

○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）（第一条関係）	1
○ 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）（抄）（第二条関係）	78
○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）（第三条関係）	107
○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四十九号）（抄）（第四条関係）	242
※現行条文は、「刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和四年法律第六十八号）」により改正された後の条文（令和七年六月一日施行）	
○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九十九号）（抄）（第五条関係）	252
○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九十九号）（抄）（第六条関係）	259
※現行条文は、「刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和四年法律第六十八号）」により改正された後の条文（令和七年六月一日施行）	
○ 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）（抄）（第七条関係）	270
○ 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抄）（附則第九条関係）	275
○ 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）（抄）（附則第十条関係）	276
※現行条文は、「地方税法及び地方税法等の一部を改正する法律の一部を改正する法律（令和七年法律第 号）」により改正された後の条文（令和七年四月一日施行）	
○ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）（抄）（附則第十二条関係）	278
○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）（抄）（附則第十三条関係）	279
○ 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）（抄）（附則第十四条関係）	280
○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）（抄）（附則第十五条関係）	281
○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）（抄）（附則第十七条関係）	282

○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）（第一条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一章 建物の区分所有</p> <p>第一節 第五節（略）</p> <p>第六節 所有者不明専有部分管理命令（第四十六条の二―第四十六条の七）</p> <p>第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令（第四十六条の八―第四十六条の十四）</p> <p>第八節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）</p> <p>第九節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）</p> <p>第十節 復旧及び建替え等（第六十一条―第六十四条の八）</p> <p>第二章 団地（第六十五条―第七十一条）</p> <p>第三章 建物が滅失した場合における措置</p> <p>第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置（第七十二条―第七十七条）</p> <p>第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置（第七十八条―第八十五条）</p> <p>第四章 所在等不明区分所有者等の除外等に関する裁判手続（第八十六条―第九十条）</p> <p>第五章 罰則（第九十一条・第九十二条）</p> <p>附則</p> <p>（区分所有者の責務）</p> <p>第五条の二 区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に</p>	<p>目次</p> <p>第一章 建物の区分所有</p> <p>第一節 第五節（略）</p> <p>第六節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）</p> <p>第七節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）</p> <p>第八節 復旧及び建替え（第六十一条―第六十四条）</p> <p>第二章 団地（第六十五条―第七十条）</p> <p>第三章 罰則（第七十一条・第七十二条）</p> <p>附則</p> <p>（新設）</p>

協力しなければならない。

(区分所有者の権利義務等)

第六条 (略)

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らこれらを保存することを請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 (略)

(国内管理人)

第六条の二 区分所有者は、国内に住所又は居所(法人にあつては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第三項において同じ。)を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

2| 前項の規定により選任された管理人(次項及び第四項において「国内管理人」という。)は、次に掲げる行為をする権限を有する。

一| 保存行為

二| 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

三| 集会の招集の通知の受領

四| 集会における議決権の行使

五| 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

3| 区分所有者は、第一項の規定により国内管理人を選任した場合

(区分所有者の権利義務等)

第六条 (略)

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 (略)

(新設)

において、管理者があるとき、又は管理組合法人が存立するとき  
は、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選  
任した旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を通  
知しなければならない。

4 | 区分所有者と国内管理人との関係は、第二項に定めるもののほ  
か、委任に関する規定に従う。

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わ  
ないものを除く。第五項において同じ。）は、集会において、区  
分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項  
において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場  
合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（こ  
れを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）  
を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各  
四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。））  
を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決  
議で決する。

3 | 2  
(略)

3 | 第一項の決議により共用部分の変更をする場合において、規約  
に特別の定めがあるときは、当該共用部分の変更に伴い必要とな  
る専有部分の保存行為又は専有部分の性質を変えない範囲内にお  
いてその利用若しくは改良を目的とする行為（次項及び次条第四  
項において「専有部分の保存行為等」という。）は、集会におい  
て、区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合  
にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これ  
を上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を  
有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四  
分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。））を  
規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わ  
ないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上  
の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定  
数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2  
(新設)  
(略)

で決することができる。

4 | 前項の決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

5 | 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

（共用部分の管理）

第十八条（略）

2・3（略）

4 | 第一項本文の決議により共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる。

5 | 前条第四項の規定は、前項の決議について準用する。  
6 | （略）

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合

（新設）

（新設）

（共用部分の管理）

第十八条（略）

2・3（略）

（新設）

4 | （新設）  
（略）

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合

における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2| 管理者は、その職務（第十八条第六項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下この条及び第四十七条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第四項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であつた者（書面又は電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者であつた者を除く。）に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。）と同項において同じ。）を代理する。

3| (略)

4| 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5| 管理者は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

- 一| 前項の規約によりその職務に関し原告又は被告となつたとき  
区分所有者
- 二| 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき  
保険金等の請求権を有する者
- 三| 前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき  
保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を執行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2| 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3| (略)

4| 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5| 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 (略)

2 (略)

3| 規約が電磁的記録で作成されているときは、第一項の規定により規約を保管する者は、前項の規定による当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、同項の規定による閲覧をさせたものとみなす。

4| (略)

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 (略)

2 (略)

(新設)

3| (略)

(集会の招集)

第三十四条 (略)

2 (略)

3 区分所有者(議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。)の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 (略)

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上の者であつて議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(招集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者(議決権を有しないものを除く。)に発しなければならぬ。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

2 3 4 (略)

(削る)

(招集手続の省略)

第三十六条 集会は、区分所有者(議決権を有しないものを除く。)  
[ 全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。]

(集会の招集)

第三十四条 (略)

2 (略)

3 区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 (略)

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

(招集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならぬ。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

2 3 4 (略)

(削る)

(招集手続の省略)

第三十六条 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(所在等不明区分所有者の除外)

第三十八条の二 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者(次項において「所在等不明区分所有者」という。)以外の区分所有者(以下この項及び第三項において「一般区分所有者」という。)又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができ旨の裁判をすることができる。

2 前項の裁判により所在等不明区分所有者であるとされた者は、前条の規定にかかわらず、集会における議決権(当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設(これに関する権利を含む。)の共有持分を有する者が開く集会における議決権)を有しない。

3 一般区分所有者の請求により第一項の裁判があつたときは、当該一般区分所有者は、遅滞なく、管理者にその旨を通知しなければならない。ただし、管理者がないときは、その旨を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(議事)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及びその議決権の各過半数で決する。

2 議決権は、書面又は代理人によつても行使することができる。この場合において、書面又は代理人によつて議決権を行使した区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によつて議決権を行使することができる。この場合においては、電磁的方法による議決権の行使を書面による議決権の行使とみなして、同項後段の規定を適用する。

(新設)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

(議事)

2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)によつて議決権を行使することができる。

(議決権行使者の指定)

第四十条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

(占有者の意見陳述権)

第四十四条 (略)

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を發した後遅滞なく、集会の日時、場所、会議の目的たる事項及び議案の要領を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第四十五条 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。次項において同じ。)全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

2 5 (略)

#### 第六節 所有者不明専有部分管理命令

(所有者不明専有部分管理命令)

第四十六条の二 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあつては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係

(議決権行使者の指定)

第四十条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

(占有者の意見陳述権)

第四十四条 (略)

2 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を發した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第四十五条 この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

2 5 (略)

(新設)

(新設)

る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人（第四項に規定する所有者不明専有部分管理人をいう。第三項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。

2| 所有者不明専有部分管理命令の効力は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあつては、共有物である専有部分）又は共有部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産（当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権（いづれも当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

3| 所有者不明専有部分管理命令は、所有者不明専有部分管理命令が発せられた後に当該所有者不明専有部分管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに当該所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共有部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権の管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができ。

4| 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。

（所有者不明専有部分管理人の権限）

第四十六条の三 前条第四項の規定により所有者不明専有部分管理人が選任された場合には、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに所有者不明専有部分管理命令

（新設）

の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権並びにこれらの管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

2 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならぬ。ただし、この許可がないことをもつて善意の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

（所有者不明専有部分等に関する訴えの取扱い）

第四十六条の四 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

2 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴訟手続で当該所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。第五項において同じ。）を当事者とするものは、中断する。

3 前項の規定により中断した訴訟手続は、所有者不明専有部分管理人においてこれを受け継ぐことができる。この場合においては、受継の申立ては、相手方もすることができる。

4 所有者不明専有部分管理命令が取り消されたときは、所有者不明専有部分管理人を当事者とする所有者不明専有部分等に関する訴訟手続は、中断する。

5 所有者不明専有部分等の所有者は、前項の規定により中断した訴訟手続を受け継がなければならない。この場合においては、受継の申立ては、相手方もすることができる。

（新設）

〔所有者不明専有部分管理人の義務〕

第四十六条の五 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもつて、その権限を行使しなければならない。

（新設）

2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

〔所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任〕

第四十六条の六 所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人を解任することができる。

（新設）

2 所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

〔所有者不明専有部分管理人の報酬等〕

第四十六条の七 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

（新設）

2 所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

（新設）

第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令

(管理不全専有部分管理命令)

第四十六条の八 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不適当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、第三項に規定する管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全専有部分管理命令」という。)をすることができる。

2| 管理不全専有部分管理命令の効力は、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共用部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産(当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権(いずれも当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

3| 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

(管理不全専有部分管理人の権限)

第四十六条の九 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分並びに管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権並びにこれらの管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産(以下「管理不全専有部分等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

2| 前項の規定にかかわらず、管理不全専有部分管理人は、集会において議決権を行使することができない。

3| 管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為

(新設)

(新設)

をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 管理不全専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

4| 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての前項の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

(管理不全専有部分管理人の義務)

第四十六条の十 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等の所有者のために、善良な管理者の注意をもつて、その権限を行使しなければならない。

2| 管理不全専有部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全専有部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(管理不全専有部分管理人の解任及び辞任)

第四十六条の十一 管理不全専有部分管理人がその任務に違反して管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を解任することができる。

2| 管理不全専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(管理不全専有部分管理人の報酬等)

第四十六条の十二 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

(新設)

(新設)

(新設)

2| 管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全専有部分等の所有者の負担とする。

(管理不全共用部分管理命令)

第四十六条の十三 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、第三項に規定する管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全共用部分管理命令」という。）をすることができる。

2| 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産（当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3| 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。

(管理不全共用部分管理人の権限等)

第四十六条の十四 第四十六条の九から第四十六条の十二までの規定は、管理不全共用部分管理命令及び管理不全共用部分管理人について準用する。この場合において、これらの規定中「管理不全専有部分等」とあるのは「管理不全共用部分等」と、第四十六条の九第一項中「専有部分並びに」とあるのは「共用部分及び」と、「動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権」とあるのは「動産」と、同条第四項中「専有部分の」とあるのは「共用部分の」と、「区分所有者」とあるのは「所有者」と、第四十六条の十二第二項中「の所有者の負担とする」とある

(新設)

(新設)

のは「を共有する者が連帯して負担する」と読み替えるものとする。

#### 第八節 管理組合法人

##### (成立等)

第四十七条 第三条に規定する団体は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

##### 255 (略)

6 管理組合法人は、その事務（保険金等の請求及び受領を含む。第八項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者。同項において同じ。）を代理する。

##### 7 (略)

8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

9 管理組合法人は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

- 一 前項の規約によりその事務に関し原告又は被告となつたとき

#### 第六節 管理組合法人

##### (成立等)

第四十七条 第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

##### 255 (略)

6 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

##### 7 (略)

8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務（第六項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

9 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合においては、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

区分所有者

- 二 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者
- 三 前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

10・11 (略)

12 管理組合法人が存立する場合における第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第三十八条の二第一項及び第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定の適用については、これらの規定（第三十三条第一項本文及び第三十八条の二第一項を除く。）中「管理者」とあるのは「理事」と、第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十八条の二第一項中「管理者」とあるのは「管理組合法人」とする。

13・14 (略)

(区分所有権等の取得)

第五十二条の二 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議をすることによつて、当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる。

10・11 (略)

12 管理組合法人について、第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定を適用する場合には第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

13・14 (略)

(新設)

2 管理組合法人は、前項の規定により区分所有権を取得した場合であつても、第三十八条の規定にかかわらず、当該管理組合法人の集会における議決権を有しない。

(解散)

第五十五条 (略)

2 前項第三号の決議は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数とする。

第九節 義務違反者に対する措置

(使用禁止の請求)

第五十八条 (略)

2 前項の決議は、集会において、区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。)の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)の者であつて議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数とする。

3・4 (略)

第十節 復旧及び建替え等

(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第六十一条 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分

(解散)

第五十五条 (略)

2 前項第三号の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

第七節 義務違反者に対する措置

(使用禁止の請求)

第五十八条 (略)

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数とする。

3・4 (略)

第八節 復旧及び建替え

(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第六十一条 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分

を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項の決議があつたときは、この限りでない。

2  
2  
4  
(略)

5 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各三分の二以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6  
6  
13  
(略)

14 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項、第六十四条の八第一項、第七十条第一項、第七十一条第一項又は第八十四条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

15  
(略)

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項又は第七十条第一項の決議があつたときは、この限りでない。

2  
2  
4  
(略)

5 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6  
6  
13  
(略)

14 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項又は第七十条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

15  
(略)

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2| 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定

の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

(新設)

一| 地震に対する安全性に係る建築基準法(昭和二十五年法律第

二百一号)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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

二| 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法務大臣が定める基準に適合していないとき。

三| 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。

四| 給水、排水その他の配管設備(その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。

)の損傷、腐食その他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として法務大臣が定める基準に該当するとき。

五| 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。

3| 法務大臣は、前項各号の基準を定め、又はこれを変更するとき

4| は、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。

2| (新設)

5| 建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十

五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

7| 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一| 建物の建替えを必要とする理由

一| 建替えを必要とする理由

4| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5| 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一| 建替えを必要とする理由

二〇四 (略)

- 8| 第六項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 9| 第三十五条及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。

10| (略)

(賃貸借の終了請求)

- 第六十四条の二 建替え決議があつたときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができるとして指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

- 2| 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

- 3| 第一項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。第五項において同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。

- 4| 第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）は、当該専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務を弁済する責任を負う。

- 5| 専有部分の賃借人は、第二項の規定により当該専有部分の賃貸借が終了したときであつても、前二項の規定による補償金の提供

二〇四 (略)

- 6| 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

- 7| 第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第三十条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

8| (略)

(新設)

を受けるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができる。

(使用貸借の終了請求)

第六十四条の三 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

(新設)

(配偶者居住権の消滅請求)

第六十四条の四 第六十四条の二の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合（民法第一千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

(新設)

(建物更新決議)

第六十四条の五 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。次項において同じ。）をすることを旨の決議（同項及び第三項において「建物更新決議」という。）をすることができる。

(新設)

2 | 建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 | 建物の更新がされた後の建物の設計の概要

二 | 建物の更新に要する費用の概算額

三 | 前号に規定する費用の分担に関する事項

四 | 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 | 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から

前条までの規定は、建物更新決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の

五第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の五第二項第三号及び第四号」と、同条第七項第一号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新（第六十四条の五第一項に規定する建物の更新をいう。以下同じ。）」と、同項第二号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新」と、第六十三條第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建物の更新に」と、第六十三條第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の更新の工事」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「建物の更新を」と読み替えるものとする。

（建物敷地売却決議）

第六十四条の六 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（次項及び第三項において「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込額

三 売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三條から第六十四条の四までの規定は、建物敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の六第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の六第二項第三号」と、同条第七

（新設）

項第一号及び第二号中「の建替え」とあるのは「及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「建物等の権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「建物等の権利の移転がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「建物等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「建物等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

（建物取壊し敷地売却決議）

第六十四条の七 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（同項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2| 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一| 建物の取壊しに要する費用の概算額
- 二| 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 三| 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 四| 建物の敷地の売却による代金の見込額
- 五| 建物の敷地の売却によつて各区分所有者が取得することがで

（新設）

きる金銭の額の算定方法に関する事項

- 3| 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、建物取壊し敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の七第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の七第二項第二号及び第五号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）」の売却」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）」の売却に」と、第六十四条中「及び」とあるのは「並びに」と、「建替えを」とあるのは「建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）」の売却を」と読み替えるものとする。

（取壊し決議）

- 第六十四条の八 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議（以下この条及び第七十七条において「取壊し決議」という。）をすることができる。

- 2| 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 建物の取壊しに要する費用の概算額

二| 前号に規定する費用の分担に関する事項

- 3| 第六十二条（第一項及び第四項を除く。）及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、取壊し決議について準用する。この場合において、第六十二条第二項中「前項」とあるのは「第六十四条の八第一項」と、同条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第六十四条の八第二項第二号」と、同条第七項第一号及び第二号中「建替え」とあるのは「取壊し」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第

（新設）

六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「取壊しを」と読み替えるものとする。

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで並びに前章第四節(第二十七条を除く。)、第五節(第三十条第二項、第三十一条第二項及び第三十二条を除く。)、及び第八節の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定(第五十五条第一項第一号を除く。)中「管理組合法人」とあるのは、「団地管理組合法人」と読み替えるほか、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第七條第一項	区分所有者は	団地建物所有者(第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。)
共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設	共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設(以下「土地等」という。)	団地建物所有者(第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。)
区分所有者に	区分所有者に	団地建物所有者に
区分所有権	区分所有権	土地等に関する権利、建物又は区分所有権
第八條	区分所有者	団地建物所有者
第十七條第一項	共用部分	土地等並びに第六十八条の規定による規約により管理すべきものとして定められた同条第一項第一号に掲げる土地及

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第六十六条 第七条、第八条、第十七条から第十九条まで、第二十五条、第二十六条、第二十八条、第二十九条、第三十条第一項及び第三項から第五項まで、第三十一条第一項並びに第三十三条から第五十六条の七までの規定は、前条の場合について準用する。この場合において、これらの規定(第五十五条第一項第一号を除く。)中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第七条第一項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第六十五条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設(以下「土地等」という。)-」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第十七条、第十八条第一項及び第四項並びに第十九条中「共用部分」とあり、第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第二十九条第一項中「建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第十七条第二項、第三十五条第二項及び第三項、第四十条並びに第四十四条第一項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第二十九条第一項、第三十八条、第五十三条第一項及び第五十六条中「第十四条に定める」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)-の持分の」と、第三十条第一項及び第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物」と、

第十七条第 二項	区分所有者 共用部分 専有部分	団地建物所有者 団地管理対象物 建物又は専有部分
第十七条第 三項	共用部分 専有部分の保存行為又 は専有部分の性質 は専有部分の保存行為等	団地管理対象物 建物若しくは専有部分 の保存行為又は建物若 しくは専有部分の性質 は専有部分の保存行為 等
第十七条第 四項	区分所有者 なる専有部分 共用部分	団地建物所有者 建物又は専有部分の保 存行為等 なる建物又は専有部分 団地管理対象物
第十七条第 五項及び第 十八条第一 項	共用部分	団地管理対象物
第十八条第 四項	共用部分 専有部分 共用部分	団地管理対象物 建物又は専有部分 団地管理対象物
第十八条第 六項及び第 十九条	区分所有者	団地建物所有者
第二十五条	共用部分並びに第二十	団地管理対象物

第三十条第三項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、第三十三条第三項、第三十五条第四項及び第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第三十五条第五項中「第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」と、第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第六十五条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第四十七条第一項中「第三条」とあるのは「第六十五条」と、第五十五条第一項第一号中「建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」と、同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」が第六十五条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。







項及び第四	第四十四條	区分所有者	団地建物所有者
第一項	専有部分	建物又は専有部分	建物又は専有部分
第四十四條	建物内	団地内	団地内
第二項	建物内	団地内	団地内
第四十五條	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第一項及び			
第二項並び			
に第四十六			
條第一項			
第四十六條	占有者	建物又は専有部分を占	建物又は専有部分を占
第二項		有する者で団地建物所	有する者で団地建物所
		有者でないもの	有者でないもの
	建物又はその敷地若し	土地等又は第六十八條	土地等又は第六十八條
	くは附属施設	第一項各号に掲げる物	第一項各号に掲げる物
	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第四十七條	第三条	第六十五條	第六十五條
第一項	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第四十七條	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
第六項、第	区分所有者	団地建物所有者	団地建物所有者
八項及び第			
九項並びに			
第四十八條			
の二第二項	建物並びにその敷地及	団地管理対象物	団地管理対象物
第五十二條	び附属施設	団地建物所有者	団地建物所有者
の二第一項	区分所有者	その団地内の建物若し	その団地内の建物若し
	当該建物の区分所有権	又はその区分所有権又	又はその区分所有権又
	又は当該建物及び当該		

第五十二条 の二第二項	建物が所在する土地 区分所有権	はその団地内の土地等 建物又は区分所有権
第五十三条 第一項	区分所有者 第十四条に定める	団地建物所有者 土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の 団地建物所有者
第五十三条 第三項及び 第五十四条	区分所有者	団地建物所有者
第五十五条 第一項第一 号	建物（一部共用部分を 共用すべき区分所有者 で構成する管理組合法 人にあつては、その共 用部分） 建物に専有部分が	土地等（これらに関する権利を含む。） が団地建物所有者の共有で 団地建物所有者
第五十五条 第二項	区分所有者	団地建物所有者
第五十六条	第十四条に定める 区分所有者	土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の 団地建物所有者

（規約の設定の特例）

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上の者であつてその持分の四分の三以上を有するもの

（規約の設定の特例）

第六十八条 次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、

のの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項（第一号を除く。）において同じ。）及びその議決権の各四分の三以上の多数による議決権を有するもの（区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するもの）が出席してされたものに限る。）があることを要する。

一・二（略）

2（略）

（団地内の建物の建替え承認決議）

第六十九条 一団地内にある数棟の建物（以下「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者が出席し、出席した団地建物所有者の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下この条において「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による議決権があることを要する。

一・二（略）

2（略）

（団地内の建物の建替え承認決議）

第六十九条 一団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の第六十五条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一・二 (略)

2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。

3 (略)

4 第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならぬ。ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5 第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一 (略)

二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合  
当該他の建物の所有者（議決権を有しないものを除く。）

6 (略)

7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物と同条第二項各号のいづれかに該当する場合にあつては、四分の三）以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括し

一・二 (略)

2 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3 (略)

4 第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならぬ。ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5 第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一 (略)

二 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合  
当該他の建物の所有者

6 (略)

7 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の

て建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

8 | 建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物（第六項の場合にあつては、建替え承認決議に係る建替えの対象となる全ての特定建物）が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における第一項の規定の適用については、同項中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

（団地内の建物の一括建替え決議）

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次条第一項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集會において、当該団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第四項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集會において、

団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

（新設）

（団地内の建物の一括建替え決議）

第七十条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集會において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集會において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の

当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者がその一括建替え決議に反対した場合は、この限りでない。

2| 団地内建物の全部が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における前項本文の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

3| 前条第二項の規定は、第一項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、同条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）」と読み替えるものとする。

4| (略)

5| 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第四項第四号及び第五号」と、同条第六項及び第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項ただし書中「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条及び第三十六条」と読み替えるものとする。

者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならぬ。

(新設)

2| 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。

3| (略)

4| 第六十二条第三項から第八項まで、第六十三条及び第六十四条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第三項第四号及び第五号」と、同条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「第七十条第一項に規定する」と、「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」と、「第三十五条第一項ただし書」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項ただし書」と、同条第八項中「前条第六項」とあるのは「第六十一条第六項」と読み替えるものとする。

(団地内建物敷地売却決議)

第七十一条 前条第一項本文に規定する場合には、第六十四条の六の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物及びその敷地につき一括して、その全部を売却する旨の決議（以下この条において「団地内建物敷地売却決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者がその団地内建物敷地売却決議に反対した場合は、この限りでない。

2 | 団地内建物の全部が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における前項本文の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

3 | 第六十九条第二項の規定は、第一項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、同条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）」と読み替えるものとする。

4 | 団地内建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 | 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 二 | 売却による代金の見込額
- 三 | 売却によつて各団地内建物所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

5 | 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四

(新設)

条の四までの規定は、団地内建物敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十一条第四項第三号」と、同条第六項及び第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項ただし書中「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第七項第一号及び第二号中「の建替え」とあるのは「及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条及び第三十六条」と、第六十三条第一項、第二項及び第四項から第六項まで、第六十四条並びに第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「建物等の権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「建物等の権利の移転がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「建物等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「建物等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

### 第三章 建物が滅失した場合における措置

#### 第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置

（敷地共有者等の集会等）

第七十二条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたとき、又は当該専有部分のある建物の附属施設（

（新設）

（新設）

（新設）

これに関する権利を含む。)につき数人が共有持分を有していたときは、それらの権利(以下「敷地共有持分等」という。)を有する者(以下「敷地共有者等」という。)は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(集会等に関する規定の準用)

第七十三条 第十七条第一項及び第五項、第十八条第一項、第二項及び第六項、第十九条並びに第一章第四節(第二十七条を除く。)、及び第五節(第三十条第二項、第三十一条第二項、第三十二条、第三十三条第四項、第三十四条第二項、第三十五条第四項、第四十三条、第四十四条及び第四十六条第二項を除く。)の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十七条第一項	共用部分	
	集会	敷地共有持分等(第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。)に係る土地又は附属施設 敷地共有者等集会(第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。) 議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有する敷地共有者等(第
区分所有者(議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。)の過半数(これを上回る割		敷地共有持分等(第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。)に係る土地又は附属施設 敷地共有者等集会(第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。) 議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有する敷地共有者等(第

(新設)

第十七条第 五項	区分所有者及びその議 決権の各	合を規約で定めた場合 にあつては、その割合 以上）の者であつて議 決権の過半数（これを 上回る割合を規約で定 めた場合にあつては、 その割合以上）を有す るもの	七十二条に規定する敷 地共有者等をいう。以 下同じ。）
第十八条第 一項	共用部分 集会	敷地共有持分等に係る 土地若しくは附属施設 敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設 敷地共有者等集会 敷地共有者等	
第十八条第 一項ただし 書	共用部分 共有者	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設 敷地共有者等	
第十八条第 六項	共用部分	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設	
第十九条	共有者 共用部分	敷地共有者等 敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設	
第二十五条 第二項	区分所有者 集会	敷地共有者等 敷地共有者等集会 敷地共有者等	
第二十五条 第一項	区分所有者	敷地共有者等	
第二十六条 第二項	共用部分並びに第二十 一条に規定する場合に おける当該建物の敷地	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設	
第二十六条 第一項	おける当該建物の敷地	敷地共有持分等に係る 土地又は附属施設	





第三十八條	所在等不明区分所有者 集会	一般区分所有者 の区分所有者	所在等不明区分所有者 等	当該区分所有者 所在等不明敷地共有者 等	敷地共有者等 の敷地共有者等	敷地共有者等 当該敷地共有者等	敷地共有持分等の価格 の敷地共有者等を	第十四條に定める 区分所有者	区分所有者 集会	第三十七條 集会	第三十八條 区分所有者	第三十六條 集会	第三十五條 区分所有者	第三十五條 第一項 区分所有者	第三十五條 第二項 専有部分が数人の共有 に属するとき	第三十五條 第一項 集会	第五項 以上の者であつて議決 権の五分の一以上を有 するもの	を有する敷地共有者等

の二第二項	集会	等
第三十八條の二第三項	議決権（当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む。）の共有持分を有する者が開く集会における議決権）	敷地共有者等集会 議決権
第三十八條の二第三項ただし書	建物内	滅失した建物に係る建物の敷地内
第三十九條第一項	集会 区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各	敷地共有者等集会 敷地共有者等の議決権の
第三十九條第二項	区分所有者の数は出席した区分所有者の数に当該	敷地共有者等の
第三十九條第三項	区分所有者の議決権、それぞれ算入する	敷地共有者等の議決権算入する
第三十九條第四項	区分所有者	敷地共有者等
第四十條	集会 専有部分が数人の共有に属するとき	敷地共有者等集会 一の専有部分を所有するための敷地利用権又は附属施設に関する権

第四十一条	集会	集会	利に係る敷地共有持分等を数人で有するとき
第四十二条第一項	集会	集会	敷地共有者等
第四十二条第三項及び第四項並びに第四十五条第一項及び第二項	集会	区分所有者	敷地共有者等集会
第四十五条第三項及び第五項	集会	集会	敷地共有者等集会
第四十六条	集会	区分所有者	敷地共有者等集会
第一項	区分所有者	敷地共有者等	敷地共有者等

(招集の通知に関する特例)

第七十四条 敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）を招集する者が敷地共有者等（前条において準用する第三十五条第三項の規定により通知を受けなければならないときは、前条において準用する第三十五条第一項の通知は、滅失した専有部分のある建物に係る建物の敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。）の所在を知ることができないときは、前条において

2 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、敷地共有者等集會を招集する者が当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

(新設)

(再建決議)

第七十五条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該専有部分のある建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

2| 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要

二| 再建建物の建築に要する費用の概算額

三| 前号に規定する費用の分担に関する事項

四| 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3| 前項第三号及び第四号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

4| 再建決議を会議の目的とする敷地共有者等集会を招集するときは、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。ただし、この期間は、第七十三条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5| 前項に規定する場合において、第七十三条において準用する第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。

6| 第四項の敷地共有者等集会を招集した者は、当該敷地共有者等集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を

(新設)

開催しなければならない。

7| 第七十三条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに前条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。

8| 再建決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9| 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）及び第六十四条の規定は、再建決議について準用する。この場合において、第六十三条第一項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）」と、「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。）」と、同項、同条第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、第六十三条第二項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、同項から同条第四項まで、同条第五項前段及び第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等」と、第六十三条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第七項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを」とあるのは「再建を」と読み替えるものとする。

（敷地売却決議）

第七十六条 専有部分のある建物が滅失した場合において、当該専有部分のある建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他

（新設）

の権利であつたときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下この条及び次条第一項において「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2| 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二| 売却による代金の見込額

3| 第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）、第六十四条及び前条第四項から第八項までの規定は、敷地売却決議について準用する。この場合において、第六十三条第一項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会（第七十四条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。次項において同じ。）」と、「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下この条及び次条において同じ。）」と、同項、同条第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第六十三条第二項中「集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、同項から同条第四項まで、同条第五項前段及び第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。）がない」と、同項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「土地等の権利の移転がな

かつた」と、第六十三条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「土地等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「土地等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替え」とあるのは「売却を」と、前条第五項中「再建」とあるのは「売却」と読み替えるものとする。

(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例)

第七十七条 滅失した専有部分のある建物（取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを除く。）に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その滅失の日から起算して一月を経過する日の翌日以後当該滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、五分の一を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議、第八十四条第一項の決議又は第八十五条第一項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2| 専有部分のある建物が取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該専有部分のある建物に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、その取壊しによる滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

## 第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置

(団地建物所有者等の集会等)

(新設)

(新設)

第七十八条 団地内建物の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合において、その団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、当該団地内建物の団地建物所有者、敷地共有者等及び専有部分のある建物以外の建物であつて滅失したものの所有に係る建物の敷地又は附属施設に関する権利を有する者（以下「団地建物所有者等」という。）は、その滅失の日から起算して五年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（新設）

（集会等に関する規定の準用）

第七十九条 第十七条第一項、第二項及び第五項、第十八条第一項から第三項まで及び第六項、第十九条、第一章第四節（第二十七条を除く。）及び第五節（第三十条第二項、第三十一条第二項、第三十二条、第三十三条第四項、第三十四条第二項、第三十五条第四項及び第四十三条を除く。）並びに第六十八条第一項の規定は、前条の場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第七十九条第一項	共用部分	第七十八条に規定する場合における当該土地又は附属施設（以下「土地等」という。）
集会	団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下同じ。）	団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下同じ。）

（新設）



第二十五条 第二項	区分所有者	団地建物所有者等
第二十六条 第一項	共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）	土地等
第二十六条 第二項	集会	団地建物所有者等 集会
第二十六条 第二項	共用部分等	土地等
第二十六条 第二項	区分所有者	団地建物所有者等
第二十六條 第四項及び 第五項	区分所有者	団地建物所有者等
第二十九條 第一項	区分所有者 第十四条に定める	団地建物所有者等
第二十九條 第一項ただし 書	建物並びにその敷地及び附属施設	土地等 （これらに関する権利を含む。）の持分の価格の
第二十九條 第二項	区分所有者	土地等
第三十條第 一項	建物又はその敷地若しくは附属施設	団地建物所有者等
第三十條第 一項	区分所有者	土地等
第三十條第 三項	専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に	団地建物所有者等 土地等（これらに関する権利を含む。）

第三十条第 四項	関する権利を含む。 区分所有者	団地建物所有者等 団地建物所有者等
第三十一条 第一項	集会 区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 以下この項前段におい て同じ。）の過半数（ これを上回る割合を規 約で定めた場合にあつ ては、その割合以上） の者であつて議決権の 過半数（これを上回る 割合を規約で定めた場 合にあつては、その割 合以上）を有するもの 区分所有者及びその議 決権の各 一部の区分所有者	団地建物所有者等 議決権の過半数（これ を上回る割合を規約で 定めた場合にあつては 、その割合以上）を有 する団地建物所有者等
第三十三条 第一項ただし 書	建物を使用している区 分所有者 集会 集会	団地建物所有者等 団地建物所有者等 一部の団地建物所有者 等
第三十四条 第一項	区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 第五項において同じ。 ）の五分の一以上の者	団地建物所有者等 議決権の五分の一以上 を有する団地建物所有 者等
第三十四条 第三項		



第三項	その場所に、これを通 知しなかつたときは区 分所有者の所有する専 有部分が所在する場所	、 その場所
第三十六条	集会	団地建物所有者等集会
第三十七条	区分所有者	団地建物所有者等
第三十八条	第十四条に定める 区分所有者	団地建物所有者等 土地等（これらに関す る権利を含む。）の持 分の価格の
第三十八条 の二第一項	区分所有者を 当該区分所有者 所在等不明区分所有者	団地建物所有者等を 当該団地建物所有者等 所在等不明団地建物所 有者等
第三十八条 の二第二項	の区分所有者 一般区分所有者 集会 所在等不明区分所有者 集会	の団地建物所有者等 一般団地建物所有者等 団地建物所有者等集会 所在等不明団地建物所 有者等
第三十八条 の二第二項	集会 議決権（当該裁判に係 る建物が滅失したとき は、当該建物に係る敷 地利用権を有する者又 は当該建物の附属施設 （これに関する権利を 含む。）の共有持分を 有する者が開く集会に おける議決権）	団地建物所有者等集会 議決権

第三十八條 の二第三項	一般区分所有者	一般団地建物所有者等
第三十八條 の二第三項 ただし書	建物内	団地内
第三十九條 第一項	集会 区分所有者（議決権を 有しないものを除く。 ）及びその議決権の各 区分所有者の数は出席 した区分所有者の数に 、当該	団地建物所有者等集会 団地建物所有者等の議 決権の 団地建物所有者等の
第三十九條 第二項	区分所有者の議決権 、それぞれ算入する	団地建物所有者等の議 決権 算入する
第三十九條 第三項	区分所有者 集会	団地建物所有者等 団地建物所有者等集会
第四十條	専有部分が数人の共有 に属するとき	建物若しくは専有部分 が数人の共有に属する とき、又は一の建物で あつて滅失したもの 所有に係る建物の敷地 若しくは附属施設に関 する権利若しくは一の 専有部分を所有するた めの敷地利用権若しく は附属施設に関する権 利に係る敷地共有持分 等を数人で有するとき 団地建物所有者等集会
第四十一條	集会	団地建物所有者等集会

(招集の通知に関する特例)

