

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案（閣法第三四号）（衆議院送付）要旨

本法律案の主な内容は次のとおりである。

一 集会において、区分所有者及び議決権等の各五分の四以上の多数で、建物更新、建物敷地売却、取壊し等の決議をすることができることとし、耐震性不足等の場合は、多数決割合を四分の三に緩和することとする。また、これらの決議成立後における組合の設立等について必要な規定を整備することとする。

二 裁判所が認定した所在等が不明な区分所有者は、集会における議決権を有しないこととする。

三 裁判所は、区分所有者を知ることができない専有部分等について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分をすることができることとする。

四 管理者等は、その職務（保険金等の請求及び受領を含む。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であつた者（書面等による別段の意思表示をした区分所有者であつた者を除く。）に限る。））を代理することとする。

五 政令で定める災害により区分所有建物が滅失等した場合には、当該政令で定める期間に限り、建替等に係る決議の多数決割合を五分の四から三分の二に緩和することとする。

六 都道府県知事等は、マンション建替等円滑化指針に即し、マンションの区分所有者に対し助言、指導、勧告をすることができ、正当な理由がなく当該勧告に従わないときは、その旨を公表できることとする。

七 都道府県知事等は、管理組合等に対しマンションの管理の適正化の推進に必要な援助等を行うことができることと認められる一般社団法人等を、マンション管理適正化支援法人として登録できることとする。

八 分譲事業者は、管理組合の管理者等へのマンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎに関する事項等を記載した管理計画を作成し、都道府県知事等の認定を申請できることとする。

九 管理事務の委託を受けた管理組合の管理者等であるマンション管理業者は、自己取引を行うときは、あらかじめ、区分所有者等に対し、当該取引の重要な事実を説明しなければならないこととする。

十 この法律は、一部の規定を除き、令和八年四月一日から施行することとする。

なお、本法律案については、衆議院において、共用部分の補修等に係る管理者による請求権の行使についての検討条項を追加する修正が行われた。