

多摩市マンション管理セミナー

2024.06.29

区分所有法の改正の方向性－改正の背景と 内容および今後の管理組合活動の在り方－

・ 鎌野 邦樹（早稲田大学名誉教授）

- I 区分所有法改正の背景
- II マンションの現況：国土交通省資料から
- III 区分所有建物の建替えの実態
- IV 区分所有法改正要綱の内容
- V 区分所有建物の再生の円滑化
- VI 今後のマンション管理

・

・

・

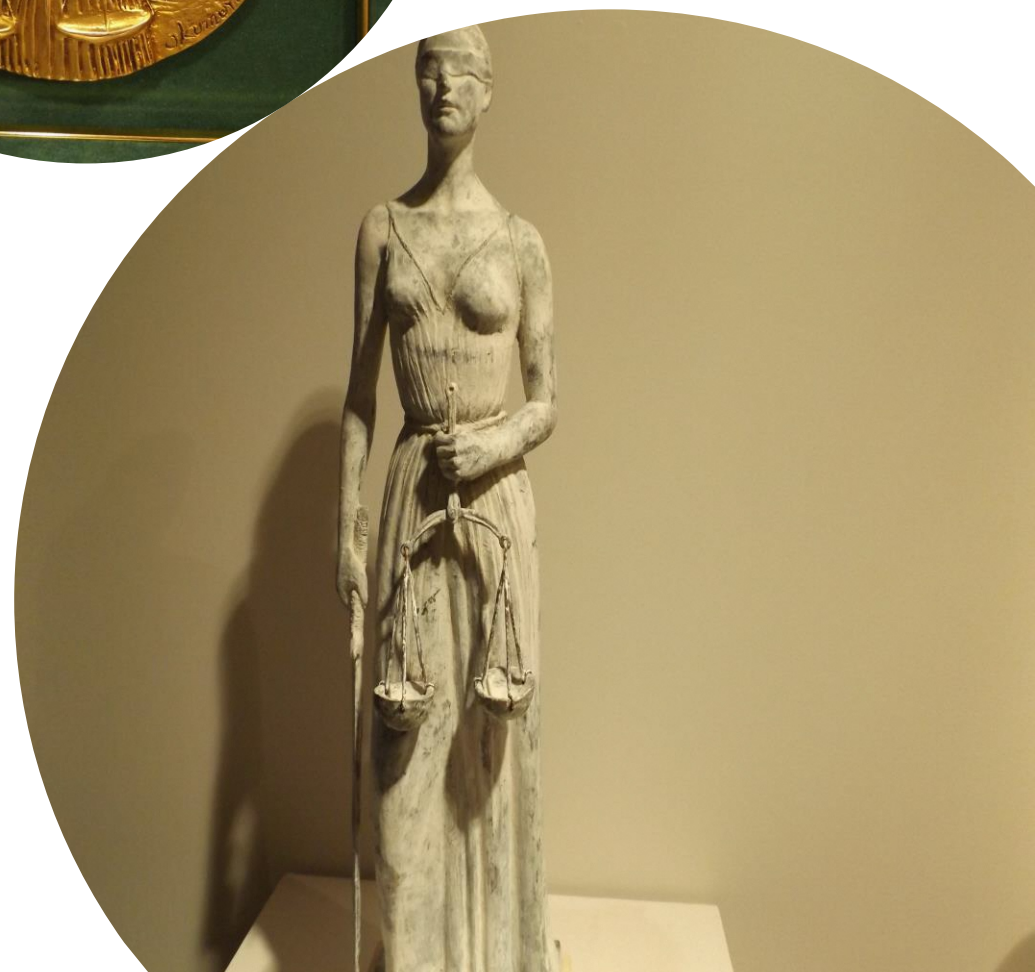
・

・

・

奥村信之作：ジャスティス

レリーフ
彫 刻



I. 区分所有法の改正の背景

◆法務大臣からの諮問第124号を受け、2022年9月28日に法務省・法制審議会区分所有法制部会第1回会議が開催され、2023年12月まで16回の会議。
⇒ 2024年1月の会議:要綱案 ⇒ 要綱 ⇒ 法案提出 ⇒ 改正法 2024年常会は見送り

◆諮問の内容は、「老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、①区分所有建物の管理の円滑化及び②建替えの実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに、③今後想定される大規模の災害に備え、大規模な災害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」 ← 背景:Ⅱ ← 前回の改正(2002年)

