資料６

マンション建替え促進に向けて

－ 不動産会社の取組みと マンション建替え円滑化法改正を見据えた要望 －

令和6年11月22日　一般社団法人 不動産協会

1. 事業手法等の拡大

（1） 現状認識

（2） 形態規制の柔軟化

（3） 隣地所有者や底地権者の参加制度の創設

（4） 非現地を使った建替え制度の創設

（5） 建替え後の住戸面積要件の柔軟化

2. 建替え手続きの円滑化

（6）『 全員同意 』が求められる手続き

（7） マンション建替え円滑化法の手続き期間

（8） 賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金

（9） 建替えに伴う2度の引越し負担

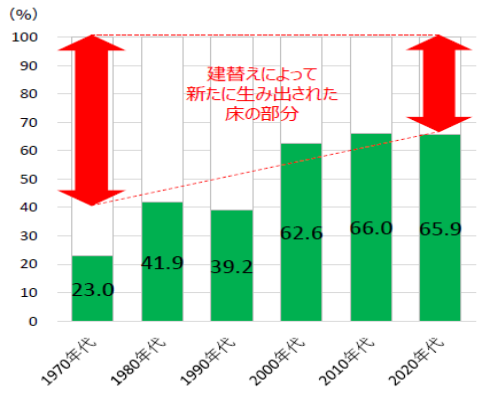
（10）耐震診断の促進

（1）現状認識

［事業手法等の拡大］

- これまでのマンション建替えのほとんどは、不動産会社とともに進められていると思われる。
- 不動産会社が関与する建替えでは、**権利者が取得しない余剰床（保留床）を不動産会社に売却することで建替え資金の多くを捻出する仕組み。**
- 国土交通省によると、近年のマンション建替事業では**事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ**、建替え後のマンションで新たに販売できる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる**区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。**　（R6年11月7日 マンション政策小委員会の資料より）
- **区分所有者の合意形成にあたり、「規模の確保」と「金銭的負担の軽減」に加え、「時間的負担の軽減」が重要と考える。**

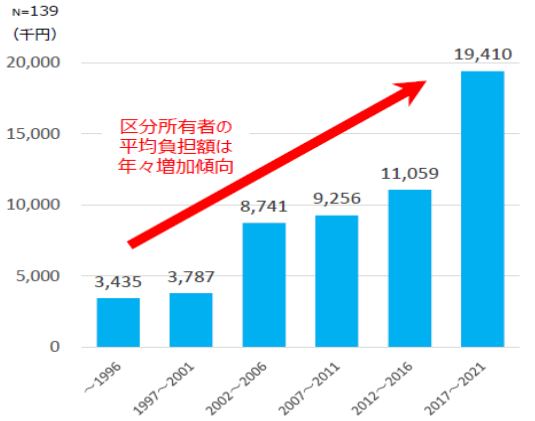
■ マンション建替事業の実施年代別
建替後の利用容積率に対する建替前の利用容積率



■建替後のマンションの利用容積率を100としたときの建替前のマンションの利用容積率

【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

マンション建替事業の実施年代別　区分所有者の平均負担額

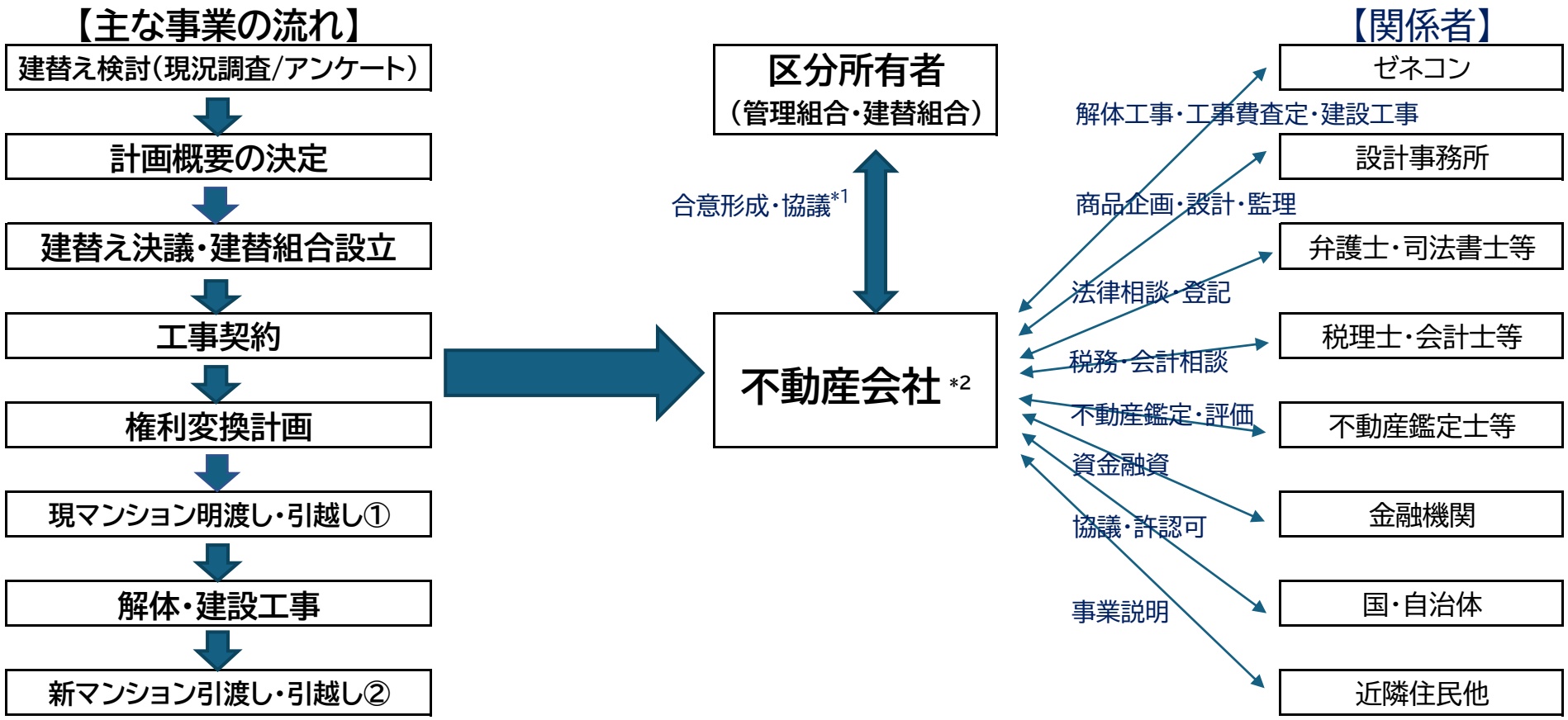


【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

不動産会社が担う一般的な業務(例)

