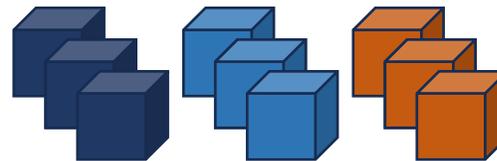


マンションコミュニティ研究会 2024年9月25日

区分所有法制改正のポイント②

横浜マリン法律事務所 代表弁護士
横浜市立大学大学院都市社会文化研究科客員准教授
佐藤元



マンション法・政策をめぐる社会の動き (前回のおさらい)

- 2020年 マンション管理適正化法改正（2022年施行）
→管理計画認定制度、行政による助言、指導・勧告
- 2020年 マンション建替え等円滑化法改正
→マンション敷地売却の対象拡大、団地敷地分割
- 2022年 今後のマンション政策のあり方に関する検討会
→「二つの老い」の対応のための管理・修繕・再生のあり方
- 2022年 **法制審議会区分所有法制部会**（2024. 1要綱案）
- 2023年 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ
- 2023年 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ

区分所有法はいつ変わるの？なぜ変わるの？

- 2024年臨時国会？（or 2025年通常国会）改正法成立
- 約20年ぶりの改正

- 二つの古い・グローバル化→所有者不明化・非居住化
→老朽化建物の管理・再生のための合意形成の課題
- 地震等大災害の発生可能性の高まり
- 民法改正の積み残し（所有者不明建物・管理不全建物管理命令）

