

第2回 スタートアップ・イノベーションワーキング・グループ 議事概要

1. 日 時：令和4年3月9日（水）10時00分～11時58分

2. 場 所：オンライン会議

3. 出席者：

（委 員） 武井一浩(座長)、御手洗瑞子(座長代理)、大槻奈那、夏野剛

（専門委員） 井上岳一、落合孝文、後藤元、竹内純子、堀天子、村上文洋

（政 府） 牧島大臣

（事 務 局） 井上内閣府審議官、村瀬室長、辻次長、山西次長、渡部次長、天田参事官、赤坂企画官

（ヒアリング対象者）

大谷 太 法務省 大臣官房 参事官

矢吹 周平 国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）

4. 議題

（開 会）

議題1．老朽化マンションの再生に向けた規制改革の推進（フォローアップ）

議題2．規制改革ホットライン処理方針

（閉 会）

5. 議事概要

○武井座長 定刻になりましたので、ただ今より、第2回「スタートアップ・イノベーションWG」を開会いたします。

本日は、規制改革実施計画のフォローアップの一環として、老朽化マンションの再生に向けた規制改革の推進について御審議いただきます。よろしくお願いいたします。

本日は、牧島大臣にも御出席いただいております。

では、最初に牧島大臣様より、御挨拶をいただきたいと思っております。

では、牧島大臣、よろしくお願いいたします。

○牧島大臣 おはようございます。よろしくお願いいたします。

本日も規制改革の議論、御参加いただきましてありがとうございます。

今日のテーマは、老朽化マンションの再生ということになっています。改めて数字とともに御紹介をさせていただきますと、我が国では国民の1割以上、1500万人超がマンションに居住しています。全国のマンションストックは675万戸に上ります。しかし、そのうち約103万戸、つまり15%は、築40年を超えています。これが10年後には232万戸、20年後には405万戸と、いわゆる高経年マンションが急増していくということが既に見込まれています。

マンションが老朽化した場合、住民の方が引き続き住み続けるには、大規模な修繕、改

修を行う、あるいは建物を取り壊して建て替えることとなります。この建替えを行う場合、区分所有法では、区分所有者の5分の4以上の賛成を求めています。令和2年7月の規制改革実施計画において、その緩和を求めて、建替え決議の在り方について検討することとされました。今は令和4年です。

実施計画を踏まえ、法務省において法制審議会への諮問に向けて、専門的な研究会を月に1回のペースで開催して、制度設計を進めていただいているとはお伺いしています。

ただし、既に実施計画の閣議決定から1年半以上が経過をしています。法務省には、高経年マンションの急増という厳しい現実、既に数字を挙げて御紹介をいたしました。このことを踏まえて、スピード感を持った対応を心からお願い申し上げます。少しでも早く法制審議会に諮問をしていただきたい、法改正を早期に実現できるよう準備をしていただきたい。そのためには本年の実施計画において、具体的なスケジュールをお示しいただきたいと考えていますので、よろしくお願ひいたします。

本日も先生方、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

私からは、以上です。

○武井座長 牧島大臣様、ありがとうございました。

それでは、第1の議題に入ります。

まず、法務省の大谷参事官様より、老朽化マンションの再生に向けた最新の議論状況、対応状況につきまして御説明いただきます。その後、質疑応答を行いたいと思います。

また、御関係先として国土交通省の矢吹参事官様にも御出席をいただいております。皆様、お忙しい中、御出席いただきまして、ありがとうございます。

発言される方はカメラオンに、発言以外のときにはマイクをミュートにさせていただきますようお願いいたします。

それでは、法務省の大谷参事官様、よろしくお願いいたします。

○法務省(大谷参事官) おはようございます。法務省で大臣官房参事官をしております、大谷と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

事前にお配りをしました資料に基づいて、御説明をさせていただきます。

現状につきましては、今、大臣から御紹介のあったとおりでございます。老朽化したマンションが急増していく見込みというところではありますが、我々が持っています区分所有法では、区分所有建物と呼んでおります。マンションと区分所有建物の違いですが、マンションのほうは、住居を目的とした一定のものをいうのに対し、区分所有建物といいますと、長屋などの建物も含む概念です。

この図の真ん中下のほうに様々書いてありますが、区分所有建物における意思決定は、区分所有者と議決権の絶対多数決によることとなっています。

具体的には、左側の下のほうにございますけれども、一番一般的なものとして、共用部分の管理をするのは過半数で、共用部分や規約の変更は4分の3、建替えは5分の4ですけれども、区分所有関係を解消することについては全員同意が必要ということになってい

ます。

真ん中のところにありますのは団地関係であります。団地、すなわち複数の区分所有建物が共有の土地の上に建っている場合の建替えに関しては、まず特定建物の建替えですが、A B Cと複数の棟があるときに、Aの建物のみを建て替えたい、この場合は建物の所有者の5分の4の賛成と、それから、団地内建物所有者（土地の共有者）の4分の3の同意が必要とされています。また、団地内の建物を一括してA B Cの建物全てを建て替えるというときには、団地内建物所有者全体の5分の4と、それから各棟の所有者の3分の2の同意が必要という形になっています。

そのほか、右側にございますのは被災関係でありますけれども、被災により全部滅失した場合の再建決議等、あるいはまた大規模一部滅失した場合の建物敷地売却等につきましては5分の4の賛成が必要です。以上はいずれも絶対多数決で、分母が所有者全員という形になっています。

一方で、所在等不明区分所有者というものも増えてきています。相続を原因としてそういうものも発生してきていますし、また、これも相続が原因になる場合も多いと思いますが、区分所有者の管理意識が低下しているということで、高経年のマンションであればあるほど、高齢化、非居住化が進んで、集会への出席率も低いということが言われています。そのせいで、絶対多数決が必要な様々な決議要件がありますけれども、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、建替え等を困難にしているという指摘がございます。

また、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について、これは政令施行後1年以内に決議をしなくてはならないという形になっておりまして、必要な賛成を得るための時間が足りないという指摘がされています。

牧島大臣が最初におっしゃったとおり、今後、こういった高経年マンション、区分所有建物が急増していくということを控えておりますので、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があるものと考えております。

関連する政府の方針として、規制改革実施計画においても記載があります。また、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針も、所有者不明土地と共通な課題があるということで、区分所有建物の取扱いも配慮して検討しなければならないとされています。

2枚目でございます。規制改革実施計画の閣議決定を踏まえまして、論点を整理するため、規制改革実施計画のとおり、法律研究者、都市計画研究者あるいは建替え・管理に関する事業者団体等から成る研究会が立ち上げられまして、法務省、それから国土交通省も参加をしています。

この研究会は令和3年3月からスタートしておりますけれども、研究会では、まず、実務に携わる様々な事業者、地方公共団体、研究者といった方々から実情をヒアリングして、これを踏まえて令和3年9月下旬から論点整理を開始しております。

今後のスケジュールでありますけれども、令和4年度中できるだけ速やかに整理をいた

しまして、法改正の具体的な検討に入っていけるようにしたいと考えておるところであります。

次のページでございます。

現段階における主な論点を御紹介させていただきます。

まず、大きく3つの観点でまとめることができようかと思えますけれども、この赤の表題がついているもの、これは建替え、それから区分所有関係の解消の円滑化というものであります。

次のページにありますけれども、そのほか、管理の円滑化の観点、それから被災区分所有建物の再生の円滑化の観点を、それぞれ色を分けて書いておりますけれども、そういう3つの観点から論点が整理できようかと思っているところでもあります。

この3枚目でありますけれども、まず、主な検討事項である、建替え決議の多数決要件の引下げについてであります。現行の5分の4が厳し過ぎるという指摘があったところです。

これにつきましては、多数決割合、5分の4を単純に4分の3とか3分の2に引き下げる案のほか、耐震性不足など、あるいは年数要件、何年も経っているということを1つの要件として、一定の客観的要件を満たした場合には、多数決の割合を引き下げるという案、あるいは多数決要件を合意によって緩和する案について検討をしております。

もちろん少数者の権利保護が重要だということは、研究会のメンバーからも様々指摘をされておりますけれども、そのほかにも、後に御説明いたします専有部分の賃借権の取扱いをどうするかとか、所在等不明になった区分所有者等を分母から除外するといったこともどう考えるのか、あるいは財産管理制度といったものもありますので、総合的に検討していく必要があるだろうと考えています。

2つ目、区分所有関係を解消するための仕組みであります。

建替えにつきましては、どうしても同じ土地で、一度取り壊して、もう一度再建をするということが必要になりますが、これにつきましても、建て替える費用そのものの負担が区分所有者にどうしてもかかってしまうということであるとか、一旦引っ越して出て行った上で、また入ってくるといった2回の引っ越しを必要とすること、あるいは既存不適格と言っておりますけれども、建ったときには建築基準法の規制どおりに建っていたわけですが、その後、規制が厳しくなって、現時点で建替えようとする、同じ大きさのものが建たないといった場合もある。そういったところで、建替えだけではなかなか難しいところもあるのではないかといたことが言われております。先ほど申し上げましたが、敷地と建物を一遍に売却するとか、そういった区分所有関係の解消については現行法では全員同意が必要ですが、それを多数決で可能とするような仕組みについても検討する必要があるのではないかと。

右側にありますけれども、敷地と建物の一括売却や、老朽化していてまずは取り壊してしまう必要がある場合の取壊し決議といったものについても検討する必要があるだろう。

多数決要件の在り方につきましては、これも建替え決議の要件の在り方と連動する部分がございますので、それと一緒に考えていく必要があるでしょうし、また、取壊しの場合と、一括売却の場合とが同じでよいのかといったことも論点になってこようかと思っております。

一方、3つ目でありますけれども、我々ヒアリングをしていく中で、事業者の方々から要望がございましたのが、建替え決議があったのだけれども、その区分所有建物の専有部分が賃貸されていて、賃借人がいる。その場合に、区分所有者が建替えについて賛成と言っているけれども、その賃借人につきましては、建替え決議によって賃貸借契約関係が直ちに終了するわけではありませぬので、賃借人に出て行ってもらうためには、その方の同意がどうしても必要だということで、それが建替えのスケジュールを非常に長引かせる要因になっているといった御指摘がございました。

そこで、この専有部分の賃借権の取扱いについて、建替え決議がされた場合に、どのようにしたら賃貸借契約を終了させることができるのか、その是非も含めてですけれども、検討していく必要があるだろうと思っております。

もちろん賃借人には賃借人の生活、経営事業があるわけですので、その利益保護の在り方が重要になってまいります。終了時期をどうするのか、あるいはその補償の在り方などについて、具体的に検討していく必要があると思っております。

それから団地内の建物の建替えを円滑化するための仕組みということで、最初に申し上げましたが、特定の建物を建て替えるときには土地の共有者の4分の3の承認決議が必要、あるいは一括決議をする際には全体の5分の4プラス各棟の3分の2が必要だということでもありますけれども、事業者の方々からは、これもちょっと厳しいのではないかという御指摘がありました。その割合の引下げについて、これも1棟を建替えする際の要件の在り方と連動してまいりますけれども、団地内の建物の建替えについても検討していく必要があるだろうと思っております。

次のページでございます。

管理の円滑化の観点からですけれども、実施計画においても、不明の区分所有者を分母から除くといった記載がありました。これは建替えだけの問題ではなくて、普段の管理から同じ問題があるというところでありまして、建替え決議を含む集会の決議一般について、その意思決定を円滑化するための仕組みを考える必要があるだろうと思っております。

