マンション建替え実務マニュアルの改定案等に関する意見募集の結果について

令和８年３月31日
国土交通省住宅局

国土交通省では、令和８年３月５日（木）から令和８年３月18日（水）まで、マンション建替え実務マニュアルの改定案等に関する意見の募集を行いました。

その結果、本件に関して、62件の御意見等が寄せられました。

お寄せいただいた御意見の概要と御意見に対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様の御協力に深く御礼申し上げるとともに、今後とも国土交通行政の推進に御協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

１．実施方法

①募集期間：令和８年３月５日（木）～令和８年３月18日（水）

②周知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）及び国土交通省からの報道発表

③意見提出方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）、電子メール及び郵送

２．意見数

提出意見数　62件※（提出者・団体数　12名・団体）

※１件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。

３．お問い合わせ先

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付意見募集担当

電話番号０３－５２５３－８１１１（内線３９９１５、３９９１６）

（別紙）

御意見の概要及び御意見に対する考え方

・12 の個人・団体から合計 62 件※の御意見等をいただきました。
※１件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。
・とりまとめの都合上、同趣旨の御意見は適宜集約し、また、内容を適宜要約しています。
・本件と直接の関係がないため掲載しなかった御意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

該当箇所	御意見の概要	御意見に対する考え方
①マンション再生等手法の比較検討マニュアル案関係		
P6	立地性、居住者の状況、規模、建物状況等によって、そのマンションに適応した再生等手法があり、選択肢が広がったことは歓迎すべき。昨今の建築費用高騰等により建替えも従来以上に困難さが増していると推察され、スクラップ＆ビルドではなく限られた資源を有効に使うといった観点からも、リノベーション手法が導入されたことは良い改正である。	本件について、異議のないものとして承ります。
P8	現実問題として、管理組合員の関与度に温度差があり、無関心な組合員が一定数存在する。無関心な組合員の場合、総会等会合の出席は当然なく、議決権行使書などの意思表明の書類は、たびたび未提出の傾向にあるが、共用部の管理・修繕については、現状困っている組合員が存在することもあるため、迅速に対応する必要もあり、区分所有権の処分を伴わない決議「出席者の多数決による決議」とすることは良い改正である。	本件について、異議のないものとして承ります。
P9	建物敷地売却決議等において、区分所有者は判明していても、事業途中で相続が発生し複数の不明相続人が存在する状態も考えられ、当該不明相続人を探すだけでも時間を要し、そのため事業はストップし、最悪頓挫する可能性も出てくる。したがって、「所在等不明区分所有者の決議からの除外」と「マンション等に特化した財産管理制度の創設」は、大変良い改正である。	本件について、異議のないものとして承ります。

P11	区分所有者には様々な事情、思いがあるため、どうしても未（非）賛成者が出てくるのは仕方ないが、「４分の３以上」に要件が引き下げられたことについて、「要件が引き下げられたからやりやすくなった」と安易に考え、まして、「４分の３以上さえ取ればいい」と強引なやり方で事業を進めては、決議後、事業の途中で様々な反発や反論が生まれかねない。 「一人でも多く納得、合意してもらうにはどうするか」という視点に立った方が、結果的に事業は円滑に遂行すると考えており、再生等の前のマンションの区分所有者（組合員）は、異なる意見を持ちながらもある方向性を探る必要があり、マンション敷地売却事業は単に不動産売買の話ではなく、「コミュニティ運営」であると考える。	本件について、異議のないものとして承ります。
P58	マンション再生等検討委員会の設置運営細則案が示されているが、マニュアル記載のひな形として、実務上そのまま利用される可能性がある。用語や組織の運営については本文と合わせ、適正な形で示すことが必要であり、以下のとおり修正すべきではないか。 ①第３条：「管理組合理事会」→「理事会」 ②「役員は委員の互選とする」→「監事は理事会が選出し、理事の役職は互選とする」 ③第４条（権限）→第４条（業務） ④第４条第１項：「検討委員会は次の事項を行うものとする」→「検討委員会は次の業務を行うものとする」 ⑤第４条第２項：「管理組合集会（総会）」→「総会」 ⑥第６条第１項：「検討委員会は、管理組合に対して」→「検討委員会は理事会に対して」 ⑦第６条第２項：「管理組合に対して」→「理事会に対して」 ⑧第７条第１項：「検討委員会の経費は、管理組合の理事会に予算を申請し」の主語を追加すべき。 ⑨全条：第１項は、番号を付さないように修正すべき。	御指摘のとおり修正するとともに、当該修正に連動する所要の見直しも合わせて行いました。

