十一条</p> <p>7 第五項の決議があつた場合において、その決議の日から二週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。）以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。この場合において、</p>
--

その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から二月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第十四条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

### ①買取請求の制度趣旨

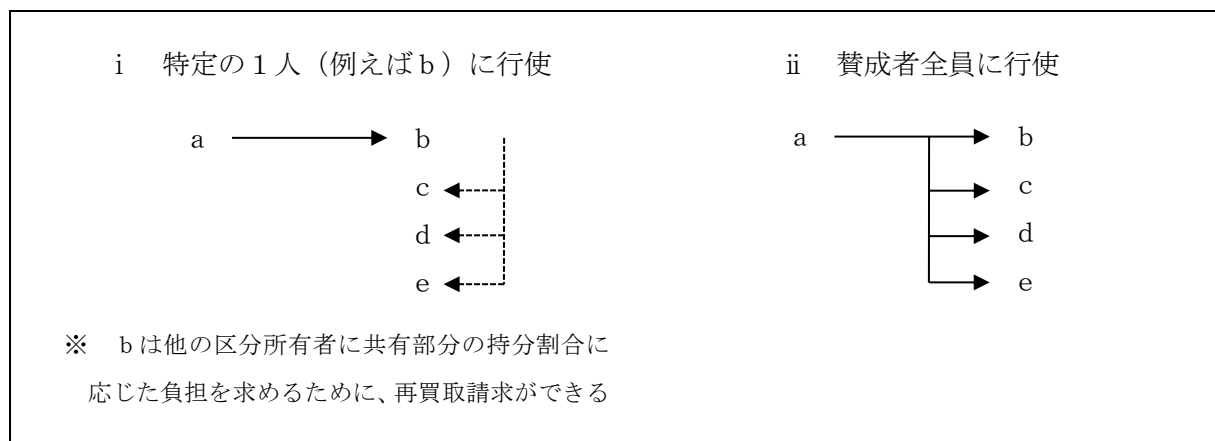
買取請求とは、大規模一部滅失の復旧の決議で賛成をしなかった区分所有者（決議賛成者以外の区分所有者）が、自らの権利（区分所有権及び敷地利用権）を決議に賛成した区分所有者（決議賛成者）に対して、「時価で買い取る」ことを請求することができる制度です（区法 61⑦前段）。買取請求権を行使した区分所有者は、買取請求をした相手方に自分の権利を売却した上で、転出することができます。

マンションの管理等については、集会で決議された事項については、決議に賛成しなかった区分所有者も従う必要があるため、復旧のために各区分所有者から一時金を集めることになった場合には、決議賛成者以外の区分所有者もその負担に応じる必要があります。建物が大規模一部滅失をしたときには、その復旧には多くの費用がかかる可能性があることから、決議賛成者以外の区分所有者が、区分所有者の立場を放棄するかわりに、復旧事業に要する費用を清算してその後の負担を免れることを可能にするために、買取請求という制度が設けられています。

### ②買取請求の相手方と再買取請求

決議賛成者以外の区分所有者は、図 5-3 のように、特定の決議賛成者に対して買取請求権を行使することもできますし、決議賛成者全員に対して行使することもできます。買取請求を受けた決議賛成者は、買い取りのための費用負担が困難な場合等には、他の決議賛成者に対して、共有部分の持分割合に応じた負担を求めるために、再買取請求を行うことができます（区法 61⑦後段）。

図 5-4 買取請求の相手方



### ③買取請求権の性質（形成権）

買取請求権はいわゆる形成権であり、これが行使されると、その意思表示が相手方に到達した時に、相手方の何らの応答なくして、相手方との売買契約が成立します。相手方は、対象の権利（区分所有権及び敷地利用権）を取得するとともに、時価による売買代金の支払い義務を負うこととなります。

### (3) 買取指定者の指定

表 5-5 買取指定者に関する規定

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（建物の一部が滅失した場合の復旧等）

第六十一条

- 8 第五項の決議の日から二週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下この条において「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。
- 9 買取指定者は、前項の規定による書面による通知に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の規定による通知を受けるべき区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により買取指定者の指定がされた旨を通知することができる。この場合において、当該買取指定者は、当該書面による通知をしたものとみなす。
- 10 買取指定者が第七項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第十五項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。

決議賛成者以外の区分所有者からの買取請求への対応として、決議賛成者は、決議から2週間以内に、全員の合意により買取請求権を行使されるべき者（買取指定者）を指定することができます。買取指定者が、決議賛成者以外の区分所有者に対して、決議から2週間以内にその旨を通知すれば、通知を受けた者は、買取指定者以外には買取請求権を行使することができなくなります（区法61⑧）。

買取指定者は、区分所有者（決議賛成者）でも、区分所有者以外の者でも構いません。複数の者を指定することも可能であり、例えば、決議賛成者全員を指定することも可能です。自然人であっても法人であっても良いとされています。区分所有者以外の者としては、デベロッパー等の不動産事業者が想定されます。また、管理組合が管理組合法人である場合には、これを指定することができますと解されています。

買取指定者の指定及び決議賛成者以外の区分所有者への通知は、2週間以内という短い期間で行う必要があるため、事前の準備をしておくことが不可欠となります。具体的には、復旧決議集会の前段階で、あらかじめ、集会招集者（管理者等）が、区分所有者の中で買取指定者となることを希望する者にその旨を申し出てもらい、また、区分所有者以外の者で買取指定者となることが適当と思われる者がある場合には、その申出を受けておくことが望ましいと考えられます。このような方法によって、復旧決議集会の開催前に買取指定者の候補者を選定しておき、その上で復旧決議がなされた後に、同一の集会において決議賛成者の全員の合意を得ることが考えられま

す。

#### (4) 買取指定者等による催告

表 5-6 買取指定者等による催告に関する規定

<p>○建物の区分所有等に関する法律（抄） （建物の一部が滅失した場合の復旧等） 第六十一条</p> <p>11 第五項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者。次項において同じ。）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。</p> <p>12 第五項の集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該第五項の集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。</p> <p>13 第十一項に規定する催告を受けた区分所有者は、同項の規定により定められた期間を経過したときは、第七項前段に規定する請求をすることができない。</p>
---

大規模一部滅失による復旧の決議があったときに、その集会招集者（買取指定者が指定されているときは当該買取指定者）は、決議賛成者以外の区分所有者に対して、買取請求をする否かについて催告をすることができます（区法 61⑩）。この規定は、復旧決議後の権利関係の早期安定を確保する趣旨で設けられたものです。

催告に当たっては、「4月以上の期間」を定める必要がありますが、この期間は、決議賛成者以外の区分所有者がこの催告を受けた日の翌日から起算すべきとされています。したがって、催告の書面については、例えば、「本催告を受けた日の翌日から4ヵ月以内に、買取請求をするか否かを確答せよ」といった記載になります。

この催告を受けた決議賛成者以外の区分所有者は、定められた期間を経過したときは、買取請求をすることができなくなります（区法 61⑬）。

#### (5) 復旧・建替え等の決議がない場合の買取請求

表 5-7 復旧・建替え等の決議がない場合の買取請求に関する規定

<p>○建物の区分所有等に関する法律（抄） （建物の一部が滅失した場合の復旧等） 第六十一条</p> <p>14 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取る</p>
--

べきことを請求することができる。

#### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

##### （区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における復旧等に関する特例）

第五条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第六十一条第十四項の規定の適用については、同項中「建物の一部が滅失した日から六月以内に」とあるのは、「その滅失に係る災害を定める被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める期間内に」とする。

2 （略）

区分所有建物が大規模一部滅失をすると、通常、そのままの状態では使用を継続することが困難な場合が多いものと考えられます。このような区分所有建物について復旧や建替え等がされないと、残存する共用部分や敷地の共同使用ができず、このような場合に、建物区分所有関係を維持することは社会的見地から相当ではありません。

そこで、区分所有法では、大規模一部滅失の場合において、「建物の一部が滅失した日から6月以内に」復旧の決議も建替え等の決議もないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対して、自らの権利（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ます（区法61⑭）。

この買取請求権を行使することができるようになる期間について、政令指定災害によって被災した区分所有建物については、災害による被災地の混乱等を考慮してこれを伸長し、「政令で定める期間」とされています（被法5①）。

この「政令で定める期間」については、被災区分所有法第2条において、政令指定災害を定める政令の施行日から起算して6年を超えない範囲内において、当該政令で定めることとされています。この期間は、個別具体的な事案に応じて定められるものでありますが、基本的には、政令の施行の日から起算して3年を定めた上で、更に3年の延長が必要と判断された場合には、当該政令を改正し、当該政令で定める期間を6年に改めることが想定されます。

## 5. 2. 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊し

### (1) 政令による災害指定がない場合

災害で建物が大規模一部滅失をすると、その復旧には多額の費用と時間が必要になります。そのため、小規模一部滅失までの場合と比較すると、合意形成に時間がかかることが想定されます。このため、復旧や建替え等の方向での検討の可能性が一定以上あるときには、いくつかの選択肢について、並行して検討を進めていくことが重要です。災害時には、法律上の特例措置、公的な補助制度や支援制度を活用できる可能性があります。これらには一定の期限があるため、その期限を見据えて検討を進めることが必要となります。

政令による災害指定がない場合には、被災マンションの再生等手法として、取り得る選択肢や、決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、第3章の損傷の場合と同様ですので、3. 2を参照してください。

### (2) 政令による災害指定があった場合

表 5-8 区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における措置

#### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

##### （区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における復旧等に関する特例）

#### 第五条（略）

2 前項に規定する場合には、第二条の政令で定める期間に限り、区分所有法第六十二条、第六十三条及び第六十四条の五から第六十四条の八までの規定の適用については、区分所有法第六十二条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項及び第六十四条の八第一項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とし、区分所有法第六十二条第二項及び第三項並びに第六十三条第六項（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項及び第六十四条の八第三項において準用する場合を含む。）の規定は、適用しない。

#### ①建替え等の決議要件の緩和

政令指定災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合に、当該政令で定める期間は、区分所有建物の迅速な復興を促進するため、建替え等の決議における決議要件が緩和されます。

通常の場合、建替え決議、建物更新決議及び取壊し決議では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決が必要となり、建物敷地売却決議及び建物取壊し敷地売却決議では、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分価格の各5分の4以上の多数決が必要となります。被災区分所有法の特例により、この多数決割合「5分の4」が「3分の2」まで緩和されます（被法5②）。

## ②決議要件を緩和する場合の留意事項（集会招集通知）

建替え決議をするための集会を招集する場合には、会議の目的事項及び議案の要領のほか、次の事項を通知する必要があります（区法 62⑦）。

- i 建物の建替えを必要とする理由
- ii 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
- iii 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
- iv 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

この「建物の建替えを必要とする理由」については、集会の招集者が建替え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と考えられます。

政令指定災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における建替え決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます。そのため、被災区分所有法に基づく決議であるかどうかは、区分所有者にとって重要な判断要素であり、被災区分所有法に基づき建替え決議をしようとする場合には、この「建物の建替えを必要とする理由」として、被災区分所有法に基づく決議であることを記載する必要があると考えられています。

なお、建替え決議の場合に限らず、他の決議をするための集会招集通知についても同様の対応が必要となります。

## ③決議要件を緩和する場合の留意事項（組合設立認可）

建替え決議の後、再生合意者は5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、再生合意者による集会での決議（出席した再生合意者及びその議決権の4分の3以上の多数決が必要）を経て、都道府県知事等の認可を受けてマンション再生組合を設立することができます（再法9①②）。

この認可基準には、「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。」が定められており（再法12①Ⅱ）、都道府県知事等は、この基準への該当性について、以下の観点で確認を行います。

- i マンションが客観的要件に該当するものとして決議が行われた場合には、当該マンションが真に客観的要件に該当すること
- ii 被災区分所有法の政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失又は全部滅失したものとして決議が行われた場合には、当該マンションが真に政令指定災害により大規模一部滅失又は全部滅失していること

認可申請に当たっては、「再生前マンションとなるべきマンション（事業の対象となるべきマンション）が被災区分所有法の政令指定災害により大規模一部滅失をしたマンションであることを証する書類」を提出して、都道府県知事等の審査を受けることが必要となります（再省3①Ⅳ）。

被災区分所有法に基づき、決議要件を緩和して、決議をしようとする場合には、各区分所有者に対して、マンションが大規模一部滅失をしていることの説明が求められますが、マンション再

生円滑化法に基づく事業手続きを活用する場合には、都道府県知事等からもその旨を証明する書類の提出が求められることに留意してください。

なお、マンション再生事業の場合に限らず、他の事業をするための組合設立認可の場面でも同様の対応が必要となります。

## ②売渡し請求があった場合の建物の明渡しに関する特例

売渡し請求とは、建替え決議の後に、建替え参加者が建替え不参加者に対して、その権利（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という制度です（区法 63 ⑤）。

売渡し請求を受けた建替え不参加者が、建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議等の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認められる顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から 1 年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができます（区法 63 ⑥）。

政令指定災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、建物の明渡しについての相当の期限を許与することはできません（被法 5 ②）。これは、大規模一部滅失をした区分所有建物がそのままの状態で放置されることは社会経済上相当でなく、また、安全な居住環境の確保を困難にすると考えられることから、建替えや復旧がされないのであれば、区分所有者間において早期にその処分がされるのが望ましいと考えられるためです。

## 第6章 滅失（全部滅失）のときの対応

区分所有建物が滅失した場合には、区分所有権が消滅し、これに伴い区分所有者の団体も消滅するため、通常の区分所有法の規定が適用されなくなってしまう。そこで、区分所有法では、区分所有建物が滅失した場合において、敷地共有者（区分所有者であった者）等による敷地や附属施設の管理を円滑にするため、敷地共有者等の集会により、意思決定等をするための仕組みが設けられています。敷地共有者等集会においては、滅失した区分所有建物に係る再建決議や敷地売却決議をすることができます。

### 6. 1. 敷地共有者等の集会

#### （1）敷地共有者等の集会

表 6-1 敷地共有者等の集会に関する規定

##### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （敷地共有者等の集会等）

第七十二条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたとき、又は当該専有部分のある建物の附属施設（これに関する権利を含む。）につき数人が共有持分を有していたときは、それらの権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、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。

##### （集会等に関する規定の準用）

第七十三条 第十七条第一項及び第五項、第十八条第一項、第二項及び第六項、第十九条並びに第一章第四節（第二十七条を除く。）及び第五節（第三十条第二項、第三十一条第二項、第三十二条、第三十三条第四項、第三十四条第二項、第三十五条第四項、第四十三条、第四十四条及び第四十六条第二項を除く。）の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

（表略）

##### （招集の通知に関する特例）

第七十四条 敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）を招集する者が敷地共有者等（前条において準用する第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、前条において準用する第三十五条第一項の通知は、滅失した専有部分のある建物に係る建物の敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

2 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。

ただし、敷地共有者等集会を招集する者が当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

### ①敷地共有者等集会

区分所有建物が滅失した場合には、区分所有権が消滅してしまいます。さらに、区分所有権の消滅に伴って区分所有者の団体も当然に消滅するため、区分所有者であった者らが共有する敷地や附属施設の管理については、通常の区分所有法の規定は適用されず、集会を開くことも規約を定めることもできないと解釈されていました。

しかし、

- i 区分所有建物が滅失する前は、建物や敷地利用権について集会による意思決定を行い、管理者に管理をさせていたのであり、区分所有者であった者の通常の意味としては、再建や敷地売却を行うにあたり、引き続き集会による意思決定等を行うことを望むものと考えられること
- ii 区分所有建物が滅失した場合には、敷地等をその実情に応じて円滑に管理するために規約を定める必要があることもあること
- iii 敷地利用権の共有者は多数に上ることが多いことからすれば、敷地の管理に関する事項や変更についても、集会の決議により円滑に意思決定をする必要性は高いこと

から、改正区分所有法では、区分所有建物が滅失した場合の附属施設も共有者の数は多数に上ることが多いため、附属施設の管理等についても、集会の決議によることが相当であると考えられます。

このため、改正区分所有法では、区分所有建物が滅失した場合において、敷地共有者（区分所有者であった者）等による敷地や附属施設の管理を円滑にするための措置が設けられています。

具体的には、区分所有建物が滅失した場合において、

- ・当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権等であったとき
- ・当該区分所有建物の附属施設につき数人が共有持分を有していたとき

は、それらの権利（敷地共有持分等）を有する者（敷地共有者等）は、その滅失の日から起算して5年を経過する日までの間は、敷地共有者等集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができることとされています（区法72）。

敷地共有者等集会においては、再建決議（区法75）や敷地売却決議（区法76）をすることができるほか、敷地等の管理に関する決議や規約の設定等の決議をすることができます。

### ②敷地共有者等集会の手続き

敷地共有者等集会の手続きは、滅失前の区分所有者の集会の手続き（区法34～46）の規定のほとんどを準用しています（区法73）。区分所有者の集会の規定と異なる主な点は、以下のとおりです。

まず、区分所有建物の存立を前提としている規定（管理者の集会の招集・報告義務（区法34②、43）、専有部分の占有者の権利義務（区法44、46②）については、敷地共有者等集会に準用されていません。

また、招集通知は、敷地共有者等が所在する場所に宛ててしなければならず、敷地共有者等が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすることになります（区法 73、35③）。

もっとも、区分所有建物が全部滅失した場合には、一般に区分所有者は当該区分所有建物から去っていると考えられ、上記の通知がないときは、建物内の見やすい場所に掲示すること（区法 35④）ができません。そこで、集会招集者が敷地共有者等の「所在を知ることができないとき」は、滅失した区分所有建物の敷地内の見やすい場所に掲示することをもって通知に代えることができることとされています（区法 74①）。

この「所在を知ることができないとき」とは、集会を招集する者に合理的に期待される程度の所在調査を尽くしてもなお、敷地共有者等の所在を知ることができない場合をいいます。具体的にどの程度の調査を尽くせば足りるかについては、「5. 0. (2) 建物が大規模一部滅失をした場合の集会の招集方法」を参照してください。

なお、これらの規定は、敷地共有者等集会の招集通知に関するものであり、通知をした結果（又は所在を知ることができなかつた結果）、集会に欠席した敷地共有者等は、再建決議や敷地売却決議においては、非賛成者として取り扱われることとなります。また、決議が成立した場合でも、催告や売渡し請求を行う際には、相手方を特定することが必要となります。

このため、集会招集手続きを行うまでに、可能な限り敷地共有者等の探索を行い、所在を明らかにすることが望ましいと考えられますし、それでもなお所在不明敷地共有者等がいる場合には、「所在等不明敷地共有者等の除外（区法 73、38-2）」や「所有者不明土地管理命令（民法 264-2）」、「所有者不明建物管理命令（民法 264-8）」の活用を検討することも考えられます。

### ③敷地共有者等集会における決議

敷地共有者等集会では、下表のような決議をすることができます。

表 6-2 敷地共有者等集会における決議事項

決議事項	条項	決議要件
管理者の選任	73、25	出席した敷地共有者等の議決権の過半数
再建決議	75	敷地共有者等の議決権の 5 分の 4 以上
敷地売却決議	76	※ 政令指定災害で滅失した場合は 3 分の 2
敷地等の管理に関する事項	73、18	出席した敷地共有者等の議決権の過半数
敷地等の変更	73、17	議決権の過半数を有する敷地共有者等が出席する集会で、出席した敷地共有者等の議決権の 4 分の 3 以上 ※ 一定の事由がある場合は 3 分の 2 に緩和
規約の設定・変更・廃止	73、31	議決権の過半数を有する敷地共有者等が出席する集会で、出席した敷地共有者等の議決権の 4 分の 3 以上

※ 「敷地共有者」には議決権を有しないものは含みません。

※ いずれの決議についても、裁判所の関与の下、所在等不明敷地共有者等を決議から除外することが可能です（区法 73、38-2）。

また、区分所有者の集会においては、各区分所有者の議決権の割合は、基本的にその有する専有部分の床面積の割合によるとされていますが（区法 38）、敷地共有者等集会に関しては、既に区分所有建物は滅失しているため、その議決権を滅失前の区分所有建物の専有部分の床面積の割合によるとすることは、敷地共有者間の利害関係を適切に反映していないものと考えられます。

そこで、敷地共有者等集会が敷地等の共有関係を基礎とするものであることを踏まえ、敷地共有者等集会における議決権の割合は、規約に別段の定めがない限り、敷地共有持分等の価格の割合によるとされています（区法 73、38）。

#### ④敷地共有者等による規約の設定

表 6-3 敷地共有者等による規約に関する規定

<p>(参考) 区分所有法第七十三条による読み替え後の同法第三十条の規定</p> <p>(規約事項)</p> <p>第三十条 <u>敷地共有持分等に係る土地又は附属施設</u>の管理又は使用に関する<u>敷地共有者等</u>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。</p> <p>2 (略) (準用されない)</p> <p>3 前二項に規定する規約は、<u>敷地共有持分等に係る土地又は附属施設</u>につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに敷地共有者等が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、<u>敷地共有者等</u>間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。</p> <p>4 第一項及び第二項の場合には、<u>敷地共有者等</u>以外の者の権利を害することができない。</p> <p>5 規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により、これを作成しなければならない。</p>
---

前記のとおり、敷地共有者等は、敷地共有者等集会の決議により、規約を設定することができます。通常の管理組合が設定する場合の規約事項は、「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事項を定めることができますが、敷地共有者等による規約は、管理の対象が「敷地共有持分等に係る土地又は附属施設」となりますので、規約事項もこれらの使用又は管理に関する事項に限定されています（区法 73、30）。

実際の規約の設定にあたっては、従前の管理組合の規約やマンション標準管理規約の規定から「建物の管理又は使用」に関する事項を除く形で設定する方法が考えられます。再建や敷地売却の検討のための合意形成を円滑に進めていくためにも、管理組合の理事会のような役割を担う組織を設けることや、調査・検討のための経費を賄うための敷地共有者等団体としての会計を設けることが考えられます。なお、敷地共有者等団体としての会計においては、修繕積立金のような

