

法制審が検討している要綱案の概要

再生	建て替え	所有者5分の4 ※※所在明らかな所有者の4分の3の賛成 決議後、借り主に半年後の立ち退きを請求することが可能に
	リノベーション	全所有者の賛成
	建物・敷地売却	※※所在明らかな所有者4分の3の賛成
	被災時の建て替え	所有者の5分の4 ※※所在明らかな所有者の3分の2の賛成
管理	修繕などの普通決議	所有者の過半数 ※出席者の過半数の賛成で決議可能に
	海外居住者専有部分	国内の管理人を選任できる
	所在不明者専有部分	裁判所が弁護士などを選任

(注)数字は多数決の要件。※は耐震性など問題がある場合。それ以外は5分の4

マンション建て替えて替えやすく

借り主の退去、請求後半年で

首都圏を中心に増える老朽マンションの再生が社会的な課題となっている。建て替え予定の分譲マンションに借り主が居座り工事できないケースがあり、決議に基づいて6カ月後の立ち退きを請求できるようにする。政府は決議要件緩和など合わせた制度案を近く示し、2024年の通常国会への区分所有法（3面きょうのこ）は改正案の提出をめざす。

決議要件の緩和案

東京都新宿区の住宅街に30年以上をかけて建て替えるマンションがある。1930年代に建築された物件で、建物の傾きや雨漏りから60年代に建て替えの検討が始まった。手続きは難航した。高齢の所有者から「自分が生きている間は壊さないでほしい」「歴史的な建物を残してほしい」という声が出て、合意形成ができなかった。所有者の賛成を得て建て替えを決議し竣工に至ったのは2005年のことだった。決議には所在の分らない所有者も含めた5分の4以上の賛成が必要。高度経済成長期に大量供給されたマンションの老朽化が急速に進むが、現行法は建て替えに高いハードルを設けている。

法相の諮問機関の法制審議会は、分譲マンションの建て替えなどを円滑にする方策を検討してきた。耐震性などに問題がある場合については、所在の明らかな人を対象に4分の3の賛成に引き上げる案を出している。建て替えが決まったとしても、障壁はもう一つある。長期間契約の借り主が反対し、建て替え工

事ができないケースがある。現行法では契約違反などの正当な理由がなければ退去の義務はない。所有者は借り主と個別に交渉する必要がある。新制度の導入後は個別交渉で解決しない場合でも、契約の終了を請求できるようにする。所有者が立ち退き費用などを補償することで賃貸借契約を解除できる。

区分所有法の改正案をとりまとめ、24年の通常国会に提出する見通し。旭化成不動産レジナースマンション建替え研究所の重水丈人所長は「立ち退かないと建て替えて

できないため、借り主の同意が重要だ。所有者は大変苦労している」と話。追加的な課題として借り主への補償に関するガイドラインの整備が必要だと指摘した。

国土交通省によると、築40年以上の分譲マンションは22年末でおよそ1

26万戸ある。42年末には22年末の3・5倍の445万戸にまで増加する見込みだ。一方、建て替えの累計実績は23年3月時点でおよそ2万3000戸にとどまる。

東京カンテイ市場調査部の高橋雅之主任研究員は「要件緩和で建て替え需要にはプラスの方向に働く」と語る。資材の高騰で建て替え費用がかさむ可能性があり「所得水準や年齢層が多様な大規模マンションでは合意形成が図りにくい」との見

方を示す。

区分所有法

老朽化や高齢化で見直す動き

老朽マンション対策 主な法改正の動き

法律	対象	改正の概要
区分所有法	管理 再生	建て替えや修繕の多数決要件の緩和など
マンション建て 替え円滑化法	再生	敷地を売却しやすくするなど
マンション 管理適正化法	管理	修繕計画の策定を地方自治体が確認するなど

(注) 区分所有法は改正案を出す見込み

▽：政府は都市部を中心に近年増えたタワーマンションなどが将来的に老朽化することも念頭に管理や再生を円滑に進められる仕組みづくりを急ぐ。20年に改正マンション建て替え円滑化法で敷地を一括して不動産会社などに売却しやすくした。22年に施行した改正マンション管理適正化法で修繕計画の策定や修繕積立金の状況を地方自治体が確認する仕組みを導入した。

▽：分譲マンションなど一つの建物の複数の部屋にそれぞれ所有者が存在する建物に関する所有権などを整理するための法律。管理組合の設置や集会を開いて規約を決めることなどを定める。高度経済成長期のマンション普及に伴い1963年に施行した。

▽：マンションの老朽化や所有者巡り議論を始めた。

▽：政府は都市部を中心に近年増えたタワーマンションなどが将来的に老朽化することも念頭に管理や再生を円滑に進められる仕組みづくりを急ぐ。20年に改正マンション建て替え円滑化法で敷地を一括して不動産会社などに売却しやすくした。22年に施行した改正マンション管理適正化法で修繕計画の策定や修繕積立金の状況を地方自治体が確認する仕組みを導入した。

▽：分譲マンションなど一つの建物の複数の部屋にそれぞれ所有者が存在する建物に関する所有権などを整理するための法律。管理組合の設置や集会を開いて規約を決めることなどを定める。高度経済成長期のマンション普及に伴い1963年に施行した。

▽：マンションの老朽化や所有者巡り議論を始めた。

▽：政府は都市部を中心に近年増えたタワーマンションなどが将来的に老朽化することも念頭に管理や再生を円滑に進められる仕組みづくりを急ぐ。20年に改正マンション建て替え円滑化法で敷地を一括して不動産会社などに売却しやすくした。22年に施行した改正マンション管理適正化法で修繕計画の策定や修繕積立金の状況を地方自治体が確認する仕組みを導入した。