［事業手法等の拡大］

令和4年12月 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 説明資料より再掲



＊1　建替組合方式の場合、事業主体は建替組合となるため、不動産会社は建替組合に協力し、関係者との連絡・調整を行う他、事業推進に必要な費用を組合に代わって支払う(立替)

＊2　区分所有者・関係者と不動産会社間の業務の一部をコンサルタントがサポート

不動産会社の参画から竣工までに要した期間

［建替手続きの円滑化］

不動産会社が事業協力者等として選定された後に「合意形成、許認可取得、工事」に要した期間

※ 参画前に管理組合が合意形成に要した期間は含まず

（一社）不動産協会にて会員会社のホームページより作成

		参画時期		竣工時期	期間	総戸数		延床面積	
						建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
1	旧 プライムコート高宮(福岡県福岡市)	2005/3	事業協力者を選定	2008/3	3.0年	40戸	90戸	約2,400㎡	約10,000㎡
2	旧 新千里南町住宅(大阪府豊中市)	2002/4	事業協力者を選定	2008/8	6.3年	310戸	571戸	–	–
3	旧 谷町第二ビル(大阪市中央区)	2009/7	事業者募集	2012/12	3.4年	18 戸	52 戸	1,752.66 ㎡	3,981.78 ㎡
4	旧 シャトー三田	2009/4	保留床取得予定者	2014/12	5.7年	95戸	252戸	約16,700㎡	約32,400㎡
5	旧 新千里北町第二団地(大阪府豊中市)	2010/5	事業協力者を選定	2015/3	4.8年	280戸	514戸	–	–
6	旧 桜上水団地	2002/5	参加組合員予定者	2015/8	13.3年	404戸	878戸	約30,500㎡	約98,500㎡
7	旧 同潤会 上野下アパート	2011/10	事業協力者を選定	2015/8	3.8年	71戸 店舗4区画	128戸 店舗4区画	約2,093㎡	約8,484㎡
8	旧 南堀江住宅(大阪府大阪市)	2011/12	事業協力者を選定	2016/2	4.2年	116戸	203戸	–	–
9	旧 乃木坂ナショナルコート	2011/12	参加組合員予定者	2019/2	7.2年	51戸	88戸	約4,900㎡	約9,700㎡
10	旧 外苑ハウス	2014/3	参加組合員予定者	2020/1	5.8年	196戸	409戸	約15,800㎡	約59,100㎡
11	旧 恵比寿サンハイツ	2015/6	事業参画	2020/3	4.8年	51戸	102戸	約4,470㎡	約9,939㎡
12	旧 メゾンドール早稲田	2007/7	建替え推進決議	2020/6	12.9年	35戸	115戸	約2,949㎡	約10,878㎡
13	旧 メゾン三田	2013/4	事業協力協定締結	2021/5	8.1年	77戸	111戸	約6,103㎡	約13,204㎡
14	旧 メゾン一番町	2017/2	事業協力者を選定	2022/3	5.1年	22戸	33戸	–	–
15	旧 藤和初台コープ	2015/8	参加組合員予定者	2022/10	7.2年	61戸	115戸	約5,000㎡	約11,000㎡
16	旧 イトーピア浜離宮マンション	2016/6	事業協力者を選定	2023/9	7.3年	328戸 店舗2戸	420戸 保育施設	–	–
17	旧 石神井公園団地	2015/11	事業協力者を選定	2023/9	7.8年	490戸	844戸 店舗1戸	–	–
18	旧 マンション京都白金台(港区白金台)	2018/8	事業協力者を選定	2025/8	7.0年	65戸	72戸	–	–
19	旧 多摩川住宅ホ号棟	2015/11	事業協力者を選定	2025/11	10.0年	380戸	900戸	24,612.59㎡	79,511.38㎡
20	旧 恵比寿フラワーホームマンション	2019/10	事業協力者を選定	2025年中	–	34戸 （その他一部店舗）	81戸 （その他一部店舗）	約3,380㎡	約6,800㎡
				平均	6.4年				

（2）形態規制の柔軟化（容積率、日影規制、高さ制限 等）

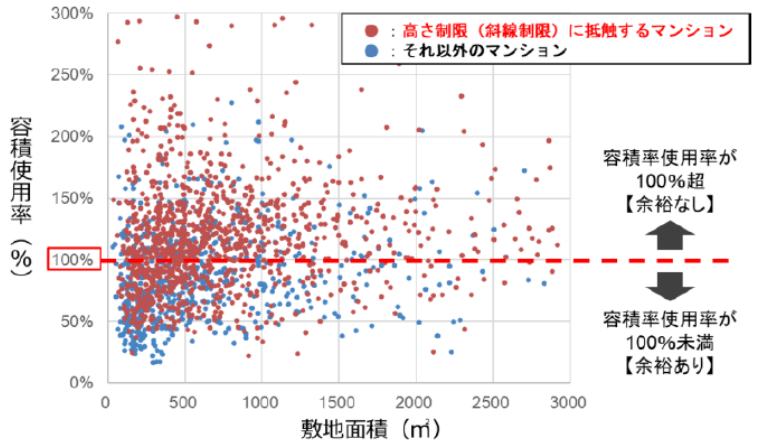
［事業手法等の拡大］

・ 都の調査では、都内の1971 年以前建築のマンション約2,200棟の内、建築後に設定された容積率に適合しないものが過半に達していると見受けられ、適合していた場合でも日影規制や高さ制限（斜線制限等）に適合しないマンションが過半に達していると見受けられる。

