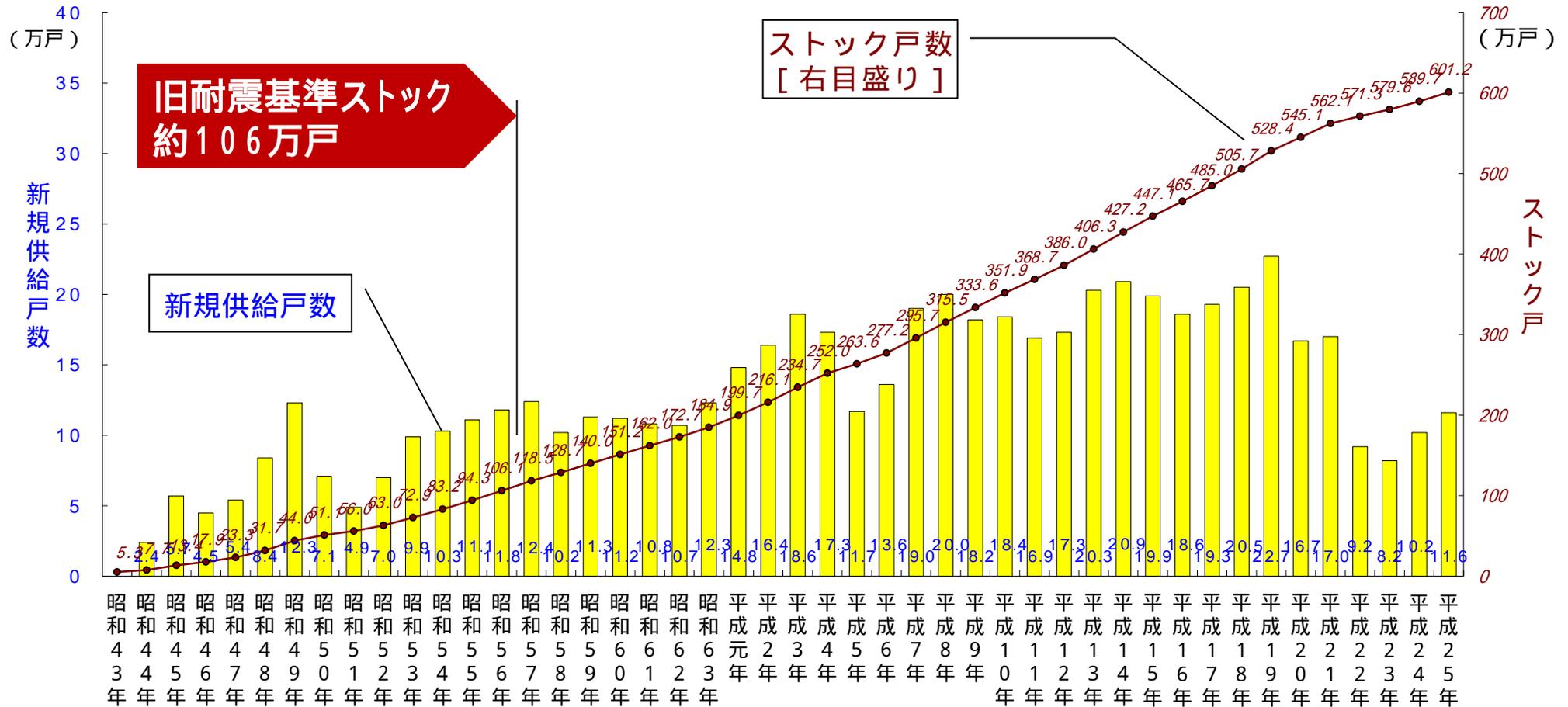


# 老朽化マンションの建替え等の促進について

# 建替えに係る現状 マンションストック戸数

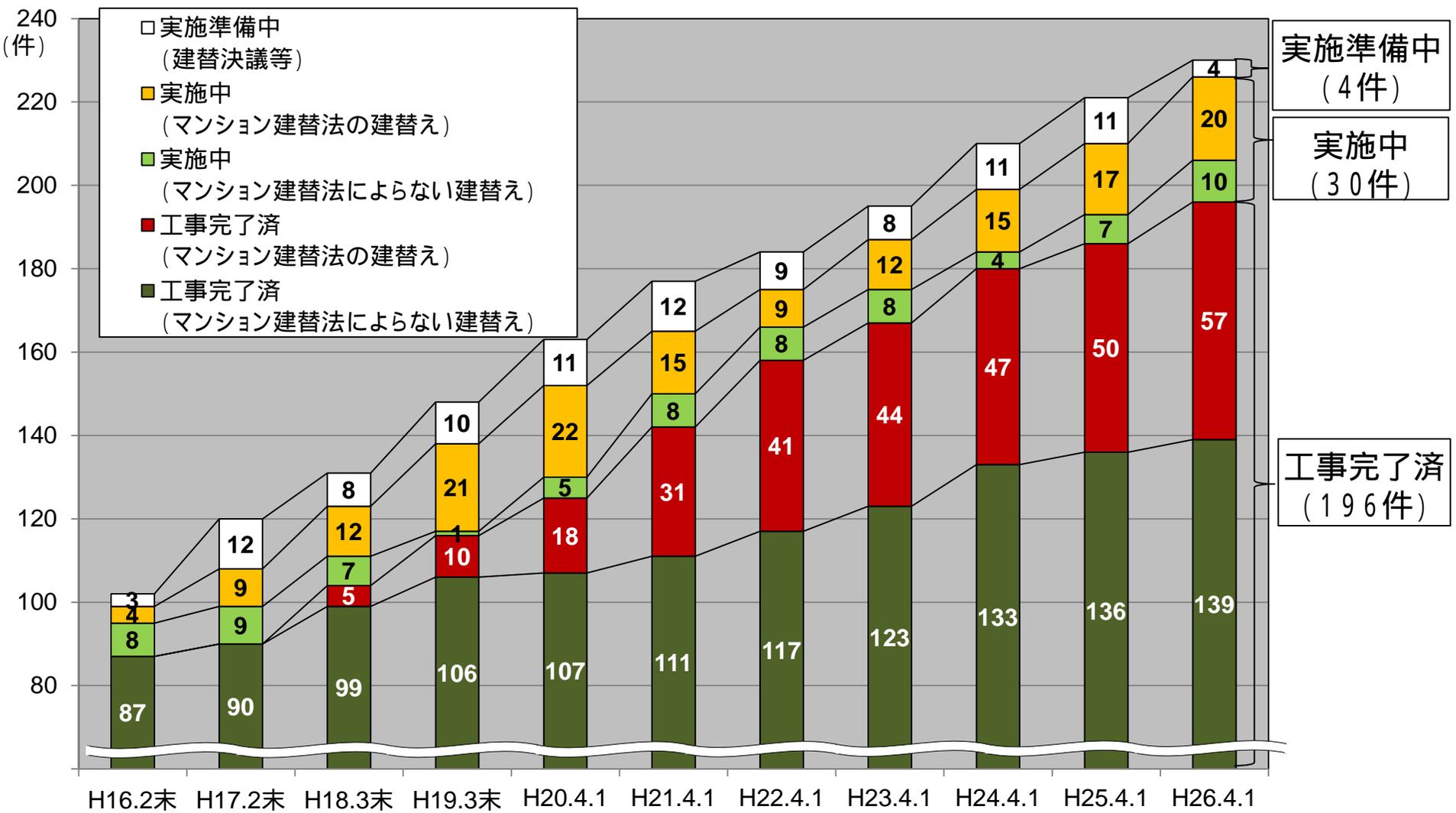
現在のマンションストック総数は約601万戸（平成25年末時点）であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸となっている。



1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出すると約1,480万人となる。

# 建替えに係る現状 マンション建替えの実施状況

マンション建替えの実績は累計で196件、約15,500戸（平成26年4月時点）。



国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計  
 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計109件）は、マンション建替法による建替え（1件）を除き含まない  
 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む（H25.4.1時点の工事完了済件数は、今回の調査により183件 186件となった。）

