

マンション政策行政担当者連絡会議 説明資料

令和8年1月30日

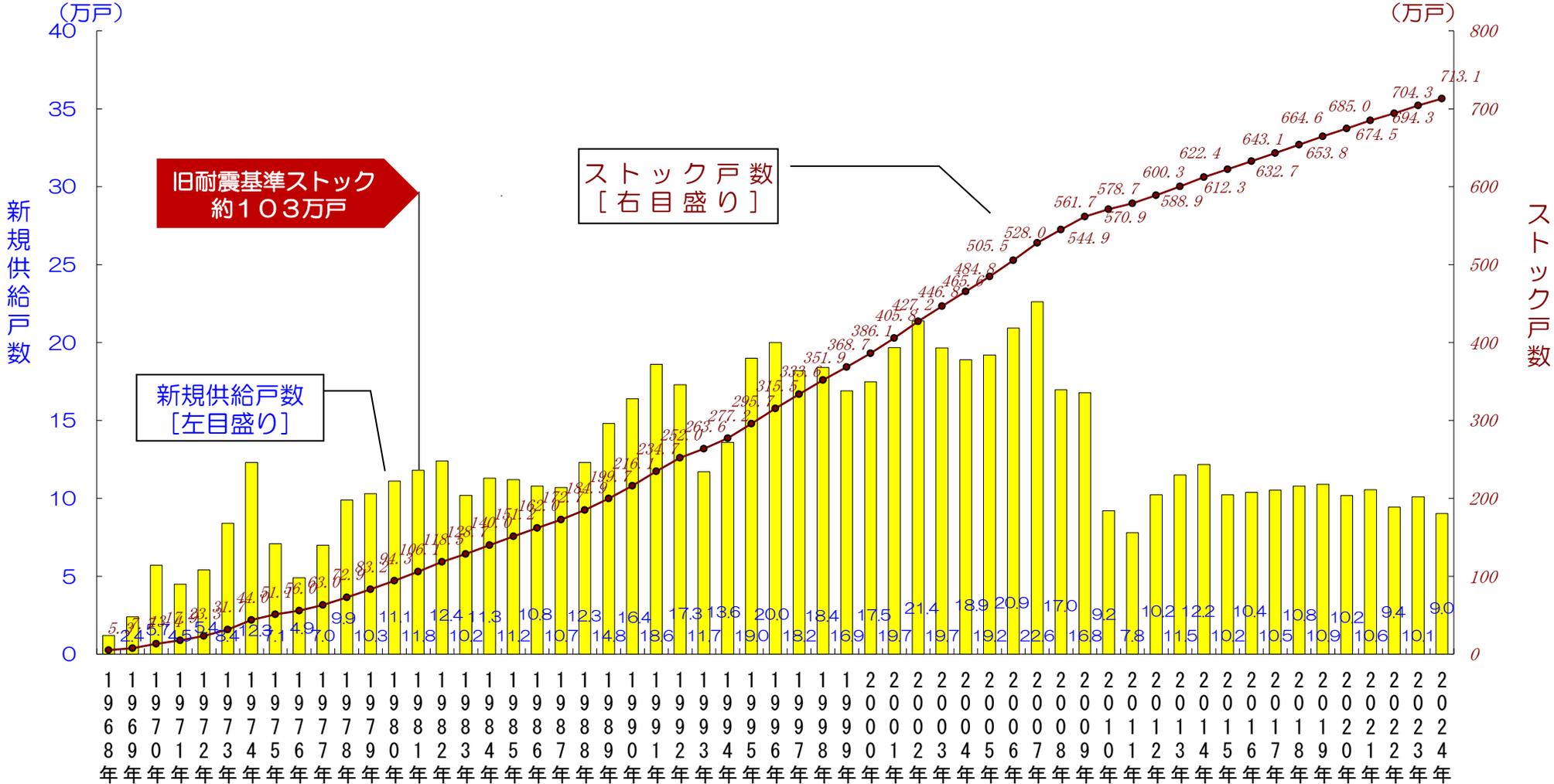
国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

- 1. マンションを取り巻く現状等について**
- 2. 改正マンション関係法を踏まえて**
- 3. 令和8年度予算について**
- 4. 令和8年度税制について**
- 5. 国土交通省からの周知**

1. マンションを取り巻く現状等について
2. 改正マンション関係法を踏まえて
3. 令和8年度予算について
4. 令和8年度税制について
5. 国土交通省からの周知

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

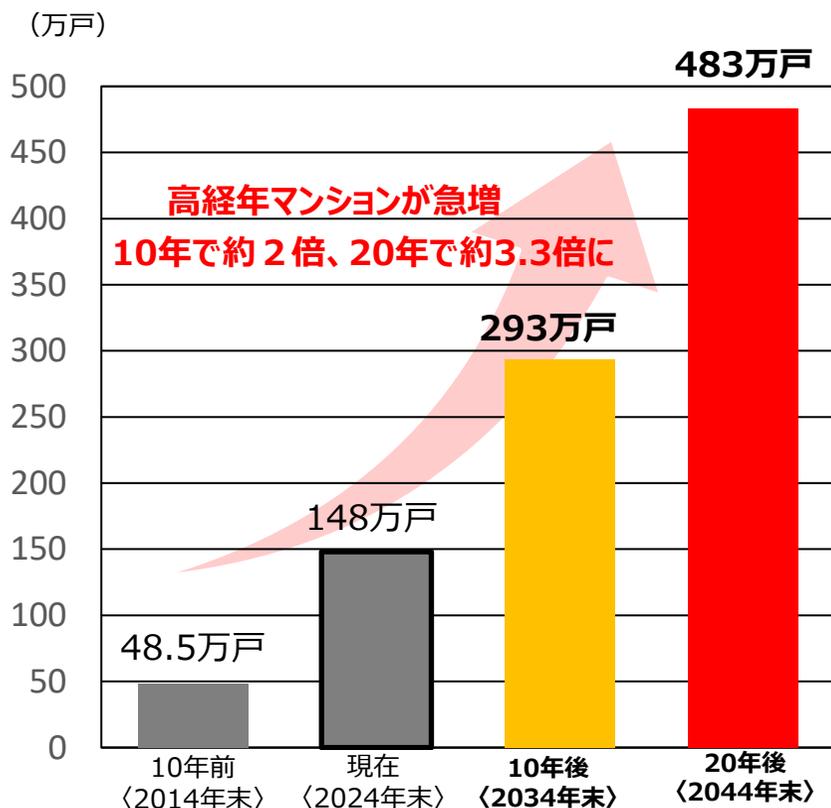


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションをめぐる「2つの老い」

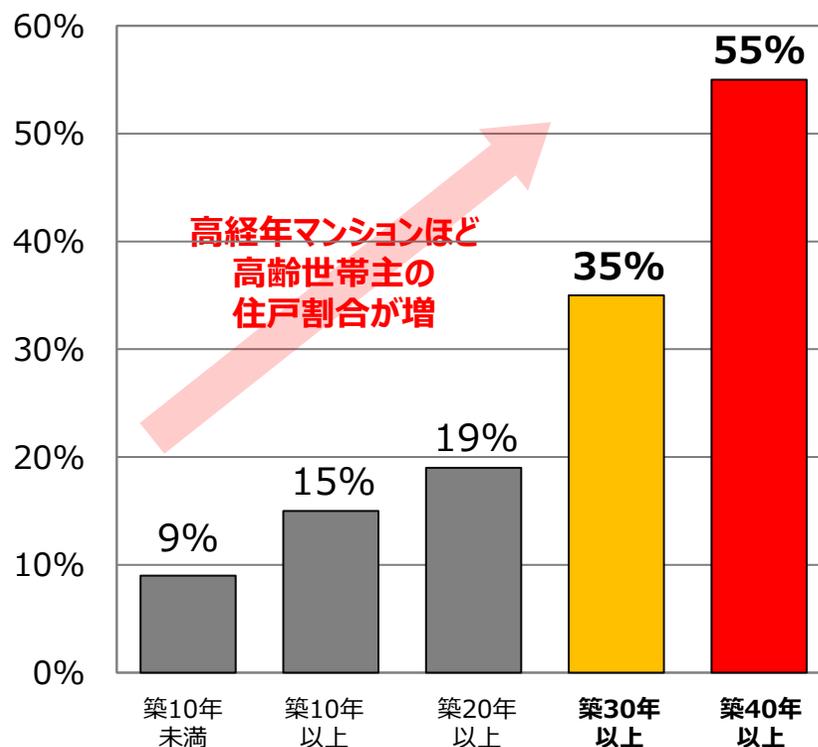
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）

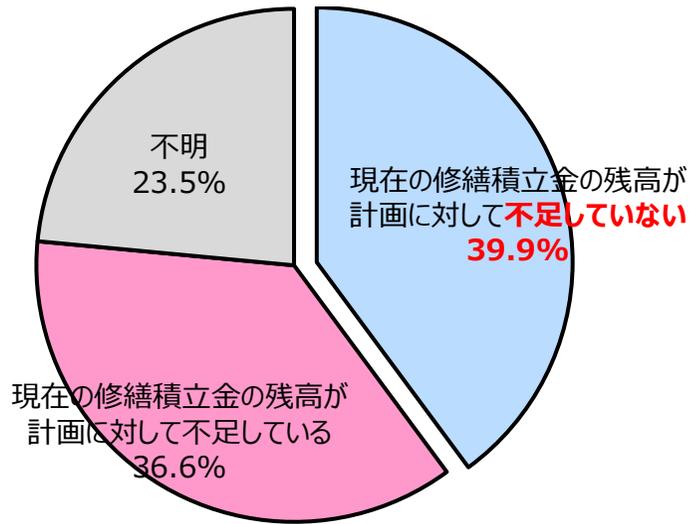


【出典】令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

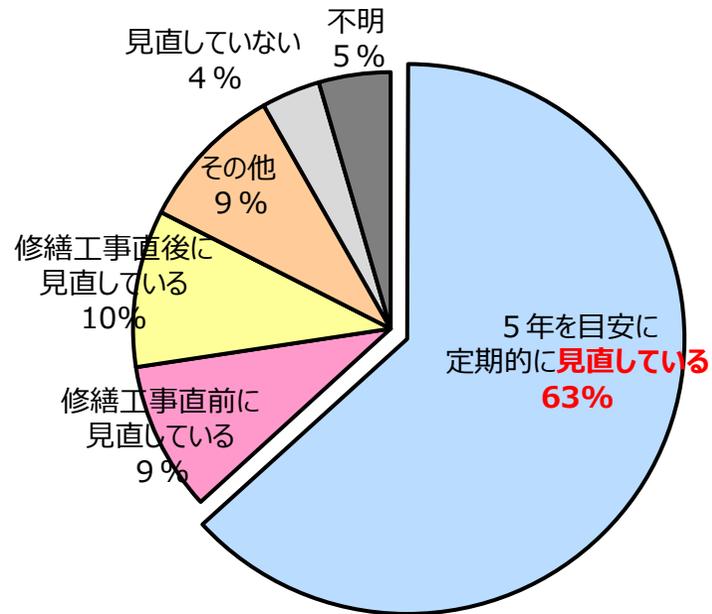
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

管理不全マンションの発生

- 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>



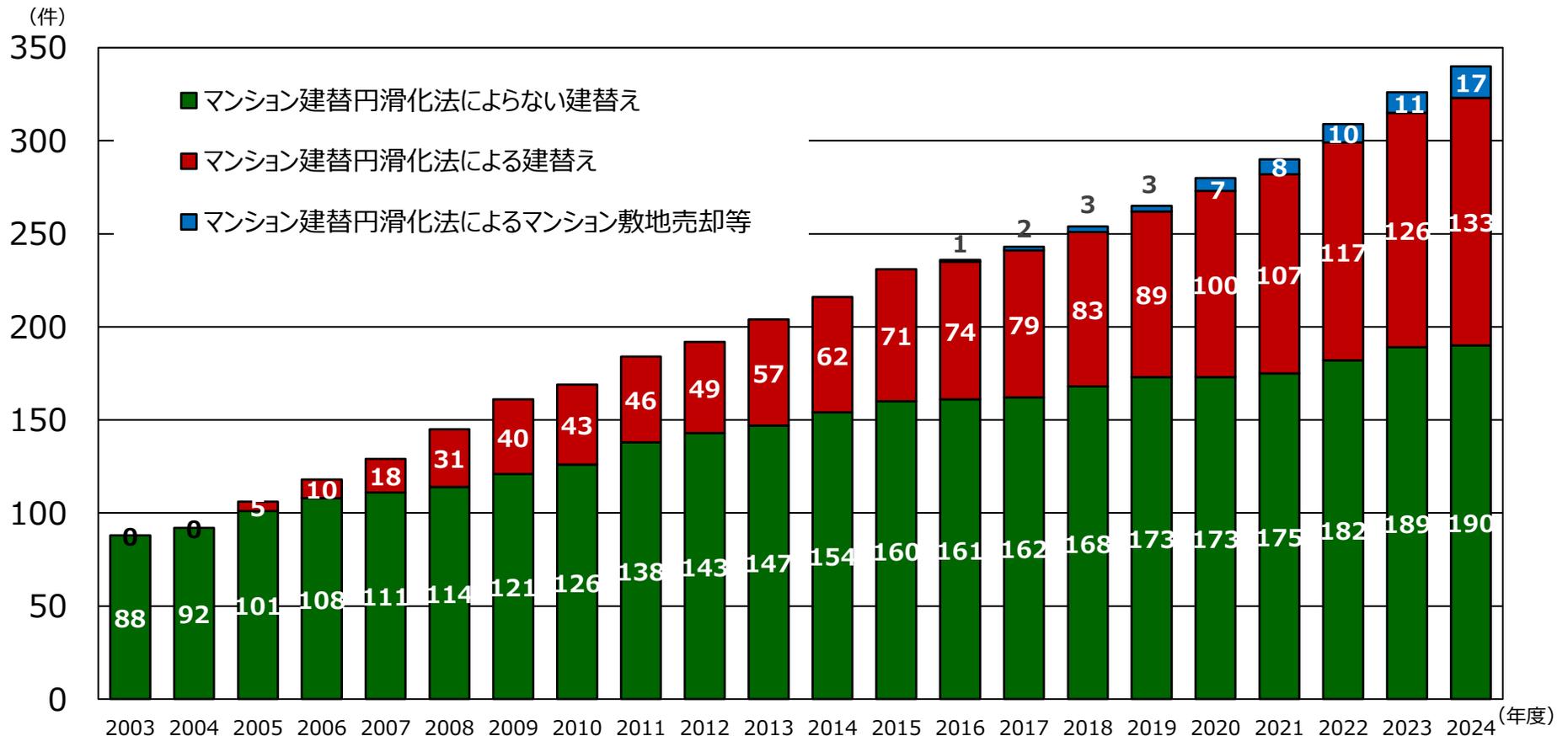
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



- 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンション建替え等の実施状況

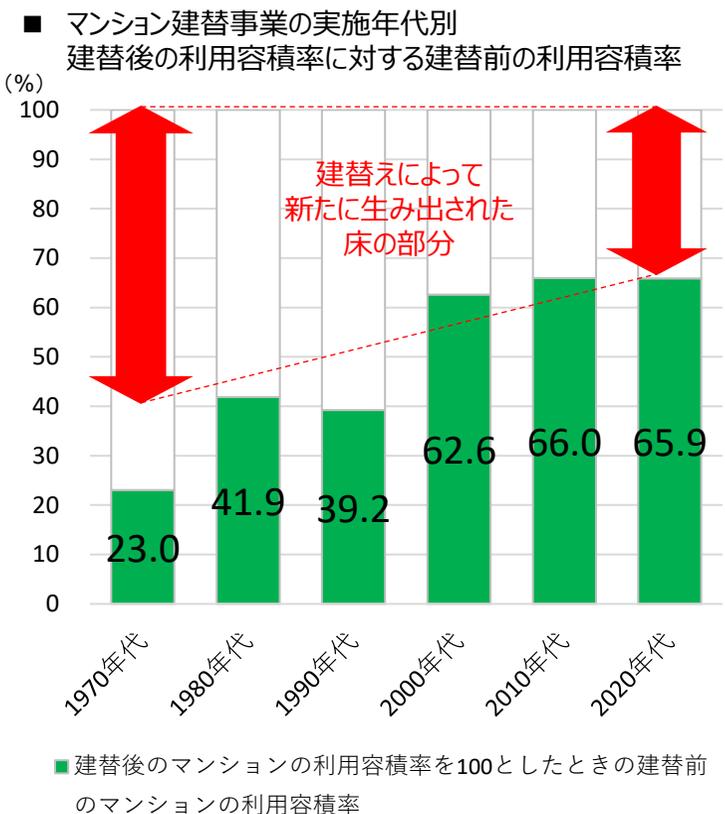
- マンションの建替えの実績は累計で323件（約26,000戸）（2025年3月31日時点）
近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で17件（約1,300戸）（2025年3月31日時点）



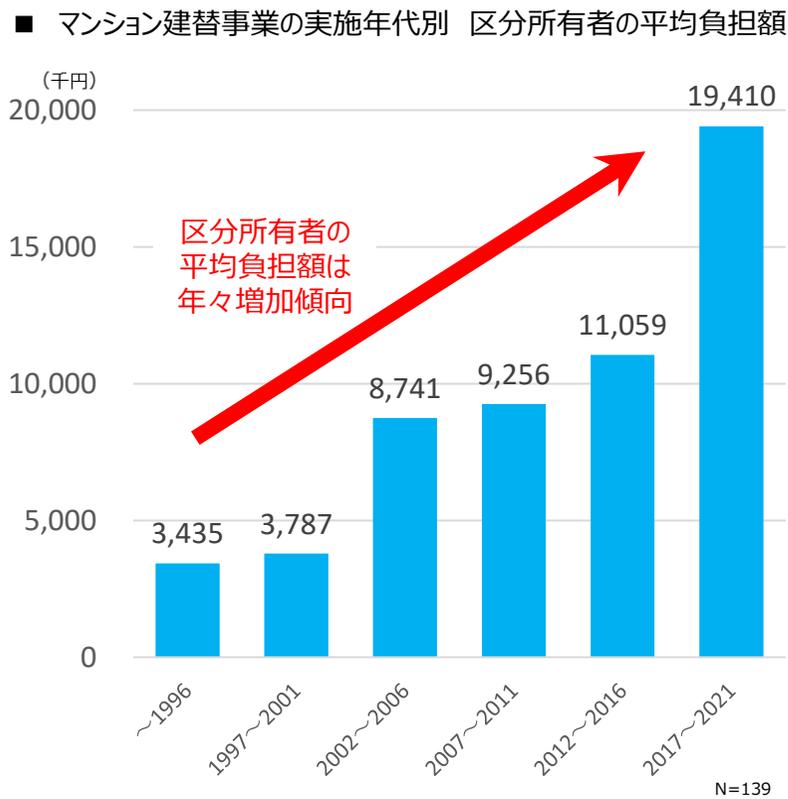
- ※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計。過年度件数は、今回の調査により新たに判明した件数も含む。
- ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工件数
マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工件数
マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却件数（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）
- ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
- ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成



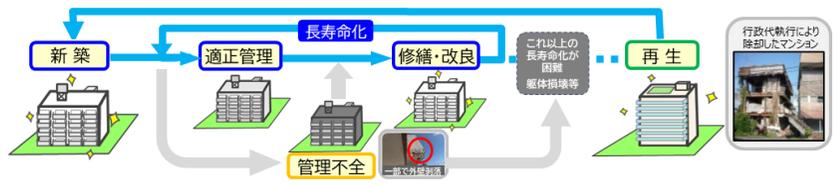
【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

