

本研究会の検討事項について

第 1 本研究会の検討課題

1 区分所有法を巡る課題

近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化マンションが増加しており、今後、区分所有者の多様化・高齢化や相続による区分所有者の所在不明等により合意形成がより難しくなっていくことが想定される中で、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「**区分所有法**」という。）の見直しを検討すべきとの指摘がされている。

規制改革実施計画（令和 2 年 7 月 17 日閣議決定）においては、「今後老朽化したマンションが更に増加していくこと、相続により所有関係が複雑化していくこと、区分所有者が多様化・高齢化していくこと等も踏まえ、建替え決議において集会に不参加の者（意思表示をしないもの）については、所有者不明である等、一定の要件・手続のもとで分母から除くこと、建替え決議に必要となる 5 分の 4 以上の賛成という要件の緩和、強行規定とされている同要件を任意規定とすること等の方策も含めて、建替え決議の在り方について、見直しによって得られる政策効果やマンションの管理に与える影響を踏まえるとともに、建替え決議による区分所有者への影響の重大性にも配慮しながら、法務省、国土交通省を中心とする関係省庁等、法律実務家、研究者、都市計画の専門家、事業者等幅広い関係者を含めた検討の場を設けた上で検討する」とされている（参考資料 1 参照）。

2 被災マンション法を巡る課題

区分所有法の特別法に当たる被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成 7 年法律第 43 号）（以下「**被災マンション法**」という。）についても見直しの検討をする必要があるとの指摘がある。

規制改革実施計画においても、区分所有法の見直しの検討とあわせて、「今後大規模な災害が想定されていることも踏まえ、被災した区分所有建物の再建、取壊し等の決議に必要となる 5 分の 4 以上の賛成という要件の緩和、区分所有建物の一部が大規模滅失した場合の敷地の売却等についての決議可能な期間延長等も含めて、被災した区分所有建物の再建をより円滑に進める方策についても検討する」とされている。

3 本研究会の目的

上記の建替え決議の要件の緩和等に関する議論は、区分所有法に定められた他の様々な多数決要件とのバランスや、区分所有者の集会の決議の在り方など、区分所有法制の根本に関わるものであり、多角的な検討を要する。

本研究会においては、建替え決議の在り方を中心としつつ、近時の社会経済情勢の変化を踏まえて、関連する区分所有法制の課題について、その論点や考え方等を整理することとする。

第2 具体的な検討事項

1 老朽化マンションへの対応

(1) 区分所有建物の建替え決議の在り方

ア 区分所有法第62条第1項の定める建替え決議の要件（区分所有者及び議決権の各5分の4以上）の緩和の是非

イ 建替え決議の要件を緩和する方法

(ア) 多数決要件の単純な引下げ

(イ) 所在等不明の区分所有者や賛否を明らかにしない区分所有者がいる場合には、その者を除外した相対多数決により決議をする仕組み

(ウ) 建替え決議の要件の任意規定化（規約による多数決要件の緩和等）

ウ その他の検討事項

(2) 団地内の建物の建替えに関する決議の要件の在り方

ア 団地内の建物の建替えに関する決議の要件の緩和の是非（注1）

イ 団地内の建物の建替えに関する決議の要件を緩和する方法（(1)イ参照）

ウ その他の検討事項

(3) 建替え決議以外の区分所有法上の決議の要件の在り方（注2）

(4) 区分所有法において、建替え以外の新たな再生手法を導入することの是非（注3）

2 被災した区分所有建物等への対応

(1) 再建決議等の要件の在り方（注4）（注5）

ア 再建決議等の要件の緩和の是非

イ 被災した区分所有建物の全部又は一部が滅失した場合における決議の要件を緩和する方法（1(1)イ参照）

ウ その他の検討事項

- (2) 区分所有建物の一部が大規模滅失した場合の敷地の売却等についての決議可能な期間（政令の施行の日から1年間。被災マンション法第7条）の延長の是非

3 その他

- (1) 民法改正案を踏まえた区分所有法制の在り方
- (2) 区分所有者の集会におけるICTの活用に関する規定の在り方
- (3) その他の検討事項

（注1）区分所有法第69条第1項第2号は、団地内の特定の建物の建替えの要件として、建替えの対象となる建物の所有者の同意（建替えの対象となる建物が区分所有建物である場合には、建替え決議又は区分所有者の全員の同意）に加え、団地建物所有者の団体等の集会における建替え承認決議の多数決要件（団地建物所有者の団体等の集会の議決権の4分の3以上）を定めている。

