
序章 本マニュアルの概要

① 最初に注意しておくこと	2
(1) チームで対応する	2
(2) 偏りのない選択肢の情報提供と合意形成	2
【参考】 東日本大震災における専門家チーム	3
(3) とても難しい内容です	3
② 本マニュアルが想定している流れ	4
(1) 「建物取壊し」と「敷地売却」との2段階	4
(2) 4つの注意点	5
(A) 敷地が区分所有者の共有になっていることの確認	5
(B) 被災マンション法適用災害として政令指定されていることの 確認	6
(C) 大規模一部滅失や全部滅失の確認	7
(D) さまざまな被災区分があることの確認	7
〈図1〉 マンションの被災から建物取壊しまでのフローチャート	9
〈図2〉 更地状態から敷地売却までのフローチャート	10
③ 本マニュアルで解説する方法以外の方法	11
(1) 復旧（区分所有法61条）	11
(2) 再建（被災マンション法4条）	11
(3) 建替え（区分所有法62条、70条）	12
(4) 建物敷地売却（被災マンション法9条）、建物取壊し敷地売却（被 災マンション法10条）	13

(5) マンション敷地売却決議（マンション建替え等円滑化法108条）	13
------------------------------------	----

第1章 建物取壊し

① 検討段階	19
(1) 政令指定の確認	19
(A) 取壊し決議の前提条件	19
(B) 政令指定についての注意	20
(2) 大規模一部滅失の確認	21
(A) 大規模一部滅失に適用	21
(B) 用語の定義・解説	21
(C) 全部滅失／大規模一部滅失／小規模一部滅失の判断	22
(D) 大規模一部滅失である旨の決議は必要か	23
【参考】 大規模一部滅失／小規模一部滅失の計算例	23
(3) 地震保険の確認	25
Point 地震による火災は、地震保険に加入している場合にのみ 補償されます	25
Point 地震保険は、火災保険に付帯して（火災保険とセットで） 契約します	26
【参考】 地震保険の「損害の程度」と「保険金」（平成29年1月以降 が地震保険期間始期日の契約）	26
(4) 公費解体制度の確認	27
(A) 公費解体制度とは	27
Point 申請条件が厳しい場合や申請期間が短い場合があります	27
(B) 公費解体の申請期限	27
(C) 公費解体の申請条件	27

目次

(D) 自費解体後の公費助成	28
【参考】 全員の同意書が揃わない段階で解体し、公費助成が行われた事例	28
【参考】 自費解体後に公費助成を受けた事例	29
【参考】 仙台市の公費解体制度	30
【参考】 熊本市の公費解体制度	31
【参考】 熊本市・公費解体受理の条件についての考え方	32
(5) 大規模一部滅失時の買取請求期限の確認	34
(6) 方向性の比較検討	35
Point 仮設住宅の申請期限	36
【参考】 東日本大震災で被災したSTマンションが当時行った比較検討	37
(7) 取壊し推進決議	37
(A) 推進決議とは	37
【参考】 国土交通省「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」における「推進決議」の位置づけ(引用)	39
(B) 建物取壊しと敷地売却をセットで推進決議する	39
② 計画段階	40
(1) 公費解体／自費解体の検討	40
Point 罹災証明の確認	40
(2) 取壊し決議／全員同意の検討	41
(3) 賃借人対策	42
【参考】 店舗部分の借家人に対して管理組合が見舞金を支給	43
【参考】 取壊し後に再建や建替えをする場合には賃借人は一定の保護を受けられます	43
【参考】 借家人の「優先借地権」や「優先借家権」が定められた罹災法は廃止されました	44

