

第二一七回

閣第三四号

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案

(建物の区分所有等に関する法律の一部改正)

第一条 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）の一部を次のように改正する。

目次中

「 第六節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）  
第七節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）  
第八節 復旧及び建替え（第六十一条―第六十四条） 」

を

「 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）  
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）  
第八節 管理組合法人（第四十七条―第五十六条の七）  
第九節 義務違反者に対する措置（第五十七条―第六十条）  
第十節 復旧及び建替え等（第六十一条―第六十四条の八） 」

に、「第七十条」を「第七十一条」に、「第三章 罰則（第七十一条・第七十二条）」

を

「 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（第七十二条―第七十七条）  
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）  
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）  
第五章 罰則（第九十一条・第九十二条） 」

に改める。

第五条の次に次の一条を加える。

(区分所有者の責務)

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、相互に協力しなければならない。

第六条第二項中「又は自己」を「若しくは自己」に、「の使用」を「を使用し、又は自らこれらを保存すること」に改める。

第六条の次に次の一条を加える。

(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。

第十七条第一項中「除く」の下に「。第五項において同じ」を、「」は」の下に「、集会において」を加え、「及び」を「（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っては、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っては、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」に改め、「四分の三」の下に「（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っては、その割合）」を加え、「集会の」を削り、同項ただし書を削り、同条に次の三項を加える。

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っては、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っては、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っては、その割合）以上の多数による決議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。

第十八条中第四項を第六項とし、第三項の次に次の二項を加える。

- 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。

第二十六条第一項中「及び第四十七条第六項」を削り、同条第二項を次のように改める。

- 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。））。同項において同じ。）を代理する。

第二十六条第四項中「（第二項後段に規定する事項を含む。）」を削り、同条第五項を次のように改める。

- 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。）

第三十一条第一項中「廃止は」の下に「、集会において」を加え、「及び」を「（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っては、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っては、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」に改め、「集会の」を削り、同条第二項中「共用すべき区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加える。

第三十三条中第三項を第四項とし、第二項の次に次の一項を加える。

- 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。

第三十四条第三項中「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。第五項において同じ。）」を加え、「以上で」を「以上の者であつて」に改め、同条第五項中「以上で」を「以上の者であつて」に改める。

第三十五条第一項中「事項」の下に「及び議案の要領」を、「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加え、同項ただし書中「伸縮する」を「伸長する」に改め、同条第五項を削る。

第三十六条中「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加える。

第三十八条の次に次の一条を加える。

（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る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。

第三十九条第一項中「区分所有者及び」を「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」に改め、同条第二項を次のように改める。

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。

第三十九条第三項中「（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。）」を削り、同項に後段として次のように加える。

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。

第四十条中「共有者は」の下に「、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもつて」を加える。

第四十四条第二項中「及び会議」を「、会議」に改め、「事項」の下に「及び議案の要領」を加える。

第四十五条第一項中「、区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。次項において同じ。）」を加える。

第一章第八節の節名中「建替え」を「建替え等」に改める。

第六十一条第一項ただし書中「又は第七十条第一項」を「、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」に改め、同条第五項中「及び」を「（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」に、「四分の三」を「三分の二」に改め、同条第十四項中「又は第七十条第一項」を「、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」に改める。

第六十二条第一項中「区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加え、同条第八項を同条第十項とし、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで」を「第三十五条」に改め、同項後段を削り、同項を同条第九項とし、同条第六項中「第四項」を「第六項」に改め、同項を同条第八項とし、同条第五項中「同条第五項に規定する」を「会議の目的たる事項及び」に改め、同項第一号中「建替え」を「建物の建替え」に改め、同項を同条第七項とし、同条第四項中「第一項に規定する決議事項」を「建替え決議」に改め、同項を同条第六項とし、同条中第三項を第五項とし、第二項を第四項とし、第一項の次に次の二項を加える。

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。

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剥離し、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は、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。

第一章第八節に次の七条を加える。

（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者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。

（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。

（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。

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「建物の更新に」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。）及び第六十三条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。

第一章中第八節を第十節とする。

第五十八条第二項中「決議は」の下に「、集会において」を加え、「及び」を「（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」に改める。

第一章中第七節を第九節とする。

第四十七条第一項中「区分所有者及び」を「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」に改め、「集会の」を削り、同条第六項中「事務」の下に「（保険金等の請求及び受領を含む。第八項において同じ。）」を、「区分所有者」の下に「（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。）」を加え、同項後段を削り、同条第八項中「（第六項後段に規定する事項を含む。）」を削り、同条第九項を次のように改める。

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 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。）

第四十七条第十二項中「について、」を「が存立する場合における」に改め、「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」を削り、「第三十五条第三項」の下に「、第三十八条の二第一項及び第三項」を加え、「を適用する場合にはこれらの規定」を「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。）」に改め、「理事」と」の下に「、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」を加える。

第五十二条の次に次の一条を加える。

（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。

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。

第五十五条第二項中「決議は」の下に「、集会において」を加え、「及び」を「（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」に改める。

第一章中第六節を第八節とし、第五節の次に次の二節を加える。

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）又は共用部分、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（いず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、することができる。
- 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ない。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。

(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。

- 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。

- 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。

- 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。

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。

- 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當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。

第六十六条を次のように改める。

(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。

|        |                            |                                      |
|--------|----------------------------|--------------------------------------|
| 第七条第一項 | 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。)は |
|        | 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 | 同条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設            |

|                  |                                                         |                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | 施設                                                      | (以下「土地等」という。)                                                                               |
|                  | 区分所有者に                                                  | 団地建物所有者に                                                                                    |
|                  | 区分所有権                                                   | 土地等に関する権利、建物又は区分所有権                                                                         |
| 第八条              | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 第十七条第一項          | 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（以下「団地管理対象物」という。） |
|                  | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 第十七条第二項          | 共用部分                                                    | 団地管理対象物                                                                                     |
|                  | 専有部分                                                    | 建物又は専有部分                                                                                    |
| 第十七条第三項          | 共用部分                                                    | 団地管理対象物                                                                                     |
|                  | 専有部分の保存行為又は専有部分の性質                                      | 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                                                              |
|                  | 専有部分の保存行為等                                              | 建物又は専有部分の保存行為等                                                                              |
|                  | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 第十七条第四項          | 専有部分の保存行為等                                              | 建物又は専有部分の保存行為等                                                                              |
|                  | なる専有部分                                                  | なる建物又は専有部分                                                                                  |
|                  | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 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                                                    | 団地管理対象物                                                                                     |
|                  | 専有部分                                                    | 建物又は専有部分                                                                                    |
| 第十八条第六項及び第十九条    | 共用部分                                                    | 団地管理対象物                                                                                     |
| 第二十五条            | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 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。） | 団地管理対象物                                                                                     |
| 第二十六条第二項         | 共用部分等                                                   | 団地管理対象物                                                                                     |
|                  | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 第二十六条第四項及び第五項    | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
| 第二十九条第一項         | 区分所有者                                                   | 団地建物所有者                                                                                     |
|                  | 第十四条に定める                                                | 土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の                                                                   |
| 第二十九条第一項         | 建物並びにその敷地及び附属                                           | 団地管理対象物                                                                                     |

|                                |                                                    |                                                                                                                          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ただし書                           | 施設                                                 |                                                                                                                          |
| 第二十九条第二項                       | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十条第一項                        | 建物又はその敷地若しくは附属施設                                   | 土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物                                                                                                     |
|                                | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十条第三項                        | 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関する権利を含む。） | 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 |
|                                | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十条第四項、第三十一条第一項及び第三十三条第一項ただし書 | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十三条第四項                       | 建物内                                                | 団地内                                                                                                                      |
| 第三十四条第三項から第五項まで及び第三十五条第一項      | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十五条第二項                       | 専有部分                                               | 建物又は専有部分                                                                                                                 |
| 第三十五条第三項                       | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
|                                | 専有部分                                               | 建物又は専有部分                                                                                                                 |
| 第三十五条第四項                       | 建物内                                                | 団地内                                                                                                                      |
|                                | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十六条                          | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
| 第三十八条                          | 区分所有者                                              | 団地建物所有者                                                                                                                  |
|                                | 第十四条に定める                                           | 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                                             | 団地建物所有者を                                                                                                                 |
|                                | 当該区分所有者                                            | 当該団地建物所有者                                                                                                                |
|                                | 所在等不明区分所有者                                         | 所在等不明団地建物所有者                                                                                                             |
|                                | の区分所有者                                             | の団地建物所有者                                                                                                                 |
|                                | 一般区分所有者                                            | 一般団地建物所有者                                                                                                                |
| 第三十八条の二第二項                     | 所在等不明区分所有者                                         | 所在等不明団地建物所有者                                                                                                             |
|                                | 建物が                                                | 土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。以下この項において同じ。）の共有者である団地建物所有者の所有に係る団地内の建物が                                                           |

|                                |                                                       |                                |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                | 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 | 土地又は附属施設について開かれる               |
| 第三十八条の二三項                      | 一般区分所有者                                               | 一般団地建物所有者                      |
| 第三十八条の二三項ただし書                  | 建物内                                                   | 団地内                            |
| 第三十九条                          | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
| 第四十条                           | 専有部分                                                  | 建物又は専有部分                       |
| 第四十一条並びに第四十二条第三項及び第四項          | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
| 第四十四条第一項                       | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
|                                | 専有部分                                                  | 建物又は専有部分                       |
| 第四十四条第二項                       | 建物内                                                   | 団地内                            |
| 第四十五条第一項及び第二項並びに第四十六条第一項       | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
| 第四十六条第二項                       | 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でないもの    |
|                                | 建物又はその敷地若しくは附属施設                                      | 土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物           |
|                                | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
| 第四十七条第一項                       | 第三条                                                   | 第六十五条                          |
|                                | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
| 第四十七条第六項、第八項及び第九項並びに第四十八条の二第二項 | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
| 第五十二条の二第一項                     | 建物並びにその敷地及び附属施設                                       | 団地管理対象物                        |
|                                | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
|                                | 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                         | その団地内の建物若しくはその区分所有権又はその団地内の土地等 |
| 第五十二条の二第二項                     | 区分所有権                                                 | 建物又は区分所有権                      |
| 第五十三条第一項                       | 区分所有者                                                 | 団地建物所有者                        |
|                                | 第十四条に定める                                              | 土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の価格の      |
| 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                            | 土地等（これらに関する権利を含む。）             |

|                 |                        |                                        |
|-----------------|------------------------|----------------------------------------|
|                 | 理組合法人にあつては、その<br>共用部分) |                                        |
| 第五十五条第一項<br>第二号 | 建物に専有部分が               | 土地等（これらに関する権利<br>を含む。）が団地建物所有者<br>の共有で |
| 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               | 土地等（これらに関する権利<br>を含む。）の持分の価格の          |
|                 | 区分所有者                  | 団地建物所有者                                |

