

# マンション再生に関する主な制度・施策の経緯

- マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、昭和37年に区分所有法が成立。その後、昭和58年、平成14年の2度の改正により、共用部分の変更や建替えの要件が緩和されている。
- さらに、老朽化したマンションの建替えの円滑化を図るため、平成14年にマンション建替法が成立。

昭和37年

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年成立、昭和38年施行) ※区分所有法

昭和58年

● 区分所有法 改正

- ・共用部分の変更：3/4以上の多数に緩和(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは過半数に緩和)
- ・建替え：過分の費用要件及び4/5以上の多数に緩和

- ・共用部分の変更：全員同意(改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものは3/4以上の多数で決定)
- ・建替え：規定なし(民法の規定に戻り全員同意)

平成6年

〔優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)  
(平成6年創設)〕

平成14年

● 区分所有法 改正

- ・共用部分の変更：形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(大規模修繕等)は過半数の決議に変更
- ・建替え：過分の費用要件を削除

マンションの建替えの円滑化等に関する法律  
(平成14年成立、施行) ※マンション建替法

(マンション建替組合の設立、マンション建替事業など)

平成15年～

〔マンション再生に係る各種マニュアルの整備〕

平成25年

● 耐震改修促進法 改正

(耐震改修に係る決議要件の緩和など)

- 南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。  
 ⇒ 現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。  
 一方、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）。

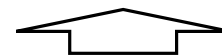
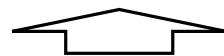
## <現行制度と今回の改正>

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成</li> </ul>	<p><b>H25改正で措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例</li> </ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法による建替え(個別売却)</li> <li>・マンション建替法による建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成</li> </ul>	<p><b>マンション建替法改正で措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>マンション敷地売却制度の創設</b> ⇒4/5以上の賛成</li> </ul>
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>容積率の緩和特例</b></li> </ul>

※平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る**支援措置**や**専門家による相談体制等の整備**に係る措置を創設。

# マンション敷地売却制度の特徴

	マンション敷地売却制度	マンション建替法の建替え	区分所有法の建替え
メリット	①合意形成が容易で、②着実な事業実施が可能。	再入居を前提に、着実な事業実施が可能。	手続きが少ない。
留意点	③居住の安定には特に配慮が必要。	手続きや権利調整に時間を要する場合もある。	合意者が反対に転じた場合等は事業が止まるおそれ。



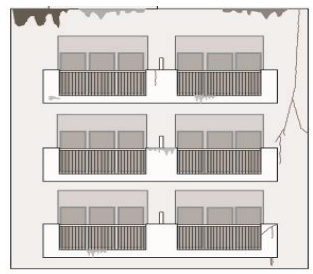
④耐震性不足のマンションの建替えに係る容積率の緩和特例

# ①合意形成が容易

— 実線: 法案又は法律の規定内容  
 - - - 点線: 実体上の手続き

## マンション敷地売却制度

マンション敷地売却決議: 4/5以上

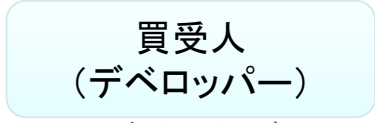


- ・売却の相手方
- ・売却代金
- ・分配金の算定方法

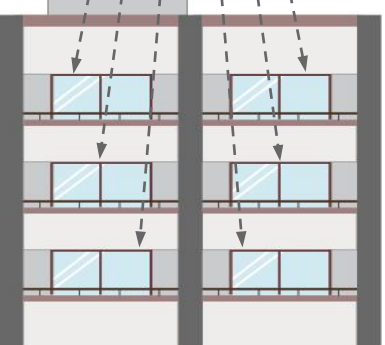
権利を集約



一括売却

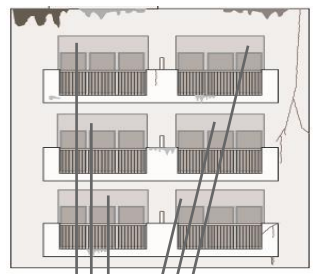


買戻し



## マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

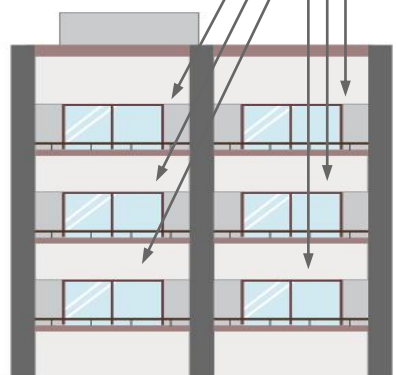


権利変換

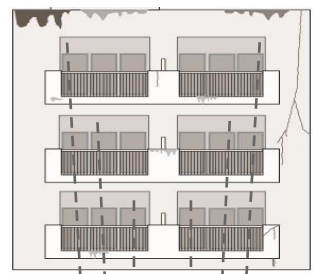


- ・再建建物の設計
- ・費用の概算額
- ・費用の分担
- ・再建建物の区分所有権の帰属

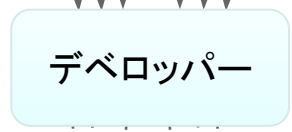
	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



