

被災マンションの建物取壊しと敷地売却

小杉 学（明海大学不動産学部）

マニュアルの紹介

著者

萩原孝次・高橋悦子・小杉 学

出版社

民事法研究会

価格

2,400円＋税

まえがき抜粋（萩原さん）

本書は、2011年の東日本大震災、2016年の熊本地震により被災したマンションの、建物取壊し・敷地売却の事業の実務の経験をまとめたものです。

被災マンションの 建物取壊しと 敷地売却 マニュアル

マンション管理士 萩原孝次
マンション管理士 高橋悦子 著
明海大学准教授 小杉 学

「マンション管理の専門家である実務家と研究者が、東日本大震災及び熊本地震において復興を支援した、現場での経験に基づいて執筆した本書を推薦します。」

鎌野邦樹（早稲田大学教授、日本マンション学会会長）

発行 民事法研究会

著者紹介

萩原孝次さん

マンション管理士、**宅建士**、行政書士、
日本マンション管理士会連合会 副会長
宮城県マンション管理士会 副会長
日本マンション学会東北支部 幹事

高橋悦子さん

マンション管理士、**宅建士**、
宮城県マンション管理士会 会長
日本マンション学会東北支部 監事

**建物取壊し・敷地売却事業
の実務を担当**

小杉学

東北工業大学（仙台市）准教授 2012～2015年度
日本マンション学会東北支部 支部長 2013～2015年度

被災マンション法

経緯（法律と震災）

	震災・地震	被災マンション法	指定災害政令指定
1995年1月17日	阪神・淡路大震災		
1995年3月24日		公布・施行 ¹⁾	阪神・淡路大震災 公布・施行
2011年3月11日	東日本大震災	再建決議制度	
2013年6月26日		法改正 公布・施行	
2013年7月31日		取壊し決議・敷 地売却決議制度	東日本大震災 公布・施行
2016年4月16日	熊本地震 ²⁾		
2016年10月15日			熊本地震 公布・施行

1) 公布：成立した法律や政令を国民に周知すること。施行：実際に効力が生じること。

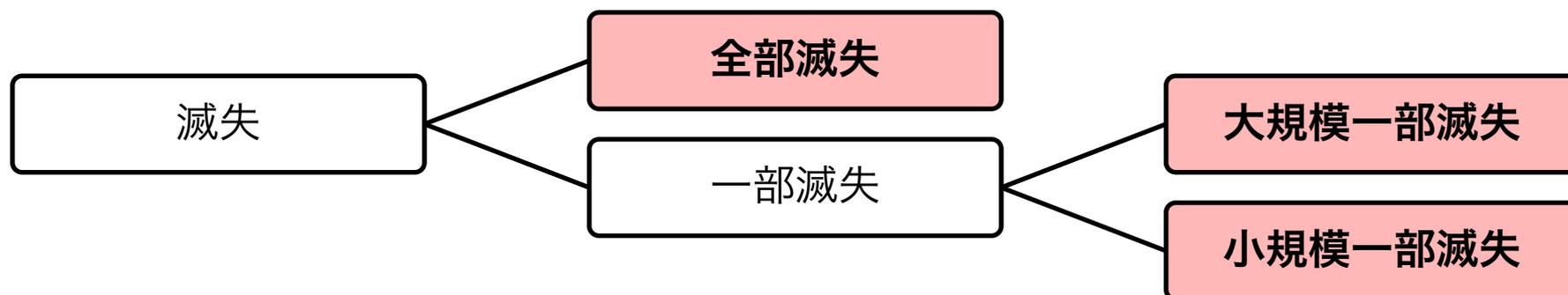
2) 熊本地震は前震が4月14日、本震が4月16日。

滅失

- ・ 物の「効用」が消滅すること。建物が物理的に消滅する場合に限らない。
- ・ 建物の外観上は住めるようであっても、**建物の内部が使用できない状況であれば滅失**したといえる。

滅失レベルの3段階

- ・ 区分所有法と被災マンション法が定める「滅失」のレベルは3段階。
- ・ 全部滅失／大規模一部滅失／小規模一部滅失。



滅失の基準と判断

滅失のレベル	滅失の基準
全部滅失	社会的・経済的に 建物の全体 としての効用が失われた場合
大規模一部滅失 (大規模滅失)	建物の価格の 2分の1超 に相当する部分が滅失した場合
小規模一部滅失 (小規模滅失)	建物の価格の 2分の1以下 に相当する部分が滅失した場合

区分所有者間で判断する¹⁾
(専門家の意見も聞きながら)

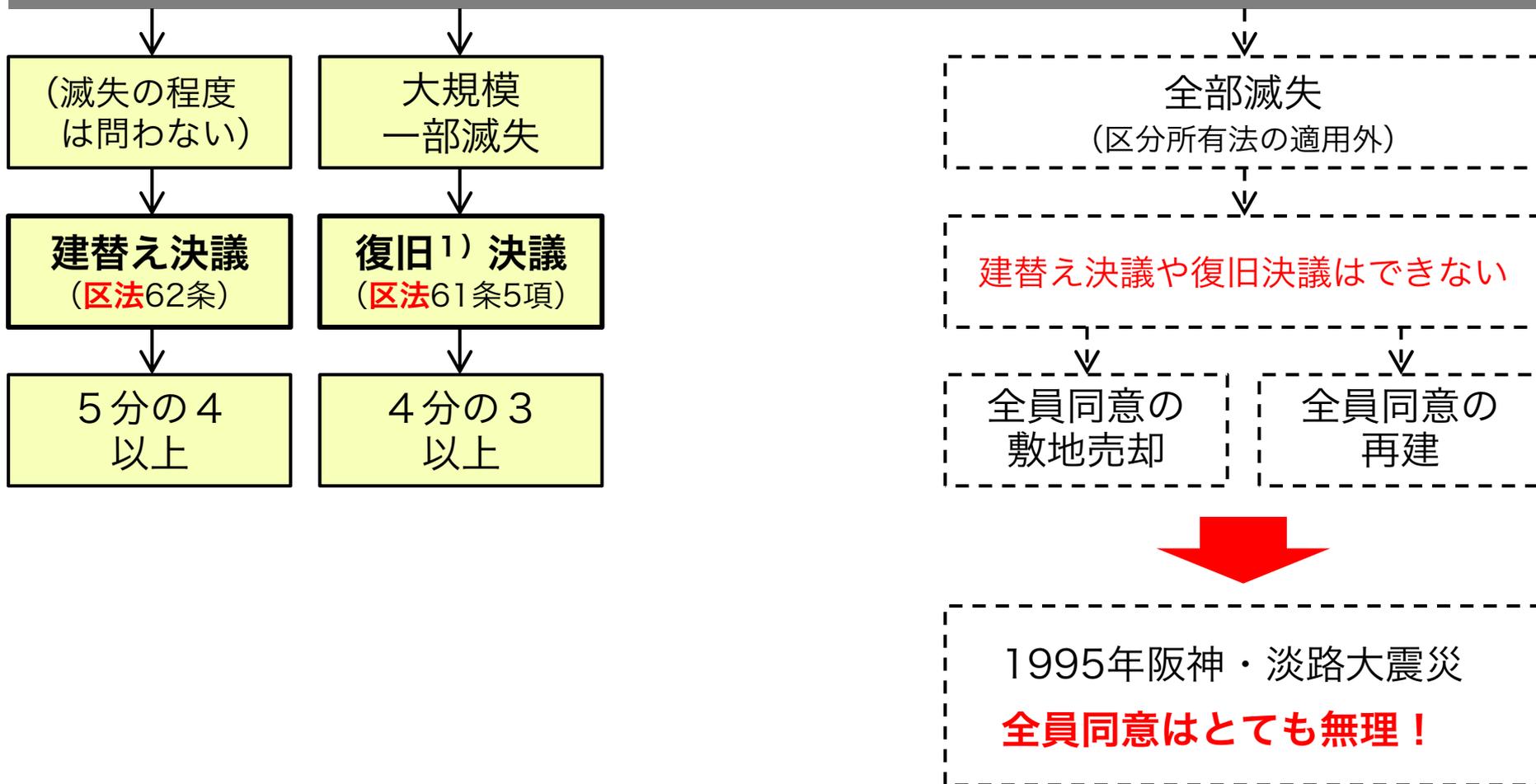
1) 再建決議や敷地売却決議などを行うときに判断します。この判断のためだけの決議は特に不要です。

建物の被災度を表す尺度

	種類	根拠	区分	判断主体 実施主体	調査員
①	応急危険度 判定	地震対策 推進条例	<ul style="list-style-type: none"> ・危険 ・要注意 ・調査済 	自治体 (市区町村)	応急危険度判定士 (1級、2級、 木造建築士)
②	被害認定 (罹災証明)	災害対策基本法	<ul style="list-style-type: none"> ・全壊 ・大規模半壊 ・半壊 ・一部損壊 	自治体 (市区町村)	市区町村職員
③	被災度 区分判定	日本建築防災協会	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊 ・大破 ・中破 ・小破 ・軽微 	建物所有者が 実施する	建築構造技術者 (1級、2級、 木造建築士)
④	地震保険	地震保険に関する 法律	<ul style="list-style-type: none"> ・全損 ・大半損 ・小半損 ・一部損 	損害保険会社	(建築士等)
⑤	滅失	区分所有法 被災マンション法	<ul style="list-style-type: none"> ・全部滅失 ・大規模一部滅失 ・小規模一部滅失 	区分所有者	(建築士等)

被災マンション法成立以前

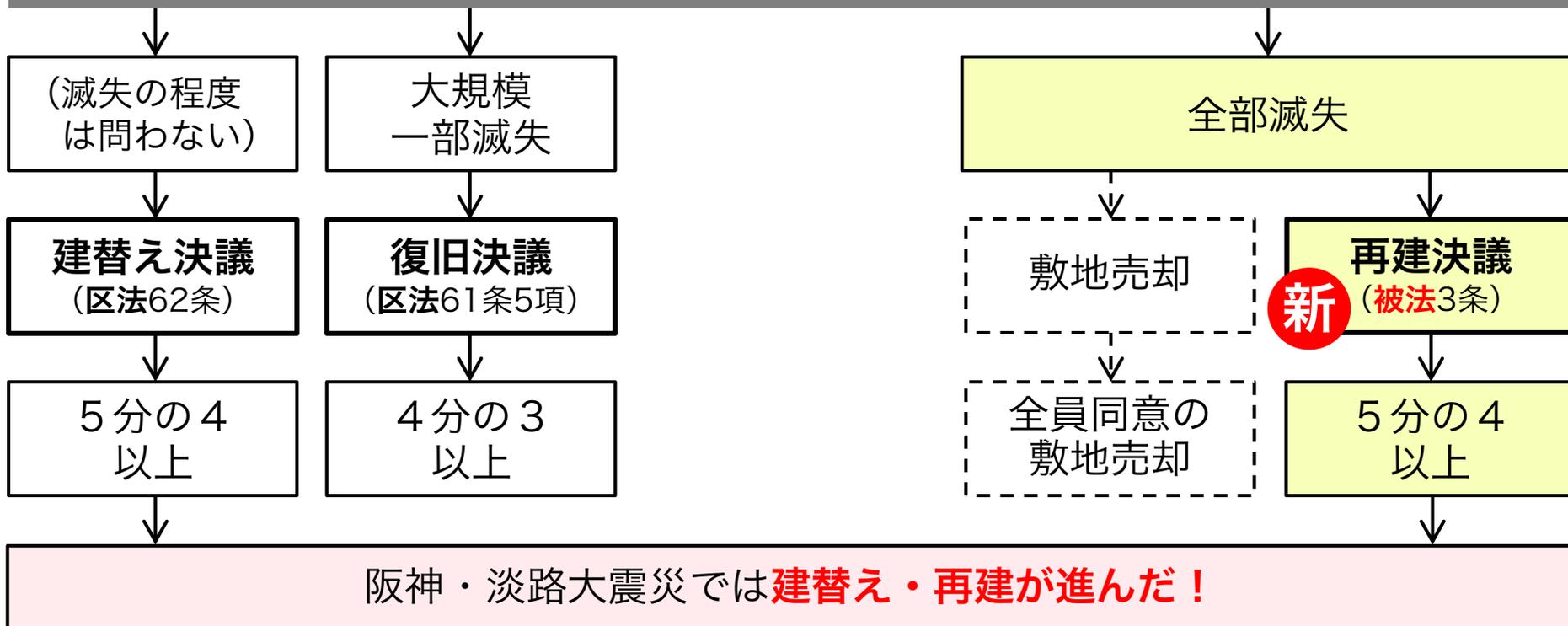
大規模一部滅失以上の被害



1) 復旧：修復工事で元の状態に戻すこと。

被災マンション法成立（平成7年、阪神・淡路大震災の2ヶ月後）

大規模一部滅失以上の被害



- 1) 被災マンション法の正式名称は「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」
- 2) 再建決議は、平成7年法では3条、平成25改正法では4条
- 3) 再建の決議要件は、敷地共有者の議決権（敷地共有持分等の価格割合）の5分の4以上の多数の賛成
- 4) 再建と建替えは、敷地を更地にして新築マンションを建てる点では変わらないが、全部滅失から行う場合を再建とって、建物が滅失していない状態からの「建替え」と区別している。