第六十八条第一項中「四分の三以上で」を「四分の三以上の者であつて」に、「区分所有者及び」を「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」に改め、「決議」の下に「（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。）」を加える。

第六十九条第一項中「この条及び次条において」、「第六十五条に規定する」及び「（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）」を削り、「掲げる」の下に「場合の」を加え、「同条」を「第六十五条」に改め、「集会において」の下に「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」を、「決議（以下）」の下に「この条において」を加え、同条第二項中「持分の」の下に「価格の」を加え、同条第四項中「同条第五項に規定する」を「会議の目的たる事項及び」に改め、同条第五項中「掲げる」の下に「場合の」を加え、同項第二号中「所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を加え、同条第七項中「の区分所有者」の下に「（議決権を有しないものを除く。）」を、「五分の四」の下に「（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）」を加え、同条に次の一項を加える。

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。

第七十条第一項中「次項」を「次条第一項」に、「及び議決権」を「（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」に、「第三項第一号」を「第四項第一号」に改め、同項ただし書中「各団地内建物ごとに、それぞれ」を「団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、」に、「三分の二以上の」を「三分の一を超える」に、「であつて」を「又は」に、「もの」を「者」に、「賛成した場合でなければならない」を「反対した場合は、この限りでない」に改め、同条第四項中「第六十二条第三項から第八項まで、」を「第六十二条第五項から第十項まで及び」に、「及び

第六十四条」を「から第六十四条の四まで」に、「第六十二条第三項中」を「第六十二条第五項中」に、「第七十条第三項第四号」を「第七十条第四項第四号」に、「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、」を「同条第六項及び第七項中」に、「「規約」を「同条第六項ただし書中「規約」に、「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」を「同条第九項」に、「第三十五条第一項から第四項まで」を「第三十五条」に改め、「、「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」を削り、同項を同条第五項とし、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項中「前項本文」を「第一項本文」に、「前条第二項中」を「同条第二項中」に改め、「敷地」の下に「（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。）」を加え、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

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。  
第七十二条を第九十二条とする。

第七十一条第一号中「を第六十六条」の下に「、第七十三条及び第七十九条」を加え、「並びに第六十六条」を「、第六十六条、第七十三条並びに第七十九条」に改め、「。以下この号において同じ」を削り、「の規定に」を「（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」に改め、「第四十五条第四項（第六十六条）の下に「、第七十三条及び第七十九条」を加え、同条第二号中「を第六十六条」の下に「、第七十三条及び第七十九条」を加え、「並びに第六十六条」を「、第六十六条、第七十三条並びに第七十九条」に改め、同条第三号中「第六十六条」の下に「、第七十三条及び第七十九条」を加え、同条を第九十一条とする。

第三章を第五章とする。

第二章に次の一条を加える。

（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。

第二章の次に次の二章を加える。

### 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（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                                                                                                                        | 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                              |
|             | 集会                                                                                                                          | 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。）                                    |
|             | 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 | 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（第七十二条に規定する敷地共有者等をいう。以下同じ。） |
|             | 区分所有者及びその議決権の各                                                                                                              | 敷地共有者等の議決権の各                                                                |
| 第十七条第五項     | 共用部分                                                                                                                        | 敷地共有持分等に係る土地若しくは附属施設                                                        |
| 第十八条第一項     | 共用部分                                                                                                                        | 敷地共有持分等に係る土地又は附属施設                                                          |
|             | 集会                                                                                                                          | 敷地共有者等集会                                                                    |
| 第十八条第一項ただし書 | 共有者                                                                                                                         | 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                                                                                                                         | 敷地共有者等                                                                      |

|               |                                                                                                                          |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|               | 共用部分                                                                                                                     | 敷地共有持分等に係る土地又は附属施設                               |
| 第二十五条第一項      | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
|               | 集会                                                                                                                       | 敷地共有者等集会                                         |
| 第二十五条第二項      | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 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。）                                                                  | 敷地共有持分等に係る土地又は附属施設                               |
|               | 集会                                                                                                                       | 敷地共有者等集会                                         |
| 第二十六条第二項      | 共用部分等                                                                                                                    | 敷地共有持分等に係る土地又は附属施設                               |
|               | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 第二十六条第四項及び第五項 | 集会                                                                                                                       | 敷地共有者等集会                                         |
|               | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 第二十九条第一項      | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
|               | 第十四条に定める                                                                                                                 | 敷地共有持分等の価格の                                      |
| 第二十九条第一項ただし書  | 建物並びにその敷地及び附属施設                                                                                                          | 敷地共有持分等に係る土地又は附属施設                               |
| 第二十九条第二項      | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 第三十条第一項       | 建物又はその敷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                               |
|               | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 第三十条第三項       | 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関する権利を含む。）                                                                       | 敷地共有持分等に係る土地又は附属施設                               |
|               | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 第三十条第四項       | 区分所有者                                                                                                                    | 敷地共有者等                                           |
| 第三十一条第一項      | 集会                                                                                                                       | 敷地共有者等集会                                         |
|               | 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 | 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 |
|               | 区分所有者及びその議決権の各                                                                                                           | 敷地共有者等の議決権の                                      |
|               | 一部の区分所有者                                                                                                                 | 一部の敷地共有者等                                        |
| 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                                                                                                           | 敷地共有者等                                           |

|            |                                                                                         |                                                    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|            | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
| 第三十四条第一項   | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
| 第三十四条第三項   | 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であつて議決権の五分の一以上を有するもの                            | 議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等                               |
|            | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
| 第三十四条第四項   | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
|            | 区分所有者                                                                                   | 敷地共有者等                                             |
| 第三十四条第五項   | 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                                                      | 議決権の五分の一以上を有する敷地共有者等                               |
|            | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
| 第三十五条第一項   | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
|            | 区分所有者                                                                                   | 敷地共有者等                                             |
| 第三十五条第二項   | 専有部分が数人の共有に属するとき                                                                        | 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利に係る敷地共有持分等を数人で有するとき |
| 第三十五条第三項   | 区分所有者                                                                                   | 敷地共有者等                                             |
|            | 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                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
|            | 区分所有者                                                                                   | 敷地共有者等                                             |
| 第三十七条      | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
| 第三十八条      | 区分所有者                                                                                   | 敷地共有者等                                             |
|            | 第十四条に定める                                                                                | 敷地共有持分等の価格の                                        |
| 第三十八条の二第一項 | 区分所有者を                                                                                  | 敷地共有者等を                                            |
|            | 当該区分所有者                                                                                 | 当該敷地共有者等                                           |
|            | 所在等不明区分所有者                                                                              | 所在等不明敷地共有者等                                        |
|            | の区分所有者                                                                                  | の敷地共有者等                                            |
|            | 一般区分所有者                                                                                 | 一般敷地共有者等                                           |
|            | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
| 第三十八条の二第二項 | 所在等不明区分所有者                                                                              | 所在等不明敷地共有者等                                        |
|            | 集会                                                                                      | 敷地共有者等集会                                           |
|            | 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） | 議決権                                                |

|                               |                                |                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| 第三十八条の二三項                     | 一般区分所有者                        | 一般敷地共有者等                                           |
| 第三十八条の二三項ただし書                 | 建物内                            | 滅失した建物に係る建物の敷地内                                    |
| 第三十九条第一項                      | 集会                             | 敷地共有者等集会                                           |
|                               | 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 | 敷地共有者等の議決権の                                        |
| 第三十九条第二項                      | 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                                            |
|                               | 区分所有者の議決権                      | 敷地共有者等の議決権                                         |
|                               | 、それぞれ算入する                      | 算入する                                               |
| 第三十九条第三項                      | 区分所有者                          | 敷地共有者等                                             |
|                               | 集会                             | 敷地共有者等集会                                           |
| 第四十条                          | 専有部分が数人の共有に属するとき               | 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利に係る敷地共有持分等を数人で有するとき |
| 第四十一条                         | 集会                             | 敷地共有者等集会                                           |
|                               | 区分所有者                          | 敷地共有者等                                             |
| 第四十二条第一項                      | 集会                             | 敷地共有者等集会                                           |
| 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                             | 敷地共有者等集会                                           |
|                               | 区分所有者                          | 敷地共有者等                                             |
| 第四十五条第三項及び第五項                 | 集会                             | 敷地共有者等集会                                           |
| 第四十六条第一項                      | 集会                             | 敷地共有者等集会                                           |
|                               | 区分所有者                          | 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、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。

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）

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「敷地共有持分等を時価」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「建替えを」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）

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。

（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。

|         |                            |                                             |
|---------|----------------------------|---------------------------------------------|
| 第十七条第一項 | 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。） |
|         | 区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及 | 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                  |

|               |                                                                                                   |                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|               | 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 | あつては、その割合以上)を有する団地建物所有者等(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。) |
|               | 区分所有者及びその議決権の各                                                                                    | 団地建物所有者等の議決権の各                                        |
| 第十七条第二項       | 共用部分                                                                                              | 土地等                                                   |
|               | 専有部分                                                                                              | 建物又は専有部分                                              |
| 第十七条第五項       | 共用部分                                                                                              | 土地等                                                   |
| 第十八条第一項       | 共用部分                                                                                              | 土地等                                                   |
|               | 集会                                                                                                | 団地建物所有者等集会                                            |
| 第十八条第一項ただし書   | 共有者                                                                                               | 団地建物所有者等                                              |
| 第十八条第六項       | 共用部分                                                                                              | 土地等                                                   |
| 第十九条          | 共有者                                                                                               | 団地建物所有者等                                              |
|               | 共用部分                                                                                              | 土地等                                                   |
| 第二十五条第一項      | 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                                                   |
|               | 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                                                   |
|               | 区分所有者                                                                                             | 団地建物所有者等                                              |
| 第二十六条第四項及び第五項 | 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                                              |
| 第二十九条第一項      | 区分所有者                                                                                             | 団地建物所有者等                                              |
|               | 第十四条に定める                                                                                          | 土地等(これらに関する権利を含む。)の持分の価格の                             |
| 第二十九条第一項ただし書  | 建物並びにその敷地及び附属施設                                                                                   | 土地等                                                   |
| 第二十九条第二項      | 区分所有者                                                                                             | 団地建物所有者等                                              |
| 第三十条第一項       | 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                                              |
| 第三十条第三項       | 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関する権利を含む。)                                                | 土地等(これらに関する権利を含む。)                                    |

