

# マンションの再生事業等に関する 認可等マニュアル

令和8年3月

国土交通省

# 目次

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 序章 マニュアルの目的と位置付け .....             | 1  |
| 0. 1. マニュアルの目的 .....               | 1  |
| 0. 2. マニュアルの位置付け .....             | 2  |
| 第1章 マンション再生円滑化法における地方公共団体の役割 ..... | 3  |
| 1. 1. 地方公共団体の役割 .....              | 3  |
| 1. 1. 1. 都道府県知事等 .....             | 3  |
| 1. 1. 2. 市町村長 .....                | 4  |
| 1. 1. 3. 特定行政庁 .....               | 4  |
| 1. 2. 認可等に当たってのスタンス .....          | 4  |
| 第2章 マンション再生事業に関する都道府県知事等の事務 .....  | 6  |
| 2. 1. マンション再生事業に関する事務の概要 .....     | 6  |
| 2. 1. 1. マンション再生事業の概要 .....        | 6  |
| (1) マンション再生事業の対象 .....             | 6  |
| (2) マンション再生事業の流れ .....             | 7  |
| 2. 2. マンション再生組合の設立の認可等 .....       | 10 |
| 2. 2. 1. マンション再生組合の設立の認可 .....     | 12 |
| (1) マンション再生組合設立認可申請に必要な要件 .....    | 12 |
| (2) マンション再生組合設立認可申請の提出書類 .....     | 12 |
| (3) 認可基準 .....                     | 14 |
| (4) 審査のポイントと留意点 .....              | 15 |
| (5) 特定行政庁への協議（再生決議の要件への該当性） .....  | 31 |
| 2. 2. 2. 事業計画の縦覧と意見書の処理 .....      | 33 |
| (1) 事業計画の縦覧 .....                  | 33 |
| (2) 事業計画に対する意見書の処理 .....           | 33 |
| 2. 2. 3. マンション再生組合設立認可の公告 .....    | 33 |
| 2. 2. 4. 図書の送付・縦覧 .....            | 34 |
| 2. 2. 5. 理事長の氏名等の公告 .....          | 35 |
| 2. 2. 6. 定款・事業計画の変更の認可 .....       | 35 |
| (1) 定款又は事業計画の変更の認可手続き .....        | 35 |
| (2) 縦覧手続きが必要な事業計画の変更 .....         | 35 |
| (3) 新たに再生決議マンション等を追加する場合の手続き ..... | 36 |
| (4) 債権者の同意が必要な場合の手続き .....         | 36 |
| 2. 2. 7. 個人施行のマンション再生事業の認可 .....   | 36 |
| (1) 個人施行のマンション再生事業とは .....         | 36 |
| (2) 個人施行と組合施行の違い .....             | 36 |

|   |           |
|---|-----------|
| (3) 個人施行の認可基準 .....                       | 37        |
| (4) 認可の手続き .....                          | 37        |
| (5) 個人施行の事業の廃止及び終了 .....                  | 38        |
| 2. 3. 権利変換計画の認可 .....                     | 39        |
| 2. 3. 1. 権利変換計画の認可 .....                  | 41        |
| (1) 権利変換計画の認可申請に必要な要件 .....               | 41        |
| (2) 権利変換計画認可申請の提出書類 .....                 | 41        |
| (3) 権利変換計画の認可基準 .....                     | 43        |
| (4) 審査のポイントと留意点 .....                     | 44        |
| 2. 3. 2. 権利変換計画の変更の認可 .....               | 55        |
| 2. 4. 再生後マンションの管理規約の認可 .....              | 55        |
| 2. 5. マンション再生組合の解散 .....                  | 56        |
| 2. 5. 1. マンション再生組合の解散の認可 .....            | 56        |
| 2. 5. 2. 清算後の決算報告書の承認 .....               | 57        |
| 2. 6. マンション再生事業の監督等 .....                 | 57        |
| 2. 6. 1. マンション再生組合又は個人施行者に対する報告、勧告等 ..... | 57        |
| 2. 6. 2. マンション再生組合に対する監督 .....            | 58        |
| <b>第3章 マンション等売却事業に関する都道府県知事等の事務 .....</b> | <b>59</b> |
| 3. 1. マンション等売却事業に関する事務の概要 .....           | 59        |
| 3. 1. 1. マンション等売却事業の概要 .....              | 59        |
| (1) マンション等売却事業の対象 .....                   | 59        |
| (2) マンション等売却事業の流れ .....                   | 60        |
| 3. 1. 2. マンション等売却事業に関する事務の概要 .....        | 62        |
| 3. 2. 除却等計画の認定 .....                      | 63        |
| 3. 2. 1. 除却等計画の認定 .....                   | 65        |
| (1) 除却等計画の認定申請の提出書類 .....                 | 65        |
| (2) 認定基準 .....                            | 65        |
| (3) 除却等計画に記載しなければならない事項 .....             | 66        |
| 3. 2. 2. 除却等計画の変更の認定 .....                | 68        |
| 3. 2. 3. 認定買受人への報告徴収等 .....               | 68        |
| 3. 3. マンション等売却組合の設立の認可等 .....             | 69        |
| 3. 3. 1. マンション等売却組合の設立の認可 .....           | 70        |
| (1) マンション等売却組合設立認可申請に必要な要件 .....          | 70        |
| (2) マンション等売却組合設立認可申請の提出書類 .....           | 70        |
| (3) 認可基準 .....                            | 73        |
| (4) 審査のポイントと留意点 .....                     | 74        |
| (5) 特定行政庁への協議 .....                       | 84        |
| 3. 3. 2. マンション等売却組合設立認可の公告 .....          | 85        |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 3. 3. 3. 理事長の氏名等の公告 .....           | 86 |
| 3. 3. 4. 定款・資金計画の変更の認可 .....        | 86 |
| (1) 定款又は資金計画の変更の認可手続き .....         | 86 |
| (2) 新たに売却等マンション等を追加する場合の手続き .....   | 87 |
| (3) 債権者の同意が必要な場合の手続き .....          | 87 |
| 3. 4. 分配金取得計画の認可 .....              | 88 |
| 3. 4. 1. 分配金取得計画の認可 .....           | 89 |
| (1) 分配金取得計画の認可申請に必要な要件 .....        | 89 |
| (2) 分配金取得計画認可申請の提出書類 .....          | 89 |
| (3) 認可基準 .....                      | 90 |
| (4) 審査のポイントと留意点 .....               | 91 |
| 3. 4. 2. 分配金取得計画の変更の認可 .....        | 95 |
| 3. 5. 売却組合の解散 .....                 | 95 |
| 3. 5. 1. 売却組合の解散の認可 .....           | 95 |
| 3. 5. 2. 清算後の決算報告書の承認 .....         | 96 |
| 3. 6. マンション等売却組合に対する指導・監督等 .....    | 96 |
| 3. 6. 1. マンション等売却組合に対する報告、勧告等 ..... | 97 |
| 3. 6. 2. マンション等売却組合に対する監督 .....     | 97 |

## 凡例

○ 本文中、次の法令等については、以下のとおり記載している。

| 法令等の名称                                       | 略記              | 引用時の表記 |
|--|-----------------|--------|
| 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）                  | 区分所有法           | 区法○    |
| 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）            | 被災区分所有法         | 被法○    |
| マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）            | マンション建替円滑化法     | —      |
| マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）             | マンション再生円滑化法     | 再法○    |
| マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号）         | マンション再生円滑化法施行令  | 再令○    |
| マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号）    | マンション再生円滑化法施行規則 | 再省○    |
| 除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号） | 要除却等認定基準告示      | —      |
| 建築基準法（昭和25年法律第201号）                          | 建築基準法           | 建基法○   |
| 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）                       | 建築基準法施行令        | 建基令○   |
| 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）       | バリアフリー法         | —      |
| 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）   | バリアフリー法施行令      | —      |
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）               | 耐震改修促進法         | —      |
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成7年建設省令第28号）          | 耐震改修促進法施行規則     | —      |
| マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年国土交通省告示第1137号）  | 基本方針            | 基本方針○  |
| 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）                        | 災害対策基本法         | —      |

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

(例) 区分所有法第 62 条第 2 項第三号 → 区法 62②Ⅲ

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

→区法 64-6③、63①

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

## 序章 マニュアルの目的と位置付け

### 0. 1. マニュアルの目的

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

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

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

当該事業手続きでは、円滑な事業実施を図るために、権利変換計画の策定、登記の一括申請等の権能の付与など行政的な特別の措置を講じることとしているため、対象は住宅政策の観点から一定の公益性のあるマンションの建替え等に限定しており、事業計画等に関して都道府県知事等の認可を要することとしている。

本マニュアルは、地方公共団体が認可等を行うに当たっての認定基準に関する基本的な考え方や審査基準や協議手続き等を解説することにより、地方公共団体における的確かつ円滑な運用に資することを目的とする。

## 0. 2. マニュアルの位置付け

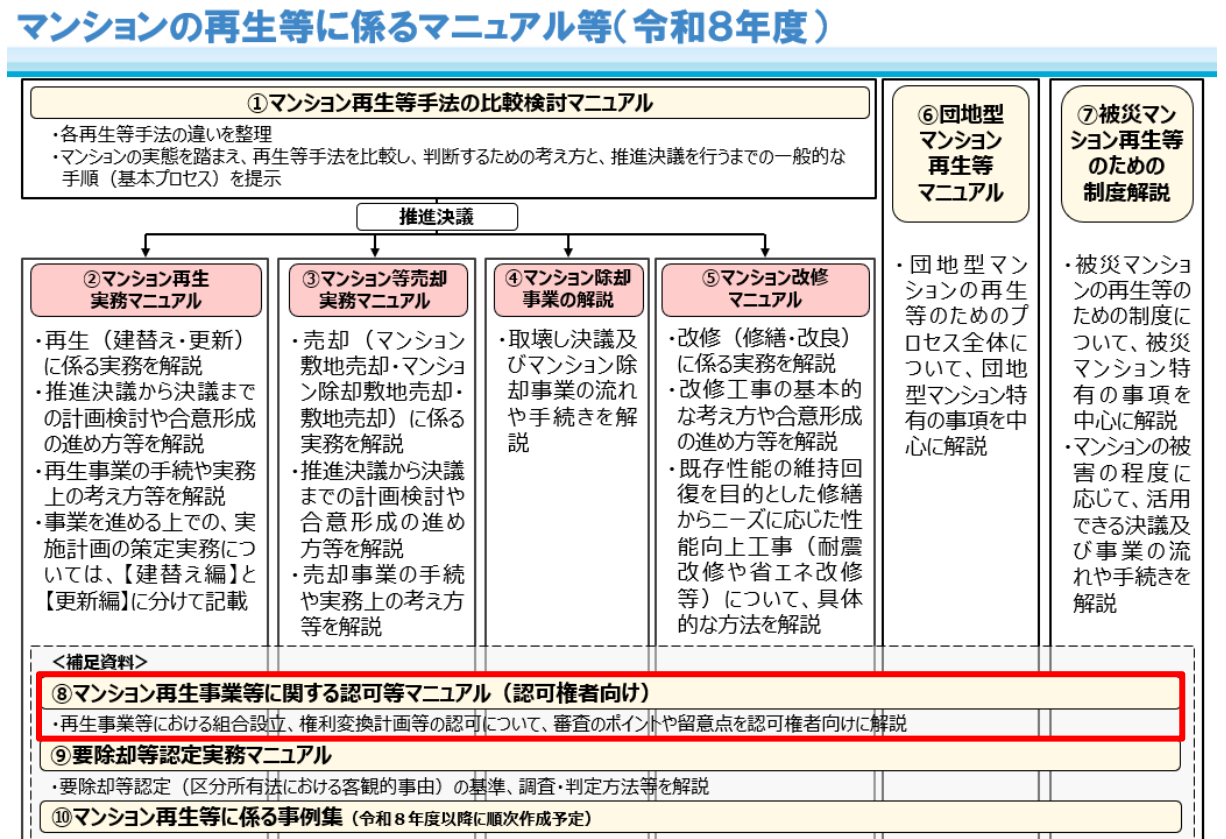
国土交通省ではこれまで、マンションの改修、建替え、マンション敷地売却、団地の再生を促進するための各マニュアルを作成・公表してきたが、今回の法改正を踏まえ、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」（委員名簿、開催状況等は別添のとおり）を開催し、図0-1に示すとおり、各マニュアル等についても更新、統合再編、新規作成等を行っている。

今回の改正では、マンションの再生等に関する新たな仕組みが設けられているが、大きくは、マンションの再生のための事業、マンション等の売却のための事業、マンションを除却するための事業に分類される。

本マニュアルは、特にマンションの再生のための事業及びマンション等の売却のための事業に関して、地方公共団体の役割や認可に当たっての審査基準、求める書類等に関して解説する。要除却等認定に関しては、「要除却等認定実務マニュアル」にて詳しく解説している。

また、マンションの除却のための事業における地方公共団体の役割については、「マンション除却事業の解説」にて解説しているため参照されたい。

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



# 第1章 マンション再生円滑化法における地方公共団体の役割

## 1. 1. 地方公共団体の役割

マンション再生円滑化法では、国及び地方公共団体の責務として、「マンションの建替え、マンションの更新、マンションの再建、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却若しくはマンションの除却又は除却する必要があるマンションに係る敷地分割（以下「マンションの再生等」という。）の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない」とこととされている（再法3）。具体的には、基本方針において、以下のような内容が「マンションの再生等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向」として示されている。

表1-1 基本方針における記載内容

|   |
|---|
| <p><b>第一 マンションの再生等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向</b></p> <p>マンションは今や我が国における主要な居住形態の一つとなっており、マンションを社会的資産として位置付け、その資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、日常の管理を適正に実施しそのストックを有効に活用していくことが重要である。しかし、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、円滑にマンションの再生等を行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震等に対する安全性の向上を実現することが必要である。</p> <p>マンションは私有財産の集合体であり、マンションの再生等はあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であるため、区分所有者等のマンションの再生等関係者は、適切な役割分担の下で、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する、一級建築士、マンション管理士、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）その他の専門家を適宜活用し、積極的にマンションの再生等の円滑化に努力することが必要である。</p> <p><u>地方公共団体においても、老朽化が進行し、維持修繕が困難なマンションに対しては、能動的に当該マンションの再生等の円滑化に関与することが必要である。</u></p> <p>しかし、マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するものであり、区分所有者が容易にマンションの再生等を決定できない環境下にあることから、マンションの再生等について、<u>国及び地方公共団体は緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に積極的に努めるとともに、一定の要件を満たすマンションの再生等については、適切に財政上の支援その他の多様な支援を行うこととする。</u></p> |
|---|

### 1. 1. 1. 都道府県知事等

都道府県知事等とは、「市の区域内では市長、町村の区域内では都道府県知事」を指しており（再法4-2②）、再生組合などの組合の認可（個人施行の場合には事業の認可）の権限のほか、これら

の組合等に対する監督権限が位置付けられている。

また、このような認可権者としての役割に加え、能動的にマンションの再生等に関与するための権限として、老朽化が進行し、維持修繕が困難なマンションに対して、建替え等を実施すべきことを勧告することができる権限等が位置付けられている。

### 1. 1. 2. 市町村長

マンション再生事業は、新たなマンションの建築等を伴うものであり、近隣住民の生活にも影響を及ぼす場合も想定されるため、地域の住宅行政をつかさどる市町村長についても、再生組合等に対して一般的な監督権限が位置付けられている。

そのため、市町村長がマンション再生事業の内容等が把握できるように、再生組合の認可等の手続きは市町村長を経由することとなっており、近隣住民にも事業の内容を知らしめるため、市町村長は事業計画を公衆の縦覧に供しなければならない。

なお、マンション等売却事業やマンション除却事業については、新たなマンションの建築等を伴うものではないため、これらの役割は位置付けられていない。

### 1. 1. 3. 特定行政庁

建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁は、マンション再生円滑化法第163条の56に基づく除却等の必要がある旨の認定（以下「要除却等認定」という。）の認定権者として位置付けられている。これは、要除却等認定が、建築基準法令の基準のほか建築物に関する技術的な基準に適合しているか否かを判断して、認定するものであることが理由である。なお、要除却等認定に関する審査手順に関しては、「要除却等認定実務マニュアル」にて詳細を解説しているため、参照されたい。

また、都道府県知事等は、再生組合等の認可に当たり、マンションに一定の客観的事由（区法62②各号）があるかどうかを確認することが必要な場合があるが、この場合についても、当該事由の該当性に関する審査を効率的に実施する観点から、要除却等認定の主体である特定行政庁への協議を求めている。なお、都道府県知事等と特定行政庁が同一である場合においては、法令上は協議が不要であるが、再生組合等の認可を担当する部局と特定行政庁としての事務を担当する部局が異なる場合等、関係部局と連携が必要となる場合は必要に応じて任意の協議を求めることが考えられる。

## 1. 2. 認可等に当たってのスタンス

都道府県知事等は、再生組合等の設立認可の申請があった場合には、認可基準に該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされている。すなわち、その認可処分が形式的に認可基準に適合している場合には、都道府県知事等に認可の裁量性はなく、必ず認可をしなければならないという拘束的性格を有することを意味している。他方、認可をしたうえで、都道府県知事等における政策上の方針や基準も考慮し、認可基準とは別に指導等を実施することも考えられる。

なお、申請された内容が正当なものであるかどうかについては、基本的に区分所有者に責任の所在があるものの、申請内容の根拠が不明瞭である場合、非参加者等から認可の妥当性に関して

疑義が呈される可能性があることから、認可を行う際には、その申請内容に係る根拠等を把握しておくことが重要である。

また、都道府県等のマンション政策の担当部局は、これらの認可等に係る事務等を円滑に実施するため、関係部局や関係機関との連携を図ることが効果的である。

## 第2章 マンション再生事業に関する都道府県知事等の事務

### 2. 1. マンション再生事業に関する事務の概要

#### 2. 1. 1. マンション再生事業の概要

##### (1) マンション再生事業の対象

「マンション再生事業」とは、「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」を総称する用語であり（再法2①X）、マンション再生組合は、この「マンション再生事業」を施行することができる。

図2-1 マンション再生事業の対象

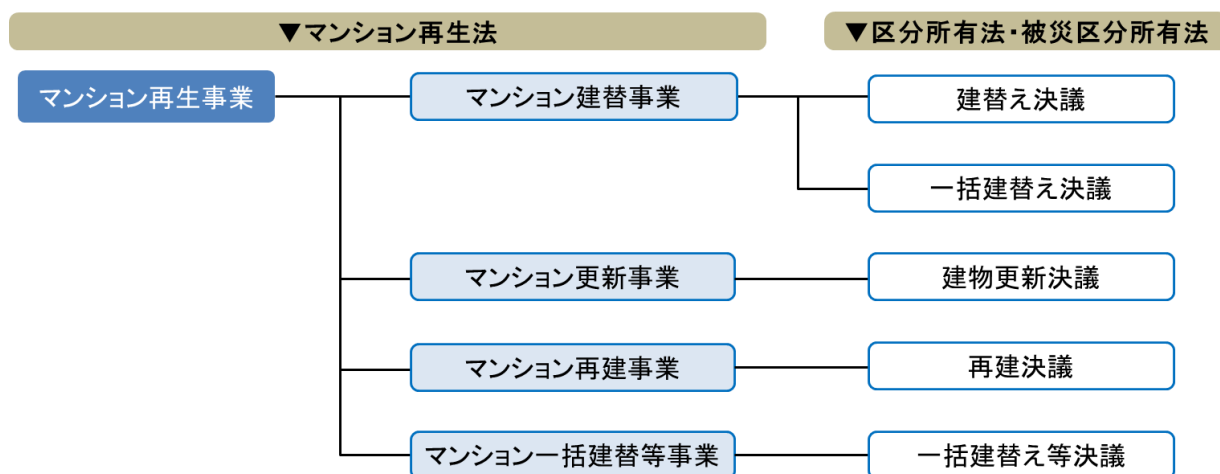


図2-2 マンション再生事業のイメージ

|  |  |
|--|--|
| <p><b>① マンション建替事業</b><br/>           (1) マンションを取り壊し、新たなマンションを建築</p>  | <p>建替前マンション<br/>(再生前マンション)</p> <p>再生後マンション</p>             |
| <p>(2) 団地内の建物※を全て取り壊し、新たなマンションを建築</p>  | <p>(団地)</p> <p>建替前マンション<br/>(再生前マンション)</p> <p>再生後マンション</p> |
| <p><b>② マンション更新事業</b><br/>           躯体の補強と全専有部分の改良</p>  | <p>更新前マンション<br/>(再生前マンション)</p> <p>再生後マンション</p>             |
| <p><b>③ マンション再建事業</b><br/>           被災等による滅失マンションの再建</p>  | <p>再建敷地</p> <p>再生後マンション</p>                                |
| <p><b>④ マンション一括建替等事業</b><br/>           (1) 団地内の建物全部について行われる事業で、建物※の一部が滅失した場合におけるマンションの建替え及びマンションの再建に関する事業</p> | <p>(団地)</p> <p>建替前マンション</p> <p>再生後マンション</p>                |
| <p>(2) 団地内の建物全部について行われる事業で、建物※の全部が滅失した場合におけるマンションの再建に関する事業</p>   | <p>(団地)</p> <p>再建敷地</p> <p>再生後マンション</p>                    |

※その全部又は一部がマンションであるものに限る

## (2) マンション再生事業の流れ

マンション再生事業を進める際の基本的な流れは、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

### ①準備段階

「準備段階」では、管理組合として「再生等の検討を行うことの合意や組合員の理解を得ること」を目標として、区分所有者の有志による勉強会や理事会が中心となり発足した勉強会において、建替え等に限らない再生等（改修、売却等）も含めた情報収集や再生イメージ等に関する基礎的な検討が実施される。

勉強会では、管理組合や理事会などがマンションの再生等に関する情報について、公表資料等による情報収集や、地方公共団体や各種公益法人等への相談、事例収集・見学会の開催等により先行事例や基礎的な情報収集を実施することとなるため、地方公共団体はマンションの再生等に関する窓口を整備するとともに、耐震診断や耐震改修に係るアドバイザー派遣、建替え・改修に係るアドバイザー派遣、マンションセミナーの開催など、必要に応じてマンションの再生等に関して情報提供を実施する。

### ②検討段階

「検討段階」では、管理組合としてマンションの再生等の必要性や他の手法との比較を含めた建替え等の構想や売却の見込みについて検討していく。その結果、法律上の手続きではないが、いずれかの再生等手法が必要として具体的な計画をすることの合意として、「建替え推進決議」等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。

こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となるが、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界があるため、具体の専門家選定に当たっては、候補者を抽出する方法の一つとして、マンションの管理や再生等に知識や経験を有する専門家の派遣を行っている地方公共団体等から情報提供を行うことが考えられる。

### ③計画段階

「計画段階」では、各区分所有者の合意形成を図りながら、再生等計画を本格的に検討の上、策定をするとともに、その計画を前提としたマンションの再生の合意として、「再生決議」の成立を目標として実施される。

### ④実施段階

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

それぞれの詳細な検討内容や進め方、それぞれのステップにおける留意事項等については、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を参照されたい。

図 2-3 マンション再生事業の再生決議までの基本的な流れ

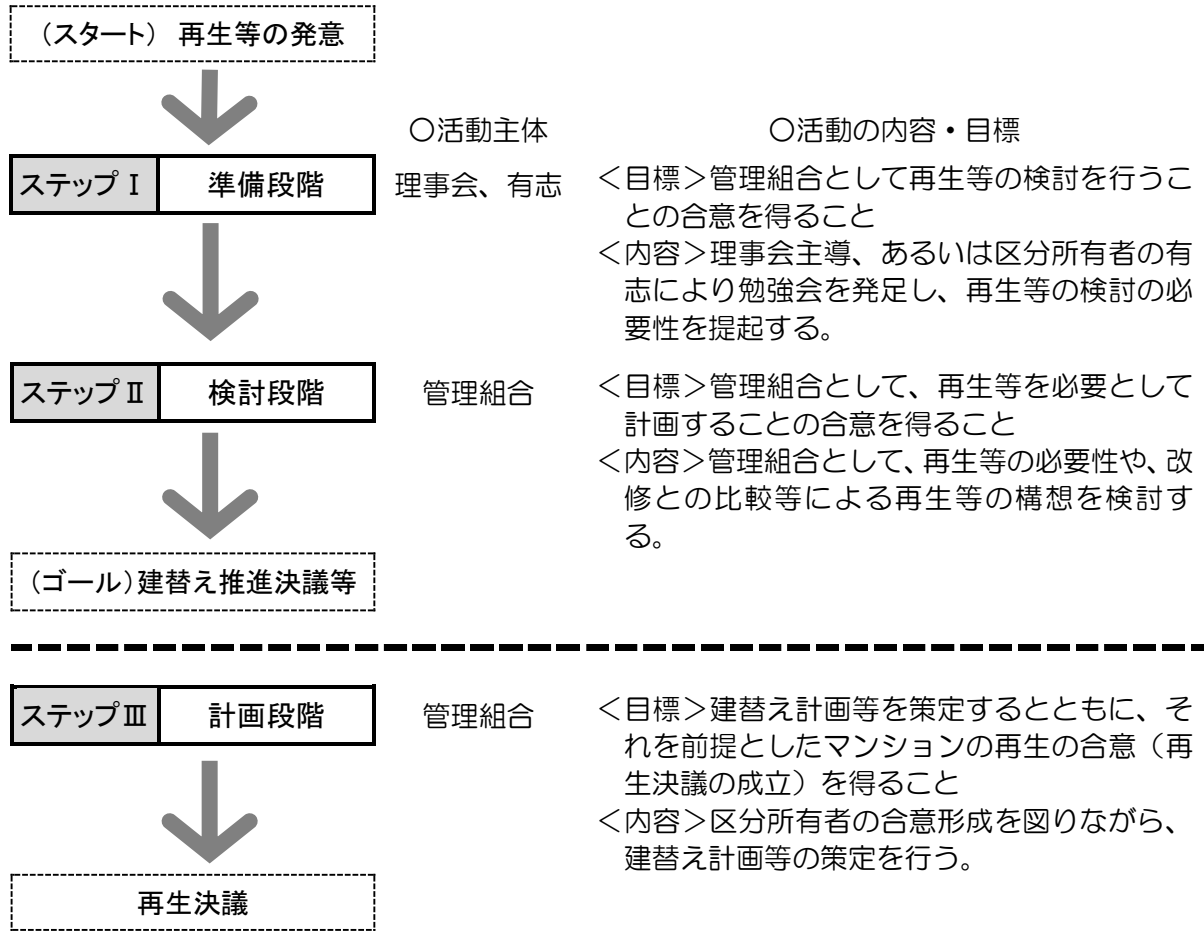


図 2-4 マンション再生事業の全体的な流れ（建替えの場合）

|                    | 事業の基本的な流れ | 建替え参加者等   | 地方公共団体等   |   |            |
|--------------------|-----------|---|---|---|------------|
| 再生組合の<br>設立段階      | I         | 建替え決議<br>↓<br>定款及び事業計画の策定<br>↓<br>再生組合の設立<br>↓<br>建替え不参加者への売渡し請求<br>↓<br>賃貸借の終了請求 | 区分所有者及び議決権の各 $\frac{1}{3}$ 以上※の同意<br>集会出席再生合意者の $\frac{3}{4}$ 以上の同意<br>都道府県知事等の認可 |   |            |
|                    | 権利変換段階    | II  | 権利変換計画の策定<br>↓<br>権利変換計画の決議<br>↓<br>権利変換計画の認可<br>↓<br>権利変換処分                      | 権利変換を希望しない旨の届出<br>組合員の $\frac{2}{3}$ 以上※の同意及び関係権利者の同意<br>非賛成者に対する売渡し請求等<br>都道府県知事等の認可 |            |
|                    |           | 工事実施段階  | III   | 実施計画の検討・確定<br>↓<br>工事請負契約の締結<br>↓<br>再生後マンションの竣工<br>↓<br>工事完了の公告・登記・清算                | 建築確認等      |
|                    |           |   | IV  | 再生組合の解散<br>↓<br>再入居・新管理組合の設立  | 都道府県知事等の認可 |
| 再入居・新管理<br>組合の設立段階 |           |   |   |   |            |

