

# マンション敷地売却制度

耐震性不足の認定を受けたマンションに限定された制度です。

「マンション敷地売却決議」により、買受人（デベロッパー等）に土地と建物を一括して売却、買受人が建物の除却や新たな建物の建築を行い、区分所有者は買受人の建てた建物の購入等、新たな住まいを選択します。

区分所有者だけでは困難な建替え事業をデベロッパー等が中心に進めることで、負担軽減や時間の効率化を図ることが可能です。

## 01 「建替え・敷地売却」の検討開始

- ・大規模修繕や改修等も併せて比較検討
- ・検討組織の設置

## 02 売却推進決議

- ・「管理組合として、敷地売却の決議の合意に向け必要な手続きを進めていく」旨の決議
- ・具体的な売却事業への計画、行政協議

## 03 除却に必要性に係る認定（耐震性不足の認定）

- ・管理者等の申請で、耐震診断の結果により特定行政庁が認定
  - 買受計画の認定 ※デベロッパー等が申請
  - ・マンションの買受・除却、代替建築物の提供・斡旋を

## 04 マンション敷地売却決議

- ・組合員及び議決権総数の4 / 5以上の賛成により決議
- ・買受人となるべき者（デベロッパー等）、売却代金の見込み額、分配金の算定方法を決議

## 05 マンション敷地売却組合の設立認可

- ・定款及び資金計画を定め、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3 / 4以上の同意を得たうえで、都道府県知事等の認可により組合設立

## 06 組合から敷地売却不参加者への売渡請求

- ・組合は、敷地売却不参加者に対して、組合設立後2ヶ月以内に、売渡請求権を行使することができる

## 07 分配金取得計画の決定・認可

- ・総会決議を経て都道府県知事の認可により分配金取得金額を定める
- ・組合は区分所有者に対し権利消滅期日までに分配金を支払い

## 08 組合がマンションと敷地の権利を取得

- ・権利消滅期日において敷地に関する個別の権利は消滅し、マンション敷地売却組合の所有となる

## 09 買受人にマンションと敷地を売却、敷地売却組合の解散

- ・組合から買受人に権利が移転

## 10 買受人による、建物解体・再建マンション等を建設

- ・組合から買受人に権利が移転

希望者は再建マンションに再入居