要綱案の項目

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

要綱案の項目

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化の背景

マンションストック数約704万戸、築40年以上のマンション約140万戸（2023年末）

建替えを実現したマンション297件・約24,000戸（2024年4月1日時点）

マンション敷地売却の実績 約11件・約700戸（2024年4月1日時点）

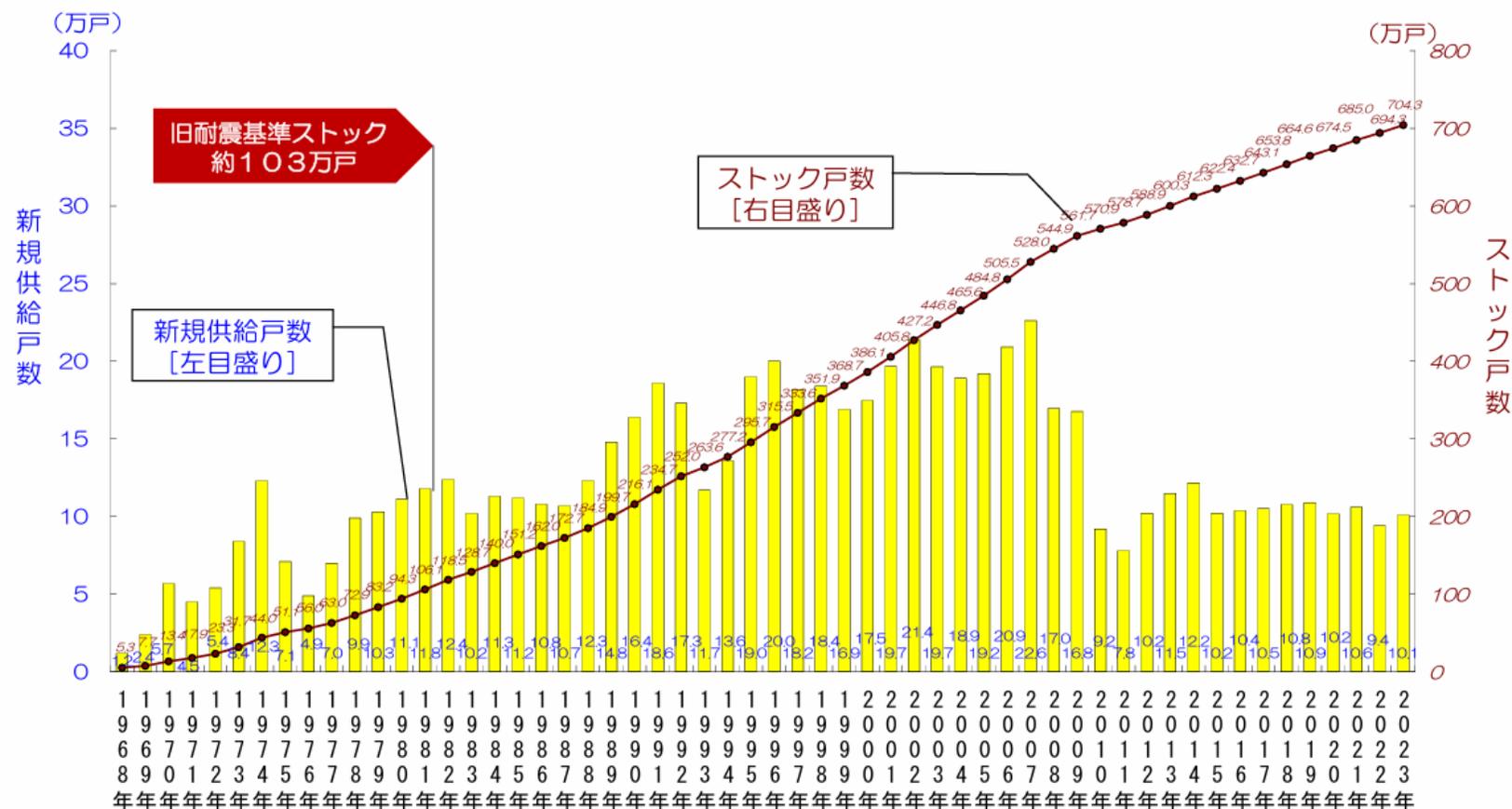
高経年マンションは今後急増。所有者不明等による合意形成の困難化も。

2020年7月17日閣議決定「規制改革実施計画」において建替えの円滑化（建替え要件の緩和・所有者不明の者を決議の分母から除く制度）が検討課題に盛り込まれていた

区分所有建物の再生の円滑化の背景

分譲マンションストック数の推移

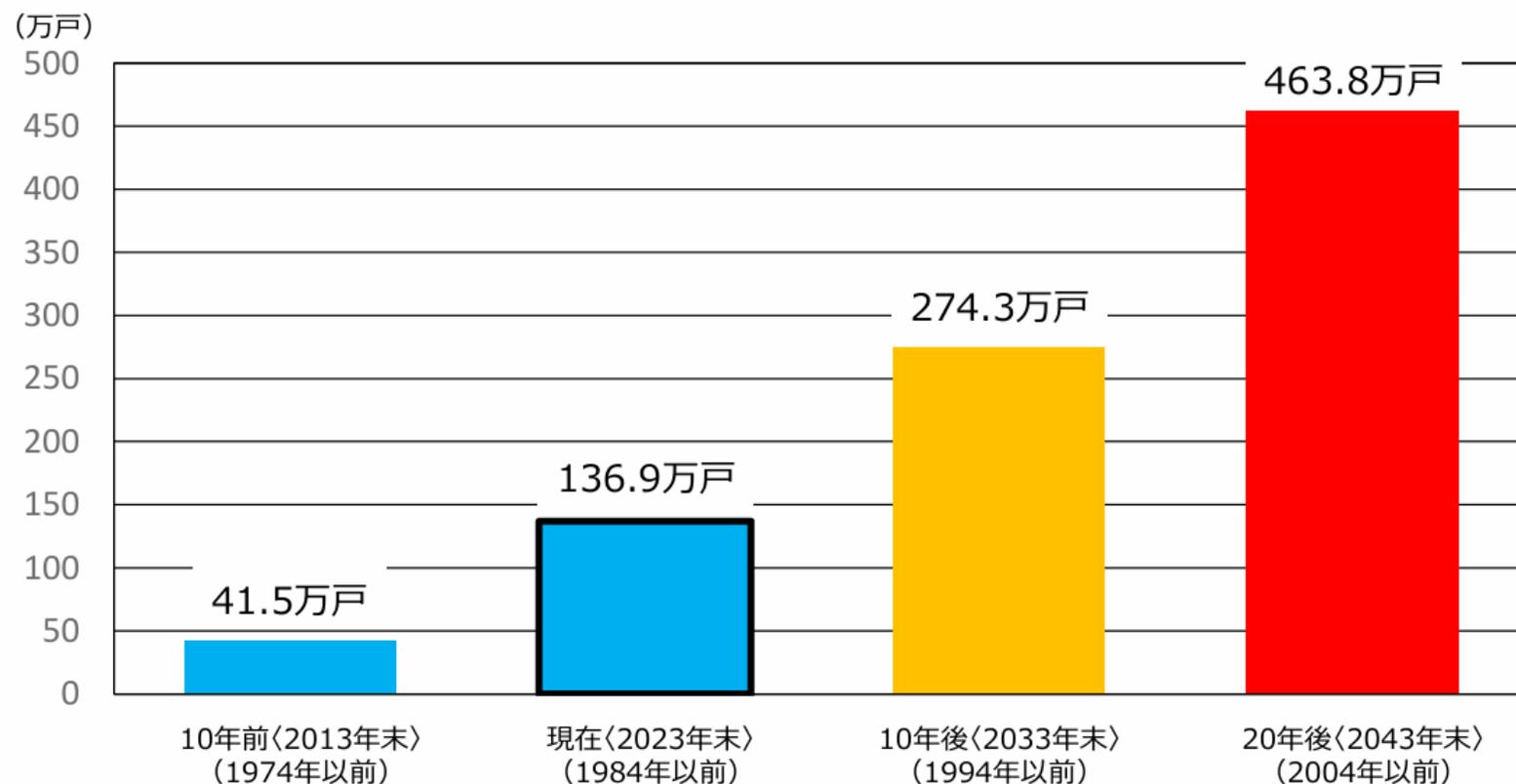
- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



