

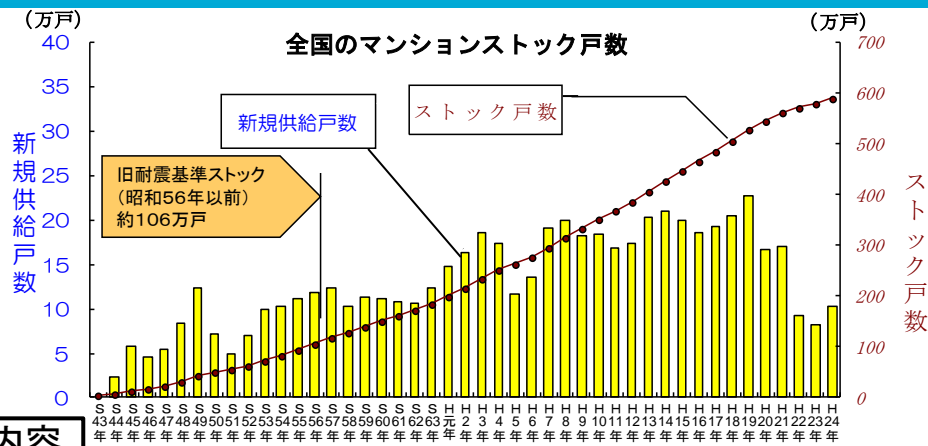
老朽化マンションの建替え等の促進について

国土交通省
平成25年11月28日

新たな老朽化マンションの再生促進策について

【背景・現状】
 ・現在のマンションストック総数は約590万戸（H24年末時点）
 ・そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは、現在約106万戸
 ・マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25年4月時点）

生命・身体の保護の観点から、構造耐力が不足（耐震性等）している老朽化マンションの再生が喫緊の課題



老朽化マンション再生に必要な措置

- 建築規制の特例
 - ・容積率等
- 権利調整ルールの特例
 - ・決議要件等
- 支援措置の整備
 - ・予算、税制等による支援
- 相談体制の整備
 - ・技術的な相談、紛争処理

規制改革の内容
 「規制改革実施計画」（平成25年6月14日閣議決定）（抄）
 老朽化マンションについて、建替えを含めた再生事業が円滑に進むよう、区分所有建物に係る権利調整の在り方や建築規制等の在り方、専門家による相談体制等を含め、多角的な観点から総合的な検討を行い、結論を得る。
 <平成25年度検討・結論>