・「マンション建替型」総合設計制度では、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合に容積率の割増しを行うことができるが、日影規制や高さ制限の緩和はできない。

■高経年マンションにおける建築基準法の形態規制への適合状況

東京都内における高経年マンションの使用容積率の状況（H25年調査）



※調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション約2,200棟
【出典】東京都調査を基に国土交通省作成

→「容積使用率が100%未満であるマンション」や「マンション建替法第105条に基づく総合設計制度（容積率の緩和のみ）の許可の対象になり得るマンション」等であっても、高さ制限（斜線制限等）に抵触し建替え等が困難になるマンションが存在する。

R6年11月7日　マンション政策小委員会の資料より

・ 建替えに必要な規模を確保するためには、公益性を踏まえた形態規制の柔軟化が必要。

・ 国土交通省においては、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方等を収集しているとのことだが、早期に横展開のうえ、良い事例を採り上げて、国として必要な施策の検討を行うことを要望。

（3）隣地所有者や借地権マンションの底地権者の参加制度の創設　［事業手法等の拡大］

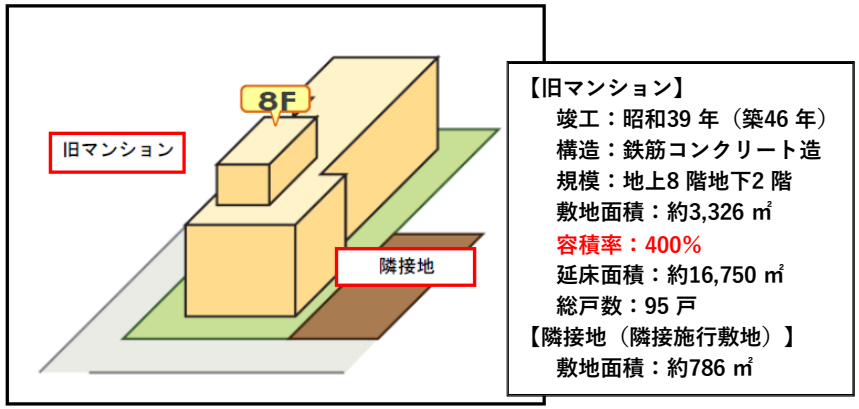
・ 形態規制等によって既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、隣接地を取り込むことで前面道路の取扱いが変更となり形態規制が緩和されるケースや、マンション建替型総合設計制度が利用できるケースがあり、有効な手段になりうる。

・ 借地権付きマンションでは、建替えに際して流通性の高い所有権マンション（土地・建物ともに区分所有者が持分を所有）とすることは一定のニーズ※がある。また、底地権者も相続が発生して複数人で共有していること等により、底地・借地の解消を希望するニーズ※がある。

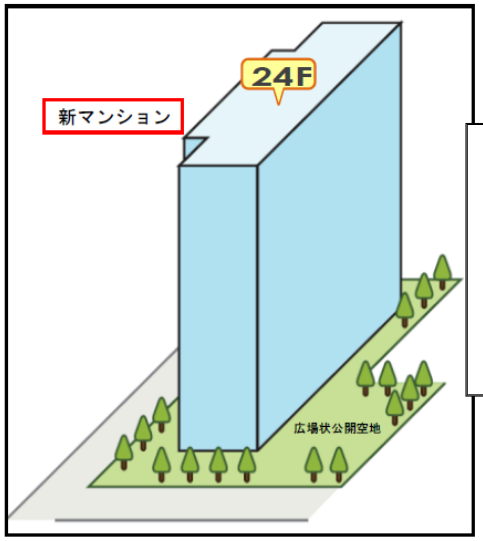
※ 一般に借地権者は、地代改定や借地契約更新、大規模修繕、建替え、売買等の際に底地権者の承諾が必要であり、底地権者は、区分所有者毎に借地契約を管理する必要がある等、煩雑な手続きが必要なため、解消ニーズがある。

・ 隣接地や底地の権利者が、区分所有者と等しく権利変換に参加できる制度の創設を要望。

隣接地を取り込んだ事例　（シャトー三田 建替え事業（東京都港区））



【旧マンション】
竣工：昭和39 年（築46 年）
構造：鉄筋コンクリート造
規模：地上8 階地下2 階
敷地面積：約3,326 ㎡
容積率：400%
延床面積：約16,750 ㎡
総戸数：95 戸
【隣接地（隣接施行敷地）】
敷地面積：約786 ㎡



【新マンション】
竣工：平成26 年12 月
構造：鉄筋コンクリート造
規模：地上24 階地下2 階
敷地面積：約3,717 ㎡
容積率：約615%
延床面積：約32,400 ㎡
総戸数：252 戸

