

建替え円滑化等を内容とする 区分所有法制の改正に関する 中間試案について



小山 嘉信

長島・大野・常松法律事務所
パートナー・弁護士



小林 麗奈

長島・大野・常松法律事務所
アソシエイト・弁護士

1. はじめに

令和5年6月8日開催の法制審議会の区分所有法部会第9回会議において、区分所有法制の改正に関する中間試案(以下「中間試案」という。)が取りまとめられた。

近年、老朽化した区分所有建物の増加、相続等を契機とする区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行し、区分所有建物の管理の不全や老朽化した区分所有建物の再生が困難となるといった問題が生じている。国土交通省によると、令和3年末時点において、築40年以上のマンションは116万戸存在し、分譲マンション戸数の総数の約17%を占めているとされている。そして、築40年以上のマンションは、令和13年末には約2.2倍の249万戸、令和23年末には約3.7倍の425万戸とな

ると推計されている(図1参照)^{注1}。また、国土交通省が実施した平成30年度マンション総合調査によると、築40年以上のマンションにおいては、70歳以上の世帯主の割合が47.2%となっている(図2参照)^{注2}。

上記のような社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理・再生の円滑化を図ることが喫緊の課題となっていることを背景として、中間試案においては、大きく分けて、区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化及び被災した区分所有建物の再生の円滑化の3つの観点から提案がなされている。

本稿においては、中間試案とともに公表された、区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明(以下「補足説明」という。)等も踏まえて、不動産証券化の実務に影響があると思われる点を中心に、中間試案の概要を紹介する。

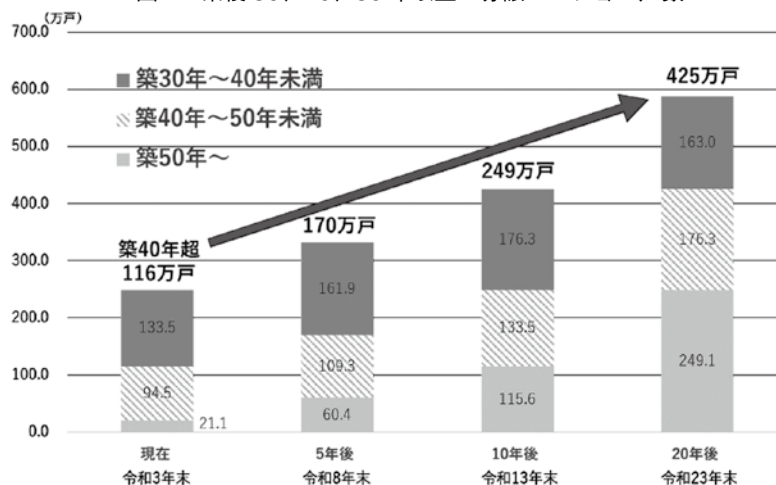
注1

補足説明2頁、58頁。なお、令和5年の国土交通省の調査では、令和4年末で築40年以上のマンションは約125.7万戸存在し、令和14年末には約2.1倍の約260.8万戸、令和24年末には約3.5倍の約445.0万戸となると推計されている(国土交通省「築40年以上の分譲マンション数の推移」2023年8月10日(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html、2023年10月23日最終閲覧)。

注2

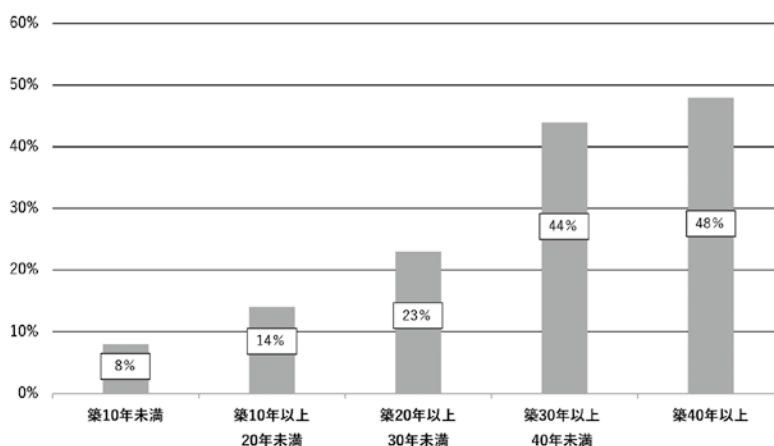
国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果」平成31年4月26日(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html、2023年10月23日最終閲覧)。

