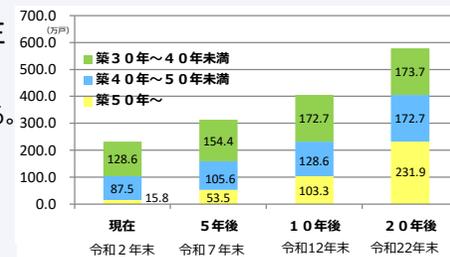


## 課題

R3 国土交通省調査



- 築40年超の分譲マンションは103万戸（R2末）から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）が急増**していく見込み  
※区分所有建物には、マンションのほか、長屋なども含まれる。
- 区分所有建物における管理等の意思決定は、区分所有者及び議決権（専有面積割合）の**絶対多数決**による

- 所在等不明区分所有者の存在・区分所有者の管理意識の低下  
→ 必要な賛成が得られず、**区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物の建替え等が困難**になっていくとの指摘
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物の建替え等は、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要  
→ 必要な賛成を得るための**時間が足りない**との指摘
- **今後に向けて、区分所有建物の管理や建替え等を円滑化する方策を総合的に検討する必要**

決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の特定建物の建替えに関する承認	特定建物所有者の5分の4+団地内建物所有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却（政令施行後3年以内にする必要）（注2）	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し（政令施行後1年以内にする必要）（注2）	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4+各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消（取壊し、建物と敷地の一括売却など）	全員同意				

（注1）区分所有者や議決権の総数を分母とする（注2）被災区分所有法に基づく決議

## 政府方針

- **規制改革実施計画（R2.7.17閣議決定）**（R2年度検討開始、できるだけ速やかに結論を得次第、措置）  
…建替え決議において集会に不参加の者（意思表示をしないもの）については、所有者不明である等、一定の要件・手続のもとで分母から除くこと、建替え決議に必要な5分の4以上の賛成という要件の緩和、強行規定とされている同要件を任意規定とすること等の方策も含めて、建替え決議の在り方について、…法務省、国土交通省等を中心とする関係省庁等、法律実務家、研究者、都市計画の専門家、事業者等幅広い関係者を含めた検討の場を設けた上で検討する。あわせて、…被災した区分所有建物の再建をより円滑に進める方策についても検討する。
- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R3.6.7関係閣僚会議決定）**  
所有者不明土地と共通の課題がある…区分所有建物の取扱い…にも配慮し、連携して検討を行う。

## 検討状況

論点を整理するため、法律研究者、都市計画研究者、マンション建替え・管理に関する事業者団体等からなる  
区分所有法制研究会に、法務省・国土交通省が参加（R3.3～）

- 研究会では、実務に携わる15の事業者・地方公共団体・研究者等から実情をヒアリングし、これを踏まえてR3.9下旬から論点整理を開始している
- R4年度中できるだけ速やかにとりまとめを目指す

## 研究会メンバー

座長	佐久間 毅	同志社大学大学院司法研究科教授		
委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学政治学研究科 都市工学専攻教授	古賀 英司	一般社団法人不動産協会事務局長代理
	大桐 代真子	弁護士	小林 利之	公益財団法人マンション管理センター 専務理事
	沖野 眞己	東京大学大学院法学政治学研究科 教授	水津 太郎	東京大学大学院法学政治学研究科 教授
	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授	中野 明安	弁護士
	加毛 明	東京大学大学院法学政治学研究科 教授	吉政 知広	京都大学大学院法学研究科教授
関係省庁等	法務省、国土交通省、最高裁判所			

# 主な論点①（建替え・区分所有関係の解消の円滑化）

## 1 建替え決議の多数決要件の引下げの是非とその方法

建替え決議の多数決要件（5分の4）が厳しすぎるとの指摘

多数決割合を単純に引き下げる案のほか、耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決要件を合意によって緩和することを認める案等について検討

- 少数者の権利保護や4分の3の賛成が求められている共用部分の変更・規約の変更との関係の整理が課題
- 専有部分の賃借権の取扱い（後記3）や、所在等不明者・賛否不明者の分母からの除外（後記5）、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度（後記6）とも関連する問題であり、これらの検討を踏まえる必要