阪神・淡路大震災の被災マンション

建替え・再建が進む

- ・ 行政や金融機関による様々な早期再建支援が講じられた。
- ・ 建替え・再建事例は108件以上
- ・ 決議方法は多い順に、①**再建決議**（被災マンション法）、②**建替え決議**（区分所有法）、③**全員同意**の建替えや再建（小規模マンション）。

建物取壊しや敷地売却は？

- ・ 兵庫県で6件が確認されている。いずれも全員同意。

- 1) 国土交通省「被災マンションの建替事例調査の結果について」によると、阪神・淡路大震災で被災したマンションの建替え・再建事例は108件以上。うち74件を対象とした調査では、被災マンション法再建決議35件、区分所有法建替え決議23件、全員同意6件、不明10件。
<https://www.mlit.go.jp/common/000030449.pdf>
- 2) 住宅金融公庫大阪支店が相談を受けた（阪神・淡路大震災の）被災マンション（74事例）の場合、再建・建替えのための法律根拠として被災マンション法を最も多く挙げており49事例（66%）、区分所有法が20事例（27%）、全員同意が5事例（7%）であったというデータがある。市村正之（1996）「被災マンション建て替えの実態と問題点」『HOUSE&LOAN 住宅金融月報』No.538 所収、22～27頁。
- 3) 敷地売却6件のうちわけは、神戸市3件、尼崎市1件、芦屋市1件、宝塚市1件。国土交通省国土技術政策総合研究所「マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書」平成14年3月、115ページ。

取壊し決議 / 敷地売却決議

東日本大震災

大被害マンション6件が選択した方向性

区分所有法 建替え	被災マンション法 取壊し→敷地売却	大口権利者が土地 の権利を全て買収	建物傾いたまま 建設会社と訴訟
1件	3件	1件	1件

建替えではなく**建物取壊しと敷地売却**が選択された！

- ・理由：区分所有者の高齢化による建替え費用負担の困難性。
(還元率は低く、自己資金負担が大きい)

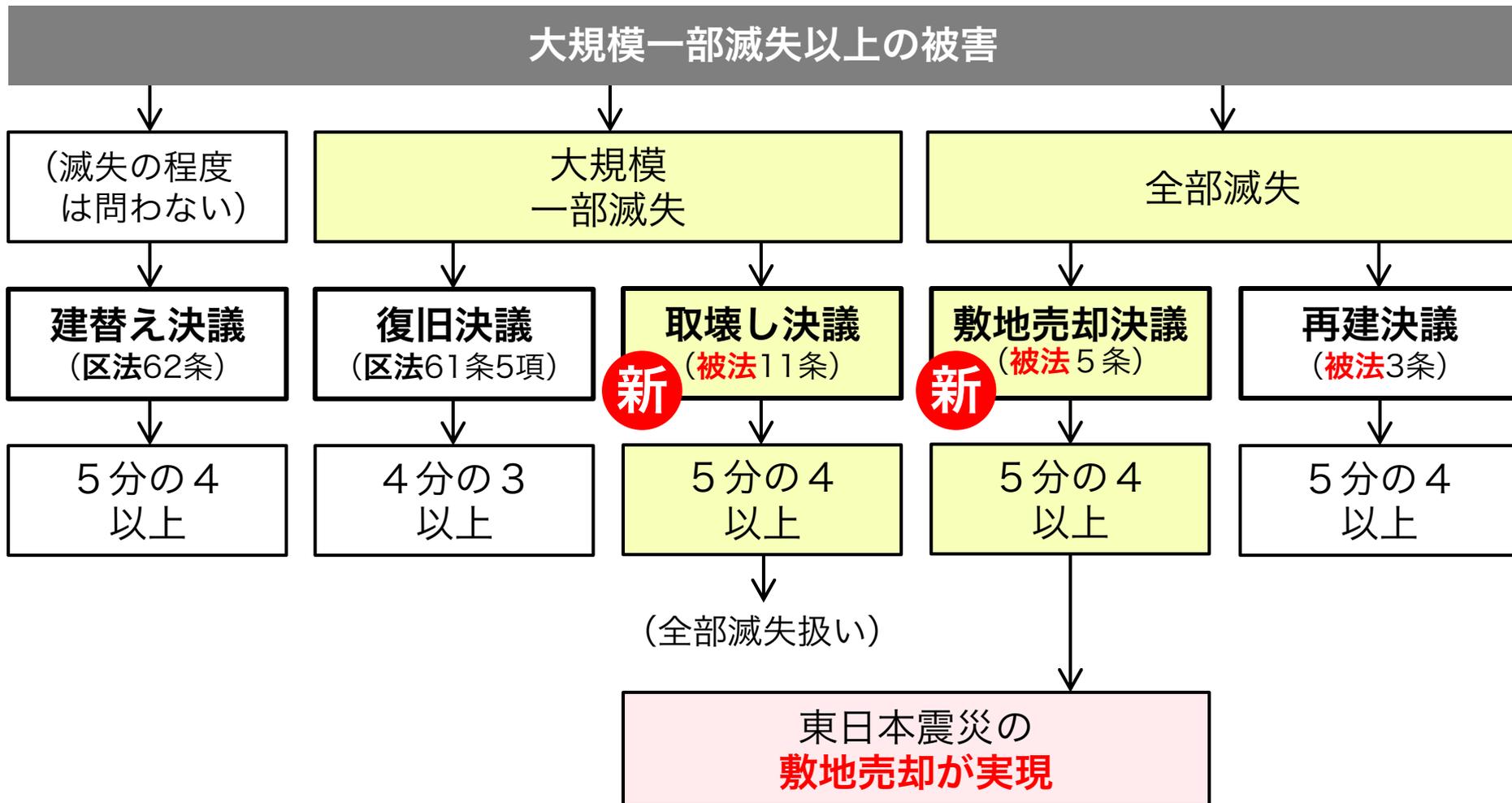


しかし、取壊し・敷地売却の「**全員同意**」もまた困難！



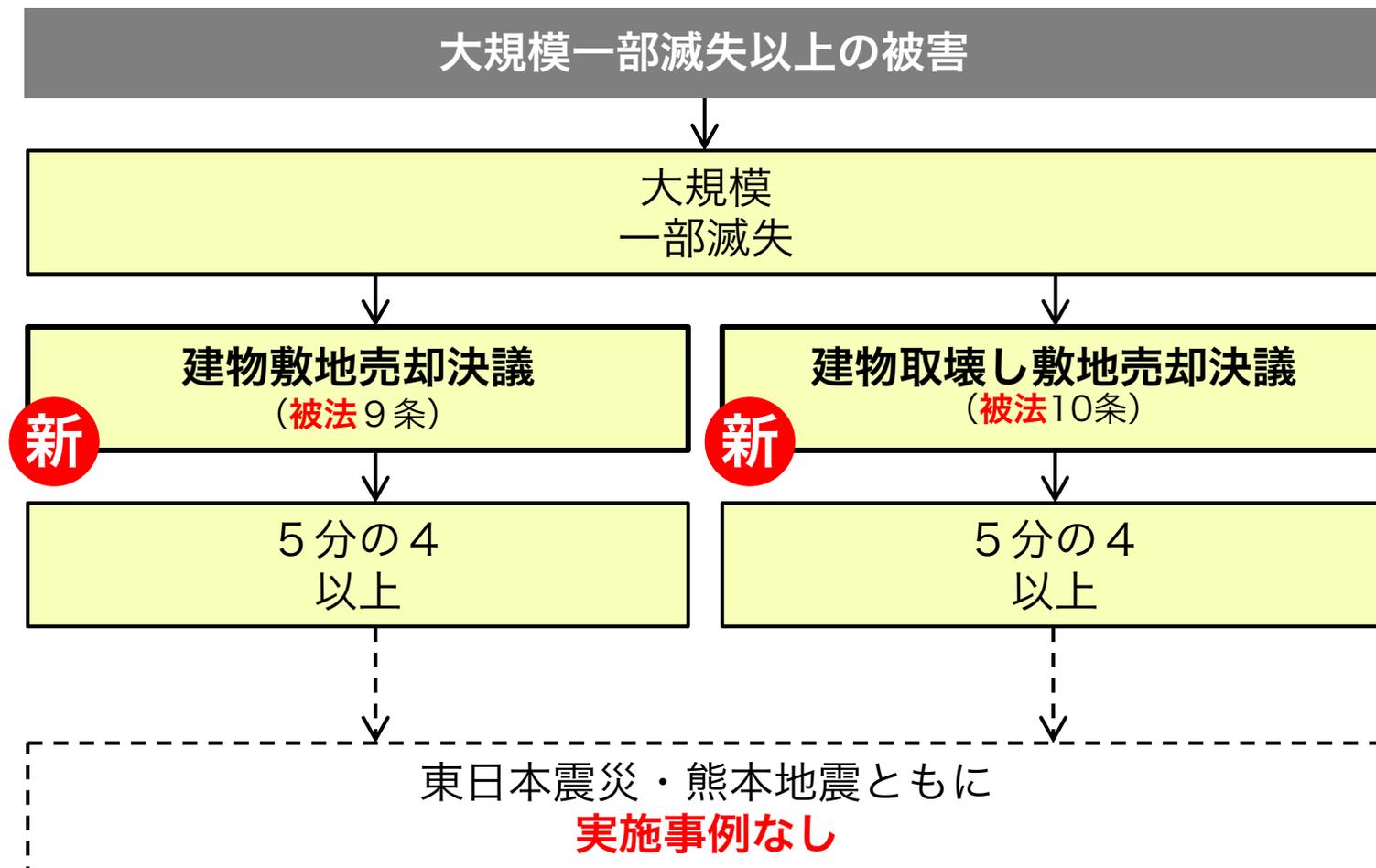
多数決で取壊し、敷地売却できる制度が必要！

被災マンション法改正 (平成25年、東日本大震災の2年後)



- 1) 取壊し決議：区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で決議。
- 2) 敷地売却決議：敷地共有持分等の議決権の5分の4以上の多数で決議。

被災マンション法改正（平成25年）



- 1) 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議：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以上の多数で決議。

政令指定

- 取壊しや敷地売却の決議をするためには、**大規模一部滅失**や**全部滅失**の原因となった災害が「**被災マンション法が適用される災害**」として**政令指定**されていなければならない¹⁾。

災害	被災マンション法適用災害の政令指定	公布・施行
東日本大震災	平成25年政令231号	2013年7月31日
熊本地震による災害	平成28年政令325号	2016年10月15日

決議	決議の前提
取壊し決議 建物敷地売却決議 建物取壊し敷地売却決議	政令指定災害による 大規模一部滅失
敷地売却決議	以下①か② ① 政令指定災害による 全部滅失 ② 政令指定災害により大規模一部滅失して 取壊し決議 か全員同意により建物を取り壊し ている