図1 築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数



【出典】法務省民事局「区分所有法制の見直し」2023年7月
(https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html, 2023年10月23日最終閲覧)

図2 マンションにおける世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



【出典】法務省民事局「区分所有法制の見直し」2023年7月
(https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html, 2023年10月23日最終閲覧)

2. 区分所有建物の管理の円滑化

(1) 集会の決議の円滑化

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）上、区分所有建物に関する一定の重要事項は区分所有者による集会の決議に基づいて行

われることになるが、現行の区分所有法では、集会の議事について、基本的に全ての区分所有者の頭数及び議決権^{注3}を母数とする多数決（絶対多数決）が必要とされている。通常の議案に関する普通決議については、規約に別段の定めをすることによってこれを緩和することができ、当該緩和について特に制限はない（区分所有法第39条第1項）。一方、建

注3

各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分の床面積の割合による（区分所有法第38条、第14条第1項）。

替え決議等の特別決議^{注4}については、項目によっては規約により決議要件を緩和することができるが、その場合であっても決議要件が絶対多数決を下回ることはできない。

そして、集会の決議において、集会に出席せず決議権を行使しない者や所在不明の区分所有者は、反対した者と同様に取り扱われるため、集会に出席しない区分所有者や所在不明の区分所有者が多い区分所有建物においては、決議に必要な賛成を得ることが困難な状況が生じ、区分所有建物の円滑な管理が阻害されるおそれがある^{注5}。

上記を背景に、中間試案では、集会の決議の円滑化のために、以下のような仕組みを設けることが提案されている(中間試案第1の1)。

① 所在等不明区分所有者を集会の決議から除外する仕組み

裁判所は、区分所有建物において、所在等不明区分所有者(区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときにおける、当該区分所有者をいう。以下同じ。)がいるときは、当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者、管理者又は理事からの請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができる旨の裁判(以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。)をすることができる。

また、集会の招集の通知に係る規定である区分所有法第35条の規律について、集会の招集の通知は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には発することを要しないこととする。

② 出席者の多数決による集会の決議を可能とする仕組み

集会の決議の成立に関する規律について、①普通決議、②共用部分の変更決議、③復旧決議、④規約の設定・変更・廃止の決議、⑤管理組合法人の設立・解散の決議及び⑥義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議について、出席した区分所有者の頭数及びその議決権の一定の多数で決する旨の規定に改める。

なお、中間試案においては、この仕組みの導入とあわせて、集会に区分所有者の頭数及び議決権の一定割合以上の出席を要する旨の定足数の規律を設けることの要否や、定足数の規律を設けることとした場合の定足数の割合のあり方については、引き続き検討を要するとされている。

また、現行法上、集会の招集通知において、集会の目的たる事項が共用部分の変更、規約の変更等、復旧又は建替え決議であるときに限って、議案の要領を通知しなければならないものとされているが(区分所有法第35条第5項)、出席者の多数による決議を可能とする場合には、招集通知を受けた区分所有者において集会に出席し、議決権を行使すべきかどうか判断できるよう、招集通知において議案を認識できるようにする必要があることから、集会の招集の通知に係る規定である区分所有法第35条第1項本文の規律において、全ての決議について、議案の要領を通知しなければならないこととする。

注 4

区分所有建物の建替え(区分所有法第62条)の他、共用部分の変更(区分所有法第17条)、規約の設定、変更又は廃止(区分所有法第31条)、管理組合法人の設立又は解散(区分所有法第47条、第55条)、専有部分の使用禁止の請求(区分所有法第58条)、区分所有権の競売の請求(区分所有法第59条)、占有者に対する引渡し請求(区分所有法第60条)及び大規模滅失における区分所有建物の復旧(区分所有法第61条第5項)が特別決議の対象とされている。

注 5

補足説明3頁、7頁。

上記①及び②の集会の決議の円滑化に係る改正が実現した場合、区分所有建物の集会における合意形成が容易になると考えられ、区分所有建物の日常の管理が円滑化することにより、区分所有建物からの収益の確保に資する可能性がある。