所在等不明、あるいは所在は分かっているのだけれども、意思決定に参加してこない方、こういう方々の存在によって、絶対多数決のもとでの円滑な決議が阻害されていると言われております。所在等不明の区分所有者や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、あるいは、集会の決議というものを、その集会の出席者の多数決によって決議をするということもあっていいのではないかといったことで、その仕組みについても検討していきたいと思っております。

もっとも、建替え決議のような場合に、賛否を明らかにしない方を除外して、それ以外

の方で決めてしまっているのかとか、これは様々な決議事項ごとに細かく見ていく必要があるだろうと思っています。

それから、6番目の区分所有建物の管理に特化した財産管理制度であります。昨年の民法改正で、戸建ての建物につきましては、その建物の所有者が所在不明である場合には、その建物の管理に特化した財産管理人の選任を可能とする仕組みを作りました。区分所有建物につきましては、区分所有法制の特有の問題があるので、民法の規定は適用除外ということになりましたが、やはり区分所有建物におきましても、専有部分の所有者が所在不明になって、管理ができなくなっているといった問題があり得るところですので、新たな財産管理制度の創設について検討する必要があると思っています。

区分所有建物の場合には、専有部分が集合した建物でありますので、専有部分の管理人の権限の範囲であるとか、あるいは、建物全体が管理不全になっている、外部不経済を起こしているといったときに、その建物全体についての管理をするような管理人という仕組みも考えなければならないのではないかと指摘がございます。この辺りも検討していく必要があると思っています。

それから、共用部分の変更決議については4分の3の賛成が必要だとされておりますが、これについても厳し過ぎるのではないかと指摘もあまして、これは、当然両説あるわけですが、併せて検討していきたいと思っています。

最後に、3つ目の観点の、被災した区分所有建物の再建等の円滑化であります。

これも5分の4の決議要件自体の問題がございますし、また、大規模一部滅失時の決議可能期間が1年に限られているといったことについて、もう少し延ばしてほしいといった具体的な要望を、被災地の地方公共団体からもお寄せいただきました。これについて、具体的に検討してまいりたいと考えているところです。

決議可能期間をどの程度まで延長すべきか、というのは、迅速な復興の実現の観点から早くお決めいただくという要請自体はあるというところでもありますので、いたずらに延ばすわけにもいかないと思っていますが、その期間の在り方について、さらに検討していきたいと考えているところです。

まず、私の御説明は、以上でございます。

○武井座長 大谷参事官様、分かりやすく簡潔に御説明いただきまして、誠にありがとうございました。

それでは、ここから質疑応答の時間に入りたいと思います。

では皆様、御発言その他、よろしく願いいたします。

では、村上委員、お願いいたします。

○村上専門委員

村上です。どうも御説明ありがとうございます。

以前の投資等ワーキングのときにも、この老朽化マンション建替えの件は、議論に参加させていただきました。

先ほど冒頭、牧島大臣からもお話ありましたけれども、一昨年の7月に実施計画が作られて、1年半、会議体を設置して議論されていますけれども、規制改革実施計画で書いた内容を詳細化しただけで議論が進んでいないように感じます。法改正に向けて、このスピードでやっていていいのかというのが、正直、不安に思いました。これは意見です。

質問は、会議体に当事者の方々にも参加していただいて、実態を聞いていると思いますが、建替えをしようとして、5分の4以上の賛成があって建替えができたケースと、5分の4に至らなくて建替えができなかったケース、その理由として反対が多いのか、所有者の所在不明が原因なのか、実態を把握できていれば、教えていただけますでしょうか。

私からは、以上です。

○武井座長 では大谷様、よろしく願いいたします。

○法務省（大谷参事官） まず、規制改革実施計画で、令和2年度中に検討開始という形にされたところでありまして、令和3年3月から検討会議を立ち上げて検討させていただいております。

それで、大体これで1年近くということになりますけれども、最初は、私ども、民法改正をやっておりましたので、当初のスピードはなかなか上がらなかったところはありますけれども、昨年9月から具体的な論点整理に入って、今、半年弱のところ、様々な論点があるといったところを一通り洗い出しているというところでありまして、しっかりとやっていきたいと思っているところです。

5分の4に至らなくて建替えができなかったケースがあるのかについては、実際にヒアリングをした事業者にも例があり、また、当初は5分の4が集まらなくて、しばらく時間が経ってから5分の4を最終的に取れたといった事例の御紹介を受けております。

また、実際に所在不明の方がいて困っているということもございます。その具体的な数字を把握しているわけではありませんけれども、実例としてそういったものがあるとうかがっていて、やはり5分の4の要件が引き下げられれば、よりスピードが上がるということはあるだろうという御指摘をいただいているところであります。

○武井座長 村上さん、どうぞ。

○村上専門委員 ありがとうございます。

冒頭、牧島大臣からも今後老朽化マンションが急激に増えていくという数字での御説明がありました。5分の4のままだと、今後、建替えができない棟数が具体的にどのぐらい増えていって、それを4分の3程度に引き下げれば、どのぐらい建替えができるのかといったシミュレーションをして、数字で効果を示す必要があると思いますので、会議では、そういう議論もしていただくといいと思います。

私からは、以上です。ありがとうございます。

○武井座長 ありがとうございます。

それでは、竹内委員、お願いできますでしょうか。

○竹内専門委員 ありがとうございます。

御説明いただきましてありがとうございました。私も村上委員と同様、前回の令和2年のときの会議にも参加させていただいておりまして、その観点から、5分の4の部分につきましては、今、村上委員がおっしゃったとおりで、やはりこれから建替えを必要とする棟数が増えていく中で、5分の4がボトルネックになっているのがどれぐらいのボリューム感なのかというところを、国土交通省さんの御協力も得ながらということになるかと思えますけれども、ぜひデータを示して議論いただければありがたいというところで、ここはコメントのみでございます。

もう一点、やはりマンション等になりますと、それこそ本当に、色々な状況の方がいるといいますか、実際に、例えば意思が確認できない場合も、リゾートマンション的にちょっと使っておられてあまりそこにいない方と、定住されている方が混在しているような場合もあるでしょう。ちょっと首都圏から1時間半とか、それぐらいの距離感であると、多分、そういう使い方が混在するようになってきたりするというパターンもあるでしょうし、単純に高齢化等によって意思の表明ができないといったような場合、様々な実態の変化というようなところがあるのだらうと思います。

そういった形の中で、意思が確認できない方というような方、議決権を行使しない、あるいはできない方について、どういった形で、それを分類化して扱うことになっているのか、研究会でそういう分類をある程度細かくケース分けをして、こういうふうを考えようといったような話になっているとか、今の御議論の内容についてちょっと教えていただければと思うのですが、いかがでしょうか。

○武井座長 では、法務省様、よろしく申し上げます。

○法務省（大谷参事官） ありがとうございます。

まず、5分の4要件についての対象のボリューム、数字の把握でございます。これは、国土交通省にも御協力をいただきまして一緒に入らせていただいております、特にマンション政策というのがありますので、我々としてはしっかりと連携していきたいと思っております。

5分の4の要件、先ほどの村上委員の御意見もありましたけれども、単純に引き下げることがいいのかについては、何らかの一定の客観的要件をつけたほうがいいのではないかと、すなわち、今の5分の4の要件は維持した上で、もう一つ別のプラスの要件を加えた上で、4分の3とか3分の2とかに下げるということを考えてもいいのではないかなど、様々な意見がございます。

その場合の具体的な政策効果についてもきちんと把握しながら考えていきたいと思っております。

それから、マンションにお住まいの方には様々な方がおられる、まさにそのとおりだと思っております、その意思決定に参加しない、する気がないという人、あるいは参加できないといった人についてどう考えるかであります。

現在の研究会の議論におきましては、先ほど少しペーパーで御説明をしましたがけれども、

まず所在等不明、調べても連絡がつかないという方、それから、そうではなくて、連絡がつくだけでも意思決定に参加してこないという方、まずはこういう分類で、所在等不明の場合には、いわばその区分所有建物の管理についての意欲を類型的に失っていて、他の人に命運を預けるといいう形になっても仕方がないといったところがありますので、1つは所在等不明者を除外していくということが考えられるだろうと。

あとは、いかなる場合に所在等不明と言えるのか、それは誰が判断するのかといった問題があります。昨年の民法改正におきましては、似た制度として、共有の場合の意思決定も多数決あるいは全員同意が必要とされていますが、所在等不明の共有者については裁判所の関与のもとで意思決定から排除するという仕組みが設けられました。こういったものを参考として、1つは、裁判所の判断によるというのもあり得るのではないかとといった議論がされているところであります。

一方、賛否不明、意思連絡がつくけれども何も言ってこない。これも民法の共有では裁判所の関与のもとで賛否不明共有者を排除するという仕組みが作られましたけれども、マンションの場合には、集会、いわゆる総会といったものがあります。そこで多数決の意思決定をする合議体があるわけですので、そこに出てこない、意思表示をしてこないという方については意思決定の母数から除くといったこともあるのではないかと。これについては、日常の管理だったらそれでもいいかもしれないけれども、重大な決議をする際には難しいのではないかとといった、決議にも様々なものがありますので、その類型に沿いながら考えていく必要があるという議論がされています。

また、高齢で、あるいは認知症になってしまって、意思決定ができないという方もおられます。これは、現在、成年後見の仕組みがございまして、その意思決定ができない方御自身の利益の保護という観点も必要になってまいりますので、成年後見の仕組みそのものの問題として、別途、検討していく必要がある課題だと考えております。

以上でございます。

○武井座長 竹内さん、いかがでしょうか。

○竹内専門委員 ありがとうございます。

そういった裁判例を参照して、判断をとというような方向で議論されているということで理解をいたしました。

一方で、やはりこれは、時間があまりにかかる、あるいは煩雑な手続になるということになりますと、それこそ今、マンションの理事会等の役割を担っている方たちも、高齢化されているところもあるかと思っておりますので、簡素化する、時間を短縮する、迅速化するというような方向性での議論をぜひお願いできればと思っております。

以上でございます。ありがとうございます。

○武井座長 国交省の矢吹さんから何か、今までのところに関してコメント、その他何かございましたら、よろしくお願ひいたします。すみません、突然指名してしまいました。

○国土交通省（矢吹参事官） 国交省の矢吹です。

私どももマンションの建替えの推進を進めていくという考えで、基本的に法務省さんで、幅広く拾っていただいている、事業者の声もよく聞いていただいて議論を進めてもらっていると考えています。

その中で、先ほど議論がありましたけれども、決議の要件をどのくらい引き下げたらどのくらい建替えが増えるのかというのは、正直なかなか捕捉しづらい数字であると思っています。

すなわち、私どもとしては、建替えが実現したケースについて、どういう状態だったか、どのくらいの時間がかかったかというのは、ある程度把握しているのですが、その途中で頓挫したようなケースについて、つまびらかになかなか把握することができませんので、そこはちょっと工夫が要るのだろうと思っています。

一方で、事業者からもよく聞いていますのが、決議の要件も大事なだけでなく、その所有者不明の扱いがだんだんと、やはり皆さんシリアスな問題になっていて、そこは随分効いてくるのではないかと思うというようなお声をいただいています。

我々も少し幾つか数字を把握してまして、これはサンプルの調査ですけれども、例えば昭和54年以前に建てられたマンションだと、空室のうち、2割以上の方が所有者不明、ないしは連絡が取れないマンションが5%ぐらいあるという数字もございまして、この辺りは、5分の4以上の合意を取ろうと思っても、なかなか決議が取れないということになりますので、この所有者不明の扱いがうまく整理ができると、そういうところは、建替えを進めていこうという動機が出てくるのかなと考えています。