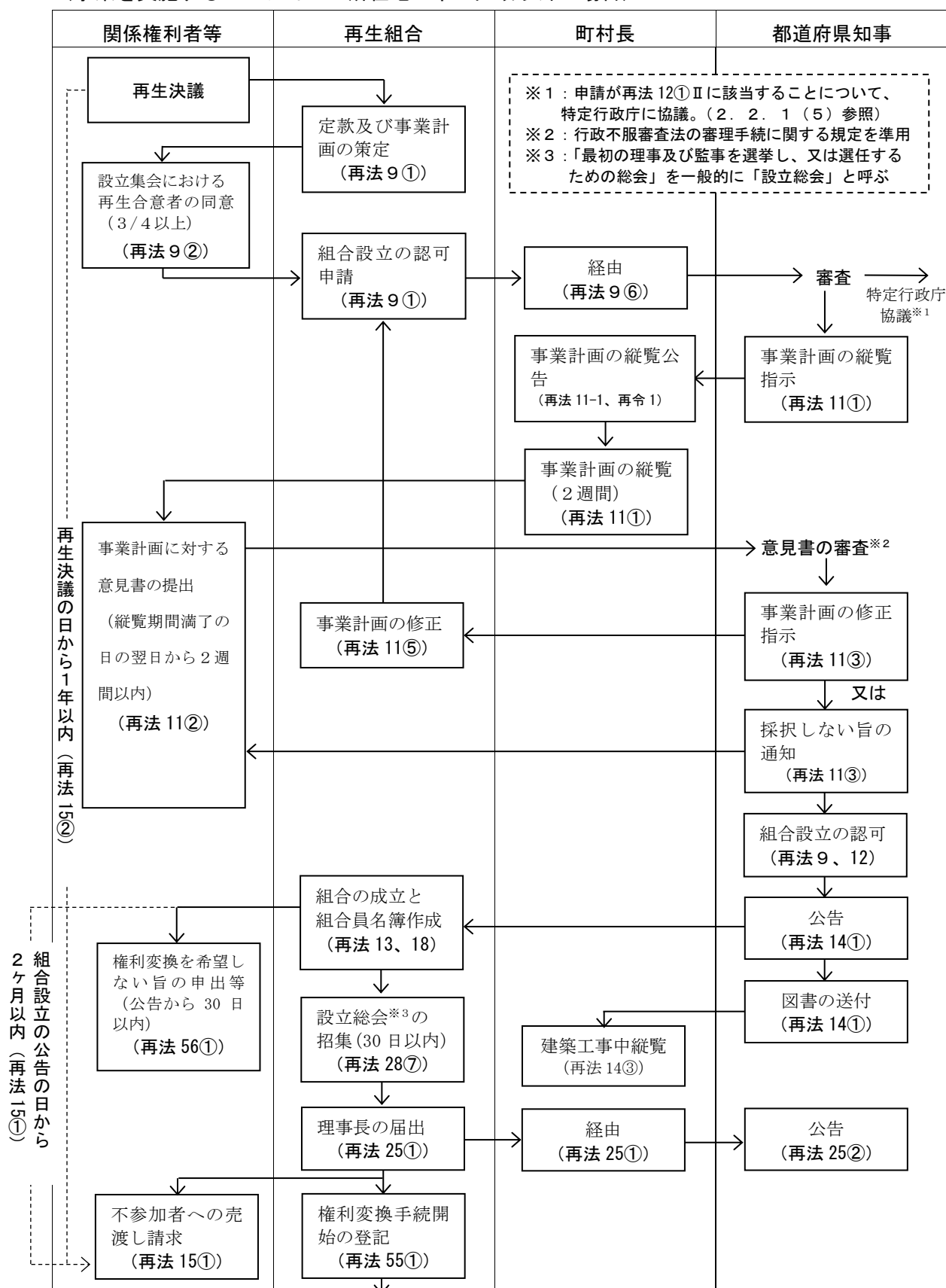
2. 1. 2. マンション再生事業に関する事務の概要

表2-5 マンション再生事業に関する都道府県知事等の事務一覧

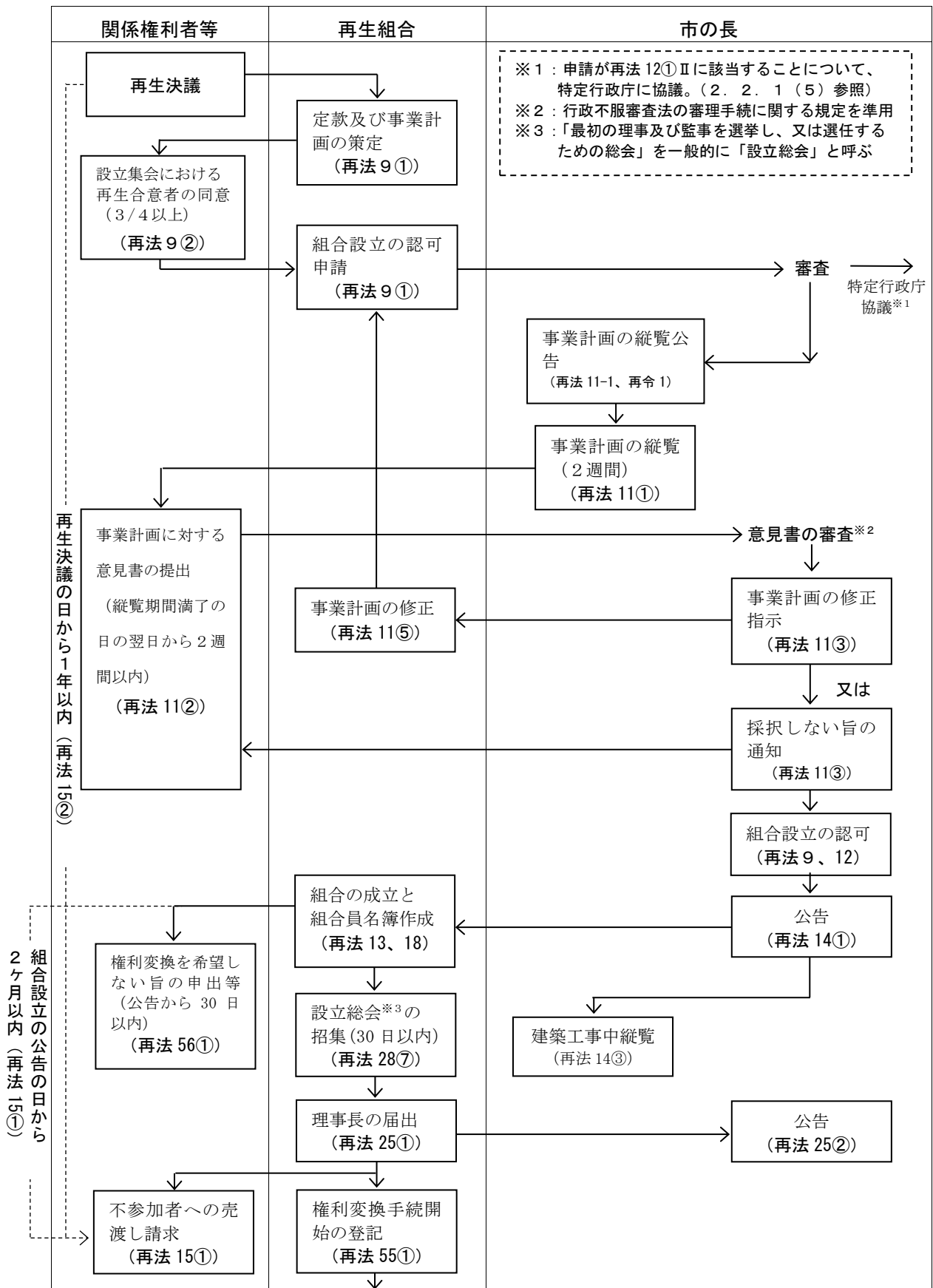
| 条  | 項 | 事務内容               |
|----|---|--------------------|
| 9  | 1 | マンション再生組合設立の認可     |
| 11 | 1 | 事業計画の縦覧            |
| 11 | 3 | 意見書の審査・通知          |
| 12 | 2 | 認可に当たっての特定行政庁への協議  |
| 14 | 1 | 認可の公告・関係市町村への図書の送付 |
| 25 | 2 | 理事長の氏名等の公告         |
| 34 | 1 | 定款・事業計画の変更の認可      |
| 38 | 4 | 組合解散の認可            |
| 38 | 6 | 認可の取消し等に係る公告       |
| 42 |   | 決算報告書の承認           |
| 45 | 1 | 個人施行のマンション再生事業の認可  |
| 48 | 2 | 認可に当たっての特定行政庁への協議  |
| 49 | 1 | 認可の公告・関係市町村への図書の送付 |
| 50 | 1 | 規準・規約・事業計画の変更の認可   |
| 51 | 3 | 施行者変動の認可           |
| 51 | 6 | 承継等の届出の受理          |
| 51 | 7 | 施行者の氏名等の公告         |
| 53 | 1 | 審査委員の承認            |
| 54 | 1 | マンション再生事業の廃止・終了の認可 |
| 57 | 1 | 権利変換計画の認可          |
| 66 |   | 権利変換計画の変更の認可       |
| 94 | 1 | 管理規約の認可            |
| 94 | 3 | 管理規約(団地)の認可        |
| 97 | 2 | 組合・個人施行者への勧告等      |
| 98 |   | 組合に対する監督           |
| 99 |   | 個人施行者に対する監督        |

## 2. 2. マンション再生組合の設立の認可等

(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合)



## 2. 2. 1. マンション再生組合の設立の認可

### (1) マンション再生組合設立認可申請に必要な要件

マンション再生組合の設立に当たっては、再生決議の内容により、マンションの建替え等を行う旨の合意をしたものとみなされた者（以下「再生合意者」という。）は、再生決議マンション等（建替え決議に係るマンション、建物更新決議に係るマンション、一括建替え決議に係る団地内の2以上のマンション、再建決議に係る滅失したマンションの敷地であった土地、一括建替え等決議に係る団地内の2以上のマンション（滅失したマンションを含む。)) ごとに、5人以上共同し、都道府県知事等の認可を受けて再生組合を設立することができる（**再法9**）。

この再生組合の設立に当たっては、表2-6に掲げる要件を満たす必要がある。

表2-6 マンション再生組合設立の要件

- |   |
|---|
| <p>① 定款及び事業計画を定め、規定の書類を添えて提出すること（<b>再法9①</b>）。</p> <p>② 認可申請をする前に、集会を開き、当該集会において、再生合意者及びその議決権の過半数を有する者等が出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で、組合を設立する旨の決議をすること（<b>再法9②</b>）。</p> <p>③ 数人の共有に属する専有部分がある場合、その数人を一人の再生合意者とみなして決議がされていること（<b>再法9④</b>）。</p> <p>④ 隣接するマンションとの共同再生（二以上の再生決議マンション等）を行う場合は組合の設立についての集会の決議が、再生決議マンション等ごとにされていること（<b>再法9⑤</b>）。</p> <p>なお、この場合の認可申請は隣接するマンションの再生合意者と合計して5人以上共同することで足りる。</p> <p>⑤ 再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して申請を行うこと（<b>再法9⑥</b>）。</p> |
|---|

### (2) マンション再生組合設立認可申請の提出書類

マンション再生組合の認可を申請する者は、認可申請書、定款及び事業計画（**再省2**）、並びに表2-7に掲げる書類を添付して提出する必要がある（**再省3**）。また、客観的事由に該当するマンションとして、多数決要件を4分の3以上に緩和して決議を行ったマンションについては、客観的事由に該当することを証する書類の提出が必要となっている（**再省3Ⅲ**）。

表2-7 マンション再生組合設立認可申請書に添付する書類（**再省3**）

- |   |
|---|
| <p>一 認可を申請しようとする者が再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）の再生合意者であることを証する書類</p> <p>二 マンション再生円滑化法第9条第2項の集会の決議を得たことを証する書類及び同項各号に掲げるマンション又は土地についての再生決議の内容を記載した書類</p> <p>三 マンション再生円滑化法第12条第2項各号に掲げる事業を行う組合の設立についての認可申請である場合においては、当該申請に係るマンションが区分所有法第62条第2項各号のいずれかに該当することを証する書類</p> |
|---|

四 再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地がある場合においては、当該隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であることを証する書類

なお、具体的には表 2-8 に掲げる書類が必要となる。

表 2-8 マンション再生組合設立認可申請のための書類の具体的内容

| 認可申請のための書類                     |  | 様式       |
|--------------------------------|--|----------|
| 認可申請書<br>(再省 2)                | 再生組合設立認可申請書  | 参考様式 3-① |
| 定款関連書類<br>(再省 2)               | 定款   | 定款例      |
|                                | 参加組合員の組合参加契約書の写し又は組合参加申出書 ※印鑑証明・代表者証明                      |          |
|                                | 参加組合員の会社概要・財務諸表  |          |
| 事業計画関連書類<br>(再省 2)             | 事業計画書  | 事業計画例    |
|                                | 再生前マンションの設計図   |          |
|                                | 再生前マンションの敷地位置図 (再省 5 ①②)                                   |          |
|                                | 再生前マンションの敷地区域図 (再省 5 ①③)                                   |          |
|                                | 再建敷地区域図 (再建事業の場合) (再省 5-2)                                 |          |
|                                | 再生後マンションの設計図 (各階平面図・2面以上の断面図) (再省 7)                       |          |
|                                | 再生後マンションの敷地位置図 (再省 8)                                      |          |
|                                | 再生後マンションの敷地区域図 (再省 8)                                      |          |
|                                | 再生後マンションの附属施設の設計図 (各階平面図・2面以上の断面図) (再省 11)                 |          |
|                                | 再生後マンションの敷地の設計図 (再省 12)                                    |          |
|                                | 関係権利者との調整状況が分かる資料 (※隣接施行敷地や底地を取り込む場合)                      |          |
| 申請者が再生合意者であることの確認書類 (再省 3 ① I) | 認可を申請しようとする者が再生合意者であることの証明書 ※再生決議招集者が証明する (登記簿謄本、議決権行使書など) |          |
|                                | 共有代表者確認書 (※申請者のうち共有者がいる場合)                                 | 参考様式 1-③ |
| 再生組合設立決議関連書類 (再省 3 ① II 前段)    | 再生合意者集会の招集通知   | 参考様式 1-① |
|                                | 再生組合設立決議をした集会の議事録 (謄本)                                     |          |
|                                | 再生合意者集計表   | 参考様式 3-④ |
|                                | 再生合意者名簿  | 参考様式 3-⑤ |

|                         |   |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | 管理規約  |         |
| 再生決議関連書類<br>(再省3①Ⅱ後段)   | 再生決議の内容                                     |         |
|                         | 再生決議をした集会の招集通知・議案の要領                        |         |
|                         | 説明会の通知                                      |         |
|                         | 説明会の資料                                      |         |
|                         | 再生決議をした集会の議事録(謄本)                           |         |
|                         | 区分所有者集計表                                    | 参考様式3-② |
|                         | 区分所有者名簿                                     | 参考様式3-③ |
| 客観的事由証明書類(再省3①Ⅲ)        | 客観的事由に該当することを証する書類(4分の3以上で決議をした場合)          |         |
| 政令指定災害によることの確認書類(再省3①Ⅳ) | 政令指定災害により大規模一部滅失をしたことを証する書類(3分の2以上で決議をした場合) |         |
| 隣接施行敷地がある場合(再省3①Ⅴ)      | 隣接施行敷地における建築物その他の工作物の状況を示す図面                |         |
|                         | 土地建物登記簿謄本                                   |         |
|                         | (建築物その他の工作物がある場合)除却又は移転できることが確実であることを証する書面  |         |

今般改正された区分所有法においては、区分所有者が国内に住居所等を有せず、又は有しないこととなる場合の国内管理人や管理不全専有部分等の財産管理人等の制度が創設されたことから、区分所有者名簿や再生合意者名簿と議事録において差異が生じる可能性がある。この場合、国内管理人の選任通知等の確認まで実施する必要はなく、それぞれの名簿において、備考欄で当該区分所有者が国内管理人等を選任していることを確認すれば足りる。

また、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者がいる場合に、その区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、集会の決議の円滑化を図るため、裁判所の認定によって当該所在等不明区分所有者(以下「所在等不明区分所有者」という。)を決議の母数から除外する制度も創設された。当該制度が活用された場合においても、区分所有者名簿と議事録に差異が生じる可能性があるが、名簿の備考欄で所在等不明区分所有者であることを確認することが考えられる。

### (3) 認可基準

都道府県知事等は、再生組合の設立認可の申請があった場合には、表2-9の第1号～第11号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされている(再法12①)。すなわち、その認可処分が形式的に認可基準に適合している場合には、都道府県知事等に認可の裁量性はなく、必ず認可をしなければならないという拘束的性格を有することを意味している。また、認可をするに当たって、申請内容に疑義があり、提出資料から妥当性を確認できない場合は、追加資料の提出等を求めて、根拠等を把握しておくことが重要である。

表2-9 マンション再生組合設立の認可基準（再法12①）

|  |
|--|
| <p>一 申請手続が法令に違反するものでないこと。</p> <p>二 再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。</p> <p>三 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事等の命令を含む。）に違反するものでないこと。</p> <p>四 再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実にあること。</p> <p>五 再生前マンションがある場合にあつては当該再生前マンションの住戸の数、再建敷地がある場合にあつては当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数が、【国土交通省令で定める数（再省13）＝5】以上であること。</p> <p>六 再生前マンションがある場合にあつては、当該再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、そのマンションの建替え又はマンションの更新を行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。</p> <p>七 再生後マンションの住戸の数が、【国土交通省令で定める数（再省14）＝5】以上であること。</p> <p>八 再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して【国土交通省令で定める基準（再省15）】に適合するものであること。</p> <p>九 事業施行期間が適切なものであること。</p> <p>十 当該マンション再生事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。</p> <p>十一 その他基本方針に照らして適切なものであること。</p> |
|--|

#### （4）審査のポイントと留意点

以下、各号の基準ごとに審査のポイントと留意点を解説する。

##### 【第一号】申請手続きの適法性

|                               |
|-------------------------------|
| <p>一 申請手続が法令に違反するものでないこと。</p> |
|-------------------------------|

「申請手続が法令に違反するものではないこと」とは、設立発起人（マンション再生組合の設立手続きを行うことができる者）が5人未満である場合や、市町村長を経由して申請書を提出しなかった場合、提出書類に不備がある場合等の状態にないことをいう。

#### マンション再生組合の設立手続きを行える者

マンション再生組合の設立手続きを行うことができる者は、再生合意者であり、再生合意者に該当しない者は、マンション再生組合の設立手続きを行うことができない。また、この手続きは

再生合意者が5人以上共同して行う必要がある。

再生合意者であることの確認は、再生決議招集者が証明する「認可を申請しようとする者が再生合意者であることの証明書」によって行う。

## [第二号] 再生決議の要件への該当性

二 再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。

今般の区分所有法の改正により、マンションが客観的事由（**区法 62②**）に該当する場合には、決議の多数決要件が区分所有者及びその議決権の各4分の3以上に緩和され、また、政令指定災害（**被法 2**）によりマンションが大規模一部滅失又は滅失した場合には、決議の多数決要件が区分所有者（敷地共有者等を含む。）及びその議決権の各3分の2以上に緩和されている。

これらの改正に対応して、以下①及び②について、都道府県知事等が確認を行うための規定である。

- ① マンションが客観的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事由に該当すること
- ② 被災区分所有法の政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失又は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滅失していること

①については、「客観的事由に該当することを証する書類（**再省 3①Ⅲ**）」により確認を行う。客観的事由は要除却等認定基準と同様の内容であることから、当該マンションが要除却等認定を受けている場合には、この書類は当該認定書で事足りるが、認定を受けていない場合には、要除却等認定の申請時に特定行政庁に提出するような（**再省 76-25**）、要除却等認定基準に該当することを証する書類が必要となる。具体的内容は表2-10のとおり。

なお、要除却等認定の申請書に添付する書類については、特定行政庁が規則で定めることにより追加をすることが可能となっており、例えば、要除却等認定と同基準が規定されていた要除却認定の審査においては、第三者機関による耐震診断の判定書を追加している特定行政庁も存在した。こうした特定行政庁がマンション再生円滑化法第12条第2項の協議先となっている場合には、協議の際に同様の書類を求められることが想定されるため、マンション再生組合設立認可申請時の提出書類として、これらの書類を求めておくことが必要となる。

②については、「政令指定災害により大規模一部滅失をしたことを証する書類（**再省 3①Ⅳ**）」により確認を行う。「大規模一部滅失」とは、被災区分所有法において「建物の価格の過半に相当する部分の滅失」と定義されている（**被法 1**）。また、区分所有法では、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る。

「政令指定災害により大規模一部滅失をしたことを証する書類」としては、全壊の被害認定を

うけた罹災証明書（災害対策基本法 90-2）や、建築士や不動産鑑定士等の専門家が、当該マンション等について大規模一部滅失に当たるかどうかを判断した書類等が想定される。

なお、マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業は、区分所有法に基づく決議が基礎となって成り立つものであることから、事業計画の内容が組合設立の前提条件となる区分所有法上の決議の要件を満たしている必要がある。一方で、決議の内容が要件を満たしているかについては、区分所有者にて確認を行うものであることから、都道府県知事等が事業内容を細部まで確認する必要はないものと考えられる。例えば、マンション更新事業においては、建物の構造上主要な部分の維持又は回復のために共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴い全ての専有部分の変更が必要となるが、構造上主要な部分の回復が実施されない、一部の専有部分の変更がされていない等、要件を明らかに満たしていないことがないかを確認すれば足りるものと考えられる。

表 2-10 客観的事由に該当することを証する書類の具体的な内容（再省 3 Ⅲ）

| 要除却等認定を受けている場合  |            | 要除却等認定の認定書（写し）  |
|-----------------|------------|---|
| 要除却等認定を受けていない場合 | 耐震性不足の場合   | 耐震改修促進法施行規則第 28 条第 2 項の表に掲げる事項を明示した構造計算書（※特定行政庁が規則により、当該構造計算書を添えることを要しない旨を規定している場合あり。）<br>第三者機関による耐震診断の判定を受けた旨の証明書等、マンション再生円滑化法施行規則第 76 条の 25 第 1 項第 3 号に基づき、特定行政庁が規則で定める書類 |
|                 | 耐震性不足以外の場合 | 要除却等認定の基準（再法 163-56②Ⅱ～Ⅳ）に該当することを証する書類<br>（例えば、要除却等認定申請書に添付する「調査報告書（共通参考様式）」）<br>その他、マンション再生円滑化法施行規則第 76 条の 25 第 2 項第 3 号に基づき、特定行政庁が規則で定める書類                                 |

【第三号】 定款又は事業計画の決定手続き又は内容の適法性

三 定款又は事業計画の決定手続き又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事等の命令を含む。）に違反するものでないこと。

「決定手続きが法令に違反するものではないこと」とは、①再生合意者の集会在法令に基づいて開催されており、この集会での決議がマンション再生円滑化法第 9 条第 2 項の決議要件を満たしてされたものであることを指しており、「内容が法令に違反するものではないこと」とは、②定款の内容（記載事項）や、③事業計画の内容（記載事項）がマンション再生円滑化法第 7 条や第 10

条などの規定に違反するものではないことを指している。

### ①マンション再生組合設立についての集会の決議（定款又は事業計画の決定手続き）

マンション再生組合の設立に当たっては、再生合意者及びその議決権の過半数を有する者等が出席する集会において、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で、組合を設立する旨の決議をすることが必要である。この集会が法令の手続きに則って行われたものであり、決議の要件を満たしていることを、「マンション再生円滑化法第9条第2項の集会の決議を得たことを証する書類（再省3①I）」によって確認する。

#### （隣接するマンションとの共同再生の場合の留意点）

隣接するマンションとの共同再生においては、マンション再生組合設立に係る一連の申請手続きを1つのマンションとみなして行うことができるが、組合の設立についての集会の決議は、再生決議マンション等ごとに行うことが必要である。

再生合意者の議決権については、再生決議マンション等ごとに定められ、また、それぞれの管理規約において別段の定めがなされていることもあることに留意する必要がある。

### ②定款の内容

マンション再生組合の定款については、マンション再生円滑化法第7条において、表2-7に掲げる事項を記載しなければならないこととされている。これらの記載事項について、マンション再生円滑化法に規定がある場合には、表2-11備考欄に記載のとおり、これらの規定に違反していないことの確認が必要となる。

表2-11 定款に記載しなければならない事項（再法7）

| 事項                             | 備考   |
|--------------------------------|--|
| 一 組合の名称                        | 組合は、その名称中にマンション再生組合という文字を用いなければならない。また、再生組合でないものは「マンション再生組合」という文字を用いてはならない（再法8①）。            |
| 二 再生前マンションの名称及びその所在地又は再建敷地の所在地 | 登記簿又は管理規約に基づく名称及びその所在地。  |
| 三 マンション再生事業の範囲                 | マンション再生に関する事業及びこれと一体とな行われる駐車場設置工事などの付帯事業の内容等。  |
| 四 事務所の所在地                      | 一般的には再生前マンションの所在地。事務局を担っている参加組合員の事務所の所在地等とする場合もあるが、この場合でも組合の公告の掲示場所は再生前マンション内の掲示板とすることが望ましい。 |
| 五 参加組合員に関する事項                  | 参加組合員の名称及び主たる事務所の所在地、参加組合員が取得  |

|  |   |
|--|---|
|  | する再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の概要、参加組合員の負担金の概算額。なお、参加組合員がない場合は記載不要。  |
| 六 事業に要する経費の分担に関する事項  | 事業に要する経費（事業費）に充てるための、参加組合員以外の組合員に対する賦課金（再法 35）、参加組合員に対する負担金及び分担金（再法 36）。  |
| 七 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項   | <p>役員の定数（再法 20）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事 3 人以上及び監事 2 人以上。</li> </ul> <p>任期（再法 22）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3 年以内。</li> </ul> <p>職務の分担（再法 24）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事長は組合を代表して業務の総理、理事は理事長を補佐して組合の業務の掌理、監事は組合の財産の状況、理事長及び理事の業務の執行の状況の監査等。</li> </ul> <p>選任の方法（再法 21）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事及び監事は、組合員のうちから総会で選挙する。</li> </ul> |
| 八 総会に関する事項   | 総会の招集、総会の決議事項、総会の議事、採決の方法、総会の議事録等（再法 26～30、33）。   |
| 九 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項   | <p>組合員の数が 50 人を超える組合は、総代会を設けることができる（再法 31①）。</p> <p>総代の定数、総代の選挙方法、総代の任期、総代会の権限等（再法 31～33）。なお、総代会を設けない場合は記載不要。</p>   |
| 十 事業年度   | マンション再生組合における事業年度の開始日と終了日。一般的に毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日と定めることが多い。   |
| 十一 公告の方法   | <p>権利変換計画の認可申請をした旨の公告（再法 57⑤）、権利変換の処分の公告（再法 68①）、建築工事又は更新工事の完了の公告（再法 81）、書類の送付に代わる公告（再法 96）の公告を行う際の方法。公告は、組合事務所の掲示板への掲示等、組合員の見やすい適当な場所に掲示することが望ましい。なお、書類の送付に代わる公告（再法 96）については、マンション再生円滑化法施行令第 25 条及び同施行規則第 48 条において、官報、公報、時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙と定められていることに留意する必要がある。</p>   |
| <p>十二 その他国土交通省令で定める事項（再省 1）</p> <p>(i) 審査委員に関する事項</p> <p>(ii) 会計に関する事項</p> | <p>(i) 審査委員に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・審査委員の定数、審査委員の選任・解任、審査委員の任期等。</li> </ul> <p>(ii) 会計に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組合の会計事務を処理するために必要な事項。一般的に、定款とは別に会計規定を設けることが多い。</li> </ul>  |

## ②事業計画の内容

マンション再生組合の事業計画については、表2-8のとおり、マンション再生円滑化法第10条第1項及びマンション再生法施行規則第10条において、記載すべき事項が定められており、各事項に関する詳細な記載方法については、同施行規則第4条～9条、11条、12条に定めがある。

また、同法第10条第2項においては、この事業計画が再生決議の内容に適合したものとしなければならないこととされている。なお、再生決議の内容との整合性については、明確な基準が定められておらず、都道府県知事等の裁量によるところとなるが、同施行規則第19条に規定している事業計画の「軽微な変更」が、判断に当たっての一つの目安になるものと考えられる。

なお、隣接施行敷地の権利又はマンションの敷地の所有権（底地権）を再生後マンションの区分所有権に権利変換する場合において、当該権利者は組合員とはならないため、組合設立認可時の再生合意者名簿等で当該権利者の同意状況が把握できない。そのため、隣接施行敷地や底地を取り込む前提で事業計画が作成されている場合には、事業計画と合わせて、関係権利者との調整状況が分かる資料（覚書等）の提出を求めることが考えられる。

