

今月のトピックス

2023. 7. 2 瀬谷交流会

◎ 2024年に区分所有者法の改正が予定されている。法務省民事局発表の「区分所有法制の見直し」は[こちら](https://www.cao.go.jp/startup10_01.pdf)
[startup10_01.pdf \(cao.go.jp\)](https://www.cao.go.jp/startup10_01.pdf)

◆ 「区分所有者法改正」に関する Bing への質問・回答

Q：区分所有者法の改正内容は

A：区分所有者法の改正は、老朽化した分譲マンションの建て替えや修繕を促進するために行われます。区分所有者法の改正には、建て替え要件の追加や自治体によるマンション管理適正化の推進などが盛り込まれる予定です。また、建て替えで5分の4、共有部分の変更工事などで4分の3の同意を求めている要件の緩和も検討されています¹。法務省及び国土交通省は、「区分所有法制研究会」において、引き続き、区分所有法制の見直しに向けた論点整理を進め、令和4年度中できるだけ早期に取りまとめを行い、速やかに法制審議会への諮問などの具体的措置を講ずる²。

Q：区分所有者法改正の理由は

A：区分所有者の高齢化と、20年後に築40年超のマンションが360万戸を超えることが挙げられます¹。また、区分所有建物における管理等の意思決定は、区分所有者及び議決権（専有面積割合）の絶対多数決によるため、所在等不明区分所有者の存在や区分所有者の管理意識の低下により、必要な賛成が得られず、区分所有建物の管理不全化を招くとともに、老朽化した区分所有建物の建替え等が困難になっていくとの指摘があります²。

Q：区分所有者法改正の影響は

A：例えば、所在等不明区分所有者の存在や区分所有者の管理意識の低下により、必要な賛成が得られず、区分所有建物の管理不全化を招くとともに、老朽化した区分所有建物の建替え等が困難になっていくとの指摘があります¹。これらの問題を解決するために、具体的には、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みや出席者のみの多数決による決議を可能とする仕組みなどが検討されている²。

Q：区分所有者法の改正はどのようなプロセスで行なわれるか

A：法務省民事局によって検討され、区分所有法制研究会において、引き続き区分所有法制の見直しに向けた論点整理を進め、令和4年度中できるだけ早期に取りまとめを行い、速やかに法制審議会への諮問などの具体的措置を講ずることが規制改革実施計画（R4.6.7閣議決定）によって示されています。

◆ 「今月のトピックス」（2023年6月号）記載記事（マンション長寿命化促進税制）の追加について

Q：マンション長寿命化促進税制の要件について

A：管理計画認定がなくても、助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションであれば、長期修繕計画の見直し等を行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなった場合に、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります²。（注：横浜市は未発表）

以上