

団地型マンション再生のための 敷地分割ガイドライン

令和3年12月

国土交通省

目 次

1. ガイドラインの概要.....	1
(1) ガイドラインの目的.....	1
(2) ガイドラインの位置付け.....	1
(3) 本ガイドラインで対象とする団地型マンション.....	2
(4) ガイドラインの構成.....	5
2. 敷地分割の基本プロセス.....	7
2-1. 準備段階.....	7
(1) 勉強会の発足.....	7
(2) 情報の収集.....	7
(3) 基礎的検討.....	8
(4) 管理組合における再生等検討の着手の合意.....	8
2-2. 検討段階.....	11
(1) 管理組合における検討組織の設置.....	11
(2) 専門家（コンサルタント等）の選定.....	12
(3) 現状把握.....	15
(4) 総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断.....	22
(5) 敷地分割方針の決議.....	26
2-3. 計画段階.....	28
(1) 管理組合における計画組織の設置.....	28
(2) デベロッパー等の選定.....	29
(3) 特定要除却認定申請等のための決議.....	30
(4) 除却の必要性に係る認定.....	31
(5) 敷地分割決議.....	35
2-4. 敷地分割段階.....	41
(1) 敷地分割組合の設立認可.....	42
(2) 敷地権利変換計画の決定・認可.....	47
(3) 敷地権利変換計画に基づく清算.....	52
(4) 敷地分割、組合の解散.....	53
(5) 旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立.....	54

注：本ガイドラインで用いる用語について

○本文中、次の法令等については、以下のように記載しています。

- ・「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は「マンション建替円滑化法」と略記し、その条文の引用にあたっては、円法〇条〇項と記しています。
- ・「建物の区分所有等に関する法律」は「区分所有法」と略記し、その条文の引用にあたっては、区法〇条〇項と記しています。
- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」は「耐震改修促進法」と略記しています。

○管理組合の総会については、区分所有法では「集会」と表現しますが、マンション管理や団地の管理においては「総会」という表現が一般的に使われているため、本ガイドラインでは、法律の規定を引用する場合を除き「総会」と表現しています。

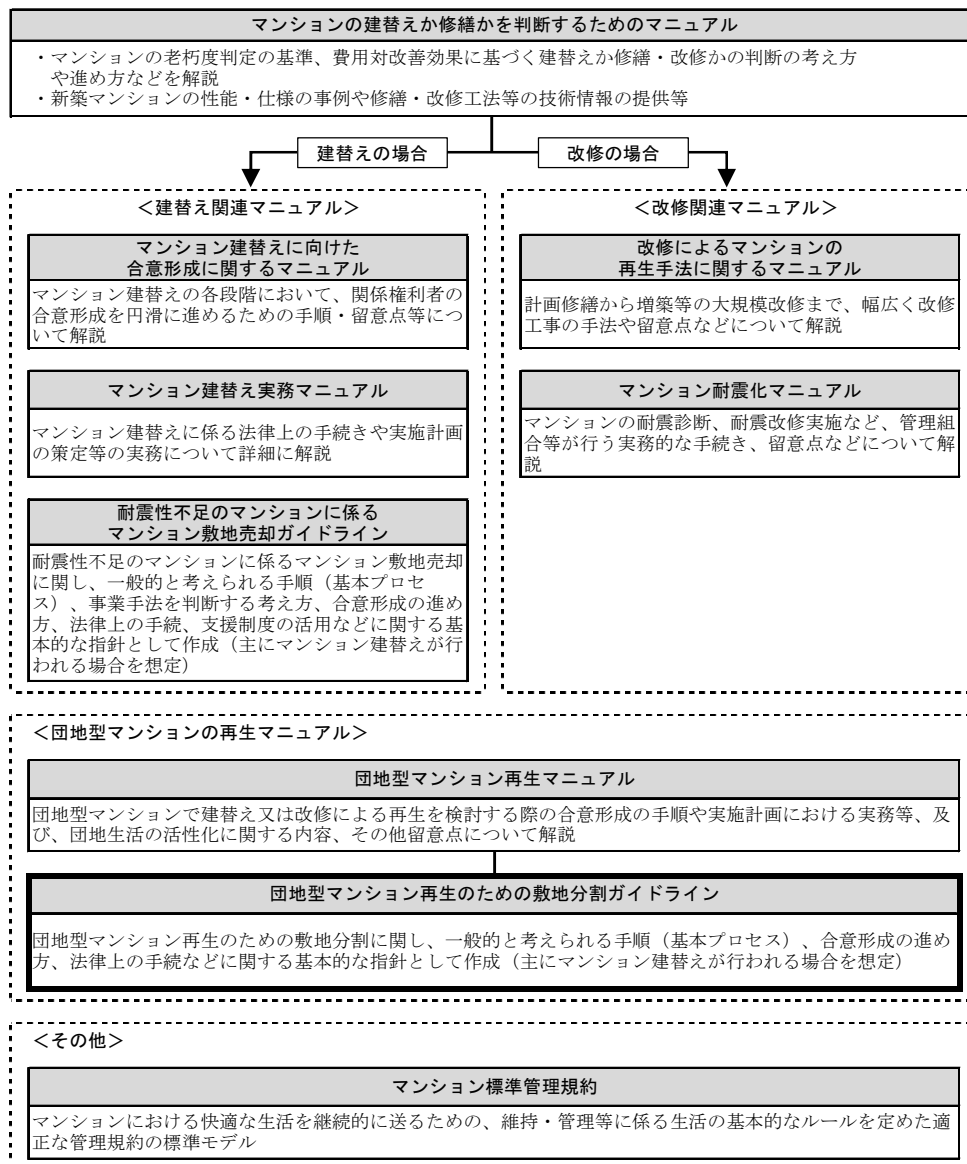
1. ガイドラインの概要

(1) ガイドラインの目的

- ・敷地分割が必要とされる団地型マンションにおいて、除却マンション敷地の団地建物所有者と非除却マンション敷地の団地建物所有者の相互間の衡平を確保し、敷地分割事業の円滑な推進が図られるよう、敷地分割事業の手順と事業を円滑に推進するために必要な取決め事項等を示すものです。

(2) ガイドラインの位置付け

- ・国土交通省がこれまで作成しているマンション再生関連のマニュアル等を参照・活用することを前提として、団地型マンション再生のための敷地分割事業（敷地分割後、主に建替えが行われることを想定）において、一般的と考えられる手順（基本プロセス）、合意形成の進め方（衡平性の考え方）、法律上の手続き等に関する基本的な指針として作成したものです。



(3) 本ガイドラインで対象とする団地型マンション

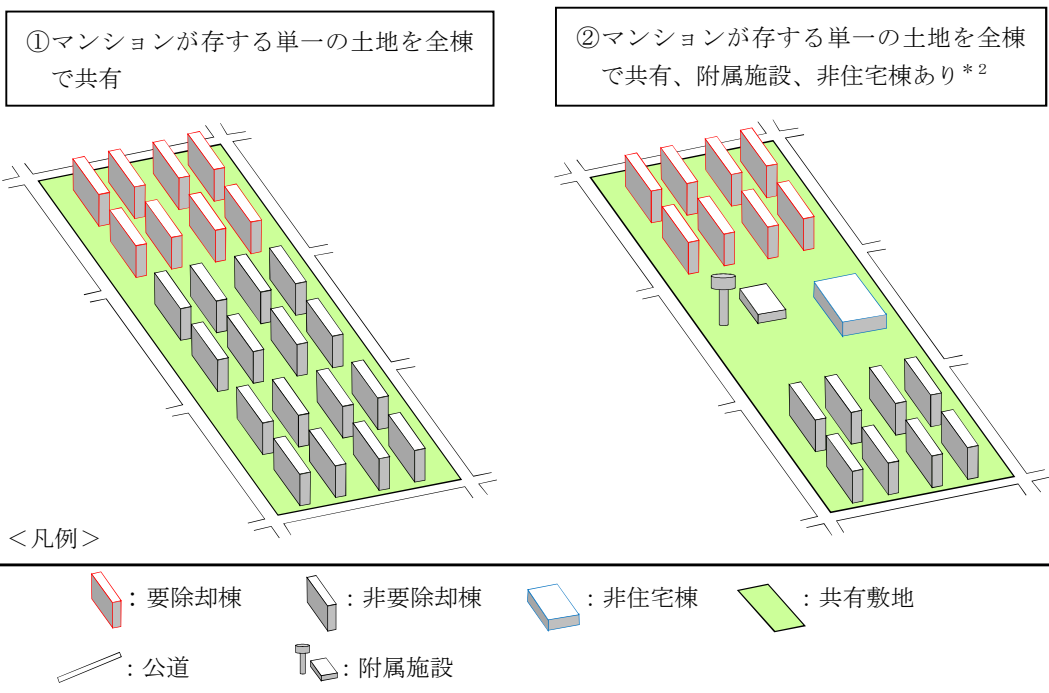
・敷地分割事業においては、以下に掲げる全ての要件を満たす団地型マンションが対象となります。

- 団地内建物の敷地又はその借地権が団地建物所有者全員のみのもので共有であること*1
- 当該共有敷地上にある複数棟の建物のうち、少なくとも1棟はマンションであること
- 当該共有敷地上にあるマンションのうち、少なくとも1棟は特定要除却認定マンション（『2-3（4）除却の必要性に係る認定』参照）であること

*1：敷地権の登記がされる以前（昭和59年1月1日以前）に供給された団地では、区分所有者と土地共有者が異なるケースがあるので注意が必要です。

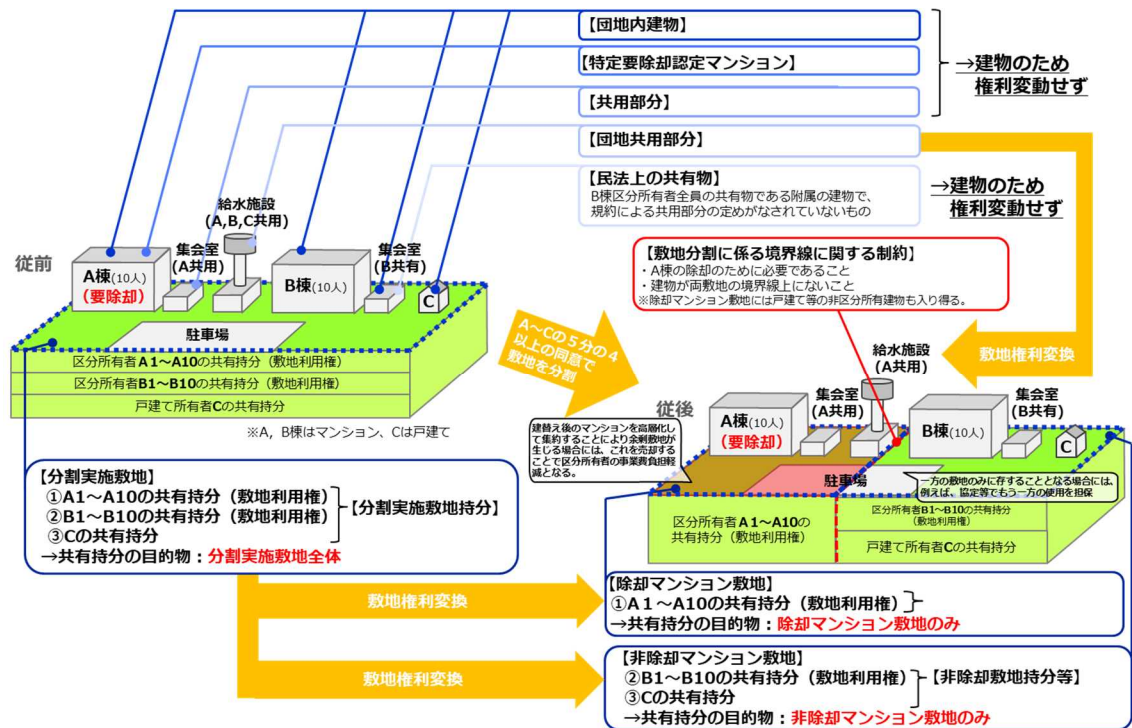
◆本ガイドラインで対象とする主な団地型マンションのタイプ

・本ガイドラインにおいて想定している団地型マンションのタイプと、敷地分割の概念図を次に示します。本ガイドラインでは、マンション標準管理規約（団地型）でモデルとしている団地内の土地全体を全棟で共有している形態の団地を対象とするとともに、便宜上、従前の団地が敷地分割によって複数の団地に分割することを想定しています（円法では、敷地分割によって団地と1棟のマンションとに分かれるパターンや、団地と戸建て等の非区分所有建物とに分かれるパターンも許容しております）。なお、これらの例に該当しない複雑な権利形態等の団地型マンション（本節で後述する「団地型マンションとは」参照）については、専門家の協力や認可権者との十分な協議等を行った上で、敷地分割事業の適用の可能性について検討する必要があります。



*2：附属施設が単棟建物として団地建物所有者全員の共有名義で登記され、その後、団地共用部分の登記がされなかったものは、中古流通等の際に当該建物の共有持分の移転登記がなされていない（登記漏れ）可能性があるので注意が必要です。

＜敷地分割の概念図＞



◆団地型マンションの主な管理方式

- ・団地型マンションでは、団地内の共有の土地や附属施設及び区分所有建物の管理を行うために、団地内の建物所有者による団地管理組合を構成することができます。
- ・団地型マンションの主な管理方式としては、マンション標準管理規約(団地型)*³に準拠して、区法第68条に基づき、団地内の全ての区分所有建物を団地管理組合が一元的に管理する「全棟一括管理方式」と、マンション標準管理規約(単棟型)(以下「標準管理規約(単棟型)」という。)に準拠して、各棟の区分所有建物については各棟の管理組合が管理し、団地内の共有の土地や附属施設については団地管理組合で管理する「各棟管理方式」がありますが、その中でも、「全棟一括管理方式」のものが最も多く代表的な管理方式と言えます。また、その他に団地全体と各棟のどちらにも管理組合が設けられていない等の団地も見られます。
- ・敷地分割事業では、団地型マンションの管理方式によって、事業を進めていく上での合意形成に係る手続きや、事業資金の拠出方法等に違いが生じてきますので、当該事業の検討にあたっては、管理方式がどのようになっているのかを把握しておくことが必要です。ちなみに、敷地分割事業を円滑に進める上では、「全棟一括管理方式」が最も適していると考えられますので、そうでない団地型マンションにおいては、予め「全棟一括管理方式」としておくことが望ましいと考えられます。
- ・なお、本ガイドラインでは、団地型マンションが「全棟一括管理方式」であることを前提に説明することとし、必要に応じて、その他の管理方式の場合の留意事項について補足します。

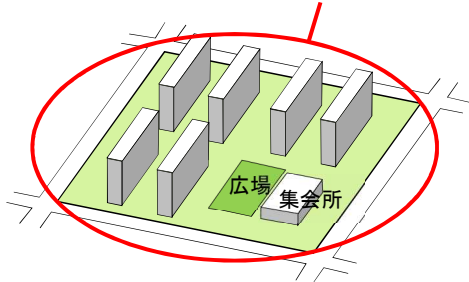
* 3 : マンション標準管理規約(団地型)は、平成9年に公表されたものであり、それ以前に分譲

