

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

令和7年7月
国土交通省住宅局
法務省民事局

- 1. 改正法の背景・必要性**
- 2. 区分所有法・被災区分所有法の改正内容**
- 3. マンション管理法・再生法等の改正内容**

1. 改正法の背景・必要性

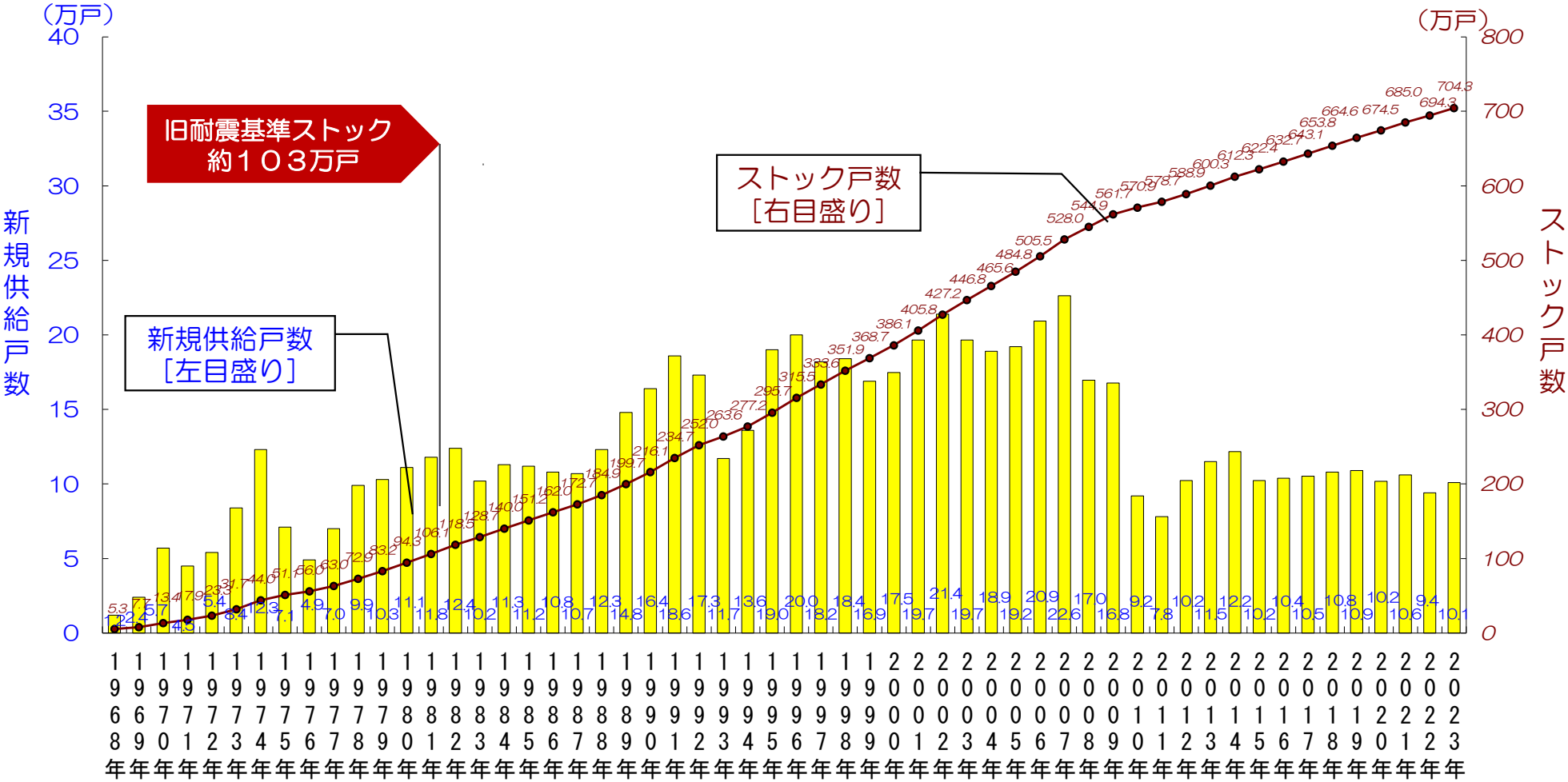
2. 区分所有法・被災区分所有法の改正内容

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

1. 改正法の背景・必要性

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704.3万戸（2023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1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

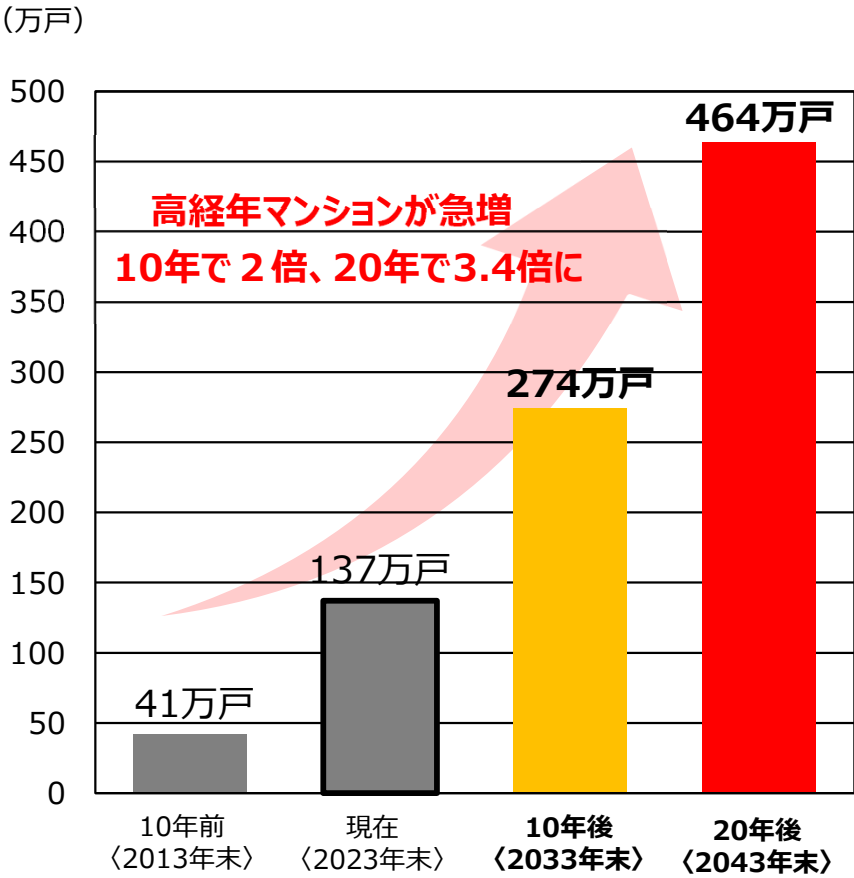


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションをめぐる「2つの老い」

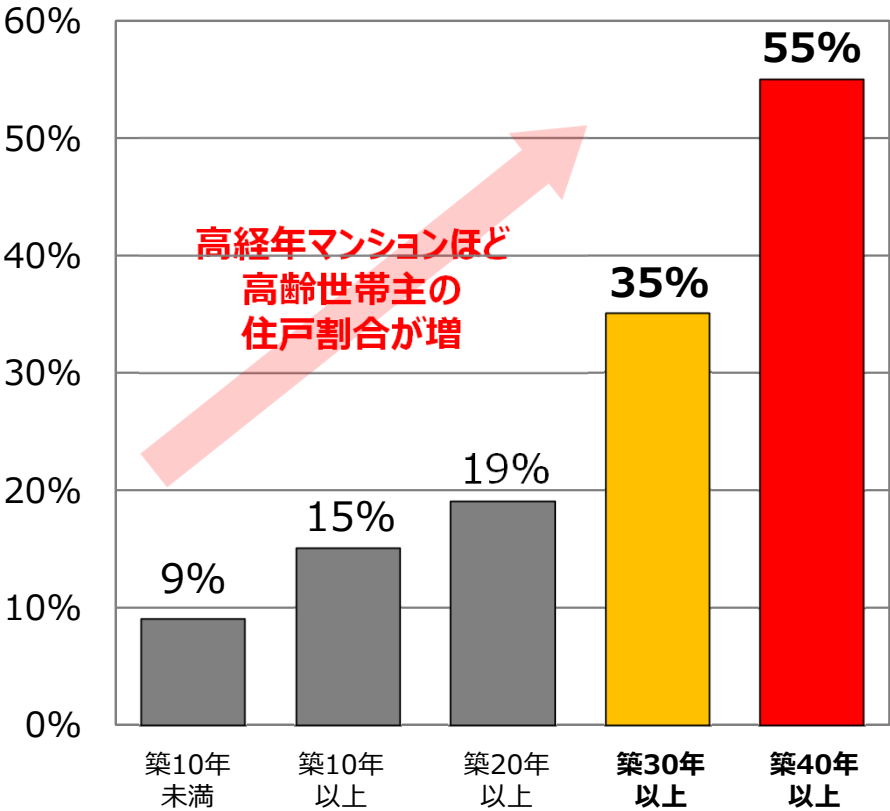
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

