

区分所有法改正 中間まとめ（案）について

令和5年8月1日
東京都住宅政策本部

区分所有法制研究会 第4回（令和3年7月30日）

東京都住宅政策本部ヒアリング資料

一部修正・抜粋
追補

東京都内のマンションを取り巻く状況

（令和3年度国の施策及び予算に対する東京都の提案要求より）

（1）建替えに必要な決議要件等について

- ・ 4/5の緩和
- ・ 所在等不明、集会不参加等の区分所有者の取扱い
- ・ 借家人の同意要件の緩和について

（2）既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

- ・ 非現地での建替えの全員同意要件の緩和
- ・ 隣接地等との共同建替えの手続きの簡略化

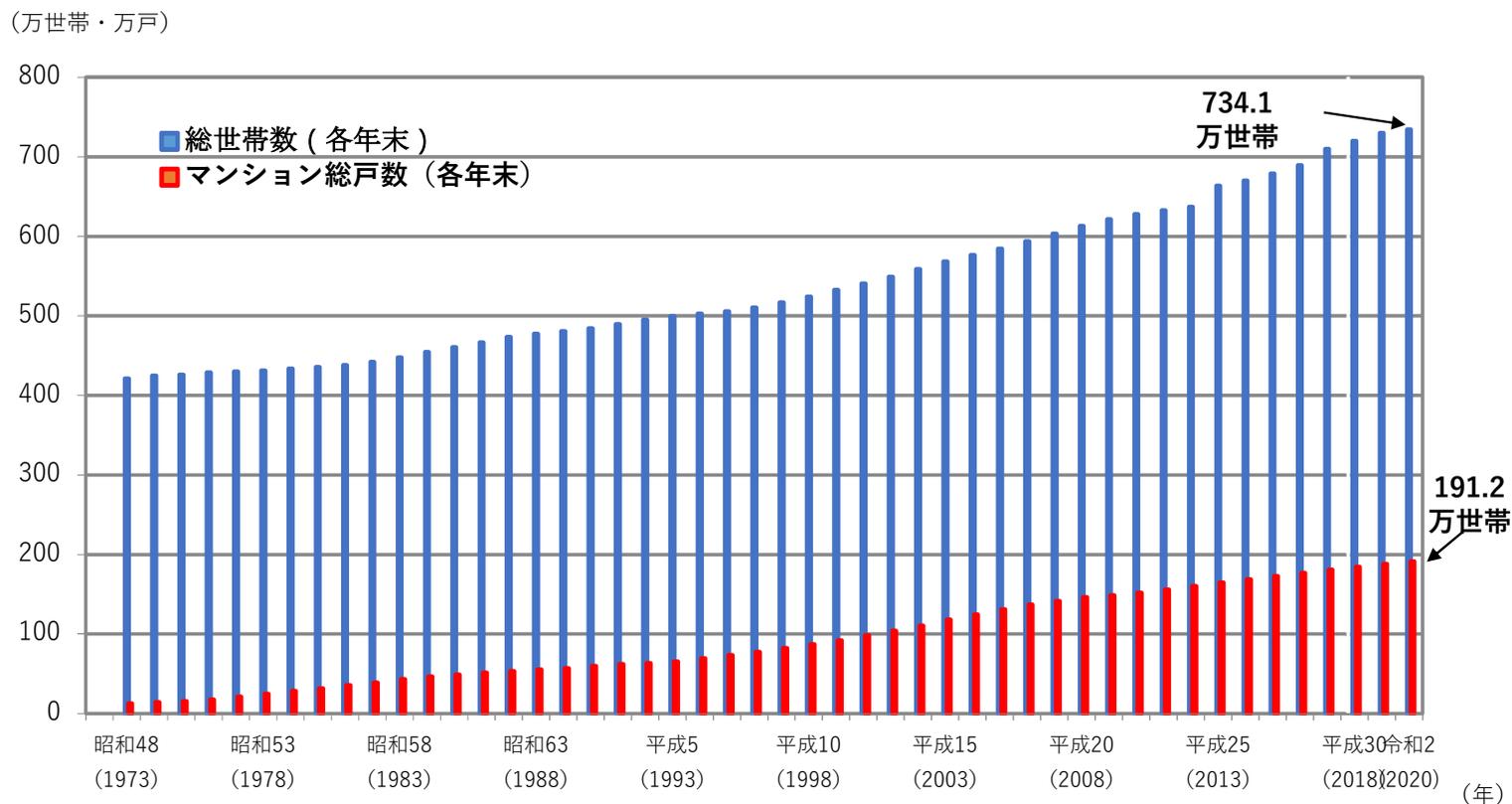
（その他）・ 敷地売却制度の拡充等

・ 一団地認定の取消要件緩和

（団地型マンションにおける「敷地分割」「敷地売却」制度に関連）

東京都内のマンション取り巻く状況

総世帯数・マンションの総戸数の推移

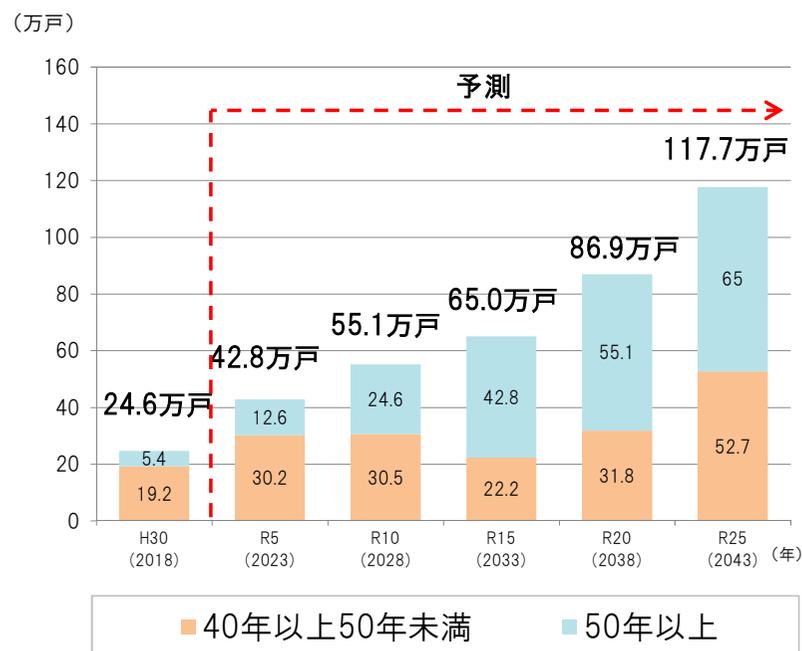


● マンションは、都内世帯の約4分の1が居住する主要な居住形態

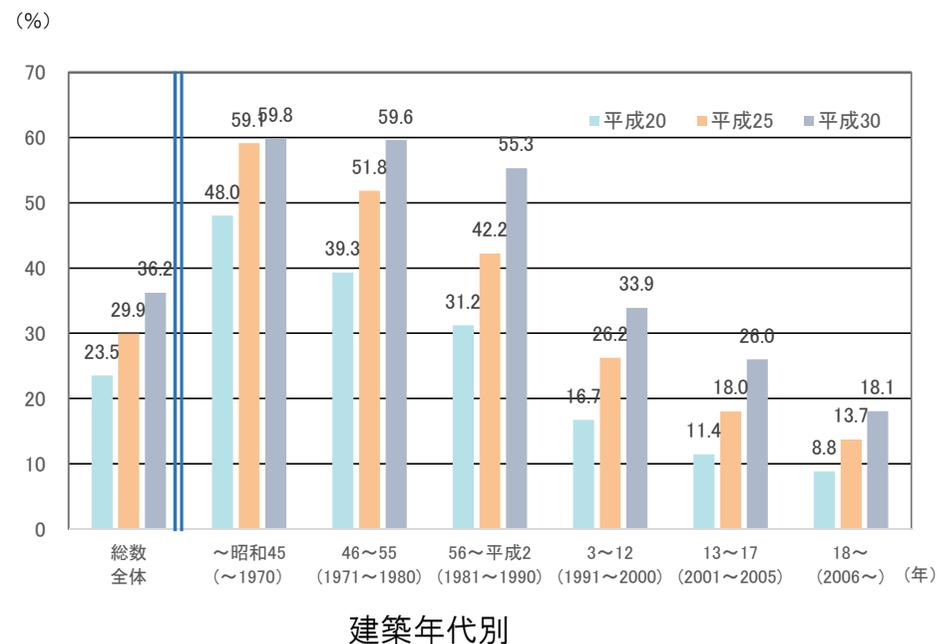
東京都内のマンションを取り巻く状況