|                  |                                                                                                                          |                                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | 区分所有者                                                                                                                    | 団地建物所有者等                                                                                                                                                   |
| 第三十条第四項          | 区分所有者                                                                                                                    | 団地建物所有者等                                                                                                                                                   |
| 第三十一条第一項         | 集会                                                                                                                       | 団地建物所有者等集会                                                                                                                                                 |
|                  | 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 | 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                                                                                                         |
|                  | 区分所有者及びその議決権の各                                                                                                           | 団地建物所有者等の議決権の各                                                                                                                                             |
|                  | 一部の区分所有者                                                                                                                 | 一部の団地建物所有者等                                                                                                                                                |
| 第三十三条第一項<br>ただし書 | 建物を使用している区分所有者                                                                                                           | 団地建物所有者等                                                                                                                                                   |
|                  | 集会                                                                                                                       | 団地建物所有者等集会                                                                                                                                                 |
| 第三十四条第一項         | 集会                                                                                                                       | 団地建物所有者等集会                                                                                                                                                 |
| 第三十四条第三項         | 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であつて議決権の五分の一以上を有するもの                                                             | 議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等                                                                                                                                     |
|                  | 集会                                                                                                                       | 団地建物所有者等集会                                                                                                                                                 |
| 第三十四条第四項         | 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                                                                                                                                                   |
| 第三十四条第五項         | 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                                                                                       | 議決権の五分の一以上を有する団地建物所有者等                                                                                                                                     |
|                  | 集会                                                                                                                       | 団地建物所有者等集会                                                                                                                                                 |
| 第三十五条第一項         | 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                                                                                                                                                   |
| 第三十五条第二項         | 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（第七十二条に規定する敷地共有持分等をいう。第四十条において同じ。）を数人で有するとき |
|                  | 第四十条                                                                                                                     | 同条                                                                                                                                                         |

|                |                                                                                         |                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 第三十五条第三項       | 区分所有者                                                                                   | 団地建物所有者等                                                          |
|                | 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                                                        |
|                | 区分所有者                                                                                   | 団地建物所有者等                                                          |
| 第三十七条          | 集会                                                                                      | 団地建物所有者等集会                                                        |
| 第三十八条          | 区分所有者                                                                                   | 団地建物所有者等                                                          |
|                | 第十四条に定める                                                                                | 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                                                                                  | 団地建物所有者等を                                                         |
|                | 当該区分所有者                                                                                 | 当該団地建物所有者等                                                        |
|                | 所在等不明区分所有者                                                                              | 所在等不明団地建物所有者等                                                     |
|                | の区分所有者                                                                                  | の団地建物所有者等                                                         |
|                | 一般区分所有者                                                                                 | 一般団地建物所有者等                                                        |
|                | 集会                                                                                      | 団地建物所有者等集会                                                        |
| 第三十八条の二第二項     | 所在等不明区分所有者                                                                              | 所在等不明団地建物所有者等                                                     |
|                | 集会                                                                                      | 団地建物所有者等集会                                                        |
|                | 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） | 議決権                                                               |
| 第三十八条の二第三項     | 一般区分所有者                                                                                 | 一般団地建物所有者等                                                        |
| 第三十八条の二第三項ただし書 | 建物内                                                                                     | 団地内                                                               |
| 第三十九条第一項       | 集会                                                                                      | 団地建物所有者等集会                                                        |
|                | 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                                                          | 団地建物所有者等の議決権の                                                     |
| 第三十九条第二項       | 区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該                                                                 | 団地建物所有者等の                                                         |
|                | 区分所有者の議決権                                                                               | 団地建物所有者等の議決権                                                      |
|                | 、それぞれ算入する                                                                               | 算入する                                                              |
| 第三十九条第三項       | 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                                                        |
| 第四十条           | 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 |
| 第四十一条         | 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                                                |
| 第四十二条第一項      | 集会               | 団地建物所有者等集会                                              |
| 第四十二条第三項及び第四項 | 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                                                |
| 第四十四条第一項      | 区分所有者            | 団地建物所有者等                                                |
|               | 専有部分             | 建物又は専有部分                                                |
|               | 集会               | 団地建物所有者等集会                                              |
| 第四十四条第二項      | 集会               | 団地建物所有者等集会                                              |
|               | 建物内              | 団地内                                                     |
| 第四十五条第一項及び第二項 | 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                                                |
| 第四十五条第三項及び第五項 | 集会               | 団地建物所有者等集会                                              |
| 第四十六条第一項      | 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                                                |
| 第四十六条第二項      | 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                                              |
| 第六十八条第一項      | 第六十六条            | 第七十九条                                                   |

(招集の通知に関する特例)

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會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し、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个月前に、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っては、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。
  - 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。

- 2 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ない。

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（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、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

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、第六十三条第一項、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。

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

- 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。
- 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一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一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 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つては、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。）が所有者不明専有部分等の所有権（その共有持分を含む。）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 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ない。
  - 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ない。
- 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五十一号）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。

（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部改正）

第二条 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）の一部を次のように改正する。

目次中「の全部」を削り、「一第六条」を「・第三条」に、「の一部が滅失した」を「が大規模一部滅失をした」に、「第七条一第十二条」を「第四条・第五条」に、  
「第四章 団地内の建物が滅失した場合における措置（第十三条一第十八条）  
第五章 罰則（第十九条）」

を

「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（第六条一第八条）

第五章 団地内の建物が滅失した場合等における措置（第九条一第十一条）」

に改める。

第一条中「、その全部が滅失した」を「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」に改め、「再建」の下に「又は建替え等」を加え、「、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」を削る。

第二章の章名中「の全部」を削る。

第二条及び第三条を次のように改める。

（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）

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六十四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。

第四条から第六条までを削る。

第三章の章名中「の一部が滅失した」を「が大規模一部滅失をした」に改める。

第七条を削る。

第八条の見出し中「の一部が滅失した」を「が大規模一部滅失をした」に改め、同条第一項中「前条に規定する」を「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」に、「第二条の政令の施行の日から起算して一年以内」を「当該政令で定める期間内」に、「区分所有者集会」を「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。）」に改め、同条第五項を削り、第三章中同条を第四条とし、同条の次に次の一条を加える。

（区分所有建物が大規模一部滅失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) 第二条の政令で定める期間内に」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。

第九条から第十二条までを削る。

第四章及び第五章を次のように改める。

#### 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べき場所を通知したときは、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회를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회를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）

第七条 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。

（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。

#### 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（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、「同

項」とあるのは「前項」とする。

- 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）」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（区分所有建物にあっ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っ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の一部改正）

第三条 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）の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。

マンションの再生等の円滑化に関する法律

目次中「第四条」を「第四条の二」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「マンション建替組合」を「マンション再生組合」に、「第十五条」を「第十五条の四」に、「施行マンション等」を「再生前マンション等」に、「第百一条」を「第百三条」に、

「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（第百二条―第百五条の二）

第二節 マンション敷地売却決議等（第百六条―第百八条）

第三節 買受人（第百九条―第百十四条）

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（第百十五条）

第五節 敷地分割決議等（第百十五条の二―第百十五条の四）

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

を

「第三章 マンション等売却事業

第一節 除却等計画（第百四条―第百八条）

第二節 マンション等売却組合

」

に、「第百十六條―第百十九條」を「第百九條―第百十二條」に、「第百二十條」を「第百十三條」に、「第二節 分配金取得手続等」を「第三節 分配金取得手続等」に、「売却マンション等」を「売却等マンション等」に、「第二款 雜則（第百五十六條―第百五十九條）」を

「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（第百五十五條の二）

第三款 雜則（第百五十六條―第百五十九條）」

に、「第三節 マンション敷地売却事業の監督等（第百六十條―第百六十三條）」を

「第四節 マンション等売却事業の監督等（第百六十條―第百六十三條）」

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（第百六十三條の二―第百六十三條の五）

第二款 設立等（第百六十三條の六―第百六十三條の十七）

第三款 管理（第百六十三條の十八―第百六十三條の二十九）

第四款 解散（第百六十三條の三十・第百六十三條の三十一）

第五款 税法上の特例（第百六十三條の三十二）

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（第百六十三條の三十三）

第二目 補償金支払計画（第百六十三條の三十四―第百六十三條の三十九）

第三目 補償金の支払等（第百六十三條の四十一―第百六十三條の四十五）

第四目 除却マンション等の明渡し（第百六十三條の四十六）

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（第百六十三條の四十七）

第三款 雜則（第百六十三條の四十八―第百六十三條の五十一）

第三節 マンション除却事業の監督等（第百六十三條の五十二―第百六十三條の五十五）

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（第百六十三條の五十六―第百六十三條の六十一）

第二節 敷地分割決議等（第百六十三條の六十二・第百六十三條の六十三）」

に改める。

第一条中「マンション建替事業、除却する」を「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」に改め、「、マンション敷地売却事業」を削る。

第二条第一項中「それぞれ」を削り、同項第三号を次のように改める。

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、建物の区分所有者等に関する法律（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。

第二条第一項中第二十一号を第三十七号とし、第十二号から第二十号までを十六号ずつ繰り下げ、同項第十一号中「（建物の区分所有者等に関する法律（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。)」を削り、同号を同項第二十七号とし、同項第十号中「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「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」に改め、同号を同項第二十一号とし、同号の次に次の五号を加える。

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。

第二条第一項中第九号を第十八号とし、同号の次に次の二号を加える。

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。

第二条第一項第八号中「存する」の下に「一又は二以上の」を加え、同号を同項第十五号とし、同号の次に次の二号を加える。

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。

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つた土地（マンションの敷地利用権が借地権であつたときは、その借地権）を売却することをいう。

第二条第一項第七号中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、「マンション建替事業」の下に「、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」を加え、「再建マンションを」を「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」に改め、同号を同項第十四号とし、同項第六号を削り、同項第五号中「マンション建替事業」の下に「、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。）」を加え、同号を同項第十号とし、同号の次に次の三号を加える。

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。

第二条第一項第四号中「（第三章を除く。）」を削り、同号を同項第六号とし、同号の次に次の三号を加える。

七 マンション更新事業 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っ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って団地内建物（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。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

第二条第一項第三号の次に次の二号を加える。

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。

第二条第二項を次のように改める。

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、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除却するとともに、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除却するとともに、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。)

第三条中「、マンションの建替え」の下に「、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」を加え、「マンション敷地売却若しくは」を削り、「マンションの建替え等」を「マンションの再生等」に改める。

第四条第一項並びに第二項第一号及び第二号中「マンションの建替え等」を「マンションの再生等」に改め、同項第三号中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、「マンションの建替え」の下に「、マンションの更新又はマンションの再建」を加え、同項第四号中「再建マンション」を「再生マンション」に改め、同項第五号中「マンションの建替え」の下に「又はマンションの更新」を加え、「再建マンション」を「再生マンション」に改め、同項第六号を削り、同項第七号中「その他の除却する必要のあるマンションに係るマンション敷地売却」を「、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」に改め、同号を同項第六号とし、同項第八号中「売却マンション」の下に「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。)」を加え、同号を同項第七号とし、同号の次に次の三号を加える。

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(第百六十三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  
第四条第二項第九号の次に次の一号を加える。

