

複数棟型のマンション敷地売却制度について(概要)

本資料は検討会における審議用資料であり、
今後内容の追加・修正の可能性があります。

複数棟型のマンション敷地売却制度について(概要)

老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

○ 複数棟型のマンション敷地売却の概要

- ①土地等を共有する全棟の耐震性が不足する場合に
- ②各棟において4/5のマンション敷地売却決議を行うことにより、
- ③全棟が買受人により除却されるスキーム



○ 具体的な措置

複数棟型のマンション敷地売却事業の明記

一団地内にある要除却認定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の手続きを法令上位置づけ

- 買受人は買受計画の認定申請において、他棟の申請予定時期を互いに記載するものとする
(マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則 改正)

複数棟型のマンション敷地売却事業の枠組み

法手続は各棟によることとしつつ、手続きの同時一体性の確保や棟をまたいだ区分所有者の衡平性を担保するために、関係主体が取り組むべき事項を措置

- 買受人は一者又はこれに準ずるものとする
- マンション敷地売却決議において、各棟間の区分所有者の衡平性に配慮する
- 全棟がマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する
- マンション敷地売却組合の設立時期(公告日)は同一とする
- 分配金取得計画において定める権利消滅期日を同一とする

(マンションの建替え等の円滑化に関する基本方針(告示) 改正)

制度の対象範囲・実務上の留意点の明確化

本制度の対象となる複数棟型マンションについて、一体性の確保による買受け及び除却の確実性確保及び区分所有者の衡平性確保の観点からの関係主体が留意すべき実務上のポイント等を明確化

(耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン 改訂) 1

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン改訂概要 ①

複数棟型マンション敷地売却制度の適用対象について

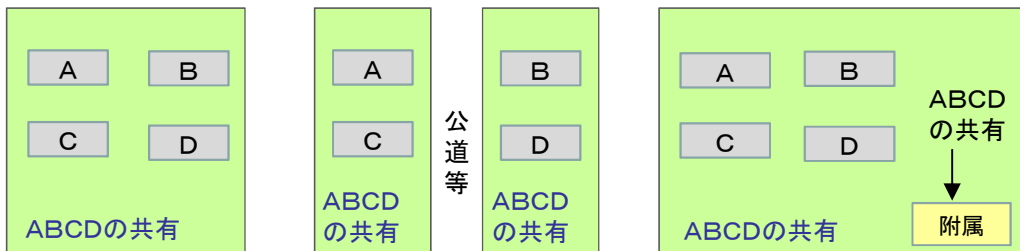
耐震性が不足するマンションを除却する 現行のマンション敷地売却制度を前提としつつ、複数棟の団地型マンションへの適用を可能とすることとして、①～④に該当する複数棟型マンションにおいて、各棟のマンション敷地売却決議が全棟について行われる場合に本制度の適用対象となる。

- ① 団地内に複数のマンションが存在している。
- ② 団地内の建物は、原則として全てマンションである。
- ③ 上記の全てのマンションについて耐震性が不足している。
- ④ 団地内の建物の敷地は、全ての区分所有者が共有している。

◆本制度の適用対象となる複数棟型マンションの例

本制度の適用対象とする複数棟型マンション(原則)

- 複数棟のマンションが土地を共有する団地型マンションである。
※土地の所有権等を全ての区分所有者が共有する。
- 耐震診断を実施した結果、全てのマンションについて耐震性が不足している。
- 駐車場等の敷地や集会所等の附属施設を共有する部分があり、管理規約に規約共用部分や規約敷地として定められている。
- なお、所有権等を共有する土地が一筆であるか否かに関わらず適用対象となる。



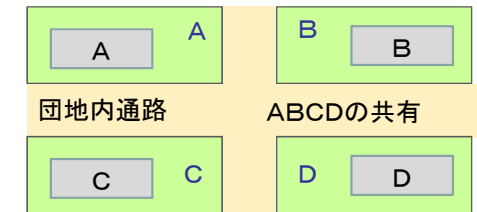
■敷地が一筆共有 ■敷地が一筆共有でない ■附属施設を共有する場合

その他、適用が可能な複数棟型マンション(例示)

- 団地内通路を全棟の区分所有者で共有する場合



■団地内通路を共有する場合-1



■団地内通路を共有する場合-2

◆本制度の適用が困難な複数棟型マンションの例

- 土地を共有する一部のマンションについて耐震性を有する場合
- 単独所有の賃貸マンション・社宅等や戸建て住宅を含む団地の場合
- 複数棟型であってもテラスハウス住宅など土地を共有しない場合

※本資料において、特段の断りがない場合、「マンション」とは区分所有建物であり居住の用に供する専有部分のあるもの(分譲マンション)を意味する。

耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン改訂概要 ②

準備・検討・計画段階

- 複数棟のマンションで建替えや売却も念頭に置いた検討を行う場合、**準備段階から団地全体で基礎的な検討を行うことが望ましい**
- **計画段階までは団地全体で合意形成や事業の具体化を進めるとともに**、法に基づく手続き等については全体の合意を前提としつつ各棟において進めることを基本とする
- 準備・検討・計画段階で行う任意の決議〔※一般に再生方針決議、売却推進決議等と称する決議〕は団地管理組合の普通決議等により行うことが一般的

除却の必要性の認定段階

(棟毎に要除却認定を申請することから)

- 複数棟のマンションの敷地売却を行うことを想定する場合は、**要除却認定申請の段階で全棟の売却を前提として手続きを進めていくことを団地全体で改めて確認しておくことが重要**

買受け計画の認定段階

(団地内で複数の買受け計画が作成されることから)

- **買受人は一人又はこれに準ずるものとし**、これに準ずる者としては、例えば**互いに協定を締結した企業グループ**であることなど必要な調整が図られる体制であることが必要
- 都道府県知事等は**複数の買受計画の全てについて認定申請を受けた段階で**、**買受計画の認定基準への適合(買受け及び除却の確実性等)を判断**

マンション敷地売却決議段階

(棟毎に行われるマンション敷地売却決議(分配金の算定方法)の団地内での一体性・衡平性を確保するため)

- マンション敷地売却決議で定める分配金の算出に当たっては、団地全体の売却代金の見込額を算定した上で棟毎の売却代金を算出することが必要
- 敷地売却決議で定める分配金の算出方法として、**各棟間の配分方法と各棟内の配分方法の両方を定める必要**がある。
 - 各棟間の配分方法については全棟で統一する必要がある
 - 各棟内の配分方法については、棟毎の売却代金の範囲内で定める

(マンション敷地売却決議が全棟で行われた場合に、複数棟型のマンション敷地売却が可能となることから)

- 複数棟のマンション敷地売却決議は、**全棟同日で決議を行うことが望ましい**
- 各棟のマンション敷地売却決議に際して、**全ての棟での決議成立を条件とし、かつその期限を相当の範囲で定めることが望ましい**