第四十二条 第一項	区分所有者	団地建物所有者等
第四十二条 第一項	集会	団地建物所有者等集会
第四十二條 第三項及び 第四項	区分所有者	団地建物所有者等
第四十四條 第一項	区分所有者	団地建物所有者等
	専有部分	団地建物所有者等
	集会	建物又は専有部分
第四十四條 第二項	集会	団地建物所有者等集会
	建物内	団地建物所有者等集会
第四十五條 第一項及び 第二項	集会	団地建物所有者等集会
	区分所有者	団地建物所有者等
第四十五條 第三項及び 第五項	集会	団地建物所有者等集会
第四十六條 第一項	集会	団地建物所有者等集会
	区分所有者	団地建物所有者等
第四十六條 第二項	占有者	建物又は専有部分を占 有する者で団地建物所 有者等でないもの
	建物又はその敷地若し くは附属施設	土地等
	区分所有者	団地建物所有者等
	集会	団地建物所有者等集会
第六十八條 第一項	第六十六條	第七十九條

第八十条 団地建物所有者等が開く集会（以下「団地建物所有者等集会」という。）を招集する者が団地建物所有者等（前条において

準用する第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、前条において準用する第三十五条第一項の通知は、団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

2 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者等集会を招集する者が当該団地建物所有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

（団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議）

第八十一条 第七十八条に規定する場合において、滅失した建物のうち特定の建物（以下この条及び第八十三条において「特定滅失建物」という。）が所在していた土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物（滅失した建物を含む。以下同じ。）の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下この条において「再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつた場合 その

（新設）

（新設）

再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

2| 当該特定滅失建物が専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2| 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。

3| 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、再建承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。ただし、同項第一号に掲げる場合において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等が団地内建物のうち当該特定滅失建物以外の建物の敷地利用権又は敷地共有持分等に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4| 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、第七十九条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者等集会の会日より少なくとも二月前に、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しななければならない。

5| 第一項の場合において、再建承認決議に係る再建が当該特定滅失建物以外の建物（滅失した建物を含む。以下この項において「当該他の建物」という。）の建替え又は再建に特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該再建承認決議に賛成しているときに限り、当該特定滅失建物の再建をすることができる。

一 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第一項の団

地建物所有者等集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者

二 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において専有部分のある建物であつた場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物に係る敷地共有者等全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する敷地共有者等

三 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者（議決権を有しないものを除く。）

四 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該他の建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者（議決権を有しないものを除く。）

6 第一項の場合において、当該特定滅失建物が二以上あるときは、当該二以上の特定滅失建物の団地建物所有者等は、各特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付することができる。

7 前項の場合において、当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつたときは、当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等（敷地共有者等に限る。）の同項に規定する合意があつたものとみなす。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議）

第八十二条 第七十八条に規定する場合において、滅失した建物以外の特定の建物（以下この条及び次条において「特定建物」という。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げ

（新設）

る場合の区分に依じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（次項及び第三項において「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

2| 二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

前条第二項から第七項までの規定は、建替え承認決議について準用する。この場合において、これらの規定（同条第二項を除く。）中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物」と、同条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項及び第六項中「第一項」とあるのは「次条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。）」と、「所在していた」とあるのは「所在する」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「次条第一項各号」と、同項ただし書中「に係る敷地共有者等」とあるのは「の区分所有者」と、同条第四項中「第一項の団地建物所有者等集会」とあるのは「次条第一項の団地建物所有者等集会」と、同条第五項中「再建が」とあるのは「建替えが」と、同項及び同条第七項中「再建を」とあるのは「建替えを」と、同条第六項及び第七項中「再建に」とあるのは「建替えに」と、同項中「専有部分のある建物で

あつた」とあるのは「専有部分のある建物である」と、「敷地共有者等集会」とあるのは「第六十二条第一項の集会」と、「敷地共有者等の議決権の五分の四」とあるのは「区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）」と、「敷地共有者等に」とあるのは「区分所有者に」と、「同項」とあるのは「前項」と読み替えるものとする。

3 | 建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物（前項において準用する前条第六項の場合にあつては、建替え承認決議に係る建替えの対象となる全ての特定建物）が第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合における第一項の規定の適用については、同項中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え再建承認決議）

第八十三条 第七十八条に規定する場合において、特定建物が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）がいずれも当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定建物及び当該特定滅失建物（以下この項及び次項において「当該特定建物等」という。）につき次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合にこれらの土地（これらに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第七十九条において準用する第三十条第一項の規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の四分の三以上の多数により当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について一括して承認する旨の決議（以下この条において「建替え再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物等の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊

（新設）

し、かつ、これらの土地又はこれらと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができ。ただし、当該特定建物等の団地建物所有者等がそれぞれ当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の合意をした場合でなければならぬ。

一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定滅失建物が専有部分のある建物であつた場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

三 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

四 当該特定滅失建物が専有部分のある建物以外の建物であつた場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2 |

前項本文の場合において、当該特定建物等が専有部分のある建物（滅失した専有部分のある建物を含む。）であり、かつ、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当するときは、当該各号に規定する集会において、当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物等の団地建物所有者等（特定建物にあつては区分所有者に限り、特定滅失建物にあつては敷地共有者等に限る。）の前項ただし書に規定する合意があつたものとみなす。

一 特定建物である場合 当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）以上の賛成があること。

二 特定滅失建物である場合 当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の賛成があること。

3 第八十一条第二項から第五項までの規定は、建替え再建承認決議について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、及び同条第五項中「第一項」とあるのは「第八十三条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。次項及び第五項において同じ。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び当該特定滅失建物」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「第八十三条第一項各号」と、「当該特定滅失建物の」とあるのは「当該特定建物等（同項に規定する当該特定建物等をいう。以下この項及び第五項において同じ。）の」と、同項ただし書中「同項第一号」とあるのは「同条第一項第一号及び第二号」と、「特定滅失建物に」とあるのは「特定建物の区分所有者又は当該特定滅失建物に」と、同項ただし書及び同条第五項中「当該特定滅失建物以外」とあるのは「当該特定建物等以外」と、同条第四項中「第一項の団地建物所有者等集会」とあるのは「第八十三条第一項の団地建物所有者等集会」と、同条第五項中「再建が」とあるのは「建替え及び再建が」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の」と読み替えるものとする。

（団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議）

第八十四条 第七十条第一項本文に規定する場合において、団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、第六十二条第一項及び第七十五条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地等（団地内建物が所在し、又は所在していた土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされ、又は団地内建物が滅失した当該時において団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この

（新設）

- 項及び次項において同じ。)又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等(議決権を有しないものを除く。)及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地等若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地等の全部若しくは一部を含む土地(第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え等決議」という。)をすることができ、ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に反対したときは、この限りでない。
- 一 当該建物が滅失した建物である場合 第七十三条において準用する第三十八条に規定する議決権の三分の一を超える議決権を有する者を有する者
  - 二 前号に掲げる場合以外の場合 区分所有者(議決権を有しないものを除く。)の三分の一を超える者又は第三十八条に規定する議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者
- 2| 前項の団地建物所有者等集会における同項本文の各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規定に別段の定めがある場合であっても、当該団地内建物の敷地等(これに関する権利を含む。)の持分の価格の割合によるものとする。
- 3| 一 一括建替え等決議においては、次の事項を定めなければならない。
- 一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
  - 二 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物

「という。」の設計の概要

三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

四 前号に規定する費用の分担に関する事項

五 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 第六十二条第五項から第十項まで及び第六十三条から第六十四条の四までの規定は、一括建替え等決議について準用する。この場合において、これらの規定（第六十二条第五項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、第六十二条第五項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第八十四条第三項第四号及び第五号」と、「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。）」と、同条第六項中「集会を」とあるのは「団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下この条及び次条において同じ。）を」と、同項及び同条第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項中「集会の」とあるのは「団地建物所有者等集会の」と、同条第七項第一号中「建替え」とあるのは「建替え又は再建」と、同条第八項及び第十項並びに第六十三条第一項及び第二項中「集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、第六十二条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに第八十条」と、第六十条第三項第一項、第二項、第四項及び第六項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「建替え又は再建に」と、第六十三条第五項中「建替えに参加する」とあるのは「建替え若しくは再建に参加する」と、「敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下この条及び次条において同じ。）を買い受ける」と、「同項」とあるのは「第三項」と、「建

替えに参加しない」とあるのは「建替え又は再建に参加しない」と、「敷地利用権を時価」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の取壊し又は再建の工事」と、同条第七項及び第六十四条中「敷地利用権」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）」と、同条中「建替えを」とあるのは「建替え又は再建を」と、第六十四条の二第一項中「建替えに」とあるのは「建替え若しくは再建に」と読み替えるものとする。

（団地内の全部の建物が滅失した場合における一括敷地売却決議

第八十五条 第七十条第一項本文に規定する場合において、団地内の全部の建物が滅失したときは、第七十六条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地等（団地内建物が所在していた土地及び団地内建物が滅失した当時において第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この項及び次項において同じ。）又はこれに関する権利の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物の敷地等又はこれに関する権利につき一括して、その全部を売却する旨の決議（以下この条において「一括敷地売却決議」という。）をすることができる。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、第七十三条において準用する第三十八条に規定する議決権の三分の一を超える議決権を有する者がその一括敷地売却決議に反対した場合は、この限りでない。

2 | 前項の団地建物所有者等集会における同項本文の各団地建物所有者等の議決権は、第七十九条において準用する第三十八条の規

（新設）

定にかかわらず、第七十九条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該団地内建物の敷地等（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合によるものとする。

3 | 一括敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。  
い。

一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二 売却による代金の見込み額

4 | 第六十二条第六項、第七項（各号列記以外の部分に限る。）及び第八項から第十項まで、第六十三条（第五項後段及び第六項を除く。）並びに第六十四条の規定は、一括敷地売却決議について準用する。この場合において、これらの規定（第六十二条第八項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、第六十二条第六項中「集会を」とあるのは「団地建物所有者等集会（第八十条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下この条及び次条において同じ。）を」と、同項及び同条第七項中「第三十五条第一項」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項」と、同条第六項中「集会の」とあるのは「団地建物所有者等集会の」と、同条第七項中「次の事項」とあるのは「売却を必要とする理由」と、同条第八項及び第十項並びに第六十三条第一項及び第二項中「集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、第六十二条第八項中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。次条及び第六十四条において同じ。）」と、同条第九項中「第三十五条及び第三十六条」とあるのは「第七十九条において準用する第三十五条第一項から第三項まで及び第三十六条並びに第八十条」と、第六十三条第一項、第二項、第四項及び第五項前段並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、同項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（第七十二条に規定する敷地共有持分等をい

う。以下同じ。)を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による敷地共有持分等に係る土地(これに関する権利を含む。 ) についての権利の移転(以下この項及び次項において「土地等の権利の移転」という。 ) がない」と、同項及び第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「土地等の権利の移転がなかつた」と、第六十三条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「土地等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「土地等の権利の移転がない」と、第六十四条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

#### 第四章 所在等不明区分所有者等の除外等に関する裁判手続

(所在等不明区分所有者等の除外に関する裁判)

第八十六条 次の各号に掲げる裁判に係る事件は、それぞれ当該各号に定める物の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

- 一 第三十八条の二第一項の規定による裁判 当該裁判に係る建物
  - 二 第六十六条及び第七十九条において準用する第三十八条の二第一項の規定による裁判 当該裁判に係る土地又は附属施設
  - 三 第七十三条において準用する第三十八条の二第一項の規定による裁判 当該裁判に係る建物の敷地又は附属施設
- 2 | 前項の裁判は、裁判所が次に掲げる事項を公告し、かつ、第二号の期間を経過した後でなければ、することができない。この場合において、同号の期間は、一月を下つてはならない。
- 一 前項各号に定める物について同項の裁判の申立てがあつたこと。

(新設)

(新設)

二 裁判所が前項の裁判をすることについて異議があるときは、次に掲げる者は一定の期間内にその旨の届出をすべきこと。

イ 第三十八条の二第一項に規定する所在等不明区分所有者

ロ 第六十六条又は第七十九条において読み替えて準用する第三十八条の二第二項に規定する所在等不明団地建物所有者又は所在等不明団地建物所有者等

ハ 第七十三条において読み替えて準用する第三十八条の二第二項に規定する所在等不明敷地共有者等

三 前号の届出がないときは、前項の裁判がされること。

3 第一項の裁判は、確定しなければその効力を生じない。

4 第一項の裁判は、第二項第二号イからハまでに掲げる者に告知することを要しない。

5 裁判所は、第一項各号に定める物の所有者（その共有持分を有する者を含む。）及びその所在が判明したときは、利害関係人の申立てにより、同項の裁判を取り消さなければならない。

6 第一項の裁判及び前項の規定による取消しの裁判に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができる。

（所有者不明専有部分管理命令）

第八十七条 第一章第六節の規定による非訟事件は、裁判を求める事項に係る専有部分の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

2 裁判所は、次に掲げる事項を公告し、かつ、第二号の期間を経過した後でなければ、所有者不明専有部分管理命令をすることができる。この場合において、同号の期間は、一月を下つてはならない。

一 所有者不明専有部分管理命令の申立てがその対象となるべき専有部分又は共有持分についてあつたこと。

二 所有者不明専有部分管理命令をすることについて異議があるときは、所有者不明専有部分管理命令の対象となるべき専有部分

（新設）

- 分又は共有持分を有する者は一定の期間内にその旨の届出をすべきこと。
- 三 前号の届出がないときは、所有者不明専有部分管理命令がされること。
- 3 第四十六条の三第二項又は第四十六条の六第二項の許可の申立てをする場合には、その許可を求める理由を疎明しなければならない。
- 4 裁判所は、第四十六条の六第一項の規定による解任の裁判又は第四十六条の七第一項の規定による費用若しくは報酬の額を定める裁判をする場合には、所有者不明専有部分管理人の陳述を聴かなければならない。
- 5 次に掲げる裁判には、理由を付さなければならない。
- 一 所有者不明専有部分管理命令の申立てを却下する裁判
- 二 第四十六条の三第二項又は第四十六条の六第二項の許可の申立てを却下する裁判
- 三 第四十六条の六第一項の規定による解任の申立てについての裁判
- 6 所有者不明専有部分管理命令があつた場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分について、所有者不明専有部分管理命令の登記を嘱託しなければならない。
- 7 所有者不明専有部分管理命令を取り消す裁判があつたときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明専有部分管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならない。
- 8 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者のために、当該金銭を所有者不明専有部分管理命令の対象とさ

れた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である専有部分）の所在地の供託所に供託することができる。この場合において、供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。

9 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令を変更し、又は取り消すことができる。

10 裁判所は、管理すべき財産がなくなつたとき（管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。）その他財産の管理を継続することが相当でなくなつたときは、所有者不明専有部分管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、所有者不明専有部分管理命令を取り消さなければならない。

11 所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。以下この条において同じ。）が自己に帰属することを証明したときは、裁判所は、当該所有者の申立てにより、所有者不明専有部分管理命令を取り消さなければならない。この場合において、所有者不明専有部分管理命令が取り消されたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者に対し、その事務の経過及び結果を報告し、当該所有者に帰属することが証明された財産を引き渡さなければならない。

12 所有者不明専有部分管理命令及びその変更の裁判は、所有者不明専有部分等の所有者に告知することを要しない。

13 所有者不明専有部分管理命令の取消しの裁判は、事件の記録上所有者不明専有部分等の所有者及びその所在が判明している場合に限り、その所有者に告知すれば足りる。

14 次の各号に掲げる裁判に対しては、それぞれ当該各号に定める者に限り、即時抗告をすることができる。

- 一 所有者不明専有部分管理命令 利害関係人
- 二 第四十六条の六第一項の規定による解任の裁判 利害関係人

- 三 第四十六条の七第一項の規定による費用又は報酬の額を定める裁判 所有者不明専有部分管理人
- 四 第九項から第十一項までの規定による変更又は取消しの裁判 利害関係人
- 15 次に掲げる裁判に対しては、不服を申し立てることができない。
- 一 第四十六条の二第四項の規定による所有者不明専有部分管理人の選任の裁判
- 二 第四十六条の三第二項又は第四十六条の六第二項の許可の裁判
- (管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令)
- 第八十八条 第一章第七節の規定による非訟事件は、裁判を求める事項に係る専有部分又は共用部分の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。
- 2 第四十六条の九第三項又は第四十六条の十一第二項の許可の申立てをする場合には、その許可を求める理由を疎明しなければならない。
- 3 裁判所は、次の各号に掲げる裁判をする場合には、それぞれ当該各号に定める者の陳述を聴かなければならない。ただし、第一号に掲げる裁判をする場合において、その陳述を聴く手続を経ることにより当該裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、この限りでない。
- 一 管理不全専有部分管理命令 管理不全専有部分管理命令の対象となるべき専有部分の区分所有者
- 二 第四十六条の九第三項の許可の裁判 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者
- 三 第四十六条の十一第一項の規定による解任の裁判 管理不全専有部分管理人
- 四 第四十六条の十二第一項の規定による費用の額を定める裁判

(新設)

- 管理不全専有部分管理人
- 五| 第四十六条の十二第一項の規定による報酬の額を定める裁判  
管理不全専有部分管理人及び管理不全専有部分管理命令の対  
象とされた専有部分の区分所有者
- 4| 次に掲げる裁判には、理由を付さなければならぬ。
- 一| 管理不全専有部分管理命令の申立てについての裁判
- 二| 第四十六条の九第三項の許可の申立てについての裁判
- 三| 第四十六条の十一第一項の規定による解任の申立てについて  
の裁判
- 四| 第四十六条の十一第二項の許可の申立てを却下する裁判
- 5| 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象  
とされた専有部分並びに管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ  
動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権  
の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その専有  
部分の区分所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために  
、当該金銭を管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分  
の所在地の供託所に供託することができる。この場合において、  
供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その  
他法務省令で定める事項を公告しなければならない。
- 6| 裁判所は、管理不全専有部分管理命令を変更し、又は取り消す  
ことができる。
- 7| 裁判所は、管理すべき財産がなくなつたとき（管理すべき財産  
の全部が供託されたときを含む。）その他財産の管理を継続する  
ことが相当でなくなつたときは、管理不全専有部分管理人若しく  
は利害関係人の申立てにより又は職権で、管理不全専有部分管理  
命令を取り消さなければならぬ。
- 8| 次の各号に掲げる裁判に対しては、それぞれ当該各号に定める  
者に限り、即時抗告をすることができる。
- 一| 管理不全専有部分管理命令 利害関係人
- 二| 第四十六条の九第三項の許可の裁判 管理不全専有部分管理

命令の対象とされた専有部分の区分所有者

三 第四十六条の十一第一項の規定による解任の裁判 利害関係人

四 第四十六条の十二第一項の規定による費用の額を定める裁判  
管理不全専有部分管理人

五 第四十六条の十二第一項の規定による報酬の額を定める裁判  
管理不全専有部分管理人及び管理不全専有部分管理命令の対  
象とされた専有部分の区分所有者

六 前二項の規定による変更又は取消しの裁判 利害関係人

9| 次に掲げる裁判に対しては、不服を申し立てることができない

一 第四十六条の八第三項の規定による管理不全専有部分管理人  
の選任の裁判

二 第四十六条の十一第二項の許可の裁判

10| 第二項から前項までの規定は、管理不全共用部分管理命令及び  
管理不全共用部分管理人について準用する。この場合において、  
第二項、第三項第二号、第四項第二号及び第八項第二号中「第四  
十六条の九第三項」とあるのは「第四十六条の十四において準用  
する第四十六条の九第三項」と、第三項第一号、第二号及び第五  
号、第五項並びに第八項第二号及び第五号中「専有部分の」とあ  
るのは「共用部分の」と、「区分所有者」とあるのは「所有者」  
と、第三項第三号、第四項第三号及び第八項第三号中「第四十六  
条の十一第一項」とあるのは「第四十六条の十四において準用す  
る第四十六条の十一第一項」と、第三項第四号及び第五号並びに  
第八項第四号及び第五号中「第四十六条の十二第一項」とあるの  
は「第四十六条の十四において準用する第四十六条の十二第一項  
」と、第四項第四号及び前項第二号中「第四十六条の十一第二項  
」とあるのは「第四十六条の十四において準用する第四十六条の  
十一第二項」と、第五項中「専有部分並びに」とあるのは「共用  
部分及び」と、「動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利

並びに敷地利用権」とあるのは「動産」と、前項第一号中「第四十六条の八第三項」とあるのは「第四十六条の十三第三項」と読み替えるものとする。

(非訟事件手続法の適用除外)

第八十九条 第三十八条の二第一項(第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。)の規定による裁判に係る事件については、非訟事件手続法(平成二十三年法律第五十号)第四十条の規定は、適用しない。

2| 第一章第六節及び第七節の規定による非訟事件については、非訟事件手続法第四十条及び第五十七条第二項第二号の規定は、適用しない。

(最高裁判所規則)

第九十条 この章に定めるもののほか、第三十八条の二第一項(第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。)の規定による裁判に係る事件並びに第一章第六節及び第七節の規定による非訟事件に関する裁判手続に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

### 第五章 罰則

第九十一条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

一 第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。)、第六十六条、第七十三条並びに第七十九条において準用する場合を含む。))又は第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))にお

(新設)

(新設)

### 第三章 罰則

第七十一条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

一 第三十三条第一項本文(第四十二条第五項及び第四十五条第四項(これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。))並びに第六十六条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。))又は第四十七条第十二項(第六十六条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される第

いて読み替えて適用される第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項（第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

二 第三十三条第二項（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。）、第六十六条、第七十三条並びに第七十九条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

三 第四十二条第一項から第四項まで（これらの規定を第六十六条、第七十三条及び第七十九条において準用する場合を含む。）

の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

四 十（略）

第九十二条（略）

第三十三条第一項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項（第六十六条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

二 第三十三条第二項（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

三 第四十二条第一項から第四項まで（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

四 十（略）

第七十二条（略）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一章（略）</p> <p>第二章 区分所有建物が滅失した場合における措置（第二条・第三條）</p> <p>第三章 区分所有建物が大規模一部滅失した場合における措置（第四条・第五条）</p> <p>第四章 団地内の建物が大規模一部滅失した場合における措置（第六条―第八条）</p> <p>第五章 団地内の建物が滅失した場合等における措置（第九条―第十一条）</p> <p>附則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、大規模な火災、震災その他の災害により滅失し、又は大規模一部滅失（建物の価格の過半に相当する部分の滅失をいう。以下同じ。）をした区分所有建物の再建又は建替え等及びその敷地の売却を容易にする特別の措置を講ずることにより、被災地の健全な復興に資することを目的とする。</p> <p>第二章 区分所有建物が滅失した場合における措置</p> <p>（区分所有建物が滅失した場合における再建等に関する特例）</p> <p>第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部</p>	<p>目次</p> <p>第一章（略）</p> <p>第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置（第二条―第六条）</p> <p>第三章 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置（第七条―第十二条）</p> <p>第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置（第十三条―第十八条）</p> <p>第五章 罰則（第十九条）</p> <p>附則</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、大規模な火災、震災その他の災害により、その全部が滅失した区分所有建物の再建及びその敷地の売却、その一部が滅失した区分所有建物及びその敷地の売却並びに当該区分所有建物の取壊し等を容易にする特別の措置を講ずることにより、被災地の健全な復興に資することを目的とする。</p> <p>第二章 区分所有建物の全部が滅失した場合における措置</p> <p>（敷地共有者等集会等）</p> <p>第二条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）以下「区分所有法」という。）第二条第三項に規定する専有部</p>

分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）が滅失した場合（大規模一部滅失をした場合において区分所有法第六十条の八第一項の決議（第九条第一項及び第十一条において「取壊し決議」という。）又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。第十条において同じ。）には、当該政令の施行の日から起算して六年を超えない範囲内において当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十五条から第七十七条までの規定の適用については、区分所有法第七十五条第一項及び第七十六条第一項中「五分の四」とあるのは「三分の二」と、区分所有法第七十七条第一項ただし書（同条第二項において準用する場合を含む。）中「五分の一」とあるのは「三分の一」とする。

（敷地共有者等集会等に関する特例）

第三条 前条に規定する場合には、同条の政令で定める期間に限り、区分所有法第七十二条及び第七十七条の規定の適用については、これらの規定中「五年を経過する日まで」とあるのは、「五年を経過する日又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める期間の末日のいずれか遅い日まで」とする。

分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）の全部が滅失した場合（その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合（区分所有法第六十一条本文に規定する場合を除く。以下同じ。）において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者（区分所有法第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）において、その建物に係る敷地利用権（区分所有法第二条第六項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）が数人で有する所有権その他の権利であったときは、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して三年が経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集会を開き、及び管理者を置くことができる。

（敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等集会に関する区分所有法の準用等）

第三条 敷地共有者等が置く管理者及び敷地共有者等が開く集会（以下「敷地共有者等集会」という。）については区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条、第四十四条、第四十五条第四項並びに第四十六条第二項を除く。）の規定を、議事録並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有

法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。)中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十条第一項ただし書中「建物を使用している区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号。以下「特別措置法」という。))第二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。)」と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「敷地共有者等集会(特別措置法第三条第一項に規定する敷地共有者等集会をいう。以下同じ。)」と、区分所有法第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。)」とあるのは「敷地共有持分等(特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。)」に係る土地」と、「集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする」とあるのは「及び敷地共有者等集会の決議を実行する」と、同条第二項中「第十八条第四項(第二十一条において準用する場合を含む。))の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等」とあるのは「敷地共有持分等に係る土地」と、同条第四項並びに区分所有法第三十三条第一項ただし書及び第三十九条第三項中「規約又は集会」とあり、並びに区分所有法第四十六条第一項中「規約及び集会」とあるのは「敷地共有者等集会」と、区分所有法第二十八条中「この法律及び規約」とあり、並びに区分所有法第三十九条第一項及び第四十五条第一項から第三項までの規定中「この法律又は規約」とあるのは「特別措置法」と、区分所有法第二十九条第一項本文中「第十四条に定める」とあり、及び区分所有法第三十八条中「規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める」とあるのは「敷地共有持分等の価格の」と、区分所有法第三十四条第三項本文及び第五項本文中「区分所有者の

(削る)

- 五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するもの」とあるのは「議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等」と、区分所有法第三十五条第二項及び第四十条中「専有部分が数人の共有に属するとき」とあるのは「一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る敷地共有持分等を数人で有するとき」と、区分所有法第三十五条第三項中「区分所有者が」とあるのは「敷地共有者等が」と、その場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所」とあるのは「その場所」と、同条第五項中「第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項」とあるのは「特別措置法第四条第一項、第五条第一項、第十五条第七項又は第十七条第二項」と、区分所有法第三十七条第三項中「前二項」とあるのは「第一項」と、区分所有法第三十九条第一項中「区分所有者及び議決権の各過半数」とあるのは「議決権の過半数」と、区分所有法第四十一条中「規約に別段の定めがある場合及び別段」とあるのは「別段」と読み替えるものとする。
- 2| 敷地共有者等集会を招集する者が敷地共有者等（前項において準用する区分所有法第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、同条第一項の通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地（区分所有法第二条第五項に規定する建物の敷地をいう。以下同じ。）内の見やすい場所に掲示してすることができる。
- 3| 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、敷地共有者等集会を招集する者が当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

(再建決議等)

第四条 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五

- 分の四以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。
- 2| 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。
  - 一| 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
  - 二| 再建建物の建築に要する費用の概算額
  - 三| 前号に規定する費用の分担に関する事項
  - 四| 再建建物の区分所有権（区分所有法第二条第一項に規定する区分所有権をいう。第十八条第三項第五号において同じ。）の帰属に関する事項
- 3| 前項第三号及び第四号の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。
- 4| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする敷地共有者等集會を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該敷地共有者等集會の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。
- 5| 前項に規定する場合において、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならない。
- 6| 第四項の敷地共有者等集會を招集した者は、当該敷地共有者等集會の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7| 前項の説明会の開催については、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに前条第二項及び第三項の規定を準用する。

8 | 再建決議をした敷地共有者等集会の議事録には、その決議についての各敷地共有者等の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

9 | 再建決議があつた場合については、区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第五項前段、第七項及び第八項並びに第六十四條の規定を準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等という。以下同じ。）」と、同項並びに同条第四項及び第五項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「再建に」と、区分所有法第六十三条第二項から第四項まで及び第五項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第五項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の再建の工事」と、同条第七項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「再建を行う」と読み替えるものとする。

（敷地売却決議等）

第五條 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 | 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。  
一 | 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

（削る）

二 売却による代金の見込額

3 | 敷地売却決議については、前条第四項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第四項まで、第五項前段、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「次条第一項に規定する」と、同条第五項中「再建」とあるのは「売却」と、区分所有法第六十三条第一項中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第二条に規定する敷地共有者等という。以下同じ。）」と、同項並びに同条第四項及び第五項前段並びに区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三条第二項から第四項まで及び第五項前段並びに第六十四条中「区分所有者」とあるのは「敷地共有者等」と、区分所有法第六十三条第五項前段中「区分所有権及び敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）」を買い受ける」と、「区分所有権及び敷地利用権を時価」とあるのは「敷地共有持分等を時価」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「特別措置法第五条第一項に規定する敷地売却決議に基づく売買契約による敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項及び区分所有法第六十四条中「区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「敷地共有持分等」と、区分所有法第六十三条第七項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかった」とあるのは「権利の移転がなかった」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事に着手しなかった」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

(削る)

(敷地共有持分等に係る土地等の分割請求に関する特例)

第六条 第二条の政令で定める災害により全部が滅失した区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二百五十六条第一項本文(同法第二百六十四条において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して一月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。ただし、五分の一を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議又は第十八条第一項の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでない。

2 | 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、当該区分所有建物が第十一条第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときは、当該区分所有建物に係る敷地共有者等は、民法第二百五十六条第一項本文(同法第二百六十四条において準用する場合を含む。)の規定にかかわらず、その政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができない。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

第三章 区分所有建物の一部が滅失した場合における措置

第三章 区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における措置

(削る)

(区分所有者集会の特例)

第七条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合においては、区分所有者は、その政令の施行の日から起算して一年を経過する日までの間は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有法第三十四条の規定による集会

(区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例)

第四条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該政令で定める期間内の日を会日とする区分所有法第三十四条の規定による集会(第三項及び第四項において「区分所有者集会」という。)を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

254 (略)

(削る)

(区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における復旧等に関する特例)

第五条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第六十一条第十四項の規定の適用については、同項中「建物の一部が滅失した日から六月以内」とあるのは、「その滅失に係る災害を定める被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令で定める期間内」とする。

2 前項に規定する場合には、第二条の政令で定める期間に限り、区分所有法第六十二条、第六十三条及び第六十四条の五から第六十四条の八までの規定の適用については、区分所有法第六十二条第一項、第六十四条の五第一項、第六十四条の六第一項、第六十四条の七第一項及び第六十四条の八第一項中「五分の四」とある

(以下「区分所有者集会」という。)を開くことができる。

(区分所有建物の一部が滅失した場合における区分所有者集会の招集の通知に関する特例)

第八条 前条に規定する場合において、第二条の政令の施行の日から起算して一年以内の日を会日とする区分所有者集會を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知については、同条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

254 (略)

5 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、會議の目的たる事項が次条第一項、第十条第一項又は第十一条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならぬ。

(新設)

のは、「三分の二」とし、区分所有法第六十二条第二項及び第三項並びに第六十三条第六項（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項及び第六十四条の八第三項において準用する場合を含む。）の規定は、適用しない。

（削る）

（建物敷地売却決議等）

第九条 第七条に規定する場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、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五分の四以上の多数で、当該区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2| 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

二| 売却による代金の見込額

三| 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3| 前項第三号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

5| 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一| 売却を必要とする理由

二| 復旧又は建替えをしない理由

(削る)

三 復旧に要する費用の概算額

6 第四項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならぬ。

7 前項の説明会の招集の通知その他の説明会の開催については、区分所有法第三十五条第一項本文及び第二項並びに第三十六条並びに前条第二項から第四項までの規定を準用する。

8 建物敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならぬ。

9 建物敷地売却決議があつた場合については、区分所有法第六十三條第一項から第五項まで、第七項及び第八項並びに第六十四條第一項、第四項及び第五項並びに第六十四條中「建替えに」とあるのは「売却に」と、区分所有法第六十三條第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第九條第一項に規定する建物敷地売却決議に基づく売買契約による区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下単に「権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転がなかつた」と、同條第八項中「建物の取壊しの工事に着手」とあるのは「権利の移転」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転がないとき」と、区分所有法第六十四條中「建替えを行う」とあるのは「売却を行う」と読み替えるものとする。

(建物取壊し敷地売却決議等)

第十條 前條第一項に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各五

分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（次項及び第三項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2| 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

一| 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二| 前号に規定する費用の分担に関する事項

三| 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

四| 建物の敷地の売却による代金の見込額

3| 建物取壊し敷地売却決議については、前条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第五項まで、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、前条第三項中「前項第三号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「次条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第五項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却に」と、同条中「及び区分所有権」とあるのは「並びに区分所有権」と、「建替えを行う」とあるのは「区分所有建物の取壊し及びこれに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却を行う」と読み替えるものとする。

（取壊し決議等）

第十一條 第七條に規定する場合には、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

（削る）

(削る)

第四章 団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における措置

(団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における団地建物所有者集会の招集の通知に関する特例)

第六条 一 団地内にある数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物

2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

二 前号に規定する費用の分担に関する事項

3 取壊し決議については、第九条第三項から第八項まで並びに区分所有法第六十三条第一項から第五項まで、第七項及び第八項並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、第九条第三項中「前項第三号」とあるのは「第十一条第二項第二号」と、同条第四項中「第一項に」とあるのは「第十一条第一項に」と、同条第五項第一号中「売却」とあるのは「取壊し」と、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第五項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「取壊しに」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「取壊しを行う」と読み替えるものとする。

(建物の一部が滅失した場合の復旧等に関する特例)

第十二条 第二条の政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合には、この区分所有法第六十一条第十四項の規定の適用については、同項中「建物の一部が滅失した日から六月以内に」とあるのは「その滅失に係る災害を定める被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令の施行の日から起算して一年以内に」と、「又は第七十条第一項」とあるのは「若しくは第七十条第一項又は同法第九条第一項、第十条第一項、第十一条第一項若しくは第十八条第一項」とする。

第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置

(団地建物所有者等集會等)

第十三条 一 団地内にある数棟の建物(以下「団地内建物」という

であり、かつ、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が大規模一部滅失をした場合において、当該政令で定める期間内の日を会日とする区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会（第三項及び第四項において「団地建物所有者集会」という。）を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知については、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第三項及び第四項の規定は、適用しない。

2| 前項の通知は、団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。次項及び第四項において同じ。）が第二条の政令で定める災害が発生した時以後に管理者に対して通知を受けるときは、その場所に宛ててすれば足りる。この場合には、前項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

3| 団地建物所有者集會を招集する者が団地建物所有者（前項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。）の所在を知ることができないときは、第一項の通知は、当該団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

4| 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者集會を招集する者が当該団地建物所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

（団地内の建物が大規模一部滅失をした場合における建替え承認に関する特例）

第七條 第二条の政令で定める災害により団地内の特定建物（区分所有法第六十九条第一項に規定する特定建物をいう。）が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第六十九条の規定の適用については、同条第七項中「五分の

。）」の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、その団地内の土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の所有者（区分所有建物にあつては、区分所有者。以下この条において同じ。）の共有に属する場合において、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したとき（区分所有建物にあつては、その全部が滅失したとき、又はその一部が滅失した場合において取壊し決議若しくは区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたとき。第十八条第一項において同じ。）は、当該団地内建物の所有者、敷地共有者等及び区分所有建物以外の建物であつてその災害により滅失したものの所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者（以下「団地建物所有者等」という。）は、その政令の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、この法律の定めるところにより、集會を開き、及び管理者を置くことができる。

