

	일본 (도쿄) 사무소 해외동향보고서	작성팀	마케팅지원팀
		담당자	성용찬 소장
		일시	2025. 3.

CEPA Insight

- ① 맨션(아파트) 활성화와 재건축 완화 법률 개정
- ② 최저임금 1,500엔(시급)에 대해 7할의 중소기업 “대응불가 또는 곤란”

① 맨션(아파트) 활성화와 재건축 완화 법률 개정

○ 규정 정비 내용

- 정부는 분양 아파트를 적정하게 관리하기 위한 체제를 정비하고 건축물의 활성화를 추진해 나가기 위해 관련 법을 개정할 계획임. 건물 전체의 재건축 및 개조에 대한 요구 사항을 완화하기 위한 것으로, 일본에서는 8명 중 1명 정도가 맨션에 살고 있지만, 앞으로 노후화된 물건도 증가할 것으로 예상하고, 이에 대한 대책 지원임.
- 지난 4월 내각은 관련 법안을 승인했으며, 현재 국회 회기에서 법안을 통과시키는 것을 목표로 하고 있으며, 2026년에 새로운 시스템이 도입될 예정임.
- 현재 맨션의 활성화를 위한 결의안은 원칙적으로 모든 소유자의 승인이 필요하나, 법을 개정하면 재건축 이외의 재생 방법에 대해서도 5분의 4 이상의 찬성으로 결의안을 통과시킬 수 있게 됨.
- 구체적으로는, 기둥이나 보와 같은 주요 구조 부분을 유지하는 건물 전체의 개축, 건물을 철거하고 토지를 매각하는 부지의 철거 및 매각 등의 방법에 대해서는 승인요건을 완화함.

- 내진성이 부족하거나 배리어 프리 기준을 준수하지 않는 등의 문제가 있는 맨션에 대해서는 재건축이나 활성화를 위해 4분의 3 이상의 결의안을 채택함. 재건축뿐만 아니라 소유주가 설립한 사업체에 대해서도 세제 인센티브 지원을 실시함.
- 분양에 관한 기본권을 규정한 구획소유권법이 편성되어 「분양주택의 경영과 활성화를 촉진하기 위한 개정안」으로서 일반 국회에 제출됨. 이 법안이 제정되면 2026년 4월부터 발효되며, 일부 예외가 있음.

< 재건축이나 재생을 원활하게 하기 위한 개정 내용 >

구분		재건축	1동 리노베이션 또는 철거
현재		소유자 4/5이상 찬성	소유자 전원 찬성
개정후	일반	소유자 4/5이상 찬성	소유자 4/5이상 찬성
	내진성 등에 문제가 있는 경우	소유자 3/4이상 찬성	소유자 3/4이상 찬성

○ 추진배경 및 기대효과

- 비용 측면에서는 재건을 지원하기 위한 새로운 메커니즘의 창설도 포함될 것임. 콘도미니엄이 재건축될 때 인접한 개인 주택 또는 주차장의 소유자는 이전 부동산의 소유권을 교환하여 새 부동산의 분할 소유권을 얻을 수 있음.
- 현행법상 기존 부동산 외부의 소유자에게는 부분적 소유권을 부여할 수 없었으며, 취득 가격에 상응하는 보상금을 지급해야 했음. 내진성이 부족한 재건축의 경우는 특별히 인접 토지의 환경 확보를 위해 정해진 높이 제한을 지방자치단체가 완화할 수 있는 대책도 마련함.

- 국토교통성에 따르면 23년 말 현재 일본에는 약 700만 채의 콘도미니엄이 있음. 가구당 평균 인구 수가 2.2명이라는 인구 조사 추정치에 따르면 전국 인구 8명 중 1명은 아파트에 살고 있음.
- 한편, 40년 이상 된 콘도미니엄은 23년 말부터 3.4배 증가해 43년 말에는 464만 호로 늘어나게 될 것으로 예측됨. 정부의 아파트 관련 법률 개정은 앞으로 노후화된 건물이 증가할 것으로 예상 됨에 따라 입주자에 의한 관리 부실·기능 장애가 있는 건물이 늘어날 것이라는 우려에 따라 추진하게 됨.
- 나카노 히로마사 국토교통대신은 4월 4일 각의 회의 후 기자회견에서 개정안이 "신축부터 활성화까지의 전 주기를 보면서 관리와 활성화를 촉진하는 조치를 강구할 것"이라고 밝힘.
- 재건축 전 및 활성화 단계에서의 관리 실패를 방지하기 위한 조치도 포함됨. 수리를 해결할 때 행방을 알 수 없는 소유자와 회의에 결석한 사람은 제외될 수 있음. 또한, 맨션의 판매 업자가 신축 단계로부터 경영계획을 작성해, 국가로부터의 승인을 얻는 제도도 만들어 갈 계획임.

(출처 : 니혼게자이 2025. 3. 4. 10:10 게재 기사)

② 최저임금 1,500엔(시급)에 대해 7할의 중소기업 “대응불가 또는 곤란”

- 일본 상공회의소는 5월 5일 최저임금 인상이 중소기업에 미치는 영향에 대한 설문조사* 결과를 발표함. 이시바 시게루 정권의 2020년대 전국 가중평균 1,500엔 달성 목표에 대해서는 '대응 불가능하다'가 19.7%, '대응이 어렵다'가 54.5%로 합계 74.2%였음.
- 닛쇼(일본상공회의소)는 1월 20일부터 2월 14일까지 설문조사를 실시하여 전국 3,958개 기업으로부터 응답을 받음. 도쿄도 23개 구와 정령지정 도시를 제외한 지역 중에서도 직원 수가 20명 이하인 중소기업의 25.1%가 '불가능'이라고 답함.

- 20년대에 최저임금을 1,500원으로 올리려면 연평균 7.3%의 인상이 필요하다가 밝힘.
- FY25에서 7.3% 증가하면 어떻게 할 것인지에 대한 질문에 가장 많은 답변은 "자본 투자 등 인건비 이외의 비용 절감"(39.6%)이었음. '임금 인상 및 다른 종업원에 대한 일시금 지급에 대한 억제'(25.0%)와 '폐업 또는 폐업에 대한 고려'(15.9%)도 눈에 띄게 나타남.
- 구체적으로 어느 정도까지 대응할 수 있는냐고 물었을 때, 가장 많은 대답은 「연평균 약 3%」(23.0%)였으며, '1% 미만'에서 '약 3%'까지의 응답은 총 67.9%를 차지했음.
- 닛쇼(일본상공회의소)는 최저임금의 과도한 인상이 지방과 중소기업에 큰 영향을 미칠 것으로 생각하며, 정부가 중소기업의 지급 능력에 근거한 정책 결정을 내릴 것을 촉구하고 있음.

(출처 : 니혼게자이 2025. 3. 5. 20:35 게재 기사)

< * 조사에 대한 개요 >

- (1) 지역 : 전국 47도도부현
- (2) 조사 기간 : 2025년 1월 20일 ~ 2025년 2월 14일
- (3) 조사 방법 : 지역 상공회의소 직원에 의한 조사
- (4) 응답자 수 : 3,958명
- (5) 집계 상공회의소 수 : 389명