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）

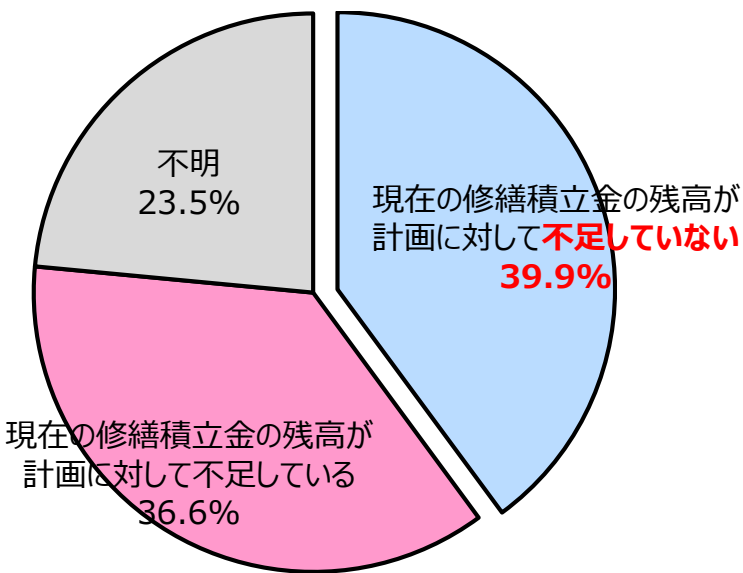


【出典】令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

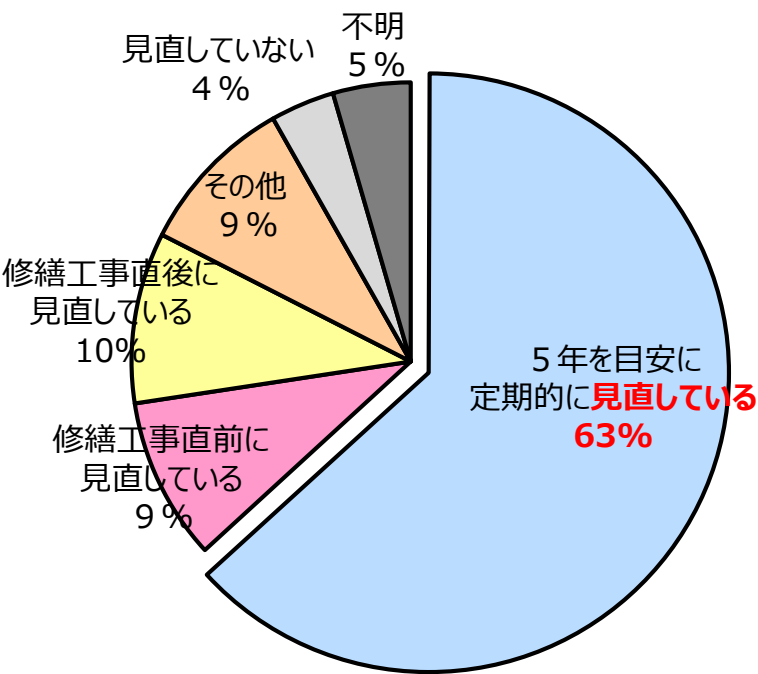
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