1) 「激甚災害法に基づく激甚災害の政令指定」とは異なるので注意。

決議ができる期間

- ・取壊し決議や敷地売却決議は、決議ができる期間が決まっている。

決議	決議可能な期間	根拠
取壊し決議 (第11条)	政令指定の施行 日から1年間	第7条（区分所有者集会の特例） 一部滅失 ¹⁾ は政令施行から1年間は被災マンション法が定める集会を開くことができる。
敷地売却決議 (第5条)	政令指定の施行 日から3年間	第2条（敷地共有者集会等） 全部滅失 ²⁾ は政令施行から3年間は被災マンション法が定める集会を開くことができる。

1) 一部滅失：大規模一部滅失のこと。区分所有法61条1項の「建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失」が小規模一部滅失に相当し、61条5項の「第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失」が大規模一部滅失に相当するため。

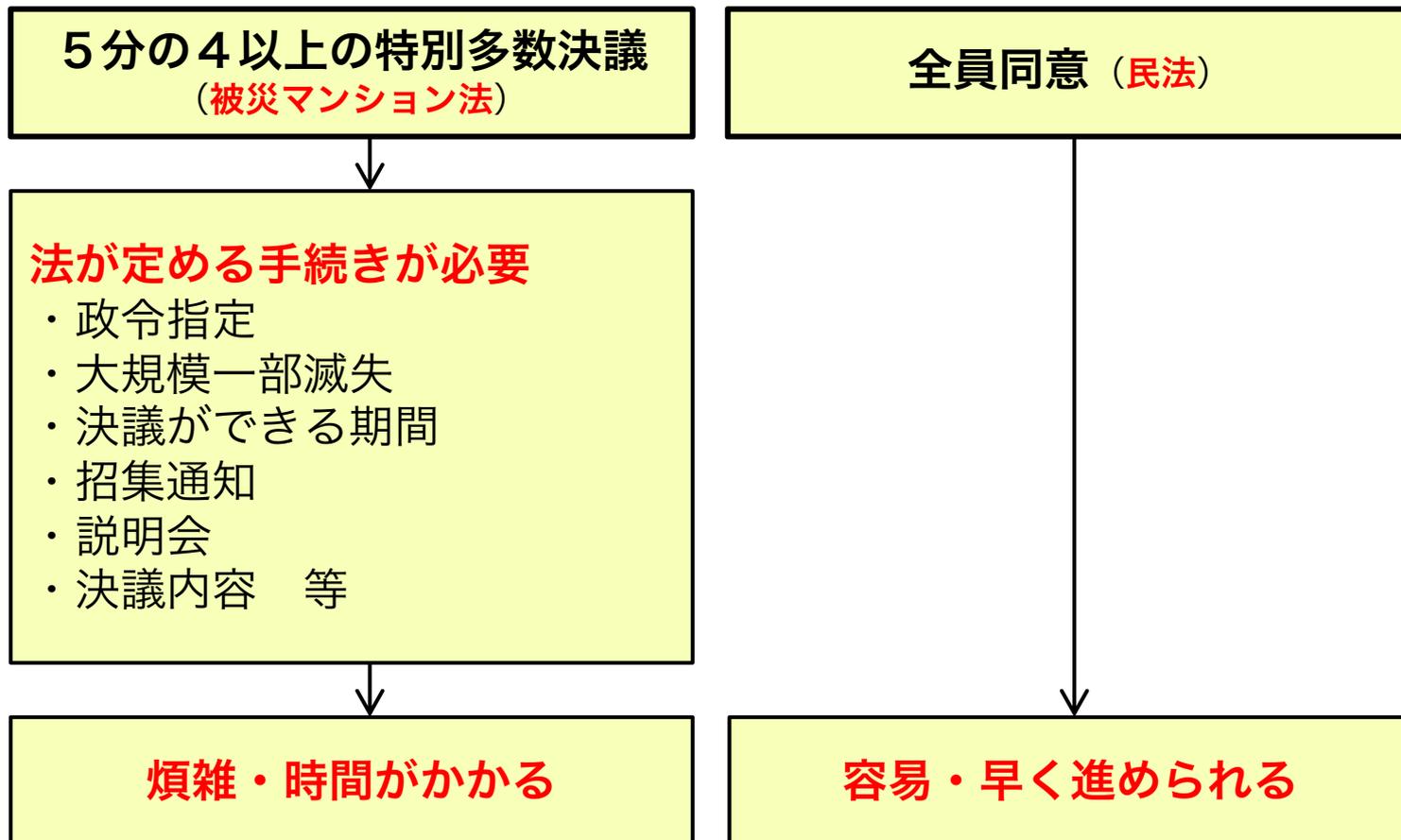
2) 全部滅失：政令指定の災害で大規模一部滅失した区分所有建物が取壊し決議または全員同意で建物を取り壊した場合を含む。

招集通知・説明会・決議内容

- ・取壊しや敷地売却の決議を行う場合は、招集通知・説明会・決議内容について、法に基づいて正確に行わなければならない。

	取壊し決議（第11条）	敷地売却決議（第5条）
決議集会の招集通知	決議集会の 2ヶ月前 までに通知 ① 法に基づく決議をすること ② 取壊し 費用概算額 ③ 取壊し 費用の分担 ④ 取壊しの理由 ⑤ 復旧・建替えをしない理由 ⑥ 復旧の場合の概算額	決議集会の 2ヶ月前 までに通知 ① 法に基づく決議をすること ② 売却先 の氏名または名称 ③ 売却代金 の見込額 ④ 敷地売却の理由（再建等との比較）
決議に関する説明会	決議集会の 1ヶ月前 までに開催 上記①～⑥について説明する	決議集会の 1ヶ月前 までに開催 上記①～④について説明する
決議の内容	② 取壊し 費用概算額 ③ 取壊し 費用の分担	② 売却先 の氏名または名称 ③ 売却代金 の見込額

特別多数決議 / 全員同意



実際には「全員同意」も多い

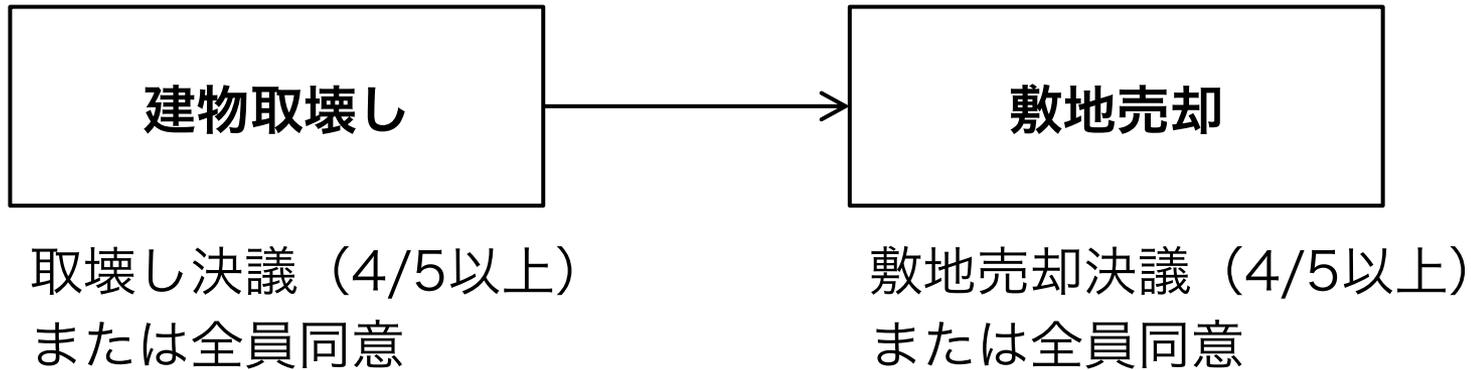
		仙台（東日本大震災）	熊本（熊本地震）
建物取壊し	取壊し決議 (被災マンション法)	0件 (法改正前)	4件
	全員同意	4件 (法改正前)	5件
敷地売却	敷地売却決議 (被災マンション法)	2件	1件
	全員同意	1件 (決議無効判決)	7件
	その他	1件 ¹⁾	1件 ²⁾

- ・ 仙台の建物取壊しは法改正前なので全員同意しか選択肢がなかった。
- ・ 熊本では小規模マンションが多く、全員同意の方が容易であった。
- ・ 仙台の敷地売却では、決議無効判決になったマンションがあった。その後、買主が個別に権利を買い取り、結果として全員同意となった。

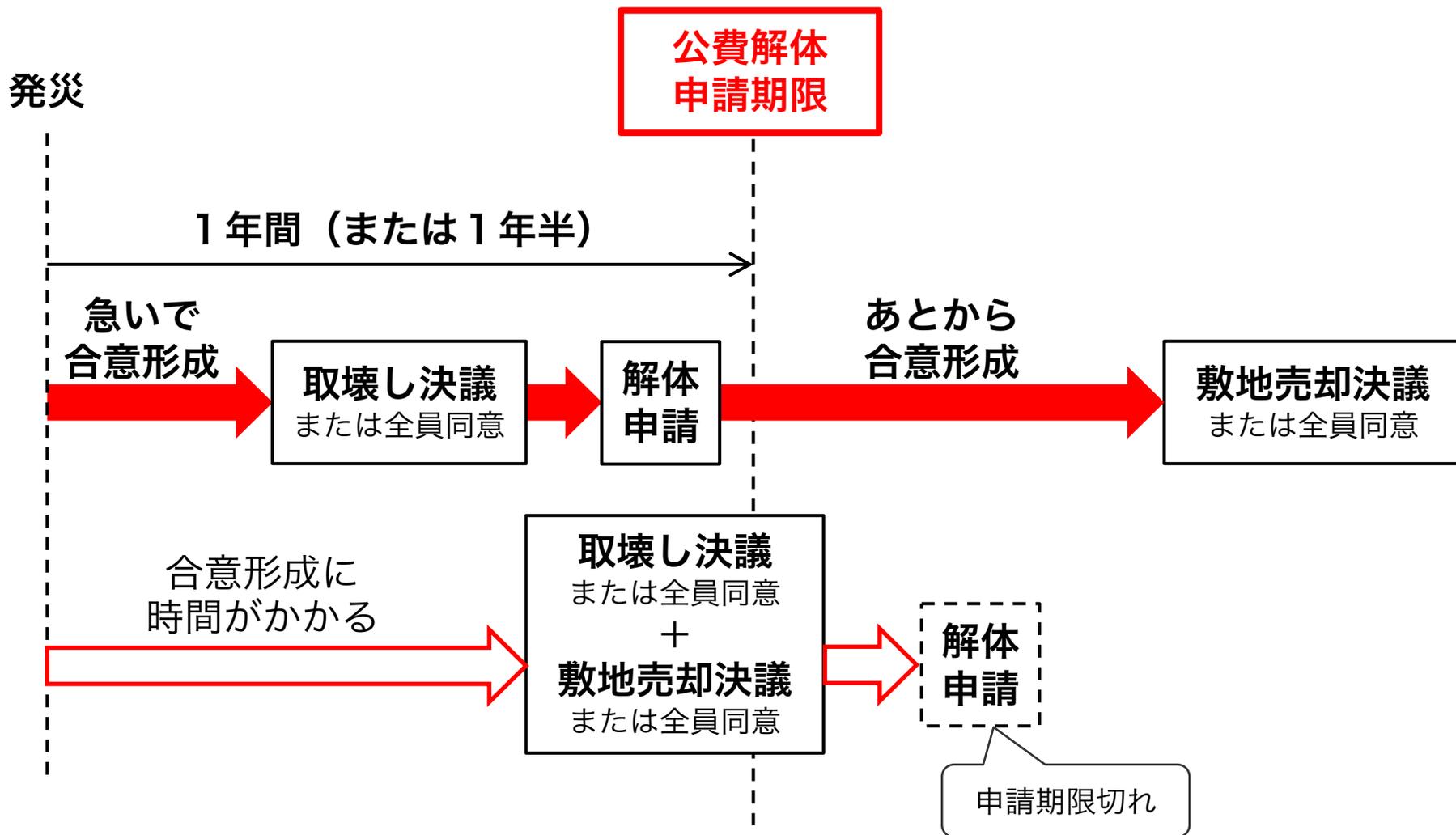
1) 大口権利者が他の権利を全て買収し1つに集約。2) 再建を決議したが、再建工事が行われていない。

