

## 区分所有建物の建替え決議の要件の在り方(1)

## 1 建替え決議の要件の緩和の是非

## (1) 建替え決議を巡る状況

国内でのマンションストック数は令和2年末時点で約675万戸にのぼり、国民の1割超がマンションに居住しているとの試算がある。このうち築40年超の高経年マンションは約103万戸であるところ、10年後には約232万戸、20年後には約405万戸に急増すると見込まれている。

このように、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（中略）検討する」とされている。

## (2) 建替え決議に関する区分所有法の改正経緯

昭和37年制定時の区分所有法には、建替え制度は存在しておらず、区分所有建物を建て替えるためには、民法の原則に従い、共有者の全員の同意が必要とされていた。

その後、築年数の経過した区分所有建物が増加していくにつれ、将来的に区分所有建物の建替えが問題となることを見越して、建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律（昭和58年法律第51号。以下「**昭和58年改正法**」という。）によって、区分所有建物の建替え制度が設けられた。その際に設けられた規律は、現在のものとは異なり、5分の4の多数決要件に加え、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」という費用の過分性要件が必要とされていた。

多数決要件が「5分の4」とされたのは、区分所有建物の建替えは、個々の区分所有者にとって、生活や社会経済活動の本拠にもなる区分所有権の処分を伴うもので、各区分所有者の自由に任されている事項であり、本来であれば全員同意

1 を要するものであるから、これを多数決により行うことの正当性を担保するため  
2 には、多数決の要件は厳格である必要があるからであるとされている。

3 他方で、費用の過分性要件を設けたのは、建替え決議は反対する区分所有者の  
4 権利をその意思に反して奪うこともできるという強い効果を持つから、建替えを  
5 行う合理的な理由が認められる場合に限って認める趣旨であるとされている。

6 しかし、費用の過分性要件については、明確性を欠くために決議後においても  
7 決議の効力が争われるおそれが残り、建替えの実施を阻害する要因になっている  
8 との問題点が指摘されていた。

9 こうした指摘を踏まえて、建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建  
10 替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成14年法律第140  
11 号。以下「平成14年改正法」という。）により、費用の過分性要件を削り、多  
12 数決要件（区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議）だけで判断す  
13 ることとされ、現行区分所有法の建替え決議の要件が定められた。なお、その立  
14 法過程においては、費用の過分性要件に代えて、より具体的かつ明確な別の客観  
15 的な要件を設ける観点から複数の案が検討されていたが、検討の結果、単純に費  
16 用の過分性要件を削ることとされた。

### 17 18 (3) 建替え決議の要件の緩和に対する慎重意見

19 建替え決議の要件の緩和を求める意見は、平成14年改正後も継続的に見られ  
20 る。これに対しては、慎重な意見があるが、その主な理由は次のとおりである。

21 ① 建替えは、個々の区分所有者にとって、生活や社会経済活動の本拠にもな  
22 る区分所有権の処分を伴うものであり、各区分所有者の自由に任されている  
23 事項であり、本来であれば全員同意を要するものであることから、これを多  
24 数決により行うことの正当性を担保するためには、多数決の要件は厳格であ  
25 る必要がある。

26 ② 建替え決議の内容を実現するためには、建替え決議に賛成した区分所有者  
27 は、決議に賛成しなかった区分所有者に対して、売渡し請求権を行使してそ  
28 の権利を買い取らなければならないが、決議要件を緩和した場合には、その  
29 分だけ買取りの費用負担が重くなるなど、建替えに要する社会的・経済的コ  
30 ストが増大する。

### 31 32 (4) 要件緩和の是非

33 以上の経緯も踏まえつつ、当研究会においては、建替えを含む区分所有建物の  
34 実態について、4回にわたって、15組の関係者からヒアリングを重ねてきた。  
35 その結果、区分所有建物の建替事業に関わる複数の事業者・団体や地方公共団体  
36 から、建替え決議の要件の緩和を求める意見があった。

37 前記(3)のとおり、区分所有建物の建替えは、区分所有権の処分を伴うもので  
38 あり、その要件の緩和には慎重な検討が必要であるが、所有権は、法令の制限内  
39 において自由に所有物の使用・収益・処分をする権利であり（民法第206条参  
40 照）、社会経済情勢の変化に応じて、法令による適切な制約の在り方が追求され

1 るべきであると考えられる。

2 そこで、当研究会においては、ヒアリングの結果を踏まえつつ、建替え決議の  
3 要件の在り方について深掘りして検討することが考えられるが、**要件緩和の是非**  
4 **について、どのように考えるか。**