すみません、ちょっと簡単でしたけれども。

○武井座長 ありがとうございます。

1点だけすみません。さきほど客観的理由があったときにだけ5分の4から下げるとか、そういう議論があると、大谷さんから御説明がありました。ただ、客観的要件を設けることには反対論も出ているのだと思うのですけれども、そういう議論というのは、大谷さんのほうから御紹介いただけませんかでしょうか。

○法務省（大谷参事官） 客観的要件につきましては、平成14年の改正前の区分所有法では、費用の過分性要件がございまして、費用が過分であるということ、維持するための費用が過分だということと、それから建替えのための5分の4の決議があるということが要件とされておりました。しかし、その費用の過分性要件は、運用が難しいところがあって、判断が難しいので、廃止されて、5分の4の決議だけという形になりました。

今、御指摘のございましたとおり、客観的要件をまたつけて、5分の4をさらに下げるといったことについて、客観的要件が本当に客観的な判断のしやすいものになるのかといったことについては、難しいところもあるだろうから、要件の立て方については、かなり気をつけないといけないだろうという御指摘もございまして。

○武井座長 ありがとうございます。

まさに、これはおっしゃるとおりだと思っています。特に区分所有法の議論をお伺いし

ていますと、やはり対等な個人、財産を持っている完全な純粋な民民間の関係であると。民と民が対等で、多数決で多い人、少ない人に分かれるわけですがけれども、少ない人は争うときには徹底的に争うと。それだけ先ほど竹内さんのおっしゃったように時間のかかる側面が出てくるわけですがけれども、そこに客観的要件をつけて、客観的要件があれば幾つ、なければ幾つということで制度設計をすると、それだけでより揉めるのではないか。しかもそれに対して適切な仲裁者といいたいまいしょうか、そういう方がいない状態の民民間で客観的要件を入れてしまうと、それこそ話が前に円滑に進まないということになるかと思えます。客観的要件を民民間の世界で入れるというのは、やはり費用の過分性のところもそうですけれども、スピード感という観点からは失敗するのだろうなと思えます。多分そこは1つ、国交省さんとのコラボの意味といいたいまいしょうか、マンション建替円滑化法という世界とか、他の世界もある中で、客観的要件は、どちらかという、そっちのほうの話なのではないかと思っています。民民間のほうの話においてはそれとちょっと切り離れた話をしないと、根本的に、その2つでどう分担するかの話の中で、やはりスピード感を持ってやらなくてはいけない。そこが重要な政策課題なので、そこだけは気をつけていただきたいなと思う次第です。

そういう意味で、前回の規制改革会議では、法務省さんと国交省さんにコラボレーションをお願いしていて、それで、まさに今、コラボされていると思うのですがけれども、法律面でも区分所有法という世界と、あと、建替円滑化法との世界と両にらみの中で、何ができるのかということ、やはりバランスを持って議論するということが大事なのかなと、今のお話をお伺いして思いました。

では、御手洗委員、お願いします。

○御手洗座長代理 まず、御説明いただいてどうもありがとうございました。

私のほうからは、法務省さんと国交省さん両方に御質問なのですがけれども、そもそも老朽化マンションの実態をどの程度定量的に把握できているのか、そのデータの共有が法務省さんと国交省さんでできているのかという点についてお伺いしたく思います。

といいたいまいしょうか、一口に老朽化マンションといいたいまいしょうか、先ほど竹内委員からも御指摘ありましたように、都市部のマンションと、リゾートマンション的な使われ方がされているマンションでは、持っている課題も違うでしょうし、また、都会に近い地域のマンションと、地方の人口減少が顕著なエリアでは建て替える場合のファイナンスのつき方なども全く事情が異なってくると思えます。

どの地域にどういったマンションが分布しているのか、集合住宅の地域別、築年数別の分布や、棟あたり戸数といった基本的なデータがないと、今の法律からどこを変更するとどれぐらいのインパクトを持って建替えがスムーズになるのかというインパクト試算ができないと思うのです。

昨日、私が事前に質問し、国交省さんからいただいた資料を見ると、データがアンケートベースのもので、築40年越えのマンションについて、地域別のデータは出ているのです

けれども、なんとn数が160なのです。築40年以上に限らない場合でも、1,688のマンションからだけで得た情報であって、日本全国にある集合住宅の数からすると、相当少ないデータサンプルで、これでは現状把握できていると言いがたいのではないかと思います。

素朴な疑問ですけれども、不動産の登記簿があるということは、基本的にどこに、いつ建てられた建物があるかということは、法務省さんにはデータがあるのではないのでしょうか。それをきちんと分析して、この問題の検討に使う、国交省さんとも共有するということはしていただけないのでしょうか。

以上です。

○武井座長 では、両省からお答えを。まず先に国交省さんからお願いします。

○国土交通省（矢吹参事官） すみません、昨日、先生からお話のあった、私どもが把握しているデータをお示ししました。少しサンプルが少ないのではということなのですが、事実だけ申し上げますと、1,600は棟数でして、戸数ベースではもっと増えるということです。

○御手洗座長代理 理解しています。これが棟数なのは理解しています。

○国土交通省（矢吹参事官） かしこまりました。

すみません、これも5年に1回やっている調査ですけれども、ちょっと限られた予算の中で集められたのが、このくらいということでもあります。

○御手洗座長代理 私が質問しているのは、そもそも不動産の登記簿があるのですから、もう少し網羅的なデータを法務省さんがお持ちなのではないのでしょうかということです。

○法務省（大谷参事官） 不動産登記簿を使って、データを持っているということは確かにそうでございます。

どういう形で、数字を出していくのが必要かといったことも、もちろん、今後大事なことだと思っておりますので、何ができるか、引き続き検討してまいりたいと思っております。

なお、区分所有法は、先ほど武井座長からもございましたけれども、民民のもので、マンションに限らず、長屋みたいなものもある、そういったものを規律しているものでございます。

今回の区分所有法制の見直しの検討といったものは、区分所有関係全体について関係してくるものだと思っております。

もちろん、それが見直しによってどのような政策的なインパクトを持つのかといったことについては、きちんと考えながらやっていく必要があると思っておりますので、全体に関わること、全体に影響のある見直しだということも踏まえながら、きちんとデータを取りながら考えていきたいと思っております。

○御手洗座長代理 それは、きちんとデータ分析して、それを国交省さんとも共有して、それに基づいて政策的インパクトを踏まえて御検討いただけるということですか。

今、やはり1,688とか160だと、先ほど矢吹さんすごく控え目に少しサンプルが少ないとのことでしたがということですが、少しどころではなく、本当に全く現状把握に役立つ

数ではないと思うので、そこはぜひデータをベースに政策を議論するということをお願いできたらと思います。

○法務省（大谷参事官） データについて、法務省と国交省とで連携してやっていくと、先ほど申し上げたとおりでございまして、何ができるか等を含めて検討してまいりたいと思っております。

○武井座長 すみません、国交省さんでやられている、別にマンションに限らない、不動産全体の何か情報の把握というのとリンクしてできれば、関係ないですか。

○国土交通省（矢吹参事官） 着工は把握できると思うのですが、すみません、今の時点で、何かこれですというのが思いつきません、すみません。

○武井座長 なるほど、そういう意味で、法務省さんが登記上でお持ちの情報とのリンクというのもあるのですが、今のお話からして、私なりの問題意識としても、やはりマンションに関する情報の把握もあるのですが、情報の開示が十分なのかという論点があるような気がします。

要は、マンションもどんどん老いていて、いろいろな課題を所有者の方を含めて先送りしている状態にもなっている。いろいろ先送りしている正確な状態が、住んでいる方及びそれを買う方、借りる方を含めて、情報が外に正確に出ているのかと、そういう問題もあるのだと思うのです。要するに、マンションに住んでみたり、買ってみて、そんな話を聞いていなかったとなつて、そこから多数決を取ろうとしても、話が違ふと揉めるという側面もあるかと思っておりますので、マンション全体の情報の開示の在り方という論点もあるのかなという気がします。

その中で、いろいろな情報が登記で取れても、こういうことが将来あり得るのだという前提で住んでもらわなければいけない、そういう前提で買ってもらうにはいけない。そういう予防効果といいますか、日頃から人間ドックを受けるようなもので、何が将来起きるのかということをおおよそ、どのぐらい把握して住んでいच्छるのかという部分の情報の精度の在り方、そういったことも、実際、将来は多数決をやっていくに当たっての民の方の覚悟というか、インフォームドディシジョンというか、リスクをどのぐらい取っているのかということも関わってくると思います。マンションに関する情報の在り方についても、ちょっと切り込んでいただくと、何か全体的なソリューションにつながるのかもしれないので、今、御手洗さんから出ましたけれども、そこを含めて、情報の精度の在り方といいましょうか、そういったことも、もしかしたら論点なのかもしれないですね。

では、続きまして、井上委員、よろしく申し上げます。

○井上専門委員 井上でございます。

私、もともと林野庁ですので、実は、林野の場合も、共有林だったものを、エリア林だったものを個人に分解していったところ、その方たちが、今、所有者不明になって、もう全体として林道を通すこともできなくて、森の整備ができないというような、要は零細所

有構造ゆえの、すごく問題というのがあって、もう今、森林はどうしようもない状態になってしまっています。

そのことと、この区分所有の問題は、すごく似ている気がしていて、やはり林野庁の場合も、結局、森の現状が把握できないということで、いまだにすごく悩んでいるのですが、今のうちから手をつけてやらないと、本当に間に合わなくなるので、それこそマンション管理会社とか、そういうところを総動員して、現状把握するということは、本当に今からやっておかないと、もうどうしようもなくなると思っています。

それは、ぜひやっていただきたいということと、この所有不明者の問題と、決議要件の問題をちょっと分けて考えたほうがいいと思っていまして、この所有者が不明になってしまったところをどういうふうにしていくのだという、個人の財産権というのは強いですが、でも、それは憲法でも公共の福祉に反しない限りにおいて個人の財産権が保障されるということですから、そういう意味でいうと、古いマンションが建て替えられなくて、そのまま危ない状態で建っていくというのは、公共の福祉に反することですから、やはり個人の財産権の問題はありますけれども、この土地利用のことも含めて、区分所有のことも含めて、やはり個人の財産権と公共の福祉みたいなことを改めて、明治の地租改正から150年経って、改めて個人の財産権の問題というのを考えていかななくてはならないという時期に来ているのだと思うのです。

そのあたり、法務省さん、どういうふうにお考えかなということ、ちょっとお伺いしたいなと思いました。

あと、国交省さん、その決議要件と所有不明者の問題というのを分けて考えてやってほしいということ、そういう意味で言うと、価値のなくなってしまったものを、建替えという前に、まず、例えば、中だけ変えて、少し流動化させていくとか、そういうことで延命化させて、とにかく流動化するようにしていかないと、どうしようもなくなってしまうと思うので、そこら辺の問題、何か建替えありきではなくて、どういうふうにしていくのかみたいなのところも含めてどうお考えかというのを、国交省さんのほうにお伺いしたいと思います。

以上です。

○武井座長 では、それぞれお答えできることを、法務省さんから、まず、お願いいたします。

○法務省（大谷参事官） いずれの御質問も、どちらかというとなら法務省の感じがいたしますけれども、まず、所在等不明の問題と、決議要件とは別に考えるべきだと、それは両立するのだと思うのです。所在等不明の人は除いた上で決議要件を下げるというのは、もちろんあり得ると思っています。