また、マンション再生円滑化法において、隣接施行敷地とは、「再生前マンションとなるべきマンションの敷地に隣接する土地を合わせて再生後マンションの敷地とする場合における当該土地」と定義されている（再法11①）。マンションの敷地に隣接する土地であればよく、土地の規模・形状や一筆であるかどうかは問われていないため、複数の敷地が一体となった土地を隣接施行敷地として事業を行うことも可能である。

表2-12 事業計画に記載しなければならない事項（再法10①、再省4～12）

| 事項               | 備考   |
|------------------|--|
| 一 再生前マンションの状況    | 再生前マンションの規模、構造及び設備、竣工年月日並びに維持管理の状況を記載しなければならない。（再省4）   |
| 二 再生前マンションの敷地の区域 | 再生前マンションの敷地位置図及び再生前マンションの敷地区域図を作成して定めなければならない。（再省5①）<br>(i) 再生前マンション敷地位置図（再省5②）<br>・縮尺1/25,000以上とし、再生前マンションの敷地の位置を表示した地形図でなければならない。<br>(ii) 再生前マンション敷地区域図（再省5③）<br>・縮尺1/2,500以上とし、再生前マンションの敷地の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。 |
| 三 再建敷地の区域        | 二(i)(ii)の再生前マンション敷地位置図及び敷地区域図に準ずる形で（再省5-2②）、再建位置図及び再建敷地区域図を作成して定めなければならない。（再省5-2①）   |
| 四 再生前マンションの住戸の   | 再生前マンションの住戸の数、住戸の規模、構造及び設備並びに  |

|  |  |   |                                |
|--|--|---|--------------------------------|
| 状況   | 住戸の維持管理の状況を記載しなければならない。(再省6)   |   |                                |
| 五 再生後マンションの設計の概要   | 設計図を作成して定めなければならない。この設計図は次の表に掲げるものとする。(再省7)  |   |                                |
|  | 図面の種類  | 縮尺  | 明示すべき事項                        |
|  | 各階平面図  | 1/500 以上  | 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要         |
|  | 二面以上の断面図   | 1/500 以上  | 縮尺並びに再生後マンション、床及び各階の天井の高さ      |
| 六 再生後マンションの敷地の区域   | 再生後マンション敷地位置図及び再生後マンション敷地区域図を作成して定めなければならない。(再省8①)<br>(i) 再生後マンション敷地位置図(再省8②)<br>・二(i)の再生前マンション敷地位置図に準ずる<br>(ii) 再生後マンション敷地区域図(再省8②)<br>・二(ii)の再生前マンション敷地区域図に準ずる |   |                                |
| 七 事業施行期間   | —  |   |                                |
| 八 資金計画   | 収支予算を明らかにして定めなければならない。(再省9)<br>具体的には、事業施行期間、収入金、支出金、支出金明細、資金調達計画、補助金算出根拠等を明らかであることが必要。   |   |                                |
| 九 その他国土交通省令で定める事項(再省10)<br>(i) 再生後マンションの附属施設の設計の概要<br>(ii) 再生後マンションの敷地の設計の概要 | (i) 再生後マンションの附属施設の設計の概要(再省11)<br>設計図を作成して定めなければならない。この設計図は次の表に掲げるものとする。  |   |                                |
|  | 図面の種類  | 縮尺  | 明示すべき事項                        |
|  | 各階平面図  | 1/500 以上  | 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要         |
|  | 二面以上の断面図   | 1/500 以上  | 縮尺並びに再生後マンションの附属施設、床及び各階の天井の高さ |
|  | (ii) 再生後マンションの敷地の設計の概要(再省12)<br>設計図を作成して定めなければならない。この設計図は次の表に掲げるものとする。   |   |                                |
|  | 図面の種類  | 縮尺  | 明示すべき事項                        |
| 平面図  | 1/500 以上   | 縮尺、方位並びに再生後マンション、その他の建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設並びに広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の |                                |

|  |  |  |    |
|--|--|--|----|
|  |  |  | 位置 |
|--|--|--|----|

#### 〔第四号〕 隣接施行敷地の状況

四 再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実にあること。

隣接地を活用した再生の場合、再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地において、除却又は移転をすることができるかどうか確実にない工作物が存する場合には、当該工作物が物理的にマンション再生事業の施行の障害となるおそれがあり、適正な事業施行期間や資金計画を確保することが困難になるものと考えられる。

このため、マンションの再生の円滑化を図るため、隣接施行敷地において、建築物その他の工作物が存しないこと、また、当該敷地に建築物その他の工作物が存する場合は、これを確実に除却又は移転することが必要とされている。

隣接施行敷地の状況については、マンション再生円滑化法施行規則第3条第1項第4号に規定する書類（具体的には、隣接施行敷地において建築物その他の工作物が配置されているかを表す図面及び土地建物登記簿謄本）により確認することとなる。この際、建築物その他の工作物が存する場合には、当該建築物等の所有者がこれを除却することの同意書をもって確認し、また、当該建築物等に借家権者がいる場合には、借家権者の明渡し同意書をもって確認することが考えられる。

#### 〔第五号〕 再生前マンションの住戸数等

五 再生前マンションがある場合にあっては当該再生前マンションの住戸の数、再建敷地がある場合にあっては当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数が、【国土交通省令で定める数（再省13）＝5】以上であること。

住宅政策上の観点からマンションの再生の円滑化を図るため、法により特別の措置を講ずるだけの最低限の公共性・公益性を存することを担保するための要件である。建替え及び建物更新においては、再生前マンションの住戸数を確認し、再建においては、これに相当するものとして、当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数を確認する。

なお、隣接するマンションと共同でマンション再生事業を実施する場合には、2以上の建替え等決議マンションの全体住戸数の合計が5戸以上であることが要件となる。

#### 〔第六号〕 再生前マンションの住戸の規模等を鑑みた建替え又は更新の必要性

六 再生前マンションがある場合にあっては、当該再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、そのマンションの建替え又はマンションの更新を行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。

第五号と同様の趣旨で設けられた要件である。具体的には、再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の老朽化の状況等から当該マンションの建替え又は建物更新を行うことが、良好な居住環境の確保のために必要であるかどうかを確認する。

この基準は、定量的な基準が定められておらず、都道府県知事等の裁量によるところとなるが、多くの場合には、老朽化したマンションは建替え又は建物更新によって、居住環境は向上するものであると考えられる。例えば、新築したばかりのマンションにおいて、何ら不具合がないにも関わらず建替え又は建物更新を行う場合など、通常はあまり想定されない、建替え等の必要性の乏しいケースを排除するための規定である。

#### [第七号] 再生後マンションの住戸数

七 再生後マンションの住戸の数が、【国土交通省令で定める数（再省 14） = 5】以上であること。

第五号及び第六号と同様の趣旨で設けられた要件である。

#### [第八号] 再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備に関する基準

八 再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して【国土交通省令で定める基準（再省 15）】に適合するものであること。

第 15 条 法第十二条第八号の国土交通省令で定める再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備の基準は次のとおりとする。

一 各戸が床面積（再生後マンションの共用部分の床面積を除く。以下この条において同じ。）四十平方メートル（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）がない者（以下この条において「単身者」という。）の居住の用に供する住戸にあつては、二十五平方メートル）以上であること。ただし、居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸（単身者の居住の用に供するものを除く。）にあつては、当該住戸の床面積を三十平方メートル以上とすることができる。

二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第九号の二イに掲げる基準に適合する建築物、当該建築物以外の建築物で同条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の建築物として次に掲げる要件に該当するものであること。

イ 外壁及び軒裏が、建築基準法第二条第八号に規定する防火構造であること。

ロ 屋根が、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百三十六条の二の二第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

ハ 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に十五分間以上耐える性能を有するものであること。

ニ イからハまでに掲げるもののほか、建築物の各部分が、防火上支障のない構造であること。

- 三 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
- 2 前項第一号の規定にかかわらず、住宅事情の実態により必要があると認められる場合においては、法第十二条第一項第八号の国土交通省令で定める再生後マンションの住戸の規模の基準を、各戸の床面積が四十平方メートル（単身者の居住の用に供する住戸にあつては、二十五平方メートル）以下で都道府県知事等が定める面積以上であることとすることができる。この場合においては、併せて、居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸（単身者の居住の用に供するものを除く。）にあつては、当該住戸の床面積を三十平方メートル以下で都道府県知事等が定める面積以上とすることができる旨を定めなければならない。

第五号から第七号までと同様の趣旨で設けられた要件である。マンション再生円滑化法施行規則第 15 条に、①住戸の規模（第 1 項第 1 号、第 2 項）、②構造（第 1 項第 2 号）及び設備（第 1 項第 3 号）の具体的な基準が定められている。

#### ①住戸の規模

住戸の規模の基準（いわゆる「住戸面積基準」）については、表 2-13 のとおり、面積水準が求められており、従前マンションの住戸面積が原則の基準である 40 m<sup>2</sup>に満たない場合には、この基準に適合するように、各住戸の計画を策定する必要がある。他方、再生後マンションの区分所有権を取得する予定の者に過大な負担を与えないよう、住戸の種別に応じて面積基準の緩和が措置されている。

表 2-13 住戸面積基準の概要

| 住戸の種別                                   | 最低面積                      |
|---|---------------------------|
| ①基本                                     | 40 m <sup>2</sup> 以上      |
| ②単身者向け住戸                                | 25 m <sup>2</sup> 以上      |
| ③居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる場合 | 30 m <sup>2</sup> 以上      |
| ④住宅事情の実態により必要があると認められる場合                | 上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上 |

それぞれの住戸の種別に該当するかの判断や留意点については、令和 8 年 3 月 31 日付で国土交通省住宅局長から各都道府県知事等あてに「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令の施行について（技術的助言）（国住参マ第 298 号）」（以下「面積基準通知」という。）が通知されており、運用に当たっての考え方が示されている。

なお、住戸の種別への該当性の確認を行うタイミングについては、再生組合の設立認可等の時

点で判断する必要があり、その時点で事業完了後の居住予定の者の個別事情を判断することは難しいことから、事業計画や当該住戸を取得する予定の者からの申出によって確認することで足りるものと考えられる。

また、このような再生後マンションの住戸面積等の基準については、施行者が権利変換計画の登記を行う際の登録免許税の免税等の税制上の特例措置の適用を受けようとする場合においても、要件となっていることにも留意が必要である。この特例の適用にあたっては、都道府県知事等の証明が必要となり、なお、証明事務及び当該証明事務に要する様式については、「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及び敷地分割事業に係る税制上の特例措置に関する証明事務について」で示されている。

### (i) 単身者向け住戸

表2-14 「単身者向け住戸」の運用について

#### ○面積基準通知（抜粋）

#### 第2 単身者の居住の用に供する住戸の床面積に係る基準（25㎡以上）について

##### 一 「単身者向け住戸」の判断について

再生後マンションの住戸の床面積に係る基準は、再生組合の設立認可等に当たって、事業計画の内容が、再生法による権利変換等の特別な措置を講ずるだけの公共公益性が存することを担保するために設けられているものである。このうち、単身者向け住戸の床面積に係る基準については、マンション再生事業完了後に単身者が居住する予定の住戸の面積について、世帯人数との関係に着目して、健康で文化的な住生活を営む基礎として最低限必要と考えられる25㎡以上まで引き下げているものである。

このため、「単身者向け住戸」であるかどうかは、再生組合の設立認可等の時点の計画に基づき判断する必要があり、マンション再生事業の事業計画において、再生後マンションの住戸が「単身者向け住戸」として計画されていることを確認することとなる。

例えば、事業計画に記載すべき再生後マンションの設計の概要を定めるために作成される設計図において、「単身者向け住戸」である旨が記載されているかどうかを確認するとともに、当該住戸を取得する予定の者からの申出により当該住戸に居住する予定の者等を確認する方法が想定される。

##### 二 「単身者向け住戸」の判断に当たっての留意事項

「単身者向け住戸」は、再生後マンションの住戸が「単身者向け住戸」として計画されているかどうかによって判断されるものであることから、当該住戸の床面積に係る基準は、当該住戸がいわゆる権利床（再生後マンションの住戸であって、第3の1の一に規定する区分所有者等が区分所有権を有することとなるもの。以下同じ。）であるかどうかによらず適用できる。

#### 第4 その他

##### 一 再生法施行規則第15条第1項の運用関係

## 1 単身者向け住戸について

再生組合の設立認可等に当たって、再生後マンションの良好な居住環境の確保を図る観点や都道府県知事等における住宅政策上の方針等を踏まえ、「単身者向け住戸」についても、基準である 25 ㎡を上回る面積水準の住戸を建築することについて、助言又は指導を行うことは差し支えない。

ただし、「単身者向け住戸」であると判断される場合には、単身者向け住戸の床面積に係る基準（25 ㎡以上）が適用できることに十分留意されたい。

## 2 （略）

面積基準通知第 2 の二に記載のとおり、「単身者向け住戸」の基準は、権利床だけでなく、保留床についても適用対象になり得るものとされている。なお、この権利床には、自己居住用権利床（従前区分所有者が取得する再生後マンションの住戸）だけでなく、賃貸用権利床（従前区分所有者が取得し、別の者に賃貸する再生後マンションの住戸）も含むものと解されている。

このため、同通知第 2 の一に記載の「当該住戸を取得する予定の者からの申出により当該住戸に居住する予定の者等を確認する方法」については、自己居住用権利床を取得する予定の従前区分所有者からの申出のみならず、賃貸用権利床や保留床を取得する予定の者から、これらの住戸を単身者向けに賃貸又は分譲する予定である旨等の申出を受けることも想定される。

また、単身者向け住戸が生じることに伴い、その上下階の住戸についても、床面積を 40 ㎡未満とせざるを得ない場合については、面積基準通知第 3 の一の 3 後段（表 2-15）に記載のとおり、「特別の事情」となり得るものと整理されている。

### （ii）特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸

表 2-15 「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」の運用について

#### ○面積基準通知（抜粋）

第 3 居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の床面積に係る基準（30 ㎡以上）について

##### 一 「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」の判断について

居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ない場合とは、マンションの老朽化等によりマンションの建替え等が早急に必要で区分所有者も建替え等を希望する状況があるにもかかわらず、個別の区分所有者等の事情又は当該マンションの事業計画上の事情により、再生後マンションの住戸の床面積として原則求められる基準（40 ㎡以上）に適合させることが困難な場合や不合理な場合が該当し、具体的には以下のような例が想定される。

1 再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等が従前資産額をもって取得できる住戸の床面積が 40 ㎡に満たず、これを 40 ㎡以上とするための自己負担が困難な場合

再生前マンション（建替前マンション及び更新前マンションを総称していう。以下同じ。）の区分所有権を有する区分所有者等（敷地共有持分等を有する者又は隣接地権者若

しくは底地権者を含む。以下同じ。)が、マンション再生事業に参加するかどうかの判断に当たっては、自己負担額の多寡が判断要素の一つとなる。ただし、この自己負担額の多寡は、各区分所有者等の年齢、所得等の状況により異なるものであり、一律の基準を設けることは困難である。

このため、1の場合において、例えば、当該区分所有者等から「マンション再生事業に参加する意向はあるものの、追加の自己負担が困難であり、やむを得ず40㎡未満の住戸を取得する予定である」旨の申出があった場合には、「特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸」と判断して差し支えない。

- 2 再生前マンションが容積率制限超過等による既存不適格マンションであって、容積率制限の緩和等に関する総合設計制度等の活用や、隣接地の取込み等により、最大限効率的な事業計画としても、再生後マンションの床面積を十分に確保できないことにより、全部の住戸の床面積を40㎡以上とすることが困難である場合

この場合、マンション再生事業の事業計画について、最大限効率的な内容としたことの確認をもって「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが可能である。

- 3 再生後マンションの全部又は一部の住戸の床面積を40㎡未満とすることが、効率的な事業計画とする上で有効であり、これにより再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担軽減につながる場合

マンション再生事業の事業計画については、当該マンションの立地や販売価格等によっては、再生後マンションの全部又は一部の住戸の床面積を30㎡以上40㎡未満とすることで、全ての住戸の床面積を40㎡以上とする場合と比べ、効率的な事業計画となる場合があり得る。このような場合、再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担軽減につながることを確認することにより、「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが可能である。

また、第2の「単身者向け住戸」又は第3の一の1、2若しくは3前段の「特別の事情」により、再生後マンションにおいて、床面積40㎡未満の住戸が発生する場合、建築構造上の制限等により、例えば当該住戸の上下階などにおいても同規模の住戸とならざるを得ない場合が想定される。このような場合に、当該住戸の床面積を制限することは、著しく経済合理性を欠き、再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担の増大につながると考えられるところ、建築構造上の制限等の確認をもって「単身者向け住戸」又は「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが可能である。

#### 第4 その他

- 一 再生法施行規則第15条第1項の運用関係

- 2 特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸について

特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸の判断に当たって、第3の一及び二に掲げる基準のほか、都道府県知事等における住宅政策上の方針等を踏まえた判断を行うことも差し支えない。この場合においても、再生法の趣旨を踏まえ、老朽化マンションの再生を阻害することのないよう十分留意されたい。

面積基準通知第3の一の2に記載の「最大限効率的な内容としたことの確認」をするための方法としては、例えば、

- ・総合設計制度の活用や隣接地の取込み等の再生後マンションの床面積を確保するための手法を活用していない場合：これらの手法を活用しない理由
- ・これらの手法を既に活用している場合や活用予定の場合：事業計画上、これ以上の緩和等を受けることが困難な理由

などの説明資料を求めることにより、「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが考えられる。

また、第3の一の3の前段に記載の「再生前マンションの区分所有権を有する区分所有者等の負担軽減につながることを確認」するための方法としては、例えば、全ての住戸で「特別の事情」が認められないとした場合、すなわち、単身者向けの住戸を除く住戸の床面積が40㎡以上となる場合の仮想的な事業計画を作成し、その場合の区分所有者等の平均負担額を算定した上で、申請上の事業計画における区分所有者等の平均負担額との比較を行う方法が想定される。こうした旨の説明資料を求めることにより、「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが考えられる。

さらに、上記のような理由により、一部の住戸の床面積を40㎡未満とする場合、建築構造上の制限等（建物の構造や設備配管の経路等の様々な制限）によって、当該住戸の上下階等においても、同規模の住戸とせざるを得ない場合が想定される。この「建築構造上の制限等の確認（第3の一の3の後段）」をするための方法としては、例えば、第2の「単身者向け住戸」又は第3の一の1、2若しくは3前段の「特別の事情」により40㎡未満とした住戸の位置、及び建築構造上の制限等により、当該住戸と同規模にせざるを得ない住戸の範囲を明示した設計図やその理由書等を求めることにより、「特別の事情」に該当するかどうかを判断することが考えられる。

## ②住戸の構造及び設備

住戸の構造及び設備については、

- ・構造：耐火構造又は準耐火構造の建築物等であること
- ・設備：各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること

が求められており、設計図等で確認をする必要がある。

### [第九号] 事業施行期間の適切性

九 事業施行期間が適切なものであること。

マンション再生事業の施行により関係権利者の地位を長期間不安定なままにしておくことは適切ではないため、できる限り事業施行期間が短いものであることが必要であり、この観点から事業施行期間が適切に定められていることを確認する。ただし、適切な事業施行期間は、マンション再生事業の内容によって異なるため、審査に当たっては、個別の事業の事情等も踏まえて判断することが必要である。

## 〔第十号〕 事業遂行に必要な経済基礎・能力

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

事業計画の経済的実現可能性等を確保するための要件である。

具体的には、事業計画における収入金と支出金の収支均衡が求められ、かつ、収入面における実現可能性等が求められることとなる。

マンション再生事業における事業資金は、保留床処分金、保留敷地処分金、参加組合員を除く組合員の賦課金、前払い清算金（増床負担金）、参加組合員の分担金及び補助金等で賄われ、保留床の確保が難しい等参加組合員の参加が見込めない場合には、組合員の賦課金と補助金で賄われることとなる。また、これらとは別に、参加組合員を除く組合員は、一般的には従前住戸の明渡しに伴う引越し及び仮住居の費用（家賃等）を負担することとなる。すなわち、事業を遂行するために必要な経済的基礎については、参加組合員がいる場合には、参加組合員の経営状況の健全性等を確認、組合員の賦課金等の負担能力と融資の見込みを確認する必要があると考えられる。

他方、参加組合員となるデベロッパー等の事業参入が見込めない再生前マンションの場合には、組合員の自己負担のみで事業資金を賄うか、再生組合が自力で資金調達や保留床処分を行う等、参加組合員なしでの建替え事業、いわゆる自主建替えを行うこととなる。自主建替えを行う場合には、資金面での課題を抱えることが多く、特に収入面における実現可能性を確認することが必要である。資金調達の状況を確認するほか、今後、借入れを見込んでいる場合には、金融機関等との調整状況を確認する。また、保留床処分を行う場合には、販売会社との連携状況などを含め、処分の実現可能性を確認する。

また、保留敷地の処分を行う場合には、原則として公募を行うことが必要となるため、この段階では、事業者へのヒアリングの状況や専門家の見解等によって、処分の実現可能性を確認する。ただし、組合設立時点で、組合員の全員合意等により、保留敷地の処分先が決まっている場合には、保留敷地の処分を行う予定の事業者との覚書等によって、実現可能性を確認することも可能である。

事業を的確に遂行するために必要なその他の能力については、事業を遂行する上で必要となる法律や建築の専門知識と、区分所有者等の意見調整、保留床の処分等を担う能力を、外部からの協力も含めて再生組合が有していることを確認する必要があると考えられる。

## 〔第十一号〕 基本方針との関係性

十一 その他基本方針に照らして適切なものであること。

マンション再生円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が策定する「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針（基本方針）」の内容に照らして適切なものであることを指している。

具体的には、基本方針第三において「マンション再生事業その他のマンションの建替え、マン

ションの更新又はマンションの再建に関する事業の円滑な実施に関する事項」を、第四において「再生マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項」を、第五において「マンションの建替え又はマンションの更新が行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項」を規定していることを踏まえ、表2-16の内容について、確認を行うことが必要である。事業を円滑に進めていくに当たって疑義がある場合等、それぞれの状況を鑑みて確認する。

また、基本方針第四では、「マンション再生事業の施行者等が取り組むべき事項」として、「マンションが区分所有法第62条第2項各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で建物更新決議をしたときは、マンションの更新により、当該事由の解消に努めることとする。」としている。このため、マンション更新事業において、耐震性不足等に該当するとして4分の3以上で更新決議をした場合には、当該要件に該当するマンションの再生の円滑化を図るため、多数決要件の緩和を可能としていることを踏まえ、その事象を解消するための方策が記載されていることを確認する必要がある。

表2-16 基本方針の記載内容（施行者等が取り組むべき事項）

|   |
|---|
| <p>第三 マンション再生事業その他のマンションの建替え、マンションの更新又はマンションの再建に関する事業の円滑な実施に関する事項</p> <p>1 マンション再生事業の施行者等が取り組むべき事項</p> <p>イ 再生決議後において建替え、更新又は再建に関する事業の方法を円滑かつ迅速に決定するよう努めることとする。</p> <p>ロ 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。）第六十三条第五項又は法第十五条第一項若しくは法第六十四条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、先行事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等の時価を適正に評価しなければならない。</p> <p>ハ 法第十五条の二第一項に規定する賃貸借の終了請求権の行使に当たっては、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を賃借人に対して支払わなければならない。</p> <p>ニ 建替え工事又は更新工事の期間中の仮住居の確保に際して、適切な住宅のあっせん又は提供に努めることとする。</p> <p>ホ 居住環境を改善するためにマンションの各戸の床面積を増やす場合等にあつては、隣接する土地を隣接施行敷地としてマンション再生事業の区域に組み入れる方法、隣接する土地をあらかじめ区分所有法第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該土地の地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替え、更新又は再建を円滑に行うことが望ましい。</p> <p>ヘ 借地権設定型のマンションの建替え等にあつては、区分所有者、底地権者等の意向を踏まえ、底地をマンション再生事業に組み入れて権利変換を実施する方法等により、建替え、更新又は再建を円滑に行うことが望ましい。</p> <p>ト 同一敷地に存する複数のマンションの建替え、更新又は再建に当たっては、敷地の規</p> |
|---|

模等を勘案の上、当該複数のマンションの建替え、更新又は再建を目的とする一のマンション再生組合を設立することにより、効率的な建替え、更新又は再建に努めることとする。

チ マンション再生組合の組合員は、マンション再生事業の円滑な実施のためマンション再生組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

## 2 (略)

### 第四 再生マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

#### 1 マンション再生事業の施行者等が取り組むべき事項

イ 事業計画の策定等に当たっては、従前の床面積、居住者の世帯構成、区分所有者の資金力等を総合的に考慮し、適切な住戸規模とするよう努めることとする。

ロ 再生マンションについて、耐久性、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー対応、防犯性等良好な居住環境を備えたものとなるよう努めることとする。

ハ 市街地の環境の向上に寄与する空地等を備えたものとなるよう努めることとする。

ニ 必要に応じ、保育所、介護サービスを行う施設その他マンションの居住者や地域住民の生活を支援する施設の併設に努めることとする。

ホ 法第六十三條の五十六第一項に規定する除却等の必要性に係る認定（以下「要除却等認定」という。）を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の建替えにより新たに建築されるマンション又は更新がされた後の要除却等認定マンションが、再び要除却等認定の基準に該当することのないよう、適切な配管設備の整備やバリアフリー化に努めることとする。

ヘ マンションが区分所有法第六十二條第二項各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で建物更新決議をしたときは、マンションの更新により、当該事由の解消に努めることとする。

## 2 (略)

### 第五 マンションの建替え又はマンションの更新が行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

#### 1 マンション建替事業又はマンション更新事業の施行者等が取り組むべき事項

イ 早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者又は借家権者の意向把握を行うとともに、区分所有者又は借家権者に対する相談窓口の設置を行うよう努めなければならない。

ロ 代替住宅の確保に際して、そのあっせん、情報提供等により借家権者及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

## 2 (略)

### (5) 特定行政庁への協議（再生決議の要件への該当性）

都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、表2-17に掲げる事業を行う組合の設立についての認可の申請があった場合において、当該認可をしようとするときは、当

該申請が「再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること（再法 12①Ⅱ）」に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならないこととされている。

当該要件は、(4) [第二号] のとおり、「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」を確認するために設けられたものである。

また、客観的要件については、要除却等認定基準と同様であることから、認可権者が客観的要件の該当性を判断するに当たり、審査を効率的に進めるため、要除却等認定の主体である特定行政庁に意見を求めるための協議規定が設けられている。

なお、要除却等認定を受けているマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）については、認定時に特定行政庁が確認を行ったものであることから、協議の対象からは除外されている。

都道府県知事等は、申請資料の内容に疑義等がある場合においては、申請者に追加資料を求める等、認可権者として審査基準に該当することの事前確認を行い、協議書（参考：マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式）に「客観的事由に該当することを証する書類（再省 3 ①Ⅲ）」を添付して協議を行う。なお、特定行政庁において、該当性の確認に一定の時間を要するため、都道府県知事等は認可申請があった場合には早期に確認・協議をすることが望ましい。

協議を受けた特定行政庁は、要除却等認定の審査と同様にその該当性について確認を行った上で、意見の有無を都道府県知事等に回答（参考：マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式）する。

表 2-17 組合の設立認可申請時に特定行政庁への協議が必要な事業（再法 12②）

| 事業種別                        | 要件  |
|-----------------------------|---|
| マンション建替事業                   | 客観的要件に該当するものとして、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で、建替え決議がされたマンションに係るもの                  |
|                             | 団地内建物の全てが客観的要件に該当するものとして、団地内建物の区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で、一括建替え決議がされたマンションに係るもの |
| マンション更新事業                   | 客観的要件に該当するものとして、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で、建物更新決議がされたマンションに係るもの                 |
| ※ いずれの場合も要除却等認定マンションは除く。    |   |
| ※ 「区分所有者」には議決権を有しないものは含まない。 |   |

## 2. 2. 2. 事業計画の縦覧と意見書の処理

### (1) 事業計画の縦覧

都道府県知事等は、申請内容が認可基準に適合すると認めた場合、再生前マンションの敷地又は再建敷地（隣接施行敷地を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は事業計画を2週間公衆の縦覧に供し、当該所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に事業計画を2週間公衆の縦覧に供させなければならない（再法 11①、12）。