建物の管理に係る費用は不要になるものと考えられます。

## ⑤管理組合の消滅と残余財産の清算

マンションが滅失した場合には、区分所有関係の解消に伴い、区分所有法上は管理組合が消滅することとなります。他方で、管理組合には管理費や修繕積立金が残っていることが想定されますので、これら残余財産の清算を行うことが必要となります。

具体的な清算手続については、実務的には管理組合法人の解散手続きに準じて行われるものと考えられます。詳細は「マンション再生実務マニュアル 2.3.5 再生前マンションの管理組合の消滅」を参考にしてください。

## (2) 共用物分割請求の制限

表 6-4 共有物分割請求の制限に関する規定

### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

#### （敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例）

第七十七条 滅失した専有部分のある建物（取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを除く。）に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その滅失の日から起算して一月を経過する日の翌日以後当該滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、五分の一を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議、第八十四条第一項の決議又は第八十五条第一項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2 専有部分のある建物が取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該専有部分のある建物に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その取壊しによる滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

民法においては、共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができることとされています（民法 256①）。しかし、再建決議や敷地売却決議などの敷地共有者等集会で行うことができる決議は、敷地の面積等を踏まえて計画が策定された上で決議がされるため、いつでも敷地等の分割を請求することができることとすると、成立した再建決議や敷地売却決議を含む決議の実行が困難になりかねません。

このため、区分所有法では、敷地共有者等集会を開くことができる間は、各敷地共有者等は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、原則として、分割の請求をすることができないこととされています（区法 77）。

具体的には、災害などで区分所有建物が滅失したときは、滅失の日から起算して1か月を経過する日の翌日以後、当該滅失の日から起算して5年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地等の分割請求が原則として禁止されます（区法77①）。

また、区分所有建物が取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、その滅失の日から起算して5年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地等の分割請求が原則として禁止されます（区法77②）。

もっとも、このように分割請求が禁止されているのは、再建決議や敷地売却決議等の区分所有建物の再生に関する決議を白紙に戻すことを防ぐ趣旨ですので、5分の1を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合や、再建決議等を行うことができないと認められる顕著な事由がある場合には、敷地共有持分等に係る土地等の分割請求が認められています（区法77①ただし書・②後段）。

## （2）被災区分所有法による敷地共有者等集会に関する特例

表 6-5 敷地共有者等集会等に関する特例規定

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

#### （敷地共有者等集会等に関する特例）

第三条 前条に規定する場合には、同条の政令で定める期間に限り、区分所有法第七十二条及び第七十七条の規定の適用については、これらの規定中「五年を経過する日まで」とあるのは、「五年を経過する日又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める期間の末日のいずれか遅い日まで」とする。

後述のとおり、被災区分所有法により、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合に、当該政令で定める期間は、区分所有建物の迅速な復興を促進するため、再建決議及び敷地売却決議における多数決要件が「5分の4」から「3分の2」に引き下げられます（被法2）。

この「政令で定める期間」については、被災区分所有法第2条において、政令指定災害を定める政令の施行日から起算して6年を超えない範囲内において、当該政令で定めることとされています。この期間は、個別具体的な事案に応じて定められるものでありますが、基本的には、政令の施行の日から起算して3年を定めた上で、更に3年の延長が必要と判断された場合には、当該政令を改正し、当該政令で定める期間を6年に改めることが想定されます。

他方、区分所有法上は、敷地共有者等集会を開くことができる期間は「滅失の日から起算して5年以内」とされていますので、「政令で定める期間」が6年とされた場合で「政令で定められた期間の末日」の方が遅くなる場合などには、その期間内には敷地共有者等集会を開けるように、被災区分所有法において特例が設けられています。

具体的には、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合において、敷地共有者等集会を開くことができる期間は、「区分所有建物の滅失の日から起算して5年を経過する日」又は「政令で定められた期間の末日」のいずれか遅い日までとされています（被法3）。

## 6. 2. 再建

再建とは、区分所有建物が滅失した場合において、当該区分所有建物があった敷地に新たな建物を建築することをいいます。この節では、再建決議及びマンション再建事業に関する手続き等について解説します。

### 6. 2. 1. 再建決議に関する手続き

#### (1) 再建決議までの手続き

表 6-6 再建決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （再建決議）

第七十五条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該専有部分のある建物に係る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建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

2 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 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
- 二 再建建物の建築に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第三号及び第四号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

4 再建決議を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。ただし、この期間は、第七十三条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5 前項に規定する場合において、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。

6 第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

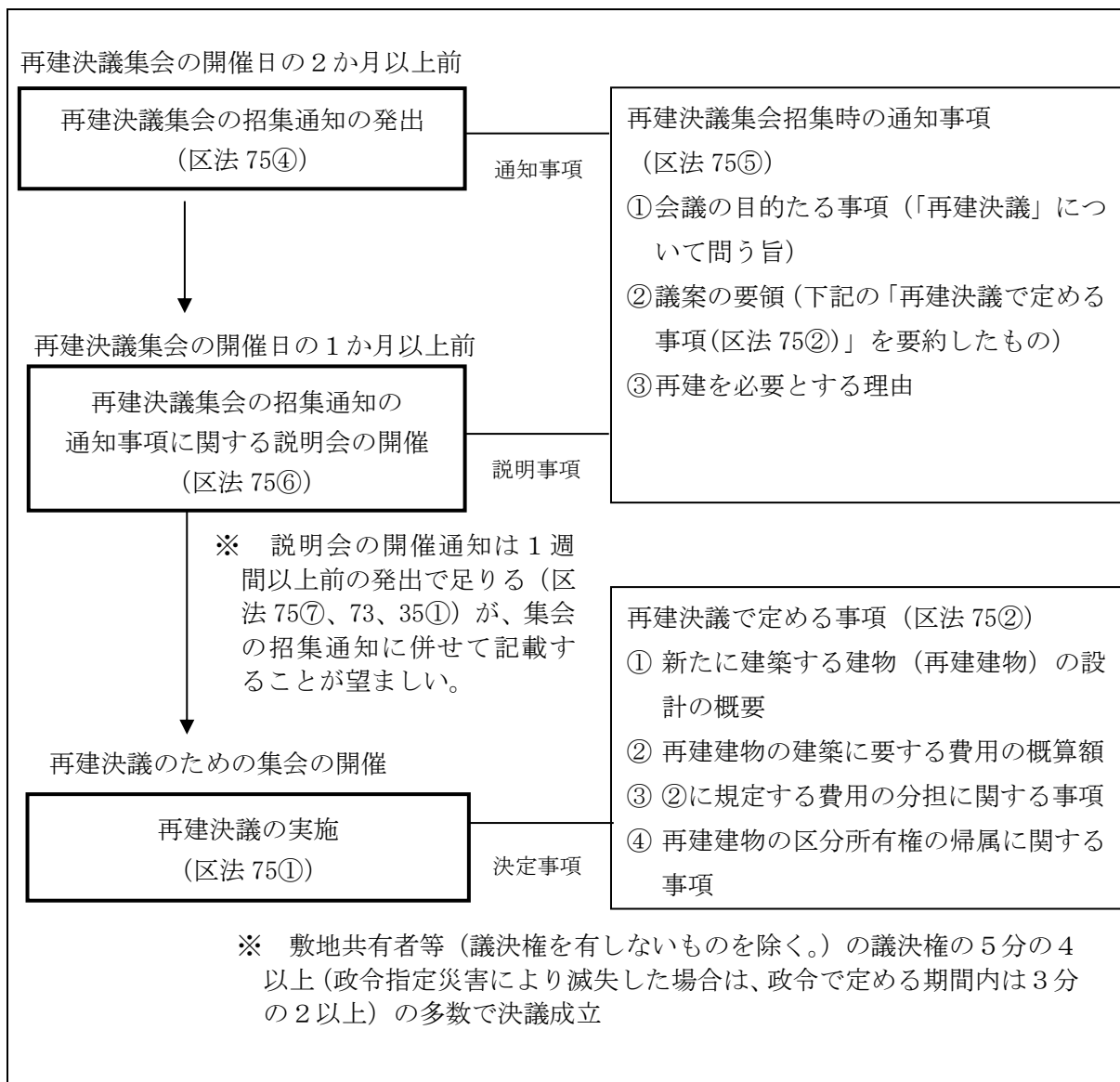
7 第七十三条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに前条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。

8 再建決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9 （略）

再建決議までの流れは次図のとおりです。

図 6-7 再建決議までの手続き



### ①再建決議集会の招集通知の発出

区分所有法(被災区分所有法)に基づく再建決議を目的とする敷地共有者等集会(以下「再建決議集会」という。)を招集する際には、事前に当該集会の招集通知を発出する必要があります。

#### i 招集通知の発出時期

再建決議集会を招集するときは、当該集会の開催日の2か月前までに招集通知を発する必要があります。この期間は区分所有者に再建についての十分な検討・判断を行えるようにする趣旨ですので、規約により伸長することはできますが、短縮することは許されていません(区法 75④)。

再建決議集会は、管理者が招集します(区法 73、34①)。また、議決権の5分の1以上を有する

敷地共有者等は、管理者に対して再建決議集会の招集を請求することができます(区法73、34③)。

なお、管理者が置かれていない場合には、議決権の5分の1以上を有する敷地共有者等が再建決議集会の招集をすることができます(区法73、34⑤)。

## ii 招集通知の通知事項

招集通知においては、次の事項を通知することが必要となります(区法75⑤)。

表 6-8 再建決議集会招集時の通知事項

一 会議の目的たる事項
二 議案の要領
三 再建を必要とする理由

### 一 会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの再建決議に関する件」など、再建決議を行う会議である旨を明確に示すことが必要です。

### 二 議案の要領

議案の要領とは、再建決議において定めなければならない以下の4つの事項による議案の要点、主要な内容を指しますが、通常は議案そのものを添付することになるでしょう。各項目の内容は、後述の「③再建決議の実施」を参照してください。

- ア 新たに建築する建物(再建建物)の設計の概要
- イ 再建建物の建築に要する費用の概算額
- ウ 再建建物の建築に要する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

### 三 再建を必要とする理由

再建を必要とする理由とは、当該敷地に建物を再建することが必要である積極的な理由を意味します。再建と他の選択肢との比較をも考慮した上で、再建が必要であり、かつ合理的であると判断した理由について、可能な限り具体的根拠を示して記載する必要があります。

また、被災区分所有法において、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合における再建決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます。そのため、被災区分所有法に基づく決議であるかどうかは、区分所有者にとって重要な判断要素であり、被災区分所有法に基づき再建決議をしようとする場合には、この「再建を必要とする理由」として、被災区分所有法に基づく決議であることを記載する必要があると考えられています。

## ②招集通知の通知事項に関する説明会の開催

再建決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を、再建決議集会の開催日の少なくとも1か月前（この期間も、規約により伸長することができますが、短縮することはできません。）までに、開催しなければなりません（区法75⑥）。

なお、この説明会の開催通知の発出は、開催日の少なくとも1週間前（この期間も、規約により伸長することができますが、短縮することはできません。）までにしなければなりません（区法75⑦、73、35①）。

## ③再建決議の実施

### i 決議の成立要件

再建決議は、所在等不明敷地共有者を除外した上で、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数により決することとされています（区法75①）。

また、被災区分所有法に基づく特例として、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合における再建決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます（被法2）。

敷地共有者等集会で決議を行ったときは、その場で決議案に賛成の敷地共有者等の議決権割合が5分の4以上（被災区分所有法に基づき再建決議をする場合は3分の2以上）となっているかどうかを集計し、決議の成立を確認することとなります。

### ii 決議において定めるべき事項

再建決議は、区分所有建物の「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」に再建建物を建築することを内容としています。

これを分類すると、

- ①滅失した区分所有建物の敷地そのものを再建建物の敷地とする場合、
  - ②滅失した区分所有建物の敷地の一部を再建建物の敷地とする場合、
  - ③滅失した区分所有建物の敷地の全部と他の土地を合わせて再建建物の敷地とする場合、
  - ④滅失した区分所有建物の敷地の一部と他の土地を合わせて再建建物の敷地とする場合
- があることとなります。再建の自由度を高めるため、滅失前の区分所有建物の敷地の一部でも再建建物の敷地に使用されれば良いことになっています。

また、再建決議においては、単に再建の賛否を問うのではなく、具体的に以下の事項を定めて決議しなければなりません（区法75②）。

- ア 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要
- イ 再建建物の建築に要する費用の概算額
- ウ 再建建物の建築に要する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

## ア 新たに建築する建物（再建建物）の設計の概要

建物全体だけでなく、どのような専有部分に区分されるかも定める必要があります。具体的には、1棟の建物全体の用途、構造、材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を定め、専有部分ごとにその用途、配置、構造、床面積等を定めなければなりません。

## イ 再建建物の建築に要する費用の概算額

再建費用は、敷地共有者等がその費用を分担する前提となるため、関係者にとって重要な利害関係がある事項です。もっとも、再建建物の建築に要する費用の額は、決議の時点ではあくまで予定額に過ぎず、現実には設計上の都合や諸経費の変動等により予定額と異なることも予想されます。この点に配慮して、敷地共有者等の賛否に支障が生じない限度において、ある程度幅のある定め方が許されるべきであり、また適当であると考えられます。そのため、決議においては、「概算額」を定めることとされています。

なお、再建に現実に要した費用が決議で定められた概算額を超えることになっても、やむを得ない事情によって増額したのであれば、再建決議の拘束力（区法 75⑨、64）は失われないと解されています。

## ウ 再建建物の建築に要する費用の分担に関する事項

再建は、再建に参加する敷地共有者等が行うこととなりますが、再建に参加する敷地共有者の数は、再建決議後の催告等の手続を経て確定するため、再建決議の時点では、再建に参加する敷地共有者等の数は確定していません。そのため、それが確定した時点で改めて協議をしなくとも、費用の分担割合や専有部分の分配等が自動的に定まるように決定の方法や基準を定める必要があります。

## エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

再建建物の区分所有権の帰属に関する事項としては、本来は、再建建物のどの専有部分が誰に帰属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を定めることとなりますが、再建決議の段階では参加者が確定していないため、その決定の仕方や基準（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ます。また、再建により生ずる余剰の専有部分を売却する予定があるとき（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、つまり再建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など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ます。

「ウ 再建費用の分担に関する事項」と「エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」は、密接に関連する事柄であるため、この両者を一体的に定めることも可能です。なお、これら2つの決議事項については、各敷地共有者等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おり（区法 75③）、費用の分担や区分所有権の帰属に関して衡平を害するような定めがされた場合には、再建決議が無効となる可能性があります。

### iii 議事録の作成

議長は、敷地共有者等集会の議事録を作成しなければならず（区法 73、42①）、再建決議集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならないこととされています（区法 75⑧）。これは、再建決議の後の売渡し請求の執行を実行するために、各敷地共有者等が決議に賛成したか否かの区分を明らかにする趣旨です。

(2) 再建決議成立から再建合意までの手続き

表 6-9 再建決議成立から再建合意までの手続きに関する規定

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（再建決議）

第七十五条

9 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）及び第六十四条の規定は、再建決議について準用する。この場合において、第六十三条第一項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）」と、「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項、同条第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、第六十三条第二項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、同項から同条第四項まで、同条第五項前段及び第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第七項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを」とあるのは「再建を」と読み替えるものとする。

（参考）区分所有法第七十五条第九項による読み替え後の同法第六十三条及び第六十四条の規定

（区分所有権等の売渡し請求等）

第六十三条 再建決議があつたときは、敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）を招集した者は、遅滞なく、再建決議に賛成しなかつた敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）（その承継人を含む。）に対し、再建決議の内容により再建に参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

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

3 第一項に規定する敷地共有者等は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

4 前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する敷地共有者等は、再建に参加しない旨を回答したものとみなす。

5 第三項の期間が経過したときは、再建決議に賛成した各敷地共有者等若しくは再建決議の内容により再建に参加する旨を回答した各敷地共有者等（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分

等をいう。以下同じ。)を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、同項の期間の満了の日から二月以内に、再建に参加しない旨を回答した敷地共有者等(その承継人を含む。)に対し、敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。(後段は略)(準用されない)

6 (略)(準用されない)

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

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

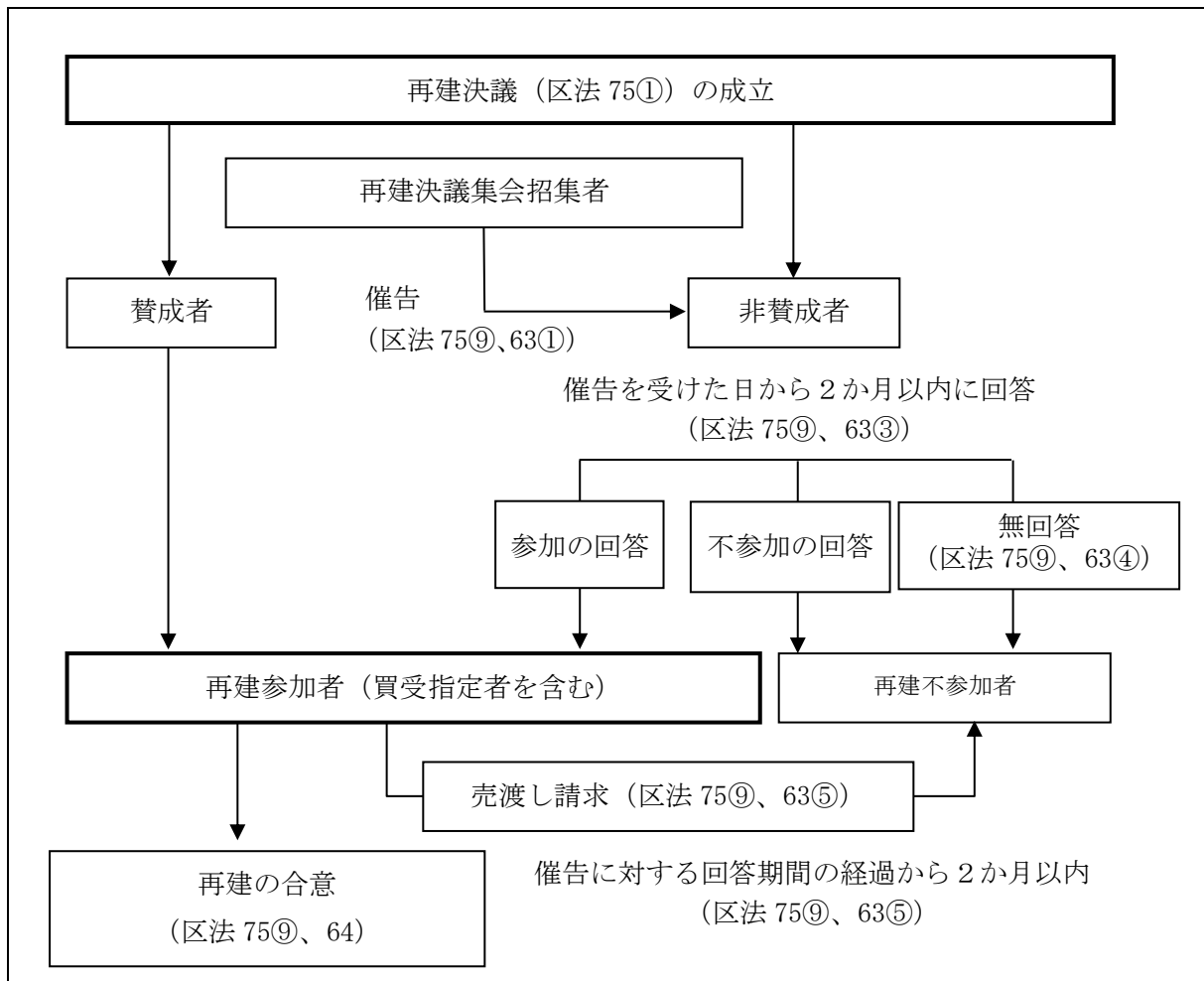
#### (再建に関する合意)

第六十四条 再建決議に賛成した各敷地共有者等、再建決議の内容により再建に参加する旨を回答した各敷地共有者等及び敷地共有持分等を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、再建決議の内容により再建を行う旨の合意をしたものとみなす。

再建決議があつたときは、建替え決議等と同様、決議の内容を実現するために、再建に参加する敷地共有者等が、再建に参加しない敷地共有者等に対し、敷地共有持分等を時価で売り渡すよう請求する権利(売渡し請求権)が認められています(区法75⑨、63)。

再建決議に賛成しなかつた者に対して売渡し請求権を行使する手続の流れは次図のとおりです。

図 6-10 再建決議から再建合意までの流れ



### ①再建非賛成者への催告

#### i 催告の実施後段

再建決議があった場合、敷地共有者等集会の招集者は、遅滞なく、決議に賛成しなかった敷地共有者等に対して、決議の内容により再建に参加するか否かを書面又は電磁的方法により回答するよう催告をしなければなりません（区法 75⑨、63①）。催告は民法の原則に則って、相手方に到着して初めて効力が生じることになります（民法 97①）。

催告を受けた敷地共有者等は、催告を受けた日から2か月以内に、再建に参加するか否かを回答しなければならず、この期間内に回答をしなかった敷地共有者等は、再建に参加しない旨を回答したものとみなされます（区法 75⑨、63③・④）。これにより、催告に対して、再建に参加しない旨の回答をした敷地共有者等及び期限内に回答をしなかった敷地共有者等が、決議に基づく再建に参加しない区分所有者等として確定します。

#### ii 再建に関する合意

再建に参加する各敷地共有者等（再建決議に賛成した敷地共有者等、再建決議の内容により再建に参加する旨を回答した敷地共有者等）、各買受指定者は、再建決議の内容により再建を行う旨