(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の一部を改正する法律 (令和7年法律第47号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
 - 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上
- ➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日:公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

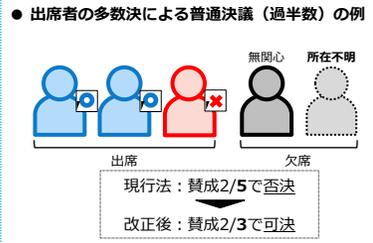
【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決による(現行:全区分所有者の多数決)
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替と同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする
 - ※耐震性不足等の場合:3/4、政令指定災害による被災の場合:2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
 - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

<一棟リノベーションのイメージ>



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日:令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

- ①管理計画認定の取得割合:約3%(R6) → 20%
- ②マンションの再生等の件数:472件(R6) → 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数:5件程度】

【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準】

1. マンションを取り巻く現状等について
2. **改正マンション関係法を踏まえて(管理法)**
3. 令和8年度予算について
4. 令和8年度税制について
5. 国土交通省からの周知

▶管理の円滑化等の推進

1.集会の決議の円滑化

○出席者の多数決による決議 【区分所有法 第17条第1項、第39条第1項 (新旧P3~4、8~9) 等】

▶ 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

- 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は**出席者の多数決**によることとする
 - ※ 出席者には議決権行使書や委任状により議決権を行使した者を含む
 - ※ 特別決議においては定足数（過半数）あり

招集通知について

- **全ての会議**の招集通知において、会議の目的たる事項及び**議案の要領**を示さなければならない
- 招集通知発出から集会の会日までの期間は、**規約で1週間より短縮することはできない**（**1週間以上の期間が必要**）

【区分所有法 第35条（新旧P7）】

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外 【区分所有法 第38条の2（新旧P8）】

▶ 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

- 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

決議具体例

<例：建物の維持保存の観点から定期的実施することが予定されている外壁や屋上防水工事等のいわゆる大規模修繕工事を実施するための決議>

現行

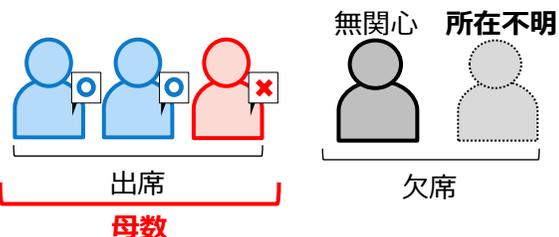
■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後

■出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



改正後：賛成 2/3で可決

所在等不明区分所有者

↓
必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

(例)

- ・住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
- ・区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

2.マンション等に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

【区分所有法 第46条の8～第46条の14（新旧P13～16）】

- ▶ 区分所有者による適切な管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ

- 区分所有者が専有部分・共用部分を管理せず、放置していることで**他人の権利が侵害されるおそれがある場合に管理人の選任を可能にする制度**を創設

○所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

【区分所有法 第46条の2～第46条の7（新旧P9～12）】

- ▶ 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障

- **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

※ 管理人は、裁判所の許可を得て、管理対象の専有部分を売却可能（→ 売却代金は所在等不明区分所有者のために供託）

財産管理制度

管理不全専有部分 管理制度

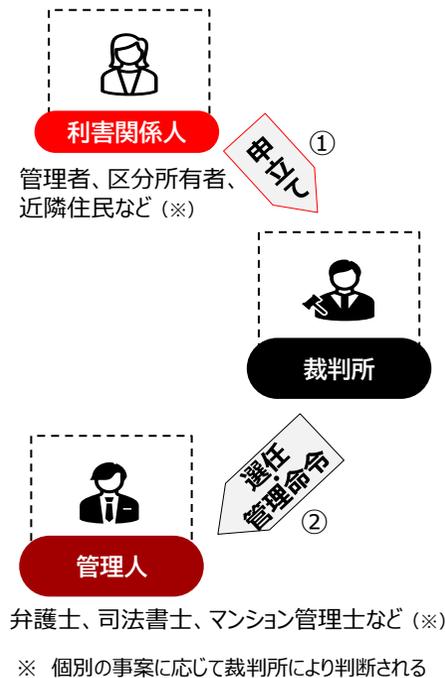
活用が想定される場面

- 専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合
- 専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等

管理人の権限

- 専有部分・共用部分の適切な管理を実現するため、
 - ①管理命令の対象となった専有部分・共用部分
 - ②管理命令の効力が及ぶ動産・権利
 - ③これらの管理、処分等により管理人が得た財産
 の管理・処分をすることが可能
- ※ ㊦保存行為、㊧専有部分等の性質を変えない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要
- ※ 専有部分・共用部分の処分には、区分所有者の同意が必要

管理人の選任の流れ



管理不全共用部分 管理制度

- 共用部分である外壁が剥落するおそれがある場合
- 共用部分である廊下やテラスに危険物や悪臭を放つゴミが放置されている場合 等

所有者不明専有部分 管理制度

- 区分所有者が所在不明の場合 等

- 同上
 - ※ 管理処分権は管理人に専属
 - ※ 裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく、専有部分の処分が可能

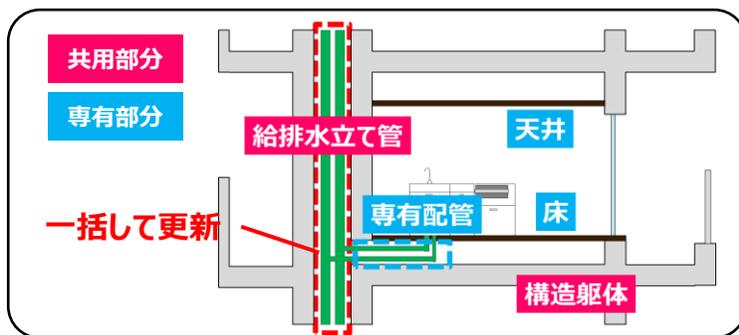
3.専有部分の保存・管理の円滑化

○共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良

【区分所有法 第17条第3項、第18条第4項（新旧P3～4）】

- 規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と同時にする**専有部分の保存・改良**を**当該共用部分の管理・変更と同等の多数決で行うことができる制度**を創設

〔具体例：共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）〕

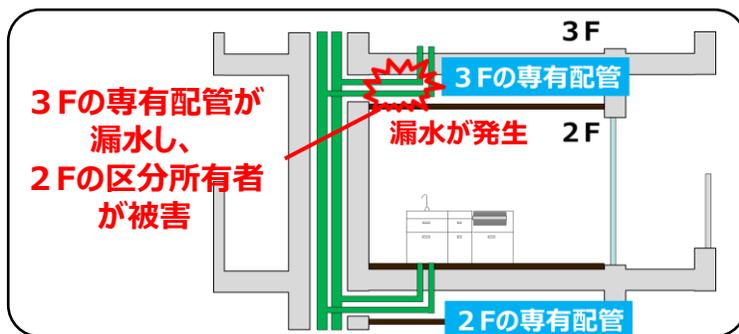


○他の区分所有者の専有部分の保存請求

【区分所有法 第6条第2項（新旧P2）】

- 自らの専有部分等を保存するために**他の区分所有者の専有部分につき自ら保存することを請求することができる**ことを明確化

〔具体例：他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている区分所有者が自らその配管の補修をしようとする場合〕



※ 規約によりスラブ下の排水管も専有部分とされている場合

○国内管理人 【区分所有法 第6条の2（新旧P2）】

- ▶ 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
- ▶ 海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると、建物の管理に支障

- 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人を選任することができる制度**を創設

※ 規約で**国内管理人の選任を義務付けることも可能**

※ 国内管理人は、国内に住所等を有する者である必要

※ 区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う

国内管理人の権限

- ① 保存行為・利用改良行為
- ② 集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- ③ 管理費等の区分所有者の債務の弁済

4.共用部分の管理・変更の円滑化

○共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

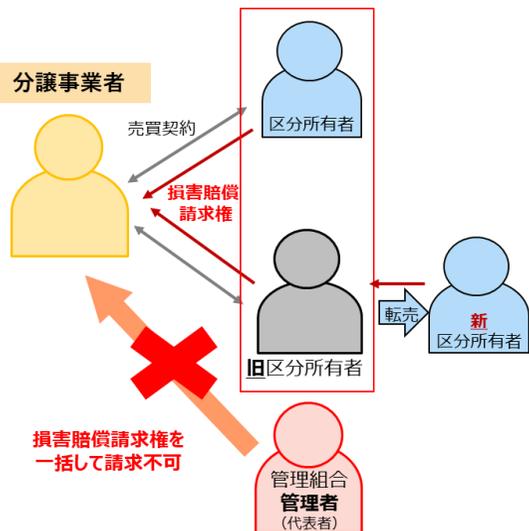
【区分所有法 第26条第2項、第4項、第47条第6項、第8項（新旧P4～5、16～17）】

- ▶ 管理者による共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使について、区分所有権が転売された場合の扱いが不明確で、訴訟追行を認めない例もある

- **管理者が旧区分所有者を含む請求権を有する者を代理して請求権を行使し、訴訟追行が可能**であることを明確化
※ 管理組合法人についても同様の規律を整備

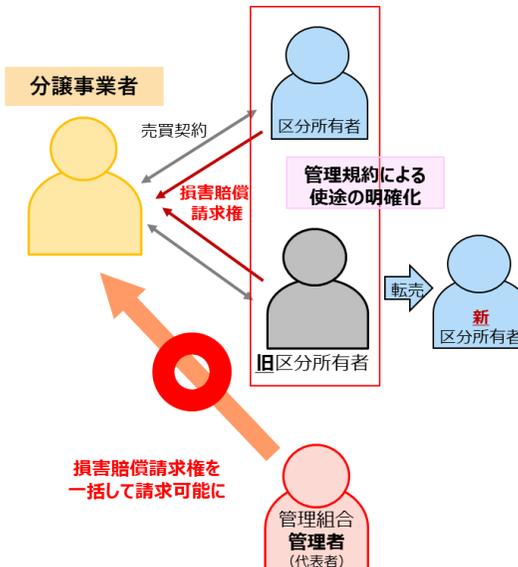
現行

- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後

- 旧区分所有者も含めて、**管理者が一括して損害賠償請求を可能**に
※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



実務的な対応

- 規約において、
 - ① 区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止
 - ② 旧区分所有者による別段の意思表示を禁止
 - ③ 共用部分について生じた損害賠償金等を修繕費用に充当する旨の用途の定め

をあらかじめ定めることで、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当することが可能

- 上記内容が盛り込まれた規約の作成が円滑に行われるよう、**標準管理規約を改正**

▶管理の円滑化等の推進

4.共用部分の管理・変更の円滑化

○共用部分の変更決議の多数決要件の緩和 【区分所有法 第17条第1項、第5項（新旧P3～4）】

▶ 共用部分の変更決議の多数決要件（3 / 4）を満たすのが容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない

● 原則的な多数決割合は現行規定（3 / 4）を維持しつつ、次の事由がある場合には、**多数決割合を2 / 3に引き下げる**

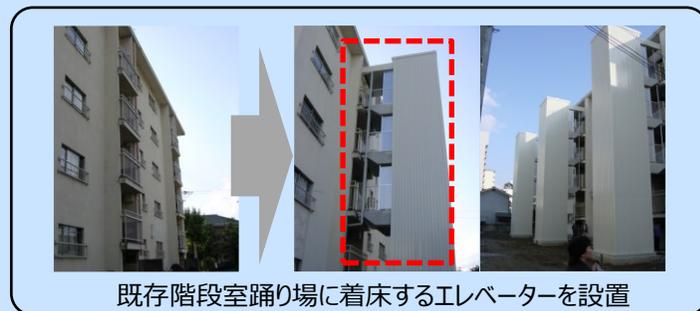
① 共用部分の設置・保存の瑕疵により**権利侵害のおそれがある場合**

（耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど）

② **バリアフリー化のために必要な場合**

具体例①：倒壊等のおそれのある立体駐車場を取り壊して平置き駐車場とする

②：階段しかない5階建てのマンションにエレベーターを設置する



既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置

※ 復旧決議の多数決割合も2 / 3に引下げ 【区分所有法 第61条第5項（新旧P18～19）】

5.その他の管理の円滑化

○ **区分所有者の責務**として、区分所有建物の管理に関する**区分所有者の相互協力義務**を明記

【区分所有法 第5条の2（新旧P1～2）】

○ **管理事務の合理化・円滑化**のため、**電子データで作成された規約の閲覧をその送受信により可能**とする制度を創設

【区分所有法 第33条第3項（新旧P6）】

○ **管理組合法人による区分所有権や土地の取得**は、**3 / 4以上の多数決**で行うことを明確化

【区分所有法 第52条の2第1項（新旧P17～18）】

○ **建物が滅失した場合の敷地の管理の円滑化**のため、**敷地共有者等集会の制度**を創設 ※ 敷地売却決議も可能

【区分所有法 第72条～第77条（新旧P38～39）】

○ **共有の専有部分の議決権行使者の指定**は、建替え決議等を含め**共有持分の価格の過半数**で行うことを明確化

【区分所有法 第40条（新旧P9）】

決議の多数決要件の緩和に関する対照表

	決議事項	改正前の規律		改正後の規律			
		母数	多数決割合	母数	多数決割合		
普通決議	共用部分の管理等	全ての区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）		出席区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）	
	共用部分の管理に伴う専有部分の使用等		規律なし （当該専有部分の区分所有者の同意が必要）			規約の定めがあることを前提に、過半数 （規約で別段の定め可）	
下記以外の特別決議事項 （※1）	4分の3		4分の3				
共用部分の変更	4分の3 （区分所有者の割合のみ規約で過半数まで引下げ可）		4分の3 （規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由がある場合（※2） 3分の2				
共用部分の変更に伴う専有部分の使用等	規律なし （当該専有部分の区分所有者の同意が必要）		規約の定めがあることを前提に、4分の3 （規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由がある場合（※2） 3分の2				
共用部分の復旧	4分の3		3分の2				
建替え	5分の4		区分所有者及び不明者を除くその議決権	【区分所有法】 5分の4 一定の客観的事由がある場合（※3） 4分の3		【被災区分所有法】 3分の2	
建物更新 （一棟リノベーション）	規律なし（区分所有者全員の同意が必要）						
建物敷地売却	【区分所有法】 規律なし （区分所有者全員の同意が必要）						【被災区分所有法】 5分の4
建物取壊し敷地売却							
取壊し							
再建	敷地共有者等 全ての の議決権	【区分所有法】 規律なし （敷地共有者等全員の同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4	敷地共有者等 不明者を除く の議決権	【区分所有法】 5分の4	【被災区分所有法】 3分の2	
敷地売却							

※1 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得

※2 共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合

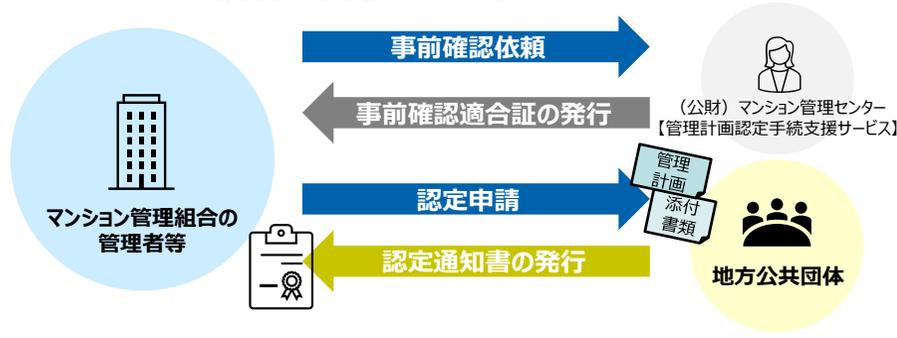
※3 ①地震に対する安全性を欠いている、②火災に対する安全性を欠いている、③外壁剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、④給排水管設備の損傷、腐食がある、⑤バリアフリー基準に適合していない、のいずれかの事由が認められる場合

背景

- 令和2年改正により、**適正なマンション管理計画を認定する管理計画認定制度**を創設(令和4年4月施行)。
- 制度開始後、認定は着実に増加し、令和7年12月末時点における認定実績は約3,300件。

現行制度

※申請の流れの一例(事前確認をマンション管理センターに依頼するケース)



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的を開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等



管理計画認定制度のメリット

メリット1:マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット2:マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3:認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乗せが実施される

メリット4:固定資産税額の減額

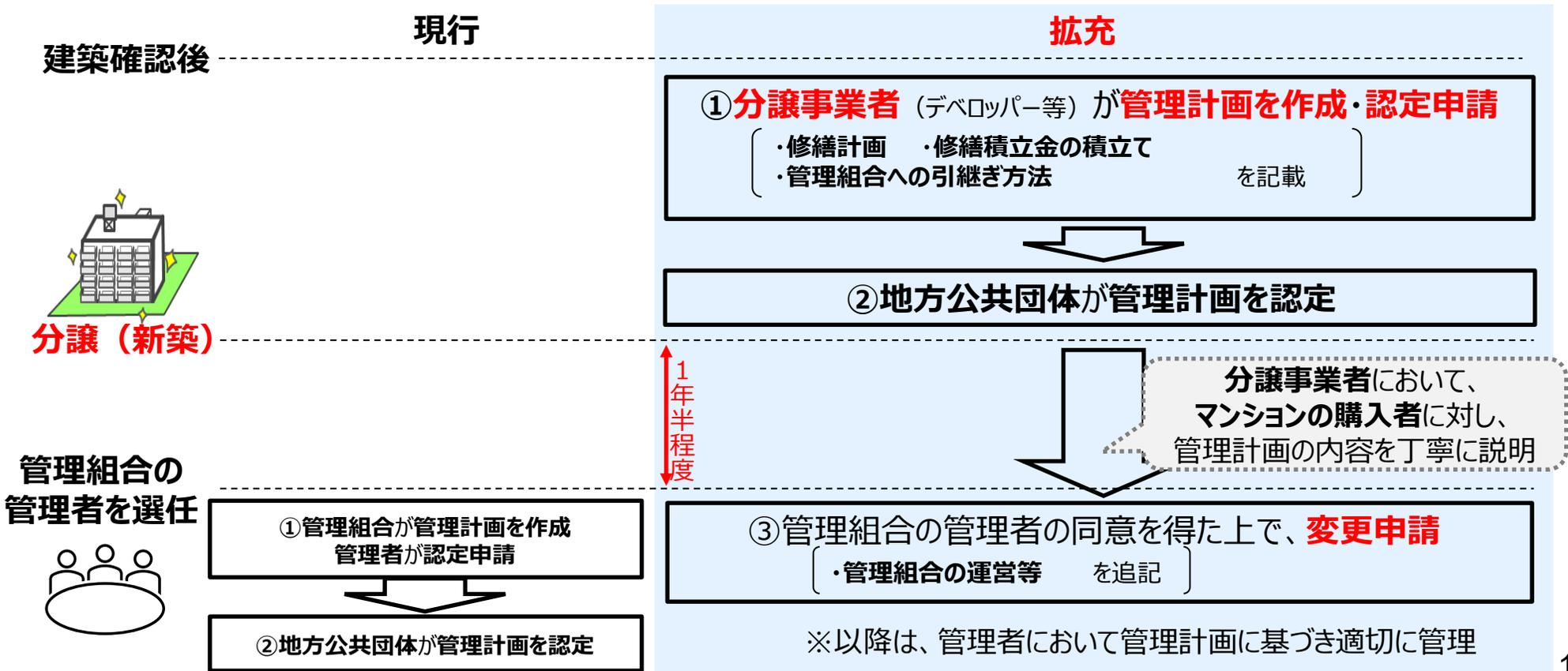
- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