（団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等集會に関する区分所有法の準用等）

第十四條 団地建物所有者等が置く管理者及び団地建物所有者等が開く集會（以下「団地建物所有者等集會」という。）については、区分所有法第一章第四節（第二十六条第五項、第二十七条及び第二十九条第一項ただし書を除く。）及び第五節（第三十条から第

四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては、四分の三）とあるのは「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては四分の三、当該特定建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては三分の二）」と、同条第八項中「第六十二条第二項各号のいずれかに該当する場合」とあるのは「第六十二条第二項各号のいずれかに該当し、又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合」とする。

三十三条まで、第三十四条第二項、第三項ただし書及び第五項ただし書、第三十五条第一項ただし書及び第四項、第三十七条第二項、第四十二条第五項、第四十三条並びに第四十五条第四項を除く。）の規定を、議事録並びにこの項において準用する区分所有法第四十五条第一項及び第二項に規定する書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに同条第一項の電磁的方法による決議及び同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録の保管及び閲覧については区分所有法第三十三条第一項及び第二項の規定を、それぞれ準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第二十五条第一項、第三十三条第一項ただし書、第三十四条第三項本文及び第五項本文、第三十五条第三項並びに第三十九条第一項を除く。）中「区分所有者」とあり、及び区分所有法第三十三条第一項ただし書中「建物を使用している区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、区分所有法第二十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第十三条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。）」と、「規約に別段の定めがない限り集会」とあるのは「団地建物所有者等集会（特別措置法第十四条第一項に規定する団地建物所有者等集会をいう。以下同じ。）」と、区分所有法第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）」とあり、同条第二項中「第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等」とあり、及び区分所有法第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「特別措置法第十三条に規定する場合における当該土地」と、区分所有法第二十六条第一項中「集会の決議を實行し、並びに規約で定めたる行為をする」とあるのは「及び団地建物所有者等集会の決議を

実行する」と、同条第四項並びに区分所有法第三十三條第一項ただし書、第三十九條第三項及び第四十六條第二項中「規約又は集会」とあり、並びに同条第一項中「規約及び集会」とあるのは「団地建物所有者等集会」と、区分所有法第二十八條中「この法律及び規約」とあり、並びに区分所有法第三十九條第一項及び第四十五條第一項から第三項までの規定中「この法律又は規約」とあるのは「特別措置法」と、区分所有法第二十九條第一項本文中「第十四條に定める」とあり、及び区分所有法第三十八條中「規約に別段の定めがない限り、第十四條に定める」とあるのは「特別措置法第十三條に規定する場合における当該土地（これに関する権利を含む。）の持分の」と、区分所有法第三十四條第三項本文及び第五項本文中「区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するもの」とあるのは「議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等」と、区分所有法第三十五條第二項及び第四十條中「専有部分が数人の共有に属するとき」とあるのは「建物若しくは専有部分が数人の共有に属するとき又は一の建物であつて特別措置法第二條の政令で定める災害により滅失したものの所有に係る建物の敷地に関する権利若しくは一の専有部分を所有するための敷地利用権に係る同條に規定する敷地共有持分等を数人で有するとき」と、区分所有法第三十五條第三項中「区分所有者が」とあるのは「団地建物所有者等が」と、「その場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所」とあるのは「その場所」と、同条第五項中「第十七條第一項、第三十一條第一項、第六十一條第五項、第六十二條第一項、第六十八條第一項又は第六十九條第七項」とあるのは「特別措置法第十五條第一項、第十六條第一項、第十七條第一項又は第十八條第一項」と、区分所有法第三十七條第三項中「前二項」とあるのは「第一項」と、区分所有法第三十九條第一項中「区分所有者及び議決権の各過半数」とあるのは「議決権の過半数」と、区分所有法第四十一條中「規約に別段の定めがある場合及び別段」

(団地内の全部の区分所有建物が大規模一部滅失をした場合における一括建替え等に関する特例)

第八条 第二条の政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十条及び第七十一条の規定の適用については、区分所有法第七十条第一項及び第七十一条第一項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とし、区分所有法第七十条第二項及び第七十一条第二項の規定は、適用しない。

とあるのは「別段」と、区分所有法第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、区分所有法第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で団地建物所有者等でないもの」と読み替えるものとする。

2 | 団地建物所有者等集会を招集する者が団地建物所有者等(前項において準用する区分所有法第三十五条第三項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。)の所在を知ることができないときは、同条第一項の通知は、団地内の見やすい場所に掲示してすることができる。

3 | 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、団地建物所有者等集会を招集する者が当該団地建物所有者等の所在を知らないことについて過失があつたときは、到達の効力を生じない。

(団地内の建物が滅失した場合における再建承認決議)

第十五条 第十三条に規定する場合において、滅失した建物(区分所有建物にあつては、その全部が滅失したもの又はその一部が滅失した場合において取壊し決議若しくは区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたもの。以下同じ。)のうち特定の建物(以下「特定滅失建物」という。)が所在していた土地(これに関する権利を含む。)が当該団地内建物(その災害により滅失したものを含む。以下同じ。)の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合に当該土地(これに関する権利を含む。)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議を得たときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地(当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限

る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定滅失建物が区分所有建物であった場合、その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

二 当該特定滅失建物が区分所有建物以外の建物であった場合、当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

2| 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、前条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、当該特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3| 第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定滅失建物の団地建物所有者等は、同項の規定による決議（以下「再建承認決議」という。）においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。ただし、同項第一号に掲げる場合において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等が団地内建物のうち当該特定滅失建物以外の建物の敷地利用権又は敷地共有持分等に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4| 第一項の団地建物所有者等集会を招集するときは、前条第一項において準用する区分所有法第三十五条第一項本文の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者等集会の会日より少なくとも二月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならない。

5| 第一項の場合において、再建承認決議に係る再建が当該特定滅失建物以外の建物（滅失した建物を含む。以下この項において「当該他の建物」という。）の建替え又は再建に特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該再建承認決議に賛成しているときに限り、当該特定滅失建物の再建をすることができる。

- 一 当該他の建物が区分所有建物である場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者
  - 二 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において区分所有建物であつた場合 第一項の団地建物所有者等集会において当該他の建物に係る敷地共有者等全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する敷地共有者等
  - 三 当該他の建物が区分所有建物以外の建物である場合 当該他の建物の所有者
  - 四 当該他の建物が滅失した建物であつて滅失した当時において区分所有建物以外の建物であつた場合 当該他の建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者
- 6 | 第一項の場合において、当該特定滅失建物が二以上あるときは、当該二以上の特定滅失建物の団地建物所有者等は、各特定滅失建物の団地建物所有者等の合意により、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付することができる。
- 7 | 前項の場合において、当該特定滅失建物が区分所有建物であつたときは、当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数で、当該二以上の特定滅失建物の再建について一括して再建承認決議に付する旨の決議をすることができ、この場合において、その決議があつたときは、当該特定滅失建物の団地建物所有者等（敷地共有者等に限る。）の同項に規定する合意があつたものとみなす。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議）

第十六条 第十三条に規定する場合において、滅失した建物以外の特定の建物（以下「特定建物」という。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該

各号に定める要件に該当する場合に当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一 当該特定建物が区分所有建物である場合 その建替え決議（区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議をいう。次条第一項第一号において同じ。）又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定建物が区分所有建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

2 前項の規定による決議については、前条第二項から第七項までの規定を準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項第一号及び第二号並びに第六項中「第一項」とあるのは「次条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。）」と、「所在していた」とあるのは「所在する」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「次条第一項各号」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の」と、同項ただし書中「特定滅失建物に係る敷地共有者等」とあるのは「特定建物の区分所有者」と、「特定滅失建物以外」とあるのは「特定建物以外」と、同条第四項中「第一項の」とあるのは「次条第一項の」と、同条第五項中「第一項の場合」とあるのは「次条第一項の場合」と、「再建が」とあるのは「建替えが」と、同項から同条第七項までの規定中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物」と、同条第五項及び第七項中「再建を」とあるのは「建替えを」と、同条第六項及び第七項中「再建に」とあるのは「建替えに」

と、同項中「区分所有建物であった」とあるのは「区分所有建物である」と、「敷地共有者等集会」とあるのは「区分所有法第六十二条第一項の集会」と、「敷地共有者等の議決権の五分の四」とあるのは「区分所有者及び議決権の各五分の四」と、「敷地共有者等に」とあるのは「区分所有者に」と、「同項」とあるのは「前項」と読み替えるものとする。

3) 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が前項において準用する前条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならぬ。この場合において、区分所有法第六十二条第五項の規定の適用については、同項中「同条第五項」とあるのは、「同条第五項及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第十六条第三項前段」とする。

（団地内の建物が滅失した場合における建替え再建承認決議）

第十七条 第十三条に規定する場合において、特定建物が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び特定滅失建物が所在していた土地（これに関する権利を含む。）がいずれも当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属し、かつ、当該特定建物及び当該特定滅失建物（以下「当該特定建物等」という。）につき次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合にこれらの土地（これらに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において議決権の四分の三以上の多数により当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について一括して承認する旨の決議（以下この条において「建替え再建承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物等の団地建物所有者等は、当該特定建物を取り壊し、かつ、これらの土地又はこれらと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者等の共有に属するものに限る。）に新たに建物

を建築することができる。ただし、当該特定建物等の団地建物所有者等がそれぞれ当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の合意をした場合でなければならぬ。

一 当該特定建物が区分所有建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二 当該特定滅失建物が区分所有建物であった場合 その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意があること。

三 当該特定建物が区分所有建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

四 当該特定滅失建物が区分所有建物以外の建物であった場合 当該特定滅失建物の所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の同意があること。

## 2 |

前項本文の場合において、当該特定建物等が区分所有建物（滅失した区分所有建物を含む。）であり、かつ、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当するときは、当該各号に定める集会において、当該特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の再建について建替え再建承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物等の団地建物所有者等（特定建物にあつては区分所有者に限り、特定滅失建物にあつては敷地共有者等に限る。）の前項ただし書に規定する合意があつたものとみなす。

一 特定建物である場合 当該特定建物の建替えを会議の目的とする区分所有法第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数の同意があること。

二 特定滅失建物である場合 当該特定滅失建物の再建を会議の目的とする敷地共有者等集会において、当該特定滅失建物に係る敷地共有者等の議決権の五分の四以上の多数の同意があること。

3 建替え再建承認決議については、第十五条第二項から第五項まで及び前条第三項の規定を準用する。この場合において、第十五条第二項中「前項」とあり、並びに同条第五項第一号及び第二号中「第一項」とあるのは「第十七条第一項」と、同条第二項中「特定滅失建物」とあるのは「特定建物（次条第一項に規定する特定建物をいう。以下同じ。）が所在する土地（これに関する権利を含む。）及び当該特定滅失建物」と、同条第三項中「第一項各号」とあるのは「第十七条第一項各号」と、「当該特定滅失建物の」とあるのは「当該特定建物等（同項に規定する当該特定建物等をいう。以下同じ。）の」と、同項ただし書中「同項第一号」とあるのは「同項第一号及び第二号」と、「特定滅失建物に」と、あるのは「特定建物の区分所有者又は当該特定滅失建物に」と、同項ただし書及び同条第五項中「当該特定滅失建物以外」とあるのは「当該特定建物等以外」と、同条第四項中「第一項の」とあるのは「第十七条第一項の」と、同条第五項中「第一項の場合」とあるのは「第十七条第一項の場合」と、「再建が」とあるのは「建替え及び再建が」と、「特定滅失建物の」とあるのは「特定建物の建替え及び当該特定滅失建物の」と、前条第三項中「前項において準用する前条第七項」とあるのは「次条第二項」と読み替えるものとする。

（団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議）

第十八条 区分所有法第七十条第一項本文に規定する場合において、第二条の政令で定める災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、第四条第一項及び区分所有法第六十二条第一項の規定にかかわらず、団地内建物の敷地（団地内建物が所在し、又は所在していた土地及び区分所有法第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされ、又は団地内建物が滅失した当時において団地内建物の敷地とされていた土地をいう。以下この項及び次項において同じ。）又はこれに関する権利の共有者である

- 当該団地内建物の団地建物所有者等で構成される団地建物所有者等集会において、当該団地内建物の団地建物所有者等及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下「一括建替え等決議」という。）をすることができる。ただし、当該団地建物所有者等集会において、当該各団地内建物ごとに、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に賛成した場合でなければならない。
- 一 当該団地内建物が滅失した建物である場合 第三条第一項において準用する区分所有法第三十八条に規定する議決権の三分の二以上の議決権を有する者
  - 二 前号に掲げる場合以外の場合 区分所有者の三分の二以上の者であつて区分所有法第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するもの
- 2| 前項の団地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権は、第十四条第一項において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。
- 3| 一括建替え等決議においては、次の事項を定めなければならない。
    - 一| 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
    - 二| 新たに建築する建物（以下この項において「再建団地内建物」という。）の設計の概要
    - 三| 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
  - 四| 前号に規定する費用の分担に関する事項
  - 五| 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

一括建替え等決議については、区分所有法第六十二条第三項、第四項本文、第五項、第六項、第七項前段及び第八項、第六十三条並びに第六十四条の規定を準用する。この場合において、これらの規定（区分所有法第六十二条第三項を除く。）中「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等」と、区分所有法第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第十八条第三項第四号及び第五号」と、「区分所有者」とあるのは「団地建物所有者等（特別措置法第十三条に規定する団地建物所有者等をいう。以下同じ。）」と、同条第四項本文中「第一項に」とあるのは「特別措置法第十八条第一項に」と、同項本文及び同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文」と、同項第一号中「建替え」とあるのは「建替え又は再建」と、同条第七項前段中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「特別措置法第十四条第一項において準用する第三十五条第一項本文、第二項及び第三項並びに第三十六条並びに特別措置法第十四条第二項及び第三項」と、区分所有法第六十三条第一項、第四項及び第六項並びに第六十四条中「建替えに」とあるのは「建替え又は再建に」と、区分所有法第六十三条第五項中「建替えに参加する」とあるのは「建替え若しくは再建に参加する」と、「敷地利用権を買い受ける」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物（特別措置法第十五条第一項に規定する滅失した建物）をいう。以下同じ。）にあつては、敷地共有持分等（特別措置法第二条に規定する敷地共有持分等をいう。以下同じ。）を買い受ける」と、「建替えに参加しない」とあるのは「建替え又は再建に参加しない」と、「敷地利用権を時価」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）を時価」と、同条第七項及び第八項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の取壊し又は再建の工事」と、同条第七項及び区分所有法第六十

## 第五章 団地内の建物が滅失した場合等における措置

（団地内の建物が滅失した場合における再建承認等に関する特例）

第九条 団地内の特定滅失建物（区分所有法第八十一条第一項に規定する特定滅失建物をいう。第三項において同じ。）が第二条の政令で定める災害により滅失したものの（区分所有建物にあつては大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含み、区分所有建物以外の建物にあつては大規模一部滅失をした場合において所有者により取り壊されたものを含む。同項において同じ。）である場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十一条の規定の適用については、同条第一項中「四分の三」とあるのは「四分の三（当該特定滅失建物（第六項の場合にあつては、当該二以上の全ての特定滅失建物）が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める災害により滅失したもの（専有部分のある建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含み、専有部分のある建物以外の建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において所有者により取り壊されたものを含む。）である場合にあつては、三分の二」と、同条第七項中「五分の四」とあるのは「五分の四（当該特定滅失建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有

四条中「敷地利用権」とあるのは「敷地利用権（滅失した建物にあつては、敷地共有持分等）」と、同条中「建替えを行う」とあるのは「建替え又は再建を行う」と読み替えるものとする。

## 第五章 罰則

第十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした者は、二十万円以下の過料に処する。

一 第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第三十三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第四十五条第一項若しくは第二項に規定する書面若しくは電磁的方法による決議に係る書面若しくは同条第一項の電磁的方法による決議若しくは同条第二項の電磁的方法による合意が行われる場合に当該電磁的方法により作られる電磁的記録（次号において「議事録等」という。）の保管をしなかつたとき。

二 議事録等を保管する者が第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第三十三条第二項の規定に違反して、正当な理由がないのに、議事録等の閲覧を拒んだとき。

三 敷地共有者等集会又は団地建物所有者等集会の議長が第三条第一項又は第十四条第一項において準用する区分所有法第四十二条第一項から第四項までの規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

者全員の同意に基づき取り壊されたものを含む。)である場合に  
あつては、三分の二」と、「同項」とあるのは「前項」とする  
<sup>9)</sup>

2| 第二条の政令で定める災害により団地内の特定建物（区分所有  
法第八十二条第一項に規定する特定建物をいう。次項において同  
じ。）が大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間  
に限り、区分所有法第八十二条の規定の適用については、同条第  
二項中「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに  
該当する場合にあつては、四分の三）」とあるのは「五分の四（  
当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつ  
ては四分の三、当該特定建物が被災区分所有建物の再建等に関す  
る特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める  
災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである  
場合にあつては三分の二）」と、同条第三項中「第六十二条第二  
項各号のいずれかに該当する場合」とあるのは「第六十二条第二  
項各号のいずれかに該当し、又は被災区分所有建物の再建等に関  
する特別措置法（平成七年法律第四十三号）第二条の政令で定め  
る災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものであ  
る場合」とする。

3| 団地内の特定滅失建物が第二条の政令で定める災害により滅失  
したものであり、かつ、その災害によりその団地内の特定建物が  
大規模一部滅失をした場合には、当該政令で定める期間に限り、  
区分所有法第八十三条の規定の適用については、同条第一項中「  
四分の三」とあるのは「四分の三（当該特定滅失建物（当該特定  
滅失建物が二以上ある場合にあつては、当該二以上の全ての特定  
滅失建物）が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平  
成七年法律第四十三号）第二条の政令で定める災害により滅失し  
たもの（専有部分のある建物にあつてはその価格の過半に相当す  
る部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は  
区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含み、専有部

分のある建物以外の建物にあつてはその価格の過半に相当する部分が滅失した場合において所有者により取り壊されたものを含む。）」であり、かつ、当該特定建物（当該特定建物が二以上ある場合にあつては、当該二以上の全ての特定建物）がその災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては、三分の二」と、同条第二項第一号中「五分の四（当該特定建物が同条第二項各号のいずれかに該当する場合にあつては四分の三、当該特定建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害によりその価格の過半に相当する部分が滅失したものである場合にあつては三分の二）」と、同項第二号中「五分の四」とあるのは「五分の四（当該特定滅失建物が被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の政令で定める災害により滅失したもの（その価格の過半に相当する部分が滅失した場合において第六十四条の八第一項の決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたものを含む。）」である場合にあつては、三分の二）」とする。

（団地内の全部の区分所有建物が滅失した場合等における一括建替え等に関する特例）

第十条 第二条の政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が滅失し、又は大規模一部滅失をした場合（その災害によりその団地内の一以上の区分所有建物が滅失した場合に限る。）には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十四条の規定の適用については、同条第一項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とする。

2| 第二条の政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が滅失した場合には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第八十五条の規定の適用については、同条第一項中「五分の四」

とあるのは、「三分の二」とする。

(団地建物所有者等集会等に関する特例)

第十一条 第二条の政令で定める災害により団地内の全部又は一部の建物が滅失した場合(区分所有建物にあつては大規模一部滅失をした場合において取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含み、区分所有建物以外の建物にあつては大規模一部滅失をした場合において所有者により取り壊されたときを含む。)には、当該政令で定める期間に限り、区分所有法第七十八条の規定の適用については、同条中「五年を経過する日まで」とあるのは、「五年を経過する日又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成七年法律第四十三号)第二条の政令で定める期間の末日のいずれか遅い日まで」とする。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）（抄）（第三条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>マンションの再生等の円滑化に関する法律</p> <p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条―第四条の二）</p> <p>第二章 マンション再生事業</p> <p>第一節 施行者</p> <p>第一款 マンション再生事業の施行（第五条）</p> <p>第二款 マンション再生組合</p> <p>第一目（略）</p> <p>第二目 設立等（第九条―第十五条の四）</p> <p>第三目（第五目）（略）</p> <p>第三款（略）</p> <p>第二節 権利変換手続等</p> <p>第一款 権利変換手続</p> <p>第一目（第三目）（略）</p> <p>第四目 再生前マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）</p> <p>第五目（略）</p> <p>第二款・第三款（略）</p> <p>第三節 マンション再生事業の監督等（第九十七条―第一百零三条）</p> <p>第三章 マンション等売却事業</p> <p>第一節 除却等計画（第一百四条―第一百八条）</p> <p>第二節 マンション等売却組合</p>	<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律</p> <p>目次</p> <p>第一章 総則（第一条―第四条）</p> <p>第二章 マンション建替事業</p> <p>第一節 施行者</p> <p>第一款 マンション建替事業の施行（第五条）</p> <p>第二款 マンション建替組合</p> <p>第一目（略）</p> <p>第二目 設立等（第九条―第十五条）</p> <p>第三目（第五目）（略）</p> <p>第三款（略）</p> <p>第二節 権利変換手続等</p> <p>第一款 権利変換手続</p> <p>第一目（第三目）（略）</p> <p>第四目 施行マンション等の明渡し（第七十九条・第八十条）</p> <p>第五目（略）</p> <p>第二款・第三款（略）</p> <p>第三節 マンション建替事業の監督等（第九十七条―第一百零一条）</p> <p>第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置</p> <p>第一節 除却の必要性に係る認定等（第一百零二条―第一百五二条の二）</p> <p>第二節 マンション敷地売却決議等（第一百零六条―第一百零八条）</p>

第一款	通則（第九九条―第一百二条）
第二款	設立等（第一百三―第二四条）
第三款	第五款（略）
第三節	分配金取得手続等
第一款	分配金取得手続
第一目	第三目（略）
第四目	売却等マンション等の明渡し（第五五条）
第二款	区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務（第五五条の二）
第三款	雑則（第五十六―五十九条）
第四節	マンション等売却事業の監督等（第六十―第六十三）
第四章	マンション除却事業
第一節	マンション除却組合
第一款	通則（第六十三―第六五）
第二款	設立等（第六十三―六十七）
第三款	管理（第六十三―六十九）
第四款	解散（第六十三―三十一）
第五款	税法上の特例（第六十三―三十二）
第二節	補償金支払手続等
第一款	補償金支払手続
第一目	補償金支払手続開始の登記（第六十三―三十）

第三節	買受人（第九九―百四）
第四節	区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務（百五）
第五節	敷地分割決議等（百五―二―百五の四）
第四章	マンション敷地売却事業
第一節	マンション敷地売却組合
第一款	通則（百十六―百十九）
第二款	設立等（百二十―百二十四）
第三款	第五款（略）
第二節	分配金取得手続等
第一款	分配金取得手続
第一目	第三目（略）
第四目	売却マンション等の明渡し（百五）
第二款	雑則（百五十六―百五十九）
第三節	マンション敷地売却事業の監督等（第六十―第六十三）

三)

第二目 補償金支払計画（第百六十三条の三十四―第百六

十三条の三十九）

第三目 補償金の支払等（第百六十三条の四十―第百六十

三条の四十五）

第四目 除却マンション等の明渡し（第百六十三条の四十

六）

第二款 区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の

責務（第百六十三条の四十七）

第三款 雑則（第百六十三条の四十八―第百六十三条の五十

一）

第三節 マンション除却事業の監督等（第百六十三条の五十二

―第百六十三条の五十五）

第四章の二 除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措

置

第一節 除却等の必要性に係る認定等（第百六十三条の五十六

―第百六十三条の六十一）

第二節 敷地分割決議等（第百六十三条の六十二・第百六十三

条の六十三）

第五章（第七章（略）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、マンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業、除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民

第五章（第七章（略）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、マンション建替事業、除却する必要のあるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の

の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義等)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一・二 (略)

三 マンションの更新 現に存する一又は二以上のマンションについて、建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第六十四条の五第一項に規定する建物の更新を行うことをいう。

四 マンションの再建 一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であつた土地(これに隣接する土地を含む。)にマンションを新たに建築することをいう。

五 再生マンション マンションの建替え若しくはマンションの再建により新たに建築されたマンション又はマンションの更新がされた後のマンションをいう。

六 マンション建替事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

七 マンション更新事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの更新に関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

八 マンション再建事業 この法律で定めるところに従つて行われるマンションの再建に関する事業及びこれに附帯する事業(マンション一括建替等事業を除く。)をいう。

九 マンション一括建替等事業 この法律で定めるところに従つて団地内建物(区分所有法第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る

保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義等)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一・二 (略)

三 再建マンション マンションの建替えにより新たに建築されたマンションをいう。

(新設)

(新設)

四 マンション建替事業 この法律(第三章を除く。)で定めるところに従つて行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに附帯する事業をいう。

(新設)

(新設)

(新設)

。以下同じ。）の全部について行われる次に掲げる事業及びこれらに附帯する事業をいう。

イ 団地内建物の一部が滅失した場合におけるマンションの建替え及びマンションの再建に関する事業

ロ 団地内建物の全部が滅失した場合におけるマンションの再建に関する事業

十 施行者 マンション建替事業、マンション更新事業、マンション再建事業又はマンション一括建替等事業（以下「マンション再生事業」と総称する。）を施行する者をいう。

十一 建替前マンション 現に存するマンションであつて、マンション建替事業又はマンション一括建替等事業（マンションの再建のみを行うものを除く。）を施行するものをいう。

十二 更新前マンション 現に存するマンションであつて、マンション更新事業を施行するものをいう。

十三 再建敷地 滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地であつて、マンション再建事業又はマンション一括建替等事業を施行するものをいう。  
（削る）

十四 再生後マンション マンション建替事業、マンション再建事業若しくはマンション一括建替等事業の施行により建築された再生マンション又はマンション更新事業の施行によりマンションの更新がされた後の再生マンションをいう。

十五 マンション敷地売却 現に存する一又は二以上のマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。

十六 マンション除却敷地売却 現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。

五 施行者 マンション建替事業を施行する者をいう。

（新設）

（新設）

（新設）

六 施行マンション マンション建替事業を施行する現に存するマンションをいう。

七 施行再建マンション マンション建替事業の施行により建築された再建マンションをいう。

八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいう。  
（新設）

十七 敷地売却 一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地（マンションの敷地利用権が借地権であったときは、その借地権）を売却することをいう。

十八 (略)

十九 マンション除却敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション除却敷地売却に関する事業をいう。

二十 敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われる敷地売却に関する事業をいう。

二十一 売却マンション 現に存するマンションであつて、マンション敷地売却事業を実施するものをいう。

二十二 除却敷地売却マンション 現に存するマンションであつて、マンション除却敷地売却事業を実施するものをいう。

二十三 売却敷地 滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地であつて、敷地売却事業を実施するものをいう。

二十四 マンションの除却 現に存するマンションを除却することをいう。

二十五 マンション除却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンションの除却に関する事業をいう。

二十六 除却マンション 現に存するマンションであつて、マンション除却事業を実施するものをいう。

二十七 敷地分割 団地内建物の団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。

二十八～三十七 (略)

2 次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める建物については

(新設)

九 (略)

(新設)

(新設)

十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

十一 敷地分割 団地内建物（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）

第六十九条第一項に規定する団地内建物をいい、その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下同じ。）の団地建物所有者（区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者をいう。以下同じ。）の共有に属する当該団地内建物の敷地又はその借地権を分割することをいう。

十二～二十一 (略)

2 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単

、マンションとみなして、この法律を適用する。

一 区分所有法第七十条第一項に規定する一括建替え決議（以下単に「一括建替え決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を売却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第四項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この号において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合 現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）

二 区分所有法第七十一条第一項に規定する団地内建物敷地売却決議（以下単に「団地内建物敷地売却決議」という。）の内容により、団地内建物及びその敷地（当該団地内建物が所在する土地及び区分所有法第五条第一項の規定により当該団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）につき一括して、その全部を売却する場合 現に存する団地内建物（マンションを除く。）

三 区分所有法第八十四条第一項に規定する一括建替え等決議（以下単に「一括建替え等決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を売却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この号において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合 滅失した団地内建物（マンションを除く。）及び現に存する団地内建物（マンションを除く。）並びに新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）

四 区分所有法第八十五条第一項に規定する一括敷地売却決議（以下単に「一括敷地売却決議」という。）の内容により、滅失した団地内建物の敷地等（当該団地内建物が所在していた土地及び当該団地内建物が滅失した当時において区分所有法第五条第一項の規定により当該団地内建物の敷地とされていた土地を

に「一括建替え決議」という。）の内容により、団地内建物の全部を売却するとともに、同項に規定する再建団地内敷地に同条第三項第二号に規定する再建団地内建物（その全部又は一部がマンションであるものに限る。以下この項において「再建団地内建物」という。）を新たに建築する場合には、現に存する団地内建物（マンションを除く。）及び新たに建築された再建団地内建物（マンションを除く。）については、マンションとみなして、この法律を適用する。

いう。)又はこれに関する権利につき一括して、その全部を売却する場合、滅失した団地内建物(マンションを除く。)

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替え、マンションの更新、マンションの再建、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却若しくはマンションの除却又は除却する必要があるマンションに係る敷地分割(以下「マンションの再生等」という。)の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの再生等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向

二 マンションの再生等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

三 マンション再生事業その他のマンションの建替え、マンションの更新又はマンションの再建に関する事業の円滑な実施に関する事項

四 再生マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

五 マンションの建替え又はマンションの更新が行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者(借家権を有する者をいう。以下同じ。)及び転出区分所有者(従前のマンションの区分所有者で再生マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。)の居住の安定の確保に関する事項(削る)

(国及び地方公共団体の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却若しくは敷地分割(以下「マンションの建替え等」という。)の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向

二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者(借家権を有する者をいう。以下同じ。)及び転出区分所有者(従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。)の居住の安定の確保に関する事項

六 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事

- 六| マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業又は敷地売却事業（以下「マンション等売却事業」と総称する。）その他のマンション敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却の円滑な実施に関する事項
  - 七| 売却マンション又は除却敷地売却マンション（以下「売却等マンション」と総称する。）に居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項
  - 八| マンション除却事業その他のマンションの除却の円滑な実施に関する事項
    - 八の二| 除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項
    - 八の三| 除却等（第六十三条の五十六第一項に規定する除却等をいう。第三章第一節において同じ。）をする必要のあるマンションに係る特別の措置に関する事項
  - 九| （略）
  - 九の二| マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に関する事項
  - 十| その他マンションの再生等の円滑化に関する重要事項
- 3・4 （略）
- （助言、指導等）
- 第四条の二| 都道府県（市の区域内にあつては、当該市）は、マンション建替等円滑化指針に即し、マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。
- 2| 都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）は、マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認めるときは

- 七| マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項
  - 八| 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項
- （新設）
- （新設）
- （新設）
- 九| （略）
- （新設）
- 十| その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項
- 3・4 （略）
- （新設）

- 3 | マンション建替等円滑化指針に即し、当該マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置を実施すべきことを勧告することができる。
- 3 | 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置の実施について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 4 | 都道府県知事等は、第二項の規定による勧告を受けたマンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
- 5 | 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 6 | 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者に関する情報の提供を求めることができる。
- 7 | 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。
- 8 | 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

9) 第七項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 第二章 マンション再生事業

### 第一節 施行者

#### 第一款 マンション再生事業の施行

第五条 マンション再生組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション再生事業を施行することができる。

2| 次の各号に掲げる者は、一人で、又は数人共同して、当該各号に定めるマンション又は土地についてマンション再生事業を施行することができる。

一| マンションの区分所有者又はその同意を得た者 当該マンション

二| 滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地の敷地共有持分等（区分所有法第七十二条に規定する敷地共有持分等をいい、マンションの一の専有部分を所有するための敷地利用権に係るものに限る。以下同じ。）を有する者又はその同意を得た者 当該マンションの敷地であつた土地

#### 第二款 マンション再生組合

##### 第一目 通則

(定款)

第七条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 (略)

## 第二章 マンション建替事業

### 第一節 施行者

#### 第一款 マンション建替事業の施行

第五条 マンション建替組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション建替事業を施行することができる。

2| マンションの区分所有者又はその同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該マンションについてマンション建替事業を施行することができる。

#### 第二款 マンション建替組合

##### 第一目 通則

(定款)

第七条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 (略)

二 建替前マンション若しくは更新前マンション（以下「再生前マンション」と総称する。）の名称及びその所在地又は再建敷地の所在地

三 マンション再生事業の範囲  
四 十二（略）

（名称の使用制限）

第八条 組合は、その名称中にマンション再生組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション再生組合という文字を用いてはならない。

## 第二目 設立等

（設立の認可）

第九条 次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は、再生決議マンション等（次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。

第五項において同じ。）ごとに、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

一 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）

（）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建替え決議の内容により当該マン

二 施行マンションの名称及びその所在地

三 マンション建替事業の範囲  
四 十二（略）

（名称の使用制限）

第八条 組合は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション建替組合という文字を用いてはならない。

## 第二目 設立等

（設立の認可）

第九条 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）

（）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができる。

（新設）

シヨンの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。)

二 区分所有法第六十四条の五第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の五第一項に規定する建物更新決議(以下単に「建物更新決議」という。)

の内容によりマンションの更新を行う旨の同意をしたものとみなされた者(マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該建物更新決議の内容により当該マンションの更新を行う旨の同意をしたものを含む。)

三 区分所有法第七十条第五項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者(マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。第三十条第一項第一号において「一括建替え合意者」という。)

四 区分所有法第七十五条第九項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第七十五条第一項に規定する再建決議(以下単に「再建決議」という。)

の内容によりマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者(敷地共有持分等を有する者であつてその後に当該再建決議の内容により当該マンションの再建を行う旨の同意をしたものを含む。)

五 区分所有法第八十四条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え等決議の内容によりマンションの建替え又はマンションの再建を行う旨の合意をしたものとみなされた者(マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等を有する者であつてその後に当該一括建替え等決議の内容により当該マンションの建替え又はマンションの再建を行う旨の同意をしたものを含む。)

2 | 前項の規定による認可を申請しようとする再生合意者は、次の

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

2 | 前項の規定による認可を申請しようとする建替え合意者は、組

各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第九条の五までの規定により、集会を開き、当該集会において、再生合意者の過半数の者であつて当該各号に定めるものが出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならぬ。

一 建替え決議に係るマンション 区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

二 建物更新決議に係るマンション 区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

三 一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンション 区分所有法第七十条第三項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の過半数を有する者

四 再建決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地 区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

五 一括建替え等決議に係る団地内の二以上のマンション（滅失したマンションを含む。） 区分所有法第八十四条第二項の議決権の過半数を有する者

3| 次の各号に掲げる者は、当該各号に定める場合には、前項の規定による集会の決議をすることができない。

一 前項第三号に掲げるマンションに係る再生合意者 同項の集会において、当該二以上のマンションを構成するいずれか一以上のマンションにつき、その区分所有権を有する再生合意者の三分の一を超える者又は区分所有法第三十八条の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

二 前項第五号に掲げるマンションに係る再生合意者 同項の集会において、当該二以上のマンションを構成するいずれか一以上のマンションにつき、その区分所有権若しくは敷地共有持分等を有する再生合意者の三分の一を超える者又は区分所有法第

合の設立について、建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならぬ。

3| 区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「一括建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を受けて組合を設立することができる。

三十八条（区分所有法第七十三条において準用する場合を含む。）の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の議決権に反対した場合

（削る）

4 | 前三項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の再生合意者とみなす。

5 | 二以上の再生決議マンション等に係る再生合意者は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、同項中「次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は、「とあるのは「二以上の」と、「ごとに」とあるのは「に係る次に掲げる者（以下「再生合意者」という。）は」とする。