※上記イラストはイメージ図のため、縮尺や敷地高低差、建物の高さなど正確に表現したものではありません。

出典元：野村不動産㈱・三井不動産㈱

隣接地を取り込んだ建替え事例

［事業手法等の拡大］

隣接地を取り込むことにより総戸数・延床面積が増加※

※ 増加要因：隣接地を取り込むことで形態規制が緩和、マンション建替型総合設計制度を利用、もとより未消化容積率があった 等

（一社）不動産協会にて会員会社のホームページより作成

		敷地面積		総戸数		延床面積	
		建替え前	建替え後	建替え前	建替え後	建替え前	建替え後
1	旧 花咲団地 （2011年建替え完了）	約8,385㎡	約12,749㎡ （1.5倍）	88戸	368戸 （＋280戸）	約5,953㎡	約40,349㎡ （6.8倍）
2	旧 シャトー三田 （2014年建替え完了）	約3,326㎡	約3,717㎡ （1.1倍）	95 戸	252戸 （＋157戸）	約16,750㎡	約32,400㎡ （1.9倍）
3	旧 浜町ダイヤマンション （2020年建替え完了）	約270㎡	約447㎡ （1.7倍）	44戸 店舗1区画	61戸 （＋17戸）	約2,062㎡	約4,319㎡ （2.1倍）
4	旧 メゾンドール早稲田 （2020年建替え完了）	約1,090㎡	約2,726㎡ （2.5倍）	35戸	115戸 （＋80戸）	約2,949㎡	約10,878㎡ （3.7倍）
5	クレヴィア小石川後楽園 （2020年建替え完了）	約355㎡	約1,270㎡ （3.6倍）	54戸	100戸 （＋46戸）	約3,808㎡	約6,887㎡ （1.8倍）
6	旧 藤和初台コープ （2022年建替え完了）	約970㎡	約1,280㎡ （1.3倍）	61戸	115戸 （＋54戸）	約5,000㎡	約11,000㎡ （2.2倍）
7	旧 恵比寿フラワーホーム マンション （2025年建替え完了予定）	約514㎡	約652㎡ （1.3倍）	34戸 （その他一部店舗）	81戸 （その他一部店舗） （＋47戸）	約3,380㎡	約6,800㎡ （2.0倍）

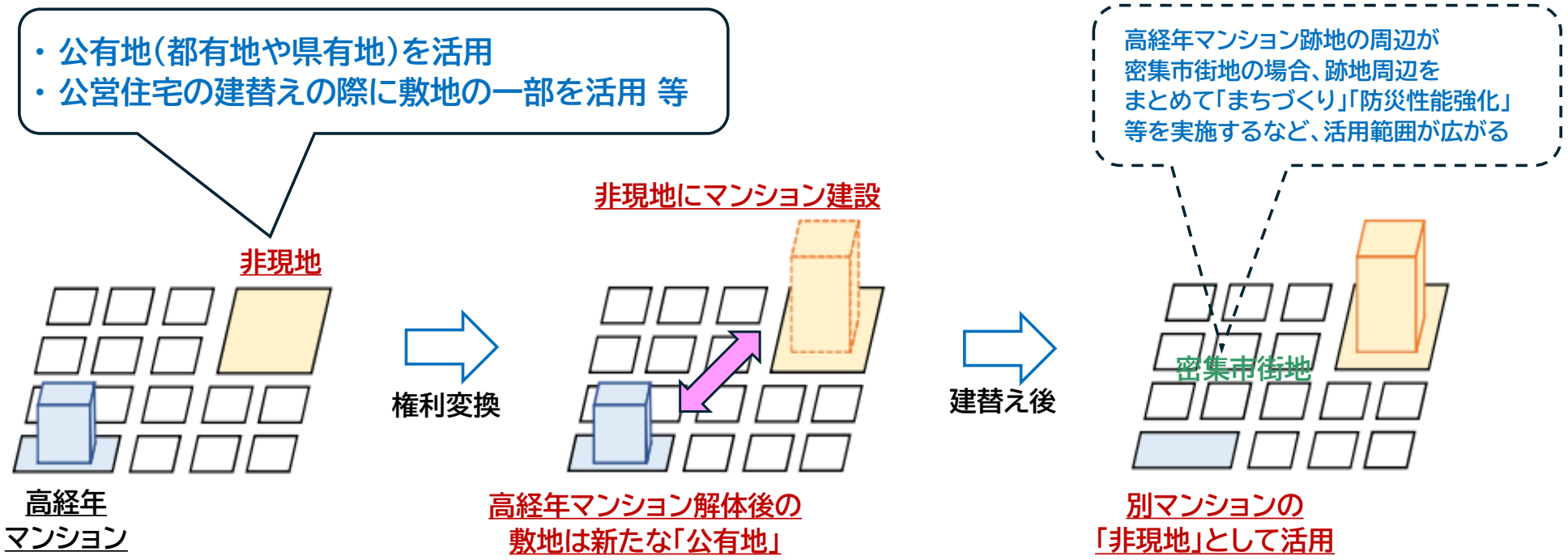
（4）非現地を使った建替え制度の創設

［事業手法等の拡大］

・ 現行のマンション建替円滑化法では 、マンションの敷地と接しず、隔たっている土地（以下「非現地」）を使った建替えを対象とはしていない。

・ 非現地に移転用マンションを建てられれば、引越しが1度で済むため、建替えの促進や、高齢者への負担低減を念頭に、非現地を使った建替え制度の創設を要望。

・ また、非現地でのマンション建替え事業用地として、公有地の活用の検討が進められることが望ましいと考える。



（5）建替え後の住戸面積要件の柔軟化

［事業手法等の拡大］

・ マンション建替え円滑化法では 、建替え後のマンションの住戸面積は、原則として面積基準に適合させる必要がある（50 ㎡ 以上、単身者向けは 25 ㎡ 以上）。

・ 建替え前の住戸面積が50㎡未満の区分所有者は、この基準に適合させるため、**増床負担金が必要**になり、現状の面積に満足している居住者にとっては、過度な負担となる。

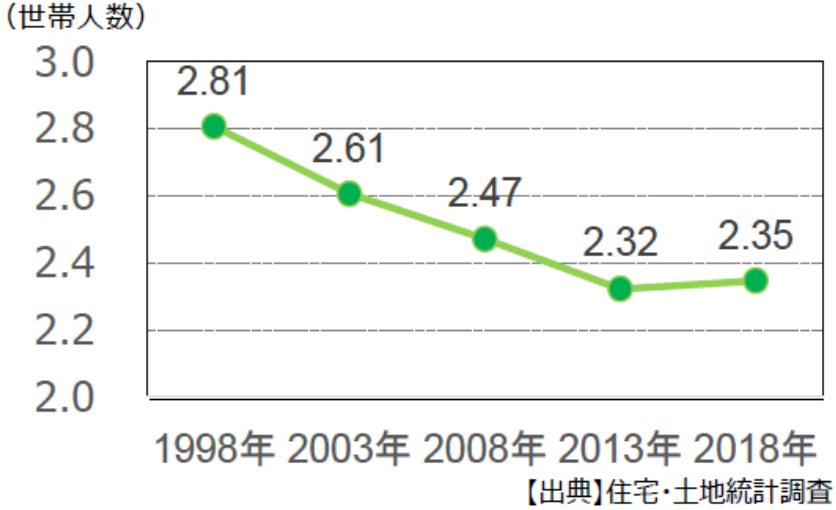
・ 一方、子供が独立した夫婦のみの世帯や単独世帯で住戸面積を縮小したい（**建替え負担金を抑制したい**）というニーズにも対応できていない。