(2) 共用部分の変更決議の要件緩和

建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施は、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化や区分所有建物の再生の観点から重要であると考えられる。しかし、当該工事等の実施は、区分所有法第17条第1項の「共用部分の変更」に含まれるところ、共用部分の変更に関して、現行法の第17条第1項は、「共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。」と定めており、原則として区分所有者の頭数及び議決権のそれぞれ4分の3以上の賛成が必要であり、これを規約で緩和するとしても、区分所有者の頭数の要件を過半数にまで緩和することができるに留まる。このような厳しい決議要件の下では決議の成立は容易ではなく、必要な工事を実施することができないケースや、合意形成に長期間を要するケースがあるとの指摘がある^{注6}。

中間試案は、上記を背景に、この規律について、以下のとおり改正することを提案している(中間試案第1の3)。

① 法定の多数決割合の緩和

(ア) 区分所有法第17条第1項に規定する多数決割合を以下のとおり変更する。

【A案】

基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権

の各3分の2以上とした上で、下記(イ)の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各過半数とする。

【B案】

基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、下記(イ)の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2以上又は過半数とする。

【C案】

多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする(上記(1)②参照)。

(イ) 上記A案及びB案における「客観的事由」は、以下のとおりとする。

【a案】

区分所有建物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

【b案】

区分所有建物が、建築完了時から30年、40年又は50年が経過した場合における共用部分の変更

【γ案】

a案又はb案のいずれかの事由が認められる場合における共用部分の変更

② 規約による多数決割合の緩和

区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、多数決の割合を規約によって過半数まで減ずることができる。

注6
補足説明 28 頁。

上記①のとおり法定の多数決要件の緩和が実現した場合、特に上記①(イ)の客観的事由該当性が認められるときには、共用部分の変更が容易になる可能性がある。

なお、中間試案においては、上記①(イ)の多数決割合を緩和する客観的事由の有無については、基本的に区分所有者間の決定に委ねられ、これに争いがある場合には、客観的事由の有無について、最終的には決議の無効確認の訴え等の訴訟によって解決が図られるものと考えられるとされている^{注7}。そのため、上記α案の「区分所有建物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」といった抽象的な要件が採用された場合は、要件充足性が必ずしも明らかではないケースでは最終的には訴訟で争われるリスクが残るため、多数決割合の緩和はやや使い勝手が悪いものになると思われる。

他方、現在上記β案及びγ案で提案されている区分所有建物の築年数のように、要件充足性の判断が容易なものについては、当該客観的事由の有無について争いが生じる場面はあまり考えられないことから、多数決割合を緩和できる場面が多くなることが期待できる。

(3) その他

上記の他、中間試案では、区分所有建物の管理の円滑化のための制度として、所有者不明の専有部分や管理が不適当な状態の専有部分を管理するための新たな財産管理制度(中間試案第1の2)、専有部分の管理の円滑化のために、専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度(中間試案第1の5(2))、国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任するための制度(中間試案第1の5(4))、及

び管理事務の合理化のための事務のデジタル化に関する制度(中間試案第1の7)の創設等が検討されている。

3. 区分所有建物の再生の円滑化

(1) 建替え決議の要件緩和

現行法上、区分所有建物の再生のための仕組みとして、区分所有建物の建替え決議制度が存在する。建替え決議は、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることによって成立する(区分所有法第62条第1項)。

しかし、現行法に対しては、①建替え決議は多数決要件が厳格であるため、これを成立させることは容易ではなく、必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない、③建替えに向けたファイナンスが確保できているケースでは、反対者が多くてもこれに対する売渡し請求の原資があるのであり、それにもかかわらず一律に5分の4の多数の賛成を要求するのは要件として厳し過ぎる、④区分所有建物が耐震性不足等で生命・身体・財産への危険を生ずるおそれがある場合や、大規模災害により被災した場合には、公共の福祉の観点から、多数決割合を引き下げて、その建替えを促進する必要がある、⑤合意により多数決割合を引き下げる仕組みがあれば、建替えによる更新がしやすい区分所有建物の取得を望む者のニーズに合致するといった

注7
補足説明 32 頁。

指摘がなされている^{注8}。

上記を背景に、中間試案においては、建替え決議の要件の緩和について、以下のとおり提案されている(中間試案第2の1(1))。

① 法定の多数決割合の緩和

(ア) 区分所有法第62条第1項に規定する多数決割合を以下のとおり変更する。

【A案】

基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、下記(イ)の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2以上とする。

【B案】

基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、下記(イ)の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする。