必要性

- 現行の管理計画認定制度は、既存マンションのみを対象にしているところ、マンションの長寿命化を図る上では、新築の段階から適正な修繕計画等を策定し、管理組合に引き継ぐ仕組みが必要。

改正法の概要

- 管理計画認定制度を拡充し、新築時に分譲事業者 (デベロッパー) が、管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎをする仕組みを導入。併せて、認定に係る表示制度を創設。



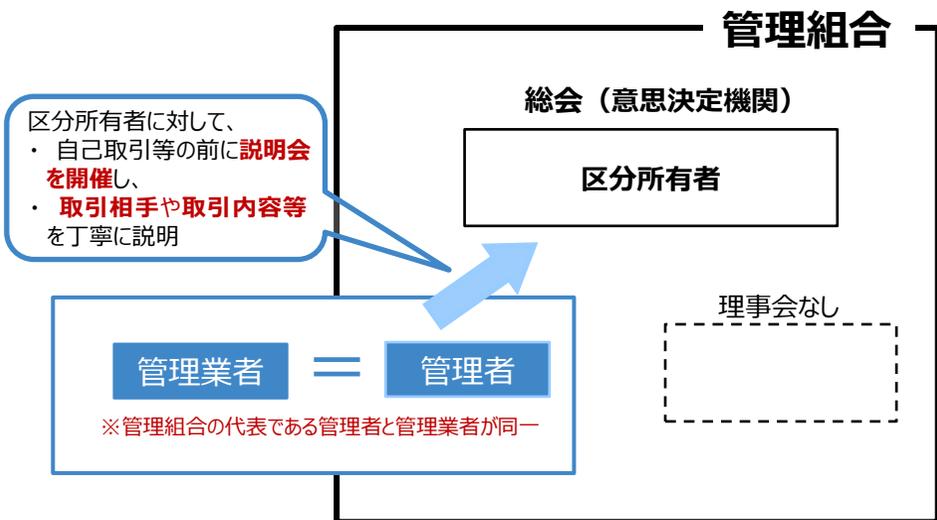
背景・必要性

- 高齡化等による管理組合役員の担い手不足を背景に、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者に選任される方式が増加している。
- この方式では、管理業者が工事等の受発注者となる場合があるなど、管理業者と管理者との間で利益相反が発生するおそれがある。

改正法の概要

- 管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合において、
 - ① 管理業者が管理者に選任されるに際して、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明すること
 - ② 管理業者が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行おうとする際には、総会決議に先立ち、区分所有者に対し、当該取引に関する重要な事実を事前説明することを義務付けた。

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合



施行規則の改正事項

- 【①関係】
 - 管理者受託契約に係る重要事項について (管理者事務の内容、費用、管理者の権限等)
- 【②関係】
 - 利益相反のおそれがある取引に該当する相手方について (管理業者が個人の場合: 親族、親族が役員である法人 管理業者が法人場合: 親会社、子会社、関連会社)
 - 説明会の実施方法及び関係書面の事前交付について (日時及び場所の1週間前掲示、書面の1週間前交付)
 - 事前説明が必要な事項について (取引の相手方との関係、取引内容、金額(積算根拠含む)、相見積りを行った場合はその内容・行わなかった場合はその理由等)

改正法の概要

- マンション管理法の改正を踏まえ、管理業者が管理組合から管理者事務の委託契約を締結する際の「標準管理者事務委託契約書」・「標準管理委託契約書」を整備。
- 管理業者管理者方式を採用した場合における、「標準管理規約（書き換え表）」をあわせて作成。
- 変更内容について、パブリックコメントを実施し、令和7年12月に公表済。

標準管理規約 (新設：書き換え表)

- 現行の標準管理規約においては、管理業者管理者方式が採用される場合を想定していない
- 管理業者管理者方式を採用する場合の「管理者」の権限等について、標準管理規約に当てはめる例示の必要性



- 標準管理規約をベースに、管理業者管理者方式を採用した場合に対応しやすい形の資料（書き換え表）を作成し、公表予定

標準管理者事務委託契約書 (新設)

- 高齢化等による管理組合役員の担い手不足の情勢は続くものと想定されており、管理業者管理者方式はマンション管理方式の選択肢の一つとして活用を図っていくことが必要
- 他方、管理業者管理者方式を想定した標準管理者事務委託契約書は存在しない



- 適正に管理業者管理者方式が実施されるよう、新たに標準管理者事務委託契約書を作成し、公表予定

標準管理委託契約書 (改訂)

- 「マンション標準管理委託契約書」は、管理組合と管理業者の間で締結する管理委託契約書の指針として定めている
- 改正マンション管理法の成立、標準管理者事務委託契約書の新設に伴い、必要な見直し



- 管理業者管理者方式に即したものとなるよう「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂を行い、公表予定

【参考】マンション管理適正化法の概要（平成12年12月成立、平成13年8月施行）

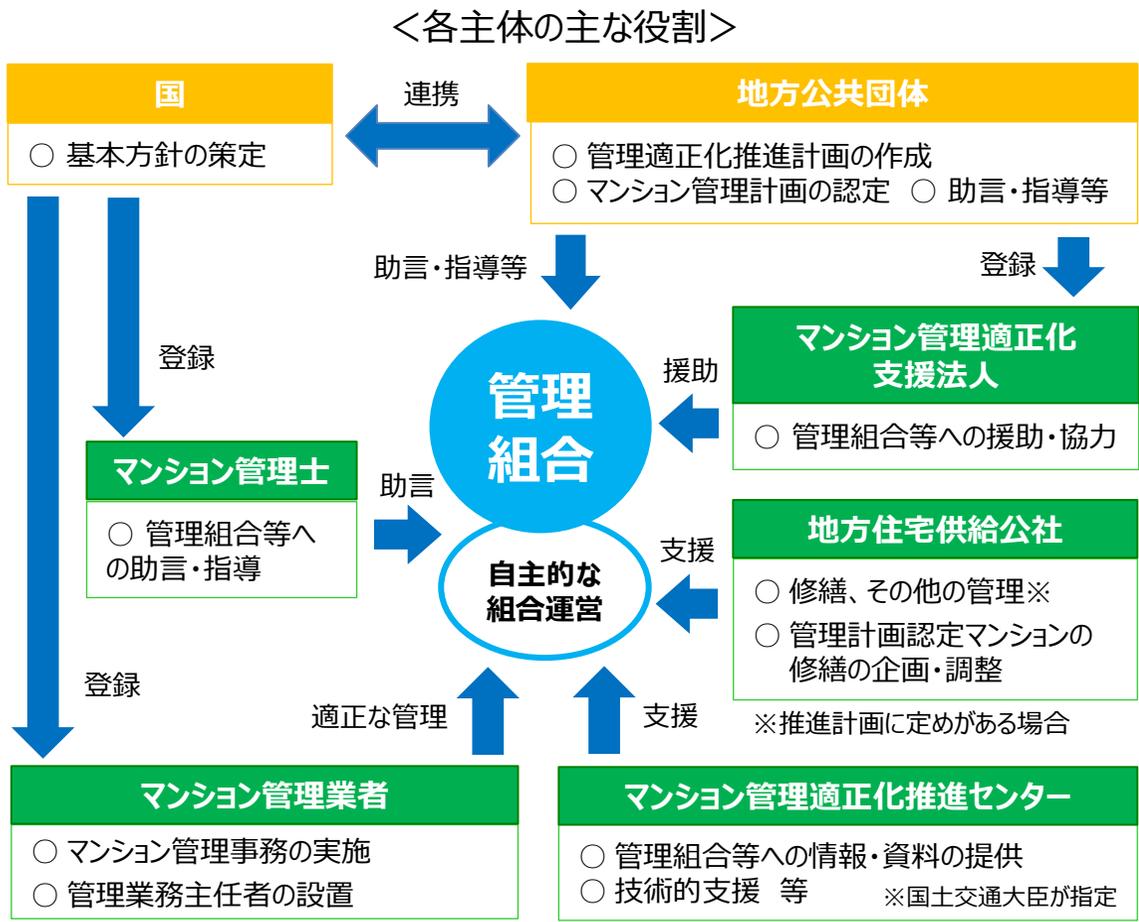
目的

- 土地利用の高度化の進展その他国民生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大。
- マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

主な概要

※赤字は令和7年改正関係部分

- ✓ 国によるマンションの管理の適正化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進（推進計画作成、**管理計画認定**、**助言・指導等**）
- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ **マンション管理適正化支援法人の登録制度**
- ✓ マンション管理士制度
- ✓ **マンション管理業者の登録制度**
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定



地方公共団体の取組の充実（危険なマンションへの勧告等）

【マンション管理法・マンション再生法】

【再生法 新 第4条の2（新旧P115～117）、管理法 第5条の2（新旧P242、243）】

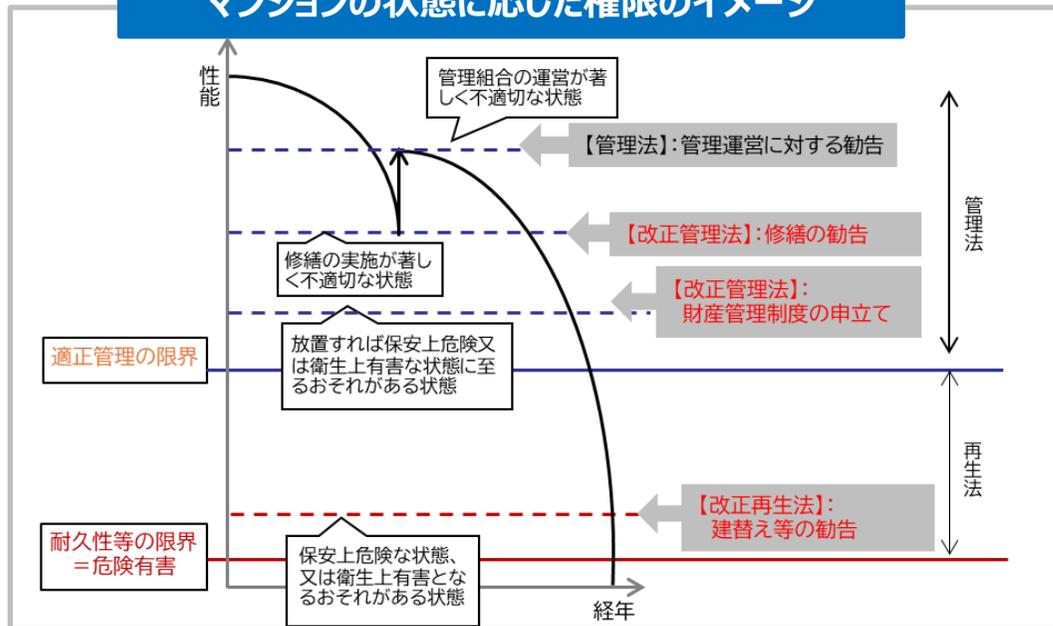
背景・必要性

- 適切な管理が行われず、その状態が続くと、**外壁が剥落する等、地域への悪影響を及ぼす可能性。**
更に、マンションが空家化し、除却等の**行政代執行が必要**となると、**多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。**
- 令和2年改正により、**地方公共団体がマンションの管理に関して、助言・指導・勧告ができる制度を創設したところ、**
更なる**能動的な働きかけ**を可能とするよう、地方公共団体の**権限の強化**が求められている。

改正法の概要①

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等、**地方公共団体の権限を強化する。
- 区分所有法改正で創設する**財産管理制度**について、**地方公共団体による申立て**も可能とする。
- 地方公共団体の助言、指導等の判断の参考となる**基準や手続き**については、詳細はガイドラインで規定。

マンションの状態に応じた権限のイメージ



危険な状態のマンション

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



地方公共団体の取組の充実（危険なマンションへの勧告等）

改正法の概要②

現行

マンション管理法

助言・指導

…指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導



勧告

…管理の運営が指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、指針に即した管理を行うよう勧告

規定なし

マンション再生法

改正後

報告徴収等

…指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能



助言・指導

…指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導



勧告

…管理の運営・修繕の実施が指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、指針に即した管理を行うよう勧告
勧告をした場合に必要があると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める

財産管理制度の活用

…マンションが適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態となる場合等において、裁判所に対して財産管理人選任の請求が可能

報告徴収等

…指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能



助言・指導

…指針に即し、建替え等の円滑化を図るために必要な助言・指導



勧告

…マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあるときは、指針に即し、建替え等を実施すべきことを勧告
勧告をした場合に必要があると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める



公表

…正当な理由なく、勧告に従わなかったときは、地方公共団体は、その旨を公表できる

○法改正：「地方公共団体による権限強化」を踏まえ、「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を改定。

■主な見直しの内容

①報告徴収に係る規定の追記【マンション管理適正化法第5条の2第6項】

報告徴収



○都道府県等が助言・指導又は勧告を行う限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理状況等について報告を求めることが可能。

立入検査



○マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査、若しくは関係者に質問させることが可能。
※必要に応じて高精度カメラ、ドローン、オンライン会議、システム等のデジタル技術を活用した方法により検査を実施することも可能。

②勧告後の専門家のあっせんに係る規定の追記【マンション管理適正化法第5条の2第3項】

専門家のあっせん

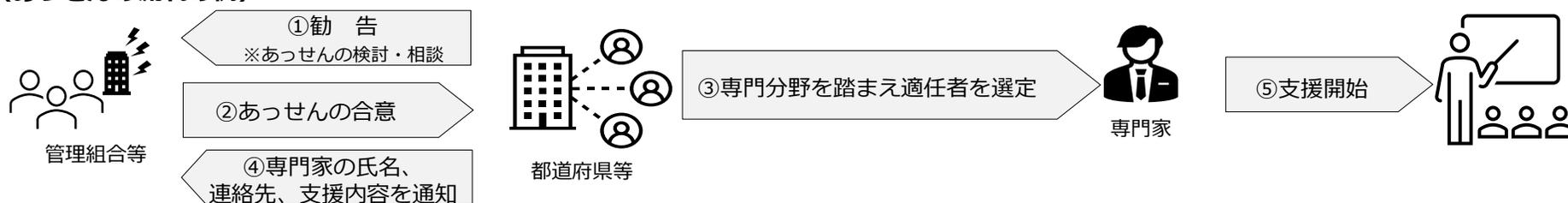


○都道府県知事等は、勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた管理組合の管理者等に対し、マンションの管理について特別の知識経験を有する者のあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(想定されるケース)

- ・理事会が機能しておらず、助言・指導や勧告をしても改善の兆しが見られない等、管理組合が自力で改善できないと判断される場合
- ・総会が開催できず、管理組合としての意思決定が停滞しているなど、合意形成が困難であり、専門家の関与が必要であると判断する場合
- ・修繕が行われないことによる管理不全が区分所有者等の生活に重大な影響を及ぼしており、早急な問題解決が求められる場合
- ・長期修繕計画の策定や見直しにあたり、技術的・法的な助言等が不可欠であるとして、管理組合が専門的な知識を必要としている場合

(あっせんの流れの例)



③ 5 マンションの修繕の実施基準の追加

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
 - (2) 集会在年に一回以上開催されていない場合
- 2 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合
- 3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

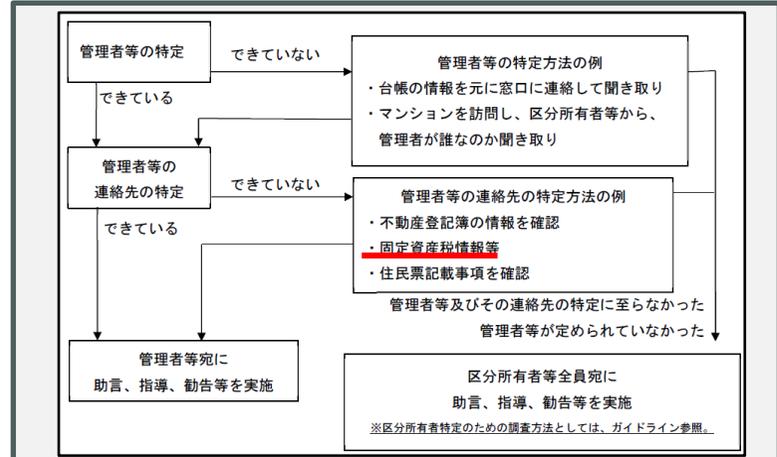
5 マンションの修繕の実施

(助言・指導) 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合
(勧告) 長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションがそのまま放置すれば、**著しく保安上危険**となるおそれのある状態又は**著しく衛生上有害**となるおそれのある状態**その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態**となると認められる場合

- 【保安上危険】の例
 - ・コンクリート表層（壁、屋根等）のひび割れ、エフロレッセンス・白華や仕上げ材の劣化等がみられるもの
 - ・柱・梁・耐力壁等のコンクリートに鉄筋に沿ったひび割れ・錆汁がみられるもの
 - ・その他、バルコニー等の手すりや屋上広告等の躯体との結合部の劣化がみられるもの
 - ・屋根版や床版に変形・たわみがみられるもの
 - ・不同沈下があり、傾斜がみられるもの
 - ・駐車場（自走式、機械式含む）等の屋根や壁等著しい老朽化がみられるもの
- 【衛生上有害】の例
 - ・給排水設備（給水管、貯水槽、給水ポンプ、排水管、排水ポンプ）の劣化や点検不備があるもの
 - ・漏水が生じている
- 【居住環境の保全】の例
 - ・雨もりが生じている
 - ・昇降機設備等の劣化等（故障したまま、本来の機能を果たしていないなど）により、居住環境が損なわれている状況
 - ・電灯設備等の劣化等（故障したまま、本来の機能を果たしていないなど）により安全上支障があるもの

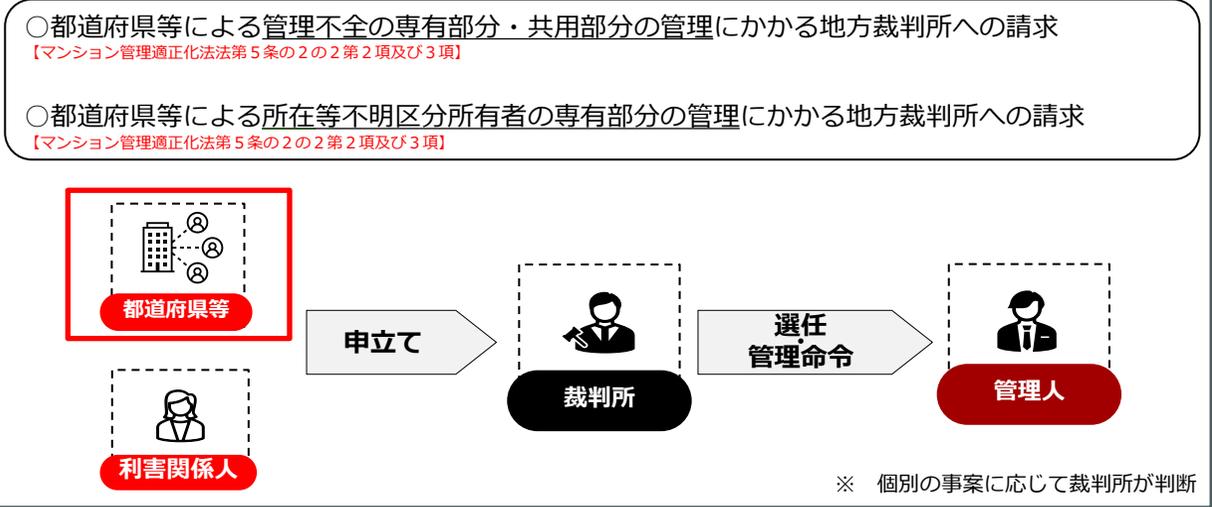
④ 地方公共団体による固定資産税情報の活用

【令和7年11月28日付通知 国住参マ第201号】



※情報については、助言・指導又は勧告の施行のため必要な限度で保有するマンションの区分所有者の氏名又は・当該マンションの名称、住所等の情報を想定

⑤ 都道府県等による財産管理制度の活用 ※令和8年4月施行



※ 個別の事案に応じて裁判所が判断

地方公共団体の取組の充実(民間団体との連携強化)