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

第四条第二項第十号中「マンションの建替え等」を「マンションの再生等」に改める。  
第一章に次の一条を加える。

（助言、指導等）

第四条の二 都道府県（市の区域内にあっては、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（市の区域内にあっては、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、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。

第二章の章名を次のように改める。

## 第二章 マンション再生事業

第二章第一節第一款の款名中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第五条第一項中「マンション建替組合」を「マンション再生組合」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条第二項を次のように改める。

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っ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った土地

第二章第一節第二款の款名を次のように改める。

## 第二款 マンション再生組合

第七条第二号中「施行マンション」を「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。）」に改め、「所在地」の下に「又は再建敷地の所在地」を加え、同条第三号中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第八条中「マンション建替組合」を「マンション再生組合」に改める。

第九条第一項中「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っ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」を「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」に、「都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）」を「都道府県知事等」に改め、同項に次の各号を加える。

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っ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。）

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っ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っ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ロにおいて「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っ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っ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。）

第九条第二項及び第三項を次のように改める。

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っ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ない。

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

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決議に反対した場合

第九条第四項を削り、同条第五項中「前各項」を「前三項」に改め、「とき」の下に「、又は敷地共有持分等を数人で有するとき」を加え、「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。）」を「再生合意者」に改め、同項を同条第四項とし、同条第六項中「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っ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」を「再生決議マンション等に係る再生合意者」に改め、同項後段を次のように改める。

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。

第九条第六項を同条第五項とし、同条第七項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「の所在地」を「又は再建敷地となるべき土地の所在地」に改め、同項を同条第六項とする。

第九条の次に次の四条を加える。

（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って議決権（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。

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。

(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って、議決権を行使することができる。

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っ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った者に対しても、その効力を生ずる。

第十条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「、施行再建マンション」を「又は再建敷地の区域、再生後マンション」に改め、同条第二項中「又は」を「、建物更新決議、」に、「（以下「建替え決議等」という）」を「、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）」に改める。

第十一条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「（これ）」を「又は再建敷地となるべき土地（これら）」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「当該マンションの敷地」を「当該再生前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」に改め、同項ただし書中「次条各号」を「次条第一項各号」に改め、同条第二項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は」を「若しくは」に改め、「含む。）」の下に「又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）」を加え、同項に次のただし書を加える。

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。

第十一条第四項中「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」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律第四条の二第二項」に改める。

第十二条の見出し中「基準」を「基準等」に改め、同条第十号を同条第十一号とし、同条第九号中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同号を同条第十号とし、同条第八号を同条第九号とし、同条第七号中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同号を同条第八号とし、同条第六号中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同号を同条第七号とし、同条第五号中「施行マンション」を「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」に、「かんがみ」を「鑑み」に、「建替え」を「マンションの建替え又はマンションの更新」に改め、同号を同条第六号とし、同条第四号中「施行マンションの住戸」を「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」に改め、同号を同条第五号とし、同条第三号中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同号を同条第四号とし、同条中第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

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。

第十二条に次の一項を加える。

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った場合において、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（第百六十三条の五十六第一項に規定する要除却等認定（以下この条から第百六十三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

第十四条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「又は再建敷地の区域、再生後マンション」に改める。

第十五条の見出しを「（区分所有権及び敷地利用権等の売渡し請求等）」に改め、同条第一項中「第六十三条第三項（区分所有法第七十条第四項）」を「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、「第七十条第四項において準用する場合を含む。）に」を「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。）又は区分所有法第七十五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」に、「建替えに」を「建替え、建物の更新又は再建に」に、「区分所有者（その」を「区分所有者又は敷地共有持分等を有する者（それらの」に、「建替え合意者等」を「再生合意者」に、「を時価」を「又は敷地共有持分等を時価」に、「建替え決議等」を「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」に改め、同条第二項中「建替え決議等」を「再生決議」に改め、同条第三項中「から第八項まで（区分所有法第七十条第四項）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、「規定は、」を「規定は」に、「ついて」を「ついて、それぞれ」に、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改め、同項に次の各号を加える。

- 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

第二章第一節第二款第二目に次の三条を加える。

（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ったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があっ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っ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。

第十六条第一項中「施行マンションの建替え合意者等」を「再生前マンション又は再建敷地の再生合意者」に、「すべて」を「全て」に改め、同条第二項中「とき」の下に「、又は敷地共有持分等を数人で有するとき」を加える。

第十七条中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第十八条第一項中「建替え合意者等」を「再生合意者」に改める。

第十九条中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「有する区分所有権又は敷地利用権」を「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」に、「その区分所有権又は敷地利用権」を「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」に改める。

第二十五条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改める。

第二十八条第四項中「（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って国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。）」を削る。

第三十条第一項を次のように改める。

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っ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ない。

一 次号に掲げる組合以外の組合 次の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

第三十条第二項中「組合の」及び「参加組合員の」の下に「持分」を加え、「「施行マンション」を「同項第一号中「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」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「再生前マンションの敷地又は再建敷地（これら」とあるのは「再生後マンションの敷地（これ」に改め、同条第三項中「決する」を「決しなければならない」に改め、同条に次の二項を加える。

- 4 再生前マンション（組合が施行するマンション再生事業に係る再生前マンショ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ョン）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 再生前マンション又は再建敷地（組合が施行するマンション再生事業に係る再生前マンションが二以上ある場合、組合が施行するマンション再生事業に係る再生前マンショ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ョ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ョン又は再建敷地）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

第三十四条第二項を次のように改める。

- 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」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マンショ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、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。

第三十四条第三項中「施行マンション」を「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」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条第四項中「の規定」を「から第十五条の四までの規定」に、「施行マンションを」を「再生前マンション又は再建敷地を」に、「同条第一項」を「第十五条第一項」に改め、「「区分所有者」の下に「又は敷地共有持分等」を加え、「施行マンションの区分所有者」を「再生前マンショ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」に改める。

第三十五条第二項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、「床面積等」の下に「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」を加える。

第三十六条第一項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第三十八条第五項中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改める。

第四十四条第一項中「マンション建替組合」を「マンション再生組合」に改める。

第四十五条第一項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条第二項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は」を「若しくは」に改め、「含む。）」の下に「又は再建敷地となるべき土地（隣接施行敷地を含む。）」を加え、同項ただし書中「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」を「次に掲げる」に改め、同項に次の各号を加える。

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

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

第四十五条第三項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又はその敷地」を「若しくはその敷地」に改め、「同じ。）」の下に「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。）」を加え、「敷地の」を「敷地共有持分等、敷地又は土地の」に改め、同条第四項中「第九条第七項」を「第九条第六項」に改める。

第四十六条第一号中「施行マンション」を「再生前マンション」に改め、「所在地」の下に「又は再建敷地の所在地」を加え、同条第二号中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第四十七条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「又は再建敷地の区域、再生後マンション」に改め、同条第二項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「に建替え決議等」を「又は再建敷地となるべき土地に再生決議」に、「建替え決議等の」を「再生決議の」に改める。

第四十八条の見出し中「基準」を「基準等」に改め、同条第五号中「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」を「第十二条第一項第四号から第十一号までに該当する」に改め、同号を同条第六号とし、同条中第四号を第五号とし、第三号を第四号とし、第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

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。

第四十八条に次の一項を加える。

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った場合にお

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。

第四十九条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「又は再建敷地の区域、再生後マンション」に改める。

第五十条第二項中「第九条第七項、」を「第九条第六項、」に改め、同項後段を次のように改める。

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マンショ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。

第五十条第三項中「施行マンション」を「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」に改める。

第五十一条第二項中「施行マンションについて、」を「再生前マンションについて」に、「又は敷地利用権」を「若し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」に改め、同条第三項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条第四項中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改め、同条第五項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「又は敷地利用権」を「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」に改め、同条第六項中「敷地利用権」の下に「若しくは敷地共有持分等」を加え、「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改める。

第五十二条第一項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条第二項中「又は敷地利用権」を「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第五十四条の見出し並びに同条第一項及び第二項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条第三項中「第九条第七項」を「第九条第六項」に、「施行マンションとなるべきマンション」を「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、「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第五十五条第一項中「次に掲げる公告」を「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っては、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）」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。）」を「次に掲げる権利」に改め、同項各号を次のように改める。

- 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っては、当該所有権（以下「施行底地権」という。）

第五十五条第二項中「施行マンション」を「再生前マンション」に改め、「敷地利用権」の下に「若しくは再建敷地の敷地共有持分等」を加え、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「又は当該登記に係る隣接施行敷地の所有権若しくは借地権」を「、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」に改める。

第五十六条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は敷地利用権を」を「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」に、「及び」を「及び第二項並びに」に、「又は敷地利用権に」を「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」に改め、同条第二項中「又は敷地利用権」を「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」に改め、同条第三項中「施行マンション」を「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。）以外の再生前マンション」に改め、同条第五項中「権利変換計画について次条第一項後段」を「次条第五項」に、「認可が行われない」を「公告がされない」に、「同条第一項後段」を「同条第五項」に改め、同条第六項中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に、「権利変換計画について次条第一項後段」を「次条第五項」に、「認可が行われない」を「公告がされない」に改める。

第五十七条第二項中「施行マンション又は」を「再生前マンション若しくは」に、「その敷地に」を「その敷地又は再建敷地に」に、「含む。）に」を「含む。）又は再

建敷地（隣接施行敷地を含む。）に」に改め、同項第一号中「施行マンション」を「建替前マンション」に改め、同項中第二号を第七号とし、第一号の次に次の五号を加える。

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  
第五十七条に次の一項を加える。

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。

第五十八条第一項第一号中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同項第二号中「施行マンションの区分所有権又は敷地利用権」を「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」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同項第三号中「施行マンションについて」を削り、「又は敷地利用権」を「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」に改め、同項第四号中「又は敷地利用権に」を「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等に」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同項第十九号を同項第二十六号とし、同項第十八号中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改め、

同号を同項第二十五号とし、同項第十七号を同項第二十四号とし、同項第十六号中「施行マンシヨンの敷地」を「再生前マンシヨンの敷地又は再建敷地」に、「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第二十三号とし、同項第十五号中「第四号」の下に「、第七号、第十号」を加え、「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第二十二号とし、同項第十四号中「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第二十一号とし、同項第十三号中「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」を「隣接施行敷地権を有する者のうち、次に掲げる者」に、「その権利」を「その隣接施行敷地権」に改め、同号に次のように加える。

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、再生後マンシヨ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、再生後マンシヨンの区分所有権及び敷地利用権を与えられない者

第五十八条第一項第十三号を同項第十九号とし、同号の次に次の一号を加える。

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、再生後マンシヨ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