(イ) 上記A案及びB案における「客観的事由」は、以下のとおりとする。

【a案】

区分所有建物につき、以下㉗から㉙のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】

区分所有建物につき、以下㉗から㉘のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】

区分所有建物につき、以下㉗から㉙、又は㉚のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】

区分所有建物につき、以下㉗から㉚のいずれかの事由が認められる場合とする。

- ㉗ 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
- ㉘ 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
- ㉙ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、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
- ㉚ 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
- ㉛ 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
- ㉜ 建築完了時から50年、60年、又は70年が経過した

② 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意により、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各4分の3又は3分の2以上に引き下げることができる。

上記①のとおり法定の多数決要件の緩和が実現した場合、特に上記①(イ)の客観的事由該当性が認められるときには、区分所有建物の建替えが容易になる可能性がある。

上記(イ)の客観的事由について、上記㉗から㉙

注8
補足説明 59 頁。

の事由は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」という。）第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準を援用したものであり、また、上記㉔及び㉕の事由は、マンション建替円滑化法第102条第2項第4号及び第5号に定める要除却認定基準を援用したものである^{注9}。補足説明によれば、特定要除却認定基準該当性は、基本的に建築士等の民間の専門家において判断することが可能であり、区分所有者としても、適宜こうした専門家の知見を活用して客観的事由該当性を判断することが可能と考えられるとのことであり^{注10}、このような該当性の判断基準が一定程度確立されているものや、上記㉖のとおり区分所有建物の築年数のような要件の充足の有無の判断が容易なものが客観的事由として規定されることにより、区分所有建物の建替えの実施が容易になることが期待される。

（2）建替え決議がなされた場合の賃借権等の消滅

国土交通省が実施した調査によれば、賃貸住戸のあるマンションの割合は、築40年以上のマンションでは86.0%であり、築年数が経過するほど、賃貸の割合が高くなる傾向がある^{注11}。区分所有建物の建替え決議が成立すると、区分所有者は取り壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を負い、専有部分に賃借人がいる場合には、当該義務を履行するために、賃借人に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法上、建替え決議は専有部分の賃貸借に何ら影響を及ぼさないと解されているため、賃借人が賃貸借契約の合意解除に応じるか、更新

拒絶・解約申入れの正当事由が認められない限り、賃貸人である区分所有者は、賃貸借関係を終了させることができず、専有部分から賃借人を退去させることができない。そのため、専有部分の賃借権の存在が、区分所有建物の円滑な建替えの支障となっていると指摘されている^{注12}。

上記を背景に、区分所有建物において建替え決議がなされた場合の賃借権の消滅に関して、以下のような制度を設けることが提案されている（中間試案第2の1(2)）。

① 存続期間中の賃借権の消滅

【A案】

（ア）建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

㉗ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

㉘ 専有部分の賃貸借が終了する日

（イ）（ア）㉗に規律する着手時期の目安は、（ア）㉘に規律する日後1か月以内としなければならない。

（ウ）建替え決議の日から（ア）㉘に規律する日までの期間は、6か月又は1年を下ってはならない。

（エ）専有部分の賃貸借は、（ア）㉘に規律する日が終了した時において終了する。

【B案】

（ア）建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区

注 9

特定要除却認定を受けたマンションについては、区分所有権の処分を伴うマンション敷地売却や敷地分割を多数決による決議で行うことが可能となる（マンション建替円滑化法第108条、第115条の4）。これに対して、要除却認定を受けたマンションは、建替え後に建設されるマンションの容積率を緩和することが認められるが（同法第105条）、区分所有権の処分を伴う決議に関する特例は置かれていない。

注 10

補足説明 63 頁。

注 11

補足説明 71 頁。

注 12

同上。

分所有者(これらの者の承継人を含む。)若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は専有部分の賃貸人である区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃借権消滅請求をすることができる。

- (イ) (ア)の規律により賃借権消滅請求がされた時から4か月又は6か月が経過したときは、専有部分の賃借権は、消滅する。
- (ウ) (ア)の規律により賃借権消滅請求を受けた専有部分の賃借人は、(イ)の規律により専有部分の賃借権が消滅したときは、賃借権消滅請求をした者に対し、賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。
- (エ) (ウ)の規律により請求を受けた者(専有部分の賃貸人である区分所有者を除く。)は、補償金の支払をしたときは、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償権を有する。