【新たな老朽化マンションの再生促進策について】

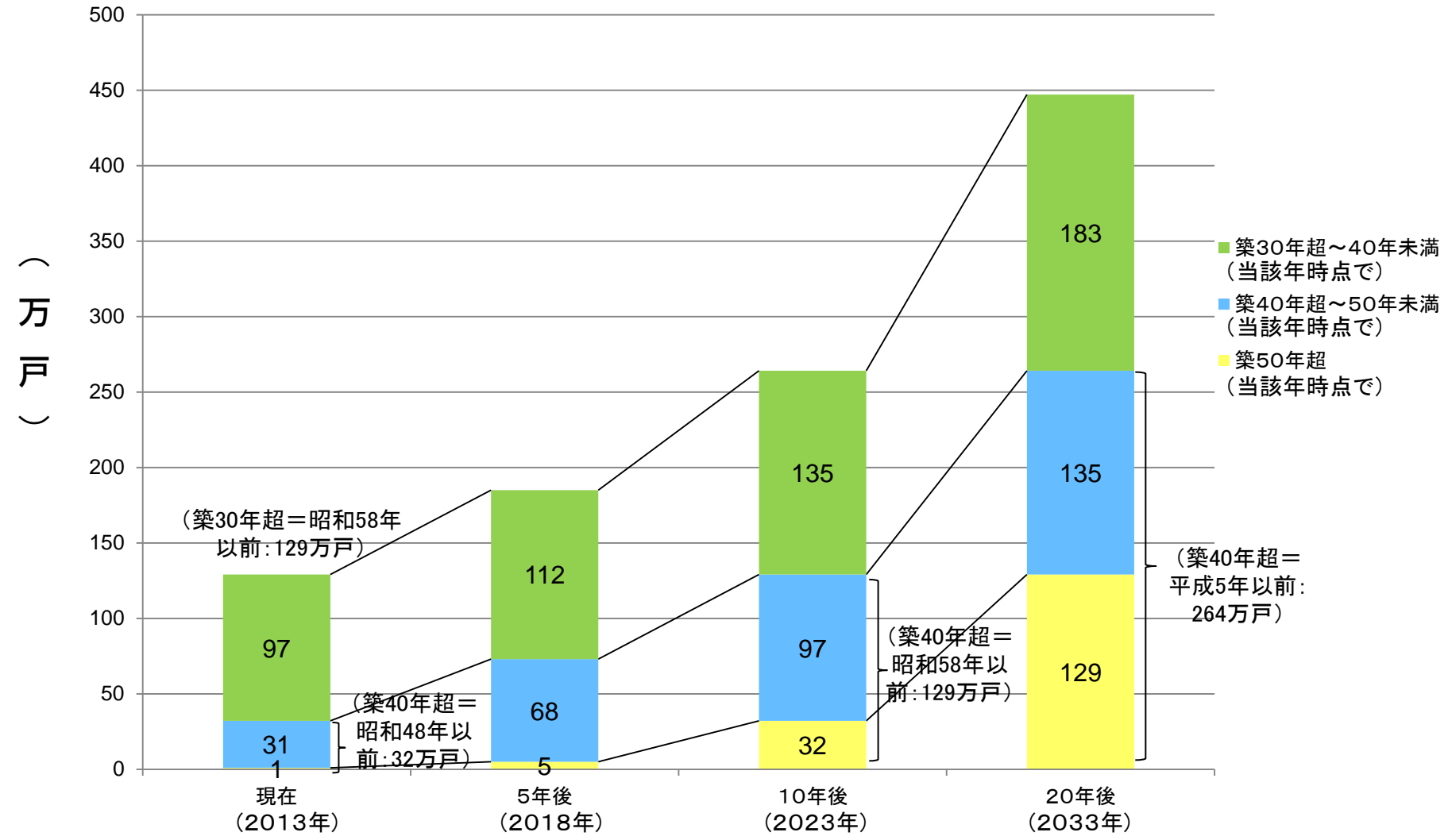
| | 一般のマンション | 構造耐力不足のマンション |
|----------|---|--|
| 改修 | ・区分所有法による改修 ⇒3/4の賛成 | H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例 |
| 建替え | ・区分所有法による建替え（個別売却） ⇒4/5の賛成 ・マンション建替法による建替え（権利変換） ⇒4/5の賛成 | 今回見直し案 新制度による建物敷地売却 ・多数の賛成により売却決議 ・組合を設立して建物・敷地を売却 ・デベロッパーが新たなマンション等を建設 ⇒危険居住を解消 ⇒区分所有者は、①建替マンションへの再入居、 ②他の住宅への住替えを選択 ⇒従来の建替えより権利調整が容易 |
| 取り壊して住替え | — ※全員同意が必要 | |

