

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 62 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

マンションの小規模減失・大規模減失 管理組合はどう対応する

④ 買取請求権

大規模減失での買取請求権は、相手方の承諾の意思表示を必要とせず、一方的に法律行為が成立する「形成権」というものでした。



④ 売渡請求権

大規模減失は区分所有建物の「建替え決議」を経て、建物全部を建て替えることも可能です。

その場合、建替え決議に反対したマンション住民（区分所有者）が最終的に建替えに参加しない場合、その区分所有権は管理組合（建替え賛成者）または買受指定者に時価で売り渡すこととなります。この売渡請求権も買取請求権と同様に「形成権」です。

したがって、売渡請求の意思が建替え不参加者に届いた時点で、建替え不参加者の意思にかかわらず、契約が成立したものとみなされます。

時価の算定は、専門家やデベロッパーなどに鑑定評価を依頼して行います。

④ 「時価」とは？

この場合の時価は、「1 新しいマンションが建築された状態における建物および敷地利用権の価格と、それに必要な経費との差額」や「2 更地価格と現在の建物の解体費用との差額」が基準となることが一般的です。

「1」の場合は、新しいマンションの敷地を含めた価格から必要な費用を控除したもので、建設中に経済変動や周辺的环境により想定価格が変わる可能性があります。

「2」は新しく再建されたマンションの価格は反映されません。震災などの影響で建替えを行う際に用いられます。

できるだけ高く売りたい、できるだけ安く買いたいというお互いの意見が最初から合致することはむずかしく、双方の調整が必要になります。