された団地型マンションでは単棟型規約（標準管理規約（単棟型））に準拠している場合が多いことに留意が必要です。

①全棟一括管理方式

団地内の共有の土地や附属施設及び団地共用部分のほか、各棟の建物（区分所有建物全部）についても団地管理組合で一元的に管理する方式です。

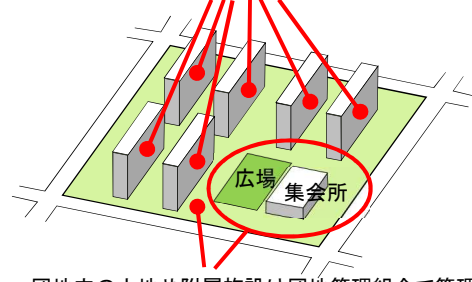
団地管理組合で一元的に管理



②各棟管理方式

団地内の共有の土地や附属施設及び団地共用部分については団地管理組合で管理し、団地内の各棟の建物については、各棟の管理組合で管理する方式です。

各棟の管理組合でそれぞれの棟を管理

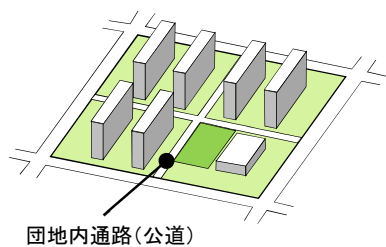


団地内の土地や附属施設は団地管理組合で管理

備考：団地型マンションとは

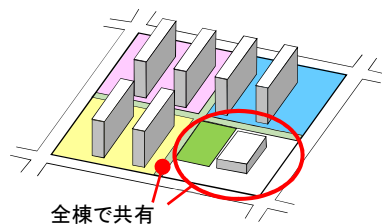
- ・「団地」及び「マンション」とは次のものを指します。
 - 団地：一団地内に複数の建物があり、その団地内の土地または附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属しているもの。
 - マンション：二以上の区分所有者がいる建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの。
- ・「団地型マンション」とは、上記の「団地」と「マンション」の両方の定義を満たすもので、一団地内にある複数の建物のうち1棟でもマンションがある場合は、「団地型マンション」に該当します。
- ・上記の定義に該当する団地型マンションには様々なタイプがあり、先に示した本ガイドラインで対象とするタイプ（単一の土地を全棟で共有）のほか、複数の土地を全棟で共有するが団地内に公道が存しているタイプ（例①）や、複数の土地を各々の土地に存する棟で共有し、団地内通路や施設等を全棟で共有しているタイプ（例②）等があります。

例①：マンションが存する複数の土地を全棟で共有、団地内に公道が存在



団地内通路（公道）

例②：マンションが存する複数の土地を各々で共有、団地内通路及び施設を全棟で共有



全棟で共有

(4) ガイドラインの構成

- ・敷地分割の基本プロセスとしては、主に団地全体の再生に係る検討局面（「2-1. 準備段階」、「2-2. 検討段階」）と、敷地分割の実施に向けた検討局面（「2-3. 計画段階」、「2-4. 敷地分割段階」）の2つの局面及び4つの段階に分けることができます。団地全体の再生に係る検討局面では、団地の再生にあたり敷地分割が必要かどうかの検討を行い、敷地分割の実施に向けた検討局面では、敷地分割線の設定及び敷地分割の実施に必要な手続きに係る事項の検討等を行います。
- ・本ガイドラインでは、基本プロセスの主な段階を基本として、さらに分かり易いように詳細な区分を行い、各項目における説明（コメント）を示すとともに、参照すべき法令やマニュアル等の該当箇所も合わせて記載しています。

<敷地分割の基本プロセス（ガイドラインの構成）>

局面区分	中見出し	小見出し・概要
団地全体の再生に係る検討局面	2-1. 準備段階	(1) 勉強会の発足 <ul style="list-style-type: none"> ・理事会や一部の有志による自主的な勉強会の開催 (2) 情報の収集 <ul style="list-style-type: none"> ・団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）に関する情報の収集、専門家等への相談 (3) 基礎的検討 <ul style="list-style-type: none"> ・団地再生の基本的イメージをつかむための検討 (4) 管理組合における再生等検討の着手の合意 <ul style="list-style-type: none"> ・検討組織の設置や検討資金の拠出方法についての決議
	2-2. 検討段階	(1) 管理組合における検討組織の設置 <ul style="list-style-type: none"> ・再生検討委員会等の設置、団地再生の正式な検討の開始 (2) 専門家（コンサルタント等）の選定 <ul style="list-style-type: none"> ・専門家の選定、専門家の協力を得ながらの検討 (3) 現状把握 <ul style="list-style-type: none"> ・建物老朽度の判定（耐震診断等）、改善要求水準の設定 (4) 総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断 <ul style="list-style-type: none"> ・団地再生手法の総合的な検討、敷地分割の必要性の確認 (5) 敷地分割方針の決議 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割に向けて本格的な検討を行う旨の決議
敷地分割の実施に向けた検討局面	2-3. 計画段階	(1) 管理組合における計画組織の設置 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割検討委員会等の設置 (2) デベロッパー等の選定 <ul style="list-style-type: none"> ・事業協力者等となるべきデベロッパー等の選定 (3) 特定要除却認定申請のための決議 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割決議に向け必要な手続きを進めていく旨の決議 (4) 除却の必要性に係る認定

		<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却する必要がある旨の認定の申請 (5) 敷地分割決議 ・ 敷地分割の実施に向けた法定手続き（敷地分割決議）の実施
	<p>2 - 4 . 敷 地 分 割 段 階</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地分割組合の設立認可 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地分割組合の設立認可の申請、認可基準 (2) 敷地権利変換計画の決定・認可 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地権利変換計画の申請、認可基準 (3) 敷地権利変換計画に基づく清算 <ul style="list-style-type: none"> ・ 清算金の徴収又は交付 (4) 敷地分割、組合の解散 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地権利変換後の土地及びその権利についての登記、敷地分割組合の解散 (5) 旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立 <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧団地管理組合の解散集会、修繕積立金等の清算、新たな団地管理組合の設立準備

2. 敷地分割の基本プロセス

2-1. 準備段階

(1) 勉強会の発足

- 理事会や一部の区分所有者が団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）を発意し、他の区分所有者へ呼びかけを行い、これに賛同する有志が集まって、団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）に関する自主的な勉強会を開始します。

<コメント>

- ・勉強会の発足の目的は、団地型マンションの再生に向け、団地管理組合として正式に検討を行うべきことを提起することです。
- ・このため、団地再生に向けた正式な検討を始める前に、まずは理事会や有志によって修繕・改修/建替え/敷地売却といった幅広い再生手法について基礎的な検討を行います。
- ・建替え/敷地売却を念頭に置いた検討を行う場合には、準備段階から団地全体を対象として基礎的な検討を行うことが望ましいと考えられます。なお、各棟が団地管理規約の管理対象となっていない（全棟一括管理方式ではない）場合には、各棟の理事会の主導の下で勉強会を立ち上げ検討を行う場合も考えられますが、このようなケースでは各棟の検討について団地全体で十分に調整を図ることが必要となります。

<参照資料>

- ・「団地型マンション再生マニュアル」（第2部 第1章 1-1）
- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（ステップI-[1]）

(2) 情報の収集

- 勉強会では、団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）に関する情報について、既存資料や先行事例の収集などを行います。
- この他に、専門家等に相談して、専門的な観点からの情報提供を求めることも考えられます。

<コメント>

- ・情報の収集では、団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）の方法や進め方、これまでの事例、法規制、支援制度など基礎的な情報について、勉強会に参加している区分所有者で幅広い情報源にあたり収集します。
- ・有志の勉強会の段階で、具体の作業を依頼するなどして専門家に過度の負荷をかけたたり、報酬等のやりとりが生じてしまうのは、（団地再生を希望しない者から後に）問題視される場合もあるため、十分注意する必要があります。
- ・理事会の主導の下で立ち上げた勉強会の場合は、組合予算から情報収集や検討活動に要する費用の拠出が可能と考えられます。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（ステップI-[2]）

(3) 基礎的検討

- 収集した基礎的情報を参考にして、どのような団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）ができそうなのか、基本的なイメージをつかむための検討を行います。

<コメント>

- ・基礎的検討では、大まかにどのような計画が可能か、どのくらいの費用負担が発生するのかといった点についてもイメージをつかんでおくことが望ましいものと考えられます。
- ・検討状況については、適宜、理事会や全ての区分所有者に周知することが大切です。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（ステップⅠ-[3]）

(4) 管理組合における再生等検討の着手の合意

- 勉強会での成果を示して、団地管理組合として団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）を正式に検討してみてもどうかという問題提起を、勉強会から理事会に対して行います。
- 理事会は、団地管理組合として団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）を検討することの必要性を認めた場合、勉強会の成果を取りまとめて、団地管理組合の総会における議案として、検討を必要とする理由等を示した上で、検討組織の設置や検討資金の拠出方法について提起します。
- 総会において議決されると、団地管理組合として団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）を検討する段階に進みます。

<コメント>

- ・団地管理組合として団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）の検討を行うことについて、議案として議決すべき事項は、「検討組織の設置に関する事項」と「検討資金の拠出に関する事項」となります。
- ・検討組織については、団地管理組合の理事会の諮問機関として設置されることが一般的と考えられますが、団地管理組合がない場合には、各棟の理事会の諮問機関として設置されることとなります。また、全棟一括管理でない場合においても、団地管理組合がある場合には、全棟一括管理の場合と同じく、団地管理組合の理事会の諮問機関として検討組織を設置することが一般的と考えられます。
- ・検討資金の拠出については、通常、団地全体で検討組織を設置し検討資金を拠出することが一般的と考えられますが、団地管理組合がない場合には、検討組織の位置づけと検討資金の拠出方法について団地全体で十分に調整を図る体制が別途必要となります。
- ・また、団地再生方針において、「敷地分割に向けて本格的に検討を行っていく旨」を決議した場合（『2-2（5）敷地分割方針の決議』参照）等、それ以降は除却マンション敷地に存する団地建物所有者（以下「除却マンション所有者」という。）が主体となり、敷地分割の検討を進めていくものと考えられます。このような状況においては、敷

地分割に係る検討資金の負担割合について、除却マンション所有者と非除却マンション敷地に存する団地建物所有者（以下「非除却建物所有者」という。）との意見の違いが生じることも懸念されますが、非除却マンション敷地においても、規模が小さくなることによってその後の団地管理や建替え等の検討が進めやすくなることから、敷地分割に係る検討資金の負担割合については、基本的には両者とも同じであるものと考えられます。

◆検討資金の拠出方法（全棟一括管理の場合）

- ・全棟一括管理の場合、検討資金の拠出に関しては、団地管理組合予算（管理費、団地・各棟修繕積立金）から支出することが考えられます。
- ・管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決を得て使用します。この場合は、普通決議で決することになります。
- ・修繕積立金から拠出する場合は、規約に修繕積立金の用途として、「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」が定められていることが前提となります。
- ・なお、マンション標準管理規約では、「建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査」（マンション標準管理規約（団地型）（以下「標準管理規約（団地型）」という。）28条1項四号、29条1項四号）に加え、「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」を団地修繕積立金又は各棟修繕積立金から取り崩すことができる事項として、令和3年6月に改正されています。
- ・したがって、敷地分割に係る事項の検討資金を修繕積立金から拠出する場合には、標準管理規約（団地型）の改正に準じて団地管理規約の改正を行い、「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」について、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金から取り崩すことができる事項（標準管理規約（団地型）28条1項、29条1項）として取扱うことを可能とする必要があります。
- ・敷地分割の検討に要する資金に関しては、原則として団地修繕積立金から拠出されるべきものですが、団地の事情によって拠出方法も様々なケースがあると想定されるため、拠出方法については、最も公平で妥当な分担となるようにしっかりと合意形成をしておく必要があります。なお、団地修繕積立金を取り崩す場合には、団地総会による決議（標準管理規約（団地型）50条）、各棟の修繕積立金を取り崩す場合には、棟総会による決議（標準管理規約（団地型）72条）が必要となります。
- ・各棟修繕積立金が積み立てられていない場合で、棟ごとに資金の拠出をするときには、例えば、各棟の土地及び附属施設の共有持分割合（標準管理規約（団地型）10条及び別表第3）に基づき負担割合を設定するなどの方法により、敷地分割の検討に要する資金の拠出割合を明確にしておくことが考えられます。

◆検討資金の拠出方法（全棟一括管理ではない場合）

- ・全棟一括管理ではない（各棟を団地管理規約の管理対象としていない）場合、検討資金の拠出に関しては、団地管理組合予算（管理費、団地修繕積立金）及び各棟の管理組合予算（管理費、修繕積立金）から支出することが考えられます。

- ・管理費から拠出する場合は、予算額を定め、管理費の執行に関する議決（団地管理費については団地総会による決議、各棟の管理費については棟総会による決議（標準管理規約（単棟型）48条））を得て使用します。この場合は、普通決議で決することになります。
- ・各棟の修繕積立金から拠出する場合は、標準管理規約（単棟型）では、「建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査」（標準管理規約（単棟型）28条1項四号）を修繕積立金から取り崩すことができる事項としていますが、単棟マンションは敷地分割制度の対象外であることに鑑み、敷地分割に係る事項については明記されていません。
- ・したがって、敷地分割に係る事項の検討資金を各棟の修繕積立金から拠出する場合には、管理規約の改正を行い、「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」について、修繕積立金から取り崩すことができる事項（標準管理規約（単棟型）28条1項）として取扱うことを可能とする必要があります。
- ・敷地分割の検討に要する資金に関しては、団地修繕積立金及び各棟の修繕積立金から均等に拠出されるべきものですが、団地の事情によって拠出方法も様々なケースがあると想定されるため、拠出方法については、最も公平で妥当な分担となるようにしっかりと合意形成をしておく必要があります。なお、団地修繕積立金を取り崩す場合には、団地総会による決議、各棟の修繕積立金を取り崩す場合には、棟総会による決議（標準管理規約（単棟型）48条）が必要となります。
- ・団地管理組合がない場合には、検討組織の位置づけと検討資金の拠出方法（例えば、検討資金については各棟の土地及び附属施設の共有持分割合に基づき負担割合を設定するなど）を検討組織の運営ルールとして明確にしておくことが重要です（団地型マンション再生マニュアル P92 において専門委員会の設置に係る運営細則の例が紹介されています。）。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（ステップⅠ-[4]）
- ・「マンション標準管理規約（団地型）」第28条・第29条・第50条・第72条
- ・「マンション標準管理規約（単棟型）」第28条・第48条

