# 第3章 マンションの敷地売却

## 1 敷地売却の主な流れ

マンションとその敷地の売却は、区分所有者全員の同意の下、行うことができますが、 特定行政庁が除却の必要性に係る認定(P44)をしたマンションについては、5分の4 以上の多数による決議で、買受人(デベロッパー等)に売却することができます。

この章では、P14の流れ図における再生方針の決議において、管理組合として、敷地 売却を計画するという決議を行った後、管理組合における計画組織の設置から、買受人が 新しいマンション等を建設するまでの流れを説明します。



管理組合における計画組織の設置 (「売却計画委員会」など) (P42)

買受人となるデベロッパー等の選定 (P42)

売却推進決議 (P43)

敷地売却決議に向け 必要な手続を進める

除却の必要性に係る認定、買受計画の認定(P44)

敷地売却決議 (P49)



## 実施段階

売却組合の設立 (P52)

分配金取得計画の決定・認可 (P53)

マンションの明渡し(他の住宅に引っ越し) (P53)

買受人にマンションと敷地を売却 (P54)

売却組合の解散 (P54)

新しいマンション等の建設工事 (P54)

買受人との個別契約による再入居も可能



## 2 管理組合における計画組織の設置

再生方針の決議(P27)が成立すると、理事会の諮問機関として計画組織(「売却計画 委員会」等の呼称)を設置します。

#### 目的

マンション敷地売却決議(P49)に向けて、専門家の協力を得て、各区分所有者の意向の把握を繰り返しながら、売却計画を策定します。

## 主な活動内容

#### 専門家の選定(P22)

計画段階の専門家は、検討段階に関わった専門家に引き続き協力を依頼する方法が考えられますが、別の観点から計画を見直すため、新たな専門家の協力を得る方法も考えられます。

#### 買受人となるデベロッパー等の選定

専門家の協力を得ながら、買受人となるデベロッパー等の選定や、買受計画の内容(代替建築物の提供・あっせんの方法など)などについてデベロッパー等と調整を行います。

東京都では、マンション建替法に基づいて建替えを行うマンションの 居住者で、建替工事中の仮住居の確保が困難な方に、仮住居として都 営住宅を提供しています。敷地売却事業による建替えも対象となりま す。



(詳細は、P73をご覧ください。)

# Q 買受人とは?

A 認定された買受計画(P48)に基づいて、区分所有者からマンションを買い受け、除却し、代替建築物を提供・あっせんなどする義務を負うデベロッパー等です。

プロポーザル等の競争によって買受人を選定する場合は、計画組織の意向が反映されるよう、代替建築物の提供・あっせんに係る事項を売却条件として提示し、プロポーザル等への提出書類として具体的に求めることが重要です。

## 3 売却推進決議

売却推進決議とは、管理組合として、マンション敷地売却決議(以下「敷地売却決議」 という。)(P49) に向け、必要な手続を進めていくことの合意です。マンション建替法で 定められている手続ではありません。

しかしながら、敷地売却では、敷地売却決議に先立ち、次項の除却の必要性に係る認定 と買受計画の認定の手続が必要となるので、これらの前に、十分に検討された具体的な決 議によって合意形成を着実に進めていくことが重要です。

売却推進決議における議案としては、敷地売却決議に向けた必要な手続に要する資金の 拠出に関する事項や、買受人となるデベロッパー等、買受計画に係る事項などが考えられ ます。

## 4 除却の必要性に係る認定、買受計画の認定

## □ 除却の必要性に係る認定(要除却認定)

除却の必要性に係る認定とは、当該マンションの耐震性が不足していること等を特定行政庁(P9)が認定するもので、マンション建替法に基づく敷地売却等を行うために必要な手続です。

従来は、一定の講習を受けた建築士等が、耐震診断を行い、耐震性が不足していると判定された場合のみ認定を受けることができましたが、令和3年12月に改正マンション建替法が施行され、認定の対象が以下のとおり拡充されました(詳細は、P46、47をご覧ください)。

要除却認定の対象			マンション 敷地売却事業	団地における 敷地分割事業	容積率許可制度
要除却認定	特定要除却認定	耐震性の不足	0	0	0
		(新規)火災に対する安全性の不足	0	0	0
		(新規) 外壁等の剥落により 周辺に危害が生ずるおそれ	0	0	0
		(新規) 給排水管の腐食等により 著しく衛生上有害となるおそれ	_	_	0
		(新規) バリアフリー基準への不適合	_	_	0

要除却認定の対象は、生命・身体に危険性があると認められるもの(耐震性不足、 火災安全性不足、外壁等剥落危険性)と生活インフラに問題があると認められるもの (配管設備腐食等、バリアフリー不適合)とに分けられます。前者に対する認定を 「特定要除却認定」と言います。