第五十八条第一項第十二号中「施行マンシヨンに関する権利又はその敷地利用権」を「再生前マンシヨ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」に、「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十八号とし、同項第十一号中「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十七号とし、同項第十号中「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十六号とし、同項第九号中「施行マンシヨン」を「再生前マンシヨン」に、「（その）」を「（被請求借家権者を除く。）（その配偶者居住権を有する）」に、「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十五号とし、同項第八号中「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十四号とし、同項第七号中「施行マンシヨン」を「再生前マンシヨン」に改め、「有する者」の下に「（被請求借家権者を除く。）」を加え、「その者」を「その賃借権を有する者」に、「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十三号とし、同項第六号中「施行再建マンシヨン」を「再生後マンシヨン」に改め、同号を同項第十二号とし、同項第五号中「に掲げる区分所有権又は敷地利用権」を「、第六号及び第九号に掲げる権利」に改め、同号を同項第十一号とし、同項第四号の次に次の六

号を加える。

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

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

第五十八条第二項中「施行マンションに関する権利」を「再生前マンション」に、「敷地利用権又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権」を「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、「第七十条第四項」を「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、「の規定」を「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」に改め、同条第三項中「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。）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（」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。）（これらの規定を」に、「第一項第十八号の施行マンション」を「第一項第二十五号の再生前マンション」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

3 被請求借家権者等がいるときは、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。

第六十条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は敷地利用権を」を「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」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第二項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「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」を「次に掲げる事項」に改め、同項に次の各号を加える。

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

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

第六十条第三項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第四項本文中「した者」の下に「及び被請求借家権者」を加え、「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同項ただし書中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第五項本文中「した者」の下に「及び被請求借家権者」を加え、「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同項ただし書及び同条第六項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第六十一条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は敷地利用権に」を「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」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「又は敷地利用権の」を「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」に改める。

第六十二条の見出し中「施行マンション」を「再生前マンション」に改め、同条中「第十二号又は第十三号」を「第六号、第九号又は第十八号から第二十号まで」に改める。

第六十三条の見出し中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条中「又は第十一号」を「、第七号、第十号又は第十七号」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第六十四条第一項中「敷地利用権」の下に「又は敷地共有持分等」を加え、同条第二項中「第七十条第四項」を「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、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改め、同条第三項中「敷地利用権」の下に「又は敷地共有持分等」を加える。

第六十五条第二号中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に、「建替え決議等」を「再生決議」に改める。

第六十六条中「第四項」を「第五項」に改める。

第六十九条中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改める。

第七十条第一項中「施行マンションの敷地利用権」を「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」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第二項中「隣接施行敷地の所有権又は借地権」を「隣接施

行敷地権」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第三項中「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、」を「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」に改め、同項に次の各号を加える。

- 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

第七十条第四項中「施行マンションの敷地」を「再生前マンションの敷地又は再建敷地」に改め、「敷地利用権」の下に「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」を加える。

第七十一条の見出し及び同条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に改め、同条第二項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、「建築工事」の下に「又は更新工事」を加え、同条第三項中「施行マンション」を「被請求借家権者以外の再生前マンション」に改め、「建築工事」の下に「又は更新工事」を加え、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第七十二条中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第七十三条中「施行マンションの区分所有権又は敷地利用権」を「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、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「又は敷地利用権の」を「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」に改める。

第七十四条中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第七十五条第一号中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又はその敷地利用権を有する」を「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」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第二号を次のように改める。

- 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

第七十五条に次の一号を加える。

- 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

第七十六条第一項中「この款」の下に「（第八十条第四項第四号を除く。）」を加え、  
同条第四項中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改める。

第二章第二節第一款第四目の目名中「施行マンション等」を「再生前マンション等」  
に改める。

第七十九条中「施行マンション」を「再生前マンション」に改める。

第八十条の見出しを「（再生前マンション等の明渡し）」に改め、同条第一項中「マ  
ンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「施行マンション又は」を「再生前  
マンション若しくは」に改め、「含む。）」の下に「又は再建敷地（隣接施行敷地を含  
む。）」を加え、同条第三項中「第五十八条第三項」を「第五十八条第四項」に改め、  
同条第四項ただし書を次のように改める。

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。）

第八十一条の見出し中「建築工事」を「建築工事等」に改め、同条中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、「建築工事」の下に「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。）」を加える。

第八十二条の見出しを「（再生後マンションに関する登記）」に改め、同条第一項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、「建築工事」の下に「又は更新工事」を加え、同条第二項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第八十三条第一項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第八十四条の見出し中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第八十五条中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額」を「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）」に改める。

第八十六条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は敷地利用権」を「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」に改める。

第八十八条第一項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第三項中「（明治二十九年法律第八十九号）」を削る。

第八十九条中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「施行マンション」を「再生前マンション」に改め、「若しくは敷地利用権」の下に「若しくは再建敷地の敷地共有持分等」を加え、「者又は」を「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」に、「者の」を「者（被請求借家権者を除く。）の」に改める。

第九十条中「施行マンション」を「再生前マンション」に改める。

第九十一条中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は施行再建マンション」を「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」に改める。

第九十二条中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第九十三条中「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」を「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」に改める。

第九十四条第一項及び第三項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第九十五条第一項、第九十六条第一項及び第二章第三節の節名中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第九十七条第一項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、「（次章を除く。以下この節において同じ。）」を削り、同条第二項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改め、同条に次の一項を加える。

- 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。

第九十八条第一項、第九十九条第一項、第二項及び第四項、第百条並びに第百一条第一項中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に改める。

第三章の章名及び同章第一節の節名を削る。

第百二条及び第百三条を次のように改める。

第百二条及び第百三条 削除

第百四条から第百五条の二まで及び第三章第二節から第五節までを削る。

第四章の章名中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改める。

第四章第三節の節名中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改める。

第百六十条中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改め、同条に次の一項を加える。

- 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。

第百六十一条第一項、第百六十二条及び第百六十三条第一項中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改める。

第四章第三節を同章第四節とする。

第百四十条第一項中「第百二十三条第一項の公告」を「第百二十条第一項の公告又は第百三十四条第二項において準用する第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。）」に、「売却マンション」を「売却等マンション」に改め、「限る。）」の下に「又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）」を加え、同条第二項中「売却マンション」を「売却等マンション」に、「又は敷地利用権」を「若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等」に改める。

第百四十一条第一項中「第百二十三条第一項の公告」を「第百二十条第一項の公告又は第百三十四条第二項において準用する第百二十条第一項の公告」に改め、同条第二項中「売却マンション」を「売却等マンション」に改め、「敷地利用権」の下に「又は売却敷地の敷地共有持分等」を加え、「敷地の」を「敷地又は売却敷地の」に改める。

第四百二十二条第一項第二号中「売却マンション」を「売却等マンション」に、「又は敷地利用権」を「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」に改め、同項第四号中「売却マンション又は」を「売却等マンション若しくは」に改め、「除く。）」の下に「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。）」を加え、「について」を「又は売却敷地について」に改め、同項第五号中「売却マンション又はその敷地」を「売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地」に改め、同条第二項中「売却マンションに関する権利又は」を「売却等マンションに関する権利若しくは」に改め、「敷地利用権」の下に「又は売却敷地の敷地共有持分等」を加え、「第八十条第十項」を「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、「又は第二百二十四条第一項」を「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」に改める。

第四百十三条第一項中「第八十条第二項第三号」を「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」に、「価額と」を「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」に改め、同条第二項中「第二百二十三条第一項」を「第二百二十条第一項」に、「日」を「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。）」に改め、同条第三項中「売却マンション又はその敷地」を「売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地」に改める。

第四百十四条第二号中「マンション敷地売却決議」を「売却決議」に改め、同条第三号中「売却マンション」を「売却等マンション」に、「又は敷地利用権」を「若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等」に改め、同条中第四号を第五号とし、第三号の次に次の一号を加える。

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。

第四百十八条中「売却マンション」を「売却等マンション又は売却敷地」に改める。

第四百十九条第一項中「売却マンション」を「売却等マンション」に、「以外」を「並びに借家権及び使用貸借による権利以外」に改め、同条第二項中「売却マンションの敷地利用権」を「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」に改める。

第五十条中「売却マンション」を「売却等マンション」に改め、「敷地」の下に

「又は売却敷地」を加える。

第百五十二条中「又は敷地利用権」を「若しくは敷地利用権又は敷地共有持分等」に、「第百十六条」を「第百九条」に、「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に、「売却マンション」を「売却等マンション又は売却敷地」に改める。

第百五十三条中「売却マンション又は」を「売却等マンション若しくは」に改め、「除く。）」の下に「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。）」を加え、「その敷地を」を「その敷地又は売却敷地を」に、「第二百二十三条第一項」を「第二百二十条第一項」に改める。

第百五十四条中「この款」を「この款（次条第五号を除く。）」に、「第百十六条」を「第百九条」に、「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に、「売却マンション」を「売却等マンション又は売却敷地」に改める。

第四章第二節第一款第四目の目名中「売却マンション等」を「売却等マンション等」に改める。

第百五十五条中「売却マンション又はその敷地」を「売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地」に、「者は」を「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」に、「第百八条第十項及び第二百二十四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」を「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（これらの規定を第二百二十一条第三項において準用する場合を含む。）」に改め、同条ただし書を次のように改める。

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百五十一条の規定による支払又は第百五十二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 第百五十三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 第二百二十一条第一項（第百三十四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

第百五十六条中「売却マンション又はその敷地」を「売却等マンション若しくはその敷地又は売却敷地」に改める。

第百五十七条中「売却マンション及びその敷地」を「売却等マンション及びその敷地並びに売却敷地」に改める。

第百五十八条第一項及び第百五十九条第一項中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改める。

第四章第二節中第二款を第三款とし、第一款の次に次の一款を加える。

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。

第四章第二節を同章第三節とする。

第四章第一節の節名中「マンション敷地売却組合」を「マンション等売却組合」に改める。

第百十六条の見出しを「（マンション等売却事業の実施）」に改め、同条中「マンション敷地売却組合」を「マンション等売却組合」に、「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改め、第四章第一節第一款中同条を第百九条とし、第百十七条を第百十条とする。

第百十八条第二号中「売却マンション」を「売却等マンション」に改め、「所在地」の下に「又は売却敷地の所在地」を加え、同条を第百十一条とする。

第百十九条中「マンション敷地売却組合」を「マンション等売却組合」に改め、同条を第百十二条とする。

第百二十条第一項及び第二項を次のように改める。

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ってその後に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ってその後に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ってその後に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ってその後に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ってその後に当該一括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。)

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、次条から第百十七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っ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決議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った土地  
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  
の敷地であった土地 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

第一百二十条第三項中「前二項」を「前三項」に改め、「とき」の下に「、又は敷地共有持分等を数人で有するとき」を加え、「マンション敷地売却合意者」を「売却合意者」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

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 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

第一百二十条に次の一項を加える。

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。

第四章第一節第二款中第一百二十条を第百十三条とし、同条の次に次の四条を加える。

（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って議決権（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)