建物取壊し事業、敷地売却事業の流れ

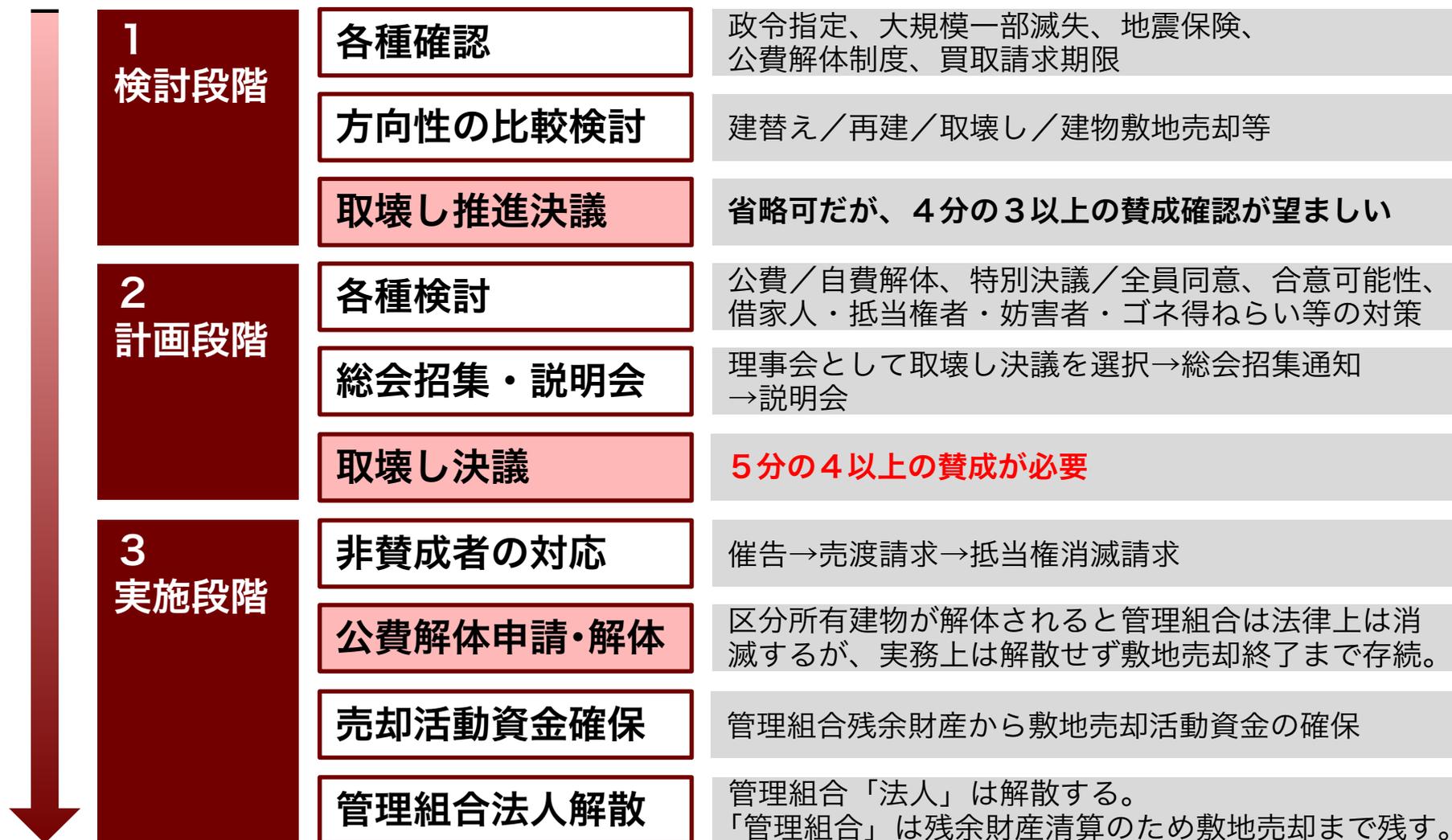
建物取壊し→敷地売却 2つの事業（基本形）



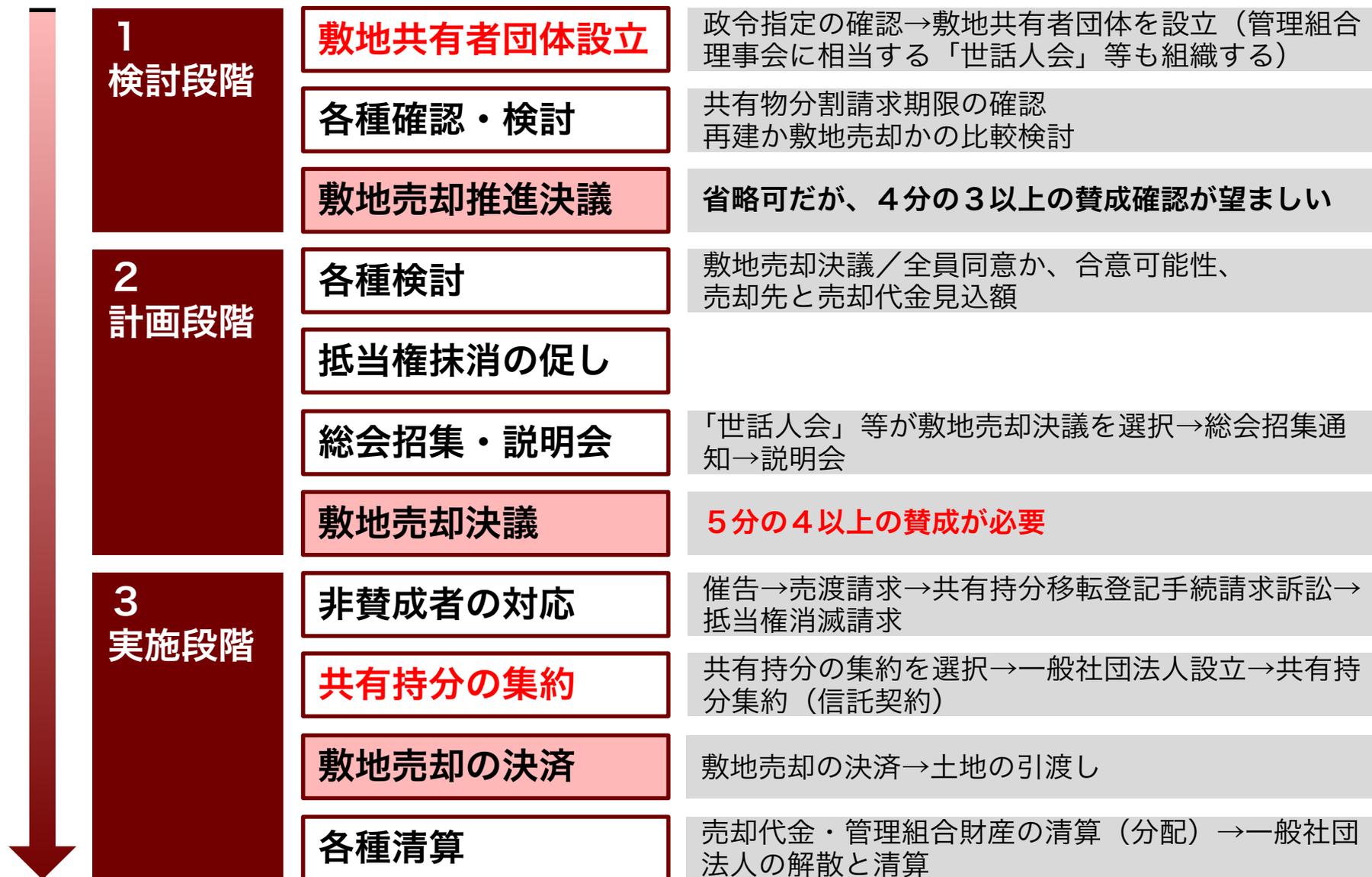
なぜ2つの事業に分けるのか



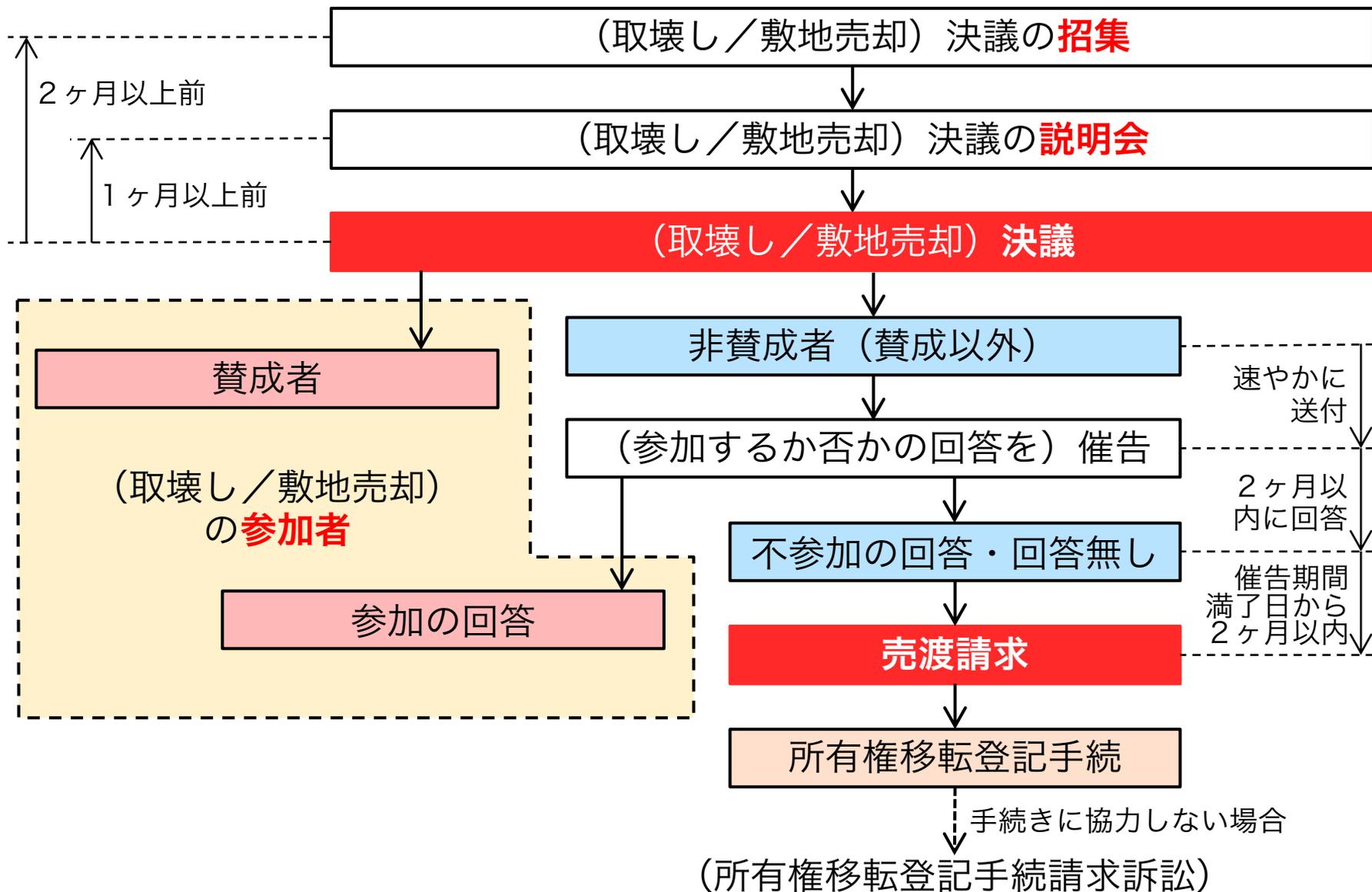
建物取壊し事業（取壊し決議→公費解体の場合）



敷地売却事業（敷地売却決議→法人集約の場合）



決議非賛成者の扱い



決議非賛成者の扱い

- ① **催告書送付**：決議集会招集者が非賛成者に対し、取壊し／敷地売却に参加するか否かの回答を書面で催告。
- ② **回答**：催告が到達した日から2ヶ月以内に回答。2ヶ月以内に回答が無い者は取壊し／敷地売却の非参加者となる。
- ③ **売渡請求**：非参加者に対し、2ヶ月の催告回答期間満了日から2ヶ月以内に、「区分所有権及び敷地利用権（取壊しの場合）」／「敷地共有持分権（敷地売却の場合）」を時価で売り渡すよう請求する。
- ④ **所有権移転登記手続**[※]：売渡請求を受けた者（被請求者）は、請求者と共に所有権移転登記を行う。
- ⑤ **所有権移転登記手続請求訴訟**：被請求者が所有権移転登記に協力しない場合は、所有権移転登記手続請求訴訟を起こす。判決を得ると、請求者が単独で移転登記を行うことができる。