P62	「専門家候補者の抽出方法」のうち、2012 年に試験の実施を中止している「区分所有管理士」については、「管理会社」とすべきではないか。	御意見を踏まえ、区分所有管理士に関する記述を削除いたしました。 その上で、マンション管理業者については、専門家の表とは別枠で、管理組合の運営や再生等の進め方について支援を求めることができる相手方として、追記することといたします。
P64	「専門家の選定方法」として、タイトル、本文ともに専門家について述べているが、以下３箇所は「業者」となっており、「専門家」に修正すべきではないか。 ①随意方式で検討する方法・2 つめ ②プロポーサル等の方式で競争により選定する方法 ③15 行目	御指摘のとおり、当該箇所を「専門家」に修正いたしました。
P65	「専門家との業務契約書において確認すべき事項」として、本文中にプライバシー保護に留意する文脈があるため、「守秘義務の範囲、存続期間」を項目として取り上げるべきではないか。 また、区分所有者の個別情報の取り扱いについて管理組合が間接収集できるよう管理規約等で規定するのか、その都度、本人承諾を得て提供を受けるのか等の検討が必要。	御意見を踏まえ、専門家との業務契約書において確認すべき事項として、「守秘義務の範囲及びその存続期間」を追加しました。 なお、個人情報の取扱いについては、実務上、様々なケースや取扱いが想定されるため、マニュアル上の記載としては、原案のとおりとさせていただきます。
P88	「見積案選定の際に確認・留意すべきこと」として、昨今の建築価格上昇に伴い、施工会社の見積有効期間は１週間～１か月程度に短縮されている一方、管理組合の検討には数か月を要するため、市場価格の変動に追いつかない可能性があるため、「見積有効期限」を追加すべきではないか。	御意見を踏まえ、見積案選定の際に確認・留意すべきこととして、「見積有効期間」を追記いたしました。 また、当該有効期間（１週間～１か月）と検討期間（数か月）との間にズレが生じる可能性がある点についても、留意事項として追記いたしました。
P125	「議決の多数決要件」について、マンション標準管理規約（単棟型）第 47 条第２項を参考に「出席した区分所有者及びその議決権の各過半数」→「出席した区分所有者の議決権の各過半数」に修正すべきではないか。	御指摘のとおり、マンション標準管理規約（単棟型）第 47 条第２項では「出席した区分所有者の議決権の過半数」となっていますが、御指摘の箇所は、あくまでも区分所有法第 39 条第１項の解説であることから、原案のとおりとさせていただきます。
②マンション再生実務マニュアル案関係		
P30	広範な「助言」を契約内容に含むと「○○士法」に抵触するおそれがあり、士業への依頼は契約とは別にその都度行うのが通例であるため、「助	御意見を踏まえ、計画組織が専門家に求める一般的な役割」の１つとしての「助言」を削除するとともに、専門的な情報提供の一貫として、「助

	言」は削除すべきではないか。 また、「上記の専門家が対応する場合があるが、『必要に応じて』不動産鑑定士（中略）等の資格者に依頼することも考えられる」との記載についても、「『助言を求める場合には』不動産鑑定士（中略）等の有資格者に依頼することも考えられる」に修正すべきではないか。	言を求めるべき専門家へのつなぎ（いわゆるコーディネート）」が専門家として求められる役割であることを明確化しました。 その上で、「専門的な助言を求める場合」において、不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士等の有資格者に依頼することも考えられる旨を追加しました。
P34	「守秘義務」を追加すべきではないか。	御意見を踏まえ、専門家との業務契約書において確認すべき事項として、「守秘義務の範囲及びその存続期間」を追加しました。
P60	通知と説明会の間に、占有者の意見陳述や届出のない者への対応として「掲示」の手続きを追加すべきではないか。	御意見を踏まえ、通知の宛先の届出がなかった者（以下「宛先不明者」という。）がいた場合の対応として、区分所有法第 35 条第 4 項の規定に基づき、集会の招集通知における通知事項について、所要の掲示場所（建物内の見やすい場所）で書面等により掲示する必要がある旨を追記いたしました。 また、区分所有者の承認を得た占有者であって、説明会の目的につき利害関係を有する場合においても、説明会に出席して意見を述べることができる（この場合において、説明会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。）ことを踏まえ、区分所有法第 44 条の規定に基づき、宛先不明者と同様の掲示手続きが必要となる旨を追記いたしました。
P99	「可否同数の場合は議長の決するところによる」は、標準管理規約では削除された条文である。以上のような「管理組合」と「再生組合」の相違点について、解説文に加えて、「総代会」の有無、「規約」と「定款」の違いなどを示す「一覧表」があると分かりやすいのではないか。	いただいた御意見への対応については、整理に一定の時間を要するものであり、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
P124	再生組合による管理規約の制定の記載について、規約の成立が、通常の新築マンションと異なり、販売時の全員合意書面でもなく、設立総会での承認決議でもないため、改正検討中の新築マンションの認定基準に適合しないおそれがあるのではないか。	いただいた御意見については、管理計画認定制度の検討に当たって参考とさせていただきます。
P131	本文は主に法律的な手続きの記載となっているが、実務マニュアルとして、以下のような法律的な手続き以外の管理組合の消滅（清算）手続き	再生前マンションの消滅の際の実務上の対応については、御指摘のような内容も含めて、様々な工夫がなされていることは承知しております。

	を記載すべきではないか。 ①エレベーター廃止の届出 ②受水槽廃止の届出 ③電気の供給廃止 ④電話回線の廃止 ⑤水道供給の廃止 ⑥退去後の巡回警備を検討 ⑦損害保険契約の解約と加入	他方、こうした内容は、個々のマンションの状況等によるところが大きく、マニュアルに記載する内容としてはなじまないと考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。
P161	管理組合の資金の問題は、建替え決議等の成立性に影響し得るため、「（８）管理組合の財産の状況調査」を追加すべきではないか。	御意見を踏まえ、管理組合の財務状況はマンション建替事業等の成立性に影響を与える要素の１つであり、計画条件として調査・把握しておくべき１事項であることから、「（７）規約の把握」を「（７）管理組合の財務状況や規約の把握」に修正するとともに、管理費や修繕積立金の残高、滞納状況等の把握が必要である旨を追記しました。
P281	国内管理人は、区分所有法に基づき「区分所有者の代理人」として規定されている。国内管理人選任届に基づき議決権を行使する場合は、代理人としての行使となる。一方、議決権の行使には復代理は認められていないため、国内管理人は総会の議長に一任することはできない（白紙委任状に提出はできない）と考えられる。 国内管理人に選任されるのは、主に賃貸不動産会社であることが想定されていることから、総会に実際に出席せず、委任状を提出してくることが予想されるため、特に建替え決議等の場合は注意が必要ではないか。あるいは、マンション標準管理規約（単棟型）（コメント）で示されている「国内管理人の選任に関する届出書」に「復代理人の選任」を追加して、本人承諾を得ることも考えられるのではないか。	御意見を踏まえ、以下の内容を追記しました。 「国内管理人は、区分所有者の任意代理人であるため（区分所有法第６条第４項参照）、区分所有者本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときであれば、復代理人を選任して議決権を行使することができると考えられる（民法第 104 条参照）。もっとも、本人の許諾を得たことを明確化するため、国内管理人が建替え決議等において議決権を行使するに当たって、復代理人を選任する場合には、マンション標準管理規約（単棟型）（コメント）で示されている「国内管理人の選任に関する届出書」において、復代理人の選任を行う旨を明確化することが望ましい。」
P300	賃借人とのトラブルを回避する観点から、マンションの再生等にかかる検討がされているか否かに関わらず、「建替え決議後に賃貸借契約終了請求がされた場合は６か月経過後に本契約は終了する」等の条文を賃貸借契約書および重要事項説明書に挿入することを区分所有者に告知す	御意見を踏まえ、「定期建物賃貸借契約としていれば、賃借人の明渡し交渉等の負担は軽減されるので、建替え等を検討するマンションでは、賃貸に際しては、定期建物賃貸借契約とし、契約期間もマンション内で統一するなどの情報発信を管理組合が行うことが望ましい。」旨を追加

