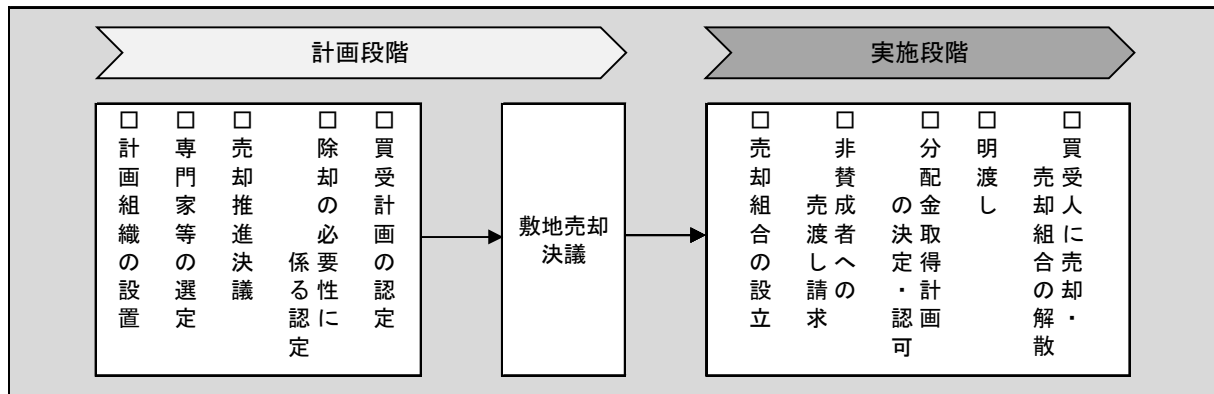


敷地売却



ここでは、建替え円滑化法に基づく敷地売却（単棟型）について、説明します。

【計画段階】



□ 計画組織の設置

具体的な売却計画の検討を行う、計画組織を設置します。敷地売却決議の成立を目標に、区分所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進し、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、売却計画を策定します。

□ 専門家・デベロッパー等の選定

敷地売却決議に向けて検討を進めるため、専門家を選定します。検討段階で支援を得た専門家に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。

また、選定した専門家の協力を得ながら、買受人となるデベロッパー等を選定します。買受人とは区分所有者からマンションを買い受ける者のことで、建物の除却や代替建築物の提供・あっせん等を行います。

□ 売却推進決議

売却推進決議とは、「管理組合として敷地売却決議に向けて必要な手続きを進めていく」ことの合意です。建替え円滑化法で定められている「マンション敷地売却決議」の前段階として行う決議になります。敷地売却制度では、敷地売却決議に先立ち、「除却の必要性に係る認定」と「買受計画の認定」の手続きが必要となり、これらの手続きの前に十分な検討や合意形成を進めていくことで、円滑な事業実施につながります。

□ 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、「生命・身体への危険性がある」又は「住宅の基本的条件である生活インフラが不十分」なマンションのうち、簡易な修繕で改善することが困難であり、除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるマンションを、特定行政庁（さいたま市の場合は市長）が認定するものです。認定を受けたマンションは「要除却認定マンション」となり、新たに建築されるマンションについて「容積率緩和の特例」を適用できる場合があります。また、「耐震性の不足がある」、「火災に対する安全性の不足がある」、「外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある」のいずれかに係るマンションとして認定を受けたマンションは「特定要除却認定マンション」となり、「マンション敷地売却制度」及び「団地における敷地分割制度」も適用することができます。

なお、除却の必要性に係る認定の申請には、区分所有者及び議決権の各過半数の同意が必要となります。要除却認定マンションとなると、区分所有者に当該マンションについての除却の努力義務がかかる等、様々な認定の効果が生じます。建築やまちづくり等の技術や経験を有する一級建築士、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、本認定の必要性や効果等をご検討ください。申請する際には、区分所有者に十分な説明を行った上で、できるだけ多数の合意を得て申請しましょう。