マンション建替法に基づく敷地売却は、特定要除却認定(耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性)を受けたマンションが対象となります。

申請には、区分所有者及び議決権(P34 の※1)の各過半数の同意が必要です。 申請手続、必要書類は特定行政庁により異なりますので、事前にお問合せください (P64)。

さらに、特定要除却認定を受けると、団地型マンションにおける敷地分割事業の対象となります (P26)。

また、要除却認定を受けると、マンション建替法に基づく容積率許可制度 (P71) を適用することができます。この制度では、新たに建設されるマンションについて、一定の敷地面積を有し、特定行政庁が許可した場合に、容積率の制限が緩和されます。

### 合意形成を円滑に進めるポイント





### 除却の必要性に係る認定についての十分な説明

要除却認定により、区分所有者はマンション除却の努力義務を負うことになります。この認定に係る申請の必要性と認定の効果等について、区分所有者に十分説明を行った上で、できる限り多数の同意を得て申請することが重要です。

### 【火災に対する安全性の不足】

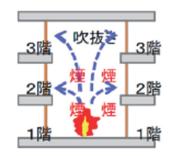
#### (考え方)

- ・ マンションは住戸ごとに区画されているため、火災が拡大しにくいと言われている一方で、火災を 覚知するまでに時間を要する、避難に時間を要する、消火活動が容易でないという課題がありま す。
- ・ 建築基準法令の防火・避難規定の強化は、昭和30年代~40年代を中心に行われており、高経年マンションの中には、これらの規定の適用を受けずに建設され、適合していないものもあります。
- ・ 長期間にわたってマンションを安心して使っていくためには、現行の規定に適合するよう改修を行うことが望ましいですが、規定によっては、改修による対応が難しいものもあります。
- ・ このため、建築基準法令の防火・避難関係規定(過去の改正により強化されたもの等)のうち、簡易な修繕で規定に適合させることが困難なものを除却の必要性に係る認定の対象としています。

#### (調査資格者)

- · 建築基準適合判定資格者
- ・ 建物の構造・規模に応じた建築士

例:竪穴区画等の不適格なマンション▶





## 【外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれ】

#### (考え方)

- ・ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁等におけるコンクリートの剥落は、鉄筋腐食が進行すると発生する可能性が高くなることが分かっています。また、目視により確認される劣化事象が一定程度以上であると、鉄筋腐食が一定以上進行している可能性が極めて高いことが分かっています。
- ・ これらは、部分的な修繕で対応することが難しいため、除却することも合理的な選択肢の一つとなると考え、除却の必要性に係る認定の対象としています。

#### (調査資格者)

- · 一級建築士
- · 二級建築士

例:外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が 広範囲に生じ、外壁等の落下の おそれがあるマンション▶





### 【給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ】

#### (考え方)

- ・ 『スラブ下配管方式』の排水管は、階下の住戸等の専有部分に立ち入らないと修繕できないといった問題があります。また、これを修繕するに当たっては、漏水箇所の特定が難しく、修繕に当たって天井を広範囲にわたって撤去することが必要となります。
- ・ また、排水管からの漏水について適切な対応が取られずに放置された場合、衛生面で有害となるお それが高い状況にあります。
- ・ このため、スラブ下配管方式の排水管で、漏水が頻発していると考えられるマンションを除却の必要性に係る認定の対象としています。

#### (調査資格者)

- · 一級建築士
- · 二級建築十





例: 改修が困難なスラブ下配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション▲

## 【バリアフリー基準への不適合】

#### (考え方)

- ・ マンションは、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)において、新築等に際して一定のバリアフリー基準への適合の努力義務が課せられています。また、地方公共団体が、条例により住戸までの経路のバリアフリー化等を義務付けている場合もあります。
- ・ 高経年マンションの居住者には高齢者が多いことを考慮し、特定の経路等が一定のバリアフリー基準のうち修繕で容易に対応できない規定に不適合な場合に除却の必要性に係る認定の対象としています。

#### (調査資格者)

- · 建築基準適合判定資格者
- ・ 建物の規模・構造に応じた建築士

例:エレベーターが未設置で住戸までの経路が バリアフリー化されていないマンション▶



【出典】要除却認定実務マニュアル(国交省)、 マンション建替円滑化法の改正概要(国交省)から抜粋(一部加筆修正)

## □買受計画の認定

買受計画には、買受け及び除却の予定時期や資金計画、代替建築物の提供・あっせんの具体的な方法等が記載されます。

買受計画は、選定された買受人となるデベロッパー等が作成し、区長又は市長(町村部は都知事)の認定を受ける必要があります。



買受人は、認定を受けた買受計画に従って買受け等を実施します。 このため、区分所有者は、事前に買受人となるデベロッパー等と、 買受計画の内容等について十分に調整を行う必要があります。