	ることなど、事前にできる対応を挿入すべきではないか。 また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」等で重要事項説明事項として追加すること、賃貸不動産仲介会社の団体等に重要事項説明事項として追加依頼することなどを検討していただきたい。	しました。
P302 P304	誤植と思われるため、「建替組合」→「再生組合」に修正すべき。	御指摘のとおり、「再生組合」に修正いたしました。
P323	マンション管理計画認定制度の「既存マンション」に関する記載であるが、再生後マンションは新築マンションに該当すること、新築マンションの管理計画認定制度は検討中であることから、13～14 行目の記載のみとすべきではないか。	御指摘のとおり、マンション管理計画認定制度については、改正マンション関係法の公布日（令和７年５月 30 日）から２年以内に、新築マンションにも対象の拡充を予定しているところであり、その旨を明確化いたしました。 この上で、マンション管理計画認定制度に関する記載については、新築マンションへの対象の拡充を踏まえた検討内容によるものではないため、原案とおりとさせていただきます。
―	マンション管理適正化法第 72 条（重要事項の説明等）について、建物更新の場合、①旧管理組合が存続する場合と、②解散して新管理組合が設立する場合がある。 ①の場合、更新後のマンションを管理対象として管理業者が管理組合と管理委託契約を締結しようとする場合、更新後のマンションは新築マンションではないことから、マンション管理適正化法第 72 条ただし書にある重要事項説明会開催の猶予期間がない。管理業者は契約を締結しようとする前に、説明会を開催する必要がある。 しかし、実態は新築マンションと同様にマンションが物理的に存在しておらず（集会室等はない）、区分所有者は仮住まい中であること、その段階で再生組合、管理組合は管理会社と契約関係になく氏名及び仮住まい住所等の個人情報の提供を受けることができないため、事実上、重要事項説明会の開催はできないことになる。 建物更新の場合は、新築マンションと同様に、マンション管理適正化法第 72 条ただし書の適用が受けられるよう検討いただきたい。	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。

③マンション等売却実務マニュアル案関係		
P9	リノベーションについては、様々な方向性、手法、デザインがあり、単に「スケルトンとして共用部分・全専有部分を変更」と言われても、買受人、区分所有者はよく分からないため、買受人探しや区分所有者への説明の際に、模式図、簡単な図面・パース、事例写真など、リノベーションの方向性が想像できるプレゼンテーションも必要になり、建築・都市計画系のコンサルタントの存在が欠かせないと考える。	本件について、異議のないものとして承ります。 なお、御指摘のとおり、売却決議に向け、売却計画の作成、区分所有者の合意形成等に対応する専門家の代表例の１つとして、「建築・都市計画系コンサルタント」を既に盛り込んでいるところです。
P16	誤植と思われるため、「地利用権」→「敷地利用権」に修正すべき。	御指摘のとおり、「敷地利用権」に修正いたしました。
P23	実際の経験上、不動産業者の知識・経験のみでは、マンション等売却事業の遂行はまず不可能であり、専門的コンサルタントの存在は不可欠であるため、マンション等売却事業における不動産業者の位置付け、役割、業務内容等をより明確にすべきではないか。	御意見のとおり、マンション等売却事業を円滑に進める上では、専門的な知識や経験を持つ専門家にコンサルタントとして関与いただくことが重要であると考えており、「２．２　専門家の選定」のためのプロセスを解説しています。
P23～24	マンション等売却事業を理解し、事業遂行できる実力のある不動産業者であればよいが、事業であることの意味を理解しない不動産業者が、安易に「少し大きめの不動産売買に過ぎない」と事業に参画した場合、事業が行き詰まる可能性が高いと考えられる。この場合、最終的に困るのは、組合や区分所有者であるため、本マニュアル案に明記されているように。「マンション等売却事業では、専門的な知識や経験を持つ専門家のコンサルタントとしての関与が必要不可欠」とのコンセンサスを形成することが重要であると考える。また、「専門家のかかわり方のポイント」が適宜書かれていることも良いと考える。	本件について、異議のないものとして承ります。
P25	「委託料の算出方法の例」における「不動産の仲介手数料をベースとする方法」における「売却に係る業務を、不動産の仲介業務と捉え、宅地建物取引業法で定める物件価格の３％とする方法」との記述については、注釈が必要ではないか。 あくまで「物件価格の３％の報酬」は、事業遂行のための必要な専門業務に対しての報酬であって、マンション等売却事業における仲介業務報酬については、物件価格の３％とは限定せず、不動産業者がどこまでコ	「専門家への委託料の算定方法」については、管理組合と専門家との交渉により決定されるものですが、実務上の観点から一例として、「不動産の仲介手数料をベースとする方法」を例示していたところ。他方で、記載するのであれば注釈等が必要ではないかとの御意見を踏まえ、当該方法については、算定方法の例から削除することといたします。