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

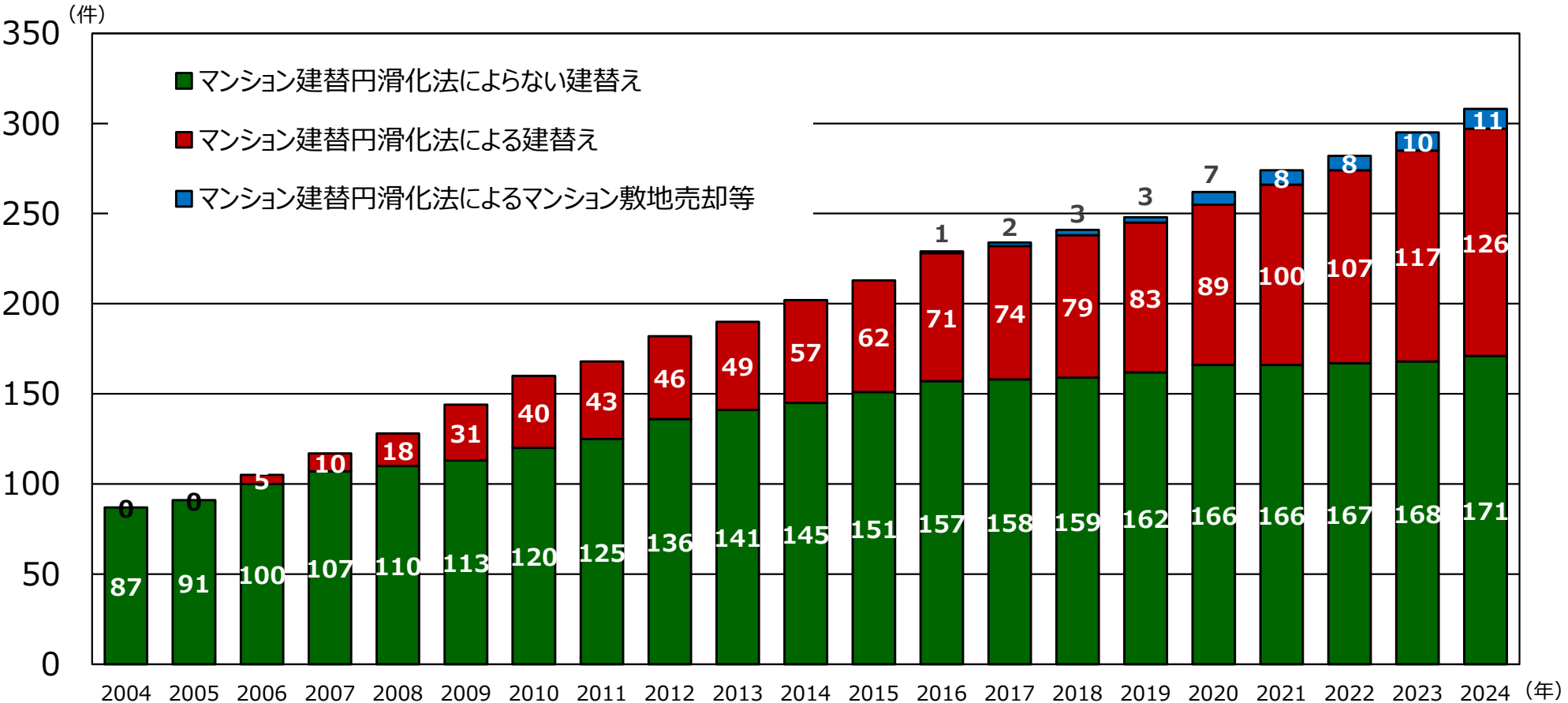
2019年 所有者に対して解体命令

2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

1. 改正法の背景・必要性

マンション建替え等の実施状況

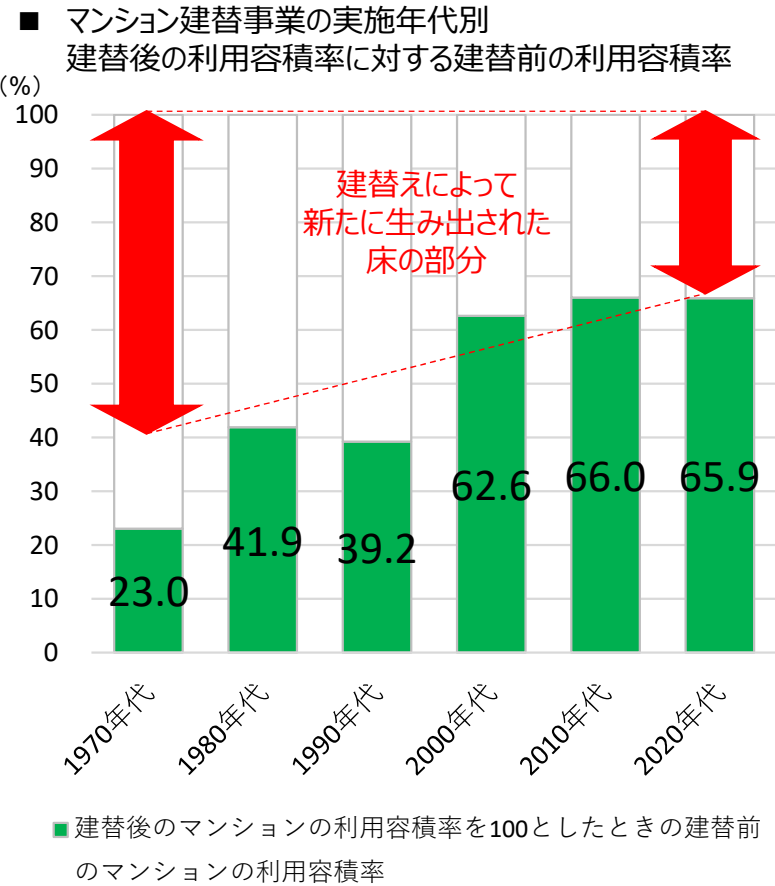
- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）。



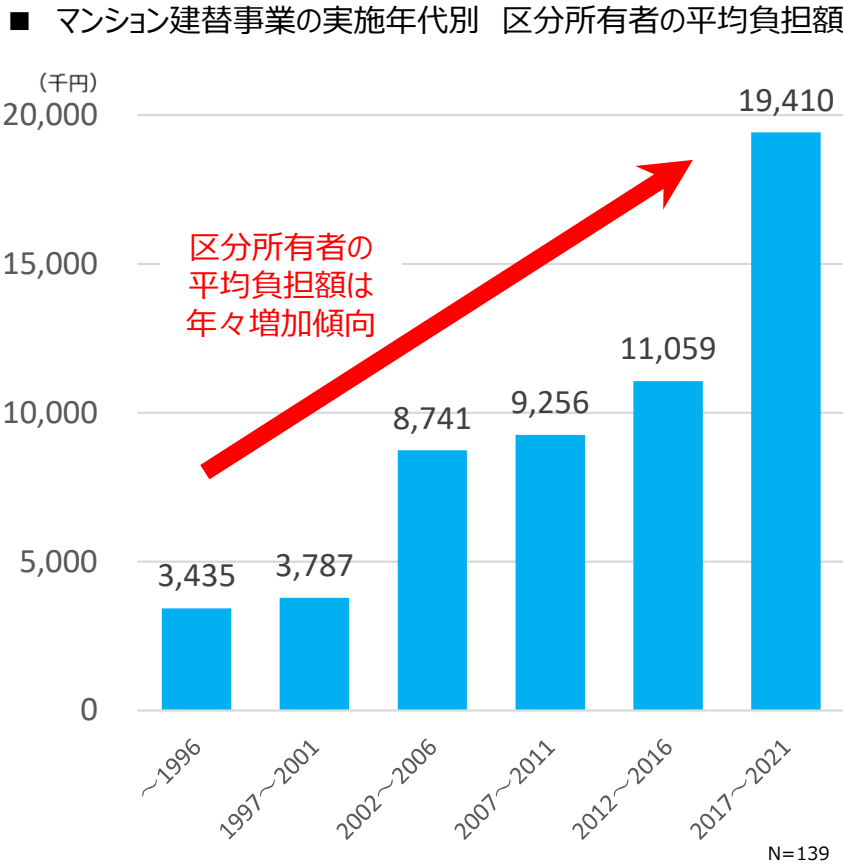
※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計
※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工
マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工
マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化法によらない事業：2件）
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

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）

1. 改正法の背景・必要性 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】

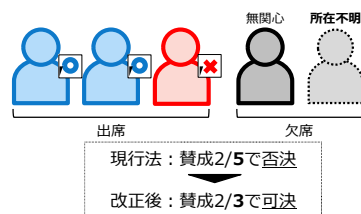
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

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

●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



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

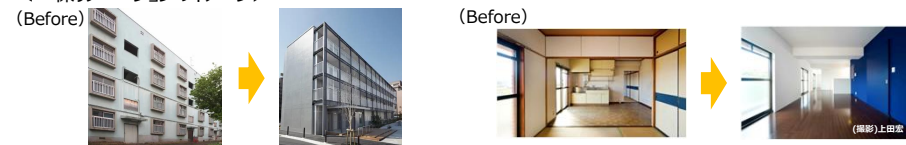
【施行日：令和8年4月1日】

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、建替えと同様に、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

【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. 改正法の背景・必要性

2. 区分所有法・被災区分所有法の改正内容

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

▶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

- ▶ 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

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

- ▶ 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

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

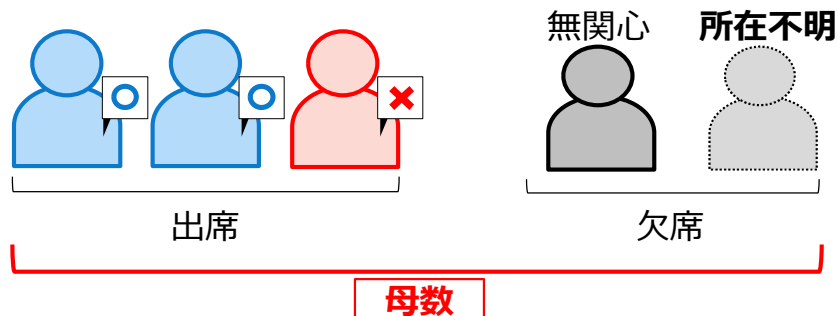
(例) 住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

決議具体例

<例：建物の維持保存の観点から定期的に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

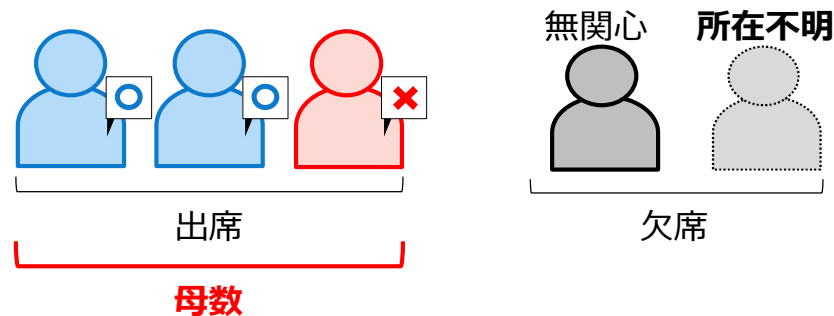
■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



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

▶管理の円滑化等の推進

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

- ▶ 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

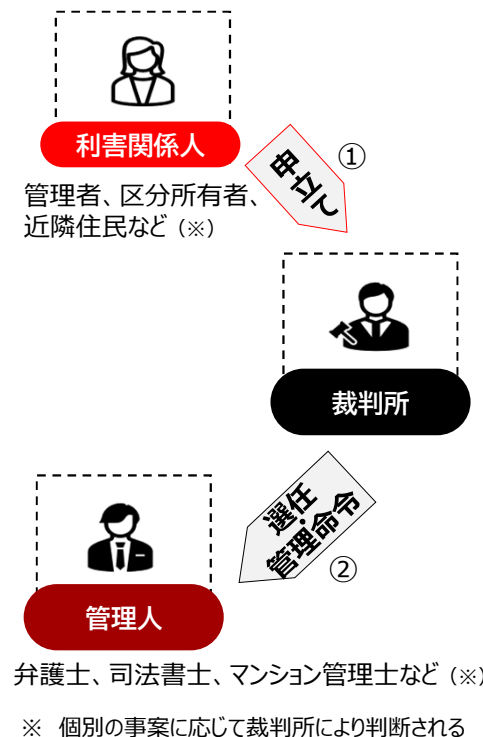
所有者不明専有部分 管理制度

- 区分所有者が所在不明の場合 等

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
- ※ ⑦保存行為、④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
- 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

