

マンション敷地取得の状況

現状

1. マンション敷地取得には、多数権利者への同時並行の対応、専門知識や複雑な手続き、綿密なスケジュール管理が必要とされることから困難案件といわれています。
2. 全権利者との合意形成及び個々の契約に至る手続きに長期間を要することとなり、結果として、事業化路線の完成に遅れが生じています。

課題

1. 分離処分禁止

マンションは、昭和58年、区分所有法の改正に伴い、建物と敷地を分離して処分することができません。敷地の一部を譲渡する場合は、区分所有建物の敷地から譲渡する部分の土地とその余の土地に分割すること及びその部分の分離処分を可能とする管理規約の改正の決議（3/4以上の特別決議）が必要となります。

2. 多数権利者対応

区分所有建物のため、多数権利者を対象に用地交渉を行わなければなりません。また、海外居住者、外国人所有者、相続の発生に伴う権利者の特定をしなければなりません。

3. 契約締結

多数権利者と同時契約は困難となるため、各権利者はマンション管理組合理事長に契約を委任する委任状及び権利者ごとに抵当権一部抹消承諾書等必要書類を収集しなければなりません。

4. 特別控除

収用に伴う課税の特例を受けるため、買取り申出から契約締結に至るまで迅速な用地交渉をしなければなりません。

5. 法務局対応

区分所有建物敷地のため、登記手続きに長期間を有しますので、法務局と事前調整が必要です。

6. 土地収用法

相続配分が決まらないケースや話し合いで合意に至らないことが1件でもある場合、適用となります。

（一社）公共用地サポートセンターとは

2017年2月、公共用地の着実且つ円滑な取得に寄与するため、用地行政実務経験者と弁護士、不動産鑑定士など用地補償の各分野の専門家が連携し、設立した団体です。

2020年10月、業務拡大に伴い、組織体制を強化しました。

【体制】

役 員	理 事 長	竹内俊雄	弁護士 駿河台大学名誉教授、法学博士 国土交通大学校講師、 (一財)全国建設研修センター講師
	副理事長	門間 勝	元国土交通省職員 元(一財)公共用地補償機構専務理事、 総合補償士、特定行政書士、 マンション管理士
	専務理事	田辺和幸	元東京都・元(公財)東京都道路整備 保全公社職員、行政書士
	常務理事	鈴木憲司	元東京都・元(公財)東京都道路整備 保全公社職員
	監 事	鈴木 茂	税理士 元国税局職員
ス タ ッ フ	国・東京都・(公財)東京都道路整備保全公社等における 用地行政及び道路行政の実務経験者 総合補償士、補償業務管理士 など		
専 門 分 野	不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、測量士、 税理士、一級建築士 など		
学 識 経 験 者	大学教授、有識者 など		
協 力 団 体	補償コンサルタント会社 など		

（一社）公共用地サポートセンターの強み

- ★スタッフは、東京都及び(公財)東京都道路整備保全公社において、マンション敷地取得の業務に従事し、その実務経験を通して、高いスキルと様々なケースに対応したノウハウを有しています。
- ★(公財)東京都道路整備保全公社は、東京都の政策連携団体であり、2004年度から都市計画道路の用地取得を受託しています。2008年度には、マンションに特化した組織を設置し、マンション敷地取得に大きな成果を上げています。

お問い合わせ先

一般社団法人 公共用地サポートセンター

〒160-0023

東京都新宿区西新宿8-5-3 アクセス西新宿702

電話：03-5989-1618

FAX：03-5989-1619

ホームページ <http://www.kysc.or.jp>



プロ集団におまかせください！

公共用地取得に携わる皆さま

マンション敷地の用地取得



一般社団法人
公共用地サポートセンター



～私たちがトータルサポートいたします！～

Public Use Land Purchase Support Center

マンションキーワード解説

総会決議方法

マンション管理組合において承認を得る行為をいいます。
普通決議は、議決権の半数以上の出席で、出席者の過半数で決します。(例；収支決算報告、理事・監事の専任など)
特別決議は、より重要な案件を決議するため、区分所有者の3/4以上の出席で、議決権の3/4以上の賛成が必要です。(例；管理規約の設定・変更等、共用部分等の変更など)

同時契約の原則

土地を取得するには、所有権すべてを得る必要があり、共有地においては、土地・建物等共有者全員と同時期に契約を締結しなければなりません。

区分所有建物

共用部分(共同で使用する玄関ホールや階段、エレベーター等)と、専有部分(構造上区分され、独立して住居や店舗等の用途に供する数個の部分)から構成される建物をいいます。

敷地利用権

区分所有建物において、区分所有者が持つ土地に関する権利のことをいい、区分所有建物では区分所有者全員の共有とされます。

管理者

マンションの共用部分、敷地、付属施設の管理等を行うために選任された者をいい、通常は、管理組合の理事長が区分所有法上の管理者となります。

抵当権一部抹消承諾書

譲渡する土地の分筆登記に際し、抵当権者の金融機関等から抵当権の一部抹消を証する承諾書をいいます。事務手続きに際し、同一金融機関、支店ごとの申請が効率的です。

公共用地取得の流れ

～マンション敷地～

1 都市計画事業(路線全体)



2 マンション敷地取得

01 マンション管理組合理事会協議

02 物件等調査・移転工法検討

・工作物のみ ・建物張出部分の可否

03 マンション用地説明会

04 マンション管理組合総会

・規約改正 ・3/4 特別決議
・補償額(土地・物件)提示 ・契約等必要書類配布

05 土地所有者

・契約権限委任(理事長委任方式)
・抵当権一部抹消承諾手続き
・土地売買契約締結 ・分筆等登記
・所有権移転登記 ・土地代金支払

06 物件所有者

・物件移転補償契約締結 ・前払金支払
・物件移転完了 ・残金支払

07 土地の引き渡し

起業家に対する支援業務 (一社)公共用地サポートセンター

1 都市計画事業認可

- ・事業認可取得事務補助
- ・用地説明会の運営
- ・用地取得計画策定の補助
- ・税務署事前協議(租税特別措置法)
- ・登記簿等から権利者の特定など
- ・土地各筆評価の補助

2 用地交渉・補償説明

- ・マンション管理組合理事会資料作成
- ・建物、物件、営業等調査
- ・移転工法プラン検討
- ・補償額算定
- ・精度管理
※補償額と損失補償基準との整合
- ・マンション用地説明会配布資料作成
- ・マンション管理組合総会
議案・議事録作成
- ・法務局と登記事前相談

3 契約

- ・契約書類作成
- ・嘱託登記書類作成

4 会計検査・監査対応準備

5 事業用地管理

6 収用手続き

留意点



！マンション管理組合総会が重要であり、総会に合わせ、スケジュール感を持った準備が必要です。
！租税特別措置法(5,000万円特別控除)適用のため、補償額提示から6ヶ月以内の契約締結が必須です。