	ンサルタント業務を行うのか等について、別途組合と話し合った上で決定すべきではないか。	
	「不動産仲介手数料をベースとする方法」について、金額を正確に表記する観点から、「３％」→「３％＋６万円」に修正すべきである。 また、媒介契約は宅建業法に基づく報告義務等が生じ、コンサル業務と同一ではないため、「なお、コンサルティング業務以外に媒介契約に基づく仲介業務を依頼する場合には、別途仲介手数料が必要」や「コンサル業務と仲介業務は分割して契約することが望ましい」との旨を追記すべきではないか。	
P25	「①対応する業務の作業時間をベースとする方法」について、この方法が一般的でかつコンサルタントの業務内容も明確化されるため、有効な方法ではないか。コンサルタント側からすると、事業全体として委託を受ける場合が多く、また関連業務が多々あるため、業務内容に対応した報酬が望ましい。 「②対応する業務ごとに単価を設定して計算する方法」については、事業スタートアップの時や限定的な業務、単発の業務には向いているが、一般的にコンサルタントは事業全体として委託を受ける場合が多いため、この方法の採用機会は限られていると考える。	「専門家への委託料の算定方法」については、管理組合と専門家との交渉により決定されるものですが、実務上の観点から複数の算定方法の例をお示ししているものです。 これらの算定方法の使い分けについては、個別のマンションの事情やコンサルタント業務内容等によるところが大きく、また、あくまでも管理組合と専門家との交渉により決定されるものと認識していますので、マニュアルの記載内容は原案のとおりとさせていただきます。
P25～26	「①毎月定額の支払いをする」については、事業期間が関係すると考えられ、短期が見込める事業又はコンサルタントの業務内容が限られている事業に適しているかと思われる。組合・組合員側からすると、毎月定額支払いの方が理解は得られやすいと思われるが、コンサルタント側からすると、業務内容は多岐にわたるので業務内容と時間が折り合わない場合も考えられ、毎月支払額の設定が難しいと考えられる。 「②業務の進捗に応じて、一定の額を支払う」について、事業は長期にわたる場合が多く、事業頓挫もあり得ることから、事業段階に応じて支払うのが一般的かと推察する。 「③成功報酬として業務が完了後にまとめて支払う」については、組合	専門家の委託料の「支払い時期の例」については、管理組合と専門家との交渉により決定されるものですが、実務上の観点から複数の例をお示ししているものです。 これらの使い分けについては、個別のマンションの事情やコンサルタント業務内容等によるところが大きく、また、あくまでも管理組合と専門家との交渉により決定されるものと認識していますので、マニュアルの記載内容は原案のとおりとさせていただきます。

	側からすると一番ありがたい支払方法ですが、コンサルタント側からすると、行った業務に対する報酬の支払いを受ける必要があるため、成功報酬では、コンサルタント側の理解が得るのが難しいと考える。	
P26	専門家への委託料については、売却組合に売買代金が支払われる前に支出されることから、十分な資金計画が必要であり、「管理費予算の支出」となると計画的に徴収、積立を行う必要があり、「金融機関等からの融資」となると、利子が上乗せされるので注意が必要である。 このため、事業資金については、一般より低金利の融資制度や補助金の拡充についての今後の検討を期待する。	いただいた御意見については、今後の施策の検討に当たって参考とさせていただきます。
P26	管理規約を改定せずに、検討費用を積立金から支出することはできないため、「管理規約を改定しておくことが望ましい」ではなく、「管理規約を改定しておくことが必要である」に修正すべきではないか。	御指摘のとおり、「管理規約を改正しておく必要がある」に修正いたしました。
P27	除却工事における注意事項について、地下に除却する杭があることの確認が特に注意すべき点として挙げられているが、これに加えて、除却費用を大きく左右するアスベスト等の除去費用についての調査が必要であることも追記すべきではないか。	御意見を踏まえ、建物にアスベストが使われている場合の除去には、特別な処置と費用が必要であることの注意喚起を追記いたしました。
P31	「業界紙などで広く公募」との記載があるが、本マニュアルで想定しているマンションは、デベロッパーなどが関心を示す好立地のマンションである印象を受ける。 一方、デベロッパーが関心を示さない土地建物は、マンションとしての再生、売却を断念し、例えば地中杭を残置し解体費用を低減し、戸建て用地や倉庫用地として売却すること等を検討することになる。この場合、残置杭により利用価値が下がるため売却価格は低くなる。また、買い手の探し方も通常の不動産取引と何ら変わるところはない。 不動産売買の取引慣習上、広く情報が出回る物件は買い手側が敬遠する傾向がある。特に大型の土地は非公開情報のうちに取引が検討されていく業界慣習に照らして業界紙での公募は違和感がある。	「買受人の候補者の抽出」やその前段の手続きとなる「意見収集（サウンディング）を行う事業者の選定」に当たっては、公募による方法のほか、専門家から推薦を受ける方法等、大きく２通りの方法を記載していたところです。 御意見を踏まえて、こうした方法の検討に当たっては、「マンションの状況等に応じて、有効な方法を選択することが重要である」旨を追記しました。
P33～34	「買受人の選定方法」は、３つの方法の考え方・留意点がまとめられて	本件について、異議のないものとして承ります。