背景・必要性

【管理法 新 第5条の3～第5条の12 (新旧P243～247)】

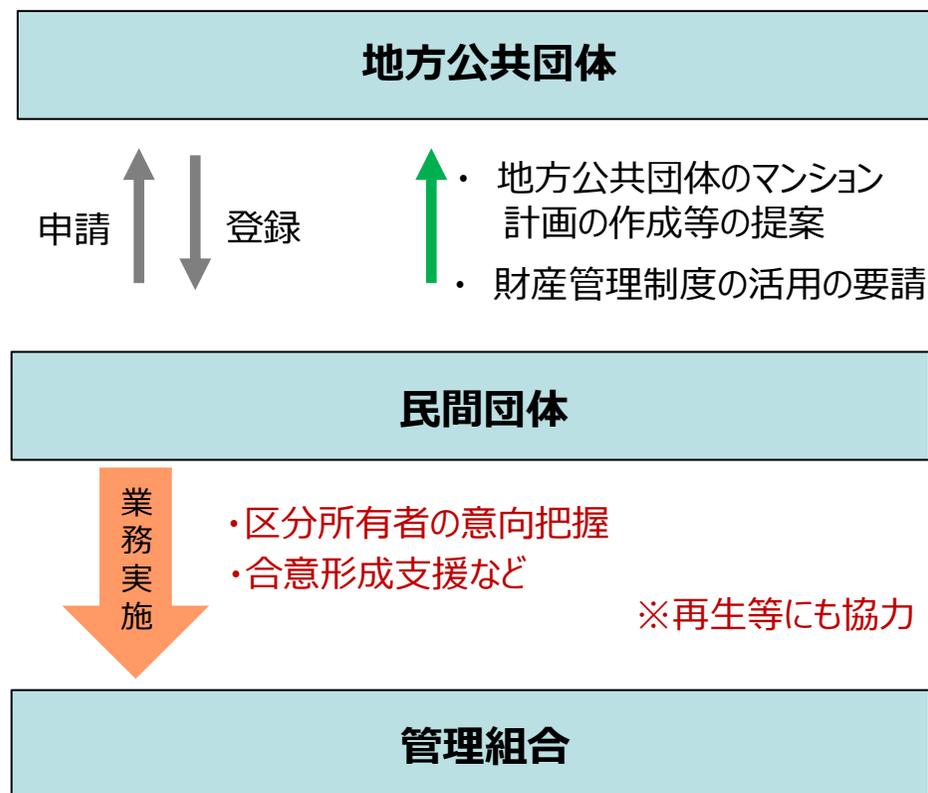
○ 地方公共団体だけでマンション政策に取り組むには限界があることから、**官民で連携し、地域全体で支援を行う体制**を構築することが必要。

※ マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%

改正法の概要

○ 地方公共団体が、マンションの管理組合の支援に取り組むNPO法人や社団法人等の**民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度**を創設する。

○ 地方公共団体が支援法人の登録等を行う際の基本的な考え方や、審査の基準等は手引きにて規定。



民間団体の取組例

■ (NPO法人) 東北マンション管理組合連合会

<具体的な取組内容>

- ・管理組合の運営に係るセミナー開催
- ・管理規約の改定に向けた支援
- ・大規模修繕工事の実施のための相談・提案



■ (一社) 東京都マンション管理士会

<具体的な取組内容>

- ・マンションの管理に関する相談、助言
- ・地方公共団体と連携したセミナー開催



マンション管理適正化支援法人（概要）

○マンション管理における地方公共団体と民間団体との連携強化策として区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度を創設。

登録可能な法人

- ・一般社団法人（公益法人含む）
- ・一般財団法人（公益法人含む）
- ・NPO法人
- ・マンション管理支援を目的とした会社

登録が想定される団体

- ・マンション管理士の団体
 - ・管理組合における理事長経験者等の有識者の団体
- ※全国マンション管理組合連合会：18団体
日本マンション管理士会連合会：46団体

登録不可能な法人

取消事由に該当する場合や管理支援業務を適正かつ確実に実施することができない法人。

また、**利益相反防止の観点から、管理支援業務を適正に実施するため、支援法人が管理支援業務以外で行う業務として適さない業務（管理支援外業務）を行っている法人等の関係性について考え方を整備。**

支援法人の業務（管理支援業務）

○支援法人の業務例	×管理支援外業務の例
<p>＜管理組合に対するマンションの管理適正化の援助＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合からの管理に関する相談対応や助言 ・管理規約や長期修繕計画の作成・見直し等に関する助言 ・管理会社との契約内容の確認や見直し支援 ・大規模修繕工事の発注等に関する助言 ・マンションの再生のための検討や合意形成に関する相談・助言等 <p>＜地方公共団体への支援＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のマンションの管理状況や意向の把握 ・マンション管理適正化推進計画の周知 ・地方公共団体が実施する「管理計画認定制度」の周知・申請支援 <p>＜調査・研究＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理に関する調査や研究 <p>＜啓発活動等＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合や区分所有者向けのセミナー・研修の開催 ・マンションの管理や再生に関する最新情報の提供 	<p>※管理支援業務を適正に実施するため、支援法人が管理支援業務以外で行う業務として適さない業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理事務（会計出納、管理員等の派遣、共用部清掃、総合監視業務） ・修繕工事の施工 ・修繕工事の設計監理 ・設備等の販売・工事・保守点検 ・マンションに設ける備品等の販売 ・駐車場やバイク置き場（共用部分）のサブリース ・マンションの仲介や販売 ・その他区分所有者に対する営業・サービスを提供する業務

状況	適格性	備考
申請法人が管理支援外業務を行っている場合	×	・「定款」で確認 ・申請時には行っていない場合でも、登録後にも行わない旨誓約
申請法人は管理支援外業務を行っていないが、関係会社（親会社、子会社、関連会社）が管理支援外業務を行っている場合	×	・「定款」及び「関係会社を示した出資関係図、グループ一覧及び全業務内容を記載した書面」で確認
申請法人は管理支援外業務を行っていないが、申請法人役員の兼任先の法人が管理支援外業務を行っている場合	○	・「定款」及び「役員の略歴」で確認 ・管理支援業務を行う管理組合等を相手方として兼任先の法人が管理支援外業務を行わない旨誓約
申請法人は管理支援外業務を行っていないが、申請法人に所属する会員事業者等が管理支援外業務を行っている場合	○	・「定款」で確認 ・会員事業者等が管理組合、区分所有者等を相手方として管理支援外業務を行わない旨誓約

マンション標準管理規約の概要

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」(※)

- マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守

※区分所有法第30条では、マンションの管理等に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- ・ 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合等

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用权、駐車場の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- ・ 管理組合の業務、業務委託、専門的知識を有する者の活用等
- ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、管理組合の収入・支出、収入予算の作成、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (1/3)

○ 令和7年マンション関係法（区分所有法等）の改正を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正

凡例
 ◎…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの
 ○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触はしないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項 (単棟型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	◎	第17条第1項 第39条第1項	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ▶ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し ▶ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ▶ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ▶ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・除却等）決議の多数決要件の見直し ▶ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ▶ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	◎	第34条～ 第37条	§43	▶ 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し ▶ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ▶ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続	○	第38条の2	§67の3 【新設】	▶ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続規定を創設

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (2/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項 (単棟型)	改正内容
令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	国内管理人制度の活用に係る手続	○	第6条の2	§31の3 §31の3 コメント 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	第6条 第2項	§23	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	第17条 第3項 第18条 第4項	§21 §21 コメント	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示
	修繕積立金の使途	○	-	§28	<ul style="list-style-type: none"> ① 新たなマンション再生手法の創設への対応 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 新たなマンション再生手法(更新・売却・除却)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 ▶ 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続	○	第46条の2～ 第46条の14	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	第26条第2項、 第4項 第47条第6項、 第8項	§24の2 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 ▶ 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定 ▶ 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設 ▶ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
区分所有者の責務	○	第5条の2	§20	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し 	

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (3/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項 (単棟型)	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		-	§35 コメント §53 コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ▶ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員の欠格条項の見直し ▶ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		-	§35 コメント §55 コメント	▶ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		-	§32 コメント §32の2 §32の2 コメント	① 防災関係業務の明確化 ▶ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ▶ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの考え方		-	§18 コメント	▶ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※その他所要の改正を行っています。

標準管理規約における多数決要件の見直しについて

- ① 区分所有法の改正を踏まえ、「特別決議」についても、総会の**出席者による多数決**とするとともに、
- ② 「特別決議」の定足数を、**区分所有者及び議決権の各過半数**とする。
→いずれも現行の標準管理規約に準拠した状態だと、**改正法の規定に抵触するため、施行日から効力を失う。**
- ③ 改正②を踏まえ、「普通決議」等の定足数を、議決権の**過半数**（現行は議決権の半数以上）とする。
→現行の標準管理規約に準拠した状態だと、**決議の内容により、定足数にズレが生じ、総会運営が煩雑に。**

現行

	普通決議	特別決議
標準管理規約	出席区分所有者の議決権の過半数 ※定足数：議決権の半数以上の区分所有者の出席が必要	区分所有者及び議決権の各4分の3 ※定足数：議決権の半数以上の区分所有者の出席が必要
区分所有法	区分所有者及び議決権の各過半数 (規約で別段の定め可)	区分所有者及び議決権の各4分の3

改正後

	普通決議	特別決議
標準管理規約	出席区分所有者の議決権の過半数 ③ ※定足数：議決権の 過半数 の区分所有者の出席が必要	① 出席区分所有者及びその議決権 の各4分の3 ② ※定足数： 区分所有者及び議決権の各過半数 の出席が必要
区分所有法	出席区分所有者及びその議決権 の各過半数 (規約で別段の定め可)	出席区分所有者及びその議決権 の各4分の3 ※定足数： 区分所有者及び議決権の各過半数の出席が必要 (規約で厳格化可)

総会招集時の通知事項等の見直し

- ① 区分所有法の改正を踏まえ、通知事項として、**全ての議案に対して「議案の要領」を示す。**
→議案の要領を示さない場合、**改正法の規定に抵触するため、決議は無効となる。**
- ② 通知の発送について、規約の定めにより**伸長することができる**とともに、
- ③ 緊急に総会を招集する際の期間の短縮は、**最短期間を「1週間」とする。**
→現行の標準規約に準拠している場合、**期間の短縮について改正法の規定に抵触するため、無効となる**

現行

	通知事項	通知の発送
標準管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・会議の日時、場所 ・会議の目的 を示して組合員に通知 (規約の変更等に係る決議の場合は、これに加えて議案の要領)	原則：2週間前まで (緊急を要する場合：理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲で短縮可)
	⇄	⇄
区分所有法	会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発する	少なくとも一週間前 (規約で伸縮可)

改正後

	通知事項	通知の発送
標準管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・会議の日時、場所 ・会議の目的 ① ・議案の要領 を示して組合員に通知	原則：2週間前まで (緊急を要する場合：理事会の承認を得て、 1週間 を下回らない範囲で短縮可) ③
	⇄	⇄
区分所有法	会議の目的たる事項 及び 議案の要領 を示して、各区分所有者に発する	② 少なくとも一週間前 (規約で 伸長のみ 可)

経過措置

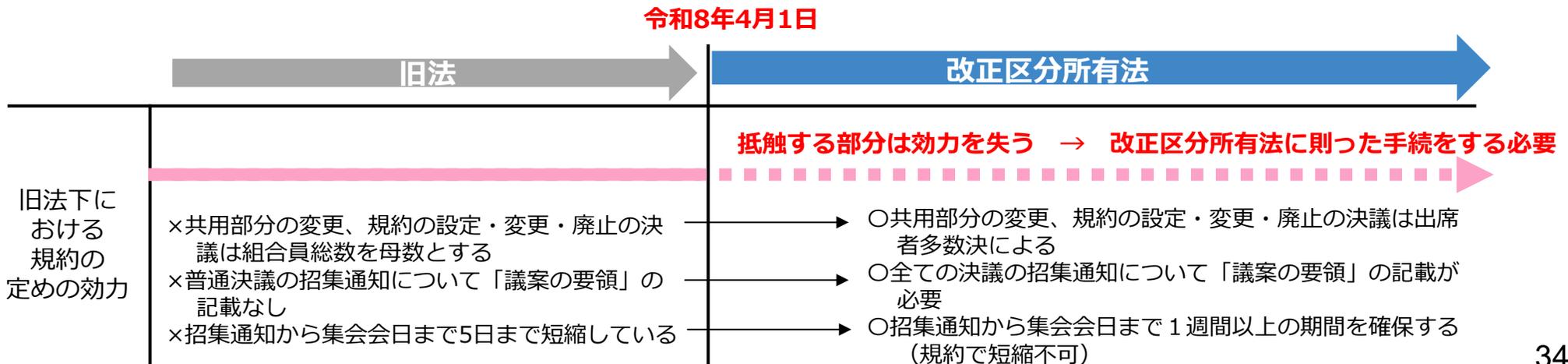
○集会に関する経過措置 ※被災区分所有法も同様 【改正法附則2条2項、3条2項】

- **施行日前**（令和8年3月31日まで）に**招集手続きが開始**された集会 → **改正前区分所有法**の集会の規律による
- **施行日後**（令和8年4月1日以降）に**招集手続きが開始**された集会 → **改正区分所有法**の集会の規律による



○規約に関する経過措置 【改正法附則2条3項】

- **施行日以降**（令和8年4月1日以降）、**改正区分所有法に抵触する規約の規定は効力を失う**



▶改正法施行前後の規約の改正の要件の整理

パターン1：令和8年3月31日までに規約の改正に係る集会の招集手続を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

※以下「現行規約」は令和6年6月7日改正時点のマンション標準管理規約（単棟型）の条文を指す

○招集手続

●**現行規約の規定に従い**、集会を招集する

①招集通知の発送時期：集会の会日の2週間前まで（現行規約43条1項）

②招集通知の内容：

}	i 会議の日時	（現行規約43条1項・4項、47条3項1号）
	ii 会議の場所	
	iii 会議の目的	
	iv 議案の要領	

○議事、決議要件等

●**現行規約の規定に従い**、議事を行う

①定足数：議決権総数の半数以上の出席（現行規約47条1項）

②決議要件：組合員総数及び議決権総数の各3/4以上（現行規約47条3項）

●規約の改正議案中に、次のような文言を加え、**改正法施行日（令和8年4月1日）から改正後の規約の効力が発することを併せて決議**する（※）

「この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。」

※集会の会日が令和8年4月1日以降の場合は、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はない（既に改正法が施行されているため）

▶改正法施行前後の規約の改正の要件の整理

パターン2：令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による
※以下「現行規約」は令和6年6月改正時点のマンション標準管理規約（単棟型）の条文を指す

○招集手続 ※パターン1と同様

●現行規約の規定に従い（※1）、集会を招集する

※1 現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、改正区分所有法の規定に従う

①招集通知の発送時期： 集会の会日の2週間前まで（現行規約43条1項）（※2）

②招集通知の内容：

}	i 会議の日時	}	（現行規約43条1項・4項、47条3項1号）
	ii 会議の場所		
	iii 会議の目的		
	iv 議案の要領		

※2 緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定（現行規約43条9項）は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続することはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある（改正区分所有法35条1項）

○議事、決議要件等

●改正区分所有法の規定に従い、議事を行う

①定足数： 組合員総数及び議決権総数の過半数（※1）の出席（改正区分所有法31条1項）

②決議要件： 集会に出席した組合員（※2）及びその議決権の各3/4以上（改正区分所有法31条1項）

※1 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者（組合員）の人数の要件も設けられている。それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる（「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない）ことに注意が必要

※2 「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む

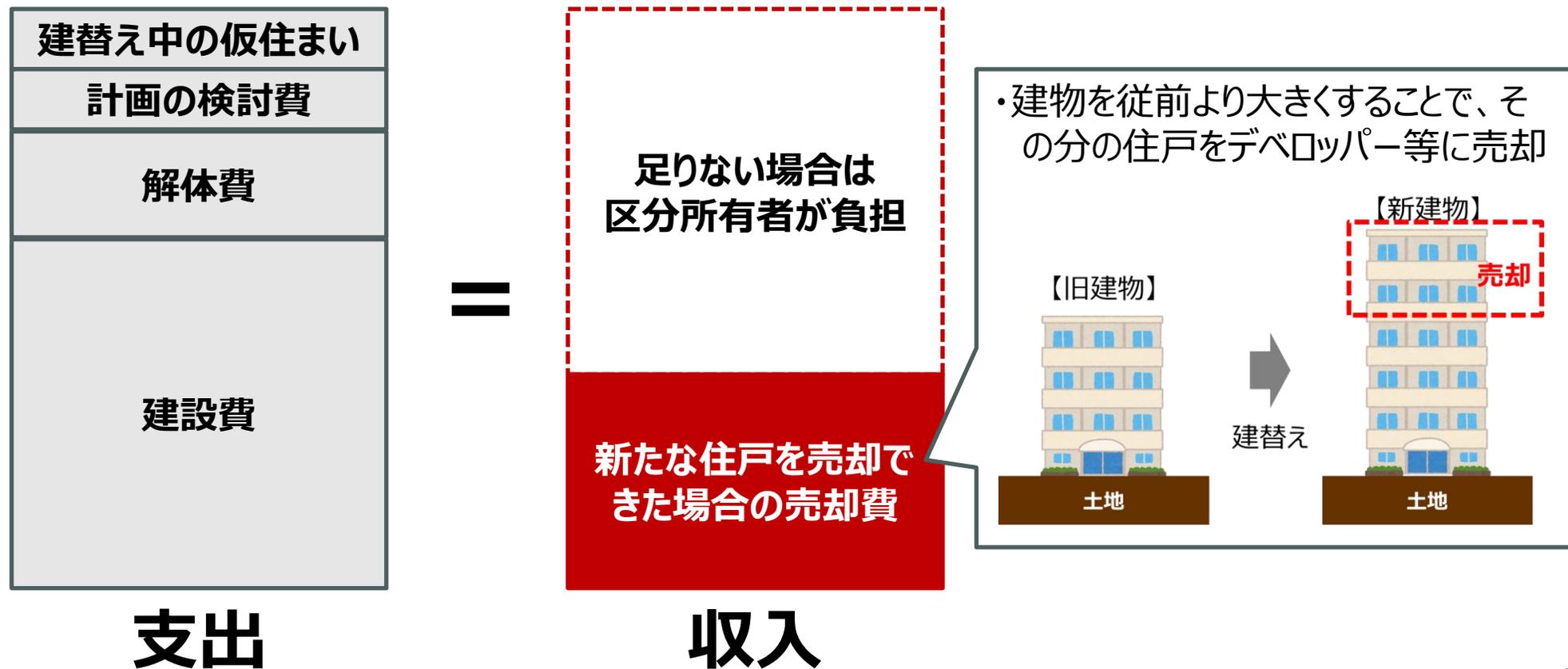
●既に改正区分所有法が施行されているため、改正規約は即時に効力を発することとなる

