

～今月のコラム～

法改正が与える「敷地売却事業」への影響

老朽マンションの再生手法に「敷地売却」が制度として初めて組み込まれてから10年余。このたび、区分所有法など関連法の改正で、その制度が抜本的に見直されたことで、「敷地売却」に関する議決要件が緩和されることとなりました。

分譲マンション1棟丸ごとの「売却」は区分所有者の全員同意さえ得られれば可能でした。しかし、全員同意は現実的ではありません。そこで、2014年6月にマンション敷地売却事業という制度が創設されました。

このたびの区分所有法など関連法の改正では、マンション敷地売却事業を抜本的に見直し、その前提となる決議を区分所有法に位置付けました。この改正によって、従来は安全性に問題のある老朽マンションに限られていた適用対象がぐっと広がるとともに、議決要件が緩和されました。

適用対象要件	改正前	改正後
①耐震性不足 ②火災安全性不足 ③外壁等剥落危険性	マンション敷地売却事業 (マンション建替え円滑化法) ※区分所有者の5分の4の同意が必要	マンション敷地売却事業 (区分所有法+マンション再生円滑化法) ※議決要件が 4分の3 に緩和
④給排水管腐食等 ⑤バリアフリー基準不適合	対象外 ※区分所有者の全員同意が必要	マンション敷地売却事業 (区分所有法+マンション再生円滑化法) ※議決要件が 4分の3 に緩和
①～⑤に該当しない	対象外 ※区分所有者の全員同意が必要	マンション敷地売却事業 (区分所有法+マンション再生円滑化法) ※議決要件が 5分の4 に緩和

※国土交通省住宅局「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」資料（2025年8月）を基に作成

■マンション敷地売却事業の適用範囲が大幅に広がる

関連法の改正前は、事業手続きを定めるマンション建替え円滑化法の中で、まず特定要除却認定という仕組みを定め、その認定を受けたマンションにおいては議決要件を「全員同意」から「5分の4」に緩和したマンション敷地売却決議を可能にしていました。

区分所有者はその決議に基づきマンション敷地売却事業を進め、最終的には買受人が建物を除却します。特定要除却認定の基準は、①耐震性不足②火災安全性不足③外壁等剥落危険性——という3つです。地域住民に対して何らかの危害を与える恐れのある建物は、それが現実になる前に除却しておこう、という発想に立っています。

関連法の改正後、マンション敷地売却決議は区分所有法で定める「再生」「売却」「除却」に関する決議の一つに位置付けが変更されました。議決要件は原則、「5分の4」で共通です。

ただし、先に挙げた3つの基準に給排水管腐食等とバリアフリー基準不適合という2つの基準を加えた5つの基準に基づく要除却等認定マンションについてはさらに、「4分の3」まで緩和されました。

この改正によって、区分所有者が決議に基づき進めるマンション敷地売却事業は、老朽化の課題を抱える要除却等認定マンションはもちろん、老朽化の課題を抱えていないマンションでも実施可能になりました。



■ 若松二丁目住宅マンション建替え事業が着工しました。

弊社が参加組合員として参画している若松二丁目住宅マンション建替え事業において、2025年10月31日に着工しました。若松二丁目住宅は1969年に完成し、総戸数576戸の従前戸数は千葉県内での建替え事業において、史上最大規模※となります。

今後は2028年度の竣工を目指し、本体工事を進めて参ります。

※2026年2月現在



完成予想イメージ



従前写真

<若松二丁目住宅の概要>

所在地	千葉県船橋市若松二丁目
敷地面積	42,306㎡(実測)
延床面積	30,241㎡
戸数	576戸
構造/規模	鉄筋コンクリート造 地上5階 全17棟
竣工年	1969年

■ 野村のマンション再生セミナーを開催いたします。

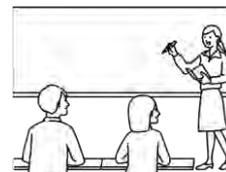
本セミナーは2013年から開催を続けており、2025年3月15日に17回目の開催を迎えました。

前回のセミナーでは、弊社の建替え事業のご説明のほか、2023年に竣工いたしました『ガーデン堀ノ内住宅建替え事業』建替組合の理事長様・副理事長様を講師としてお招きし、検討初期から新マンション完成までの道のりについてご講義いただきました。

また、マンション法制の第一人者として数多くの建替え事業にて顧問弁護士を務めておられる戎 正晴(えびす まさはる)先生により、区分所有法の改正の背景と内容についてご説明いただきました。

今年度は2026年春頃の開催を予定しております。詳細につきましては別途ご案内いたします。集合住宅にお住まいの皆様へ「より快適な住まいへの再生」に向けた研究の一助となるよう、是非この機会をご活用いただければと思います。

個別説明会、随時開催いたします！



管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

野村不動産 開発企画本部 マンション再生推進部

詳しくは公式HPへ

〒105-8341

東京都港区芝浦一丁目1番1号

BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S 13階

TEL 03-6381-7738 (土・日・祝定休)

E-mail sumai-saisei@nomura-re.co.jp

あしたを、つなぐ — 野村不動産グループ

 野村不動産

