

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

2025年3月にも区分所有法改正へ

建て替え要件緩和も対象は限定的! 老朽化マンションの対応策とは

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、早ければ2025年3月にも改正区分所有法が閣議決定される見込みであることを受け、マンション管理コンサルタント土屋輝之による区分所有法改正のポイントや依然として残る課題、そして課題を解決する対策などをまとめたOPINIONコラムを公開いたしました。詳しくは下記コラムをご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

区分所有法改正も対象は限定的

区分所有法改正のポイント

所在不明所有者を母数から除外

- 所在不明等の所有者を総会決議の母数から除外
- 除外するには裁判所への申し立てと裁判が必要

出席者の多数決による決議が可能に

- 普通決議などの議事において、総会に出席した所有者およびその議決権の多数決による決議が可能に

多数決要件の緩和

- 一定の事由が認められる場合に限り建て替え決議の多数決要件を「5分の4以上」から「4分の3以上」に緩和

同法改正点の対象とならない場合の老朽化への対応策

「所在不明所有者を母数から除外」および「多数決要件の緩和」は、裁判が必要だったり、一定の事由が認められたりする場合に限られます。同法改正によって決議が取りやすくなるマンションは限定的となるでしょう。老朽化に悩むマンションの多くは、改正法に頼らず決議を取りやすくし、建て替え以外の「出口」を選択したうえで、それに向けて長期修繕計画を見直すことが大切です。

管理規約の改訂

現行法のままでも、委任状や議決権行使書の提出を含め、過半数の所有者が参加すれば普通決議の総会は成立します。そして普通決議は出席者の過半数で成立するため、実質的に4分の1以上の賛成で議決することができます。

決議要件はそのままでも、管理規約を見直すことで決議を取りやすくすることもできます。標準管理規約でずいぶん前から電子投票が認められていることから、管理規約を変更すれば電子投票が可能に。理事会も規約の変更でオンライン開催が可能です。

長期修繕計画の見直し

老朽化マンションの建て替えが進まない大きな要因として「多数決要件」以外に「費用」の問題が挙げられます。同法改正によって、建て替え決議が取りやすくなることが期待されますが、それも一部のマンションであり、大半のマンションが悩む資金不足は解消されません。

資金的に建て替えの余地がないマンションにとって多数決要件は大きな問題ではなく、長寿命化などに舵を切ったうえで長期修繕計画を見直す必要があるでしょう。

／ 詳細はコラムで解説 ／

2025年区分所有法改正へ！建て替え・改修は促進されるのか 

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスをを行う「不動産の達人サービス」を提供、70,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>