	いて参考になり、とても良いと考える。 「１．随意方式で選定する方法」について、「選定にあたっては、選ばれた買受人と計画組織の関係が癒着であることの不信感を持たれないよう、区分所有者全員に対する選考理由の説明や情報開示等が重要になる。」とあり、理事による組合の私物化によって組合に不利益を与えることもあり得ますので、こうした注意喚起は重要である。 「２．企画競争方式で選定する方法」について、プロポーザルに乗ってこられない買受人は、今後事業を遂行する上での方向性やモチベーション、資金計画等が十分でないと考えられるため、一種のスクリーニングになるかと思うが、組合側で選定条件を高めに設定しすぎると、買受人が見つかりづらくなるといった可能性も考えられ、選定条件や評価基準の設定については、専門的コンサルタントの関与が必要であると考える。 「３．価格競争方式で選定する方法」について、区分所有者の多くが売却を希望している場合には、客観的評価が出やすく良い方法と考えるが、マンション関係法の改正により、マンションの再生方法の選択肢が広がっているため、「売却ありき」で話を進めないように留意する必要がある。	御指摘のとおり、企画競争方式で選定する場合も含め、買受人を選定する際には、専門家の関与は重要であると考えており、P34 において、「専門家の関わり方のポイント」を記載しているところです。 また、マンションの再生等手法の選択肢が広がっていることを踏まえて、①マンション再生等手法の比較検討マニュアルにおいて、管理組合における合意形成の進め方を解説しているところです。
P34	多数の入札が見込めない組合が多いことが予想されるため、入札不調の場合の対応として、プロポーサル方式、価格競争方式の条件等の文末に、「なお、入札が不調に終わった場合には、価格や売却条件等の見直しが必要になる」など、入札が不調に終わった時の対応方法について追記すべきではないか。	御意見を踏まえ、「企画競争方式や価格競争方式の場合において、入札が不調に終わった場合には、価格や売却条件等の見直しが必要となる」旨を追記しました。 なお、「マンション再生実務マニュアル」でも同趣旨の記載を追加しました。
P36～37	「例えば」として、買受人に対し明渡し交渉の対応への協力を求めることが記載されており、買受人に所有権が移転していない段階の交渉が前提とされていると思われるが、賃貸契約当事者ではない買受人が、報酬（金銭に限られず仕事を受注できる等の経済的利益も含む）を得る目的で法律事件に関して法律事務（法律相談も含む）を取り扱った場合には	御意見を踏まえ、買受人に協力を求める内容が、明渡し交渉の実行そのものではなく、当該交渉を弁護士等の専門家に依頼する際の費用面での協力である旨を明確化しました。

	弁護士法第 72 条に違反することから、買受人が交渉に関与するだけでなく相談に応じることも弁護士法違反になる可能性が高い。 そのため、この点については、専門家たる弁護士に相談し、場合によって依頼すべきであり、マニュアルの記載では、特段言及がない上、むしろ、対価（報酬）を支払って協力を求めることを推奨する記載となっており、適切でないと思われる。	
	「借家権者が多く明渡し交渉の負担が大きい場合には、その対応への協力を求めることを覚書に記載すればよい。」とあるが、買受人に対して、明渡しに係る協力がどの程度見込めるのか、買受人選定条件設定の際に考慮しておくことも必要ではないか。	
P40	自身が所有する不動産は価値を高く見積もる傾向にあり、高い条件提示が可能であるかのような記載は、市場価格では納得しない非賛成者を生むおそれがあるため、「売却後の敷地に新たなマンションを建築することを売却条件とすることを前提に」との記載について、条件提示ができるマンションは限定的であることを明確にすべきではないか。	御意見を踏まえ、売価後の敷地に新たなマンションを建築することを売却条件とすることで、未賛同者への丁寧な説明が可能となり得るのは、「立地が良いなどマンションの敷地としてのニーズが高いエリア」である旨を追加しました。
P43	「平成 12 年３月１日以降に普通建物賃貸借契約を既に締結している場合」と限定されている部分が一般の方から見て、分かりにくいのではないか。 この点、借地借家法の改正（平成 11 年改正）において、定期借家契約が新設された際に、改正法附則第３条において、居住用の建物については、施行日前（２月 29 日以前）から賃貸借契約を締結している場合に、これを合意で終了させ、引き続き同一建物について賃貸する場合には同法第 38 条の規定（定期借家の規定）の適用はないとされている関係だと思われる。しかしながら、上記※部分の記載では、単に３月１日以降の普通賃貸契約のみを取り上げており、２月 29 日以前の普通賃貸契約の扱いについて記載がありませんので、分かりやすさの観点から記載されるべきと考える。 また、上記では、特に居住用と明記されていないこと、事業用であれば	御意見を踏まえ、「定期借家制度の施行（平成 12 年３月１日）前に締結された居住用建物賃貸借契約については、定期借家契約への切り替えは認められていないことに留意する必要がある。」旨を追記いたしました。