少し大きい視点からのお話がありましたけれども、やはり土地等の所有権が強すぎるのではないかとといった指摘は、この所有者不明土地問題を契機としてかなり言われてまいりました。特に所有者が不明、所在が不明なのに、その人を1票として考えなくてはいけ

ないのは、何でだということは、様々な観点から言われてまいりました。

我々も昨年民法改正をいたしましたけれども、そこに至るまでに、民法の206条がありますけれども、所有権というのは、法令の制限内で自由に使用、収益、処分することができる権利であり、法令によって制約することは可能です。

法令がもちろん必要なわけですがけれども、所有権がひたすら保護されるだけのものではなくて、制約もあり得る。それは法令、法律の形で制約することになると考えておりました、昨年の民法改正もそういった考え方で、不明の共有者を除いて意思決定をするであるとか、不明の共有者の持分を他の共有者が裁判所の関与のもとで取得する仕組みであるとか、そういったものを作っております。

この区分所有関係におきましても、現状で指摘されている様々な問題の中で、国民の中での公共の福祉と申しましょうか、必要に応じて法令の規定によって所有権を制約することはもちろんあってしかるべきだと考えております。

ですから、建替えだけではなくて、ほかの方法での更新を可能にする仕組み、これも重要な御指摘だと思っています。現行法で、共用部分について変更が必要なときは4分の3の決議が必要だとなっておりますが、その決議要件を引き下げるべきではないかといった指摘があるのもそういう観点でしょうし、また、管理をきちんとできることにすれば、それによって建替えが不要になっていくということになりますので、普段からの管理の意思決定を円滑化していくことが重要なのは、その観点でも言えることかなと思っています。

以上でございます。

○武井座長 ありがとうございます。国交省さん、いかがでしょうか。

○国土交通省（矢吹参事官） ありがとうございます。

法務省さんと似たような意見になるかもしれませんが、おっしゃられた建替えありきではなくてというのは、まさにそのとおりでございまして、修繕をして、長寿命化を図っていくと、貴重なストックを長く使うということは、政策の方向性として大事だと思っています。

ちょっと制度ではなくて政策の話になって、この検討会のテーマとは違うかもしれませんが、次の4月から、マンションの管理計画を地方公共団体が認定するという制度を施行することとなっております。その中で、マンションの修繕積立金の額が適正であるかというようなことをチェックのポイントにする予定です。

この制度が普及することによって、総会がきちんと開催され、修繕積立金を場合によっては引き上げて、老朽化してきたら自分たちの力でそれを直すことができるということを期待しています。このような趣旨で地方公共団体が認定をする制度を設けています。

先ほどマンションの情報公開の話もありましたけれども、この認定を受けたマンションについては、同意が取ればという前提になりますけれども、ホームページなどで閲覧できるようにするというような仕組みを考えていまして、例えば購入するときに、この地方公共団体の認定を受けているマンションであれば、総会がきちんと行われていることや、

管理規約がきちんと定められていること、一定の修繕積立金が積み立てられているということが分かった上で購入がされるという市場を作っていくということで、建替えとは、また、関係するものですがけれども別のトラックとして政策を実施していこうと考えています。

○武井座長 井上委員、いかがですか。

○井上専門委員 了解しました。

○武井座長 もともと民法に対する法令の例外、法令の1つ目の例外は区分所有法のわけですね。2つ目の例外は、建替円滑化法とかがあるわけですがけれども、もともとマンションは、1つの一軒家と違って、そもそもみんなと一緒にいるから、その段階で一定の制約を受けるべきという側面がある。あと、周りに与える影響、住環境を含めて、あと被災とかいった、社会的な影響と。この2つの意味で制約を受けるわけで、そういった中で一定の本当にフルフル何でもできる、自分のものだから、どこにどう迷惑をかけても構わないという話ではないということだと思います。多分、今の法務省さんの中の議論でも、建替え、解消、あと大規模修繕、大規模修繕に関しても、一定の議論になるのか、そこは国交省さんの役割分担もあるかもしれませんが、大規模修繕の在り方についても何か議論する御予定でしょうか。

○法務省（大谷参事官） 大規模修繕は、共有部分の変更ということになります。4分の3の要件をどうするか、あるいはその決議から不明者を除くといったことについてどうするかといったことが、まさに今、問題として検討されているところであります。

○武井座長 そういう意味で、大規模修繕、延命というか、それと、建替えと解消、敷地売却を含めた解消ですね、その3点を聖域なく、いろいろな選択肢をお考えいただいていると、そういうことですね。

しかも大規模修繕に関して、特に、さっきの情報開示のところもそうなのですが、日頃からマンションに関して、誰がどういう責任を負っているのかと言いましょか、ちゃんと責任を持って回す人がいないという問題もありますね。会社とかですと、ちゃんと業務執行者がいて、責任を持って外に対して執行をする人がいると。マンションも似たような外に対する社会の外部性を発揮している財産物なのに、会社と違ってそういう業務執行する人があまりきちんといないところが多いと。それに伴って、周りのこういう法制度とかも含めて、何かあれやってこれやってと手当てしても、なかなか回らないので、誰かが責任をもって業務執行と言いましょか、やる人、いろいろな管理組合とかがあるわけですがけれども、そのこの部分の役割がやはり弱いのではないかと。いくら制度を変えても、そこを直さないとなかなかうまくいかないですねと。その取組は、これから、今、国交省さんのほうで4月から、一つ切り込んでやられるものがあるということだと思いますが、そういう業務執行的なことは、外への開示ともつながっていく話だと思います。

あと国交省さんに御質問で、同意が取ればホームページですという箇所ですが、同意とは、マンション側の同意ですか。

○国土交通省（矢吹参事官） 管理組合が申請をするときに、認定を受けた場合に、その

旨をホームページで公表することについて同意を取る、という意味です。

○武井座長 それは、個人情報が出ないですね。

○国土交通省（矢吹参事官） 個人情報が出ません。

○武井座長 それは、同意は要るのですかね。

○国土交通省（矢吹参事官） そこはぎりぎりとあまり詰めた議論をしていないのですけれども、取っておいたほうがいいだろうということです。

○武井座長 個人情報でもないときに、不動産のいろいろな流通に関わる情報とかでもあるので、同意がないと出せないという整理だけが正しいのかと、そういう議論もあるのかなという気がします。

そういう意味では、社会全体でこの問題に取り組むという、今回、大改正ですね。多分、法務省さんがされている中で、一定の時間はかかるのだと思いますけれども、やるからには、大改正、大きな改正になるのだということでやっていく必要があって、その中で、やはりありとあらゆる選択肢、本当に今回の法制度をやることで、このマンション問題が相当よくなるといいますか、根本的に問題が解決するのだというビジョンが、やはり相当必要だと思います。さっきの情報の話もそうですし、今の業務執行的な話もそうなのすけれども、全部パッケージで検討していただくことが大事かなと思っています。その中で一定の社会に対する責任を負うという部分も、ある程度議論としてやっていく必要があるのかなと。たしかヨーロッパなんかはそんな感じでやっていますね、全般的に。ちゃんとマンション管理する人に一定の義務があるみたいな、そういう法制を、たしかヨーロッパは取っていると思うのですけれども、そういった比較法制のところも含めて、多分一緒に、法務省さんと国交省さんで、それぞれの役割分担でやっていっていただくということが大事かなと感じるところですが、今の点について何かコメント等、法務省さん、国交省さんからございますでしょうか。

大谷さん、いかがですか。

○法務省（大谷参事官） ありがとうございます。

誰が責任を持つかという点については、管理者が選任されないマンション、区分所有建物もあるのだと思います。

先ほど少し御紹介いたしました、例えば、マンション全体が管理不全になってしまっているときに、それを管理する人を選任する財産管理制度というのもあろうかと思っておりますし、今まさに武井座長がおっしゃったとおりの内容も様々あると思っております、御指摘のとおり、パッケージになるのだと思います。もともと建替えの決議の要件の在り方という形で投げさせていただいたところはありますけれども、様々な議論をしていく中で、全体として、この区分所有法制、マンションの管理の在り方をどうよくしていくのかということが、今後の課題となりますので、パッケージとして考えていきたいと思っております。

○武井座長 ありがとうございます。そう意味で、まさにハイブリッドとか、国民の世界

と、行政がやや絡む的な、行政法的な側面と多分、ハイブリッドでやっていく、まさに国交省さんと法務省さんとコラボしていただくと。本当にそういう意味で、でき上がった姿として、本当にこれによってよくなるという大きなビジョンとともに示されるというのを期待していますと、そういうことですね。よろしくお願いします。

すみません、大槻委員、よろしくお願いします。

○大槻委員 ありがとうございます。

既に武井座長にまとめてもらって、改めて幾つかコメントと質問と混ざってしまいますけれども、まずコメントとして情報については、みんな他の委員が言っていたように、残念なことに、やはり他のデータセットに比べて不動産関係は、日本は非常に遅いですし、少ないですし、粒度も低いという感じを持っていますので、ぜひ改善を進めていただきたいです。また、先ほどあった中だと、やはり、つまりいた例ですね。建替えあるいは何らかの措置が取りたいのに取れなかった事例の原因分析というのを、今日これだけ話していても、様々な要因があり得ると思いましたが、そこについて教えていただきたいというのが、特に強くあります。

一方で、それらのデータは、確かに必要だと思うのですが、既に実施計画でもう2年前にお願いをしていることなので、御承知おきのとおり、様々な施策については一刻も早く進めてもらわないと、明日にも地震が起こるかもという中だと非常に心配をしている次第です。スピード感については改めてお願いしたいと思います。

そして質問なのですが、まだ出てきていない点として、賃借権がある方の立ち退き問題ですね。それについてどうお考えでしょうか、パッケージとしてやっていくという中で、特に古い物件には、そういうものが多いと思いますので、改めて方向性をちょっと教えてください。

もう一つは、新築のほうなのですが、おっしゃっていただいた管理の徹底というのを自治体もコラボしてやるというのも1つ案だと思いますけれども、どうも限界があるように感じてしまいます。

家電リサイクル法ではないのですが、買った時点で、一定程度の責任なり、認識を持っていただくということが、我々の将来世代に向けての責任ではないかと思しますので、こうした新築についての建替えまでの将来の出口についての取り決めの考え方について、もう少し抜本的なもので何かあればと思います。よろしくお願いします。

○武井座長 すみません、こちらの点も法務省さんと国交省さん、それぞれに。それでは、先に法務省さん、お願いします。

○法務省（大谷参事官） 賃借権の問題について御質問をいただきました。

賃借権につきましては、建替え決議があっても出ていってもらえないということに、現行法はなっています。

研究会の中では、例えば、建替え決議があったら自動的に賃借権が終了する、あとは明渡しの猶予期間みたいなものを設けるといのはどうかという議論をいたしましたけれど

も、なかなか直ちに、建替え決議があったからといって、賃借権が終了するというのは難しいのではないかという指摘がありました。

といいますのは、現行法では、賃借権があることを前提として、国交省の所管のマンション建替円滑化法の中では、そういう賃借権者についても補償をするという方向で、現に法制があるという中で、自動的に終了させるというのは乱暴過ぎるのではないかといった御指摘がありました。

一方で、補償をきちんとして終了させるということは、それはあるのだろうというような御指摘がありましたので、まずその補償の在り方について、細かいところの検討が必要になってまいりますけれども、直ちに終了させるということも1つの案としながらも、ほかの補償をきちんとする形での終了というのも考えてまいりたいと思っているところであります。