(4) 未賛同者の把握と合意可能性の検討	45
(A) 未賛同者の把握	45
(B) 合意可能性の検討	46
Point 合意可能性の判断	47
(5) 妨害者・ゴネ得ねらい対策	47
(A) 要求に応じないことが重要	47
【参考】 ゴネ得ねらいの高額請求に応じてしまった管理組合	48
【参考】 過去の不正行為を追及されている元理事長による取壊し 合意形成への妨害	48
(B) 従前の管理組合の歴史的経緯による紛争	49
【参考】 ゴネ得ねらいのために公費解体申請書の提出を拒む管理 費等長期滞納者	49
(6) 抵当権者の扱い	50
(A) 抵当権の存続	50
(B) 取壊し不参加予定者の抵当権抹消	50
(C) 取壊し参加予定者の抵当権抹消	51
【参考】 抹消手続が進まない区分所有者の対応	51
(7) 取壊し決議の総会招集通知 【取壊し決議をする場合】	52
(A) 取壊し決議を理事会決定	52
(B) 通知の時期と方法	52
(C) 管理者が総会を招集しない場合／管理者がいない場合	53
(D) 災害時における通知のあて先	53
(E) 通知事項	54
(F) 通知事項6点の根拠	54
(8) 説明会 【取壊し決議をする場合】	56
(A) 説明会の内容と招集通知	56
(B) 災害時における通知のあて先	57

(9) 取壊し決議の総会 【取壊し決議をする場合】	58
(10) 全員からの取壊し同意書提出 【全員同意をする場合】	59
③ 実施段階	61
(1) 取壊し決議非賛成者に対する参加／不参加の催告 【取壊し決議をした場合】	61
(A) 催告の方法と期間	61
(B) 催告の回答と売渡請求の対象	61
(C) 「取壊し参加者」の定義	62
(D) 相続人不存在の非賛成者がいる場合	62
Point 特別代理人の選任(合理的)	63
Point 相続財産管理人の選任(時間と費用がかかる)	63
(E) 専有部分を所有している法人が事実上解散状態の場合も特別代理人等を選任して催告する	64
(F) 所在不明の非賛成者がいる場合	64
Point 公示による意思表示(民法98条)	64
Point 不在者の財産管理人制度(民法25条)	65
【参考】不在者の財産管理人を選任した事例	66
(2) 売渡請求 【取壊し決議をした場合】	69
(A) 売渡請求	69
(B) 「取壊し参加者」の定義	69
(C) 時 価	69
(D) 相続人不存在の場合は相続財産管理人または特別代理人に対して売渡請求を行う	70
(E) 所在不明者への売渡請求は「公示送達(民事訴訟法110条、111条)」で行う	70
(3) 抵当権消滅請求	71
(A) 抵当権消滅請求(民法379条～386条)	72

(B) 代価弁済（民法378条）	72
(4) 買戻しのための売渡請求 【取壊し決議の場合】	74
(5) 公費解体申請 【公費解体をする場合】	76
(A) 申請書類	76
(B) 申請期限	76
Point 取壊し決議に賛成したにもかかわらず同意書を提出しない区分所有者への対応	77
【参考】 全員同意を得ずに公費解体	78
【参考】 同意書に協力しない区分所有者への対応	78
(6) 公費助成の申請 【自費解体をする場合】	80
(7) 解体業者との契約 【自費解体をする場合】	80
(8) 管理組合残余財産の分配および敷地売却活動資金の確保	81
(A) 敷地売却活動資金の確保	81
(B) 敷地売却の活動資金	81
(C) 敷地売却活動資金の貸与	81
【参考】 管理組合の残余財産を残さずにすべて分配した例	82
(9) 管理組合の消滅と管理組合法人の解散	82
(A) 実務上は、建物を取り壊しても管理組合は消滅しない	82
(B) 管理組合法人の解散	83
【参考】 管理組合法人の解散と管理組合の消滅を混同した例	84