第百十六条 集会に出席しない売却合意者は、書面又は代理人をもって、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、第百十三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)

第百十七条 第百十三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った者に対しても、その効力を生ずる。

第百二十一条の見出し中「基準」を「基準等」に改め、同条中「前条第一項」を「第百十三条第一項」に改め、同条第四号を同条第七号とし、同条第三号中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改め、同号を同条第五号とし、同号の次に次の一号を加える。

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。）が第百六十三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。

第百二十一条第二号を同条第三号とし、同号の次に次の一号を加える。

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。

第百二十一条第一号の次に次の一号を加える。

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。

第百二十一条に次の一項を加える。

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った場合において、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 前項第二号

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

第二百二十一条を第百十八条とする。

第二百二十二条中「第百二十条第一項」を「第百十三条第一項」に改め、同条を第百十九条とする。

第二百二十三条第一項中「第百二十条第一項」を「第百十三条第一項」に、「売却マンション」を「売却等マンション」に改め、「所在地」の下に「又は売却敷地の所在地」を加え、同条を第百二十条とする。

第二百二十四条の見出しを「（区分所有権及び敷地利用権等の売渡し請求等）」に改め、同条第一項中「が第百八条第十項」を「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、「、第百八条第十項」を「、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、「に規定するマンション敷地売却」を「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、「区分所有者（その）」を「区分所有者又は敷地共有持分等を有する者（それらの）」に、「マンション敷地売却合意者」を「売却合意者」に、「を時価」を「又は敷地共有持分等を時価」に、「マンション敷地売却決議」を「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」に改め、同条第二項中「マンション敷地売却決議」を「売却決議」に改め、同条第三項を次のように改める。

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。)があった場合について、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った場合について、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二百二十一条第一項」と読み替えるものとする。

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

第二百二十四条を第二百二十一条とし、第四章第一節第二款中同条の次に次の三条を加える。

(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ったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があっ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っ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百二十二条第二項」と読み替えるものとする。

第百二十五条第一項中「売却マンションのマンション敷地売却合意者」を「売却等マンション又は売却敷地の売却合意者」に改め、同条第二項中「とき」の下に「、又は敷地共有持分等を数人で有するとき」を加え、同条第三項中「第百二十条第一項」を「第百十三条第一項」に、「第百二十三条第一項」を「第百二十条第一項」に、「建替え合意者等」を「再生合意者」に、「施行マンション」を「再生前マンション」に、「売却マンション」を「売却等マンション」と、「再建敷地」とあるのは「売却敷地」に改める。

第百二十九条中「第百二十条第一項」を「第百十三条第一項」に改める。

第百三十条中「は、」の下に「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」を加え、「敷地利用権の持分」を「その敷地利用権の持分又は敷地共有持分等」に、「決する」を「決しなければならない」に改める。

第百三十四条第二項中「第百二十一条及び第百二十三条」を「第百十三条第二項から第四項まで及び第百十四条から第百十七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、第百十八条及び第百二十条」に、「、前項」を「前項」に改め、「認可について」の下に「、それぞれ」を加え、「同条第二項」を「第百十三条第二項中「前項の規定による認可を申請しようとする」とあるのは「組合が第百三十四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、第百二十条第二項」に改め、同条第三項中「又は」を「若しくは」に改め、「場合」の下に「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」を加え、「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改め、「その変更」の下に「又は縮減」を加え、同条に次の一項を加える。

4 第百二十一条から第百二十四条までの規定は、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、第百二十一条第一項中「前条第一項」とあるのは「第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「第百二十一条第一項」とあるのは「第百三十四条第四項において準用する同法第百二十一条第一項」と読み替えるものとする。

第百三十五条第二項中「分配金」の下に「（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っ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。）」を加える。

第百三十九条第一項中「マンション敷地売却組合」を「マンション等売却組合」に改める。

第四章中第一節を第二節とし、同節の前に次の一節を加える。

#### 第一節 除却等計画

##### （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受け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受け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。

##### （除却等計画の変更）

第百六条 第百四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）

第百七条 認定買受人は、第百四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)

第百八条 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。

第四章を第三章とし、同章の次に次の二章を加える。

#### 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)

第百六十三条の二 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)

第百六十三条の三 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)

第百六十三条の四 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 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 役員の定数、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)

第百六十三条の五 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)

第百六十三条の六 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っ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、次条から第百六十三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っ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)

第百六十三条の七 取壊し合意者の五分の一以上の者であって議決権（前条第二項に規定する議決権をいう。第百六十三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)

第百六十三条の八 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)

第百六十三条の九 集会に出席しない取壊し合意者は、書面又は代理人をもって、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、第百六十三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)

第百六十三条の十 第百六十三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)

第百六十三条の十一 都道府県知事等は、第百六十三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百六十三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、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)

第百六十三条の十二 組合は、第百六十三条の六第一項の規定による認可により成立する。

(認可の公告等)

第百六十三条の十三 都道府県知事等は、第百六十三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。

- 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日前であるときは、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、その後に取壊し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、その後に取壊し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、取壊し決議の日から一年以内にしなければならない。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は第一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。）があった場合について、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った場合について、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ったときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があっ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っ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百六十三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

する法律第六十三條の十五第二項」と読み替えるものとする。

(使用貸借の終了請求)

第六十三條の十六 前條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（民法第五百九十八條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)

第六十三條の十七 第六十三條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（民法第一千三十五條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條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六十三條の十五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、区分所有法第六十四條の二第四項中「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條の二に規定する組合をいう。）」と、同條第五項中「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條の十七第一項において準用する同法第六十三條の十五第二項」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

(組合員)

第六十三條の十八 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。

- 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 第十八條及び第十九條の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八條第一項及び第二項中「第九條第一項」とあるのは「第六十三條の六第一項」と、同條第一項中「第十四條第一項」とあるのは「第六十三條の十三第一項」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、第十九條中「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)

第六十三條の十九 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 第二十一條から第二十五條まで（同條第一項後段を除く。）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、第二十二條第一項中「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)

第百六十三条の二十 組合の総会は、総組合員で組織する。

(総会の決議事項)

第百六十三条の二十一 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
- 二 資金計画の変更
- 三 借入金の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)

第百六十三条の二十二 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「第百六十三条の六第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第百六十三条の二十三」と読み替えるものとする。

(特別の議決)

第百六十三条の二十三 第百六十三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、総会において、組合員の議決権の過半数を有する者であって持分割合（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ない。

(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、総代をもっ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って足りる。
- 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 前条の規定に従っ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（法人にあっては、その役員）のうちから選挙する。

2 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。

(議決権及び選挙権)

第百六十三条の二十六 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って、総代は書面をもって、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っ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、第百六十三条の二十二及び第百六十三条の二十四第四項において準用する第二十九条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)

第百六十三条の二十七 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 第百六十三条の十一及び第百六十三条の十三の規定は、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百六十三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)

第百六十三条の二十八 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)

第百六十三条の二十九 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、政令で定める。

#### 第四款 解散

(解散)

第百六十三条の三十 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、権利消滅期日前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)

第百六十三条の三十一 第三十八条の二から第四十三条までの規定は、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

第百六十三条の三十二 組合は、法人税法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ったときは、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 前項の登記があった後においては、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ったときは、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）

第百六十三条の三十四 組合は、第百六十三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）

第百六十三条の三十五 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 第百六十三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

- 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百六十三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）

第百六十三条の三十六 前条第一項第三号の価額は、第百六十三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、第百六十三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）

第百六十三条の三十七 都道府県知事等は、第百六十三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。

（補償金支払計画の変更）

第百六十三条の三十八 第百六十三条の三十四第一項後段及び第二項並びに前条の規定は、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。

(審査委員の関与)

第百六十三条の三十九 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。

### 第三目 補償金の支払等

(補償金支払計画に基づく組合の処分)

第百六十三条の四十 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百六十三条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)

第百六十三条の四十一 組合は、補償金支払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、又は第百六十三条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)

第百六十三条の四十二 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)

第百六十三条の四十三 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)

第百六十三条の四十四 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、第百六十三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)に第百六十三条の十三第一項の公告の日から第百六十三条の四

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応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つては、当該期限の日）までに、組合に除却マンションを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 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 第百六十三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 第百六十三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 第百六十三条の十五第三項又は第百六十三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った者は、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、第百六十三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

第百六十三条の四十七 組合は、基本方針に従って、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、基本方針に従って、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)

第百六十三条の四十八 除却マンションについて権利を有する者の変更があったときは、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、新たにこの者となっ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、新たにこの者となった者に対してしたものとみなす。

(不動産登記法の特例)

第百六十三条の四十九 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)

第百六十三条の五十 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。

2 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があったときは、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)

第百六十三条の五十一 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、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 前項の公告があったときは、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)

第百六十三条の五十二 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)

第百六十三条の五十三 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限度において、組合のした処分の取消し、変更又は停止その他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った日から起算して三十日を経過してもなお総会を招集しないときは、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、第百六十三条の二十二において準用する第二十八条第三項の規定により組合員から総会の招集の請求があった場合において、理事長及び監事が総会を招集しないときは、これらの組合員の申出に基づき、総会を招集しなければならない。第百六十三条の二十四第四項において準用する第二十八条第三項の規定により総代から総代会の招集の請求があった場合において、理事長及び監事が総代会を招集しないときも、同様とする。
- 6 都道府県知事等は、第百六十三条の十九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理事又は監事の解任の請求があった場合において、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ない。第百六十三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った場合において、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)

第百六十三条の五十四 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っ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)

第百六十三条の五十五 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)

第百六十三条の五十六 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った場合において、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が剥離し、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 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）

第百六十三条の五十七 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）

第百六十三条の五十八 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)

第百六十三条の五十九 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条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条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。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第百六十三条の六十 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。

(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)

第百六十三条の六十一 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)

第百六十三条の六十二 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って、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)

第百六十三条の六十三 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个月前に発しなければならない。

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ない。

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。

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（マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三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。

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。

第百六十八条第一項中「第百十五条の四第十項」を「第百六十三条の六十三第十一項」に改め、同条第二項を次のように改める。

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、次条から第百六十八条の五までの規定により、集會を開き、当該集會において、敷地分割合意者の過半数の者であつて第百六十三条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。

第百六十八条の次に次の四条を加える。

（集會の招集）

第百六十八条の二 敷地分割合意者の五分の一以上の者であつて議決権（第百六十三条の六十三第三項の議決権をいう。第百六十八条の四において同じ。）の五分の一以上を有するものは、集會を招集することができる。

2 集會を招集するには、少なくとも會議を開く日の五日前までに、會議の日時、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、集會を招集することができる。

（招集手續の省略）

第百六十八条の三 集會は、敷地分割合意者全員の同意があるときは、招集の手續を経

ないで開くことができる。

(議決権の行使の方法等)