○武井座長 新築のほうの話についてはどうでしょうか。これから新しく建てるものに関しては、より最初から情報を出していれば、より覚悟ができていのではないかという議論は昔からあるのですけれども、その点に関して議論されていたかと思うのですけれども、どんな感じでしょうか。

○法務省（大谷参事官） 特に新築の場合に、情報の開示というのは、売り方の問題ということになりますので、必ずしも区分所有法制の見直しの問題ではないのかなと思っておりますが、一方で、建替え決議の要件の在り方について、新築の際に合意をしておくことによって、5分の4ではなくてもっと低い割合で建替えができるというような仕組みについても考えたらどうかと、これはもともと規制改革の答申の中でいただいた案でありましたけれども、それについても検討していきたいと思っております。

全員同意あるいは売り出す前の規約の中でそういう形で定めていただいて、それで更新がしやすくなるマンションということに魅力を感じて入居される方というのもあり得るのだとすると、そういった仕組みについても考えていく必要があると思っております。

○武井座長 ありがとうございます。

賃借権もいろいろな議論があるのでしょう、また補償をどうするかって話になってくる。すみません、国交省さん、お答えできる事項について、お願いいたします。

○国土交通省（矢吹参事官） 賃借権の問題は、法務省さんと同じ認識なのですけれども、やはり事業者から特によく伺う声として賃借権の話はあり、時間がかかる要因になっているとの声を聞きますので、そこはいい工夫ないし解決策があると、マンションの建替えはかなりやりやすくなるだろうという認識でいます。

新築のお話は、制度ではなくて政策の話なのですけれども、法律の外の任意の制度として、新築のマンションの、例えば管理計画や長期修繕計画の案を、関係団体が認定をするという制度をこの4月から開始する予定としていて、例えばしっかりとした長期修繕計画があることなどを認識した上で購入するというような動機づけになればと考えています。

結局、マンションをいつ建て替えるかというのは、建築の時点ではなかなか分かりませ

るので、実態上は長期修繕計画を立てる過程で直すのか、建て替えるのかというのを判断して、管理組合の中で判断していくということになって、必要な額を修繕積立金として積んでいこうという合意形成をしていって、どちらかに決めていくというのが実態だろうと思いますので、実態としては多分そういう形かと思います。

ただ、新築の時点で、あまりにも乱暴な長期修繕計画があるのは、やはりそれはいいことだと思いませんので、そこはまだ任意の制度ですけれども、新築時点の認定制度を入れていけないかという形であります。

以上です。

○武井座長 大槻委員、いかがでしょうか。

○大槻委員 ありがとうございます。

○武井座長 賃借権は、本当に取扱いの課題があつて、逆にそれを悪用するといひましようか、すごい強烈な拒否権として居座ってしまうということの問題点も根本的にあるので、これはやはり、最初からの覚悟の問題にもなってくるといひましようか、借りるときの覚悟の点もあるのだと思います。補償も、敷地売却もそうですが、いくらが適正なのかというところで止まると、いろいろな形で回らないので。その関連で法務省さんのほうにもお願いなのですけれども、エクセキューションの部分ですかね。今、円滑化法で入っているような、意思決定した後に、どういうふうに手続を回すのかという部分ですね。それもやはり区分所有法の中で一定程度書くという考え方もあるのかなと思つています。会社の話と何でもかんでも比較するのはよくないのですけれども、会社とマンションは、集团的権利処理といひましようか、いろいろな人がわつといひばいいるという面では似ている面があります。ただ株式よりマンションのほうは終の棲家で、とても重大性が高いのですけれども、いろいろな会社の組織再編でも意思決定後の規定以外にエクセキューション、その後、何をどうするというのも全部、何を情報開示して、誰が何やってというエクセキューションが全部法律に書かれています。建替円滑化法にもエクセキューションの規定が入っているというのが特徴なのですけれども、区分所有法のほうでも一定のエクセキューションの規定を法律でおく必要があるやなしや、ということもできれば御検討していただくといいのかなと思つたのですけれども。大谷さん、いかがでしょうか。

○法務省（大谷参事官） 執行の部分については、現行法ではマンション建替円滑化法のほうに、より詳細な執行方法というのがあつて、そちらのほうは安定的にできるといったお声をいただいています。

区分所有法の中でどこまで決めるか、既に区分所有法とマンション建替円滑化法の中で、かなり役割分担ができてまいりましたので、区分所有法の中で規律を置くことで、かえってこれまでの役割分担を壊すことになりはしないかといったことが、やや心配なところでもありますけれども、今の御指摘も踏まえて、また検討してまいりたいと思います。

○武井座長 下手に規制強化にならないように、そういう趣旨ではないので。

○大槻委員 今の賃借法の件なのですけれども、これは賃借契約を締結するときに、あら

かじめその旨を、建替え決議が成立したときには、立ち退きをお願いしますということはできるのですか、それともそれは借家法で無理なのですか。

○法務省（大谷参事官） 恐らく、そういう合意をすること自体は可能で、建替え決議をされたので出ていってくださいといった合意自体はできると思います。

ただちょっと、借地借家法との関係もありまして、難しい問題があるかなと思います。基本的にそういう決議があったら出ていってくださいというような合意が一般的にされているのかという問題が、多分ありますので。

○大槻委員 おっしゃるとおりで、今は全くないと認識していますがけれども、もしかしたら、規制改革の外で、そこはできるかもしれないということですか。借地借家法を今のままでやってもそれができるものであれば、もしかしたらそういう形で借家人の立ち退き問題というのは、解消ができるかもしれないということですかね。

○後藤専門委員 すみません、後藤です。多分、借地借家法の30条に引っかかりませんか。

○法務省（大谷参事官） すみません、確かに借地借家法に反することになるので、合意をしても無効です。

○大槻委員 なるほど、であれば、もしかしたら、その工夫の問題でできるかもしれないということですか。

○後藤専門委員 工夫すればというよりは、区分所有の場合に例外を認める法律の規定が必要だとは思いますが。それがあればではないですかね。

○大槻委員 そちらをもしかしたら、法律を変えればということですね、分かりました。ありがとうございます。

○武井座長 今の話は、法律を含めた制度論でどうあるべきか。法律で正面から賃借権の話は取り扱うべきだと、そういう話になるのだと思います。

続きまして、堀委員、お願いいたします。

○堀専門委員 御説明ありがとうございます。皆様の御議論も聞いていて、ほぼ出尽くしているのかなと思いましたがけれども、私のほうから意見と、御質問を1点ずつ、お話ししたいと思います。

法務省様、武井座長にまとめていただいたとおり、全体として、そのパッケージの議論が大事だろうというのは、そのとおりだなと思って聞いておりまして、法務省様、国交省様も、いずれも政策との関係で、それを示していくということについては、御賛同いただいているのかなと思っております。けれども、やはり諸外国の例を見ても、建替えというのは、究極的な手段であって、長くいい状態で使えることが大事で、新築の状態を買った、そこから管理をする、改良をする、修繕をするということを小まめにやっていくことによって、建物がより延命化する、長生きする、長くいい状態で使えるということだろうと思います。

その延長線上で大規模修繕があり、建替えがあるという流れだと思いますので、建替えに至らないといけないような状態に至ってしまったというのは、かなり究極的な状態であ

り、場合によっては先送りしてきた結果であるかもしれないなど。

その観点では、共有部分の変更や規約の変更は4分の3というのは、もしかすると決議要件としては高い、もう少し手前で皆さんが賛同することによって、小まめに修繕ができる、大規模修繕ができるということであれば、こちらの共有部分変更、契約の変更についての要件についても引下げが必要ではないかと思えます。

また、管理費、修繕費を負担しないような場合のサンクション、場合によっては共有関係の解消なのか買い取りなのか、決議への参加資格を失うのか、何かサンクションをしっかりと定めることによって、そうしたら日常的に管理、修繕に参画していくというような住民を増やしていったら、コミットメントを高めるという工夫が必要なのではないかと思えます。

ただいま建替えの決議要件について議論をいただいておりますけれども、私も客観的要件を要件にするということについては反対で、民民の中で、デッドロックになってしまう、いかようにも建替えをしたい賛成派の方々は、客観的な要件を満たしているというようなことを御主張されるでしょうし、反対派はそうではないということで、誰か決める人がいない中で、そうした要件を課すというのは、紛争が長期化する原因になるのではないかと思えます。

ここで決議要件を引き下げたとしても、きちんと反対する方々については、買取請求などを認めるなどして経済的な価値が確保されるということが大事であろうと思えますし、逆に賛成の比率が低いと、おのずから補償費用、買取費用の準備も高額になるということから、なかなか賛成しづらくなっていくというような局面もあると思えますので、経済的効用との関係で、決議要件を決めていただくということで、よろしいのかなと思いました。

以上が、伺っている感想でございます。

法務省様に1点御質問でありますけれども、資料を見ておりますと、論点を幅広く検討している様子は分かるのですが、いずれかのその論点については、所在不明であるとか、賛否不明の扱いをどうするのかということと関連して検討する必要性があるとか、1つの論点に関して別の前提事実が、関連する問題、これらの検討を踏まえる必要性があるというような形でぐるっと回ってしまっているような書き方になっている部分がございます。

民法の改正などで制度的な手当ができていないもの、それから、こうした方がいいのではないかというような解釈であるとか、既に解決されている問題はどのぐらいあるのか、残る問題というものがどのぐらいあるのか、また「検討を踏まえる」というようなものも踏まえても、どのぐらいで全体についてここに挙げられている論点について、案文といいますか、たたき台が出てくるのは、いつ頃になるのかということについて教えていただければと思います。

○武井座長 では、今の堀委員の御質問について、国交省さんにもコメントを求めますが、法務省さんと国交省さん、それぞれお答えできる部分について、よろしく願いいたします。

す。

○法務省（大谷参事官） まず、御感想のところにコメントとしてありましたけれども、長寿命化は重要だと、これも先ほどから申し上げていると思いますが、同じ認識でございます。ふだんの管理をいかにして円滑化するかということも重要な課題だと思っております。

少しサンクションの話をしていただきました。管理費用を払わない場合なのですが、これは現行の区分所有法のもとでも管理費を払わない場合には競売をして追い出していくとか、そういうことも可能な仕組みがございますので、それについては既に手当がされているのかなと思っております。

御質問の中で、所在不明、賛否不明とか様々な、それぞれの論点が相互参照の形になっているのではないかという御指摘がありました。

ここに書いておりますのは、民法の所有者不明土地問題の関係の改正でも、全て、それでは手が届かないところが論点となっております。

その検討に当たっては、それぞれに相互に関係しているのですが、要するに言いたいことは、全体をパッケージとして打ち出さないで、1つの論点だけに絞ってお話をしたとしても、それは全体の解決になりにくい、むしろ、全体の解決を阻害する場合もあると考えておまして、全体をパッケージとして考えていく必要があるということをお願いしたいというところでございます。

取りまとめの方向ですけれども、現行は、様々なヒアリングをする中で、あるいは研究会で検討していく中で、論点がどんどん増えるというところがあります。今のところ、論点整理につきましては、令和4年度中のできるだけ速やかに取りまとめをしたいと考えております。

その時期について、今の時点で申し上げることはできませんけれども、まさに今申し上げたとおり、できるだけ早く、次の段階に進めるように、スピード感を持って検討していきたいと思っております。