6 | 第一項の規定による認可の申請は、再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

4 | 第一項の規定による認可を申請しようとする一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第七十条第二項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の合計が、一括建替え合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）及び一括建替え決議マンション群（一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンションをいう。以下同じ。）を構成する各マンションごとのその区分所有権を有する一括建替え合意者の三分の二以上の同意（各マンションごとに、同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、それぞれその区分所有権を有する一括建替え合意者の同条の議決権の合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得なければならない。

5 | 前各項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者（以下「建替え合意者等」という。）とみなす。

6 | 二以上の建替え決議マンション（建替え決議に係るマンションであつて一括建替え決議マンション群に属さないものをいう。以下同じ。）若しくは一括建替え決議マンション群又は一以上の建替え決議マンション及び一括建替え決議マンション群に係る建替え合意者等は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、第二項の規定は建替え決議マンションごとに、第四項の規定は一括建替え決議マンション群ごとに、適用する。

7 | 第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

(集会の招集)

第九条の二 再生合意者の五分の一以上の者であつて議決権(前条第二項各号に規定する議決権をいう。第九条の四において同じ。)の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。

(新設)

2 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を再生合意者に通知しなければならぬ。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を再生合意者に通知して、集会を招集することができる。

(招集手続の省略)

第九条の三 集会は、再生合意者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(新設)

(議決権の行使の方法等)

第九条の四 集会に出席しない再生合意者は、書面又は代理人をもつて、議決権を行使することができる。

(新設)

2 集会に出席しない再生合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。)により議決権を行使することができる。

3 前二項の規定により議決権を行使する者は、第九条第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4 代理人は、同時に五人以上の再生合意者を代理することができない。

5 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しない。

ければならない。

6 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第九条の五 第九条第二項の規定による集会の決議は、再生合意者の特定承継人及び集会の決議後に再生合意者となつた者に対して、その効力を生ずる。

(事業計画)

第十条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、再生前マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸（人の居住の用に供するマンションの部分を含む。）の状況又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 事業計画は、建替え決議、建物更新決議、一括建替え決議、再建決議又は一括建替え等決議（以下「再生決議」と総称する。）の内容に適合したものでなければならない。

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第十一条 第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、再生前マンションとなるべきマンションの敷地又は再建敷地となるべき土地（これらに隣接する土地を合わせて再生後マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該再生前

(新設)

(事業計画)

第十条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸（人の居住の用に供するマンションの部分を含む。）の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 事業計画は、建替え決議又は一括建替え決議（以下「建替え決議等」という。）の内容に適合したものでなければならない。

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第十一条 第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、施行マンションとなるべきマンションの敷地（これに隣接する土地を合わせて施行再建マンションの敷地とする場合における当該土地（以下「隣接施行敷地」という。）を含む。）の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該マンションの敷地の所在地が町村の区

マンションとなるべきマンションの敷地又は当該再建敷地となるべき土地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならぬ。ただし、当該申請に関し明らかに次条第一項各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないとき、この限りでない。

2 再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる。ただし、更新前マンションとなるべきマンションの敷地について敷地利用権以外の権利を有する者については、この限りでない。

3 (略)

4 前項の規定による意見書の審査については、行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二章第三節（第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等（マンションの再生等の円滑化に関する法律第四条の第二項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

(認可の基準等)

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認め

域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならぬ。ただし、当該申請に関し明らかに次条各号のいずれかに該当しない事実があり、認可すべきでないとき、この限りでない。

2 施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事等に意見書を提出することができる。

3 (略)

4 前項の規定による意見書の審査については、行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二章第三節（第二十九条、第三十条、第三十二条第二項、第三十八条、第四十条、第四十一条第三項及び第四十二条を除く。）の規定を準用する。この場合において、同法第二十八条中「審理員」とあるのは「都道府県知事等（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第九条第一項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。）」と、同法第三十一条、第三十二条第三項、第三十三条から第三十七条まで、第三十九条並びに第四十一条第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

(認可の基準)

第十二条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認め

るときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。

三 (略)

四 再生後マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。

五 再生前マンションがある場合にあっては当該再生前マンションの住戸の数、再建敷地がある場合にあっては当該再建敷地の敷地共有持分等を有する者の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

六 再生前マンションがある場合にあっては、当該再生前マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況に鑑み、そのマンションの建替え又はマンションの更新を行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。

七 再生後マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

八 再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

九 (略)

十 当該マンション再生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。

十一 (略)

2 | 都道府県知事等（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）  
第二条第三十五号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）である都道府県知事等を除く。）は、次に掲げる事

るときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

(新設)

二 (略)

三 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。

四 施行マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

五 施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。

六 施行再建マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。

七 施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

八 (略)

九 当該マンション建替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。

十 (略)

(新設)

業を行う組合の設立についての第九条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

一 区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた建替え決議に係るマンション（第六十三条の五十六第一項に規定する要除却等認定（以下この条から第六十三条の十一までにおいて単に「要除却等認定」という。）を受けたものを除く。）に係るマンション建替事業

二 区分所有法第六十四条の五第三項において読み替えて適用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物更新決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション更新事業

三 区分所有法第七十条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション建替事業

（認可の公告等）

第十四条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2・3 (略)

（認可の公告等）

第十四条 都道府県知事等は、第九条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

2・3 (略)

(区分所有権及び敷地利用権等の売渡し請求等)

第十五条 組合は、前条第一項の公告の日(その日が区分所有法第六十三条第三項(区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項、第七十五条第九項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。))の期間の満了の前日であるときは、当該期間の満了の日)から二月以内に、区分所有法第六十三条第五項(区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において読み替えて準用する場合を含む。))又は区分所有法第六十七条第九項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項前段に規定する建替え、建物の更新又は再建に参加しない旨を回答した区分所有者又は敷地共有持分等を有する者(それらの承継人を含み、その後に再生合意者となったものを除く。))に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等の時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議、建物更新決議、一括建替え決議又は一括建替え等決議があった後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含み、その後に再生合意者となったものを除く。))の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、再生決議の日から一年以内に行なわなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかったことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項(区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。))の規定は第一項の規定による請求(次に掲げる決議に係るものを除く。))があった場合について、区分所有法第六十三条第七項及び第八項(区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項、第七十五条第九項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。))の規定は第一項の規定による請求があった場合について、それぞれ準用する。この

(区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求)

第十五条 組合は、前条第一項の公告の日(その日が区分所有法第六十三条第三項(区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。))の期間の満了の前日であるときは、当該期間の満了の日)から二月以内に、区分所有法第六十三条第五項(区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。))に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く。))に対し、区分所有権及び敷地利用権の時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議等があった後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く。))の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、建替え決議等の日から一年以内に行なわなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかったことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項から第八項まで(区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。))の規定は、第一項の規定による請求があった場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第十五条第一項」と読み替えるものとする。

一 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成七年法律第四十三号。以下「被災区分所有法」という。）第五条第二

項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十二条第

一項の規定によりされた建替え決議

二 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用さ

れる区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物

更新決議

（賃貸借の終了請求）

第十五条の二 組合（マンションの再建のみを行うものを除く。）

は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

3 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、第

一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンシ

ョンの再生等の円滑化に関する法律第五条第一項に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンシ

ョンの再生等の円滑化に関する法律第十五条の二第二項」と読み替えるものとする。

（使用貸借の終了請求）

第十五条の三 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法（明治二十九年法律第八十九

（新設）

（新設）

（新設）

（新設）

号)第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。)について準用する。

(配偶者居住権の消滅請求)

第十五条の四 第十五条の二第一項及び第二項の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合(民法第千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。)について準用する。

2 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、前項において準用する第十五条の二第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の二第四項中「第一項の規定による請求をした者(当該専有部分の区分所有者を除く。)」とあるのは「組合(マンションの再生等の円滑化に関する法律第五条第一項に規定する組合をいう。)」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第十五条の四第一項において準用する同法第十五条の二第二項」と読み替えるものとする。

### 第三目 管理

(組合員)

第十六条 再生前マンション又は再建敷地の再生合意者(その承継人(組合を除く。)を含む。)は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

(参加組合員)

第十七条 前条に規定する者のほか、組合が施行するマンション再生事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員と

(新設)

### 第三目 管理

(組合員)

第十六条 施行マンションの建替え合意者等(その承継人(組合を除く。)を含む。)は、すべて組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

(参加組合員)

第十七条 前条に規定する者のほか、組合が施行するマンション建替事業に参加することを希望し、かつ、それに必要な資力及び信用を有する者であつて、定款で定められたものは、参加組合員と

して、組合の組合員となる。

(組合員名簿の作成等)

第十八条 第九条第一項の認可を受けた者は、第十四条第一項の公告後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他国土交通省令で定める事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない。

2・3 (略)

(組合員の権利義務の移転)

第十九条 再生前マンションについて組合員の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地について組合員の有する敷地共有持分等の全部又は一部を承継した組合員があるときは、従前の組合員がその区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の全部又は一部について組合員に対して有していた権利義務は、その承継した組合員に移転する。

(理事長の氏名等の届出及び公告)

第二十五条 組合は、理事長の氏名及び住所を、都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

2・3 (略)

(総会の招集)

第二十八条 (略)

2・3 (略)

4 前項の場合において、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することが定款で定められているときは、組合員は、同項の規

して、組合の組合員となる。

(組合員名簿の作成等)

第十八条 第九条第一項の認可を受けた者は、第十四条第一項の公告後、遅滞なく、組合員の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他国土交通省令で定める事項を記載した組合員名簿を作成しなければならない。

2・3 (略)

(組合員の権利義務の移転)

第十九条 施行マンションについて組合員の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した組合員があるときは、従前の組合員がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部について組合員に対して有していた権利義務は、その承継した組合員に移転する。

(理事長の氏名等の届出及び公告)

第二十五条 組合は、理事長の氏名及び住所を、都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

2・3 (略)

(総会の招集)

第二十八条 (略)

2・3 (略)

4 前項の場合において、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通

定による書面の提出に代えて、当該書面に記載すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該組合員は、当該書面を提出したものとみなす。

5～8 (略)

(特別の議決)

第三十条 第二十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて次の各号に掲げる組合の区分に応じ当該各号に定める割合（以下この条において「持分割合」という。）の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその持分割合の各四分の三以上で決しなければならぬ。

一 次号に掲げる組合以外の組合 次号イ及びロに掲げる組合の

区分に応じ、当該イ及びロに定める割合

イ ロに掲げる組合以外の組合 組合の専有部分が存しないものとして算定した再生前マンションについての区分所有法第十四条に定める割合

ロ 一括建替え合意者のみにより設立された組合 組合の持分が存しないものとして算定した再生前マンションの敷地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合

二 マンションの再建に関する事業を含むマンション再生事業を施行する組合 組合の持分が存しないものとして算定した再生前マンションの敷地又は再建敷地（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の割合

2 権利変換期日以後における前項の規定の適用については、同項中「組合の持分」とあるのは「組合及び参加組合員の持分」と、同項第一号中「再生前マンション」とあるのは「再生後マンション

省令で定めるものをいう。以下同じ。）により議決権及び選挙権を行使することが定款で定められているときは、組合員は、同項の規定による書面の提出に代えて、当該書面に記載すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該組合員は、当該書面を提出したものとみなす。

5～8 (略)

(特別の議決)

第三十条 第二十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合（組合の専有部分が存しないものとして算定した施行マンションについての区分所有法第十四条に定める割合（一括建替え合意者のみにより設立された組合にあつては、組合の持分が存しないものとして算定した施行マンションの敷地（これに関する権利を含む。）の持分の割合）をいう。第三項において同じ。）の各四分の三以上で決する。

2 権利変換期日以後における前項の規定の適用については、同項中「組合の」とあるのは「組合及び参加組合員の」と、「施行マンション」とあるのは「施行再建マンション」とする。

ン」と、同号イ中「組合の専有部分」とあるのは「組合及び参加組合員の専有部分」と、同項第二号中「再生前マンシヨンの敷地又は再建敷地（これら」とあるのは「再生後マンシヨンの敷地（これ」とする。

3 第二十七条第七号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決しなければならぬ。

4 再生前マンシヨン（組合が施行するマンシヨン再生事業に係る再生前マンシヨンが二以上ある場合にあつては、その全ての再生前マンシヨン）について、次の各号に掲げるいずれかの決議があつた場合における前項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「四分の三」とする。

一 区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた建替え決議

二 区分所有法第六十四条の五第三項において読み替えて適用される区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物更新決議

三 区分所有法第七十条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた一括建替え決議

5 再生前マンシヨン又は再建敷地（組合が施行するマンシヨン再生事業に係る再生前マンシヨンが二以上ある場合、組合が施行するマンシヨン再生事業に係る再生前マンシヨンが一以上及び再建敷地が一以上ある場合又は組合が施行するマンシヨン再生事業に係る再建敷地が二以上ある場合にあつては、その全ての再生前マンシヨン又は再建敷地）について、次の各号に掲げるいずれかの決議があつた場合における第三項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは、「三分の二」とする。

一 被災区分所有法第二条の規定により読み替えて適用される区分所有法第七十五条第一項の規定によりされた再建決議

二 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用さ

3 第二十七条第七号に掲げる事項は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で決する。

(新設)

(新設)

れる区分所有法第六十二条第一項の規定によりされた建替え決議

三 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の五第一項の規定によりされた建物更新決議

四 被災区分所有法第八条の規定により読み替えて適用される区分所有法第七十条第一項の規定によりされた一括建替え決議

五 被災区分所有法第十条第一項の規定により読み替えて適用される区分所有法第八十四条第一項の規定によりされた一括建替え等決議

(定款又は事業計画の変更)

第三十四条 (略)

2 第九条第二項から第四項まで及び第九条の二から第九条の五までの規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに再生前マンション又は再建敷地に追加しようとするマンション又は土地がある場合について、第十一条の規定は事業計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)の認可の申請があった場合について、第九条第六項、第十二条及び第十四条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、第九条第二項中「前項の規定による認可を申請しようとする」とあるのは「組合が第三十四条第一項の規定による認可の申請をしようとするときは、新たに再生前マンション又は再建敷地となるべき次の各号に掲げるマンション又は土地に係る」と、「次の」とあるのは「当該」と、同条第六項中「再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、第十一条第一項中「再生前マンションとなるべきマンションの敷地又は再建敷地となるべき土地」とあり、及び「当該再生前マンシ

(定款又は事業計画の変更)

第三十四条 (略)

2 第九条第二項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする建替え決議マンションがある場合について、同条第四項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとする一括建替え決議マンション群がある場合について、同条第五項の規定は組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンションに追加しようとするマンションがある場合について、第十一条の規定は事業計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)の認可の申請があった場合について、第九条第七項、第十二条及び第十四条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、第九条第二項中「建替え合意者の」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションの建替え合意者(新たに施行マンションとなるべき建替え決議マンションが二以上ある場合にあつては、当該二以上の建替え決議マンションごとの建替え合意者)の」と、同条第四項中「一括建替え合意者」とあるのは「新たに施行マンションとなるべき一括建替え決議マンション群の一括建替え合意者(新たに施行マンシ

「ヨンとなるべきマンシヨンの敷地又は当該再建敷地となるべき土地」とあるのは「再生前マンシヨン若しくは新たに再生前マンシヨンとなるべきマンシヨンの敷地又は再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同条第二項中「再生前マンシヨンとなるべきマンシヨン若しくはその敷地」とあるのは「再生前マンシヨン若しくは新たに再生前マンシヨンとなるべきマンシヨン若しくはそれらの敷地」と、「再建敷地となるべき土地」とあるのは「再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同項ただし書中「更新前マンシヨンとなるべきマンシヨン」とあるのは「更新前マンシヨン又は新たに更新前マンシヨンとなるべきマンシヨン」と、第十四条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは事業計画を変更しようとする場合又は定款及び事業計画の対象とされた二以上の再生前マンシヨン、一以上の再生前マンシヨン及び再建敷地若しくは二以上の再建敷地の数を縮減しようとする場合において、マンシヨン再生事業の施行のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならない。

4 第十五条から第十五条の四までの規定は、組合が定款及び事業計画を変更して新たに再生前マンシヨン又は再建敷地を追加した場合について準用する。この場合において、第十五条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者又は敷地共有持分等」とあるのは「新たに追加された再生前マンシヨンの区分所有者又は新たに追加された再建敷地の敷地共有持分等」と、同条第三項中「第十五条

ヨンとなるべき一括建替え決議マンシヨン群が二以上ある場合にあつては、当該二以上の一括建替え決議マンシヨン群ごとの一括建替え合意者」と、「一括建替え決議マンシヨン群」とあるのは「新たに施行マンシヨンとなるべき一括建替え決議マンシヨン群」と、同条第七項中「施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」とあるのは「施行マンシヨン又は新たに施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」と、第十一条第一項中「施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」とあり、及び「当該マンシヨン」とあるのは「施行マンシヨン又は新たに施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」と、同条第二項中「施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」とあるのは「施行マンシヨン」とあるのは「施行マンシヨン又は新たに施行マンシヨンとなるべきマンシヨン」と、第十四条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画」とあるのは「定款又は事業計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは事業計画を変更しようとする場合又は定款及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンシヨンの数を縮減しようとする場合において、マンシヨン建替事業の施行のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならない。

4 第十五条の規定は、組合が定款及び事業計画を変更して新たに施行マンシヨンを追加した場合について準用する。この場合において、同条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者」とあるのは「新たに追加された施行マンシヨンの区分所有者」と、同条第三項中「第十五条第一項」とあるのは「第三十四条第四項において準用する同法第十五条第一項」と読み替えるものとする。

第一項」とあるのは「第三十四条第四項において準用する同法第十五条第一項」と読み替えるものとする。

(経費の賦課徴収)

第三十五条 (略)

2 賦課金の額は、組合員の有する再生前マンション(権利変換期日以後においては、再生後マンション)の専有部分の位置、床面積等又は組合員の有する再建敷地の敷地共有持分等の地積若しくはその割合等を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

(参加組合員の負担金及び分担金)

第三十六条 参加組合員は、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金並びに組合のマンション再生事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

2 (略)

第四目 解散

(解散)

第三十八条 (略)

2・3 4 (略)

5 前項の規定による認可の申請は、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

6・7 (略)

第五目 税法上の特例

(経費の賦課徴収)

第三十五条 (略)

2 賦課金の額は、組合員の有する施行マンション(権利変換期日以後においては、施行再建マンション)の専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

(参加組合員の負担金及び分担金)

第三十六条 参加組合員は、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の価額に相当する額の負担金並びに組合のマンション建替事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

2 (略)

第四目 解散

(解散)

第三十八条 (略)

2・3 4 (略)

5 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

6・7 (略)

第五目 税法上の特例

第四十四条 組合は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション再生組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション再生組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション再生組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション再生組合及び）」とする。

2 (略)

### 第三款 個人施行者

(施行の認可)

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション再生事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション再生事業について都道府県知事等の認可を受けなければならぬ。

2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならぬ。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 更新前マンションとなるべきマンションの敷地について敷地利用権以外の権利を有する者

第四十四条 組合は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション建替組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション建替組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション建替組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション建替組合及び）」とする。

2 (略)

### 第三款 個人施行者

(施行の認可)

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション建替事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション建替事業について都道府県知事等の認可を受けなければならぬ。

2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならぬ。ただし、その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

(新設)

二 その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗することができない者

3 前項の場合において、再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地共有持分等、敷地又は土地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

4 第九条第六項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

（規準又は規約）

第四十六条 前条第一項の規準又は規約には、次の各号（規準にあつては、第四号から第六号までを除く。）に掲げる事項を記載しなければならない。

一 再生前マンションの名称及びその所在地又は再建敷地の所在地

二 マンション再生事業の範囲

三 九（略）

（事業計画）

第四十七条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、再生前マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

（新設）

3 前項の場合において、施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

4 第九条第七項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

（規準又は規約）

第四十六条 前条第一項の規準又は規約には、次の各号（規準にあつては、第四号から第六号までを除く。）に掲げる事項を記載しなければならない。

一 施行マンションの名称及びその所在地

二 マンション建替事業の範囲

三 九（略）

（事業計画）

第四十七条 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの状況、その敷地の区域及びその住戸の状況、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域、事業施行期間、資金計画その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

2 再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地に再生決議があるときは、事業計画は、当該再生決議の内容に適合したものでなければならない。

(認可の基準等)

第四十八条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地に再生決議があるときは、当該再生決議が、当該再生決議の要件を満たしてされたものであること。

三 (略)

六 第十二条第一項第四号から第十一号までに該当すること。

2 都道府県知事等(特定行政庁である都道府県知事等を除く。)

は、第十二条第二項各号に掲げる事業に関し第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

(施行の認可の公告等)

第四十九条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の氏名又は名称、再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に再生前マンションの名称及びその敷地の区域又は再建敷地の区域、再生後マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しな

2 施行マンションとなるべきマンションに建替え決議等があるときは、事業計画は、当該建替え決議等の内容に適合したものでなければならない。

(認可の基準)

第四十八条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

(新設)

二 (略)

五 第十二条第三号から第十号までに掲げる基準に適合すること。

(新設)

(施行の認可の公告等)

第四十九条 都道府県知事等は、第四十五条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の氏名又は名称、施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの敷地の区域、事業施行期間その他国土交通省令で定める事項を公告し、かつ、関係市町村長に施行マンションの名称及びその敷地の区域、施行再建マンションの設計の概要及びその敷地の区域その他国土交通省令で定める事項を表示する図書を送付しなければならない。

ればならない。

2・3 (略)

(規準又は規約及び事業計画の変更)

第五十条 (略)

2 第九条第六項、第四十五条第二項及び第三項並びに前二条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第六項及び第四十八条第一項第二号中「再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地となるべき土地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、第四十五条第二項及び第三項中「再生前マンションとなるべきマンション若しくはその敷地」とあるのは「再生前マンション若しくは新たに再生前マンションとなるべき土地」とあるのは「再建敷地若しくは新たに再建敷地となるべき土地」と、同条第二項第一号中「更新前マンションとなるべきマンション」とあるのは「更新前マンション又は新たに更新前マンションとなるべきマンション」と、前条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもって」とあるのは「規準若しくは規約又は事業計画の変更をもって」と読み替えるものとする。

3 第三十四条第三項の規定は、事業に要する経費の分担に関し規準若しくは規約若しくは事業計画を変更しようとする場合又は規準若しくは規約及び事業計画の対象とされた二以上の再生前マンション、一以上の再生前マンション及び再建敷地若しくは二以上の再建敷地の数を縮減しようとする場合について準用する。

(施行者の変動)

第五十一条 (略)

2 再生前マンションについて個人施行者の有する区分所有権若し

2・3 (略)

(規準又は規約及び事業計画の変更)

第五十条 (略)

2 第九条第七項、第四十五条第二項及び第三項並びに前二条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンションとなるべきマンション」とあるのは「施行マンション又は新たに施行マンションとなるべきマンション」と、第四十五条第二項及び第三項中「施行マンションとなるべきマンション又はその敷地」とあるのは「施行マンション若しくは新たに施行マンションとなるべきマンション又はそれらの敷地」と、前条第二項中「施行者として、又は規準若しくは規約若しくは事業計画をもって」とあるのは「規準若しくは規約又は事業計画の変更をもって」と読み替えるものとする。

3 第三十四条第三項の規定は、事業に要する経費の分担に関し規準若しくは規約若しくは事業計画を変更しようとする場合又は規準若しくは規約及び事業計画の対象とされた二以上の施行マンションの数を縮減しようとする場合について準用する。

(施行者の変動)

第五十一条 (略)

2 施行マンションについて、個人施行者の有する区分所有権又は

くは敷地利用権又は再建敷地について個人施行者の有する敷地共有持分等の全部又は一部を施行者以外の者（前項に規定する一般承継人を除く。）が承継したときは、その者は、施行者となる。

3 一人で施行するマンション再生事業において、前二項の規定により施行者が数人となったときは、そのマンション再生事業は、第五条第二項の規定により数人共同して施行するマンション再生事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第四十五条第一項の規約を定め、その規約について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

4 前項の規定による認可の申請は、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

5 数人共同して施行するマンション再生事業において、当該施行者について一般承継があり、又は当該施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の一般承継以外の事由による承継があったことにより施行者が一人となったときは、そのマンション再生事業は、第五条第二項の規定により一人で施行するマンション再生事業となるものとする。この場合において、当該マンション再生事業について定められていた規約のうち、規準に記載すべき事項に相当する事項は、当該マンション再生事業に係る規準としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

6 個人施行者について一般承継があり、又は個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等の一般承継以外の事由による承継があったことにより施行者に変動を生じたとき（第三項前段に規定する場合を除く。）は、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、新たに施行者となった者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなった者の氏名又は名称を都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、再生前マンション又は再建敷地の所在地が町村の区

敷地利用権の全部又は一部を施行者以外の者（前項に規定する一般承継人を除く。）が承継したときは、その者は、施行者となる。

3 一人で施行するマンション建替事業において、前二項の規定により施行者が数人となったときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により数人共同して施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第四十五条第一項の規約を定め、その規約について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

4 前項の規定による認可の申請は、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

5 数人共同して施行するマンション建替事業において、当該施行者について一般承継があり、又は当該施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があったことにより施行者が一人となったときは、そのマンション建替事業は、第五条第二項の規定により一人で施行するマンション建替事業となるものとする。この場合において、当該マンション建替事業について定められていた規約のうち、規準に記載すべき事項に相当する事項は、当該マンション建替事業に係る規準としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

6 個人施行者について一般承継があり、又は個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権の一般承継以外の事由による承継があったことにより施行者に変動を生じたとき（第三項前段に規定する場合を除く。）は、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、新たに施行者となった者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなった者の氏名又は名称を都道府県知事等に届け出なければならない。この場合において、施行マンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由

域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。  
い。

7・8 (略)

(施行者の権利義務の移転)

第五十二条 個人施行者について一般承継があつたときは、その施行者がマンション再生事業に関して有する権利義務(その施行者が当該マンション再生事業に関し、行政庁の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。以下この条において同じ。)は、その一般承継人に移転する。

2 前項に規定する場合を除き、個人施行者の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の全部又は一部を承継した者があるときは、その施行者がその区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等の全部又は一部についてマンション再生事業に関して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

(マンション再生事業の廃止及び終了)

第五十四条 個人施行者は、マンション再生事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 個人施行者は、事業の完成の不能によりマンション再生事業を廃止しようとする場合において、その者にマンション再生事業の施行のための借入金があるときは、その廃止についてその債権者の同意を得なければならない。

3 第九条第六項並びに第四十九条第一項(図書の送付に係る部分を除く。)及び第二項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第六項中「再生前マンションとなるべきマンション又は再建敷地」とあるのは「再生前マンション又は再建敷地」とあり、第四十九条第二項中

して行わなければならない。

7・8 (略)

(施行者の権利義務の移転)

第五十二条 個人施行者について一般承継があつたときは、その施行者がマンション建替事業に関して有する権利義務(その施行者が当該マンション建替事業に関し、行政庁の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。以下この条において同じ。)は、その一般承継人に移転する。

2 前項に規定する場合を除き、個人施行者の有する区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部を承継した者があるときは、その施行者がその区分所有権又は敷地利用権の全部又は一部についてマンション建替事業に関して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

(マンション建替事業の廃止及び終了)

第五十四条 個人施行者は、マンション建替事業を、事業の完成の不能により廃止し、又は終了しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その廃止又は終了について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 個人施行者は、事業の完成の不能によりマンション建替事業を廃止しようとする場合において、その者にマンション建替事業の施行のための借入金があるときは、その廃止についてその債権者の同意を得なければならない。

3 第九条第七項並びに第四十九条第一項(図書の送付に係る部分を除く。)及び第二項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。この場合において、第九条第七項中「施行マンション」とあるのは「施行マンション」とあり、第四十九条第二項中「施行者」として、又は規準若しくは規約若しく

「施行者として、又は規程若しくは規約若しくは事業計画をもって」とあるのは「マンション再生事業の廃止又は終了をもって」と読み替えるものとする。

## 第二節 権利変換手続等

### 第一款 権利変換手続

#### 第一目 手続の開始

(権利変換手続開始の登記)

第五十五条 施行者は、第十四条第一項の公告又は新たな再生前マンション若しくは再建敷地の追加に係る事業計画の変更の認可の公告(個人施行者が施行するマンション再生事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな再生前マンション若しくは再建敷地の追加に係る事業計画の変更の認可の公告)があつたときは、遅滞なく、登記所に、次に掲げる権利について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

一 再生前マンションの区分所有権及び敷地利用権(既登記のものに限る。)又は再建敷地の敷地共有持分等(既登記のものに限る。)

二 隣接施行敷地の所有権及び借地権(既登記のものに限る。)(以下「隣接施行敷地権」という。)

三 再生前マンションの敷地又は再建敷地の所有権(当該再生前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を除く。)(を権利変換計画の対象としようとする場合にあつては、当該所有権(以下「施行底地権」という。))

2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者(組合が施行するマンション再生事業にあ

は事業計画をもって」とあるのは「マンション建替事業の廃止又は終了をもって」と読み替えるものとする。

## 第二節 権利変換手続等

### 第一款 権利変換手続

#### 第一目 手続の開始

(権利変換手続開始の登記)

第五十五条 施行者は、次に掲げる公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、施行マンションの区分所有権及び敷地利用権(既登記のものに限る。)(並びに隣接施行敷地の所有権及び借地権(既登記のものに限る。))について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならない。

一 組合が施行するマンション建替事業にあつては、第十四条第一項の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

二 個人施行者が施行するマンション建替事業にあつては、その施行についての認可の公告又は新たな施行マンションの追加に係る事業計画の変更の認可の公告

2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有する者(組合が施行するマンション建替事業にあつては、組合員に限る。)(又は当該登

つては、組合員に限る。)、当該登記に係る隣接施行敷地権を有する者又は当該登記に係る施行底地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならない。

3 5 (略)

(権利変換を希望しない旨の申出等)

第五十六条 第十四条第一項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者、隣接施行敷地権を有する者又は施行底地権を有する者は、その公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第七十条第一項及び第二項並びに第七十一条第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 前項の区分所有権若しくは敷地利用権若しくは敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記若しくは処分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。

3 第十五条の二第一項(第十五条の四第一項において準用する場合を含む。)(これらの規定を第三十四条第四項において準用する場合を含む。)(又は区分所有法第六十四条の二第一項(区分所有法第六十四条の四において準用する場合を含む。)(これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。)(の規定による請求を受けた者(以下「被請求借家権者」という。))以外の再生前

記に係る隣接施行敷地の所有権若しくは借地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならない。

3 5 (略)

(権利変換を希望しない旨の申出等)

第五十六条 第十四条第一項の公告又は個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者は、その公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第七十条第一項及び第七十一条第二項の規定による権利の変換を希望せず、自己の有する区分所有権又は敷地利用権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。

2 前項の区分所有権又は敷地利用権について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記若しくは処分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。

3 施行マンションについて借家権を有する者(その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)は、第一項の期間内に施行者に対し、第七十一条第三項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

マンションについて借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）は、第一項の期間内に施行者に対し、第七十一条第三項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

4 (略)

5 第一項の期間経過後六月以内に次条第五項の規定による公告がされないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第三項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても同条第五項の規定による公告がされないときも、同様とする。

6 定款又は規準若しくは規約及び事業計画を変更して新たに再生前マンション又は再建敷地を追加した場合には、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に次条第五項の規定による公告がされないときは、当該六月の期間経過後」とあるのは、「新たな再生前マンション又は再建敷地の追加に係る定款又は規準若しくは規約及び事業計画の変更の認可の公告があったときは、その公告があった日から起算して」とする。

7 (略)

## 第二目 権利変換計画

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 (略)

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに再生前マンション若しくはその敷地又は再建敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者

4 (略)

5 第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、第一項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第三項の規定による申出をすることができる。その三十日の期間経過後更に六月を経過しても同条第一項後段の規定による認可が行われないときも、同様とする。

6 定款又は規準若しくは規約及び事業計画を変更して新たに施行マンションを追加した場合には、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に権利変換計画について次条第一項後段の規定による認可が行われないときは、当該六月の期間経過後」とあるのは、「新たな施行マンションの追加に係る定款又は規準若しくは規約及び事業計画の変更の認可の公告があったときは、その公告があった日から起算して」とする。

7 (略)

## 第二目 権利変換計画

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 (略)

2 施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施

の同意を得、個人施行者にあつては再生前マンション若しくはその敷地（隣接施行敷地を含む。）又は再建敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である建替前マンションの建替えを行うことができるときは、当該建替前マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者

二 区分所有法第八十一条の規定により同条第一項に規定する特定滅失建物であるマンション（以下この号及び第四号において「特定滅失マンション」という。）の所在していた土地におけるマンションの再建を行うことができるときは、当該特定滅失マンションの所在していた土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物（滅失した建物を含む。次号及び第四号において同じ。）の団地建物所有者等（区分所有法第七十八条に規定する団地建物所有者等をいう。次号及び第四号において同じ。）

三 区分所有法第八十二条の規定により同条第一項に規定する特定建物である建替前マンション（以下この号及び次号において「特定マンション」という。）の建替えを行うことができるときは、当該特定マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者等

四 区分所有法第八十三条の規定により特定マンションの建替え及び特定滅失マンションの所在していた土地におけるマンションの再建を行うことができるときは、当該特定マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）及び当該特定滅失マンションの所在していた土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者等

五 被請求借家権者又は第十五条の三（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する第十五条の二第一

行者にあつては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。

一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者

（新設）

（新設）

（新設）

項若しくは区分所有法第六十四条の三（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する区分所有法第六十四条の二第一項の規定による請求を受けた者（次条第三項において「被請求借家権者等」という。）

六 更新前マンションの敷地について敷地利用権以外の権利を有する者

七 (略)

3・4 (略)

5 第一項後段の規定による認可を申請したときは、施行者は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

(権利変換計画の内容)

第五十八条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 再生後マンションの配置設計

二 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、当該権利に対応して、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

三 前号に掲げる者が有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等及びその価額

四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額

五 隣接施行敷地権を有する者で、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

(新設)

二 (略)

3・4 (略)

(新設)

(権利変換計画の内容)

第五十八条 権利変換計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 施行再建マンションの配置設計

二 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者で、当該権利に対応して、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

三 前号に掲げる者が施行マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権及びその価額

四 第二号に掲げる者に前号に掲げる区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細及びその価額の概算額

(新設)

六 前号に掲げる者が有する隣接施行敷地権及びその価額

七 第五号に掲げる者に前号に掲げる隣接施行敷地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額

八 施行底地権を有する者で、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

九 前号に掲げる者が有する施行底地権及びその価額

十 第八号に掲げる者に前号に掲げる施行底地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその価額の概算額

十一 第三号、第六号及び第九号に掲げる権利について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。）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

十二 前号に掲げる者が再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利

十三 再生前マンションについて賃借権を有する者（被請求借家権者を除く。）（その賃借権を有する者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けた者）又は再生前マンションについて配偶者居住権を有する者（被請求借家権者を除く。）から賃借権の設定を受けた者で、当該賃借権に対応して、再生後マンションについて賃借権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

十四 前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる再生後マンションの部分

十五 再生前マンションについて配偶者居住権を有する者（被請求借家権者を除く。）（その配偶者居住権を有する者が賃借権を設定している場合を除く。）で、当該配偶者居住権に対応し

（新設）

（新設）

（新設）

五 第三号に掲げる区分所有権又は敷地利用権について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めの登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」と総称する。）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

六 前号に掲げる者が施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に有することとなる権利

七 施行マンションについて賃借権を有する者（その者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けた者）又は施行マンションについて配偶者居住権を有する者から賃借権の設定を受けた者で、当該賃借権に対応して、施行再建マンションについて賃借権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所