## 2 区分所有関係を解消するための仕組み

多数決により区分所有関係を解消するための仕組みを設け、対策の選択肢を増やすべきとの指摘

多数決による建物及び敷地の一括売却決議、取壊し決議等について検討

- 少数者の権利保護やニーズを踏まえた実効性ある仕組みの在り方が課題
- 多数決要件の在り方については、建替え決議の多数決要件との関係を踏まえて、決議の対象事項（建物及び敷地の一括売却、取壊し等）ごとにきめ細かく整理していく必要

## 3 建替え決議等がされた場合の専有部分の賃借権の取扱い

専有部分の賃借権は、建替え決議がされた場合でも存続するため、建替え工事の円滑な実施を阻害しているとの指摘

建替え決議がされた場合に賃貸借契約を終了させる仕組み等について検討

- 専有部分を生活・事業の本拠とする賃借人の利益保護の在り方が課題
- 契約の終了・明渡し時期をいつとするのが適切か、賃借権者への補償の在り方などについて、更なる検討が必要

## 4 団地内建物の建替え等を円滑化するための仕組み

団地内の特定建物の建替えについて必要な承認決議や、団地内建物の一括建替え決議の要件が厳しすぎるとの指摘

建替え承認決議・一括建替え決議の多数決割合の引下げ等について検討

- 少数者の権利保護やニーズを踏まえた実効性ある仕組みの在り方が課題
- 団地における区分所有関係を解消するための仕組み（前記2）、所在等不明者・賛否不明者の分母からの除外（後記5）、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度（後記6）とも関連する問題であり、これらの検討を踏まえる必要

# 主な論点②（区分所有建物の管理・被災区分所有建物の再建等の円滑化）

## 5 建替えを含む集会の決議一般を円滑化するための仕組み

所在等不明・賛否不明の区分所有者の存在により、円滑な決議が阻害されているとの指摘

所在等不明・賛否不明の区分所有者を決議の分母から除外する仕組みや、集会出席者の多数決による決議を可能とする仕組み等について検討

- 所在等不明者や賛否不明者の権利保護を図りつつ、円滑に意思決定をする仕組みの在り方が課題
- 決議の対象事項の軽重（建替えなどの区分所有権の処分を伴う行為か、建物の管理に関する行為か等）を踏まえてきめ細かく整理していく必要

## 6 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

所在等不明区分所有者の有する専有部分等は適切に管理されず、建物の管理に支障を生ずるおそれがあるとの指摘

所在等不明や管理不全状態にある区分所有建物の管理に特化した財産管理制度等について検討

- 所在等不明と管理不全状態のそれぞれについて、区分所有者の権利保護を図りつつ、建物の適切な管理を可能とする仕組みの在り方が課題
- 建物の各専有部分で権利主体が異なり、また、専有部分と敷地に関する権利等の一体的管理が必要であるという特質を踏まえ、管理の対象範囲や管理人の権限等について更なる検討が必要

## 7 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）が厳しすぎるとの指摘

共用部分の変更決議の多数決割合の引下げ等について検討

- 少数者の権利保護やニーズを踏まえた実効性のある仕組みの在り方が課題
- 所在等不明者・賛否不明者の分母からの除外（前記5）、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度（前記6）とも関連する問題であり、これらの検討を踏まえる必要

## 8 被災した区分所有建物の再建等を円滑化するための仕組み

再建決議等の多数決要件（5分の4）が厳しすぎる、大規模一部滅失時の決議可能期間が1年以内とされているのは短すぎるとの指摘

再建決議等の多数決割合の引下げや決議可能期間の延長等について検討

- 被災して危険な状態となった区分所有建物の迅速な再建・取壊し等の必要性を踏まえつつ、被災した少数者の権利保護に配慮した仕組みの在り方が課題
- 大規模一部滅失時の決議可能期間をどの程度まで延長すべきかについては、迅速な復興の実現の要請も踏まえ、更なる検討が必要