・ 世帯人数の減少に合わせて、建替え後の住戸面積要件の柔軟化を要望。

■ 建替後の住戸の面積基準と考え方（マンション建替円滑化法施行規則第１５条）

面積基準の考え方	マンションの種別	最低面積
○マンション建替円滑化法において、権利変換等の特別な措置を講ずるだけの最低限の公共公益性を担保するための要件として規定。 ○住戸面積基準については、マンションの購入世代である30代後半～40代の平均世帯人数（約4人）などを参考に50㎡と設定。	基本	50㎡
	単身者向け住戸	25㎡
	特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
	住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	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

■ 共同住宅（持家）における平均世帯人数の推移



【出典】住宅・土地統計調査

R6年6月　第11回 今後のマンション政策のあり方に関する検討会　資料より

（6）『 全員同意 』が求められる手続き

［建替え手続きの円滑化］

≪ 建替え決議で定めなければならない事項 ≫

ア．新たに建築する建物（以下「新マンション」という）の**設計の概要**

イ．既存マンションの取り壊しおよび新マンションの建築に要する**費用の概算額**

ウ．上記イの費用の分担に関する事項

エ．新マンションの区分所有権の帰属に関する事項

≪ 新マンションの許認可取得にあたり『 全員同意 』が求められる手続き ≫

1．建築基準法 「一団地の取り消し」

2．建築基準法 「一団地認定」

3．都市計画法 「開発許可」

4．敷地権登記がなされていない場合 及び 実態と登記が異なる場合 の手続き

5．敷地権登記がなされていない場合等の「官民境界確認」

（6）【全員同意】建築基準法 第86条 「一団地の取り消し」

［建替え手続きの円滑化］

※ R6年9月 不動産協会（マンション建替えWG）と国土交通省・東京都との意見交換会の資料より

・特定行政庁により取り扱いが異なり、全員同意が求められる事例がある。

① 大阪府豊中市　A団地　105棟（賃貸：1493戸/分譲テラス棟110戸/分譲団地112戸）

UR都市機構が、団地内権利者の全員同意を取得し、一団地の取り消し及び再設定を行った

② 東京都世田谷区　B住宅

一団地取り消しにあたり、既存建物の解体を求められたため、事業スケジュールが遅延した

③ 千葉県千葉市　Cマンション（250戸）

一団地取り消しの同意を、建替え決議の賛成者同意を持って認めてもらった

④ 神奈川県川崎市　複数棟構成のDタウンハウス

一団地取り消しにあたり、全所有者の同意書を求められたが、幸いその時点で全員合意となっていた

⑤ 大阪府豊中市　E住宅（310戸）、F第二団地（280戸）

マンション建替えは、円滑化法の組合施行方式ではなく等価交換方式で手続きを進めた

等価交換契約により、従前建物の権利が不動産会社に移転後に一団地取り消し手続きを実施

⑥ 神奈川県横浜市　G団地と隣接するH団地

一団地認定を継続しながらG団地を建替えたが、将来的な懸念がある

G団地の建替えにあたり、横浜市の認定制度に基づき、一団地認定を継続しながら建替えを進めた。
将来、H団地の建替えにあたり、一団地取り消しを選択する場合、G・H団地の所有者全員の同意が必要

一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドラインの運用

［建え替手続きの円滑化］

「 今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 参考資料集 」より抜粋

一団地認定に係る事業者ヒアリング

○ 一団地認定の区域内の建物の全部又は一部の建替えを行う場合に、一団地認定の取り消さなければならないのか、同一区域を存続したまま建替えを行うことができるのか、特定行政庁により取り扱いが異なる。

○ 一団地認定の職権取り消しについて、ガイドラインや関係法令に適合している場合も、特定行政庁が積極的に行わない場合がある。（権利者の全員同意による取消しは、合意形成が困難であるとともに、同意書の取得などに想定外の時間を要し、事業スケジュールが不安定になる場合がある。）

○ 敷地分割に伴い一団地認定を取り消したいケース（※）のうち、全員同意等がネックとなり取消しができない場合がある。

※ 例えば、敷地分割を行い、分割敷地を事業者に売却する場合において、一団地認定を継続させたまま敷地購入者が開発を行う場合、容積率の活用等に関し、元の団地の区分所有者と調整等が必要となる　など

○ 一団地認定を取り消した後に、再度一団地認定を設定したい場合に、全員同意を得ることが困難。職権で再設定することができないか。

○ 一団地認定の取消しや再設定に要する権利者の全員同意に関して、所在不明権利者を除くニーズがあるケースも存在するのではないか。

（6）【全員同意】建築基準法 第86条 「一団地認定」

［建替え手続きの円滑化］

※ R6年9月 不動産協会（マンション建替えWG）と国土交通省・東京都との意見交換会の資料より

- **全員同意や有効期間3ヶ月の印鑑証明が求められる。**
- **全員の同意書や印鑑証明書を集める間に区分所有者が危篤状態になった事例や、相続,贈与、売却もあり、その都度、相続人や受贈者、購入者から同意書を得ることになり長期化した事例がある。**

① 東京都調布市　A住宅

建替え組合員全員の同意と「有効期間3ヶ月」の印鑑証明の添付を求められた

3ヶ月以内に100人近い組合員の同意書を揃えることが極めて大変だった。遠隔地居住者への対応や、高齢区分所有者も多い中で、区分所有者が危篤状態になったケースもあった.

