

さんもく会

マンション建替え研究所

by Asahi Kasei

# 「区分所有法改正要綱案」 にかかる私見

2024年4月11日

旭化成不動産レジデンス株式会社 マンション建替え研究所

特任研究員 大木祐悟

# マンション再生にかかる改正の概要

	建物を活かした再生	マンションの終活
所在不明	欠席者の分母から除外、所在不明専有部分管理制度	
国外区分所有者	「国内代理人を選任できる」規定（規約で義務化することは認めている）	
決議要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 共用部分変更の決議要件の一部緩和</li><li>・ 出席多数者による決議</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建替え決議要件の一部緩和</li><li>・ 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了</li><li>・ 専有部分共有者による議決権行使者の要件の明確化</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 専有部分の使用を伴う共用部分の管理</li><li>・ 建物の更新決議制度の新設</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建物敷地売却制度や建物取壊し敷地売却制度等の新設</li></ul>



実務面で有用なものもある一方、使いにくいものもある

# 「出席者の多数決による決議」を可能とする件

現行法

：普通決議事項は規約で別段の定めができる

標準管理規約では、集会の定足数を半数に、決議は出席者の過半数としている

改正法案

：特別多数決議事項も含め出席者多数で決議可能となる

共用部分の変更、規約の設定変更、復旧決議等（注）

注) ① 建替えや建物敷地売却等の処分に関するものには適用されない

② 普通決議事項以外の定足数は過半数とする  
（これを上回る定足数を規約で定めることは可能）

現行法

： 区分所有者と議決権の各4分の3（軽微変更は普通決議）



区分所有者については、規約で過半数とすることは可能



改正法案

原則：集会出席者の区分所有者と議決権の各4分の3

① 一定の要件を満たす変更は各3分の2となる

- i. 共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更
- ii. 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

② 規約で区分所有者と議決権の過半数とすることを可能に

# 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人

区分所有者が国外にいるとき（外国人だけでなく日本人も含む）



国内に住所又は居所を有する者を代理人に選任することができる

## 国内代理人の権限

- 保存行為
- 専有部分の性質を変えない範囲の利用・改良
- 集会の通知の受領
- 集会における議決権行使
- 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき、他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

\* 「国内管理人選任を義務付けること」を規約で定めることは可能

# 建替え決議の多数決要件の緩和

原則は4 / 5決議であるが、以下のいずれかの要件を満たしたときは  
区分所有者と議決権の各3 / 4に緩和

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していないこと
- ② 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないこと
- ③ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること
- ④ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること
- ⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないこと

## 現行制度で建替えを進めるうえでの課題の一つ

建替え決議は区分所有者間の決議事項に過ぎないため、区分所有者以外の権利に影響を与えないとされていた

そのため 

- ① 円滑化法では、建物の賃借権は原則として権利変換の対象となる
- ② 実務上は、賃貸人と賃借人との間で明渡し交渉をしている

店舗や事務所を貸しているケースなどでは、明渡し交渉が長期化する事例も散見される（明渡し終了までは工事着手をすることができない。）。

# 区分所有建物の再生と解消についての決議要件

決議の内容	決議の対象	決議要件
<b>ア. 建物敷地売却決議</b>	区分所有者・議決権・敷地利用権の持分価格	建替え決議と同様。 ただし、エとオについては、客観的事由による多数決要件の引き下げはない
<b>イ. 建物取壊し敷地売却決議</b>		
<b>ウ. 取壊し決議</b>	区分所有者・議決権	
<b>エ. 再建決議</b>	敷地共有持分を有する者の議決権	
<b>オ. 敷地売却決議</b>		



構造上主要な部分の効用の維持又は回復のために共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴いすべての専有部分の形状、面積又は位置関係を変更すること

建替え決議と同様の多数決要件で決議をすることができる  
(いわゆる一棟リノベーション決議)

参考：一棟リノベーションを行うときの選択肢

建物敷地売却決議

購入者（事業者等）がリノベーション

建物の更新決議

区分所有者がリノベーション

# 「マンションの再生」は法改正でどうなるか？

「内的な整備」が必要であるとともに「外的要因への留意」が不可欠

## 1. 内的な整備

① 規約について理解をしたうえで必要な整備をする

- ・「規約で別段の定めをすることができる」条項について

② 一方で、特に特別多数決議要件となっている事項については、できるだけ多くの賛成を得るような合意形成が必要

## 2. 外的な要因への留意

① 建築費の高騰（「2024年問題」や「担い手不足」等）

② 「建物敷地売却決議」には注目したい