管理人の選任の流れ



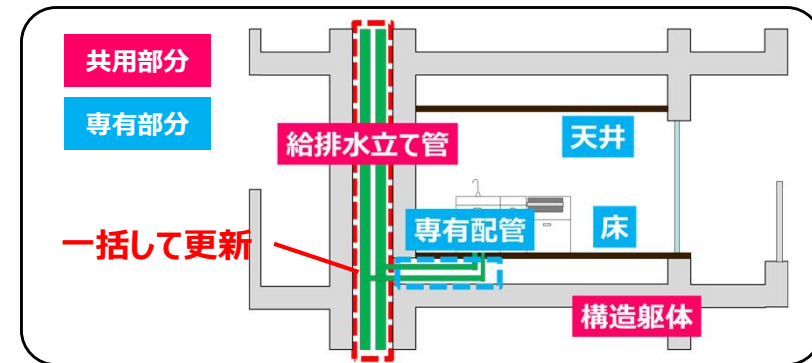
▶管理の円滑化等の推進

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

- 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

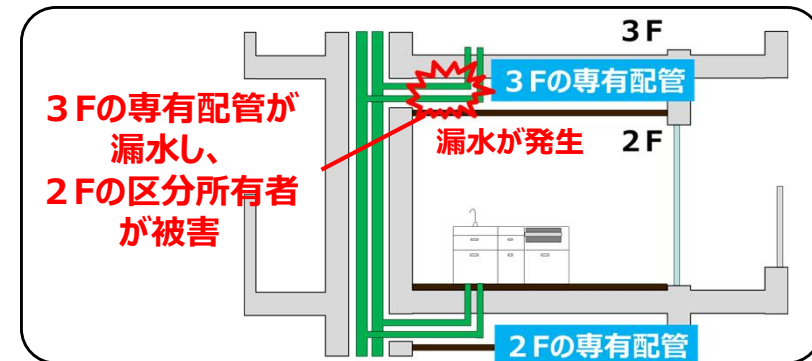
〔具体例：共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）〕



○他の区分所有者の専有部分の保存請求

- 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

▶管理の円滑化等の推進

4.共用部分の管理・変更の円滑化

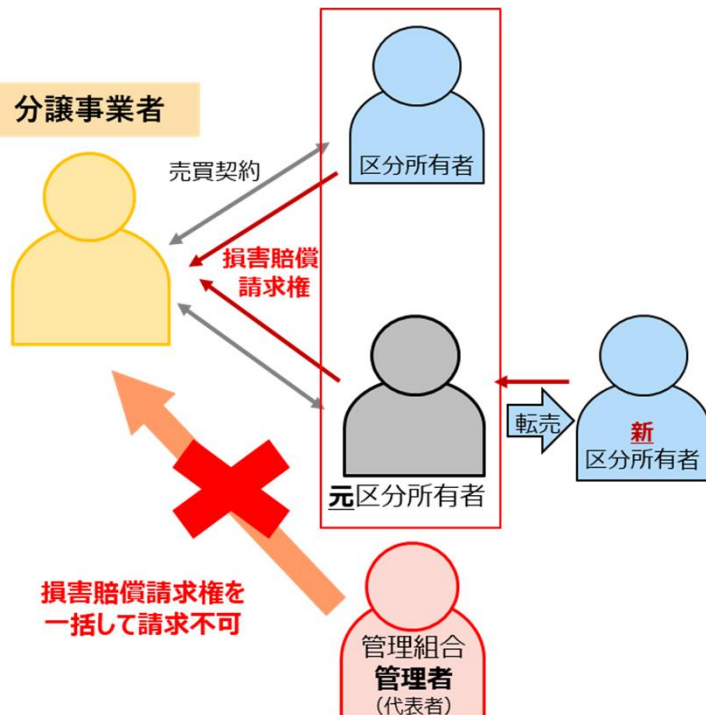
○共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

- ▶ 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

- **管理者が元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

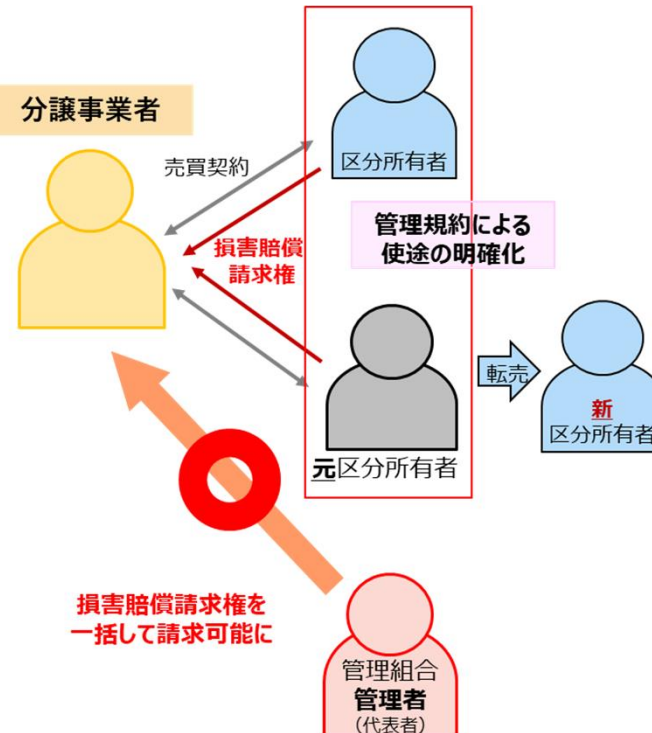
現行

- 分譲事業者が、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**



改正後

- 元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、元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

- 管理規約において、

①別段の意思表示を制限する旨

②共用部分について生じた損害賠償金の使途

をあらかじめ定めることで、元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管理規約の作成が円滑に行われるよう、**標準管理規約を改正**する予定

▶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

▶ 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 | 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の駐車場とする
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 |
| ② バリアフリー化のために必要な場合 | |

※ 復旧決議の多数決割合も2 / 3に引下げ

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
- 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
- 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
- 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
- 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

▶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

▶ 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

▶ 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

建替え
決議



賃貸借の終了請求



6か月経過で賃貸借の終了

明渡し

- 専有部分の賃借人である区分所有者
- 建替え決議に賛成した各区分所有者（承継人含む）
- 建替え決議後に建替に参加することとした各区分所有者（承継人含む）
- これらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者

補償金の支払

賃貸されている専有部分の区分所有者は、賃借人（※1）に対し、**賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金**の支払義務を負う（※2※3）

※1 適法にされた転賃借の転借人含む

※2 賃貸されている専有部分の区分所有者以外の請求権者が賃貸借の終了請求をした場合は、当該区分所有者と連帯して補償金の支払義務を負う

※3 「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）」における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることが想定されるが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で適切な額が算定されることになると考えられる