※**所有権移転登記の手続き**：不動産の売買では司法書士が代理で所有権移転登記をするのが普通。司法書士は、売主・買主の引き渡しの場に立ち合い、当事者本人同士の間で正しく取引が完了したことを見届けてから、売主・買主の委託を受ける形で管轄の法務局で移転登記の手続きをする。司法書士法第73条は、司法書士でない者が、他人から依頼を受けて登記申請手続の代理や申請書類の作成を行うことを禁止している。

売渡請求

売渡請求ができる者

- ㊦ 決議賛成者、
- ㊧ 催告で参加を回答した者、
- ㊨ 買受指定者（㊦と㊧の全員で指定された権利の買取が出来る者）

無効の売渡請求

仙台では、敷地共有者団体の弁護士や敷地の買主が売渡請求をしていた。

売渡請求は形成権

- ・ 売渡請求は「形成権」と呼ばれ、権利者の一方的な意思表示によって一定の法律行為を発生させることのできる権利。
- ・ 決議後、取壊しや敷地売却に参加しない者（＝被請求者）に売渡請求が到達した時点で、被請求者の権利は、被請求者の了解を得ずとも、請求者（上記㊦～㊨）に時価で売り渡されたことになる。

所有権移転登記手続請求訴訟

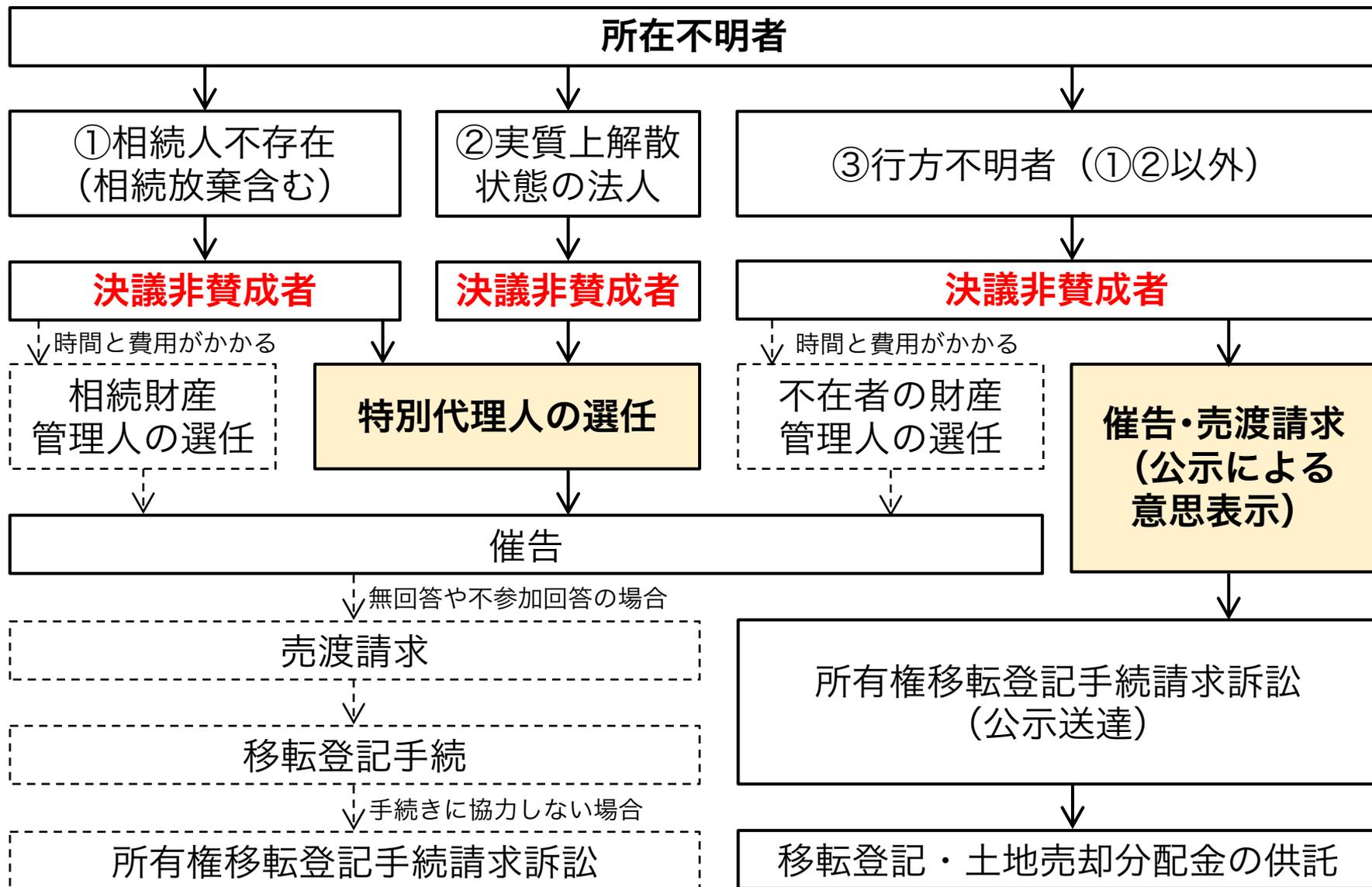
移転登記への協力

- ・ 売渡請求では、被請求者に売渡請求が到達した時点で、被請求者の権利が、請求者に時価で売り渡されたことになる。
- ・ 被請求者は、売渡請求によって権利が移った後に、移転登記に協力してもらう必要がある。
- ・ 移転登記には、**請求者と被請求者双方の協力**が必要。

被請求者が移転登記に協力しない場合

- ・ 被請求者が移転登記に協力しない場合は、請求者が「移転禁止の仮処分」および「**所有権移転登記手続請求訴訟**」を起こす。
- ・ 判決を得ることで、**請求者が単独で移転登記**を行うことができる。
- ・ 「移転禁止の仮処分」は、被請求者が移転登記に協力せずに、区分所有者（または敷地共有者）以外の者に所有権が移転することを防ぐために行う。

所在不明者の扱い (1)



所在不明者の扱い (2)

- ① **全区分所有者の所在把握**：所在不明者は決議で非賛成者となるため、決議前に全ての区分所有者の所在を把握しておく。
- ② **検索**：所在不明者は弁護士に依頼して検索。死亡して相続未登記の場合は弁護士に戸籍関係調査を依頼、相続人に相続登記をしてもらう。**相続人不存在**（相続放棄も含む）や、法人所有で**法人が実質上解散状態**の場合もある。
- ③ **特別代理人の選任申立**：相続人不存在や解散状態法人のまま決議非賛成になった場合は、地方裁判所に「特別代理人」の選任申立を行う。なお、相続人不存在では「相続財産管理人」選任もできるが費用と時間がかかる。
- ④ **催告と売渡請求**：特別代理人に催告する。普通は「参加」と回答するが、「不参加（無回答含む）」の場合は売渡請求を行う。

所在不明者の扱い (3)

- ⑤ **公示による意思表示**：相続人不存在や解散状態の法人以外の所在不明者に**催告**するために「公示による意思表示」を用いる。所在不明者は、催告しても回答することはないため、同様の方法で、**売渡請求**を行う。なお、「不在者の財産管理人」の選任もできるが費用と時間がかかる。
- ⑥ **公示送達**：売渡請求を行っても、所在不明者が所有権移転登記手続きをすることはないため、公示送達により、所在不明者を相手方とする**所有権移転登記手続請求訴訟**を起こす。
- ⑦ **供託**：移転登記と土地売買代金の交付を引換給付とする判決になった場合は、売買代金の交付は「債務者が弁済を受領することができないとき」に該当するとして、供託すればよい。

公示による意思表示／公示送達

公示による意思表示（民法98条）

- ・所在不明者の最後の住所地の簡易裁判所に申し立てる。裁判所に掲示し、そのことが官報に掲載され、2週間経過すると所在不明者に催告書が到達したものとみなされる。→催告や売渡請求で用いる

公示送達（民事訴訟法110条、111条）

- ・相手方の住所、居所、その他の**送達**場所が不明のときに、裁判所の掲示場へ**訴状**を掲示する方法によって相手方が訴状等を了知する機会を与えられたものとみなし、これによって**送達**の効力を発生させることにする制度。→所有権移転登記請求**訴訟**で用いる。

送達

- ・**訴訟上の書類の内容を了知させる**ため、裁判所が当事者や利害関係者に、書類を交付あるいは送付すること。

抵当権の扱い

	参加者の抵当権	不参加者の抵当権
取壊し	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有権に設定された抵当権は、建物を取り壊すことによって土地に転写¹⁾。 ・抵当権者も特に異議申立てを行わないことが一般的。 	<ul style="list-style-type: none"> ・決議後に売渡請求を行い、参加者の側に所有権を移転させてから、抵当権者との交渉により、残債を敷地売却後の分配金から支払う²⁾ ³⁾などの約束をして、抵当権を消滅する。 ・抵当権者が抵当権消滅の交渉に応じない場合は、抵当権消滅請求（次からの2ページ参照）により、抵当権を消滅させる。
敷地売却	<ul style="list-style-type: none"> ・一般に、買主は抵当権付き土地の買取を嫌がるので、決議前から参加者自身で抹消しておく。 ・自身で抹消できない場合は、敷地共有者団体の資金から、敷地売却代金の分配金予定額を限度として立て替えてもらう²⁾。 ・決済時に分配金を抵当権者に支払い抹消する方法もある³⁾。 	

1) 転写：登記データを複写すること。

2) 分配金で相殺できない残債がある場合でも、その残債部分は、無担保債権としてもらうことで、抵当権自体は抹消することができる。

3) この場合、円滑かつ確実に抵当権を抹消するため、抵当権者が分配金を直接受け取る「代理受領」や、敷地共有者団体の代表などに抵当権抹消を委任する。委任内容は「抵当権者の交渉」と「抵当権抹消登記」。

抵当権消滅請求

- ・ 売渡請求により抵当権が設定された所有権を取得した者は、「①抵当権が設定された所有権を取得した価格」または「②自由に決めた金額」を指定して、必要書類を抵当権者に送付することで、抵当権消滅請求を行う（民法383条）。
- ・ 抵当権者が2ヶ月以内に抵当権実行による競売の申立てをしないときは、抵当権付き所有権取得者は、①または②を弁済または供託して抵当権を消滅させることができる（民法383条3号）。
- ・ 所有権に抵当権を設定した本人は、抵当権消滅請求はできないので注意（民法380条）。