## 6 **2 建替え要件の緩和の具体的方策**

### 7 **(1) 割合の単純な引下げ**

8 建替え決議の要件を緩和する方法としては、まず、現行の区分所有法の単純な  
9 多数決要件（区分所有権及び議決権の各5分の4以上）を基礎として、その割合  
10 を引き下げることが考えられる。

11 この方法には、要件の有無の判断が容易であり、その充足性をめぐる紛争を回  
12 避することができるという特徴がある。

13 もっとも、現行の建替え決議の要件を定める際の議論では、単純な多数決とす  
14 ると、決議の内容の合理性が担保されないおそれがあるとの指摘があったところ  
15 であり、現行の要件については、5分の4以上という大多数の賛成意見を要求す  
16 るからこそ、その集約の過程で、決議の内容の合理性が担保されるという評価が  
17 ある。

18 そこで、割合を単純に引き下げつつ、決議の内容の合理性を担保するための手  
19 続上の仕組みを検討することも考えられるが、現行法における詳細な事前通知・  
20 説明の仕組みを超えて、更に手続的な配慮をするのには限界があるとも考えられ  
21 る。

22 こうした点を踏まえ、現行の区分所有法の**多数決要件の割合を単純に引き下げ**  
23 **ることについて、どのように考えるか。**（注1）（注2）（注3）

24  
25 （注1）多数決要件の割合をどのようなものとするかについては、後記(4)参  
26 照。

27 （注2）現行の区分所有法は、区分所有関係は、建物、敷地等の共同所有関係  
28 であるとともに、一つの共同生活関係であることを踏まえ、区分所有者数  
29 （頭数）と議決権の双方について、5分の4以上の賛成を求めている。

30 この頭数要件と議決権要件の両方を求める枠組みについては、ヒアリン  
31 グでも肯定的に評価する意見があり、基本的に維持することが考えられ  
32 る。なお、建替えを進めるために区分所有権の集約を図っていくと、区分  
33 所有者数が少なくなるため、頭数要件を充たすことが相対的に困難になる  
34 ことがあるとの指摘もある。

35 （注3）諸外国において、区分所有建物の建替え制度を設けている国は少なく、  
36 5分の4よりも低い割合の多数決決議のみを要件とする建替え制度を設  
37 けている国は見当たらない。

38 韓国においては、区分所有建物に関する規定は、「集合建物の所有及び  
39 管理に関する法律」（集合建物法）において設けられており、その建替え  
40 決議の多数決要件は、区分所有者及び議決権の5分の4以上とされてい

1 る。なお、韓国においては、「都市及び住居環境整備法」において、一定  
2 の基準を満たした「老朽・不良建築物」については、行政の関与の下で、  
3 より引き下げられた多数決要件による建替えを可能とする仕組みも設け  
4 られている（商事法務「老朽化した区分所有建物の建替え等に関する諸外  
5 国の区分所有法制及びその運用状況等に関する調査研究報告書」〔平成2  
6 5年〕163頁以下）。

7 また、オーストラリアのニューサウスウェールズ州においては、区分所  
8 有の解消計画（集団売却又は建替え）について、賛成の通知が区分所有の  
9 総戸数の75%に達したときは、管理組合の普通決議を経て、解消計画に  
10 効力を与えるための申立てを裁判所に対して行うことを可能とする仕組  
11 みが設けられている。（岡田康夫「オーストラリアにおける区分所有法の  
12 解消制度」マンション学56号〔2017年〕88頁）

## 14 (2) 一定の客観的要件を満たした場合における新たな多数決要件

15 **ア** 前記(1)のように単純に割合を引き下げるのではなく、建替えの合理性を担保  
16 するための何らかの客観的要件を付した上で、5分の4よりも低い割合の多数  
17 決要件を設定することも考えられる。

18 具体的には、**①現行法の単純な5分の4の多数決要件は廃止し、新たに客観  
19 的要件を付したより低い割合の多数決要件を設定する方法と、②現行法の単純  
20 な5分の4の多数決要件は維持しつつ、別の建替え原因として、客観的要件を  
21 付したより低い割合の多数決要件を付加する方法**があり得る。