補償金と明渡し

賃借人（※）は**補償金の提供を受けるまでは専有部分の明渡しを拒絶可**

※ 適法にされた転賃借の転借人含む

▶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

▶ 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

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）

▶ 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



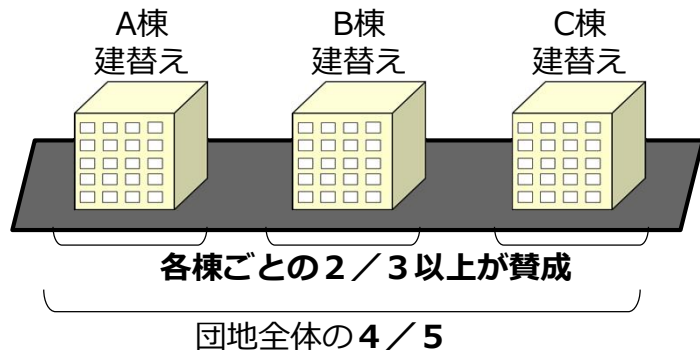
▶再生の円滑化等の推進

3.団地の再生の円滑化

○一括建替え決議の要件緩和

▶ 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

現行



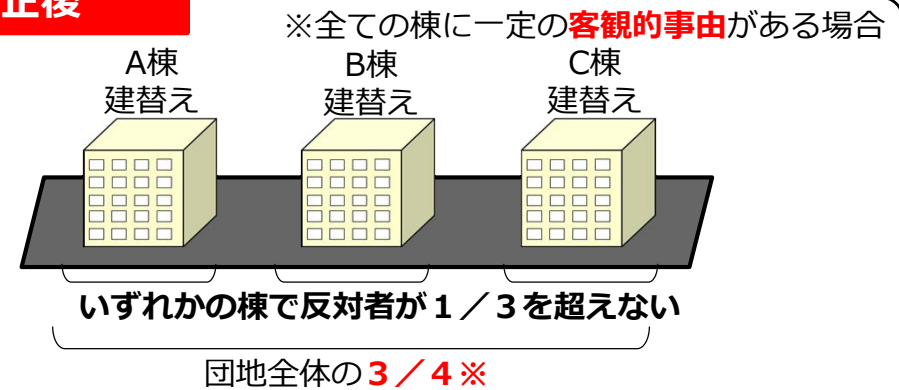
● 全体要件の緩和

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

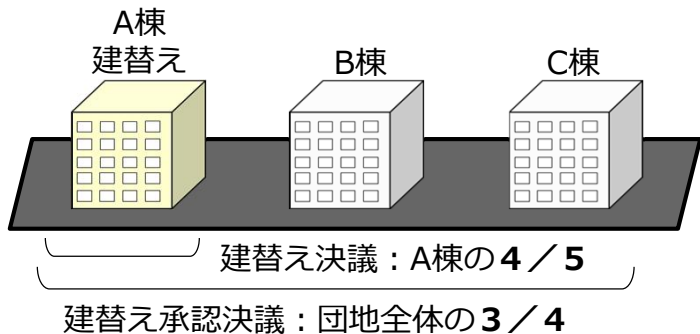
改正後



○一部建替え承認決議の要件緩和

▶ 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

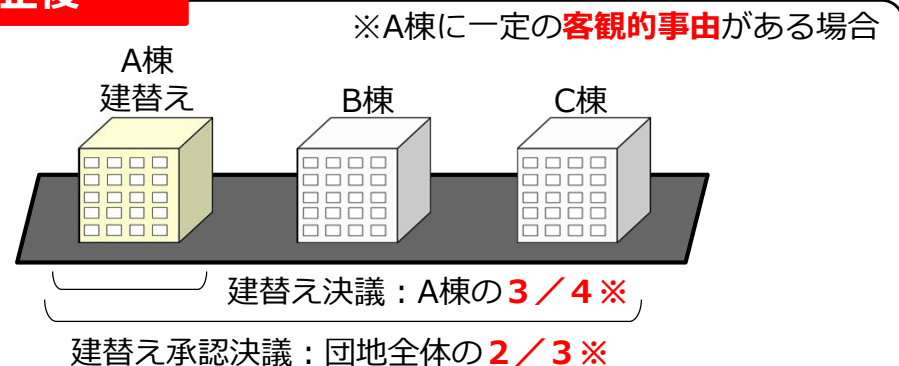
現行



● 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

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

▶ 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

▶ 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

▶ 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

参考：決議の多数決要件の緩和に関する整理

	決議事項	現行法の規律		改正後の規律			
普通決議	共用部分の管理等	区分所有者及び議決権	過半数（規約で別段の定め可）		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（※２）がある場合 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（※２）がある場合 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		区分所有者及び議決権	【区分所有法】 ５分の４ 一定の客観的事由（※３） がある場合 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							
特別決議	再建	敷地共有者 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 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

1. 改正法の背景・必要性

2. 区分所有法・被災区分所有法の改正内容

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

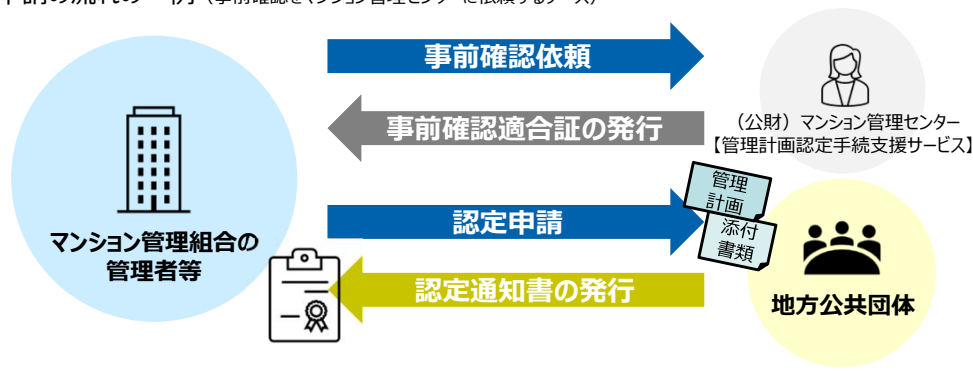
管理の円滑化等の推進（管理計画認定制度の拡充）【マンション管理法】

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5月末時点における認定実績は2,379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