※被災マンションについては、4/5の賛成による建物敷地売却が可能（H25被災マンション法改正で措置）

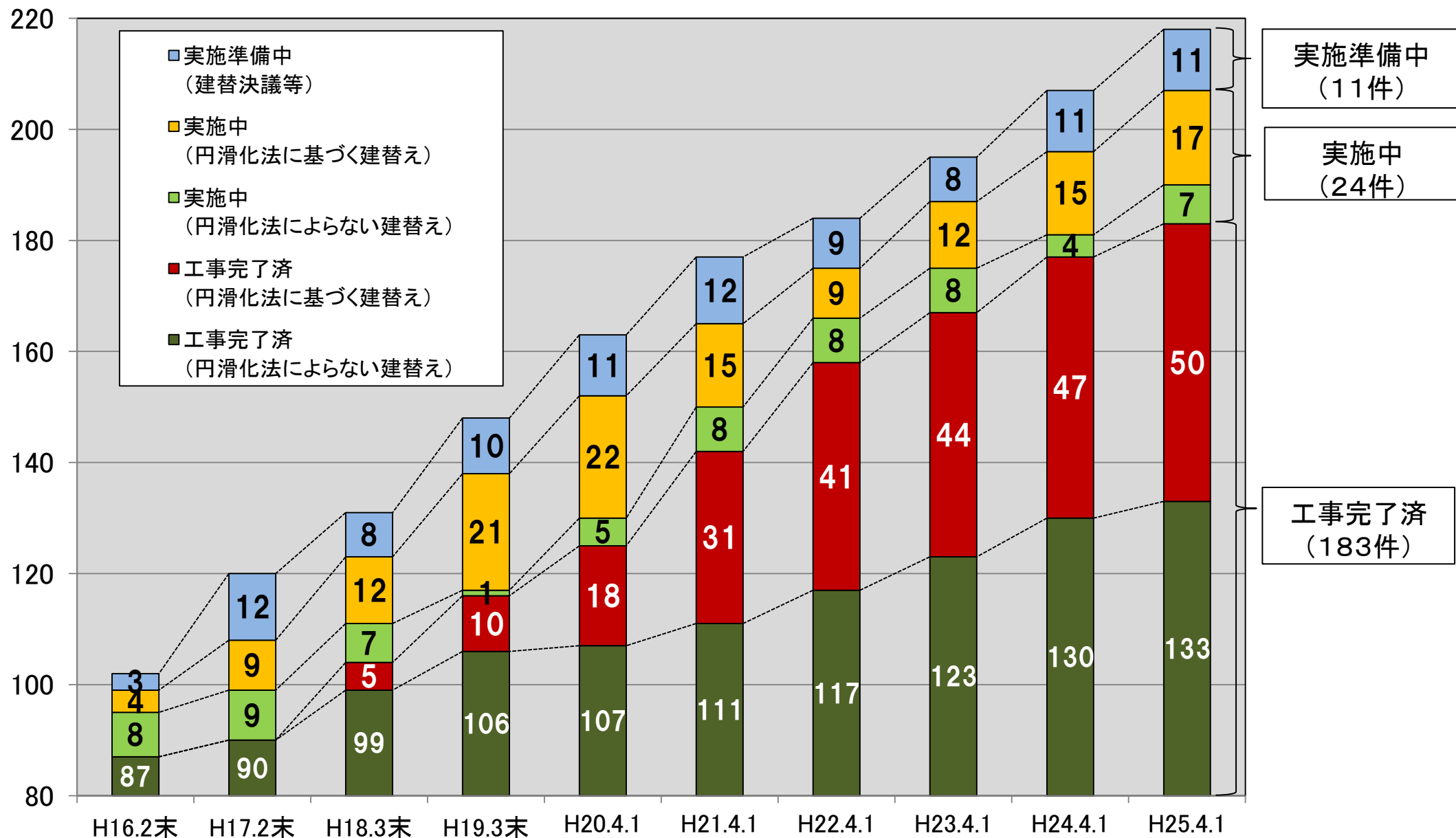
○ 老朽化マンションの建替えについて、容積率規制の緩和を検討。

築後30、40、50年超の分譲マンション数

築後30、40、50年超の分譲マンション数



マンション建替え事業の実施状況

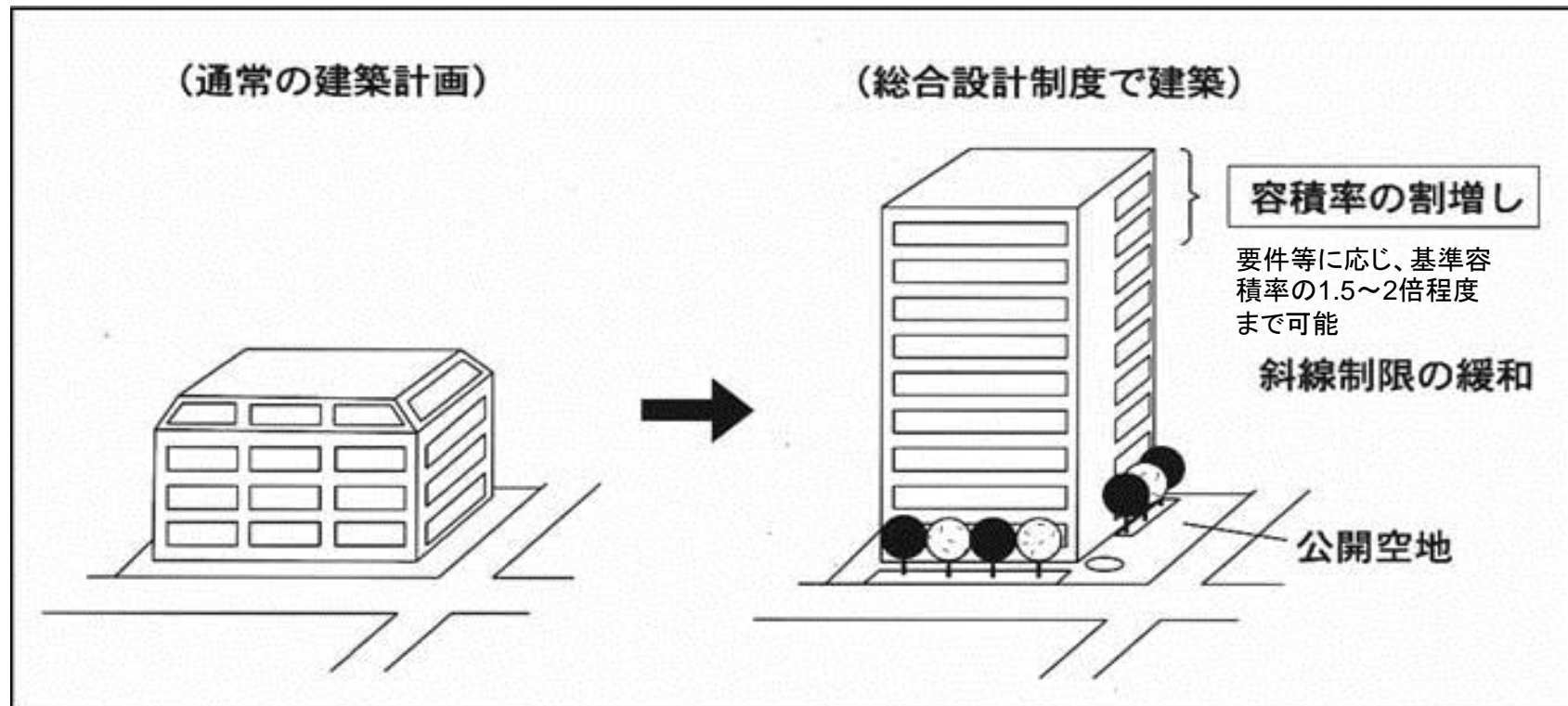


建築基準法第59条の2

敷地内に一定の空地を有する建築物について、特定行政庁が市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合、容積率制限や道路斜線制限などの高さ制限を緩和する。

◇制度のイメージ

実績：3, 142件（平成23年3月末現在）



建替え制度〔現行〕: マンション建替え法と区分所有法

マンション建替え法の建替え

区分所有法の建替え

※下記の建替え方式以外に、全員同意による建替事業もある。

建替え決議（区分所有法62条）

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可（マン建法9条）

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

反対区分所有者への売渡し請求（マン建法15条）

- 反対者から、組合が時価で買取り

権利変換（マン建法55条～）

- 権利変換計画の決定・認可
- 権利変換期日において、施行マンションの区分所有権は原則として施行再建マンションに移行

建替事業

（都道府県知事等の監督（マン建法97条～））

反対区分所有者への売渡し請求

（区分所有法63条）

- 反対者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の具体的一例

区分所有権の売却

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

建替事業

支援措置〔現行〕:優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地利用の高度化等に寄与するマンション建替え事業について、共用通行部分の整備等に対して助成。

