

# マンション政策に関して議論すべきと考えられる論点集 (概要版)

2022年 12月

東京大学不動産イノベーション研究センター (CREI) 特任研究員  
長瀬 洋裕

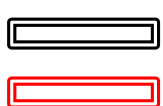
## 免責事項

本論点集は、区分所有法制研究会及び東京大学不動産イノベーション研究センターにおける研究会における議論等を参考にして、「一研究者としてマンション政策に関して議論すべきと考えられる論点を整理したもの」であり、東京大学・各種研究会その他如何なる機関・集合の見解を代表するものではないことを申し添えます。

## 本論点集の背景

- 区分所有法制のあり方については、決議要件の緩和という規制改革の流れ、所有者不明の課題といったものが言われる中、令和3年3月から令和4年9月にかけて「区分所有法制研究会（（一財）金融財政事情研究会）」において、法律専門家、都市工学者等のほか、実務・実態的な側面からマンション関係団体、法務省、国土交通省等も参加して広範な検討が行われ、報告書がとりまとめられた。そして、現在、その議論は法務省法制審議会区分所有法制部会に移っている。
- 一方で、21世紀にふさわしい我が国の「不動産」のあり方を見据える上では、不動産に関連するより広い関係者の様々な見解をまとめる必要がある。そこで、東京大学連携研究機構「不動産イノベーション研究センター（CREI）」において、土地所有権のあり方について法律学のほか、都市工学、公共政策学、政治学、経済学や実務家を含めて、幅広い観点からの議論を行う研究会での議論において得られた知見も踏まえつつ、本論点集ではマンション政策を検証する上で区分所有法とそれに関連する法制度について、次に記載している観点から議論すべきと考えられる論点をまとめるものである。
- 既に「区分所有法制研究会」では、区分所有法制の広範に渡って議論がなされてきたところ、その全てについてここで取り上げることは現実的ではないこと、一方で、広範に議論されているとはいえ、マンション政策にとってはより深く、広い視野で議論されるべき論点があると考えられることから、**特に現実の経済社会において重要と考えられる事項、あるいは、より長期的な観点から更なる検討が必要であると考えられる事項**について取り上げることにした。
- さらに、論点集の内容は、基本的には「区分所有法制研究会」の議論やとりまとめの内容を踏まえたものであり、その検討の方向性と一致する部分も多いが、区分所有法のあり方などに関し、当該研究会が示す方向性に必ずしも沿わずにまとめた部分、及び方向性が示されなかった部分もある。
- この内容が、今後の区分所有法制のあり方を議論する上での素材になることを期待するものである。

# 本論点集の概要①



これまでの区分所有法制の見直しの議論を踏まえつつ、マンション政策において更に検討を深めるべきと考えられる事項  
これまでの区分所有法制の見直しにおいても議論はされているものの、マンション政策においてどのように受け止めるか議論が必要と考えられる事項

## 1. 「区分所有法制研究会」において検討の方向性が示されている事項

### (1) 管理不全建物への対処の選択肢及び法制度のあり方

(P.4～8)

- 区分所有法制研究会では管理不全専有部分の管理のため、改正民法による「管理不全建物管理制度」に倣った制度の創設について議論されてきたが、プロでない住民や機能しづらくなる傾向にある高経年マンションの管理組合に、個別住戸の管理不全を自主的に判断させるだけでなく、行政など第三者による客観的な基準による関与・判断の枠組みが必要ではないか。
- 新たな管理不全専有部分の管理制度が活用されるためには、「管理人」の管理行為に伴う費用について原因者に求償する仕組み、管理行為の柔軟性確保、管理が適正になされない場合の措置等について実効性を意識した議論が必要ではないか。

### (2) 「所在等不明専有部分」に係る取扱いについて

(P.9～13)

- 区分所有法制研究会で議論された所在等不明専有部分の認定制度自体は設けるべきであるが、共有部分を有する「区分所有物件」という特性を踏まえ、所在等不明の認定について、区分所有でない土地等の「所有者不明」の認定に比して、より簡易な手続きにより行うべきである。また、所在等不明専有部分に係る「管理人」は物件の「保存」以上に、賃貸・処分、競売等を経た取得についても、裁判所に加え、地方自治体等による許可によっても行えることとする簡易な手続きを制度化すべきではないか。
- そのためには、処分等を可能とする外形的な基準を明らかとすることが必要と考えられ、滞納・不連絡期間等、一定の外的要件を整理してはどうか。その際、その運用を容易にするため、連絡が取れない際の組合決議、管理等に係る事前の約定、連絡先の事前登録といった措置を講じることが必要ではないか。

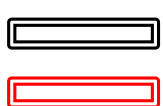
### (3) 区分所有建物の建替え決議要件について

(P.14～20)

- 今後、所在等不明区分所有住戸の増加によって建替え等の意思決定は困難になるおそれがあり、現在5分の4以上の賛成を得る必要のある建替え決議の多数決割合の引き下げ、所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外については区分所有法制研究会でも複数の案が議論されてきた。
- 引き続き様々な案のメリット・デメリットを議論する必要があるが、建替え決議に係る多数決要件は4分の3を基本としつつ、一定の危険性や外部不経済の大きい物件については3分の2に引き下げるほか、所在者不明区分所有住戸は建替え決議を含む決議の母数から除外する案を軸としてはどうか。