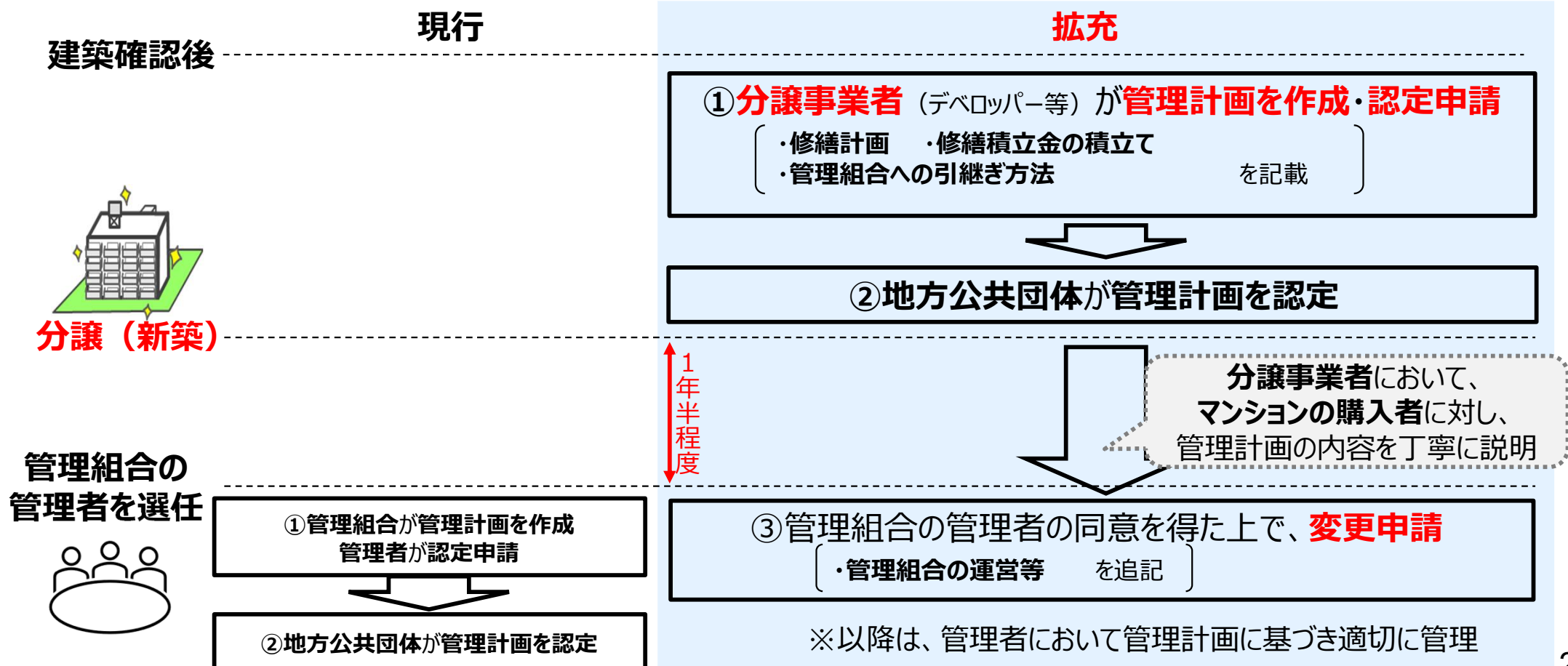
管理の円滑化等の推進（管理計画認定制度の拡充）【マンション管理法】

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。



管理の円滑化等の推進（管理業者管理者方式への対応）【マンション管理法】

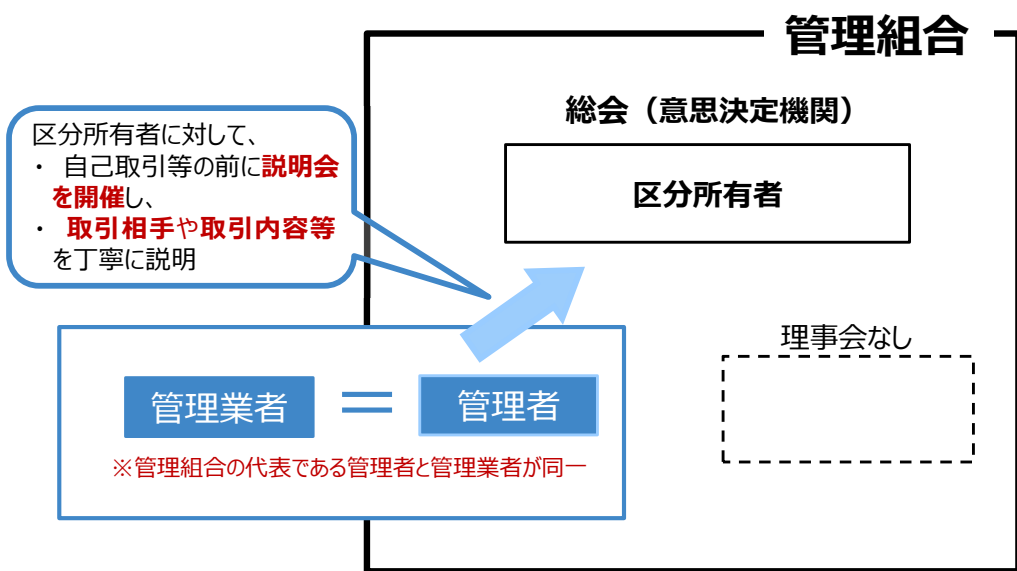
背景・必要性

- 高齢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として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し、書面を交付すること
 - 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、当該取引の前に区分所有者に説明することを義務化する。

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合



施行規則の改正予定事項

- 【①関係】
 - 管理者受託契約に係る重要事項について
- 【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
 - 説明会の実施方法及び関係書面の事前交付について
 - 事前説明が必要な事項について

【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）

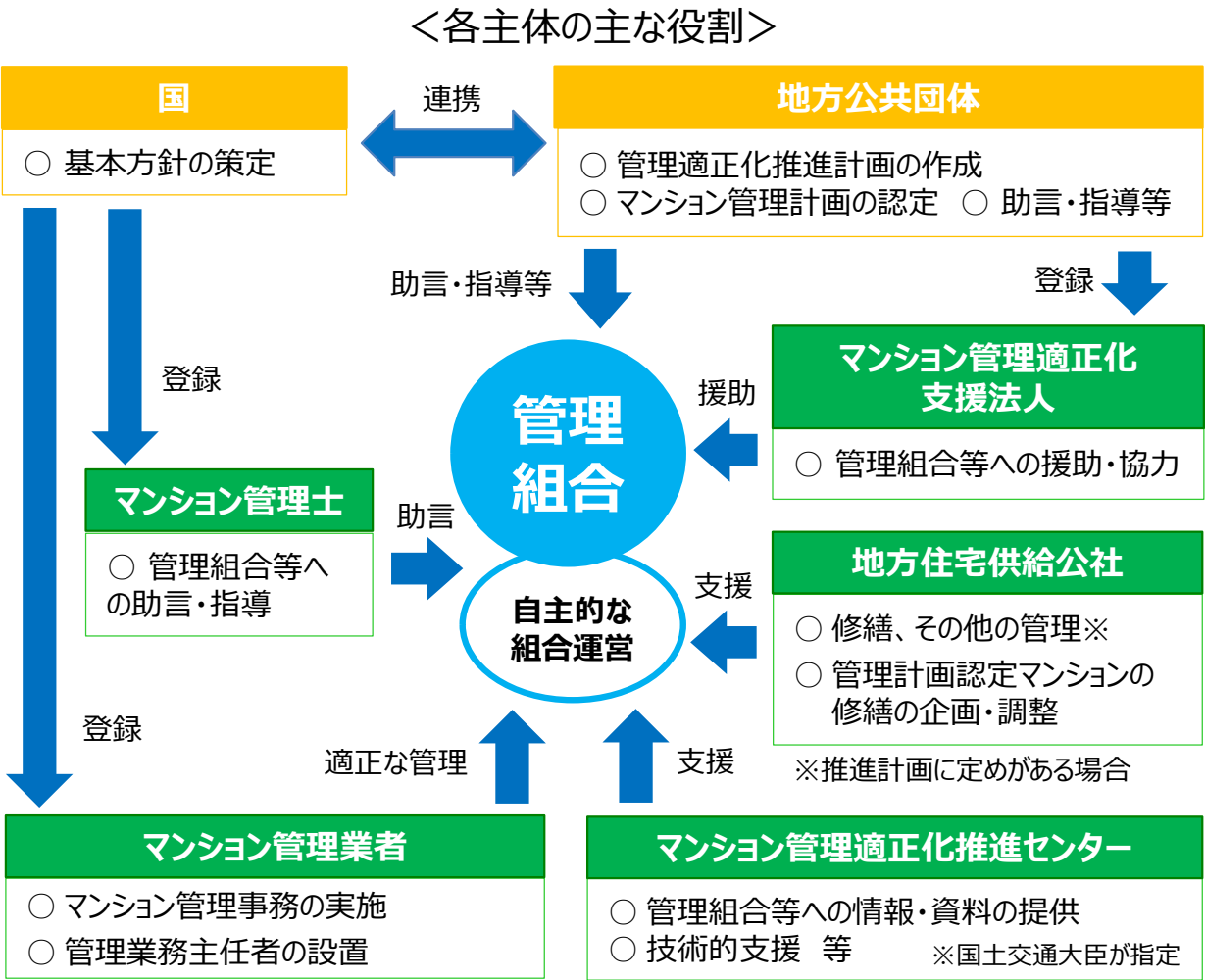
目的

- 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



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】

※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

背景・必要性

○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

(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

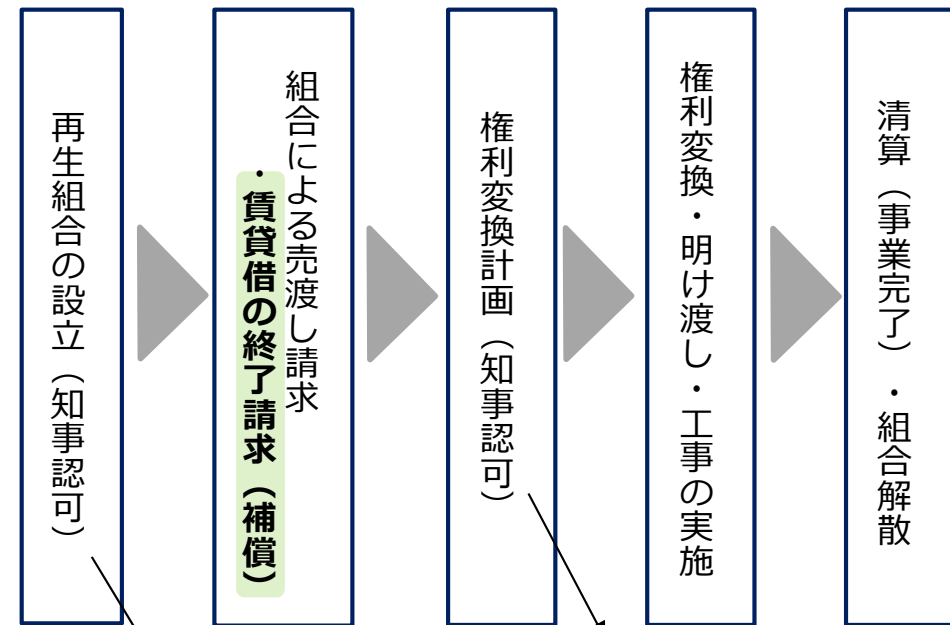
- ④ **一括建替え等決議**：滅失マンションの再建とマンションの建替え



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



集会出席 再生合意者の 3 / 4

組合員の 4 / 5 の同意

客観的要件：3 / 4

被災：2 / 3

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

(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）

(3) マンションを除却する手法

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）

マンション再生法

売却組合の設立（知事認可）

組合による売渡し請求
・賃貸借の終了請求（補償）分配金・補償金計画（知事認可）
※1 / 2 同意

分配金等の支払い・明渡し・売却

清算（事業完了）・組合解散

集会出席 売却合意者の3 / 4

除却組合の設立（知事認可）
※集会出席除却合意者の3 / 4組合による売渡し請求
・賃貸借の終了請求（補償）補償金計画（知事認可）
※1 / 2 同意補償金の支払い
・明渡し・除却清算（事業完了）
・組合解散