◆これと併行する形で2022年10月31日より国土交通省において「今後のマンション政策の在り方に関する検討会」(2024年2月とりまとめ案)
*区分所有建物：商業ビル・マンションを含む「専有部分のある建物」
*マンション：区分所有建物のうち「住宅がある建物」(複合用途,団地含む)
⇒管理の適正化：「外部管理者方式（管理会社等）W」ガイドライン作成
⇒「標準管理規約、管理計画認定W」EV用充電設備、組合員名簿の更新等

◆近い将来、都市において、少くない管理不全・危険有害マンションが放置される懸念 ⇒ 管理・再生の円滑化

Ⅱ. マンションをめぐる現況：国土交通省資料から

- ◆ 686万戸(2021年末)のマンション(200万戸は団地型)のうち、2021末で旧耐震基準(1981年以前)の築40年以上の建物が115.6万戸、10年後には249.1万戸、20年後には425.4万戸 ←法務大臣諮問「**老朽建物の増加**」
 - *旧耐震115.6戸以外は新耐震であり、**40年経年建物**ではあるが、「**40年以上=耐震不足**」ではなく、また、必ずしも「**40年以上=老朽化**」ではない。
- ◆ 築40年超の世帯主：70代以上が47% 建物と居住者の「2つの古い」
 - * 永住志向：21.7%(1980年) → 68.2%(2018年)
 - * 人口推計：2006年ピーク1億2774万 ⇒ 2050年1億59万 (約3人に1人が高齢者)
 - * 65歳以上の高齢者の認知症推計：2020年 16.7% ～17.5%
⇒ 2025年18.5% ～20.0%(約5人に1人, 厚労省) 現行法のマンション建替えのための特別多数決要件5分の4以上が充足できない可能性
- ◆ **現況**：建物と居住者の2つの古い＋人口減少(＋マンションの新規供給)

Ⅲ－１．区分所有建物の建替えの実態

- * 現行法：区分所有建物「建替え」（被災建物除く）/一定基準以下のマンション：売却可（要除却）
- * 建替えの実績：270件（2022年4月現在、指定災害115件除く）
- * 平均築年数 37.7年（団地型43.5年）
- * 単棟型：平均53戸⇒84戸、62.2m²⇒74.1m²、7.1階⇒12.3階
団地型：平均133戸⇒221戸、51.9m²⇒72.4m²、4.6階⇒9.9階
- * 建替後容積を100とした場合：1970年代の建替前の余剰容積77 ⇒ 90年代：余剰容積 60.8 ⇒ 2020年代：余剰容積 34.1（以上は建替えが成立した事案）
- * 実際には買受指定者（デベロッパー）が必要：非賛成者からの時価による買取り ⇒ 「事業性・市場性」が問題（余剰容積を活用して住戸数を増やして販売）
- * 建替え成立事案：最寄駅まで歩10分以内 76% 立地が重要
- * 区分所有者の平均負担額：1996年以前343.5万円 ⇒ 2017年～2021年：1941万
- * 高齢者：2度の引越しの負担
- ◆ 建替えが必要であるとしても（そのための円滑化）、余剰容積「小」・費用負担「大」のなか、実際には、建替えは相当難しい。建て替えられたとしても、建替え後の50年～200年後の2回目の建替えは、人口動態・余剰容積から不可能では？

Ⅲ－２．マンションの再生（建替え・解消等）の国際比較

- (1) マンションの再生について、国際比較・比較法の見地からみると、基本的に、ヨーロッパ大陸諸国の区分所有法制は、災害の場合は別として、高経年・老朽化を理由とする多数決議による「建替え」も「建物敷地売却」も認めず、現建物の維持・長寿命化・延命化を予定している。
- ただし、フランスでは、「荒廃区分所有建物」については、最終的には行政代執行が用意され（実績は多くない）、ドイツでは、管理不全・老朽マンションが一部の州でみられることから、2020年改正において「共有物分割制度」が検討されたが、一部の州の特殊な事項であるとして、法改正には至らなかった。
- (2) これに対して、英・米の法制(土地建物一体)は、建物敷地売却のみを認める。ただ、アメリカについては、州ごとに法制が異なる（売却のための客観的要件がある州とこれを設けていない州がある）。なお、イギリス・アメリカ共にその実績は少ない。
- (3) このような中で、日本が、世界で最初に、1983年改正法によって建替え制度を創設した。その後、韓国では1984年に、中国では2007年に、建替え制度を継受した。なお、台湾は1995年に、災害・都市計画等に合致する場合にのみ特別多数決議による建替えを認めた。⇒今回の改正要綱では「建物敷地売却」「建物の更新」制度も創設した。

