

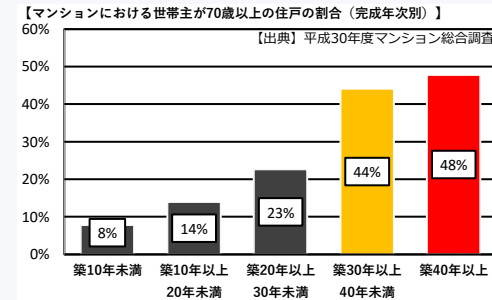
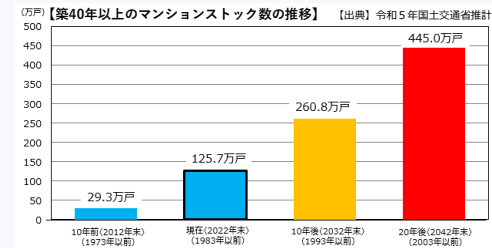
課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

- 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、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
 - **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・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
 - 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

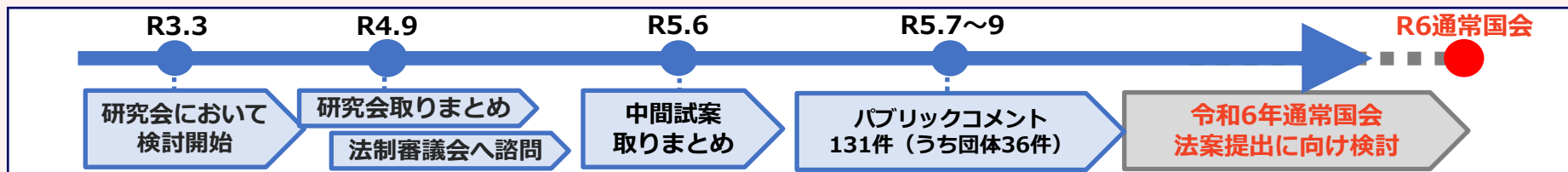
区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題



※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

政府方針

- **骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）**、**所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）**
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- **成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）**
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



諮問第124号

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、区分所有建物の**管理の円滑化**及び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、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被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。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

（参考）現行法における決議要件

| 決議事項 | 多数決要件(注1) | 決議事項 | 多数決要件(注1) | 決議事項 | 多数決要件(注1) |
|-----------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|---|-----------|
| 共用部分(外壁・通路など)の管理 | 過半数 | 団地内の一部建物の建替えに関する承認 | 一部建物所有者の5分の4+敷地共有者の4分の3 | 被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却(政令施行後3年以内にする必要)(注2) | 5分の4 |
| 共用部分や規約の変更 | 4分の3 | | | 被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し(政令施行後1年以内にする必要)(注2) | 5分の4 |
| 建替え | 5分の4 | 団地内建物の一括建替え | 団地内建物所有者の5分の4+各棟所有者の各3分の2 | 大規模一部滅失における復旧決議 | 4分の3 |
| 区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など) | 全員同意 | | | | |

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議