第2章 敷地売却

① 検討段階	89
(1) 政令指定の確認	89
(2) 敷地共有者団体の組織化	90

目次

(A) 区分所有関係の解消	90
(B) 敷地共有者団体の設立	91
(C) 敷地共有者集會と管理者	91
(D) 世話人會の組織	92
(E) 敷地共有者団体の活動費	92
【参考】 D A マンション敷地共有者會の活動費（売渡請求の立替え費用は含まない）	93
【参考】 建物取壊し後の敷地管理	93
【参考】 管理者と世話人の選出	94
(3) 共有物分割請求制限の確認	95
(A) 共有物分割請求の制限	95
(B) 全部滅失の場合	95
(C) 取壊し決議や全員同意による取壊しの場合	95
【参考】 共有物分割請求	96
【参考】 被災マンション法適用前に分割請求した事例	96
(4) 再建／敷地売却の比較検討	97
(A) 建物取壊しと敷地売却をセットで推進決議している場合	97
(B) 今後の方向性を比較検討	98
(C) 敷地共有持分の集約	98
【参考】 敷地共有持分を集約した C S マンション	98
(D) 再建・建替え	99
(5) 再建／敷地売却の推進決議	99
(A) 建物取壊しと敷地売却をセットで推進決議している場合	99
(B) 再建または敷地売却の推進決議	100
② 計画段階	101
(1) 敷地売却決議／全員同意の検討	101
(2) 抵当権・根抵当権の抹消	102

(A) 敷地共有者による抵当権の抹消	102
(B) 委任による抵当権の抹消	102
(C) 敷地売却不参加予定者の抵当権の抹消	103
(3) 未賛同者の把握と合意可能性の検討	103
(A) 未賛同者の把握	103
(B) 妨害者、ゴネ得ぬらい対策	104
(C) 合意可能性の検討	104
(D) 合意可能性の判断	104
(4) 売却先の選定および売却代金見込額の決定	105
(A) 決議集会の招集通知を出す前に売却先(買主)と売却見込額を決める	105
(B) 売却先選定の注意点(その1)——引渡時期が設定できない	105
(C) 売却先選定の注意点(その2)——売却先選定を公平に行う	105
(D) 売却先選定の注意点(その3)——敷地売却決議は選定した売却先を拘束できない	106
(E) 売却先(買主)を探す方法	106
(F) 売却先と見込額の決定	107
【参考】 DAマンションにおける敷地の売却先選定	107
(5) 敷地売却の集会招集通知 【敷地売却決議を選択した場合】	108
(A) 通知の時期と方法	108
(B) 管理者が集会を招集しない場合・管理者がいない場合	109
(C) 建物取壊し後の通知のあて先	109
(D) 通知事項	110
(E) 通知事項4点の根拠	110
(6) 説明会 【敷地売却決議を選択した場合】	112
(A) 説明会の内容と招集通知	112
(B) 建物取壊し後の通知のあて先	113

(7) 敷地売却決議の集会 【敷地売却決議を選択した場合】	114
(8) 全員からの敷地売却同意書提出 【敷地売却全員同意を選択した場合】	115
③ 実施段階	117
(1) 敷地売却決議非賛成者に対する催告 【敷地売却決議を可決した場合】	117
(A) 催告の方法と期間	117
(B) 催告の回答と売渡請求の対象	117
(C) 「敷地売却参加者」の定義	118
(D) 相続人不存在の場合は特別代理人を選任して催告する	118
(E) 所在不明者への催告は「公示による意思表示」を用いる	118
(2) 売渡請求 【敷地売却決議を可決した場合】	119
(A) 売渡請求	119
(B) 「敷地売却参加者」の定義	119
(C) 時価	119
【参考】 DAマンションの時価	120
(D) 売渡請求の代金はどこから支払うのか	120
【参考】 DAマンションでの売渡請求の事例	120
(3) 共有持分移転登記手続請求訴訟 【敷地売却決議を可決した場合】	121
(A) 売渡請求は形成権、しかし登記は必要	121
(B) 共有持分移転禁止の仮処分と共有持分移転登記手続請求訴訟	121
(C) 所在不明者を相手方とする共有持分移転登記手続請求訴訟	122
(4) 抵当権抹消の交渉・抵当権消滅請求 【敷地売却決議を可決した場合】	123
(A) 債権者と抵当権抹消の交渉	124
(B) 抵当権消滅請求(民法379条～386条)	124