22 **イ** 上記で①②いずれの立場をとるとしても、客観的要件を明確なものとするこ  
23 とが重要であると考えられる。

24 平成14年改正法の立案過程では、費用の過分性要件に代わる要件として、  
25 建物新築時から30年が経過していること（**年数要件**）を求めることが検討さ  
26 れた。当時においては、区分所有建物の老朽化の度合いは建物によって様々で  
27 あるにもかかわらず、一律の年数要件を定めるのは適切でないという指摘や、  
28 その年数の経過によって建物の耐用年数が経過したという誤解を招きかねない  
29 という指摘があり、最終的に採用されることはなかった。

30 もっとも、年数の経過にかからしめることは、費用の過分性要件といった規  
31 範的要件に比べると、疑義をもたらしにくいといえる。また、平成14年改正  
32 法が議論されていた当時は、年数要件を満たしていない場合には全員同意をす  
33 るしかないという前提であったため、年数要件の経過の有無が建替えの可否を  
34 決する上で決定的な意味を持っていたのに対し、現行法の単純な5分の4要件  
35 の下での建替え決議の仕組みを維持した上で、別の要件として年数要件を課す  
36 というのであれば、年数経過の持つ意味が相対的に薄らぐという見方も可能  
37 であるように思われる。

38 年数要件の具体的内容については、**⑦新築から相当の長期間（例えば50年、  
39 60年といった期間）が経過していることを求めることや、⑧建物の構造（鉄  
40 骨鉄筋コンクリート造、れんが造、木造等）などに応じた年数要件を設定する**

1 ことなども考えられる。これに対しては、㊦相当長期間の経過を求めたとして  
2 も一律に年数を区切ることの問題は残るのではないか、㊧建築技術の発展の中  
3 で区分所有法において年数を適切に設定することができるかなどの指摘が考え  
4 られる。

5 **ウ** また、耐震性基準を満たしていない等の**一定の危険性**が認められる区分所有  
6 建物についてのみ、5分の4よりも低い割合の多数決での建替えを可能とする  
7 方策も考えられるが、民事法制である区分所有法においてこのような仕組みを  
8 導入することについては、基準の認定をどのようにして行うかなどの課題があ  
9 る。

10 **エ** 多数決要件とは別の要件を課すことの問題が、事後に要件充足性を巡って紛  
11 争となるおそれがある点にあるとすれば、**建替えの合理性について、事前に第**  
12 **三者が審査する仕組み**を設けることも考えられるが、その審査を誰がどのよう  
13 にして行うのか、現行法は、区分所有法では区分所有建物の建替えに関する事  
14 前審査の仕組みを採用しないことを前提に、マンションの建替え等の円滑化に  
15 関する法律（平成14年法律第78号。以下「**マンション建替え円滑化法**」と  
16 いう。）において建替えの実行段階における審査の仕組みを整備しているが、  
17 その枠組みとどのようにして整合させることができるかなどが問題となる。

18 **オ** 以上を踏まえ、**一定の客観的要件を満たした場合に限って、5分の4よりも**  
19 **低い多数決での建替え決議の要件を新設することについて、どのように考える**  
20 **か。**

### 21 22 (3) 一定割合の反対がないことを要件とする建替え決議

23 **ア** 建替え決議の要件を多数の賛成があることとするのではなく、一定割合の反  
24 対がないこととすべきとの意見がある。

25 この方法は、所在不明の区分所有者や建物の管理等に関心がない区分所有者  
26 がいる場合にも円滑に建替えを行うことができるという特徴がある。

27 これに対しては、区分所有権の処分という重大な効果を生じさせる建替え決  
28 議が、明示的に反対しない限り成立してしまうことになるが、これをどのよう  
29 に正当化するか、区分所有建物は原則として建て替えられるべきであるという  
30 メッセージを発することにならないか、所在不明や無関心の区分所有者につい  
31 ての仕組み（後記3参照）を別途設ければ足りるのではないかなどの指摘が考  
32 えられる。

33 **イ** また、一定割合の反対がないことを、前記(1)の多数決要件の引下げと組み合  
34 わせた仕組みとすべきである（例えば、建替え賛成要件は5分の4から4分の  
35 3へと引き下げつつ、5分の1の反対がある場合には、建替え決議をすること  
36 ができないとする）との意見がある。

37 これに対しては、前記(1)と前記アの課題が両方問題になるほか、算定方法  
38 が複雑になって実務上混乱しないか、せっかく4分の3の多数の賛成を得ても、  
39 5分の1の反対があった場合には結局建替え決議が成立しないため、多数決要  
40 件を引き下げた意義が損なわれることにならないかなどの指摘が考えられる。