八 前号に掲げる者に賃借権が与えられることとなる施行再建マンションの部分

九 施行マンションについて配偶者居住権を有する者（その者が賃借権を設定している場合を除く。）で、当該配偶者居住権に対応して、施行再建マンションについて配偶者居住権を与えら

て、再生後マンションについて配偶者居住権を与えられることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間

十六 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる再生後マンションの部分

十七 施行者が再生後マンションの部分賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要

十八 再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生後マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等並びにその価額

十九 隣接施行敷地権を有する者のうち、次に掲げる者の氏名又は名称及び住所、その隣接施行敷地権並びにその価額又は減価額

イ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権を失い、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者

ロ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権の上に敷地利用権が設定され、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられないもの

二十 施行底地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該施行底地権を失い、かつ、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、その施行底地権並びにその価額

れることとなるものの氏名及び住所並びにその配偶者居住権の存続期間

十 前号に掲げる者に配偶者居住権が与えられることとなる施行再建マンションの部分

十一 施行者が施行再建マンションの部分賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要

十二 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる施行マンションに関する権利又はその敷地利用権並びにその価額

十三 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるものの氏名又は名称及び住所、その権利並びにその価額又は減価額

(新設)

(新設)

二十一 組合の参加組合員に与えられることとなる再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所

二十二 第四号、第七号、第十号及び前号に掲げるもののほか、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法

二十三 再生前マンションの敷地又は再建敷地であった土地で再生後マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法

二十四 (略)

二十五 権利変換期日、再生前マンション又は再建敷地の明渡し  
の予定時期及び工事完了の予定時期

二十六 (略)

2 再生前マンション若しくはその敷地に関する権利若しくは再建敷地の敷地共有持分等又は隣接施行敷地権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは区分所有法第七十五条第九項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。

3 被請求借家権者等があるときは、第一項第二十五号の権利変換期日は、被請求借家権者等に係る請求があった日から六月を経過した日以降となるように定めなければならない。

4 区分所有法第六十三条第六項（区分所有法第六十四条の五第三

十四 組合の参加組合員に与えられることとなる施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所

十五 第四号及び前号に掲げるもののほか、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の明細、その帰属及びその処分の方法

十六 施行マンションの敷地であった土地で施行再建マンションの敷地とならない土地（以下「保留敷地」という。）の所有権又は借地権の明細、その帰属及びその処分の方法

十七 (略)

十八 権利変換期日、施行マンションの明渡し  
の予定時期及び工事完了の予定時期

十九 (略)

2 施行マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第十五条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）若しくは第六十四条第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十三条第五項（区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。）の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者）に属するものとして権利変換計画を定めなければならない。

(新設)

3 区分所有法第六十三条第六項（第十五条第三項（第三十四条第

項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。)(これらの規定を第十五条第三項(第三十四条第四項において準用する場合を含む。))において準用する場合を含む。)(の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許された区分所有者がいるときは、第一項第二十五号の再生前マンションの明渡しの予定時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない。)

(区分所有権及び敷地利用権等)

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有する者、隣接施行敷地権を有する者又は施行底地権を有する者に対しては、再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定めなければならない。組合の定款により再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるように定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権は、次に掲げる事項とそれらの者に与えられる再生後マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定めなければならない。

- 一 再生前マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者が有する再生前マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等
- 二 再建敷地の敷地共有持分等を有する者が有する再建敷地の敷地共有持分等の地積又はその割合等

四項において準用する場合を含む。)(において準用する場合を含む。)(又は区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十三条第六項(第十五条第三項(第三十四条第四項において準用する場合を含む。))において準用する場合を含む。)(の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許された区分所有者がいるときは、第一項第十八号の施行マンションの明渡しの予定時期は、当該期限の日以降となるように定めなければならない。)

(区分所有権及び敷地利用権等)

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者に対しては、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定めなければならない。組合の定款により施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるように定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権は、それらの者が有する施行マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等とそれらの者に与えられる施行再建マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定めなければならない。

(新設)

(新設)

三 隣接施行敷地権を有する者が有する隣接施行敷地権に係る土地の地積等

四 施行底地権を有する者が有する施行底地権に係る再生前マンションの敷地又は再建敷地の地積等

3 権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるように定められるもの以外の再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するように定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者及び被請求借家権者を除き、再生前マンションの区分所有者から当該再生前マンションについて賃借権の設定を受けている者（その者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けている者）又は再生前マンションについて配偶者居住権を有する者から賃借権の設定を受けている者に対しては、第一項の規定によりそれぞれ当該再生前マンションの区分所有者に与えられることとなる再生後マンションの部分について、賃借権が与えられるように定めなければならない。ただし、再生前マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる再生後マンションの部分について、賃借権が与えられるように定めなければならない。

5 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者及び被請求借家権者を除き、再生前マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者（その者が賃借権を設定している場合を除く。）に対しては、第一項の規定により当該再生前マンションの区分所有者に与えられることとなる再生後マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるように定めなければならない。ただし、再生前マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、第三項の規定により施行者に帰属することとなる再生後マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるように定めなければならない。

（新設）

（新設）

3 権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるように定められるもの以外の施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するように定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有者から当該施行マンションについて賃借権の設定を受けている者（その者が更に賃借権を設定しているときは、その賃借権の設定を受けている者）又は施行マンションについて配偶者居住権を有する者から賃借権の設定を受けている者に対しては、第一項の規定によりそれぞれ当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、賃借権が与えられるように定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、賃借権が与えられるように定めなければならない。

5 権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者（その者が賃借権を設定している場合を除く。）に対しては、第一項の規定により当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるように定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が同条第一項の申出をしたときは、第三項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、配偶者居住権が与えられるように定めなければならない。

6 前項の場合においては、権利変換計画は、再生前マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者に対し与えられることとなる再生後マンションの部分についての配偶者居住権の存続期間が当該再生前マンションの配偶者居住権の存続期間と同一の期間となるように定めなければならない。

(担保権等の登記に係る権利)

第六十一条 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権に対応して与えられるものとして定められた再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又はその敷地の所有権(敷地利用権を除く。)の上に存するものとして定めなければならない。

2 (略)

(再生前マンションの区分所有権等の価額の算定基準)

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第六号、第九号又は第十八号から第二十号までの価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項(同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の規定による三十日の期間を経過した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とする。

(再生後マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準)

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号、第七号、第十号又は第十七号の概算額は、国土交通省令で定める

6 前項の場合においては、権利変換計画は、施行マンションについて配偶者居住権の設定を受けている者に対し与えられることとなる施行再建マンションの部分についての配偶者居住権の存続期間が当該施行マンションの配偶者居住権の存続期間と同一の期間となるように定めなければならない。

(担保権等の登記に係る権利)

第六十一条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる施行マンションの区分所有権又は敷地利用権に対応して与えられるものとして定められた施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとして定めなければならない。

2 (略)

(施行マンションの区分所有権等の価額の算定基準)

第六十二条 第五十八条第一項第三号、第十二号又は第十三号の価額又は減価額は、第五十六条第一項又は第五項(同条第六項の規定により読み替えて適用する場合を含む。)の規定による三十日の期間を経過した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とする。

(施行再建マンションの区分所有権の価額等の概算額の算定基準)

第六十三条 権利変換計画においては、第五十八条第一項第四号又は第十一号の概算額は、国土交通省令で定めるところにより、マ

ところにより、マンション再生事業に要する費用及び前条に規定する三十日の期間を経過した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を基準として定めなければならない。

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から二月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

2 区分所有法第六十三条第七項及び第八項（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項、第七十五条第九項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、当該議決に賛成しなかった組合員は、当該議決があった日から二月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(認可の基準)

第六十五条 都道府県知事等は、第五十七条第一項後段の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 再生前マンション又は再建敷地に再生決議があるときは、当

ンション建替事業に要する費用及び前条に規定する三十日の期間を経過した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を基準として定めなければならない。

(権利変換計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に対する売渡し請求等)

第六十四条 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、組合は、当該議決があった日から二月以内に、当該議決に賛成しなかった組合員に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

2 区分所有法第六十三条第七項及び第八項（これらの規定を区分所有法第七十条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定は、前項の規定による請求について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

3 組合において、権利変換計画について総会の議決があったときは、当該議決に賛成しなかった組合員は、当該議決があった日から二月以内に、組合に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(認可の基準)

第六十五条 都道府県知事等は、第五十七条第一項後段の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 施行マンションに建替え決議等があるときは、当該建替え決

該再生決議の内容に適合していること。

三〇五 (略)

(権利変換計画の変更)

第六十六条 第五十七条第一項後段及び第二項から第五項まで並びに前二条の規定は、権利変換計画を変更する場合(国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。)に準用する。この場合において、第六十四条第一項及び第三項中「権利変換計画」とあるのは「権利変換計画の変更」と、同条第二項中「第六十四条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する同法第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

### 第三目 権利の変換

(権利変換期日等の通知)

第六十九条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更(権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、再生マンション又は再建敷地の所在地の登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(敷地に関する権利の変換等)

第七十条 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、再生前マンションの敷地利用権、再建敷地の敷地共有持分等及び施行底地権は失われ、再生後マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

2 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、隣接施行敷地権は、失われ、又はその上に再生後マンションの敷地利用権が設定される。

議等の内容に適合していること。

三〇五 (略)

(権利変換計画の変更)

第六十六条 第五十七条第一項後段及び第二項から第四項まで並びに前二条の規定は、権利変換計画を変更する場合(国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。)に準用する。この場合において、第六十四条第一項及び第三項中「権利変換計画」とあるのは「権利変換計画の変更」と、同条第二項中「第六十四条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する同法第六十四条第一項」と読み替えるものとする。

### 第三目 権利の変換

(権利変換期日等の通知)

第六十九条 施行者は、権利変換計画若しくはその変更(権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第六十六条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行マンションの所在地の登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(敷地に関する権利の変換等)

第七十条 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、施行マンションの敷地利用権は失われ、施行再建マンションの敷地利用権は新たに当該敷地利用権を与えられるべき者が取得する。

2 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、隣接施行敷地の所有権又は借地権は、失われ、又はその上に施行再建マンションの敷地利用権が設定される。

3 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、保留敷地に関しては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める権利を施行者が取得する。

一 当該保留敷地についての従前の再生前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等が所有権である場合 当該保留敷地の所有権

二 当該保留敷地についての従前の再生前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等が借地権である場合 次のイ及びロに掲げる場合の区分に応じ、当該イ及びロに定める権利  
イ 再生前マンションの敷地又は再建敷地の所有権（当該再生前マンションの敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を除く。）を権利変換計画の対象としている場合 当該保留敷地の所有権

ロ イに掲げる場合以外の場合 当該保留敷地の借地権

4 再生前マンションの敷地又は再建敷地及び隣接施行敷地に関する権利で前三項及び第七十三条の規定により権利が変換されることのないものは、権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この場合において、権利変換期日前において、これらの権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた敷地利用権若しくは敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権が担保権等の登記に係る権利の目的となっていたときは、権利変換期日以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないものとする。

（再生前マンションに関する権利の変換）  
第七十一条 権利変換期日において、再生前マンションは、施行者に帰属し、再生前マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

3 権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、保留敷地に関しては、当該保留敷地についての従前の施行マンションの敷地利用権が所有権であるときはその所有権を、借地権であるときはその借地権を、施行者が取得する。

（新設）

（新設）

4 施行マンションの敷地及び隣接施行敷地に関する権利で前三項及び第七十三条の規定により権利が変換されることのないものは、権利変換期日以後においても、なお従前の土地に存する。この場合において、権利変換期日前において、これらの権利のうち地役権又は地上権の登記に係る権利が存していた敷地利用権が担保権等の登記に係る権利の目的となっていたときは、権利変換期日以後においても、当該地役権又は地上権の登記に係る権利と当該担保権等の登記に係る権利との順位は、変わらないものとする。

（施行マンションに関する権利の変換）  
第七十一条 権利変換期日において、施行マンションは、施行者に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

2 再生後マンションの区分所有権は、第八十一条の建築工事又は更新工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに再生後マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。

3 被請求借家権者以外の再生前マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第八十一条の建築工事又は更新工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、再生後マンションの部分について借家権を取得する。

（区分所有法の規約とみなす部分）

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において再生後マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分（以下単に「団地共用部分」という。）と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた再生後マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで（これらの規定を区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定に適合しなとき、又は権利変換計画において定められた再生後マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（担保権等の移行）

第七十三条 再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若

2 施行再建マンションの区分所有権は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、新たに施行再建マンションの区分所有権を与えられるべき者が取得する。

3 施行マンションについて借家権を有していた者（その者が更に借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、第八十一条の建築工事の完了の公告の日に、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分について借家権を取得する。

（区分所有法の規約とみなす部分）

第七十二条 区分所有法第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利変換計画において施行再建マンションの共用部分若しくは区分所有法第六十七条第一項の団地共用部分（以下単に「団地共用部分」という。）と定められたものがあるとき、権利変換計画において定められた施行再建マンションの共用部分若しくは団地共用部分の共有持分が区分所有法第十一条第一項若しくは第十四条第一項から第三項まで（これらの規定を区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定に適合しなとき、又は権利変換計画において定められた施行再建マンションの敷地利用権の割合が区分所有法第二十二条第二項本文の規定に適合しないときは、権利変換計画その定めをした部分は、それぞれ区分所有法第四条第二項若しくは第六十七条第一項の規定による規約、区分所有法第十一条第二項若しくは第十四条第四項（区分所有法第六十七条第三項において準用する場合を含む。）の規定による規約又は区分所有法第二十二条第二項ただし書の規定による規約とみなす。

（担保権等の移行）

第七十三条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について

しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又はその敷地の所有権（敷地利用権を除く。）の上に存するものとする。

#### （権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利変換期日以後においては、再生後マンションの敷地（保留敷地を含む。）に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

#### （補償金）

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下この条において「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

一 再生前マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、再生後マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの

存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとする。

#### （権利変換の登記）

第七十四条 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）につき、権利変換後の土地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利変換期日以後においては、施行再建マンションの敷地（保留敷地を含む。）に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

#### （補償金）

第七十五条 施行者は、次に掲げる者に対し、その補償として、権利変換期日までに、第六十二条の規定により算定した相当の価額に同条に規定する三十日の期間を経過した日から第六十八条第一項の規定による権利変換計画又はその変更に係る公告（以下この条において「権利変換計画公告」という。）の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額に、当該権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき権利変換計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

一 施行マンションに関する権利又はその敷地利用権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施行再建マンションに関する権利又はその敷地利用権を与えられないもの

二 隣接施行敷地権を有する者のうち、次に掲げるもの

イ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権を失い、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者

ロ この法律の規定により、権利変換期日において当該隣接施行敷地権の上に敷地利用権が設定され、かつ、当該隣接施行敷地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者

三 施行底地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該施行底地権を失い、かつ、当該施行底地権に対応して、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を与えられないもの

(補償金の供託)

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金(利息を含む。以下この款(第八十条第四項第四号を除く。))において同じ。)の支払に代えてこれを供託することができる。

一 四 (略)

二 三 (略)

四 前三項の規定による供託は、再生前マンション又は再建敷地の所在地の供託所にしなければならない。

五 (略)

第四目 再生前マンション等の明渡し

(占有の継続)

第七十九条 権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失った権利に基づき再生前マンションを占有していた者及びそ

二 隣接施行敷地の所有権又は借地権を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、又は当該権利の上に敷地利用権が設定されることとなるもの

(新設)

(補償金の供託)

第七十六条 施行者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、前条に規定する補償金(利息を含む。以下この款において同じ。)の支払に代えてこれを供託することができる。

一 四 (略)

二 三 (略)

四 前三項の規定による供託は、施行マンションの所在地の供託所にしなければならない。

五 (略)

第四目 施行マンション等の明渡し

(占有の継続)

第七十九条 権利変換期日において、第七十一条第一項の規定により失った権利に基づき施行マンションを占有していた者及びそ

の承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡し  
の期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができ  
る。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権  
を設定された者及びその承継人についても、同様とする。

(再生前マンション等の明渡し)

第八十条 施行者は、権利変換期日後マンション再生事業に係る工  
事のため必要があるときは、再生前マンション若しくはその敷地  
(隣接施行敷地を含む。)又は再建敷地(隣接施行敷地を含む。  
を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求め  
ることができる。

2 (略)

3 第五十八条第四項の規定は、同項の相当の期限を許与された区  
分所有者に対する第一項の規定による明渡しの期限について準用  
する。

4 第一項の規定による明渡しの請求があつた者は、明渡しの期限  
までに、施行者に明け渡さなければならない。ただし、次に掲げ  
る場合は、この限りでない。

一 第七十五条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規  
定による支払又は第七十六条の規定による供託がない場合

二 第十五条第一項(第三十四条第四項において準用する場合を  
含む。)若しくは第六十四条第一項(第六十六条において準用  
する場合を含む。)又は区分所有法第六十三条第五項(区分所  
有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第  
四項において準用する場合を含む。)若しくは区分所有法第七  
十五条第九項において準用する区分所有法第六十三条第五項前  
段の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者に  
よる代金の支払又は提供がない場合

三 第六十四条第三項(第六十六条において準用する場合を含む  
。)の規定による請求を行った者について当該請求を受けた者

承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの期  
限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる  
。第七十条第二項の規定により、権利を失い、又は敷地利用権を  
設定された者及びその承継人についても、同様とする。

(施行マンション等の明渡し)

第八十条 施行者は、権利変換期日後マンション建替事業に係る工  
事のため必要があるときは、施行マンション又はその敷地(隣接  
施行敷地を含む。)を占有している者に対し、期限を定めて、そ  
の明渡しを求めることができる。

2 (略)

3 第五十八条第三項の規定は、同項の相当の期限を許与された区  
分所有者に対する第一項の規定による明渡しの期限について準用  
する。

4 第一項の規定による明渡しの請求があつた者は、明渡しの期限  
までに、施行者に明け渡さなければならない。ただし、第七十五  
条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払  
若しくは第七十六条の規定による供託がないとき、第十五条第一  
項(第三十四条第四項において準用する場合を含む。)若しくは  
第六十四条第一項(第六十六条において準用する場合を含む。)  
若しくは区分所有法第六十三条第五項(区分所有法第七十条第四  
項において準用する場合を含む。)の規定による請求を受けた者  
について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がな  
いとき、又は第六十四条第三項(第六十六条において準用する場  
合を含む。)の規定による請求を行った者について当該請求を受  
けた者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りで  
ない。

による代金の支払又は提供がない場合

四 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者について当該規定による提供がない場合

イ 第十五条の二第三項又は第十五条の四第二項（これらの規定を第三十四条第四項において準用する場合を含む。）において準用する区分所有法第六十四条の二第三項

ロ 区分所有法第六十四条の二第三項（区分所有法第六十四条の四において準用する場合を含む。）（これらの規定を区分所有法第六十四条の五第三項、第七十条第五項又は第八十四条第四項において準用する場合を含む。）

第五目 工事完了等に伴う措置

（建築工事等の完了の公告等）

第八十一条 施行者は、再生後マンションの建築工事又は更新工事

（マンションの更新をするための工事をいう。次条第一項において同じ。）が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第七十一条第二項又は第三項の規定により再生後マンションに関し権利を取得する者に通知しなければならない。

（再生後マンションに関する登記）

第八十二条 施行者は、再生後マンションの建築工事又は更新工事が完了したときは、遅滞なく、再生後マンション及び再生後マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 再生後マンションに関する権利に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

（借家条件の協議及び裁定）

第八十三条 権利変換計画において再生後マンションの区分所有権

第五目 工事完了等に伴う措置

（建築工事の完了の公告等）

第八十一条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第七十一条第二項又は第三項の規定により施行再建マンションに関し権利を取得する者に通知しなければならない。

（施行再建マンションに関する登記）

第八十二条 施行者は、施行再建マンションの建築工事が完了したときは、遅滞なく、施行再建マンション及び施行再建マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 施行再建マンションに関する権利に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

（借家条件の協議及び裁定）

第八十三条 権利変換計画において施行再建マンションの区分所有

が与えられるように定められた者と当該再生後マンションについて第六十条第四項本文の規定により賃借権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

2 7 (略)

(再生後マンションの区分所有権等の価額等の確定)

第八十四条 施行者は、マンション再生事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した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を基準として、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその賃借権を取得した者（施行者の所有する再生後マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により賃借権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、再生後マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が賃貸する再生後マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

(清算)

第八十五条 前条の規定により確定した再生後マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権の価額（第七十条第二項の規定により敷地利用権が設定された隣接施行敷地権にあつては、その減価額）とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

権が与えられるように定められた者と当該施行再建マンションについて第六十条第四項本文の規定により賃借権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

2 7 (略)

(施行再建マンションの区分所有権等の価額等の確定)

第八十四条 施行者は、マンション建替事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第六十二条に規定する三十日の期間を経過した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を基準として、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を取得した者又はその賃借権を取得した者（施行者の所有する施行再建マンションの部分について第六十条第四項ただし書の規定により賃借権が与えられるように定められたものに限る。）ごとに、施行再建マンションの区分所有権若しくは敷地利用権の価額又は施行者が賃貸する施行再建マンションの部分の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

(清算)

第八十五条 前条の規定により確定した施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とこれを与えられた者がこれに対応する権利として有していた施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権が先取特権等の目的となつていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五項の規定は、この場合について準用する。

2 (略)

(先取特権)

第八十八条 第八十五条の清算金を徴収する権利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる再生後マンションの区分所有権の上に先取特権を有する。

2 (略)

3 第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従つてした登記は、民法第三百三十八条第一項前段の規定に従つてした登記とみなす。

(施行者が取得した権利の処分)

第八十九条 マンション再生事業により施行者が取得した再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権若しくは再建敷地の敷地共有持分等を有していた者、第七十条第二項の規定により敷地利用権が設定された隣接施行敷地権を有する者若しくは隣接施行敷地権を有していた者、施行底地権を有していた者又は再生前マンションについて借家権を有していた者(被請求借家権者を除く。)の居住又は業務の用に供するため特に必要があ

(清算金の供託及び物上代位)

第八十六条 前条に規定する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権が先取特権等の目的となつていたときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があつたときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第七十六条第四項及び第五項の規定は、この場合について準用する。

2 (略)

(先取特権)

第八十八条 第八十五条の清算金を徴収する権利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる施行再建マンションの区分所有権の上に先取特権を有する。

2 (略)

3 第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従つてした登記は、民法(明治二十九年法律第八十九号)第三百三十八条第一項前段の規定に従つてした登記とみなす。

(施行者が取得した権利の処分)

第八十九条 マンション建替事業により施行者が取得した施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権又は保留敷地に関する権利は、施行マンションの区分所有権若しくは敷地利用権を有していた者又は施行マンションについて借家権を有していた者の居住又は業務の用に供するため特に必要がある場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない。

る場合を除き、原則として、公募により譲渡しなければならない。

第二款 借家権者等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 施行者は、基本方針に従って、再生前マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、再生前マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第三款 雑則

(処分、手続等の効力)

第九十一条 再生前マンション若しくはその敷地(隣接施行敷地を含む。)若しくは再建敷地(隣接施行敷地を含む。)又は再生後マンション若しくはその敷地について権利を有する者の変更があったときは、この法律又はこの法律に基づく定款、規準若しくは規約の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

(代位による分筆又は合筆の登記の申請)

第九十二条 施行者は、マンション再生事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わつて分筆又は合筆の登記を申請することができる。

第二款 借家権者等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条 施行者は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第三款 雑則

(処分、手続等の効力)

第九十一条 施行マンション若しくはその敷地(隣接施行敷地を含む。)又は施行再建マンション若しくはその敷地について権利を有する者の変更があったときは、この法律又はこの法律に基づく定款、規準若しくは規約の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

(代位による分筆又は合筆の登記の申請)

第九十二条 施行者は、マンション建替事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わつて分筆又は合筆の登記を申請することができる。

(不動産登記法の特例)

第九十三条 再生前マンション及びその敷地又は再建敷地並びに再生後マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）の特例を定めることができる。

(施行者による管理規約の設定)

第九十四条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、再生後マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション再生事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

2 (略)

3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、再生後マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあつては、マンション再生事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する団地建物所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

4 (略)

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション再生事業に関する簿書（組合にあつては、組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

(書類の送付に代わる公告)

第九十六条 施行者は、マンション再生事業の施行に関し書類を送

(不動産登記法の特例)

第九十三条 施行マンション及び施行再建マンション並びにこれらの敷地の登記については、政令で、不動産登記法（平成十六年法律第二百二十三号）の特例を定めることができる。

(施行者による管理規約の設定)

第九十四条 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンション、その敷地及びその附属の建物（マンション建替事業の施行により建築されるものに限る。）の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

2 (略)

3 施行者は、政令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け、施行再建マンションに係る区分所有法第六十六条に規定する土地等又は区分所有法第六十八条第一項各号に掲げる物（附属施設にあつては、マンション建替事業の施行により建設されたものに限る。）の管理又は使用に関する団地建物所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

4 (略)

(関係簿書の備付け)

第九十五条 施行者は、国土交通省令で定めるところにより、マンション建替事業に関する簿書（組合にあつては、組合員名簿を含む。次項において同じ。）をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

(書類の送付に代わる公告)

第九十六条 施行者は、マンション建替事業の施行に関し書類を送

付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2  
(略)

### 第三節 マンション再生事業の監督等

(報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に対し、その施行するマンション再生事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション再生事業の円滑な施行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合又は個人施行者に対し、マンション再生事業の施行の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

3 都道府県知事又は市町村長は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第五条の四第一項に規定するマンション管理適正化支援法人(以下「支援法人」という。)に必要な協力を要請することができる。

(組合に対する監督)

第九十八条 都道府県知事等は、組合の施行するマンション再生事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又

付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2  
(略)

### 第三節 マンション建替事業の監督等

(報告、勧告等)

第九十七条 都道府県知事又は市町村長は、組合又は個人施行者に対し、その施行するマンション建替事業に関し、この法律(次章を除く。以下この節において同じ。)の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行するマンション建替事業の円滑な施行を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合又は個人施行者に対し、マンション建替事業の施行の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(新設)

(組合に対する監督)

第九十八条 都道府県知事等は、組合の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又

は会計の状況を検査することができる。

257 (略)

(個人施行者に対する監督)

第九十九条 都道府県知事等は、個人施行者の施行するマンション再生事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は規準、規約、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

2 都道府県知事等は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利変換期日前に限り、その施行者に対するマンション再生事業の施行についての認可を取り消すことができる。

3 (略)

4 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによるマンション再生事業の廃止をもつて第三者に対抗することができない。

(資金の融通等)

第一百条 国及び地方公共団体は、施行者に対し、マンション再生事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第一百条 組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となろうとする者は、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、マンション再生事業の施行の準備又は施行のため

は会計の状況を検査することができる。

257 (略)

(個人施行者に対する監督)

第九十九条 都道府県知事等は、個人施行者の施行するマンション建替事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は規準、規約、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要な限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

2 都道府県知事等は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利変換期日前に限り、その施行者に対するマンション建替事業の施行についての認可を取り消すことができる。

3 (略)

4 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによるマンション建替事業の廃止をもつて第三者に対抗することができない。

(資金の融通等)

第一百条 国及び地方公共団体は、施行者に対し、マンション建替事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第一百条 組合、組合を設立しようとする者、個人施行者又は個人施行者となろうとする者は、国土交通大臣、都道府県知事及び市町村長に対し、マンション建替事業の施行の準備又は施行のため

に、それぞれマンション再生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。

2  
(略)

(削る)

(削る)

第百二条及び第百三条 削除

に、それぞれマンション建替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。

2  
(略)

第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置

第一節 除却の必要性に係る認定等

(除却の必要性に係る認定)

第百二条 マンションの管理者等(区分所有法第二十五条第一項の  
規定により選任された管理者(管理者がないときは、区分所有法  
第三十四条の規定による集会(以下「区分所有者集会」という。  
)において指定された区分所有者)又は区分所有法第四十九条第  
一項の規定により置かれた理事をいう。第百五条の二において同  
じ。)は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(昭  
和二十五年法律第二百一十号)第二条第三十五号に規定する特定行  
政庁(以下単に「特定行政庁」という。)に対し、当該マンシヨ  
ンを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、  
当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するとき  
は、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが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られ  
るとき。

二 当該申請に係るマンションが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。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類

する建物の部分（第八十六条第二号ハ(1)において「外壁等」という。）が剝離し、落下することにより周辺に危害を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。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他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。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準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。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

（要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力）

第百三条 前条第一項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならない。

（要除却認定マンションの除却に係る指導及び助言並びに指示等）

第百四条 都道府県知事等は、要除却認定マンションの区分所有者に対し、要除却認定マンションの除却について必要な指導及び助言をすることができる。

2 都道府県知事等は、要除却認定マンションの除却が行われていないと認めるときは、要除却認定マンションの区分所有者に対し

（削る）

3 | 必要な指示をすることができる。  
都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却認定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(削る)

(容積率の特例)

第百五条 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、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で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 | 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項、第九十四条並びに第九十五条の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(削る)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第百五条の二 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、第百二条第一項の認定を申請しようとする者又は要除却認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は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。

(削る)

第二節 マンション敷地売却決議等

(削る)

(区分所有者集会の特例)  
第六十六条 第二十一条第一項の認定(同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。)を受けた場合においては、特定要除却認定を受けたマンション(以下「特定要除却認定マンション」という。)の区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

(削る)

(区分所有者集会の招集に関する特例)  
第七十七条 区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(削る)

(マンション敷地売却決議)  
第八十八条 特定要除却認定を受けた場合において、特定要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、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五分の四以上の多数で、当該特定要除却認定マンション及びその敷地(当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却する旨の決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)をすることができる。  
2 | マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。  
一 | 買受人(第二十条第一項の規定により組合(第六十六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。))が設立された場合にあつては、組合から特定要除却認定マンションを買い受ける者)となるべき者の氏名又は名称  
二 | 売却による代金の見込額  
三 | 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭(以

- 下「分配金」という。)の額の算定方法に関する事項
- 3| 前項第一号に掲げる者は、次条第一項の認定を受けた者でなければならぬ。
- 4| 第二項第三号に掲げる事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 5| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。
- 6| 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。
- 一| 売却を必要とする理由
- 二| 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
- イ| 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第一号に該当する場合 次に掲げる事項
- (1)| 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第二条第二項に規定する耐震改修(2)において単に「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由
- (2)| 耐震改修に要する費用の概算額
- ロ| 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第二号に該当する場合 次に掲げる事項
- (1)| 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
- (2)| (1)の改修に要する費用の概算額
- ハ| 特定要除却認定マンションが第百二条第二項第三号に該当する場合 次に掲げる事項
- (1)| 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

7| 第五項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならぬ。

8| 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

9| マンション敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならぬ。

10| 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）（第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却（以下単に「マンション敷地売却」という。）に」と、同条第四項から第六項まで及び区分所有法第六十四条中「建替えに」とあるのは「マンション敷地売却に」と、区分所有法第六十三条第七項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第百八条第一項に規定するマンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション（円滑化法第二条第一項第一号に規定するマンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第二十号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権。以下同じ。）についての権利の移転（円滑化法第百二十条第一項の規定により組合（円滑化法第百十六条に規定する組合をいう。以下同じ。）が設立された場合にあつては、円滑化法第百四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マ

(削る)

(削る)

ンションをいう。)及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。)がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替えを」とあるのは「マンション敷地売却を」と読み替えるものとする。

### 第三節 買受人

#### (買受計画の認定)

第百九条 マンション敷地売却決議が予定されている特定要除却認定マンションについて、マンション敷地売却決議があつた場合にこれを買受しようとする者は、当該特定要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却決議がされた特定要除却認定マンション(以下「決議特定要除却認定マンション」という。)の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等(決議特定要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。)に関する計画(以下「買受計画」という。)を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

2 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 決議特定要除却認定マンションを買受けた日から決議特定要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議特定要除却認定マンションの管理に関する事項

二 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期  
三 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画

四 代替建築物の提供等に関する計画(次条第三号において「代替建築物提供等計画」という。)

(削る)

- 五 決議特定要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項
- 六 その他国土交通省令で定める事項

(買受計画の認定基準)

第百十条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 決議特定要除却認定マンションを買い受けた日から決議特定要除却認定マンションが除却される日までの間に、当該決議特定要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確実であること。

二 決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議特定要除却認定マンションが買い受けられ、かつ、除却されることが確実であること。

三 代替建築物提供等計画が当該決議特定要除却認定マンションの区分所有者又は借家権者の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

(買受計画の変更)

第百十一条 第百九条第一項の認定を受けた者(以下「認定買受人」という。)は、買受計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(マンション敷地売却決議の届出)

第百十二条 認定買受人は、マンション敷地売却決議があつたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

(削る)

(削る)

(削る)

い。

(除却等の実施)

第百十三条 認定買受人は、第百九条第一項の認定を受けた買受計画（第百十一条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定買受計画」という。）に従い、決議特定要除却認定マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

(削る)

第百十四条 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等の状況について報告を求めることができる。

2| 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従って決議特定要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定買受計画に従ってこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3| 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた認定買受人がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(削る)

第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び

地方公共団体の責務

(削る)

第百十五条 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、決議特定要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(削る)

第五節 敷地分割決議等

(削る)

(団地建物所有者集会の特例)

第百十五条の二 特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地(当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者(以下「特定団地建物所有者」という。)は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会(区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会であつて、当該特定団地建物所有者で構成される区分所有法第六十五条に規定する団体又は区分所有法第六十六条において読み替えて準用する区分所有法第四十七条第二項に規定する団地管理組合法人に係るものをいう。以下同じ。)を開くことができる。

(団地建物所有者集会の招集の通知に関する特例)

第百十五条の三 区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(敷地分割決議)

第百十五条の四 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議(以下「敷地分割決議」という。)をすることができる。

2 前項の団地建物所有者集会における各特定団地建物所有者の議

決権は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、区分所有法第六十六条において準用

- する区分所有法第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該団地内建物の敷地又はその借地権の共有持分の割合によるものとする。
- 3 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
- 一 除却マンション敷地（敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域
- 二 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項
- 三 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
- 四 敷地分割に要する費用の概算額
- 五 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 六 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な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
- 4 前項各号（第四号を除く。）に掲げる事項は、各特定団地建物所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 5 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする団地建物所有者集会を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。
- 6 前項に規定する場合において、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。
- 一 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割を必要とする理由
- 二 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方

法

三 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

7| 第五項の団地建物所有者集會を招集した者は、当該団地建物所有者集會の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について特定団地建物所有者に対し説明を行うための説明會を開催しなければならない。

8| 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明會の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第十五条の二に規定する特定団地建物所有者をいう。以下同じ。）」と、同項ただし書中「伸縮する」とあるのは「伸長する」と、同条第二項及び第三項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、同条第二項中「第四十条」とあるのは「区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第四十条」と、同条第三項及び第四項並びに区分所有法第三十六条中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」と、同項中「建物内」とあるのは「団地内」と読み替えるものとする。

9| 敷地分割決議をした団地建物所有者集會の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

10| 敷地分割決議に賛成した各特定団地建物所有者（その承継人を含む。）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなす。

(除却等計画の認定)

第百四条 第百十三条第二項第一号に規定する売却決議マンション又は同項第三号に規定する売却決議マンション群(以下この節において「売却決議マンション等」と総称する。)を買い受けようとする者は、当該売却決議マンション等ごとに、国土交通省令で定めるところにより、当該売却決議マンション等の除却等に関する計画(以下「除却等計画」という。)を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