	上記附則の適用はないことが分からないことから、その点の明記も必要でないか。	
P50	「反対者」→「非賛成者」に修正すべきではないか。	各種マニュアル等を通じて、決議前は「(未) 賛同者」、決議後は「(非) 賛成者」、催告後は「(非) 合意者」との表現を共通的に用いることとしているため、御指摘の箇所については、「未賛同者」と修正いたしました。
P64	特殊な区分所有者として、①１人が複数の専有部分を有している場合と、②専有部分が数人の共有にある場合に言及があるが、実務上、①②の組み合わせとなるような場合、つまり共有となっている専有部分が複数あり、その共有者の一部が複数の専有部分を単独保有又は共有しているような場合がある。 これらの議決権の考え方について、仮に、特定の立場を明確にできないことから言及しにくいとしても、複数の考え方があることを示すことは重要と思われる。 また、複数の考え方がどれも通説的見解と言えないのであれば、どの立場で算定しても、可決できるように見通しを立てておくことが必要かと思われるため、その旨を記載するのが望ましいのではないか。	御意見を踏まえ、「①１人の区分所有者が複数の専有部分を有している場合」と「②専有部分が数人の共有にある場合」については、実務上は①②の組み合わせとなることがあり得る旨を明確化しました。 なお、①②の組み合わせとなる場合には、区分所有者数（頭数）の要件の確認に留意が必要となり得る旨を追記いたしました。
P72～73	賃貸借終了請求制度の創設及びその請求権者として売却組合が認められていることは前進であると考える。 なお、「賃借人はこの補償金の提供を受けるまで明渡しを拒むことができる」とあるが、「賃借人が補償金の受領を拒絶した場合には、当該専有部分の区分所有者は、これを供託できる」とあり、「補償金の受領を拒絶した賃借人に対しては、適切な額の補償金（用対連基準）を用意した上で、補償金を供託して明渡しを求める」という理解でよいのか。	本件について、異議のないものとして承ります。 賃借人が賃貸借の終了請求に係る補償金の受領を拒絶した場合には、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」として相当な金額を供託すれば、賃借人は明渡しを拒むことはできませんが、その額は、提供する者が主観的に相当と考える額であれば足りるというものではなく、あくまで「賃貸借の終了により通常生ずる損失」を補償するに足りるものである必要があると考えられます。
P74	「『賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金』は、基本的には、公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）において賃借人等が受ける補償と同水準とすることが想定されているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえてその金額が算定される必要がある。」とあるが、	賃貸人と賃借人との間で補償金額について合意ができず、賃借人が補償金の受領を拒絶した場合であっても、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」として相当な金額を供託すれば、賃借人は明渡しを拒むことはできませんが、その額は、提供する者が主観的に相当と考える額

	用対連基準で補償金を算出したにもかかわらず、賃借人が納得せず補償金の上乗せを要求した場合はどのようになるのか。賃借人が補償金を拒絶しても、用対連基準の補償金額で供託すれば、賃貸借終了請求によって、６か月後には賃借権は終了するのか。	であれば足りるというものではなく、あくまで「賃貸借の終了により通常生ずる損失」を補償するに足りるものである必要があると考えられます。なお、賃貸借終了請求があった日から６か月を経過する前に補償金を供託した場合であっても、賃貸借終了請求があった日から６か月を経過するまでは賃貸借契約は終了しないことに留意する必要があります。
P89	「第一回総会」と「設立総会」が同一の総会を指すように思われるが、そうであれば同じ文言を使うべきではないか。	御指摘のとおり、「設立総会」に統一いたしました。
P107	不動産業者が買受人を見つけた場合でも、買受人（特にマンションディベロッパーではない場合）が、売却事業の全体像を理解していなければ「話が違う」ということになり、当該事業から撤退する可能性がある。事業の全体像を論理的・総合的に説明し、買受人の理解を引き出す能力が求められ、買受人選定についても、専門的コンサルタントの存在は不可欠であると考える。	御指摘のとおり、買受人の選定に当たっても、専門家の関与は重要であると考えており、P34 において、「専門家の関わり方のポイント」を記載しているところです。
P108	管理組合の残余金をそのまま売却組合に移替え（一旦清算して売却組合が徴収する形式とし、現金は動かないなどの対応）、売却組合の口座とした上で、売却組合と管理業者の間で収納業務等最低限費用な業務を委託することは実際に行われており、この場合、新たな口座開設は必要ない。なお、現在は大手デベロッパーのグループ会社である管理会社がマンションの再生等の対応をデベロッパーとともに対応しており、売却組合の口座管理の委託を受託したとしても倒産リスクは低いと考えられる。今後、増加するマンションの再生等の場合には、再生組合や売却組合がマンション管理適正化法の適用の対象外となることによって管理業者との契約にリスクが生じることは明確化すべきである。 このため、「組合員等から分配金の支払い先の金融機関として口座を確認しておく必要がある（後略）」について、「なお、取壊し前のマンションにおいて、管理組合が管理業者に管理を委託していた場合は、清算結了までの間、管理委託契約を締結することによって、管理費等の引き落とし口座を分配金の支払い口座とすることも考えられる。この場合は口	御指摘のような分配金の支払い方法をマニュアルに記載するためには、実態の把握や留意点等の精査が必要であると考えております。このため、原案とおりとさせていただき、今後の検討の参考とさせていただきます。

	座の確認に係る負担は軽減される」や「なお、売却組合と管理業者の間で管理委託契約を締結する場合は、適正化法の対象とはならず（マンション管理適正化法第２条第７項）、管理業者による管理費等の保証措置がないこと、管理業者に重要事項説明義務がないこと等に注意が必要である。」を追加すべきではないか。	
P114	売却等マンションの明渡しについて、法的な対応のみならず、実務上の取扱いを記載する観点から、「明渡しは、通常、引っ越し後に専有部分の鍵を売却組合に変換することをもってなされる。売却組合は、明け渡し後、第三者等に専有部分を占有されることを防止するために、鍵を交換しておくなどの対応をすることが望ましい。また、専有部分、駐車場、その他専用使用部分等に残置物（動産）がないかを明け渡し時に、双方で現地を確認することが望ましい。」を追加すべきではないか。	御指摘の「売却等マンションの明け渡し」の実務上の取扱いについては、実務に携わる事業者や専門家の工夫により、様々な方法が想定されるものであり、マニュアルの記載内容は原案のとおりとさせていただきます。
④マンション除却事業の解説案関係		
	特段の御意見等なし	
⑤マンション改修マニュアル案関係		
P33	モータリゼーションの変化で、空き駐車場の機械式駐車場のメンテナンス費用の負担軽減は、管理組合の会計上、非常に重要であると考えるため、機械式駐車場の改良工事の主な内容に、機械式駐車場の平地化を追記すべきではないか。	御意見を踏まえ、「29）機械式駐車場工事（P139-140）」の内容と合わせて、「機械式駐車場の導入・増設」を削除し「機械式駐車場の撤去と跡地の有効活用」の記載を追加しました。
P36	「主な足場の種類と特徴」について、低層～中高層の「枠組み足場、クサビ緊結式足場の適用例」を「３～10 階程度」→「３～15 階程度」に修正すべきではないか。	御意見を踏まえ、「10～15 階程度」と修正しました。
P52	直近のデータでは、無機系塗材もフッ素同等の耐久性のある商品が出ており、フッ素については、他の分野で使用規制が論議されており、フッ素塗料については今は問題にされていないが、今後の規制がある可能性も視野に、上位グレードには、他の高耐久である無機系塗材も追加すべきではないか。	御意見を踏まえ、「上位グレードのフッ素樹脂系又は無機系の上塗り材を選択（後略）」と追記しました。
P80	屋外鉄骨階段の改修について、国土交通省による令和６年８月 29 日国	本マニュアル全体の方針として、建築基準法関係は参考資料として記載

