

# 複数棟型のマンション敷地売却制度について(概要)

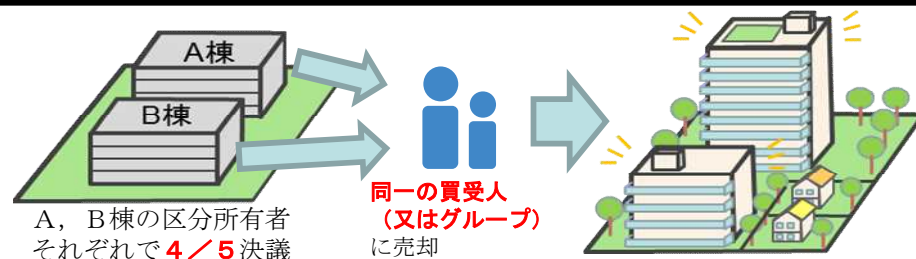
老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、マンション敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを構築

## 課題背景

マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、単棟のマンションでの活用は進んでいるが、団地型のマンションでの同制度の活用が進んでいない課題があった。

## 複数棟型のマンション敷地売却制度の創設

- 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団地全体のマンション及びその敷地を買受人に売却するスキーム



### ■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

⇒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記載する

### ■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

⇒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

- 買受人は単独で又は共同して申請する
- 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
- 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
- 分配金取得計画の権利消滅期日を同一とする

### ■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

#### 1. 準備・検討・計画段階

- 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

#### 2. 除却の必要性の認定段階

- 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

#### 3. 買受計画の認定段階

- 買受人は互いに協定を締結したグループであることなど必要な調整が図られる体制とする

#### 4. マンション敷地売却決議段階

- マンション敷地売却決議で定める分配金の算出は、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

※本改正にあわせて「マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント」についても改正し、複数棟型マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出を認める等について明確化