第百六十八条の四 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。

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、第百六十八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)

第百六十八条の五 第百六十八条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。

第百七十条第四項中「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」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律第四条の二第二項」に改める。

第百七十一条中第七号を第八号とし、第四号から第六号までを一号ずつ繰り下げ、同条第三号中「特定要除却認定マンション」を「要除却等認定マンション」に改め、同号を同条第四号とし、同条中第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

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。

第百七十四条第三項中「建替え合意者等」を「再生合意者」に、「施行マンション」を「再生前マンション」に、「有する区分所有権又は敷地利用権」を「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」に、「その区分所有権又は敷地利用権」を「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」に改める。

第百七十九条中「組合員の議決権及び」を「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」に改め、「同じ。）」の下に「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」を加え、「決する」を「決しなければならない」に改める。

第二百六条第二項中「施行マンション」を「再生前マンション又は再建敷地」に改める。

第二百十三條に次の一項を加える。

- 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。

第二百十八條第二項中「マンション建替組合、マンション敷地売却組合」を「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」に改める。

第二百二十二條中「第九條第七項」を「第九條第六項」に改め、「第九十七條第一項」の下に「及び第三項」を加える。

第二百二十五條第一号中「第六十條第一項」の下に「、第六十三條の五十二第一項」を加え、同條第二号中「第六十一條第三項」の下に「、第六十三條の五十二第二項、第六十三條の五十三第三項」を加え、同條第三号中「第二項又は」を「第二項、第六十三條の五十三第一項若しくは第二項又は」に改める。

第二百二十七條中「第十四條第一項」を「第八條第一項」に改める。

第二百二十九條第一号中「マンション建替組合がマンション建替事業」を「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」に改め、同條第二号中「マンション敷地売却組合がマンション敷地売却事業」を「マンション等売却組合がその受けた第十三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等売却事業」に改め、同條中第十二号を第十三号とし、第十一号を第十二号とし、同條第十号中「第五十八條第二項」の下に「、第六十三條の五十第二項」を加え、同号を同條第十一号とし、同條第九号中「第五十八條第一項」の下に「、第六十三條の五十第一項」を加え、同号を同條第十号とし、同條第八号中「第三十八條」の下に「、第六十三條の三十一」を加え、同号を同條第九号とし、同條第七号中「第三十八條」の下に「、第六十三條の三十一」を加え、同号を同條第八号とし、同條第六号中「第三十七條第三項」の下に「、第六十三條の二十七第三項、第六十三條の三十第三項」を加え、同号を同條第七号とし、同條第五号中「第三十一條第四項」の下に「、第六十三條の二十二、第六十三條の二十四第四項」を加え、同号を同條第六号とし、同條第四号中「第二十六條第三項」の下に「、第六十三條の十九第三項」を加え、同号を同條第五号とし、同條中第三号を第四号とし、第二号の次に次の一号を加える。

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。

第二百三十條中「及び」を「、第六十三條の二十二及び」に改める。

第二百三十一條の次に次の一條を加える。

第二百三十一條の二 第四條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。

第二百三十二條中「第一百九條第二項」を「第十二條第二項、第六十三條の五第

二項」に、「マンション建替組合、マンション敷地売却組合」を「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」に改める。

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正)

第四条 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）の一部を次のように改正する。

目次中「第三章 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十二）」を

「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）」に改める。

第五条の二第一項中「次項」を「以下この条」に改め、同条第二項中「運営」の下に「又はマンションの修繕の実施」を加え、同条に次の六項を加える。

- 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
- 第五条の十二第一項中「第五条の四」を「第五条の十四」に、「第五条の六第一項」を「第五条の十六第一項」に改め、第三章中同条を第五条の二十二とする。
- 第五条の十一第二項中「第五条の十一第一項」を「第五条の二十一第一項」に改め、同条を第五条の二十一とする。
- 第五条の十第一項中「第五条の四の認定（第五条の七第一項）」を「第五条の十四の認

定（第五条の十七第一項」に改め、同項第三号中「第五条の四」を「第五条の十四」に、「第五条の六第一項」を「第五条の十六第一項」に改め、同条第二項中「第五条の四」を「第五条の十四」に改め、同条を第五条の二十とし、第五条の九を第五条の十九とする。

第五条の八中「第五条の四」を「第五条の十四」に、「第五条の十」を「第五条の二十」に改め、同条を第五条の十八とする。

第五条の七第一項中「第五条の四」を「第五条の十四」に改め、同条第二項中「第五条の四及び第五条の五」を「第五条の十四及び第五条の十五」に改め、同条を第五条の十七とする。

第五条の六第一項中「第五条の四」を「第五条の十四」に改め、同条を第五条の十六とし、第五条の五を第五条の十五とし、第五条の四を第五条の十四とし、第五条の三を第五条の十三とする。

第二章の次に次の一章を加える。

## 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 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、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、第一百六十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、第一百六十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った者は、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 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ったときは、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)

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ったとき。
- 三 第五条の七第一項の規定による届出があったとき。
- 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続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。

(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。

(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)

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。

第九十二条の二中「(平成十四年法律第七十八号)」を削る。

第百四条の二第一項中「及び第三章」を「から第三章まで」に改める。

第百七条第一項第一号中「第五条の十二第二項」を「第五条の六、第五条の二十二第二項」に改める。

第百九条第一項第一号中「第五条の八」を「第五条の十八」に改める。

第百十三条中第三号を第四号とし、第二号を第三号とし、第一号を第二号とし、同号の前に次の一号を加える。

- 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

第五条 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を次のように改正する。

目次中「第五条の二」を「第五条の二の二」に、「第五条の十二」を「第五条の十二の二」に改める。

第二章に次の一条を加える。

(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)

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。

- 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。

第五条の五中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改め、「第一百六十条第三項」の下に「、第一百六十三条の五十二第三項」を、「第一百六十条第一項」の下に「、第一百六十三条の五十二第一項」を加える。

第二章の二に次の一条を加える。

(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った場合において、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った場合において、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。

第七十二条第一項中「除く。）」の下に「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。）の決議を実行し、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関する事務をいう。次条において同じ。）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は除く。）」を、「、管理受託契約」の下に「又は管理者受託契約」を加え、同条第二項中「管理受託契約」の下に「又は管理者受託契約」を加える。

第七十三条第一項中「とする」の下に「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」を加え、同項第一号から第四号までの規定中「管理事務」の下に「又は管理者事務」を加える。

第七十七条第一項中「とき」の下に「（次項に規定するときは除く。）」を加え、同条第二項中「とき」の下に「、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」を加え、同条の次に次の一条を加える。

(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。

第八十二条第二号中「第二項」の下に「、第七十七条の二」を加える。

第九十二条の二中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改め、「第百六十三条第二項」の下に「、第百六十三条の五十五第二項」を、「第百六十三条第一項」の下に「、第百六十三条の五十五第一項」を加える。

第六条 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を次のように改正する。

目次中「第五条の二の二」を「第五条の三」に、「第五条の三―第五条の十二の二」を「第五条の四―第五条の十四」に、「第五条の十三―第五条の二十二」を「第五条の十五―第五条の二十六」に改める。

第五条の二十二第一項中「第五条の十四」を「第五条の十六」に、「第五条の十六第一項」を「第五条の十八第一項」に改め、同項第一号中「資金計画及び」を「資金計画、」に、「状況」を「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」に改め、第三章中同条を第五条の二十六とする。

第五条の二十一第二項中「第五条の二十一第一項」を「第五条の二十五第一項」に改め、同条を第五条の二十五とする。

第五条の二十第一項中「、第五条の十四」を「、第五条の十六」に改め、「(第五条の十七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)」を削り、同項第一号及び第二号中「認定管理者等」を「認定計画実施者」に改め、同項第三号中「認定管理者等」を「認定計画実施者」に、「第五条の十四」を「第五条の十六」に、「第五条の十六第一項」を「第五条の十八第一項」に改め、同号を同項第四号とし、同項第二号の次に次の一号を加える。

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の管理組合の管理者等が選任されないとき。

第五条の二十第二項中「第五条の十四」を「第五条の十六」に、「認定管理者等」を「認定計画実施者」に改め、同条を第五条の二十四とする。

第五条の十九中「認定管理者等」を「認定計画実施者」に改め、同条に次の一項を加える。

- 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。

第五条の十九を第五条の二十三とする。

第五条の十八中「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。））」を「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、「次条及び第五条の二十において同じ」を「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」に改め、同条を第五条の二十二とする。

第五条の十七第一項中「認定管理者等は、第五条の十四の」を「第五条の十六の認定を受けた者は、当該」に改め、同条第二項中「第五条の十四及び第五条の十五」を「第五条の十六及び第五条の十七」に、「認定」を「変更の認定」に改め、同条を第五条の十九とし、同条の次に次の二条を加える。

（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ない。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ったときは、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っ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。

第五条の十六第一項中「第五条の十四」を「第五条の十六」に改め、同条を第五条の十八とする。

第五条の十五中「（以下「認定管理者等」という。）」を削り、同条を第五条の十七とする。

第五条の十四中「前条第一項」の下に「又は第二項」を加え、同条第三号中「管理組合」を「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」に改め、同条中第四号を第五号とし、第三号の次に次の一号を加える。

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。

第五条の十四を第五条の十六とする。

第五条の十三第二項第三号中「当該」を「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」に改め、同項中第四号を第五号とし、第三号の次に次の一号を加える。

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

第五条の十三中第二項を第三項とし、第一項の次に次の一項を加える。

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。

第五条の十三を第五条の十五とする。

第五条の十二の二中「第五条の二の二」を「第五条の三」に改め、第二章の二中同条を第五条の十四とし、第五条の十二を第五条の十三とし、第五条の十一を第五条の十二とする。

第五条の十中「第五条の三第一項」を「第五条の四第一項」に改め、同条を第五条の十一とする。

第五条の九第一号中「第五条の三第一項」を「第五条の四第一項」に改め、同条第二号中「第五条の三第四項」を「第五条の四第四項」に改め、同条第三号中「第五条の七

第一項」を「第五条の八第一項」に改め、同条第四号中「第五条の三第一項」を「第五条の四第一項」に改め、同条を第五条の十とする。

第五条の八第三項中「、第五条の三第一項」を「、第五条の四第一項」に改め、同項第二号中「第五条の三第二項第二号」を「第五条の四第二項第二号」に改め、同項第三号中「第五条の三第四項」を「第五条の四第四項」に改め、同項第六号中「第五条の三第一項」を「第五条の四第一項」に改め、同条を第五条の九とする。