マンションにおける「二つの老い」の進行

【着工から40年以上のマンション戸数の推移】



【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】



- 建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行
- ➡ 高経年マンションほど、高齢化や、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、**管理組合の活動が不活発となる傾向**がみられる

東京都内のマンションを取り巻く状況

マンションの建替え等の状況

- 建替え実績 約180件（R2.3時点） ※マンション建替え法によらない建替えも含む
 - 敷地売却実績 7件（R3.3時点） ※マンション建替え法によるもの
- （マンションの耐震化率 94.4%（R2.3時点）） ※H30住宅・土地統計調査を基にした推計値

高経年マンションの再生は喫緊の課題

「再生」

- 建替え
- 改修（耐震化は必須）・長寿命化
- 敷地売却（区分所有の解消）

特に、耐震性不足のマンションは、再生を急がなければならない。

(1) 建替えに必要な決議要件等について

- ・ 4/5の緩和
- ・ 所在等不明、集会不参加等の区分所有者の取扱い
- ・ 借家人の同意要件の緩和

(1) 建替えに必要な決議要件について

建替え決議要件の緩和について

5分の4の多数決要件について

- 一定の合意を得たのちに、4/5の同意を得るまでにかなりの時間・労力を要する
特に、早期に建替え等を要する耐震性不足のマンションなど、決議要件の緩和が必要

所在等不明の存在

- 相続未登記や連絡が見つからない区分所有者が存在した場合、合意形成を進めるうえで**権利者の特定・整理に膨大な時間や労力がかかってしまう**
- 外国籍の区分所有者が存在する場合、**所在や意思の確認が困難な場合がある**ことや、その後の**手続き（売渡請求等）が困難**となる場合がある

国への要望

耐震性不足など、建替え等の必要性が高いマンション等については決議要件を緩和すること
所在等不明の区分所有者は、一定の要件手続きの上、除外した多数決による決議とすべき

(1) 建替えに必要な決議要件等について

要件緩和による懸案事項

- 合意形成が不十分なまま手続きが進む可能性があり、**反対者による裁判等の増加、権利消滅期日以降の居座り**等が懸念される
- マンション建替え法の認可部署では、**反対者からの陳情、開示請求等の増加**が懸念される。

- 反対者の中には、経済的理由などで、**建替えに参加したくても参加できない区分所有者**も存在し、こうした所有者への**支援や情報提供等が重要**（仮移転先・恒久的移転先支援）