※括弧内ページ数は詳細版における該当ページ

# 本論点集の概要②



これまでの区分所有法制の見直しの議論を踏まえつつ、マンション政策において更に検討を深めるべきと考えられる事項  
これまでの区分所有法制の見直しにおいても議論はされているものの、マンション政策においてどのように受け止めるか議論が必要と考えられる事項

## 1. 「区分所有法制研究会」において検討の方向性が示されている事項

### (4) 建替え決議等がされた場合における借家人に係る要件

(P.21～23)

- 建替え決議がなされた場合にも、借地借家法に基づく権利保護等の観点から賃貸借契約が終了しない現状について、区分所有住戸の所有者ですら建替え決議がなされた場合にはその決議に従わざるを得ないにもかかわらず、借家権が所有権を上回って保護されていることは、権利の均衡の観点からの矛盾が大きいと考えられる。
- そこで、借家人を区分所有法等の建替え事業において、権利調整の客体として法制上明確に位置付けるとともに、周辺住戸における住戸利用可能性への配慮は行うものの、基本的には建替え、敷地売却等の決議をもって借家権を自然消滅させるべきではないか。

### (5) 建替え以外の対応（修繕積立金不足等に起因する除却、敷地売却等）に係る特別多数決の制度化

(P.24～25)

- 区分所有法制研究会で建替え以外の区分所有建物の新たな再生手法について議論はされているが、従来からある被災や危険性が高いことを要件として、それらの手法に係る決議が行えることとされている。
- 一方、危険となる以前であっても十分な管理費・修繕積立金が確保されない場合には、必然的に修繕積立金等の増大による物件価値の低下、建替え等が困難になる場合が想定されるため、修繕積立の状況等一定の要件（※）の下、特別多数決による除却又は敷地売却を認めるべきではないか。

※例えば、一定規模・仕様のマンションで必要となる修繕積立金のレベルを示し、それから著しく下回る場合など。

## 2. 「区分所有法制研究会」において必ずしも方向性が示されていない事項

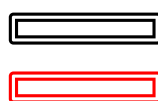
### (1) 建替えの追加費用負担に係るインセンティブ付け

(P.26)

- これまで、建替えが比較的限られた物件に行われてきたことを考えると、建替え決議の制度上の要件だけを改めるだけでなく、建替えに伴う居住者の費用・引越しの負担の軽減が図られることも重要。
- そこで、公的賃貸住宅の空き住戸等に優先的に入居できる等の権利を得る等の措置を含め検討するべきではあり、空き住戸や補助制度等により移転者の費用を低減するほか、建替え計画において算出される住戸の価値をその公的賃貸住宅の賃貸期間の収入に転換する（適切な税制措置を行うことを含む）ための仕組みづくりが求められるのではないか。

※括弧内ページ数は詳細版における該当ページ

# 本論点集の概要③



これまでの区分所有法制の見直しの議論を踏まえつつ、マンション政策において更に検討を深めべきと考えられる事項  
これまでの区分所有法制の見直しにおいても議論はされているものの、マンション政策においてどのように受け止めるか議論が必要と考えられる事項

## 2. 「区分所有法制研究会」において必ずしも方向性が示されていない事項

### (2) 「建替え」の多様化（「非現地建替え」等の許容化）

(P.27～29)

- 区分所有法制研究会では「非現地建替え」について、同一場所での使用を希望する権利者の権利保護の観点から慎重な議論があったが、公的制度の規制（又は誘導）によって同内容の建築物を現地で建て替えることが困難である場合等には、許容することも検討されるべきではないか。
- 制度としては、敷地売却と建替えを組み合わせれば、「非現地建替え」と同等の効果があると考えられるが、その際、譲渡所得税の扱いが課題となる。したがって、敷地売却をして新たに別の場所で建設する場合については、譲渡所得税の繰り延べ等を特例として措置することが考えられるのではないか。

### (3) 区分所有建物の建替え一団地認定（建築基準法）等の公法上の規制・事業等と区分所有法との関係要件について

(P.30～32)

- 敷地・建物の所有権に関連している公法上の規制（例：建築基準法の一団地認定）等では、規制等の関係性の解消に建替え決議の特別多数決のような手続きが措置されていない。
- 今後、具体のニーズについては十分な吟味が必要であるが、理論的には、住戸の強制的な処分を伴う建替え決議が行われた際には、建替え決議よりも厳しい条件を求める特段の理由がなければ、区分所有法での建替え決議等の意思決定による効果を公法上に及ぼすことも考えられるのではないか。

### (4) 団地管理組合の規定（法第2章）のあり方について

(P.33～35)

- 近年、住宅地などの「エリアマネジメント」で区分所有法第2章の「団地管理組合」の活用が広がっている状況を参考に、「共有物」に限定されている「団地管理組合」の仕組みを拡大するか、公法上にも類似の制度を設けることによって、必ずしも全員合意でなく、多数決によってより柔軟に住宅地の面的管理等を行う仕組みを設けてはどうか。

### (5) 建替え決議における所在等不明区分所有者の取扱いの他法への援用

(P.36)

- 区分所有物件の建替え決議において、所在等不明区分所有者が母数から除外されるような取扱いがされるのであれば、区分所有物件以外の住宅都市関係の他法令においても、個別の制度の趣旨を勘案しつつも、同様の取扱いとすることが必要であるかを検討すべきではないか。