- 2| 除却等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
  - 一| 売却決議マンション等を買った日から売却決議マンション等の除却等をする日までの間における当該売却決議マンション等の管理に関する事項
  - 二| 売却決議マンション等の除却等の予定時期
  - 三| 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画
  - 四| 売却決議マンション等の除却等をした後の土地の利用に関する事項
  - 五| その他国土交通省令で定める事項

(除却等計画の認定基準)

第百五条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

- 一| 売却決議マンション等を買った日から売却決議マンション等の除却等がされる日までの間に、当該売却決議マンション等について新たな権利が設定されないことが確実であること。
- 二| 売却決議マンション等の除却等に関する資金計画が当該除却等を遂行するため適切なものであり、当該売却決議マンション等の除却等がされることが確実であること。

(新設)

(新設)

(除却等計画の変更)

第六六条 第四百一条第一項の認定を受けた者(以下「認定買受人」という。)は、除却等計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(除却等の実施)

第六七条 認定買受人は、第四百一条第一項の認定を受けた除却等計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定除却等計画」という。)に従い、売却決議マンション等の除却等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

第六八条 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定除却等計画に係る売却決議マンション等の除却等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定除却等計画に従って売却決議マンション等の除却等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定除却等計画に従ってこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた認定買受人がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

第二節 マンション等売却組合

第一款 通則

(マンション等売却事業の実施)

(新設)

(新設)

(新設)

第一節 マンション敷地売却組合

第一款 通則

(マンション敷地売却事業の実施)

第九九条 マンション等売却組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション等売却事業を実施することができる。

第一百十条 （略）

（定款）

第一百十一条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 （略）
- 二 売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の所在地
- 三 十 （略）

（名称の使用制限）

第一百十二条 組合は、その名称中にマンション等売却組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション等売却組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

（設立の認可）

第一百十三条 次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は、売却決議マンション等（次項各号に掲げるマンション又は土地をいう。第五項において同じ。）ごとに、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

- 一 区分所有法第六十四条の六第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の六第一項に

第一百十六条 マンション敷地売却組合（以下この章において「組合」という。）は、マンション敷地売却事業を実施することができる。

第一百十七条 （略）

（定款）

第一百十八条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 （略）
- 二 売却マンションの名称及びその所在地
- 三 十 （略）

（名称の使用制限）

第一百九条 組合は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

（設立の認可）

第一百二十条 第八十条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十四条の規定によりマンション敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「マンション敷地売却合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計

規定する建物敷地売却決議（以下単に「建物敷地売却決議」という。）の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後当該建物敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。）

二 区分所有法第六十四条の七第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の七第一項に規定する建物取壊し敷地売却決議（以下単に「建物取壊し敷地売却決議」という。）の内容によりマンション除却敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後当該建物取壊し敷地売却決議の内容により当該マンション除却敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。）

三 区分所有法第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十四条の規定により団地内建物敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後当該団地内建物敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。）

四 区分所有法第七十六条第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第七十六条第一項に規定する敷地売却決議（以下単に「敷地売却決議」という。）の内容により敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地共有持分等を有する者であつてその後当該敷地売却決議の内容により当該敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。）

五 区分所有法第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括敷地売却決議の内容により敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（敷地共有持分等を有する者であつてその後当該一括敷地売却決議の内容により

画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

当該敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。」

2| 前項の規定による認可を申請しようとする売却合意者は、次の各号に掲げるマンション又は土地の区分ごとに、次条から第一百七条までの規定により、集会を開き、当該集会において、売却合意者の過半数の者であつて当該各号に定めるものが出席し、出席した売却合意者及びその議決権（第一号又は第二号に掲げるマンションに係る売却合意者にあつては、その議決権及び敷地利用権の持分の価格）の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の議決をしなければならない。

一| 建物敷地売却決議に係るマンション（以下「売却決議マンション」という。） 区分所有法第三十八条の議決権及び敷地利用権の持分の価格の過半数を有する者

二| 建物取壊し敷地売却決議に係るマンション 区分所有法第三十八条の議決権及び敷地利用権の持分の価格の過半数を有する者

三| 団地内建物敷地売却決議に係る団地内の二以上のマンション（以下「売却決議マンション群」という。） 区分所有法第七十一条第三項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の過半数を有する者

四| 敷地売却決議に係る滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地 区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有する者

五| 一括敷地売却決議に係る団地内の二以上の滅失したマンションに係るマンションの敷地であつた土地 区分所有法第八十五条第二項の議決権の過半数を有する者

3| 次の各号に掲げる者は、当該各号に定める場合には、前項の規定による集会の議決をすることができない。

一| 売却決議マンション群に係る売却合意者 前項の集会において、売却決議マンション群を構成するいずれか一以上のマンションにつき、その区分所有権を有する売却合意者の三分の一を

2| 前項の規定による認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

（新設）

を超える者又は区分所有法第三十八条の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

二 前項第五号に掲げる土地に係る売却合意者 同項の集会において、当該二以上の滅失したマンションを構成するいずれか一以上のマンションにつき、区分所有法第七十三条において準用する区分所有法第三十八条の議決権の合計の三分の一を超える議決権を有する者が同項の決議に反対した場合

4 前三項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の売却合意者とみなす。

5 二以上の売却決議マンション等に係る売却合意者は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場合において、同項中「次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は、」とあるのは「二以上の」と、「ごとに」とあるのは「に係る次に掲げる者（以下「売却合意者」という。）は」とする。

（集会の招集）

第百十四条 売却合意者の五分の一以上の者であつて議決権（前条第二項各号に規定する議決権をいう。第百十六条において同じ。）

の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。

2 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を売却合意者に通知しなければならぬ。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を売却合意者に通知して、集会を招集することができる。

（招集手続の省略）

第百十五条 集会は、売却合意者全員の同意があるときは、招集の

3 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。

（新設）

（新設）

（新設）

手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第十六条 集会に出席しない売却合意者は、書面又は代理人をもつて、議決権を行使することができる。

2 集会に出席しない売却合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

3 前二項の規定により議決権を行使する者は、第十三条第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4 代理人は、同時に五人以上の売却合意者を代理することができない。

5 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならぬ。

6 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第十七条 第十三条第二項の規定による集会の決議は、売却合意者の特定承継人及び集会の決議後に売却合意者となつた者に対しても、その効力を生ずる。

(認可の基準等)

第十八条 都道府県知事等は、第十三条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

(新設)

第二十一条 都道府県知事等は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

(新設)

(認可の基準)

第二十一条 都道府県知事等は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 (略)
  - 二 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、団地内建物敷地売却決議、敷地売却決議又は一括敷地売却決議(以下「売却決議」と総称する。)が、当該売却決議の要件を満たしてされたものであること。
  - 三 (略)
  - 四 マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却を行う場合にあっては、当該マンション敷地売却又は当該マンション除却敷地売却を行うことが、売却等マンションの居住者の居住環境の改善のために必要であること。
  - 五 当該マンション等売却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。
  - 六 マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部(認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。)が第六十三条の五十六第二項各号のいずれにも該当しないと認められること。
  - 七 (略)
- 2| 都道府県知事等(特定行政庁である都道府県知事等を除く。)は、次の各号に掲げる事業を行う組合の設立についての第百十三条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が当該各号に定める規定に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。
- 一 次に掲げる事業
    - イ 区分所有法第六十四条の六第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の六第一項の規定によりされた建物敷地売却決議に係るマンション(要除却等認定を受けたものを除く。)に係るマンション敷地売却事業
    - ロ 区分所有法第六十四条の七第三項において読み替えて準用

一 (略)  
(新設)

二 (略)  
(新設)

三 当該マンション敷地売却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。  
(新設)

四 (略)  
(新設)

する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の七第一項の規定によりされた建物取壊し敷地売却決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却敷地売却事業

ハ 区分所有法第七十一条第二項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定によりされた団地内建物敷地売却決議に係る団地内の二以上のマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション敷地売却事業

二 売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）に係るマンション敷地売却事業 前項第六号

（組合の成立）

第一百九条 組合は、第一百十三条第一項の規定による認可により成立する。

（認可の公告等）

第一百二十条 都道府県知事等は、第一百十三条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却等マンションの名称及びその所在地又は売却敷地の所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 (略)

（区分所有権及び敷地利用権等の売渡し請求等）

第二十一条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項、第七十一条第五項、第七十六条第三項又は第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十四条の

（組合の成立）

第一百二十二条 組合は、第一百二十条第一項の規定による認可により成立する。

（認可の公告等）

第一百二十三条 都道府県知事等は、第一百二十条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 (略)

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求）

第二十四条 組合は、前条第一項の公告の日（その日が第一百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の前であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、第一百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項に規定するマンション敷地売却に参加しない旨を回答し

六第三項、第六十四条の七第三項若しくは第七十一条第五項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項又は区分所有法第七十六条第三項若しくは第八十五条第四項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項前段に規定する売却又は取壊しに参加しない旨を回答した区分所有者又は敷地共有持分等を有する者（それらの承継人を含み、その後売却合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は団地内建物敷地売却決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後売却合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、売却決議の日から一年以内にしなければならぬ。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項又は第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定は第一項の規定による請求（次に掲げる決議に係るものを除く。）があつた場合について、区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項、第七十一条第五項、第七十六条第三項又は第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第七項及び第八項の規定は第一項の規定による請求があつた場合について、それぞれ準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項、第七十一条第五項、第七十六条第三項又は第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第二百一十一条第一項」と読み替へるものとする。

一 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用さ

た区分所有者（その承継人を含み、その後マンション敷地売却合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。マンション敷地売却決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後マンション敷地売却合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 前項の規定による請求は、マンション敷地売却決議の日から一年以内にしなければならぬ。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第六項から第八項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第六項中「建替えに」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却に」と、「建替え決議」とあるのは「円滑化法第八十一条に規定するマンション敷地売却決議（以下単に「マンション敷地売却決議」という。）」と、同条第七項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第四十九条の規定による売却マンション（円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。以下同じ。）及びその敷地（売却マンションの敷地利用権が円滑化法第二条第一項第二十号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権）の円滑化法第一百六条に規定す

れる区分所有法第六十四条の六第一項の規定によりされた建物敷地売却決議

二 被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の七第一項の規定によりされた建物取壊し敷地売却決議

(賃貸借の終了請求)

第二百二十二条 組合（敷地売却のみを行う組合を除く。）は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。

2 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があつた日から六月を経過することによって終了する。

3 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第九条に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第二百二十二条第二項」と読み替えるものとする。

(使用貸借の終了請求)

第二百二十三条 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

(配偶者居住権の消滅請求)

第二百二十四条 第二百二十二条第一項及び第二項の規定は、専有部分

る組合への帰属（以下単に「組合への帰属」という。）がない」と、「第五項」とあるのは「円滑化法第二百二十四条第一項」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「組合への帰属がなかつた」と、同条第八項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「組合への帰属」と、「その着手をしないとき」とあるのは「組合への帰属がないとき」と読み替えるものとする。

(新設)

(新設)

(新設)

に配偶者居住権が設定されている場合（民法第千三十五条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

2 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、前項において準用する第二百二十二条第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の二第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第百九条に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第百二十四条第一項において準用する同法第二百二十二条第二項」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

（組合員）

第二百二十五条 売却等マンション又は売却敷地の売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するとき、又は敷地共有持分等を数人で有するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第百十三条第一項」と、同条第一項中「第四条第一項」とあるのは「第百二十条第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「再生前マンション」とあるのは「売却等マンション」と、「再建敷地」とあるのは「売却敷地」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

（組合員）

第二百二十五条 売却マンションのマンション敷地売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第百二十条第一項」と、同条第一項中「第四条第一項」とあるのは「第百二十三条第一項」と、「並びに建替合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と読み替えるものとする。

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第二百二十九条 第二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一項」とあるのは「第一百三十一条」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第三十条」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第三十条 第二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて敷地利用権の持分又は敷地共有持分等の価格の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその敷地利用権の持分又は敷地共有持分等の価格の各四分の三以上で決しなければならぬ。

(定款又は資金計画の変更)

第三十四条 (略)

2 第一百三十二条第二項から第四項まで及び第三十四条から第七十一条までの規定は組合が定款及び資金計画を変更して新たに売却等マンション又は売却敷地に追加しようとするマンション又は土地がある場合について、第十八条及び第二十条の規定は前項の規定による認可について、それぞれ準用する。この場合において、第一百三十二条第二項中「前項の規定による認可を申請しようとする」とあるのは「組合が第三十四条第一項の規定による認可の申請をしようとするときは、新たに売却等マンション又は売却敷地となるべき次の各号に掲げるマンション又は土地に係る」と、「次の」とあるのは「当該」と、第二百二十条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第二百二十九条 第二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一項」とあるのは「第二十一条」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第三十条」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第三十条 第二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各四分の三以上で決する。

(定款又は資金計画の変更)

第三十四条 (略)

2 第二十一条及び第二十三条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第三十四条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款若しくは資金計画を変更しようとする場合又は定款及び資金計画の対象とされた二以上の売却等マンション、一以上の売却等マンション及び売却敷地若しくは二以上の売却敷地の数を縮減しようとする場合において、マンション等売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更又は縮減についてその債権者の同意を得なければならぬ。

4 第二百一条から第二十四条までの規定は、組合が定款及び資金計画を変更して新たに売却等マンション又は売却敷地を追加した場合について準用する。この場合において、第二百一条第一項中「前条第一項」とあるのは「第三百三十四条第二項において準用する前条第一項」と、「区分所有者又は敷地共有持分等」とあるのは「新たに追加された売却等マンションの区分所有者又は新たに追加された売却敷地の敷地共有持分等」と、同条第三項中「第二百一条第一項」とあるのは「第三百三十四条第四項において準用する同法第二百一条第一項」と読み替えるものとする。

(経費の賦課徴収)

第三百三十五条 (略)

2 賦課金の額は、分配金(マンション敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却によつて各区分所有者又は各敷地共有持分等を有する者が取得することができる金銭をいう。以下同じ。)の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

第五款 税法上の特例

第三百三十九条 組合は、法人税法その他法人税に關する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみ

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション敷地売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(新設)

(経費の賦課徴収)

第三百三十五条 (略)

2 賦課金の額は、分配金の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。

3・4 (略)

第五款 税法上の特例

第三百三十九条 組合は、法人税法その他法人税に關する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみ

なす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション等売却組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション等売却組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション等売却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション等売却組合及び）」とする。

2  
(略)

### 第三節 分配金取得手続等

#### 第一款 分配金取得手続

##### 第一目 分配金取得手続開始の登記

第四百十条 組合は、第二百二十条第一項の公告又は第三百三十四條第二項において準用する第二百二十条第一項の公告（新たな売却等マンション又は売却敷地の追加に係る資金計画の変更の認可に係るものに限る。次条第一項において同じ。）があつたときは、遅滞なく、登記所に、売却等マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3  
5 (略)

なす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション敷地売却組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション敷地売却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合及び）」とする。

2  
(略)

### 第二節 分配金取得手続等

#### 第一款 分配金取得手続

##### 第一目 分配金取得手続開始の登記

第四百十条 組合は、第二百二十三条第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る売却マンションの区分所有権又は敷地利用権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3  
5 (略)

第二目 分配金取得計画

(分配金取得計画の決定及び認可)

第四百十一条 組合は、第二百二十条第一項の公告又は第三百三十四条第二項において準用する第二百二十条第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が賃借権であるときは、売却等マンションの敷地又は売却敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもって組合に対抗することができない者については、この限りでない。

(分配金取得計画の内容)

第四百十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 (略)
- 二 組合員が売却等マンションについて有する区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地について有する敷地共有持分等 (略)
- 三 (略)
- 四 売却等マンション若しくはその敷地に関する権利(組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。)又は売却敷地に関する権利(組合員の有する敷地共有持分等を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地について有する権利並びにその価額

第二目 分配金取得計画

(分配金取得計画の決定及び認可)

第四百十一条 組合は、第二百二十三条第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却マンションの敷地利用権が賃借権であるときは、売却マンションの敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもって組合に対抗することができない者については、この限りでない。

(分配金取得計画の内容)

第四百十二条 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 (略)
- 二 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権 (略)
- 三 (略)
- 四 売却マンション又はその敷地に関する権利(組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額

五 第五百五十五条の規定による売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額

六〇八（略）

2 売却等マンションに関する権利若しくはその敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第二百一十一条第一項（第三十四条第四項において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項若しくは第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは区分所有法第七十六条第三項若しくは第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求があった場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

（分配金等の価額の算定基準）

第四百四十三条 前条第一項第三号の価額は、マンション敷地売却又はマンション除却敷地売却に係る分配金にあつては区分所有法第六十四条の六第二項第三号若しくは第七十一条第四項第三号又は第六十四条の七第二項第五号の算定方法により算定した価額と、敷地売却に係る分配金にあつては敷地売却による代金に各組合員の有する敷地共有持分等の価格の割合を乗じて得た価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第二百二十条第一項の公告の日（新たな売却等マンション又は売却敷地の追加に係る資金計画の変更の認可があつたときは、第三十四条第二項において準用する第二百二十条第一項の公告の日。第二百五十三条において同じ。）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その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定

五 第五百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額

六〇八（略）

2 売却マンションに関する権利又はその敷地利用権に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第二百二十四条第一項の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

（分配金等の価額の算定基準）

第四百四十三条 前条第一項第三号の価額は、第二百八条第二項第三号の算定方法により算定した価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第二百二十三条第一項の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その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

める相当の価額とする。

3 前条第一項第五号の額は、第百五十五条の規定による売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

(認可の基準)

第百四十四条 都道府県知事等は、第百四十一条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならぬ。

一 (略)

二 売却決議の内容に適合していること。

三 売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等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。

四 認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションにあつては、当該認定除却等計画に係る売却マンション又は除却敷地売却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。

五 (略)

### 第三目 分配金の取得等

(権利消滅期日等の通知)

第百四十八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更(権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却等マンション又は売却敷地の所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

3 前条第一項第五号の額は、第百五十五条の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

(認可の基準)

第百四十四条 都道府県知事等は、第百四十一条第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならぬ。

一 (略)

二 マンション敷地売却決議の内容に適合していること。

三 売却マンションの区分所有権又は敷地利用権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。

(新設)

四 (略)

### 第三目 分配金の取得等

(権利消滅期日等の通知)

第百四十八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更(権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第四百九十九条 権利消滅期日において、売却等マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却等マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等は、組合に帰属し、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却等マンションの敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

(権利売却の登記)

第五十条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(分配金の供託等についての規定の準用)

第五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第九十九条に規定する組合(以下単に「

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第四百九十九条 権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、売却マンションを目的とする所有権以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

(権利売却の登記)

第五十条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、売却マンション及びその敷地に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(分配金の供託等についての規定の準用)

第五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権又は敷地利用権について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第一百六条に規定する組合(以下単に「組合」という。)は「

組合」という。)は」と、同項第三号及び第四号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等が、先取特権」と、「目的物について」とあるのは「目的となつてゐる場合において、」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「売却等マンション又は売却敷地」と、同条第五項中「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百五十一条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### (補償金)

第五十三條 組合は、売却等マンション若しくはその敷地に関する権利(組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。)又は売却敷地に関する権利(組合員の有する敷地共有持分等を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第四百二十二条第一項第四号の価額(売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者にあつては、当該価額と同項第五号の額の合計額)に第二百二十条第一項の公告の日から第四百七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告(以下「分配金取得計画公告」という。)の日までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき分配金取得計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める

と、同項第三号及び第四号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権又は敷地利用権が、先取特権」と、「目的物について」とあるのは「目的となつてゐる場合において、」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、同条第五項中「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第一百五十一条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### (補償金)

第五十三條 組合は、売却マンション又はその敷地に関する権利(組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第四百二十二条第一項第四号の価額(売却マンション又はその敷地を占有している者にあつては、当該価額と同項第五号の額の合計額)に第二百二十条第一項の公告の日から第四百七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告(以下「分配金取得計画公告」という。)の日までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき分配金取得計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

方法によって算定するものとする。

(補償金の供託等についての規定の準用)

第百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款（次条第五号を除く。）において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第百九条に規定する組合（以下単に「組合」という。）」は」と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第百四十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「売却等マンション又は売却敷地」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第百五十三条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### 第四目 売却等マンション等の明渡し

第百五十五条 売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を占有している者（売却等マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）は、権利消滅期日（区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項又は第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第六項（これらの規定を第百二十一条第三項において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に売却

(補償金の供託等についての規定の準用)

第百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金（利息を含む。以下この款において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第百六条に規定する組合（以下単に「組合」という。）」は」と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第百四十二条第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第百五十三条」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### 第四目 売却マンション等の明渡し

第百五十五条 売却マンション又はその敷地を占有している者は、権利消滅期日（第百八条第十項及び第百二十四条第三項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に売却マンション又はその敷地を明け渡さなければならぬ。ただし、分配金取得計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していないとき、分配金の支払を受けるべき者について第百五十一条の規定による支払若しくは

等マンション若しくはその敷地又は売却敷地を明け渡さなければならぬ。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

一 分配金取得計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していない場合

二 分配金の支払を受けるべき者について第五十一条の規定による支払又は第五十二条において準用する第七十六条の規定による供託がない場合

三 第五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払又は前条において準用する第七十六条の規定による供託がない場合

四 第二百一十一条第一項（第三百二十四条第四項において準用する場合を含む。）又は区分所有法第六十四条の六第三項、第六十条の七第三項若しくは第七十一条第五項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは区分所有法第七十六条第三項若しくは第八十五条第四項において準用する区分所有法第六十三条第五項前段の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払又は提供がない場合

五 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者について当該規定による提供がない場合

イ 第二百二十二条第三項又は第二百二十四条第二項において準用する区分所有法第六十四条の二第三項

ロ 区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項又は第七十一条第五項において準用する次に掲げる規定

(1) 区分所有法第六十四条の二第三項

(2) 区分所有法第六十四条の四において準用する区分所有法第六十四条の二第三項

第二款 区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務

第五十二条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき、第五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは前条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき又は第八十条第十項において準用する区分所有法第六十三条第五項若しくは第二百二十四条第一項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

(新設)

第二百五十五条の二 組合は、基本方針に従って、売却等マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、売却等マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### 第三款 雑則

(処分、手続等の効力)

第五十六条 売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

(不動産登記法の特例)

第五十七条 売却等マンション及びその敷地並びに売却敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

(関係簿書の備付け)

第五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション等売却事業に関する簿書(組合員名簿を含む。次項において同じ。)をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

(書類の送付に代わる公告)

第五十九条 組合は、マンション等売却事業の実施に関し書類を

(新設)

### 第二款 雑則

(処分、手続等の効力)

第五十六条 売却マンション又はその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

(不動産登記法の特例)

第五十七条 売却マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

(関係簿書の備付け)

第五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却事業に関する簿書(組合員名簿を含む。次項において同じ。)をその事務所に備え付けておかなければならない。

2 (略)

(書類の送付に代わる公告)

第五十九条 組合は、マンション敷地売却事業の実施に関し書類

送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2  
(略)

#### 第四節 マンション等売却事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第六十条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション等売却事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション等売却事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合に対し、マンション等売却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

3 都道府県知事等は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができる。

(組合に対する監督)

第六十一条 都道府県知事等は、組合の実施するマンション等売却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2  
7 (略)

(資金の融通等)

を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2  
(略)

#### 第三節 マンション敷地売却事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第六十条 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション敷地売却事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション敷地売却事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事等は、組合に対し、マンション敷地売却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(新設)

(組合に対する監督)

第六十一条 都道府県知事等は、組合の実施するマンション敷地売却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは分配金取得計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2  
7 (略)

(資金の融通等)

第六十二条 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション等売却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第六十三条 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、マンション等売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション等売却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。

2 (略)

#### 第四章 マンション除却事業

##### 第一節 マンション除却組合

##### 第一款 通則

(マンション除却事業の実施)

第六十三条の二 マンション除却組合(以下この章において「組合」という。)は、マンション除却事業を実施することができる。

(法人格)

第六十三条の三 組合は、法人とする。

2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第四条及び第七十八条の規定は、組合について準用する。

(定款)

第六十三条の四 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならぬ。

第六十二条 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション敷地売却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第六十三条 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、マンション敷地売却事業の実施の準備又は実施のために、マンション敷地売却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。

2 (略)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

- 一 組合の名称
- 二 除却マンションの名称及びその所在地
- 三 事務所の所在地
- 四 事業に要する経費の分担に関する事項
- 五 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
- 六 総会に関する事項
- 七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項
- 八 事業年度
- 九 公告の方法
- 十 その他国土交通省令で定める事項

(名称の使用制限)

- 1 第六十三条の五 組合は、その名称中にマンション除却組合という文字を用いなければならない。
- 2 組合でない者は、その名称中にマンション除却組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

(設立の認可)

第六十三条の六 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十四条の八第一項に規定する取壊し決議（以下単に「取壊し決議」という。）の内容によりマンションの除却を行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該取壊し決議の内容により当該マンションの除却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「取壊し合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受け

(新設)

(新設)

(新設)

て組合を設立することができる。

2 前項の規定による認可を申請しようとする取壊し合意者は、次条から第六十三条の十までの規定により、集会を開き、当該集会において、取壊し合意者の過半数の者であつて区分所有法第三十八条の議決権の過半数を有するものが出席し、出席した取壊し合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。

3 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の取壊し合意者とみなす。

(集会の招集)

第六十三条の七 取壊し合意者の五分の一以上の者であつて議決権(前条第二項に規定する議決権をいう。第六十三条の九において同じ。)の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。

2 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を取壊し合意者に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を取壊し合意者に通知して、集会を招集することができる。

(招集手続の省略)

第六十三条の八 集会は、取壊し合意者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第六十三条の九 集会に出席しない取壊し合意者は、書面又は代理人をもつて、議決権を行使することができる。

2 集会に出席しない取壊し合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書

(新設)

(新設)

(新設)

面をもつてする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

3| 前二項の規定により議決権を行使する者は、第六十三条の六第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

4| 代理人は、同時に五人以上の取壊し合意者を代理することができない。

5| 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならぬ。

6| 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第六十三条の十 第六十三条の六第二項の規定による集会の決議は、取壊し合意者の特定承継人及び集会の決議後に取壊し合意者となった者に対しても、その効力を生ずる。

(認可の基準等)

第六十三条の十一 都道府県知事等は、第六十三条の六第一項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一| 申請手続が法令に違反するものでないこと。

二| 取壊し決議が、当該取壊し決議の要件を満たしてされたものであること。

三| 定款又は資金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。

四| マンションの除却を行うことが、除却マンションの居住者の

(新設)

(新設)

居住環境の改善のために必要であること。

五 当該マンション除却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。

六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、区分所有法第六十四条の八第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十二条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壊し決議に係るマンション（要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却事業を行う組合の設立についての第六十三条の六第一項の規定による認可の申請があつた場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が前項第二号に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

（組合の成立）

第六十三条の十二 組合は、第六十三条の六第一項の規定による認可により成立する。

（新設）

（認可の公告等）

第六十三条の十三 都道府県知事等は、第六十三条の六第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、除却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

（新設）

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは資金計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。

（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求等）

第六百六十三条の十四 組合は、前条第一項の公告の日（その日が区

（新設）

分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第三項の期間の満了の前日であるときは、当該期間の満了の日）から二月以内に、区分所有法第六十四条の八第三項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第五項に規定する取壊しに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に取り壊し合意者となつたものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。取壊し決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に取り壊し合意者となつたものを除く。）の敷地利用権についても、同様とする。

2 | 前項の規定による請求は、取壊し決議の日から一年以内になければならない。ただし、この期間内に請求することができなかつたことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 | 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第六項の規定による請求（被災区分所有法第五条第二項の規定により読み替えて適用される区分所有法第六十四条の八第一項の規定によりされた取壊し決議に係るものを除く。）があつた場合について、区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第七項及び第八項の規定は第一項の規定による請求があつた場合について、それぞれ準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第七項中「第五項」とあるのは、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第六百六十三条の十四第一項」と読み替えるものとする。

（賃貸借の終了請求）

第六百六十三条の十五 組合は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の

（新設）

終了を請求することができる。

2 | 前項の規定による請求があつたときは、当該専有部分の賃貸借

は、その請求があつた日から六月を経過することによつて終了する。

3| 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三条の二に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三条の十五第二項」と読み替えるものとする。

（使用貸借の終了請求）

第六十六条の十六 前条第一項及び第二項の規定は、専有部分が使用貸借の目的物とされている場合（民法第五百九十八条第一項又は第二項に規定する場合を除く。）について準用する。

（新設）

（配偶者居住権の消滅請求）

第六十六条の十七 第六十六条の十五第一項及び第二項の規定は、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合（民法第一千五百条第一項ただし書に規定する場合を除く。）について準用する。

（新設）

2| 区分所有法第六十四条の二第三項から第五項までの規定は、前項において準用する第六十六条の十五第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十四条の二第四項中「第一項の規定による請求をした者（当該専有部分の区分所有者を除く。）」とあるのは「組合（マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三条の二に規定する組合をいう。）」と、同条第五項中「第二項」とあるのは「マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三条の十七第一項において準用する同法第六十六条の十五第二項」と読み替える

ものとする。

### 第三款 管理

(新設)

#### (組合員)

第百六十三条の十八 除却マンションの取壊し合意者(その承継人(組合を除く。)を含む。)は、全て組合の組合員とする。

(新設)

2| マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3| 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第百六十三条の六第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第百六十三条の十三第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「再生前マンション」とあるのは「除却マンション」と、「若しくは敷地利用権又は再建敷地について組合員の有する敷地共有持分等」とあり、及び「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」とあるのは「又は敷地利用権」と読み替えるものとする。

#### (役員)

(新設)

第百六十三条の十九 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

2| 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

3| 第二十一条から第二十五条まで(同条第一項後段を除く。)の規定は、組合の役員について準用する。この場合において、第十二条第一項中「三年」とあるのは、「一年」と読み替えるものとする。

(総会の組織)

第六十三条の二十 組合の総会は、総組合員で組織する。

(新設)

(総会の決議事項)

第六十三条の二十一 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならぬ。

(新設)

一 定款の変更

二 資金計画の変更

三 借入金 of 借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

四 経費の収支予算

五 予算をもって定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約

六 賦課金の額及び賦課徴収の方法

七 補償金支払計画及びその変更

八 組合の解散

九 その他定款で定める事項

(総会の招集及び議事についての規定の準用)

第六十三条の二十二 第二十八条の規定は組合の総会の招集につ

(新設)

いて、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ

準用する。この場合において、第二十八条第七項中「第九条第一

項」とあるのは「第六十三条の六第一項」と、第二十九条第三

項中「次条」とあるのは「第六十三条の二十三」と読み替える

ものとする。

(特別の議決)

第六十三条の二十三 第六十三条の二十一第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、

(新設)

総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて持分

割合（除却マンションについての区分所有法第十四条に定める割合をいう。以下この条において同じ。）の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその持分割合の各四分の三以上で決しなければならぬ。

（総代会）

第百六十三条の二十四 組合員の数が五十人を超える組合は、総会に代わってその権限を行わせるために総代会を設けることができる。

2 総代会は、総代をもつて組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人を超える組合にあつては、二十人以上であることをもつて足りる。

3 総代会が総会に代わって行う権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

一 理事及び監事の選挙又は選任

二 前条の規定に従つて議決しなければならない事項

4 第二十八条第一項から第六項まで及び第八項並びに第二十九条（第三項ただし書を除く。）の規定は組合の総代会について、第三十一条第五項の規定は総代会が設けられた組合について、それぞれ準用する。

（総代）

第百六十三条の二十五 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員（法人にあつては、その役員）のうちから選挙する。総代の任期は、一年を超えない範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第二十一条第二項及び第二十三条の規定は、組合の総代について準用する。この場合において、同項中「前項本文」とあるのは、「第百六十三条の二十五第一項」と読み替えるものとする。

（新設）

（新設）

(議決権及び選挙権)

第六十三條の二十六 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

2 組合員は書面又は代理人をもつて、総代は書面をもつて、議決権及び選挙権を行使することができる。

3 組合員及び総代は、定款で定めるところにより、前項の規定による書面をもつてする議決権及び選挙権の行使に代えて、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することができる。

4 組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、その組合員は、議決権を有しない。

5 第二項又は第三項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第六十三條の二十二及び第六十三條の二十四第四項において準用する第二十九條第一項の規定の適用については、出席者とみなす。

6 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。

7 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならない。

8 前項の場合において、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することが定款で定められているときは、代理人は、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を当該電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(定款又は資金計画の変更)

第六十三條の二十七 組合は、定款又は資金計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第六十三條の十一及び第六十三條の十三の規定は、前項の

(新設)

(新設)

規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更について第六十三条の二十七第一項の規定による認可があった際に従前から組合員であった者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に関し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション除却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(経費の賦課徴収)

第六十三条の二十八 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

2 賦課金の額は、組合員の有する除却マンションの専有部分の位置、床面積等を考慮して公平に定めなければならない。

3 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもって組合に対抗することができない。

4 組合は、組合員が賦課金の納付を怠ったときは、定款で定めるところにより、その組合員に対して過怠金を課することができる。

(審査委員)

第六十三条の二十九 組合に、この法律及び定款で定める権限を行わせるため、審査委員三人以上を置く。

2 審査委員は、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、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任する。

3 前二項に規定するもののほか、審査委員に関し必要な事項は、

(新設)

(新設)

政令で定める。

#### 第四款 解散

(解散)

第六十三條の三十 組合は、次に掲げる理由により解散する。

- 一 設立についての認可の取消し
  - 二 総会の議決
  - 三 事業の完了又はその完了の不能
- 2 前項第二号の議決は、権利消滅期日に限り行うことができるものとする。

3 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない。

4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

5 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

6 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもって組合員以外の第三者に対抗することができない。

(組合の解散及び清算についての規定の準用)

第六十三條の三十一 第三十八條の二から第四十三條までの規定は、組合の解散及び清算について準用する。

#### 第五款 税法上の特例

第六十三條の三十二 組合は、法人税法その他法人税に関する法

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（マンション除却組合並びに）」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（マンション除却組合を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、マンション除却組合を含む」と、同条第三項中「公益法人等（）」とあるのは「公益法人等（マンション除却組合及び）」とする。

2| 組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

第二節 補償金支払手続等

第一款 補償金支払手続

第一目 補償金支払手続開始の登記

- 第百六十三条の三十三 組合は、第百六十三条の十三第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、除却マンションの区分所有権について、補償金支払手続開始の登記を申請しなければならない。
- 2| 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る除却マンションの区分所有権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。
- 3| 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。
- 4| 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。
- 5| 権利消滅期日前において第百六十三条の三十第五項の公告があ

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

つたときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、補償金支払  
手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

## 第二目 補償金支払計画

(補償金支払計画の決定及び認可)

第六十三条の三十四 組合は、第六十三条の十三第一項の公告  
後、遅滞なく、補償金支払計画を定めなければならない。この場  
合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知  
事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは  
、補償金支払計画について、あらかじめ、総会の議決を経なけれ  
ばならない。

(補償金支払計画の内容)

第六十三条の三十五 補償金支払計画においては、国土交通省令  
で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない  
。

- 一 組合員の氏名又は名称及び住所
- 二 組合員が除却マンションについて有する区分所有権
- 三 除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を  
除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日  
において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われ  
る除却マンションについて有する権利並びにその価額
- 四 第六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの  
明渡しにより前号に掲げる者（除却マンションを占有している  
者に限る。）が受ける損失の額
- 五 補償金の支払に係る利子又はその決定方法
- 六 権利消滅期日
- 七 その他国土交通省令で定める事項

(新設)

(新設)

(新設)