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

## < 現行制度と今回の改正 >

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法による改修 3/4以上の賛成</li> </ul>	<p><b>H25改正で措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法による改修 過半数の賛成、容積率等の緩和特例</li> </ul>
建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有法の建替え(個別売却)</li> <li>・マンション建替法の建替え(権利変換) 4/5以上の賛成</li> </ul>	<p><b>H26マンション建替法改正で措置</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション敷地売却制度の創設 4/5以上の賛成</li> <li>・容積率の緩和特例</li> </ul>
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

平成26年度予算、税制改正において、マンション敷地売却に係る支援措置や弁護士・建築士の専門家による相談体制等の整備に係る措置を創設。

# マンション敷地売却制度の概要 従来の建替えとの違い

## マンション敷地売却制度

マンション敷地売却決議: 4/5以上



- ・買受人となるべき者
- ・売却代金の見込額
- ・分配金の算定方法

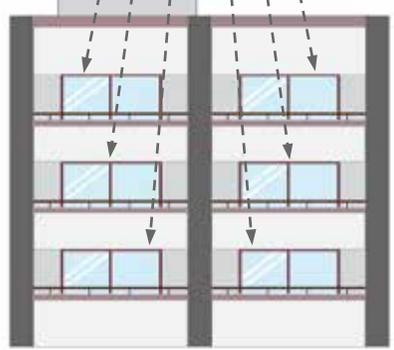
権利を集約

組合

一括売却

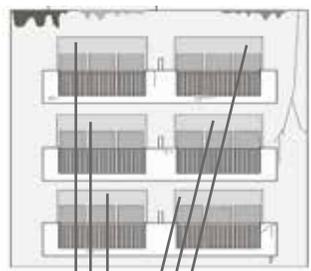
買受人  
(デベロッパー)

買戻し



## マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

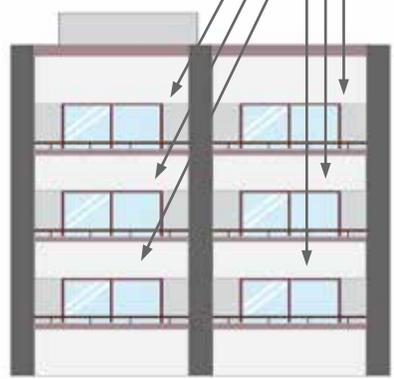


- ・再建建物の設計
- ・費用の概算額
- ・費用の分担
- ・再建建物の区分所有権の帰属

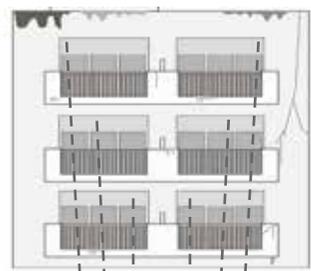
権利変換

組合

	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



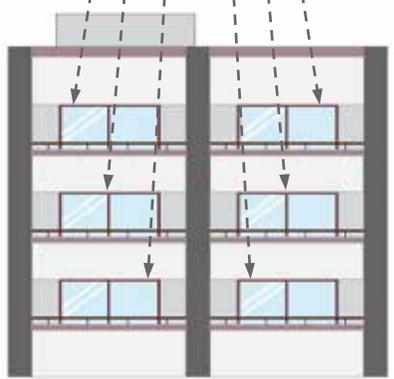
## 区分所有法の建替え



個別売却

デベロッパー

買戻し



# 容積率の緩和特例の概要

耐震性不足の認定を受けた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、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する。