の合意をしたものとみなされます（区法 75⑨、64）。

## ②売渡し請求の実施

### i 売渡し請求できる者

再建に参加しない区分所有者が確定すると、これらの敷地共有者等に対する敷地共有持分等の売渡し請求権が生じます。売渡し請求権を行使することができるのは、以下のいずれかの者です（区法 75⑨、63⑤前段）。

- ①再建に参加する敷地共有者等（決議に賛成した敷地共有者等のほか、催告に対して再建に参加する旨を回答した敷地共有者等）
- ②①の者の承継人
- ③これらの者全員の合意により敷地共有持分等を買受けることができる者として指定された者（買受指定者）

これらの他、マンション再生円滑化法に基づき組合設立の認可を受けたマンション再生組合についても、再建不参加者に対する売渡し請求権を行使することが認められています（再法 15）。

### ii 売渡し請求できる期間

売渡し請求権を行使することができる期間は、前記の催告に対する回答期限が満了した日から2か月以内となります（区法 75⑨、63⑤前段）。

### iii 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、再建を予定した場合の敷地共有持分等の客観的な取引価格となります。

具体的には、次に示す㊦の額と㊧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ります。

- ㊦ 再建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再建に要した費用を控除した額
- ㊧ 再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価額（杭や基礎などの地中埋設物が存在している場合には、これらを撤去するための費用を控除することが必要）

このように、売渡し請求における時価とは、再建が行われることを前提として、再建建物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も更地評価における敷地の最有効を前提とした価格とは異なることに留意する必要があります。

建替えの場合と比較すると、再建の場合は、決議時点で既に区分所有建物が滅失している点が異なっており、時価の評価においてもこの点を考慮することが必要になります。すなわち、敷地共有持分等の全体の価額を各敷地共有者等に配分するときには、基本的には敷地等の持分価格の割合に応じて配分することになるものと考えられます。

なお、マンション再建事業の権利変換における従前資産評価についても、評価時点は異なるものの、算定方法は同じであると解釈されています。

#### iv 売渡し請求に応じない者への対応方策

売渡し請求権はいわゆる形成権であり、これが行使されると、その意思表示が相手方に到達した時に、相手方の何らの応答なくして、その相手方が有する敷地共有持分等を売買の目的とし、売買代金を時価とする売買契約が成立し、敷地共有持分等が売渡し請求をした者に移転します。

## 6. 2. 2. マンション再生組合によるマンション再建事業

マンション再生円滑化法では、再建決議制度に対応した仕組みとして、都道府県知事等の認可により設立されるマンション再生組合がマンション再建事業を進めていくための事業手続が整備されています。

### (1) マンション再生組合が実施できる事業

表 6-11 マンション再建事業の施行に関する規定

#### ○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）

##### (定義等)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 マンション 二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。

二・三 (略)

四 マンションの再建 一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地（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。

五～七 (略)

八 マンション再建事業 この法律で定めるところに従って行われるマンションの再建に関する事業及びこれに附帯する事業（マンション一括建替等事業を除く。）をいう。

九 (略)

十 施行者 マンション建替事業、マンション更新事業、マンション再建事業又はマンション一括建替等事業（以下「マンション再生事業」と総称する。）を施行する者をいう。

十一～三十七 (略)

2 (略)

第五条 マンション再生組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション再生事業を施行することができる。

2 次の各号に掲げる者は、一人で、又は数人共同して、当該各号に定めるマンション又は土地についてマンション再生事業を施行することができる。

一 マンションの区分所有者又はその同意を得た者 当該マンション

二 滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地の敷地共有持分等（区分所有法第七十二条に規定する敷地共有持分等をいい、マンションの一の専有部分を所有するための敷地利用権に係るものに限る。以下同じ。）を有する者又はその同意を得た者 当該マンションの敷地であった土地

マンション再生組合は、マンション建替事業、マンション更新事業、マンション再建事業又はマンション一括建替等事業（これらを総称して「マンション再生事業」という。）を実施することができます（再法5①）。

マンション再建事業とは、マンションの再建に関する事業を指していますので、滅失した建物

がマンションであり、かつ、新たに建築する建物もマンションであることが必要になります。

(2) マンション再生組合を設立することができる者

表 6-12 マンション再生組合の設立に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（設立の認可）</p> <p>第九条 次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は、再生決議マンション等（次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。第五項において同じ。）ごとに、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。</p> <p>一～三 （略）</p> <p>四 区分所有法第七十五条第九項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第七十五条第一項に規定する再建決議（以下単に「再建決議」という。）の内容によりマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地共有持分等を有する者であってその後に当該再建決議の内容により当該マンションの再建を行う旨の同意をしたものを含む。）</p> <p>五 （略）</p> <p>2 前項の規定による認可を申請しようとする再生合意者は、次の各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第九条の五までの規定により、集会を開き、当該集会において、再生合意者の過半数の者であって当該各号に定めるものが出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。</p> <p>一～三 （略）</p> <p>四 再建決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地 区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者</p> <p>五 （略）</p> <p>3～6 （略）</p>
---

再建決議の内容によりマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者（再生合意者）は、「再建決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地」ごとに、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて、マンション再生組合を設立することができます（再法9①）。

設立認可申請に当たっては、「再建決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地」ごとに、集会を開き、再建合意者の過半数の者であって、敷地共有者等集会の議決権の過半数を有する者が出席し、出席した再建合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければなりません（再法9②）。

### (3) マンション再建事業の流れ

マンション再建事業の流れや手続きについては、次図のとおりですが、基本的にマンション建替事業と同様です。このため、詳細については、「マンション再生実務マニュアル」を参照してください。

なお、マンション再建事業は、マンションが滅失していることが前提となりますので、権利変換の仕方がマンション建替事業とは異なります。具体的には、マンション建替事業では、建替え前のマンションの区分所有権及び敷地利用権が変換対象ですが、マンション再建事業では、マンションが滅失した敷地の敷地共有持分等が変換対象となっています。

図 6-13 マンション再生円滑化法に基づくマンション再建事業実施の4つの段階

- ・マンション再生円滑化法（組合施行）に基づくマンション再建事業の実施プロセスを、その活動内容により区分すると、以下のような4つのステップ（段階）に区分することができます。

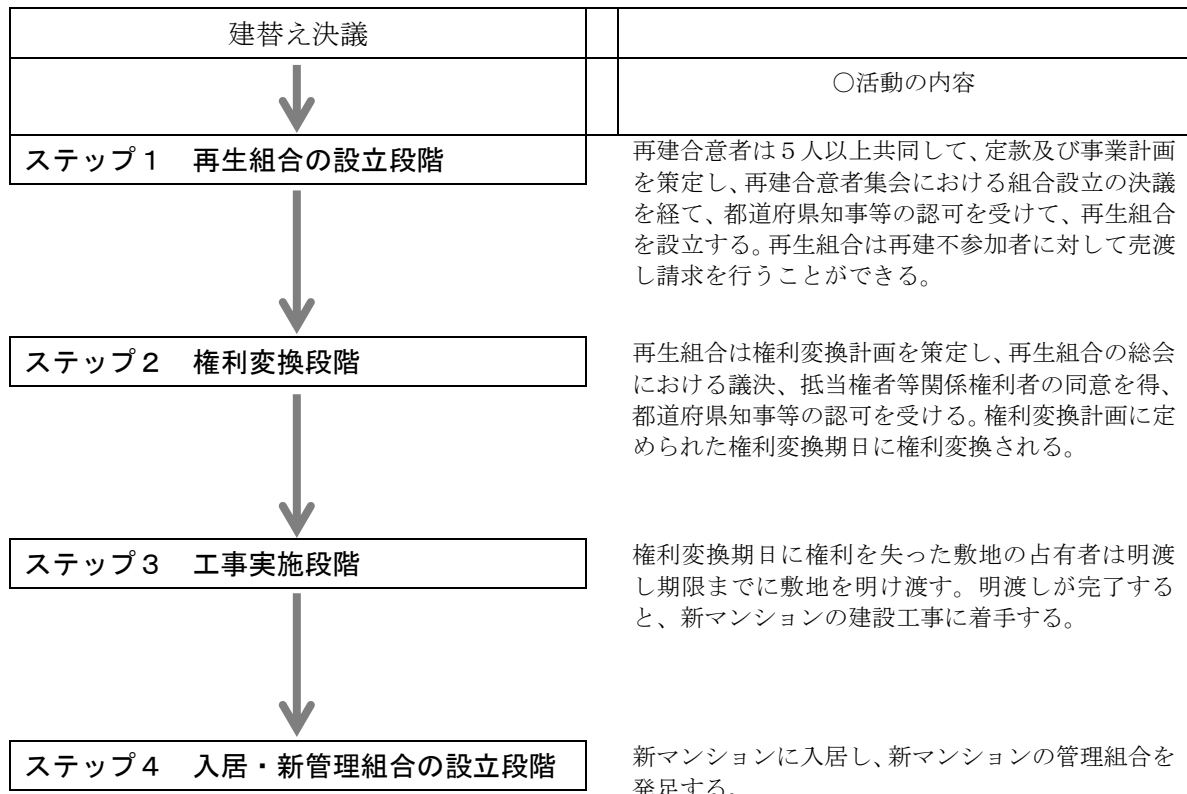
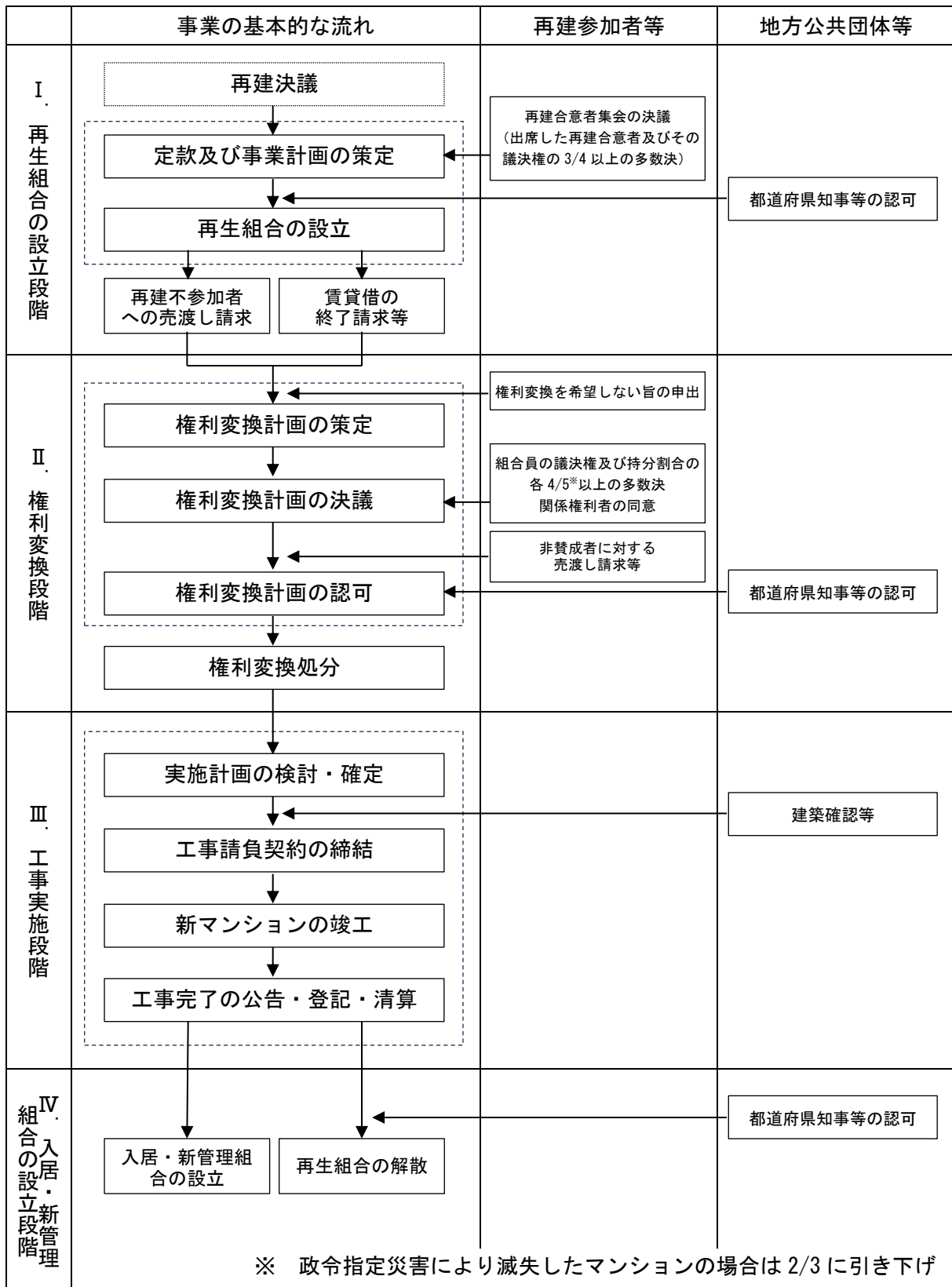


図 6-14 マンション再生円滑化法に基づくマンション再建事業実施の基本プロセス



### 6. 3. 3. 政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例

表 6-15 政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例措置

#### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

##### （区分所有建物が滅失した場合における再建等に関する特例）

第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）が滅失した場合（大規模一部滅失をした場合において区分所有法第六十四条の八第一項の決議（第九条第一項及び第十一条において「取壊し決議」という。）又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。第十条において同じ。）には、当該政令の施行の日から起算して六年を超えない範囲内において当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十五条から第七十七条までの規定の適用については、区分所有法第七十五条第一項及び第七十六条第一項中「五分の四」とあるのは「三分の二」と、区分所有法第七十七条第一項ただし書（同条第二項において準用する場合を含む。）中「五分の一」とあるのは「三分の一」とする。

災害により区分所有建物が滅失した場合には、その敷地であった土地がそのままの状態でも長期放置されることを防止し、被災地の健全な復興を促進するために、敷地の売却や敷地上での区分所有建物の再建を迅速化することが重要であると考えられます。

そこで、被災区分所有法においては、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合（大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は全員同意に基づき取り壊されたときを含む。）における再建決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます（被法2）。

## 6. 3. 敷地売却

敷地売却とは、区分所有建物が滅失した場合において、当該区分所有建物があった敷地を売却することをいいます。この節では、敷地売却決議及び敷地売却事業に関する手続き等について解説します。

### 6. 3. 1. 敷地売却決議に関する手続き

#### (1) 敷地売却決議までの手続き

表 6-16 敷地売却決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （敷地売却決議）

第七十六条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下この条及び次条第一項において「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 二 売却による代金の見込額

3 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）、第六十四条及び前条第四項から第八項までの規定は、敷地売却決議について準用する。（略）前条第五項中「再建」とあるのは「売却」と読み替えるものとする。

##### （参考）区分所有法第七十六条第三項による読み替え後の同法第七十五条の規定

第七十五条 （略）（準用されない）

2・3 （略）（準用されない）

4 敷地売却決議を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。ただし、この期間は、第七十三条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5 前項に規定する場合において、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、売却を必要とする理由をも通知しなければならない。

6 第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第七十三条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに前条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。

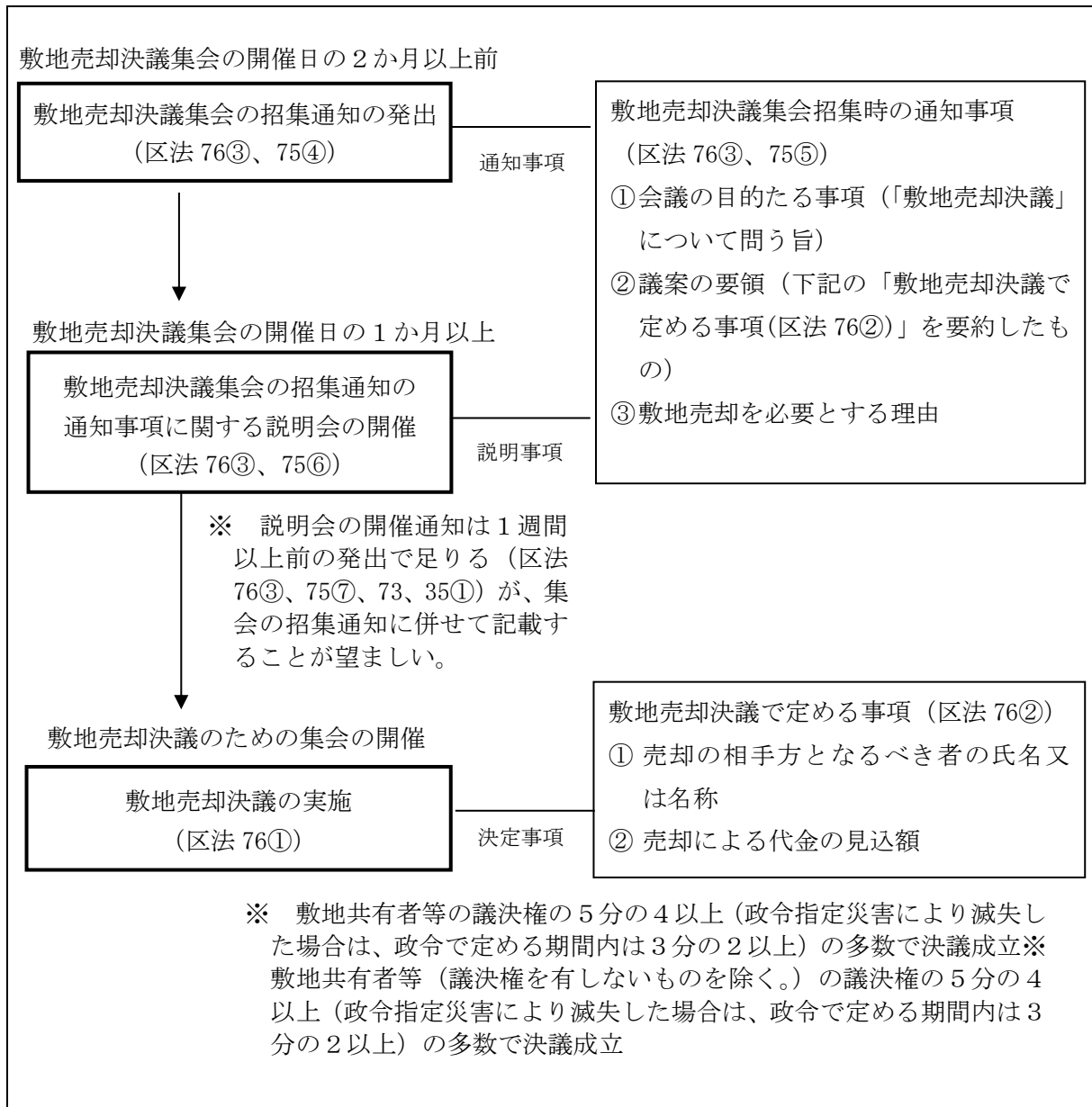
8 敷地売却決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者

等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9 (略) (準用されない)

敷地売却決議までの流れは次図のとおりです。

図 6-17 敷地売却決議までの手続き



### ①敷地売却決議集会の招集通知の発出

区分所有法 (被災区分所有法) に基づく敷地売却決議を目的とする敷地共有者等集会 (以下「敷地売却決議集会」という。) を招集する際には、事前に当該集会の招集通知を発出することが必要です。

### i 招集通知の発出時期

敷地売却決議集会を招集するときは、当該集会の開催日の2か月前までに招集通知を発する必要があります。この期間は区分所有者に敷地売却についての十分な検討・判断を行えるようにする趣旨ですので、規約により伸長することはできますが、短縮することは許されていません（区法76③、75④）。

敷地売却決議集会は、管理者が招集します（区法73、34①）。また、議決権の5分の1以上を有する敷地共有者等は、管理者に対して敷地売却決議集会の招集を請求することができます（区法73、34③）。

### ii 招集通知の通知事項

招集通知においては、次の事項を通知することが必要となります（区法76③、75⑤）。

表 6-18 敷地売却決議集会招集時の通知事項

- |              |
|--------------|
| 一 会議の目的たる事項  |
| 二 議案の要領      |
| 三 売却を必要とする理由 |

#### 一 会議の目的たる事項

招集通知には、会議の目的として「〇〇マンションの敷地売却決議に関する件」など、敷地売却決議を行う会議である旨を明確に示すことが必要です。

#### 二 議案の要領

議案の要領とは、敷地売却決議において定めなければならない以下の2つの事項による議案の要点、主要な内容を指しますが、通常は議案そのものを添付することになるでしょう。各項目の内容は、後述の「③敷地売却決議の実施」を参照してください。

- ア 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- イ 売却による代金の見込額

#### 三 売却を必要とする理由

売却を必要とする理由とは、敷地を売却することが必要である積極的な理由を意味しています。敷地売却と他の選択肢との比較をも考慮した上で、敷地売却が必要であり、かつ合理的であると判断した理由について、可能な限り具体的根拠を示して記載する必要があります。

また、被災区分所有法において、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合における敷地売却決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます。そのため、被災区分所有法に基づく決議であるかどうかは、区分所有者にとって重要な判断要素であり、被災区分所有法に基づき敷地売却決議をしようとする場合には、この「売却を必要とする理由」として、被災区分所有法に基づく決議であることを記載する必要があると

考えられています。

## ②招集通知の通知事項に関する説明会の開催

敷地売却決議集会の招集者は、集会の招集通知に記載される通知事項についての説明会を、再建決議集会の開催日の少なくとも1か月前（この期間も、規約により伸長することができますが、短縮することはできません。）までに、開催しなければなりません（区法76③、75⑥）。

なお、この説明会の開催通知の発出は、開催日の少なくとも1週間前（この期間も、規約により伸長することができますが、短縮することはできません。）までにしなければなりません（区法76③、75⑦、73、35①）。

## ③敷地売却決議の実施

### i 決議の成立要件

敷地売却決議は、所在等不明敷地共有者を除外した上で、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数により決することとされています（区法76①）。