	住指第208号・第209号により、過半に至らない段数の改修、仕上げかぶせ改修は確認申請の対象外である旨を追記すべきではないか。 また、階段が２基以上の場合でも過半以上は確認申請が必要との指導を受けたケースもあるため、いずれにせよ特定行政庁との協議が必要である旨を記載すべきではないか。	しているため、御指摘の箇所は「参考資料」として記載しました。
P98	排水用鋳鉄管は30～40年周期であるが、汚雑合流での利用により、台所系統のバクテリアなどの影響で腐食が早期に起こることがあり、経年劣化だけでなく、維持管理の状況によることに注意しなければならない。また、鋳鉄管については、排水立て管が平成28年に製造中止となっており、他の管種での更新が必要になるため、「このような腐食がなければ、近年の屋内雑排水管の修繕周期は30～40年程度と考えられます。」と記載すべきではないか。	御意見を踏まえ、表の「修繕周期」の項目では「排水用鋳鉄管は30～40年周期。管材や維持管理の状況により修繕周期は異なります。」という記載に留め、「改修工事の主な内容・工法等」以下、P99-9行目「（２）排水能力・耐久性の向上」内に、台所系統の排水に鋳鉄管が用いられている場合について、次の通り追記しました。 「・台所系統の排水に鋳鉄管が用いられている場合、近年のディスポーザーの普及などもあり、台所排水に含まれる有機物等を起因とした微生物の影響による腐食が早期に進行することがあります。このような腐食がみられる場合、30～40 年の周期を待たずに対応が必要となるケースがあります。」
P108	電気温水器を家庭用ヒートポンプに変更する場合の配管改修工事について、室内から外部へ向かう専有部分を含む改修工事が必要であり（共用部分である区画貫通があることを明示する必要があり）、外壁の躯体開口などのリフォームルールが必要となることを記載すべきではないか。	御意見を踏まえ、「・特に、配管経路の新設・変更に伴う外壁躯体への穿孔は共用部分の工事であるとともに、穿孔に接続する専有部分内の配管改修も併せて実施する必要があるため、共用部分と専有部分の双方にかかわる工事となります。そのため、建物の構造形式に応じて、穿孔の可否、位置、穴径及び施工方法等ついて、あらかじめ改修のルールを整備しておくことが重要です。」と追記しました。
P183	窓の断熱改修の留意点として、「さらに、真空ガラスを取り付けても、劣化したサッシの気密性は改善されないため、長期的な性能確保の観点からは、サッシの状態や更新計画を踏まえた総合的な判断が求められます。」と記載されているが、「サッシの状態や更新計画を踏まえた総合的な判断」とは具体的にはどのような判断が望ましいのかが分かりにくい。このため、例えば「サッシ枠とガラスを一体で更新するカバー工法等を推奨されます。」のような具体的な表現に修正すべきではないか。	御意見を踏まえ、「サッシとガラスを一体で更新することが推奨されます」と修正しました。

P184	外断熱の効能について、外断熱マンションであっても結露が発生する場合があり、その理由を明示した上で対策を付記することで、マンションの改修に対する正しい理解が深まると考えるため、「結露及び結露によるカビの発生を防止する効果が期待できますが、RC 造の気密性の高さで、結露を防止できないこともあり、換気計画なども必要です。」と追記すべきではないか。	結露に関して御指摘いただいた箇所は「②屋根・床の外断熱改修」の項目内でしたが、「①外壁の外断熱化」にも該当する内容かつ、３）－２全体にかかるため、３）－２のリード文に「・なお、RC 造は気密性が高いため、適切な換気計画を踏まえて室内環境を整えることが重要です。」と追記しました。 また、2 章５）－１（６）外断熱工事の箇所にも、同様に追記しました。
P200	ピット式の駐車場の改修の場合について、単に荷重が変わるだけでなく、空洞があるので浮き上がり計算をして地耐力の軽減等の計算をしている可能性があり、構造の検討が必要になると考える。具体的には、建物下のピット式と屋外（建物外）のピット式で対応が異なり、建物外の場合、ピットを埋め殺すことも考えられるが、建物下の場合は、建物荷重が変わらない配慮が必要となるため、架台などで軽量化するため、その架台の補修費用は、続くことになる。	御意見を踏まえ、「なお、ピット部分が建物の下にある場合は、廃止により建物の荷重が変わらないよう構造の検討が必要となります。」と追記しました。
―	工事請負契約についての記載がなく、例えば以下の記載を追記すべきではないか。 ・瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき保障保険契約の締結その他の処置に関する定めの有無 ①特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）に定める特定住宅建設瑕疵担保責任の対象工事に該当する場合、講ずべき瑕疵担保責任の履行を確保するための資力確保措置の内容（保証金の供託または責任保険契約の締結） ②上記①を除くその他の措置の内容 ・保証内容（保証期間（部位別）／保証範囲／保証外項目） ・アフターメンテナンス（竣工後の定期点検） ・大規模修繕工事の発注における発注先等の透明性確保 ・管理組合からの報酬以外のリベート等の授受禁止 ・訴訟追行等（賠償責任保険等） ・トラブル発生時における解決手法等	御意見を踏まえ、「１．５＞５）実施段階の基本的な進め方＞（１）工事業者との契約締結」に工事請負契約の基本構成（契約書・約款・設計図書等）を示した上で、契約図書が、工事中・工事完了後における品質管理や、契約不適合責任の判断などに工事全体の判断の根拠となる役割を有することの記載を充実しました。 また、工事請負契約において、保険等の措置や、保証内容、アフターメンテナンスなどについて適切に定めることが望ましい旨や管理組合にとっての利益相反行為を防止するための措置を講ずることが考えられる旨を追記しました。