② 更新等に関する借地借家法の適用除外

建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、借地借家法(平成3年法律第90号)第26条第2項、第27条第2項及び第28条(更新拒絶、解約申入れの正当事由等に関する規律)の規定は、適用しない。

③ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権等の消滅

上記のほか、配偶者居住権や担保権についても、建替え決議がされた場合の消滅に関する規律を設けることが検討されている。

上記の改正が実現した場合、専有部分に賃借人が存在する区分所有建物についても建替えが容易になると考えられることから、築年数が経過した区分所有建物の収益性の確保に資すると考えられる。もっとも、非区分所有建物については、上記のような、建物の建替えに際して賃借権を消滅させる旨の規定が存在しないため、このような規定を設けた場合には、区分所有建物と非区分所有建物との間で賃借人の権利に大きな差が生じてしまうことになる。そのため、区分所有建物における賃借権の消滅について規定する場合は、非区分所有建物の所有者が、建物を非区分所有建物から区分所有建物とすることによって、賃借権を不当に消滅させることを防止する規律を設けることにつき、引き続き検討を要するものとされており^{注13}、今後の議論の動向を注視する必要がある。

(3) 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

その他、区分所有関係の解消のための新たな仕組みとして、①多数決による建物・敷地の一括売却や、建物の取り壊し等を行うことができる制度(中間試案第2の2(1))を設けること、②いわゆる一棟リノベーション工事(既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて、共用部分と全ての専有部分を更新する工事^{注14})について、多数決により行うことができる規律を設けること(中間試案第2の2(2))、及び③区分所有建物の敷地の一部を売却することを可能とする新たな制度を設けること(中間試案第2の2(3))等が検討されている。

注 13
補足説明 71 頁。

注 14
補足説明 92 頁。

4. 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化

現行法では、老朽化や災害等により団地内建物の全部又は一部が滅失した場合には、滅失した建物の所有者であった者（以下「元所有者」という。）については、土地等の共有持分は持つものの、建物の所有者ではなくなるため、団地に関する区分所有法の規定が適用されなくなると解される。そのため、上記の場合に、土地に建物を再建したり、土地を売却したりするためには、基本的に元所有者全員の同意を要することになる（民法第251条参照）。もっとも、元所有者が多数に上る場合は、全員の同意を得ることは必ずしも容易ではないと考えられ、団地内建物の全部又は一部が滅失した後でも、元所有者を含めた団地建物所有者が、土地の管理を多数決原理の下で行うことを可能とする必要性が高い^{注15}。

上記を背景に、中間試案においては、団地建物の再生の円滑化のための方策として、団地内の建物を一括して建て替える場合の一括建替決議の要件（区分所有法第70条）の緩和（中間試案第3の2）や、団地内の建物の一部を建て替える建替え承認決議（区分所有法第69条第1項）の要件の緩和、多数決による団地建物・敷地の一括売却を可能にする制度

（中間試案第3の3）の創設等が検討されている。

また、被災した区分所有建物の再生の円滑化のための方策として、現在は、政令で指定された災害により被災した区分所有建物について、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の賛成が必要とされているところ（区分所有法第62条第1項）、政令で指定された災害により被災した建物の建替え決議の多数決要件の緩和（中間試案第4の1）等が検討されている。

5. まとめ

本稿で紹介した区分所有者の集会における建替え決議の決議要件の緩和等、中間試案で検討されている改正が実現した場合、区分所有建物について、管理、修繕や建替え等が容易となることから、築年数が経過した区分所有建物についても、不動産ファンドの投資対象として検討しやすくなる可能性がある。現在、中間試案に係るパブリックコメントを踏まえて、区分所有法部会において、区分所有法制の改正に関する要綱案のとりまとめに向けた検討が進められており、今後の議論の動向について引き続き注視していくことが望ましい。

注 15
補足説明 99 頁。

こやま よしのぶ

2005 年東京大学法学部卒業、2006 年長島・大野・常松法律事務所入所、2012 年 Duke University School of Law 卒業（LL.M.）、2012 年から 2013 年 Debevoise & Plimpton LLP（New York）勤務、2022 年から東京大学法学部非常勤講師（民法）。不動産流動化、不動産開発、不動産ファイナンス等の不動産関連業務を中心として、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。

こばやし れな

2018 年東京大学法学部卒業、2020 年長島・大野・常松法律事務所入所。不動産流動化、不動産開発等の不動産関連業務を中心に、幅広い分野を取り扱っている。