② 千葉県船橋市　B団地（576戸）

印鑑証明の有効期間については免除してもらったが、権利者の数が多く長期化した

相続や贈与、売却するケースも多く、その都度、相続人や受贈者及び購入者から同意書を取得した。

③ 東京都国立市　Cマンション（298戸）

組合が金融機関から借入できるようになった後に売渡請求を実施、全員同意を得て、一団地認定を申請

④ 東京都板橋区　Dマンション（246戸）

解体工事着工後に、全員同意を得て一団地認定の申請を行った

⑤ 千葉県船橋市　Eマンション（行政協議中576戸）

全員同意を取得予定

（6）【全員同意】都市計画法 第29条 「開発許可」

［建替え手続きの円滑化］

※ R6年9月 不動産協会（マンション建替えWG）と国土交通省・東京都との意見交換会の資料より

・道路拡幅や道路付け替え、道路新設等が必要な場合は、開発許可が必要になり、区分所有者や抵当者等の全員同意を求められる。

① 東京都調布市　A住宅　公道の付け替えを伴う建替え
　開発許可が必要であり、建替え組合員全員の同意が求められた。

② 東京都渋谷区　Bマンション　道路拡幅（建替え決議前）
　事前協議では全員同意が求められているが、開発行為の許可に関する審査基準 但し書きの「相当数の同意（2/3以上）」の適用を求めて区と協議を行う予定

③ 東京都渋谷区　道路拡幅
　開発行為に該当することから関係権利者の全員同意を求められた（関係権利者には借家人含む）

④ 某特別区　道路拡幅
　建替えマンションは3分の2の同意で「相当の同意」を満たすとされたが、
　拡幅対象道路に接する他のマンションについては全員同意が必要と指導を受けている

⑤ 千葉県船橋市　Cマンション（行政協議中576戸）
　道路新設を行うため、開発許可の同意（権利者、抵当権者等）を取得予定

⑥ 東京都　総合設計の許可を申請したところ、開発行為が完了してなければならないとの指導を当初受けた
　建替え決議を行うために総合設計手続きを行っている中で、開発行為を先行して行うことはできないため、事情をご理解いただき総合設計許可をいただいた

⑦ 大阪府豊中市　D住宅
　開発許可申請に全員合意（印鑑証明書添付）を求められたが、国土交通省の技術的助言※を受け、全員合意を求められなくなり解決　※ 平成20年9月9日/国都開第10号・国住マ第29号

（6）【全員同意】敷地権登記がなされていない場合の手続き　［建替え手続きの円滑化］

※ R6年9月 不動産協会（マンション建替えWG）と国土交通省・東京都との意見交換会の資料より

・敷地権登記がなされていないマンションにおいて、過去の売買や相続時に土地の登記名義変更が漏れていた。円滑化法の行政認可手続きでは登記により権利等の確認が行われるため、真の登記名義回復を求められた事例等がある。

① 東京都港区　Aマンション

敷地利用権が設定されていないため、過去の売買や相続等による所有権移転時に土地の登記名義変更が漏れ、従前所有者6名の登記名義が残っていた

建替組合の設立認可申請時において、認可権者（港区）より真の登記名義回復を求められ、従前所有者の探索及び登記更生手続きに時間と費用を要した。

② 東京都品川区　Bマンション・Cビル （建築確認及び登記上は1棟の建物、敷地権登記はなされていない）

Bマンションが所有権を有さない土地2を従後マンション全体の権利変換対象とすることに疑義が生じた

敷地は2筆にあり、土地1についてはB・Cともに所有権を有しているが、土地2についてはCのみが所有権を有している。そのため、Bマンションが所有権を有さない土地2を従後マンション全体の権利変換対象とすることに疑義が生じたが、1棟の建物であることから当然存在していると考えられる敷地利用権（所有権に限らず登記外の権利）を権利変換の対象として認められた。

③ 法務局　Dマンション（敷地権登記がなされていない地上権付区分建物）」

全員同意の「地上権の抹消」及び「敷地権登記」手続きが必要であった

（6）【全員同意】実態と登記が異なる場合の手続き

［建替え手続きの円滑化］

※ R6年9月 不動産協会（マンション建替えWG）と国土交通省・東京都との意見交換会の資料より

・売買契約書の土地持ち分が誤りだった可能性や、売買や相続時に区分所有者全員で共有する「管理員室」の登記名義変更漏れにより、実態と登記が異なる事例がある。

① 東京都渋谷区　Aマンション（292戸）

分譲主（清算会社）の土地持分が登記上 208/100,000 だけ残存

売買契約書記載の土地持分が誤りだった可能性が高い。

登記を管理規約の土地持分に整合させるためには、292戸全ての同意が必要だが、権利者数や権利者間の利益相反（区画により増減あり）等により現実的には不可能。

一方で、円滑化法の行政認可手続きを進めるにあたっては、登記により権利等の確認が行われる。

② 東京都港区　Bマンション

「管理員室」を区分所有者全員で共有、売買や相続等による所有権移転時に登記名義変更が漏れ、従前所有者21名の名義が残っていた。

建替組合の設立認可申請時において、認可権者（港区）より真の登記名義回復を求められ、従前所有者の探索及び登記更生手続きを進めたが、従前所有者3名から協力が得られず、管理組合顧問弁護士から港区に対し、「管理員室が共用部分であり、共有者であっても権利変換の対象にならない」旨の意見書を提出することで、例外的に建替組合設立が認可された。

③ 東京都渋谷区　Cマンション

「管理員室」に従前所有者31名の登記名義が残っていた

分譲時から共用部分として扱われてきたことが明らかであったため、「共用部分である旨の登記」により、登記名義人の協力を得ずに管理員室の共有状態を解消する方針で相談を行い、可能との回答を得たが、申請に際し抵当権者の同意が求められ、建替えに否定的な区分所有者からの同意書提出の協力が得られず手続きが中断している。

（6）【全員同意】敷地権登記がなされていない場合等の「官民境界確認 」

［建替え手続きの円滑化］

※ R6年9月 不動産協会（マンション建替えWG）と国土交通省・東京都との意見交換会の資料より

・敷地権登記がなされていない場合の官民境界確認は、
行政により取り扱いが異なり、全員の同意を求められる場合がある。

① 東京都港区　Aマンション

東京都は「敷地権が設定されていればマンションの場合は議決（通常、普通決議）によって同意したと見做すが、敷地権化されていない場合は個別に全員の同意を求める」との見解

