

♠ マンション建替え円滑化法

Q : マンション建替え円滑化法が施行されたようですが、どのような内容の法律ですか。

A : 建替えに参加しない人から建替組合が区分所有権を買い取る制度や、賃借人等の居住安定のための措置などが定められています。

【解説】

老朽化したマンションの建替えをスムーズに進めるため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が平成14年12月18日に施行されました。この法律には、次のような内容が盛り込まれています。

- ① マンション建替組合を法人とし、建替えに必要な資力やノウハウを持つ民間事業者も参加組合員として参加できることとする。
- ② 区分所有権、抵当権等の権利関係を建替え後のマンションに一斉に移行させる権利変換の手法を採用する。
- ③ 建替えに参加しない住民の区分所有権を建替組合が時価で買い取る制度を設ける。
- ④ 建替えに参加することが困難な高齢の区分所有者や賃借人等が公営住宅に優先的に入居できるようにする等の措置を講じる。

また、住民が建替組合に権利を譲渡した場合の所得税(住民が法人であれば法人税)の課税の繰延べや軽減、登記の際の登録免許税の免税などの税制上の優遇措置が、あわせて実施されています。

なお、国土交通省では現在、建替え事業を進めるために役立つようなマニュアル作成にも取り組んでいます。