第五条の七第二項中「第五条の三第一項」を「第五条の四第一項」に改め、同条を第五条の八とする。

第五条の六中「第五条の四第一号」を「第五条の五第一号」に改め、同条を第五条の七とし、第五条の五を第五条の六とし、第五条の四を第五条の五とする。

第五条の三第二項第一号中「第五条の八第三項」を「第五条の九第三項」に改め、同条を第五条の四とする。

第五条の二の二中「第五条の十二の二第一項」を「第五条の十四第一項」に改め、第二章中同条を第五条の三とする。

第七十二条第三項ただし書中「、認定管理者等」を「、第五条の十六の認定を受けた管理組合の管理者等」に、「認定管理者等に」を「管理者等に」に改める。

第一百七条第一項第一号中「第五条の六、第五条の二十二第二項」を「第五条の七、第五条の二十六第二項」に改める。

第一百九条第一項中第十一号を第十二号とし、第二号から第十号までを一号ずつ繰り下げ、同項第一号中「第五条の十八」を「第五条の二十二」に改め、同号を同項第二号とし、同号の前に次の一号を加える。

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。

第一百九条第二項中「前項第八号」を「前項第九号」に改める。

第一百十一条中「第二号、第三号及び第八号」を「第三号、第四号及び第九号」に改める。

(独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正)

第七条 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）の一部を次のように改正する。

第十三条第一項第十二号を同項第十三号とし、同項第十一号中「第八号」を「第九号」に改め、同号を同項第十二号とし、同項中第十号を第十一号とし、第九号を第十号とし、第八号を第九号とし、第七号の次に次の一号を加える。

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。）又はマンションの更新がされた後のマンションで当該マンションの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ことの無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。

第十三条第二項中第十号を第十一号とし、第六号から第九号までを一号ずつ繰り下げ、第五号の次に次の一号を加える。

六 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の六十一の規定による貸付けを行うこと。

第十四条中「第十号」を「第十一号」に改める。

第十七条第二号中「同項第七号」を「同項第八号」に改め、同条第三号中「第十三条第二項第八号」を「第十三条第二項第九号」に改める。

第十九条第一項中「第十二号」を「第十三号」に、「第八号」を「第九号」に改め、同条第三項及び第六項中「第十三条第二項第八号」を「第十三条第二項第九号」に改める。

第二十二條中「第十号」を「第十一号」に、「若しくは第六号」を「から第七号まで」に改める。

第二十八条中「第十三条第二項第八号」を「第十三条第二項第九号」に改める。

附則第七条第六項中「第八号」を「第九号」に、「第六号」を「第七号まで」に改める。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、令和八年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第十八条の規定 公布の日

二 第三条の規定（マンションの建替え等の円滑化に関する法律の目次の改正規定（「第四条」を「第四条の二」に改める部分に限る。））、同法第四条第二項第九号の次に一号を加える改正規定、同法第一章に一条を加える改正規定、同法第九条第一項の改正規定（「都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）」を「都道府県知事等」に改める部分に限る。））、同法第十一条第四項の改正規定、同法第九十七条に一項を加える改正規定、同法第百六十条に一項を加える改正規定、同法第百七十条第四項の改正規定、同法第二百十三條に一項を加える改正規定、同法第二百二十二條の改正規定（「第九十七条第一項」の下に「及び第三項」を加える部分に限る。）及び同法第二百三十一條の次に一条を加える改正規定に限る。）及び第四条の規定並びに附則第四条の規定、附則第九条の規定（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）別表第二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）の項の改正規定中「第九十七条第一項」の下に「及び第三項」を加える部分に限る。）並びに附則第十条、第十一条、第十五条及び第十六条の規定 公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める

日

三 第六条の規定 公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める

日

(建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第二条 第一条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律（以下この条及び附則第五条第七項において「新区分所有法」という。）の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、第一条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下この条において「旧区分所有法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行の日（以下「施行日」という。）前に旧区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、なお従前の例による。

3 この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。

4 施行日前に滅失した建物については、新区分所有法第三章の規定は、適用しない。ただし、施行日以後に第二条の規定による改正後の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が施行された場合におけるその政令で定める災害により滅失した建物については、この限りでない。

(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部改正に伴う経過措置)

第三条 第二条の規定による改正後の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（次項において「旧被災区分所有法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

2 施行日前に旧被災区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、なお従前の例による。

(マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正に伴う経過措置)

第四条 附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（以下「第二号施行日」という。）から施行日の前日までの間における第三条の規定（同号に掲げる改正規定に限る。）による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（次項において「第二号改正後円滑化法」という。）第十一条第四項及び第一百七十条第四項の規定の適用については、これらの規定中「マンションの再生等の円滑化に関する法律」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」とする。

2 第二号施行日から附則第一条第三号に掲げる規定の施行の日（以下「第三号施行日」という。）の前日までの間における第二号改正後円滑化法第九十七条第三項の規定の適用については、同項中「第五条の四第一項」とあるのは、「第五条の三第一項」とする。

第五条 次の表の上欄に掲げる者の名称については、この法律の施行後六月間は、同表の

中欄に掲げる規定は適用せず、同表の下欄に掲げる規定は、なお効力を有する。

|                                                                                                                                           |                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 施行日前に第三条の規定（附則第一条第二号に掲げる改正規定を除く。以下この項において同じ。）による改正前のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下この条において「旧円滑化法」という。）第九条第一項の規定による認可を受けた旧円滑化法第五条第一項に規定するマンション建替組合 | 第三条の規定による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下この条において「新円滑化法」という。）第八条第一項 | 旧円滑化法第八条第一項   |
| 施行日前に旧円滑化法第二百二十条第一項の規定による認可を受けた旧円滑化法第百十六条に規定するマンション敷地売却組合                                                                                 | 新円滑化法第百十二条第一項                                                 | 旧円滑化法第百十九条第一項 |

- 2 前項の表の上欄に掲げる者は、同項に規定する期間内においても、新円滑化法第三十四条第一項又は第百三十四条第一項の規定により、定款（新円滑化法第七条第一号又は第百十一条第一号に掲げる組合の名称に係る部分に限る。）の変更の認可を申請し、都道府県知事等（新円滑化法第四条の二第二項に規定する都道府県知事等をいう。）の認可を受けることができる。この場合において、当該認可を受けた日以後は、前項の規定は、適用しない。
- 3 この法律の施行の際現に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又はマンション除却組合という文字を用いている者については、新円滑化法第八条第二項、第百十二条第二項又は第百六十三条の五第二項の規定は、この法律の施行後六月間は、適用しない。
- 4 次に掲げる認可の申請であって、この法律の施行の際、認可をするかどうかの処分がされていないものについての認可又は不認可の処分については、なお従前の例による。
  - 一 施行日前にされた旧円滑化法第九条第一項又は第三十四条第一項の規定による認可の申請
  - 二 施行日前にされた旧円滑化法第二百二十条第一項の規定による認可の申請
  - 三 施行日前にされた旧円滑化法第百六十八条第一項の規定による認可の申請
- 5 次の各号に掲げる組合については、当該各号に定める組合とみなす。
  - 一 施行日前に旧円滑化法第九条第一項の規定による認可（施行日以後に前項の規定によりなお従前の例によりされた認可を含む。）を受けた旧円滑化法第五条第一項に規定するマンション建替組合 新円滑化法第九条第一項の規定による認可を受けた新円

滑化法第五条第一項に規定するマンション再生組合

二 施行日前に旧円滑化法第二百十条第一項の規定による認可（施行日以後に前項の規定によりなお従前の例によりされた認可を含む。）を受けた旧円滑化法第百十六条に規定するマンション敷地売却組合 新円滑化法第百十三条第一項の規定による認可を受けた新円滑化法第百九条に規定するマンション等売却組合

6 施行日前に旧円滑化法第二百二条第二項の規定によりされた認定は、新円滑化法第百六十三条の五十六第二項の規定によりされた認定とみなす。

7 施行日前に旧円滑化法第百八条第一項の規定によりされた同項に規定するマンション敷地売却決議は、新区分所有法第六十四条の六第一項の規定によりされた同項に規定する建物敷地売却決議とみなす。

8 施行日前に旧円滑化法第百九条第一項の規定による認定を受けた同項に規定する買受計画に関する当該買受計画の変更の認定、マンションの買受け及び除却並びに同項に規定する代替建築物の提供等の実施、報告の徴収、勧告並びに公表については、なお従前の例による。

（マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第六条 第五条の規定による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下この条において「新適正化法」という。）第七十二条第一項の規定は、管理組合から管理者事務（同項に規定する管理者事務をいう。）の委託を受けることを内容とする契約で施行日から起算して一月を経過する日前に締結されるものについては、適用しない。

2 新適正化法第七十七条の規定は、管理組合から管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第二条第六号に規定する管理事務をいう。以下この項において同じ。）の委託を受けることを内容とする契約で施行日以後に締結されたものに基づき行う管理事務について適用し、当該契約で施行日前に締結されたものに基づき行う管理事務については、なお従前の例による。

3 新適正化法第七十七条の二の規定は、施行日から起算して一月を経過する日前に行われる取引については、適用しない。

（罰則に関する経過措置）

第七条 施行日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（検討）

第八条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び独立行政法人住宅金融支援機構法の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方自治法の一部改正）

第九条 地方自治法の一部を次のように改正する。

別表第二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）の項中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に、「第九条第七項」を「第九条第六項」に改め、「第九十七条第一項」の下に「及び第三項」を加える。

（地方税法の一部改正）

第十条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

附則第十五条の九の三第一項中「第五条の八」を「第五条の二十第一項」に改める。

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第十一条 第二号施行日から第三号施行日の前日までの間における前条の規定による改正後の地方税法附則第十五条の九の三第一項の規定の適用については、同項中「第五条の二十第一項」とあるのは、「第五条の十八」とする。

（建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正）

第十二条 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）の一部を次のように改正する。

第二十五条第三項中「同項の」を「同条の」に、「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」とあるのは」を「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」とあり、及び同条第三項中「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」とあるのは、」に、「同項ただし書」を「同条第五項」に改める。

（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の一部改正）

第十三条 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）の一部を次のように改正する。

第十五条第二項中「建替え決議」の下に「、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」を、「第六十四条」の下に「（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。）」を、「より建替え」の下に「、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」を加える。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第十四条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

第十一条第二項第四号中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に、「第百五条の二」を「第百六十三条の六十」に改める。

（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正）

第十五条 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）の一部を次のように改正する。

第六条第八項中「第五条の八」を「第五条の二十第一項」に改める。

（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第十六条 第二号施行日から第三号施行日の前日までの間における前条の規定による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第六条第八項の規定の適用については、同項中「第五条の二十第一項」とあるのは、「第五条の十八」とする。

（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部改正）

第十七条 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）の一部を次のように改正する。

目次及び第三章第四節の節名中「民法」の下に「及び建物の区分所有等に関する法律」を加える。

第四十二条第五項中「又は」を「若しくは」に、「の規定による命令」を「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」に改める。

（政令への委任）

第十八条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

## 理 由

老朽化したマンションの増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。