市町村長は、事業計画を公衆の縦覧に供するときは、あらかじめ、「縦覧の開始の日」、「場所及び時間」を公告しなければならない（再令 1）。

### (2) 事業計画に対する意見書の処理

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

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

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

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

## 2. 2. 3. マンション再生組合設立認可の公告

都道府県知事等は、前記の手続きの後、申請内容が認可基準に該当する場合は、マンション再生組合の設立を認可しなければならない（再法 12①）。

都道府県知事等は、マンション再生組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、表 2-18 に掲げる事項を公告しなければならない（再法 14①、再省 16）。この公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならないこととされている（再省 105①）。

表 2-18 マンション再生組合設立認可の際に公告すべき事項

|                        |
|------------------------|
| (再法 14①)               |
| 一 組合の名称                |
| 二 再生前マンションの名称及びその敷地の区域 |
| 三 再建敷地の区域              |
| 四 再生後マンションの敷地の区域       |

五 事業施行期間

六 その他国土交通省令で定める事項

(再省 16①)

- 一 事務所の所在地
- 二 設立認可の年月日
- 三 事業年度
- 四 公告の方法
- 五 権利変換又は借家権の取得を希望しない旨の申出をすることができる期限

さらに、都道府県知事等は、当該公告をしたときは、表 2-19 のとおり、その公告の内容等について、その公告をした日から起算して 30 日間、再生前マンションの敷地等の適当な場所に掲示するとともに、当該都道府県（市の区域にあっては、当該市）のウェブサイトに掲載して公衆の閲覧に供しなければならない（再省 105②）。

表 2-19 マンション再生組合設立認可の公告をしたときの掲示の方法（再省 105②）

(掲示内容)

- ・公告の内容
- ・再生前マンションの敷地の区域、再建敷地の区域又は再生後マンションの敷地の区域

(期間)

- ・公告をした日から起算して 30 日間

(掲示場所)

- ・再生前マンションの敷地、再建敷地又は隣接施行敷地の区域内の適当な場所
- ・当該都道府県（市の区域にある場合は、当該市）のウェブサイト

## 2. 2. 4. 図書の送付・縦覧

都道府県知事等は、マンション再生組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、関係市町村長に表 2-20 に掲げる事項を表示する図書を送付しなければならない（再法 14①、再省 17）。

表 2-20 マンション再生組合設立認可の際の関係市町村長への送付図書に表示すべき事項

(再法 14①)

- 一 再生前マンションの名称及びその敷地の区域
- 二 再建敷地の区域
- 三 再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(再省 17①)

- 一 再生後マンションの附属施設の設計の概要
- 二 再生後マンションの敷地の設計の概要

市町村長は、図書の送付を受けたときは、直ちに、その図書を公衆の縦覧に供する旨及び縦覧の場所及び時間を公告する（再令 2）とともに、事業が行われている間、当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない（再法 14③）。

## 2. 2. 5. 理事長の氏名等の公告

マンション再生組合は、設立認可がされた後、当該組合において、理事長が定められることとなるが、理事長の氏名及び住所を、（再生前マンション又は再建敷地が町村の区域にある場合には、町村の長を経由して）都道府県知事等に届け出なければならない（再法 25①）。

都道府県知事等は、届出があったときは、遅滞なく、理事長の氏名及び住所を公告しなければならない（再法 25②）。この公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならないこととされている（再省 105①）。

## 2. 2. 6. 定款・事業計画の変更の認可

### （1）定款又は事業計画の変更の認可手続き

マンション再生組合は、定款又は事業計画を変更しようとするときは、表 2-7 に掲げる書類を添付して認可申請書を提出し、都道府県知事等の認可を受けなければならない（再法 34①）。

この申請は、設立認可の申請の際の手続きに従い、当該マンションの所在する市町村の長を経由して行わなければならない（再法 34②、9⑥）、認可の基準に従って審査するほか（再法 34②、12）、都道府県知事等は当該申請に係る認可をしたときは、遅滞なく、所定の事項を公告するとともに、関係市町村の長に所定の図書を送付しなければならない（再法 34②、14）。

### （2）縦覧手続きが必要な事業計画の変更

事業計画の変更（表 2-2 1 に掲げる「軽微な変更」を除く。）については、マンションの所在が市の区域にある場合、市の場合は当該市の長が 2 週間公衆の縦覧に供し、当該所在地が町村の区域にある場合は都道府県知事が、当該町村の長に 2 週間公衆の縦覧に供させ、関係権利者からの意見書の提出を受けなければならない（再法 34②、11）。

表 2-2 1 縦覧手続き等を要しない事業計画の軽微な変更（再省 19）

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

### (3) 新たに再生決議マンション等を追加する場合の手続き

また、組合が定款及び事業計画を変更して、新たに再生前マンション又は再建敷地に追加しようとする場合には、新たに再生前マンションとなるべきマンション等の再生合意者による集会決議（再生合意者及びその議決権の過半数を有する者等が出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数決）が必要となる（再法34②、9②～④及び9-2～9-5）。

### (4) 債権者の同意が必要な場合の手続き

以下のいずれかの場合において、マンション再生事業のための借入金があるときは、その変更又は縮減について、債権者の同意を得なければならないこととされている（再法34③）。これらの変更は、マンション再生事業の採算上大きな影響をもたらすなど債権者にとって重大な関心事であるため、同意を要することとして、その権利保護を図っているものである。

- ①事業に要する経費の分担について定款又は事業計画を変更しようとする場合
- ②再生前マンション又は再建敷地の数を縮減しようとする場合

## 2. 2. 7. 個人施行のマンション再生事業の認可

### (1) 個人施行のマンション再生事業とは

マンション再生事業を施行する方法としては、マンション再生組合を設立するほかに、区分所有者又はその同意を得た者が、1人又は数人共同してマンション再生事業を遂行する方法もある（再法5②）。この場合の施行者を個人施行者という（第2章第1節第3款）。

### (2) 個人施行と組合施行の違い

個人施行の場合においては、施行者以外の区分所有者全員の同意があれば、マンション再生事業を実施することができ、区分所有法に基づく建替え決議等は不要とされている。また、全員同意があれば、いわゆる任意のマンションの再生も可能であり、区分所有者が少ない場合などにおいては、意見交換を通じて意思統一を図り、事業を進めていくことになるため、迅速に事業を進めることができる。

他方、その場合においては、組合施行で措置されている「権利変換手続」が利用できず、区分所有権や借家権・担保権などの権利を一括して新たなマンションに移行できないため手続きが煩雑となるおそれもある。

表2-22 個人施行と組合施行の比較

| 施行者  | 認可 | 認可関係書類          | 再生同意  | 意思決定   | 権利変換 |
|------|----|-----------------|-------|--------|------|
| 組合施行 | 必要 | 事業計画、<br>定款     | 4/5以上 | 総会・理事会 | あり   |
| 個人施行 | 必要 | 事業計画、<br>規準（規約） | 全員    | 全員     | あり   |
| 任意施行 | 不要 | —               | 全員    | 全員     | なし   |

### (3) 個人施行の認可基準

都道府県知事等は、個人施行でマンション再生事業を実施する（再法 45①）認可の申請があった場合には、表 2-23 の第 1 号～第 6 号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされている（再法 48①）。

また、個人施行の認可を申請しようとする者は、再生前マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者がある場合は全員同意を得なければならないが、次に掲げる者については、同意を得ることは不要とされている（再法 45②）。

- ・更新前マンションとなるマンションの敷地に関する区分所有者以外の関係権利者等（マンション更新事業においては、マンションの敷地の利用に影響を及ぼすことがないため）
- ・その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗することができない者

表 2-23 個人施行の認可基準（再法 48①）

|  |
|--|
| 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。   |
| 二 再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地に再生決議があるときは、当該再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。 |
| 三 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。                                      |
| 四 事業計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があること。                           |
| 五 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。                                   |
| 六 マンション再生円滑化法第 12 条第 1 項第 4 号から第 11 号までに該当すること。                                |

### (4) 認可の手続き

個人施行の認可の申請をするに当たっては、1 人で遂行する場合には「規準」及び「事業計画」を定め、数人共同して施行する場合には、「規約」及び「事業計画」を策定して都道府県知事等の認可を受ける必要がある（再法 45①）。都道府県知事等の認可に関しては、組合設立認可の場合の定款及び事業計画と同様の審査を行うこととなる（再省 22、23）。

また、都道府県知事等は申請内容が認可基準に該当するとして、認可をしたときは、遅滞なく、公告をしなければならない。（再省 27）

表 2-24 規準又は規約に記載する事項（再法 46）

|  |
|--|
| 一 再生前マンションの名称及びその所在地又は再建敷地の所在地             |
| 二 マンション再生事業の範囲                             |
| 三 事務所の所在地                                  |
| 四 事業に要する経費の分担に関する事項                        |
| 五 業務を代表して行う者を定めるときは、その職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方 |

法に関する事項

六 会議に関する事項

七 事業年度

八 公告の方法

九 その他国土交通省令で定める事項

(再省 24)

一 審査委員に関する事項

二 会計に関する事項

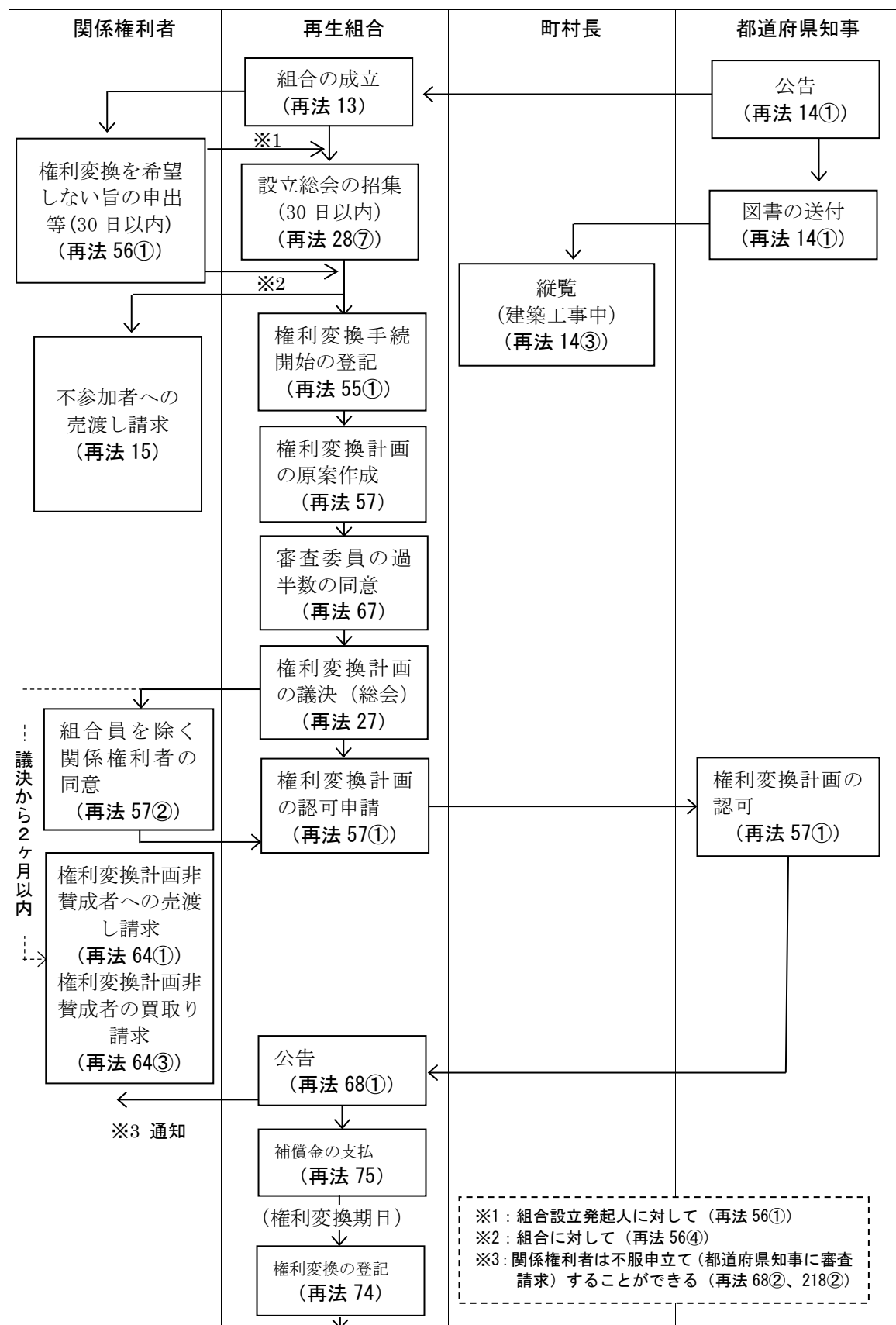
#### (5) 個人施行の事業の廃止及び終了

個人施行者は、マンション再生事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について事業の完成が不能であることを明らかにする書類又は事業の完成を明らかにする書類を添付し、都道府県知事等の認可を受けなければならない(再法 54①、再省 23③)。

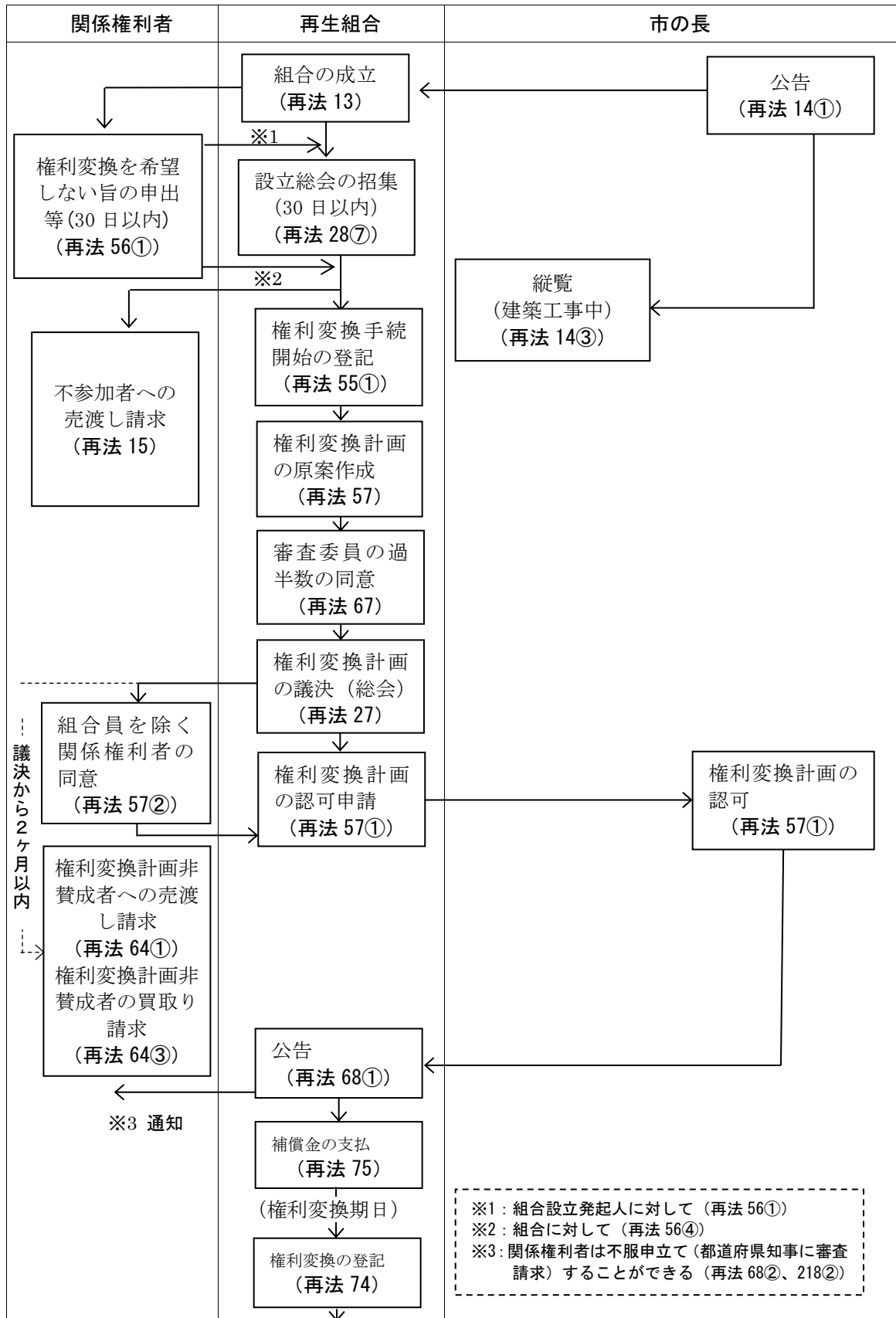
また、マンション再生事業を廃止しようとするときは、マンション再生事業の施行のための借入金がある場合、事業の廃止について債権者の同意を得る必要がある(再法 54②)。

## 2. 3. 権利変換計画の認可

(事業を実施するマンションの所在地が市の区域以外の場合)



(事業を実施するマンションの所在地が市の区域の場合)



## 2. 3. 1. 権利変換計画の認可

### (1) 権利変換計画の認可申請に必要な要件

施行者は、権利変換を希望しない旨の申出等の手続きに必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならないが、都道府県知事等の認可を受けなければならない（再法 57①）。

権利変換計画の認可の申請に当たっては、権利変換計画について、あらかじめ総会の議決を経るとともに、原則として、再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない（再法 57②）。

この総会の議決については、組合員の議決権及び持分割合の各 5 分の 4 以上の賛成を得る必要がある（再法 30③）。ただし、再生前マンションについて、客観的要件に該当することにより多数決割合を各 4 分の 3 以上に緩和して建替え決議等があった場合には、この総会の議決についても、組合員の議決権及び持分割合の各 4 分の 3 以上の賛成を得ることで足りる（再法 30④）。さらに、政令指定災害で被災したマンションについて、被災区分所有法の規定により、多数決割合を 3 分の 2 以上に緩和して建替え決議等があった場合には、この総会の議決についても、組合員の議決権及び持分割合の各 3 分の 2 以上の賛成を得ることで足りる（再法 30⑤）。

また、権利変換計画を定めようとするときは、審査委員の過半数の同意も必要となる（再法 67）。

### (2) 権利変換計画認可申請の提出書類

権利変換計画の認可を申請する者は、権利変換計画（配置計画図、権利変換計画書）に、表 2-25 に掲げる書類を添付して、認可申請書とともに、提出する必要がある（再法 57①③、再省 32）。

なお、権利変換計画について、区分所有者等以外の権利を有する者から同意を得られないときは、「同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面」の添付が必要となる（再法 57③）。また、区分所有者等以外の権利者を確知できないときは、「確知できない理由を記載した書面」の添付が必要となる（再法 57④）。

表 2-25 権利変換計画認可申請書に添付する書類（再省 32）

|   |  |
|---|--|
| 一 | 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類   |
| 二 | 権利変換の計画の決定（変更）についての総会の議決を経たことを証する書類  |
| 三 | 再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類 |
| 四 | 団地型マンションにおいて建替えを行う場合には、建替え承認決議を得たことを証する書類  |
| 五 | 団地型マンションにおいて再建を行う場合には、再建承認決議を得たことを証する書類  |
| 六 | 再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権における担保権等の登記に係る権利の必要な定めをするときは、関係権利者の意見の概要を記載した書類   |

なお、具体的には表 2-26 のような書類が必要となる。

表 2-26 権利変換計画認可申請のための書類の具体的内容

| 認可申請のための書類                                |  | 様式       |
|---|--|----------|
| 認可申請書<br>(再省 32)                          | 権利変換計画認可申請書  | 参考様式 5-① |
| 権利変換計画                                    | 配置設計図 (再省 33①②)  |          |
|   | 権利変換計画書 (再省 33③)   | 規則様式第 6  |
|   | 価額の算定に関する資料  |          |
|   | 再生決議書  |          |
|   | 関係権利者名簿  | 参考様式 5-② |
| 審査委員の同意関連<br>(再省 32 I)                    | 審査委員の同意書   | 参考様式 5-⑥ |
|   | 審査委員の本人確認書類<br>(印鑑登録証明書、運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類)  |          |
|   | 審査委員を選任したときの総会議事録 (謄本)   |          |
|   | 審査委員の略歴書   |          |
| 組合員の同意関連<br>(再省 32 II)                    | 権利変換計画を決定した総会の開催通知   |          |
|   | 権利変換計画を決定した総会の議事録 (謄本)   |          |
|   | 権利変換計画同意者集計表   |          |
|   | 組合員名簿  | 参考様式 4-⑤ |
|   | 土地建物登記簿謄本  |          |
| 組合員以外の同意関連<br>(再省 32 III)                 | 組合員以外の権利者 (関係権利者) 名簿   |          |
|   | 組合員以外の権利者の権利変換計画についての同意書   | 参考様式 5-③ |
|   | 組合員以外の権利者の権利変換計画同意書の本人確認書類<br>(印鑑登録証明書、運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあっては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類)) |          |
|   | 組合員以外の権利者の権利を証するもの   |          |
| 特定建物・特定滅失建物に係る建替え承認決議等関連<br>(再省 32IV～VII) | 建替え承認決議を得たことを証する書類 (再省 32IV、VI)  |          |
|   | 再建承認決議を得たことを証する書類 (再省 32V)   |          |
|   | 建替え再建承認決議を得たことを証する書類 (再省 32VII)  |          |

|                                    |  |          |
|------------------------------------|--|----------|
| 担保権者等の意見概要（再省 32 VIII）             | 担保権者等の意見の概要を記載した書類                     |          |
| 区分所有等以外の権利者から同意を得られない場合（再法 57③）    | 区分所有権等以外の権利を有する者から同意を得られない場合の不同意の理由書   | 参考様式 5-④ |
| 区分所有権等以外の権利者を確知することができない場合（再法 57④） | 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができない場合の非確知の理由書 | 参考様式 5-⑤ |
| 再法 56①の申出があった場合                    | 権利変換を希望しない旨の申出書（写し）                    | 規則様式第 2  |
|                                    | 権利者等の同意を得たことを証する書類（再法 56②に該当する場合のみ）    |          |
| 再法 56③の申出があった場合                    | 借家権の取得を希望しない旨の申出書（写し）                  | 規則様式第 3  |
|                                    | 借家権を有する者であることを証する書類                    |          |
| 再法 56⑤の申出があった場合                    | 権利変換の希望をしない旨の申出撤回書（写し）                 | 規則様式第 4  |
| 再法 56⑥の申出があった場合                    | 借家権の取得を希望しない旨の申出撤回書（写し）                | 規則様式第 5  |

### （3）権利変換計画の認可基準

都道府県知事等は、権利変換計画の認可の申請があった場合において、表 2-27 に掲げる基準のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされている（再法 65）。これは、マンション再生組合の設立認可と同様に、その認可処分が形式的に認可基準に適合している場合には、都道府県知事等に認可の裁量性はなく、必ず認可をしなければならないという拘束的性格を有することを意味している。

表 2-27 権利変換計画の認可基準（再法 65）

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

五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

#### (4) 審査のポイントと留意点

以下、各号の基準ごとに審査のポイントと留意点を解説する。

#### [第一号] 申請手続き並びに権利変換計画の決定手続き及び内容の適法性

一 申請手続又は権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものではないこと。

##### ①申請手続きが法令に違反するものではないこと

「申請手続が法令に違反するものではないこと」とは、書類の不備等の法令違反が存しないことを指している。

##### ②権利変換計画の決定手続きが法令に違反するものではないこと

「権利変換計画の決定手続きが法令に違反するものではないこと」とは、権利変換計画について、総会での議決を経ているかどうか、関係権利者の同意や審査委員の同意が得られているかどうかを確認する。

##### (i) 組合員の同意（総会での議決）

権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを、総会議事録等により確認する。

##### (ii) 関係権利者の同意

関係権利者名簿に掲載された権利者から同意を得たことを同意書等により確認する。「区分所有権等以外の権利※」を有する者の同意が得られていない場合には、表2-26の第三号及び第四号により、同意が得られないことに正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関して損害を与えないようにするための措置が適切なものであるかを確認する。

なお、「損害を与えないようにするための措置」の具体的内容等については、平成20年3月31日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部長等宛てに、技術的助言が通知されている。

※ 「区分所有権等以外の権利」とは、「区分所有権、敷地利用権、敷地共有持分等、敷地又は土地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利」と定義されている（再法45③）。具体的には、先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」という。）のことを指す（再法58①XI）。

### (iii) 審査委員の同意

審査員の過半数の同意を得たことを同意書等により確認する。

### ③権利変換計画の内容が法令に違反するものではないこと

「権利変換計画の内容が法令に違反するものではないこと」とは、権利変換計画に権利変換の対象とすべき者が過不足なく記載されており、その内容がマンション再生円滑化法第58条などの規定に違反するものではないことを確認する。

#### (i) 権利変換の対象者

権利変換計画においては、権利変換を希望しない旨の申し出をした者（**再法 56①**）を除き、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者、隣接施行敷地を有する者又は施行底地権を有する者に対しては、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定めなければならない。組合の定款により再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるように定められた参加組合員に対しても同様とされている（**再法 60①**）。

すなわち、権利変換の対象となる者は、表2-28に示す者のみであることを留意する必要がある。

表2-28 権利変換の対象者

- |  |
|--|
| <p>①再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者、隣接施行敷地を有する者又は施行底地権を有する者（権利変換を希望しない旨の申し出をした者（<b>再法 56①</b>）を除く。）</p> <p>②定款に定められた参加組合員</p> |
|--|

上記に該当しない者（権利変換を希望しない旨の申し出をした者（**再法 56①**）、建替え、建物の更新、再建又は建替え若しくは再建に参加しない旨を回答した区分所有者（**再法 15**））が有する再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権に対して与えられる、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権については、全て施行者に帰属するように定めなければならないとされている（**再法 60③**）。

なお、権利変換計画書の作成時点において、再生組合が、売渡し請求等により取得した再生前マンションの区分所有権及び敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有している場合、これらの権利に関する事項は、マンション再生円滑化法第58条第1項第2号から第4号までに該当するものとして権利変換計画書の（一）に記載することが原則となる。ただし、再生組合が、同法第56条第1項に基づき権利変換を希望しない旨の申し出を行った場合には、これらの権利に関する事項は、同法第58条第2項第12号に該当するものとして権利変換計画書の（二）に記載することになる。

(ii) 権利変換計画の内容

権利変換計画は、国土交通省令で定めるところにより、表2-29に掲げる事項を定めなければならないとされている（再法58、再省33～36）。このうち、第2号～第19号の項目についてはマンション再生法施行規則の別記様式第6に定める権利変換計画書に基づいて作成する必要がある（再省33③）。なお、権利変換計画の作成に当たっては、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならないと規定されている（再法59）。

表2-29 権利変換計画に定めなければならない事項（再法58）

| 事項              | 備考   |
|-----------------|--|
| 一 再生後マンションの配置設計 | 事業計画の図面をベースに、再生後マンションの各階平面図に専有部分及び共用部分の配置及び用途を表示したもの並びに再生後マンションの敷地の平面図に各再生後マンションの敷地の区域を表示したもの（再省33①②）。 |

<権利変換の対象となる区分所有者に関する事項>

|   |  |
|---|--|
| 二 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、当該権利に対応して、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所 | ※権利変換計画書（一）表に記載。<br>権利変換をする区分所有者の氏名等<br>（権利変換計画作成時点において、施行者が売渡し請求等により、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有している場合、これらの権利を含む。三、四において同じ。）。   |
| 三 前号に掲げる者が有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等及びその価額  | ※権利変換計画書（一）表に記載。<br>再生前の区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等とその価額。  |
| 四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額             | ※権利変換計画書（一）表に記載。<br>再生後の区分所有権又は敷地利用権とその価額。<br>価額の概算額は、再生組合認可又は個人施行者による施行の認可の公告があった日から起算して30日を経過した日における、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならないとされている（再省35）。<br>また、マンション再生円滑化法では等価交換の原則がないため、従前の資産額と従後の概算額に差額が生じた場合には、参考として清算金予定額を記載するものとされている。 |

<権利変換の対象となる隣接施行敷地権者に関する事項>

|  |   |
|--|---|
| 五 隣接施行敷地権を有する者で、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所 | ※権利変換計画書（三）表に記載。<br>権利変換をする隣接施行敷地権者の氏名等。  |
| 六 前号に掲げる者が有する隣接施行敷地権及びその価額   | ※権利変換計画書（三）表に記載。<br>権利変換をする隣接施行敷地権（所有権又は借地権）とその価額。  |
| 七 第五号に掲げる者に前号に掲げる隣接施行敷地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額   | ※権利変換計画書（三）表に記載。<br>隣接施行敷地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権とその価額。<br>価額の概算額の基準日や清算金予定額については、四と同じ。 |