1. マンションを取り巻く現状等について
- 2. 改正マンション関係法を踏まえて(再生法)**
3. 令和8年度予算について
4. 令和8年度税制について
5. 国土交通省からの周知

マンション建替えの仕組み

- 考え方：区分所有者が「自分たちでお金を出し、計画を作り、解体工事と建設工事を行う」ことが基本。ただし、建替え後マンションの住戸をデベロッパー等に売却することで事業費を捻出できる。

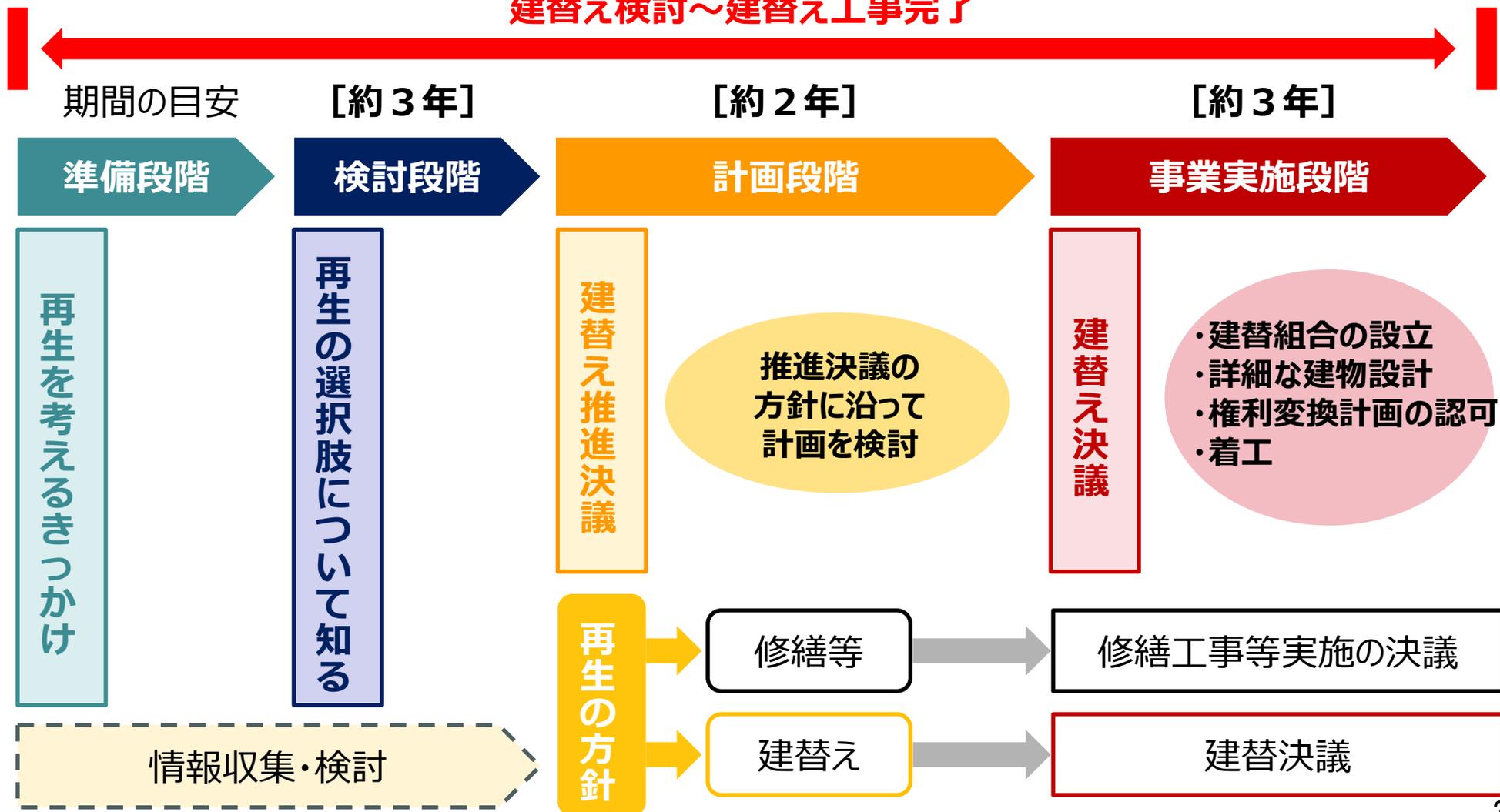
(建替事業の収支のイメージ)



マンション建替え検討の流れ

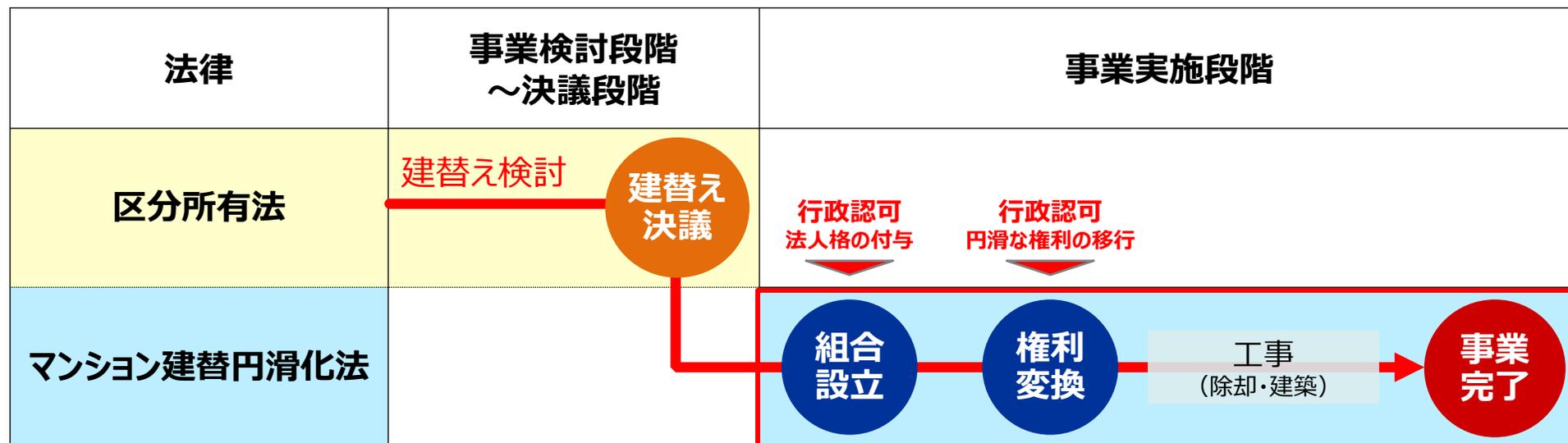
- 資産状況や価値観の異なる区分所有者間で合意形成が必要であり、段階を踏んで検討を進めていくことが重要。（その分時間がかかる）

建替え検討～建替え工事完了



マンション建替円滑化法の仕組み

(区分所有法とマンション建替円滑化法の関係)



事業手続き

(法的効果)

事業主体の法的安定性確保



- 建替組合に法人格が与えられた
- ✓ 建替組合が主体となって工事請負・資金借入等の契約を締結することが可能

権利変換手続による円滑な権利調整



- 権利変換手続により円滑な権利移行が可能となった
- ✓ 基準日において、関係権利が一斉に建替え後のマンションに移転



- 抵当権者から合意を得やすくなった
- ✓ 従前のマンションに対する抵当権は権利変換計画に従い建替え後のマンションに移行

▶再生の円滑化等の推進

1.建替えの円滑化

○建替え決議の要件緩和【区分所有法 第62条第1項、第2項】

▶ 建替え決議の多数決要件（4 / 5）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

- **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**に加え、原則的な多数決割合は現行規定（4 / 5）を維持しつつ、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**3 / 4**に引き下げる

※客観的事由 下の①～⑤のいずれかに該当

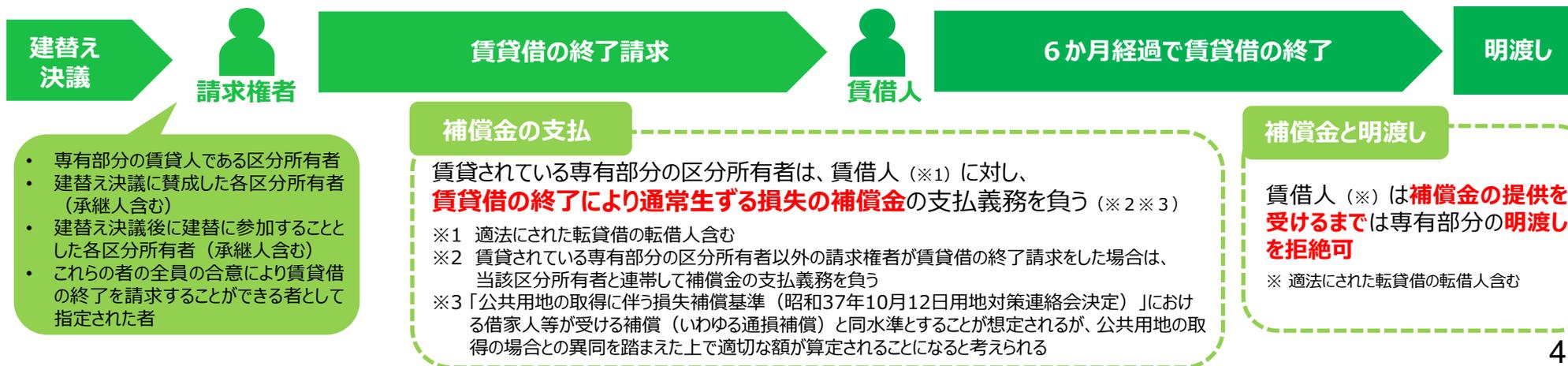
- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

○基準の詳細は法施行までに法務省令で規定
（**要除却認定基準**※と同様の内容とする予定）
※改正前のマンション建替法第102条

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了【区分所有法 第64条の2～第64条の4】

▶ 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

- 建替え決議がされた場合に、**金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度**を創設



▶再生の円滑化等の推進

2.区分所有関係の解消・再生の円滑化

○多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等 【区分所有法 第64条の6～第64条の8（新旧P23～26）】

▶ 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

● 建替えと同等の**多数決**（※1）による

※1 原則 4 / 5 ・一定の客観的事由がある場合 3 / 4

① **建物・敷地の一括売却**

② **建物を取り壊した上での敷地売却**

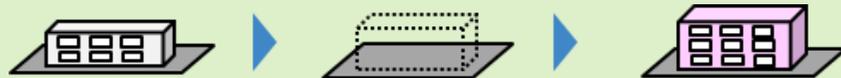
③ **建物の取壊し**

を可能とする制度を創設（※2）

※2 いずれも建替え決議と同様に賃貸借等の終了の規律を設ける

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者等集会においても、**4 / 5以上の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度**を創設 【区分所有法 第75条、第76条（新旧P46～49）】

建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



① **建物敷地売却決議**：マンションと敷地を一括して売却



② **建物取壊し敷地売却決議**：マンションを取り壊した上で敷地を売却



③ **取壊し決議**：マンションの取り壊し



○多数決による**一棟リノベーション工事**（建物の更新） 【区分所有法 第64条の5（新旧P22～23）】

▶ 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

● 建替えと同等の**多数決**（上記※1）による**一棟リノベーション工事**（建物の更新）を可能とする制度を創設（上記※2）

更新（一棟リノベ）決議：躯体の補強と全専有部分の改良



▶再生の円滑化等の推進

3.団地の再生の円滑化

○一括建替え決議の要件緩和

【区分所有法 第70条第1項、第2項】

▶ 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の4/5）・各棟要件（棟ごとの2/3）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

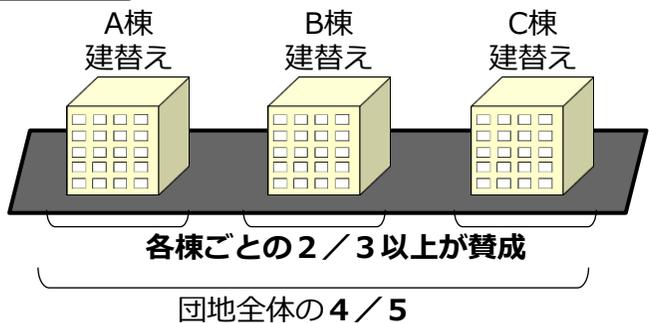
● 全体要件の緩和

全ての建物に一定の**客観的事由**がある場合には**全体の3/4**に引き下げる

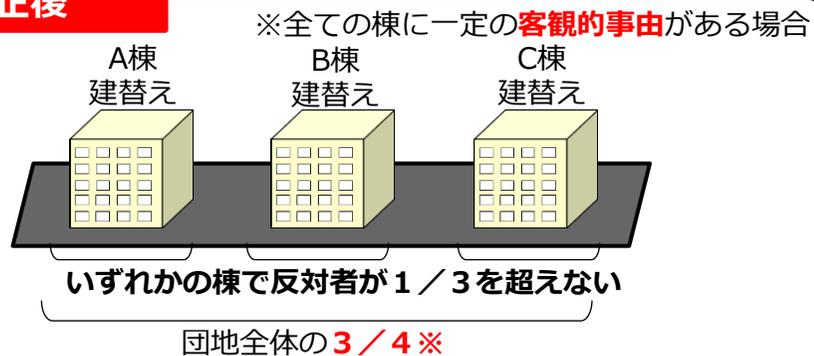
● 各棟要件の緩和

いずれかの棟で建替えに**反対する者が1/3を超えない**限り、一括建替えができることとする

現行



改正後



○一部建替え承認決議の要件緩和

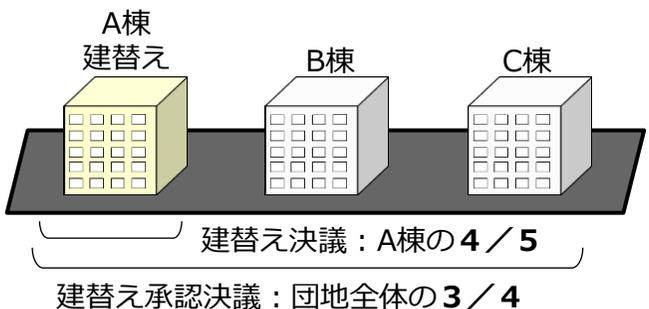
【区分所有法 第69条第1項、第8項】

▶ 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（3/4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

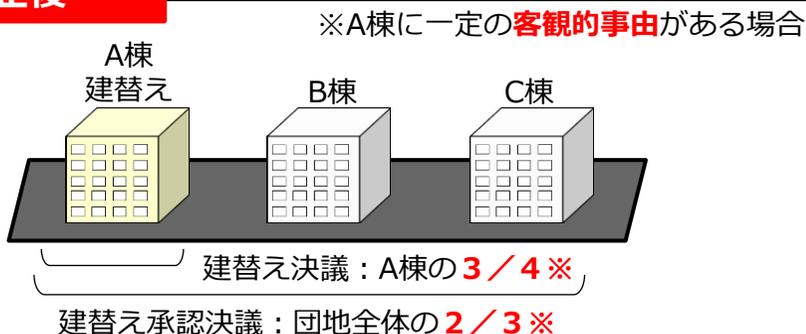
● 建替え対象の建物に一定の**客観的事由**がある場合には**2/3**に引き下げる

※ 出席者の多数決による決議による

現行



改正後



▶再生の円滑化等の推進

3.団地の再生の円滑化

○団地内建物・敷地の一括売却 【区分所有法 第71条】

▶ 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難

● 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**を創設

○団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化 【区分所有法 第78条～第85条】

▶ 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも

● **滅失後も引き続き集会を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

4.被災区分所有建物の再生の円滑化

○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 【被災区分所有法 第2条、第5条 等】

▶ 建替え等の被災区分所有建物の再生等に係る決議の要件（区分所有法上原則4/5）が厳格で、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

● **多数決割合をいずれも2/3に引き下げる**

○被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長 【被災区分所有法 第2条 等】

▶ 被災区分所有建物の建物敷地売却決議等が可能なのは1年に限られるなど、同法の決議をするための準備が困難

● 決議可能期間を**6年を超えない範囲内で政令で定める期間内**とする

※ 通算6年を超えない期間内であれば、当初定めた期間を延長することが可能

背景・必要性

※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

○老朽化マンションの増加が見込まれること等を踏まえ、建替えだけでなく、様々な手法で老朽化マンションの再生を進めていくことが必要。

改正法の概要 ①

○ 区分所有法の改正により創設された**新たな再生手法**（一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、建物の取壊し等）について、安定的な事業遂行が可能となるよう、新たな決議に対応した**事業手続**（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）を整備する。

区分所有法

【区分所有法 第64条の5、第75条 等】
 【区分所有法 第62条第2項、被災区分所有法 第5条第2項】
 【区分所有法 第64条の2～第64条の4 等】

(1) マンションを再生する手法

① **建替え決議**：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



② **更新（一棟リノベ）決議**：躯体の補強と全専有部分の改良



③ **再建決議**：被災等による滅失マンションの再建



※住宅金融支援機構による資金の貸付けを新設

④ **一括建替え等決議**：滅失マンションの再建とマンションの建替え (団地)

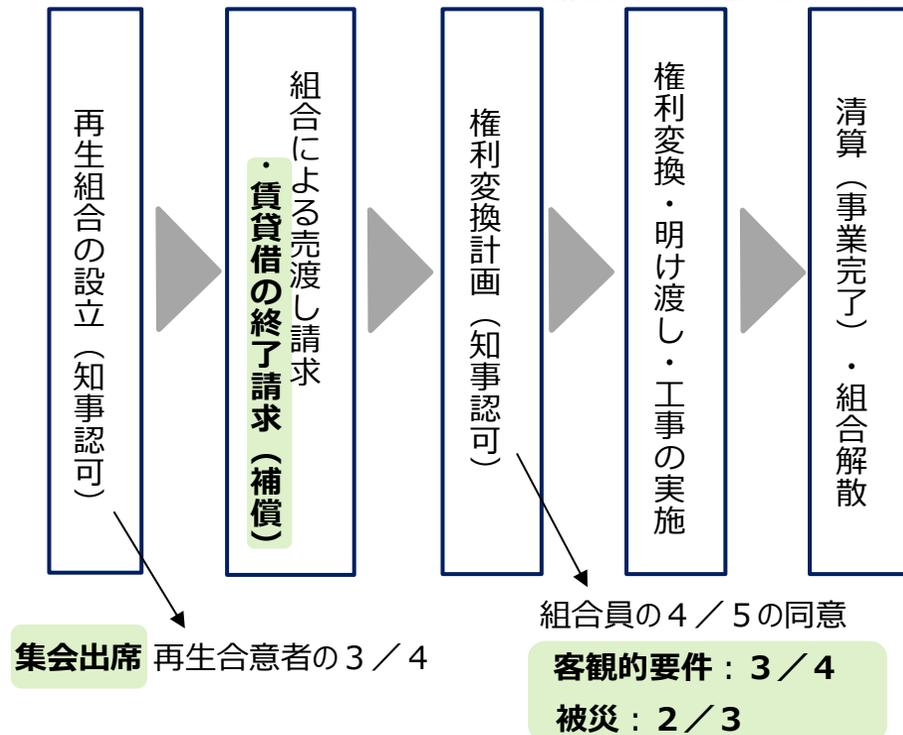


原則 4 / 5 の同意
 耐震性不足等の客観的要件：3 / 4
 政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

