

区分所有法改正が マンション建替えに与える影響

旭化成不動産レジデンス株式会社

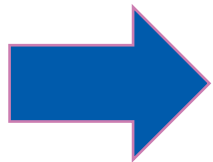
マンション建替え研究所 特任研究員 大木祐悟

1. 区分所有法改正の背景
2. 区分所有法改正要綱案から見た改正の概要
3. 「管理の円滑化を図る方策」が建替えに与える影響
4. 「建替え」に関連する事項
5. その他の改正内容
6. 決議要件緩和の効果について考える

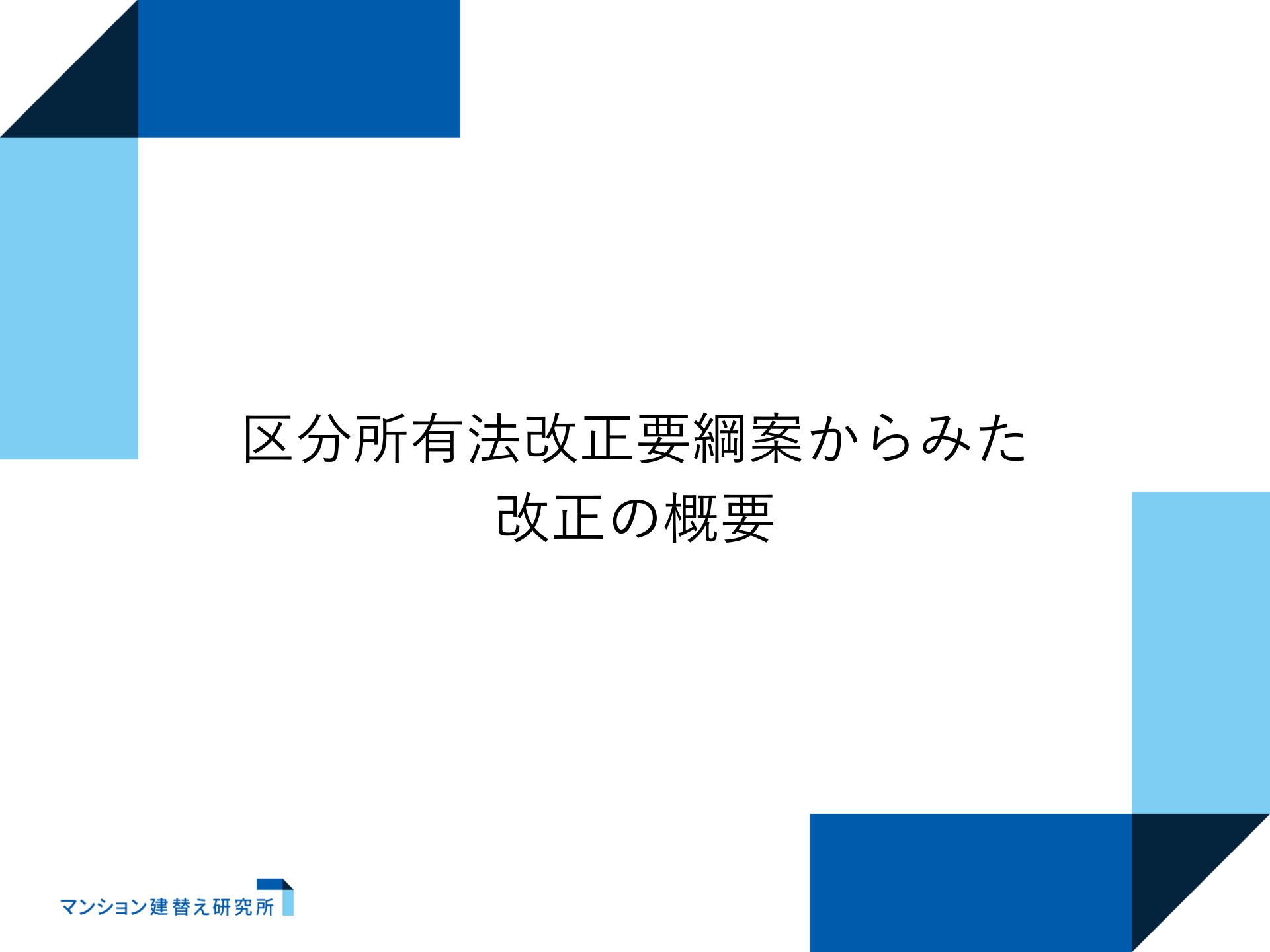
区分所有法改正の背景

「区分所有法改正」の背景

- 老朽化したマンション（区分所有建物）が急増している。
 - 老朽化マンション増加と区分所有者の高齢化を背景に、所有者不明化、非居住化が進行
-
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
 - 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格でさらに困難
 - 区分所有建物の**管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物の再生が困難**という認識