(参考) マンション建替え・敷地売却に伴う仮住まいの支援

高齢者等の住宅確保要配慮者の仮移転先として都営住宅を特別に割り当てる制度を運用しており、非常に多くの応募がある

マンションの建替え等を促進するためには、決議要件の一定の緩和が必要であるが、

- 不要な紛争等を防ぐため、**分かりやすく明快な緩和**が望まれる。

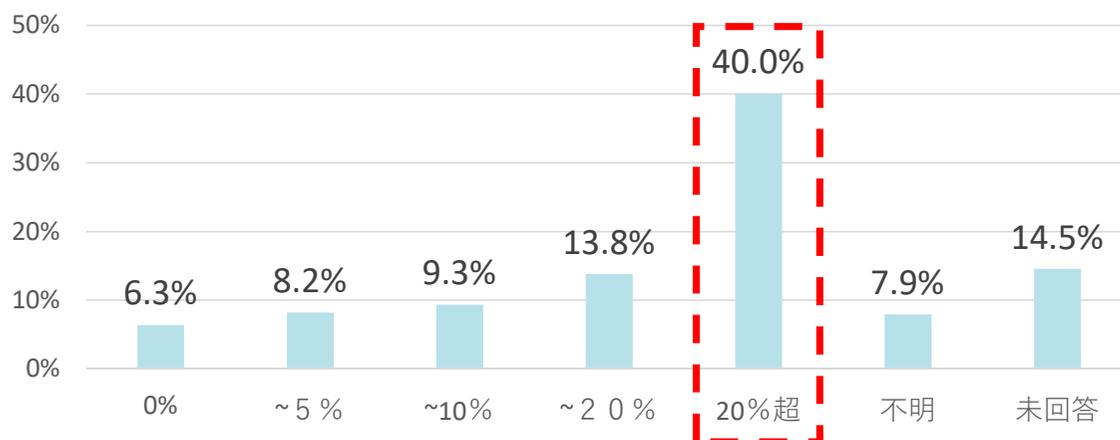
(**建替えに参加できない区分所有者等の居住支援等**をより充実させる必要がある)

(1) 建替えに必要な決議要件等について

賃貸住戸の増加

- 都内の高経年マンションでは、**賃貸化率が20%超のマンションが約4割**と賃貸化の傾向が高い

【賃貸化の割合】



国に対する要望

建替えにおける**借家人の同意要件の緩和**など、合意形成をより円滑に進めるための措置を講ずること。（敷地売却制度と同様の借家権消滅規定を設けるなど）

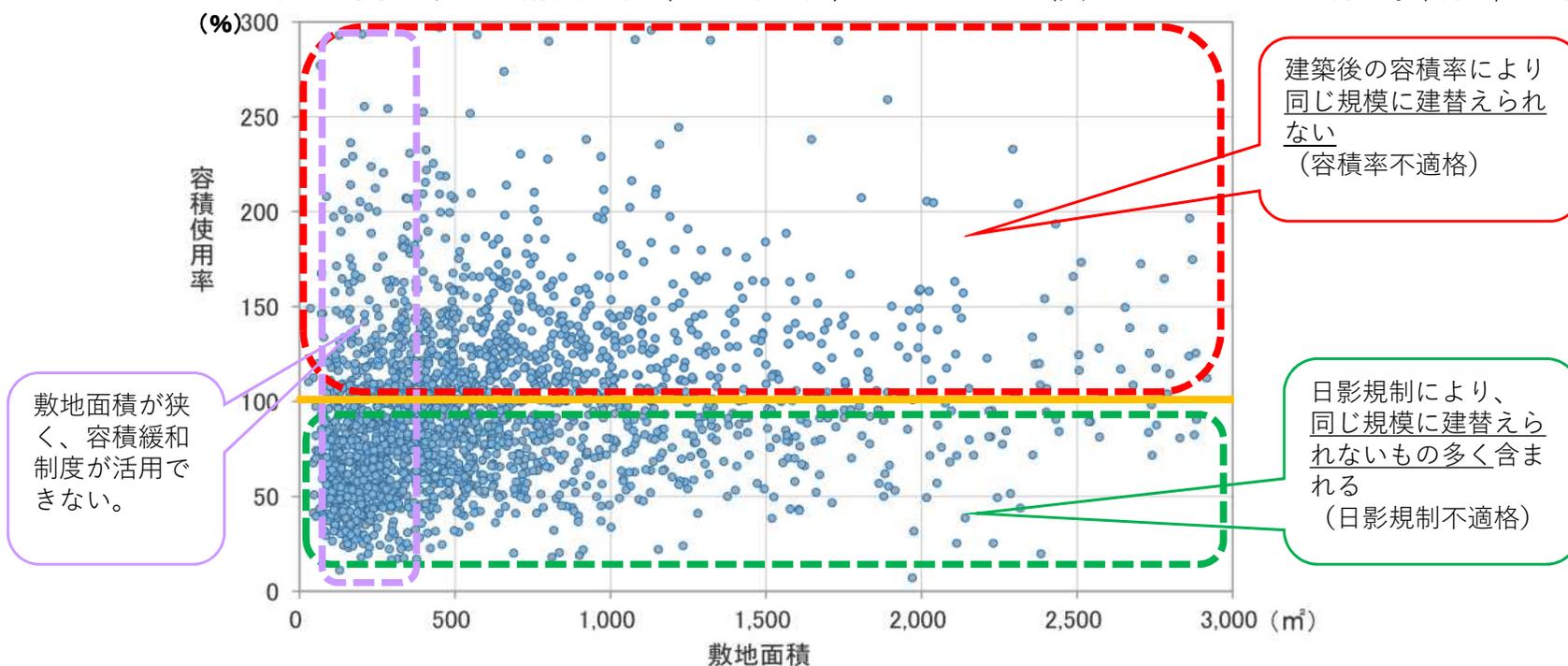
(2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