また、団地内の建物が全て区分所有建物である場合であって、これらを一括建替えするときについては、区分所有法は、その一括建替え決議（区分所有法第70条第1項）の多数決要件（団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上）及び各団地内建物ごとの賛成要件（それぞれの区分所有者の3分の2以上であって議決権の3分の2以上の議決権を有するものの賛成）を定めている。

（注2）区分所有法上の建替え決議以外の特別決議事項に係る多数決要件として、例えば、次のようなものがある。

- | | |
|--|--|
| ① 一部滅失した区分所有建物の復旧決議（区分所有法第61条第1項、第5項） | 大規模一部滅失につき区分所有者及び議決権の各4分の3以上、それ以外のものにつき区分所有者及び議決権の各過半数 |
| ② 形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更（区分所有法第17条第1項） | 区分所有者及び議決権の各4分の3以上 |
| ③ 規約の設定、変更及び廃止（区分所有法第31条第1項） | 区分所有者及び議決権の各4分の3以上 |

（注3）例えば、被災マンション法においては、政令で定める大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合には、再建決議（第4条第1項）、敷地売却決議（第5条第1項）、建物敷地売却決議（第9条第1項）、建物取壊し敷地売却決議（第10条第1項）、取壊し決議（第11条第1項）等の仕組みが設けられている。

また、令和2年法律第62号による改正後のマンションの建替え等の円滑化に関する

法律（平成14年法律第78号）では、特定要除却認定を受けたマンションを含む団地において、多数決により敷地の分割を可能とする敷地分割制度が新設されている。

（注4）被災マンション法においては、被災した区分所有建物の全部又は一部が滅失した場合に関して、以下のように、決議の種別に応じて、それぞれ多数決要件が設けられている。

- | | |
|--|--------------------------------|
| ① 被災した区分所有建物の全部が滅失した場合における再建決議（第4条第1項） | 敷地共有者等の議決権の各5分の4以上 |
| ② 被災した区分所有建物の全部が滅失した場合における敷地売却決議（第5条第1項） | 敷地共有者等の議決権の5分の4以上 |
| ③ 被災した区分所有建物の一部が滅失した場合における建物敷地売却決議（第9条第1項） | 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上 |
| ④ 被災した区分所有建物の一部が滅失した場合における建物取壊し敷地売却決議（第10条第1項） | 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上 |
| ⑤ 被災した区分所有建物の一部が滅失した場合における取壊し決議（第11条第1項） | 区分所有者及び議決権の持分の価格の各5分の4以上 |

（注5）被災マンション法においては、被災した団地内の建物が滅失した場合に関して、再生に係る建物の所有者の同意等の要件（例えば、滅失した区分所有建物を再建するときは、その再建決議又はその敷地共有者等の全員の同意）に加え、以下の①から③までのように、決議の種別に応じて、それぞれ団地建物所有者等集会における多数決要件が設けられている。また、以下の④のように、被災した団地内の建物が滅失した場合における一括建替え等決議の多数決要件が設けられている。

- | | |
|---|------------------------|
| ① 滅失した建物の再建承認決議（第15条第1項） | 団地建物所有者等集会の議決権の4分の3以上 |
| ② 滅失した建物以外の特定の建物の建替え承認決議（第16条第1項） | 団地建物所有者等集会の議決権の4分の3以上 |
| ③ 滅失した建物及び滅失した建物以外の特定の建物の建替え再建承認決議（第17条第1項） | 団地建物所有者等集会の議決権の4分の3以上 |
| ④ 団地内建物の全部についての一括建替え等決議（第18条第1項） | 団地建物等所有者等及び議決権の各5分の4以上 |