なお、買受人は、買受計画の認定を受けた後に、敷地売却決議において決定されます。

## 5 敷地壳却決議

敷地売却決議とは、マンション建替法に基づく、マンション敷地売却を実施することの 合意です。

#### 敷地売却決議までの手続

#### 敷地売却決議集会の準備

(区分所有者の確定・議決権の確認等)

集会開催日の2か月以上前

### 招集通知の発出

通知 事項

集会開催日の1か月以上前 集会開催日の1か月以上前

#### 説明会の開催

説明事項

※ 説明会の開催通知は、1週間以上前の発出で足りるが、集会の招集通知に併せて通知することが望ましい。

集会の開催

#### 敷地売却決議の実施

決定 事項

#### 【敷地売却決議集会の招集通知の通知事項・説明会の説明事項】

- ①会議の目的たる事項
- ②議案の要領(敷地売却決議で定める事項の要約)
- ③売却を必要とする理由
- ④耐震改修又は建替えをしない理由
- ⑤耐震改修に要する費用の概算額

#### 【敷地売却決議で定める事項】

- ①買受人となるべき者の氏名又は名称
- ②売却による代金の見込額
- ③分配金の額の算定方法に関する事項

### 【敷地売却決議時に確認することが望ましい事項】

敷地売却決議で定める事項は上記のとおりですが、実際には計画段階で検討した成果を 整理するとともに、次のような事項についても確認しておくことが望まれます。

- ○買受計画の概要
- ○実施段階における専門家の参画・選定方法(専門家を活用するのかしないのか等)
- ○敷地売却不参加者への売渡し請求の方法 (誰がいつ請求するのか等)
- ○補償金の支払に関する事項(誰がどのように負担するのか)

### 敷地売却決議の成立要件

### ○単棟型マンションの場合

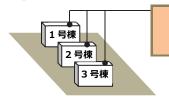
## 成立要件



## ○団地型マンションの場合

団地型マンションにおいて、各棟の全てが5分の4以上の賛成でマンション敷地売却決議を行うことにより、団地全体のマンション敷地売却を行うことができます。

## 成立要件

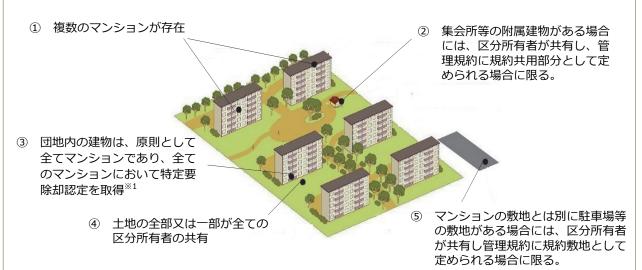


各 棟

区分所有者、議決権<sup>\*1</sup>及び 4 敷地利用権の持分価格<sup>\*2</sup>の 各 5 以上の賛成

- ※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合(規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合) によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積 に算入します。
- ※2 「敷地利用権の持分価格」は「敷地利用権の持分」と同じであることが通常です。

### 【敷地売却の適用が可能な団地型マンション(原則)】

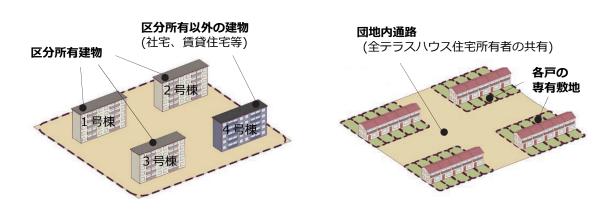


【出典】マンション敷地売却ガイドライン(国交省)から抜粋 (一部加筆修正)

- ・土地は、団地内建物の区分所有者により共有されていれば、必ずしも一筆である必要はありません。
- ・団地型マンションにおいては、これ以外にも複雑な権利形態が想定されることから、団地型マンションでマンション敷地売却の適用の検討を具体化する際には、専門家の協力や認可権者との十分な協議が必要となります。

#### 【参考:敷地売却の適用が困難な団地型マンション(一例)】

団地内に区分所有以外の建物が混在する場合やいわゆる"テラスハウス住宅<sup>※2</sup>である場合など、マンション敷地売却の適用が困難なときがあります。



【出典】マンション敷地売却ガイドライン(国交省)から抜粋 (一部加筆修正)