1 ウ 以上を踏まえ、一定割合の反対がないことを建替え決議の要件とすることに  
2 ついて、どのように考えるか。

#### 3 4 (4) 引き下げる場合の適切な割合

5 ア 現行法は、5分の4以上の賛成という大多数の者の賛成によって建替えの合  
6 理性が担保されるという考え方を基礎としていると考えられる。

7 これに対して、ヒアリングにおいては、5分の4は厳格に過ぎるとしつつ、  
8 割合としては過半数、3分の2などもあり得るが、まずは4分の3に引き下げ  
9 ることを求めるとする意見が複数あった。

10 引下げの効果については、ヒアリングでは、4分の3の賛成を得てから5分  
11 の4の賛成を得るまでに数か月を要したケースや、4分の3の賛成を得られた  
12 が5分の4の賛成を得られずに建替え決議ができなかったケースが実際にある  
13 ため、割合を引き下げることによって建替えが進むという意見があった。

14 イ 多数決要件の割合を引き下げる場合の適切な割合は、前記(1)のように、別の  
15 要件を付さずに割合を引き下げるのか、前記(2)及び(3)イのように、別の要件  
16 を付すのかによっても、異なり得るものと考えられる。

17 また、現行の区分所有法は、その決議の対象となる事柄に応じて、多数決に  
18 必要な区分所有権及び議決権の割合（例えば、4分の3、3分の2など）を個  
19 別的に定めているため、仮に、建替え決議の多数決要件を引き下げるとするな  
20 らば、建替え以外の事柄を対象とする決議に係る多数決要件についても、これ  
21 と連動して、引き下げられることとも考えられる。（注）

22 もっとも、これに対しては、現行法の各種の多数決要件は、場面に応じて適  
23 切と考えられる割合が設定されているのであって、その割合を引き下げるため  
24 には各場面における引下げの立法事実が必要であり、建替え決議の多数決要件  
25 が引き下げられることは理由にならないという指摘があり得る。

26 ウ 例えば、他の場面における多数決要件は据え置き、建替え決議の多数決要件  
27 のみを引き下げ、前記(1)の考え方に基づいて単純に4分の3以上の賛成を要件  
28 とすることが考えられる。これを正当化する説明としては、例えば、平成14  
29 年改正法において単純に5分の4以上の賛成を要件としたが、実務において特  
30 に混乱や不当な事案は生じていないという評価があることを踏まえ、老朽化マ  
31 ンションの増加を見据えて、相当多数の者の賛成があるといえる4分の3まで  
32 割合を下げるのが相当であるという説明があり得る。

33 これに対しては、現行法の5分の4要件については、合理性を欠くと認めら  
34 れる建替え決議は、5分の4の賛成を得ていても一般条項に照らして無効とす  
35 べきであるなどの解釈も有力に主張されており、肯定的評価だけではないとの  
36 指摘や、区分所有者の区分所有権（少なくとも現在の区分所有建物に対するも  
37 の）の強制的な喪失を伴う建替えにおける多数決要件と、区分所有関係の存続  
38 を前提とする共用部分の形状・効用の著しい変更や規約の設定・変更等におけ  
39 る多数決要件（区分所有法第17条第1項、第31条第1項）とが同じ4分の  
40 3でよいのかなどの指摘があり得る。

1 エ 以上を踏まえ、**建替え決議における多数決の割合について、どのように考えるか。**  
2  
3

4 (注) 現行の区分所有法は、その決議の対象となる事柄に応じて、以下のとおり、多数決に必要な区分所有権及び議決権の割合を個別的に定めている。  
5  
6

① 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）（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
② 規約の設定、変更及び廃止（区分所有法第31条第1項、第2項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上。なお、一部共用部分に関する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更及び廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者又は議決権の4分の1を超える反対があるときは、することができない。
③ 管理組合法人の設立・解散（区分所有法第47条第1項、第55条第2項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
④ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求、専有部分の引渡し等の請求（区分所有法第58条第2項、第59条第2項、第60条第2項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
⑤ 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
⑥ 団地内の建物の一括建替え決議（区分所有法第70条第1項）	団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上で、かつ、各棟ごとに区分所有者及び議決権の3分の2以上

7  
8 (参考) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）においては、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与するという行政目的から、市街地再開発事業の仕組みを設けており、そこでは、市街地再開発組合の設立の認可を申請するための要件は、「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意」とされており（同法第14条第1項）、宅地の  
9  
10  
11  
12  
13  
14