2-2. 検討段階

(1) 管理組合における検討組織の設置

- 検討組織（「再生検討委員会」等の呼称）を設置し、団地管理組合として団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）についての正式な検討を開始します。
- 検討組織の設置にあたっては、検討組織の目的や役割を周知した上で、理事会が参加者を募り、この中から組織のリーダーや主要メンバーが選出されます。
- 検討組織を設置する場合には、各棟の意見がバランス良く反映されることが望まれます。

<コメント>

- ・検討組織の設置にあたっては、団地管理組合に検討組織が設置されることが一般的と考えられますが、検討組織のメンバーは各棟から選出するなど各棟の意見がバランス良く反映される体制とすることが望まれます。なお、団地管理組合がない場合には、各棟に検討組織を設置した上で、団地全体の総合的な検討、調整、情報交換等の調整を行う合同検討委員会等の体制を別途設けることが考えられます。
- ・検討組織は、団地再生（修繕・改修/建替え/敷地売却）の各手法に関心を持つ団地建物所有者を含めて組織する必要があります。
- ・合意形成を円滑に行うためには、最初から「分割ありき」で建替えや敷地売却のみを検討するのではなく、修繕・改修との比較を行うなどしてその必要性を確認した上で、管理組合として建替えや敷地売却を計画することの提案を行い、合意を得ることを目標とします。
- ・団地建物所有者に対しては、検討の結果、団地管理組合として推進する方策として、建替えや敷地売却ではなく修繕・改修が選択されることもあり得ることを周知しておく必要があります。また、従来の建替えのほか、マンション敷地売却による建替えを選択する場合もあることを周知しておく必要があります。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ-1

(2) 専門家(コンサルタント等)の選定

- 団地再生(修繕・改修/建替え/敷地売却)の必要性や構想、修繕・改修と建替えと敷地売却との比較等の検討を行うためには、専門的な情報や検討が必要となることから、専門家の協力を得ながら検討を行います。

<コメント>

- ・専門家に依頼する業務内容や募集条件などを定めた上で候補者を抽出し、その中から最も相応しいと考える専門家を選びます。

◆専門家の役割

- ・検討段階において、検討組織が専門家に求める役割としては、大きくは次の4点が挙げられます。
 - ① 団地建物所有者の現マンション等に対する不満や改善ニーズ等の意向把握を的確に行うための専門的支援。
 - ② 建物診断(耐震診断等)を実施の上での、修繕・改修による改善可能性についての検討。
 - ③ 団地再生(建替え/敷地売却)の事業性や区分所有者の意向等を考慮の上での、団地再生(建替え/敷地売却)構想の検討。
 - ④ 修繕・改修と建替えと敷地売却との比較検討に対する専門的支援。

◆専門家の選定方法

- ・マンションの管理会社の活用のほか、建築、まちづくり、権利調整等の専門家(特に上記②に関しては建設会社や建築設計事務所等、上記③に関しては建築設計事務所や建築・都市計画系コンサルタント等)に協力を求めることが考えられます。
- ・上記③の専門家には、建替え/敷地売却の手続きの全体像を理解した上で、団地建物所有者等に対し分かり易く説明することができる能力・経験が求められるとともに、建替え/敷地売却に係る各分野の個別の専門知識も求められます。このため、専門家を選定する際には、まずは中立的なコーディネーターとなる専門家を選定した上で、個別の専門知識を有する専門家の協力を得る方法なども考えられます。
- ・専門家の選定は、団地建物所有者の集会の普通決議(区法39条)、または団地建物所有者全員の投票で選ぶ方法等がありますが、団地建物所有者の集会の決議で理事会に選定を付託したときは、理事会で専門家を選定することができます。
- ・団地管理組合がない場合には、棟の区分所有者の総会でそれぞれ専門家を選定することとなります(棟管理組合がある場合は、棟の区分所有者の総会の決議で理事会に専門家の選定を付託したときは、理事会で選定することができます)が、団地全体に係る問題となるため、各棟の検討について十分な調整を図る観点から、同一の専門家を選定することが一般的と考えられます。
- ・建替え/敷地売却に関する専門家としては、以下のような資格者等が考えられます。

2-2. 検討段階
(2) 専門家(コンサルタント等)の選定

主な専門分野	資格等	関連団体	建替え/敷地売却における主な業務内容
管理全般	マンション管理士	(公財)マンション管理センター	区分所有法・マンション建替円滑化法等に関する助言、建替え/敷地売却全般に係る助言・指導等
建物診断 修繕・改修 建築設計	建築士	(公社)日本建築士会連合会	修繕・改修との比較等の建替えの必要性の判断、建替え計画の作成、設計業務、工事の監理、要除却認定基準への該当性調査等
	建築設備士	(一社)建築設備技術者協会	建替え計画の作成等(建築設備関連)
	建築積算士	(公社)日本建築積算協会	建替えに係る工事費の積算
建替え等	マンション建替えアドバイザー	(一社)再開発コーディネーター協会	建替え/敷地売却計画案(施設計画・資金計画)の作成と合意形成、法手続き全般(建替え決議/敷地売却決議、建替組合/敷地売却組合、事業計画、権利変換計画/分配金取得計画作成ほか)
法務	弁護士	日本弁護士連合会	区分所有法・マンション建替円滑化法等に関する助言等
税務・会計	税理士	日本税理士会連合会	建替え/敷地売却に係る税務に関する助言・税務書類の作成等
行政手続	行政書士	日本行政書士会連合会	行政に提出する書類の作成、権利義務・事実承認に関する書類の作成等
監査・会計	公認会計士	日本公認会計士協会	建替え/敷地売却に係る税務、組合の会計に関する助言等
登記等	土地家屋調査士	日本土地家屋調査士会連合会	敷地境界確認、地積測量図の作成、表示登記の申請等
	司法書士	日本司法書士会連合会	区分所有権の移転等に関する登記の申請等
不動産鑑定	不動産鑑定士	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会	不動産の価額に関する評価や助言、補償金の額の算定等
補償金	補償業務管理士	(一社)日本補償コンサルタント協会	補償金の額の算定

- ・専門家の選定については、不適切なつながりがあるなどの批判を受けないよう特に透明性を確保するとともに、具体的な作業を担う場合の報酬の扱いを明確にし、団地建物所有者間に不信感が生じ合意形成に支障を来すことがないように注意することが必要となります。

◆ 公的機関による技術的提供

- ・(独)都市再生機構においては、特定要除却認定を申請しようとする者又は特定要除却

認定を受けたマンションの管理者等からの委託に基づき、敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができると定められていますので(円法105条の2)、このような制度を活用することも検討します。

◆留意事項

- ・敷地分割は、建替え/敷地売却の実施に際し、必要に応じて敷地のみを対象に行われるものであるため、敷地分割において借家人に対する特段の対応が求められるものではありませんが、団地再生(修繕・改修/建替え/敷地売却)を円滑に進めていく上で、早期の段階より、検討組織や賃貸人である団地建物所有者から借家人への適切な情報提供が行われるよう働きかけを行うことが望ましいものと考えられます。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ

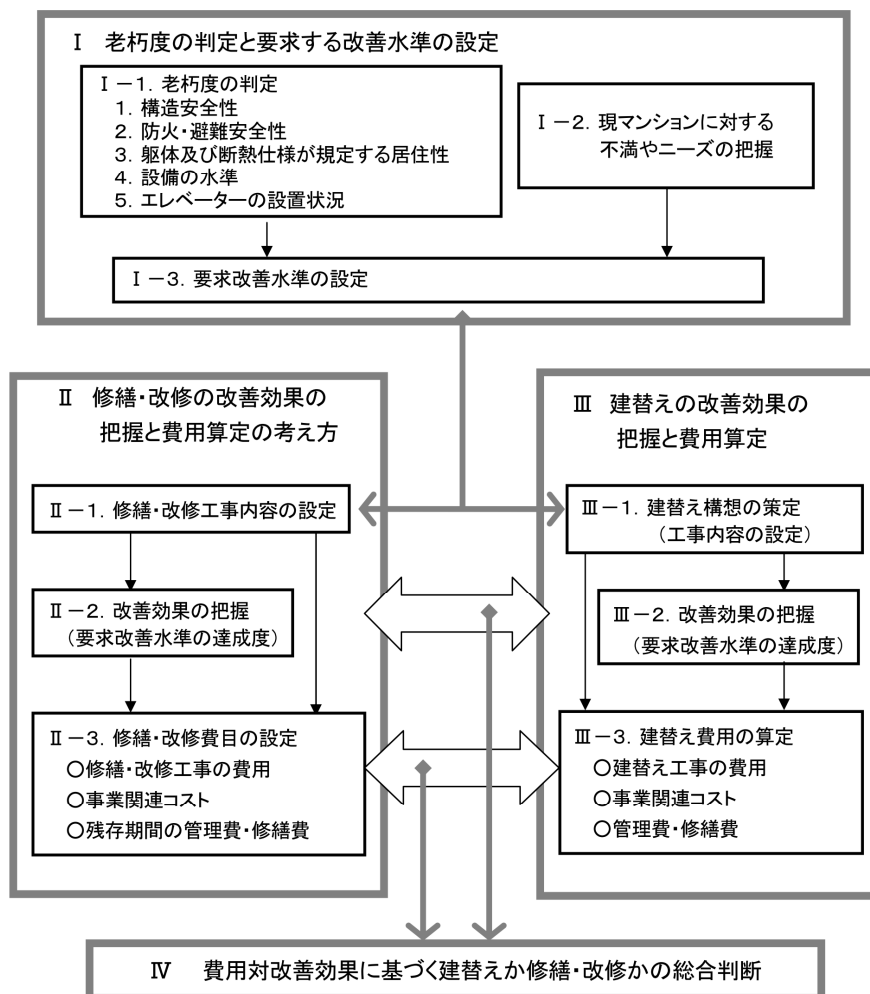
(3) 現状把握

- 建物の老朽度を客観的に把握するため、専門家の協力を得ながら、耐震診断などの建物診断を実施します。
 - 併せて、団地建物所有者が現在のマンション等に抱えている不満、期待する住宅の水準や住まい方等のニーズを把握し、修繕・改修や建替えにより改善を要求する水準（要求改善水準）を設定します。
- [耐震診断などの実施に係る留意点]
- 特定要除却認定を受けるにあたっては、一定の方法により耐震診断などが行われる必要があります。

<コメント>

- ・ 建物の老朽度の判定や団地建物所有者の不満・ニーズの把握、これらを踏まえた要求改善水準の設定について、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を活用して各棟の状況を把握します。

□建替えか修繕かの判断の基本フロー



出典：「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」

- ・団地内敷地の権利関係及び共用部分の権利関係については、敷地分割制度の適用の可否、敷地分割線の設定及び敷地権利変換の検討等に大きく影響することから、早期に調査・把握しておくことが必要です。そのほか、団地敷地内の水道管、下水管、ガス管等の地中埋設インフラについても早期に調査・把握しておく必要があります。
- ・また、区分所有権、借家権や担保権などのマンションの権利関係等についても、敷地分割後の事業手法（建替え/敷地売却）の検討・選択や合意形成の進め方、議決権の行使などに大きく影響することから、早期に調査・把握しておくことが必要です。

◆老朽度の判定（耐震診断等）の実施（I-1）

- ・修繕・改修か建替えかの判断にあたっては、最初のステップとして、当該マンションの老朽度を客観的に判定することが必要となります。

〔管理組合による簡易判定〕

- ・専門家に依頼する前に、一般の団地建物所有者が、自らのマンション等の現状を大まかにでも認識しておくために「簡易判定」を行うことが望まれます。この場合の簡易判定は、「安全性」と「居住性」の2つの側面から行います。
- ・安全性判定に関する項目は、構造安全性と防火・避難安全性の観点から判定します。いずれも居住者の安全性に関わる重要な項目のため、問題ありの可能性がある項目が1つでもあれば、「安全上の危険性のおそれがある」ものとして、専門家による詳細判定を受けるようにします。
- ・一方、居住性判定に関する項目については、居住性や設備の水準の観点から判定します。これらは団地建物所有者の現マンション等に対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なるため、専門家による詳細判定を受けるかどうかは管理組合において任意に判断します。

〔専門家による老朽度判定〕

- ・次に、専門家による老朽度判定を行います。
- ・老朽度判定の対象部位は、共用部分を中心とし、居住者の安全性に関わる部位である「構造躯体」と、居住性への影響が大きい「共用設備」を主たる対象とします（各住戸内の専有部分については各居住者の個別的意向が強く反映されるため、客観的な評価は難しいと考えられます。）。
- ・老朽度判定の基本項目として、「構造安全性」「防火・避難安全性」「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」「設備の水準」「エレベーターの設置状況」の5つを設定し、それぞれ部位や性能の区分からなる細項目（確認項目）を設定し、老朽度判定を行います。
- ・老朽度判定の際に、除却の必要性に係る認定（円法第102条2項）の基準への該当性も見据えた調査を可能な範囲で実施しておくことにより、その後のマンションの再生方針の検討材料とすることが可能となります。具体的な調査方法については、「要除却認定実務マニュアル（令和3年12月公表）」に示されています。
- ・なお、「構造安全性」のうち耐震性に関し、耐震診断は、耐震改修促進法第16条1項の

規定に基づき既存不適格建築物であるマンションの所有者の努力義務とされています。また、このうち、地方公共団体が指定した避難路の沿道のマンションで一定の要件を満たすもの等は、耐震改修促進法第7条二号又は三号の規定に基づき、その所有者は耐震診断を行い、その結果を耐震改修促進計画に記載された期限までに所管行政庁に報告する必要があります。

- ・耐震診断に係る費用に対しては、地方公共団体が補助を行っている場合があります。

<p><老朽度判定の基本項目></p> <p>1. 構造安全性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性 ・構造躯体の材料劣化・構造不具合（コンクリート強度、中性化深さ、ひび割れ・鉄筋露出、基礎の沈下、傾斜等） ・非構造部の材料劣化（仕上げ材料の劣化、金属部の劣化等） <p>2. 防火・避難安全性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内部延焼に対する防火性（小屋裏及び天井裏の界壁、面積区画、堅穴区画等） ・避難経路の移動容易性（共用階段及び共用廊下の幅員、共用階段の勾配） ・避難経路の防煙性（共用階段及び共用廊下の防煙性） ・二方向避難の確保 <p>3. 躯体及び断熱仕様に規定される居住性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分：階高、遮音性、バリアフリー性、省エネルギー性 ・専有部分等：面積のゆとり、バリアフリー性等 <p>4. 設備の水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分：消防設備、給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備、電気設備 ・専有部分等：給水設備、排水設備、ガス管、給湯設備等 <p>5. エレベーターの設置状況</p>	
--	--

〔老朽度判定の考え方について〕

- ・老朽度判定は、設定した各細項目について、下表のグレード区分で行います。

グレード		グレードの意味	対応
グレードA		現状において、構造躯体の劣化や居住性の陳腐化等が生じておらず、問題のないもの	改善の対象項目とする必要はない
グレードB	安全性	現状において、構造躯体等に一定の劣化が生じているもの	管理組合のニーズに応じて改善の対象項目とするかどうかを任意に判断する
	居住性	B+ やや陳腐化しているもの B- かなり陳腐化しているもの	
グレードC		現状において、構造安全性や防火・避難安全性に問題があるもの	改善を行う必須項目とする