また、被災区分所有法に基づく特例として、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合における敷地売却決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます（被法2）。

敷地共有者等集会で決議を行ったときは、その場で決議案に賛成の敷地共有者等の議決権割合が5分の4以上（被災区分所有法に基づき再建決議をする場合は3分の2以上）となっているかどうかを集計し、決議の成立を確認することとなります。

### ii 決議において定めるべき事項

敷地売却決議は、「敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する」ことを内容としています。

また、敷地売却決議においては、単に敷地売却の賛否を問うのではなく、具体的に以下の事項を定めて決議しなければなりません（区法76②）。

ア 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

イ 売却による代金の見込額

敷地売却決議は、敷地の売却という重大な処分を内容とする決議ですから、各敷地共有者等は、決議に基づいて実行される売買契約の概要が定まっていなければ、敷地売却決議の賛否を決することが困難であると考えられます。また、決議に基づく売買契約の実現を確保するためにも、決議の成立後に実行しようとする売買契約の概要が定まっている必要があるでしょう。

このような観点からは、売買契約の概要として、契約の重要な要素である売却の相手方と売却代金の額に関する事項を決議事項とすることが考えられます。もっとも、敷地売却決議は、敷地共有者等の間における意思決定であるにとどまり、敷地の売却に係る契約は、実際に決議が成立した後に実行されることとなりますので、決議がされる段階においては、売却の相手方及び売却

による代金はいずれも確定したものではありません。

そこで、敷地売却決議における決議事項としては、「相手方となるべき者」、「売却による代金の見込額」を定めなければならないこととされています。

### iii 議事録の作成

議長は、敷地共有者等集会の議事録を作成しなければならず（区法 73、42①）、敷地売却決議集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならないこととされています（区法 76③、75⑧）。これは、敷地売却決議の後の売渡し請求の手続を実行するために、各敷地共有者等が決議に賛成したか否かの区分を明らかにする趣旨です。

(2) 敷地売却決議成立から敷地売却合意までの手続き

表 6-19 敷地売却決議成立から敷地売却合意までの手続きに関する規定

○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（敷地売却決議）

第七十六条

3 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）、第六十四条及び前条第四項から第八項までの規定は、敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十三条第一項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）」と、「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下この条及び次条において同じ。）」と、同項、同条第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第二項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、同項から同条第四項まで、同条第五項前段及び第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。）がない」と、同項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「土地等の権利の移転がなかつた」と、第六十三条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「土地等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「土地等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と、前条第五項中「再建」とあるのは「売却」と読み替えるものとする。

（参考）区分所有法第七十六条第三項による読み替え後の同法第六十三条及び第六十四条の規定

（区分所有権等の売渡し請求等）

第六十三条 敷地売却決議があつたときは、敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）を招集した者は、遅滞なく、敷地売却決議に賛成しなかつた敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下この条及び次条において同じ。）（その承継人を含む。）に対し、敷地売却決議の内容により売却に参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 敷地共有者等集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する敷地共有者等の承諾を得て、電磁的方法により敷地売却決議の内容により売却に参加するか否かを回答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該敷地共有者等集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

3 第一項に規定する敷地共有者等は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回

答しなければならない。

- 4 前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する敷地共有者等は、売却に参加しない旨を回答したものとみなす。
- 5 第三項の期間が経過したときは、敷地売却決議に賛成した各敷地共有者等若しくは敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各敷地共有者等（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、売却に参加しない旨を回答した敷地共有者等（その承継人を含む。）に対し、敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。（後段は略）（準用されない）
- 6 （略）（準用されない）
- 7 敷地売却決議の日から二年以内に売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。）がない場合には、第五項の規定により敷地共有持分等を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその敷地共有持分等を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、土地等の権利の移転がなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。
- 8 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、土地等の権利の移転を妨げる理由がなくなつた日から六月以内に土地等の権利の移転がないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「土地等の権利の移転を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

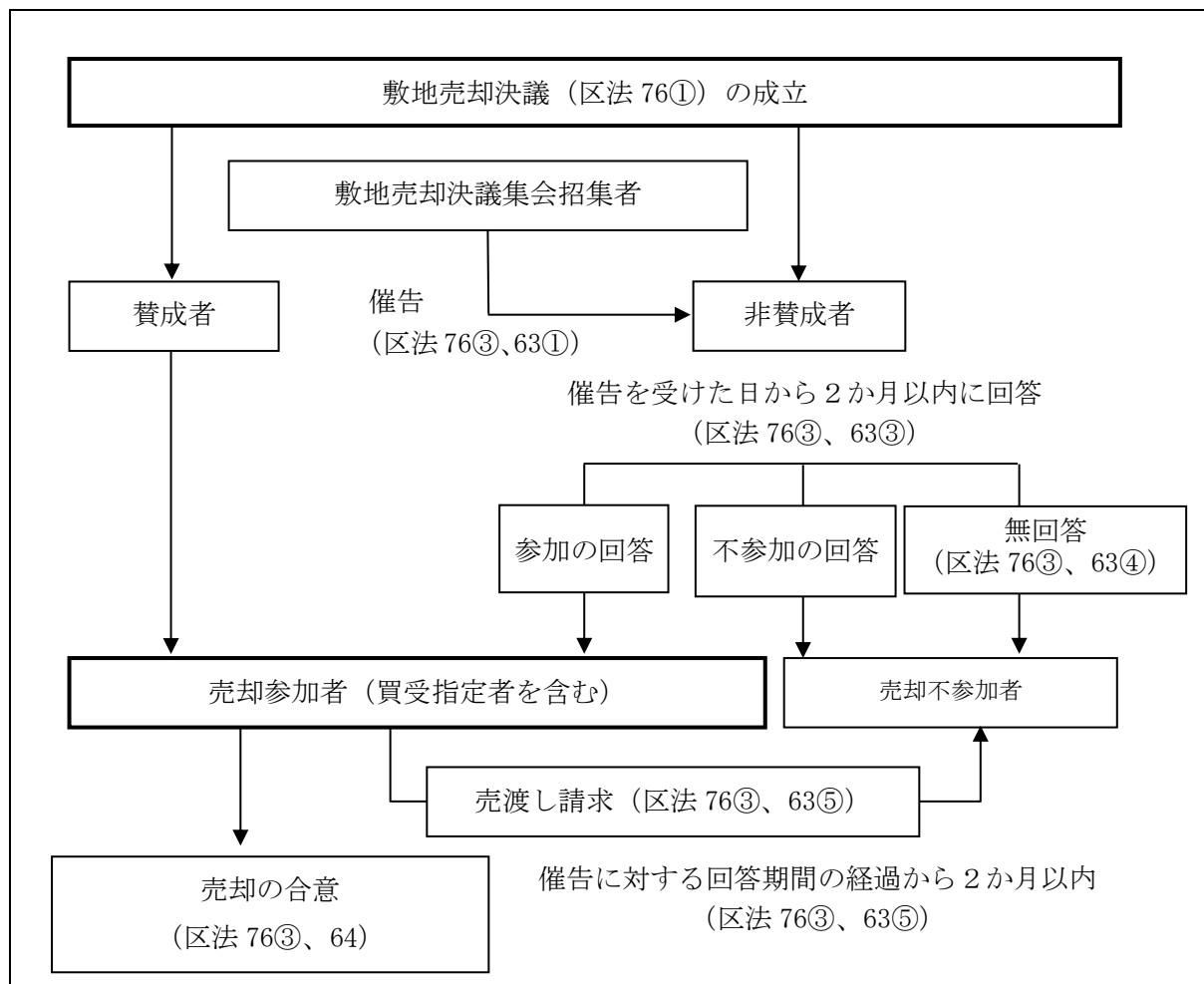
#### （売却に関する合意）

第六十四条 敷地売却決議に賛成した各敷地共有者等、敷地売却決議の内容により売却に参加する旨を回答した各敷地共有者等及び敷地共有持分等を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなす。

敷地売却決議があつたときは、再建決議等と同様、決議の内容を実現するために、売却に参加する敷地共有者等が、売却に参加しない敷地共有者等に対し、敷地共有持分等を時価で売り渡すよう請求する権利（売渡し請求権）が認められています（区法 76③、63）。

敷地売却決議に賛成しなかつた者に対して売渡し請求権を行使する手続の流れは次図のとおりです。売渡し請求に係る手続きや売却合意までの流れは、再建決議の場合と同様ですので、詳細は「6. 2. 1. (2) 再建決議成立から再建合意までの手続き」を参照してください。

図 6-20 敷地売却決議から売却合意までの流れ



### 6. 3. 2. マンション等売却組合による敷地売却事業

マンション再生円滑化法では、敷地売却決議制度に対応した仕組みとして、都道府県知事等の認可により設立されるマンション等売却組合が敷地売却事業を進めていくための事業手続が整備されています。

#### (1) マンション等売却組合が実施できる事業

表 6-21 敷地売却事業の施行に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（定義等）</p> <p>第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 マンション 二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。</p> <p>二～十六 （略）</p> <p>十七 敷地売却 一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地（マンションの敷地利用権が借地権であったときは、その借地権）を売却することをいう。</p> <p>十八・十九 （略）</p> <p>二十 敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われる敷地売却に関する事業をいう。</p> <p>二十一～三十七 （略）</p> <p>2 （略）</p> <p>（マンション等売却事業の実施）</p> <p>第百九条 マンション等売却組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション等売却事業を実施することができる。</p>
---

マンション等売却組合は、マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業、又は敷地売却事業（これらを総称して「マンション等売却事業」という。）を実施することができます（再法 109）。

敷地売却事業とは、マンションの敷地であった土地の売却に関する事業を指していますので、滅失した建物がマンションであることが必要になります。

#### (2) マンション等売却組合を設立することができる者

表 6-22 マンション等売却組合の設立に関する規定

<p>○マンションの再生等の円滑化に関する法律（抄）</p> <p>（設立の認可）</p> <p>第百十三条 次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は、売却決議マンション等（次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。第五項において同じ。）ごとに、五人以上共同して、</p>
--

定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

一～三 (略)

四 区分所有法第七十六条第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第七十六条第一項に規定する敷地売却決議（以下単に「敷地売却決議」という。）の内容により敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地共有持分等を有する者であってその後に当該敷地売却決議の内容により当該敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。）

五 (略)

2 前項の規定による認可を申請しようとする売却合意者は、次の各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第一百七十七条までの規定により、集会を開き、当該集会において、売却合意者の過半数の者であって当該各号に定めるものが出席し、出席した売却合意者及びその議決権（第一号又は第二号に掲げるマンションに係る売却合意者にあつては、その議決権及び敷地利用権の持分の価格）の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。

一～三 (略)

四 敷地売却決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地 区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

五 (略)

3～5 (略)

敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（売却合意者）は、「敷地売却決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地」ごとに、5人以上共同して、定款及び資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて、マンション等売却組合を設立することができます（再法 113①）。

設立認可申請に当たっては、「敷地売却決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であった土地」ごとに、集会を開き、売却合意者の過半数の者であって、敷地共有者等集会の議決権の過半数を有する者が出席し、出席した売却合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければなりません（再法 113②）。

### (3) 敷地売却事業の流れ

敷地売却事業の流れや手続きについては、次図のとおりですが、災害以外の理由によりマンションが滅失した場合の敷地売却事業と同様です。このため、詳細については、「マンション等売却実務マニュアル」を参照してください。

図 6-23 マンション再生円滑化法に基づく敷地売却事業実施の3つの段階

- ・マンション再生円滑化法に基づく敷地売却事業の実施プロセスを、その活動内容により区分すると、以下のような3つのステップ（段階）に区分することができます。

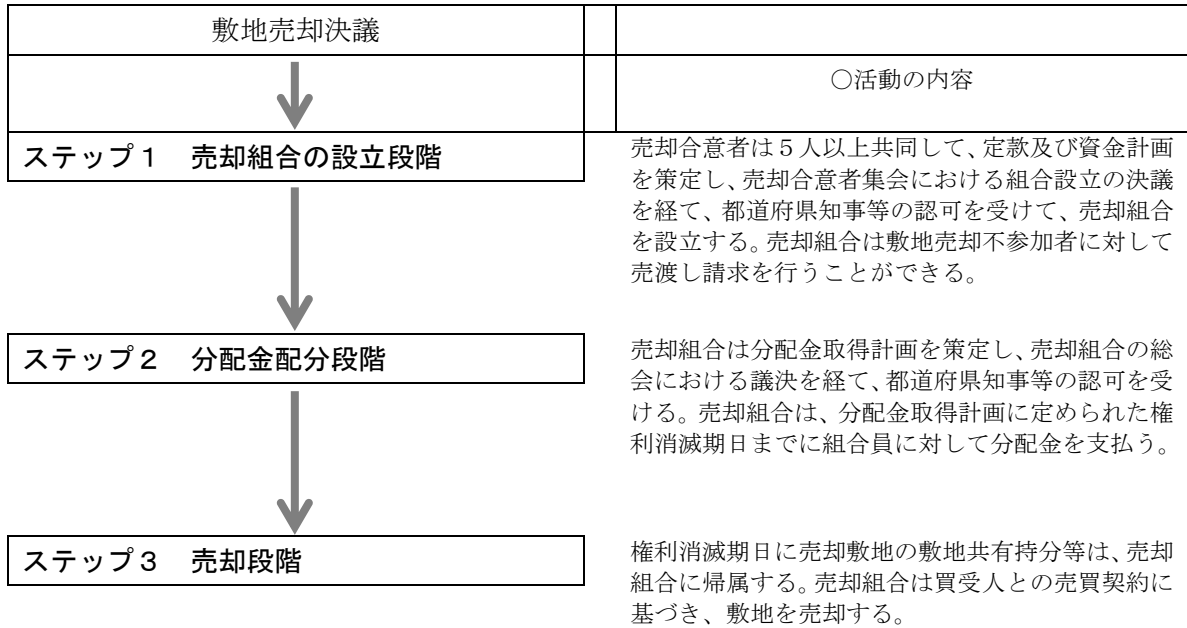
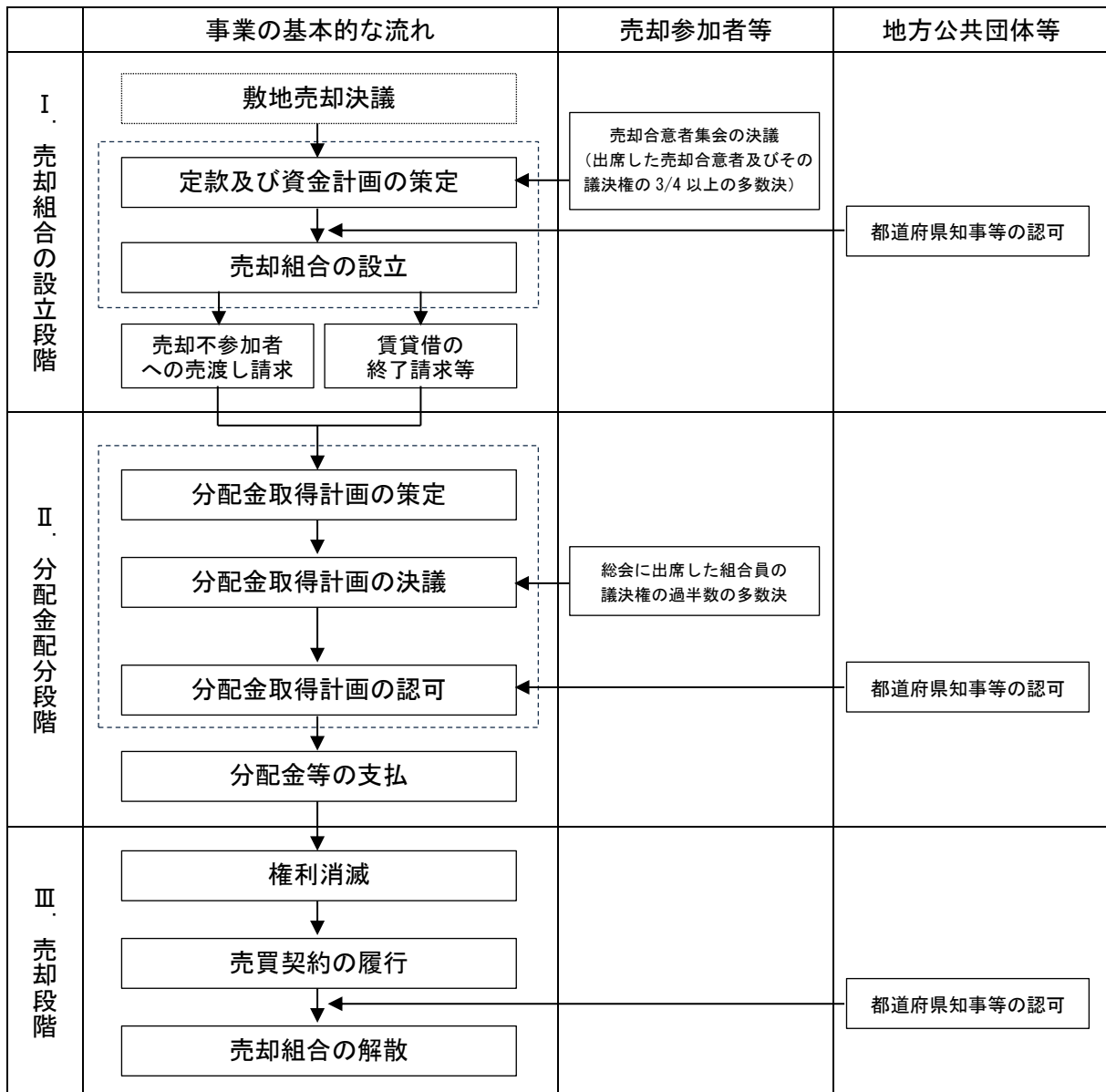


図 6-24 マンション再生円滑化法に基づく敷地売却事業実施の基本プロセス



### 6. 3. 3. 政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例

表 6-25 政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合の特例措置

#### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

##### （区分所有建物が滅失した場合における再建等に関する特例）

第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）が滅失した場合（大規模一部滅失をした場合において区分所有法第六十四条の八第一項の決議（第九条第一項及び第十一条において「取壊し決議」という。）又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。第十条において同じ。）には、当該政令の施行の日から起算して六年を超えない範囲内において当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十五条から第七十七条までの規定の適用については、区分所有法第七十五条第一項及び第七十六条第一項中「五分の四」とあるのは「三分の二」と、区分所有法第七十七条第一項ただし書（同条第二項において準用する場合を含む。）中「五分の一」とあるのは「三分の一」とする。

災害により区分所有建物が滅失した場合には、その敷地であった土地がそのままの状態でも期間放置されることを防止し、被災地の健全な復興を促進するために、敷地の売却や敷地上での区分所有建物の再建を迅速化することが重要であると考えられます。

そこで、被災区分所有法においては、政令指定災害により区分所有建物が滅失した場合（大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は全員同意に基づき取り壊されたときを含む。）における敷地売却決議については、政令で定める期間に限り、多数決割合が5分の4から3分の2に引き下げられます（被法2）。

## 第7章 団地型マンションが被災したときの対応

団地型マンションが被災したときの対応は、団地内の建物が滅失したかどうかによって、手続きが異なるため、この観点で場合分けをして解説をしていきます。その前提として、まず、団地型マンションに関する制度の概要を解説します。

### 7. 0. 団地型マンションに関する制度概要

#### (1) 団地型マンションとは

表 7-1 区分所有法における団地の規定

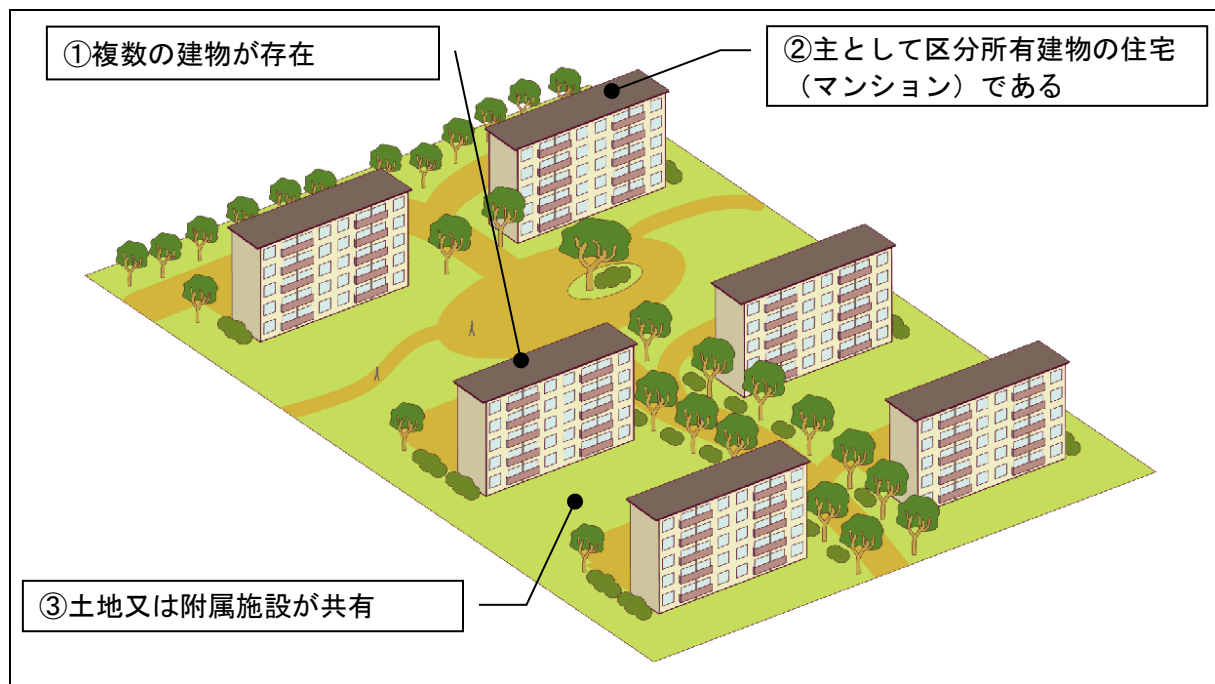
##### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （団地建物所有者の団体）