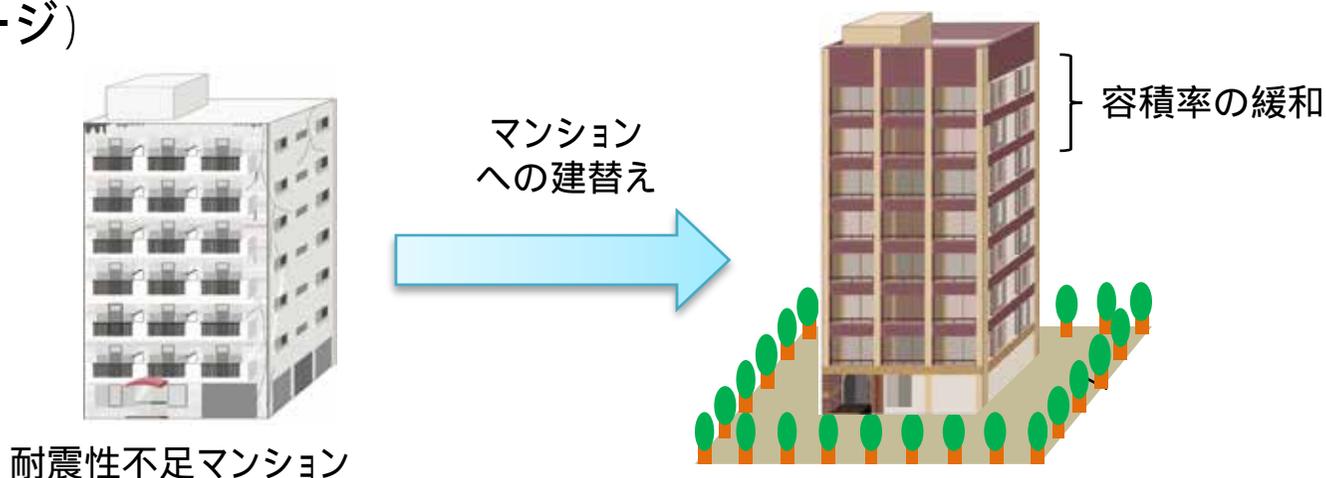
## 一定の敷地面積を有すること

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域の指定のない区域	1,000㎡以上
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	500㎡以上
近隣商業地域、商業地域	300㎡以上

## 市街地環境の整備・改善に資するものであること

一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とする。

(制度イメージ)



## 平成26年度予算

従来のマンション建替えに対する以下の補助制度に、マンション敷地売却によるマンション建替え等の再生の取組みを追加する。

- ・優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)注1)
- ・都市再生住宅等整備事業注2)
- ・民間再開発促進基金の債務保証事業注3)

注1)マンション建替えに係る調査設計計画費や土地整備費(建築物除却費、補償費等)、共同施設整備費(共用廊下、共用階段等)に対する補助

注2)地方公共団体や事業者等が代替住居を建設等する場合の補助

注3)事業に要する一定の資金を組合等が金融機関から借り入れる際の債務保証による支援

社会資本整備総合交付金

マンション管理や再生に係る課題の解決に向けた活動を行う団体に対する補助事業(マンション管理適正化・再生推進事業注4))に、老朽化マンションの建替え等の専門家による相談体制等の整備を追加する。

注4)マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題の解決に向けて、管理組合における合意形成をサポートする取組み等を公募・支援し、成功事例の収集・分析等を行う。

- ・事業主体:マンション管理組合の活動を支援する法人等
- ・補助期間:平成25~27年度

## 平成26年度税制改正

マンション敷地売却事業に係る転出者の譲渡所得や組合の登記等について特例措置を創設する。

< 転出者に係る特例 >

【所得税・法人税・住民税・事業税】

- ・区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 H28.12.31まで  
(所得税(住民税):15(5)% 2000万円以下10(4)%、法人税:5%重課免除)
- ・一定の区分所有者の譲渡所得の1500万円特別控除
- ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置

居住している区分所有者については、譲渡所得に係る所得税等の3000万円特別控除の適用が可能

< 組合に係る特例 > 形式的取得について非課税

【登録免許税・不動産取得税】 H28.3.31まで

- ・分配金取得手続開始の登記の非課税措置(登録免許税)
- ・組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置(〃)
- ・権利消滅期日後の建物及び土地に関する登記の非課税措置(〃)
- ・組合が取得する不動産の非課税措置(不動産取得税)

【法人税・法人住民税・事業税・事業所税・消費税・地方消費税】

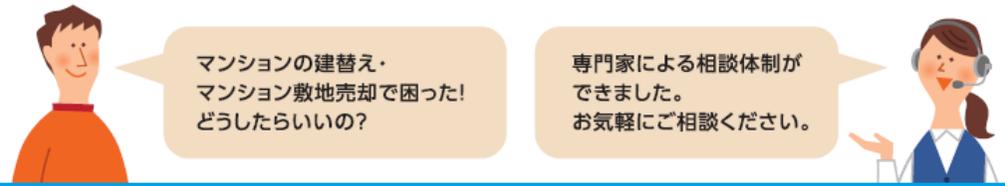
- ・組合の非収益事業所得の非課税措置(法人税、法人住民税、事業税、事業所税)
- ・資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例(消費税、地方消費税)