○武井座長 ありがとうございます。国交省さん、いかがでしょうか。

○国土交通省（矢吹参事官） すみません、冒頭話のあった修繕をして延命化をしていくというのが大事だというのは、まさしくおっしゃるとおりだと思っていて、建替えが究極の決断かどうかは置いておいて、やはり修繕と建替えがややイコールの関係にあって、どちらが、経済合理性があるかということや、費用負担等の問題を考えながら組合で決めていくのだらうと思っております。

そのときに、制度ではなくて政策の話ですけれども、修繕積立金が足りていない、不足しているという管理組合がやはりそれなりにあって、その修繕をするときの原資をどう確保していくのかというのは、少しこれから考えていかないといけないと思っております。

先導的な修繕のモデルみたいなものがあれば、役所としても予算で支援するというようなことを少し考えていかないといけないと思っております。

以上です。

○武井座長 堀委員、いかがでしょうか。

○堀委員 ありがとうございます。令和4年度中ということは、来年の3月ということになるのかなと思うのですが、こうした議論、案を出されても、やはり色々な御意見を踏まえながら調整していく必要があるのかなと思っておりまして、できる限り早く、今年中にも、たたき台を示していただいて、御議論が活発化していくことを望みます。

○武井座長 ちなみに、今日の議論で、また論点を増やしたら申し訳ないなと思うところではあるのですが、1点、法務省さんに御確認というか、今、1ラウンド目の議論をされていて、法務省さん、国交省さんもそうですけれども、法務省さん自身も、いかんせんこれはずっと長年たまってきていた話を、今やっていて、しかもかなり関心の高いテーマなので、簡単に、えいやとできないというのは、そのとおりだと思います。そういう中で、この1ラウンド目をやった後に、次に2ラウンド目が法制審になるかもしれないのですが、1ラウンド目をやったものを、あるいは総合的なものを踏まえて法制審にかけて、一から同じ議論を2ラウンド目の法制審でやるというよりは、もう少し方向感を持った議論で2ラウンド目を考えていると。そんなイメージでよろしいでしょうか、お答えづらければあれですけれども、そんなイメージでよろしいでしょうか。

○法務省（大谷参事官） 武井座長もよく御案内のとおりですが、民法改正等でも、大体研究会などでまずは論点を整理し、それを踏まえて法制審議会で御議論いただくというのが通例であります。

今回の研究会で、できるだけ論点を整理すれば、その成果を踏まえて、その後の法制審議会等のラウンドでも検討が早く進むというところがございますので、法制化に向けた具体的な議論ができるように、きちんとした論点整理をしておきたいと考えております。

○武井座長 ありがとうございます。

あと1点、さっきの競売なんかもそうですが、どうしてもやはり現場で責任を持ってエクセキューションをする人といいたいでしょうか、さっきの情報開示もそうですけれども、やはり官とか、周りがいくらやっても、最後は、マンションの現場にいる民間の人及びさっきの競売にしても、それを責任持って回せる人が誰かいないといけないのだと思うのです。やはり業務執行者がいないこと、もしくは民間の普通の素人の方ができないという中で、それが、例えば弁護士なんかも普通にやられるのかもしれませんが、一定のそういうことができる人ですかね、そういったものをどう置くかというところまで踏み込まないと、なかなか前に進まないのかなという気がしています。その点、国交省さんにも絡む話かもしれないのですが、実際そういった色々な建付けを決めても、結局、民間同士でにらみ合ってしまうと、誰も何もやらないという部分がどうしても民法の世界では限界があるのだと思います。かといって何でもかんでも裁判所まで持っていくのかと、そういう話でもない気がします。現場でちゃんと責任を持ってやる人という発想なんかは、国交省さん、いかがでしょうか。今やっというらっしゃる施策の中で、もう一段何かできないのでしょうか。

あとマンションに関する情報開示の件、マンションのほうから情報を出すべきであって、やはり官のほうで調べるのも限界がありますし、不動産の登記簿と突き合わせると、結構それはそれで大変な話だと思うので、いろいろな情報開示をする人と、会社だったら絶対いるわけですね。情報開示責任者という業務執行をする人がいるので、マンション側の一定の責任を負う人、当然その分コストをどう見るかというのはあるのですが、そういう何かエクセキューションする人というものでないと、いろいろな話も、いくら建付けを作っても回らないのかなという気もするので、ちょっとその点も、繰り返しているものであれですが、何らかの形を御検討いただければと思います。

国交省さん、いかがですかね。

○国土交通省（矢吹参事官） 妙案というのは、今この時点ではないのですが、例えば管理組合の理事長や理事を外部の専門家が担う時のガイドラインを我々は定めています。

関係する資格としては、マンション管理士という資格もありますので、そういう方々を、その専門性を発揮してやってもらうということは十分あるのだろうと思うのですが、座長もおっしゃられたように、フィーの問題を、本当に負担できるのかとか、その辺りは少し解決しないといけない問題があるのだろうと思っています。

建替事業そのものについては、その事業性があれば、事業者が入ってきて全体のオーガナイズをされると聞いておりますので、そこは事業性をどう確保するかという点が恐らくは論点だろうと思っています。

○武井座長 おっしゃるとおりですね。

フィーの話も、最初の覚悟というか、それも最初の開示の話にも絡むので、そういうのを全部何か、日頃から健康診断のお金かかんないよ、だけど健康ではなくなっていくという、何か最初のところ情報の出し方のところがミスリードなので、そうとは思わなかったと。20、30年後に、中に住んでいる人とか、持っている人が揉めるという、そういう図式にもなっていると思うので、最初からきちんと情報の継続で出していくというのが大事ではないかと。あと業務執行をする方の誰か責任者ですね。そういうことでないと、なかなか制度を作っても回らないのかなと思います。

すみません、村上委員、お願いします。

○村上専門委員 ありがとうございます。

まず、ボリューム感をきちんと把握する必要があると、先ほど申し上げましたが、国土交通省の統計によると、築40年以上経っているマンションが、直近は100万戸で、20年後には、これが400万戸になり、毎年15万戸ずつ増えていくとなっています。

それに対して実際の建替え件数は、直近で260件ぐらいです。1件当たり平均戸数が出ていないので、仮に20戸だとすると5,000戸、40戸だとすると1万戸になります。つまり、毎年14万から14万5000戸、老朽戸数が増えていく状態、90から95%ぐらいは老朽化のまま増えていくことになります。

個人の権利を守ることももちろん大切ですが、社会全体の利益とのバランスをどう取るべきかという観点でも、老朽化マンション問題を考えていただきたいと思います。

その際、先ほど堀委員が言われた長寿命化の検討も重要で、建替えは最後の手段で、やはり60年、80年、100年もたせる、そういったような方策も組み合わせて考えることが必要だと思います。

1点、法務省さんをお願いします。スケジュールについて明言していただけていないので、ぜひ今日この場で、来年春の法制審にかけて、再来年春の国会に法案を提出するといったスケジュールを前提に検討すると明言していただきたいと思います。途中で、想定外の課題が出てくることは当然ありますので、スケジュールが後ろ倒しになることはありますが、今の時点で明確にスケジュールを示していただかないと、延々と論点整理が続くことが非常に懸念されます。この1年半それが続いてきたので、ぜひここで明言していただきたいと思います。

私からは、以上です。

○武井座長 すみません、いかがでしょうか。

○法務省（大谷参事官） 答申をいただいてから時間が経っているのはそのとおりでございますが、答申に沿って令和2年度中に研究会を立ち上げて、そこから1年で、最初はヒアリングをしまいいりましたけれども、9月から論点整理を本格的に開始してから、様々な論点について総括的に御提示をしながら検討していただいていると、そういうステージでございます。

申し上げたとおりでございまして、建替えのことだけではない、まさに長寿命化といった本当に社会のためになる区分所有法制の見直しが必要だと思っておりますので、その意味では、ワンイシューでやるような話ではないと思っておりますので、なかなかいつまでに必ず法案を提出するといったことを申し上げることはできませんけれども、先ほどから申し上げているとおり、我々としても課題が重要なものであると、よくよく認識をしております。できるだけ速やかに結論を得るように努めてまいりたいと思っております。

○村上専門委員 先ほども、他の委員も言われましたが、ポイントが全然絞り込めていないまま、本当に議論が進むのかというのは非常に不安です。ここ数か月は会議資料も公開されていませんので、もっと検討状況を公開して、世の中に見せていただきたいと思えます。その上で、最速であれば来年の法制審にかけるというぐらいは、研究会の中で合意した上で検討を進めていただきたいと思えます。よろしくをお願いします。

○武井座長 では続きまして、後藤委員、お願いいたします。

○後藤専門委員 御説明どうもありがとうございました。

もう色々論点が続いているかと思えますので、1点だけちょっと分かっていないところをお伺いさせていただきます。

区分所有法の63条では、建替えの決議が5分の4で行われると、残り5分の1の反対派に対しては賛成した人が、売渡請求ができますよという規定になっているかと思えます。

これによって5分の1の反対派の人は買い取ってもらえるということだと思っておりますが、ちょっとよく分かっていないのが、買取請求権ではなくて売渡請求権として構成されているところです。5分の4の多数派が売渡しを請求しなかった場合は、どうなるのでしょうか。さっき堀先生からの御質問の中で、反対派には経済的な価値が補償されることが重要であるという御発言があったかと思っておりますけれども、売渡請求権という構成になっているために反対派側から買い取ってくれということが請求できない作りになっているのだとすると、買い取ってあげるよと賛成側から言い出さない限りは、反対派に対して経済的価値の補償がされないことになってしまうということでしょうか。

5分の4という高いバーが設定されているのは、そういう形で経済的補償が不完全だからだろうか、勝手に推測をしているのですけれども、それが唯一の解ではないように思います。会社が合併する場合の株式買取請求権のように、売渡請求ではなく買取請求権として構成し、反対派に、反対したのだけれども、みんなが建て替えるというのだったらしようなない、その代わりに私の分は買い取ってくださいという買取請求権に変えた上で、3分の2まで下げてしまうという整理というのもあり得ようかなと思っております。もちろん、そのファイナンスをどうするのだという話がありますけれども、ファイナンスがつかないのだったら、それはしようがないのであって、つくものが迅速に進むようにすべきであるということはあるのかなと思っております。

この点ひょっとしたら既に、研究会のほうで御議論いただいているのかもしれませんがけれども、5分の4という数値だけではなくて、この売渡請求というところも含めて、もう少し柔軟に制度を考えることができるのではないかなと思いました。

もし何かありましたら、教えていただければ幸いです。よろしく申し上げます。

○法務省（大谷参事官） これが買取請求の形ではなくて売渡請求になっている理由ですけれども、反対している方は、協力する理由がないので、買い取ってくれと言わないとすると、ずっとそのまま放置、残ってしまうという関係にあります。

そこで、まず反対している人の分も、区分所有権を賛成派の方々に取得して全員同意ができるような形にするというために、売渡請求の仕組みが取られています。では、もし売渡請求をしなかったらどうなるかといいますと、2年経ちますと、実質的に決議の効力が失われる形になって、せっかくした決議の意味がなくなってしまうということになります。

大多数による決議ができるような状況ですから、反対する方に対しては、賛成派として、その区分所有権を売渡せというインセンティブが十分あると思っておりますので、その意味では、現行の仕組み自体は、改める必要がないのかなと思っております。

○後藤専門委員 どうもありがとうございます。

そうすると、ちょっと私のほうが勘違いしていたかもしれないのですが、最終的には、全部買い取らないと進まないという、結局、最後は同意をした形を作り出さないといけないということになっているという理解でしょうか。