区分所有建物の再生の円滑化の背景

築40年以上のマンションストック数の推移

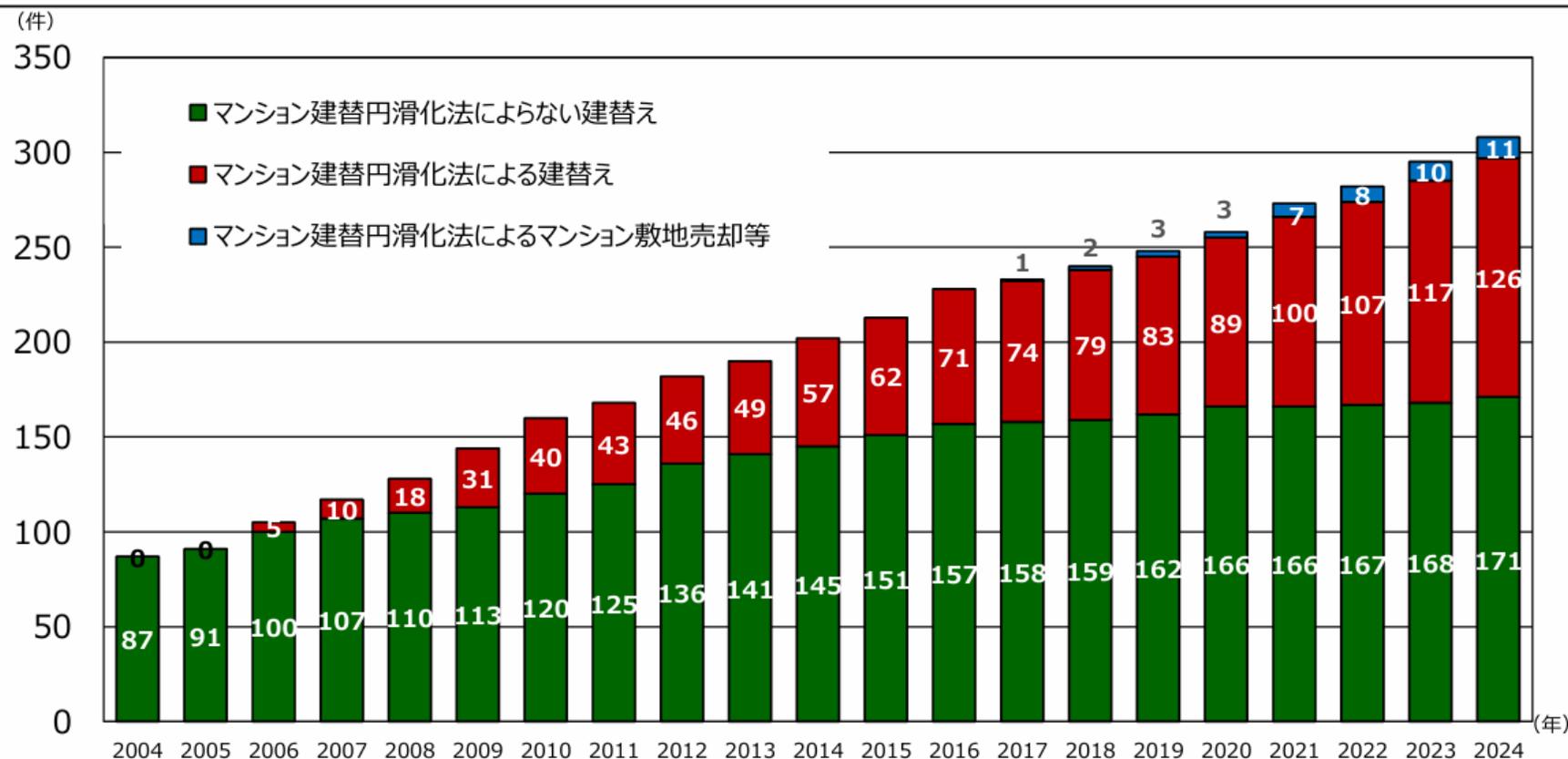
- 2023年末で、築40年以上のマンションは約136.9万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。