- ・ 非現地での建替えの全員同意要件の緩和
- ・ 隣接地等との共同建替えの手続きの簡略化

(2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況

調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション（団地型マンションを除く。）約 2,200 棟

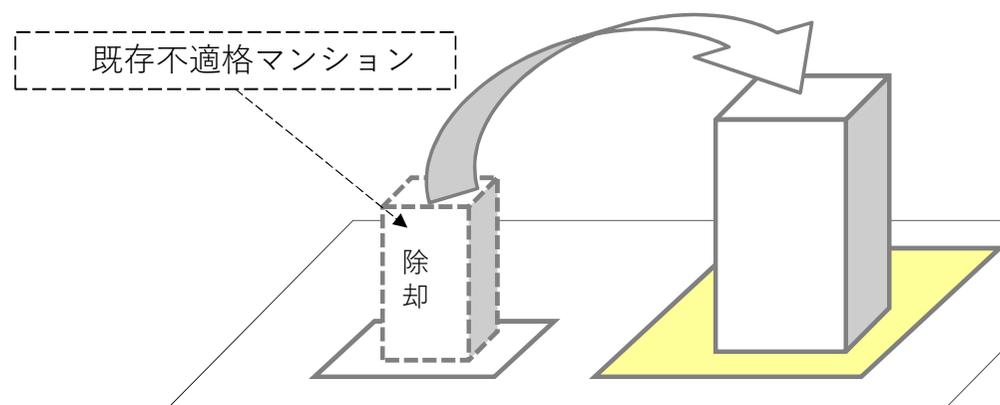


- 敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い

非現地での建替えや隣接地等との共同建替えなど、まちづくりと連携した再生が有効

(2) 既存不適格等の建替えが困難なマンションについて

非現地（別敷地）での建替え



- 建築計画の自由度大
- 小規模マンションの集約
- 郊外団地型マンションにも有効
- 仮移転が不要（高齢者の負担軽減）

- 区分所有法、マンション建替法では、「建替え」事業とみなすことができない
このため、全員同意が必要。
- また、区分所有者は従前マンションを売却した後、従後マンションを購入する必要があるため
（権利変換の対象とならないため）、税の優遇が受けられない（マンション建替法）

国への要望

全員同意が必要となる非現地での建替えを特別多数決で可能とする仕組みを創設すること
（非現地建替えの全員同意要件の緩和、権利変換手続きの適用、税制優遇）

（その他）敷地売却制度の対象拡充等

国への要望

既存不適格のマンション等で、**単独で建替えが困難なマンションなどについて、敷地売却制度の適用の対象**とすること

（多数決により、敷地売却を可能とする対象を拡充すること）

国への要望

敷地売却制度において、買受人が耐震性不足のマンション等を改修して継続して活用することができるよう、**既存建物の除却を要件としないこと。**

管理状況届出制度

- ・「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」により、令和2年4月から開始
- ・届出対象：昭和58年以前に建築されたマンションのうち、6戸以上のもの
- ・令和5年3月末現在、**届出は10,440件**（要届出マンション11,459件） **届出率 91.11%**

