

規制改革ホットライン処理方針
(令和元年12月17日から令和2年1月20日までの回答)

投資等ワーキング・グループ関連

提 案 事 項	所管省庁 回 答	区分(案) (注)	別添の該当 ページ
老朽マンション建替え決議の要件を緩和すること	対応不可		1

(注)

	各ワーキング・グループで既に検討中又は検討を行う事項
	所管省庁に再検討を要請(「 」に該当するものを除く)する事項
	再検討の要否を判断するため、事務局が提案内容に関する事実関係を確認する事項
措置済	提案に対し、所管省庁がすでに対応を行った事項
無印	当面、検討を要しないと判断した事項

提案内容に関する所管省庁の回答

投資等WG関連

番号:1

受付日	元年11月27日	所管省庁への検討要請日	元年12月16日	回答取りまとめ日	2年1月23日
-----	----------	-------------	----------	----------	---------

提案事項	老朽マンション建替え決議の要件を緩和すること
具体的内容	区分所有法における危険な老朽マンションの建替え決議の成立要件の緩和
提案理由	老朽マンションの再生が進まなければ、安全・安心な居住環境が確保されないばかりか、周辺地域の防災にも影響を及ぼす。しかし、「建替え決議」の成立には、区分所有者および議決権の各5分の4が必要であり、高いハードルになっている。このため、成立要件を緩和すべきである。
提案主体	日本商工会議所

	所管省庁	法務省
制度の現状	現行の建物の区分所有等に関する法律は、建替え決議について区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を要件としています。	
該当法令等	建物の区分所有等に関する法律第62条第1項	
対応の分類	対応不可	
対応の概要	<p>建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」といいます。)の決議により行う建替えは、個々の区分所有者にとって、生活や社会経済活動の本拠にもなる区分所有権の処分を伴うものであり、各区分所有者の自由に任されている事項であり、本来であれば全員同意を要するものであることから、これを多数決により行うことの正当性を担保するためには、多数決の要件は厳格である必要があります。また、建替え決議の内容を実現するためには、建替え決議に賛成した区分所有者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対して、売渡し請求権を行使してその権利を買い取らなければなりません。決議要件を緩和した場合には、その分だけ買取りの費用負担が重くなるなど、建替えに要する社会的・経済的コストが増大することになります。</p> <p>そこで、区分所有法は、建替え決議の要件を区分所有者及び議決権の各5分の4としているところです(区分所有法第62条第1項)。</p> <p>このように、建替え決議は、区分所有者に与える影響が大きく、重要性が高いことからすると、区分所有法の建替え決議の要件を緩和することについては、慎重な検討が必要であると考えます。</p>	

区分(案)	
-------	--