

平成19年5月2日
法務省民事局

老朽化したマンションの建替えの促進について

(質問事項)

老朽化したマンションの建替えを促進するための施策についての法務省の現状認識及び検討状況、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第62条の決議要件の緩和の可能性に関する法務省の見解を問う。

(見解)

- (1) 「区分所有者の同意(区分所有者および議決権の各5分の4以上)が得られず建替えが進まないという場合が多く見受けられる」という指摘について、当省としては承知していない。
- (2) 平成14年改正の際に、区分所有法第62条の決議要件は見直しの対象となり、建替えの実施の円滑化の観点から、いわゆる「費用の過分性の要件」が削除された。同改正を行う契機となった規制改革委員会及び総合規制改革会議においても、「費用の過分性の要件」を見直し、これを削除するよう要請されたが、その時点においては、5分の4要件を引き下げるべきであるとの議論はなかった。

法制審議会においても、決議要件の引下げの当否について検討が加えられたが、①建替えの実施を阻害する最大の要因は、費用の過分性の要件が明確性を欠いていることであり、決議要件が厳格であることが建替えの実施の阻害要因となっているとする意見は少数であり、②建替え決議に賛成した区分所有者は反対した区分所有者の権利を買い取らなければならず、決議要件を引き下げた場合には、その分だけ、買い取りの費用負担が重くなり、建替えの実施の円滑化には必ずしもつながらないことから、5分の4以上という決議要件には変更を加えないこととなった。

国会審議の中でも、5分の4要件を加重して10分の9とするなど決議要件を加重すべきではないかという議論はあったが、これを引き下げるべきであるとの議論はなかった。

現時点においては、平成14年改正法が施行(平成15年6月1日施行)されてから3年強しか経過しておらず、これを見直す時期には至っていないと考えるが、平成14年改正法施行以降「区分所有者の同意(区分所有者および議決権の各5分の4以上)が得られず」老朽化したマンションの建替えが進まないという事実があるか、関係省庁の協力を得ながら、調査することとしたい。