マンション再生法

【再生法 第9条～第12条、第57条～第66条】



再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等) 【マンション再生法】

改正法の概要 ②

区分所有法

【区分所有法 第64条の6、第64条の7、第76条 等】
【区分所有法 第62条第2項、被災区分所有法 第5条第2項】

(2) マンションを売却する手法

①建物敷地売却決議：マンションと敷地を一括して売却



②建物取壊し敷地売却決議：マンションを取り壊した上で敷地を売却



③敷地売却決議：被災等により滅失したマンションの敷地を売却



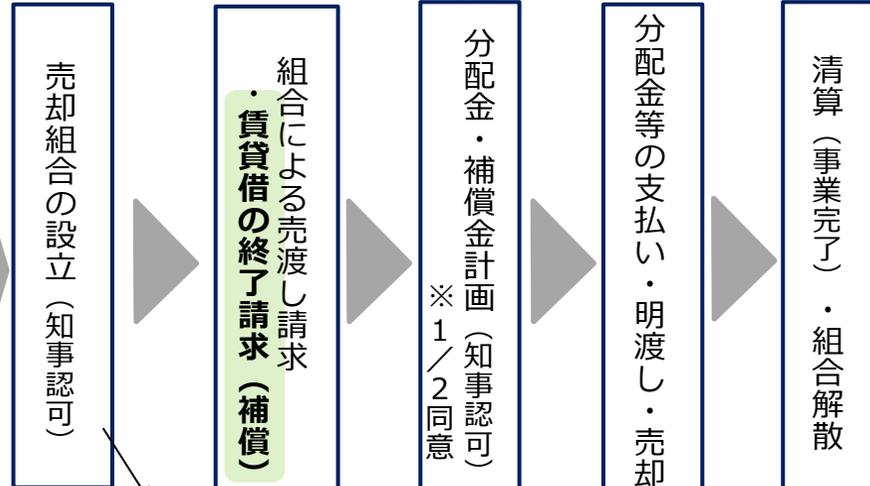
原則 4 / 5 の同意

耐震性不足等の客観的要件：3 / 4
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求(補償)

マンション再生法

【再生法 第113条～第118条、第141条～第144条】



集会出席 売却合意者の 3 / 4

(3) マンションを除却する手法

【区分所有法 第64条の8 等】

【区分所有法 第62条第2項、被災区分所有法 第5条第2項】

建物取壊し決議：マンションの取り壊し

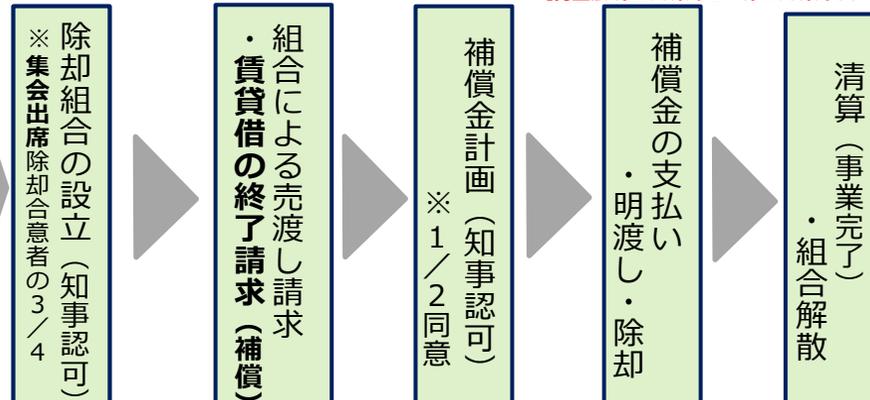


原則 4 / 5 の同意

耐震性不足等の客観的要件：3 / 4
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求(補償)

【再生法 第163条の2～第163条の55 等】



※マンション再生法の「敷地分割事業」は、引き続き、要除却等認定マンションについてのみ事業実施を容認(ただし、合意要件は「3 / 4」に緩和、被災の場合は2 / 3に引き下げ)

区分所有法・マン建法改正によるJHFの対応

- 区分所有法において一棟リノベーション、敷地売却等に関する新たな決議が創設され、マンション建替円滑化法において新たな決議に対応した事業手続が制定される。
- 併せて、JHF法の改正により業務を拡充し、**マンションの再生等の取組を金融面でサポートする。**

①一棟リノベーションへの融資の新設 (JHF法第13条第1項業務の追加)

マンションの共用部分・専有部分を一体的に更新する一棟リノベーションについて、必要な費用の融資を行う。

事業	スキーム図	融資対象	対象事業費
建物更新決議による一棟リノベーション		マンション再生組合	リノベーション工事費、補償費等
		区分所有者 (高齢者向け返済特例)	更新後の住戸に住み続けるための清算金
建物敷地売却決議後の買受人による一棟リノベーション		マンション等売却組合	区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等
		区分所有者 (高齢者向け返済特例)	再分譲された住戸の取得費用

②要除却等認定マンションの除却等費用の融資の拡充 (マンション建替円滑化法の規定の新設 + JHF法第13条第2項業務の追加)

要除却等認定マンションの除却等※に必要な費用について、除却後にマンションが再建されない場合でも融資対象とする。

現行 要除却認定マンションの除却費用は、マンション建替事業又はマンション敷地売却事業により**除却後にマンションが再建される場合のみ**、融資対象。



改正後 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議等により、**除却後にマンションが再建されない場合**でも、融資対象に含める。

融資対象	対象事業費
マンション等売却組合等	区分所有者から所有権を買い取るための分配金、補償費等 除却費用 (組合自ら除却する場合)

※要除却等認定事由を解消する工事であれば、当該マンションを除却しない工事(他用途にコンバージョンする場合)であっても上記の事業費の融資の対象となる。

再生の円滑化等の推進（隣接地等を取り込んだ建替え等の推進）【マンション再生法】

【再生法 第58条第1項第5号・第8号、第71条第2項等】

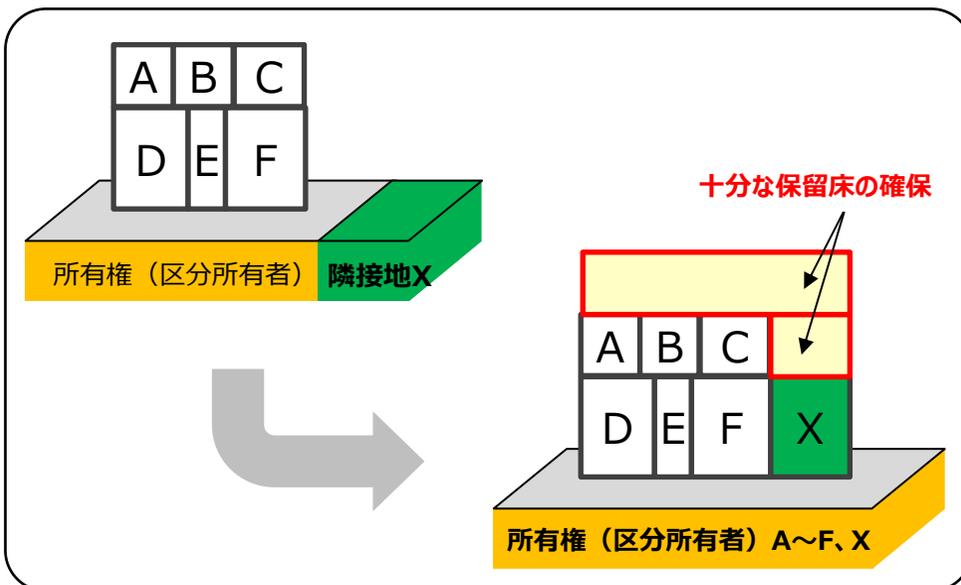
背景・必要性

- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備**することが重要。
- 建築規制によって、既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、**隣接地を取り込むことで事業性が向上することがあるが、隣接地の権利者が事業に協力するインセンティブが不足（現行は、補償金のみに対応）**している。
- また、借地権型マンションの建替えにあたり、**底地を取り込み、所有権型マンションに移行するニーズが存在するものの、底地の所有権は権利変換の対象となっていない。**

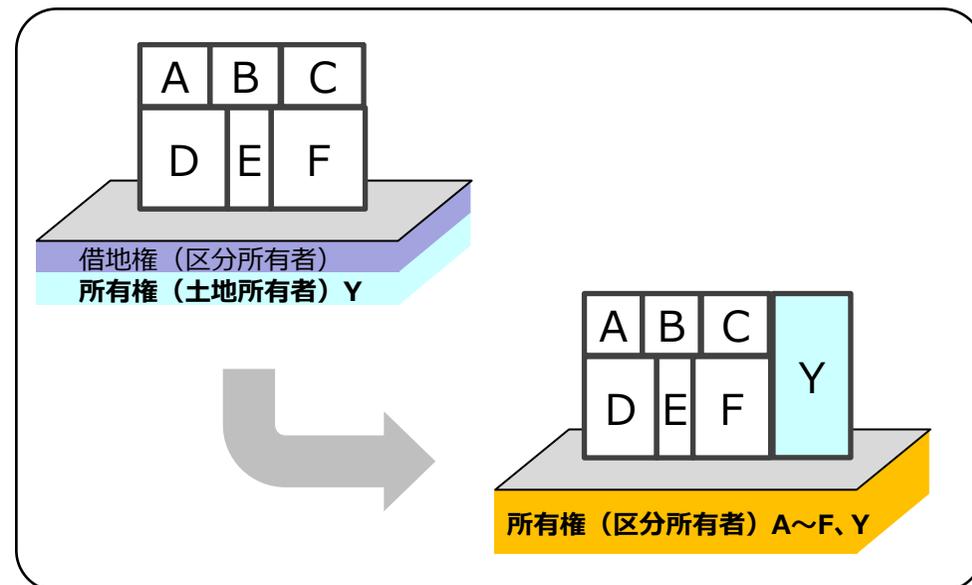
改正法の概要

- 隣接地の所有権や借地権、底地権を**建替え・再建後のマンションの区分所有権に権利変換**できるようにする。

隣接地の取り込み（イメージ）



底地の取り込み（イメージ）



再生の円滑化等の推進（高さ制限の緩和）【マンション再生法】

【再生法 第163条の59】

背景・必要性

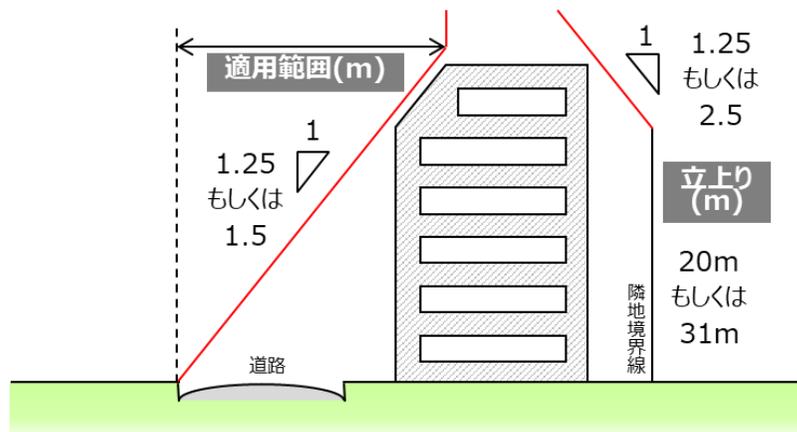
- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備することが重要。**
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限がネックになる場合が存在。**

※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

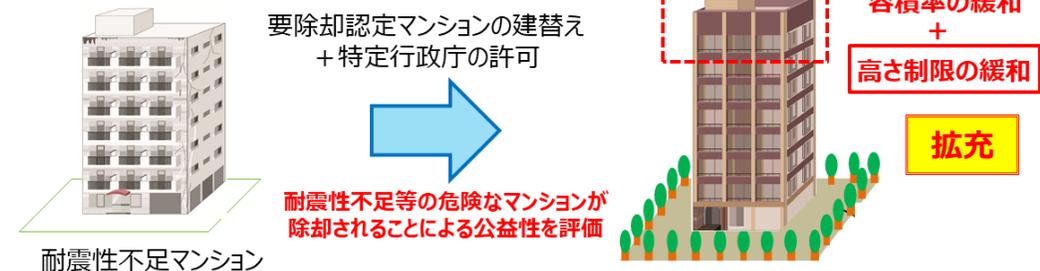
改正法の概要

- 現行の容積率の特例に加え、**耐震性不足等のマンション（要除却等認定を受けたマンション）の建替え・更新**をする場合、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**を追加する。

<斜線制限のイメージ>



<制度のイメージ>



条件

- ・要除却等認定マンションの建替え・更新
- ・敷地面積（500㎡以上等）
- ・周辺の市街地環境を踏まえ特定行政庁が許可
（許可に当たっての考え方「許可準則」を12月26日に発出済。）

- ・ マンション再生法に基づく高さ制限の特例許可は、建替えや更新(躯体の維持又は回復のために行う、共用部分の形状の変更とこれに伴う全ての専有部分の変更)の事業性を高め、**マンションの建替え・更新を円滑に進めることが政策目的**。
- ・ 一方で、(無制限に大きな高さで建替え・更新を行ってよいわけではなく、) **マンション周辺の市街地環境を確保する必要**。



このため、一般規制値を超える高さでマンションを建替え・更新する場合には、**周辺の日照、採光、通風等の環境が維持できると考えられる範囲内で許可**。

※なお、別途の規制として、日影規制や容積率規制(緩和特例あり)はかかる。

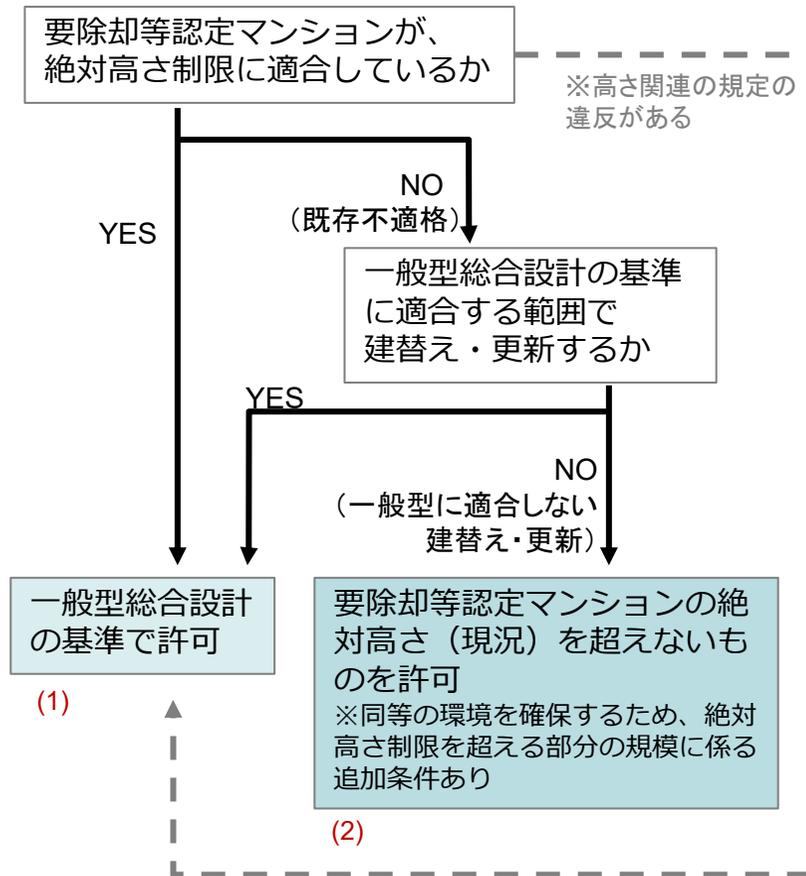
高さ制限の特例許可に係る許可準則(案)での考え方として、以下の範囲での建替え・更新を許容することとする。

- 一般規制値と同等の日照、採光、通風等の環境が確保できる高さ
- (要除却等認定マンションが高さ制限について既存不適格の場合)
建替え・更新前と同等の日照、採光、通風等の環境が維持できる高さ

【共通事項】

- 地域の防災、環境等の向上に資する整備等を伴う建替え・更新を対象とする
- 要除却等認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議を行う
- 1経路以上の敷地内通路がバリアフリー基準に適合

許可基準適用対象の考え方フロー



マンション再生型総合設計絶対高さ制限の許可基準

以下の(1),(2)いずれか

(1)一般型総合設計の基準に適合

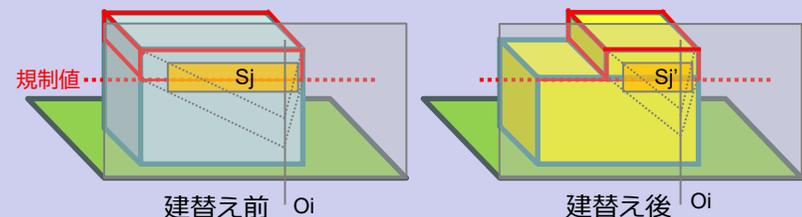
(2)以下のア及びイを満たす

ア 建替え後の**絶対高さ**が、要除却等認定マンションの絶対高さを超えない

イ 建替え後の**絶対高さ制限を超える部分の規模**が、要除却等認定マンションの絶対高さ制限を超える部分の規模と同等以下

※具体的には、以下の条件

a)各敷地境界边上の鉛直面への**絶対高さを超える部分の投影面積**が増加しない



※要除却等認定マンションが高さ関連の規定（法第52,55,56条）違反の建築物の場合は、(1)のみ。

【共通事項】

- 地域の防災、環境等の向上に資する整備等を伴う建替え・更新を対象とする
- 要除却認定等マンションが現に存する時点で許可の事前協議を行う
- 1経路以上の敷地内通路がバリアフリー基準に適合

許可基準適用対象の考え方フロー

※各斜線制限ごとの検証

要除却等認定マンションが、斜線制限（道路/隣地）に適合しているか

※高さ関連の規定の違反がある

YES

NO
(既存不適格)

一般型総合設計の基準で救える範囲で建替え・更新するか

YES

NO
(一般型の範囲を超えた建替え・更新)

一般型総合設計の基準で許可

(1)

要除却等認定マンションの絶対高さ・規模を超えないものを許可
※ただし、北側斜線制限は原則緩和しない

(2)

マンション再生型総合設計 斜線制限の許可基準

■道路斜線制限、隣地斜線制限

各斜線制限について、以下の(1),(2)いずれか

(1)一般型総合設計の基準に適合

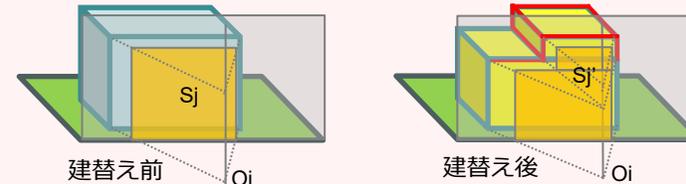
(2)以下のア及びイを満たす

ア 建替え後の建築物の高さが、要除却等認定マンションの建築物の高さ又は絶対高さ制限の限度を超えない

イ 建替え後の建築物規模が、要除却等認定マンションの建築物規模と同等以下

※具体的には、以下a,bいずれかの条件

a)各敷地境界边上の鉛直面への建築物全体の投影面積が増加しない



b)天空率が減少しない

■北側斜線制限

○一低専～二中高においては、原則として北側斜線制限を緩和しない。(例外あり)