補論：これまでの国際比較研究から：都市の在り方

◆これまで調査した国（科研）：ドイツ,フランス,ベルギー,ギリシャ,スイス,オーストリア,アメリカ,イギリス,オーストラリア,韓国,中国,台湾

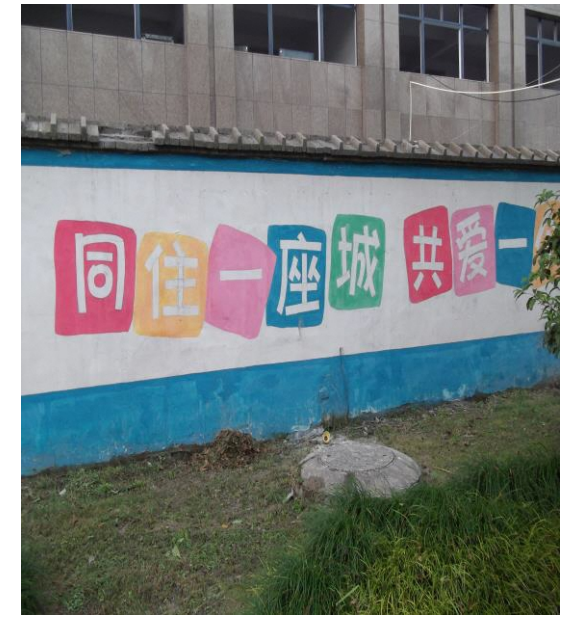
◆韓国プサン(2023年12月,韓国集合建物学会招聘講演)
日本では,建替えにおける各区分所有者の費用負担額は約2000万円 ⇒ 建替えは難しい

◆韓国プサンの現場：写真の右の団地(20階)を、写真の左のような建物(50階)に建て替える決議が成立（住宅の場合は4分3以上の賛成で足りる。）

◆韓国ソウルの事例：建替えにおける各区分所有者の費用負担額は7000万円 ⇒ 融資を受けて建て替えれば融資額以上の価格で売却できる(融資してくれる)

◆中国の建替え法制（2023年11月・中国・政法大学オンライン講義）：中国の集会の多数決：定足数3分の2以上×建替えも4分の3以上＝過半数で建替え成立 ⇔ 他方で30億人分の空き家

◆今後の都市の在り方
都市の持続可能性（再開発・複合用途区分所有建物を含む）：2度目の建替えの可能性



IV. 区分所有法改正要綱の内容

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

- 1 **集会の決議の円滑化** (①所在不明区分所有者の決議の母数から除外、②集会出席者の多数決議等)
①区分所有者等の請求⇒裁判所認定 ②議案の要領⇒定足数(過半数)⇒出席者決議(代理人・書面決議も含む):普通決議(過半数)および特別多数決議(3/4:規約設定,共用部分の変更,義務違反者・復旧等)
- 2 専有部分の共有者による議決権行使者の指定
- 3 **区分所有建物の管理に特化した財産管理制度** (*所有者不明・管理不全専有部分管理制度等) *

*所有者不明・ゴミ住戸:利害関係人請求⇒裁判所:管理人選任(裁判所許可で所有者不明専有部分の処分権限も)

- 4 共用部分の変更決議・復旧決議の多数決要件の緩和
- 5 **管理に関する区分所有者の義務** (区分所有者の責務)
- 6 **専有部分の管理等の円滑化** (①配管全面更新,②管理組合法人の区分所有権の取得*,③国外区分所有者)
①規約の特別の定めによる、②出席者3/4決議:「管理の目的の範囲」、③国内管理人を選任できる。
- 7 **共用部分等に係る請求権の行使の円滑化** (欠陥マンションの場合等) ⇒ 基本的に現行規定維持
- 8 管理に関する事務の合理化 (集会におけるウェブ会議システムの活用、規約の閲覧方法のデジタル化)
- 9 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化:5年間は,集会,規約,管理者選任可

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策 ⇒老朽化した場合の現行の再生制度は「建替え」(日本発)

- 1 建替えを円滑化するための仕組み (多数決要件の緩和,建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅)
- 2 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み(**建物敷地一括売却等、建物の更新(一棟リノベ)**)