マンション建替事業に係る登録免許税の特例措置を延長する。 H28.3.31まで

以上のほか、住宅金融支援機構のまちづくり融資(短期事業資金、高齢者向け返済特例制度(購入資金))についても、マンション敷地売却によるマンション建替えについて、引き続き活用可能。

# 専門家による相談体制の整備

- マンションの建替えやマンション敷地売却等に係る全般的な相談については、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口である「住まいるダイヤル」において電話相談を実施。(平成26年12月1日より開始) (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営
- 電話相談のあった相談のうち、法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合について、弁護士や建築士による無料の対面相談を弁護士会と協力して実施。(平成27年1月以降、体制が整った弁護士会から順次実施)



平成26年12月1日からサービス開始

**電話相談**

**安心して利用できる相談窓口です。**  
住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

**一級建築士の相談員がお答えします。**  
一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。  
※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。

**受付時間 10:00～17:00** (土、日、祝休日、年末年始を除く)  
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分8.5円(税別)で通話することができます。PHSや一部のIP電話からはつながりませんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

**住まいるダイヤル 0570-016-100**

マンションの建替えやマンション敷地売却等についての法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

**専門家相談**

**弁護士・建築士による無料の対面相談です。** 平成27年1月からサービス開始

**各都道府県にある弁護士会<sup>※</sup>で行います。** ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】  
マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。  
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。  
まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

# H26建築基準法の改正 エレベーターの昇降路の容積率不算入

(改正前)

かごの停止階については、エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積を容積率に算入する。



(改正後)

エレベーターの昇降路(シャフト)部分の床面積は、容積率に算入しない。

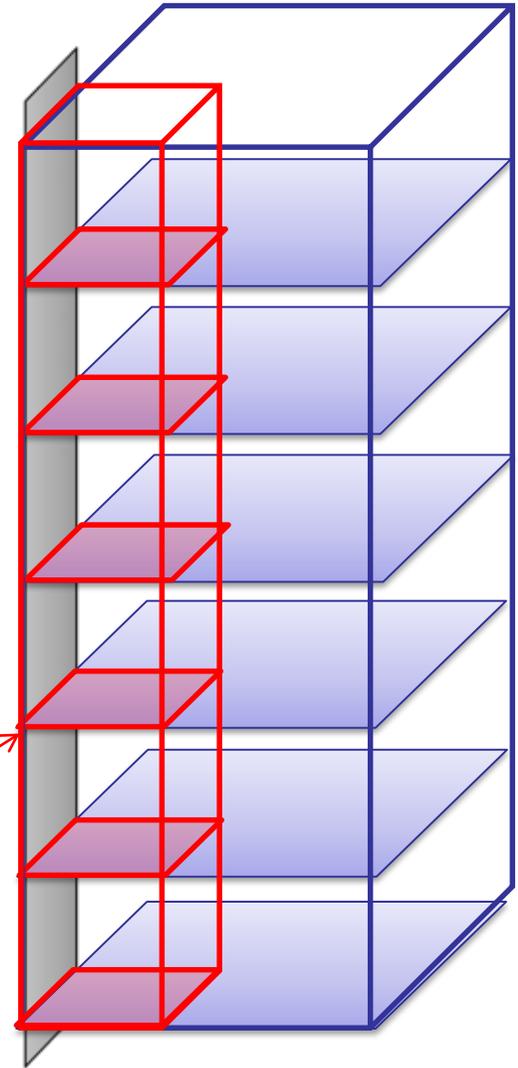
(全ての建築物における全ての階について不算入とする)

【施行日】

公布の日から起算して6月を超えない範囲において政令で定める日(平成26年7月1日施行)



エレベーターの昇降路



■ : 新たに容積率不算入とする部分