第六十五条 一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物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。

区分所有法第 65 条の「一団地内に複数の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属している」ものを「団地」といい、本解説では、その団地の中でも、団地内の建物が主としてマンションであるものを「団地型マンション」として、これを念頭に解説をしています。

表 7-2 団地型マンションのイメージ



## (2) 団地型マンションの管理方式

表 7-3 いわゆる「68条規約」に関する規定

### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

#### （規約の設定の特例）

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上の者であつてその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項（第一号を除く。）において同じ。）及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議（区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するもの）が出席してされたものに限る。）があることを要する。

一 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）

二 当該団地内の専有部分のある建物

2 第三十一条第二項の規定は、前項第二号に掲げる建物の一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議に準用する。

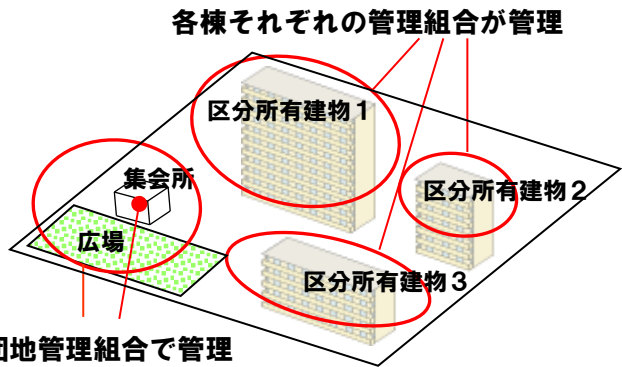
団地型マンションでは、団地内の共有の土地や附属施設及び区分所有建物の管理を行うために団地内の建物所有者による団地管理組合を構成します（区法 65）。

団地型マンションの主な管理方式としては、マンション標準管理規約（単棟型）に準拠して、各棟の区分所有建物については各棟の管理組合が管理し、団地内の共有の土地や附属施設については団地管理組合で管理する「各棟管理方式」と、マンション標準管理規約（団地型）に準拠して、区分所有法第 68 条に基づき、団地内の全ての区分所有建物を団地管理組合が一元的に管理する「全棟一括管理方式」があります。その中でも、「全棟一括管理方式」のものが最も多く代表的な管理方式と言えますので、本解説では、特記がない場合は、「全棟一括管理方式」であることを念頭に解説をしています。

図 7-4 団地型マンションの管理方式

### ●各棟管理方式

団地内の建物所有者全員の共有である団地内の土地や附属施設及び団地共用部分については団地管理組合で管理しますが、団地内の各棟の建物については、**各棟の管理組合で管理する**方式です。



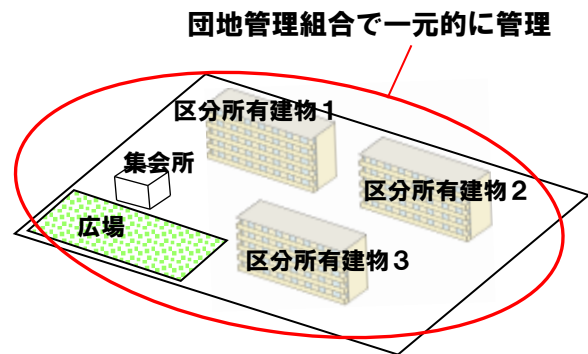
団地内の共有の土地や附属施設は団地管理組合で管理



団地管理組合のほかに、建物が区分所有建物の場合は各棟それぞれに規約が設定され、管理組合が設置されます。

### ●全棟一括管理方式

団地内の建物所有者全員の共有である団地内の土地や附属施設及び団地共用部分のほか、一部の建物所有者の共有である土地又は附属施設の全部、各棟の建物（区分所有建物全部）についても**団地管理組合で一元的に管理する**方式です。



区分所有建物の全部を団地全体で一元的に一括管理の対象とするには、**各棟の集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議で、各棟の建物を団地管理の対象とすることを規約に定めることが必要です**（区法68）。

## （3）団地型マンションの再生等手法

団地型マンションにおいて、改修（修繕・改良）を行う場合、前記の管理方式によって、手続きが異なります。全棟一括管理方式の場合は団地管理組合の集会において、各棟管理方式の場合は各棟の集会において、共用部分の管理（区法18①）又は変更（区法17①）の決議を行います。

また、団地型マンションにおいて、各棟が再生等（建替え／建物更新／建物敷地売却／建物取壊し敷地売却／取壊し）を行う場合、基本的な手続きは、単棟の場合と同様です。ただし、建替えについては、各棟での建替え決議（区法62）だけでなく、団地内の建物の建替え承認決議（区法69）が必要となります。

さらに、全棟が区分所有建物であって、全棟一括管理方式で管理を行っているなど、一定の条件を満たす団地においては、団地内の建物の一括建替え決議（区法70）により、全棟を一括して建替えをすることができます。同様に、団地内建物敷地売却決議（区法71）により、全棟を一括して建物と敷地の売却をすることができます。

なお、いずれの決議を行った場合でも、単棟型マンションと同様に、マンション再生円滑化法に基づき、事業組合を設立して事業を進めることが可能です。

このように、団地型マンションの再生等手法は、単棟型のマンションと同じ点と異なる点があります。平時の再生等手法の詳細については、「団地型マンション再生等マニュアル」を参照してください。

図 7-5 棟別建替えのイメージ

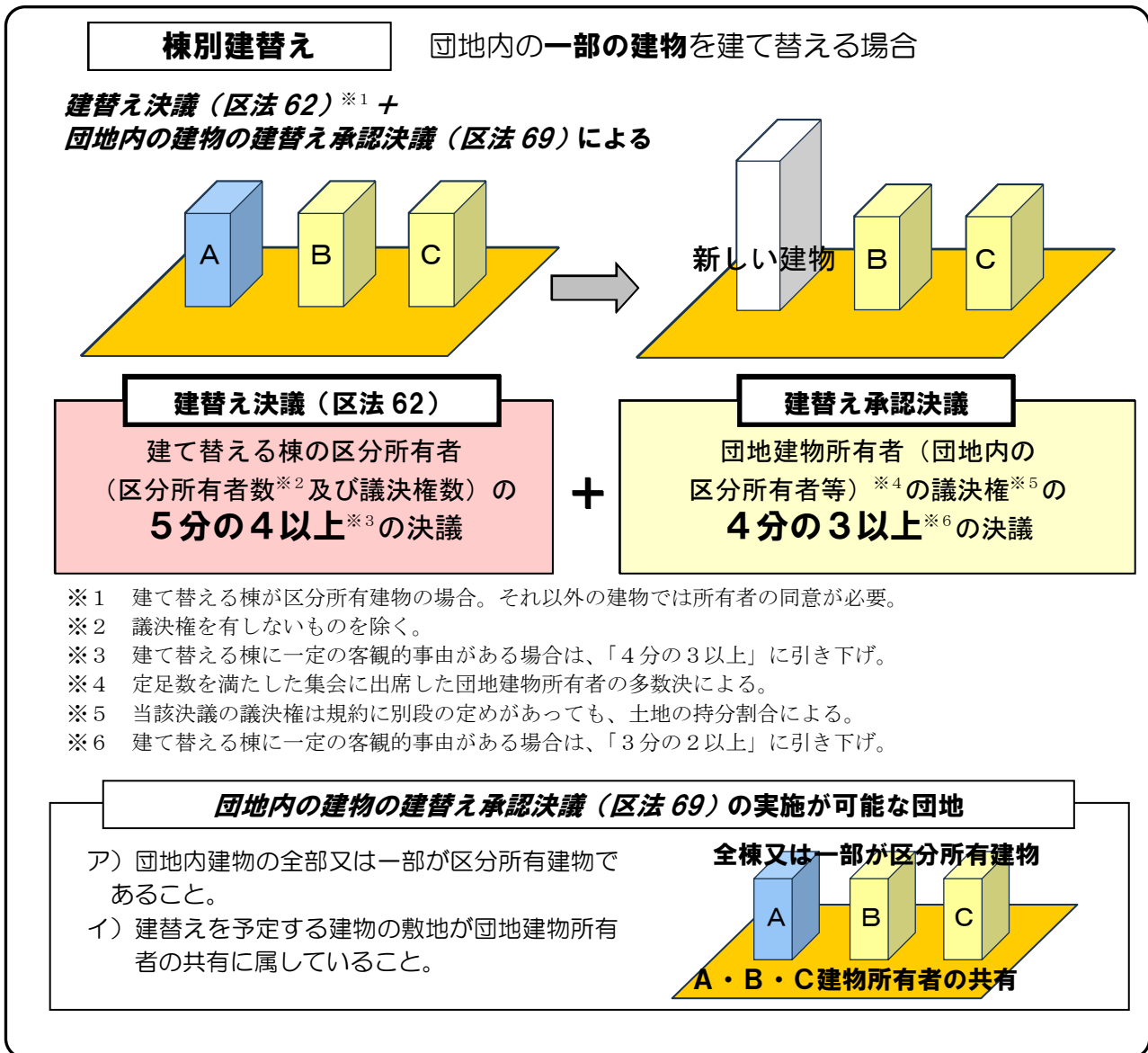


図 7-6 一括建替えのイメージ

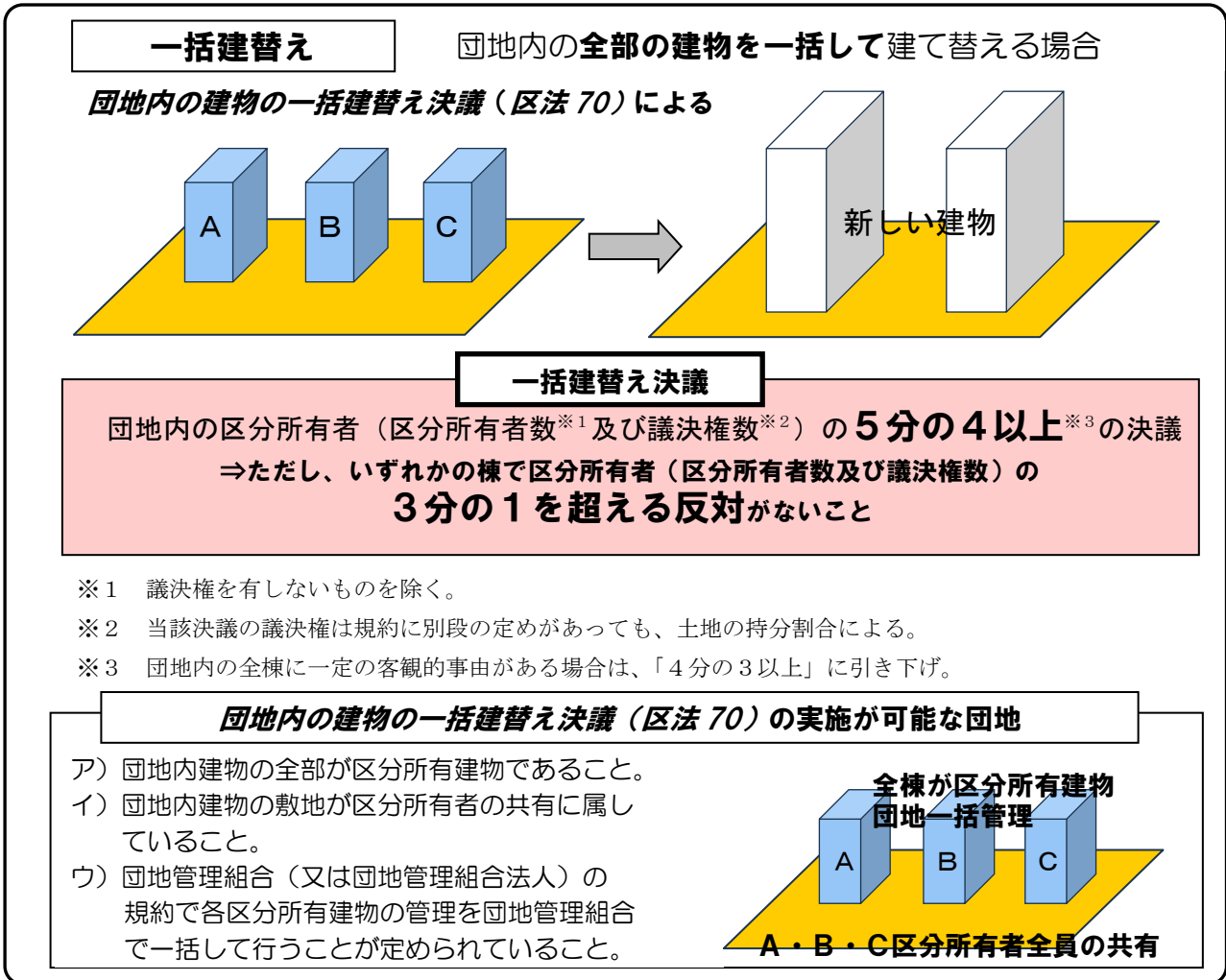
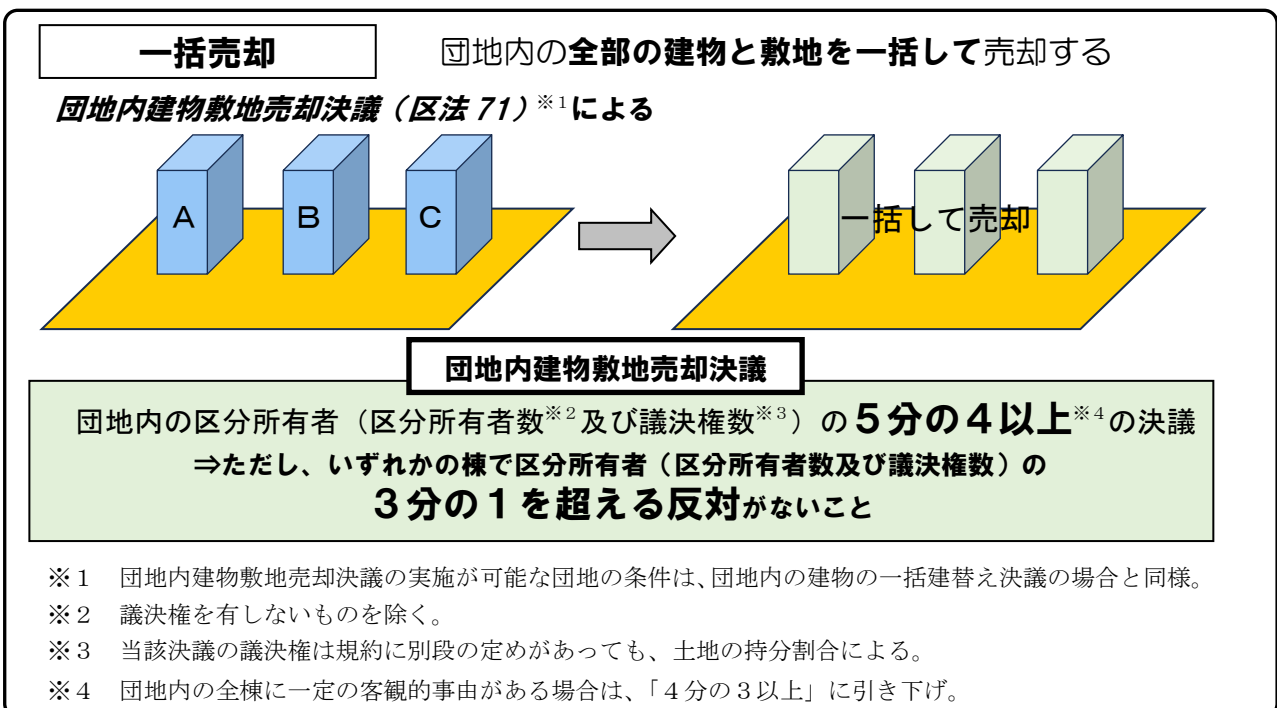


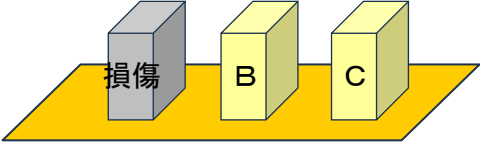
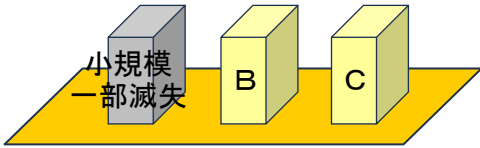
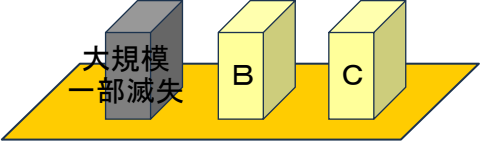
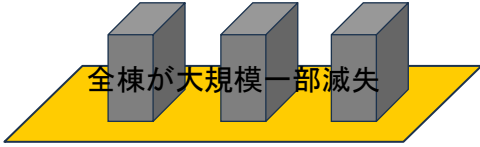
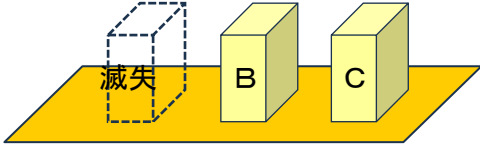

図 7-7 一括売却（団地内建物敷地一括売却）のイメージ



## 7. 1. 団地型マンションの被災パターン

被災マンションの再生等に関する区分所有法及び被災区分所有法の規定は、その被害の程度によって、適用のされ方が変わります。さらに、団地型マンションについては、複数の建物で敷地等を共有しているなど団地特有の事情によっても、取り得る選択肢やその後の手続きが変わります。

表 7-8 団地型マンションの被災パターンと取り得る選択肢

被災パターン		選択肢	
		各棟で対応	団地での対応
【7.2】 団地内の建物の一部又は全部が大規模一部滅失等をした場合	【7.2.1】一部が損傷 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕（区法 18、17/66、18、17）</li> <li>※ 管理方式により対応が異なる</li> <li>・建替え（区法 62）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→建替え承認（区法 69）</li> <li>・一括建替え（区法 70）</li> <li>・一括売却（区法 71）</li> </ul>
	【7.2.2】一部が小規模一部滅失 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復旧（区法 61①）</li> <li>・建替え（区法 62）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→建替え承認（区法 69）</li> <li>・一括建替え（区法 70）</li> <li>・一括売却（区法 71）</li> </ul>
	【7.2.3】一部が大規模一部滅失 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復旧（区法 61⑤）</li> <li>・建替え（区法 62）※</li> </ul> <p>※ 政令指定災害により大規模一部滅失をした場合は特例あり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→建替え承認（区法 69）※</li> <li>・一括建替え（区法 70）</li> <li>・一括売却（区法 71）</li> </ul>
	【7.2.4】全部が大規模一部滅失 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・復旧（区法 61⑤）</li> <li>・建替え（区法 62）※</li> </ul> <p>※ 政令指定災害により大規模一部滅失をした場合は特例あり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→建替え承認（区法 69）※</li> <li>・一括建替え（区法 70）※</li> <li>・一括売却（区法 71）※</li> </ul>
【7.3】 団地内の建物の一部又は全部が滅失した場合	【7.3.1】一部が滅失 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再建（区法 75）： 滅失した A 棟</li> <li>・建替え（区法 62）： B 棟又は C 棟</li> <li>・建替え及び再建： A 棟及び B 棟又は C 棟</li> </ul> <p>※ 政令指定災害により滅失した場合は特例あり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→再建承認（区法 81）</li> <li>→建替え承認（区法 82）</li> <li>→建替え再建承認（区法 83）</li> <li>・一括建替え等（区法 84）</li> </ul>
	【7.3.2】全部が滅失 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再建（区法 75）</li> </ul> <p>※ 政令指定災害により大規模一部滅失をした場合は特例あり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→再建承認（区法 81）</li> <li>・一括建替え等（区法 84）</li> <li>・一括敷地売却（区法 85）</li> </ul>

※ 各棟で建物更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊しを行う場合や滅失した棟の敷地売却を行う場合の手続きは、単棟型マンションの場合と同様。

## 7. 2. 団地内の建物の一部又は全部が大規模一部滅失等をした場合

この節では、団地内の建物の一部又は全部に被害があったものの、その被害程度が「損傷」、「小規模一部滅失」又は「大規模一部滅失」であり、「滅失」した建物がなかった場合の対応を解説します。なお、いずれの場合にも、各棟で建物更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊しを行うことは可能ですが、単棟型マンションと同様の手続きとなるため、解説は省略します。

### 7. 2. 1. 団地内の建物の一部が損傷したときの対応

#### (1) 修繕（共用部分の管理・変更）

共用部分が損傷した場合の修繕（補修）については、単棟型マンションの場合と同様に、共用部分の管理（又は変更）に関する決議を行い、進めていくことになります。ただし、団地型マンションの場合は、平時と同様に、管理方式によって、意思決定の主体が異なる点に注意が必要です。

すなわち、全棟一括管理の場合は団地管理組合の集会において、各棟管理の場合は各棟の集会において、共用部分の管理（又は変更）に関する決議を行います。

#### (2) 棟別建替え＋建替え承認

団地型マンションにおいても、災害を契機に建替えの検討が進むことも考えられます。この場合、各棟の集会において建替え決議（区法 62）を行い、団地管理組合の集会において建替え承認決議（区法 69）を行うことになります。その後、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てマンション建替事業を進めることが可能です。

これらの決議や事業を進めるための要件や手続きは、平時の場合と同じになりますので、実施に当たっては、「団地型マンション再生等マニュアル」を参照してください。

#### (3) 一括建替え・一括売却

(2) と同様に、団地全体として、一括建替えや一括売却の検討が進むことも考えられます。一括建替えについては、団地管理組合の集会において団地内の建物の一括建替え決議（区法 70）を行い、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てマンション建替事業を進めることが可能です。一括売却については、団地管理組合の集会において団地内建物敷地売却決議（区法 71）を行い、マンション再生円滑化法に基づき、マンション等売却組合を設立してマンション敷地売却事業を進めることが可能です。

