第八　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

1　マンション除却組合等が取り組むべき事項

イ　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又は法第百六十三の十四第三項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、マンション再生事業その他のマンションの建替え、更新又は再建に関する事業も含めた先行事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権の時価を適正に評価しなければならない。

ロ　反対区分所有者の区分所有権及び敷地利用権については売渡請求権の行使等により適切に取得を行うとともに、これらに抵当権が設定されている場合には、民法第三百七十九条に規定する抵当権消滅請求等により適切な手続を行うよう努めることとする。

ハ　法第百六十三条の十五第一項に規定する賃貸借の終了請求権の行使に当たっては、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を賃借人に対して支払わなければならない。

ニ　除却マンションに関する権利を有する者に対しては、法第百六十三条の四十四に規定する補償金を支払わなければならない。この際、法第百六十三条の三十六第一項の規定により、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に準じた適正な額として算定される除却マンションの価額及び法第百六十三条の三十六第二項の規定により、除却マンションに関する権利を有する者が除却マンションの明渡しにより通常受ける損失として政令で定める価額を算出しなければならない。

ホ　法第百六十三条の四十四に規定する補償金の支払に当たって、除却マンションに関する権利を有する者が借家権者であり、賃貸人である区分所有者とその他の区分所有者との間でその負担を調整する必要がある場合には、法第百六十三条の二十八に規定する賦課金の徴収等により調整することが可能であることに留意して、具体的な調整方法について検討を行うよう努める必要がある。

ヘ　同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション除却事業が実施される場合において、各マンションのマンション除却合意者は、マンション除却事業の円滑かつ確実な実施のため、各マンションにマンション除却組合を設立し、相互に連携する必要がある。

ト　同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション除却事業が実施される場合において、マンション除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、補償金支払計画の権利消滅期日を同一とすることについて十分に調整を行うよう努めることとする。

チ　マンション除却組合の組合員は、マンション除却事業の円滑な実施のため、マンション除却組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

2　国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ　国及び地方公共団体は、マンションの除却に対して、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、税制特例等の資金面での総合的な支援及び技術的援助に努めることとする。

ロ　国は、マンションの除却を進める場合等には、除却費用の確保が課題となるため、当該費用の確保手法について検討するよう努めることとする。

（新設）