<権利変換の対象となる施行底地権者に関する事項>

|  |   |
|--|---|
| 八 施行底地権を有する者で、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所 | ※権利変換計画書（五）表に記載。<br>権利変換をする施行底地権者の氏名等。  |
| 九 前号に掲げる者が有する施行底地権及びその価額   | ※権利変換計画書（五）表に記載。<br>権利変換をする施行底地権とその価額。  |
| 十 第八号に掲げる者に前号に掲げる施行底地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額 | ※権利変換計画書（五）表に記載。<br>施行底地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権とその価額。<br>価額の概算額の基準日や清算金予定額については、四と同じ。 |

<抵当権者等に関する事項>

|  |   |
|--|---|
| 十一 第三号、第六号及び第九号に掲げる権利について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めのある登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。）に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利 | ※権利変換計画書（一）、（三）又は（五）表に記載。<br>権利変換する区分所有権等の担保権を有する者の氏名等。 |
| 十二 前号に掲げる者が再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利  | ※権利変換計画書（一）、（三）又は（五）表に記載。<br>権利変換する区分所有権等の担保権の種類等。      |

<権利変換の対象となる借家権者等に関する事項>

|  |  |
|--|--|
| <p>十三 再生前マンションについて賃借権を有する者（被請求借家権者を除く。）（その賃借権を有する者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けた者）又は再生前マンションについて配偶者居住権を有する者（被請求借家権者を除く。）から賃借権の設定を受けた者で、当該賃借権に対応して、再生後マンションについて賃借権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所</p> | <p>※権利変換計画書（一）表に記載。<br/>権利変換により移行する賃借権を有する者の氏名等。</p>   |
| <p>十四 前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる再生後マンションの部分</p>  | <p>※権利変換計画書（一）表に記載。<br/>権利変換により移行する賃借権の床面積等。</p>   |
| <p>十五 再生前マンションについて配偶者居住権を有する者（被請求借家権者を除く。）（その配偶者居住権を有する者が賃借権を設定している場合を除く。）で、当該配偶者居住権に対応して、再生後マンションについて配偶者居住権を与えられることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間</p>   | <p>※権利変換計画書（一）表に記載。<br/>権利変換により移行する配偶者居住権を有する者の氏名等。</p>  |
| <p>十六 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる再生後マンションの部分</p>   | <p>※権利変換計画書（一）表に記載。<br/>権利変換により移行する配偶者居住権の床面積等。</p>  |
| <p>十七 施行者が再生後マンションの部分賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要</p>  | <p>※権利変換計画書（八）表に記載。<br/>施行者が賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要。個々の賃借人ごとに個別の借家条件を定める必要はなく、再生後マンションの配置設計、用途、賃借人の人数等を考慮して、再生後マンション全体又は階ごとに、その標準的な家賃の概算額及び賃貸借の期間や家賃の支払期日等の借家条件の概要を定めれば足りるとされている。<br/>また、標準家賃の概算額については、費用の按分額の概算額の償却額に修繕費、管理事務費、地代に相当する額、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失をうめるための引当金並びに公課（国有資産等所在市町村交付金を含む。）を加えたものと定められている（再省 36）。</p> |

<権利変換の対象とならない区分所有者・借家権者等（使用貸借による権利を有する者を含む。）に関する事項>

|  |   |
|--|---|
| <p>十八 再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生後マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等並びにその価額</p> | <p>※権利変換計画書（二）表に記載。<br/>         転出する区分所有者及び借家権者の氏名、住所、施行マンションに関する権利等（権利変換計画作成時点において、施行者が売渡し請求等により、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有している場合、これらの権利を含む。）。<br/>         失う権利に相当する補償金の額は、再生組合認可又は個人施行者による施行の認可の公告があった日から起算して30日を経過した日における、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならないとされている（再省35）。<br/>         なお、担保権については、原則同意を必要とされているため、（二）表には記載欄がない。</p> |
|--|---|

<権利変換の対象とならない隣接施行敷地権者に関する事項>

|   |  |
|---|--|
| <p>十九 隣接施行敷地権を有する者のうち、次に掲げる者の氏名又は名称及び住所、その隣接施行敷地権並びにその価額又は減価額<br/>         イ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権を失い、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者<br/>         ロ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権の上に敷地利用権が設定され、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者</p> | <p>※権利変換計画書（四）表に記載。<br/>         転出する隣接施行敷地権者の氏名、住所、隣接施行敷地に関する権利等。<br/>         失う権利の価額又は減価額に対する補償により処理される。<br/>         失う権利の価額又は減価額は、再生組合認可又は個人施行者による施行の認可の公告があった日から起算して30日を経過した日における、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならないとされている（再省35）。<br/>         なお、道路用地や代替用地等といった再生後マンションの敷地とならない土地は、隣接施行敷地に該当しないことに注意する必要がある。</p> |
|---|--|

<権利変換の対象とならない施行底地権者に関する事項>

|  |  |
|--|--|
| <p>二十 施行底地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該施</p> | <p>※権利変換計画書（六）表に記載。<br/>         転出する施行底地権者の氏名、住所、施行底地に関</p> |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
| <p>行底地権を失い、かつ、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、その施行底地権並びにその価額</p> | <p>する権利等。<br/>失う権利の価額又は減価額に対する補償により処理される。<br/>失う権利の価額又は減価額は、再生組合認可又は個人施行者による施行の認可の公告があった日から起算して30日を経過した日における、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならないとされている（<b>再省35</b>）。<br/>なお、道路用地や代替用地等といった再生後マンションの敷地とならない土地は、隣接施行敷地に該当しないことに注意する必要がある。</p> |
|---|---|

#### <参加組合員に関する事項>

|   |  |
|---|--|
| <p>二十一 組合の参加組合員に与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所</p> | <p>※権利変換計画書（七）表に記載。<br/>参加組合員の氏名、住所、再生後マンションに関する権利等。<br/>参加組合員が取得することとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権については、再生組合の定款における参加組合員に関する事項（<b>再法7①V</b>）として、その権利の概要と概算額を示さなければならない。<br/>また、参加組合員の負担金は、権利変換計画表には記載されないため、権利変換とは別に保留床処分契約等を結ぶこととなる。</p> |
|---|--|

#### <その他>

|  |   |
|--|---|
| <p>二十二 第四号、第七号、第十号及び前号に掲げるもののほか、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法</p> | <p>※権利変換計画書（八）表に記載。<br/>マンション再生事業により施行者が取得した再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権に関する権利並びにその帰属及び処分の方法。<br/>（権利変換計画作成時点において、施行者が売渡し請求等により、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有している場合で、これらの権利を権利変換する場合は第四号に記載。）<br/>これらの権利は、再生前マンションの区分所有者、再建敷地の敷地共有者等、隣接施行敷地権者、施行底地権者又は再生前マンションの借家権者の居住</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
|   | <p>又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならないと定められている（再法 89）。</p>   |
| <p>二十三 再生前マンションの敷地又は再建敷地であった土地で再生後マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法</p> | <p>※権利変換計画書（九）表に記載。<br/>     施行者が取得した保留敷地並びにその帰属及び処分の方法。<br/>     保留敷地とは、再生前マンションの敷地であった土地のうち、再生後マンションの敷地とならない土地のことである。保留敷地は原則として公募により譲渡しなければならない（再法 89）。<br/>     開発許可等に基づいた道路等公共用地の提供などにおいて、保留敷地の公募によらない処分が行われている。</p>   |
| <p>二十四 補償金の支払又は清算金の徴収に係る利子又はその決定方法</p>  | <p>※権利変換計画書（十）表に記載。<br/>     補償金については、評価基準日における相当の価額に、評価基準日から権利変換計画公告の日までの物価の変動に応ずる修正率（再省 41、全国総合消費者物価指数及び投資財指数を用いて定められた計算式により算定された率）を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない（再法 75）。<br/>     また、清算金の徴収についても、権利変換計画で定めるところにより、利子を付して分割して徴収することができる（再法 87）。<br/>     なお、権利変換計画書（十）では、利息又は利子の率が具体的に決まっている場合にはその値を、決まっていない場合にはその決定方法を記載することとなる。</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>二十五 権利変換期日、再生前マンション又は再建敷地の明渡しの予定時期及び工事完了の予定時期</p>  | <p>※権利変換計画書（十一）表に記載。<br/>         権利変換期日については、権利変換の認可に係る期間が不確定である等、当該計画書の作成段階では決めることが難しいため、権利変換の公告があった日から起算して X 日を経過した日等のように定めることが望ましい。<br/>         また、売渡し請求をした区分所有者の建物の明渡しについては、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者がいるときは、施行マンションの明渡しの予定時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない（<b>再法 58③</b>）ことに留意する必要がある。</p> |
| <p>二十六 その他国土交通省令で定める事項<br/>         （再省 34）</p> <p>一 法第七十五条の補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法</p> <p>二 再生後マンションの区分所有権を与えられることとなる者の再生前マンションの共用部分の共有持分</p> <p>三 再生後マンションの区分所有権を与えられることとなる者に与えられることとなる再生後マンションの共用部分の共有持分</p> <p>四 再生後マンションの区分所有権を与えられることとなる者の再生前マンションの団地共用部分の共有持分（団地共用部分がある場合に限る。）</p> <p>五 再生後マンションの区分所有権を与えられることとなる者に与えられることとなる再生前マンションの団地共用部分の共有持分（団地共用部分がある場合に限る。）</p> | <p>※再省 34 条第一号（補償金）については権利変換計画書（二）、（四）及び（六）表の下段欄外に記載、第二号から第五号（共用部分の共用持分）については権利変換計画書（一）、（三）、（五）、（七）及び（八）表内に記載。</p>  |

上記のほか、権利変換計画書には、各専有部分の室内仕上げ表を添付することとされている（別記様式第 6 備考 2）。このため、玄関、廊下、居間・食堂、台所、洋室、和室、便所、洗面所、浴室等の各専有部分の室内について、床、巾木、壁、天井等の別に仕上げ材を整理した表が添付されていることを確認する。

### (iii) 区分所有権等の価額の算定について

再生前マンションの区分所有権等の価額又は減価額（上記表 2-29 の第 3 号、第 6 号、第 9 号又は第 18 号から第 20 号まで）は、マンション再生円滑化法第 62 条に定める基準によって算定されていることが必要であり、同様に、再生後マンションの区分所有権の価格等の概算額（上記表 2-29 の第 4 号、第 7 号、第 10 号又は第 17 号）は、同法第 63 条に定める基準によって算定されていることが必要である。

これらの算定基準に基づいて価額等の評価がされていることについては、権利変換計画書に添付される「価額の算定に関する資料」が根拠資料となる。実際には、不動産鑑定士等の専門家によって算定がされているかどうかを確認することとなる。

### (iv) 施行者が取得した権利の処分について

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

この規定の運用については、平成 19 年 12 月 25 日付で、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県単棟主務部長宛に、技術的助言が通知されている。この技術的助言において、「マンション建替組合によるマンション建替事業において組合員全員の同意がある場合等特別な事由があるときには、これに限らず、公募によらずに譲渡が可能であると解される。」とされている。例えば、建替え決議の前段階で、保留敷地の取得候補者を公募した上で、建替え決議の際に、当該候補者に保留敷地を譲渡することについても同意を得ていれば、マンション再生組合の組合員全員の同意が得られていることとなる。こうした場合には、公募によらずに譲渡が可能であると解される。

なお、当該技術的助言の内容については、今般の改正を踏まえ、マンション再生組合によるマンション再生事業における運用として考えて差し支えない。

### (v) 争いがある権利に関する取扱い

再生前マンション若しくはその敷地に関する権利若しくは再建敷地の敷地共有持分等又は隣接施行敷地権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、表 2-30 のとおり権利変換計画を定めることとされていることに留意する必要がある（再法 58②）。

表 2-30 争いがある権利に関する権利変換計画上の取扱い

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・権利の存否が確定しない場合は、その権利が存在するものとする。</li><li>・権利の帰属が確定しない場合は、その権利が現在の名義人（登記簿等の客観的資料等による）に属するものとする。</li><li>・再生組合設立時点での売渡し請求（再法 15①、34④）、権利変換時点での売渡し請求（再法 64①、66）、区分所有法の売渡し請求（区法 63④、70④）があった場合は、その請求をした者に</li></ul> |
|--|

権利が属するものとする。

#### [第二号] 再生決議の内容への適合性

二 再生前マンション又は再建敷地に再生決議があるときは、当該再生決議の内容に適合していること。

権利変換計画は、再生決議の内容に適合していることが求められている。これは、例えば、建替え決議においては、決議事項として、「費用の分担に関する事項」や「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」を定めることとしており、既に権利変換計画の基本的な事項が決議の内容となっているためである。

また、権利変換計画は、基本的には再生決議時点の事業計画と整合していることが必要である。

#### [第三号] 未同意者への対応

三 権利変換計画について区分所有権等以外の権利を有する者の同意を得られないことについて正当な理由があり、かつ、同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置が適切なものであること。

#### [第四号] 非確知者への対応

四 区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないことについて過失がないこと。

権利変換計画の作成に当たっての関係権利者への同意の取り付けの考え方は、市街地再開発事業における個人施行の場合の事業計画及び権利変換計画の同意の取り付けの考え方と同様である。すなわち、原則として関係権利者全員の同意を必要とするが、常にその全ての同意を得なければならないこととするのは、施行者にとって酷な場合（権利者が確知できないとき又は事業による影響がほとんどないのに事業に反対する者があるとき）もあり、また、事業施行の適正化は都道府県知事等の監督により可能であるため、事業により大きな影響を受ける区分所有者や借家権利者、底地権者、隣接施行敷地権者等については必ず同意を要するが、「区分所有権等以外の権利」を有する者から同意を得られないときは、その理由を判断して計画の認可ができることとされている。

第三号の損害を与えないようにするための措置とは、事業の頓挫に対応した措置（事業協力者による損害賠償責任約定、区分所有者等による被担保債務の弁済約定、完成保証や履行保証保険の付保、金融機関からの事業施工のための融資確約、施行者の賠償責任を補償する保険機能の付保等）のことである。なお、「損害を与えないようにするための措置」の具体的内容等については、平成20年3月31日付けで、国土交通省住宅局市街地建築課長から都道府県担当主務部局長等宛てに、技術的助言が通知されている。

## 〔第五号〕基本方針との関係性

五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

### 2. 3. 2. 権利変換計画の変更の認可

権利変換計画を変更する場合には、総会の特別決議（5分の4以上）、再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意及び変更認可申請が必要とされている（再法 66）。また、表 2-3 1 に掲げる権利変換計画の軽微な変更については都道府県知事等の認可を要しないとされている（再法 66、再省 37）。

表 2-3 1 都道府県知事等の認可を要しない権利変換計画の変更

- |   |
|---|
| 一 法第五十八条第一項第二号、第五号、第八号又は第十三号に掲げる事項の変更                       |
| 二 法第五十八条第一項第十一号、第十五号又は第十八号から第二十一号までに掲げる事項のうち氏名若しくは名称又は住所の変更 |
| 三 法第五十八条第一項第二十二号に掲げる事項のうち再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細の変更        |
| 四 法第五十八条第一項第二十三号に掲げる事項のうち保留敷地の所有権又は借地権の明細の変更                |
| 五 前四号に掲げるもののほか、権利変換計画の変更で、当該変更に係る部分について利害関係を有する者の同意を得たもの    |

### 2. 4. 再生後マンションの管理規約の認可

施行者は、都道府県知事等の認可を受けて、再生後マンションの建築工事完成前に、当該再生後マンションに係る管理規約を定めることができるとされている。また、附属の建物（駐車場、自転車置場、集会所等）についても、マンション再生事業の施行により建築されるもの限り、同様に管理規約を定めることができる（再法 94①）。

また、団地内の建物の一括建替え決議（区法 70）や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（区法 84）を前提として、マンション再生事業を施行する場合、当該事業により建築された再生後マンションは、区分所有法第 65 条の団地関係を形成する可能性が高いものと考えられる。そこで、このような場合にも、施行者が団地管理規約とみなされる管理規約を定めることができることとされている（再法 94③）。

施行者は管理規約（団地管理規約を含む。以下同じ。）を定めようとするときは、当該管理規約を 2 週間公衆の縦覧に供しなければならない。この場合においては、あらかじめ、縦覧の開始の日、場所及び時間を公告するとともに、再生後マンションの区分所有権を有する者又は有するこ

ととなる者（以下「再生後マンションの区分所有者等」という。）にこれらの事項を通知しなければならない（再令 23①）。再生後マンションの区分所有者等は、縦覧期間内に、管理規約について施行者に意見書を提出することができ（再令 23②）、意見書の提出があった場合には、施行者は都道府県知事等への認可申請時に、意見書の要旨を提出しなければならない（再令 24）。

この手続きについて、法令では、都道府県知事等による認可基準の定めはないが、管理規約に定められるのが「建物等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」であることを踏まえれば、管理規約の内容の妥当性を判断する必要はなく、以下の点を確認すれば足りるものと考えられる。

①申請手続に法令違反がないこと（縦覧手続を経ているかどうか等）

②管理規約の内容に法令違反がないこと

②に関して、例えば、弁護士やマンション管理士等の専門家による管理規約の内容を確認した旨の書面の提出により、管理規約の内容に法令違反がないことを確認する方法も考えられる。

## 2. 5. マンション再生組合の解散

### 2. 5. 1. マンション再生組合の解散の認可

マンション再生組合が解散できるのは、表 2-3 2 に掲げる事項のいずれかの理由による場合に限られる（再法 38①）。また、総会の議決を理由に解散できるのは、権利変換期日前に限られている（再法 38②）。なお、事業完了時に組合の解散について総会で決議を求めることがあるが、マンション再生円滑化法第 38 条第 1 項第 2 号ではなく第 3 号の「事業の完成」を確認するための決議と考えられるため、特別議決を要する決議事項には該当しないものと考えられる。

表 2-3 2 マンション再生組合が解散することができる理由（再法 38①）

|                  |
|------------------|
| 一 設立についての認可の取消し  |
| 二 総会の議決          |
| 三 事業の完成又はその完成の不能 |

マンション再生組合は、総会の議決や事業の完成（建築工事その他の工事が完成し、清算や借家条件の裁定を終える）又はその完成の不能の理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない（再法 38③）。

マンション再生組合が解散しようとするときは、（町村の区域にあるときは町村の長を経由して、）都道府県知事等の認可を受けなければならないが、都道府県知事等は、組合解散の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない（再法 38④～⑥）。

この解散認可申請書に添付する書類は表 2-3 3 のとおりである。

表 2-3 3 マンション再生組合の解散認可申請書に添付する書類（再省 3③）

|   |
|---|
| 一 権利変換期日前に組合の解散について総会の議決を経たことを証する書類又は事業の完成を明らかにする書類若しくは事業の完成が不能であることを明らかにする書類 |
|---|

二 認可を申請しようとする組合が法第 38 条第 3 項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

## 2. 5. 2. 清算後の決算報告書の承認

マンション再生組合が解散したときは、理事がその清算人（総会で他の者を選任したときは、この限りではない。）となり、現務の結了、債権の取立及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたる。

清算人は、就職の後遅滞なく、マンション再生組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成するとともに、財産処分の方法を定め、それらについて総会の承認を求めなければならない。清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない（再法 39、40、41）。

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

## 2. 6. マンション再生事業の監督等

マンション再生組合が行うマンション再生事業は、従後マンションの建設工事を伴うことから、地域の住宅行政と密接に関係があることに加え、近隣住民の生活に支障を及ぼすことやマンション再生組合と近隣住民の間でトラブルが生じることも想定される。このため、地域の住宅行政をつかさどる地方公共団体に、マンション再生事業の円滑な施行を図るための一定の監督権限が設けられている。

また、マンション再生組合は、住宅政策の観点から一定の公益性のあるマンションの再生を対象として、都道府県知事等の認可により、権利変換計画の策定や登記の一括申請等の検討の付与など行政的な特別の措置を講じているものであることから、認可権者としての監督権限が設けられている。

### 2. 6. 1. マンション再生組合又は個人施行者に対する報告、勧告等

まず、都道府県知事又は市町村長の一般的な監督権限として、マンション再生組合又は個人施行者に対し、報告を求め、必要な勧告・助言・援助をするなどの行為が認められている（再法 97①）。

さらに、特別の監督権限として、組合の認可権者たる都道府県知事等は、マンション再生事業の施行の促進を図るために必要な措置を命令することができる。命じられる具体的な措置としては、理事長及び理事の改選、権利変換期日後の関係権利の処理（清算、借家条件の裁定等）等が考えられる（再法 97②）。

また、都道府県知事又は市町村長が組合に対する援助をするために必要があると認められるときは、マンション管理適正化支援法人に必要な協力を要請することができる（再法 97③）。

第1項の報告等をせず、あるいは第2項の命令に違反したときは、罰則の適用がある（再法 225 I・II、226 I・II）。

## 2. 6. 2. マンション再生組合に対する監督

都道府県知事等は、監督上必要があるときは、職権により、いつでもマンション再生組合の事業又は会計の状況を検査することができることとされている（再法 98①）。その結果、是正措置が必要であれば、マンション再生円滑化法第98条第3項の規定により、必要な措置を命令することができる。

マンション再生円滑化法第98条第2項は、少数組合員の保護規定であり、総組合員の10分の1以上の同意を得て一定の理由により組合の事業又は会計の状況を検査すべきことを組合員が請求すれば、マンション再生組合の監督の責に任ずる都道府県知事等は、検査を行わなければならない。その結果、是正措置が必要であれば、マンション再生円滑化法第98条第3項の規定により、必要な措置を命令することができる。

マンション再生組合が都道府県知事等の措置命令に従わないときは、権利変換期日前に限って組合の設立認可を取り消すことができる（再法 98④）。権利変換期日後は、既に権利変換計画に従って組合員及び関係権利者の権利が変動しているため、認可の取消しによりマンション再生事業が終了させられ再生前マンションの再生が不可能となると、多数の権利者に対し多大な損害を与えることになる。よって、一旦権利変換期日が到来し、権利の変換が行われた後は、都道府県知事等は、是正措置の命令等によりマンション再生組合が事業を完成させるよう監督することとし、認可の取消しを行わないこととするものである。

また、マンション再生組合の設立発起人が組合の設立認可の公告後30日以内に、最初の理事及び監事を選挙又は選任するための総会を招集すべきであるにもかかわらずそれをしないときについても、都道府県知事等は同様に設立認可を取り消すことができる（再法 98④）。

マンション再生円滑化法第98条第5項から第7項までの規定は、都道府県知事等が組合の後見的役割を果たすべきことを定めるものである。具体的には、都道府県知事等は、組合員の申出に基づき、総会若しくは総代会の招集（再法 98⑤）、理事若しくは監事の解任の投票（再法 98⑥）を行わなければならない、又は総会若しくは総代会の議決、選挙、当選若しくは解任の投票の取消し（再法 98⑦）を行うことができる。

個人施行者の施行するマンション再生事業についても、マンション再生円滑化法第99条により、マンション再生組合に対する監督権限に準じた権限が都道府県知事等に付与されている。

# 第3章 マンション等売却事業に関する都道府県知事等の事務

## 3. 1. マンション等売却事業に関する事務の概要

### 3. 1. 1. マンション等売却事業の概要

#### (1) マンション等売却事業の対象

「マンション等売却事業」とは、「マンション敷地売却事業」、「マンション除却敷地売却事業」、「敷地売却事業」を総称する用語であり（再法4②VI）、マンション等売却組合は、この「マンション等売却事業」を施行することができる。

図3-1 マンション等売却事業の対象（マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却）

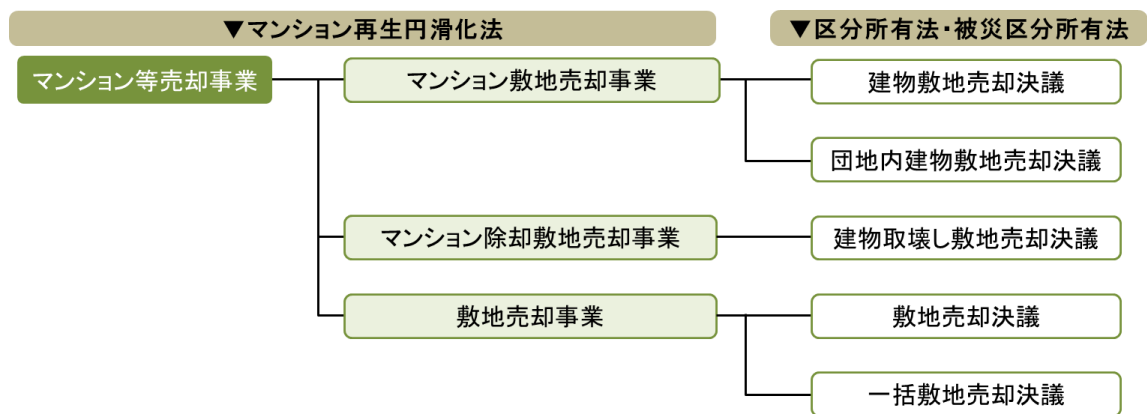


図3-2 マンション等売却事業のイメージ

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

※その全部又は一部がマンションであるものに限る

## (2) マンション等売却事業の流れ

マンション等売却事業を進める際の基本的な流れは、マンション再生事業と同様に「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定される。

### ①準備段階

「準備段階」では、管理組合として「再生等の検討を行うことの合意や組合員の理解を得ること」を目標として、区分所有者の有志や理事会が中心となり発足した勉強会において、売却に限らない再生等も含めた情報収集や基礎的な検討が実施される。勉強会では、管理組合や理事会などがマンションの再生等に関する情報について、公表資料等による情報収集や、地方公共団体や各種公益法人等への相談、事例収集・見学会の開催等により先行事例や基礎的な情報収集を実施することとなるため、地方公共団体はマンションの再生等に関する窓口を整備するとともに、耐震診断や耐震改修に係るアドバイザー派遣、建替え・改修に係るアドバイザー派遣、マンションセミナーの開催など、必要に応じてマンションの再生等に関して情報提供を実施する。

### ②検討段階

「検討段階」では、管理組合として他の再生等手法との比較を行うため、売却による代金の見込み額と、その見込額を得るために売却に係る条件について、おおよその検討をしていく。その結果、法律上の手続きではないが、管理組合の集会（総会）において、売却を必要として、具体的な売却計画をすることの合意として、「売却推進決議」等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。

こうした活動を行うためには、専門的な情報や検討が必要となるが、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界があるため、具体の専門家選定に当たっては、候補者を抽出する方法の一つとして、マンションの売却に関する知識や経験を有する専門家の派遣を行っている地方公共団体等から情報提供を行うことが考えられる。

### ③計画段階

「計画段階」では、各区分所有者の合意形成を図りながら、買受人の選定など売却計画を本格的に検討の上、策定をするとともに、その計画を前提としたマンション等の売却の合意として、「売却決議」の成立を目標として実施される。

### ④実施段階

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

それぞれの詳細な検討内容や進め方、それぞれのステップにおける留意事項等については、「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」を参照されたい。