都内分譲マンション

要届出 11,459棟

届出済 10,440棟
届出率 約91%

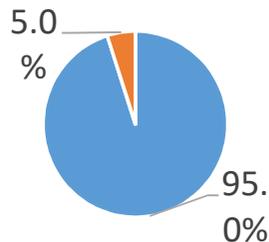
(2025年度末目標80%達成
2030年度末目標100%)

管理不全の
兆候がある
マンション※
約17%

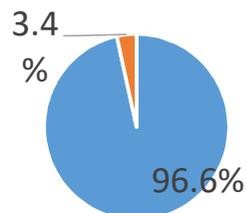
(区部19.3% 市部9.7%)

※「管理不全を予防するための必須事項」
のいずれかが「無」のマンション

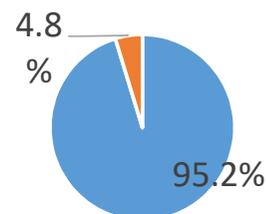
【管理組合】



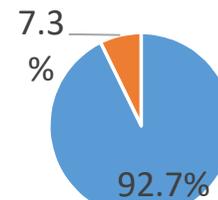
【管理者等】



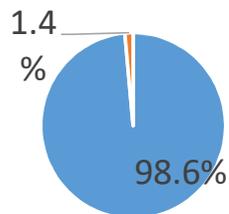
【管理規約】



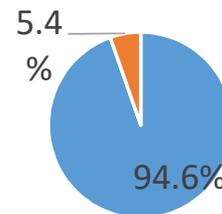
【総会開催（年1回以上）】



【管理費】



【修繕積立金】



【修繕の計画的な実施】



■ ある・いる
■ ない・いない

n=10,440



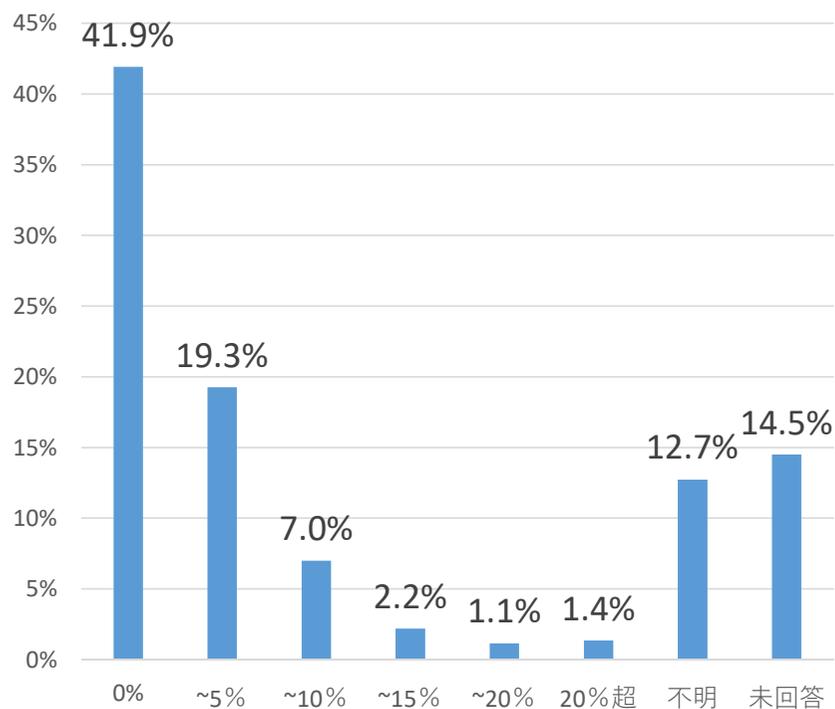
- 管理不全の兆候があるマンションが約17%

管理状況届出制度

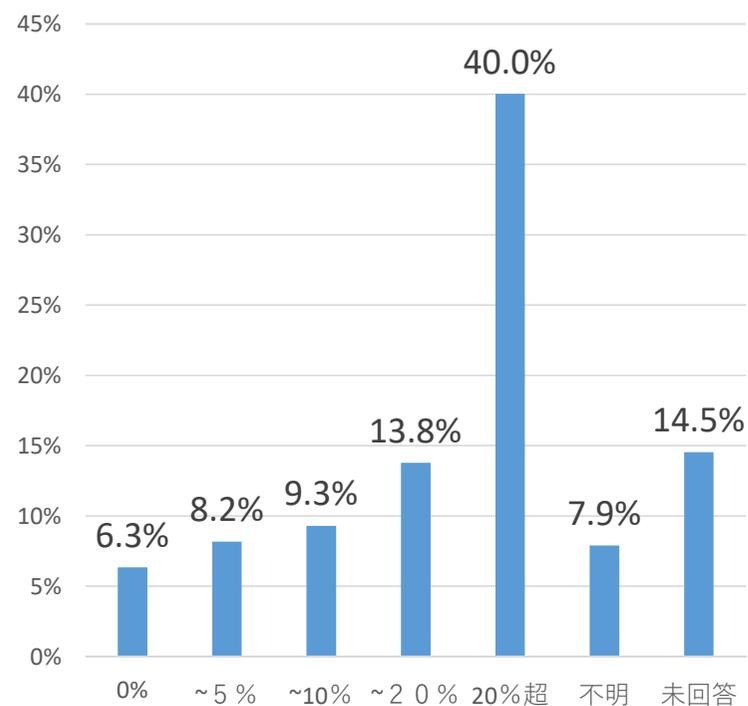
空き住戸・賃貸住戸の増加

- ・ 空き住戸があると回答したマンションは全体の約3割。
- ・ 空き住戸の割合が不明と回答したマンションも1割程度存在する
- ・ 賃貸化率が20%超のマンションが約4割。（c.f. H30 国マンション総合調査 20%超の割合17.1%）

【空き住戸の割合】



【賃貸化の割合】（再掲）



マンションストックに求められる性能

マンションの性能向上について

- **建築物省エネ法改正等（R4.6）**

2025年 全ての新築住宅省エネ基準適合義務化

2030年 新築住宅 ZEH水準の省エネ性能の確保を目指す

2050年 ストック平均（新築、既存あわせて）ZEH水準の省エネ性能の確保を目指す

- **（都）建築物環境報告書制度に係る条例改正等（R4.12）**

太陽光発電設備、ZEV充電器 整備義務

断熱・省エネ性能設備の整備義務 等

➡ 今後、新築マンションの省エネ性能向上、再エネ設備導入は進展する見込

既存マンションストックの環境性能向上も重要

中間まとめ（案）第1について

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

- (1) 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
- (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

2 区分所有者の管理に特化した財産管理制度

- (1) 所有者不明専有部分管理制度
- (2) 管理不全専有部分管理制度
- (3) 管理不全共用部分管理制度

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

- (1) 法定の多数決割合の緩和
- (2) 規約による多数決割合の緩和

中間まとめ（案）第1について

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

- 4 区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務
- 5 専有部分の保存・管理の円滑化
- 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
- 8 区分所有建物が全部滅失した倍における敷地等の管理の円滑化

中間まとめ（案）第2について

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替えを円滑化するための仕組み

- (1) 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
- (2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

- (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
- (2) 全ての専有部分の工事を伴う共有部分の管理（一棟リノベーション決議）
- (3) 敷地の一部売却

中間まとめ（案）第3について

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

- 1 団地内建物の全部又は一部が滅失した場合における団地の管理の円滑化
- 2 団地内建物の建替えの円滑化
 - (1) 団地内の一括建替え決議の多数決要件の緩和
 - (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和
- 3 団地内建物・敷地の一括売却
 - (1) 一括建物敷地売却決議
 - (2) 団地内管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）
 - (3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）
- 4 団地の敷地の分割
 - (1) 団地の敷地の共有物分割の請求
 - (2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

中間まとめ（案）第4について

第4 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
- 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長