これらの決議や事業を進めるための要件や手続きについても、(2) と同様に、平時の場合と同じになりますので、実施に当たっては、「団地型マンション再生等マニュアル」を参照してください。

## 7. 2. 2. 団地内の建物の一部が小規模一部滅失をしたときの対応

### (1) 復旧

団地内の建物の一部が小規模一部滅失をしたときの復旧については、単棟型マンションの場合と同様に、復旧（区法 61①）に関する決議を行い、進めていくことになります。

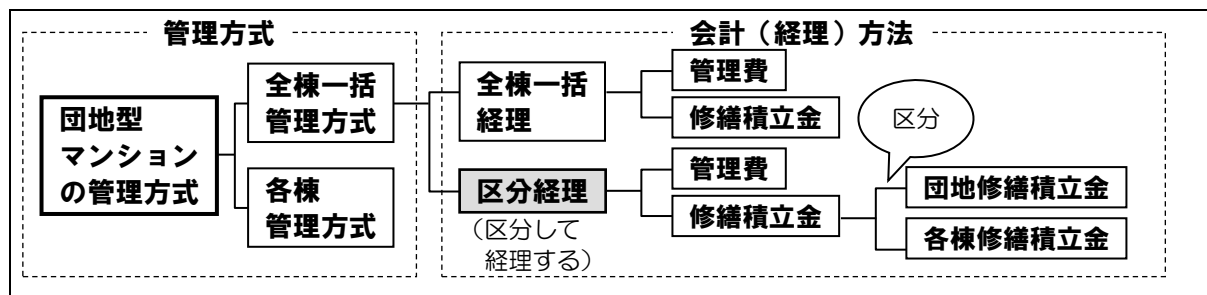
この復旧決議は、全棟一括管理方式で、各棟の管理を団地管理組合が行っている場合であっても、団地管理組合の集会ではなく、各棟の集会での決議が必要となる点には注意が必要です。

団地において、団地管理組合が管理すべきものは土地などの団地建物所有者全員の共有物であり、棟はそれぞれの棟の区分所有者の所有物であるため、原則として棟の区分所有者で管理すべきものとされています（区法 65）。ただし、区分所有法第 68 条の手続きにより、68 条規約が制定されれば、団地管理組合が棟の管理をすることは可能となりますが、同法第 61 条の復旧に関する規定などの同法第 66 条で準用されていない規定については、68 条規約が定められていたとしても、団地管理組合が対応することはできません。

このため、棟の区分所有者において、対応することが必要となりますが、具体的な手続き等については、単棟型マンションと同様ですので、4. 1. を参照してください。

なお、こうした点を踏まえると、団地管理組合では、修繕積立金を団地修繕積立金と棟修繕積立金に分けておくことが重要となります。このため、マンション標準管理規約（団地型）では、下図のとおり、修繕積立金を団地と棟に分類して、管理することにしていきますので、参考にしてください。

表 7-9 マンション標準管理規約（団地型）における会計方法



### (2) 棟別建替え+建替え承認

決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、団地内の建物の一部が損傷したときの対応と同様ですので、7. 2. 1. を参照してください。

### (3) 一括建替え・一括売却

決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、団地内の建物の一部が損傷したときの対応と同様ですので、7. 2. 1. を参照してください。

## 7. 2. 3. 団地内の建物の一部が大規模一部滅失をしたときの対応

### (0) 団地建物所有者集会の招集通知について

表 7-10 団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における措置

#### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

（団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における団地建物所有者集会の招集の通知に関する特例）

第六条 一団地内にある数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が大規模一部滅失をした場合において、当該政令で定める期間内の日を会日とする区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会（第三項及び第四項において「団地建物所有者集会」という。）を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知については、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

#### （参照条文）

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

（招集の通知）

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第四十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。

3 第一項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受ける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。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第一項の通知は、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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

2 前項の通知は、団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。次項及び第四項において同じ。）が第二条の政令で定める災害が発生した時以後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすれば足りる。この場合には、前項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

3 団地建物所有者集會を招集する者が団地建物所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者集會を招集する者が当該団地建物所有者の所在を知らないことにつ

いて過失があったときは、到達の効力を生じない。

団地建物所有者集会を招集するには、各団地建物所有者にその旨の通知をしなければなりません（区法 66、35①）。そして、区分所有法においては、団地建物所有者集会の招集の通知は、団地建物所有者が管理者に対して前もって通知を受けるべき場所を届け出ているときにはその場所に宛てて、この届出がされていないときには団地建物所有者の所有する専有部分が所在する場所に宛てて、それぞれ発すれば足りることとされています（区法 66、35③）。また、団地内に住所を有する団地建物所有者又は管理者に通知場所の届出をしない団地建物所有者に対する招集通知は、規約に特別の定めがあるときは、団地内の見やすい場所（掲示場、建物の出入口等）に掲示してすることができます（区法 66、35④）。

しかし、大規模な災害が発生して団地内建物が被害を受けると、建物が失っていない場合でも、一時的にでも団地建物所有者がその建物から離散し、集会の招集通知を送付することが困難になると考えられます。

そこで、被災区分所有法では、政令指定災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合に、当該政令で定められた期間内に行われる団地建物所有者集会の招集の通知をするときは、区分所有法第 66 条において準用する第 35 条第 3 項及び第 4 項の規定は適用しないこととされています（被法 6①）。その上で、災害の発生後に管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に宛てて通知をすれば足り（被法 6②）、団地建物所有者集会を招集する者が団地建物所有者の所在を知ることができないときは、通知は、団地内の見やすい場所に掲示してすることができますとされています（被法 6③）。

## （１）復旧

団地内の建物の一部が大規模一部滅失をしたときの復旧については、単棟型マンションの場合と同様に、復旧（区法 61⑤）に関する決議を行い、進めていくことになります。

この復旧決議は、小規模一部滅失のときと同様、全棟一括管理方式で、各棟の管理を団地管理組合が行っている場合であっても、団地管理組合の集会ではなく、各棟の集会での決議が必要となります。

このため、棟の区分所有者において、対応することが必要となりますが、具体的な手続き等については、単棟型マンションと同様ですので、5. 1. を参照してください。

## （２）棟別建替え＋建替え承認

### I) 政令による災害指定がない場合

棟別の建替え決議及び建替え承認決議について、政令による災害指定がない場合には、決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、団地内の建物の一部が損傷したときや小規模一部滅失をしたときの対応と同様ですので、7. 2. 1. を参照してください。

## Ⅱ) 政令による災害指定があった場合

表 7-11 団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における措置

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

#### （団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における建替え承認に関する特例）

第七条 第二条の政令で定める災害により団地内の特定建物（区分所有法第六十九条第一項に規定する特定建物をいう。）が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第六十九条の規定の適用については、同条第七項中「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）」とあるのは「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては四分の三、当該特定建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては三分の二）」と、同条第八項中「第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合」とあるのは「第六十二条第二項各号のいずれかに該当し、又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合」とする。

政令指定災害により団地内の建物が大規模一部滅失をした場合に、当該政令で定める期間は、区分所有建物の迅速な復興を促進するため、建替え等の決議における決議要件が緩和されるだけでなく（被法5②）、団地建物所有者集会における建替え承認決議の決議要件が緩和されます（被法7）。

通常の場合、建替え決議では、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決が必要となります。被災区分所有法の特例により、この多数決割合「5分の4」が「3分の2」まで緩和されます（被法5②）。

また、通常の場合、団地内建物の建替え承認決議では、定足数（議決権の過半数。規約でこれを上回る割合を定めることも可能。）を満たした集会において、出席した団地建物所有者の議決権の4分の3以上の多数決が必要となります。被災区分所有法の特例により、この多数決割合「4分の3」が「3分の2」まで緩和されます（被法7）。

### （3）一括建替え・一括売却

団地内の建物の一括建替え決議や団地内建物敷地売却決議について、団地内の建物の一部が大規模一部滅失をした場合（建物の全部が大規模一部滅失をしていない場合）には、政令指定災害の指定の有無によらず、決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、団地内の建物の一部が損傷したときや小規模一部滅失をしたときの対応と同様ですので、7. 2. 1. を参照してください。

## 7. 2. 4. 団地内の建物の全部が大規模一部滅失をしたときの対応

団地内の建物の全部が大規模一部滅失をしたときの復旧や棟別建替えについては、団地内の建物の一部が大規模一部滅失をしたときの対応と同様の手続き等となります。

### (1) 一括建替え・一括売却

#### I) 政令による災害指定がない場合

団地内の建物の一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議について、政令による災害指定がない場合には、決議要件など区分所有法及びマンション再生円滑化法における法令上の手続きは、団地内の建物の一部が損傷したときや小規模一部滅失をしたときの対応と同様ですので、7. 2. 1. を参照してください。

#### II) 政令による災害指定があった場合

表 7-12 団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における措置

#### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

（団地内の全部の区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における一括建替え等に関する特例）

第八条 第二条の政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十条及び第七十一条の規定の適用については、区分所有法第七十条第一項及び第七十一条第一項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とし、区分所有法第七十条第二項及び第七十一条第二項の規定は、適用しない。

政令指定災害により団地内の全ての建物が大規模一部滅失をした場合に、当該政令で定める期間は、団地の迅速な復興を促進するため、団地内の建物の一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議の決議要件が緩和されます（被法8）。

具体的には、いずれの決議においても、全体要件に係る多数決割合が「5分の4」から「3分の2」に引き下げられます。

## 7. 3. 団地内の建物の一部又は全部が滅失した場合

### 7. 3. 0. 団地内建物所有者等の集会

#### (1) 団地内建物所有者等の集会

表 7-13 団地内建物所有者等の集会に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （団地建物所有者等の集会等）

第七十八条 団地内建物の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合において、その団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、当該団地内建物の団地建物所有者、敷地共有者等及び専有部分のある建物以外の建物であつて滅失したものの所有に係る建物の敷地又は附属施設に関する権利を有する者（以下「団地建物所有者等」という。）は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、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。

##### （集会等に関する規定の準用）

第七十九条 第十七条第一項、第二項及び第五項、第十八条第一項から第三項まで及び第六項、第十九条、第一章第四節（第二十七条を除く。）及び第五節（第三十条第二項、第三十一条第二項、第三十二条、第三十三条第四項、第三十四条第二項、第三十五条第四項及び第四十三条を除く。）並びに第六十八条第一項の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

（表略）

##### （招集の通知に関する特例）

第八十条 団地建物所有者等が開く集会（以下「団地建物所有者等集会」という。）を招集する者が団地建物所有者等（前条において準用する第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、前条において準用する第三十五条第一項の通知は、団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

2 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者等集会を招集する者が当該団地建物所有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

#### ①団地内建物所有者等集会

団地内建物の全部又は一部が滅失した場合には、滅失した建物の所有者であった者は、土地又は附属施設に関する共有持分を持つものの、「建物の所有者」ではなくなってしまうため、団地管

理組合等の構成員ではなくなり、団地に関する区分所有法の規定が適用されません。したがって、68条規約も適用されなくなります。

しかし、

- i 団地内建物の全部又は一部が滅失した場合には、敷地等をその実情に応じて円滑に管理するために規約を定める必要があることもある
- ii 団地内の土地の共有者は多数に上ることが多いことからすれば、土地の管理に関する事項や変更についても、集会の決議により円滑に意思決定をする必要性は高い
- iii 団地内の土地の共有者と同様に、団地内建物の全部又は一部が滅失した場合の附属施設の共有者の数は多数に上ることが多いため、附属施設の管理等についても、集会の決議によることが相当である

と考えられます。

このため、区分所有法では、団地内の全部又は一部の建物が滅失した場合において、団地建物所有者等（当該団地内建物の所有者、敷地共有者等及び区分所有建物以外の建物であって滅失したものの所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者）による附属施設を含めてその後の敷地等の管理を円滑にするための措置が設けられています。

具体的には、

- ・ 団地内建物の全部又は一部が区分所有建物であり、
- ・ その団地内の土地又は附属施設が当該団地内建物の所有者の共有に属する場合において、
- ・ その団地内の全部又は一部の建物が滅失したとき

は、団地建物所有者等は、その滅失の日から起算して5年を経過する日までの間は、団地建物所有者等集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができることとされています（区法78）。

団地建物所有者等集会においては、再建承認決議等（区法81等）のほか、敷地等の管理に関する決議や規約の設定等の決議をすることができます。

## ② 団地建物所有者等集会の手続き

団地建物所有者等集会の招集手続きは、敷地共有者等集会の招集手続きと同様ですので、6.1. を参照してください。

## ③ 団地建物所有者等集会における決議

団地建物所有者等集会では、下表のような決議をすることができます。

表 7-14 団地建物所有者等集会における決議事項

決議事項	条項	決議要件
管理者の選任	79、25	出席した団地建物所有者等の議決権の過半数
再建承認決議	81	議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上

		※ 特定滅失建物（再建承認決議の対象となる建物）が、政令指定災害で滅失した場合は3分の2に緩和
建替え承認決議	82	議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上 ※ 特定建物（建替え承認決議の対象となる建物）が、一定の客観的事由がある場合又は政令指定災害で大規模一部滅失をした場合は3分の2に緩和
建替え再建承認決議	83	議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上 ※ 特定滅失建物が、政令指定災害で滅失した場合であり、かつ、特定建物が、政令指定災害で大規模一部滅失をした場合は3分の2に緩和
一括建替え等決議	84	（全体要件）団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上 （各棟要件）各棟につき、区分所有者又は議決権の各3分の1を超える反対がないこと（滅失した棟については、敷地共有者等の議決権の3分の1を超える反対がないこと） ※ 団地内の全ての建物が、政令指定災害により滅失し、又は大規模一部滅失をした場合には、全体要件を3分の2に緩和
一括敷地売却	85	（全体要件）団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上 （各棟要件）各棟につき、敷地共有者等の議決権の3分の1を超える反対がないこと ※ 団地内の全ての建物が、政令指定災害により滅失した場合には、全体要件を3分の2に緩和
土地等の管理に関する事項	79、18	出席した団地建物所有者等の議決権の過半数
土地等の変更	79、17	議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上 ※ 一定の事由がある場合は3分の2に緩和
規約の設定・変更・廃止	79、31	議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席

		する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の 4分の3以上
--	--	-----------------------------------

※ 「団地建物所有者」には議決権を有しないものは含みません。

※ いずれの決議についても、裁判所の関与の下、所在等不明団地建物所有者等を決議から除外することが可能です（区法 79、38-2）。

また、団地建物所有者の集会においては、各団地建物所有者の議決権の割合は、基本的にその有する土地等の持分の価格の割合によるとされていますが（区法 66、38）、団地内建物が滅失した場合であっても、土地等の共有関係に変更は生じません。

そこで、団地建物所有者等集会における議決権の割合も、規約に別段の定めがない限り、土地等の持分の価格の割合によるとされています（区法 79、38）。

## (2) 被災区分所有法による団地建物所有者等集会に関する特例

表 7-15 団地建物所有者等集会等に関する特例規定

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

#### （団地建物所有者等集会等に関する特例）

第十一条 第二条の政令で定める災害により団地内の全部又は一部の建物が滅失した場合（区分所有建物にあつては大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含み、区分所有建物以外の建物にあつては大規模一部滅失をした場合において所有者により取り壊されたときを含む。）には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十八条の規定の適用については、同条中「五年を経過する日まで」とあるのは、「五年を経過する日又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める期間の末日のいずれか遅い日まで」とする。

被災区分所有法では、敷地共有者等集会に関する特例と同様に、団地建物所有者等集会に関する特例として、当該集会を開くことができる期間についての特例が設けられています。

具体的には、政令指定災害により団地内建物が滅失した場合において、団地建物所有者等集会を開くことができる期間は、「団地内建物の滅失の日から起算して5年を経過する日」又は「政令で定められた期間の末日」のいずれか遅い日までとされています（被法11）。

この「政令で定める期間」については、被災区分所有法第2条において、政令指定災害を定める政令の施行日から起算して6年を超えない範囲内において、当該政令で定めることとされています。この期間は、個別具体的な事案に応じて定められるものでありますが、基本的には、政令の施行の日から起算して3年を定めた上で、更に3年の延長が必要と判断された場合には、当該政令を改正し、当該政令で定める期間を6年に改めることが想定されます。

他方、区分所有法上は、敷地共有者等集会を開くことができる期間は「滅失の日から起算して5年以内」とされていますので、「政令で定める期間」が6年とされた場合など「政令で定められた期間の末日」の方が遅くなる場合などには、その期間内には敷地共有者等集会を開けるように、被災区分所有法において特例が設けられています。

### 7. 3. 1. 団地内の建物の一部が滅失したときの対応

#### (1) 滅失をした建物の再建

##### I) 区分所有法に基づく再建承認決議

団地内建物が滅失した場合には、当該建物に係る敷地共有者等において、建物の再建をしようとするのが考えられます。共有物である土地の上に建物を再建することは、共有物である土地の変更にあたることから、団地建物所有者等の集会において、再建承認決議を得ることが必要となります（区法 81）。

具体的には、再建承認決議は、議決権の過半数を有する団地建物所有者等の出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上の多数決で決することとされています。

再建承認決議の決議要件、手続き、他の建物の建替えや再建に特別の影響を及ぼすべき場合の処理、一括付議等の規定は、建替え承認決議と同様となっていますので、詳細については、「団地型マンション再生等マニュアル」を参照してください。

ただし、建物は既に滅失しており、建替えの必要性が高い客観的事由は存在しないため、客観的事由がある場合の多数決割合の引き下げの規定は設けられていません。

図 7-16 再建承認決議の対象となる場合のイメージ

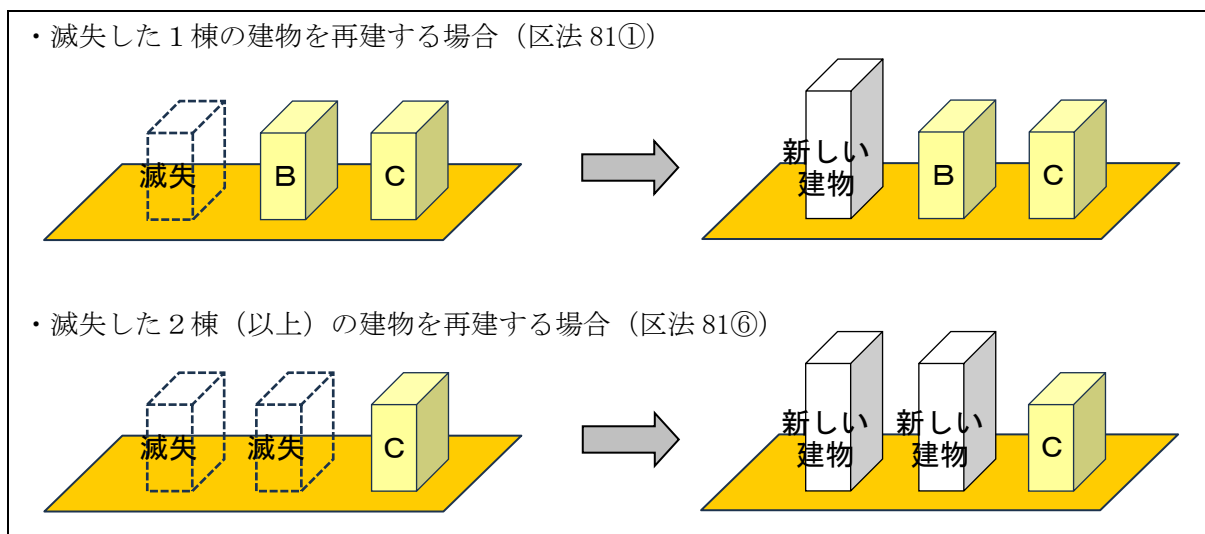


表 7-17 団地内建物所有者等集会における再建承認決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議）

第八十一条 第七十八条に規定する場合において、滅失した建物のうち特定の建物（以下この条及び第八十三条において「特定滅失建物」という。）が所在していた土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物（滅失した建物を含む。以下同じ。）の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以

上)を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下この条において「再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつた場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

二 当該特定滅失建物が専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。

3 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、再建承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。ただし、同項第一号に掲げる場合において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等が団地内建物のうち当該特定滅失建物以外の建物の敷地利用権又は敷地共有持分等に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、第七十九条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者等集会の会日より少なくとも二个月前に、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならない。

5 第一項の場合において、再建承認決議に係る再建が当該特定滅失建物以外の建物（滅失した建物を含む。以下この項において「当該他の建物」という。）の建替え又は再建に特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該再建承認決議に賛成しているときに限り、当該特定滅失建物の再建をすることができる。

一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者

二 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において専有部分のある建物であつた場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物に係る敷地共有者等全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する敷地共有者等

三 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者（議決権を有しないものを除く。）

四 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該他の建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者（議決権を有しないものを除く。）

6 第一項の場合において、当該特定滅失建物が二以上あるときは、当該二以上の特定滅失建

物の団地建物所有者等は、各特定滅失建物の団地建物所有者等の合意により、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付することができる。

7 前項の場合において、当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつたときは、当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等（敷地共有者等に限る。）の同項に規定する合意があつたものとみなす。