図3-3 マンション売却等事業の売却決議までの基本的な流れ

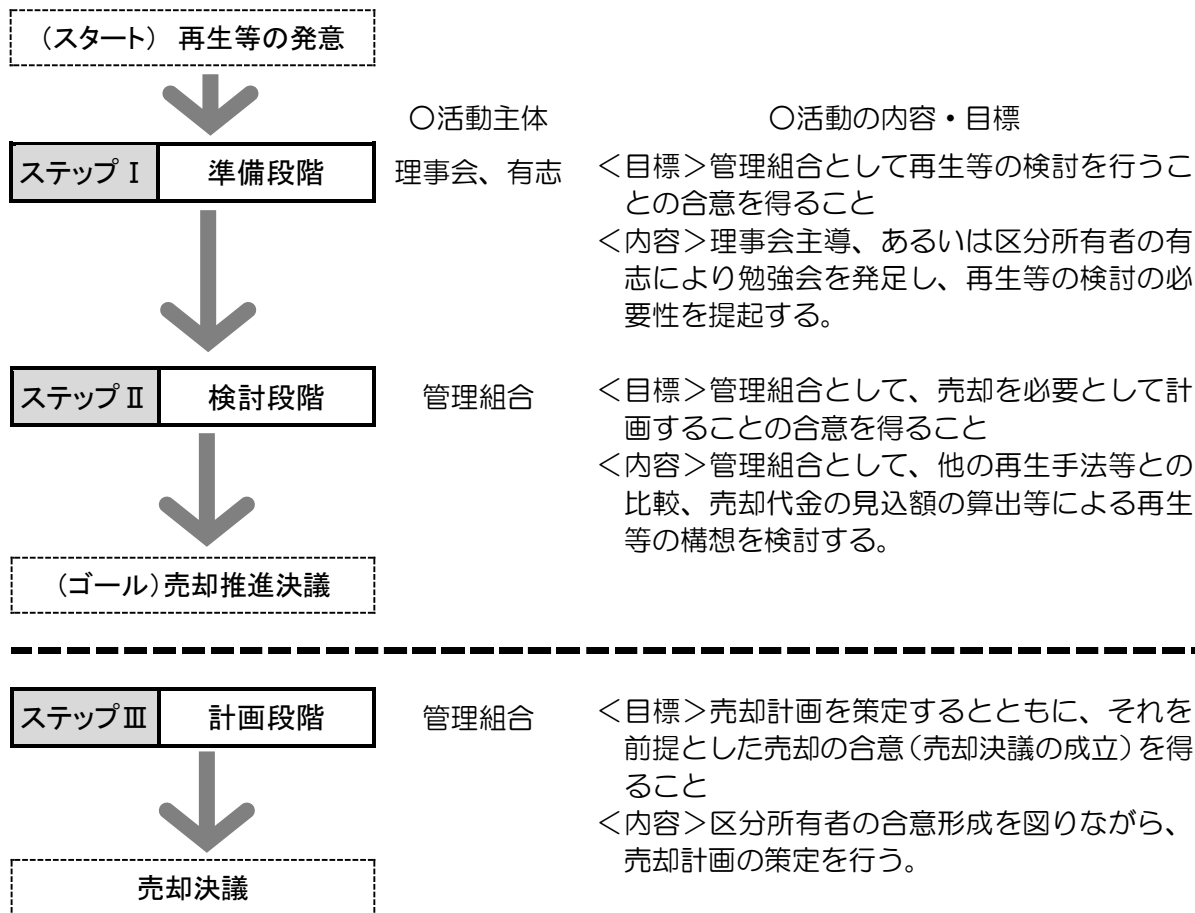


図3-4 マンション等売却事業の全体的な流れ(建物敷地売却の場合)

|               | 事業の基本的な流れ | 売却参加者等                    | 買受人      | 地方公共団体等    |
|---------------|-----------|---------------------------|----------|------------|
| 売却組合の<br>設立段階 | I         | 建物敷地売却決議                  |          |            |
|               |           | 定款及び資金計画の策定               | 除却等計画の策定 |            |
|               |           | 売却組合の設立                   | 除却等計画の認定 | 都道府県知事等の認可 |
|               |           | 売却不参加者への売渡し請求<br>賃貸借の終了請求 |          | 都道府県知事等の認可 |
| 分配金<br>配分段階   | II        | 分配金取得計画の策定                |          |            |
|               |           | 分配金取得計画の決議                |          |            |
|               |           | 分配金取得計画の認可                |          | 都道府県知事等の認可 |
|               |           | 分配金等の支払い                  |          |            |
|               |           | 権利消滅                      |          |            |
| 売却<br>段階      | III       | 売買契約の履行                   | 売買契約の履行  |            |
|               |           | 売却組合の解散                   |          | 都道府県知事等の認可 |
|               |           |                           | 除却等計画の実行 |            |

### 3. 1. 2. マンション等売却事業に関する事務の概要

表3-5 マンション等売却事業に関する都道府県知事等の事務一覧

| 条   | 項 | 事務内容                               |
|-----|---|------------------------------------|
| 104 | 1 | 除却等計画の認定(※除却等計画(再法104)の認定申請があった場合) |
| 106 | 1 | 除却等計画の変更の認定                        |
| 108 |   | 認定買受人に対する報告の徴収等                    |
| 113 | 1 | マンション等売却組合設立の認可                    |
| 118 | 2 | 認可に当たっての特定行政庁への協議                  |
| 120 | 1 | 認可の公告                              |
| 134 | 1 | 定款・資金計画の変更の認可                      |
| 137 | 4 | 組合解散の認可                            |
| 137 | 5 | 認可の取消し等に係る公告                       |
| 138 |   | 清算報告書の承認(再法42準用)                   |
| 141 | 1 | 分配金取得計画の認可                         |
| 160 |   | 組合に対する報告、勧告等                       |
| 161 |   | 組合に対する監督                           |

### 3. 2. 除却等計画の認定

改正前のマンション建替円滑化法によるマンション敷地売却事業は、要除却認定を受けたマンション（＝除却が必要なマンション）の売却しか利用できないものであり、下記①～④の手続きを必須とすることで、除却されることを担保し、当該事象を解消することとしていた。

- ① マンションが要除却認定を受ける。
- ② 当該要除却認定を受けたマンションの買受人が当該マンションの買受計画（マンションの除却に関する計画を含む。）を作成し、都道府県知事等の認定を受ける。
- ③ マンション敷地売却決議を行う。
- ④ マンション敷地売却組合の設立の認可を受ける。

今般の区分所有法の改正により、マンションとその敷地を売却する場合において、多数決決議が区分所有法に位置付けられ、要除却等認定マンション以外のマンションを含む全てのマンションについて多数決決議（建物敷地売却決議等）を行うことができることとなり、マンション再生円滑化法のマンション等売却事業についても、全てのマンションで事業実施できることとなった。

マンション敷地売却事業については、他の事業と異なり耐震性不足等の要除却等認定基準に該当する場合であっても、当該マンションの除却等を行うことまでは求められていない。他方で、そうした要除却等認定基準に該当するマンションが、そのままの状態ですぐ市場に流通することは、住宅政策上望ましくないため、このようなマンションについては、マンション等売却組合の設立認可申請時に当該売却決議マンションの除却等に関する計画（以下、「除却等計画」という。）を作成し、都道府県知事等の認可を受けることを認可基準とすることで除却等が実施されるよう規定されている。

なお、除却等計画の認定は、マンション建替円滑化法の「買受計画」とは異なり、法令上はあくまでも「できる」規定であり、認定を取得することは任意の制度となっているが、売却決議等マンションを買い受けようとする者（以下「買受人」という。）が建物敷地売却決議によって買い受けるマンションについて除却等をする予定である場合、前述のとおりマンション等売却組合設立の認可の要件として、「マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）がマンション再生円滑化法第 163 条の 56 第 2 項各号のいずれにも該当しないと認められること。」が規定されている（**再法 118①VI**）ことから、マンション等売却組合の設立認可申請の前の段階で、除却等計画の認定を受けておくことが合理的であると考えられる。

これは、①要除却等認定基準のいずれにも該当しないと認められること、もしくは②売却決議マンションが認定除却等計画を受けているものであるかのいずれかを満たすことを求めているものである。①を満たすことを証明するためには、マンションの状況を示すための根拠が必要となる。買受人による除却や建物敷地売却で買い受けたマンションの更新等が予定されているのであれば、除却等計画の認定を受け、②を満たすものとして手続きをすることで、負担を少なくできるものと考えられるためである。

また、要除却等認定基準に該当しない場合を含め、買受人であれば除却等計画を作成し、認定を受けることができるところ、高経年マンションにおいて現在の状況が要除却等認定基準に該当しない場合であっても、老朽化が進むことで当該基準に該当する可能性があるため、除却等計画の認定を受けておくことが望ましい。なお、この場合は組合設立認可を受けようとする際、要除却等認定基準のいずれにも該当しないことという要件（**再法 118①VI**）は求められない。

一方、要除却等認定マンションについては、要除却等認定基準のいずれにも該当しないことという要件（**再法 118①VI**）を満たすことができないため、組合設立認可を受ける段階で、除却等計画の認定を受けることが必要となる。

### 3. 2. 1. 除却等計画の認定

#### (1) 除却等計画の認定申請の提出書類

買受人は、当該売却決議マンションの除却等に関する計画を作成して、都道府県知事等の認定を受けようとする場合、表3-6のとおり、当該売却マンション等ごとに表3-8に掲げる事項を記載した除却等計画書を作成し、認定申請書とともに提出する必要がある（再省53）。

除却等計画は、マンション敷地売却事業を進める際に活用されるものであることを踏まえると、事前に管理組合等と買受人との間で、その内容や手続の進め方等について十分に調整を行う必要がある。十分な調整が行われずに、除却等計画の認定申請が行われた場合には、その後の事業を円滑に進めることは困難と考えられる。このため、除却等計画の認定申請の際には、申請者が管理組合によって選定された者である旨や除却等計画が十分に調整されたものである旨を確認書や総会の議事録の添付等により確認する。

表3-6 除却等計画の認定申請のための書類の具体的内容

| 認定申請のための書類       |                                     | 様式      |
|------------------|-------------------------------------|---------|
| 除却等計画書<br>(再省53) | 除却等計画書                              | 規則様式第18 |
| 認定申請書<br>(再省53)  | 除却等計画認定申請書                          | 参考様式1-① |
|                  | 確認書<br>※除却等計画に係る事項について決議した集会の議事録を添付 | 参考様式1-② |

#### (2) 認定基準

都道府県知事等は、除却等計画の認定申請があった場合には、表3-3の第1号及び第2号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとされている（再法105）。

なお、認定をした場合は、速やかにその旨を申請者に通知する必要がある（再省54）。

表3-7 除却等計画の認定基準（再法105）

|  |
|--|
| 一 売却決議マンション等を買収した日から売却決議マンション等の除却等がされる日までの間に、当該売却決議マンション等について新たな権利が設定されないことが確実であること。 |
| 二 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画が当該除却等を遂行するため適切なものであり、当該売却決議マンション等の除却等がされることが確実であること。        |

#### 〔第一号〕新たな権利設定がされないことの確認

|  |
|--|
| 一 売却決議マンション等を買収した日から売却決議マンション等の除却等がされる日までの間に、当該売却決議マンション等について新たな権利が設定されないことが確実であること。 |
|--|

売却決議マンション等を買受人に売却した場合、買受日から除却等がされるまでの間に新たに担保権等の権利を設定してしまうと、除却等を行うことが困難になるものと考えられる。このため、買受人によって売却後に新たな権利が設定されないことを確認することが必要とされている。

### 〔第二号〕 資金計画の適切性

二 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画が当該除却等を遂行するため適切なものであり、当該売却決議マンション等の除却等がされることが確実であること。

資金計画の経済的実現可能性等を確保するための要件である。売却決議が成立した後に、買受人の資金力に問題が発生した場合、事業目的が達成されず、売却自体が不可能となる、あるいは売却代金は支払われても、除却等ができずに放置されるおそれがある。具体的には、収支予算が収支均衡するなど妥当なものであるほか、必要な資金の調達の見込みが確実であることなどを確認する。

### （３） 除却等計画に記載しなければならない事項

除却等計画については、マンション再生円滑化法第 104 条及び同施行規則第 53 条において、表 3-8 に掲げる事項を記載しなければならないこととされている。これらの記載事項について、備考欄に記載の内容を確認する。

表 3-8 除却等計画に記載しなければならない事項（再法 104）

| 事項  | 備考   |
|---|--|
| 一 売却決議マンション等を買受けた日から売却決議マンション等の除却等をする日までの間における当該売却マンション等の管理に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら管理を行うか、委託して管理を行うか等を記載。</li> <li>・集会所等の団地全体の共用部分の管理が生ずる場合は、その部分の管理者を記載。</li> </ul>  |
| 二 売却決議マンション等の除却等の予定時期   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・除却等の予定時期を記載。</li> <li>・複数棟型マンションの買受けの予定時期については、全棟で同一時期となる。</li> <li>・一方で除却等の予定時期については、個別の事情に応じて段階的に行うことも考えられる。</li> </ul>  |
| 三 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・除却等に関する収支予算（除却等に要する費用と資金調達方法、これらの概算額）を記載する。</li> <li>・支出項目の例としては、調査費、購入費、除却費、事務費、借入金利子などが考えられる。</li> <li>・収入項目の例としては、金融機関からの借入れ、補助金などが考えられる（除却等を目的とした</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>借入れ等がない場合には、支出項目の合計に対応した自己資金などを記載する。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数棟型マンションの場合の資金計画については、全ての棟で同一の計画となることが一般的。</li> <li>・複数棟型マンションの場合、各棟の買受計画において定められる資金計画上の購入代金については、全ての棟を一括で買い受ける場合の総額を各棟に配分した金額が定められることとなる。</li> <li>・資金計画は、当該要除却等認定マンションを含む全棟の除却等に係る資金計画を記載することも可能。</li> </ul>  |
| <p>四 売却決議マンション等の除却等をした後の土地の利用に関する事項</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションを建築する予定など、従前マンションの除却等をした後の土地利用の予定を記載する。</li> <li>・複数棟型マンションの除却等の後の土地の利用については、買受けを予定する団地全体の土地利用の予定(概略的な土地利用計画など)を記載する。</li> <li>・マンション等売却事業の税制特例である長期譲渡所得の軽減税率が適用されるのは、認定除却等計画その他財務省令で定める計画に、従後に整備されるマンション又は公共の用に供する施設に関する事項等の記載がある場合であるため、本税制特例の適用を受けるためには、当該事項が記載されている必要がある。</li> </ul>             |
| <p>五 その他国土交通省令で定める事項(再省53)</p> <p>(i) 当該除却等計画に係る売却決議マンション等についてのマンション再生円滑化法第113条第1項の認可を申請する予定時期</p> <p>(ii) 一団地内にある数棟の建物(当該除却等計画に係る売却決議マンション等を含むものに限る。)の全部が売却決議マンション等であり、かつ、これらの建物(以下「団地内マンション」という。)の敷地(団地内マンションが所在する土地及び区分所有法第5条第1項の規定によ</p> | <p>(i) マンション等売却組合の設立の認可を申請する予定時期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・買受人は除却等計画に従って、売却決議マンション等の除却等を実施しなければならないと規定されており(再法107)、除却等を計画的に進めるため、マンション等売却組合の設立の認可申請の予定を記載する。</li> </ul> <p>(ii) 他の売却決議マンション等の除却等計画の認定申請</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針にて、地方公共団体は、同一敷地に存する複数のマンションの全部について、売却事業を実施される場合は、各区分所有者の衡平を害</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>り団地内マンションの敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下同じ。)の全部又は一部が当該団地内マンションの区分所有者の共有に属する場合で、かつ、当該除却等計画の認定を申請しようとする者が、当該団地内マンション及びその敷地につき一括して、その全部を買い受けようとする場合において、当該団地内マンション(当該除却等計画に係る売却決議マンション等及び既に除却等計画の認定の申請がなされた売却決議マンション等を除く。)の除却等計画の認定を申請する予定があるときは、その時期</p> | <p>しないよう、組合設立認可に規定する公告の日を同一するよう努めることとされていることに留意する必要がある(基本方針第六三口)。</p> |
|---|---|

### 3. 2. 2. 除却等計画の変更の認定

除却等計画の認定を受けた買受人(以下「認定買受人」という。)は、除却等計画を変更しようとするときは、当初申請時と同様に、表3-6のとおり、除却等計画書を認定申請書とともに提出し、都道府県知事等の認定を受けなければならない(再法106①、再省55、53①)。

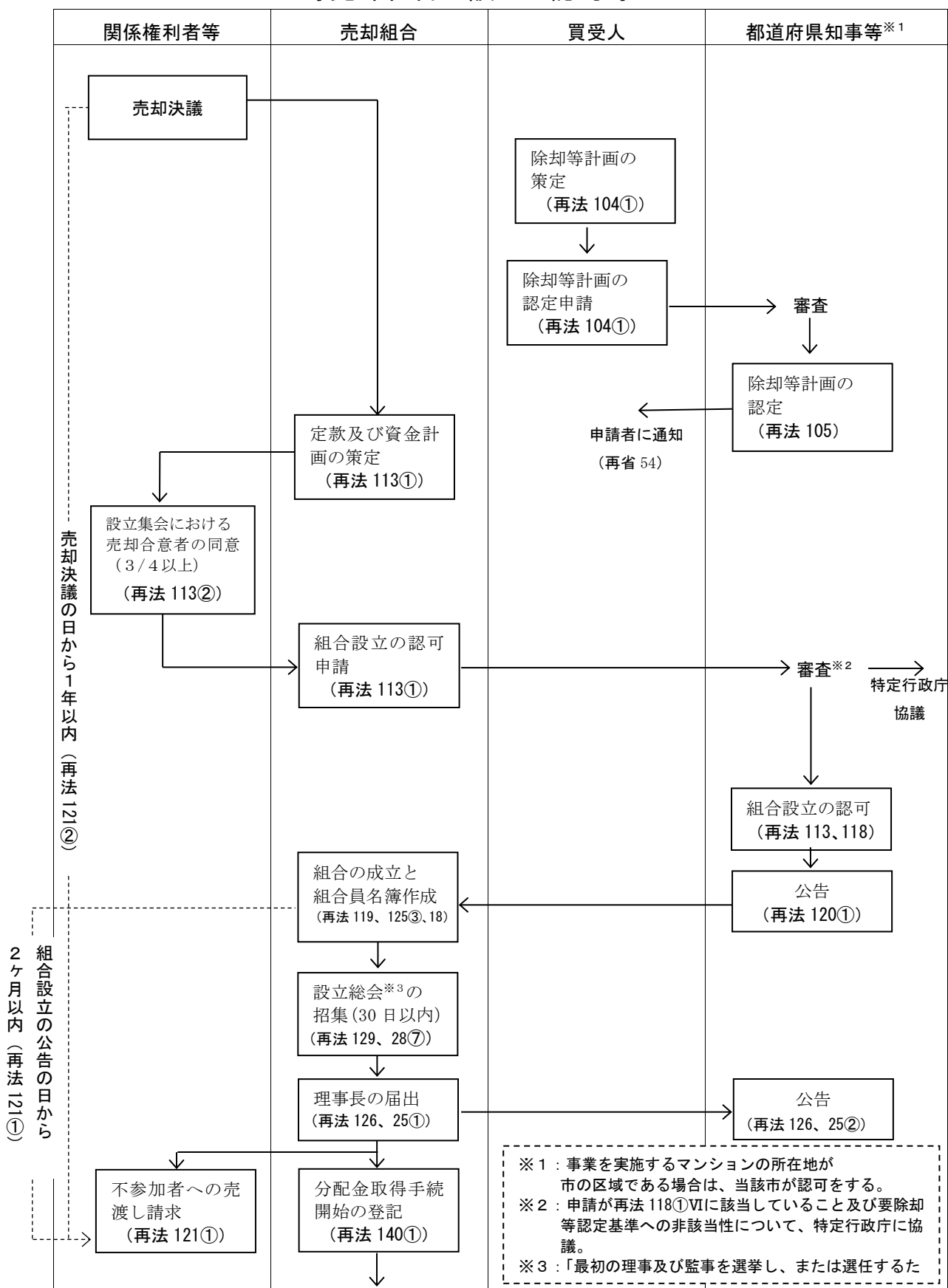
都道府県知事等は、除却等認定の際の手續きに従って審査し(再法106②、105)、その認定をしたときには、速やかに規則様式第19によりその旨を通知しなければならない(再省55、54)。

### 3. 2. 3. 認定買受人への報告徴収等

認定買受人は、当該除却等計画に従い、売却決議マンション等の除却等を実施する義務があり(再法107)、都道府県知事等は、認定買受人に対し、事業が進むよう除却等の状況について、報告を求めることができる(再法108①)。このとき、理由なく除却等の実施をしていないと認められる場合は、都道府県知事等は除却等を実施するように認定買受人に勧告することができる(再法108②)。

さらに、認定買受人がこの勧告に従わない場合は、その旨を公表することができる(再法108③)。

### 3. 3. マンション等売却組合の設立の認可等



### 3. 3. 1. マンション等売却組合の設立の認可

#### (1) マンション等売却組合設立認可申請に必要な要件

マンション等売却組合の設立に当たっては、売却決議の内容により、マンションや土地の売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権等を有する者であって、その後に当該売却決議の内容により当該マンション等の売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「売却合意者」という。）は、売却決議マンション等（建物敷地売却決議に係るマンション、建物取壊し敷地売却決議に係るマンション、団地内建物敷地売却決議に係る団地内の2以上のマンション、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敷地であった土地）ごとに、5人以上協同し、都道府県知事等の認可を受けて売却組合を設立することができる（再法 113）。

この売却組合の設立に当たっては、表 3-9 に掲げる要件を満たす必要がある。

表 3-9 マンション等売却組合設立の要件

- |   |
|---|
| <p>① 定款及び資金計画を定め、規定の書類を添えて提出すること（再法 113①）。</p> <p>② 認可申請をする前に集会を開き、当該集会において、売却合意者及びその議決権の過半数を有する者等が出席し、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すること（再法 113②）。</p> <p>③ 数人の共有に属する専有部分がある場合、その数人を一人の売却合意者とみなして決議がされていること（再法 113④）。</p> <p>④ 隣接するマンションとの共同売却（二以上の売却決議マンション等）を行う場合の組合の設立についての集会の決議が、売却決議マンション等ごとにされていること（再法 113⑤）。</p> <p>なお、この場合の認可申請は隣接するマンションの売却合意者と合計して5人以上共同することで足りる。</p> |
|---|

#### (2) マンション等売却組合設立認可申請の提出書類

マンション等売却組合の認可を申請する者は、認可申請書、定款及び資金計画（再省 57）、並びに表 3-10 に掲げる書類を添付して提出する必要がある（再省 58）。また、客観的事由に該当するマンションとして、多数決要件を4分の3以上に緩和して決議を行ったマンションについては、客観的事由に該当することを証する書類の提出が必要となっている（再省 58①Ⅲ）

表 3-10 マンション等売却組合設立認可申請書に添付する書類（再省 58）

- |   |
|---|
| <p>一 認可を申請しようとする者が売却等マンションとなるべきマンション又は売却敷地となるべき土地の売却合意者であることを証する書類</p> <p>二 法第 113 条第 2 項の集会の決議を得たことを証する書類及び同項各号に掲げるマンション又は土地についての売却決議の内容を記載した書類</p> <p>三 法第 118 条第 2 項第 1 号イからハマまでに掲げる事業を行う組合の設立についての認可の申請である場合においては、当該申請に係るマンションが区分所有法第 62 条第 2 項各号のいずれかに該当することを証する書類</p> |
|---|

- 四 法第 113 条第 1 項の認可の申請に係る売却決議が被災区分所有法第 5 条第 2 項の規定により読み替えて適用される区分所有法第 64 条の 6 第 1 項の規定によりされた建物敷地売却決議若しくは区分所有法第 64 条の 7 第 1 項の規定によりされた建物取壊し敷地売却決議、被災区分所有法第 8 条の規定により読み替えて適用される区分所有法第 71 条第 1 項の規定によりされた団地内建物敷地売却決議、被災区分所有法第 2 条の規定により読み替えて適用される区分所有法第 76 条第 1 項の規定によりされた敷地売却決議又は被災区分所有法第 10 条第 2 項の規定により読み替えて適用される区分所有法第 85 条第 1 項の規定によりされた一括敷地売却決議である場合においては、売却等マンションとなるべきマンション又は売却敷地となるべき土地が被災区分所有法第 2 条の政令で定める災害により大規模一部滅失をしたマンション又は当該災害により滅失したマンションの敷地であった土地であることを証する書類
- 五 マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあつては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であることを証する書類
- 六 売却等マンションの居住者に当該マンションに代わる建築物若しくはその部分を提供する場合又は売却敷地の区域において滅失したマンションに居住していた者に当該滅失したマンションに代わる建築物若しくはその部分を提供する場合にあつては、その内容を記載した書類
- 七 売却等マンション（認定除却等計画に係る売却決議マンション等を除く。）の除却等をした後の土地又は売却敷地を売却した後の土地の利用に関する内容を記載した書類
- 八 法第 118 条第 2 項第 2 号に掲げる事業を行う組合の設立についての認可の申請である場合においては、当該申請に係るマンションが法第 163 条の 56 第 2 項各号のいずれにも該当しないことを証する書類

なお、具体的には表 3-1-1 に掲げる書類が必要となる。

表 3-1-1 マンション等売却組合設立認可申請のための書類の具体的内容

| 認定申請のための書類        |  | 様式            |
|-------------------|--|---------------|
| 認可申請書<br>(再省 57)  | 認可申請書                                      | 参考様式 4-①<br>I |
| 定款関連書類<br>(再省 57) | 定款   | 定款例           |
|                   | 参加組合員の組合参加契約書の写し又は組合参加申出書 ※印鑑証明・代表者証明      |               |
|                   | 参加組合員の会社概要・財務諸表                            |               |
| 資金計画<br>(再省 57)   | 資金計画                                       | 資金計画書例        |
| 申請者が売却合意者であることの確  | 認可を申請しようとする者が売却合意者であることの証明書 ※売却決議招集者が証明する。 |               |

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| 認書類（再省 58①Ⅰ）   | 共有代表者確認書（※申請者のうち共有者がいる場合）                       |               |
| 売却組合設立決議<br>関連書類（再省<br>58①Ⅱ前段）                           | 売却合意者集会の招集通知                                    | 参考様式 2-①      |
|  | 売却組合設立決議をした集会の議事録（謄本）                           |               |
|  | 売却合意者集計表  | 参考様式 4-④      |
|  | 売却合意者名簿   | 参考様式 4-⑤      |
|  | 管理規約  |               |
| 売却決議関連書類<br>（再省 58①Ⅱ後<br>段）                              | 売却決議の内容   |               |
|  | 売却決議をした集会の招集通知・議案の要領                            |               |
|  | 説明会の通知  |               |
|  | 説明会の資料  |               |
|  | 売却決議をした集会の議事録（謄本）                               |               |
|  | 区分所有者集計表  | 参考様式 4-②      |
|  | 区分所有者名簿   | 参考様式 4-③      |
| 客観的事由証明書<br>類（再省 58①<br>Ⅲ）                               | 客観的事由に該当することを証する書類（4分の3<br>以上で決議をした場合）          |               |
| 政令指定災害によ<br>ることの確認書類<br>（再省 58①Ⅳ）                        | 政令指定災害により大規模一部滅失をしたことを証<br>する書類（3分の2以上で決議をした場合） |               |
| 売却を行うことが<br>居住者の居住環境<br>改善に必要である<br>ことの確認書類<br>（再省 58①Ⅴ） | 売却を必要とする理由書<br>（再生又は改修をしない理由）                   | 参考様式 4-①<br>Ⅱ |
| 代替建築物等の提<br>供に関する書類<br>（再省 58①Ⅵ）                         | 居住していたマンションに代わる建築物の提供等に<br>関する計画                | 参考様式 4-<br>①Ⅲ |
| 事業実施後の土地<br>の利用に関する書<br>類（再省 58①<br>Ⅶ）                   | 土地の利用を確認できる書類                                   | 参考様式 4-<br>①Ⅳ |
| 要除却等認定の要<br>件に該当しないこ<br>との証明書類（再<br>省 58①Ⅷ）              | 売却等マンションの規模、構造、設備、竣工年月日が<br>確認できる書類             |               |
|  | 大規模修繕の記録等、これまで実施された修繕につい<br>て、時期や内容がわかる書類       |               |

|  |  |
|--|--|
| 売却等マンションが国土交通省が定める基準に適合していることを証する書類(建築士等の専門家にて確認されたことを証する調査報告書等) |  |
|--|--|

今般改正された区分所有法においては、区分所有者が国内に住居所等を有せず、又は有しないこととなる場合の国内管理人や管理不全専有部分等の財産管理人等の制度が創設されたことから、区分所有者名簿や売却合意者名簿と議事録において差異が生じる可能性がある。この場合、国内管理人の選任通知等の確認まで実施する必要はなく、それぞれの名簿において、備考欄で当該区分所有者が国内管理人等を選任していることを確認すれば足りる。

また、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者がいる場合に、その区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、集会の決議の円滑化を図るため、裁判所の認定によって当該所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度も創設された。当該制度が活用された場合においても、区分所有者名簿と議事録に差異が生じる可能性があるが、名簿の備考欄において、所在等不明区分所有者であることを確認することが考えられる。

### (3) 認可基準

都道府県知事等は、売却組合の設立認可の申請があった場合には、表3-12の第1号～第7号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされている(再法118①)。すなわち、その認可処分が形式的に認可基準に適合している場合には、都道府県知事等に認可の裁量性はなく、必ず認可をしなければならないという拘束的性格を有することを意味している。また、認可をするに当たって、申請内容に疑義があり、提出資料から妥当性を確認できない場合は、追加資料の提出等を求めて、根拠等を把握しておくことが重要である。

