

## ● 分譲マンションでも深刻な所有者不明問題

8月6日の日経新聞11面はマンションの所有者不明問題が区分所有法の課題になっていると報じた。国土交通省が2016年、2017年にマンション管理組合を対象にした調査では、回答した639管理組合中、連絡がつかない所有者が存在する組合は87(14%)に達し、87組合のうち、築年数30年以上40年未満が21(24%)、築40年以上が25(29%)を占めるという。築30年以上のマンションストックは、2017年末の200万戸弱から20年後の2037年末には約3倍に当たる600万戸に迫る見込みであり、今後、所有者不明の部屋を抱えるマンション管理組合が増えることが確実な情勢である。区分所有者がわからなくなる要因としては、相続に伴い区分所有権の移転登記がなされないことが考えられ、居住者の高齢化に伴い、同種の問題が拡大することが懸念されるとともに、市場価値の下がったマンションが相続放棄されるケースが増えるだろうと指摘している。

また、同報道記事は、マンション管理組合の意思決定については「通常の決議は、区分所有者数と専有面積に応じて所有者がもつ議決権それぞれの過半数で決するが、規約の変更等の特別決議事項は同4分の3、建て替え決議は同5分の4以上の賛成が必要である。また、マンションを解体する場合は区分所有に規定がなく、そのため民法の規定に従い、区分所有者全員の合意が必要とされている」と関係法令を紹介している。

そして、所有者不明問題を抱えるマンションが増えれば、重大事項を決められないリスクが増すので、吉田修平弁護士の「マンション住人の自治を前提にした区分所有法は実態に合わなくなっている。区分所有法の見直しや新たなルールを幅広く議論していかなければならないのではないか」との警鐘を引用して、本記事の問題提起を締め括っている。

ところで、現在までに、建て替えの合意に至ったマンション数は例外的に少なく、建て替えのできないマンションは、最終的には放置されスラム化することが危惧されるが、記事の指摘にあるように、所有者全員の合意がなければ、マンションの解体・除却もできないことになる。マンションが放置され、スラム化することを防止し、解体・除却を可能とするためには、これを可能とするような区分所有法の特例の制定が求められるとともに、修繕積立金とは性格を異にする解体・除却費の積立の仕組みやその法定化の方向、さらには解体・除却費用が不足する場合の公的支援の在り方等を国において十分研究していただきたいと希望する(報道記事は東京都の条例による対応を示唆しているが、条例により対応できる内容はごく限られたものとどまるであろう)。