- ・「構造安全性」、「防火・避難安全性」については、居住者の安全性（人命保護）に関わる項目であるため、グレードA・B・Cの3段階評価とし、グレードCの判定がなされた場合は、必ず改善の対象と位置づけるものとします。

- ・一方、居住性に関する項目である「躯体及び断熱仕様に規定される居住性」、「設備の水準」、「エレベーターの設置状況」の各指標については、グレードA・B+・B-の3段階評価とし、グレードCは設けません。

◆不満や改善ニーズの把握（I-2）

- ・修繕・改修と建替えのどちらが合理的であるかを比較判断するためには、客観的な老朽度の判定に加えて、団地建物所有者が現在のマンション等に抱えている不満やニーズを的確に把握することが必要です。

◆要求改善水準の設定（I-3）

- ・当該マンションの客観的な老朽度と団地建物所有者が現在の住宅・住環境等に抱えている不満や改善ニーズを踏まえ、当該マンション等の水準をどの程度まで改善したいと考えるのか、建替えを行うとした場合に期待する住宅の水準をどう考えるのかを検討します。その上で、修繕・改修や建替えにより要求する改善水準（要求改善水準）を設定します。
- ・この場合、老朽度の判定結果により、グレードCと評価された項目は全て修繕・改修の対象とする必要があります。すなわち、修繕・改修による改善水準の設定に際しては、グレードCの項目は全て問題のない水準への性能の回復・向上を必要とします。グレードBについては、管理組合の改善ニーズ等に応じて、修繕・改修の対象とするかどうかを管理組合が任意に判断するものとします。グレードAについては、基本的に修繕・改修の対象とする必要はありません。

◆敷地分割事業を念頭に置いた検討を進める場合の留意事項

- ・敷地分割事業を念頭に置いた検討を進める場合、団地内に存するマンションのうち少なくとも1棟は、円法第102条2項一号～三号（特定要除却認定マンション）のいずれかの規定を満たしていることを確認しておく必要があります。このため、建物の状況等に応じ、前述の耐震診断、同条2項二号（火災安全性不足）、同条2項三号（外壁等剥落危険性）のいずれかに係る診断の実施について検討することが必要となります。

〔耐震診断の実施〕

- ・円法第102条2項一号の規定に基づく認定や耐震改修促進法第25条の規定に基づく「耐震改修の必要性に係る認定」を受ける場合には、一定の講習を受けている建築士等により、耐震改修促進法に基づき定められた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）」に従って耐震診断が行われることが必要となります。
- ・また、これらの認定に適用可能な診断方法として、同告示別添第1本文ただし書の規定に基づき国土交通大臣が認めた方法（耐震性のないことを判断することができる認定診断法）としては、「一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に

定める「第2次診断法」及び「第3次診断法」などがあります。これらの基準に定める「第1次診断法」などについては、耐震性のないことを判断することができる認定診断法ではないことから、適用できません。

- ・耐震診断・耐震改修のための耐震支援ポータルサイトでは、耐震診断を実施する建築士事務所の一覧を公開しています。
- ・耐震診断に係る調査については、「マンション耐震化マニュアル」を活用して行います。
- ・調査の実施にあたっては、耐震診断を必要とする理由や耐震診断の内容、耐震診断費用の参考見積もり等を示した上で、その資金の拠出方法に関し総会の決議の上で実施することになります。

〔火災安全性不足に係る調査の実施〕

- ・円法第102条2項二号の規定に基づく認定を受ける場合には、一定の資格を有する者（建築士等）により、マンションにおける火災安全性不足に係る調査が行われることが必要となります。
- ・火災安全性不足に係る調査については、「(仮称)要除却認定実務マニュアル(令和3年12月頃公表予定)」を活用して行います。
- ・調査の実施にあたっては、調査を必要とする理由や調査の内容、調査費用の参考見積もり等を示した上で、その資金の拠出方法に関し総会の決議の上で実施することになります。

〔外壁等剥落危険性に係る調査の実施〕

- ・円法第102条2項三号の規定に基づく認定を受ける場合には、一定の資格を有する者（建築士）により、マンションにおける外壁等剥落危険性の調査が行われることが必要となります。
- ・外壁等剥落危険性の調査については、「(仮称)要除却認定実務マニュアル(令和3年12月頃公表予定)」を活用して行います。
- ・調査の実施にあたっては、調査を必要とする理由や調査の内容、調査費用の参考見積もり等を示した上で、その資金の拠出方法に関し総会の決議の上で実施することになります。

◆老朽度判定の実施主体と予算の考え方

- ・老朽度判定の実施にあたっては、基本的な実施主体と主な予算は団地の管理方式によって次のようになります。

管理方式		実施主体	主な予算
団地管理 組合あり	全棟一括管理	団地管理組合	団地管理組合予算（管理費、修繕積立金）
	各棟管理	棟管理組合	団地管理組合予算及び各棟の管理組合予算（管理費、修繕積立金）

管理方式		実施主体	主な予算
団地管理 組合なし	各棟管理	棟管理組合	各棟の管理組合予算（管理費、修繕積立金）
	棟管理組合なし	棟	区分所有者から徴収

◆敷地売却を計画する場合の留意事項

- ・敷地売却を念頭に置いた検討を進める場合、円法第 102 条 1 項に基づく除却の必要性に係る認定が区分所有法上の棟単位で認定されることを踏まえ、耐震診断等も区分所有法上の棟単位で実施することが必要となり、かつ、敷地売却予定地に存する全ての棟について特定要除却認定を受けることが要件として求められているため留意が必要です。

◆その他の留意事項

〔一団地認定が適用されている場合〕

- ・建築基準法第 86 条に基づく「一団地認定」が適用されている団地において、既存の一団地認定の公告認定対象区域を変更するための認定取消し及び再認定をする場合、又は、一団地認定を取消す場合は、同条第 6 項の規定に基づき、土地所有者などの全員の同意を得た上で、特定行政庁に認定を申請することが必要となります。
- ・敷地分割事業により、一団地認定の公告認定対象区域の変更が行われるものではありません。
- ・一団地認定の取消しや再認定の手続きについては、特定行政庁により運用が異なる場合があるため、一団地認定の公告認定対象区域の変更等の検討が必要とされる場合には、それに関する必要な手続きについて、事前に特定行政庁に確認しておくことが望ましいと考えられます。

〔一団地の住宅施設に指定されている場合〕

- ・都市計画法第 11 条に基づく「一団地の住宅施設」に指定されている団地において、建替えにあたり規模を拡大する場合には、都市計画の変更、廃止などの手続きが必要となる場合があります。
- ・この場合、「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい」（都市計画運用指針（平成 13 年 4 月））とされており、環境保全の観点から地区計画などの設定を求められる場合があるので注意する必要があります。
- ・また、都市計画の変更、廃止には、その手続きなどに一定の期間がかかることから、事前に特定行政庁と十分な協議を重ねておくことが必要です。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ-3

- ・「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」 第 I 章
- ・「マンション耐震化マニュアル」 第 2 章
- ・「(仮称) 要除却認定実務マニュアル (令和 3 年 12 月頃公表予定)」 第 2 章
- ・マンション建替円滑化法第 102 条、同法施行規則第 49～51 条、令和 3 年国土交通省告示第 1522 号 (除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示)
- ・耐震改修促進法第 7 条、第 16 条 (耐震診断の義務、努力義務について)
- ・耐震改修促進法第 25 条、同法施行規則第 37 条、平成 25 年国土交通省告示第 1062 号 (耐震改修の必要性に係る認定について)
- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について (技術的助言)」 (平成 31 年 1 月 1 日付国住指第 3107 号)

(4) 総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断

- 団地再生手法（修繕・改修/建替え/敷地売却）の総合的な検討に基づき、敷地分割の必要性を確認していきます。

[不動産の鑑定評価等の活用]

- 除却マンション敷地と非除却マンション敷地の相互間の衡平を害さないよう、不動産の鑑定評価を活用する等、土地に対する客観的な評価が求められます。

<コメント>

- ・ 団地再生方針（修繕・改修/建替え/敷地売却）の判断については、「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」及び「マンション敷地売却ガイドライン」を活用して行います。
- ・ 検討にあたっての基本的手順としては、初めに団地全体を同じ再生手法（修繕・改修/建替え/敷地売却）で一括して再生する場合の比較検討を行い、その後に必要に応じて棟または区画を単位とする再生の検討を行うこととなります。
- ・ 上記の検討において、全ての棟で「修繕・改修が合理的」（除却を必要とする棟がない）、または、「団地全体を同じ再生手法で一括して再生する方が合理的」と判断される場合には、敷地分割はその後の団地再生手法の検討対象から外れることとなります。
- ・ 団地全体を同じ再生手法で一括して再生する場合に比べて、「棟または区画単位で再生する方が合理的」（例えば、段階的に再生する方が事業の効率性や実現性が高い、団地内で再生に対する意向が分かれている など）と判断される場合には、敷地分割の必要性についても併せて検討し、総合的に勘案して敷地分割が必要と判断される場合には、敷地分割の実施に向けた準備に入ります。

◆敷地分割の検討に際しての留意事項

[制度活用の条件]

- ・ 敷地分割事業の活用には、除却マンション敷地内に特定要除却認定マンションが存することが条件とされているため、特定要除却認定の認定見込みのある棟が存しない団地については、敷地分割事業の適用対象とならないことに留意する必要があります。
- ・ 敷地分割事業は、団地建物所有者（区法 65 条）の共有に属する団地内建物（区法 69 条 1 項）の敷地又はその借地権を分割するものであるため、団地管理組合がない団地型マンションにおいて、敷地分割決議をするためには、団地建物所有者と議決権の各 5 分の 1 以上により団地管理組合の総会を招集し、開催することが必要となります（区法 66 条で準用される区法 34 条 5 項）。したがって、このような団地では、予め団地管理組合を設立しておくこと、特に、前述のとおり全棟一括管理方式としておくことが望ましいと考えられます。

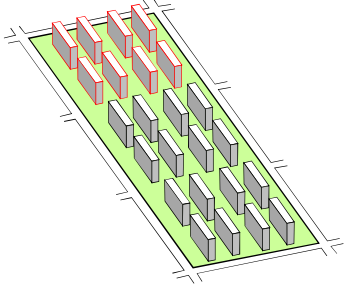
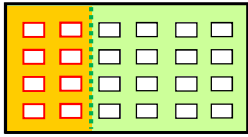
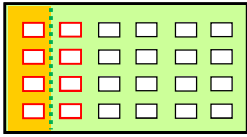
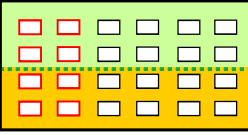
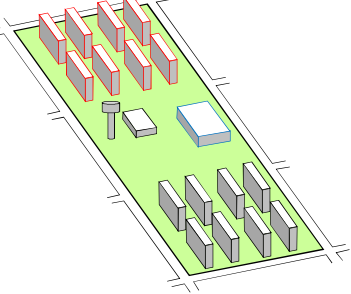
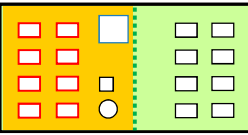
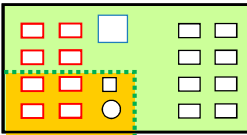
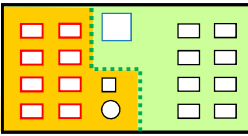
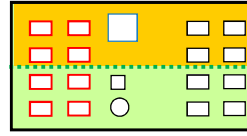
[敷地分割線の検討]

- ・ 敷地分割は、団地の再生を目的として行うものであるため、敷地分割後の土地利用につ

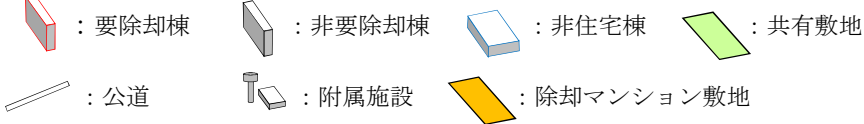
いては、区分所有者の意向や当該土地の用途規制等を十分に踏まえた上で検討する必要があります。

- ・敷地分割線の設定にあたっては、除却マンション敷地と非除却マンション敷地の相互間の衡平を害さないように定める必要があることから、不動産の鑑定評価を活用する等公正性の確保に努める必要があります。なお、その後の合意形成等を円滑に進めるためには、敷地分割線については、敷地分割方針決議の段階からできるだけ綿密な検討を行い、具体性の高い計画としておくことが望ましいです。
- ・また、敷地分割線上に建物が存する場合の敷地分割は認められない（民法 171 条四号）ことに留意する必要があります。
- ・敷地分割線の設定において、団地共用部分たる建物を避けられない場合には、建物を移転する（共用部分の変更）等の方法により柔軟に対応することが考えられます。
- ・さらに、敷地分割後の除却マンション敷地側、非除却マンション敷地側それぞれの敷地について、生活インフラ（水道、下水道、ガス等）の維持管理に支障が出ないのかを十分に確認する必要があります。例えば、生活インフラ（水道、下水道、ガス等）については、それぞれの敷地ごとに自らの敷地内で確保することを第一に検討した上で、やむを得ない場合等には、非除却マンション敷地であれば、除却マンション敷地を通して生活インフラを確保することになると考えられます。しかし、非除却マンション敷地の生活インフラを、除却マンション敷地を通して確保する場合には、その後の維持管理において支障をきたすことも想定されるため、このような場合には、生活インフラの維持管理に係る協定や覚書等を併せて検討する必要があります。
- ・敷地分割後の団地において、戸建て住宅等の区分所有建物以外の建物が存する場合には、当該団地内の建物の一括建替え（区法 70 条 1 項）ができないことに留意する必要があります。
- ・団地型マンションのタイプ別の敷地分割パターンとして、想定される主なケースを次に例示します。なお、これらの例示に該当しない複雑な権利形態等の団地型マンション及び敷地分割パターンについては、敷地分割組合の設立認可の基準である「敷地分割が特定要除却認定マンションの除却のために必要であること」（『2-4（1）敷地分割組合の設立認可』参照）に留意して、専門家の協力や認可権者との十分な協議を行った上で、敷地分割事業の適用の可否を判断する必要があります。

(4)総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断

団地型マンションのタイプ	敷地分割の主なケース
<p>①マンションが存する単一の土地を全棟で共有</p> 	<p>A. 要除却棟の全て</p>  <p>B. 要除却棟の一部</p>  <p>C. 要除却・非要除却棟の一部</p> 
<p>②マンションが存する単一の土地を全棟で共有、附属施設、非住宅棟あり</p> 	<p>A. 要除却棟の全部及び附属施設、非住宅棟</p>  <p>B. 要除却棟の一部及び附属施設</p>  <p>C. 要除却棟の全部及び附属施設</p>  <p>D. 要除却棟の一部及び非住宅棟</p> 