※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）

【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、法律上の手続、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、法律上の手続などを中心に解説

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

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 <u>除却後にマンションが再建される場合のみ</u> 、融資対象。	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）
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、 <u>除却後にマンションが再建されない場合</u> でも、融資対象に含める。	※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】

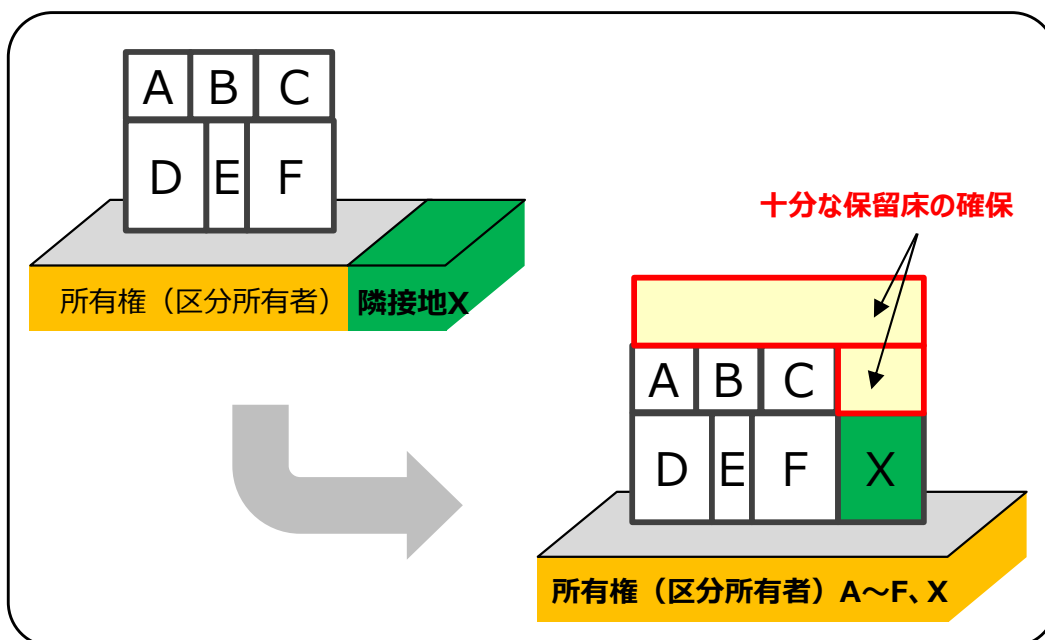
背景・必要性

- 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**。

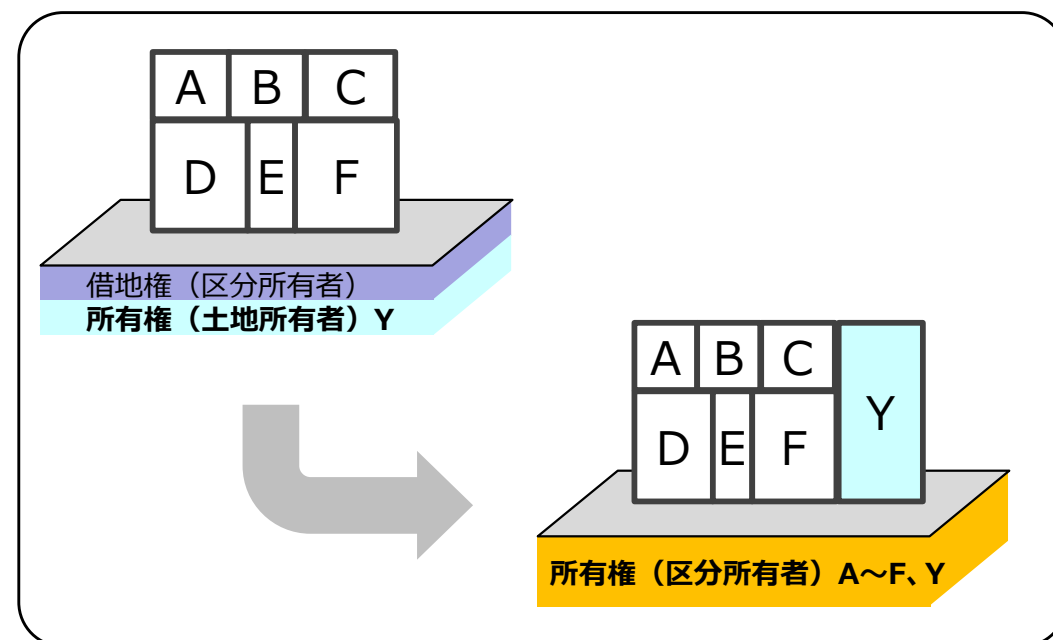
改正法の概要

- 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】

背景・必要性

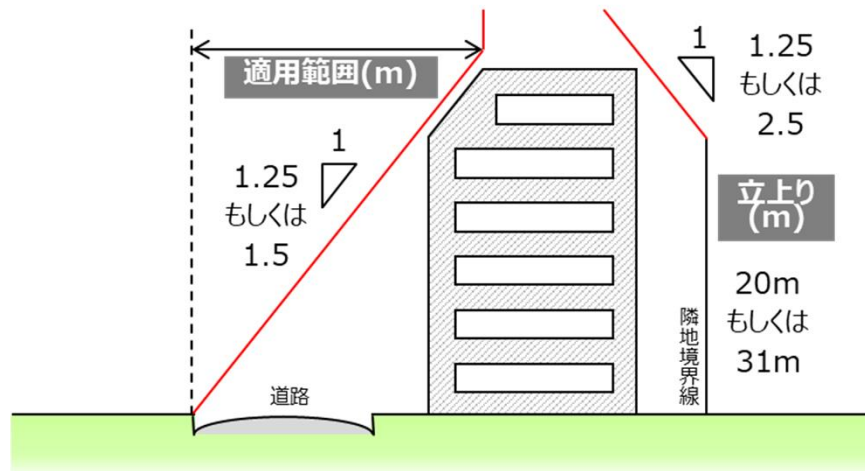
- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備**することが重要。
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限がネック**になる場合が存在。

※ 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**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
（法施行までに、許可に当たっての考え方「許可準則」を示す予定）