老朽化した区分所有建物の管理・再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは**喫緊の課題**

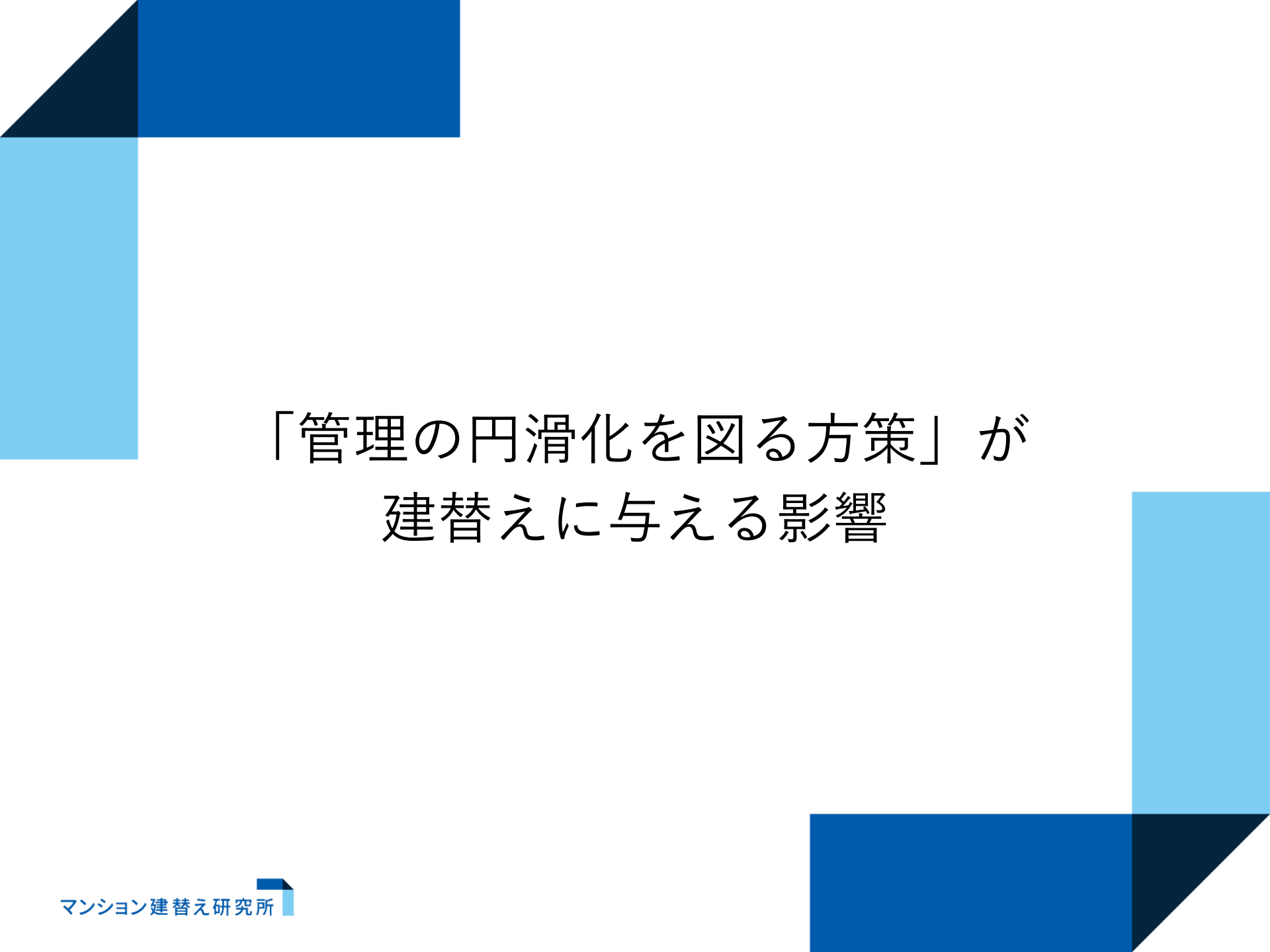


区分所有法改正要綱案からみた 改正の概要

法改正は大きく分けると4つの方向性に分類できる

1. 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策
2. 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策
3. 団地の管理・再生の円滑化を図る方策
4. 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