区分		除却の必要性に係る認定	容積率緩和の特例	マンション敷地売却制度	団地における敷地分割制度
要除却認定マンション	特定要除却認定マンション	耐震性の不足	○	○	○
		火災に対する安全性の不足	○	○	○
		外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ	○	○	○
	認定マンション	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	○	—	—
		バリアフリー基準への不適合	○	—	—

★敷地分割制度について

令和4年4月1日より、団地型マンションの再生に係る合意形成を図りやすくすることを目的に、棟や区画ごとのニーズに応じ一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、特定要除却認定マンション（「耐震性の不足がある」、「火災に対する安全性の不足がある」、「外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある」のいずれかに係るマンションとして認定を受けたマンション）を含む団地において、全員合意によらず多数決により敷地の分割が可能となりました。

区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で敷地分割を決議することができます。決議後は敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）から認可を受けることで関係権利が法的に移行されることとなります。

敷地分割においては、分割後に建替えを行うのか、敷地売却を行うのか、あわせて検討を進める必要があります。敷地権利変換後のそれぞれの計画の進め方については、「第2章 建替え」及び「第2章 敷地売却」をご確認ください。

□ 買受計画の認定

買受計画とは、当該マンションの買受け・除却の時期や資金計画等を定める計画です。買受人となるデベロッパー等が作成し、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認定を受ける必要があります。区分所有者とデベロッパー等との間で、内容や手続きの進め方等について十分に調整を行った上で、作成することが重要です。

【買受計画に記載する事項】

- ・ 買い受けた日から除却する日までの間におけるマンションの管理に関する事項
- ・ 買受け及び除却の予定時期
- ・ 買受け及び除却に関する資金計画
- ・ 代替建築物提供等計画
- ・ 従前マンションを除却した後の土地の利用に関する事項
- ・ その他国土交通省令で定める事項

□ 敷地売却決議

「除却の必要性に係る認定」、「買受計画の認定」を踏まえ、マンション敷地売却の実施に向けた法定の手続きを進めます。区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数で敷地売却を決議することができます。

【敷地売却決議までの手順】

敷地売却決議の総会の準備

↓ 区分所有者の確定、議決権・敷地利用権の持分の価格の確認等を行いましょう。

招集通知の発出

敷地売却決議の実施を目的とする総会を招集するときは、当該総会の開催日の2カ月前までに以下の事項を通知しましょう。

- ① 会議の目的たる事項
- ② 議案の要領
- 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

説明会の開催

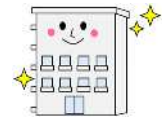
↓ 敷地売却決議の実施を目的とする総会の招集者は、総会の開催日の1カ月前までに、招集通知の記載事項に関する説明会を開催しましょう。

総会の開催・敷地売却決議の実施

建替え円滑化法に基づく敷地売却決議では、以下の3つの事項について定めましょう。

- 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

【実施段階】



□ 売却組合の設立

建替え円滑化法に基づき敷地売却事業を実施するため、マンション敷地売却組合（以下、売却組合という。）を設立します。敷地売却合意者5人以上が設立発起人となり、定款及び資金計画を定めの上で、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に売却組合設立認可の申請をします。申請をするにあたっては、定款及び資金計画について、敷地売却合意者並びにその議決権及び敷地利用権の持分価格の各4分の3以上の多数の同意が必要となります。