## II) 被災区分所有法に基づく再建承認決議

表 7-18 被災区分所有法における団地内の建物が滅失した場合の再建承認に関する特例

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

#### （団地内の建物が滅失した場合における再建承認等に関する特例）

第九条 団地内の特定滅失建物（区分所有法第八十一条第一項に規定する特定滅失建物をいう。第三項において同じ。）が第二条の政令で定める災害により滅失したもの（区分所有建物にあつては大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含み、区分所有建物以外の建物にあつては大規模一部滅失をした場合において所有者により取り壊されたものを含む。同項において同じ。）である場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十一条の規定の適用については、同条第一項中「四分の三」とあるのは「四分の三（当該特定滅失建物（第六項の場合にあつては、当該二以上の全ての特定滅失建物）が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める災害により滅失したもの（専有部分のある建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含み、専有部分のある建物以外の建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において所有者により取り壊されたものを含む。）である場合にあつては、三分の二）」と、同条第七項中「五分の四」とあるのは「五分の四（当該特定滅失建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失したもの（その価格の過半に相当する部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含む。）である場合にあつては、三分の二）」と、「同項」とあるのは「前項」とする。

2・3 （略）

災害により団地内建物が滅失した場合には、1棟の区分所有建物と同様に、その敷地であつた土地がそのままの状態でも長期間放置されることを防止し、被災地の健全な復興を促進するために、敷地の売却や敷地上での区分所有建物の再建を迅速化することが重要であると考えられます。

そこで、被災区分所有法においては、政令指定災害により団地内建物が滅失し、又は大規模一部滅失をした場合には、当該政令において定められた期間において各種決議の多数決割合を、それぞれ3分の2に引き下げることとされています。

再建承認決議については、再建を行う団地内建物が政令指定災害により滅失した（大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は全員同意に基づき取り壊されたものを含む。）ものである場合には、多数決割合が3分の2に引き下げられます（被法9①）。

## (2) 滅失していない建物の建替え

### 1) 区分所有法に基づく建替え承認決議

団地内建物が災害により被害を受けた場合には、当該建物の所有者において、建替えをしようとするのが考えられます。団地内の建物が滅失していない場合には、7. 2. で解説したとおり、団地建物所有者集会による建替え承認決議（区法 69）が必要となりますが、団地内の建物が滅失した場合には、団地建物所有者等集会による建替え承認決議（区法 82）が必要となります。

具体的には、団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議は、団地建物所有者等の議決権の過半数が出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上の多数決で決することとされています。なお、承認対象となる建築物（特定建物）に、一定の客観的事由がある場合には、多数決割合が4分の3から3分の2に緩和されます（区法 82③）。

団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議の決議要件、手続き、他の建物の建替えや再建に特別の影響を及ぼすべき場合の処理、一括付議等の規定は、一般の建替え承認決議と同様となっていますので、詳細については、「団地型マンション再生等マニュアル」を参照してください。

図 7-19 建替え承認決議の対象となる場合のイメージ

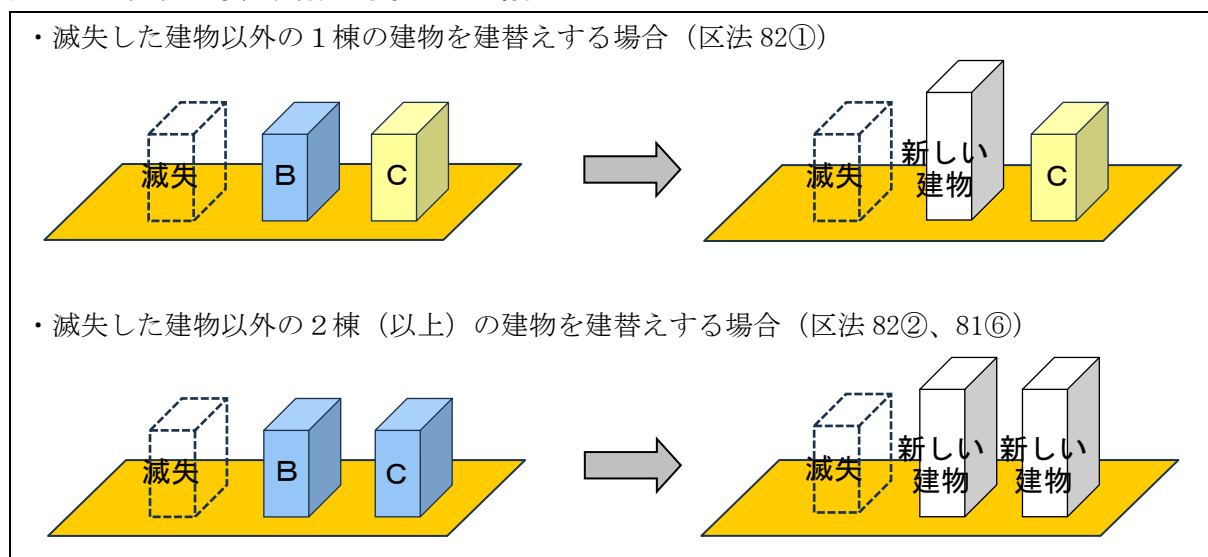


表 7-20 団地内建物所有者等集会における建替え承認決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議）

第八十二条 第七十八条に規定する場合において、滅失した建物以外の特定の建物（以下この条及び次条において「特定建物」という。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規

約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議(次項及び第三項において「建替え承認決議」という。)を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地(当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。)に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

2 前条第二項から第七項までの規定は、建替え承認決議について準用する。この場合において、これらの規定(同条第二項を除く。)中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物」と、同条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項及び第六項中「第一項」とあるのは「次条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物(次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。)」と、「所在していた」とあるのは「所在する」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「次条第一項各号」と、同項ただし書中「に係る敷地共有者等」とあるのは「の区分所有者」と、同条第四項中「第一項の団地建物所有者等集会」とあるのは「次条第一項の団地建物所有者等集会」と、同条第五項中「再建が」とあるのは「建替えが」と、同項及び同条第七項中「再建を」とあるのは「建替えを」と、同条第六項及び第七項中「再建に」とあるのは「建替えに」と、同項中「専有部分のある建物であつた」とあるのは「専有部分のある建物である」と、「敷地共有者等集会」とあるのは「第六十二条第一項の集会」と、「敷地共有者等の議決権の五分の四」とあるのは「区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及び議決権の各五分の四(当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三)」と、「敷地共有者等に」とあるのは「区分所有者に」と、「同項」とあるのは「前項」と読み替えるものとする。

3 建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物(前項において準用する前条第六項の場合にあつては、建替え承認決議に係る建替えの対象となる全ての特定建物)が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における第一項の規定の適用については、同項中「四分之三」とあるのは、「三分の二」とする。

## II) 被災区分所有法に基づく建替え承認決議

表 7-21 被災区分所有法における団地内の建物が滅失した場合の建替え承認に関する特例

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(抄)

(団地内の建物が滅失した場合における再建承認等に関する特例)

第九条 (略)

2 第二条の政令で定める災害により団地内の特定建物(区分所有法第八十二条第一項に規定する特定建物をいう。次項において同じ。)が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十二条の規定の適用については、同条第二項中「五分の四

(当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三)」とあるのは「五分の四(当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては四分の三、当該特定建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては三分の二)」と、同条第三項中「第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合」とあるのは「第六十二条第二項各号のいずれかに該当し、又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合」とする。

3 (略)

団地内建物が滅失した場合における建替え承認決議については、建替えを行う団地内建物が政令指定災害により大規模一部滅失をした場合には、多数決割合が3分の2に引き下げられます(被法9②)。

### (3) 滅失した建物の再建及び滅失していない建物の建替え

#### 1) 区分所有法に基づく建替え再建承認決議

団地内の建物が滅失した場合、前記の(1)再建承認決議及び(2)建替え承認決議により、

①滅失した1棟の建物を再建することについての承認(区法81①)

②滅失した2棟以上の建物を再建することについての一括承認(区法81⑥)

③滅失した建物以外の1棟の建物を建て替えることについての承認(区法82①)

④滅失した建物以外の2棟以上の建物を建て替えることについての一括承認(区法82②、81⑥)

をすることができます。

もともと、これらの規定によっては、滅失した建物の再建と現存する建物の建替えを一括して行うことができません(別々の承認決議によって対応することは可能)。

こうした場合に対応するために、区分所有法では、団地建物所有者等集会において、建替えと再建を一括して承認することができる建替え再建承認決議が設けられています。

具体的には、団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議は、議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席する集会で、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上の多数決で決することとされています。

建替え再建承認決議の決議要件、手続き、他の建物の建替えや再建に特別の影響を及ぼすべき場合の処理、一括付議等の規定は、一括建替え承認決議と同様となっていますので、詳細については、「団地型マンション再生等マニュアル」を参照してください。

図 7-22 建替え再建承認決議の対象となる場合のイメージ

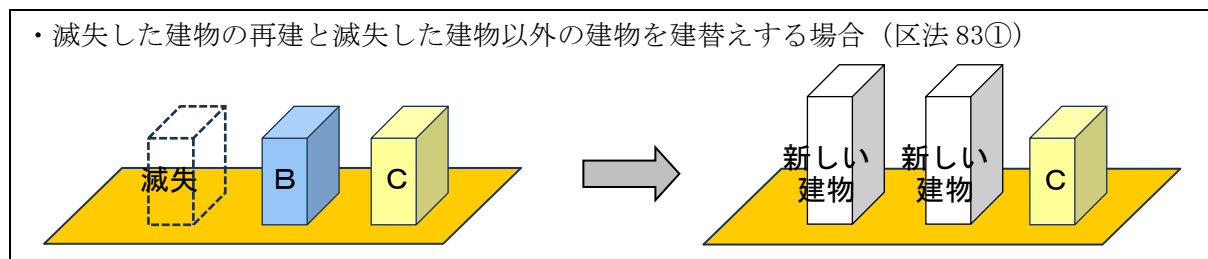


表 7-23 団地内建物所有者等集会における建替え再建承認決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律(抄)

##### (団地内の建物が滅失した場合における建替え再建承認決議)

第八十三条 第七十八条に規定する場合において、特定建物が所在する土地(これに関する権利を含む。)及び特定滅失建物が所在していた土地(これに関する権利を含む。)がいずれも当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定建物及び当該特定滅失建物(以下この項及び次項において「当該特定建物等」という。)につき次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合にこれらの土地(これらに関する権利を含む。)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数(これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有する団地建物所有者等が

出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数により当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について一括して承認する旨の決議（以下この条において「建替え再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物等の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、これらの土地又はこれらと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。ただし、当該特定建物等の団地建物所有者等がそれぞれ当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の合意をした場合でなければならない。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつた場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

三 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

四 当該特定滅失建物が専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2 前項本文の場合において、当該特定建物等が専有部分のある建物（滅失した専有部分のある建物を含む。）であり、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当するときは、当該各号に規定する集会において、当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物等の団地建物所有者等（特定建物にあつては区分所有者に限り、特定滅失建物にあつては敷地共有者等に限る。）の前項ただし書に規定する合意があつたものとみなす。

一 特定建物である場合 当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）以上の賛成があること。

二 特定滅失建物である場合 当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の賛成があること。

3 第八十一条第二項から第五項までの規定は、建替え再建承認決議について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、及び同条第五項中「第一項」とあるのは「第八十三条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。次項及び第五項において同じ。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び当該特定滅失建物」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「第八十三条第一項各号」と、「当該特定滅失建物の」とあるのは「当該特定建物等（同項に規定する当該特定建物等をいう。以下この項及び第五項において同じ。）の」と、同項ただし書中「同項第一号」とあるのは「同条第一項第一号及び第二号」と、「特定滅失建物に」とあるのは「特

定建物の区分所有者又は当該特定滅失建物に」と、同項ただし書及び同条第五項中「当該特定滅失建物以外」とあるのは「当該特定建物等以外」と、同条第四項中「第一項の団地建物所有者等集会」とあるのは「第八十三条第一項の団地建物所有者等集会」と、同条第五項中「再建が」とあるのは「建替え及び再建が」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の」と読み替えるものとする。

## II) 被災区分所有法に基づく建替え再建承認決議

表 7-24 被災区分所有法における団地内の建物が滅失した場合の建替え承認に関する特例

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

（団地内の建物が滅失した場合における再建承認等に関する特例）

第九条（略）

2（略）

3 団地内の特定滅失建物が第二条の政令で定める災害により滅失したものであり、かつ、その災害によりその団地内の特定建物が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十三条の規定の適用については、同条第一項中「四分の三」とあるのは「四分の三（当該特定滅失建物（当該特定滅失建物が二以上ある場合にあつては、当該二以上の全ての特定滅失建物）が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める災害により滅失したもの（専有部分のある建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含み、専有部分のある建物以外の建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において所有者により取り壊されたものを含む。）であり、かつ、当該特定建物（当該特定建物が二以上ある場合にあつては、当該二以上の全ての特定建物）がその災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては、三分の二）」と、同条第二項第一号中「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）」とあるのは「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては四分の三、当該特定建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては三分の二）」と、同項第二号中「五分の四」とあるのは「五分の四（当該特定滅失建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失したもの（その価格の過半に相当する部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含む。）である場合にあつては、三分の二）」とする。

建替え再建承認決議については、建替えを行う全ての団地内建物が政令指定災害により大規模一部滅失をし、かつ、再建を行う全ての団地内建物が政令指定災害により滅失した場合には、多数決割合が3分の2に引き下げられます（被法9③）。

#### (4) 団地内の建物の一括建替え等

##### 1) 区分所有法に基づく一括建替え等決議

団地型マンションを一括して建て替えるニーズがあるのと同様に、団地内の全部又は一部の区分所有建物が滅失した場合においても、滅失した区分所有建物の再建と滅失していない区分所有建物の建替えとを一括して行うニーズがあると考えられます。

そこで、区分所有法では、団地内の区分所有建物が滅失した場合について、一定の多数決により一括建替え等決議をすることができることとされています（区法 84）。

図 7-25 一括建替え等決議の対象となる場合のイメージ

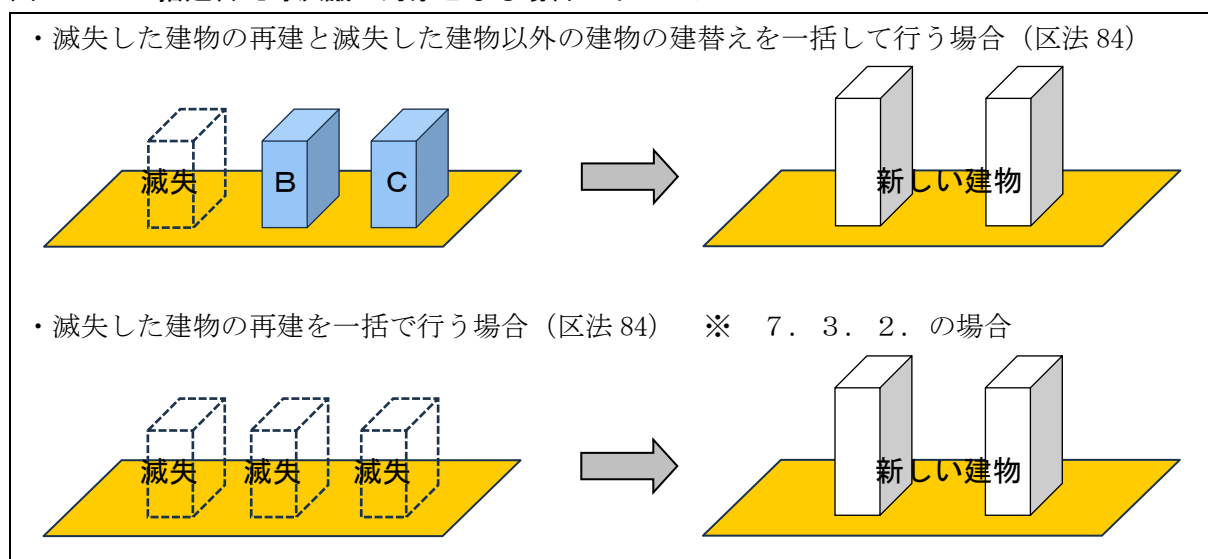


表 7-26 団地内建物所有者等集会における一括建替え等決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議）

第八十四条 第七十条第一項本文に規定する場合において、団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、第六十二条第一項及び第七十五条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地等（団地内建物が所在し、又は所在していた土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされ、又は団地内建物が滅失した当時において団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この項及び次項において同じ。）又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地等若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地等の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え等決議」という。）をすることができる。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に

反対したときは、この限りでない。

- 一 当該建物が滅失した建物である場合 第七十三条において準用する第三十八条に規定する議決権の三分の一を超える議決権を有する者
  - 二 前号に掲げる場合以外の場合 区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者
- 2 前項の団地建物所有者等集会における同項本文の各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該団地内建物の敷地等（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。
- 3 一括建替え等決議においては、次の事項を定めなければならない。
- 一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
  - 二 新たに建築する建物（以下この項において「再建団地内建物」という。）の設計の概要
  - 三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
  - 四 前号に規定する費用の分担に関する事項
  - 五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項
- 4 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、一括建替え等決議について準用する。この場合において、これらの規定（第六十二条第五項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第八十四条第三項第四号及び第五号」と、「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。）」と、同条第六項中「集会を」とあるのは「団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下この条及び次条において同じ。）を」と、同項及び同条第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項中「集会の」とあるのは「団地建物所有者等集会の」と、同条第七項第一号中「建替え」とあるのは「建替え又は再建」と、同条第八項及び第十項並びに第六十三条第一項及び第二項中「集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、第六十二条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに第八十条」と、第六十三条第一項、第二項、第四項及び第六項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「建替え又は再建に」と、第六十三条第五項中「建替えに参加する」とあるのは「建替え若しくは再建に参加する」と、「敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）を買い受ける」と、「同項」とあるのは「第三項」と、「建替えに参加しない」とあるのは「建替え又は再建に参加しない」と、「敷地利用権を時価」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の取壊し又は再建の工事」と、同条第七項及び第六十四条中「敷地利用権」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）」と、同条中「建替えを」とあるのは「建替え又は再建を」と、第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建替え若しく

は再建に」と読み替えるものとする。

### ①一括建替え等決議の決議要件

一括建替え等決議の要件は、基本的には一括建替え決議と同様です。すなわち、一括建替え決議の対象となる団地（団地内建物の全部が区分所有建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について団地全体で管理する旨の規約が定められている団地）において、団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、団地建物所有者等（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（全体要件）、団地建物所有者等集会において、一括建替え等決議をすることができます。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか1以上の建物につき、以下に定める者が反対したとき（各棟要件）には、この限りではないこととされています（区法84①）。

- i 当該建物が滅失した建物である場合には、当該建物に係る敷地共有者等における議決権の3分の1を超える議決権を有する者
- ii i 以外の場合においては、当該建物に係る区分所有者の集会における区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の3分の1を超える者又は当該建物に係る集会における議決権の3分の1を超える議決権を有する者

全体要件に係る議決権については、当該団地内建物の敷地等の持分の価格の割合により定まることとされ、規約により議決権割合を変更することはできません（区法84②）。

他方で、各棟要件に係る議決権については、i 当該建物が滅失した建物である場合には、敷地共有者等集会における議決権の割合に従い、ii それ以外の場合には、区分所有者の集会における議決権の割合に従うこととされ、規約に議決権割合に関する特別の定めがある場合には、その定めに従って議決権割合が定まることとなります。

### ②一括建替え等決議の手続き

一括建替え等決議の手続は、基本的には一括建替え決議と同様であり、以下のとおり、建替え決議の手続に関する規定の多くが準用されています（区法84④）。

- i 再建団地内建物の建築に要する費用の分担に関する事項や、再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項については、各団地建物所有者等の衡平を害しないように定める必要があること（区法62⑤の準用）
- ii 集会の招集通知を、会日の2か月以上前に発する必要があること（区法62⑥の準用）
- iii 集会の招集通知を発するときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、建物の建替え又は再建等をする理由等をも通知しなければならないこと（区法62⑦の準用）
- iv 集会の開催日の1か月以上前に説明会を開催する必要があること（区法62⑧の準用）
- v 建替え又は再建に参加しない団地建物所有者等に対しては、その者の有する区分所有権及び敷地利用権（滅失した建物にあっては敷地共有持分等）について、時価での売渡しを請求することができること（区法63の準用）

- vi 一括建替え等決議に賛成した者等は、一括建替え等決議の内容により建替え又は再建を行う旨の合意をしたものとみなされること（区法 64 の準用）  
また、一括建替え等決議における決議事項は、一括建替え決議と同様です（区法 84③）。

## II) 被災区分所有法に基づく一括建替え等決議

表 7-27 被災区分所有法における団地内の建物が滅失した場合等の一括建替え等に関する特例

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

（団地内の全部の区分所有建物が滅失した場合等における一括建替え等に関する特例）

第十条 第二条の政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が滅失し、又は大規模一部滅失をした場合（その災害によりその団地内の一以上の区分所有建物が滅失した場合に限る。）には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十四条の規定の適用については、同条第一項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とする。

2 （略）

一括建替え等決議については、団地内の全ての建物が政令指定災害により滅失し、又は大規模一部滅失をした場合（その災害によりその団地内の 1 棟以上の区分所有建物が滅失した場合に限る。）には、全体要件に係る多数決割合が 3 分の 2 に引き下げられます（被法 10①）。

### 7. 3. 2. 団地内の建物の全部が滅失したときの対応

#### (1) 団地内の建物の一括再建

団地型マンションを一括して建て替えるニーズがあるのと同様に、団地内の全部の区分所有建物が滅失した場合においても、滅失した区分所有建物の再建を一括して行うニーズがあると考えられます。

この場合においても、団地内の一部の区分所有建物が滅失した場合の対応と同様に、一括建替え等決議（区法 84）により、全ての区分所有建物の再建を行うことができますので、7. 3. 1.

