

法制審議会区分所有法制部会第10回会議

「区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」について

- ① 建替え決議の多数決要件の緩和
- ② 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅
- ③ 建物・敷地の一括売却
- ④ 団地の再生の円滑化を図る方策



一般社団法人 再開発コーディネーター協会

Urban Renewal Coordinator Association of JAPAN

マンション建替え支援事業委員会 制度改善検討部会長

金子 光良

将来の状況認識

● 現在のマンションストック総数

685.9万戸

…近年の新規供給水準（年10万戸）が続くとして…

● 20年後のマンションストック総数

885.9万戸

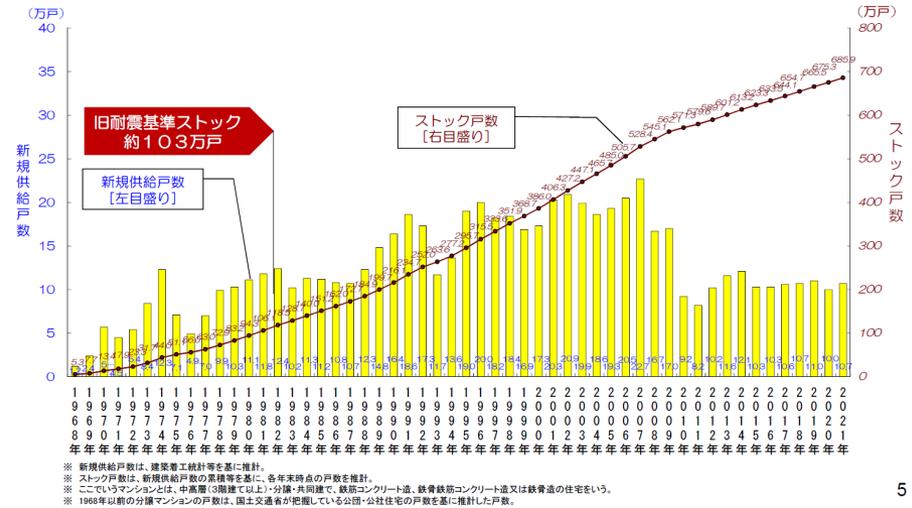
うち築40年以上 425.4万戸

築50年以上 252.0万戸

築60年以上 118.5万戸

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約685.9万戸（2021年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけると、約1,516万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



20年後、マンションの半数近くが築40年を超える状況

将来の状況認識

- 過去には条件に恵まれた老朽マンションも多かった
- 現在・今後は条件の厳しい、合意の容易でない老朽マンションが大半
 - ・ 立地が劣る、容積消化済・余剰なし、高い高齢者率 etc.
 - ・ 最近の工事費等のコストアップが厳しさに拍車
- 加えて近年、再生を支援する専門家の人手不足・なり手不足が顕著
- 今後、老朽マンションが増え、再生を望むマンションが増えても、従来のような手厚い対応が可能な状況は限定的
- この中で再生を円滑化するには、しくみの簡易化・合理化が必要

20年先を見越し、従来のハードルを下げるのが妥当

① 建替え決議の多数決要件の緩和

- 前記の認識より、多数決要件の単純な緩和が望ましい。
- 客観的要件を設定して緩和する場合はできるだけ事前明示性の高い、争いが起こりにくい内容とすることが望まれる。
- またその設定をマンション建替円滑化法等で行い、行政が関与する形とする方が区分所有者の理解を得やすく、再生の円滑化を図る上で望ましいものと思料。（その後争いになり得るとしても）
- なお実態として、区分所有者が建替えの必要性を認識する要因は、耐震性の不足等よりも、水回りの不具合（給排水管等の腐食等）や相応の年数経過。これらが客観的要件に含まれるか否かによって、将来の状況は少なからず変わってくるものと思われる。

② 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

- たった一人の賃借人の反対のために老朽マンションの建替えが滞る事態は何としても改めるべき課題と認識。
- 権利の保護、円満な明渡しの観点から、賃借人に対して一定の補償があるべきものと思料。ただしその額が賃貸人の有する区分所有権等の価額を超えたり、それを他の区分所有者が肩代わりしたりすることは一般に理解を得がたく、結果的に制度の実効性を削ぐ懸念。
(デベロッパー等が負担しても同じこと)
- 民衆の補償は、相互の利害調整上、双方にとって妥当であり合理的に理解し得るものであることが望まれる。
- 客観的要件を設けることは、該当しない建物において頭書の課題が解消されないため、望ましくない。

③ 建物・敷地の一括売却

- 都市の枢要な立地に再開発等で建設された老朽区分所有建物が存在。建物・機能等の陳腐化が進む中、既に高度利用され、権利者も多く、建替えは困難。こうした非住宅型区分所有建物における売却による再生のニーズは今後より顕在化してくるものと認識。
- その多くにおいて多数の営業借家が存在することが想定されるため、当事者双方にとって適切な借家権消滅制度が必須と思料。
- 建物敷地売却制度は、一棟リノベーションの手段としても可能性大。
(マンション敷地売却事業では建物解体が前提のためできない)
この点も考慮された制度となることが望まれる。
- なお、分配金の算定方法が決議事項に含まれるか否かが制度により異なるが、いずれにおいてもこの点は合意形成上のポイントと思料。
各制度の解釈に誤解が生じる懸念があり、統一されることが望ましい。

④ 団地の再生の円滑化を図る方策

- 冒頭の認識より、多数決要件の単純な緩和が望ましい。
- 客観的要件による緩和における全棟での適合について、何十棟もの大規模団地では調査自体が大きな負担となり、結果1棟でも不適合だとそれらが無用に帰し、また後日複数の棟で個別に存否の争いが起きる可能性がある等、団地内の合意形成の進め方が難しい印象。
- 各棟要件について、小戸数棟が存在する団地において当該棟に反対者が偏ることにより大多数の団地建物所有者の求める建替えが実現しない事例が現実に発生しており、各棟要件の緩和が望ましい。
- なお団地再生については決議要件のみならず、過大な規模、特殊な権利設定、不整形な敷地、一団地認定等、多くの問題が重層している場合があり、決議後の事業制度にも多くの課題があると考える。