今回は1と2の内容を中心に解説



「管理の円滑化を図る方策」が 建替えに与える影響

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策について

管理の円滑化を図る方策の中で建替えに影響するものがある



9～11頁のなかで、朱書きしているものが関係する

- ①所在のわからない区分所有者への対応
- ②所有者不明のケースについて
- ③区分所有者が国外にいる場合の国内管理人の仕組み
- ④建物が全部滅失した場合の対応

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策について（１）

１）集会の決議の円滑化

- i. 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
- ii. 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- iii. 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

２）区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- i. 所有者不明専有部分管理制度
- ii. 管理不全専有部分管理制度
- iii. 管理不全共用部分管理制度

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策について（２）

３）共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

- i．共用部分の変更決議
- ii．復旧決議

４）管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

５）専有部分の保存・管理の円滑化

- i．他の区分所有者の専有部分の保存請求
- ii．専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）
- iii．管理組合法人による区分所有権等の取得
- iv．区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策について（３）

- 6) 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化
- 7) 管理に関する事務の合理化
（規約の閲覧方法のデジタル化）
- 8) 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

「所在等不明区分所有者を集会決議の母数から外す」とは

設例：区分所有者11（議決権も11）のマンションの建替え決議

- ①所在不明者：1名
- ②建替え決議非賛成：2名
- ③決議要件：区分所有者と議決権の各4／5

上記の場合



	区分所有者賛成割合	議決権賛成割合	決議結果
現行法	8／11	8／11	不成立
改正法案	8／10	8／10	成立

注意点：区分所有者等が裁判所に申し出て、除外決定を受ける必要がある

「財産管理制度」について

大きく以下のように分類することができる

所有者不明の場合



所有者不明専有部分管理制度

管理不全の場合



管理不全専有部分管理制度



管理不全共用部分管理制度



必要があるときは、利害関係人が裁判所に申し出て
管理を命ずる処分をすることができる

集会における所有者不明の場合への対応について

集会の決議を進めるときには2つの考え方がある



所在等不明区分所有者として
決議の分母から除外

所有者不明専有部分管理人を
選任

いずれの場合も裁判所の決定や処分が必要となる

「管理」という点では、所有者不明専有部分管理人が基本と思われるが
対応については必要に応じて判断すべき

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人

区分所有者が国外にいるとき（外国人だけでなく日本人も含む）



国内に住所又は居所を有する者を代理人に選任することができる

国内代理人の権限

- 保存行為
- 専有部分の性質を変えない範囲内の利用・改良
- 集会の招集通知の受領
- 集会における議決権行使
- 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき、他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

＊「国内管理人選任を義務付けること」を規約で定めることは可能

区分所有建物が全部滅失したらどうなるか

区分所有法 3 条前段の規定

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる

現行法：建物が全部滅失したときは原則として区分所有法は適用されなくなる



改正法案：区分所有建物が全部滅失したときから起算して5年間は以下が可能に

- ① 集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる
- ② 集会では、「敷地や附属施設の変更と管理」、「規約の設定・変更・廃止」をすることができる
- ③ そのほか、集会で「再建決議」、「敷地売却決議」をすることができる



「建替え」に関する事項

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策のポイント

大きく分けると

1. 建替えを決めやすくする（要件の緩和）
2. 建替えを進めやすくする
3. 再生のメニューを増やす

上記の3つについて、様々な改正が検討された



区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替え決議を円滑化するための仕組み

建替え決議の多数決要件の緩和

2. 建替え推進を円滑化するための仕組み

建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

3. 多数決による区分所有関係の解消

建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

1. 建替え決議の多数決要件の緩和

原則は4／5決議であるが、以下のいずれかの要件を満たしたときは
区分所有者と議決権の各3／4に緩和

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していないこと
- ② 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないこと
- ③ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること
- ④ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること
- ⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないこと

要件緩和の基準は円滑化法の「要除却認定」規準に類似

除却の必要性に係る認定【法102条】

耐震性の不足【法102条2項1号】

火災に対する安全性の不足【法102条2項2号】

外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【法102条2項3号】

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【法102条2項4号】

バリアフリー基準への不適合【法102条2項5号】

【留意点】

政省令の基準に基づいて、集会の招集者が判断をすることになる
(行政の認定が要件ではない)