表3-12 マンション等売却組合設立の認可基準(再法118)

|  |
|--|
| <p>一 申請手続が法令に違反するものでないこと。</p> <p>二 売却決議が、当該売却決議の要件を満たしてされたものであること。</p> <p>三 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。</p> <p>四 マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあっては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること。</p> <p>五 当該マンション等売却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。</p> <p>六 マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部(認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。)が法第163条の56第2項各号のいずれにも該当しないと認められること。</p> <p>七 その他基本方針に照らして適切なものであること。</p> |
|--|

#### (4) 審査のポイントと留意点

以下、各号の基準ごとに審査のポイントと留意点を解説する。

##### [第一号] 申請手続きの適法性

一 申請手続きが法令に違反するものでないこと。

「申請手続きが法令に違反するものでないこと」とは、設立発起人（マンション等売却組合の設立手続きを行える者）が5人未満である場合や、書類の不備等の法令違反が存しないことをいう。

##### マンション等売却組合の設立手続きを行える者

マンション等売却組合の設立手続きを行うことができる者は、売却合意者であり、売却合意者に該当しない者は、マンション等売却組合の設立手続きを行うことができない。また、この手続きは売却合意者が5人以上共同して行う必要がある。

売却合意者であることの確認は、売却決議招集者が証明する「認可を申請しようとする者が売却合意者であることの証明書」によって行う。

##### [第二号] 売却決議の要件への該当性

二 売却決議が、当該売却決議の要件を満たしてされたものであること。

今般の区分所有法の改正により、マンションが客観的事由（**区法 62②**）に該当する場合には、決議の多数決要件が区分所有者及びその議決権の各4分の3以上に緩和され、また、政令指定災害（**被法 2**）によりマンションが大規模一部滅失又は滅失した場合には、決議の多数決要件が区分所有者（敷地共有者等を含む。）及びその議決権の各3分の2以上に緩和されている。

これらの改正に対応して、以下①及び②について、都道府県知事等が確認を行うための規定である。

- ① 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事由に該当すること
- ② 被災区分所有法の政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失又は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滅失をしていること

①については、「客観的事由に該当することを証する書類（**再省 3①Ⅲ**）」により確認を行う。客観的事由は要除却等認定基準と同様の内容であることから、当該マンションが要除却等認定を受けている場合には、この書類は当該認定書で事足りるが、認定を受けていない場合には、要除却等認定の申請時に特定行政庁に提出するような（**再省 76-25**）、要除却等認定の基準に該当することを証する書類が必要となる。具体的内容は表3-13のとおり。

なお、要除却等認定の申請書に添付する書類については、特定行政庁が規則で定めることによ

り追加をすることが可能となっており、例えば、要除却等認定と同基準が規定されていた要除却認定の審査においては、第三者機関による耐震診断の判定書を追加している特定行政庁も存在した。こうした特定行政庁がマンション再生円滑化法第 118 条第 2 項の協議先となっている場合には、協議の際に同様の書類を求められることが想定されるため、マンション等売却組合設立認可申請時の提出書類として、これらの書類を求めておくことが必要となる。

②については、「政令指定災害により大規模一部滅失をしたことを証する書類（再省 3①Ⅳ）」により確認を行う。「大規模一部滅失」とは、被災区分所有法において「建物の価格の過半に相当する部分の滅失」と定義されている（被法 1）。また、区分所有法では、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る。

「政令指定災害により大規模一部滅失をしたことを証する書類」としては、全壊の被害認定を受けた罹災証明書（災害対策基本法 90-2）や建築士や不動産鑑定士等の専門家が、当該マンション等について大規模一部滅失に当たるかどうかを判断した書類等が想定される。

なお、マンション再生円滑化法に基づくマンション等売却事業は区分所有法に基づく決議が基礎となって成り立つものであることから、事業計画の内容が組合設立の前提条件となる区分所有法上の決議の要件を満たしている必要がある。決議の内容が要件を満たしているかについては、区分所有者にて確認を行うものであることから、都道府県知事等が事業内容を細部まで確認する必要はないものと考えられ、要件を明らかに満たしていないことがないかを確認すれば足りるものと考えられる。

表 3-13 客観的事由に該当することを証する書類の具体的な内容（再省 58①Ⅲ）

| 要除却等認定を受けている場合  |            | 要除却等認定の認定書（写し）  |
|-----------------|------------|---|
| 要除却等認定を受けていない場合 | 耐震性不足の場合   | 耐震改修促進法施行規則第 28 条第 2 項の表に掲げる事項を明示した構造計算書（※特定行政庁が規則により、当該構造計算書を添えることを要しない旨を規定している場合あり。）<br>第三者機関による耐震診断の判定を受けた旨の証明書等、マンション再生円滑化法施行規則第 76 条の 25 第 1 項第 3 号に基づき、特定行政庁が規則で定める書類 |
|                 | 耐震性不足以外の場合 | 要除却等認定の基準（再法 163-56②Ⅱ～Ⅳ）に該当することを証する書類<br>（例えば、要除却等認定申請書に添付する「調査報告書（共通参考様式）」）<br>その他、マンション再生円滑化法施行規則第 76 条の 25 第 2 項第 3 号に基づき、特定行政庁が規則で                                      |

|  |       |
|--|-------|
|  | 定める書類 |
|--|-------|

**【第三号】定款又は資金計画の決定手続き又は内容の適法性**

三 定款又は資金計画の決定手続き又は内容が法令に違反するものでないこと。

「決定手続きが法令に違反するものでないこと」とは、①売却合意者の集会在法令に基づいて開催されており、この集会で決議がマンション再生円滑化法第 113 条第 2 項の決議要件を満たしてされたものであることを指しており、「内容が法令に違反するものでないこと」とは、②定款の内容（記載事項）や、③資金計画の内容（記載事項）がマンション再生円滑化法第 111 条の規定に違反するものではないことを指している。

**①マンション等売却組合設立についての集会の決議**

マンション等売却組合の設立に当たっては、売却合意者及びその議決権のその議決権の過半数を有する者等が出席する集会において、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することが必要である。この集会在法令の手続きに則って行われたものであり、決議の要件を満たしていることを、「マンション再生円滑化法第 114 条第 2 項の集会の決議を得たことを証する書類（再省 58 条①Ⅱ）」によって確認する。

**（隣接するマンションとの共同売却の場合の留意点）**

隣接するマンションとの共同売却においては、マンション等売却組合設立に係る一連の申請手続きを 1 つのマンションとみなして行うことができるが、組合の設立についての集会の決議は、売却決議マンション等ごとに行うことが必要である。

売却合意者の議決権については、売却決議マンション等ごとに定められ、また、それぞれの管理規約において別段の定めがなされていることもあることに留意する必要がある。

**②定款の内容**

マンション等売却組合の定款については、マンション再生円滑化法第 111 条において、表 3-14 に掲げる事項を記載しなければならないこととされている。これらの記載事項について、マンション再生円滑化法に規定がある場合には、表 3-14 備考欄に記載のとおり、これらの規定に違反していないことの確認が必要となる。

**表 3-14 定款に記載しなければならない事項（再法 111）**

| 事項                          | 備考   |
|-----------------------------|--|
| 一 組合の名称                     | 組合は、その名称中にマンション等売却組合という文字を用いなければならない（再法 112①）。 |
| 二 売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の | 登記簿又は管理規約に基づく名称及びその所在地。                        |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 所在地                                |   |
| 三 事務所の所在地                          | 一般的には売却等マンション又は売却敷地の所在地。事務局を担っている組合員の事務所の所在地等とする場合もあるが、この場合でも組合の公告の掲示場所は売却等マンション又は売却敷地内の掲示板とすることが望ましい。  |
| 四 事業に要する経費の分担に関する事項                | 事業に要する経費（事業費）に充てるための組合員に対する賦課金（再法 135）。   |
| 五 役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項 | <p>役員の定数（再法 126①）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理事 3 人以上及び監事 2 人以上。</li> </ul> <p>任期（再法 126③）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 年以内。</li> </ul> <p>職務の分担（再法 126③、24）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理事長は組合を代表して業務を総理、理事は理事長を補佐して組合の業務を掌理、監事は組合の財産の状況、理事長及び理事の業務の執行の状況の監査等。</li> </ul> <p>選任の方法（再法 126③、21）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 理事及び監事は、組合員のうちから総会で選挙する。</li> </ul> |
| 六 総会に関する事項                         | 総会の招集、総会の決議事項、総会の議事、採決の方法、総会の議事録等（再法 127～130、133）。  |
| 七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項         | <p>組合員の数が 50 人を超える組合は、総代会を設けることができる（再法 131①）。</p> <p>総代の定数、総代の選挙方法、総代の任期、総代会の権限等（再法 132）。なお、総代会を設けない場合は記載不要。</p>  |
| 八 事業年度                             | マンション等売却組合における事業年度の開始日と終了日。一般的に毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日と定めることが多い。  |
| 九 公告の方法                            | 分配金取得計画の認可を受けた旨等の公告（再法 147①）、書類の送付に代わる公告（再法 159）の公告を行う際の方法。公告は、組合事務所の掲示板への掲示等、組合員の見やすい適当な場所に掲示することが望ましい。なお、書類の送付に代わる公告（再法 159）については、マンション再生円滑化法施行令第 34 条及び同施行規則第 76 条において、官報、公報、時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙と定められていることに留意する必要がある。   |
| 十 その他国土交通省令で定める事項（再省 56、1）         | <p>（i）審査委員に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審査委員の定数、審査委員の選任・解任、審査委員の任期等。</li> </ul> <p>（ii）会計に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 組合の会計事務を処理するために必要な事項。一般的に、定款とは別に会計規定を設けることが多い。</li> </ul>  |

### ③資金計画の内容

マンション等売却組合の資金計画については、収支予算を明らかにして定めなければならない、各区分所有者の公平性が担保されているかどうか収支バランスを確認する必要がある。

支出金明細や資金調達計画については、事業年度ごとの計画金額についても確認し事業を遂行するために適切なものであるかを確認する。

表3-15 資金計画に記載しなければならない事項

| 事項                      | 備考   |
|-------------------------|--|
| 支出金に関する<br>(事業に関する所要費用) | 事業に要する経費(事業費)の内訳<br>・分配金、決議をするための総会で必要となる資料作成費(分配金取得計画作成費、調査費等)、補償金(占有者への補償金等)、事務費、借入金利子 等 |
| 収入金<br>(資金調達計画)         | 資金調達の内訳<br>・売却代金、賦課金、補助金、借入金(借入先ごとに分けて金額を記載)等。   |

#### 【第四号】売却事業の必要性(居住者の居住環境の改善の観点)

四 マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあつては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること。

今般の法改正により、要除却等認定マンション以外の通常のマンションについても、マンション再生円滑化法の事業手続きを利用して売却を行うことができることとなったが、「マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的」とする法律であることを踏まえ、いかなるマンション等の売却であっても事業手続きを利用することができることとするのは適切ではないとの考えに基づいた規定である。なお、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であると認められないものとしては、投資目的のために新築マンションを転売する場合等が考えられる。

#### 【第五号】事業遂行に必要な経済的基礎・能力

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

資金計画の経済的実現可能性を確保するための要件である。資金計画における必要な資金の調達の見込みが確実であり、かつ、収支予算が収支均衡するなど妥当なものであるほか、組合の組織、役員の実務遂行能力等が十分であることを確認する必要がある。

具体的にはマンション等売却事業では、マンション再生事業とは異なり参加組合員の仕組みがないため、売却組合自らが代価分の資金を調達しなければならいため、資金面での課題を抱えることが多く、特に収入面における実現可能性を確認することが必要であり、資金調達の状況を確認するほか、今後、借入れを見込んでいる場合には、金融機関等との調整状況を確認する。

**〔第六号〕 要除却等認定基準への非該当性**

六 マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）がマンション再生円滑化法第 163 条の 56 第 2 項各号のいずれにも該当しないと認められること。

今般の区分所有法の改正により、要除却等認定や当該要除却等認定マンションの除却等に関する計画（除却等計画）の認定を経ることなく、建物敷地売却決議・団地内建物敷地売却決議が可能となるため、耐震性不足等の要除却等認定基準に該当するにもかかわらず、マンションの売却を行うことができることとなった。

マンション敷地売却事業については、他の事業と異なり必ずしもマンションが除却されるとは限らず、耐震性不足等の要除却等認定基準に該当する危険なマンションがそのまま市場に流通することは「老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護」を図ることを目的に反することとなるため、原則として要除却等認定基準への非該当性を確認する必要がある。除却等計画の認定を受けているマンション又はマンション群に係るマンション敷地売却事業については、マンションが除却等されることが担保されていることから、当該要件の対象からは除外されている。このため、要除却等認定基準に該当するマンションに関しては、除却等計画を作成し認定を受けることで、当該要件を適用除外し、組合設立の認可申請を実施する必要がある。

**表 3-16 要除却等認定基準の要件**

○マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）  
 （除却等の必要性に係る認定）  
 第六百六十三条の五十六 （略）  
 2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。  
 一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。  
 二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。  
 三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基

準に該当すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3 （略）

### 非該当性の確認方法

非該当性の確認に当たっては、申請者から提出された「要除却等認定の要件に該当しないことの証明書類（再省 58①Ⅷ）」の内容をもとに、それぞれの基準について、以下の考え方で確認を行う。

#### ①耐震性不足

耐震性不足については、当該売却等マンションの竣工年月日や検査済証等によって、新耐震基準が適用された（昭和 56 年 6 月 1 日）以降に建築確認が申請されたものか否かを確認することで、耐震性を満たしているかを確認することが考えられる。それ以前に建築確認が申請されたものに関しては、現行の耐震基準を満たしていないことがあるため、耐震診断資格者等の専門家による耐震性を満たしていることを証する書類にて確認することとなる。

#### ②火災安全性不足

火災安全性不足については、当該売却等マンションの竣工年月日や検査済証等によって、要除却等認定基準に位置付けられている建築基準法令の各基準の施行日以降に建築されているかで、各基準を満たしているかを確認することが考えられる（表 3-17 を参照）。それ以前に建築されたものについては、建築士又は建築基準適合判定資格者等の専門家による調査報告書等によって、当該マンションが一定の建築基準法令の規定に適合していることを確認することとなる。

表 3-17 火災安全性不足に係る基準と建築基準法

| 要除却等認定基準告示 第 2 | 建築基準法令  | 対象         | 建築基準法での基準制定・強化時期（施行日）                  |
|----------------|---------|------------|--|
| 一号             | 建基法 27  | 耐火建築物      | 昭和 34 年 12 月 23 日                      |
| 二号             | 建基法 34  | 非常用昇降機     | 昭和 46 年 1 月 1 日<br>(高さ 31m を超える場合のみ該当) |
| 三号             | 建基法 61  | 防火地域・準防火地域 | 地域指定のあった時期                             |
| 四号             | 建基法 67  | 特定防災街区整備地区 | 地区指定のあった時期                             |
| 五号             | 建基令 112 | 面積区画       | 昭和 31 年 7 月 1 日                        |

|     |         |                  |  |
|-----|---------|------------------|--|
|     |         |                  | 昭和 34 年 12 月 23 日  |
| 六号  | 建基令 112 | 高層区画             | 昭和 39 年 1 月 15 日<br>(階数が 11 階以上である場合のみ<br>該当)                |
| 七号  | 建基令 112 | 竪穴区画             | 昭和 44 年 5 月 1 日  |
| 八号  | 建基令 114 | 防火上主要な間仕切壁       | 共同住宅のみは規制対象外<br>(寄宿舎等の場合のみ該当)                                |
| 九号  | 建基令 120 | 直通階段までの距離        | 昭和 31 年 7 月 1 日  |
| 十号  | 建基令 121 | 二以上の直通階段の設置<br>等 | 昭和 44 年 5 月 1 日<br>昭和 49 年 1 月 1 日                           |
| 十一号 | 建基令 123 | 特別避難階段の構造        | 昭和 39 年 1 月 15 日<br>(階数が 15 階以上又は地下 3 階以<br>下である場合のみ該当)      |
| 十二号 | 建基令 122 | 避難階段等の構造         | 昭和 39 年 1 月 15 日   |
| 十三号 | 建基令 124 | 避難階段等の幅          | 共同住宅のみは規制対象外<br>(物販店 (1,500 m <sup>2</sup> 超) がある場合<br>のみ該当) |
| 十四号 | 建基令 125 | 出口までの歩行距離        | 昭和 44 年 5 月 1 日  |

### ③外壁等剥落危険性

これまで実施された大規模修繕工事の時期や内容がわかる書類を確認することで、計画的に外壁改修工事が実施されていれば、外壁等の剥落の危険性がないものとして取り扱うことが考えられる。そうした取扱いが難しい場合には、建築士等の専門家による外観調査を実施した報告書によって外壁等の剥落の危険性がないことを確認することも考えられる。

### ④配管設備腐食等

排水管が専有部分のスラブ下に存していない場合には、配管設備腐食等の基準には該当しない。スラブ下配管の場合には、これまで実施された大規模修繕工事の時期や内容が分かる書類を確認し、給排水管の更生工事が実施されていれば、配管設備の腐食等がないものとして取り扱うことが考えられる。そうした取扱いが難しい場合には、調査資格者等による配管設備の腐食等の調査報告書等によって配管設備で漏水がないことを確認することも考えられる。

### ⑤バリアフリー不適合

建物の規模や構造に応じた建築士、建築基準適合判定資格者の調査報告書等によって確認することが考えられる。

## 〔第七号〕基本方針との関係性

### 七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

マンション再生円滑化法第4条の規定に基づき国土交通大臣が策定する「マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針（基本方針）」の内容に照らして適切なものであることを指している。

具体的には、基本方針第六において「マンション等売却事業その他のマンション敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却の円滑な実施に関する事項」を、第七において「売却マンション又は除却敷地売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項」を規定していることを踏まえ、表3-18の内容について、確認を行うことが必要である。事業を円滑に進めていくに当たって疑義がある場合等、それぞれの状況を鑑みて確認する。

また、代替建築物等を提供する場合にあっては、従前のマンション敷地売却事業では買受人に対して義務付けられていたが、今般の改正により区分所有法においてマンション等の売却に関する多数決決議が位置づけられたことを踏まえ、マンション等売却組合に借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の努力義務が課されているため、居住していたマンションに代わる建築物の提供等に関する計画にて確認を行うことが考えられる。

表3-18 基本方針の記載内容（売却組合等が取り組むべき事項）

第六 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（以下「マンション等売却事業」と総称する。）その他のマンション敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却の円滑な実施に関する事項

1 (略)

2 マンション等売却組合等が取り組むべき事項

イ 区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項若しくは第七十一条第五項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項又は法第二百二十一条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、マンション再生事業その他のマンションの建替え、更新又は再建に関する事業も含めた先事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等の時価を適正に評価しなければならない。

ロ 法第二百二十二条第一項に規定する賃貸借の終了請求権の行使に当たっては、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を賃借人に対して支払わなければならない。

ハ 反対区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等については売渡請求権の行使等により適切に取得を行うとともに、これらに抵当権が設定されている場合には、民法（明治二十九年法律第八十九号）第三百七十九条に規定する抵当権消滅請求等により適切な手続を行うよう努めることとする。

ニ 法第四百十二条第一項第五号に規定する損失の額の算定に当たり、マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）第六十七条第

二項各号に定める損失の額は公共用地の取得に伴う損失補償基準に準じた適正な額として算定しなければならない。

ホ 法第百五十三条の規定による借家権者に対する補償金の支払に当たって、賃貸人である区分所有者とその他の区分所有者との間でその負担を調整する必要がある場合には、法第百三十五条第一項に規定する賦課金の徴収等により調整することが可能であることに留意して、具体的な調整方法について検討を行うよう努める必要がある。

ヘ 同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業が実施される場合において、各マンションの売却合意者は、マンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業の円滑かつ確実な実施のため、各マンションにマンション等売却組合を設立し、相互に連携する必要がある。

ト 同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業が実施される場合において、マンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業が円滑かつ確実に実施され、かつ、各区分所有者の衡平を害しないよう、分配金取得計画の権利消滅期日を同一とすることについて十分に調整を行うよう努めることとする。

チ 同一敷地に存する複数のマンションの全部について、マンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業が予定されている場合において、法第百四十二条第一項第三号に規定する組合員が取得することとなる分配金の価額は、当該複数のマンションにおいてそれぞれのマンションごとに設立されるマンション等売却組合間の衡平を害しないよう適切に定める必要がある。

リ 法第百四十三条第一項に規定する分配金の価額の算定方法は、例えば敷地の持分割合で配分するなど、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めなければならない。

ヌ 法第百十四条第二項に規定する売却合意者集会の招集を通知する際、各売却合意者が適切に判断できるよう、集会を招集する者が分配金取得計画等について情報提供することが望ましい。

ル マンション等売却組合の組合員は、マンション等売却事業の円滑な実施のため、マンション等売却組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

### 3 (略)

第七 売却マンション又は除却敷地売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項

#### 1 マンション等売却組合等が取り組むべき事項

イ 早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者又は借家権者の意向把握を行うとともに、区分所有者又は借家権者に対する相談窓口の設置を行うよう努めなければならない。

ロ 代替住宅の確保に際して、そのあつせん、情報提供等により借家権者及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

#### 2 (略)

## (5) 特定行政庁への協議

### ①売却決議の要件への該当性（売却決議の要件への該当性）

都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、表3-19に掲げる事業を行う組合の設立についての認可の申請があった場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が「売却決議が、当該売却決議の要件を満たしてされたものであること（再法 118①Ⅱ）」に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならないこととされている。

当該要件は、(4) [第二号] のとおり、「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」を確認するために設けられたものである。

客観的要件については、要除却等認定の基準と同様であることから、認可権者が客観的要件の該当性を判断するに当たり、審査を効率的に進めるため、要除却等認定の主体である特定行政庁に意見を求めるための協議規定が設けられている。

なお、要除却等認定マンションについては、認定時に特定行政庁が確認を行ったものであることから、協議の対象からは除外されている。

都道府県知事等は、申請資料の内容に疑義等がある場合においては、申請者に追加資料を求める等、認可権者として審査基準に該当することの事前確認を行い、協議書（参考：マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式）に「客観的事由に該当することを証する書類（再省 58①Ⅲ）」を添付して協議を行う。なお、特定行政庁において、該当性の確認に一定の時間を要するため、都道府県知事等は認可申請があった場合には早期に確認・協議をすることが望ましい。

協議を受けた特定行政庁は、要除却等認定の審査と同様にその該当性について確認を行った上で、意見の有無を都道府県知事等に回答（参考：マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式）する。

表3-19 組合の設立認可申請時に特定行政庁への協議が必要な事業（再法 118）

| 事業種別                        | 要件   |
|-----------------------------|--|
| マンション敷地売却事業                 | 客観的要件に該当するものとして、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、建物敷地売却決議がされたマンションに係るもの                |
|                             | 団地内建物の全てが客観的要件に該当するものとして、団地内建物の区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、一括敷地売却決議がされたマンションに係るもの |
| マンション除却敷地売却事業               | 客観的要件に該当するものとして、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、建物取壊し敷地売却決議がされたマンションに係るもの             |
| ※ いずれの場合も要除却等認定マンションは除く。    |  |
| ※ 「区分所有者」には議決権を有しないものは含まない。 |  |

## ②要除却等認定基準への非該当性

都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、マンション敷地売却事業を行うマンション等売却組合の設立についての認可の申請があった場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が「マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）がマンション再生円滑化法第 163 条の 56 第 2 項各号のいずれにも該当しないと認められること（**再法 118①VI**）」に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならないこととされている。

当該要件は、（4）〔第六号〕のとおり、耐震性不足等の要除却等認定基準に該当するマンションがそのまま市場に流通することのないように、「マンション敷地売却事業の対象となるマンションが要除却等認定基準のいずれにも該当しないこと」を確認するために設けられたものである。

要除却等認定基準への非該当性を判断するに当たり、審査を効率的に進めるため、要除却等認定の主体である特定行政庁に意見を求めるための協議規定が設けられている。

なお、除却等計画の認定を受けているマンション又はマンション群に係るマンション敷地売却事業については、マンションが除却等されることが担保されていることから、協議の対象からは除外されている。

特定行政庁への協議に当たっては、都道府県知事等が認可権者として審査基準に該当することを確認し、認可をすることに関して特定行政庁へ協議を行うこととなるため、疑義等がある場合においては、申請者に追加資料を求める等の対応が必要となり、協議書（参考：マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式）に「要除却等認定の要件に該当しないことの証明書類（**再省 58①VIII**）」を添付して行う。なお、要除却等認定基準への非該当性の確認には、一定の時間を要するため、都道府県知事等は、マンション等売却組合の設立認可申請があった場合には早期に確認・協議をすることが望ましい。

協議を受けた特定行政庁は、要除却等認定への非該当性について確認を行った上で、意見の有無を都道府県知事等に回答（参考：マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式）する。

### 3. 3. 2. マンション等売却組合設立認可の公告

都道府県知事等は、前記の手続きの後、申請内容が認可基準に該当する場合は、マンション等売却組合の設立を認可しなければならない（**再法 118①**）。

都道府県知事等は、マンション売却等組合設立の認可をしたときは、遅滞なく、表 3-20 に掲げる事項を公告しなければならない（**再法 120①**、**再省 59**）。この公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならないこととされている（**再省 105①**）。

表 3-20 マンション等売却組合設立認可の際に公告すべき事項

|                      |
|----------------------|
| (再法 120①)            |
| 一 組合の名称              |
| 二 売却等マンションの名称及びその所在地 |

- 三 売却敷地の所在地
- 四 その他国土交通省令で定める事項

**(再省 59)**

- 一 事務所の所在地
- 二 設立認可の年月日
- 三 事業年度
- 四 公告の方法

さらに、都道府県知事等は、当該公告をしたときは表 3-21 のとおり、その広告の内容等について、その公告をした日から起算して 30 日間、売却等マンションの敷地等の適当な場所に掲示するとともに、当該都道府県（市の区域にあっては、当該市）のウェブサイトに掲載して公衆の閲覧に供しなければならない（再省 105）。

**表 3-21 マンション等売却組合設立認可を公告したときの掲示方法（再省 105⑥）**

- (掲示内容)
- ・ 公告の内容
  - ・ 再生前マンションの敷地の区域、再建敷地の区域又は再生後マンションの敷地の区域
- (期間)
- ・ 公告をした日から起算して 30 日間
- (掲示場所)
- ・ 売却等マンションの敷地又は売却敷地の区域内の適当な場所
  - ・ 当該都道府県（市の区域の場合、当該市）のウェブサイト

### 3. 3. 3. 理事長の氏名等の公告

マンション等売却組合の設立認可がされた後、当該組合において、理事長が定められることとなるが、マンション等売却組合は、理事長の氏名及び住所を、(売却決議マンション等が町村の区域にある場合には、町村の長を経由して)都道府県知事等に届け出なければならない(再法 126③、25①)。

都道府県知事等は、届出があったときは、遅滞なく、理事長の氏名及び住所を公告しなければならない(再法 126③、25②)。この公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならないこととされている(再省 105①)。

### 3. 3. 4. 定款・資金計画の変更の認可

#### (1) 定款又は資金計画の変更の認可手続き

マンション等売却組合が定款又は資金計画を変更しようとするときは、表 3-10 に掲げる書類を添付して認可申請書を提出し、都道府県知事等の認可を受けなければならない(再法 134)。