<凡例>



: 要除却棟
 : 非要除却棟
 : 非住宅棟
 : 共有敷地

: 公道
 : 附属施設
 : 除却マンション敷地

◆不動産の鑑定評価等の活用

- 敷地分割後の除却マンション敷地と非除却マンション敷地については、相互間の衡平を害さないよう、それぞれの敷地の適切な評価に努める必要があります。
- 分割実施敷地の評価にあたっては、敷地分割の前後ともに更地による評価を原則とし、不動産の鑑定評価や価格調査を活用する等して公正性・客観性を持たせることが大切となります。また、敷地分割事業の実施後に予定している事業（建替え/敷地売却）の建替え計画や従前資産評価等にも留意する必要があります。
- 不動産鑑定による更地価格は、近隣地域及びその周辺の土地利用状況、将来的な土地利用の予測等から、鑑定主体たる不動産鑑定士がその対象となる敷地の最有効使用を判定した上で、鑑定評価手法を適用して求めることとなります。なお、評価にあたっては、除却マンション敷地と非除却マンション敷地との評価の整合性を十分に勘案し、評価における両者の整合が図れない評価方法については適用を避ける必要があります。
- 大規模な団地においては、敷地分割線の引き方によって、除却マンション敷地と非除却

(4)総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断

マンション敷地との間に土地の効用差が生じることが想定されるため、その取扱いについては、鑑定士の評価や意見等を参考としつつ、区分所有者間で十分に協議して取り決めておく必要があると考えられます。

備考：更地の鑑定評価（「不動産鑑定評価基準」各論 抜粋）

- ・更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）。
- (1) 一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最も有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常付帯費用を控除して得た価格。
- (2) 分割利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な宅地とすることを想定し、販売総額から通常造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常付帯費用を控除して得た価格。
- ・なお、配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最も有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ-3
- ・「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」 第Ⅱ章、第Ⅲ章、第Ⅳ章
- ・「不動産鑑定評価基準」（国土交通省） 総論第7章第1節、各論第1章第1節

(5) 敷地分割方針の決議

- 団地再生方針において敷地分割が必要と判断された場合、「管理組合として、敷地分割に向けて本格的に検討を行っていく」旨を理事会が議案として提起し、管理組合の総会において決議を行います（「敷地分割方針決議」等の呼称）。

<コメント>

- ・決議にあたっては、次の計画段階における組織の設置、検討資金の拠出について議案として提起します。

◆敷地分割方針決議の位置付け

- ・敷地分割に向け検討を進める場合の敷地分割方針決議は、マンション建替円滑化法で定めている「敷地分割決議」の前々段階として行う決議です。
- ・法で定められている手続きではありませんが、こうした決議により合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。
- ・敷地分割方針決議を行ったからといって敷地分割の実施が決まったわけではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、区分所有者の理解を得ることが重要となります。

◆議決事項

- ・総会の議事として提起し、議決を受ける必要があるのは、敷地分割決議に向けた以下の事項となります。
 - 1) 敷地分割計画について検討する組織の設置に関する事項
 - 2) 敷地分割計画の検討に要する資金の拠出に関する事項
- ・計画組織の設置については、団地管理組合の総会における普通決議（団地建物所有者及び議決権の各過半数）により決することが一般的です。
- ・団地管理組合がない場合には、各棟の総会における普通決議で決することとなりますが、当該決議等の内容を団地全体で共有することが必要となります。例えば、団地敷地分割検討委員会において、各棟の決議内容を共有するとともに団地全体に周知することなどが考えられます。
- ・検討資金を管理組合予算から拠出する場合には、管理費から拠出する場合と修繕積立金から拠出する場合とが考えられます。

◆備考

- ・団地再生方針において敷地分割が必要ないと判断され、建替え等についての検討を進めていく過程において、敷地分割が必要となった場合には、「敷地分割方針決議」を行い、敷地分割の実施に向けた準備に入ります。
- ・敷地分割を必要としない場合には、「団地型マンション再生マニュアル」又は「マンション敷地売却ガイドライン」等を参照しながら、建替事業又はマンション敷地売却事業を進めていきます。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅡ-4
- ・「団地型マンション再生マニュアル」 第2章2-4

2-3. 計画段階

(1) 管理組合における計画組織の設置

- 敷地分割決議に向け検討を進める場合、敷地分割決議に向けて敷地分割計画の検討を行う計画組織を設置します（「敷地分割計画委員会」等の呼称）。

<コメント>

- ・敷地分割計画委員会は、敷地分割決議の成立に向けて、団地建物所有者間の合意形成を図るための様々な活動を推進します。
- ・各区分所有者の意向把握を繰り返しながら敷地分割計画を策定し、敷地分割決議を成立させることが最終的な目標です。
- ・敷地分割計画委員会の設置にあたっては、除却マンション敷地側と非除却マンション敷地側の衡平性に考慮して組織を構成する必要があります。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」 ステップⅢ-1
- ・「団地型マンション再生マニュアル」 第3章3-1、第4章4-1

(2) デベロッパー等の選定

- 敷地分割事業は保留床や土地の処分・売却が生じないため、デベロッパー等の選定は必須ではありませんが、事業実施の確実性を高めるためには、敷地分割後のマンション建替事業やマンション敷地売却事業への参画を前提として、敷地分割事業の事業協力者となるべきデベロッパー等を選定することが考えられます。

<コメント>

- ・専門家（コンサルタント等）を選定し、専門家の協力を得ながら、敷地分割後に建替事業を行うときの事業協力者や、マンション敷地売却事業を行うときの買受人の候補者（以下、両者を合わせて「デベロッパー等」と言います。）を選定します。
- ・ここでは、この場合の基本的な事項について述べますが、敷地分割事業と除却マンション敷地における事業とでは関係権利者の範囲や事業主体の組成時期等が異なるため、管理組合内の意見調整や選定手続き、契約内容等について適切に検討する必要があります。

◆専門家の選定

- ・計画段階の専門家については、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。

◆デベロッパー等の選定

- ・事業協力者となるべきデベロッパー等は、除却マンション敷地において実施を予定する事業（建替え/敷地売却）に合わせて選定します。
- ・随意方式で選定する場合、選ばれたデベロッパー等と計画組織との関係に不適切なつながりがあるとの不信感をもたれないよう、団地建物所有者全員に対する選定理由の説明や情報開示等が重要となります。
- ・プロポーザル等の競争による場合、団地建物所有者の意向（敷地分割の条件、除却の対象となる建物、希望する専有面積と間取りの条件、住宅・設備の性能など）が反映されるよう、敷地分割及び建替え等の条件を分かりやすい形で提示し、プロポーザルへの提出書類として具体的に求めることが重要となります。なお、除却マンション敷地において敷地売却を計画している場合には、選定された買受人が作成することとなる買受計画に係る事項（資金計画、代替建築物提供等計画、除却後の土地利用計画など）も併せて求めることを検討します。
- ・デベロッパー等の選定に際しては、検討段階の専門家と相談をしながら、募集方法や要綱等の検討をしていくことが望ましいです。

<参照資料>

- ・「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」ステップⅢ-2
- ・「マンション建替え実務マニュアル」2.2

(3) 特定要除却認定申請等のための決議

- 十分に合意形成が図られた上で、「管理組合として、敷地分割決議に向け必要な手続きを進めていく」旨を理事会が議案として提起し、団地管理組合の総会において決議を行います。

<コメント>

- ・特定要除却認定申請等のための決議においては、次の『(4) 除却の必要性に係る認定』のマンション建替円滑化法で定める敷地分割に係る手続きで必要な事項を議案として提起します。
- ・当該決議は法で定められている手続きではないため、決議要件については特段の決まりがありませんが、『(4) 除却の必要性に係る認定』の申請に要する決議を鑑み、全棟一括管理型の団地においては団地管理組合の総会での普通決議、各棟管理型や管理者がいない等の団地においては各棟の総会での普通決議を行うことが一般的と考えられます。

◆特定要除却認定申請等のための決議の位置付け

- ・特定要除却認定申請等のための決議は、マンション建替円滑化法で定めている「敷地分割決議」の前段階として、除却の必要性の認定を受けるために行う決議に過ぎません。当該決議を行ったからといって敷地分割が決まったわけではないことから、この決議の意味を周知して誤解がないよう、区分所有者の理解を得ることが重要となります。また、特定要除却認定を受けると、そのマンションの区分所有者に除却の努力義務が課される(円法103条)とともに、除却に関して都道府県知事等から指導等が入る(円法104条)等の制約が生じることとなるため、このような点にも十分に留意して進める必要があります。
- ・しかしながら、敷地分割事業では、『(5) 敷地分割決議』に先立ち、『(4) 除却の必要性に係る認定』の手続きが必要となりますので、これらの前に、十分に検討された具体的な決議によって合意形成を着実に進めていくことが、円滑な事業実施につながります。

◆議決事項

- ・特定要除却認定申請等のための決議における議案としては、特定要除却認定を受ける棟及び認定の種類(耐震性不足(一号)、火災安全性不足(二号)、外壁等剥落危険性(三号))、敷地分割決議に向けた必要な手続きに要する資金の拠出に関する事項などが考えられます。
- ・特定要除却認定申請等のための決議が成立することを前提として、『(4) 除却の必要性に係る認定』の申請について、引き続き二号議案として提案することも考えられます。

(4) 除却の必要性に係る認定

- マンションの管理者等は特定行政庁に対し、「耐震性不足」(円法 102 条 2 項一号)、「火災安全性不足」(同二号)、「外壁等剥落危険性」(同三号)のいずれかが確認されたマンション(特定要除却マンション)について、「除却する必要がある旨の認定」を申請します。

<コメント>

- ・敷地分割事業においては、共有敷地内に少なくとも 1 棟の特定要除却認定マンションが存することが必要です(マンション敷地売却事業のように、共有敷地内の全棟について認定を取得する必要はありません)。
- ・除却の必要性に係る認定は、円法第 102 条の規定に基づく認定です。法律上は「除却の必要性に係る認定」との用語を用いていますが、敷地分割を実施する上で必要とされる認定は、同条 2 項一～三号のいずれかの認定で、確認される内容は、認定の申請に係るマンションの「耐震性不足」、「火災安全性不足」、「外壁等剥落危険性」のいずれかの事実と、当該認定の申請を行うことについて管理組合の総会で決議が行われていることです。
- ・これらの住棟を改修するか除却するか判断は、特定行政庁ではなくあくまで区分所有者が主体的に行うこととなります(『2-2 (4) 総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断』参照)。
- ・除却マンション敷地においてマンション敷地売却を想定する場合であって、複数の棟があるときには、当該敷地内の全ての棟が特定要除却認定を受けるとともに、各棟でマンション敷地売却決議がなされることが必要であることについて、あらかじめ分割実施敷地内の団地建物所有者で共有しておく必要があります。

◆認定の申請

- ・除却の必要性に係る認定の申請は、当該認定により除却が決まるものではないことから、区分所有法上の管理行為(区法 18 条 1 項)に相当するものです。このため、当該認定の申請には、総会の普通決議(区分所有者及び議決権の各過半数)が必要となりますが、団地型マンションでは単棟型マンションとは異なり、全棟一括管理により各棟を団地総会の管理対象としている場合、団地管理規約又は各棟管理規約に各棟の総会規定を有し棟総会で各棟の管理を行っている場合、団地に管理者がいない場合などさまざまなパターンがあります。
- ・全棟一括管理により各棟を団地総会の管理対象としている場合には、団地管理組合の総会の普通決議により決議することが可能です。なお、この場合であっても、円法第 102 条に基づき各棟の管理者等が各棟について認定の申請を行う必要があります。
- ・団地管理規約又は各棟管理規約に各棟の総会規定を有し棟総会で各棟の管理を行っている場合は、各棟の総会の普通決議により決議し、各棟の管理者又は各棟の総会で指定された区分所有者が申請を行います。
- ・各棟に管理者がいない場合は、区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有

するものが区法第 34 条 5 項に基づき、各棟の総会を召集し、棟の総会の普通決議により認定の申請を行う旨を決議し、総会で指定された区分所有者が申請を行うこととなります。

- ・本認定に係る申請の際には、認定申請書に以下の図書又は書類を添付する必要があります。

○一号認定（耐震性不足）の場合

- 1) 認定の申請を決議した総会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合にあつては、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）
- 2) 耐震改修促進法施行規則第 28 条 2 項の表に掲げる事項を明示した構造計算書（※特定行政庁が規則により、当該構造計算書を添えることを要しない旨を規定している場合があります。）
- 3) 第三者機関による耐震診断の判定を受けた旨の証明書等、特定行政庁が規則で定める書類

○二号認定（火災安全性不足）、三号認定（外壁等剥落危険性）の場合

- 1) 認定の申請を決議した総会の議事録の写し（規約で別段の定めをした場合にあつては、規約の写し及びその定めるところにより申請することを証する書類）
- 2) 当該マンションが円法第 102 条第 2 項第二号の国土交通大臣が定める基準に適合していないこと又は同項第三号の国土交通大臣が定める基準に該当することを証する書類
- 3) 当該マンションの平面図その他の当該マンションが法第 102 条第 2 項第二号の国土交通大臣が定める基準に適合していないこと又は同項第三号の国土交通大臣が定める基準に該当することを証するものとして特定行政庁が規則で定める書類

- ・本認定に係る申請は建築基準法第 2 条三十五号に規定する特定行政庁に対し行います（円法 102 条 1 項）。
- ・なお、本認定に係る申請は、建築基準法の建築確認申請や構造の単位に関わらず、区分所有法上の棟単位で申請を行います。区分所有法の棟単位の判断は、一般に社会通念上、建築構造上の一体性、外観上の一体性、建物機能、用途ないし利用上の一体性に従って決定されるものとされています。
- ・認定申請書は棟単位で作成し、棟単位で申請を行いますが、各棟に関する必要な図書又は書類の添付があれば、各棟について連名で申請を行うことも可能です。
- ・団地型マンションにおいて一般的に想定される認定申請のパターンは以下のとおりです。

団地の管理方式	申請を行う旨の決議	申請者	申請の単位
全棟一括管理	団地集会の普通決議	各棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者	原則として、認定申請書は棟単位で作成し、

団地の管理方式	申請を行う旨の決議	申請者	申請の単位
各棟管理	棟集会による普通決議	各棟の管理者又は棟の総会で指定された区分所有者	棟単位で認定申請を行う。
管理者がない場合	区法 34 条 5 項により、各棟の区分所有者と議決権の 1 / 5 以上を有するものが棟集会を召集し、普通決議	各棟の総会で指定された区分所有者	

- ・なお、円法第 102 条 2 項一号～三号の除却の必要性に係る認定を受けた場合については、法律上は「特定要除却認定マンション」となり（特定要除却認定マンションの敷地を共有する団地の団地建物所有者は「特定団地建物所有者」となります。）、様々な認定の効果等（下記参照）が生じるとともに、実質的に資産の処分や使用収益にも一定の制約が生じ得ることから、本認定に係る申請の必要性と認定の効果等について十分な説明を行った上で、できる限り多数の合意を得て申請がなされることが、後々の段階における円滑な合意形成に資するものと考えられます。