現状把握している限りでは、このような見解であるのは東京都のみであり、港区や千代田区では必ずしも全員同意を求められていない。

② 東京都豊島区　Bマンション

敷地権化されていないため、隣接地及び区道との境界確認手続きにおいて、敷地共有者全員の捺印を求められた

③ 東京都渋谷区　Cマンション

敷地権化している区分所有者と敷地権未設定の区分所有者が混在している

分譲当初の区分所有者全員での土地共有の状態から、敷地利用権の設定を順次進められたものの、敷地権化を拒絶した一部の区分所有者の名義が残っている。

④ 東京都港区　Dマンション

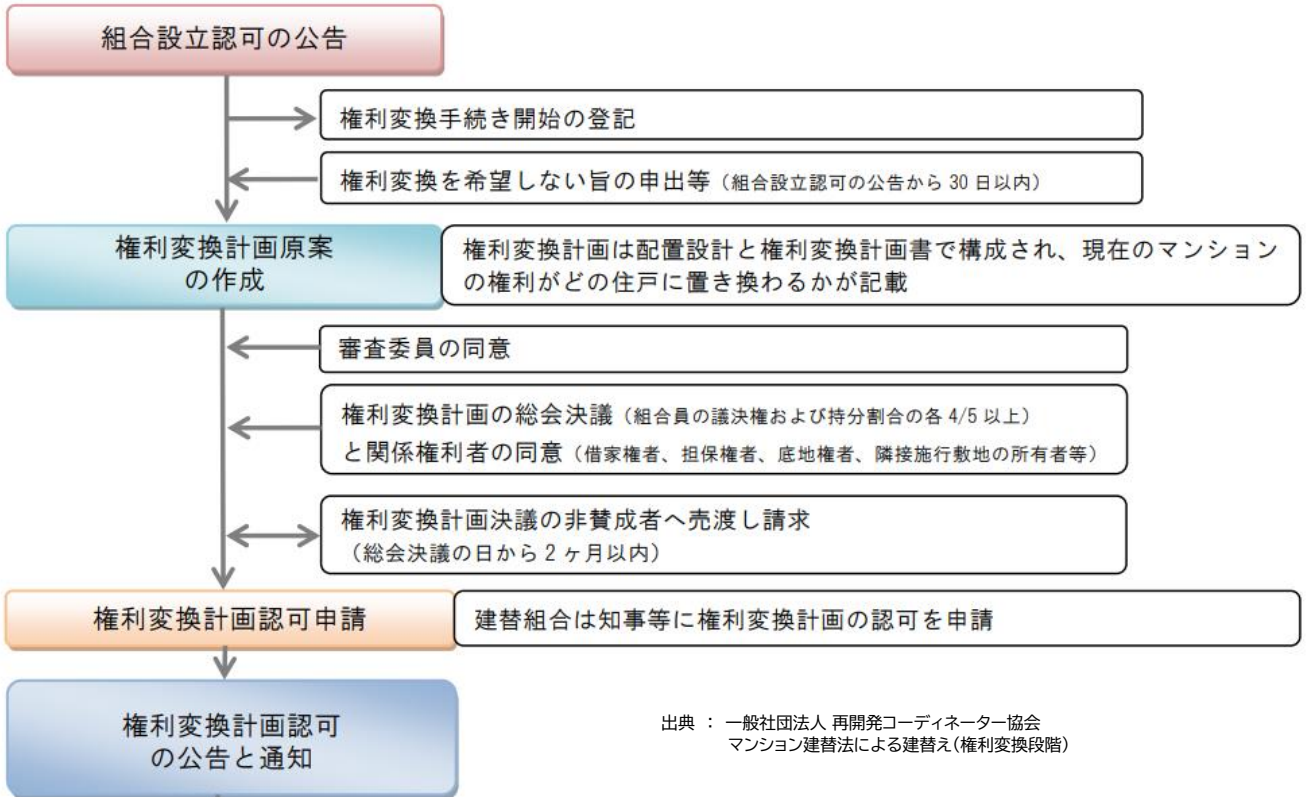
隣地マンションの一部の権利者が本マンションの再建工事に反対していたことから、隣地マンションの理事会に境界確認に関する総会開催の協力を得ることに想定外の時間を要した

（7）マンション建替え円滑化法の手続き期間

［建替え手続きの円滑化］

・ マンション建替え円滑化法第56条では、建替組合設立認可の公告後、30日を経過した日（評価基準日）から6カ月以内に権利変換計画が認可されない場合は、価額の評価基準日が見直され、改めて評価する必要がある。

・ **6カ月以内に権利変換認可まで至らず、再評価が必要となるケースがあるため、「6カ月」の見直しを要望。**



出典 ： 一般社団法人 再開発コーディネーター協会
マンション建替法による建替え（権利変換段階）

（8）賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金

［建替え手続きの円滑化］

・ 区分所有法制の改正に関する要綱では、建替え決議がされた場合の専有部分の賃貸借等の終了に関し、以下のとおり、定めている。

> **専有部分の賃借人は、専有部分の賃貸借が終了したときであっても、補償金の提供を受けるまでは、専有部分の明渡しを拒むことができる。**
>
> ※「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、適切な額が算定されることなると考えられる。（区分所有法制の改正に関する要綱より抜粋）