この申請は、設立認可の申請の際の認可の基準に従って審査するほか(再法 134②、118)、都道

府県知事等は当該申請に係る認可をしたときは、遅滞なく、所定の事項を公告しなければならない（再法 134②、120）。

### （２）新たに売却等マンション等を追加する場合の手続き

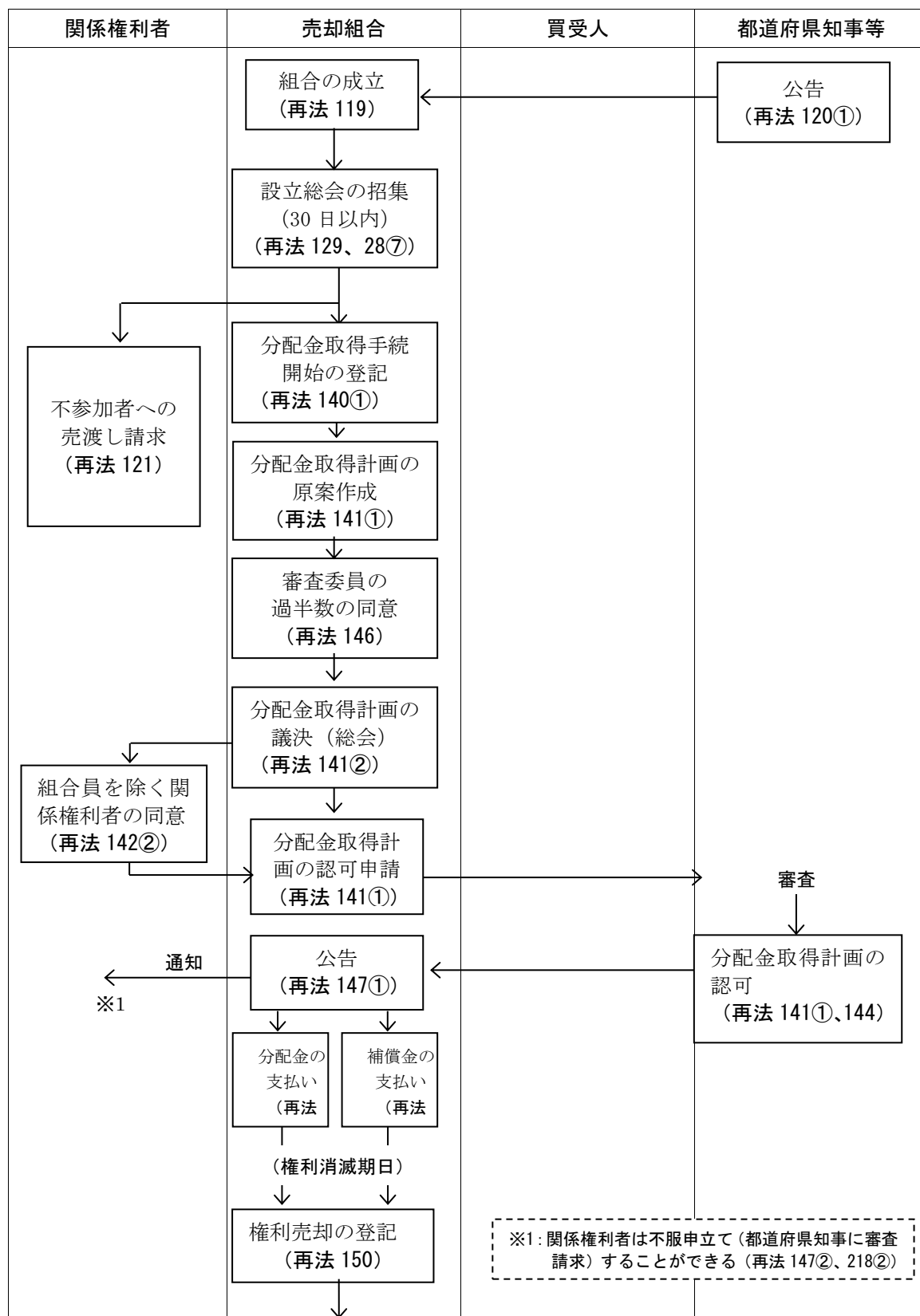
また、マンション等売却組合が定款及び資金計画を変更して、新たに売却等マンション又は売却敷地を追加しようとする場合には、新たに売却等マンション又は売却敷地に追加しようとする売却マンション等の区分に応じて、売却組合設立時と同様に、売却合意者による集会決議（売却合意者及びその議決権の過半数を有する者等が出席し、出席した売却合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数決）が必要となる（再法 134②）。

### （３）債権者の同意が必要な場合の手続き

以下のいずれかの場合において、マンション等売却事業のための借入金があるときは、その変更又は縮減について、債権者の同意を得なければならないこととされている（再法 134③）。これらの変更は、マンション等売却事業の採算上大きな影響をもたらすなど債権者にとって重大な関心事であるため、同意を要することとして、その権利保護を図っているものである。

- ①事業に要する経費の分担に関し定款又は資金計画を変更しようとする場合
- ②売却等マンション又は売却敷地の数を縮減しようとする場合

### 3. 4. 分配金取得計画の認可



### 3. 4. 1. 分配金取得計画の認可

#### (1) 分配金取得計画の認可申請に必要な要件

マンション等売却組合は、マンション等売却組合の設立の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならないが、都道府県知事等の認可を受けなければならない（再法 141①）。

分配金取得計画に係る認可を申請に当たっては、分配金取得計画について、あらかじめ総会の議決を経るとともに、原則として、売却等マンションの敷地又は売却敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない（再法 141②）。

この総会の決議については、総組合員の半数以上が出席した総会で出席者の議決権の過半数の賛成を得る必要がある（再法 129、29①）。具体的な分配額は、売却決議における算定方法や各組合員の有する敷地共有持分等の割合によって機械的に算出されるもの（再法 143）であるため、普通決議で足りることとされている。

また、分配金計画を定めようとするときは、審査員の過半数の同意も必要となる。（再法 146）

#### (2) 分配金取得計画認可申請の提出書類

分配金取得計画の認可を申請する者は、分配金取得計画に、表 3-22 に掲げる書類を添付して、認可申請書とともに、都道府県知事等に提出する必要がある（再法 141①後段、再省 64）。

表 3-22 分配金取得計画認可申請書に添付する書類（再省 64）

|   |   |
|---|---|
| 一 | 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類  |
| 二 | 分配金取得計画の決定又は変更についての総会の議決を経たことを証する書類   |
| 三 | 売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が賃借権であるときは、売却等マンションの敷地又は売却敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類 |

なお、具体的には次のような書類が必要となる。

表 3-23 分配金取得計画認可申請のための書類の具体的内容

| 認定申請のための書類              |                                     | 様式       |
|-------------------------|-------------------------------------|----------|
| 認可申請書<br>(再省 64)        | 分配金取得計画認可申請書                        | 参考様式 6-① |
| 分配金取得計画                 | 分配金取得計画書 (再省 65)                    | 規則様式 21  |
|                         | 価額の算定に関する資料                         |          |
|                         | 明渡しにより借家権・抵当権等を有する者が受ける損失の額の明細を示す書類 | 参考様式 6-② |
| 審査委員の同意関<br>連 (再省 64 I) | 関係権利者名簿                             | 参考様式 6-③ |
|                         | 審査委員の同意書                            | 参考様式 6-⑤ |
|                         | 審査委員の本人確認書類                         |          |

|                             |  |          |
|-----------------------------|--|----------|
|                             | (印鑑登録証明書、運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類)                     |          |
|                             | 審査委員を選任した時の総会議事録   |          |
|                             | 審査委員の略歴書   |          |
| 組合員の同意関連<br>(再省 64Ⅱ)        | 分配金取得計画を決定した総会の開催通知  |          |
|                             | 分配金取得計画を決定した総会の議事録 (謄本)  |          |
|                             | 分配金取得計画同意者集計表  |          |
|                             | 組合員名簿  |          |
|                             | 土地建物登記簿謄本  |          |
| 組合員以外の同意<br>関連 (再省 64<br>Ⅲ) | 組合員以外の権利者 (関係権利者) 名簿   |          |
|                             | 組合員以外の権利者の分配金取得計画についての同意書  | 参考様式 6-④ |
|                             | 組合員以外の権利者の本人確認書類<br>(印鑑登録証明書、運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類) |          |
|                             | 組合員以外の権利者の権利を証するもの   |          |

### (3) 認可基準

都道府県知事等は、分配金取得計画の認可の申請があった場合において、表3-24に掲げる基準のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないこととされている(再法144)。これは、マンション等売却組合の設立認可と同様に、その認可処分が形式的に認可基準に適合している場合には、都道府県知事等に認可の裁量性はなく、必ず認可をしなければならないという拘束的性格を有することを意味している。

表3-24 分配金取得計画の認可基準 (再法144)

|   |  |
|---|--|
| 一 | 申請手続又は分配金取得計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。   |
| 二 | 売却決議の内容に適合していること。  |
| 三 | 売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。  |
| 四 | 認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションにあつては、当該認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。 |
| 五 | その他基本方針に照らして適切なものであること。  |

#### (4) 審査のポイントと留意点

以下、各号の基準ごとに審査のポイントと留意点を解説する。

##### [第一号] 申請手続き又は法定手続きの適法性

一 申請手続又は分配金取得計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。

##### ①申請手続きが法令に違反するものではないこと

「申請手続が法令に違反するものではないこと」とは、書類の不備等の法令違反が存しないことを指している。

##### ②分配金取得計画の決定手続きが法令に違反するものではないこと

「分配金取得計画の決定手続が法令に違反するものではないこと」とは、分配金取得計画について、総会での議決を経ているかどうか、関係権利者の同意や審査委員の同意を得ているかどうかを確認する。

##### (i) 組合員の同意（総会での議決）

分配金取得計画の決定についての総会の議決を経たことを、総会議事録等により確認する。

##### (ii) 関係権利者の同意

関係権利者名簿に掲載された権利者から同意を得たことを同意書等により確認する。

##### ③分配金取得計画の内容が法令に違反するものではないこと

「分配金取得計画の内容が法令に違反するものではないこと」とは、分配金の額がマンション再生円滑化法第 143 条等の規定に違反するものではないことを確認する。

##### (i) 分配金取得計画の内容

分配金取得計画は、国土交通省令で定めるところにより、表 3-25 に掲げる事項を定めなければならないとされている（再法 142、再省 64~66）。なお、各項目についてはマンション再生円滑化法施行規則の別記様式第 21 に定める分配金計画書を作成する必要がある（再省 65）。

表 3-25 分配金取得計画に定めなければならない事項（再法 142）

| 事項                          | 備考                |
|-----------------------------|-------------------|
| 一 組合員の氏名又は名称及び住所            | ※分配金取得計画書（一）表に記載。 |
| 二 組合員が売却等マンションについて有する区分所有権若 | ※分配金取得計画書（一）表に記載。 |

|   |  |
|---|--|
| <p>しくは敷地利用権又は売却敷地について有する敷地共有持分等</p>   |  |
| <p>三 組合員が取得することとなる分配金の価額</p>  | <p>※分配金取得計画書（一）表に記載。<br/>建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議又は団地内建物敷地売却決議で定めた算定方法により算定した価額。</p>  |
| <p>四 売却等マンション若しくはその敷地に関する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）又は売却敷地に関する権利（組合員の有する敷地共有持分等を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地について有する権利並びにその価額</p> | <p>※分配金取得計画書（二）表に記載。<br/>売却等マンションに関して先取特権等（先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利）を有する者若しくは敷地の所有権に係る担保権又は敷地を目的とする債権に関する事項を記載。<br/>借家権及び使用賃借による権利は、分配金取得計画に基づく処分によっては消滅しないため（<b>再法 149①</b>）、これらの権利を有する者に関する事項は、この欄には記載しない。<br/>組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額（<b>再法 143②</b>）を記載。</p> |
| <p>五 第百五十五条の規定による売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額</p>   | <p>※分配金取得計画書（二）表に記載。<br/>借家権及び使用賃借による権利は、分配金取得計画に基づく処分によっては消滅しないため（<b>再法 149①</b>）、これらの権利を有する者に関する事項は、この欄には記載しない。<br/>この欄に記載する可能性があるのは、質権を有する者（売却等マンション等を占有している者に限る。）に関する事項となる。<br/>売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明け渡しにより通常受ける損失として政令で定める額（<b>再法 143③</b>）を記載。</p>  |
| <p>六 補償金の支払に係る利子又はその決定方法</p>  | <p>※分配金取得計画書（三）表に記載。<br/>補償金の支払いに係る利子は分配金取得計画において定める。</p>  |
| <p>七 権利消滅期日</p>   | <p>※分配金取得計画書（四）表に記載。<br/>権利変動が生じる日である（<b>再法 149</b>）。<br/>組合から組合員への分配金の支払（<b>再法 151</b>）や、組合から先取特権等を有する者への補償金の支払（<b>再法 153</b>）、売却等マンション等を占有している者から組合への売却等マンション等の明渡し（<b>再法 155</b>）については、権利消滅期日までに行うこととしている。<br/>基本方針において、複数棟型マンションの場合は、各区分所有者の権利の衡平の観点から権利消滅期日を各棟で同一とすること</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | について十分に調整を行うよう努めることとしている（基本方針第六２ト）。   |
| 八 その他国土交通省令で定める事項<br>(再省 66)<br>分配金及び補償金（利息相当額を含む。）の支払期日及び支払方法 | ※分配金取得計画書（五）表に記載。<br>分配金については、補償金と異なり組合員の意思が分配金の額に反映されており、当該額の取得により権利保護が図られることから、物価変動による修正や利息の付加は行わない |

### （ii）分配金等の価格の算定基準について

分配金取得計画に記載する分配金等の額については、表 3-26 のとおり、その算定基準を法定し、当該算定基準を満たしているかを都道府県知事等が確認することにより、各権利者が不当に低い額で権利を失わないようにする必要がある（再法 144）。

なお、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額（再法 143②）は、実際には不動産鑑定士による鑑定価格が用いられることとなる。また、明渡しにより占有者が通常受ける損失として、政令において、移転料、営業補償等の合計額が定められている（再法 143③、再令 32、再省 67）。内容については、不動産鑑定士等の専門家によって算定されていることを確認する。

表 3-26 分配金等の価額の算定基準（再法 143）

|   |
|---|
| <p>① 組合員が取得することとなる分配金（再法 142①Ⅲ）の価額は、マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却に係る分配金にあつては区法 64 条の 6 第 2 項第三号若しくは第 71 条第 4 項第三号又は第 64 条の 7 第 2 項第五号の算定方法により算定した価額と、敷地売却に係る分配金にあつては敷地売却による代金に各組合員の有する敷地共有持分等の価格の割合を乗じて得た価額とする（再法 143①）。</p> <p>② 売却等マンション若しくはその敷地に関する権利又は売却敷地に関する権利を失うこととなる、組合員以外の売却等マンション若しくはその敷地に関する権利又は売却敷地に関する権利を有する者（再法 142①Ⅳ）における当該権利の価額は、権利消滅期日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする（再法 143②）。</p> <p>③ 明渡しにより組合員以外の売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者が通常受ける損失として【政令で定める額＝移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額】とする（再法 143③、再令 32、再省 67）。</p> |
|---|

### （iii）争いがある権利に関する取扱い

売却等マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等に関して争いがある場合において、その権利の帰属が確定しないときは、表 3-27 のとおり分配金取

得計画を定めることとされていることに留意する必要がある（再法 142②）。

### 表 3-27 争いがある権利に関する分配金取得計画上の取扱い

- ・権利の帰属が確定しない場合は、その権利が現在の名義人（登記簿等の客観的資料等による）に帰属するものとする。
- ・売渡し請求を行った場合は、当該請求をした者を権利が属するものとする。

#### 〔第二号〕 売却決議等の内容との適合性

二 売却決議の内容に適合していること。

分配金取得計画は、売却決議の内容に適合していることが求められている。これは例えば、売却決議では「売却による代金の見込額」や「売却によって各区分所有者が取得することができる金額（分配金）の額の算定方法に関する事項」を定めることとしており、既に分配金取得計画の基本的な事項が決議の内容となっているためである。

#### 〔第三号〕 先取特権等の権利の保護

三 売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。

分配金は「区分所有者の衡平」のみ考慮されているため、決議に定められた算定方法で算定された分配金であれば、理論上はいかなる低い額でも分配金取得計画に記載し、認可されることが可能となっているが、それでは分配金に物上代位する先取特権等を有する者の権利保護に欠けるため、分配金取得計画の認定基準に先取特権等を有する者の権利を害さないための基準を設け、不服申立て等の争いができることとするためである。

#### 〔第四号〕 借家権及び使用貸借による権利の消滅

四 認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションにあつては、当該認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。

除却等が予定されているマンション（除却等計画に係る売却マンション、除却敷地売却マンション（建物取壊し敷地売却決議に係るもの））については、除却等に係る工事が円滑に実施されることを担保する必要があるため、借家権及び使用貸借による権利が消滅することが確実であることを確認する。

区分所有法の改正により、新たに創設された賃貸借・使用貸借終了請求や配偶者居住権消滅請求の仕組みに関して、マンション再生円滑化法においても、これらの請求についてマンション等売却組合による請求が可能となっている。

## [第五号] 基本方針との関係性

五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。基本方針において、複数棟型マンションの場合は、各区分所有者の権利の衡平の観点から権利消滅期日を各棟で同一とすることについて十分に調整を行うよう努めることとしている（基本方針第六２ト）。

### 3. 4. 2. 分配金取得計画の変更の認可

分配金取得計画を変更する場合には、総会の普通決議での合意、売却等マンションの敷地又は売却敷地の共有持分等が賃借権であるときは、売却等マンションの敷地又は売却敷地の所有権を有する者の同意及び変更認可申請が必要とされている（再法 145）。

また、表 3-28 に掲げる権利変換計画の軽微な変更については都道府県知事等の認可を要しないとされている（再法 145、再省 68）。なお、表 3-28 に掲げる一・二に該当する軽微な変更の場合には審査委員の同意も必要としないが、三の利害関係者の同意による軽微な変更の場合には審査委員の過半数の同意が必要である（再法 146、再省 69）。

表 3-28 分配金取得計画の軽微な変更（再省 68）

- |   |   |
|---|---|
| 一 | マンション再生円滑化法第 142 条第 1 項第 1 号に掲げる事項の変更                     |
| 二 | マンション再生円滑化法第 142 条第 1 項第 4 号に掲げる事項のうち氏名若しくは名称又は住所の変更      |
| 三 | 前 2 号に掲げるもののほか、分配金取得計画の変更で、当該変更に係る部分について利害関係を有する者の同意を得たもの |

### 3. 5. 売却組合の解散

#### 3. 5. 1. 売却組合の解散の認可

マンション等売却組合が解散できるのは、表 3-29 に掲げる事項のいずれかの理由による場合に限られる（再法 137①）。また、総会の決議を理由に解散できるのは、権利消滅期日前に限られている（再法 137②）。なお、事業完了時にマンション等売却組合の解散について総会で決議を求めることがあるが、マンション再生円滑化法第 137 条第 1 項第 2 号ではなく、第 3 号の「事業の完了」を確認するための決議と考えられるため、特別決議を要する決議事項には該当しないものと考えられる。

表3-29 売却組合が解散することができる理由（再法137①）

- |                  |
|------------------|
| 一 設立についての認可の取消し  |
| 二 総会の議決          |
| 三 事業の完了又はその完了の不能 |

マンション等売却組合は、総会の議決や事業の完了（マンションと敷地利用権の売却）又はその完了の不能を理由に解散しようとする場合において、認可の取消しに基づく解散以外の場合には、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない（再法137③）。

マンション等売却組合が解散しようとするときは、都道府県知事等の認可を受けなければならないが、都道府県知事等は、組合解散の認可をしたときは、その旨を告示しなければならない（再法137④⑤）。

この解散認可申請書に添付する書類は、表3-30のとおりである（再省58③）。

表3-30 売却組合の解散認可申請書に添付する書類（再省58③）

- |   |
|---|
| 一 権利消滅期日前に組合の解散について総会の議決を経たことを証する書類又は事業の完了を明らかにする書類若しくは事業の完了が不能であることを明らかにする書類 |
| 二 認可を申請しようとする組合が法第三百三十七条第三項の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類               |

### 3. 5. 2. 清算後の決算報告書の承認

マンション等売却組合が解散したときは、理事がその清算人（総会で他の者を選任したときは、この限りではない。）となり、現務の結了、債権の取立及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたる。

清算人は、就職の後遅滞なく、マンション等売却組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成するとともに、財産処分の方法を定め、それらについて総会の承認を求めなければならない。清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない（再法138、39～41）。

清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく、決算報告書を作成し、都道府県知事等の承認を得なければならないが、その後、組合員に報告しなければならない（再法138、42）。

### 3. 6. マンション等売却組合に対する指導・監督等

マンション等売却組合が行うマンション等売却事業は、多数の権利者の生活に支障を及ぼすことや要除却等認定マンション等の近隣に危険を及ぼすような場合で喫緊の除却が必要となっている場合において、除却が適切にされないまま放置された場合、近隣住民との間でトラブルが生じることも想定される。このため、地域の住宅行政をつかさどる地方公共団体に、マンション等売却事業の円滑な施行を図るための一定の監督権限が設けられている。

また、マンション等売却組合は、住宅政策の観点から一定の公益性のあるマンションの売却等

を対象として、都道府県知事等の認可により、分配金取得計画の策定や登記の一括申請等の検討の付与など行政法的な特別の措置を講じているものであることから、認可権者としての監督権限が設けられている。

### 3. 6. 1. マンション等売却組合に対する報告、勧告等

まず、都道府県知事又は市町村長の一般的な監督権限として、マンション等売却組合に対し、報告を求め、必要な勧告・助言・援助をするなどの行為が認められている（再法 160①）。

さらに、特別の監督権限として、マンション等売却組合の認可権者たる都道府県知事等は、マンション等売却事業の施行の促進を図るために必要な措置を命令することができる。命じられる具体的な措置としては、理事長及び理事の改選、権利消滅期日後の関係権利の処理（清算等）等が考えられる（再法 160②）。

さらに、都道府県知事又は市町村長が組合に対する援助をするために必要があると認められるときは、マンション管理適正化支援法人に必要な協力を要請することができる（再法 160③）。

マンション再生円滑化法第 160 条第 1 項の報告等をせず、あるいは同条第 2 項の命令に違反したときは、罰則の適用がある（再法 225 I・II）。

### 3. 6. 2. マンション等売却組合に対する監督

都道府県知事等は、監督上必要があるときは、職権により、いつでもマンション等売却組合の事業又は会計の状況を検査することができることとされている（再法 161①）。その結果、是正措置が必要であれば、マンション再生円滑化法第 161 条第 3 項の規定により、必要な措置を命令することができる。

マンション再生円滑化法第 161 条第 2 項は、少数組合員の保護規定であり、総組合員の 10 分の 1 以上の同意を得て一定の理由により組合の事業又は会計の状況を検査すべきことを組合員が請求すれば、組合の監督の責に任ずる都道府県知事は、検査を行わなければならない。その結果、是正措置が必要であれば、マンション再生円滑化法第 161 条第 3 項の規定により、必要な措置を命令することができる。

組合が都道府県知事等の措置命令に従わないときは、権利消滅期前に限って組合の設立認可を取り消すことができる（再法 161④）。権利消滅期日後は、既に分配金取得計画に従って組合員及び関係権利者の権利が消滅しているため、認可の取消しによりマンション等売却事業が終了させられ売却等が不可能となると、多数の権利者に対し多大な損害を与えることになるため、一旦権利消滅期日が到来した後は、都道府県知事等は、是正措置の命令等により組合が事業を完成させるよう監督することとし、認可の取消しを行わないこととするものである。

また、組合の設立発起人が組合の設立認可の公告後 30 日以内に、最初の理事及び幹事を選挙又は選任するための総会を招集すべきであるにもかかわらずそれをしないときについても、都道府県知事等は同様に設立認可を取り消すことができる（再法 161④）。

マンション再生円滑化法第 161 条第 5 項から第 7 項までの規定は、都道府県知事等が組合の後見的役割を果たすべきことを定めるものである。具体的には、都道府県知事等は、組合員の申出に基づき、総会若しくは総代会の招集（再法 161⑤）、理事若しくは監事の解任の投票（再法 161⑥）

を行わなければならない、又は総会若しくは総代会の議決、選挙、当選若しくは解任の投票の取消し（再法 161⑦）を行うことができる。

## 令和7年度

## 「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」

## 1. 委員名簿

(敬称略・五十音順)

|          |       |   |
|----------|-------|---|
| ( 座 長 )  | 戎 正晴  | 弁護士 (戎・太田法律事務所)                             |
| ( 委 員 )  | 大木 祐悟 | 旭化成ホームズ株式会社マンション建替え研究所 特任研究員                |
|          | 金子 光良 | 株式会社UG 都市建築 専務取締役                           |
|          | 鎌野 邦樹 | 早稲田大学 名誉教授                                  |
|          | 佐藤 行司 | 横浜市建築局住宅部住宅再生課 担当課長                         |
|          | 関 真弓  | NPO 法人都市住宅とまちづくり研究会 理事長                     |
|          | 高橋 雅喜 | 弁護士 (平野総合法律事務所)                             |
|          | 高山 慎吾 | 独立行政法人住宅金融支援機構まちづくり融資部<br>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<br>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<br>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<br>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

(マンション再生事業等に関する認可に関する参考様式)

- ・ 協議様式
- ・ 回答様式

文 書 番 号  
令和 年 月 日

（特定行政庁）殿

（都道府県知事等名）

マンションの再生等の円滑化に関する法律第9条第1項に基づく認可について（協議）

マンションの再生等の円滑化に関する法律第9条第1項の規定によるマンション再生組合の設立の認可の申請があり、審査の結果、認可基準に適合していると認められるため、認可に当たって、同法第12条第2項の規定により、協議を申し出ます。

記

1 認可申請者

住所：

氏名：

2 認可予定時期

令和 年 月 日

3 添付書類

- ・再生前マンションの設計図
- ・再生前マンションの敷地位置図
- ・再生前マンションの敷地区域図
- ・客観的事由に該当することを証する書類 他

文 書 番 号  
令和 年 月 日

（特定行政庁）殿

（都道府県知事等名）

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 45 条第 1 項に基づく認可について（協議）

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 45 条第 1 項の規定による個人施行者によるマンション再生事業の認可の申請があり、審査の結果、認可基準に適合していると認められるため、認可に当たって、同法第 48 条第 2 項の規定により、協議を申し出ます。

記

1 認可申請者

住所：

氏名：

2 認可予定時期

令和 年 月 日

3 添付書類

- ・再生前マンションの設計図
- ・再生前マンションの敷地位置図
- ・再生前マンションの敷地区域図
- ・客観的事由に該当することを証する書類 他

文 書 番 号  
令和 年 月 日

(特定行政庁) 殿

(都道府県知事等名)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 113 条第 1 項に基づく認可について (協議)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 113 条第 1 項の規定によるマンション等売却組合の設立の認可の申請があり、審査の結果、認可基準に適合していると認められるため、認可に当たって、同法第 118 条第 2 項の規定により、協議を申し出ます。

記

1 認可申請者

住所：

氏名：

2 認可予定時期

令和 年 月 日

3 添付書類

- ・売却マンションの設計図
- ・売却マンションの敷地位置図
- ・売却マンションの敷地区域図
- ・客観的事由に該当することを証する書類
- ・要除却等認定の要件に該当しないことを証する書類 他

文 書 番 号  
令和 年 月 日

(特定行政庁) 殿

(都道府県知事等名)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 6 第 1 項に基づく認可について (協議)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 6 第 1 項の規定によるマンション除却組合設立の認可の申請があり、審査の結果、認可基準に適合していると認められるため、認可に当たって、同法第 163 条の 11 第 2 項の規定により、協議を申し出ます。

記

1 認可申請者

住所：

氏名：

2 認可予定時期

令和○年○月○日

3 添付書類

- ・除却マンションの設計図
- ・除却マンションの敷地位置図
- ・除却マンションの敷地区域図
- ・客観的事由に該当することを証する書類 他

文 書 番 号  
令和 年 月 日

（都道府県知事等名） 殿

（特定行政庁名）

マンションの再生等の円滑化に関する法律第9条第1項に基づく認可について（回答）

※異存なしの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第9条第1項の規定によるマンション再生組合の設立の認可について、異存ありません。

※異論ありの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第9条第1項の規定によるマンション再生組合の設立の認可について、異論がありますので下記のとおり意見します。

記

■意見の趣旨及び内容

以上

文 書 番 号  
令和 年 月 日

(都道府県知事等名) 殿

(特定行政庁名)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 45 条第 1 項に基づく認可について (回答)

※異存なしの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 45 条第 1 項の規定による個人施行者によるマンション再生事業の認可について、異存ありません。

※異論ありの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 45 条第 1 項の規定による個人施行者によるマンション再生事業の認可について、異論がありますので下記のとおり意見します。

記

■意見の趣旨及び内容

以上

文 書 番 号  
令和 年 月 日

(都道府県知事等名) 殿

(特定行政庁名)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 113 条第 1 項に基づく認可について (回答)

※異存なしの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 113 条第 1 項の規定によるマンション等売却組合の設立の認可について、異存ありません。

※異論ありの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 113 条第 1 項の規定によるマンション等売却組合の設立の認可について、異論がありますので下記のとおり意見します。

記

■意見の趣旨及び内容

以上

文 書 番 号  
令和 年 月 日

(都道府県知事等名) 殿

(特定行政庁名)

マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 6 第 1 項に基づく認可について (回答)

※異存なしの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条の 6 第 1 項の規定によるマンション除却組合の設立の認可について、異存ありません。

※異論ありの場合：

令和〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇〇第〇〇〇〇号にて協議のありました、マンションの再生等の円滑化に関する法律第 163 条第 1 項の規定によるマンション除却組合の設立の認可について、異論がありますので下記のとおり意見します。

記

■意見の趣旨及び内容

以上