1 共有者のみが市街地再開発組合の組合員となっている場合には、各共有者  
2 をそれぞれ別の組合員として扱い、組合員数を算定することとされている  
3 (同法第20条第2項ただし書)。

4 そのため、施行地区となるべき区域内の宅地にある区分所有建物で、そ  
5 の宅地が区分所有者のみの共有となっている場合において、第一種市街地  
6 再開発事業の手法を用いるときは、区分所有者の頭数の3分の2以上の同  
7 意があれば、建替えを実現することが可能とされている。

### 8 9 **3 相対多数決により建替え決議を可能とする仕組み**

#### 10 11 **(1) 所在等不明の区分所有者の除外**

12 建替え決議の要件を緩和する方法としては、前記2の割合の引下げとは別に、  
13 割合の算定方法を改めることが考えられる(なお、選択肢としては、前記2の割  
14 合を引き下げつつ、同時に割合の算定方法を改めることもあり得る。)

15 すなわち、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  
16 により合意形成がより難しくなっていくと考えられることを踏まえ、区分所有建  
17 物の建替え決議において、所在等が不明な区分所有者については、一定の要件・  
18 手続のもとで、法律上の多数決要件の算定の分母から除き、その他の区分所有者  
19 の多数決(相対多数決)による決議を可能とすることが考えられる。

20 もっとも、合意形成の困難性の問題は、建替え決議のみならず、集会の決議一  
21 般に当てはまると考えられることから、建替え決議固有の問題として検討するの  
22 ではなく、基本的に決議一般の問題として検討する必要があると考えられる。

23 (注)

24 他方で、現行の区分所有法は、建替え決議があった場合には、集会を招集した  
25 者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者等に対し、建替え決議の内容によ  
26 り建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告しなければならず(区分所有法  
27 第63条第1項)、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対しては、売  
28 渡請求権を行使することとされている(同条第4項)など、事後的な手続が設け  
29 られているが、所在等が不明な区分所有者がいる場合には、このような事後的  
30 手続を進めることは容易ではないと考えられ、建替え決議固有の検討課題がある。

31 このように、**所在等不明の区分所有者がいる場合において、その者を除外した  
32 相対多数決による決議の仕組みを検討するに当たり、建替え決議に固有の問題と  
33 して検討を要するものとして、どのようなものがあるか。**

34  
35 (注) 所在等不明の区分所有者がいる場合における決議一般の取扱いについて  
36 は、今後別途検討する予定であるが、そこでは、以下のような点が問題と  
37 なると考えられる。

38 ① 多数決から除外される、所在等が不明な区分所有者の範囲(専有部分  
39 が数人の共有に属する場合において、一部の共有者のみが所在等不明と  
40 なっているときの取扱いを含む。)



1 ② 区分所有者の所在等が不明であることを確認する主体及びその確認  
2 の方法

3 ③ 所在等が不明となっている区分所有者に対する手続保障に配慮した  
4 区分所有者の集会の招集の手続の在り方  
5

## 6 (2) 賛否を明らかにしない区分所有者の除外

7 老朽化マンションへの対策をより一層推し進める観点からは、上記のように所  
8 在等が不明の区分所有者がいる場合だけでなく、所在等が判明している区分所有  
9 者がいる場合であっても、その区分所有者が建替え決議について無関心であるな  
10 どして、区分所有建物の建替え決議において、賛否を明らかにしないときは、そ  
11 の区分所有者については、一定の要件・手続のもとで、法律上の多数決要件の算  
12 定の分母から除き、相対多数決による決議を可能とすることが考えられる。

13 これについても、建替え決議固有の問題として検討するのではなく、集会の決  
14 議一般の問題として検討する必要があると考えられる。(注1) (注2)

15 建替え決議については、区分所有者に与える影響の大きさに照らして、他の集  
16 会の決議と比べて慎重に検討すべき点があるようにも思われるが、**賛否を明らか  
17 にしない区分所有者がいる場合の取扱いについて、建替え決議に固有の問題とし  
18 て検討を要するものとして、どのようなものがあるか。**  
19

20 (注1) 賛否を明らかにしない区分所有者がいる場合における決議一般の取扱  
21 いについては、今後別途検討する予定であるが、そこでは、以下のような  
22 点が問題となると考えられる。

23 ① 多数決から除外される、賛否を明らかにしない区分所有者の範囲(集  
24 会に出席しながら、議決権を行使しない者の取扱いを含む。)