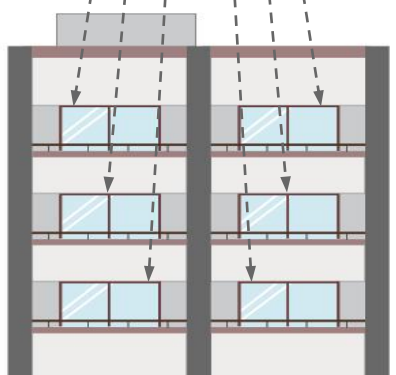
## 区分所有法の建替え



個別売却



買戻し



## ②着実な事業実施が可能

※認定/認可権者：都道府県知事又は市長

### マンション敷地売却制度の流れ

耐震性不足の**認定**

・申請に基づき、特定行政庁が認定

買受計画の**認定**※

・買受計画の内容：マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あつせん  
(買受人(デベロッパー)が申請)

マンション敷地売却決議

・4/5以上の多数により決議(売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法)

マンション敷地売却組合の設立**認可**※

・3/4以上の多数の同意

反対区分所有者への売渡し請求

・時価で買取り

分配金取得計画の決定・**認可**※

- **区分所有者**は計画で定めた期日までに**分配金を取得**
- 担保権付きの区分所有権に係る分配金は、区分所有者に支払わずに供託し、担保権者が物上代位できることとする
- **借家権者**は期日までに**補償金を取得**
- **居住者**は期日までにマンションを**明渡し**

組合がマンションと敷地の権利を取得

・期日において**個別の権利**が組合に**集約**。  
・**担保権・借家権**は**消滅**。

買受人にマンションと敷地を売却

・買受人がマンションを除却 → 危険居住を解消

買受人が新たにマンション等を建設

→ 区分所有者は、①新マンションへの再入居、②他の住宅への住替えを選択  
・従来の建替えより合意形成が容易

### ③居住の安定には特に配慮が必要

＜マンション敷地売却制度における居住の安定の確保に係る措置＞

※今後ガイドライン等で示す見込みの内容も含む。

	区分所有者	借家人				
分配金・補償金	分配金 →都心部などでは開発利益が織り込まれた結果、高額で売却可能	補償金 →公共用地補償に準じた客観的基準による適正な額				
事業費の軽減	・容積率の緩和 ・耐震性不足のマンションの除却費、建替えの工事費について補助	—				
代替建築物の提供・あっせん	○買受人に義務付け ・十分な希望把握 ・代替住居 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td style="padding: 0 5px;">再建マンション 流通物件</td> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">→</td> </tr> </table>	{	再建マンション 流通物件	}	→	・最大限希望に近い ・適正価格の 物件を提供・あっせん
{	再建マンション 流通物件	}	→			
個々の負担軽減（税制）	・売却の譲渡益課税の軽減	・借家人の補償金への課税特例				
融資	・リバースモーゲージ型の高齢者向け返済特例（利息のみの支払い）[JHF]	—				

※以上のほか、専門家による相談体制等を整備

# ④耐震性不足のマンションの建替えに係る容積率の緩和特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する。

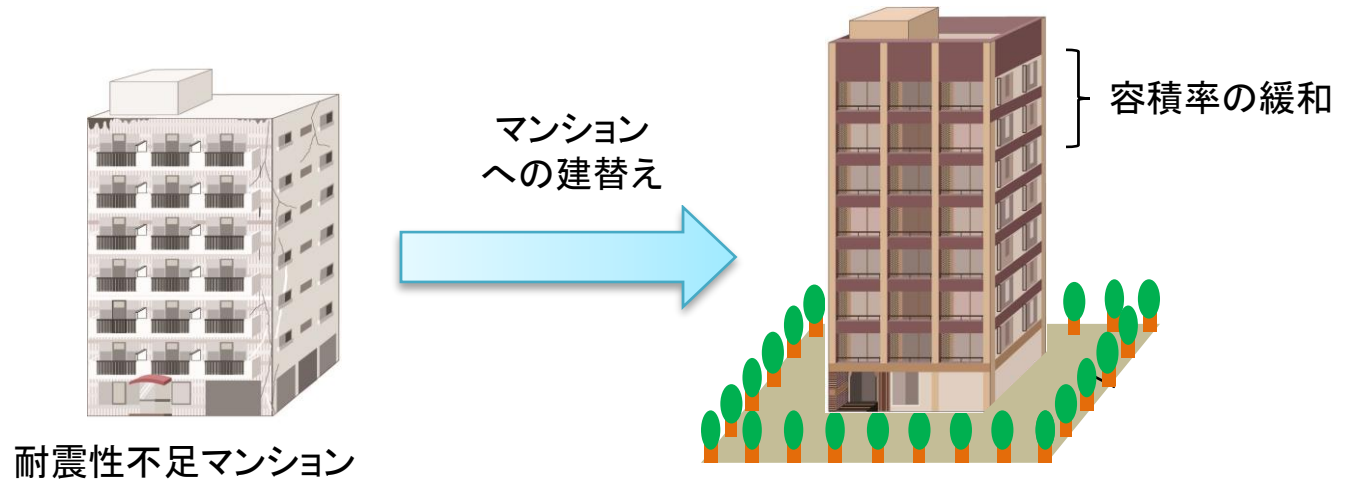
## ①一定の敷地面積を有すること

○現行の総合設計制度における敷地面積要件を参考に政令で規定。

## ②市街地環境の整備・改善に資するものであること

○一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とする。

(制度イメージ)