(C) 代価弁済（民法378条）	124
(5) 買戻しのための売渡請求 【敷地売却を中止した場合】	126
(6) 共有持分を集約するか否かの検討 【敷地売却を実施する場合】	127
(A) 売却窓口の一本化	128
(B) 売却窓口を一本化する理由	128
(C) 共有持分の集約	129
(D) 共有持分を集約する理由	129
(E) 委任契約	130
(F) 信託契約	131
(G) 売買契約	132
【参考】 DAマンションの場合	132
【参考】 委任契約で売却窓口を一本化したマンション	132
(H) 一般社団法人の設立と信託契約に関する注意事項	133
【参考】 一般社団法人による行方不明者の共有持分取得とその売却は宅地建物取引業法に抵触するか	133
(7) 一般社団法人の設立 【法人に集約する場合】	134
(A) 一般社団法人設立の目的	134
(B) 一般社団法人を設立するメリット	134
(C) 一般社団法人設立の要件	135
(D) 定款の作成	135
(E) 一般社団法人設立の手続	135
【参考】 HSマンションおよびDAマンションにおける一般社団法人の社員構成	135
(F) 一般社団法人にかかる税金	136
(8) 共有持分の集約 【信託契約の場合】	136
(A) 信託登記による集約とは	136
(B) 信託契約書の作成	137

目次

(C) 信託契約・登記は任意で行うため強制できない……………137

(D) 抵当権付きの共有持分は一般社団法人が買い取る……………137

(9) 敷地売却の決済と引渡し……………137

 【参考】 DAマンションにおける売買契約時の瑕疵担保免責（民法改正後の契約不適合責任免責）の特約……………139

(10) 売却代金と管理組合財産の清算（分配）……………141

 (A) 売却代金の清算（分配）……………141

 (B) マンション管理組合財産の清算……………141

 【参考】 多額の滞納金を抱えていたため管理組合の解散・清算まで時間がかかった事例……………141

(11) 一般社団法人の解散と清算【一般社団法人を設立した場合】……………142

第3章 その他の留意点と参考資料

① 敷地が区分所有者全員の共有にはなっていないマンション……………144

 (1) 敷地が区分所有者全員の共有になっていることの確認……………144

 (2) 被災マンション法5条「敷地売却決議」が適用できる要件……………144

 (3) 被災マンション法2条「敷地共有者等集会」……………146

 (4) 建物の権利と土地の権利の一体化……………147

 (5) 建物と土地の一体的登記がなされていないマンション……………148

 (6) 売渡請求の要件……………150

 【参考】 敷地が2筆に分かれている被災マンション……………150

② 被災区分の整理……………154

 (1) 応急危険度判定……………154

 (2) 罹災証明……………155

 (3) 被災度区分判定……………156

(4) 地震保険	157
(5) 区分所有法・被災マンション法の滅失	157
③ 参考資料	159
(1) 公費解体を行ったマンション	159
(2) 敷地売却または再建を行ったマンション	160
④ 書式例	162
(1) 取壊し決議集会議案書の例	162
(2) 敷地売却決議集会議案書の例	163
(3) 敷地売却決議集会出席届・委任状・議決権行使書の例	164
(4) 同意書（敷地売却決議集会）の例	166
(5) 一般社団法人定款の例	167
(6) 信託契約書の例	172
あとがき	176
執筆者紹介	179

◎凡 例◎

[法令等]

区分所有法　：　建物の区分所有等に関する法律

被災マンション法　：　被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法

マンション建替え等円滑化法　：　マンションの建替え等の円滑化に関する
法律

[その他]

- ・本文中の「HS マンション」「DA マンション」などのマンション名の略称については、第3章③をご参照ください。
- ・《参考法令》中、下線部は読み替え規定における読み替え後の語句を表し、〔 〕内は読者の理解を助けるための著者による注を表しています。