

●マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案

地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

目的・背景

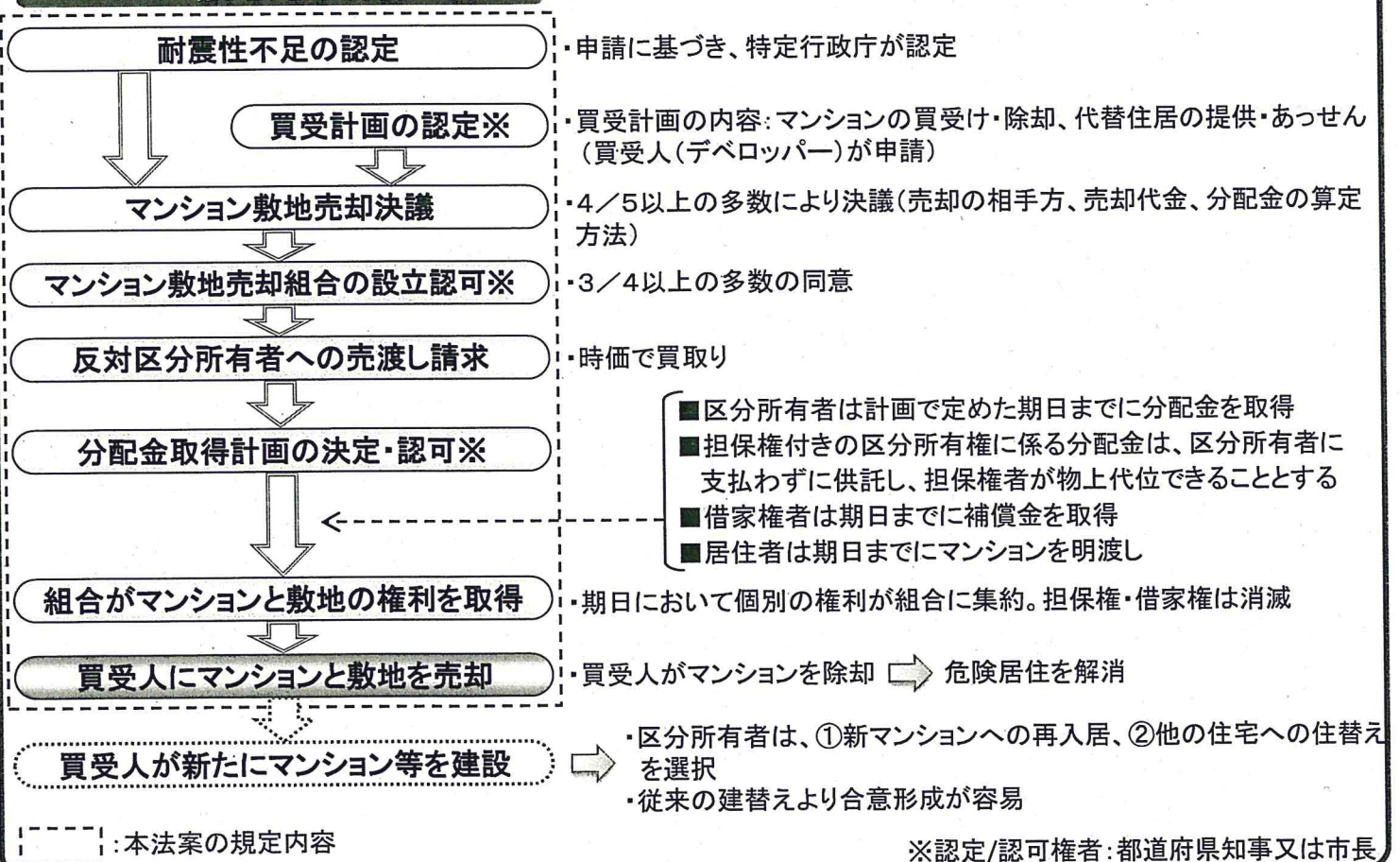
・南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題。

⇒現在のマンションストック総数約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約106万戸。
一方、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）。

現行制度と今回の改正案

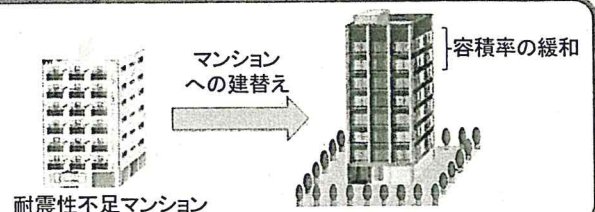
	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	・区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	・区分所有法による建替え(個別売却) ・マンション建替法による建替え(権利変換) ⇒4/5以上の賛成	本法案で措置 ・ マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・ 容積率の緩和特例
取壊して住替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

マンション敷地売却制度の流れ



容積率の緩和特例

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。



国土動第97号
平成26年12月22日

愛媛県土木部長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」の施行等に伴う
宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の
一部改正について

標記について、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第80号。以下「改正法」という。)が成立し、平成26年12月24日から施行されることに伴い、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令(平成26年政令第283号。以下「整備政令」という。)において宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)について下記1.のように改正を行い、改正法同様、平成26年12月24日から施行する。また、整備政令における宅地建物取引業法施行令の改正及び宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成26年法律第81号)を踏まえて、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。)について下記2.のように改正を行い、下記2.(1)については平成26年12月24日から、下記2.(2)については平成27年4月1日から施行する。

施行にあたり、遺漏のないよう取り計らわれたい。

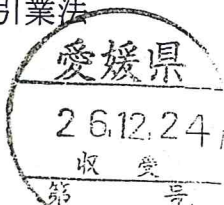
記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点(別紙1参照)

(1) 第2条の5関係

改正法により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項においては、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特例が定められた。

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第33条においては、広告で表示した物件と現実に完成した物件の形状等に大きな差が生じること等を防止するため、宅地建物取引業法施行令第2条の5で定める行政処分があった後でなければ広告を開始してはならないとされている。今般、広告等の対象となるマンションが、当該許可を前提としたマンションの場合、当該マンションの形状等は当該許可の有無により大きく左右されることから、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の許可を新たに同令第2条の5で定める行政処分と位置づけ、宅地建物取引業法



施行令において所要の改正を行う。

(2) 第3条第1項関係

改正法により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に規定する特定行政庁の許可を受けて容積率制限の緩和特例の適用を受けるマンションは、敷地面積規模に係る制限等を受けることとなった。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地建物の使用等について公法上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める制限を重要事項として説明するよう義務付けている。今般、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の許可を受けたマンションについて、敷地面積規模に係る制限等を知らないで当該マンションを購入等した者が不測の損害を被る恐れがあるため、同法第105条第1項を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

(1) 整備政令における宅地建物取引業法施行令改正関係（別紙2参照）

1. (2) のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たにマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項を追加することから、ガイドライン中の別添3について所要の改正を行う。

(2) 宅地建物取引業法の一部改正関係（別紙3参照）

宅地建物取引業法の一部を改正する法律を踏まえ、ガイドライン中の別添2及び別添3における「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする改正を行う。