- ※1 詳細はP44をご覧ください。
- ※2 住宅が縦割り型に区分された建物で、各住戸の直下及び専有庭部分の土地を各住戸が単独に所有しているもの

## 6 敷地売却事業の実施

## STEP 1 売却組合の設立

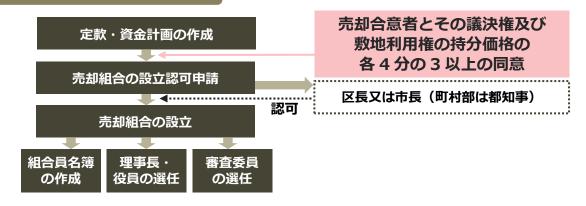
マンション敷地売却組合(以下「売却組合」という。)とは、マンション建替法に基づき、区長又は市長(町村部は都知事)の認可を受け設立される、敷地売却事業の実施主体です。法人格を有し、独立した法的な主体として、各種契約の締結ができます。

売却合意者\*1は、5人以上共同して定款(売却組合の運営ルール)と資金計画を定めた上で、売却組合の設立認可を申請します。申請するに当たっては、売却合意者とその議決権(P34の※1)及び敷地利用権の持分価格の各4分の3以上の同意が必要となります。

売却組合の設立が認可されると、売却合意者は、設立への賛否にかかわらず全員が組合員になります。また、売却組合の設立認可に併せて、通常は、売却組合と買受人との間で売買予約契約等(民法上の契約)を締結するものと考えられます。

※1 敷地売却決議において売却を行うことに合意した者(催告に対し、売却に参加する旨の回答をした者も含む。)等

#### 売却組合の設立までの流れ



#### 売却不参加者への売渡し請求

敷地売却決議が成立すると、総会の招集者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、売却に参加するか否かを回答するように書面で催告します。催告に対して、売却に参加する旨の回答をすることもできます。一方、2か月以内に回答しない区分所有者及び参加しない旨を回答した区分所有者は、不参加者となります。

売却組合は、不参加者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求(売渡し請求)することができます。ただし、売渡し請求は、売却組合の設立認可の公告\*2日(その日が催告回答期間の満了日以前である場合は、催告回答期間の満了日)から2か月以内かつ敷地売却決議から1年以内に行う必要があります。

※2 区長又は市長(町村部は都知事)が、自治体の発行する定期刊行物等に掲載するなどにより、広く 一般に知らせること。

# STEP<sup>2</sup> 分配金取得計画の決定・認可

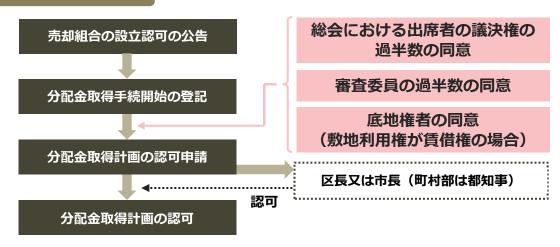
分配金取得計画とは、組合員が取得することとなる分配金や借家権者等に対して支払われる補償金の価額、権利消滅期日などを定めた計画です。

計画の内容については、敷地売却決議において定められた算定方法により分配金を 算定するのみであり、権利関係の調整は必要としないことから、総会における出席者 の議決権\*1 の過半数の同意で決議することとしています。また、審査委員\*2 の過半 数の同意、底地権者の同意(売却するマンションの敷地利用権が賃借権の場合)が必 要となります。

計画が認可されると、売却組合は権利消滅期日までに区分所有者や借家権者等に、計画に基づき分配金や補償金を支払い、居住者は権利消滅期日までにマンションを明け渡します。

- ※1 定款に特別の定めがある場合を除き、組合員は各1個の議決権を持ちます。
- ※2 土地及び建物の権利又は評価について特別の知識・経験を持ち、分配金取得計画の決定などに中立的 に関与する第三者として、売却組合の設立後に、総会で3人以上選任します。

### 決定・認可の流れ



# STEP3 マンションの明渡し(他の住宅に引っ越し)

分配金取得計画が認可されると、権利消滅期日においてマンションと敷地の権利が 売却組合に集約され、担保権(抵当権など)・借家権は消滅します。そのため、居住 者は権利消滅期日までにマンションを明け渡し、取得した分配金等を 元手として他の住居に引っ越します。

# STEP4 買受人にマンションと敷地を売却

マンションと敷地の権利が売却組合に集約された後、売却組合は買受人にマンションと敷地の権利を売却します。

# STEP5 売却組合の解散

買受人への売却によって敷地売却は完了し、売却組合は解散します。売却組合の解散は、区長又は市長(町村部は都知事)の認可を受けなければならず、認可されたときはその旨が公告\*されます。

※ 区長又は市長(町村部は都知事)が、自治体の発行する定期刊行物等に掲載するなどにより、広く 一般に知らせること。

# STEP 新しいマンション等の建設工事



買受人は、現在のマンションを除却し、新しいマンション等を 建設します。

従来の建替えと違い、売却した敷地に建設される建築物の用途に、マンション建替法上の制限はありません。なお、マンションが再度、建設される場合は、買受人と個別に契約し、新しいマンションの住戸を取得するという選択肢があります。