区分所有建物の再生の円滑化の背景

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）。



区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

建替え要件の緩和・賃貸借の終了
請求

解消制度の導入

建物の更新（一棟
リノベーション）

建替え要件の緩和

【ケース7】Dマンションは、建替えを検討している。ここは旧耐震基準により建てられた昭和50年築のマンションで、Is値（耐震指数）は0.6未満である。耐震補強工事を行った上で、長寿命化を図っていくことも検討したが、耐震補強工事を行うよりも「建替え派」の方が多数なので、まずは、いわゆる「建替え推進決議」を行おうと考えている。

理事長は、建替え推進決議に先立って、将来的に建替え決議を行うのであれば多数決要件がどの程度なのか調べたところ、区分所有法の改正の動きを知り、改正後の多数決割合を知りたいと考えている。

建替え決議の緩和

建替え決議は、原則として区分所有者の頭数及び議決権の各5分の4以上の多数決のルールが維持される（現行法62条1項）が、多数決要件を緩和する事由（客観的な緩和事由）を満たす場合には各4分の3以上の多数決により成立

客観的な緩和事由＝現行のマンション建替え等円滑化法の要除却認定の要件（ただし、要件緩和の前提として特定行政庁による要除却の「認定」は不要）

建替え決議の緩和

5つの客観的な緩和事由

①耐震性の不足（Is値が0.6未満のもの）

②火災に対する安全性の不足（建築基準法令の規定不適合）

③外壁等の剥落により周辺に危害を及ぼすおそれ

④給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ

⑤バリアフリー基準への不適合

①～③：区分所有者・近隣住民の生命・身体に対する危険性から再生の必要性が高い

④・⑤：機能性が劣ることから生活利益を害し、ひいては居住者が減少・管理不全により外部環境に悪影響を及ぼす

【ケース検討】 建替え要件が客観的な緩和事由を満たす場合に緩和

現行法	改正法
区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立	原則：区分所有者の頭数及び議決権の各5分の4以上の多数決のルールが維持される（現行法62条1項） 例外：多数決要件を緩和する事由（客観的な緩和事由）を満たす場合には区分所有者の頭数及び議決権の各4分の3以上の多数決により成立

建替え決議と他の改正項目との関係

改正項目	建替え決議への適用の有無	備考
所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する仕組み（除外決定）	○	前回資料【ケース1】参照
出席者多数決による決議	×	区分所有権の処分をとまなう決議には適用されない。
専有部分の共有者による議決権行使者の指定	○	前回資料【ケース3】参照
所有者不明専有部分管理制度	○	所有者不明専有部分管理人も議決権行使できる（ただし現実には賛成することは難しいのではという指摘）
管理不全専有部分管理制度	×	管理不全専有部分管理人は集会（総会）で議決権行使できない

建替え決議がされた場合の賃貸借の終了

【ケース8】 ケース7の数年後、Dマンションでは、建替え決議が成立した。同決議成立前から501号室に居住している賃借人は、「建て替えが実施されても自分は退去しない。ずっと部屋に居るつもりだ」と主張しています。建替えに賛成した501号室の区分所有者やその他の建替え参加者は、501号室からの退去を求めることができるでしょうか。

