（削る）

第六　除却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

1　管理組合等が取り組むべき事項

イ　要除却認定の申請に当たっては、建築、まちづくり等の技術及び経験を有する一級建築士その他の専門家を適宜活用して、マンションの建替え等のみならず改修についても検討するよう努めることとし、法第百二条第二項第一号に該当するものとして申請を行う場合には、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二十五条第一項に規定する区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定の申請も併せて検討し、十分に合意形成が図られた段階で管理者等がいずれかの申請を行うよう努める必要がある。

ロ　法第百八条第二項第一号に規定する買受人の選定に当たっては、特に利益相反の観点にも留意して、選定する手続を透明かつ公正に行うよう努める必要がある。

ハ　法第百八条第二項第二号に規定する売却による代金の見込額を各区分所有者が適切に評価し、マンション敷地売却決議における賛否等の判断ができるよう、不動産の鑑定評価等の活用に努める必要がある。

ニ　同一敷地に存する複数のマンションの全部について法第百二条第一項の認定（同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）がなされ、マンション敷地売却事業が予定されている場合において、法第百八条第二項第二号に規定する売却による代金の見込額は、当該複数のマンションにおいてそれぞれのマンションごとに設立されるマンション敷地売却組合間の衡平を害しないよう適切に定める必要がある。

ホ　法第百八条第二項第三号に規定する算定方法は、例えば敷地の持分割合で配分するなど、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めなければならない。

ヘ　法第百八条第五項に規定する区分所有者集会の招集通知や同条第七項に規定する説明会を行う際、各区分所有者が適切に判断できるよう、集会を招集する者が買受計画について情報提供することが望ましい。

ト　除却マンション敷地となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域については、敷地分割後のマンションの建替え又はマンション敷地売却が円滑かつ確実に実施され、かつ、分割後の各敷地の衡平を害しないよう、不動産鑑定評価等の土地に対する客観的な評価に基づき設定するよう努める必要がある。

2　買受人等が取り組むべき事項

イ　法第百五条第一項に規定する容積率の特例を活用しようとする場合は、法第百九条第一項に規定する買受計画の認定の申請と並行して手続を行うことも制度上可能であり、早期に特定行政庁と許可に係る相談を行うよう努めるとともに、当該許可については、売却による代金の見込額や分配金の価額に適切に反映させるよう努めることとする。

ロ　法第百九条第一項に規定する買受計画の認定の申請や法第百五条第一項に規定する容積率の特例の許可の申請に当たっては、あらかじめ管理組合等とその内容や手続の進め方等について十分に調整を行うよう努めることとする。

ハ　同一敷地に存する複数のマンションの全部について特定要除却認定がなされ、マンション敷地売却事業が予定されている場合において、法第百十条に規定する買受計画の認定基準に基づき、マンション敷地売却事業が円滑かつ確実に実施され、かつ、各区分所有者の衡平を害しないよう、当該複数のマンション及びその敷地の全部について、単独で又は共同して、買受計画の認定を申請するよう努めることとする。