P19	「改修業務に係る専門家に関する公益法人等」として、2002 年に（一社）マンション管理業協会の認定資格として創設され、マンションの修繕工事等に特化した専門知識を有する技術者である「マンション維持修繕技術者」の追記を検討いただきたい。	御指摘の「マンション維持修繕技術者」は、マンション管理業者の職員が主に有している資格であると承知しています。管理組合が協力を求める場合も、当該資格者に協力を求めるのではなく、まずはマンション管理業者に対して協力を求めることが想定されるため、原案においても、「そのため、改修工事には、マンションの改修業務に精通した建築士を有する建築設計事務所、建設会社、管理会社等の専門家に協力を求めることが考えられます。」旨を記載しています。 なお、御指摘の表については、国家資格について記載しています。
⑥団地型マンション再生等マニュアル案関係		
	特段の御意見等なし	
⑦被災マンション再生等の解説案関係		
	特段の御意見等なし	
⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル案関係		
	特段の御意見等なし	
⑨要除却等認定実務マニュアル案関係		
	特段の御意見等なし	
○その他（複数のマニュアル等の案に関わるもの等）		
―	管理組合の検討組織または理事会に関与するコンサルタント・建築士・不動産業者等の専門家は、当該再生等事業において経済的利益を得る関係にある者（施工業者・デベロッパー・金融機関等）との関係を、管理組合全区分所有者に対して書面で開示することを義務付けるべきである。また、利益相反関係が存在する者を検討組織の構成員または助言者とすることを禁止する規定も併せて設けるべきである。	御意見を踏まえ、「専門家がデベロッパー等の事業者の選定等について支援する場合には、当該専門家と当該事業者との関係について区分所有者に不信感をもたれないよう、透明性を確保することが重要となる。」旨を追記しました。
―	建替え決議・建物更新決議・建物敷地売却決議等の重大決議については、代理人による議決権行使を制限する措置を検討すべきである。少なくとも、１名の代理人が行使できる議決権数に上限を設けること、代理人は区分所有者の二親等以内の親族または弁護士等の法律専門職に限定すること、業者関係者が代理人となることを明示的に禁止することを求め	実態として、建替え決議等では、区分所有者本人による直接の議決権行使（議決権行使書によるものを含む）が求められていることが一般的であると承知しています。 こうした実態及び御意見を踏まえ、「建替え決議集会等は区分所有権の処分を伴う重大な意思決定を行うための集会であり、後のトラブル等を

	る。	防止する観点からも、区分所有者本人による直接の議決権行使（議決権行使書によるものを含む）により行うことが望ましい」旨を追記しました。
―	管理組合が自ら選定した業者の診断書のみを根拠とすることは、恣意的な要件充足操作を可能にするため、決議要件緩和の根拠となる「客観的要件」の認定は、当該再生事業等と利害関係を持たない第三者機関又は公的機関が行うことを原則とすべきである。	客観的事由に係る法務大臣が定める基準として、基本的には、マンション再生円滑化法に基づく要除却等認定基準と同様の内容が規定されています。 このため、区分所有者への説明や訴訟において建替え決議等の有効性等が争われた場合に備え、当該決議に先立って客観的事由の該当性に関する公的な判断として、要除却等認定を受けておくことが想定される旨を「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」などで記載しています。
―	着工してみなければ分からないリスクや社会的要因によるリスクについて、施工者に一方的に転嫁される契約が見受けられるところ、施工者の予期せぬリスク（資材価格高騰・隠蔽部異常・退去遅延など）に対する発注者との適切なリスク分担及び近隣対応等における役割分担の明確化について、関連するマニュアルに明記いただきたい。	受発注者の関係については、マンション再生組合や管理組合が発注者であったとしても、通常の工事請負契約と同様であると考えられるため、本マニュアルでは必要最低限の記述に留めています。 御意見を踏まえ、工事契約の締結に関して記述している部分について、「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（第８版）」を参照する旨を追記しました。
―	「居ながらの改修工事」や「解体工事」における騒音・振動等のクレーム対応について、施工者のみに負担を強いるのではなく、マンションの改修等の事業主体である発注者（管理組合やデベロッパー）が主体となって近隣住民・居住者への事前説明及び合意形成を行うべきであることを明記すべきではないか。	御指摘の点については、「マンション再生等実務マニュアル」P48「2.1.7 関係地方公共団体及び近隣住民の協議」において、近隣住民に対する説明会を行う場合には、できる限り計画組織（管理組合）が専門家とともに出席し、積極的に理解が得られるように働きかけることが大切である旨を記載しています。 また、御意見を踏まえ、「マンション改修マニュアル」P28「５）実施段階の基本的な進め方」において、管理組合が発注者として主体的に取り組む必要性や、居ながら工事に対する居住者の理解・協力を得る機会の設置、工事の騒音・安全に対する居住者及び近隣への説明など、工事前及び工事中の対応の必要性について追記しました。