※一般型総合設計と同じ

※要除却等認定マンションが高さ関連の規定（法第52,55,56条）違反の建築物の場合は、(1)のみ。

- JCBA市街地部会等（特定行政庁）からのご意見等を踏まえ、許可準則には盛り込まないこととしたが特定行政庁での許可基準の策定等において参考となる内容について、許可準則の発出にあわせて事務連絡で周知（令和7年12月26日発出）。
 ※年度内には「総合設計制度の手引き・事例集」を改定し、改めて周知・解説することを予定。
- 事務連絡で周知を行った内容は以下のとおり。

No.	問	答
1	地域の状況等によっては、 周辺住民に対する事前説明等の措置 を許可の要件等とすることが適切と考えられないか。	地域の状況や一定の自治体ですでに運用されている紛争防止条例等での対応状況等が異なるため、許可準則には周辺住民等に対する事前説明等の措置について規定していませんが、 地域の状況等に応じて適切と考えられる場合は、周辺住民への事前説明等の措置を許可の要件等とすることが考えられます。
2	「総合設計許可準則に関する技術基準」第2の2の(1)②ハ、第3の2の(1)①□(iii)において、「 要除却等認定マンションが建築基準法第52条、第55条及び第56条の規定に違反していないこと 」との基準を設けているが、これらの条を対象としている理由は何か。	同技術基準第2の2の(1)②イ及び□、第3の2の(1)①□(i)、(ii-1)及び(ii-2)において、 建替え・更新前後で「建築物の高さ」、「立面投影面積」又は「天空率」を比較することとしているため、これらの数値に直接的に影響する容積率（法第52条）、建築物の高さ（法第55条）及び建築物の各部分の高さ（法第56条）への違反がないものに限り、建替え・更新前の状態との比較を可能とするよう措置しているものです。
3	上記の「違反していないこと」を求める規定において、 日影規制など他の規制も対象とすることは考えられるか。	同技術基準において建築基準法第52条、第55条及び第56条を「違反していないこと」の対象規定としている趣旨は上記の通りです。必要に応じて、 日影規制など他の規制を追加することを妨げるものではありません。 ⁵³

【参考】マンション再生円滑化法の概要 ※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

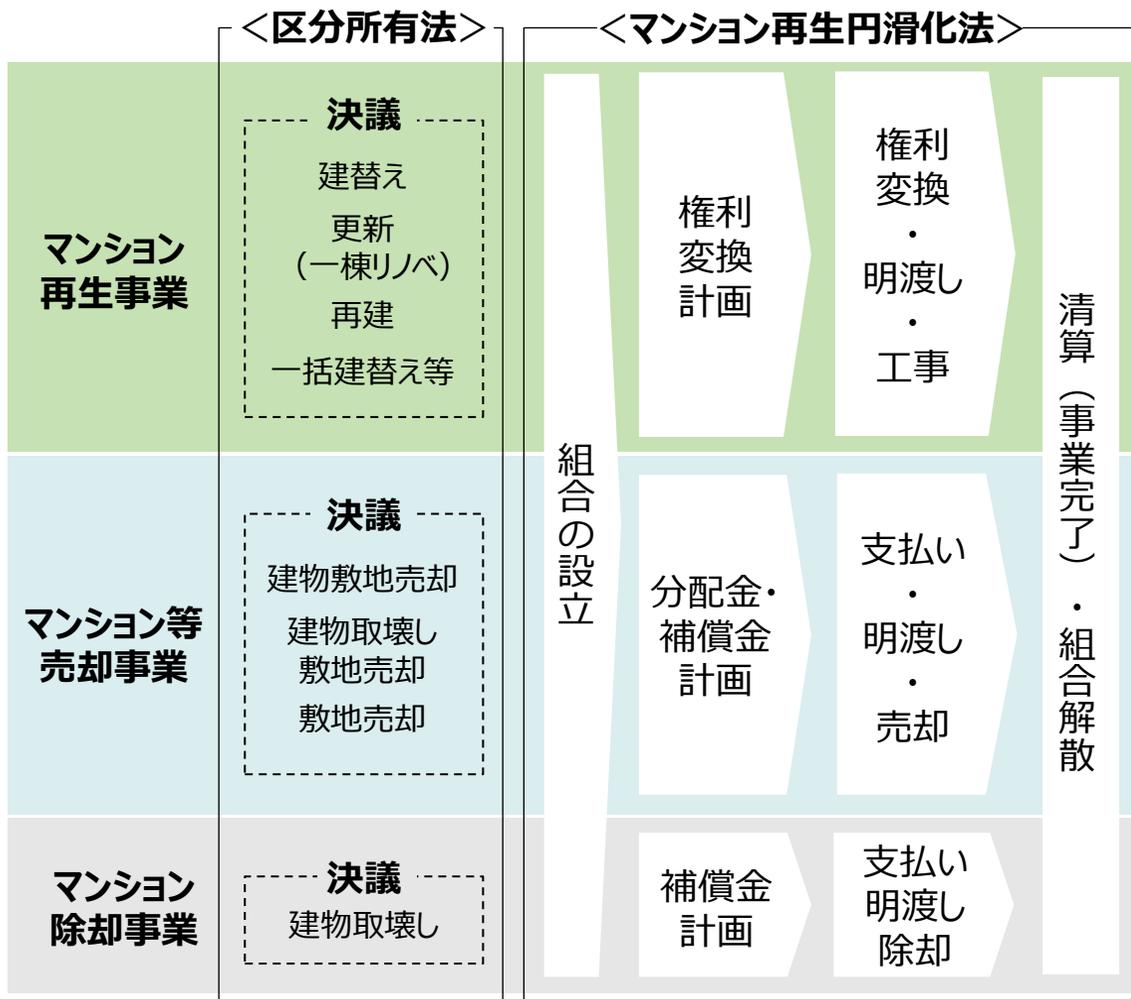
目的

- マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

主な概要

※赤字は令和7年改正関係部分

- ✓ 国によるマンションの再生等の円滑化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による助言・指導等
- ✓ 区分所有法に基づく再生等の決議に対応したマンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業に係る事業手続
(組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等)
- ✓ 除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置 (要除却等認定、敷地分割事業、容積率・高さ緩和特例)



マンション再生法の事業手続きの経過措置について

○建替え決議等から事業が完了するまでに期間を要する場合、施行日をまたぐこととなる。その取り扱いについては、改正後のマンション再生法において経過措置が設けられている。

組合設立認可の取り扱い

施行日
令和8年4月1日

①	建替え決議等	組合設立申請	組合設立認可		旧法		
②		建替え決議等	組合設立申請	組合設立認可	旧法		
③			建替え決議等	組合設立申請	組合設立認可	改正法	
④				建替え決議等	組合設立申請	組合設立認可	改正法

事業手続きに関して

旧建替法で設立した建替組合は、施行日以降に名称変更する必要があるか。	旧建替法で設立した建替組合は、施行日から6月以内に再生組合と名称変更することが必要。 【改正法附則5条1項】
旧建替法で設立した建替組合において、施行日以降の各種事業手続きは新法に基づいて進めることができるのか。	名称の変更の有無によらず、施行日以降、建替組合は再生組合とみなされるため、新法に基づき事業手続きを進めることとなる。 【改正法附則5条5項】
旧建替法でマンション敷地売却決議をしたマンションは新法のマンション等売却組合を設立することはできるのか。	施行日前に旧建替法に規定されたマンション敷地売却決議は、施行日以降新法に規定された建物敷地売却決議とみなされるため、新法によるマンション等売却組合を設立し、マンション敷地売却事業を行うことは可能。 【改正法附則5条7項】

マンション建替法施行令(令和8年4月1日施行分)の改正について

マンション建替法の改正概要

- 題名の「マンションの再生等の円滑化に関する法律」への変更
- 区分所有法の建物更新決議、再建決議、一括建替え等決議に対応したマンション再生事業の規定の整備（権利変換の対象への隣接地・底地の権利の追加を含む。）
- 区分所有法の建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議に対応したマンション等売却事業の規定の整備
- 区分所有法の取壊し決議に対応したマンション除却事業の規定の整備

マンション建替法施行令の改正概要

※詳細は報道発表ページ (https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000254.html) をご確認ください。

- ① 題名の「マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令」への変更
- ② マンション等売却事業に係る規定の整備
 - ・ 定款の変更に関する特別議決事項に、売却等マンション又は売却敷地の追加又は数の縮減を追加
- ③ マンション除却事業に係る規定の整備
 - ・ マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときの代表者の選任に係る規定を新設
 - ・ 事業に要する経費の分担に関する事項の変更など、定款の変更に関する特別議決事項に係る規定を新設
 - ・ 補償金支払手続において、除却マンションの明渡しにより当該除却マンションを専有している者が通常受ける損失の額に係る規定を新設
 - ・ マンション除却事業の実施に関し書類の送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき等における、当該書類の送付に代えることができる公告に係る規定を新設 等

スケジュール

- 公布：令和7年11月27日（木）
- 施行：令和8年4月1日（水）

マンション建替法の改正概要

- 題名の「マンションの再生等の円滑化に関する法律」への変更
- 区分所有法の建物更新決議、再建決議、一括建替え等決議に対応したマンション再生事業の規定の整備（権利変換の対象への隣接地・底地の権利の追加を含む。）
- 区分所有法の建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議に対応したマンション等売却事業の規定の整備
- 区分所有法の取壊し決議に対応したマンション除却事業の規定の整備
- 要除却認定制度の拡充（耐震性不足等の解消方法の追加等）

マンション建替法施行規則の改正概要

- ① 題名の「マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則」への変更
- ② マンション再生事業に係る規定の整備
 - ・ 組合設立の認可の申請に係る添付書類について、耐震性不足等の要件に該当することを証する書類、事業に係るマンションが政令指定災害により大規模一部滅失をした又は滅失したことを証する書類を追加
- ③ マンション再生組合の設立の認可基準の改正
 - ・ 組合設立の認可基準のうち、再生後マンションの各戸の床面積に係る基準について、原則50㎡以上から原則40㎡以上に緩和
- ④ マンション等売却事業に係る規定の整備
 - ・ 除却等計画の認定の申請に係る規定を新設
 - ・ 組合設立の認可の申請に係る添付書類について、耐震性不足等の要件に該当することを証する書類、事業に係るマンションが政令指定災害により大規模一部滅失をした又は滅失したことを証する書類等を追加
 - ・ 賃貸借の終了請求の創設等を踏まえ、売却等マンション等の明渡しにより当該売却等マンション等に関する権利を失う者が通常受ける損失の額の計算方法を改正（借家権者の損失に係る事項を削除）

マンション建替法施行規則の改正概要 (続き)

- ⑤ マンション除却事業に係る規定の整備
 - ・ 組合設立の認可の手続き及び補償金支払手続きに係る規定を新設
- ⑥ 要除却等認定制度に係る規定の整備
 - ・ マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復をするため工事に係る規定を新設
- ⑦ 敷地分割事業に係る規定の整備
 - ・ 組合設立の認可申請書について、団地内の事業に係るマンションが政令指定災害により大規模一部滅失をした又は滅失したことを証する書類を追加
- ⑧ 様式の見直し
 - ・ 省令様式（権利処分承認申請書等）について、条文の改正とあわせて全体的に見直し
- ⑨ 経過措置
 - ・ 施行日前にされたマンション建替組合の設立認可申請又は変更申請に対する処分について、③の内容（住戸面積基準の緩和）は適用しない。
 - ・ 施行日前に買受計画の認定を受けている場合は、施行日以降にされたマンション等売却組合の設立認可申請又は変更申請の処分について、除却等計画の認定を受けている場合と同様に再生法第118条第1項第6号（要除却等認定の要件に該当しないことの確認）及び同条第2項第2号（特定行政庁への協議）の規定の適用除外とする。

等

スケジュール

- 公布：令和8年1月30日（金）
- 施行：令和8年4月1日（水）

マンション再生事業における住戸面積基準の見直し【施行規則】

- 近年のマンション建替えにおいては、新たに利用できる容積率が小さくなる傾向があり、区分所有者の負担増加や事業採算性の低下等の観点から、**世帯人数の減少に応じた住戸面積基準の見直しが必要**。
- また、地方公共団体により一定の緩和や独自基準の設定が可能であるものの、適用対象等が明確に示されておらず、十分に活用されていない。

【施行規則第15条2項】

- 住生活基本計画にて定める、最低居住面積が見直しされることを踏まえ、マンション購入世代の世帯人数の変遷（実需）にあわせて**最低住戸面積の基準を緩和**。
- 地方公共団体による審査基準や適用対象等については、詳細は施行通知やマニュアルにて示す予定。

現行

マンションの種別	最低面積
基本	50㎡
単身者向け住戸	25㎡
居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

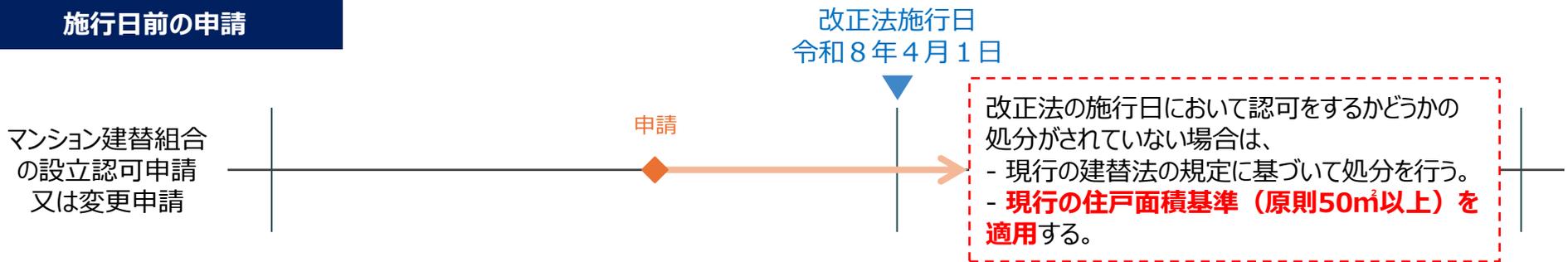
改正後

マンションの種別	最低面積
基本	40㎡
単身者向け住戸	25㎡
居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

マンション再生事業における住戸面積基準の見直し(経過措置関係)

- 住戸面積基準の原則50㎡以上から原則40㎡以上への緩和については、改正法の施行に伴う改正ではないため改正法附則第5条第4項の効果(=認可申請中のものに係る処分はなお従前の例による)は及ばないが、施行日前の申請について、改正法に伴うものとそうでないものとで差が生じることで手続き上混乱を招く恐れがあるため、扱いを統一する観点から経過措置を置くこととしている。
- そのため、施行日前にされたマンション建替組合の設立認可申請又は変更申請について、施行日において認可をするかどうかの処分がされていない場合は、現行の住戸面積基準(原則50㎡以上)を適用することとする。

施行日前の申請



施行日後の申請



改正後の住戸面積基準の適用を受けるためには、**施行日以降に組合の設立認可の申請をすることが必要!**

【参考】 現行のマンションの再生に関するマニュアル

- 国土交通省では、建替え等の検討や合意形成が円滑に進むよう、マンションの再生に関するガイドラインやマニュアル等を整備。
➔ 新たな再生手法が創設されたことを踏まえ、法施行に向けて、**全体構成及び内容の抜本的な見直し**を予定。

①マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル

マンションの老朽度、区分所有者のニーズ等をふまえ、建替えと修繕等について費用対効果に基づき比較検討する方法を解説

②要除却認定実務マニュアル

要除却認定の基準と調査・判定方法、申請手続き、特定行政庁による審査手順などを解説

建替えの場合

③マンション建替え実務マニュアル

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説

④マンション建替えの合意形成に関するマニュアル

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

⑤マンション敷地売却ガイドライン

マンション敷地売却に関し、一般的と考えられる手順（基本プロセス）、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手順、支援制度の活用などに関する基本的な指針として作成

修繕等の場合

⑥改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

⑦マンション耐震化マニュアル

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点などについて解説

⑧団地型マンション再生マニュアル

団地型マンションの再生（建替え、改修）の円滑な進め方を、単棟型マンションとの違いを中心に解説

⑨団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン

団地型マンション再生のための敷地分割に関し、一般的な手順、合意形成の進め方、法律上の手順などを中心に解説

【参考】マンション再生等に係るマニュアル等(再編後)

統合再編

① マンション再生等手法の比較検討マニュアル

- ・各再生等手法の違いを整理
- ・マンションの実態を踏まえ、再生等手法を比較し判断するための考え方と、推進決議を行うまでの一般的な手順（基本プロセス）を提示

推進決議

② マンション再生実務マニュアル

＜建替え編＞ **更新**

- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・再生法に基づく再生事業の手続や実務上の考え方等を解説

＜一棟リノベ編＞ **新規**

- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説（事業手続きは基本的には建替えと共通）

③ マンション等売却実務マニュアル

更新

- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・再生法に基づく売却事業の手続や実務上の考え方等を解説（再生事業と共通する部分は再生マニュアルを参照）

④ マンション除却事業の解説

新規

- ・推進決議から決議までの流れ、再生法に基づく除却事業の手続を解説

⑤ マンション改修マニュアル

統合

＜本編＞

- ・既存性能の維持回復を目的とした修繕から性能向上を目的とした工事まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

＜耐震改修編＞

- ・耐震診断や耐震改修など、管理組合が行う実務的な手続等について解説

統合再編

⑥ 団地型マンション再生等マニュアル

＜本編＞

- ・団地型マンションの再生等のためのプロセス全体を解説。（単棟型と同様の部分はメインのマニュアルを参照し、団地型マンション特有の内容を解説）

＜敷地分割編＞

- ・団地型マンションの再生等のための敷地分割に関し、一般的な手順、合意形成の進め方、再生法に基づく手続等を解説

新規

⑦ 被災マンション再生等の解説

- ・被災マンションの再生のためのプロセス全体を解説。（平時の再生と同様の部分はメインのマニュアルを参照し、被災マンション特有の内容を解説）

＜補足資料＞

新規 ⑧ マンション再生事業等に関する認可等マニュアル（認可権者向け）

- ・再生事業等における組合設立や権利変換計画などの認可について、審査のポイントや留意点を認可権者向けに解説

更新 ⑨ 要除却等認定実務マニュアル

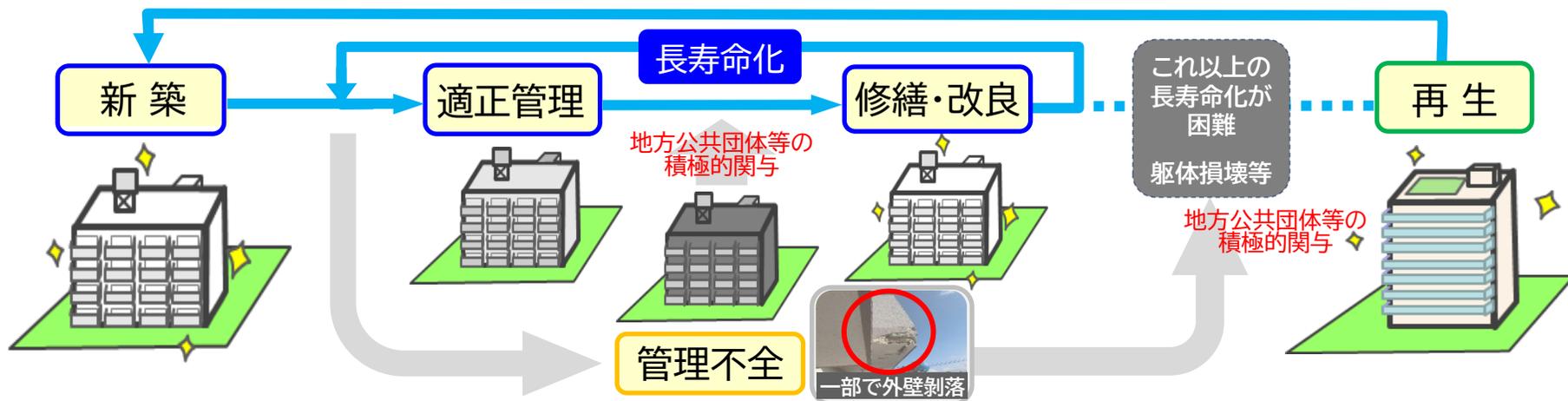
- ・要除却等認定（客観的要件）の基準、調査・判定方法を解説

新規 ⑩ マンション再生等に係る事例集（令和8年度以降に順次作成予定）

- ・マンションの再生等（再生、売却、除却、改修、分割）の事例を掲載

1. マンションを取り巻く現状等について
2. 改正マンション関係法を踏まえて
- 3. 令和8年度予算について**
4. 令和8年度税制について
5. 国土交通省からの周知