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策 (全マンション住戸数の1/3~1/4の住戸数)

- 1 団地内建物の建替えの円滑化 (各棟の多数決要件)
- 2 団地内建物敷地の一括売却等

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- 1 被災区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和
- 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

V. 区分所有建物の再生の円滑化

1. 建替えの円滑化：区分所有建物の建替え決議要件の在り方

* 現行の5分の4を維持しつつ、ただ、次の①～⑤の客観的事由がある場合には、4分の3以上の賛成で建替え決議を行うことができる。

* 客観的事由（政省令基準に適合しない場合）

- ①耐震不足、②火災に対する安全性、③外壁等の剥落・落下のおそれ、④給排水設備の劣化、⑤高齢者・障害者等の移動の支障

2. 建物敷地売却等・建物の更新（一棟リノベ） マン建替え等円滑化法・被災区分所有法が先行

(1) 特別多数決議(4/5以上)による建物敷地売却等

- 1) 建物敷地売却制度の創設 ←被災区分所有法9条：買主必要(解体の要否・負担：買主)
- 2) 建物取壊し敷地売却制度の創設 10条：解体費負担(危険建物等)⇒敷地買主必要
- 3) 建物取壊し制度の創設 11条：危険建物(民717条) ⇒ 5条：敷地売却

【創設の趣旨(法務省)】 * 余剰床があり建替えのコストを回収できるようなケースは限られ、そのようなケースにない場合は、建替えは現実的な選択肢とはならないとの指摘がある。

* 買主が存在する場合は区分所有者の相当多数が売買代金を得ることを望むことも想定し得る。

◆管理を断念する場合など最終的にはこの制度は必要であるが、解体費用の負担等により、買手が現れないとき、又は買手が現れても当該売買代金による合意形成できないときもあり得る。

(2) 建物の更新（一棟リノベーション）

* 区分所有建物の共用部分及び全ての専有部分の変更工事について、躯体は維持(取壊しなし)するので建替えではないが、他方で専有部分工事(多様な選択)を含むので、全員の合意が必要のところ、これを建替え決議と同じ議決要件(4/5以上)で行う方策。

◆リノベーションの内容・範囲および費用の負担点で、合意形成できない場合もあり得る。

Ⅵ. 今後のマンション管理ー管理・改良(変更)・長寿化とその後の解消・建替え等の中でー

- ◆客観的事由がある場合には建替え要件が引下げられるが、4分3以上の合意形成が可能か？
- ◆また、「建物の更新（一棟リノベ）」や「建物敷地売却」等の導入が予定されているが、前者については資金面から、後者については買手の出現可能性や売買価格から相当な困難が伴う。
- ◆したがって、区分所有者が団体的に建物・敷地を維持管理し、適宜改良をして長寿命化（建物の更新を含む）を図り、最後は解消か ⇒ その過程では「建物の管理の円滑化を図る方策」が重要
- ◆**建物の寿命等の判断(長寿命化か、解消か?)については、マンション管理士や建築専門家等の活用**

《今後のマンション管理1：マンション政策との関連で》

- ①管理不全マンションへの行政による対応(2020年改正適正化法：指導・助言・勧告)
*認定制度の活用
- ②役員の担い手不足への対応：外部管理者制度(マンション管理士等の外部専門家と管理会社の場合)がなる場合の課題 ⇒ 国交省ガイドライン（必要に応じてマンション管理士等に相談）
- ③修繕積立金の安定的な確保、および被災または将来の解体等を見据えた対応
- ④長寿命化工事、性能向上工事（耐震、省エネ、バリアフリー等）の促進への対応
- ⑤区分所有関係解消・再生円滑化のための事業手続等など

《今後のマンション管理2：区分所有者が「顔見知り」になることから》

- ◆新たな「コミュニティ」の創設：日常的に、小さなこと(夏祭りの開催等)からでも、共用部分・敷地の解放等を通じて地域とも連携（災害や「管理不全」が契機となる前に）⇒ 合意形成に繋げる。
- ◆それに成功できない場合には廃棄物(負財)に：結局は区分所有者の「自治」にかかっている。
- ◆法や政策は、そのための制度を構築をするものである(多数決要件の緩和のほか、管理組合が空住戸を共用部分として取得できることやNPO等が空店舗や附属施設を取得できること等)が、それには限界もある。