

—— 特集 ——

新たなマンション管理と再生の実務

マンションの再生手法の多様化

国土交通省住宅局参事官
(マンション・賃貸住宅担当)
杉田雅嗣 Masatsugu Sugita

法務省民事局付
折原和寛 Kazuhiro Orihara

I はじめに

令和7年5月23日、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が成立し、同月30日に公布された。

改正法の内容は多岐にわたり、大別すると、①適正な管理を促す仕組みの充実等の管理の円滑化、②多様なニーズに対応した再生の円滑化、③地方公共団体の取組の充実から成るが、本稿では、このうち②の再生の円滑化に関する部分について、改正法の内容を概説することとした。

なお、本稿中意見にわたる部分は、筆者らの個人的見解である。

II 再生の円滑化に関する改正区分所有法の概要

1 建替え決議の多数決要件の緩和

区分所有建物を再生するための方法として、現行の区分所有法では、建替え決議制度がある（現行区分所有法62条）。しかし、建替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数という厳格な多数決要件により決する必要があるため、これを成立させることは容易ではなく、

必要な建替えを円滑に実施することができなくなっているとの指摘がされている。

他方で、建替えに反対し、これに参加しない少数の区分所有者は、建替え決議の成立後に売渡し請求により区分所有権を喪失することになるため（区分所有法63条）、建替え決議の要件を緩和すると、現行の区分所有法の下では区分所有権を喪失せずに済む区分所有者においても区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性がある。

このような点を踏まえると、建替え決議に係る多数決割合の引下げは、建替えを円滑に行う必要性が高く、建替えに反対する少数の区分所有者の利益が一定の範囲で制約されてもやむを得ない場合に限定されるべきと考えられる。

そこで、改正区分所有法では、建替え決議について、基本的な多数決割合は現行法の規律を維持しつつ、区分所有建物に建替えの必要性が高い一定の客観的事由が存在する場合には、多数決割合を4分の3に引き下げることとしている（同法62条1項、2項）。

この一定の客観的事由に関しては、現行のマンション建替え円滑化法において、既に、除却又は建替えの必要性が高い事由が列挙されているところ（現行マンション建替え円滑化法102条2項各号）、このような事由が認められる建物については、建替えを円滑化する必要性が高く、反対する少数区分所有者の利益が一定程度