2| 除却マンションに関する権利に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして補償金支払計画を定めなければならない。

（補償金の価額の算定基準）

第六十三条の三十六 前条第一項第三号の価額は、第六十三条の十三第一項の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その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

2| 前条第一項第四号の額は、第六十三条の四十六第一項の規定による除却マンションの明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

（認可の基準）

第六十三条の三十七 都道府県知事等は、第六十三条の三十四第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続又は補償金支払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。
- 二 取壊し決議の内容に適合していること。
- 三 除却マンションの区分所有権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。
- 四 除却マンションの借家権及び使用貸借による権利が権利消滅期日までに消滅することが確実であること。
- 五 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（新設）

（新設）

(補償金支払計画の変更)

第六十三條の三十八 第六十三條の三十四第一項後段及び第二項並びに前條の規定は、補償金支払計画を変更する場合(国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。)に準用する。

(新設)

(審査委員の関与)

第六十三條の三十九 組合は、補償金支払計画を定め、又は変更しようとするとき(国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。)は、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

(新設)

### 第三目 補償金の支払等

(新設)

(補償金支払計画に基づく組合の処分)

(新設)

第六十三條の四十 組合は、補償金支払計画若しくはその変更の認可を受けたとき、又は補償金支払計画について第六十三條の三十八の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

2| 補償金支払計画に基づく組合の処分は、前項の通知をすることによって行う。

3| 補償金支払計画に基づく組合の処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

(権利消滅期日等の通知)

第六十三條の四十一 組合は、補償金支払計画若しくはその変更

(新設)

(権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第六十三條の三十八の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定

めるところにより、除却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第六十三条の四十二 権利消滅期日において、除却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、除却マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅する。

(権利消滅の登記)

第六十三条の四十三 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、除却マンションに関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、除却マンションに関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(補償金)

第六十三条の四十四 組合は、除却マンションに関する権利(組合員の有する区分所有権を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消滅期日までに、第六十三条の三十五第一項第三号の価額(除却マンションを占有している者にあつては、当該価額と同項第四号の額の合計額)に第六十三条の十三第一項の公告の日から第六十三条の四十第一項の規定による補償金支払計画又はその変更に係る公告(以下「補償金支払計画公告」という。)の日までの物価の変動に应ずる修正率を乗じて得た額に、当該補償金支払計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき補償金支払計画で定めるところによる利息を付したものを

(新設)

(新設)

(新設)

を支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によって算定するものとする。

（補償金の供託等についての規定の準用）

第六百六十三条の四十五 第七十六条の規定は前条に規定する補償金

（利息を含む。以下この款（次条第一項第四号を除く。）において同じ。）の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第六百六十三条の二に規定する組合（以下単に「組合」という。）は」と、同項第三号及び第四号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第六百六十三条の三十五第二項」と、「権利変換計画」とあるのは「補償金支払計画」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「除却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第六百六十三条の四十四」と、「権利変換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替えるものとする。

#### 第四目 除却マンション等の明渡し

第六百六十三条の四十六 除却マンションを占有している者（除却マンションの借家権を有する者及び使用貸借による権利を有する者を除く。）は、権利消滅期日（区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第六項（第六百六十三条の十四第三項において準用する場合を含む。）の規定により、裁判所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあっては、当該期限の日）までに、組合に除却マンションを明け

（新設）

（新設）

（新設）

- 渡さなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。
- 一 補償金支払計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していない場合
  - 二 第六十三条の四十四の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払又は前条において準用する第七十六条の規定による供託がない場合
  - 三 第六十三条の四十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払又は提供がない場合
  - 四 次に掲げる規定に規定する補償金の提供を受けるべき者について当該規定による提供がない場合
    - イ 第六十三条の十五第三項又は第六十三条の十七第二項において準用する区分所有法第六十四条の二第三項
    - ロ 区分所有法第六十四条の八第三項において準用する次に掲げる規定
      - (1) 区分所有法第六十四条の二第三項
      - (2) 区分所有法第六十四条の四において準用する区分所有法第六十四条の二第三項
- 2| 組合は、権利消滅期日後マンション除却事業に係る工事のため必要があるときは、除却マンションの敷地を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができる。
- 3| 前項の規定による明渡しの期限は、同項の請求をした日の翌日から起算して三十日を経過した後の日でなければならない。
- 4| 第二項の規定による明渡しの請求があつた者は、明渡しの期限までに、組合に明け渡さなければならない。ただし、第六十三条の十四第一項又は区分所有法第六十四条の八第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払又は提供がないと

きは、この限りでない。

第二款 区分所有者等の居住の安定の確保に関する組合等の責務

第六十三條の四十七 組合は、基本方針に従つて、除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従つて、除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第三款 雑則

(処分、手続等の効力)

第六十三條の四十八 除却マンションについて権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により従前のこの者がした手続その他の行為は、新たにこの者となつた者がしたものとみなし、従前のこの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこの者となつた者に対してしたものとみなす。

(不動産登記法の特例)

第六十三條の四十九 除却マンションの登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

(関係簿書の備付け)

第六十三條の五十 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション除却事業に関する簿書(組合員名簿を含む。次項において同じ。)をその事務所に備え付けておかなければならない

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

2| 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があつたときは、組合は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(書類の送付に代わる公告)

第六十三条の五十一 組合は、マンション除却事業の実施に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができる。

2| 前項の公告があつたときは、その公告の日の翌日から起算して十日を経過した日に当該書類が送付を受けるべき者に到達したものとみなす。

### 第三節 マンション除却事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第六十三条の五十二 都道府県知事等は、組合に対し、その実施するマンション除却事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその実施するマンション除却事業の円滑な実施を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2| 都道府県知事等は、組合に対し、マンション除却事業の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

3| 都道府県知事等は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができる。

(組合に対する監督)

(新設)

(新設)

(新設)

第六十三條の五十三 都道府県知事等は、組合の実施するマンシ

ョン除却事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは補償金支払計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、その組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは補償金支払計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。

3 都道府県知事等は、前二項の規定により検査を行った場合において、組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、資金計画若しくは補償金支払計画に違反していると認めるときは、組合に対し、その違反を是正するため必要な措置を命ずることができる。

4 都道府県知事等は、組合が前項の規定による命令に従わないとき、又は組合の設立についての認可を受けた者がその認可の公告があつた日から起算して三十日を経過してもなお総会を召集しないときは、権利消滅期日前に限り、その組合についての設立の認可を取り消すことができる。

5 都道府県知事等は、第六十三條の二十二において準用する第二十八條第三項の規定により組合員から総会の召集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総会を召集しないときは、これらの組合員の申出に基づき、総会を召集しなければならない。

第六十三條の二十四第四項において準用する第二十八條第三項の規定により総代から総代会の召集の請求があつた場合において、理事長及び監事が総代会を召集しないときも、同様とする。

6 都道府県知事等は、第六十三條の十九第三項において準用す

(新設)

る第二十三条第一項の規定により組合員から理事又は監事の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときは、これらの組合員の申出に基づき、これを組合員の投票に付さなければならぬ。第六十三条の二十五第三項において準用する第二十三条第一項の規定により、組合員から総代の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときも、同様とする。

7 都道府県知事等は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、総会若しくは総代会の招集手続若しくは議決の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは解任の投票の方法が、この法律又は定款に違反することを理由として、その議決、選挙、当選又は解任の投票の取消しを請求した場合において、その違反の事実があると認めるときは、その議決、選挙、当選又は解任の投票を取り消すことができる。

(資金の融通等)

第六十三条の五十四 国及び地方公共団体は、組合に対し、マンション除却事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

(技術的援助の請求)

第六十三条の五十五 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、マンション除却事業の実施の準備又は実施のために、マンション除却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。

2 都道府県知事等は、前項の規定による技術的援助を行うために必要があると認めるときは、センターに必要な協力を要請することができる。

第四章の二 除却等をする必要のあるマンションに係る特別

(新設)

(新設)

(新設)

の措置

第一節 除却等の必要性に係る認定等

(除却等の必要性に係る認定)

第六十三条の五十六 マンションの管理者等(区分所有法第二十条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者)又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第六十三条の六十において同じ。)は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁に対し、当該マンションの除却又は当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復(通常有すべき効用の確保を含む。)をするものとして国土交通省令で定める工事(以下「除却等」という。)をする必要がある旨の認定(以下「要除却等認定」という。)を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが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ないと認められるとき。

二 当該申請に係るマンションが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ないと認められるとき。

三 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を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

(新設)

(新設)

すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他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。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準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。

3 要除却等認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

（要除却等認定マンションの区分所有者の除却等の努力）

第六十三条の五十七 要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の区分所有者は、当該要除却等認定マンションについて除却等を行うよう努めなければならない。

（要除却等認定マンションの除却等に係る指導及び助言並びに指示等）

第六十三条の五十八 都道府県知事等は、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、要除却等認定マンションの除却等について必要な指導及び助言をすることができる。

2 都道府県知事等は、要除却等認定マンションの除却等がされていないと認めるときは、要除却等認定マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却等認

（新設）

（新設）

定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(容積率等の特例)

第六十三條の五十九 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却等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又は要除却等認定マンションに係るマンションの更新がされるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二條第一項から第九項まで、第五十五條第一項、第五十六條又は第五十七條の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 建築基準法第四十四條第二項、第九十二條の二、第九十三條第一項及び第二項、第九十四條並びに第九十五條の規定は、前項の規定による許可について準用する。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第六十三條の六十 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、要除却等認定を申請しようとする者又は要除却等認定マンションの管理者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、マンションの除却又は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。

(新設)

(新設)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う要除却等認定マンションの除却等資金の融資)

第六十三条の六十一 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、要除却等認定マンションの除却等に必要な資金を貸し付けることができる。

## 第二節 敷地分割決議等

(団地建物所有者集会の特例)

第六十三条の六十二 要除却等認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する要除却等認定マンションの敷地(当該要除却等認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者(以下「特定団地建物所有者」という。)は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集会(区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十四条の規定による集会であつて、当該特定団地建物所有者で構成される区分所有法第六十五条に規定する団体又は区分所有法第六十六条において読み替えて準用する区分所有法第四十七条第二項に規定する団地管理組合法人に係るものをいう。以下同じ。)を開くことができる。

(敷地分割決議)

第六十三条の六十三 要除却等認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者(議決権を有しないものを除く。)及び議決権の各四分の三以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議(以下「敷地分割決議」という。)をすることができる。

2 団地内建物を構成するマンションが、被災区分所有法第二条の

(新設)

(新設)

(新設)

(新設)

- 政令で定める災害により大規模一部滅失（被災区分所有法第一条に規定する大規模一部滅失をいう。）をし、かつ、要除却等認定を受けた場合において、当該マンションの除却の実施のために敷地分割決議をしようとするときは、当該政令で定める期間に限り、前項の規定の適用については、同項中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。
- 3| 第一項の団地建物所有者集会における各特定団地建物所有者の議決権は、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十八条の規定にかかわらず、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該団地内建物の敷地又はその借地権の共有持分の割合によるものとする。
- 4| 敷地分割決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
- 一| 除却マンション敷地（敷地分割後の要除却等認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地（敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の区域
- 二| 敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項
- 三| 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
- 四| 敷地分割に要する費用の概算額
- 五| 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 六| 団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な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
- 5| 前項各号（第四号を除く。）に掲げる事項は、各特定団地建物所有者の衡平を害しないように定めなければならない。
- 6| 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする団地建物所有者集会を招集するときは、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず

、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならぬ。

7| 前項に規定する場合において、区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、会議の目的たる事項及び議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならぬ。

一 要除却等認定マンションの除却の実施のために敷地分割を必要とする理由

二 敷地分割後の当該要除却等認定マンションの除却の実施方法

三 マンションの再生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

8| 第六項の団地建物所有者集会を招集した者は、当該団地建物所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について特定団地建物所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

9| 区分所有法第三十五条及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十条第一項中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者（マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三条の六十二に規定する特定団地建物所有者をいう。以下同じ。）」と、同条第二項及び第三項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、同条第二項中「第四十条」とあるのは「区分所有法第六十六条において準用する区分所有法第四十条」と、同条第三項及び第四項並びに区分所有法第三十六条中「区分所有者」とあるのは「特定団地建物所有者」と、同項中「建物内」とあるのは「団地内」と読み替えるものとする。

10| 敷地分割決議をした団地建物所有者集会の議事録には、その決議についての各特定団地建物所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

11 敷地分割決議に賛成した各特定団地建物所有者（その承継人を含む。）は、敷地分割決議の内容により敷地分割を行う旨の合意をしたものとみなす。

## 第五章 敷地分割事業

### 第一節 敷地分割組合

#### 第二款 設立等

（設立の認可）

2 前項の規定による認可を申請しようとする敷地分割合意者は、次条から第六十八条の五までの規定により、集会を開き、当該集会において、敷地分割合意者の過半数の者であつて第六十三條の六十三第三項の議決権の過半数を有するものが出席し、出席した敷地分割合意者及びその議決権の各四分の三以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならない。

3  
（略）

（集会の招集）

第六十八條の二 敷地分割合意者の五分の一以上の者であつて議決権（第六十三條の六十三第三項の議決権をいう。第六十八條の四において同じ。）の五分の一以上を有するものは、集会を

## 第五章 敷地分割事業

### 第一節 敷地分割組合

#### 第二款 設立等

（設立の認可）

2 前項の規定による認可を申請しようとする敷地分割合意者は、組合の設立について、敷地分割合意者の四分の三以上の同意（同意した者の第六十五條の四第二項の議決権の合計が敷地分割合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

3  
（略）

（新設）

招集することができる。

- 2 集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を敷地分割合意者に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を敷地分割合意者に通知して、集会を招集することができる。

(招集手続の省略)

- 第六十八条の三 集会は、敷地分割合意者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

(新設)

(議決権の行使の方法等)

- 第六十八条の四 集会に出席しない敷地分割合意者は、書面又は代理人をもって、議決権を行使することができる。

(新設)

- 2 集会に出席しない敷地分割合意者は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、前項の規定による書面をもってする議決権の行使に代えて、電磁的方法により議決権を行使することができる。

- 3 前二項の規定により議決権を行使する者は、第六十八条第二項の規定の適用については、出席者とみなす。

- 4 代理人は、同時に五人以上の敷地分割合意者を代理することができない。

- 5 代理人は、代理権を証する書面を集会を招集した者に提出しなければならない。

- 6 前項の場合において、代理人は、国土交通省令で定めるところにより、集会を招集した者の承諾を得て、当該書面の提出に代えて、当該書面において証すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該代理人は、当該書面を提出したものとみなす。

(集会の決議の効力)

第六十八條の五 第六十八條第二項の規定による集会の決議は、敷地分割合意者の特定承継人及び集会の決議後に敷地分割合意者となった者に対しても、その効力を生ずる。

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第七十條 (略)

2・3 (略)

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第二章第三節(第二十九條、第三十條、第三十二條第二項、第三十八條、第四十條、第四十一條第三項及び第四十二條を除く。)の規定を準用する。この場合において、同法第二十八條中「審理員」とあるのは「都道府県知事等(マンションの再生等の円滑化に関する法律第四條の二第二項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。)」と、同法第三十一條、第三十二條第三項、第三十三條から第三十七條まで、第三十九條並びに第四十一條第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

(認可の基準)

第七十一條 都道府県知事等は、第六十八條第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

二 敷地分割決議が、当該敷地分割決議の要件を満たしてされたものであること。

三 (略)

四 敷地分割が要除却等認定マンションの除却のために必要であること。

(新設)

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第七十條 (略)

2・3 (略)

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第二章第三節(第二十九條、第三十條、第三十二條第二項、第三十八條、第四十條、第四十一條第三項及び第四十二條を除く。)の規定を準用する。この場合において、同法第二十八條中「審理員」とあるのは「都道府県知事等(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第九條第一項に規定する都道府県知事等をいう。以下同じ。)」と、同法第三十一條、第三十二條第三項、第三十三條から第三十七條まで、第三十九條並びに第四十一條第一項及び第二項中「審理員」とあるのは「都道府県知事等」と読み替えるものとする。

5 (略)

(認可の基準)

第七十一條 都道府県知事等は、第六十八條第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 (略)

(新設)

二 (略)

三 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。

五〇八 (略)

第三款 管理

(組合員)

第七百七十四条 (略)

2 (略)

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第六百六十八条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第七十三条第一項」と、「並びに再生合意者である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「再生前マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、「有する区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地について組合員の有する敷地共有持分等」とあるのは「有する分割実施敷地持分(第七百七十九条に規定する分割実施敷地持分をいう。以下この条において同じ。)」と、「その区分所有権若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」とあるのは「その分割実施敷地持分」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第七百七十九条 第七百七十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号に掲げる事項は、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であつて分割実施敷地持分(分割実施敷地に存する建物(専有部分のある建物)にあつては、専有部分)を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。)の割合の過半数を有するものが出席し、出席した組合員の議決権及びその分割実施敷地持分の割合の各四分の三以上で決しなければならぬ。

四〇七 (略)

第三款 管理

(組合員)

第七百七十四条 (略)

2 (略)

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第六百六十八条第一項」と、同条第一項中「第十四条第一項」とあるのは「第七十三条第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、「有する区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「有する分割実施敷地持分(第七百七十九条に規定する分割実施敷地持分をいう。以下この条において同じ。)」と、「その区分所有権又は敷地利用権」とあるのは「その分割実施敷地持分」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第七百七十九条 第七百七十七条第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び分割実施敷地持分(分割実施敷地に存する建物(専有部分のある建物)にあつては、専有部分)を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。)の割合の各四分の三以上で決する。

第二節 敷地権利変換手続等

第一款 敷地権利変換手続

第三目 敷地権利変換

(清算金の供託及び物上代位)

第二百六条 (略)

2 第七十六条第四項及び第五項の規定は、前項の規定により供託する場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第二百六条第一項」と、同条第四項中「再生前マンション又は再建敷地」とあるのは「分割実施敷地」と、同条第五項中「施行者」とあるのは「第六十四条に規定する組合」と、「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と読み替えるものとする。

3 (略)

第三節 敷地分割事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第二百十三条 (略)

2 (略)

3 都道府県知事等は、第一項の規定による援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができる。

第六章 雑則

第二節 敷地権利変換手続等

第一款 敷地権利変換手続

第三目 敷地権利変換

(清算金の供託及び物上代位)

第二百六条 (略)

2 第七十六条第四項及び第五項の規定は、前項の規定により供託する場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第二百六条第一項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「分割実施敷地」と、同条第五項中「施行者」とあるのは「第六十四条に規定する組合」と、「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と読み替えるものとする。

3 (略)

第三節 敷地分割事業の監督等

(組合に対する報告、勧告等)

第二百十三条 (略)

2 (略)

(新設)

第六章 雑則

(審査請求)

第二百十八条 (略)

2 マンション再生組合、マンション等売却組合、マンション除却組合若しくは敷地分割組合(以下「組合」と総称する。)又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たたる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条並びに第四十九条第三項の規定の適用については、組合又は個人施行者の上級行政庁とみなす。

(事務の区分)

第二百二十二条 第九条第六項(第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。)、第十一条第一項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第十四条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項及び第三項並びに第七十条第一項(第八十三条第二項において準用する場合を含む。)(の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二十九条第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

第七章 罰則

第二百二十五条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項、第六十条第一項、第六十三条の五十

(審査請求)

第二百十八条 (略)

2 マンション建替組合、マンション敷地売却組合若しくは敷地分割組合(以下「組合」と総称する。)又は個人施行者がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たたる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができる。この場合において、都道府県知事等は、行政不服審査法第二十五条第二項及び第三項、第四十六条第一項及び第二項、第四十七条並びに第四十九条第三項の規定の適用については、組合又は個人施行者の上級行政庁とみなす。

(事務の区分)

第二百二十二条 第九条第七項(第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。)、第十一条第一項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第十四条第三項(第三十四条第二項において準用する場合を含む。)、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項(第五十条第二項において準用する場合を含む。)、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項並びに第七十条第一項(第八十三条第二項において準用する場合を含む。)(の規定により町村が処理することとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二十九条第二号に規定する第二号法定受託事務とする。

第七章 罰則

第二百二十五条 組合が次の各号のいずれかに該当する場合においては、その行為をした役員又は職員を二十万円以下の罰金に処する。

一 第九十七条第一項、第六十条第一項又は第二百十三条第一

二 第一項又は第二百十三条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第六十条第二項、第六十一条第三項、第六十三條の五十二第二項、第六十三條の五十三第三項、第二百十三條第二項又は第二百十四條第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項若しくは第二項、第六十一条第一項若しくは第二項、第六十三條の五十三第一項若しくは第二項又は第二百十四條第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第二百二十七条 第八條第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第二百二十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 マンション再生組合がその受けた第九條第一項又は第三十四條第一項の認可に係るマンション再生事業以外の事業を営んだとき。

二 マンション等売却組合がその受けた第一百十三條第一項又は第一百三十四條第一項の認可に係るマンション等売却事業以外の事業を営んだとき。

三 マンション除却組合がマンション除却事業以外の事業を営んだとき。

四 (略)

五 第二十四條第八項(第二百二十六條第三項、第六十三條の十九第三項及び第七十五條第三項において準用する場合を含む。)の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき

項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をしたとき。

二 第九十七条第二項、第九十八条第三項、第六十条第二項、第六十一条第三項、第六十三條第二項又は第二百十四條第三項の規定による都道府県知事等の命令に違反したとき。

三 第九十八条第一項若しくは第二項、第六十一条第一項若しくは第二項又は第二百十四條第一項若しくは第二項の規定による都道府県知事等の検査を拒み、又は妨げたとき。

第二百二十七条 第十四條第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。

第二百二十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした組合の理事、監事又は清算人を、二十万円以下の過料に処する。

一 マンション建替組合がマンション建替事業以外の事業を営んだとき。

二 マンション敷地売却組合がマンション敷地売却事業以外の事業を営んだとき。

(新設)

三 (略)

四 第二十四條第八項(第二百二十六條第三項及び第七十五條第三項において準用する場合を含む。)の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

六| 第二十八条第一項、第三項又は第六項（第三十一条第四項、  
第二百二十九条、第三百三十一条第四項、第六百六十三條の二十二、  
第六百六十三條の二十四第四項、第七百七十八條及び第八百八十条第  
四項において準用する場合を含む。）の規定に違反して総会又  
は総代会を招集しなかつたとき。

七| 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第三百三十四條第三項  
、第三百三十七條第三項、第六百六十三條の二十七第三項、第六百  
六十三條の三十第三項、第八百八十三條第三項又は第八百八十六條第  
三項の規定に違反したとき。

八| 第四十条又は第四十二条（これらの規定を第三百三十八條、第  
百六十三條の三十一及び第八百八十七條において準用する場合を  
含む。）に規定する書類に記載すべき事項を記載せず、又は不  
実の記載をしたとき。

九| 第四十一条（第三百三十八條、第六百六十三條の三十一及び第百  
八十七條において準用する場合を含む。）の規定に違反して組  
合の残余財産を処分したとき。

十| 第九十五条第一項、第五百五十八條第一項、第六百六十三條の五  
十第一項又は第二百一十一條第一項の規定に違反してこれらの規  
定に規定する簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を  
記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

十一| 第九十五条第二項、第五百五十八條第二項、第六百六十三條の  
五十第二項又は第二百一十一條第二項の規定に違反してこれらの  
規定に規定する簿書の閲覧を拒んだとき。

十二・十三 （略）

第二百三十條 第二十八条第七項（第二百二十九條、第六百六十三條の  
二十二及び第七百七十八條において読み替えて準用する場合を含む  
。）の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任す  
るための総会を招集しなかつた者は、二十万円以下の過料に処す

五| 第二十八条第一項、第三項又は第六項（第三十一条第四項、  
第二百二十九條、第三百三十一条第四項、第七百七十八條及び第八  
百八十条第四項において準用する場合を含む。）の規定に違反して  
総会又は総代会を招集しなかつたとき。

六| 第三十四条第三項、第三十八条第三項、第三百三十四條第三項  
、第三百三十七條第三項、第八百八十三條第三項又は第八百八十六  
條第三項の規定に違反したとき。

七| 第四十条又は第四十二条（これらの規定を第三百三十八條及び  
第八百八十七條において準用する場合を含む。）に規定する書類  
に記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

八| 第四十一条（第三百三十八條及び第八百八十七條において準用す  
る場合を含む。）の規定に違反して組合の残余財産を処分した  
とき。

九| 第九十五条第一項、第五百五十八條第一項又は第二百一十一條第  
一項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書を備えず、  
又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記  
載をしたとき。

十| 第九十五条第二項、第五百五十八條第二項又は第二百一十一條第  
二項の規定に違反してこれらの規定に規定する簿書の閲覧を拒  
んだとき。

十一・十二 （略）

第二百三十條 第二十八条第七項（第二百二十九條及び第七百七十八條  
において読み替えて準用する場合を含む。）の規定に違反して最  
初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しな  
かつた者は、二十万円以下の過料に処する。

る。

第二百三十一条の二 第四条の二第七項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者は、十万円以下の過料に処する。

第二百三十二条 第八条第二項、第一百二十二条第二項、第一百六十三条の五第二項又は第六十七条第二項の規定に違反してその名称中にマンション再生組合、マンション等売却組合、マンション除却組合又は敷地分割組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

(新設)

第二百三十二条 第八条第二項、第一百九条第二項又は第六十七条第二項の規定に違反してその名称中にマンション建替組合、マンション敷地売却組合又は敷地分割組合という文字を用いた者は、十万円以下の過料に処する。

○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）（抄）（第四条関係）  
 ※現行条文は、「刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和四年法律第六十八号）」により改正された後の条文（令和七年六月一日施行）  
 （傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>目次            第一章・第二章（略）            第二章の二 マンション管理適正化支援法人（第五条の三―第五            条の十二）            第三章 管理計画の認定等（第五条の十三―第五条の二十二）            第四章（第九章（略）            附則            （助言、指導等）            第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。以下この条において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。            2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営又はマンションの修繕の実施がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。</p> <p>3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において</p>	<p>目次            第一章・第二章（略）            第三章 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十二）            第四章（第九章（略）            附則            （助言、指導等）            第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。            2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。</p> <p>（新設）</p>

、必要があると認めるときは、その勧告を受けた管理組合の管理者等に対し、マンションの管理について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(新設)

4| 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

(新設)

5| 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

(新設)

6| 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。

(新設)

7| 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。

(新設)

8| 第六項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(新設)

## 第二章の二 マンション管理適正化支援法人

(マンション管理適正化支援法人の登録)

第五条の三 都道府県知事等は、一般社団法人又は一般財団法人、

特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人その他国土交通省令で定める法人であつて、次条各号に掲げる業務（以下「管理支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）として登録することができる。

一 職員、業務の方法その他の事項についての管理支援業務の実施に関する計画が適正なものであり、かつ、その計画を確実に遂行するに足りる経理的及び技術的な基礎を有すると認められること。

二 個人に関する情報の適正な取扱いを確保するための措置その他管理支援業務を適正かつ確実に実施するために必要な措置として国土交通省令で定める措置が講じられていること。

三 前二号に定めるもののほか、管理支援業務を適正かつ確実に実施することができるものと認められること。

2| 都道府県知事等は、前項の申請をした者が、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による登録をしてはならない。

一 第五条の八第三項の規定により前項の規定による登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者であること。

二 その役員のうちに、この法律に規定する罪を犯して刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けなくなった日から二年を経過しない者があること。

3| 第一項の規定による登録は、支援法人登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 登録年月日及び登録番号

二 支援法人の名称、住所及び代表者の氏名

三 支援法人が管理支援業務を行う事務所の所在地

4| 支援法人は、前項第二号又は第三号に掲げる事項を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都

（新設）

道府県知事等に届け出なければならない。

(支援法人の業務)

第五条の四 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する情報の提供、相談若しくは提案又はマンションの管理に関する知識を有する者の派遣その他のマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 都道府県等がするマンション管理適正化推進計画の作成又は変更に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する意向その他の事情の把握、マンション管理適正化推進計画の周知その他の協力をを行うこと。
- 三 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 五 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

(支援法人の都道府県知事又は市町村長による援助への協力)

第五条の五 支援法人は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第九十七条第三項、第六十条第三項又は第二百十三条第三項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第九十七条第一項、第六十条第一項又は第二百十三条第一項に規定する援助に関し協力するものとする。

(秘密保持義務)

第五条の六 支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあつた者は、正当な理由なしに、第五条の四第一号又は第二号に掲げる業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(新設)

(新設)

(新設)

(業務の休廃止)

第五条の七 支援法人は、管理支援業務を休止し、又は廃止したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

2 前項の規定により管理支援業務を廃止した旨の届出があつたときは、当該支援法人に係る第五条の三第一項の規定による登録は、その効力を失う。

(監督)

第五条の八 都道府県知事等は、管理支援業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その管理支援業務に関し報告をさせることができる。

2 都道府県知事等は、支援法人の管理支援業務の運営に関し改善が必要であると認めるときは、当該支援法人に対し、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

3 都道府県知事等は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、第五条の三第一項の規定による登録を取り消すことができる。

一 管理支援業務を適正かつ確実に実施することができないと認められるとき。

二 第五条の三第二項第二号に該当するに至ったとき。

三 第五条の三第四項又は前条第一項の規定に違反したとき。

四 第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

五 前項の規定による命令に違反したとき。

六 不正の手段により第五条の三第一項の規定による登録を受けたとき。

(公表)

(新設)

(新設)

第五条の九 都道府県知事等は、次に掲げる場合には、その旨をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

(新設)

一 第五条の三第一項の規定による登録をしたとき。

二 第五条の三第四項の規定による届出があつたとき。

三 第五条の七第一項の規定による届出があつたとき。

四 前条第三項の規定により第五条の三第一項の規定による登録を取り消したとき。

(国土交通省令への委任)

第五条の十 第五条の三第一項の規定による登録の手續その他支援法人に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(新設)

(情報の提供等)

第五条の十一 国及び関係地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

(新設)

(支援法人によるマンション管理適正化推進計画の作成等の提案)

(新設)

第五条の十二 支援法人は、都道府県等に対し、管理支援業務の実施を通じて得られた知見に基づき、マンション管理適正化推進計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係るマンション管理適正化推進計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた都道府県等は、当該提案に基づきマンション管理適正化推進計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、マンション管理適正化推進計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

第三章 管理計画の認定等

第五条の十三、第五条の十五 (略)

(認定の更新)

第五条の十六 第五条の十四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。  
2、4 (略)

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の十七 認定管理者等は、第五条の十四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の十四及び第五条の十五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の十八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の十四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の二十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

第五条の十九 (略)

第三章 管理計画の認定等

第五条の三、第五条の五 (略)

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。  
2、4 (略)

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

第五条の九 (略)

(管理計画の認定の取消し)

第五条の二十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の十四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

一・二 (略)

三 認定管理者等が不正の手段により第五条の十四の認定又は第五条の十六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の十四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であつた者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の二十一 (略)

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百十九号)第五条の二十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の二十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の十四の認定及び第五条の十六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一・二 (略)

2  
5 (略)

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

一・二 (略)

三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であつた者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 (略)

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百十九号)第五条の十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一・二 (略)

2  
5 (略)

(センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力)

第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第一条第二項、第六十三條第二項又は第二百六十六條第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第一条第一項、第六十三條第一項又は第二百六十六條第一項に規定する技術的援助に関し協力するものとする。

(町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理)

第百四条の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務(第二章から第三章までの規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。)を処理することができる。

2 4 (略)

第百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の拘禁刑又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の六、第五条の二十二第二項又は第十八条第一項(第三十八条、第五十八條第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 (略)

2 (略)

第百九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の十八、第六十七條又は第八十五條の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

(センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力)

第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成十四年法律第七十八号)第一条第二項、第六十三條第二項又は第二百六十六條第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第一条第一項、第六十三條第一項又は第二百六十六條第一項に規定する技術的援助に関し協力するものとする。

(町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理)

第百四条の二 町村及びその長は、当該町村の区域内において、都道府県及び都道府県知事に代わってマンション管理適正化推進行政事務(第二章及び第三章の規定に基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。以下この条において同じ。)を処理することができる。

2 4 (略)

第百七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の拘禁刑又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の十二第二項又は第十八條第一項(第三十八條、第五十八條第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 (略)

2 (略)

第百九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の八、第六十七條又は第八十五條の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

二〇十一 (略)  
2 (略)

第百十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

一 第五条の二第六項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、若しくは同項の規定による質問に対して陳述をせず、若しくは虚偽の陳述をした者

二〇四 (略)

二〇十一 (略)  
2 (略)

第百十三条 次の各号のいずれかに該当する者は、十万円以下の過料に処する。

(新設)

一〇三 (略)

○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）（抄）（第五条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一章（略）</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条 ― 第五条の二の二）</p> <p>第二章の二 マンション管理適正化支援法人（第五条の三―第五 条の十二の二）</p> <p>第三章～第九章（略）</p> <p>附則</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等</p> <p>（マンション所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の 特例）</p> <p>第五条の二の二 都道府県知事等は、居住その他の使用がなされて いないことが常態であるマンションの専有部分であつて、その区 分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができな いもの（マンションの専有部分が数人の共有に属する場合にあつ ては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることがで きないマンションの専有部分の共有持分。第五条の十二の二第一 項において「マンション所有者不明専有部分」という。）につ き、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁 判所に対し、区分所有法第四十六条の二第一項の規定による命令 の請求をすることができる。</p> <p>2 都道府県知事等は、マンションの専有部分が適正に管理されて いないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険とな</p>	<p>目次</p> <p>第一章（略）</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条 ― 第五条の二）</p> <p>第二章の二 マンション管理適正化支援法人（第五条の三―第五 条の十二）</p> <p>第三章～第九章（略）</p> <p>附則</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等</p> <p>（新設）</p>

るおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの専有部分（第五条の十二の二第一項において「マンション管理不全専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3

都道府県知事等は、マンションの共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。以下この項において同じ。）が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの共用部分（第五条の十二の二第一項において「マンション管理不全共用部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の十三第一項の規定による命令の請求をすることができる。

## 第二章の二 マンション管理適正化支援法人

（支援法人の都道府県知事又は市町村長による援助への協力）

第五条の五 支援法人は、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第九十七条第三項、第六十条第三項、第六十三条の五十二第三項又は第二百十三条第三項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第九十七条第一項、第六十条第一項、第六十三条の五十二第一項又は第二百十三条第一項に規定する援助に関し協力するものとする。

## 第二章の二 マンション管理適正化支援法人

（支援法人の都道府県知事又は市町村長による援助への協力）

第五条の五 支援法人は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第九十七条第三項、第六十条第三項又は第二百十三条第三項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法第九十七条第一項、第六十条第一項又は第二百十三条第一項に規定する援助に関し協力するものとする。

(都道府県知事等への要請)

第五条の十二の二 支援法人は、マンション所有者不明専有部分、マンション管理不全専有部分又はマンション管理不全共用部分につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、都道府県知事等に対し、第五条の二の二の規定による請求をするよう要請することができる。

2| 都道府県知事等は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第五条の二の二の規定による請求をするものとする。

3| 都道府県知事等は、第一項の規定による要請があつた場合において、第五条の二の二の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(重要事項の説明等)

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約(新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。)を締結しようとするとき(次項に規定するときを除く。)又は当該管理受託契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務(当該管理組合の管理者等がマンションの管理のために当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等を代理してマンション(専有部分を除く。)を保存し、集会(区分所有法第三十四条(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。))の規定による集会をいう。以下「決議」をいう。)及び規約(区分所有法第三十条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。))の規約をいう。)で定めた行為をすることに關する事務をいう。次条におい

(新設)

(重要事項の説明等)