# 【参考】マンション建替えの年度別工事完了件数

平成9～16年度（8年間）

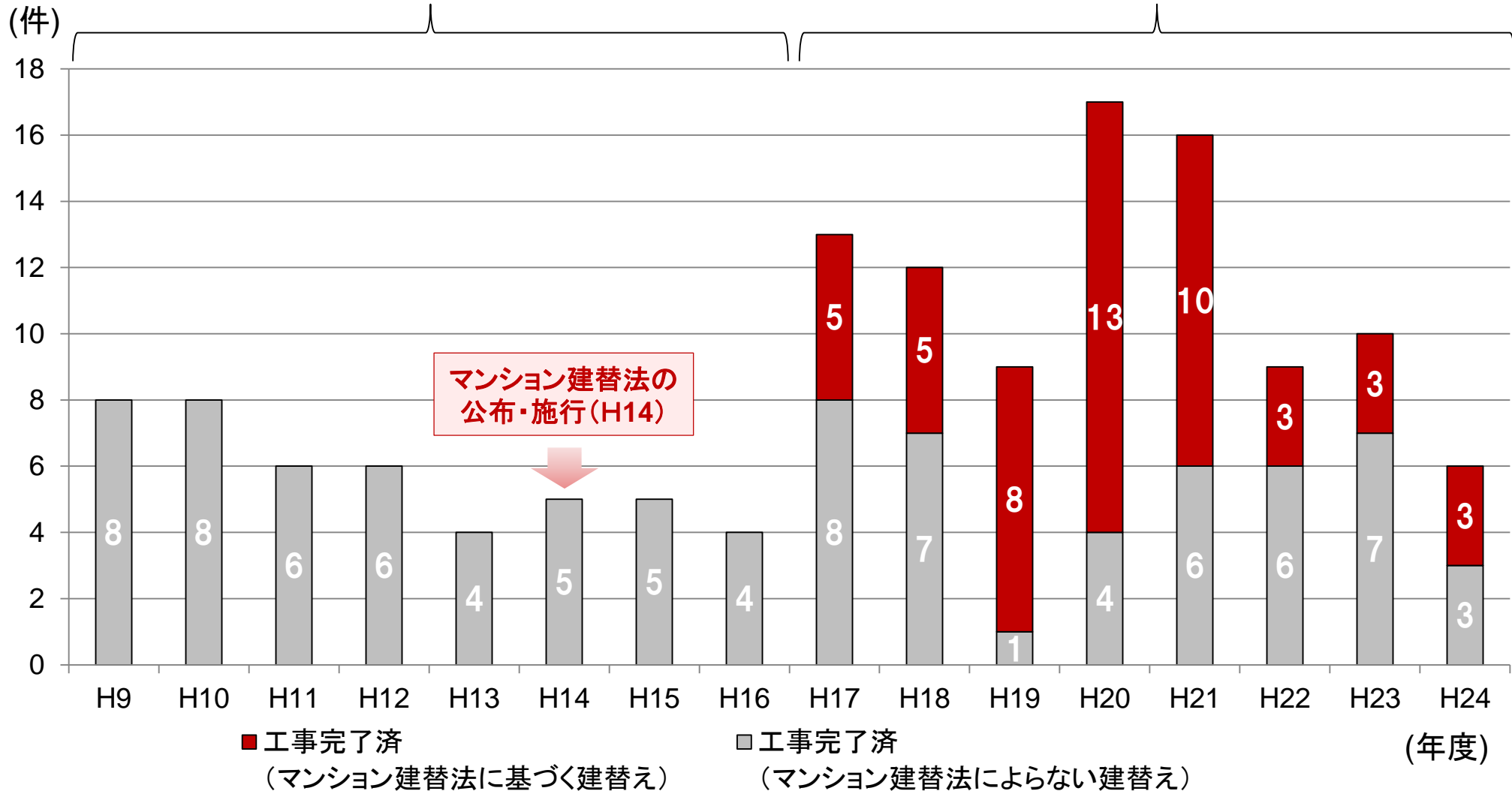
マンション建替法によらない建替え：46件

2倍

平成17～24年度（8年間）

マンション建替法による建替え：50件

マンション建替法によらない建替え：42件



注：「マンション建替法によらない建替え」には、区分所有法の建替えのほか、全員合意による任意の建替え等を含む。