

# マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正について

平成26年6月18日参院本会議で可決・成立



Naniwa  
GO&DO 司法書士法人  
なにわ合同

## これまでの経緯

- ▶ 平成26年2月28日、閣議決定された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」が閣議決定された経緯は、旧耐震化基準により建設されたマンションの多くが耐震性不足であると考えられ、今後発生が予想される「南海トラフ地震・首都直下地震」などに備えるため、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が目下の課題とされていたことから法律案として、今国会で審議されていました。

## 改正の要点

- ▶ 改正の要点としては、

- ①耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図ること
- ②『多数決』（区分所有者集会での）によりマンションとその敷地を売却すること（区分所有関係の解消）を可能とする制度の新設

が挙げられ、平成26年12月をめどに施行するものとされています。

## 法律の改正概要

- ▶ (1) 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4／5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。
- (2) 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。
- (3) 決議合意者は、決議合意者等の3／4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。
- (4) 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとする。
- (5) 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。
- (6) 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払うこととする。
- (7) 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こととする。

## 改正点の概説

- ▶ (1) 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。

改正前と最も異なる点の一つとして、


耐震化不足として特定行政庁（建築基準法第2条第35号）により認定を受けたマンション（以下、「**要除却認定マンション**」といいます。）は、**区分所有者集会において、（区分所有者数・議決権・敷地利用権の持分の価格のそれぞれの）『80%以上』の同意が得られれば、当該要除却認定マンションとその敷地を売却する旨の決議をすることができる。**（以下、「**マンション敷地売却決議**」といいます。）と定めた点です。

### 要除却認定の申請

『耐震診断が行われたマンションについて』要除却認定の申請をすることができる者は誰なのでしょう。か。（円滑化法102条）

- ▶ 区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者
- ▶ 区分所有法第34条の規定による集会（以下、「区分所有者集会」）において指定された区分所有者
- ▶ 区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事

となっています。



## マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正について

- ▶ (2) 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。

マンション敷地売却決議が**予定されている**「要除却認定マンション」について、マンション敷地売却決議があった場合に買い受けようとする者（買受人）は、買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を申請し、認定を受けた者でなければならないと定めています（第109条）。


つまり、だれでも買受人になれるわけではありません。

- ▶ (3) 決議合意者は、決議合意者等の3/4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。

マンション敷地売却決議をした後に、マンション敷地の売却を実際に進めるための機関として、マンション敷地売却合意者（※）の『**75%以上**』の多数決で『**マンション敷地売却組合**』を設立することになります。

マンション敷地売却組合の設立は、都道府県知事等の認可を受ける必要があります。（第120条）

※（同意した者の区分所有法第38条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条の議決権の合計の4分の3以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計額がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の4分の3以上となる場合に限る。）



## マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正について

- ▶ (4) 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとする。

マンション敷地売却組合は、設立の認可がされたときは、組合の名称・売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を『**公告**』しなければなりません。

この『**公告**』の日から2ヶ月以内に、マンション敷地売却に参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるようになります。(第123条)

- ▶ (5) 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。

マンション敷地売却組合は、第123条の『**公告**』後、遅滞なく分配金取得計画を定め、当該計画について都道府県知事等の認可を受けなければなりません。

また、分配金取得計画には、『**権利消滅期日**』を定め、その権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権が敷地売却組合に移転し、当該マンション及び敷地利用権に設定されている借家権、抵当権等の担保権が消滅することになります。(第123条)

特徴としては、建替事業では、消滅することがなかった『**借家権**』が売却事業の中では、権利消滅期日に消滅するという点です。

- ▶ (6) 組合は、権利消滅期日までに、決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに、借家権者に対して補償金を支払うこととする。

権利消滅期日が到来すると、その日にマンション及びその敷地利用権が敷地売却組合に移転し、借家権、抵当権等の担保権は消滅することになりますが、

## 権利消滅期日までに、

- 決議合意者に対し、法第142条第1項第3号の分配金
- 借家権を有していた者や担保権者に対し、補償金（分配金取得計画で定めるところによる利息を付したもの）

を敷地売却組合は支払わなければなりません。

- ▶ (7) 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こととする。

報道等により、容積率の緩和がされる点がクローズアップされましたが、全てのマンションについて容積率の緩和の特例適用があるわけではありません。

※容積率の緩和の特例を受けることできるマンションの要件は次のとおりです。

- 要除却認定を受けたマンションであること
- 要除却認定を受けたマンションで、『建替え』を行う場合であること
- 一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものであること

以上を満たした場合に、特定行政庁の許可により容積率の緩和がされる場合があるということなのです。