◆認定の基準

○一号認定（耐震性不足）の場合

- ・耐震性不足の認定の基準は、「地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるとき」（円法 102 条 2 項一号）、具体的には、建築士（一級建築士、二級建築士又は木造建築士）であって、耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を修得させるための講習として国土交通大臣の登録を受けたものを修了した者（耐震診断資格者）等が、耐震改修促進法第 4 条 2 項三号に掲げる建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項に定めるところにより耐震診断を行った結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性があるものとして判定されたもの（構造耐震指標（Is 値）が 0.6 未満など）となります。
- ・当該認定の基準は、耐震改修促進法第 25 条の耐震改修の必要性に係る認定の基準と同様となりますが、基本方針では「十分に合意形成が図られた段階で管理者等がいずれかの申請を行うよう努める必要がある。」と定めています。

○二号認定（火災安全性不足）の場合

- ・火災安全性不足の認定の基準は、「火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき」（円法 102 条 2 項二号）、具体的には、建物の規模・構造に応じた建築士（一級建築士、二級建築士又は木造建築士）等が、建築物の調査を行った結果、建築基準法等の改正により強化された規定等のうち、簡易な修繕では適合させることが困難なものとして告示（令和 3 年国土交通省告示第 1522 号）に定める基準に不適合であると判断されたものとなります。

○三号認定（外壁等剥落危険性）の場合

- ・外壁等剥落危険性の認定の基準は、「外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害が生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき」（円法 102 条 2 項三号）、具体的には、建築士（一級建築士又は二級建築士）等が、建築物の調査を行った結果、告示（令和 3 年国土交通省告示第 1522 号）に定める基準に該当するものとして判定されたもの（外観の目視調査等で観測されたコンクリートの劣化状況により、外壁等剥落の危険性が高いと予測されるもの）となります。

◆認定の効果等

- ・特定要除却認定マンションが存する団地については、敷地分割事業の対象となるとともに、除却マンション敷地において建替え等を行う場合に、円法第 105 条の規定に基づく容積率の緩和特例の対象ともなります。
- ・容積率の緩和特例については、「要除却認定マンションに係る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」（円法 105 条 1 項）で特定行政庁が許可したものが対象となることから、従来の建替えのみならず、マンション敷地売却による建替えも対象となります。
- ・除却の必要性に係る認定は特定行政庁が行うものとしている一方で、『敷地分割組合の設立認可』における認可等を行って敷地分割を監督するのは都道府県知事等（市の区域内にあっては市長、町村の区域内にあっては都道府県知事）となりますので、市の区域内で特定行政庁が都道府県知事である場合や町村の区域内で特定行政庁が町村長である場合には、特定行政庁と都道府県知事等とが異なります。このため、このような場合には、除却の必要性に係る認定が行われたことを都道府県知事等が確実に把握して監督を円滑に行えるようにするため、本認定をした特定行政庁は速やかに都道府県知事等にその旨を通知することとされています（円法 102 条 3 項）。
- ・除却の必要性に係る認定を受けたマンションの区分所有者には、当該マンションについての除却の努力義務がかかり（円法 103 条）、都道府県知事等は除却が行われていないと認めるときは、指示及び公表ができることとしています（円法 104 条）。

<参照資料>

- ・マンション建替円滑化法第 102 条～第 104 条、同法施行規則第 49 条～第 51 条、令和 3 年国土交通省告示第 1522 号（除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示）
- ・マンション建替円滑化法第 105 条、同法施行令第 27 条、同法施行規則第 52 条（容積率の緩和特例について）
- ・「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」

(5) 敷地分割決議

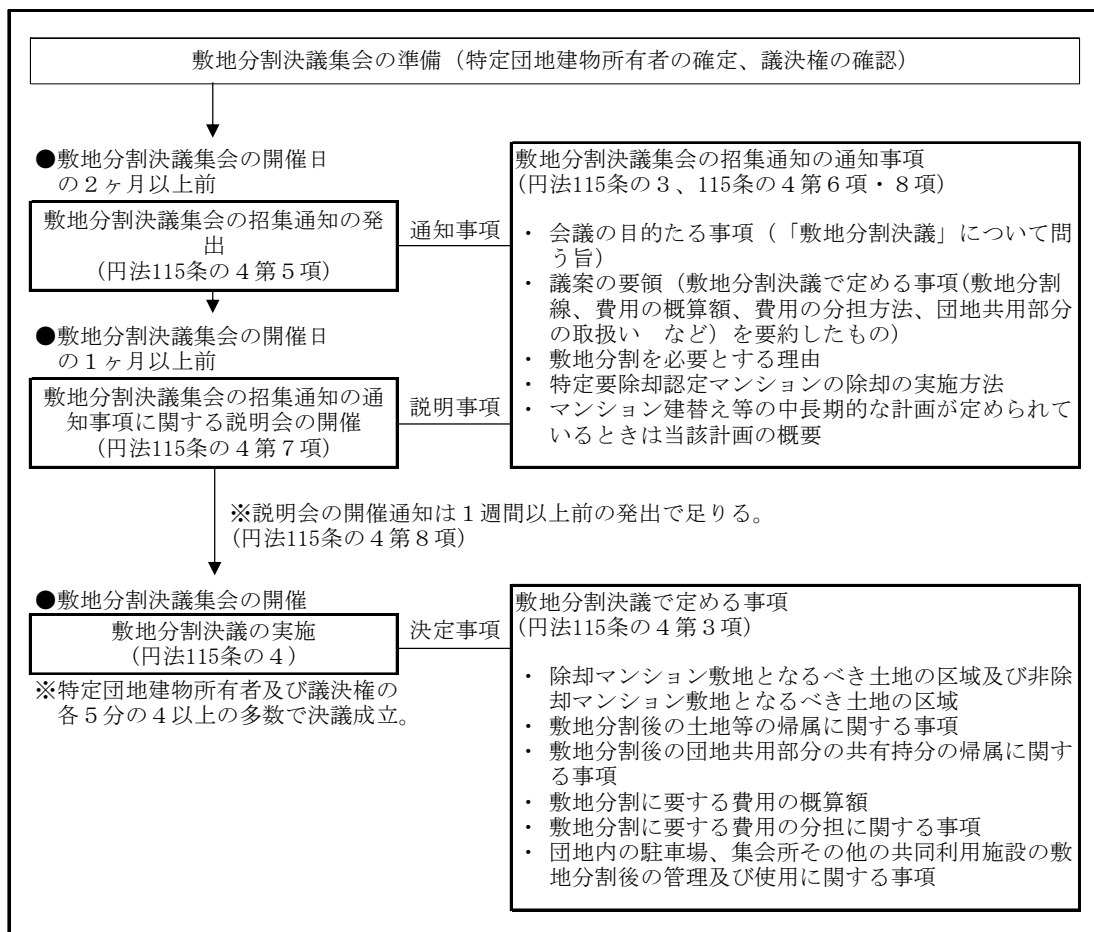
- 『敷地分割計画（敷地分割線の位置、敷地分割に要する費用の概算額、費用の分担に関する事項、共同利用施設の分割後の管理及び使用に関する事項 など）』、『除却の必要性に係る認定』を踏まえ、敷地分割の実施に向けた法定の手続きを進めます。
- 特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で決議が成立すれば、敷地分割を実施するプロセスへと進むこととなります。

<コメント>

- ・ 敷地分割決議が成立すると、『敷地分割組合の設立認可』以降の手続きに進むことが認められます。
- ・ 敷地分割事業による敷地分割は、民法の共有物分割とは異なり、公法に基づく行政処分によるものです。そのため、敷地分割決議を行うにあたり、標準管理規約（団地型）第11条に基づく「土地又は共用部分等の分割請求の禁止」について、分割請求を可能とするための規約の改正を行う必要はありません。

◆決議までの必要な手続き

- ・ 敷地分割決議集会（団地建物所有者集会）の準備から決議実施までの手続きは以下のとおりです。



◆招集通知・説明会

- ・「会議の目的たる事項」、「敷地分割決議総会の議案の要領」、「敷地分割を必要とする理由」、「特定要除却認定マンションの除却の実施方法」については、招集通知・説明会で通知しなければならない事項とされ、「マンション建替え等の中長期的な計画の概要」については、計画が定められているときは通知するものとされています。
- ・通知事項である「敷地分割を必要とする理由」については、『2-2.(3)現状把握』、『2-2.(4)総合的な検討結果を踏まえた敷地分割の必要性の判断』における検討結果を踏まえ、総会の招集者が敷地分割を必要と考えた理由について、できる限り具体的な事実に基づいて記載すること（例えば、特定要除却認定マンションとして認められた棟があり、当該棟の除却のための団地一括建替え、部分建替え、敷地売却といった団地全体の再生を総合的に検討した結果、敷地分割を必要と判断した経緯など）が必要です。
- ・通知事項である「特定要除却認定マンションの除却の実施方法」については、敷地分割後の除却マンション敷地において予定している建替事業やマンション敷地売却事業の計画に基づき、除却の予定時期及び建替事業に伴う除却かマンション敷地売却事業に伴う除却かを記載します。
- ・「マンション建替え等の中長期的な計画の概要」（除却マンション敷地の建替え計画、団地再生マスタープランなど）については、招集通知・説明会にあたっての必須事項とはなっていませんが、敷地分割及び敷地分割後の事業における合意形成を円滑に進めるためには、できるだけ情報の提供に努めることが望ましいと考えられます。
- ・説明会の開催の回数は、法で義務付けられているのは1回となりますが、敷地分割についての理解が不十分なまま総会を行うことは避けるべきです。このため、特定団地建物所有者の参加状況等に応じて、説明会を数回開催することも検討すべきです。

◆敷地分割決議

- ・特定団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により敷地分割決議を行い、敷地分割を実施するプロセスへと進むこととなります。
- ・敷地分割決議における議決権は、当該団地建物の敷地又は借地権の共有持分の割合によるもの（民法115条の4第2項）とされていることに留意する必要があります（区法第66条において読み替えて準用する区法第38条の規定（土地又は附属施設の割合を議決権とする点、議決権について規約で別段の定めを可能とする点）は適用されません。）。
- ・敷地分割決議をした総会の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否を記載し、又は記録しなければなりません（民法115条の4第9項）。

◆決議で定める事項

- ・「除却マンション敷地となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域」については、敷地分割事業の最も根幹的で重要な取決め事項であり、後述する一定の要件（「敷地分割決議における敷地分割線と分筆登記」参照）を満たせば、当該決議の議事録を代位原因を証する情報として提供した上で、敷地分割組合が土地の所

有権の登記名義人に代位して分筆登記の申請を行うことができることとなっています。このような場合には、敷地分割決議の段階において、後の分筆登記の申請の際に添付すべき分筆後の土地の地積測量図に示されるのと同水準の測量結果が記載された図面をもって敷地分割線を特定した上で、決議を行うことが求められます。なお、当該決議後に敷地分割線を変更する場合には、再度、敷地分割決議を経る必要があります。

- ・「敷地分割後の土地又は借地権の帰属に関する事項」については、敷地分割線の設定に基づき、除却マンション敷地となるべき土地の区域と非除却マンション敷地となるべき土地の区域それぞれの土地又は借地権の帰属に関する事項を記載します。
- ・「敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項」については、敷地分割線の設定に基づき、除却マンション敷地となるべき土地の区域と非除却マンション敷地となるべき土地の区域それぞれの敷地に存する団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項を記載します。
- ・「敷地分割に要する費用の概算額」については、『(2) デベロッパー等の選定』において選定した専門家（コンサルタント、デベロッパー等）の協力を得て、敷地分割事業に要する費用の概算額を算定します。なお、敷地分割事業は、敷地分割後に行われる事業（建替え/敷地売却）と一体的に実施されるものですが、敷地分割に要する費用は、賦課金として全ての組合員から徴収することを踏まえ、除却マンション敷地の所有者と非除却マンション敷地の所有者の衡平性に留意しつつ、敷地分割事業と敷地分割後に行われる事業（建替え/敷地売却）との費用の分配のあり方等を考慮した上で、敷地分割に要する費用を検討することが考えられます。
- ・「費用の分担に関する事項」については、敷地分割事業に要する費用として算定した概算額を元に、組合員の有する建物の位置若しくは床面積又は分割実施敷地持分の割合等を考慮して公平に定めます。
- ・「団地内の駐車場、集会所その他の共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項」については、これらの共同利用施設について、敷地分割により管理・使用関係が変更されることも考えられますが、そのような変更があったとしても従前の団地建物所有者による使用に大きな支障を来さないよう、除却マンション敷地の所有者と非除却マンション敷地の所有者との間で、適切な運営のための費用負担や使用方法、使用料等といった取決めを協定等で定めておくことが望ましいことから、当該協定等を示すことが考えられます。
- ・その他、敷地分割決議時に確認することが望ましい事項としては、1) 敷地分割後の管理組合の態様（除却マンション敷地に存するマンション等と非除却マンションに存する建物それぞれの管理をどのように行うのか、管理組合はどうなるのか、管理規約をどうするのか等）、2) 事業実施段階における専門家の参画・選定方法（専門家を活用するのかしないのか、どのような方法で選定するのか等）が考えられます。
- ・行方不明者の問題への対応については、不在者財産管理人の選任の申し立て（民法 25 条）により対応することが可能となりますので、具体的には「マンション建替え実務マニュアル」 2.4.2 (4)を参照して下さい。

◆敷地分割決議における敷地分割線と分筆登記

[敷地分割線と分筆登記との関係]

- ・マンション建替円滑化法では、敷地分割組合が敷地の分筆登記の申請を行う場合には、敷地権利変換の登記とは別の登記手続き（円法 209 条による代位による分筆登記の申請）によって処理することが必要となります。
- ・敷地分割決議によって定められる敷地分割線は、敷地分割組合による土地の分筆登記の申請の代位権限を基礎付けるもので、これによって、別途、分筆登記のために団地建物所有者の同意をとる必要がなくなります。ただし、敷地分割決議の議事録が土地の分筆登記の申請の代位権限を証する情報として認められるためには、敷地分割決議によって定められる敷地分割線の位置が正確な測量結果に基づいて特定され、それが分筆後の土地の地積測量図の内容と一致するものであることを登記官において判断することができる必要があります。^{*4}

なお、このような代位権限を証する情報として、認可済みの敷地権利変換計画書を提供することも考えられますが、当該計画の内容が分筆後の土地の地積測量図の内容と一致するものでなければならないことは同様です。敷地分割決議後にやむを得ず敷地分割線を変更する場合には、再度、敷地分割決議を経る必要があることは前記のとおりです。

*4：不動産の表示に関する登記について必要な土地に関する調査又は測量、当該登記の申請手続についての代理及び当該登記の申請手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成は、土地家屋調査士法（昭和 25 年法律第 228 号）により土地家屋調査士の専属業務とされています。

土地家屋調査士の資格を有しない者が当該業務を行うことは、同法で禁止されており、これに違反した者は、1 年以下の懲役又は百万円以下の罰金に処される旨が同法に規定されています。