適合するか否かについて判断が難しい時はどうすべきかが課題

解釈に争いがあり訴訟になると、長期化する恐れも

要件について（１）「耐震性の不足」という問題

耐震診断の結果、耐震性能が不足していた。診断はしていないが、旧耐震設計の建物

⇒地震に対する安全面での不安

地震への備えは必要だが・・・

- ・耐震診断にそもそも費用が掛かる（建物図面がないと、数千万円になることも）
- ・耐震補強工事は数億円!?通常の修繕積立金の範囲では賄えない



要件について（２）外壁剥落や漏水の例

- ・ 外壁塗装が剥がれている
- ・ 鉄筋のサビで外壁に亀裂が生じたり、爆裂が起こることもある



外壁に剥落対策の金網



爆裂により露出した鉄筋

最上階天井の水染み跡



錆が著しく進行した避難用梯子

要件について（３）給排水管の腐食等による問題例



配管そのものが古くなっており、
高圧洗浄ができない事例も

- ・給水管が錆びる⇒赤水がでる
- ・排水管がつまる⇒漏水や逆流事故

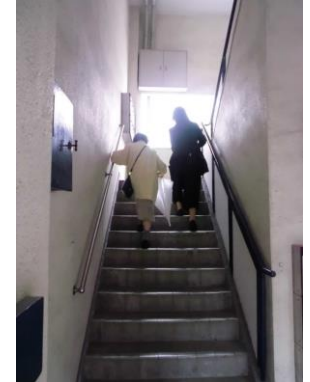
建替えの理由に多く挙げられる

配管更新で廊下に露出された事例
→建物の見た目を大きく損ない、
資産価値の低下につながる



要件について（４）バリアフリーの問題例

- ・ エレベータがないケース
- ・ その他



5階の住まいまで階段で



2. 建物の賃借権の取り扱いについて

現行制度での課題

建替え決議は区分所有者間の決議事項に過ぎないため
区分所有者以外の権利に影響を与えないとされていた

そのため



- ① 円滑化法では、建物の賃借権は原則として権利変換の対象となる
- ② 実務上は、賃貸人と賃借人との間で明渡し交渉をしている

店舗や事務所を貸しているケースなどでは、明渡し交渉が長期化する事例も散見される（明渡し終了までは工事着手をすることができない）

建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

建替え決議があったときは、決議に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対して、賃貸借の終了を請求することができる

- ① この請求がされたときは、請求があった日から6月を経過することで賃貸借は終了する
- ② 賃貸人は賃借人に対して、**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

【注意点】

1. 賃借権の終了の請求ができるのは、
「建替えに賛成した各区分所有者」
「建替え決議の内容により建替えに参加する旨の回答をした各区分所有者」
「これらの者の全員の合意により賃借権の終了の請求ができる者と指定された者」
「賃貸されている専有部分の区分所有者」
2. 明渡しと補償金の提供は同時履行となる

「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」とは

公共用地の取得に伴う「損失補償基準」において
建物の賃借人が受ける補償と同水準になることが想定されている

公共用地の取得と建替えとの相違を踏まえたうえで適切に算定する

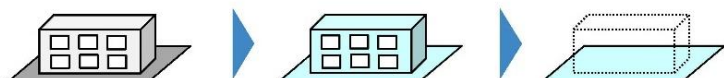
補償金を算定する際の項目の例

- ① 家賃差額
- ② 移転雑費
- ③ 営業補償（店舗等の場合）等

3. 多数決による区分所有権の解消メニューの追加

■ 法制審議会で議論が行われている区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

 売買等による所有者の変更
  建替え等による新たな建築物

<建物敷地売却制度> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度	
<建物取壊し敷地売却制度> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度	
<建物取壊し制度> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度	
<再建制度> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度	
<敷地売却制度> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度	
<建物更新制度> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事	
<（参考）建替え（区分所有法）> 区分所有者及び議決権の各 4 / 5 以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度	
<（参考）マンション敷地売却事業（マン建法）> 要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 4 / 5 以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度	

区分所有権の解消等 新設見込みの決議と要件

決議の内容	決議の対象	決議要件
ア. 建物敷地売却決議	区分所有者・議決権・ 敷地利用権の持分価格	建替え決議と同様 ただし、エとオに ついては、客観的 事由による多数決 要件の引き下げは ない
イ. 建物取壊し敷地売却決議		
ウ. 取壊し決議	区分所有者・議決権	
エ. 再建決議	敷地共有持分を有する 者の議決権	
オ. 敷地売却決議		
カ. 建物更新決議	区分所有者・議決権	