(4) を参照してください。

#### (2) 団地の一括敷地売却

##### 1) 区分所有法に基づく一括敷地売却決議

区分所有法では、1 棟の区分所有建物が滅失した場合に、敷地売却決議（区法 76）によって、敷地共有者等による敷地の再活用等を促す仕組みが設けられていますが、団地関係に属する全ての建物が滅失した場合における敷地の一括売却を円滑化するために、一定の多数決により一括敷地売却決議ができることとされています（区法 85）。

図 7-28 一括敷地売却決議の対象となる場合のイメージ

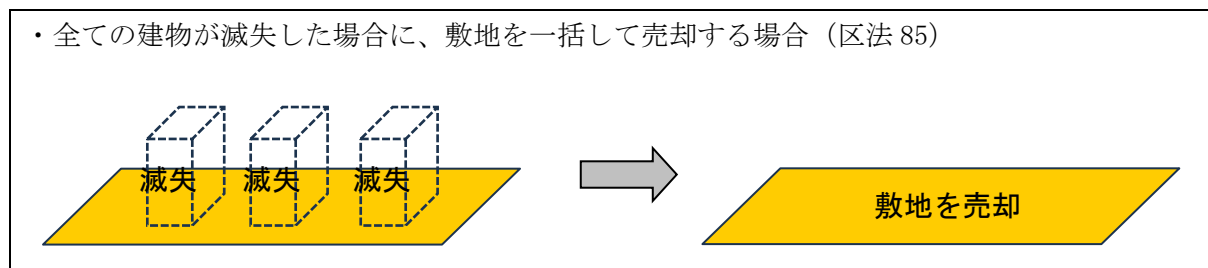


表 7-29 団地内建物所有者等集会における一括敷地売却決議に関する規定

#### ○建物の区分所有等に関する法律（抄）

##### （団地内の全部の建物が滅失した場合における一括敷地売却決議）

第八十五条 第七十条第一項本文に規定する場合において、団地内の全部の建物が滅失したときは、第七十六条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地等（団地内建物が所在していた土地及び団地内建物が滅失した当時において第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この項及び次項において同じ。）又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物の敷地等又はこれに関する権利につき一括して、その全部を売却する旨の決議（以下この条において「一括敷地売却決議」という。）をすることができる。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、第七十三条において準用する第三十八条に規定する議決権の三分の一を超える議決権を有する者がその一括敷地売却決議に反対した場合は、この限りでない。

- 2 前項の団地建物所有者等集会における同項本文の各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該団地内建物の敷地等（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。
- 3 一括敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
  - 二 売却による代金の見込額
- 4 第六十二条第六項、第七項（各号列記以外の部分に限る。）及び第八項から第十項まで、第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）並びに第六十四条の規定は、一括敷地売却決議について準用する。この場合において、これらの規定（第六十二条第八項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、第六十二条第六項中「集会を」とあるのは「団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下この条及び次条において同じ。）を」と、同項及び同条第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項中「集会の」とあるのは「団地建物所有者等集会の」と、同条第七項中「次の事項」とあるのは「売却を必要とする理由」と、同条第八項及び第十項並びに第六十三条第一項及び第二項中「集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、第六十二条第八項中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。次条及び第六十四条において同じ。）」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに第八十条」と、第六十三条第一項、第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。）がない」と、同項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「土地等の権利の移転がなかつた」と、第六十三条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「土地等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「土地等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

#### ①一括敷地売却決議の決議要件

一括敷地売却決議の要件は、基本的には団地内建物敷地売却決議と同様です。すなわち、団地内建物敷地売却の対象となる団地（団地内建物の全部が区分所有であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について団地全体で管理する旨の規約が定められている団地）において、団地内の全部の建物が滅失したときは、当該団地内建物の団地建物所有者等（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（全体要件）、団地建物所有者等集会において、一括敷地売却決議をすることができます。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか1以上の建物につき、敷地共有者等集会における議決権の3分の1を超える議決権を有する者がその一括敷地売却決議に反対したとき（各棟要件）は、この限りでないとされています（区法85①）。

この場合の全体要件に係る議決権については、当該団地内建物の敷地等の持分の価格の割合により定まるとされ、規約により議決権割合を変更することはできません（区法85②）。

他方で、各棟要件に係る議決権については、敷地共有者等集会における議決権の割合に従うこととされ、規約に議決権割合に関する特別の定めがある場合には、その定めに従って議決権割合が定まるとなります。

## ②一括敷地売却決議の手続き

一括敷地売却決議の手続は、基本的には団地内建物敷地売却決議と同様であり、以下のとおり、建替え決議の手続に関する規定の多くが準用されています。

- i 集会の招集通知を、会日の2か月以上前に発する必要があること（区法62⑥の準用）
- ii 集会の招集通知を発するときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、売却を必要とする理由をも通知しなければならないこと（区法62⑦の準用）
- iii 集会の開催日の1か月以上前に説明会を開催する必要があること（区法62⑧の準用）
- iv 売却に参加しない団地建物所有者等に対しては、その者の有する敷地共有持分等について、時価での売渡しを請求することができること（区法63の準用）
- v 一括敷地売却決議に賛成した者等は、一括敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意をしたものとみなされること（区法64の準用）

また、一括敷地売却決議における決議事項は、基本的には団地内建物敷地売却決議と同様ですが、売却によって得られる代金は、敷地売却決議（区法76）と同様に、敷地共有持分等の割合に応じて分配されることになるため、「売却によって各団地内建物所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項（区法71④Ⅲ）」についての定めは設けられていません。

## II) 被災区分所有法に基づく一括建替え等決議

表 7-30 被災区分所有法における団地内の建物が滅失した場合等の一括建替え等に関する特例

### ○被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（抄）

（団地内の全部の区分所有建物が滅失した場合等における一括建替え等に関する特例）

第十条 （略）

- 2 第二条の政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が滅失した場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十五条の規定の適用については、同条第一項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とする。

一括敷地売却決議については、団地内の全ての建物が政令指定災害により滅失した場合には、全体要件に係る多数決割合が3分の2に引き下げられます（被法10②）。

## 第8章 支援制度

### 8. 1. 支援制度の活用

マンションが被災したときには、その再生等に向けて、様々な「公的な支援」を活用できる可能性があります。マンションの管理組合として行うべきこととしては、以下の事項が考えられます。

#### (1) 罹災証明の申請

罹災証明書は、各種被災者支援制度の適用の判断材料として、主に以下の場面で幅広く活用されており、必要な支援を受けるためには、適切に罹災証明の申請を行うことが重要です。

- ①給付：被災者生活再建支援金、義援金
- ②融資：独立行政法人住宅金融支援機構による融資、災害援護資金
- ③減免・猶予：税、保険料、公共料金
- ④現物支給：災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく応急仮設住宅住宅の応急修理工等

罹災証明の申請先は、マンションが地震等の自然災害による被害を受けた場合には当該マンションの所在する市町村、火災による被害を受けた場合は各消防署となります。

申請主体としては、マンションの共用部分の罹災証明の申請主体は管理組合、各住戸の専有部分の罹災証明の申請主体は各区分所有者となることに留意が必要です。罹災証明の申請に当たっては、マンションに被害があったことを証明するために必要事項を記入した罹災証明申請書、損害箇所の撮影等が必要となります。

ここで、損害箇所の撮影について、カメラ、スマートフォン等の手段は問われませんが、修理や片付けをした後に撮影してしまうと、正確な被害状況の調査、損害があったことの証明が困難となることから、修理や片付けの前に損害箇所を撮影することが必要です。また、安全には十分に留意の上、損害を受けたマンションの全景を4方向から撮影するとともに、具体の損害箇所が分かりやすい近景の写真も含めて複数枚撮影することが重要です。損害箇所の写真撮影は、後述する地震保険の支払い手続においても求められることに留意が必要です。

申請後には、市町村職員による被害調査が実施され、その調査結果に応じて被害認定を受け、罹災証明書が交付され、各種被災者支援制度の活用につなげていくこととなります。

なお、罹災証明書の申請期限は被災状況や各市町村によって異なることに加え、災害の規模に応じ、発行に相当の時間を要することも想定されるため、可能な限り早期の申請が推奨されます。

また、市町村ごとに提出が求められる書類、活用可能な各種支援制度等が異なる場合がありますので、罹災証明の申請を検討する場合には、マンションが所在する市町村のホームページ等で掲載される最新情報の確認等を行うことが重要です。

罹災証明の詳細については、下記の内閣府のホームページを参照してください。

<https://www.bousai.go.jp/taisaku/unyou.html>

## (2) 管理組合として活用可能な公的な支援についての情報収集

被災したマンションの再生等を進めるに当たって、様々な「公的な支援」を活用できる可能性があります。以下の支援制度は、過去の災害等で活用実績のある制度であり、管理組合としては、これらの支援制度も含め公的な支援の有無や要件等について、最新情報の確認等を行うことが重要です。被災マンション等に関連する税制特例措置については、次節を参照してください。

### ①災害等廃棄物処理事業費補助金の活用の有無

災害復興に当たって、被災した地方公共団体は、災害等廃棄物処理事業費補助金を活用して、全壊家屋等の解体・撤去（以下「公費解体・撤去」という。）を実施することができます。

公費解体・撤去においては、明らかに廃棄物と観念できる全壊家屋等、すなわち、地上部分及びそれに相当する部分の解体・撤去が対象となり、地下に埋設された配管や基礎杭、地下室等の解体・撤去に要する費用については、原則として管理組合での自己負担が必要となることに留意が必要です。

詳細は、「公費解体・撤去マニュアル（環境省環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室）」を参照してください。

[https://policies.env.go.jp/recycle/disaster\\_waste/guidance/publicly\\_funded\\_demolition\\_and\\_removal\\_manual/index.html](https://policies.env.go.jp/recycle/disaster_waste/guidance/publicly_funded_demolition_and_removal_manual/index.html)

### ②建替え等を進める場合の補助金（優良建築物等整備事業など）の有無

被災したマンションの建替え等を検討する場合、優良建築物等整備事業（マンション建替タイプ）等により、調査設計計画費、土地整備費及び共同施設整備費に対する補助を受けられる可能性があります。

マンションが所在する地方公共団体に応じて、補助事業の有無等が異なりますので、地方公共団体のホームページ等で最新情報の確認等を行うようにしてください。

### ③建替え等を進める場合の特別の容積率等の緩和（震災復興型総合設計制度等）の有無

建築基準法第59条の2の規定に基づき、一定割合以上の空地（公開空地）を有し、かつ、一定規模以上の敷地を有する場合において、特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体）が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画について総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合について、容積率制限等の規定が緩和される制度（以下「総合設計制度」という。）があります。

被災状況等にもよりますが、被災マンションの建替えを円滑化する等の観点からは、建築基準法上の総合設計制度の要件緩和等を行う震災復興型総合設計制度が創設される可能性があります。

被災状況、マンションが所在する地方公共団体等に応じて、震災復興型総合設計制度の創設有無、創設された場合の要件等が異なりますので、地方公共団体のホームページ等で最新情報の確認等を行うようにしてください。

#### ④建物の再建等に係る融資制度や金利の補助制度（利子補給）の有無

災害による被害が軽微であったときでも、建物の築年数が相当程度経過している等の理由により、建替え等によるマンションの再生等も検討する場合があります。

この場合、区分所有者個人、中小事業者又はマンション再生円滑化法に基づく事業を行う組合に対して、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）による「まちづくり融資」を活用することができます。

また、被災したマンションの区分所有者又は居住者であって、地方公共団体から罹災証明書の交付を受けた方については、当該被災マンションとは別のマンションを購入する費用に充てるために利用できる融資として、JHFによる「災害復興住宅融資」を活用することができます。

まちづくり融資、災害復興住宅融資ともに、融資対象者、資金使途等に応じた詳細や最新情報については、下記のJHFのホームページを確認するようにしてください。

○まちづくり融資（短期事業資金）

[https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri\\_tanki/index.html](https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri_tanki/index.html)

○まちづくり融資（長期事業資金）

[https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri\\_tyoki/index.html](https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri_tyoki/index.html)

○まちづくり融資（高齢者向け返済特例）

[https://www.jhf.go.jp/kojin/machizukuri\\_revermo.html](https://www.jhf.go.jp/kojin/machizukuri_revermo.html)

○災害復興住宅融資

<https://www.jhf.go.jp/fukkou/saigai/index.html>

また、災害復興住宅融資等を受けてマンションの再建を行う場合には、地方公共団体による利子補給（金利負担の軽減）等の連携した支援が行われる可能性もあります。

マンションが所在する地方公共団体に応じて、利子補給制度の創設の有無等が異なりますので、地方公共団体のホームページ等で最新情報の確認等を行うようにしてください。

#### ⑤地震保険の手続き（共用部分の地震保険に加入している場合の保険会社との手続き）

マンションの地震保険については、共用部分における損害を補償するものと、専有部分における損害を補償するものの2種類があり、前者は管理組合で、後者は各区分所有者で加入していることが一般的です。

地震等により共用部分に損害があった場合、保険金の支払いに向けては、原則として訪問による立会い調査が行われることとなりますので、管理組合として、まずは可能な限り速やかに、契約先の損害保険会社（以下「損保会社」という。）に連絡を行うことが重要です。なお、被災して保険証券を滅失・紛失しても保険金は請求できるほか、契約先の損保会社や契約の有無が分からない場合でも、「自然災害等損保契約照会制度」を利用して契約の有無や契約先を確認することが可能です。

立会い調査に先立って、安全には十分に留意の上、損害が生じたこと、損害程度を証明する資料として、損害箇所を撮影することが必要ですが、罹災証明の申請時に写真を撮影している場合、当該写真をそのまま用いることが可能です。この写真については、罹災証明の申請にも有効とな

りますので、損害を受けたマンションの全景や具体の損害箇所が分かるような近景の写真を複数枚撮影することが必要です。専門知識を有する損保会社の調査員の訪問による立会い調査では、調査員が組員と一緒にマンションの損害箇所の確認を行うこととなりますが、円滑な確認のため、可能な限り事前に図面等を準備することが望ましいと考えられます。

立会い調査により、マンションの損害区分（全損、大半損、小半損及び一部損の4分類）が損保会社から通知されることとなりますが、保険金請求の権利は、損害が発生した日の翌日から3年間で保険法上時効が成立することから、調査結果に同意できる場合には、速やかに保険金を請求することが重要です。なお、損保会社から提示された損害区分に同意できない場合には、見落としした損害部分の提示等による具体的な証拠をもとに、再度相談することも考えられ、必要に応じて損保会社による再調査が実施される可能性があります。

損害区分に応じた保険金額について通知を受け、問題ない場合には、損保会社に対して、保険金請求書類を送付します。入金後には、事前の通知額と実際の入金額に齟齬がないかを確認し、損保会社との一連の手続は完了することとなります。なお、損害区分が全損となり、地震保険金額と同額の保険金が支払われた場合には、地震保険契約は終了することとなり、全損以外の3区分の認定で保険金を受け取った場合には、保険金額が減額されることなく契約が継続されることとなります。

### （3）各区分所有者が活用可能な公的な支援についての情報提供

被災したマンションの再生等を進めるためには、同時に各区分所有者の生活再建を進めることが重要となります。以下の支援制度については、被災したマンションにおける各区分所有者が対象となるものであり、災害発生後の住まいと生活の再建に有効と考えられることから、概略を記載しています。管理組合としても、これらの支援制度について情報収集を行った上で、各区分所有者に対して、情報提供することが望まれます。

災害時に活用可能な支援制度については、災害の規模、被害の程度等に応じて異なりますので、活用を検討する場合には、各地方公共団体のホームページを確認するなど、最新情報の把握に努めるようにしてください。

なお、被災者支援に関する各種制度等の概要や周知資料については、下記の内閣府のホームページを参照してください。

○被災者支援に関する各種制度

[https://www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisyagyousei/pdf/kakusyuseido\\_tsuujou.pdf](https://www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisyagyousei/pdf/kakusyuseido_tsuujou.pdf)

○被災時の「住まい」と「生活」の再建に向けて

[https://www.bousai.go.jp/oyakudachi/pdf/kyuujo\\_d.pdf](https://www.bousai.go.jp/oyakudachi/pdf/kyuujo_d.pdf)

#### ①被災者生活再建支援金

被災者生活再建支援金とは、被災者生活再建支援法（平成10年法律第66号）第3条に基づき、自然災害により居住する住宅が全壊するなど、生活基盤に著しい被害を受けた世帯に対し、生活再建を支援するために支給される制度であり、罹災証明書に記載された住宅の被害の程度に応じ

た「基礎支援金」と、住宅の再建方法に応じた「加算支援金」の2種類から構成されます。

申請窓口は各市町村（特別区を含みます。以下同じ。）となり、対象災害、対象となる被災世帯、申請期限等の詳細については、下記の内閣府のホームページを参照してください。

<https://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/pdf/140612gaiyou.pdf>

## ②災害弔慰金、災害障害見舞金

災害弔慰金とは、災害弔慰金の支給等に関する法律（昭和48年法律第82号。以下「災害弔慰金法」という。）第3条に基づき、一定の自然災害により死亡した方のご遺族に対し、弔慰金が支給される制度であり、支給額は、生計維持者が死亡した場合は500万円、その他の者が死亡した場合は250万円となります。

災害障害見舞金とは、災害弔慰金法第8条に基づき、一定の自然災害により重度の障害を受けた方に対し、見舞金が支給される制度であり、支給額は、生計維持者の場合は250万円、その他の者の場合は125万円となります。

いずれの制度についても、申請窓口は市町村となり、支給対象となる自然災害、受給遺族、受給者等の詳細については、下記の内閣府のホームページを参照してください。

<https://www.bousai.go.jp/taisaku/choui/pdf/siryoi-1.pdf>

## ③災害援護資金貸付金

災害援護資金貸付金とは、災害弔慰金法第10条に基づき、一定の自然災害による被災者に対し、生活再建のための貸付けを受けることができる制度であり、貸付限度額は350万円となります。

申請窓口は各市町村となり、対象災害、所得制限、貸付利率等の詳細については、下記の内閣府のホームページを参照してください。

<https://www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisyagyousei/pdf/siryoi-2.pdf>

## ④自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン

東日本大震災又は平成27年9月2日以降に災害救助法が適用された自然災害の影響により、住宅ローン等の既往債務を弁済できなくなった個人の債務者であって、破産手続等の法的倒産手続の要件に該当することとなった債務者について、このような法的倒産手続によらず、借入先の金融機関等との同意に基づき、住宅ローン等の免除・減額を行う際の準則として、平成27年12月に、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」（以下「自然災害債務整理ガイドライン」という。）がとりまとめられています。

自然災害債務整理ガイドラインにより、住宅ローン等の免除・減額を申し出ることができるほか、以下のような特徴があります。

- ①弁護士等の登録支援専門家が、中立かつ公正な立場から無料で手続支援を行うこと
- ②義援金等に加え、預貯金等の財産の一部を手元に残すことができる可能性があること
- ②個人信用情報として登録されず、新たな借入りに影響がないこと

問い合わせ先は住宅ローン等の借入先の金融機関となり、自然災害債務整理ガイドラインを利

用した債務整理を行う場合の具体的な流れ等については、下記の一般社団法人東日本大震災・自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関のホームページを参照してください。

<https://www.dgl.or.jp/guideline/>

## 8. 2. 被災マンション等に関連する税制特例措置

本節では、被災マンション等に関連する税制について整理しています。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ください。

※ 最新の情報は国土交通省 HP に掲載。

(2) ①①は、[こちら](#)

(1) 及び (2) ①②～②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）の引用時の表記は「措法」とする。

### (1) 被災マンションに係る不動産取得税の特例措置

政令指定災害により滅失若しくは大規模一部滅失をしたマンション（本節において「政令被災マンション」という。）又はその敷地においては、次の場合に不動産取得税が非課税となります。（地法・附10⑤）

- ① マンション再生事業の施行者が、マンション再生事業により政令被災マンション又はその敷地を取得した場合
- ② マンション等売却組合が、マンション等売却事業により政令被災マンション又はその敷地を取得した場合
- ③ マンション除却組合が、マンション除却事業により政令被災マンション又はその敷地を取得した場合

### (2) マンション再建事業の特例措置

(1) のほかに、マンション再建事業では以下の税制特例も措置されています。

#### 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ます（措法35）。

なお、本特別控除は、譲渡したものが居住用財産であれば所有期間に関係なく適用を受けることができます。

##### 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ます（措法34-2、65-4）。

マンション再建に関しては、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

となります（措法 34-2②XXII、65-4①XXII、措令 22-8⑮、39-5⑳）。

- i. 権利の変換を希望しない旨の申出（再法 56①）に基づき、権利変換により補償金（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ける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
- ii. 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。）

※ i、ii における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す。

- ・ 申出人の有していた、滅失したマンションが、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き既存不適格であったことにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合
- ・ 滅失したマンションにおいて居住していた若しくは事業を営んでいた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で以下の場合に該当するときは、軽減税率が適用されます（措法 31-2②X、62-3④X、措令 20-2⑦、38-4⑱）。

- i. 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
- ii. 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
- iii. 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、滅失したマンションで再建敷地に存していたもの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当該滅失したマンションの延べ床面積以上である場合

#### ④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ます（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ります。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検討が必要となります。

## ②登録免許税

### ●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

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ます（租法 76①。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。

#### i. 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建敷地の敷地共有持分等の取得の登記

#### ii. 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）

#### iii. 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建敷地の敷地共有持分等の取得の登記

#### iv. 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、免税されません。

## ③その他

マンション再生事業（マンション再建事業を除く。）、マンション等売却事業、マンション除却事業では、（1）以外の税制特例も措置されています。詳しくは「マンション再生実務マニュアル」「マンション等売却実務マニュアル」「マンション除却事業の解説」を参照してください。

### 8. 3. 相談窓口の活用

マンションが被災したときには、マンション管理士や一級建築士、弁護士等さまざまな専門家に相談をしながら、その復興に向けた検討を進めていくことが重要です。

特に大規模災害が発生した場合には、地方公共団体が設置する住宅に関する相談窓口に対し、被災者からの相談等が殺到し、対応まで相当の時間を要する可能性が高いと見込まれます。

このため、共通参考資料に記載の民間の団体・専門家による相談窓口の活用を検討するとともに、各団体の公式ホームページに掲載される最新情報も確認してください。

## 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