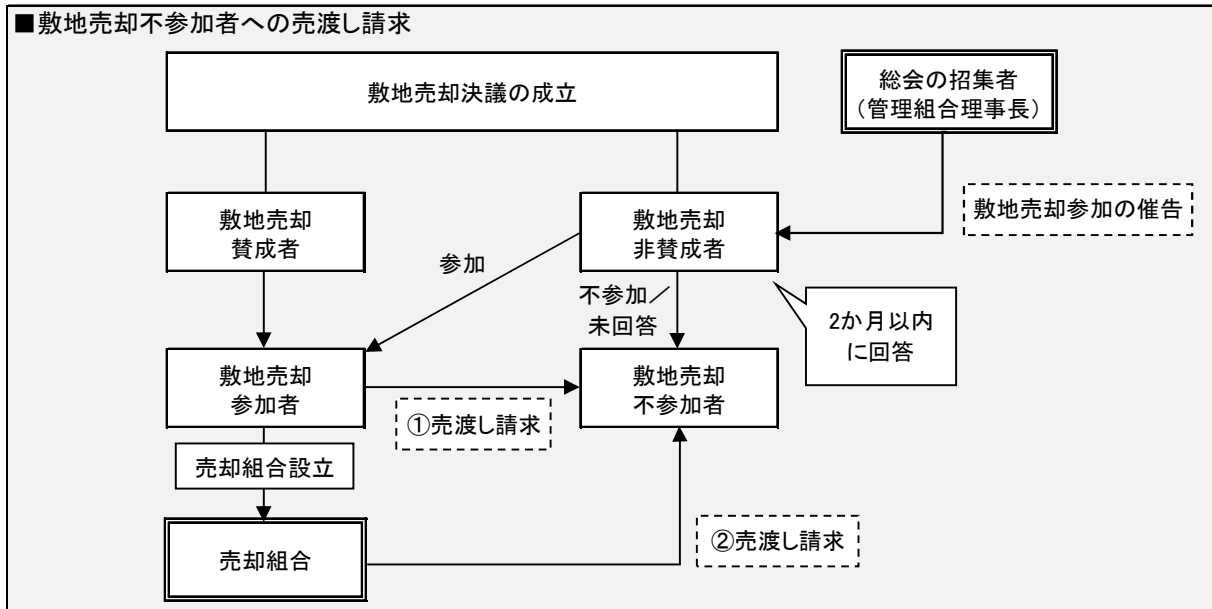
□ 非賛成者への売渡し請求

① 敷地売却参加者から敷地売却決議非賛成者への売渡し請求

敷地売却決議後、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、事業に参加するかどうかを回答するよう、書面で催告します。催告を受けた人は、2か月以内に回答する必要があります。その結果、敷地売却参加者（買受指定者を含む）は敷地売却に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。

② 売却組合から敷地売却決議非賛成者への売渡し請求

売却組合設立後、売却組合は売却事業に参加しない区分所有者に対して、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すよう請求することができます。



□ 分配金取得計画の決定・認可

売渡し請求後、当該マンションの区分所有権及び敷地利用権が全て売却組合で保有されたら、分配金取得計画を定め、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）に対して認可の申請をします。分配金取得計画は、組合員が取得することとなる分配金や権利消滅期日などを定めた計画です。その内容に従って関係権利の変動を生じさせる効果を有するものであり、極めて重要なものとなります。

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、計画の決定は総会における出席者の議決権（組合員各1個の議決権）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。

※審査委員は、組合設立時に3人以上選任します。

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ます。

□ 明渡し

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、抵当権や借家権等は消滅します。そのため、居住者は権利消滅期日までに売却組合にマンションの明渡しを行います。

□ 買受人に売却・売却組合の解散

買受人は買受計画に従って従前のマンションの買受を実施します。買受人への売却の完了により、売却組合は解散となります。組合の解散は、都道府県知事等（さいたま市の場合は市長）の認可を受けなければならないが、認可されたときは、その旨が公告されます。

売却した後は、買受人がマンションを除却し、再建マンション等を建設することが考えられますが、敷地売却制度では、従来の建替えと違い、売却後に建設される建築物の用途等について、制度上特段の制限はありません。買受人が再建マンション等を建設した時は、買受人との個別契約による再入居を希望する場合は再入居を行い、希望しない場合は取得した分配金等を元手として他の住宅へ住み替え等を行います。