その他の改正内容

1. 団地内建物の建替えの円滑化

- i. 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
- ii. 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

2. 団地内建物・敷地の一括売却

3. 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における 団地の管理の円滑化

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - i. 大規模一部滅失
 - ii. 全部滅失
2. 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - i. 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合
 - ii. 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合
3. 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則
4. 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長



決議要件緩和の効果 について考える

決議要件の緩和で、建替えは進めやすくなるか

特に区分所有者数の少ないマンションにおいて効果が期待される

旭化成マンション建替え研究所の調査より

47件91棟で、総戸数3494戸 1件平均74戸 1棟平均38戸

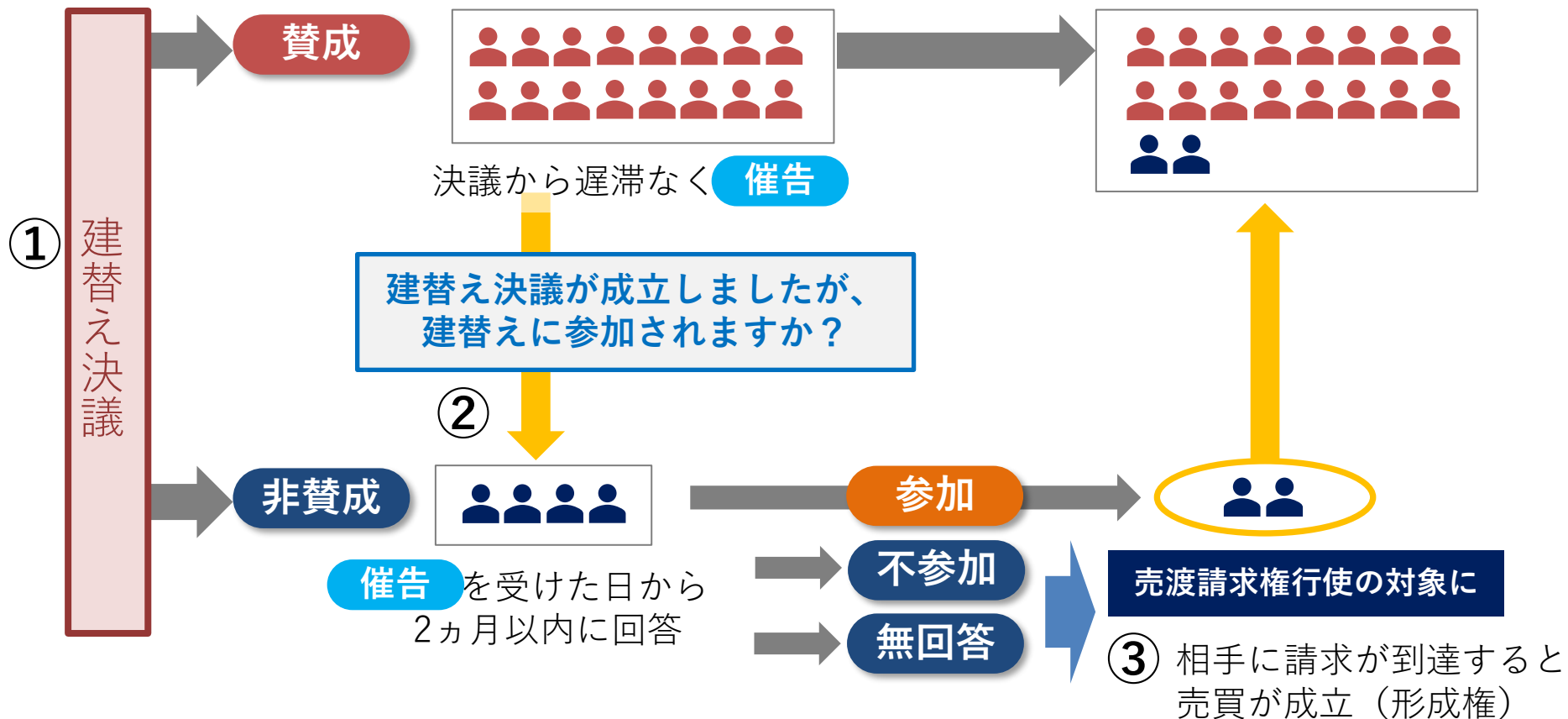
このうち、最も戸数が少なかったのは**7戸**

上記含め**10戸以下のマンションが3件 20戸以下が9件**

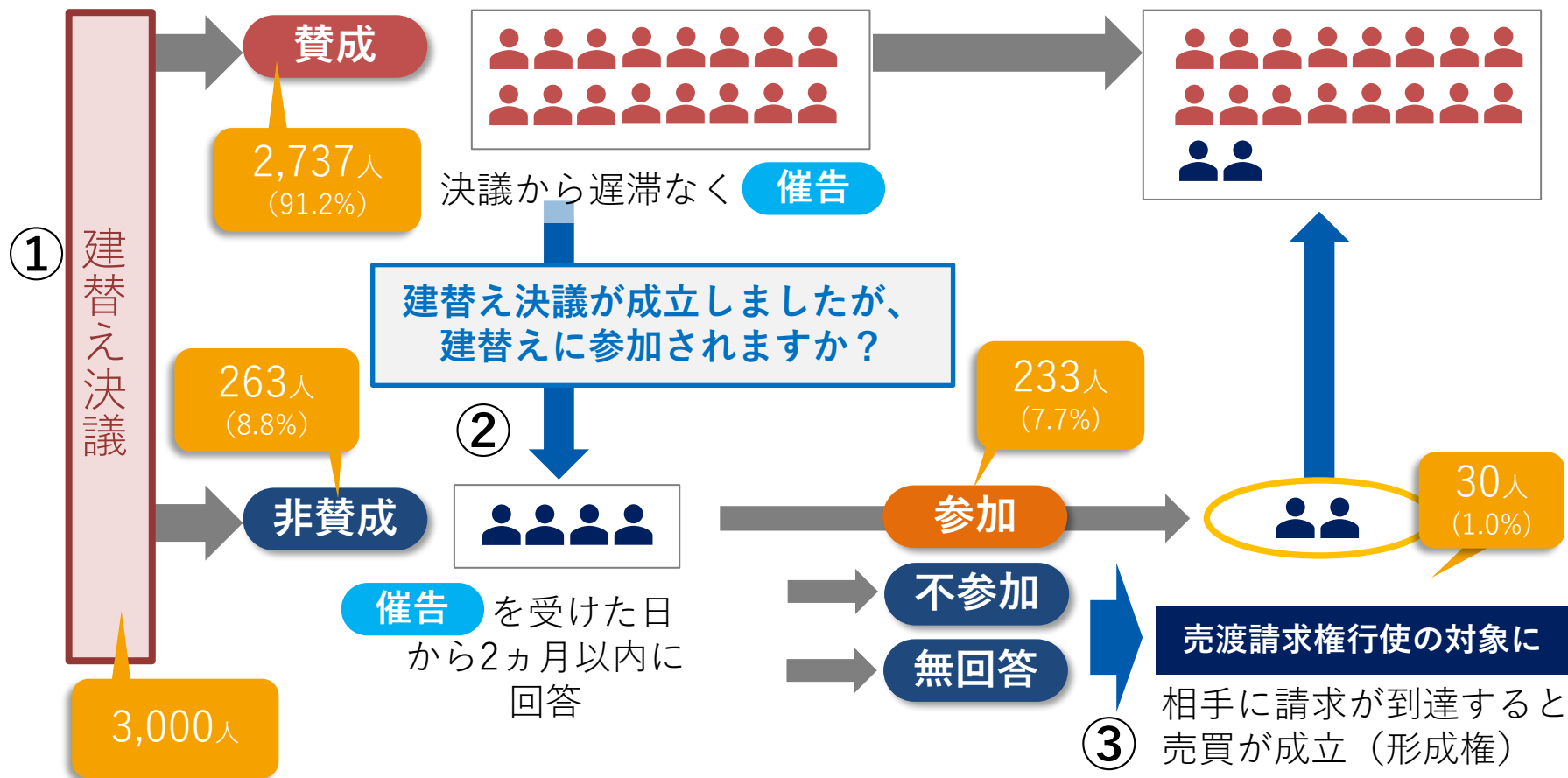
実際に、あと1名または2名の非賛成で決議が不成立になる可能性があった事例もある

建替え決議賛成・非賛成の流れ

- 建替え決議に賛成されなかった区分所有者に対して、催告を行い、建替え参加の可否について意向確認を行う

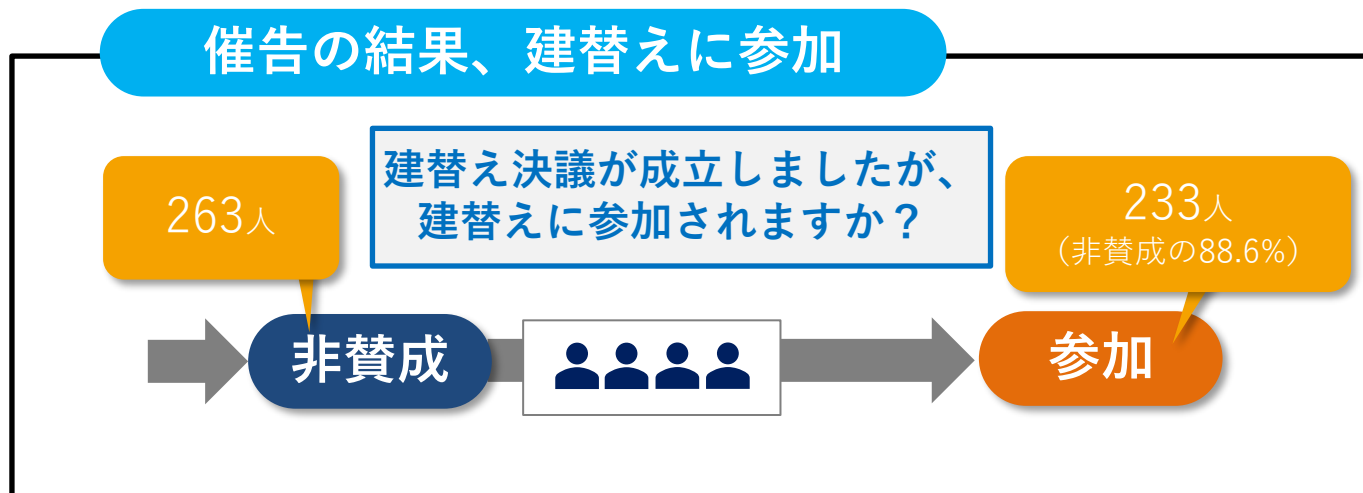


- 事例のうち建替え等決議を行ったマンション40棟での分析
(区分所有者の総数：3,000人)



催告に対する「参加の意思表示」

- 非賛成者が催告に応じて建替えに参加するケースは多くみられる
⇒丁寧な合意形成の積み重ねの成果
(建替え決議の要件が緩和されても、合意形成の重要度は変わらない)



非賛成の事情も様々

- ・ 決議が可決したら参加するつもりだった
- ・ 建替え等決議前に得られなかった、専有部の共有者の同意が得られた
- ・ 催告期間中に相続による遺産分割協議が整った

決議要件の緩和で、建替えは進めやすくなるか

- 建替え等決議を行ったマンション40棟での分析
(区分所有者の総数：3,000人)

	総 数	全体に対する比率
区分所有者数	3, 0 0 0 人	—