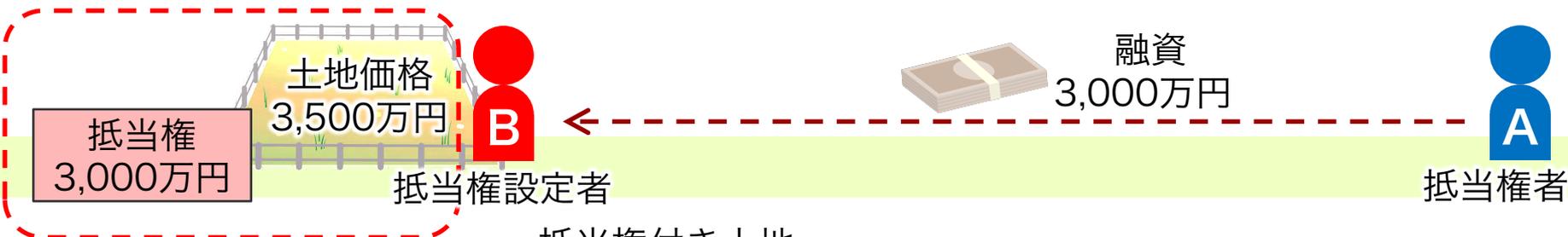
抵当権消滅請求

【参考】不動産流通研究所HP 不動産用語集 「抵当権消滅請求」
<https://www.re-words.net/yougo/1695/>

1



2



3

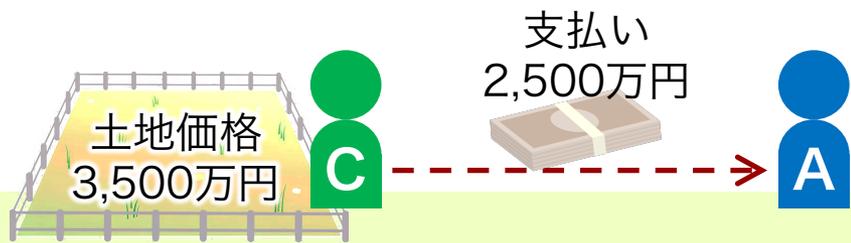


4

※抵当権消滅請求ができるのはCのみ。Bはできない。
請求金額は自由に設定可能。



5



賃借人の扱い

全部滅失の場合

- ・ 賃借する対象物がなくなるため、民法上の原則では、そこで賃貸借契約は終わりになる。賃貸借契約の条文にもそのように記載されている。

取壊し決議または全員同意で取り壊す場合

- ・ 賃貸人である区分所有者が、賃貸借契約の合意解約を行う。
- ・ 賃借人が立退料を管理組合に要求しても、対応してはいけない。

仙台では賃借人は積極的に立ち退いた

- ・ 賃借人による立退料要求はなかった。
- ・ 賃借人はいずれも、**義援金**や**被災者生活再建支援金**をもらい、家賃無料の**応急仮設住宅**（プレハブ仮設だけではなく、みなし仮設もあった）に入居することを選択して、積極的に立ち退いた。

義援金：被災者にお悔やみや応援の気持ちを込めて贈るお金。**被災者生活再建支援金**：住宅の被害程度に応じて支給する「基礎支援金」と、住宅の再建方法に応じて支給する「加算支援金」からなる。都道府県が拠出。

安全・確実な敷地売却の方法

- ・被災マンション法に定めがない
- ・複数の権利者の権利をどうやって売却するか

敷地売却方法

基本（個別に売却）

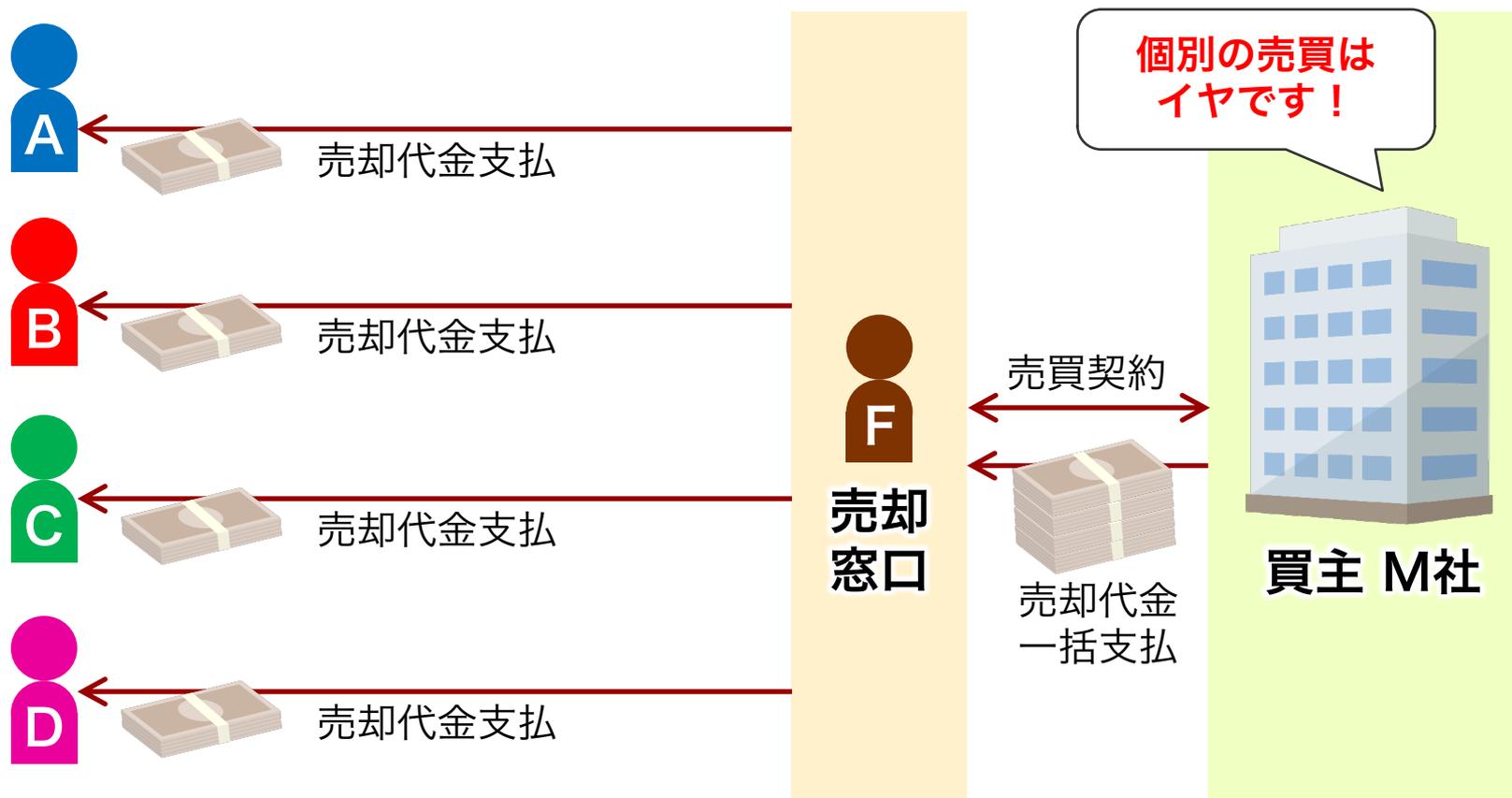
- ・ 敷地共有者が、買主に敷地共有持分を個別に売却する。
- ・ 例：4名の敷地共有者（A～D）。買主はM社。
- ・ 個別に売買契約を結び、共有持分移転登記手続を行う。
- ・ **敷地共有者にとっては**、他者の進捗と無関係に敷地売却を終了できるので、これが**望ましい**。
- ・ **買主にとっては**、敷地共有者が多い場合、個別に契約と登記手続きを行うことが**煩雑**であり、契約や登記手続きを行わない者の発生**リスクも大きい**。



敷地売却方法

売却窓口の一本化

- ・ 買主が個別売買を嫌がる場合は、個人や法人の売却窓口を設けて、売買契約（売却手続全般）と、売却代金の一括受け取りを担う。



敷地売却方法

売却窓口（集約先）は誰か

売却窓口	具体的な例	問題点
個人	<ul style="list-style-type: none"> 敷地共有者の誰か1人 敷地共有者団体の代表など 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地共有者が多い場合は、個人が売却窓口になると、1人で精神的・作業的負担を背負う可能性がある。
法人	<ul style="list-style-type: none"> 敷地売却目的の一般社団法人 →敷地共有者数名以上で設立 	<ul style="list-style-type: none"> 設立に手間がかかる

売却窓口の一本化

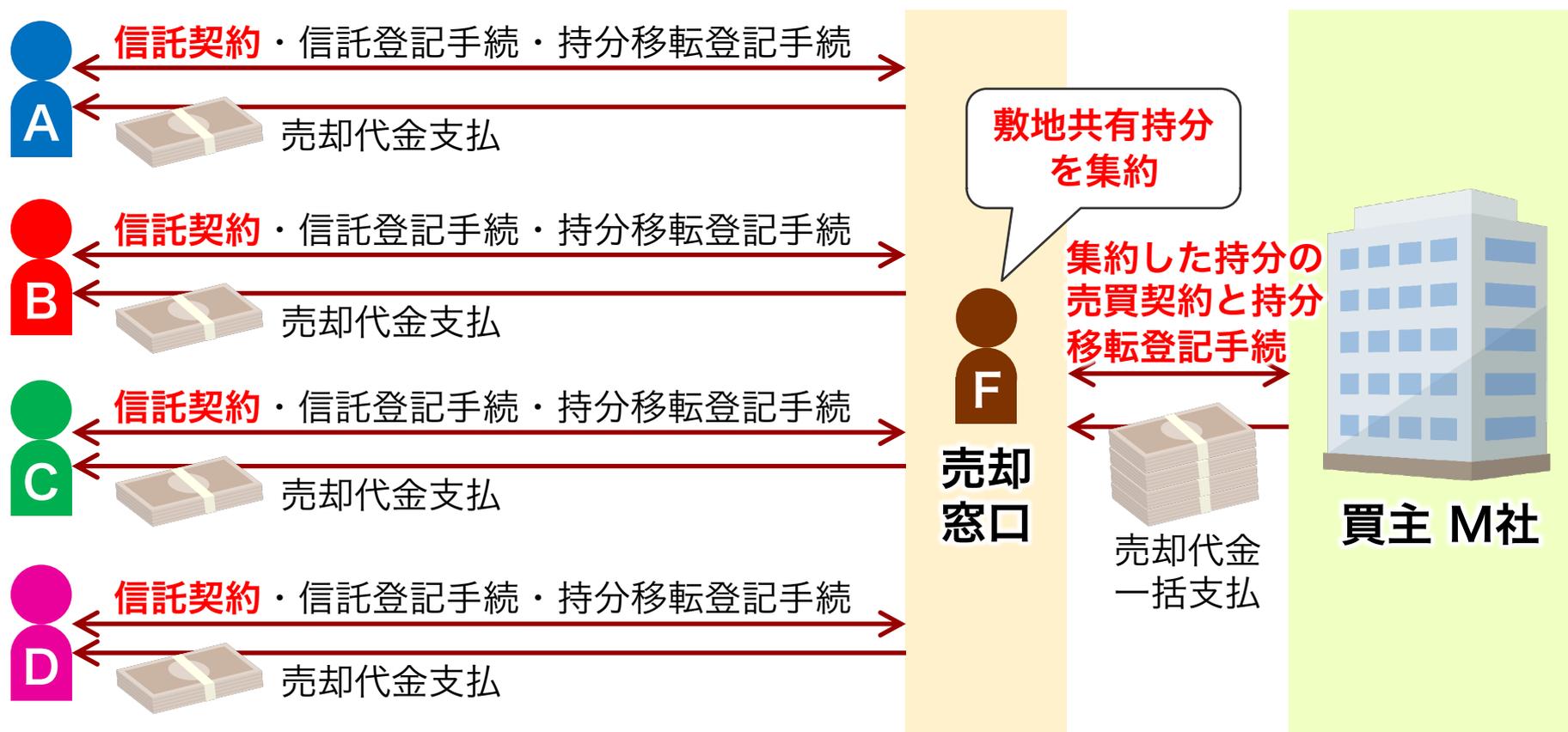
敷地共有者と売却窓口の契約方法	共有持分の集約	移転登記手続き
信託契約	する	集約した持分を窓口と買主
委任契約	しない	敷地共有者と買主

