

マンション建て替えやすく

政府検討 賛同3/4以下に

政府は分譲マンションの建て替え条件を緩和する検討に入る。所有者の賛同割合の引き下げなどを柱に区分所有法の改正をめざす。建て替えやすくして老朽化マンション（3面きょうのこと）の増加に歯止めをかける。2022年度にも法制審議会（法相の諮問機関）に諮問する。

老朽物件増に歯止め

建て替えに必要な賛同める場合と同じ「4分の3」を現在の「5分の4」か「3」かそれ以下に引き下ろし、共用部の変更や管理ける内容を軸とする。組合法人の解散などを決相統などを経て連絡が



つかなくなった「所有者不明」の区分所有者は一定の条件で意思決定から除外する案も議論する。分譲マンションは一般に区分所有する所有者らでつくる管理組合で建て替えなどの重要事項を決議する。同じ土地で建て替える場合、区分所有法に基づき所有者の5分の4の賛同が必要になる。不明な所有者がいると意思決定に必要な条件を満たしにくくなり管理に支障が生じる。

建て替えのほかにマンションの敷地を「一括して不動産会社などに売却し、代金を分け合う」「敷地売却」という選択肢もある。この場合は原則所有者全員の同意が必要だ。1戸でも所有者が不明だとマンションの再開発が事実上不可能になる。

国土交通省の推計によると20年末時点のマンション675万戸のうち築40年を超える物件は103万戸ある。これが40年に405万戸まで膨らむ見通しだ。103万戸の4分の1ほどが都内に集中している」とみられる。

日本は人口減少局面にあるものの都内などへの人口流入は当面続くとの見方は多い。そのため東京カンテイ（東京・品川）の井出武上席主任研究員は「都心部にある物件の相当数で建て替え需要がある」と分析する。

大人数で1つの建物を所有するマンションの建て替えは手間のかかる事業だ。これまでも敷地売却を含む建て替え条件の厳しさは問題視されていた。管理組合で議題にしても合意を得られず、建物の延命措置でしのぐところが多いとされる。

旭化成不動産レジデンスが05年に手掛けた東京都新宿区のマンションの建て替えの場合、所有者の合意形成が難航し、検討から着工までに30年以上かかった。不動産業界からは「災害の多い日本から」「安全な住まいの再生に向けて建て替えを検討するのには危険だ」と危惧する声も上がる。

長谷工コーポレーションはこの40年で40棟ほど建て替えた実績があり、潜在的な需要は多いとみられる。三井不動産は「安心心となって3月に有識者研究会を設置。具体案の研究では所有者のなかの少数派の意見への配慮を手厚くするよう求める意見もある。法制審への諮問案のとりまとめに向け、年内に会合を開いて詳細を議論する。