建替え決議がされた場合の賃貸借の終了

現行法では、建替え決議は専有部分の賃貸借に何らの影響を及ぼさない。

∵ 区分所有者の団体の構成員でないから。

実務的には、建替え決議後、賃貸人である区分所有者が任意に交渉して合意解除をしたり、更新拒絶をするなどして契約を終了させていた。明渡し時期は個別の交渉や紛争解決の時期による。

理論上、賃貸借契約終了前に、建替えが実行された場合（つまり解体に着手した場合）、賃借人は、当該解体工事を賃借権に基づく妨害排除請求権を根拠にして、差止めを求め得ると解されている。

建替え決議がされた場合の賃貸借の終了

建替えの円滑化の観点から、建替え決議があったときは、賃貸借の終了を請求できるとする。

請求権者：①建替え決議に賛成した各区分所有者、②建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した区分所有者（これらの承継人を含む）、③これらの者の全員により指定された者、④賃貸人である区分所有者

賃貸借の終了請求後、6カ月を経過すると賃貸借が終了する。

賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない（請求した者も連帯責任を負う）。

明渡しと補償金の支払いは同時履行の関係に立つので、賃借人は補償金の支払を受けるまでは明渡しを拒むことができる。※補償金の算定基準は定められない予定

【ケース検討】 賃貸借を終了させられる

【ケース 8】 の場合、501号室の区分所有者や建替え参加者は、賃借人に対して、賃貸借の終了請求をすることができる。

終了請求後 6 カ月経過で501号室の賃貸借契約は終了する。

ただし、賃貸人である501号室区分所有者は賃借人に対し補償金を支払わなければならない、終了請求を賃貸人以外の建替え参加者等が行った場合には、その者も連帯責任を負う。

解消制度等の導入

建替えと同様の決議要件（原則 4 / 5、緩和事由あり 3 / 4）により区分所有関係の解消や、再建ができる。

①建物敷地売却制度、②建物取壊し敷地売却制度、③取壊し制度、④再建制度、⑤敷地売却制度

これまではマンション建替え等円滑化法のマンション敷地売却により特定要除却認定 + 4 / 5 決議により区分所有関係の解消をしていたが、特定要除却認定を受けずに解消決議ができる。

建物の更新：一棟リノベーション

【ケース9】Eマンションでは、自己負担額の多い建替えではなく、それを抑えられる可能性のある建替えに代わる工法を探している。同マンションの区分所有者は「一棟リノベーション」という方法によれば、建替えと同様の効果が得られる上、費用も抑えられる可能性があると知って、これを実施したいと考えている。全員の同意を得なければこの工事は進められないのでしょうか。