・ **専有部分の明渡しの際、賃借人と補償金の多寡により協議が難航すると、円滑な建替えを妨げる場合があることから、予見可能性を高める仕組みづくりを要望。**

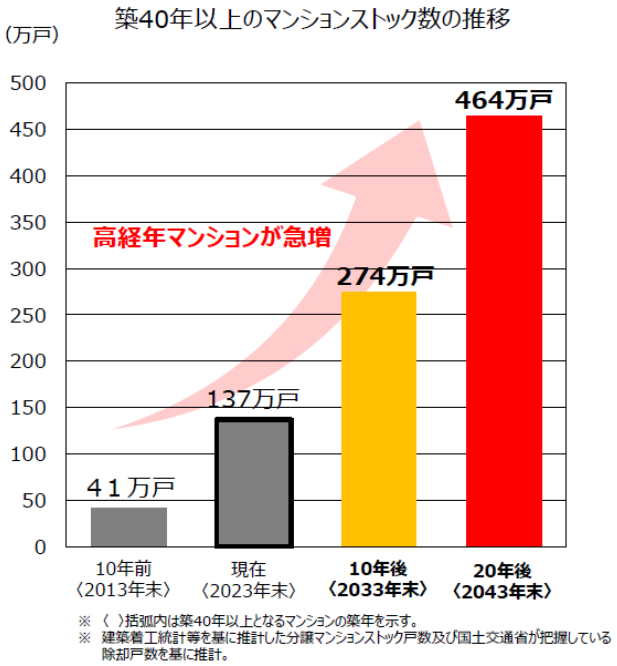
（9）建替えに伴う2度の引越し負担

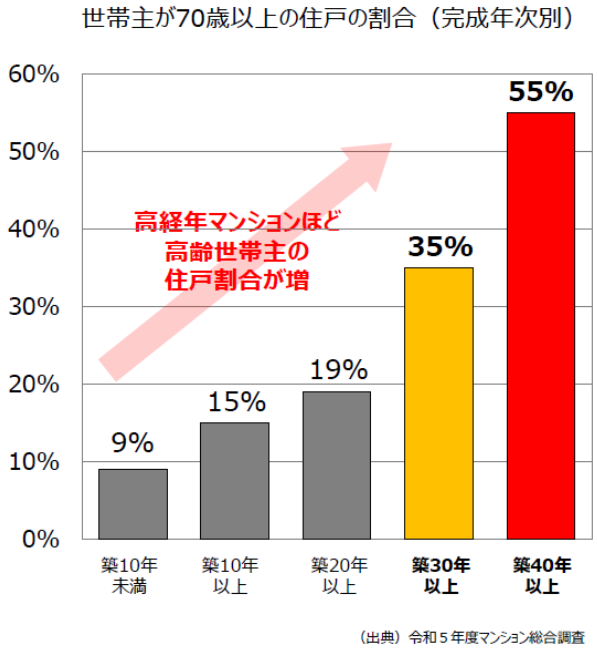
［建替え手続きの円滑化］

・ 高経年マンションでは区分所有者の高齢化が進行しているが、高齢者にとっては、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替え事業への参画を躊躇する場合がある。

・ 加えて、近年のマンション建替えでは区分所有者の負担額は増加傾向にある。

・ **セーフティネット住宅の整備は進んでいるが、建設期間中のつなぎ融資や、リバースモーゲージ等を含めた包摂的な支援措置の継続検討が必要。**





R6年11月7日 マンション政策小委員会の資料より

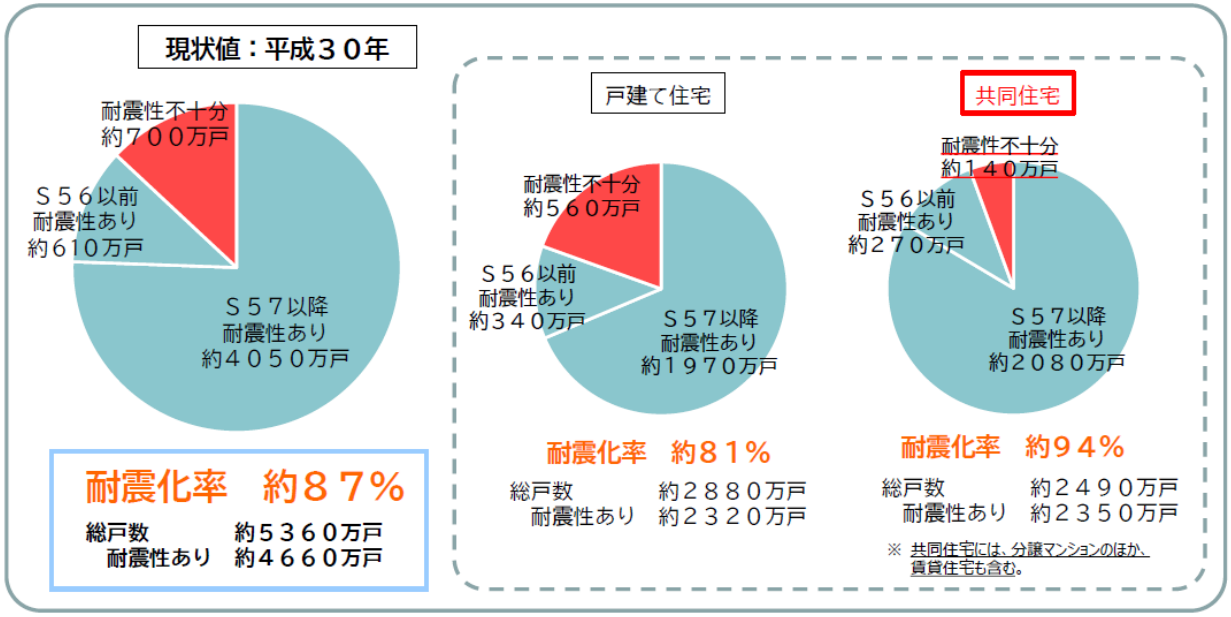
（10）耐震診断の促進

［建替え手続きの円滑化］

・ 国土交通省の推計によると、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む共同住宅ストック約2,490万戸のうち、昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたものは約410万戸であり、このうち約140万戸（約1/3）が耐震性不十分の状況となっている。

・ 区分所有者には、先ず、耐震改修や建替えの要否をご認識いただく必要があるため、耐震診断を通じて、建物の現状を把握していただきたいと考える。

・ **旧耐震建物の耐震診断に関する義務化の範囲拡大が、一つの促進策になると思われるが、それには支援策の更なる拡充が必要。**



【出典】総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計。

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 参考資料集」より