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、ライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図る改正マンション関係法の施行とあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援を行う。



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国1/3

＜想定される支援例＞

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- ・超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共同住宅（築56年）

【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策について、その費用の一部を支援する。

【補助率】①に要する経費：国1/2、地方1/2

②のうち調査検討経費：国1/3、地方1/3

②のうち工事費：国1/6、地方1/6

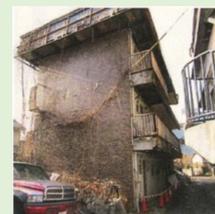
① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣等

② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)



地方公共団体向けモデル事業(〔2〕老朽マンション対策の推進)の対象・要件

1. 本事業の対象となる取組

○ 以下のいずれかに該当すると判断される取組に対しては、本事業により幅広く支援が可能。

①管理不全マンション化を防止するための取組

②周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための取組

○ これらに該当する範囲内であれば、**地方公共団体のマンション政策全体をパッケージとして支援**することも可能。

事業種別	実施内容	補助対象費用	補助率・補助額	
管理不全マンション化を防止するための事業 【ソフト事業】	<ul style="list-style-type: none"> 管内マンションの管理状況等の実態調査 管理組合の合意形成のための専門家派遣 マンションの管理等に関する相談窓口の設置 普及啓発のためのセミナーの開催 管理不全マンション化の防止に資する施策の検討（検討会の開催等） 等	左記に要する経費	補助対象費用の1/2又は地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額	
周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための事業 【ハード事業】	①再生のための調査検討	再生のための調査検討 ・管理不全マンションの劣化状況の調査 ・再生手法の比較検討 ・合意形成に向けた調整 等	調査検討経費	補助対象費用の1/3又は地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額
	②再生のための工事	再生のための工事	工事費	補助対象費用の1/6又は地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額

2. 評価のポイント

【令和7年度】

- 事業創設初年度であることもあり、**管内のマンションの管理適正化・再生に積極的に取り組まれている（取り組まれる予定である）ことをもって、先導性を有するものとして幅広に評価。**

※ 単なる管理状況の実態調査、セミナー開催等を単独で行うような取組は支援の対象とはなりません。

【令和8年度】

- 引き続き、幅広に評価をする方針。
- **複数年度の採択も認める予定**であり、**R9年度以降も見据えた中長期的な計画が可能。**

【期待される取組】

- ・ プッシュ型で専門家派遣を行う取組
- ・ 管内マンションの管理状況等を把握するために実施する届出制度の構築に向けた取組
- ・ マンションの防災性向上に向けた取組（マンションと周辺地域の避難体制の構築等）
- ・ 均等積立方式の推進に向けた取組
- ・ 管理業者管理者方式等の外部管理者方式に関する相談体制の構築に向けた取組
- ・ 大規模団地の再生等に向けた取組
- ・ 地方公共団体が並走した管理不全マンションの再生等の取組 等

【期待される実施体制】

- ・ 地方公共団体間で連携した取組の実施（都道府県と都道府県管内の地方公共団体が連携した取組の実施、先導的な取組を実施する地方公共団地とこれから取組を実施する地方公共団体が連携した取組の実施等）管内マンションの管理状況等を把握するために実施する届出制度の構築に向けた取組
- ・ マンション関係団体（マンション管理士会、マンション管理組合連合会等）と連携した取組の実施、持続的な連携体制の構築 等

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行に対応する改正マンション関係法の施行を踏まえ、管理組合の活動を支援する法人等が行うマンションの管理適正化・再生推進に資する取組に対して支援を行う。

補助事業の概要

- ① **マンションの管理適正化・再生推進に係るモデル事業**
 - ・ 修繕積立金の安定的な確保に向けた法人の取組 等
- ② **専門家による相談体制等の整備に係る事業**
 - ・ マンション管理計画認定やマンションの再生等に関する相談窓口の設置 等
- ③ **マンションの管理適正化・再生推進に関する制度等の周知・普及事業**
 - ・ 改正マンション関係法に関する内容（新たな再生手法の創設等）の周知・普及 等

補助事業者

- ① 管理組合の活動を支援する取組を行う法人等
- ② 管理組合の活動を支援する取組を行う法人等
- ③ 民間事業者等

補助限度額

- ① （補助限度額） 1事業あたり1,000万円
- ② （補助限度額） 1事業あたり1,500万円
- ③ 事業の実施に要する経費以内の額

子育て世帯にとって安全・安心な住まいを実現するため、子どもの安全・安心対策や子育て期の親同士の交流機会の創出に関する施設の設置への支援を行う。

補助対象

- 賃貸住宅の新築・改修
- 分譲マンションの改修

補助率

- 新築：事業費の1/10
- 改修：補助対象工事費の1/3



補助対象事業

- 子どもの安全・安心、親が快適に暮らせる環境の確保に資する設備の設置
 令和7年度補正予算(第1号)の成立(令和7年12月16日)により、昨今の物価高騰を踏まえた補助金の額の上限額を引上げ

テーマ	対象工事	補助上限額
住宅内での事故防止	衝突による事故の防止工事	【新築】125万円/戸 【改修】120万円/戸 (※)
	転倒による事故の防止工事	
	転落による事故の防止工事	
	ドアや窓での指つめ・指はさみの防止工事	
	危険な場所への進入や閉じ込みの防止工事	
	感電や火傷の防止工事	
子どもの様子の見守り	子どもの様子を把握しやすい間取りの整備	
不審者の侵入防止	不審者の侵入の防止工事	
災害への備え	災害時の避難経路の安全の確保工事	
防犯安心性の確保	宅配ボックスの設置	
親が快適に暮らせる環境	親の孤独・孤立対策	【新築】625万円/戸 【改修】600万円/戸

※ 宅配ボックスの設置は、子育て世帯が居住世帯の3割以上である共同住宅(賃貸住宅・分譲マンション)の改修に限る。
 ※ 宅配ボックスの設置に係る補助対象工事費は、事業費に子育て世帯の入居率を乗じた額とし、補助額は、50万円/棟を限度とするとともに、その他の費用とあわせて120万円/戸を限度とする。

1. マンションを取り巻く現状等について
2. 改正マンション関係法を踏まえて
3. 令和8年度予算について
4. 令和8年度税制について
5. 国土交通省からの周知

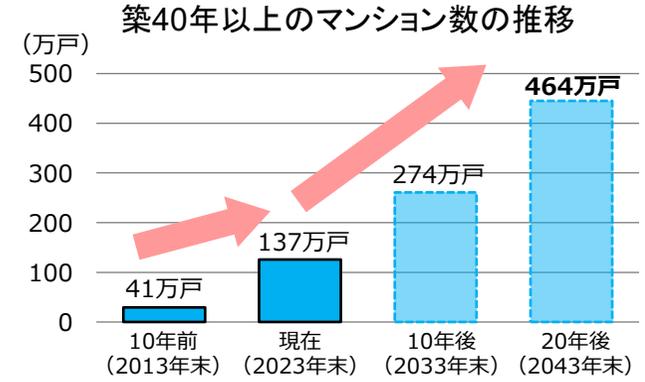
老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等 (所得税・法人税・登録免許税・個人住民税・法人住民税・事業税・不動産取得税)

今後の老朽化マンションの急増に対応するため、改正マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業等の活用による安全・安心で良好な居住環境を確保したマンション等への再生を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。

施策の背景

- 老朽化マンションの急激な増加や、大規模災害の発生の懸念が高まること等を踏まえれば、国民の生命保護の観点から、老朽化マンションの再生が喫緊の課題。
- 今後、建替えなどの再生等に係る取組の強化やマンションの再建などの復興を促進する仕組みの整備が必要となることを見込まれることから、改正マンション再生円滑化法※において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに対応した事業手続を創設。
- 老朽化マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因であり、新たな事業手続を活用した再生等を円滑に進めるためには、これらの事業実施において、区分所有者等の負担軽減を図る必要。

※令和7年5月30日公布

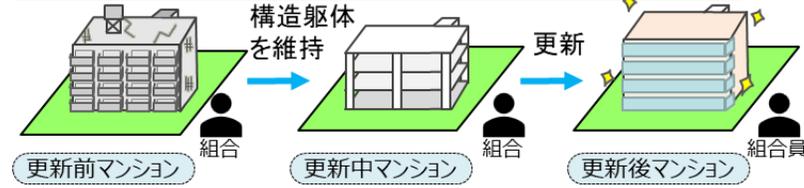


要望の結果

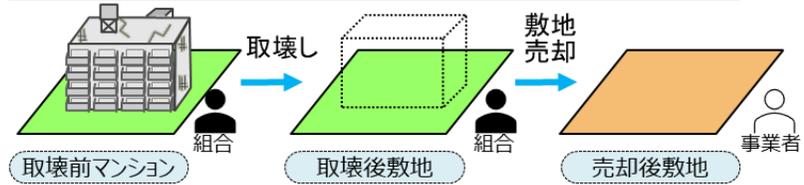
現行の特例措置

- 【所得税・法人税等】 ※一部恒久措置
 - ・区分所有者等の土地等の売渡時における譲渡所得に係る1,500万円特別控除、軽減税率等
 - ・区分所有者等の土地等の取得時における従前資産の譲渡所得の課税繰延
 - ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額への不算入措置
- 【登録免許税】
 - ・権利変換手続開始の登記等の免税措置
- 【不動産取得税】
 - ・組合が特定要除却認定マンション等を取得する場合の非課税措置

マンション再生事業(マンション更新(一棟リノベーション)関係)



マンション等売却事業(マンション除却敷地売却関係)



結果

- 【所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等】新たに創設された事業について、現行の特例措置を踏まえた措置を講じるとともに、特例措置の対象を拡充した上で、適用期限を延長する(所得税・法人税等(軽減税率等):3年間、登録免許税・不動産取得税:2年間)。
※特例の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40㎡(現行50㎡)に緩和。

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設 (対象マンション・工事要件等は以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用:約1.2億円



本特例措置のねらい

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事**※に必要な積立金が不足。
- **長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の**行政負担が生じる**。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

(※)「工事の要件」を参照

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※。「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に**修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要**。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)又は管理組合の管理者等が申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。

減額割合は 1/6~1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

1. マンションを取り巻く現状等について
2. 改正マンション関係法を踏まえて
3. 令和8年度予算について
4. 令和8年度税制について
5. **国土交通省からの周知**

令和8年度 地方公共団体向けの研修について

○令和7年度に実施した地方公共団体職員向け研修を踏まえて、恒常的な研修として実施します。
研修内容については、自治体の実務事例の紹介やガイドラインにかかる解説等を予定しています。

○ 一般財団法人 全国建設研修センター

目的：マンション政策に関する基礎的な内容について、全体像の把握をしてもらい、
官民連携の重要性、役割分担。

対象：地方公共団体職員、支援法人となりうる管理組合を支援する民間団体

費用：【対面】79,000円 【オンライン】74,000円

日時：令和8年6月24日（水）～26日（金）を予定。（対面・オンライン）

申し込み：令和8年4月21日（火）から応募開始予定。

研修内容：制度概要、再生事例、地方公共団体の管理不全マンション支援取組や認定実務
の事例紹介等

※令和8年度研修計画及び研修案内は、2 / 2 (月)ホームページ (<https://www.jctc.jp/>) に掲載予定

○ 国土交通大学校

目的：管理不全マンションの解消。予防に関する関係法令、施策の動向、取組事例等の
講義を通じて、マンション政策に関する総合的な知識の修得や、マンション政策の
企画立案能力の向上を図る。

対象：国・地方公共団体等の職員

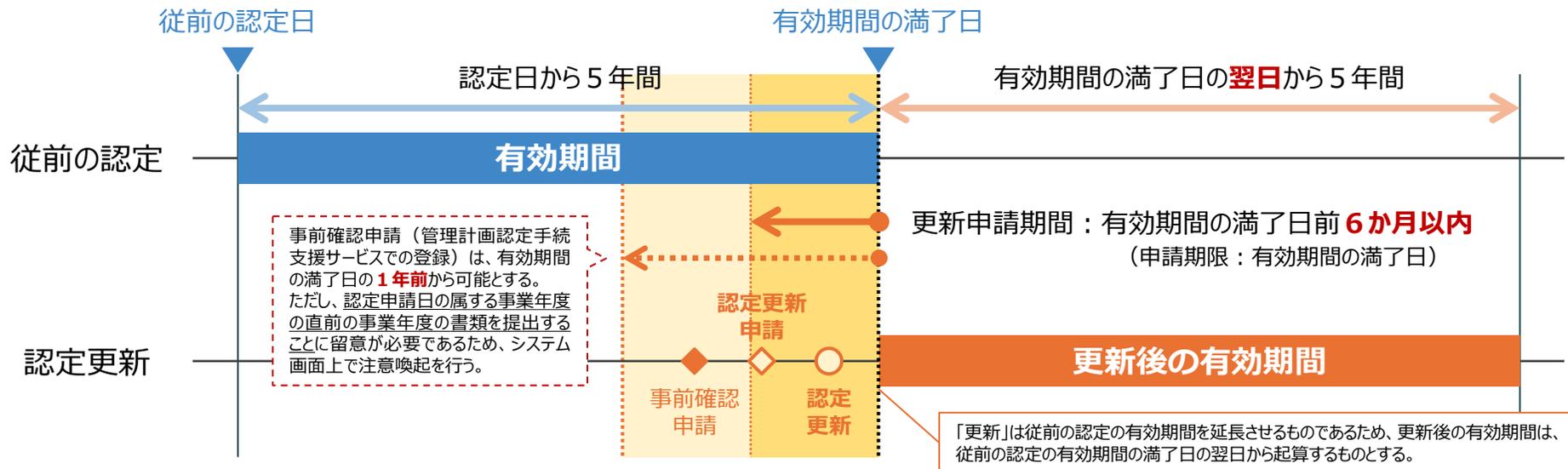
日時：令和8年7月14日（火）～16日（木） オンライン（予定）

申し込み：令和8年4月～5月頃から応募開始予定

研修内容：制度概要、マニュアル・ガイドラインの活用、地方公共団体の管理不全マン
ション支援取組や実務事例の紹介等（予定）

マンション管理計画認定の更新の手続きについて

- 更新申請期間を「従前の認定の有効期間の満了日前 6か月以内」とする方針であり、今後、省令にて規定する予定です。
※管理計画認定手続支援サービス（事前確認）は、従前の認定の有効期間の満了日の1年前から利用可能とします。
- 省令の一部改正と併せて、マンション管理計画認定事務ガイドラインの改訂（令和8年4月頃）を予定しています。



◀ 管理計画認定手続支援サービスの改修について ▶

- これまで寄せられたご意見等を踏まえ、システム改修（令和8年4月頃）を予定しています。
【システム改修の概要】
 - ・ 地方公共団体から申請者や事前確認者等へのシステムを介した連絡
 - ・ 「差し戻し」や「認定不可」機能の追加
 - ・ 事前確認済で認定申請未了の申請者等に対する定期的な注意喚起メール送信 等
- システム改修内容を事前にご確認いただくため、令和8年2月より、地方公共団体向けログイン画面の下段にデモ画面や概要ページへのリンクを設置します。（右図参照）
※詳しくは、（公財）マンション管理センターからシステム利用中の地方公共団体宛てメールにてお知らせします。

管理計画認定
手続支援サービス

ユーザーID

パスワード

パスワードを忘れたためパスワード再発行

ログインマニュアル

令和8年4月改修予定のデモ画面を確認する方はこちら
令和8年4月改修予定の概要はこちら

© 2021 公益財団法人マンション管理センター

管理組合向けのチラシを国交省ホームページに公表しています

国土交通省では人気漫画「正直不動産」とタイアップし、区分所有者の責務と外部管理者方式やマンション管理の重要性について分かりやすくお伝えするパンフレットや、修繕積立金の積立方式や法改正を踏まえた標準管理規約に関するパンフレットを制作しました！マンション内で配布するなど、外部管理者方式の制度やマンション管理、修繕積立方式の説明資料としてご活用ください。

区分所有法改正に伴い
マンション標準管理規約も改正されました

分譲マンション管理組合の皆さん！

管理規約の見直しが必要です！

段階増額積立方式を採用している
早めに**均等積立方式**に切り替えよう

管理規約

Q 修繕積立金が不足するとどうなるの？
A 定期的に修繕工事を行うことが、マンションの長寿命や管理の円滑な実施に繋がります。修繕積立金が不足すると、必要な修繕ができなくなり、マンションの資産価値に大きな影響を及ぼします。マンションで長く快適に暮らしていくには修繕積立金を定期的に確保していくことが重要です。

国土交通省

マンションは管理を買え！
快適なマンションライフのはじまりは…
マンションの管理を知ることから！

知っていますか？
区分所有者の責務

マンションを買ったら、あなたもマンションの管理の担い手です！

国土交通省 × **正直不動産**

資料のダウンロードは
こちらから！



快適なマンションライフのはじまりは…
マンションの管理を知ることから！



知っていますか？ 区分所有者の責務



皆さんのマンションの管理規約も見直しが必要です！



均等積立方式に切り替えよう！

© (漫画) 大谷アキラ、(原案) 夏原武、(脚本) 水野光博 / 小学館

マンション管理・再生ポータルサイトにて最新情報を発信しています

国土交通省住宅局が運営する「マンション管理・再生ポータルサイト」にて、管理組合役員・区分所有者の皆様などにも分かりやすく情報をお届けしています。

今後、改正法の内容も充実させていきますので、ぜひご利用ください。

国土交通省
Mansion Management and Regeneration Portal Site

マンション管理・再生ポータルサイト

マンションの管理・再生に役立つ情報を発信するサイト

- トップ
- マンション管理
- 管理計画認定制度
- マンション再生
- ライブラリー
- トピックス
- Q&A

おすすめのタグ

- ガイドライン
- マンション再生
- マンション管理
- 修繕積立金
- 敷地分割
- 法律
- 管理業者
- 管理組合
- 管理規約
- 長期修繕計画

タグ一覧

おすすめトピックス

お知らせ

よく見られるタグから検索

マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました
お知らせ

マンション管理・再生について

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕計画の作成、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。
ここでは、マンションの管理や再生に関する様々な制度についての基礎的な解説をご覧いただけます。

- 1 マンション管理
- 2 管理計画認定制度
- 3 マンション再生

ポータルサイトは
こちらから！



<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>

ご清聴ありがとうございました

マンション政策に関する最新情報は、国土交通省のWEBサイトに掲載しております。