

4 住宅・土地

(1) 不動産競売制度の改善

競売の民間開放について【平成 19 年度検討・結論】

平成 17 年 12 月に発足した「競売制度研究会」において、これまでの米国その他の諸外国における民間競売制度等についての調査検討、我が国における現行の裁判所による競売制度についての実情等を踏まえ、抵当権者、債務者、一般債権者等の利害関係者の正当な利益保護、手続の合理化・迅速化、実務界のニーズがあるかどうか、あるとすればどのようなニーズがあるか等に留意し、我が国の競売制度の改善策として取り入れるべき点がないか、取り入れるべき点があるとしたらどのような内容が考えられるかについて、関係機関との密接な連携の下に検討を行い、結論を得る。(住宅ア)

不動産競売における反社会的勢力の介入排除のための方策【平成 20 年度検討開始】

現在の不動産競売手続において、反社会的勢力の排除については、民事執行法第 65 条等の規定において配慮がなされているところであるが、反社会的勢力が一般企業を装ったり、その関係者・代理人等を通じて物件を競落し、転売するなど、競売制度を利用して資金を獲得しているという実態がある。法務省、警察庁において、関係機関との密接な連携の下に、反社会的勢力やその関係者における不動産競売への介入に対する問題点と有効な対策について検討を開始し、できる限り早期に結論を得る。(住宅ア)

(2) 通勤鉄道における時間差料金制の導入【平成 19 年度以降継続的に検討】

時間差料金制の導入に伴う制度的課題、プロセス、政策的意義、技術的課題（IC カード技術の活用の可能性等）並びに実験的導入の可能性等について、中長期的に都市や住宅、都市基盤施設などの姿がどうあるべきかという国土政策一般における広範な課題を踏まえたうえで、検討の深度化を図り、具体的課題を抽出するとともに、そこで抽出された具体的課題の克服方法についても併せて検討し、これら課題の取扱いについて検討を進め、極力早期に結論を得る。(住宅ア)

(3) 地震保険制度の在り方の見直し【平成 20 年度検討開始】

地震発生時の国家全体の被害を最小化にするため、事前の自主的な耐震化に資するとの観点から、関係省庁等の密接な連携の下に、現在の地震保険制度における保険料

率等の在り方について、改善すべき点があるかどうか、改善すべき点がある場合に他に考慮すべき点は何か等について総合的に検証を行い、可能な限り早期に保険料率改定のタイミングに向けて結論を得る。(住宅ア 29)

(4) 老朽化マンション等の建替えの促進

区分所有法の建替え決議要件に係る調査【平成 19 年度・20 年度調査実施、平成 21 年度以降できる限り早期に検討・結論】

老朽化マンションや損傷を受けたマンションの建替えの促進が求められている。

マンション建替えの際の決議要件を定めた建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)が平成 14 年に改正され、建替え決議要件の見直しが図られたところであるが、改正後の決議要件においても建替えのために必要な区分所有者の同意(区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上)が得られなかったために建替えが進まない場合がある、特に人数要件が制約になったり、5 分の 4 という要件が重過ぎたりするという意見を踏まえ、法務省は、国土交通省との密接な連携の下に、決議要件の在り方の検討のために、同改正以降に建替えのあったマンションや何らかの支障があって建替えができなかったマンションも含め、また、実務者へのヒアリング等により当初から建替えを断念した事例等も踏まえつつ、老朽化マンション等の建替えの実態を調査するとともに、決議要件の緩和が老朽化マンション等の建替え促進にどの程度寄与するのか等を調査する。

その際、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 という特別多数決要件は過大なのではないか、区分所有者数による多数決要件は必要なのかどうかといった論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。(住宅ア)

建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る調査【平成 19 年度・20 年度調査実施、平成 21 年度以降できる限り早期に検討・結論】

マンション等の区分所有建物の建替えにあたり、建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)第 62 条に規定する建替え決議がされた場合、当該区分所有建物の所有者は建物の取り壊しができるように、専有部分の明渡しをしなければならないところ、専有部分の占有者が賃借人であったときは、賃貸借契約の解約申入れ・更新拒絶等をして賃借人に対して明渡しを求めなければならず、その際、その区分所有建物について建替え決議がされていることは正当事由の考慮要素として位置づけられている。この点について、明渡しを求めるには裁判等によって解決せねばならず、賃借人の存在により建替え計画が停滞してしまう場合があるという意

見を踏まえ、所管省庁（法務省・国土交通省）において、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態を調査する。

その際、賃借人の存在に係る諸事情が建替え事業の進捗を阻害する要因になっているのではないかという論点を含む調査を行い、できる限り早期に基本的方向等について検討し、結論を得る。（住宅ア）