建替え決議賛成者	2, 7 3 7 人	9 1. 2 3 %
建替え決議後の催告対象者	2 6 3 人	8. 7 7 %
売渡し請求権の行使対象者	3 0 人	1. 0 0 %
明渡し訴訟の対象者	1 9 人	0. 6 3 %

決議への賛成率は91.23%

→非賛成者の9割弱が、決議後の催告に応じて建替えに参加している

争いを生み、売渡請求権行使で無用な手間と費用をかけるのは得策でない

→要件が緩和されても、丁寧な合意形成を進める姿勢に変わりはない

決議事項の実現性も踏まえた合意形成が必要

決議要件が緩和されても反対者が多いと
決議事項の「実現」のハードルは高くなる

所在等不明区分所有者
の除外

決議要件の緩和

結果として、以前よりも決議のハードルは下がることになる

ただし・・・

- ① 共用部分の変更や復旧については費用負担も大きいことに留意
- ② 特に、修繕積立金だけでなく一時金の徴収が必要な場合もある

単に決議をするだけでなく、決議事項の実現性も踏まえた合意形成が必要

ありがとうございました

旭化成不動産レジデンス株式会社
マンション建替え研究所

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町1-105 神保町三井ビルディング5階

TEL：0120-691-512

メール：tatekae@om.asahi-kasei.co.jp

<https://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/index.html/>