新たな老朽化マンションの再生促進策（案） ③マンション敷地売却と建替え制度との比較

マンション敷地売却制度（案）

耐震性不足の認定（要除却認定）

■マンション管理者等からの申請に基づき、耐震性不足の客観的基準により特定行政庁が認定

買受計画の認定

■マンションの買受け・除却、代替住居の提供・あっせんを内容とする買受計画を、買受人（デベロッパー）が都道府県知事等に申請

マンション敷地売却決議

■区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各4／5以上の多数で決議
■売却の相手方、売却代金、分配金の算定方法を決議

マンション敷地売却組合の設立認可

■決議合意者の3／4の同意で認可申請

反対区分所有者への売渡し請求

■反対区分所有者から、組合が時価で買取り

分配金取得計画の決定・認可

■区分所有者は権利消滅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

■期日において権利が一斉に変動。担保権・借家権は消滅

買受人にマンションと敷地を売却

建物の除却（都道府県知事等の監督）

マンション建替法の建替え

建替え決議（区分所有法62条）

■区分所有者及び議決権の各4／5以上の多数で決議
■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を決議

マンション建替組合の設立認可（マン建法9条）

■決議合意者の3／4以上の同意で認可申請
■デベロッパーも組合に参加（参加組合員）

反対区分所有者への売渡し請求（マン建法15条）

■反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・認可（マン建法55条～）

■従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
■申出による転出者は期日までに補償金を取得
■居住者は組合が通知した期限までにマンションを明渡し

組合がマンションの権利を取得（マン建法71条）

■期日において権利が一斉に変動

建替事業
（都道府県知事等の監督（マン建法97条～））

区分所有法の建替え

※下記の建替え方式以外に、全員同意による建替事業もある。

反対区分所有者への売渡し請求
（区分所有法63条）

■反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

区分所有権の売却

■個々の区分所有権を通常の売買契約で事業者（デベロッパー）に売却
⇒ 事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得（従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり）

建替事業