第七十二条 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約(新たに建設されたマンションの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理受託契約」という。)を締結しようとするとき(次項に規定するときを除く。)は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約の内容及びその履行に關する事項であつて国土交通省令で定めるもの(以下「重要事項」という。)について説明をさせなければならない。この場合において、マンション管理業者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所

に記載した書面を交付しなければならない。

て同じ。)の委託を受けることを内容とする契約(新たに建設されたマンシヨンの分譲に通常要すると見込まれる期間その他の管理組合を構成するマンシヨンの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省令で定める期間中に契約期間が満了するものを除く。以下「管理者受託契約」という。)を締結しようとするとき(次項に規定するときを除く。)は、あらかじめ国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンシヨンの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、管理受託契約又は管理者受託契約の内容及びその履行に関する事項であつて国土交通省令で定めるもの(以下「重要事項」という。)について説明をさせなければならない。この場合において、マンシヨン管理者は、当該説明会の日の一週間前までに、当該管理組合を構成するマンシヨンの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等の全員に対し、重要事項並びに説明会の日時及び場所を記載した書面を交付しなければならない。

2 マンシヨン管理者は、従前の管理受託契約又は管理者受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約又は管理者受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンシヨンの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 〓 7 (略)

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 マンシヨン管理者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約又は当該契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等(当該マンシヨン管理者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合)あつては、当該

2 マンシヨン管理者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約を更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンシヨンの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。

3 〓 7 (略)

(契約の成立時の書面の交付)

第七十三条 マンシヨン管理者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等(当該マンシヨン管理者が当該管理組合の管理者等である場合又は当該管理組合に管理者等が置かれていない場合)あつては、当該管理組合を構成するマンシヨンの区分所有者等全員)に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付し

管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員）に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 管理事務又は管理者事務の対象となるマンションの部分
- 二 管理事務又は管理者事務の内容及び実施方法（第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 三 管理事務又は管理者事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法

四 管理事務又は管理者事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容

五 八（略）

2・3（略）

（管理事務の報告）

第七十七条 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているとき（次項に規定するときを除く。）は、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないとき、又は当該マンション管理業者が当該管理組合の管理者等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

3（略）

（利益相反のおそれがある場合のマンションの区分所有者等への事前説明）

第七十七条の二 マンション管理業者（管理事務の委託を受けた管

なければならない。

- 一 管理事務の対象となるマンションの部分
- 二 管理事務の内容及び実施方法（第七十六条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。）
- 三 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法

四 管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容

五 八（略）

2・3（略）

（管理事務の報告）

第七十七条 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

2 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれていないときは、国土交通省令で定めるところにより、定期に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならない。

3（略）

（新設）

理組合の管理者等であるものに限る。）は、自己又は人的関係、資本関係その他の関係において当該マンション管理業者と密接な関係を有する者として国土交通省令で定める者との間における取引を行うとき（管理受託契約又は管理者受託契約を締結しようとするときを除く。）は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、当該取引につき重要な事実として国土交通省令で定める事項を説明しなければならない。ただし、災害その他やむを得ない事由により当該取引が速やかに行われることが必要であると認められる場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

（業務停止命令）

第八十二条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該マンション管理業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができるとができる。

一 （略）

二 第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条、第七十二条第一項から第三項まで若しくは第五項、第七十三条から第七十六条まで、第七十七条第一項若しくは第二項、第七十七条の二、第七十九条、第八十条又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

三 七 （略）

（センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力）

第九十二条の二 センターは、マンションの再生等の円滑化に関する法律第百一条第二項、第百六十三条第二項、第百六十三条の五第十五第二項又は第二百十六条第二項の規定により都道府県知事又

（業務停止命令）

第八十二条 国土交通大臣は、マンション管理業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該マンション管理業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができるとができる。

一 （略）

二 第四十八条第一項、第五十四条、第五十六条第三項、第七十一条、第七十二条第一項から第三項まで若しくは第五項、第七十三条から第七十六条まで、第七十七条第一項若しくは第二項、第七十九条、第八十条又は第八十八条第一項の規定に違反したとき。

三 七 （略）

（センターの都道府県知事又は市町村長による技術的援助への協力）

第九十二条の二 センターは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第百一条第二項、第百六十三条第二項又は第二百十六条第二項の規定により都道府県知事又は市町村長から協力を要請さ

は市町村長から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、同法  
第百一条第一項、第百六十三条第一項、第百六十三条の五十五第  
一項又は第百二十六条第一項に規定する技術的援助に関し協力す  
るものとする。

れたときは、当該要請に応じ、同法第百一条第一項、第百六十三  
条第一項又は第百二十六条第一項に規定する技術的援助に関し協  
力するものとする。

○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）（抄）（第六条関係）  
 ※現行条文は、「刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律（令和四年法律第六十八号）」により改正された後の条文（令和七年六月一日施行）  
 （傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第一章（略）</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条 — 第五条の三）</p> <p>第二章の二 マンション管理適正化支援法人（第五条の四—第五 条の十四）</p> <p>第三章 管理計画の認定等（第五条の十五—第五条の二十六）</p> <p>第四章～第九章（略）</p> <p>附則</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等</p> <p>（マンション所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の 特例）</p> <p>第五条の三 都道府県知事等は、居住その他の使用がなされていな いことが常態であるマンションの専有部分であつて、その区分所 有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないも の（マンションの専有部分が数人の共有に属する場合にあつては 、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができな いマンションの専有部分の共有持分。第五条の十四第一項におい て「マンション所有者不明専有部分」という。）につき、その適 正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対 し、区分所有法第四十六条の二第一項の規定による命令の請求を</p>	<p>目次</p> <p>第一章（略）</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条 — 第五条の二の二）</p> <p>第二章の二 マンション管理適正化支援法人（第五条の三—第五 条の十二の二）</p> <p>第三章 管理計画の認定等（第五条の十三—第五条の二十二）</p> <p>第四章～第九章（略）</p> <p>附則</p> <p>第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等</p> <p>（マンション所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の 特例）</p> <p>第五条の二の二 都道府県知事等は、居住その他の使用がなされて いないことが常態であるマンションの専有部分であつて、その区 分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができな いもの（マンションの専有部分が数人の共有に属する場合にあつ ては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることがで きないマンションの専有部分の共有持分。第五条の十二の二第一 項において「マンション所有者不明専有部分」という。）につき 、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁 判所に対し、区分所有法第四十六条の二第一項の規定による命令</p>

することができる。

2 都道府県知事等は、マンションの専有部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの専有部分（第五条の十四第一項において「マンション管理不全専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 都道府県知事等は、マンションの共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。以下この項において同じ。）が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの共用部分（第五条の十四第一項において「マンション管理不全共用部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の十三第一項の規定による命令の請求をすることができる。

## 第二章の二 マンション管理適正化支援法人

### （マンション管理適正化支援法人の登録）

#### 第五条の四 （略）

2 都道府県知事等は、前項の申請をした者が、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による登録をしてはならない。

一 第五条の九第三項の規定により前項の規定による登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者であること。

の請求をすることができる。

2 都道府県知事等は、マンションの専有部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの専有部分（第五条の十二の二第一項において「マンション管理不全専有部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 都道府県知事等は、マンションの共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。以下この項において同じ。）が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められるマンションの共用部分（第五条の十二の二第一項において「マンション管理不全共用部分」という。）につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、区分所有法第四十六条の十三第一項の規定による命令の請求をすることができる。

## 第二章の二 マンション管理適正化支援法人

### （マンション管理適正化支援法人の登録）

#### 第五条の三 （略）

2 都道府県知事等は、前項の申請をした者が、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による登録をしてはならない。

一 第五条の八第三項の規定により前項の規定による登録を取り消され、その取消しの日から二年を経過しない者であること。

二 (略)  
3・4 (略)

第五条の五・第五条の六 (略)

(秘密保持義務)

第五条の七 支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあつた者は、正当な理由なしに、第五条の五第一号又は第二号に掲げる業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(業務の休廃止)

第五条の八 (略)

2 前項の規定により管理支援業務を廃止した旨の届出があつたときは、当該支援法人に係る第五条の四第一項の規定による登録は、その効力を失う。

(監督)

第五条の九 (略)

2 (略)  
3 都道府県知事等は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、第五条の四第一項の規定による登録を取り消すことができる。

一 (略)

二 第五条の四第二項第二号に該当するに至ったとき。

三 第五条の四第四項又は前条第一項の規定に違反したとき。

四・五 (略)

六 不正の手段により第五条の四第一項の規定による登録を受けたとき。

(公表)

二 (略)  
3・4 (略)

第五条の四・第五条の五 (略)

(秘密保持義務)

第五条の六 支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあつた者は、正当な理由なしに、第五条の四第一号又は第二号に掲げる業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(業務の休廃止)

第五条の七 (略)

2 前項の規定により管理支援業務を廃止した旨の届出があつたときは、当該支援法人に係る第五条の三第一項の規定による登録は、その効力を失う。

(監督)

第五条の八 (略)

2 (略)  
3 都道府県知事等は、支援法人が次の各号のいずれかに該当するときは、第五条の三第一項の規定による登録を取り消すことができる。

一 (略)

二 第五条の三第二項第二号に該当するに至ったとき。

三 第五条の三第四項又は前条第一項の規定に違反したとき。

四・五 (略)

六 不正の手段により第五条の三第一項の規定による登録を受けたとき。

(公表)

第五条の十 都道府県知事等は、次に掲げる場合には、その旨をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

- 一 第五条の四第一項の規定による登録をしたとき。
- 二 第五条の四第四項の規定による届出があつたとき。
- 三 第五条の八第一項の規定による届出があつたとき。
- 四 前条第三項の規定により第五条の四第一項の規定による登録を取り消したとき。

(国土交通省令への委任)

第五条の十一 第五条の四第一項の規定による登録の手續その他支援法人に關し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第五条の十二・第五条の十三 (略)

(都道府県知事等への要請)

第五条の十四 支援法人は、マンション所有者不明専有部分、マンション管理不全専有部分又はマンション管理不全共用部分につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、都道府県知事等に対し、第五条の三の規定による請求をするよう要請することができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第五条の三の規定による請求をするものとする。

3 都道府県知事等は、第一項の規定による要請があつた場合において、第五条の三の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

### 第三章 管理計画の認定等

第五条の九 都道府県知事等は、次に掲げる場合には、その旨をインターネットの利用その他の方法により公表するものとする。

- 一 第五条の三第一項の規定による登録をしたとき。
- 二 第五条の三第四項の規定による届出があつたとき。
- 三 第五条の七第一項の規定による届出があつたとき。
- 四 前条第三項の規定により第五条の三第一項の規定による登録を取り消したとき。

(国土交通省令への委任)

第五条の十 第五条の三第一項の規定による登録の手續その他支援法人に關し必要な事項は、国土交通省令で定める。

第五条の十一・第五条の十二 (略)

(都道府県知事等への要請)

第五条の十二の二 支援法人は、マンション所有者不明専有部分、マンション管理不全専有部分又はマンション管理不全共用部分につき、その適正な管理のため特に必要があると認めるときは、都道府県知事等に対し、第五条の二の二の規定による請求をするよう要請することができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第五条の二の二の規定による請求をするものとする。

3 都道府県知事等は、第一項の規定による要請があつた場合において、第五条の二の二の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

### 第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の十五 (略)

2| 建物を分譲してマンションとし、当該マンションの管理組合において当該マンションの管理を行おうとする場合における当該分譲をしようとする者(以下「分譲事業者」という。)は、国土交通省令で定めるところにより、管理計画を作成し、計画作成都道府県知事等の認定を申請することができる。

3| 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一・二 (略)

三 管理組合の管理者等が作成する管理計画にあつては、当該マンションの管理組合の運営の状況

四 分譲事業者が作成する管理計画にあつては、当該マンションの管理組合の管理者等へのマンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎに関する事項

五 (略)

(認定基準)

第五条の十六 計画作成都道府県知事等は、前条第一項又は第二項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一・二 (略)

三 前条第一項の規定による認定の申請に係る管理計画にあつては、管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 前条第二項の規定による認定の申請に係る管理計画にあつては、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎが適切かつ円滑に行われる見込みが確実であること

(管理計画の認定)

第五条の十三 (略)

(新設)

2| 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一・二 (略)

三 当該マンションの管理組合の運営の状況

(新設)

四 (略)

(認定基準)

第五条の十四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

一・二 (略)

三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

(新設)

五 (略)

(認定の通知)

第五条の十七 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の十八 第五条の十六の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 4 (略)

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の十九 第五条の十六の認定を受けた者は、当該認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の十六及び第五条の十七の規定は、前項の変更の認定について準用する。

(管理組合の管理者等が選任された場合における認定を受けた管理計画の変更の認定の申請等)

第五条の二十 第五条の十六の認定を受けた分譲事業者は、同条の認定(前条第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を受けた管理計画(変更があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)の管理組合の管理者等が選任されたときは、当該認定管理計画に第五条の十五第三項第三号に掲げる事項その他国土交通省令で定める事項を記載し、国土交通省令で定めると

四 (略)

(認定の通知)

第五条の十五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の十六 第五条の十四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 4 (略)

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の十七 認定管理者等は、第五条の十四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の十四及び第五条の十五の規定は、前項の認定について準用する。

(新設)

ころにより、速やかに、前条第一項の変更の認定を申請しなければならぬ。この場合において、当該分譲事業者は、当該管理者等において当該変更の認定の申請に係る認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を行うことについて、当該管理者等の同意を得なければならない。

2| 前項の規定による前条第一項の変更の認定があつたときは、当該管理計画認定マンションの管理組合の管理者等は、第五条の十六の認定を受けた者とみなす。

3| 第一項の規定による前条第一項の変更の認定の申請があつた場合における同条第二項において準用する第五条の十六の規定の適用については、同条中「次に掲げる基準」とあるのは「次に掲げる基準（第四号に掲げる基準を除く。）」と、同条第三号中「前条第一項の規定による」とあるのは「第五条の二十第一項の規定による第五条の十九第一項の変更の」とする。

(管理計画認定マンションの表示等)

第五条の二十一 管理計画認定マンションに係るマンションの区分所有者等又は第五条の十六の認定を受けた者は、管理計画認定マンション、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該管理計画認定マンションが同条の認定を受けている旨の表示を付することができる。

2| 何人も、前項の規定による場合を除くほか、マンション、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

(報告の徴収)

第五条の二十二 計画作成都道府県知事等は、第五条の十六の認定を受けた者（管理計画認定マンションに係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンション

(新設)

(報告の徴収)

第五条の十八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の十四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）

の区分所有者等。次条第一項及び第五条の二十四において「認定計画実施者」という。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

2 第五条の二十三 計画作成都道府県知事等は、認定計画実施者が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定計画実施者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

2 計画作成都道府県知事等は、第五条の十六の認定を受けた分譲事業者が、管理計画認定マンションに係る管理組合の管理者等が選任されたにもかかわらず、第五条の二十第一項の規定による第五条の十九第一項の変更の認定を申請していないと認めるときは、当該分譲事業者に対し、相当の期限を定めて、同項の変更の認定を申請すべきことその他の必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の二十四 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の十六の認定を取り消すことができる。

- 一 認定計画実施者が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定計画実施者から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があつたとき。
- 三 認定管理計画（第五条の十五第二項の規定による認定の申請に係るものに限る。以下この号において同じ。）に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されるまでに通常必要と認められる期間として国土交通省令で定める期間内に認定管理計画

に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の二十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

2 第五条の十九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(新設)

(管理計画の認定の取消し)

第五条の二十四 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の十四の認定（第五条の十七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
  - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があつたとき。
- (新設)

に係るマンションの管理組合の管理者等が選任されるとき。

四 認定計画実施者が不正の手段により第五条の十六の認定又は第五条の十八第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の十六の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定計画実施者であつた者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の二十五 (略)

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百十九号)第五条の二十五第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の二十六 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の十六の認定及び第五条の十八第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画、管理組合の運営の状況及び分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎに関する事項について調査すること。

二 (略)

2 5 (略)

三 認定管理者等が不正の手段により第五条の十四の認定又は第五条の十六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の十四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であつた者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の二十一 (略)

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百十九号)第五条の二十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の二十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の十四の認定及び第五条の十六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。

二 (略)

2 5 (略)

(重要事項の説明等)

第七十二条 (略)

2 (略)

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、第五条の十六の認定を受けた管理組合の管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があつたときは、マンション管理業者による当該管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもつて、これに代えることができる。

4 5 7 (略)

第七十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の拘禁刑又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の七、第五条の二十六第二項又は第十八条第一項(第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 (略)

2 (略)

第九十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の二十一第二項の規定に違反して、表示を付したとき

二 第五条の二十二、第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

三 5十二 (略)

2 前項第九号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができ

(重要事項の説明等)

第七十二条 (略)

2 (略)

3 前項の場合において当該管理組合に管理者等が置かれているときは、マンション管理業者は、当該管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、これを記載した書面を交付して説明をさせなければならない。ただし、当該説明は、認定管理者等から重要事項について説明を要しない旨の意思の表明があつたときは、マンション管理業者による当該認定管理者等に対する重要事項を記載した書面の交付をもつて、これに代えることができる。

4 5 7 (略)

第七十七条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の拘禁刑又は三十万円以下の罰金に処する。

一 第五条の六、第五条の二十二第二項又は第十八条第一項(第三十八条、第五十八条第三項及び第九十四条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者

二 (略)

2 (略)

第九十九条 次の各号のいずれかに該当する場合には、その違反行為をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

(新設)

一 第五条の十八、第六十七条又は第八十五条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

二 5十一 (略)

2 前項第八号の罪は、告訴がなければ公訴を提起することができ

ない。

第百十一条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第百六条、第百九条第一項（第三号、第四号及び第九号を除く。）の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

ない。

第百十一条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、第百六条、第百九条第一項（第二号、第三号及び第八号を除く。）の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

○ 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）（抄）（第七条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>（業務の範囲）</p> <p>第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。</p> <p>一〇七 （略）</p> <p>八  マンションの更新（マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第二条第一項第三号に規定するマンションの更新をいう。以下この号において同じ。）又は更新がされた後に人の居住の用その他その本来の用途に供したくないものの購入に必要な資金（当該マンションの更新又はマンションの更新がされた後のマンションの購入に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。）の貸付けを行うこと。</p> <p>九  十一 （略）</p> <p>十二  機構が第一号の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者若しくは第五号から第七号まで若しくは前号若しくは次項第五号若しくは第九号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。以下同じ。）に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金（以下「保険金等」という。）を当該貸付けに係る債務の弁済に充当し、又は沖繩振興開発金融公庫法（昭和四十七年法律第三十一号）第十九条第一項第三号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険金等により当該貸付けに係る債務を弁済すること。</p>	<p>（業務の範囲）</p> <p>第十三条 機構は、第四条の目的を達成するため、次の業務を行う。</p> <p>一〇七 （略）</p> <p>（新設）</p> <p>八  十一 （略）</p> <p>十一  機構が第一号の業務により譲り受ける貸付債権に係る貸付けを受けた者若しくは第五号から第七号まで若しくは前号若しくは次項第五号若しくは第八号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合（重度障害の状態となった場合を含む。以下同じ。）に支払われる生命保険の保険金若しくは生命共済の共済金（以下「保険金等」という。）を当該貸付けに係る債務の弁済に充当し、又は沖繩振興開発金融公庫法（昭和四十七年法律第三十一号）第十九条第一項第三号の規定による貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険金等により当該貸付けに係る債務を弁済すること。</p>

十三 (略)

2 機構は、前項に規定する業務のほか、次の業務を行う。

一 五 (略)

六 マンションの再生等の円滑化に関する法律第六十三條の六

十一の規定による貸付けを行うこと。

七 十一 (略)

(業務の実施)

第十四条 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第十号までの業務の実施に当たっては、住宅の建設等に必要な資金の需要及び供給の状況に応じて、一般の金融機関との適切な役割分担を図り、これらの業務を通じ、国民に対する住宅の建設等に必要長期資金の融通が円滑に行われるよう努めなければならない。

2 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第十号までの業務の実施に当たっては、住宅の質の向上を図るために必要なものとして政令で定める事項に配慮して、貸付債権の譲受け、特定債務保証又は資金の貸付けの条件の適切な設定その他の必要な措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策について協力しなければならない。

(区分経理)

第十七条 機構は、次に掲げる業務ごとに経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。

一 (略)

二 第十三条第一項第三号の業務（特定貸付債権に係るものを除く。）  
同条第二項第一号の業務（特例貸付債権に係るものを除く。）  
及び同項第八号の業務並びにこれらに附帯する業務

三 第十三条第二項第九号の業務及びこれに附帯する業務

十二 (略)

2 機構は、前項に規定する業務のほか、次の業務を行う。

一 五 (略)

(新設)

六 十 (略)

(業務の実施)

第十四条 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第十号までの業務の実施に当たっては、住宅の質の向上を図るために必要なものとして政令で定める事項に配慮して、貸付債権の譲受け、特定債務保証又は資金の貸付けの条件の適切な設定その他の必要な措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策について協力しなければならない。

2 機構は、前条第一項第一号、第二号及び第五号から第十号までの業務の実施に当たっては、住宅の質の向上を図るために必要なものとして政令で定める事項に配慮して、貸付債権の譲受け、特定債務保証又は資金の貸付けの条件の適切な設定その他の必要な措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策について協力しなければならない。

(区分経理)

第十七条 機構は、次に掲げる業務ごとに経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。

一 (略)

二 第十三条第一項第三号の業務（特定貸付債権に係るものを除く。）  
同条第二項第一号の業務（特例貸付債権に係るものを除く。）  
及び同項第七号の業務並びにこれらに附帯する業務

三 第十三条第二項第八号の業務及びこれに附帯する業務

四 (略)

(長期借入金及び住宅金融支援機構債券等)

第十九条 機構は、第十三条第一項(第四号及び第十三号を除く。

並びに第二項第一号、第二号及び第五号から第九号までの業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、長期借入金をし、又は住宅金融支援機構債券(以下「機構債券」という。を発行することができる。

2 (略)

3 機構は、第十三条第二項第九号の業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、勤労者財産形成促進法第六条第一項に規定する勤労者財産形成貯蓄契約、同条第二項に規定する勤労者財産形成年金貯蓄契約又は同条第四項に規定する勤労者財産形成住宅貯蓄契約を締結した同条第一項第一号に規定する金融機関等、同項第二号に規定する生命保険会社等及び同項第二号の二に規定する損害保険会社が引き受けるべきものとして、住宅金融支援機構財形住宅債券(以下「財形住宅債券」という。)を発行することができる。

4・5 (略)

6 機構は、第十三条第二項第九号の業務に係る長期借入金の借入りに関する事務の全部又は一部を主務省令で定める金融機関に、機構債券又は財形住宅債券の発行に関する事務の全部又は一部を本邦又は外国の銀行、信託会社又は金融商品取引業(金融商品取引法(昭和二十三年法律第二十五号)第二条第八項に規定する金融商品取引業をいう。次項において同じ。)を行う者に委託することができる。

7・8 (略)

(貸付債権の信託の受益権の譲渡等)

第二十二条 機構は、主務大臣の認可を受けて、債権譲受業務又は

四 (略)

(長期借入金及び住宅金融支援機構債券等)

第十九条 機構は、第十三条第一項(第四号及び第十二号を除く。

並びに第二項第一号、第二号及び第五号から第八号までの業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、長期借入金をし、又は住宅金融支援機構債券(以下「機構債券」という。を発行することができる。

2 (略)

3 機構は、第十三条第二項第八号の業務に必要な費用に充てるため、主務大臣の認可を受けて、勤労者財産形成促進法第六条第一項に規定する勤労者財産形成貯蓄契約、同条第二項に規定する勤労者財産形成年金貯蓄契約又は同条第四項に規定する勤労者財産形成住宅貯蓄契約を締結した同条第一項第一号に規定する金融機関等、同項第二号に規定する生命保険会社等及び同項第二号の二に規定する損害保険会社が引き受けるべきものとして、住宅金融支援機構財形住宅債券(以下「財形住宅債券」という。)を発行することができる。

4・5 (略)

6 機構は、第十三条第二項第八号の業務に係る長期借入金の借入りに関する事務の全部又は一部を主務省令で定める金融機関に、機構債券又は財形住宅債券の発行に関する事務の全部又は一部を本邦又は外国の銀行、信託会社又は金融商品取引業(金融商品取引法(昭和二十三年法律第二十五号)第二条第八項に規定する金融商品取引業をいう。次項において同じ。)を行う者に委託することができる。

7・8 (略)

(貸付債権の信託の受益権の譲渡等)

第二十二条 機構は、主務大臣の認可を受けて、債権譲受業務又は

第十三条第一項第五号から第十一号まで若しくは第二項第五号から第七号までの業務に必要な費用に充てるため、その貸付債権について、次に掲げる行為をすることができる。  
一〜三 (略)

(厚生労働大臣との協議)

第二十八条 主務大臣は、第十三条第二項第九号の業務に関し、通則法第二十八条第一項の認可をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

附 則

(業務の特例等)

第七条 (略)

2〜5 (略)

6 機構が第一項から第四項までに規定する業務を行う場合には、第十五条第一項、第十八条第一項及び第三十五条第二号中「第三条」とあるのは「第十三条及び附則第七条第一項から第四項まで」と、第十六条第一項中「除く。」とあるのは「除く。」及び附則第七条第一項から第四項まで」と、第十七条第三号中「業務及び」とあるのは「業務（附則第七条第一項第一号及び第二項（第一号に係る部分に限る。）に規定する業務で附則第十六条の規定による改正前の勤労者財産形成促進法第十条第一項本文の規定による貸付に係るものを含む。）及び」と、同条第四号中「掲げる業務」とあるのは「掲げる業務及び附則第七条第五項に規定する既往債権管理業務」と、第十九条第一項中「第九号まで」とあるのは「第九号まで並びに附則第七条第一項（第五号及び第六号を除く。）から第三項まで」と、第二十一条中「という。」により」とあるのは「という。」若しくは附則第七条第一項第三号の業務により」と、第二十二条中「第七号まで」とあるのは「

第十三条第一項第五号から第十号まで若しくは第二項第五号若しくは第六号の業務に必要な費用に充てるため、その貸付債権について、次に掲げる行為をすることができる。  
一〜三 (略)

(厚生労働大臣との協議)

第二十八条 主務大臣は、第十三条第二項第八号の業務に関し、通則法第二十八条第一項の認可をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

附 則

(業務の特例等)

第七条 (略)

2〜5 (略)

6 機構が第一項から第四項までに規定する業務を行う場合には、第十五条第一項、第十八条第一項及び第三十五条第二号中「第三条」とあるのは「第十三条及び附則第七条第一項から第四項まで」と、第十六条第一項中「除く。」とあるのは「除く。」及び附則第七条第一項から第四項まで」と、第十七条第三号中「業務及び」とあるのは「業務（附則第七条第一項第一号及び第二項（第一号に係る部分に限る。）に規定する業務で附則第十六条の規定による改正前の勤労者財産形成促進法第十条第一項本文の規定による貸付に係るものを含む。）及び」と、同条第四号中「掲げる業務」とあるのは「掲げる業務及び附則第七条第五項に規定する既往債権管理業務」と、第十九条第一項中「第八号まで」とあるのは「第八号まで並びに附則第七条第一項（第五号及び第六号を除く。）から第三項まで」と、第二十一条中「という。」により」とあるのは「という。」若しくは附則第七条第一項第三号の業務により」と、第二十二条中「第六号」とあるのは「第六

第七号まで若しくは附則第七条第一項第一号若しくは第三号若しくは第二項」とする。

7  
15  
(略)

号若しくは附則第七条第一項第一号若しくは第三号若しくは第二項」とする。

7  
15  
(略)

改 正 案

現 行

<p>別表第二 第二号法定受託事務（第二条関係） 備考 この表の下欄の用語の意義及び字句の意味は、上欄に掲げる法律における用語の意義及び字句の意味によるものとする。</p>	<p>別表第二 第二号法定受託事務（第二条関係） 備考 この表の下欄の用語の意義及び字句の意味は、上欄に掲げる法律における用語の意義及び字句の意味によるものとする。</p>
<p>法律 (略)</p> <p>マンシヨンの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）</p>	<p>法律 (略)</p> <p>マンシヨンの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）</p>
<p>事務 (略)</p> <p>第九条第六項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項及び第三項並びに第七十条第一項（第八十三条第二項において準用する場合を含む。）の規定により町村が処理することとされている事務</p>	<p>事務 (略)</p> <p>第九条第七項（第三十四条第二項、第四十五条第四項、第五十条第二項及び第五十四条第三項において準用する場合を含む。）、第十一条第一項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第十四条第三項（第三十四条第二項において準用する場合を含む。）、第二十五条第一項、第三十八条第五項、第四十九条第三項（第五十条第二項において準用する場合を含む。）、第五十一条第四項及び第六項、第九十七条第一項並びに第七十条第一項（第八十三条第二項において準用する場合を含む。）の規定により町村が処理することとされている事務</p>
<p>(略)</p>	<p>(略)</p>

○ 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）（抄）（附則第十条関係）  
 ※現行条文は、「地方税法及び地方税法等の一部を改正する法律の一部を改正する法律（令和七年法律第 号）」により改正された後の条文（令和七年四月一日施行）  
 （傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>附則</p> <p>（大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額）</p> <p>第十五条の九の三 市町村は、新築された日から二十年以上を経過したマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）第二条第一号に規定するマンション）であつて、人の居住の用に供する専有部分のうち政令で定める専有部分を有するものをいう。以下この項において同じ。）のうち、同法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導を受けた管理者等（同項に規定する管理組合の管理者等をいう。第三項及び第四項において同じ。）に係るマンション又は同法第五条の二十第一項に規定する管理計画認定マンションで政令で定めるものであつて、令和五年四月一日から令和九年三月三十一日までの間にマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事で総務省令で定めるものが行われたもの（当該工事が行われた棟に限る。以下この条において「特定マンション」という。）に係る区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、附則第十五条の九第一項若しくは前条第一項の規定の適用がある場合又は当該特定マンションが既にこの項の規定の適用を受けたことがある場合を除き、当該工事が完了した日の属する年の翌年の一月一日（当該工事が完了した日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度分の固定資産税に限り</p>	<p>附則</p> <p>（大規模の修繕等が行われたマンションに対する固定資産税の減額）</p> <p>第十五条の九の三 市町村は、新築された日から二十年以上を経過したマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）第二条第一号に規定するマンション）であつて、人の居住の用に供する専有部分のうち政令で定める専有部分を有するものをいう。以下この項において同じ。）のうち、同法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導を受けた管理者等（同項に規定する管理組合の管理者等をいう。第三項及び第四項において同じ。）に係るマンション又は同法第五条の八に規定する管理計画認定マンションで政令で定めるものであつて、令和五年四月一日から令和九年三月三十一日までの間にマンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替を含む大規模な工事で総務省令で定めるものが行われたもの（当該工事が行われた棟に限る。以下この条において「特定マンション」という。）に係る区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、附則第十五条の九第一項若しくは前条第一項の規定の適用がある場合又は当該特定マンションが既にこの項の規定の適用を受けたことがある場合を除き、当該工事が完了した日の属する年の翌年の一月一日（当該工事が完了した日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度分の固定資産税に限り、当該特</p>

、当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額（この項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とする。）の三分の一を参酌して六分の一以上二分の一以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に相当する額を当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額から減額するものとする。

2  
4  
(略)

定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額（この項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とする。）の三分の一を参酌して六分の一以上二分の一以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に相当する額を当該特定マンションに係る区分所有に係る家屋に係る固定資産税額から減額するものとする。

2  
4  
(略)



○ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）（抄）（附則第十三条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>（居住安定計画の認定） 第十五条（略）</p> <p>2 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権（以下単に「区分所有権」という。）の目的となつている延焼等危険建築物についての前項の規定の適用については、同項中「ものの所有者は」とあるのは、「ものについて建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権を有する者（同法第六十二条第一項の規定による建替え決議、同法第六十四条の七第一項の規定による建物取壊し敷地売却決議又は同法第六十四条の八第一項の規定による取壊し決議があつた場合にあつては、同法第六十四条（同法第六十四条の七第三項及び第六十四条の八第三項において準用する場合を含む。）の規定により建替え、建物の取壊し及び建物の敷地（これに関する権利を含む。）の売却又は取壊しを行う旨の合意をしたとみなされた者）は、全員で」とする。</p> <p>3 5（略）</p>	<p>（居住安定計画の認定） 第十五条（略）</p> <p>2 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権（以下単に「区分所有権」という。）の目的となつている延焼等危険建築物についての前項の規定の適用については、同項中「ものの所有者は」とあるのは、「ものについて建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第一項に規定する区分所有権を有する者（同法第六十二条第一項の規定による建替え決議があつた場合にあつては、同法第六十四条の規定により建替えを行う旨の合意をしたとみなされた者）は、全員で」とする。</p> <p>3 5（略）</p>

○ 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）（抄）（附則第十四条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>           第十一条（略）            2 機構は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行う。            一 三（略）            四 マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）<u>第百六十三条の六十に規定する業務</u>            五 十（略）            3（略）         </p>	<p>           第十一条（略）            2 機構は、前項の業務のほか、次に掲げる業務を行う。            一 三（略）            四 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）<u>第百五条の二に規定する業務</u>            五 十（略）            3（略）         </p>

○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成二十年法律第八十七号）（抄）（附則第十五条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>（認定基準等）            第六条（略）            2～7（略）            8 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）<u>第五条の二十</u>第一項に規定する認定管理計画のうち国土交通省令で定める維持保全に関する基準に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が前条第五項の長期優良住宅建築等計画又は同条第七項の長期優良住宅維持保全計画の認定の申請をした場合における第一項の規定の適用については、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては同項第五号に掲げる基準に、当該申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては同項第七号に掲げる基準に、それぞれ適合しているものとみなす。</p>	<p>（認定基準等）            第六条（略）            2～7（略）            8 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号）<u>第五条の八</u>に規定する認定管理計画のうち国土交通省令で定める維持保全に関する基準に適合するものに係る区分所有住宅の管理者等が前条第五項の長期優良住宅建築等計画又は同条第七項の長期優良住宅維持保全計画の認定の申請をした場合における第一項の規定の適用については、当該申請に係る長期優良住宅建築等計画にあっては同項第五号に掲げる基準に、当該申請に係る長期優良住宅維持保全計画にあっては同項第七号に掲げる基準に、それぞれ適合しているものとみなす。</p>

○ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）（抄）（附則第十七条関係）

（傍線の部分は改正部分）

改正案	現行
<p>目次 第一章・第二章（略） 第三章 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化のための特別の措置 第一節～第三節（略） 第四節 所有者不明土地の管理に関する民法及び建物の区分所有等に関する法律の特例（第四十二条） 第四章～第八章（略） 附則</p> <p>第四節 所有者不明土地の管理に関する民法及び建物の区分所有等に関する法律の特例</p> <p>第四十二条（略） 2～4（略）</p> <p>5 国の行政機関の長等は、第二項（市町村長にあつては、前三項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第二百六十四条の八第一項若しくは第二百六十四条の十四第一項又は建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第四十六条の二第一項、第四十六条の八第一項若しくは第四十六条の十三第一項の規定による命令の請求をすることができる。</p>	<p>目次 第一章・第二章（略） 第三章 所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化のための特別の措置 第一節～第三節（略） 第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例（第四十二条） 第四章～第八章（略） 附則</p> <p>第四節 所有者不明土地の管理に関する民法の特例</p> <p>第四十二条（略） 2～4（略）</p> <p>5 国の行政機関の長等は、第二項（市町村長にあつては、前三項）の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第二百六十四条の八第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。</p>