建物の更新：一棟リノベーション

建物の更新＝建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。

建物全体をスケルトンにして、専有部分の形状等を組み替える工事を想定。建替え要件と同様の要件で実施できる。

専有部分の形状等を変える工事であるので、従来は、全員同意が必要であった。改正法によればこれを多数決決議で行うことができるようになる。

要綱案の項目

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

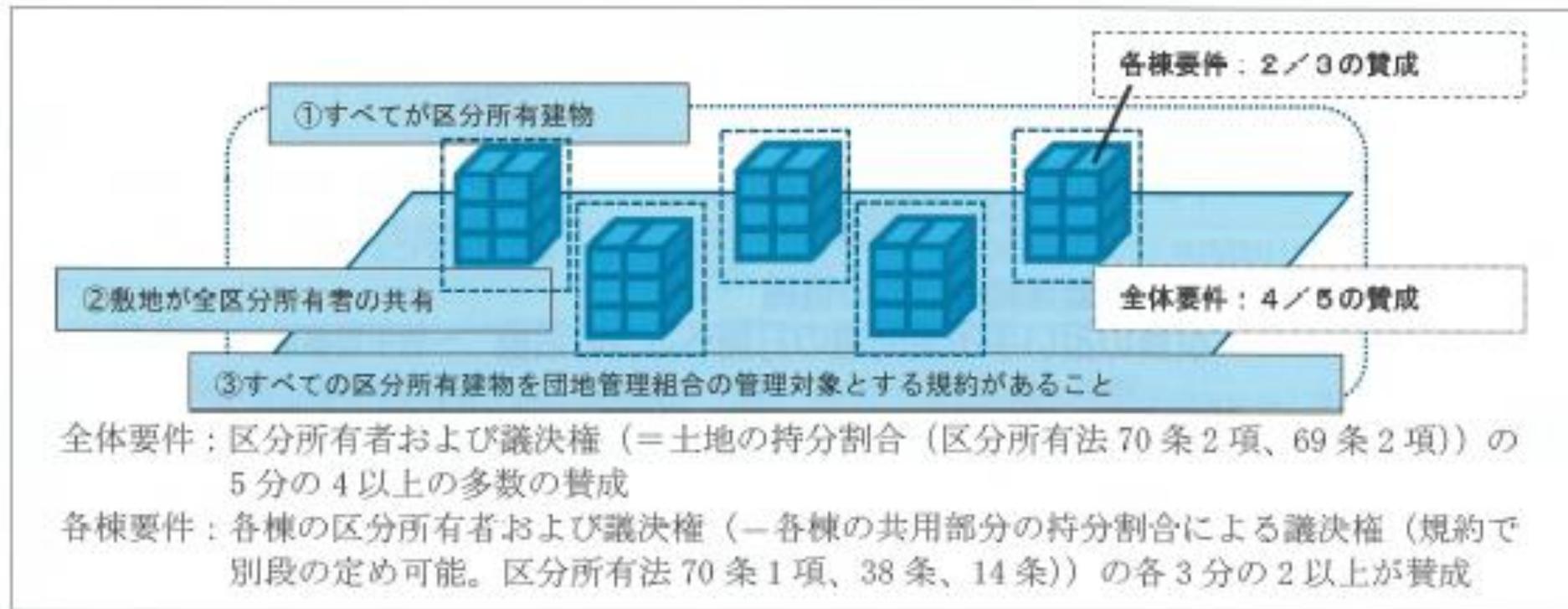
団地の管理・再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地一括建替えの全体要件と各棟要件の緩和

【ケース10】F団地は、5棟（1棟あたり10戸、1住戸1議決権）、全50戸の団地型マンションである。同団地では、団地一括建替え決議が行われ41戸の区分所有者、かつ、土地の共有持分の5分の4以上の賛成を得られた。各棟の賛否の状況としては、うち4棟は9名の区分所有者が賛成している。しかし、1棟については、5名が賛成し、3名が反対し、2名は棄権という状況であった。団地一括建替え決議は成立するか。

団地一括建替えの全体要件と各棟要件の緩和



【図】 特別団地関係と現行法における団地一括建替えの要件

団地一括建替えの全体要件と各棟要件の緩和

団地型マンションは、約5,000団地（戸数約200万戸）あると推計。そのうち、2015年4月時点で建替えが完了したものは114団地に過ぎない。

今後、大規模な団地も建替えの検討が進む可能性

全体要件のハードルと各棟要件のハードル（特に戸数が少ない棟では1票の反対の重みが大きく、建替えを阻害しているという指摘。

団地一括建替えの全体要件と各棟要件の緩和

全体要件

原則：区分所有者の頭数及び議決権（土地の持分割合）の各5分の4以上の賛成

例外：客観的な緩和事由があるすべての棟にある場合には各4分の3以上の賛成により成立

各棟要件

各棟の区分所有者の頭数及び議決権（共用部分の持分割合：規約で別段の定めがあればそれによる）の3分の2以上の賛成→頭数及び議決権の**3分の1以上の反対がない**こと

【ケース検討】 各棟要件の緩和により団地一括建替え決議が成立

	現行法	改正法
ルール	各棟要件は頭数及び議決権の各3分の2以上の賛成が必要	各棟要件は頭数及び議決権の各3分の1以上の反対がないこと
あてはめ	5名の賛成なので、3分の2（7名）以上の賛成の要件を満たさない。 団地一括建替え決議不成立。	3名の反対であるので、3分の1（4名）以上の反対がない、という要件を満たす。 団地一括建替え決議成立。

団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物（特定建物）の建替えの際には、団地管理組合における建替え承認決議が必要（区分所有法69条）。決議要件は、議決権（土地の共有持分）の4分の3以上の賛成。