25 ② 区分所有者が賛否を明らかにしないことを確認する主体及びその確  
26 認の方法

27 ③ 賛否を明らかにしない区分所有者に対する手続保障に配慮した区分  
28 所有者の集会の招集の手続の在り方

29 (注2) 区分所有建物の管理等に関心がない区分所有者を決議における意思決  
30 定から排除する仕組みとしては、そのほか、定足数を導入した上で、出席  
31 者の多数決で決議することも考えられる(マンション標準管理規約(単棟  
32 型)第47条第1項参照)。  
33

## 34 4 多数決要件の規約による緩和について

35 現行の区分所有法は、建替え決議の要件を強行規定としているが、これを改正  
36 し、公正証書による規約(区分所有法第32条)又は全員合意によってのみ設定  
37 することができる新たな規約のもとで建替え決議の要件を緩和することができ  
38 る仕組みを導入すべきであるとの意見がある。  
39

40 これに対しては、全員合意の規約により建替え決議の要件の緩和をすること

1 は、既存の区分所有建物においては実際には難しく、新しく建築・分譲される区  
2 分所有建物の老朽化対策としての意義があるとしても、今後問題となることが見  
3 込まれる既存の区分所有建物の老朽化対策にはならないとの指摘が考えられる。

4 また、このような仕組みを導入した場合には、規約のある区分所有建物は他の  
5 区分所有建物と比べて建て替えやすいことになるが、ユーザー側から見てそのよ  
6 うな建物を取得することにどのようなメリットがあるのか、建替えが容易にされ  
7 ることを見越して管理をおろそかにすることにならないかなどの指摘が考えら  
8 れる。

9 なお、規約において建替え決議の要件の緩和をするかの検討に当たっては、建  
10 替え以外の事柄を対象とする決議に係る強行規定を規約事項化することの是非  
11 (注)についても、問題となるように思われる。

12 こうした点を踏まえ、**規約において建替え決議の要件の緩和を可能とする仕組  
13 みについて、どのように考えるか。**

14  
15 (注) 区分所有法においては、建替え決議の要件以外にも、その事柄に応じて、  
16 規約によることのできない強行規定を設けている。例えば、区分所有建物  
17 が大規模一部滅失した場合の復旧決議の要件（区分所有法第61条第5  
18 項）は、規約によっても緩和することは許されないと解されている。

## 20 5 建替えに要するコストをめぐる問題について

21  
22 前記1(3)②のとおり、建替え決議の内容を実現するためには、建替え決議に  
23 賛成した区分所有者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対して、売渡請求権  
24 を行使してその権利を買い取らなければならないが、決議要件を緩和した場合に  
25 は、その分だけ買取の費用負担が重くなるなど、建替えに要する社会的・経済的  
26 コストが増大することになるとの指摘がある。

27 そこで、このようなコストの軽減や財源の確保のための方策をどのように考え  
28 るかが問題となる。

29 例えば、当研究会のヒアリングにおいては、建替えに要する費用に充てる資金  
30 を捻出するために、管理組合が取得した区分所有建物の一部を賃貸したり、売却  
31 したりすることが考えられるが、管理組合の目的の範囲が隘路となっているとの  
32 指摘があった。このような管理組合の目的の範囲の在り方は、建替えに限らず、  
33 区分所有建物の管理全般にわたって影響があると考えられる。

34 また、同様に資金を捻出するという観点からは、区分所有建物の敷地の一部を  
35 売却することも考えられるが、これについては、分筆の手続も必要となるなどの  
36 別の問題がある。

37 他方で、当研究会のヒアリングにおいては、建替え決議の要件の緩和による老  
38 朽化マンションの再生の円滑化は、区分所有法制の見直しだけで解決できるわけ  
39 ではなく、建替えのインセンティブをどのように確保するか、建替えをバックア  
40 ヱップする事業者・団体がどのようなサービスを提供できるかなど、区分所有法制

1 の周辺にあるプラクティスも重要であるとの指摘があった。

2 なお、マンション建替え円滑化法においては、マンション建替えの円滑化等に  
3 関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第80号）による改正により、  
4 マンションの建替えに係る容積率制限の緩和の仕組み（マンション建替え円滑化  
5 法第105条）が設けられているほか、マンション敷地売却における転出者の譲  
6 渡所得等の特例が設けられるなどし、税制措置がとられている。

7 こうした指摘等も踏まえ、**建替えに要するコストをめぐる問題について、区分**  
8 **所有法を見直すべき点はあるか。**

9  
10 **6 その他の検討すべき事項**  
11