○法務省（大谷参事官） そうですね、売渡請求をすることによって全員が同意した形に

なるということですがけれども、大体、ヒアリングをしていますと、一部反対していた方も、決議がされると、皆さん、ではいいですという形で、売渡請求まで進まずに、同意をする、あるいは協力するという形になることが多いようです。

○後藤専門委員 分かりました。ありがとうございます。てっきり反対派も、これで買い取ってもえないと、建物がなくなった瞬間、反対派の区分所有権も消滅するのかと誤解をしていたのですが、そうでないのだとすると、5分の4という高いバーを引いておく理由が、ちょっと理解できないなという気はいたしました。

とりあえず、あとは御検討をいただくのかと思うので、これで結構です。ありがとうございました。

○武井座長 今の最後の点ですが、ちゃんと補償規定がある中なのだから、5分の4から下げるということですかね。

○後藤専門委員 経済的補償の不完全さという説明が当てはまらないのだとすると、5分の4に上げておく理由が、果たして何なのかをもう少し詰めて考える必要があるのではないかということです。お金には換算できない、ここに子供のときから住んでいたのだとか、そういう思い入れというのは、もちろんあるのでしょうけれども、それは、例えばダムを造るときに村が沈んでしまうとかというのと同じ話ではあるかと思うのですが、マンションという民民の話であっても、そこに完全な拒否権までは認めないというのが区分所有法の趣旨かと思うのです。そのときに、結局、最後は反対派に対してはお金で補償すると、時価を払って済ますというのが区分所有法の整理ですが、それを80%の賛成がなければやってはいけないのか、3分の2の賛成でも良いのかというのは、ある意味、理論的な正解はないところだと思います。ですので、5分の4で進まないものが、もしあるのだとすると、増えるのが少しであるとはしても、お金で処理する枠を増やすことも考えて良いのではないかなという気はしたというところではあります。

○武井座長 私も同じ感覚を持っていて、引き下げても意味がないというのは、いろんな問題点をごちゃ混ぜにした意見ではないかなという気がしていて、引き下げることの意味はあると思っています。引き下げること否定しない。全体のパッケージの話の中で、やはり引き下げる効果があるという結論もあり得るのかなと思うというのが1点です。

あと、国交省さんに御質問なのですがけれども、建替円滑化法を前にこの場で議論したときに、5分の4の縛りですね、この区分所有法は民民の世界の決議要件の話であって、建替円滑化、さらにそれに対して社会的要請を加えた話での決議なので、民民のときの決議要件をさらに下げられるのではないかと考えています。周りのいろんな要請があつての円滑化法なので、区分所有法の決議要件と同じである必要はないのではないかと考えています。

現に今、敷地売却に関しては全員同意から5分の4に下げているのだと思うのですがけれども、建替えのほうはそろえているのですがけれども、やはり民民の世界で決めるものにプラスアルファで社会的要請があつた世界、しかもそれに対して、一定の手続的な色々な

側面があつてのものなので、円滑化法に関しては、区分所有法からさらに一段下げるといふ世界もあつてもいいのではないかと、私などは思うのですが。これは、全体のパッケージの中での御議論かと思うのですけれども、社会でのオプティマルな結論が出るために、民民の世界と行政的な世界と併せてソリューションを提示していただければなと思うのですけれども。国交省さん、いかがでしょうか。

○国土交通省（矢吹参事官） おっしゃるとおり、全体のパッケージでの議論だろうと思つておまして、マンション建替法の中で、一定の危ないマンション、耐震不足や外壁が剥がれているようなマンションについては、特別に敷地売却を認めているという立法構造になっていますので、全体の中で、我々も入りながら研究会の委員の方々に御意見をいただいているので、今のところは、その議論を踏まえながら、どの法律でどういう役割分担をしていくのかという議論にもなるのだらうと思つています。

○武井座長 ですので、区分所有法の結論と同時並行で、やはり建替円滑化法の決議要件なんかも実は一緒にちょっと同時並行で考えていったほうが色々な結論になるのかなと思つていますけれども。大谷さん、いかがですかね、今の指摘とか、法務省さんのには何かございますか。

○法務省（大谷参事官） もちろんマンション政策の観点から国交省のほうで御検討をいただくべきこともありますけれども、我々も被災区分所有法というものがございます。こちらのほうは、被災によって建替えの必要性が生じた中で、同じ5分の4の賛成を求める必要があるのかという議論を研究会でしておまして、一昨年を経団連さんからの御指摘の中にもありましたけれども、都市再開発法の並びで3分の2というのものではないかというような議論があります。

そういう特別の場合、区分所有法制の基本ではない特別な場合に、割合を変えるということはあるだろうと、それも1つの考え方として詰めていきたいと思つています。

○武井座長 そういう意味で、どこかの世界では3分の2という箇所が出てくるのではないかなという気が、私などはするのですけれども。いろいろなソリューションの全体の中で。そこは区分所有法の世界だけで完結しない形でのビジョンを法務省さんと国交省さんで協議をしながら考えていただければと思つたと、そういう次第でございます。

では、すみません、御手洗委員、お待たせしました。よろしく申し上げます。

○御手洗座長代理 ありがとうございます。よろしくお願ひいたします。

私、先ほど矢吹さんがおっしゃられていたマンション管理適正化法の改正案について、少し理解が及ばないところがあつたので、お教えいただけたらと思うのですけれども、こちら、管理組合が管理計画を作つて、それを自治体に提出して認定を受けることができる。自治体はそれを認定することができるというものであるという、まず、私の理解はそれで合つていますでしょうか。

○国土交通省（矢吹参事官） 合つています。

○御手洗座長代理 ありがとうございます。私、例えば、自分も管理組合とか理事会とか

に出ていたりするのですけれども、これは、管理計画を作って自治体に出すメリットは、管理組合側にはあるのですか。

○国土交通省（矢吹参事官） 幾つかその効果を期待しているのですけれども、短期的には政策金融で住宅金融支援機構のフラット35というローンがありますが、例えば、管理組合がリフォームをするときに、そのリフォーム資金の融資を受ける場合に、その住宅金融支援機構の融資の金利を引き下げる措置であったり、認定を受けたマンションについて中古で購入する場合に、金利を引き下げるといような措置を講じて、認定取得のインセンティブを設けています。

すなわち、そういう色々なインセンティブを設けることによって、マンション全体の資産価値が維持され、市場で高い評価を得るとい環境を生み出していくということを狙いにしています。

○御手洗座長代理 なるほど、それを狙いにしていると、それは、現実的には、管理組合のリフォームの借入れのことは分かったのですけれども、先ほど井上委員でしたか、流動化が大事、とにかく若い人がどんどん入って行って流動化して行って、管理修繕がしやすい体制を作ることが大事という御指摘はあったかと思えますし、実際に住宅ローンの金利が下がるとか、そういったことは非常に重要だと思うのですけれども、既に住宅ローンの金利は、ものすごく低いということがあると思えますし、さらにそれで国交省さんが、これをやっただけでは、その世界が急に実現するとも思いにくいなと思うので、そういうことであれば、金融庁さんとの連携なども必要なのかなと思えますので、ぜひそこは実効性が担保される形で実現していただけたらなと思えます。

また、もう一個が、自治体も、そうやって申請を受けることによって、地域内の建造物の、マンションの管理が適正化されるよう把握して、必要に応じて管理計画が出ていないところに言えるようになるということなのですね。

○国土交通省（矢吹参事官） 管理状況がよくない一定のマンションに対しては、指導、助言、勧告ができるという規定を入れてあります。

○御手洗座長代理 これは、管理計画を出していないマンションにも言えるのですか。

○国土交通省（矢吹参事官） それはあまり想定しておりませんで、出していないことをもって出せという言い方ではなくて、全く総会が開かれていないなどの管理状況を踏まえて、地方公共団体から助言、指導、勧告をするということを狙いにしています。

○御手洗座長代理 それは、管理計画を出していないところもですか。いや、なぜかというと、こんなの管理がある程度きちんとしているマンションの管理計画を出すでしょうから、本当に課題があるところ、全然管理組合も開かれていないようなところは、管理計画も自治体に提出しないでしょうし、そうすると、この改正案が実行されたとしても、自治体として本当に管理ができていないマンションに対して助言、勧告を行うのは難しいのではないかと思ったのですけれども。

○国土交通省（矢吹参事官） 難しいといいますと、その実効性がないという意味でしょ

うか。

○御手洗座長代理　そうです。だって、これは、管理組合が管理計画を出すというのは任意なので、そうすると、管理ができていないマンションからは、そもそもその管理計画も提出されないわけですし、管理組合が開かれているかどうかの実態把握すらできないのではないですかということです。

○国土交通省（矢吹参事官）　ですので、法律上、助言、指導、勧告ができるという制度を作りましたので、それを足がかりに助言、指導、勧告をしていって、例えば、地方公共団体が運用している制度に基づいて、マンション管理の専門家を派遣して、長期修繕計画の見直しを働きかけることで、少しずつではありますけれども、管理の水準を上げていくということを期待しています。

○御手洗座長代理　それは、管理計画を出していないマンションにも、いきなり行って、そういう助言、勧告をするということですか。

○国土交通省（矢吹参事官）　やろうと思えばできると思います。総会が全く開かれていないということであれば、それは助言してはいかがですかということ、我々はお答えすることになると思います。

○御手洗座長代理　でも、やはりちょっとお話を伺っても、管理組合が全く開かれていないマンションをどう把握するのかということも、ちょっと見えてこないのです。

○国土交通省（矢吹参事官）　それは、おっしゃるとおりですね。その地方公共団体のほうでも、それぞれのエリアの中にマンションがどのくらいあって、どういう状態にあるのかと、まず、この法改正を機会に調査するというところも増えてきていますので、そういう形で実態を把握した上で、やはりやっていくということだと思っています。

○御手洗座長代理　そうだとすると、その調査の部分は義務づけるなどしないと、現実的には、管理ができているところほど管理計画が出てくるでしょうし、管理できていないマンションの把握ということにつながるのではないかと思いますので、実態把握については、自治体の実態把握をするということは、もうマストだと思いますので、そこが動くように、実効性が担保される改正案にさせていただけたらと思います。

以上です。

○国土交通省（矢吹参事官）　まだ施行していない制度でもありますので、少し制度の運用を見ながら、次の一手を何にするのかということを考えていかないといけないと思っています。

○武井座長　あと、やはり管理計画を出すことのディスインセンティブになるというのも、気になる面があると思います。何か出したらかえっていろいろ言われてしまうと。

あと、管理計画を出していないという、出しているのか、出していないかの開示といいましょうか、そういうものも普通に知られていいのだと思うのですけれども。マンションの所有者が変な情報を出したために、自分の資産価値が落ちるとか文句を言う人もいることはいるのですけれども、やはり公共のこういう政策として考えたときに、管理計画を出

しているか、出していないかということ自体、重要な不動産に関する情報ではないかと思
います。そういった情報開示の在り方というのにもつながるのではないかなという気がす
るのですけれども。管理計画を出しているほうが何かばかを見るというのは、ちょっとお
かしいですね。

○国土交通省（矢吹参事官） 認定をするのは地方公共団体ということになりますので、
地方公共団体の意見も伺いながら考えていくところだろうと思っております。

○武井座長 自治体も強制的に立ち入ったりするのは、いろいろ難しいでしょうから、最
初は民のほうがちやんと言わないと、いろいろな政策が回らない気がするのですね。民の
ほうのいろいろな情報を出していく。もしくは、それが普通の一般の人にも分かるという状
態、情報開示規制というか、不動産の、マンションの情報の開示の在り方というのにリン
クするのかなという気がします。御手洗さん、どうぞ。