※一般社団法人の設立：設立には2名以上が必要。理事会設置の場合は理事3名と監事1名以上が必要。法人形態は、株式会社やNPO法人なども考えられるが、一般社団法人は認可が不要、定款の認証と登記だけで設立できるので、**他と比べて容易な方法**。設立から事業完了・解散までの**費用が比較的安価**。

敷地売却方法

信託契約による敷地共有持分の集約

- ・ 敷地共有者と窓口が**信託契約**を結ぶことにより、窓口に**敷地共有持分**が**集約**される。集約された持分の売却と移転登記手続きは窓口が行う。



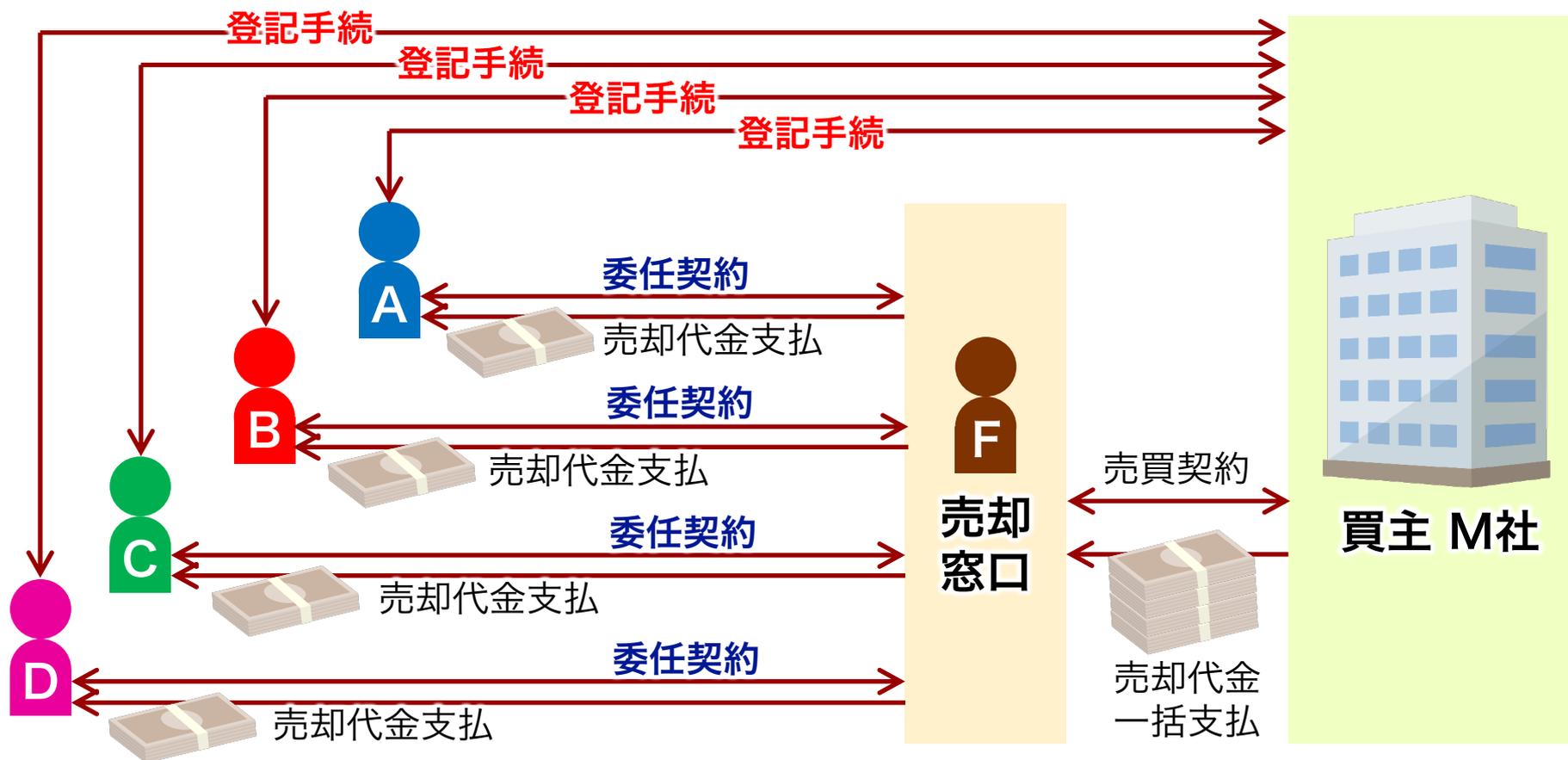
信託契約とは

- ・ 信託とは、「**信じて託す**」という言葉通り、**委託者**である敷地共有者が、**受託者**である売却窓口**に、敷地共有持分を移して、敷地売却**という目的のために管理・処分してもらうこと。
- ・ **受託者**は、信託不動産である持分を自由にできず、自己の利益でなく、信託目的に従って管理・処分を行う。
- ・ 信託登記後に敷地共有者が死亡しても、信託契約書に定めることにより、確実に敷地共有者全員の敷地共有持分を買主に移転させることができる。
- ・ しかし、信託契約を（敷地共有持分の集約を）、敷地共有者に強制することはできない。あくまでもお願いとなる。
- ・ そのため、**受託者**となる売却窓口は、個人でも法人でも、敷地共有者全員から信頼され、協力してもらえることが前提。
- ・ 抵当権付きの持分は信託契約ではなく売買契約で売却窓口が買い取り、抵当権抹消の交渉を抵当権者で行う。

敷地売却方法

委任契約（売却窓口を代理人とする土地売買のみの委任）

- ・ 敷地共有者と窓口が**委任契約**を結ぶ場合は、窓口には**敷地共有持分が集約**されない。敷地共有者が**個別に持分移転登記**を行う。



委任契約

- ・ 敷地共有者は、土地売却の手続き全般（買主との売買契約を含む）、および、買主からの代金一括受け取りについて、売却窓口となる個人または法人に**委任状を提出**する。
- ・ 敷地共有者全員の記名と、委任をうけた売却窓口1名（代理人）の署名押印により、敷地共有者全員と買主との間で、敷地の売買契約が行われる。
- ・ 売却窓口は、登記手続きの代理人になることはできない¹⁾ため、登記手続きは敷地共有者が個別に行います。

1) 代理人による登記申請も認められているが、本人の子どもや妻が代理で申請するなどに限られる。司法書士法3条、73条、78条では、報酬を得て代理申請を行う事や、何度も繰り返して代理申請を行うこと（反復継続）は司法書士だけができると定めている。

【参考】不動産流通推進センターHP <https://www.retpc.jp/archives/23779/>

朝日新聞運営「相続会議」HP <https://souzoku.asahi.com/article/14262729>

被災マンションの建物取壊し・敷地売却まとめ

被災マンション法の特別多数決議をする場合

- ・被災マンション法が難解。
- ・法律が定める手続きを、間違いなく、正確に行うことが大変。
→全員同意ができるならば、その方が時間的にも早い。
- ・期限内に行うのが大変（政令指定から取壊し1年、敷地売却3年）。
- ・決議後の非賛成者や行方不明者の対応、抵当権抹消作業が大変。

買主との売買契約

- ・敷地共有者が個別に買主と売買契約・移転登記手続きをするので煩雑。
- ・敷地共有者が多い場合は、売却窓口を設ける必要があるが、委任契約や信託契約は強要できない。かなり不安定。
- ・信託契約の場合は、社団法人を設立する手間がかかる。

建替え円滑化法の「マンション敷地売却決議」

※ 「被災マンションの建物取壊しと敷地売却マニュアル」の内容ではありません

建替え円滑化法の制定と改正

	震災・地震	被災マンション法	建替え円滑化法
1995年1月17日	阪神・淡路大震災		
1995年3月24日		公布・施行	
2002年6月19日		権利変換方式	公布
2002年12月18日			施行
2011年3月11日	東日本大震災		
2013年6月26日		改正法 公布・施行	
2014年6月25日		要除却認定・ マンション 敷地売却制度	法改正 公布
2014年12月24日			法改正 施行
2016年4月14日	熊本地震（前震）		
2016年4月16日	熊本地震（本震）		
2020年6月24日		特定要除却認定	法改正 公布
公布の日から 2年以内			法改正 施行予定

公布：成立した法律や政令を国民に周知すること。 施行：実際に効力が生じること。

建替え円滑化法正式名称：マンションの建替え等の円滑化に関する法律

マンション敷地売却決議

概要（ざっくり）

- ・ 特定行政庁に耐震性不足と認定（要除却認定）されると5分の4以上の賛成で、「**マンション（建物）と敷地**」を売却することができる。

もう少しだけ詳しく

- ・ 特定行政庁：**市町村や都道府県知事**。正確には「建築主事を置く地方公共団体およびその長」。
- ・ 耐震性不足：Is値0.6未満。震度6強以上で倒壊する危険性。
- ・ 5分の4以上：①区分所有者、②議決権、**③当該敷地利用権の持分の価格**の各5分の4以上。③に注意。
- ・ **敷地だけの売却ではない**ので注意。建物と敷地の一括売却。

マンション敷地売却の流れ



マンション敷地売却決議

除却の必要性に係る認定（円滑化法第102条、50ページ②）

- ・耐震診断により耐震性不足（Is値0.6未満＝震度6強以上で倒壊する危険性）との判定結果が出たマンションは、特定行政庁（市など）に申請し、「除却の必要性に係る認定」を受けることができる。
- ・昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたマンション（約106万戸と推計）の多くは、耐震性不足の可能性が高い。
- ・「除却の必要性に係る認定」を受けたマンションを「**要除却認定マンション**」という（第103条）。

マンション敷地売却決議（円滑化法第108条、50ページ④）

- ・要除却認定マンションの区分所有者は、①区分所有者、②議決権及び③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、要除却認定マンション（建物）及び敷地を売却の決議をすることができる。
- ・**敷地だけでなく建物も売却**。→「マンション（と）敷地」売却決議。

マンション敷地売却決議

買受計画（円滑化法第109条、50ページ③）

- ・マンション敷地売却決議では、決議内容に、買受人の名前と売却価格を示す必要がある。
- ・ここでは、①売却方法、②除却方法、③代替建築物の提供方法が適切であることが求められる。
- ・そのため、**買受予定者は買受計画を作成し、都道府県知事等の認可**を受けるとなっている。
- ・買い取った建物は、買受人が**必ず除却**する。**除却後の土地をどのように使うか**も明記する。

代替建築物の提供（円滑化法第110条第3号、第113条、国交大臣基本方針第8）

- ・買受人は、転出する区分所有者や借家人からの要請があれば、**転出先の住宅を紹介しなければならない**。
- ・一般的には、もとのマンションと同種同等の物件や不動産仲介業者を紹介することを想定している。

マンション敷地売却決議

容積率の特例（円滑化法第105条）

- ・耐震性不足マンションは、倒壊危険性の解消などの観点で緊急性が高いため、特定行政庁の許可により、**容積率制限を緩和**できる。
- ・総合設計制度のように、公開空地を設けなくても良い。代わりに、市街地の環境の整備改善に資すると審査で認められたものが許可される。
- ・多くの場合、現行の総合設計制度と同程度の緩和*。
- ・容積率の特例により、売却事業の実現性が高まる。また、より高額での売却が可能となる。

区域	割増容積率の最高限度**
環状7号線の内側の区域	基準容積率の0.75倍または300%のいずれか低い数値
上記以外の特別区の区域	基準容積率の0.5倍または250%のいずれか低い数値
その他の区域	基準容積率の0.5倍または200%のいずれか低い数値

*大塚浩・住本靖「新マンション建替え法逐条解説・実務事例」商事法務、p.158、2015年

**日下部理絵・本山千絵「マンション建替えがわかる本」学芸出版社、p.131、2015年

分配金取得手続

分配金取得計画（円滑化法代141条、第142条、50ページ⑦）

- ・ 組合員（区分所有者）ごとに取得する具体的な額などを定めた計画。
- ・ 計画の決定は、議決権の過半数の通常決議。
- ・ 決議後に都道府県知事の認可を受ける（問題がないか確認する）。
- ・ **借家人に対しては立退き補償金**が記載される。

