

手続きのフロー図

マンション建替組合による場合	マンション敷地売却制度による場合
<p>① ・区分所有者による建替え決議 【区分所有法】(4/5 以上) ・建替え決議合意者の同意 【マンション建替法】(3/4 以上)</p>	<p>① 耐震性不足による要除却認定</p>
<p>② 事業計画の市町村縦覧</p>	<p>② 買受計画 の作成・認定 ----- 買受人（デベロッパー）が申請 マンションの買受・除却，代替住居の提供・あっせん</p>
<p>③ マンション建替組合の設立認可 ノウハウのあるデベロッパーも参加</p>	<p>③ マンション敷地売却決議 【マンション建替法】(4/5 以上)</p>
<p>④ 反対区分所有者への売渡し請求 組合が時価で買い取り</p>	<p>④ マンション敷地売却組合の設立認可 敷地売却決議の合意者の 3/4 以上</p>
<p>⑤ 権利変換計画の作成・認可 ----- 建替前のマンションの区分所有権・抵当権などの権利を建替後のマンションに确实・円滑に移行させる手続</p>	<p>⑤ 反対区分所有者への売渡し請求 組合が時価で買い取り</p>
<p>⑥ 組合がマンションの権利を取得 【権利変換期日】</p>	<p>⑥ 分配金取得計画の決定・認定 区分所有者へ分配金支払，担保権付きの区分所有者へは供託（担保権者が物上代位）</p>
<p>⑦ 建物の除却と建設工事</p>	<p>⑦ マンション敷地売却組合がマンションと敷地の権利を取得 【権利消滅期日】</p>
<p>⑧ 組合の清算と解散</p>	<p>⑧ マンション敷地売却組合が買受人に売却</p>
<p>⑧ 組合の清算と解散</p>	<p>⑨ 買受人がマンションを除却</p>
<p>⑧ 組合の清算と解散</p>	<p>⑩ 買受人がマンションを建設（必須ではない）</p>
<p>留意点 1. 建替の理由は，老朽化等に制限されない。 2. 要除却認定制度と容積率の緩和特例制度の利用は任意</p>	<p>1. 特定要除却認定とマンション敷地売却決議が条件</p>