○御手洗座長代理 ごめんなさい、今、住宅ローン減税は、マンションの新耐震基準を満
たしていないと適用されないのですね。それは、1つマンションの管理がきちんとされる
ための工夫だと思うのですけれども、その新耐震基準だけではなくて、きちんとメンテナ
ンスがされているのかということも何らかの基準を作って、こういう免税措置とかと連
動させるというのも手なのかなと思いました。

○武井座長 ちょっと今の御意見も踏まえて、国交省さんのほうで御検討いただけました
らと思えます。よろしく願います。では、落合委員、願います。

○落合専門委員 それでは、私のほうも2点ほどございます。

1つが、決議要件のところですが、決議要件については、先ほど後藤先生からもお話し
ただいておまして、それもさらに踏まえてではあるのですが、2年前にワーキングをさ
せていただいたときに、私はそこを議論させていただいたことがあったと思います。あら
ためて、やはり5分の4の要件だとかは、勝手に処分される人の側の権利を侵害する側面
があるという議論がある一方で、現実にはほとんど処分が実施されてきていなかったこと
からすると、5分の4というのが、本当に処分される側の権利を一方的に侵害するという
だけの議論なのか、それとも、もともと持っている他の方々処分できないという形で、
結果的に財産権を適切に行使できないようにしていることであつたり、社会的な意味で管
理に資するような対応ができなくなっているという、そういう側面もあつたのではないか
と思っております。

決議要件の緩和の点について、法務省さんのほうでデメリットをおっしゃられていると
思っております。例えば、緩和した分だけ買取りの費用負担が重くなることであつたり、
その建替えに関する社会的、経済的コストが増加するのではないかと、こういう議論もさ
れているのではないかと考えております。

この部分については、先ほど法務省さんのほうからお話があつた中で、賛成に回ってい
くという話があり、決議された後から賛成に回っていくような方も出てきたりするとい
うことでした。このため、実際に決議要件が緩和されたから、その分だけ買取りが直ちに比

例して増えるのかというのと、必ずしもそうではないところもあるのは、これはもう事実状態として、これまでの状態としても御認識されているところだと思っています。交渉の経緯としては、やはりもう決まったのだから、ある程度、一緒に売っていきましょうという話になる部分もあると思います。社会的なコストが増えるかどうかという意味でいうと、結局、誰かが一方的に負担することになるというよりかは、一旦買い取ったものについては、また、その後に売却できるということになるとと思いますので、コストとして増えるのは、今の低金利下におけるファイナンスのコストということになるとと思います。これが、そもそもファイナンスがつくか、つかないかという問題はあるのだとは思いますが、仮につくような場合であれば、そのコストというのは、増加するものはかなり限定的な部分になってくるとは思います。そこは何か過度に、コストが全体として増加するというのを過度におっしゃっていただくのは、ちょっとどうなのかなと思っていますところがあります。

第2点が、敷地売却に関するところですが、こちらは、国交省さんのほうになのですが、マンション建替法のほうでの敷地売却について、特定要除却マンションについての制度を整備されております。耐震ですとか、火災、外壁であったり、こういう点が要件としてあると思うのですが、一応この中でもともと制度の根本があって、例外的な処置だという側面もあり、かなり限定的になっているとは思っております。先ほどの決議要件緩和の件についても、必ずしも売ってもう一回マンションを建てるというような場合だけでなく、やはり敷地売却によって解決していくのが合理的な場合もあるだろうと思っております。

単純に、これまで、そういう決議を得て成功している事例というのは、容積率が余っていて、積み足しで売れるというような場合で、そういう方策をやることも考えられなくはないとは思いますが、ただ、それは人口減少社会の中で、それで解決できる地域というのは、一部というか一部都市圏だけになってしまうかもしれないということだとも考えます。そうすると、そういう方法で解決するというのも、持続可能性があまりないという話になるのではないかとと思いますので、むしろもう解体してしまっ、マンションではない形にしてしまっ整理をしていくというのが、合理性を持つような場合もあると思います。このため、この敷地売却の点についても、もう少し検討を進めていただければと思います。出口がなかなか見えにくいということが、このマンションの処分に関する最終的な問題だと思います。その部分を、例えばバリアフリーだとか、配管だとか、そういうところに問題があるという限定的な場合にするように、何でも敷地売却ができるという形には、さすがにならないのではないかとと思っておりますが、もう少しそういった他の事情を考慮できるような場合も増やしていただくことも考えていただけないでしょうかというのが第2点目になります。

すみません、長くなりましたが、以上、2点になります。

○武井座長 では、それぞれ法務省さん、国交省さん、コメントをお願いいたします。

○法務省（大谷参事官） ありがとうございます。

今、落合委員に御指摘いただいたとおり、ファイナンスが得られれば、コストの増大の面というのは何とかなるのではないかという、この御指摘は以前からいただいているところであります。

そういう部分があるなと思いますが、一方で、区分所有建物の建替えにおいて、それぞれの反対する方の利益を考えると、そう簡単に建て替えるために一度出て行ってもらって、また戻ってきていただく、その費用も全部もっていただくということができないというのもあるのだらうと思います。

その中で、あまり簡単に低い多数決要件でいいという方向にはならないと思っているのですけれども、一方で、やはり、政策的というか、必要性の高いところ、危険なところにおいて建替えをしやすいとするといったニーズが確かにあるとも思いますし、その辺りのところは、きちんとその要件の在り方についても検討していく必要があると思っています。

敷地売却について、国交省関係を中心に御指摘をいただきましたけれども、最初に少し御紹介しましたが、現在、研究会では、区分所有法の関係では全員同意が必要であるこの敷地売却というものを、一定の多数決で可能にするという仕組みについても検討しています。やはり建替えについては、様々な制約があって簡単ではないというところがある。仮に多数決要件を引き下げたとしても、もともと建替えというものはしにくいところがありますので、それで爆発的に増えるというようなものではないのだらうと理解をしています。

その中で、別の終わらせ方、区分所有関係の解消の仕方というものもあってしかるべきだらうということで、区分所有法制の中で多数決によって敷地売却を可能にする仕組みを考えていきたいと思っています。

その結論がどうなるかによって、また、マンション建替円滑化法の中で、さらにそれを引き下げるかどうかとか、先ほどからある建替えと同じような議論がまた出てくるのではないかと考えておりますけれども、まずは我々としては、区分所有関係の解消をするための仕組みについても、工夫ができるように努めてまいりたいと思っています。

○武井座長 では、国交省さん、お願いします。

○国土交通省（矢吹参事官） 御意見ありがとうございます。

おっしゃられたとおり、敷地売却は、やはり事業者の事業性がかなり高くなりますので、マンションの再生という意味では有力な手段だと思っています。

まさに御紹介いただいたように、先日の法改正で、耐震不足だけがそういうツールが使えるというところだったところを、生命身体にも危険があるようなものについて認めていくということで、一歩踏み出したというところです。

したがって、今日お話のある区分所有検討会の中でも、そこをもう少しできないかということが検討されておりますので、それを踏まえながら考えていかなくはいけないのですけれども、どういうカテゴリーができるのか、ないしは、どういうカテゴリーが適当なのかというのは少し頭を使っていかないといけないだらうという認識でおります。

以上です。

○武井座長 よろしいでしょうか。

○落合専門委員 ありがとうございます。

それぞれ、御検討いただけるというようにお伺いしました。特に法務省さんのほうで、もともとデメリットのところ、先ほど議論させていただいたデメリットの点だけで決まるものではないというか、もう少し多角的に議論されるものではあると考えております。今、議論させていただいた点は、一方的に完全にデメリットになるのかということ、そう言い切れないような部分はあると思います。このため、その点はあまり強調しないような形で、そこはケース・バイ・ケースでクリアもできるでしょうし、そういう決議をした後のことも考えながら計画を立てて、事業者も入って一緒にファイナンスの計画を立てながら進めていくといったようなことで、解決できるような場合もあるとは思いますが。このため、他の色々な要素と並べて検討されると思うのですが、そのデメリットだけをあまり強調されないようお願いできればと思いました。よろしく願いいたします。

また、敷地売却の件についても、先ほど国交省さんもおっしゃっていただいたとおり、やはり建て替えることで、建物を残し続けるということがどうしても難しいような場合だとか、中に実際住んでいる方は少なくなってきたしまっていることも、たくさんあると思いますので、そういった出口をしっかりと作っていくことはあると思います。正常な形で利用していく、建替えができないのであれば、せめて今ある部分だけでも、経済的価値を分配できるようにしていく、こういったことのほうが、より各権利者の利益に沿うと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

○武井座長 そういう意味で、法務省さんがそう言っているというよりは、そういう意見が部会に出ていて、それに関して納得感をどうやって持てるかという話だと思います。この全体、マンションの改革というか、見直しを社会全体の中で、ちゃんと問題意識を共有して、やはり社会的な認識、認知度、問題意識を高めていくという、それも同時並行でやらないと、なかなか多様な意見を1つの方向に収められないので。そういった意味で、チームで、政府全体でいろんなことも発信し、取り組んでいくという社会的な認識を高めていくことをやっていくのも大事なかなと。それもあって、国交省さんと法務省さんと一緒になって、いろいろな形で最善をやっていただければということでございます。

あと、タイミングの議論も色々出ましたけれども、法務省さんは、本当に色々なものを、しかも相当限られたリソースで抱えていらっしゃいます。政府全体の中で、法務省さんに、もう少しリソースを割くような、これは法務省さんというより政府全体の話になるのかなと思うのですが、もう少しリソースを法務省さんに、いろんな形で割いたほうがよいのではないかと。特に規制改革会議でもいろんな論点が出ていますが、法務省さんにリソースを割いたほうがいいのかと、私などは、個人的に思ったという次第でございます。

では、そろそろ所定の時間になりましたので、締めさせてさせていただきますけれども、マンションの老朽化がもたらす社会的課題は、少子高齢化が進展している日本において、極めて現代的な課題であり、この10年でも深刻に進んでいると。

そういうタイミングでありますので、法務省とも一緒に、意味のある、中身のあるような検討を進めていきたいと考えております。

ありがとうございました。

○武井座長 どうもありがとうございました。

それでは、すみません、時間を超過して申し訳ございませんでしたけれども、第1の議題をこれにて終了いたします。

では、法務省様、国土交通省様の皆さん、ありがとうございました、これにて御退室をいただきましたらと思います。よろしく願いいたします。

(法務省、国土交通省 退室)

○武井座長 それでは、第2の議題「規制改革ホットライン処理方針」に移らせていただきます。

事務局の皆様より、御説明をお願いいたします。

○赤坂企画官 今回、令和3年12月3日から令和4年1月13日までの期間に各省から回答のあった提案につきまして、事務局にて資料2のとおり、処理方針案を作成しております。

この方針案につきましては、事前にメールで委員、専門委員の皆様にご確認いただいているところですが、今回は、処理方針を決定する事項に該当はございませんでした。

以上、本ワーキング・グループにおいて御決定いただければと存じます。

以上でございます。

○武井座長 ただいまの事務局からの御説明、資料2の規制改革ホットライン処理方針につきまして、御意見など、ございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、資料2のとおり、規制改革ホットライン処理方針を決定いたします。

以上で本日のワーキングを終了いたします。