○対象となるマンション建替えの要件

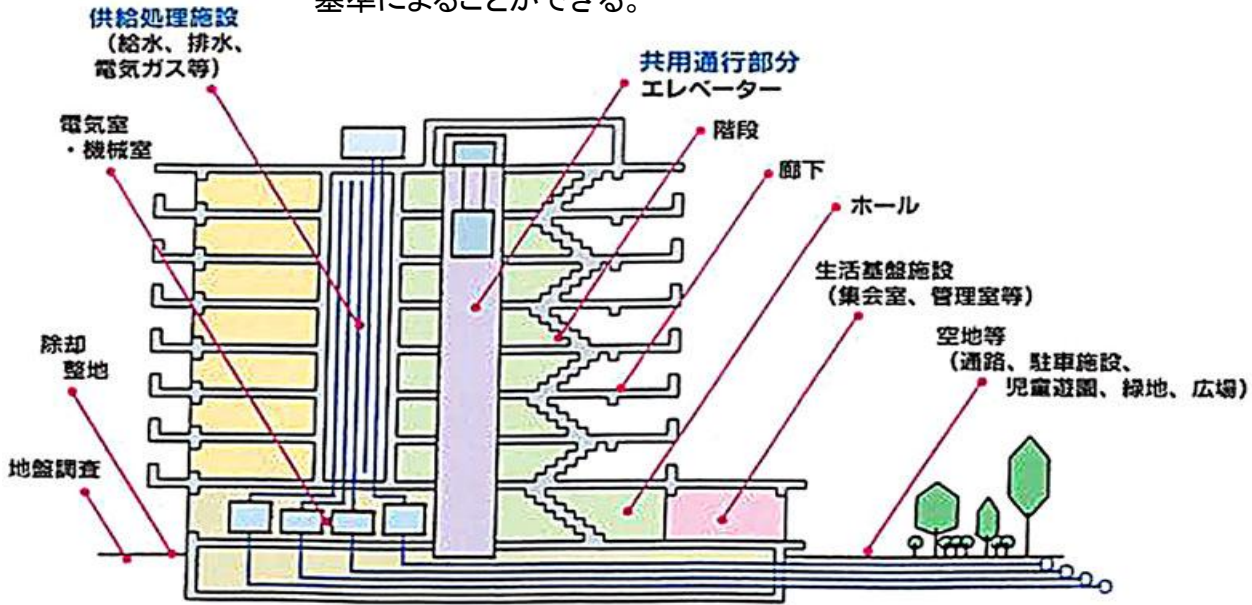
□:5年間特例措置(H25~29年度)(H25当初予算)

- 地域: 三大都市圏、中心市街地等
- 地区面積: 概ね1000㎡以上(三大都市圏は500㎡以上、**建替え円滑化法に基づく事業は300㎡以上**)
- 空地面積: 法定空地率+10%以上 (**建替え円滑化法に基づく事業は空地要件の適用なし**)
- 従前建物: 耐用年限の1/2以上経過していること、区分所有者10名以上
- 従後建物: 地上階数3階以上、耐火又は準耐火建築物、50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上)※

※建替え円滑化法に基づく事業の場合、都道府県知事等が別に定める基準によることができる。

○交付対象事業費

- ・調査設計計画費
(基本計画作成、合意形成費用)
【支援要件】区分所有者の4/5以上の賛成
- ・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)



○国費率等

現行:国1/3以内、公共団体1/3以内

※平成22年度より、社会資本整備総合交付金にて実施。

支援措置〔現行〕:マンション建替え関連税制

1. 所得税・法人税

- (1) 権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす ※
- (2) 建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出する場合の軽減税率(15%→2,000万円以下10%)
- (3) やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の1,500万円特別控除 ※

2. 法人税

- (1) 組合の非収益事業所得の非課税措置

3. 登録免許税

- (1) 権利変換手続開始の登記の非課税措置
- (2) 建替組合が売渡請求又は買取請求により取得する区分所有権及び敷地利用権の取得の登記に係る非課税措置
- (3) 権利変換後の土地に関する登記に係る非課税措置

4. 住民税

- (1) 権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす ※
- (2) 建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出する場合の軽減税率(5%→2,000万円以下4%)
- (3) やむを得ない事情により売渡請求、買取請求等により転出する場合の1,500万円特別控除 ※

5. 事業税

- (1) 組合の非収益事業所得の非課税措置

6. 事業所税

- (1) 組合の非収益事業に係る事業所の非課税措置

※建替え後の住戸の面積が都道府県知事等が定める基準を満たすもの