これまで事例はほとんどないが、今後マンションの高経年化・老朽化が進行していくことが見込まれることから、特定建物の建替えを行うニーズが高まると想定され、特定建物の建替えの円滑化の必要性がある。

一括建替え決議否決後に、一部の区分所有建物の区分所有者がその建物の建替えだけでも行いたいとするケースも想定される。

➡基本的多数決割合は、議決権の4分の3以上とすることを維持しつつ、特定建物に客観的な緩和事由がある場合には、3分の2に緩和。また、出席者多数決の対象にもする。

団地内建物・敷地の一括売却

【ケース11】 G団地は、立地や地価を踏まえると、一括建替えを実施することは難しいと判断し、団地全体の区分所有建物と敷地を一括で売却することを検討している。区分所有法が改正された場合、団地内の建物と敷地を一括で売却することができるか。

団地内建物・敷地の一括売却

現行法では、団地内の建物と敷地を一括で売却するには、民法の共有のルールにしたがい（また区分所有権については個別の処分）、区分所有者全員の同意が必要となる。

特別団地関係における新たな再生の選択肢として、団地内建物の一括建替え決議と同様の決議要件により、団地内の全ての建物と敷地を一括して売却するとう現行法にはない（マンション建替え等円滑化法にもない）制度の導入。

要綱案の項目

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化

あらゆる再生手段（建替え・解消・再建）がすべて3分の2以上の決議で可能に

大規模一部滅失時の決議可能期間が1年から3年に延長

課題・今後必要な施策

管理のレベル：区分所有法改正に対応した標準管理規約の改正、区分所有建物に特化した財産管理人の申立てを（利害関係のない）行政庁も行うことができるようにする、性能向上や省エネ改修のための共用部分変更工事の決議要件緩和（行政法で対応）。

管理不全区分所有建物への対応の観点：現行の適正化法による助言・指導・勧告（円滑化法5条の2）がマンションのソフト面の管理不全兆候に着目した制度であることから、ハード面に着目した制度の創設が検討されるべき、管理不全が究極に進んだ場合に関して、行政庁が取壊し等を勧告できる制度も始められるべき。

再生のレベル：マンション建替え等円滑化法を改正し、区分所有法で新たに創設される再生の手法への対応が必要、賃貸借の終了請求を建替組合や敷地売却組合も行い得ることを検討すべき。立法を要するわけではないが、解体（取壊）費用の積立を促すことを検討すべき。 ※客観的な緩和事由について行政の認定が必須でないことから、要件充足性を巡っての紛争の可能性。賃貸借の終了請求における補償金額をめぐる紛争の長期化の懸念。

佐藤 元

弁護士・横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会）

横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 客員准教授

その他資格：マンション管理士，管理業務主任者（有資格），宅地建物取引士（有資格）

公職：非常勤裁判官（民事調停官），マンション管理士試験委員、国土交通省「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」委員、仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会委員、国土交通大学校・空き家推進対策研修講師，茅ヶ崎市建築審査会委員，神奈川県建設工事紛争審査会委員等

著書：『Q&Aマンション法実務ハンドブック【第2版】』（共著）（民事法研究会，2021年）、『新民法（債権関係）の要件事実』（共著）（青林書院，2017年）、『わかりやすいマンション判例の解説』（共著）（民事法研究会，第4版，2019年）、『タワーマンションは大丈夫か?!』（共著）（プロGRESS，2020年）、『マンション法制の現代的課題』（共著）（日本評論社、2024年）

論文：「ドイツにおける管理費承継問題に関する理論の現状」マンション学30号（2008年）（日本マンション学会奨励賞）、「借地権マンションにおける地代等支払債務と管理組合一日本法の解釈論とドイツ住居地上権（Wohnungserbbaurecht）における議論―」『土地住宅の法理論と展開』（成文堂，2019年）所収、「共用部分から生じた損害に関する管理組合の賠償責任の実務」マンション学72号、区分所有法制の見直しに関する要綱を読む（上）、（下）」市民と法147号、148号、「区分所有法等改正要綱の解説―第3団地の管理・再生の円滑化を図る方策」自由と正義Vol.75 No.7（7月号）、「『区分所有法制の見直しに関する要綱』の解説第1回～第4回」マンション管理センター通信2024年4月～7月号 等