- ・分筆登記の完了後でなければ敷地権利変換登記の対象となる土地が特定できないこととなることから、分筆登記と敷地権利変換登記を同時に申請することはできません。
- ・代位による分筆登記の申請は、敷地分割組合の成立認可の公告等（円法 173 条 1 項）のあった日から可能となります。
- ・代位による分筆登記の申請にあたっては、敷地分割を実施する敷地についての敷地分割決議の内容を記載した議事録（又は敷地分割線が記載された認可済みの敷地権利変換計画書）の他に分筆後の土地の地積測量図が必要となります。なお、地積測量図については、必ずしも敷地分割決議の段階でその作成が法的に必要とされるものではありませんが、分筆登記の申請の添付情報として必要となることに加え、敷地分割決議の議事録等を代位権限を証する情報として提供する場合には、当該書面に記載された敷地分割線は、分筆後の土地の地積測量図の内容と一致するものでなければならないこととなります。

[分割実施敷地の測量図の確認]

- ・敷地分割決議に際しては、上記のとおり分筆登記の申請の際に添付すべき分筆後の土地の地積測量図に示されるのと同水準の測量結果が記載された図面が必要となりますので、分割実施敷地の地積測量図又は確定測量図があることを確認しておく必要があります。また、このような測量図がない場合には、土地家屋調査士に測量図の作成を依頼する等して、敷地分割決議の際に併せて作成しておくべきでしょう。

[分割実施敷地の評価]

- ・分割実施敷地の評価にあたっては、『2-2(4)の敷地分割線の検討』の際に行われる分割実施敷地の評価をベースとして、より精度の高い水準(鑑定評価レベル)の評価が求められることとなります。この場合においては、前述したように、除却マンション敷地において敷地分割実施後に建替事業又はマンション敷地売却事業等が行われることを踏まえ、これらの後続事業における建替え計画や従前資産評価等にも留意しなければなりません。

◆留意事項

- ・敷地分割事業は、除却マンションの再生のためだけのものではなく、団地全体の再生を目的としたものです。したがって、敷地分割決議に向けては、除却マンションの再生だけでなく非除却マンションも含め、団地全体の将来像を踏まえた上で敷地分割の必要性等の検討を行い、敷地分割に対する団地建物所有者全体の理解を得るよう努める必要があります。
- ・一方で、敷地分割事業は、除却マンション再生のための事業という誤解を受けやすいことから、団地建物所有者の合意形成を円滑に進めるためには、非除却建物所有者に対して不利益がないことを十分に説明し理解を求めていくことがポイントとなります。非除却建物所有者への対応については、その団地や敷地分割の状況によって異なるものと考えられますが、敷地分割に伴う利益の侵害については、一般的なものとして建築基準法との整合性やインフラ機能の確保の問題等が想定されますので、このような事項に留意しながら進めていく必要があります。
- ・敷地分割事業に併せて、一団地認定(建築基準法86条)の取消しや公告認定対象区域の変更等を検討する場合には、敷地分割事業の手続きとは別に、土地所有者等の全員の同意を得るなど、建築基準法の定めに従い行う必要があります。
- ・敷地分割の実施に伴い旧団地関係は消滅し、敷地分割後に新たな団地関係が成立することとなるため、旧団地管理組合の管理費や修繕積立金の清算等に向けての管理規約の変更や、新たな団地管理組合における管理規約のあり方等について、計画時点から協議しておく必要があります(『2-4(5)旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立』参照)。
- ・敷地分割後において、管理の観点から区法第5条1項に基づく規約敷地を設定する場合には、同法第66条において同項を準用していないことから、団地規約による規約敷地

の設定はできず、各棟の規約によって設定する必要がある点に留意が必要です。

<参照資料>

- ・マンション建替円滑化法第 115 条の 2～第 115 条の 4

2-4. 敷地分割段階

- ・「2-1. 準備段階」から「2-3. 計画段階」までは、団地管理組合等の活動として行うこととなりますが、「2-4. 敷地分割段階」においては、団地管理組合等の役割として法に定められている「敷地及び建物共用部分等の維持管理」の範囲を超えるものと解されることから、団地管理組合等での活動はできないこととなります。
- ・このため、敷地分割段階においては、団地管理組合等とは別に、敷地分割事業を遂行するための新たな組織（敷地分割組合）を設立した上で、敷地分割組合が主体となって事業を進めていくこととなります。
- ・また、敷地分割事業が完了すると、従来の団地関係は消滅し新たな団地関係となりますので、従来の団地管理組合は、清算業務等一部の活動を除いて消滅することとなります。
- ・以上のことから、敷地分割段階では、次の点を念頭に置いて検討を進める必要があります。

①敷地分割組合の予算について、団地や棟の修繕積立金等からの拠出で充当する場合は、予め団地管理組合の総会で決議をしておくことが必要となります。

②敷地分割事業の完了後は、従来の団地敷地は除却マンション敷地と非除却マンション敷地に分割されます。

③上記に伴い、敷地権利変換期日において、従来の団地関係は消滅します。

④除却マンション敷地において、団地一括建替え決議（区法 70 条）を進めるときは、新たに全棟一括管理方式による団地管理組合（区法 68 条）の設立が必要となります。

⑤除却マンション敷地において、マンション敷地売却決議（円法 108 条）を進めるときは、必ずしも全棟一括管理方式による団地管理組合（区法 68 条）を設立する必要はありませんが、そのような場合には、団地全体の総合的な検討、調整、情報交換等を行うための合同検討委員会等の体制を別途設けることが望ましいです。

⑥非除却マンション敷地において、区法第 65 条に基づく新たな団地関係が成立します。なお、非除却マンション敷地においても、団地の管理方式を全棟一括管理方式（区法 68 条）とすることが望ましいと考えられます。

(1) 敷地分割組合の設立認可

● マンション建替円滑化法に基づき敷地分割事業を行うため、都道府県知事等に対し敷地分割組合の設立認可の申請を行います。

<コメント>

- ・マンション建替円滑化法においては、敷地分割事業（法に定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業（円法2条1項十二号）は敷地分割組合（以下単に「組合」という。）のみが実施することができます（円法164条）。
- ・敷地分割決議における敷地分割合意者は、5人以上が共同して定款及び事業計画を定めた上で、都道府県知事等に組合設立認可の申請を行います（円法168条1項）。
- ・組合の設立については、敷地分割合意者及びその議決権（敷地又は借地権の共有持分の割合によるもの（円法115条の4第2項））の各4分の3以上の多数の同意が必要となります（円法168条2項）。
- ・また、定款や事業計画、敷地権利変換計画等の策定をはじめとして、組合による事業の適切な実施を支援する専門家の協力が必要となります。その選定にあたっては、敷地分割決議に至る経緯との連続性を確保する観点から、敷地分割決議に向けた計画段階に協力を得た専門家に引き続いて支援を求めることが考えられます。
- ・なお、組合又は組合を設立しようとする者は、国土交通大臣及び都道府県知事等に対し、敷地分割事業の実施の準備又は実施のために、敷地分割事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができるとされています（円法216条1項）。
- ・認可申請の際には、認可申請書に次に掲げる書類を添付する必要があります。
 - 1) 定款
 - 2) 事業計画
 - 3) 認可を申請しようとするものが分割実施敷地となるべき土地の敷地分割合意者であることを証する書類
 - 4) 分割実施敷地となるべき土地について円法168条2項の同意を得たことを証する書類及び当該土地についての敷地分割決議の内容を記載した書類

◆定款に記載する事項

- ・定款には以下の事項を定めます（円法166条）。

定款に記載する事項 (円法166条)	解説
1) 組合の名称	・名称中に「敷地分割組合」という文字を用いなければならない（円法167条1項）。
2) 分割実施敷地に係る団地の名称及びその所在地	・敷地分割を実施する敷地に係る団地の名称及びその所在地を定める。
3) 事務所の所在地	・組合の事務所の所在地を定める。
4) 事業に要する経費の分	・組合員が負担する賦課金に関する事項を記載する。

2-4. 敷地分割段階
(1)敷地分割組合の設立認可

担に関する事項	
5) 役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「役員の数、任期」については、理事3人以上及び監事2人以上（円法175条1項）、3年以内（円法175条3項において準用する区法22条1項）と定められている。そのほか、役員の再任に係る制限等も定める。 ・「役員の職務の分担並びに選挙及び選任の方法」については、経理業務等各役員の担当業務、記名投票により選挙を実施する等の選挙の実施方法、円法第175条3項において準用する円法第21条1項に基づき特別の事情がある場合の組合員以外の者からの役員の選任の方法（総会の同意による等）を定める。
6) 総会に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・総会の招集や議決事項、議事等を定める。
7) 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「総代に関する事項」については、総代の任期は3年を超えない範囲内において定款で定めることとされている（円法181条2項）。 ・このため、総代の任期等を定める。
8) 事業年度	<ul style="list-style-type: none"> ・事業年度の始期及び終期を定める。
9) 公告の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の事務所前の掲示板による掲示、特定の新聞紙上での公告等の方法を示すこととなる。 ・組合の行う公告は、敷地権利変換計画の公告（円法199条1項）、書類の送付に代わる公告（円法212条1項）がある。
10) その他国土交通省令で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> ・審査委員に関する事項（審査委員の数、選任・解任の方法、任期等） ・会計に関する事項（事業年度、収支予算の総会での決議、工事の請負や物品の購入にあたっての契約の方法、財産の処分方法等）

◆事業計画に記載する事項

・事業計画には以下の事項を定めます（円法169条1項）。

事業計画に記載する事項 (円法169条1項)	解説
1) 団地内建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割事業を実施する土地に存する団地内建物（円法2条1項十一号）の規模、構造及び設備、竣工年月日、維持管理の状況を記載する。
2) 分割実施敷地の区域	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割事業を実施する土地の区域を分割実施敷地位置図及び分割実施敷地区域図を作成して記載する。
3) 敷地分割の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・特定要除却認定マンションの除却の実施のために敷地分

2-4. 敷地分割段階
(1)敷地分割組合の設立認可

	割を必要とする理由（団地全体の再生を総合的に検討した結果、敷地分割が必要と判断された経緯又は敷地分割決議の議事録の添付など）、特定要除却認定マンションの除却の実施方法（予定）、マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは当該計画の概要を記載する。
4) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域	・ 除却マンション敷地となるべき土地の区域（円法 115 条の 4 第 3 項一号）及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域（同）をそれぞれの敷地位置図及び敷地区域図を作成して記載する。
5) 事業実施期間	・ 事業の始期年月及び終期年月を記載する。
6) 資金計画	・ 収支予算を明らかにするため、敷地分割事業に要する費用の概算額及びその調達方法を記載する。
7) その他国土交通省令で定める事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域内にある団地内建物の附属施設の状況（①附属施設の規模、構造及び設備 ②設置年月日 ③維持管理の状況） ・ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域の現況（①除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域内にある団地内建物、その附属施設及び通路の位置 ②維持管理の状況）

◆組合の設立認可の基準

- ・ 組合の設立認可の基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認可を行います（円法 171 条）。

認可基準（円法 171 条）	申請にあたって確認すべき内容
1) 申請手続が法令に違反するものでないこと	・ 設立発起人が 5 人未満であるとか、書類に不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
2) 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと	・ 円法 168 条 2 項の規定による敷地分割合意者の同意要件を充足していないとか、定款の内容が円法 166 条各号に掲げる事項に鑑み不備がある等の法令違反が存しないことを確認する。
3) 敷地分割が特定要除却認定マンションの除却のために必要であること	・ 除却マンション敷地となるべき土地に特定要除却認定マンションが存していること、及び敷地分割を必要と判断した経緯（建替え/敷地売却を行う上で必要であること）を確認する。
4) 除却マンション敷地となるべき土地と非除却マンションとなるべき土地と	・ 敷地分割線上に、団地内建物（円法 2 条 1 項十一号）、共用部分（円法 2 条 1 項十七号）、団地共用部分（円法 72 条）が存しないことを確認する。

2-4. 敷地分割段階
(1)敷地分割組合の設立認可

の境界線上に建物が存しないこと	
5) 事業実施期間が適切なものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・組合は、設立認可の公告等（円法 173 条 1 項）後、遅滞なく、敷地権利変換計画を定めなければならない（円法 190 条 1 項）とされ、権利変換計画等の認可を受けたときは、遅滞なく、敷地権利変換の処分（円法 199 条 2 項）、及び敷地権利変換期日等の通知（円法 200 条）をしなければならない。また、敷地権利変換期日後遅滞なく、敷地権利変換の登記を申請しなければならない（円法 204 条）とされているため、これらの規定に準じていることを確認する。
6) 事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地分割事業を円滑に実施し、遂行するために、必要な資金の調達の見込みが確実であり、かつ、収支予算が収支均衡するなど妥当なものであるほか、組合の組織、役員の実務遂行能力等が十分であることを確認する。 ・例えば、デベロッパーやコンサルによる事業費の立替えの内容が分かる協定書や、銀行からの借入計画等の書類の提出を求めることが考えられる。
7) その他基本方針に照らして適切なものであること	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

◆組合の運営等

- ・組合の設立が認可されると、特定団地建物所有者の全員が組合の構成員となります（円法 174 条 1 項）。
- ・組合を運営するために、組合員名簿の作成（円法 174 条 3 項において準用する円法 18 条 1 項）、組合の役員を選任や理事の互選による理事長の選任・届出（円法 175 条 1 ～ 3 項）などの組織づくりを行います。
- ・理事長は、組合を代表してその業務を総理し、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財務目録を作成して、通常総会での承認を求めする必要があります（円法 175 条 3 項において準用する円法 24 条）。
- ・役員・総代の任期は 3 年以内であり（円法 175 条 3 項において準用する円法 22 条 1 項、181 条 2 項）、組合の総会の決議事項である敷地権利変換計画及びその変更は普通決議としています（円法 177 条、179 条）。
- ・敷地権利変換計画の決定など関係権利者の権利処理について特別の知識経験と公正な判断を必要とする事項に関与させることで、これらの者の権利の保護を図る目的から、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公平な判断をすることができる者」のうちから、審査委員 3 人以上を選任する必要があります（円

2-4. 敷地分割段階
(1)敷地分割組合の設立認可

法 185 条)。一般的には、弁護士や不動産鑑定士等が審査委員として選任されるものと考えられます。

- ・組合は、敷地分割事業に関する次に掲げる簿書を、その事務所に備え付けておく必要があります（円法 211 条 1 項）。
 - 1) 定款
 - 2) 事業計画
 - 3) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の平面図
 - 4) 敷地権利変換計画書
 - 5) 敷地分割事業に関し、組合が受けた行政庁の認可その他の処分を証する書類
 - 6) 組合員名簿、総会及び総代会の会議の議事録並びに通常総会の承認を得た事業報告書、収支決算書及び財産目録
 - 7) 円法 198 条の規定による審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類