借家人の立退き補償金（円滑化法第142条第1項第4号、第143条、50ページ⑦）

- ・ **公共性のための立退き**なので、**公共用地補償基準**（道路建設などの用地買収基準）に準じた額を支払う（143号2項3項）。
- ・ 補償金は、**権利補償**と**通損補償**からなる。
- ・ **権利保障**は、借家権の対価（143条2項）。
- ・ **通損補償**は、「通常生じるべき損失の補償」であり、**移転料**、**営業補償**、家賃差額など（143条3項）。

分配金取得手続

権利消滅期日（円滑化法第149条～153条、50ページ㊦）

- ・ 個別の権利（区分所有権、敷地利用権）は**権利消滅期日に組合に一括して移転、集約**される。所有権以外の**借家権や担保権（抵当権等）は、権利消滅期日に消滅**する。買受人（買主）へ抵当権等の付いていない権利を譲渡するための特別の措置。
- ・ 権利変換期日に建物は、組合の所有になるが、そのときには区分所有ではない単一の建物所有権となる（149条1項）。敷地利用権も同様に単一の土地所有権になる（149条2項）。
- ・ ただし、登記上は区分所有のままなので、組合は、区分所有を解消して単一所有にする登記申請をしなければならない（150条1項）。
- ・ また、権利消滅期日から単一所有にする登記までの間は、所有権移転や担保権設定などの登記は一切できない（150条2項）。
- ・ 組合は、組合員に対して**権利消滅期限日までに分配金を支払う**（151条）。賃借人に対する補償金支払いも同日まで（153条）。

分配金取得手続

- ・ **抵当権付き区分所有権の場合は、組合は分配金を供託する**（152条）。
 - 抵当権は消滅するため、抵当権者（お金を貸している人）は、抵当権設定者（お金を借りている区分所有者）が受け取る分配金に対して**物上代位**（＝分配金を差し押さえて債権の回収を図る）を行使することができる。
 - 分配金からの支払いを確実にして**抵当権者の権利を保護するため**、組合は分配金を供託所に供託することが原則となっている（152条が準用する76条3項、154条）。

マンション敷地売却の実態

敷地売却制度の実施状況（令和2年4月時点）

- ・ 要除却認定：24件、うち買受計画認定10件。

買受認定取得物件の概要

	所在地	建築年	築年数（認定時点）	敷地面積	従前戸数	除却後の土地利用
A	東京都 千代田区	1969年	築47年	約900㎡	34戸	再開発用地
B	東京都 中野区	1965年	築51年	約800㎡	25戸	マンション
C	東京都 千代田区	1971年	築47年	約250㎡	23戸	賃貸共同住宅
D	東京都 北区	1980年	築38年	約220㎡	11戸	マンション
E	東京都 新宿区	1963年	築56年	約300㎡	33戸	マンション
F	千葉県 船橋市	1966年	築53年	約9,500㎡	120戸	戸建て住宅
G	東京都 港区	1969年	築50年	約600㎡	154戸	マンション
H	東京都 港区	1978年	築41年	約340㎡	59戸	オフィスビル
I	福岡県 福岡市	1972年	築47年	約1,480㎡	90戸	マンション
J	東京都 千代田区	1962年	築57年	約200㎡	9戸	駐車場

【出典】国土交通省「マンション敷地売却事業の活用状況」PDF

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001404908.pdf>

被災法／円滑化法の違い

結論

- ・被災マンション法の敷地売却と、円滑化法のマンション敷地売却は、大きく内容が異なっている。
- ・円滑化法は、耐震性不足のマンションを国の支援のもとに取り壊すことが目的であるため、安全かつ確実に実施するための、様々な公的サポートが用意されている。

被災法／円滑化法の違い

決議

	被災マンション法 取壊し決議→敷地売却決議	建替え円滑化法 マンション敷地売却決議
決議の前提	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模一部滅失（取壊し決議） ・ 取壊し決議か全員同意で建物解体（敷地売却決議） ・ 被災原因の災害が政令指定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性不足（要除却認定） ・ 買受計画の認定
決議の回数	2回 （取壊し決議、敷地売却決議）	1回
決議の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物取壊し（取壊し決議） ・ 敷地売却（敷地売却決議） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物と敷地の売却
決議要件	以下の各5分の4以上の賛成多数 取壊し：①区分所有者 ②議決権 敷地売却：敷地共有持分の価格割合	以下の各5分の4以上の賛成多数 ①区分所有者 ②議決権 ③当該敷地利用権の持分の価格

被災法／円滑化法の違い

権利関係

	被災マンション法 取壊し決議＋敷地売却決議	建替え円滑化法 マンション敷地売却決議
法が定める 権利集約組織	・ なし （権利を集約する場合は、一般社団法人を任意で組織する）	・ マンション敷地売却組合
権利集約方法	・ 一般社団法人へ 信託契約 （任意）	・ 権利消滅期限日に 自動的に集約
集約組織への 移転登記手続	・ 各敷地共有者が売却窓口である社団法人等と個別に行う	・ 組合のみで行うことができる
借家人 への 対応	・ 借家人 自ら進んで立ち退く （支援金・災害公営住宅等支援が充実）	・ 権利消滅期限日に 借家権は消滅 ・ 組合から 立退き補償金の支払い
抵当権の抹消 (参加者*)	・ 取壊しでは土地に転写 ・ 敷地売却までに 自分で抹消 ・ 残債が多い場合は敷地共有者団体に立て替えてもらい分配金と相殺 ・ または分配金を債権者が代理受領	・ 権利消滅期限日に 抵当権は消滅 ・ 物上代位のため組合は分担金供託
分配額の 算定方法	・ 敷地共有者の持分割合に従う	・ 基準は持分割合でも評価額でもどちらでも構わない。

*非参加者の抵当権は、両法ともに、売渡請求によって権利を移転させてから抵当権消滅請求。

被災法／円滑化法の違い

行政の関与

	被災マンション法 取壊し決議→敷地売却決議	建替え円滑化法 マンション敷地売却決議
行政の認可	不要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要除却認定（特定行政庁） ・ 買受計画（知事） ・ マンション敷地売却組合（知事） ・ 分配金取得計画（知事）
行政支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却費（公費解体） ・ 仮居住費（災害公営住宅） ・ 生活再建支援金 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 容積率緩和 ・ 資金の融通等（第162条） →耐震診断に対する補助 →マンション建設に対する補助 →税制上の特例

その他

	被災マンション法 取壊し決議→敷地売却決議	建替え円滑化法 マンション敷地売却決議
転出先	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自分で探す 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要請があれば、認定買受人が旧住宅と同種同等の物件や不動産仲介業者を紹介する

建替え円滑化法改正（令和2年）

要除却認定①～⑤、特定要除却認定①～③（第102条2項）

- ① **地震**に対する安全性が不足するもの（既存）
- ② **火災**に対する安全性が不足するもの（新設）
- ③ **外壁剥落**により周辺に危険を生ずるおそれがあるもの（新設）
- ④ 給排水等の**配管設備の劣化**により著しく衛生上有害となるおそれがあるもの（新設）
- ⑤ **バリアフリーに問題**があるもの（新設）

- ・ **特定要除却認定（①～③）がマンション敷地売却決議の対象。**
- ・ 要除却認定（①～⑤）は建替えや敷地売却における容積率緩和の対象。
→④と⑤は建替え決議における容積率緩和の対象。

ご清聴ありがとうございました。

パネルディスカッション

**建物取壊し・敷地売却事例から学ぶ
管理組合が備えておくべきこと**

パネリストのみなさん

萩原 孝次 氏 (マンション管理士・宅建士 / 仙台市勤務)

高橋 悦子 氏 (マンション管理士・宅建士 / 仙台市勤務)

田中 昌樹 氏 (大和ライフネクスト株式会社・マンション
みらい価値研究所 / 東京都勤務 /
熊本取壊し・敷地売却マンションを支援)

藤野 雅子 氏 (マンション管理士・研究者 / コミ研理事 /
福岡市勤務 / 熊本被災マンションを支援)

お話いただく内容2点

1) 被災マンション支援の経験で特に感じられた問題

2) 管理組合として備えておくべきこと

萩原さんメモ

- ・被災という**特殊な条件下**である
→公費解体、みなし仮設住宅など、**災害関係の支援制度との絡み**が問題
- ・多様な選択肢の中でどのように合意できるか
→意見がわかれると**どの道も選択できなくなる**
- ・被災マンション法の決議の後の手続き、特に敷地売却の手続きが、法に定められていない。
→円滑化法の組合認可、分配金取得計画認可のような**事業法の不備**
- ・（単独の）専門家の支援はあてにならない
→多様な分野からなる**専門家チームが重要**
- ・被災マンション法の経験は仙台や熊本 → **関東の場合はどうなるか？**

悦子さんメモ

日頃の管理が大事

- ・ **所有者の連絡先の確認**

→高経年マンションは相続発生している戸数がある。

- ・ 多額の滞納金

→敷地売却の費用入金まで、多額滞納者からの入金なし

→**組合財産の分配ができない**

- ・ 担保権（抵当権・差し押さえ）の問題

- ・ どんな議案にも反対する「**内部対立勢力**」の問題

被災時だったからできたこと

- ・ 地震保険と公費解体があり「建物取壊し」ができた。

→**平時ならどうなったのか？** 問題提起

田中さんメモ

売却か改修で判断が難しかった

- ・構造の専門家に「直せる」と言われたが、改修費用は高額だった。
- ・だんだんと意見がまとまっていった。その過程は？

敷地の権利関係が未解決や複雑だと売却できない

- ・平時から時間をかけて解決しておくべき。

コミュニケーションが難しい権利者

- ・いると全員同意はかなり困難。いなかったから全員同意ができた。

取り壊しも売却も全員同意。リスクを取ることも重要。

- ・しかも、公費解体すら選ばず、自費解体→公費助成の流れ
- ・事業法をつくれという意見があるが、行政が関与すると時間がかかる
- ・**全員同意ができるなら、被災マンション法も使わず、社団もつukらない方が早い。**

藤野さんメモ

復旧工事推進決議から建物取壊し決議に方向転換した事例

- ・ 締切日ぎりぎりに全員同意の公費解体申請
- ・ そこから弁護士、司法書士、売買コンサルに入ってもらってチームで敷地売却まで実施
- ・ 混乱の原因は某団体の関与？

備えておきたいこと

- ・ 区分所有者全員の連絡先把握
- ・ 契約締結の基本は省略してはいけない
- ・ 理事会検討→総会承認を得て進める
- ・ 計画的にすすめる
- ・ 合意形成は専門家チームのサポートが必要
- ・ 選択肢を提示できるコンサルを選ぶ

ディスカッションメモ

① 平時の権利関係整理

- ・ 建物の権利と、敷地の権利がずれている。
- ・ 平時から解決しておきたいが、はたして可能か？
 - 自分が理事長の時にはやりたくない？
 - 触れないことで平穏な日常が保たれている？

② 全員同意のリスク

- ・ リスクを取ってでも、全員同意を目指した方が良い（田中氏）
 - 被災マンション法がなければ、全員同意しかありえず、公費解体に間に合わないリスクを回避することはできない。
 - 多様な選択肢を用意することで、リスクを取る／回避するの判断が可能になる。
- ・ リスクを取る／回避するの判断（合意）は、誰がどのように行うのか。

ディスカッションメモ

③ 事業法の必要性

- ・ 事業法の制定自体を目標にするのはちょっと違うのでは（田中氏）。
→ 選択肢を増やす程度の認識でよい（田中氏）

④ 非賛成者とは？

⑤ 理事長の苦勞、支援専門家の苦勞は何か？

- ・ 組合員の精神的不安定→客観的、理性的判断の欠如
- ・ 厳しい正論 vs 甘くてが実は怪しい内容

⑥ 外部からの妨害者

- ・ 混乱に乗じて介入してくる者。

⑦ マンション建替え事業経験者からのコメント

- ・ 佐藤和織さん（コミ研理事）