(2) 敷地権利変換計画の決定・認可

- 都道府県知事等による設立認可の公告（円法 173 条 1 項）後、遅滞なく、組合は「敷地権利変換計画」を定め、都道府県知事等の認可を申請します。

<コメント>

- ・敷地権利変換計画は、その後、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。
- ・一方で、敷地権利変換計画の内容については、敷地分割決議において定められた敷地分割後の土地等及び団地共用部分の共用持分の帰属に関する事項に則り定められるものであり、権利関係の調整は必要としないことから、同計画の決定は出席者の議決権（組合員各 1 個の議決権）の過半数で決議することとしています（円法 177 条七号、178 条）。
- ・認可申請の際には、認可申請書に次に掲げる書類を添付する必要があります。
 - 1) 敷地権利変換計画
 - 2) 審査委員の過半数の同意を得たことを証する書類
 - 3) 敷地権利変換計画の決定についての総会の議決を経たことを証する書類
 - 4) 組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者がいるときは、その同意を得たことを証する書類
 - 5) 円法 194 条 2 項の必要な定めをするときは、関係権利者の意見の概要を記載した書類

◆敷地権利変換手続開始の登記

- ・組合は、組合設立認可の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあっては区分所有権）及び分割実施敷地持分について、敷地権利変換手続開始の登記を申請する必要があります（円法 189 条 1 項）。
- ・上記登記以降は、組合員が団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、組合の承認を得る必要があります（円法 189 条 2 項）。

◆敷地権利変換計画に定める事項

- ・組合は、組合設立認可の公告後、遅滞なく、敷地権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受ける必要があります（円法 190 条 1 項）。

敷地権利変換計画に定める事項 (円法 191 条 1 項)	解説
1) 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域	・除却マンション敷地となるべき土地の区域（円法 115 条の 4 第 3 項一号）及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域（同）を定める（これらの敷地の平面図に各団地内建物の配置を表示したものとする。）。
2) 除却敷地持分を与えられることとなるものの氏名又は名称	・分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施持分に対応して、除却敷地持分を与えられる者の氏

2-4. 敷地分割段階
(2) 敷地権利変換計画の決定・認可

及び住所	名又は名称及び住所を定める。
3) 前号に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額	・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（円法195条）。
4) 分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる除却敷地持分の明細及びその価額	・上記 3) で定める分割敷地持分及びその価格において、上記 2) で定める除却敷地持分を与えられる者のそれぞれの敷地持分の明細及びその価額を定める。
5) 非除却敷地持分等を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所	・分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施持分に対応して、非除却敷地持分等を与えられる者の氏名又は名称及び住所を定める。
6) 前号に掲げる者が有する分割実施敷地持分及びその価額	・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（円法195条）。
7) 分割実施敷地持分に対応して与えられることとなる非除却敷地持分等の明細及びその価額	・上記 6) で定める分割敷地持分及びその価格において、上記 5) で定める非除却敷地持分等を与えられる者のそれぞれの敷地持分等の明細及びその価額を定める。
8) 敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額	<ul style="list-style-type: none"> ・分割実施敷地持分を有する者（上記 2) 及び 5) の者）で、その有する団地共用部分の共有持分に応じて、敷地分割後に団地共用部分の共有持分が与えられる者の氏名又は名称及び住所、与えられる団地共用部分の共有持分並びにその価額を定める。 ・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（円法195条）。
9) 敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその	<ul style="list-style-type: none"> ・分割実施敷地持分を有する者（上記 2) 及び 5) の者）で、その有する団地共用部分の共有持分を失い、敷地分割後に団地共用部分の共有持分が与えられない者の氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額を定める。 ・組合の設立認可公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（円法

2-4. 敷地分割段階
(2)敷地権利変換計画の決定・認可

価額	195 条)。
10) 分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利	・ 上記 3) 及び 6) の分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利が存するときは、その権利者の氏名又は名称及び住所並びにその権利(先取特権、質権、抵当権等)を記載する。
11) 前号に掲げる者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上の有することとなる権利	・ 上記 10) の権利者が、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上の有することとなる権利を記載する。
12) 清算金の徴収に係る利子又はその決定方法	・ 利子は敷地権利変換計画において定める。
13) 敷地権利変換期日	・ 権利変動が生じる日である(円法 201 条)。
14) その他国土交通省令で定める事項	・ 分割実施敷地持分を有する者が分割実施敷地並びに除却マンション敷地又は非除却マンション敷地に存する建物(団地共用部分を除く。)について有する所有権 ・ 敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなる者の敷地分割前の団地共用部分の共有持分(団地共用部分がある場合に限る。)及びその価額

- ・ 特に、「分割敷地持分」に係る価額(上記 3)、4) 及び 6)、7)) と「団地共用部分の共有持分」に係る価額(上記 8)、9) 及び 14)) については、不動産鑑定士等の専門家による算定を依頼することが望ましいです。

◆敷地権利変換計画の作成基準

- ・ 敷地権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定める必要があります(円法 192 条)。

項目	解説
除却マンション敷地及び非除却マンション敷地 (円法 193 条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除却マンション敷地に現に存する建物の団地建物所有者に対しては、除却敷地持分が与えられ、非除却マンション敷地に現に存する建物の団地建物所有者に対しては、非除却敷地持分等が与えられるように定める。 ・ 上記の者に対して与えられる除却敷地持分又は非除却敷地持分等は、建物の位置、環境、利用状況等及び敷地持分等を総合的に勘案して、相互間の衡平を害さないように定める。 ・ 敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられる場合、除却敷地持分の共用部分は除却マンシ

	<p>ン敷地の団地建物所有者全員の共有、非除却敷地持分等の共用部分は非除却マンション敷地の団地建物所有者全員の共有に属するように定める。</p>
担保権等（円法 194 条）	<ul style="list-style-type: none"> ・分割実施敷地について担保権等が設定されているときは、これらの権利に対応して与えられる除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に担保権が移行するものとして定める。 ・ただし、関係権利者間の利害の衡平を図るため必要があるときは、関係権利者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。 ・なお、担保権者の同意については不要となる。

◆敷地権利変換に際しての留意事項

- ・分割実施敷地内に独立した管理棟等（附属施設たる建物）があり、当該建物が敷地権利変換の対象となる場合、敷地権利変換を行うためには、当該建物が団地共用部分（区法 67 条）となっている必要があります。このため、分割実施敷地内に団地共用部分（区法 67 条）となっていない管理棟等が存する場合には、敷地権利変換に先立って当該建物を規約共用部分とする（団地管理規約の変更及び団地共用部分の登記を行う）ことが必要となります。
- ・権利変換の対象となる資産は、分割実施敷地及び団地共用部分（区法 67 条）のみで、その他のインフラや立竹木、構造物等の資産については、権利変換の対象とならないため、敷地権利変換計画とは別に敷地分割参加者間で、それらの権利のあり方について取り決めをしておくべきでしょう。
- ・建替事業では、事業組合等が建替後のマンションに係る管理規約を定めることができます（円法第 94 条）が、敷地分割組合にはそうした権能がありませんので、敷地分割後の管理規約については、区法に則った手続きが必要となります。

◆敷地権利変換計画の認可基準

- ・敷地権利変換計画の認可基準は以下のとおりであり、都道府県知事等はいずれにも該当すると認めるときは認可を行います（円法 196 条）。

認可基準（円法 196 条）	申請にあたって確認すべき内容
1) 申請手続又は敷地権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地権利変換計画に敷地権利変換期日など必要な事項が記載されていること（円法 191 条 1 項）、敷地権利変換計画の申請の際に組合員以外の分割実施敷地所有者の同意を得ていること（円法 190 条 2 項）、分割敷地持分等の価額が法で定める算定基準に適合していること（円法 195 条）等を確認する。

2) 敷地分割決議の内容に適合していること	・決議事項である「除却マンション敷地となる土地の区域及び非除却マンション敷地となる土地の区域」や「敷地分割に要する費用の概算額及び費用の分担に関する事項」に適合していることを確認する。
3) 分割実施敷地持分について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと	・担保権が設定されている区分所有権又は敷地利用権に関し、分割実施敷地持分の額が担保権者の権利を不当に害するような額となっていないことを確認する。
4) その他基本方針に照らして適切なものであること	・基本方針の内容に照らして適切なものであることを確認する。

◆敷地権利変換計画の認可後の処理

- ・組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨の公告及び関係権利者への通知をする必要があり（円法 199 条 1 項）、敷地権利変換に関する処分は、この通知を以て行うこととなります（円法 199 条 2 項）。
- ・組合は、敷地権利変換計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は軽微な変更をしたときは、遅滞なく、分割実施敷地の管轄登記所に敷地権利変換期日等を通知する必要があります（円法 200 条）。

(3) 敷地権利変換計画に基づく清算

- 敷地権利変換計画の定めに従い、敷地権利変換期日において、分割実施敷地及び団地共用部分に係る権利関係が一斉に変動します。
- 敷地権利変換計画に基づき、組合は、団地建物所有者に対し清算金の徴収又は交付を行い、担保権付きの目的物に係る清算金の交付は団地建物所有者に支払わずに供託することとなります。

<コメント>

- ・敷地権利変換計画を都道府県知事等が認可することにより、定められた敷地権利変換期日において、従前の分割実施敷地持分は失われ、敷地権利変換計画で定められた除却敷地持分又は非除却敷地持分等を新たに取得することとなります（円法 201 条 1 項）。
- ・また、敷地権利変換計画に定められた団地共用部分の共有持分も同様に、従前の持分は失われ、敷地分割後に持分が与えられるべき者は、敷地権利変換計画で定められた持分を新たに取得することとなります（円法 201 条 3 項）。
- ・分割実施敷地持分について存する担保権等の権利は、敷地権利変換期日以後は敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとされます（円法 203 条）。
- ・清算人が作成する敷地分割組合に係る決算報告書については、以下の事項を記載します。
 - 1) 敷地分割組合の解散の時における財産及び債務の明細
 - 2) 債権の取立及び債務の弁済の経緯
 - 3) 残余財産の処分の明細

◆清算金の徴収又は交付

- ・組合は、敷地権利変換計画において、分割実施敷地持分又は団地共用部分の共有持分の従前と従後の価額について差額がある場合は、その差額に相当する金額の徴収又は交付を行います（円法 205 条）。なお、清算金の交付によって譲渡益が発生した場合には、課税対象となることに留意が必要です。
- ・担保権の目的物である分割実施敷地持分又は団地共用部分の共有持分について清算金が交付される場合には、担保権者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、組合が供託することとなり、担保権者は供託された清算金に対してその権利を行使することができることとしています（これを「物上代位」といいます。）。担保権者は供託法（明治 32 年法律第 15 号）及び供託規則（昭和 34 年法務省令第 2 号）の規定に従い、供託所に還付請求をすることによりその対価を得ることができます（円法 206 条）。
- ・清算金の徴収においては、敷地権利変換計画で定める利子を付して分割して徴収することができます。また、滞納者があるときは、徴収すべき清算金（利子を含む。）に同利子を付して徴収することができます（円法 207 条）。

(4) 敷地分割、組合の解散

- 敷地権利変換期日後遅滞なく、組合が敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を行い、登記の完了により組合は解散します。

<コメント>

- ・敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、組合が敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければなりません。また、組合が登記を行うまでの間は、他の登記をすることができません（円法 204 条）。
- ・敷地分割事業の完了、すなわち敷地権利変換後の土地及びその権利の登記の完了により組合は解散します。
- ・事業の完了の際の組合の解散は、都道府県知事等の認可を受けなければならず、都道府県知事等は、組合解散の認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければなりません。なお、借入金があるときは、解散について債権者の同意が必要です（円法 186 条）。
- ・組合が解散したときは、理事がその清算人となり、現務の結了、債権の取立て及び債務の弁済並びに残余財産の引渡し等の職務にあたります（円法 187 条において準用する円法 38 条の 2～43 条）。
- ・清算人は、清算事務が終わったときは、遅滞なく決算報告書を作成し、都道府県知事等の承認を得た後に組合員に報告しなければなりません（円法 187 条において準用する円法 42 条）。なお、解散した組合は、清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまではなお存続するものとみなされます（円法 187 条において準用する円法 38 条の 2）。
- ・認可申請の際には、認可申請書に次に掲げる書類を添付する必要があります。
 - 1) 敷地権利変換期日前に組合の解散について総会の議決を経たことを証する書類又は事業の完了を明らかにする書類若しくは事業の完了が不能であることを明らかにする書類
 - 2) 解散しようとする場合において借入金があるときは、債権者の同意を得たことを証する書類

(5) 旧団地管理組合の消滅、新たな管理組合の設立

- 敷地分割事業の完了に伴い、区分所有法第 65 条の団地となる場合には除却マンション敷地の団地と非除却マンション敷地の団地は、それぞれ新たな団地（区法 65 条）となります。

<コメント>

- ・敷地分割事業の完了後、除却マンション敷地の団地と非除却マンション敷地のそれぞれにおいて区分所有法第 65 条の団地となる場合には、新たな団地関係が成立することから、団地管理組合としての実態を備え、速やかに適切な団地管理を行うため、敷地分割事業完了後遅滞なく、それぞれの団地総会を開いて、団地管理組合の管理対象物件、団地管理規約、使用細則、管理費、修繕積立金等を決めることが必要となります。また、その後の団地の維持管理や団地再生事業を行う場合の合意形成に係る手続き等を踏まえると、いずれの団地においても、その管理方式を全棟一括管理方式（区法 68 条）とすることが望ましいと考えられます。^{*5}

*5：全棟一括管理方式（区法 68 条）とする場合には、団地と各棟それぞれの総会における特別多数決議があることを必要とします。

- ・そのためには、敷地分割決議が成立した後、団地管理組合の設立準備委員会（世話人会）等を立ち上げ、敷地分割事業の完了までに新たな団地管理のために必要となる事項を決めておく等の準備を行っておく必要があります。
- ・敷地分割事業完了後において、集会所や駐車場等の除却マンション敷地と非除却マンション敷地の共同利用施設がある場合には、敷地分割決議の取決め内容に準じて、維持管理費用の負担方法や施設の使用規則、使用料等に係る協定等を締結しておくことが望ましいです。
- ・団地管理組合の解散に際しては、修繕積立金等の清算を目的とした解散集会を開催することとなります。修繕積立金等の清算金は、解散集会時点での団地建物所有者に分配するのが適当だと考えられます。
- ・分割線の引き方によっては、敷地分割完了後の除却マンション敷地と非除却マンション敷地のマンションが団地型マンションと単棟型マンションとなること等も想定されますが、その場合においても基本的な考え方は同様です。

◆従前の団地管理組合における修繕積立金等の配分方法

- ・修繕積立金等の配分は、区法第 19 条の「共用部分の負担及び利益収取」の定めに従い、規約に別段の定めがない限り各共有者の持分により配分されます。また、しっかりと団地建物所有者間の合意形成をした上で、修繕積立金等の残額を敷地分割後の団地管理組合に引き継ぐことも考えられます。
- ・また、従前の団地管理組合において借入金がある場合には、上記に従い、各共有者の持分により借入金が配分され、各共有者が負担することとなります。