【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

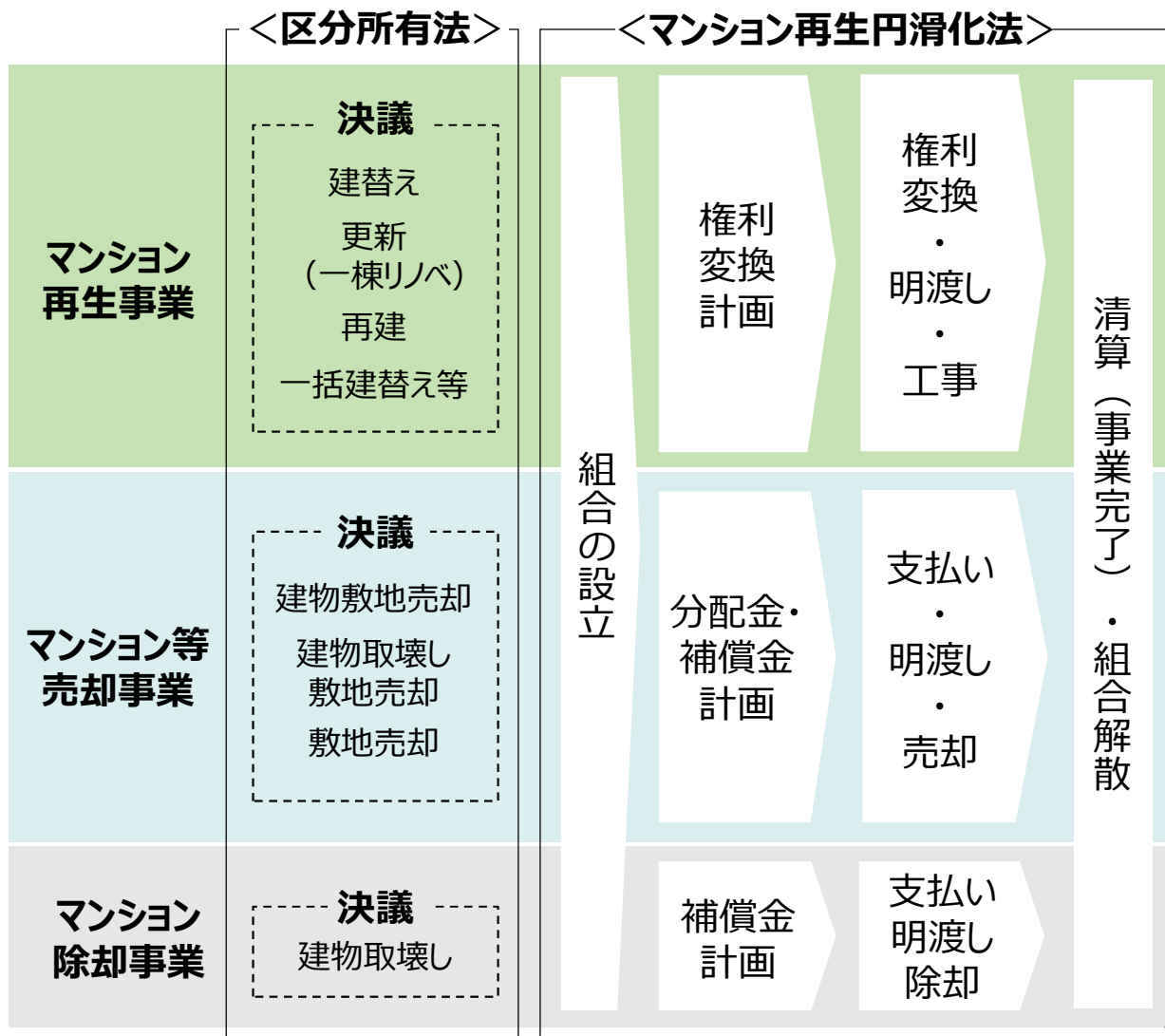
目的

- 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)
- ✓ 除却する必要が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)



3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：公布日から6月以内（財産管理制度関係は令和8年4月1日）】

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】

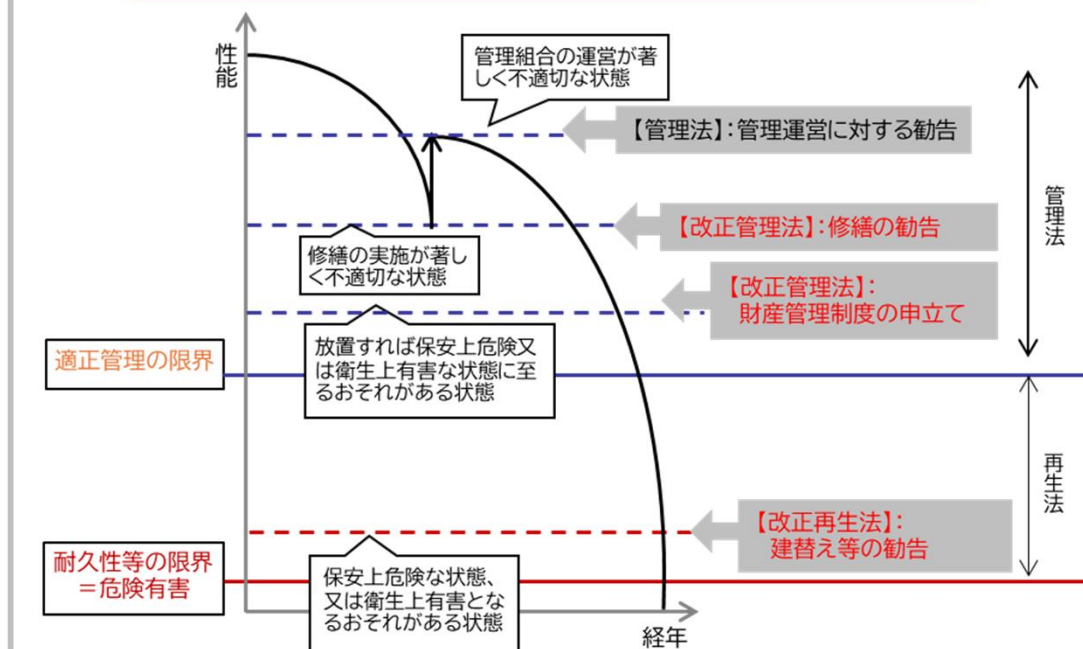
背景・必要性

- 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。

マンションの状態に応じた権限のイメージ

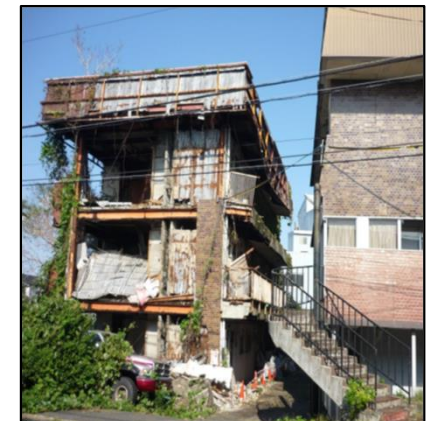


危険な状態のマンション

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

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

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

財産管理制度の申立て

…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、財産管理制度の申立てが可能

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

規定なし

マンション管理法

マンション再生法

地方公共団体の取組の充実（民間団体との連携強化）

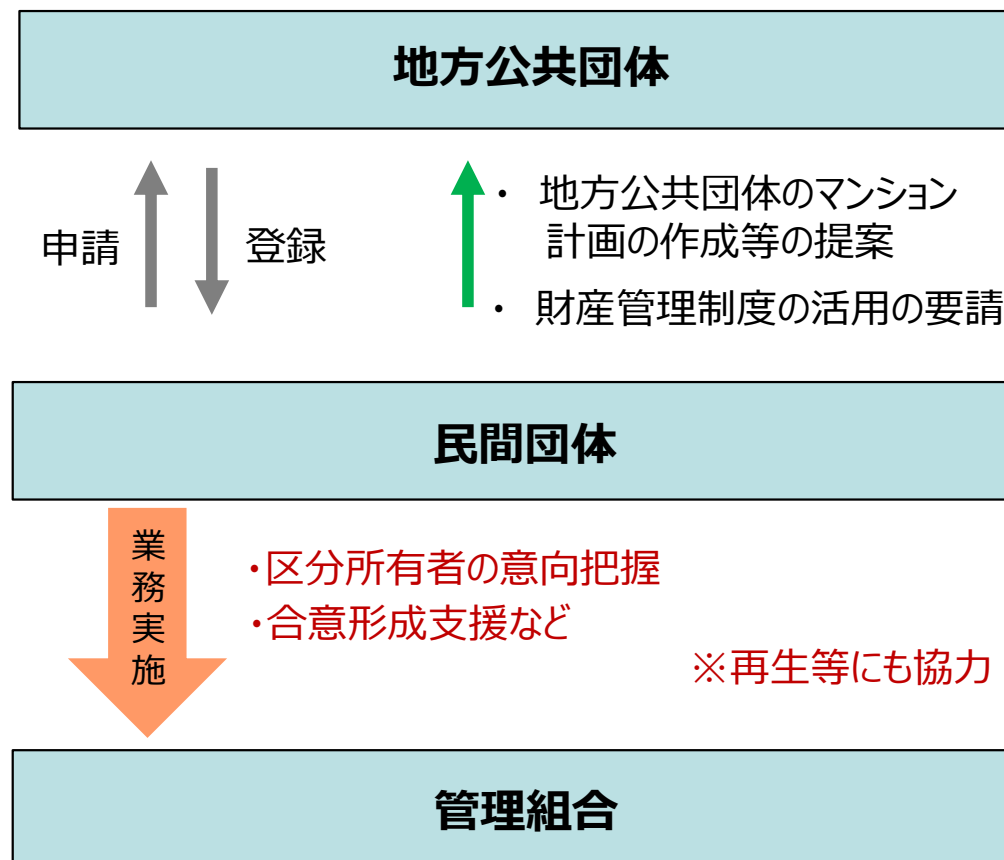
背景・必要性

- 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。



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



3. マンション管理法・再生法等の改正内容

改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール

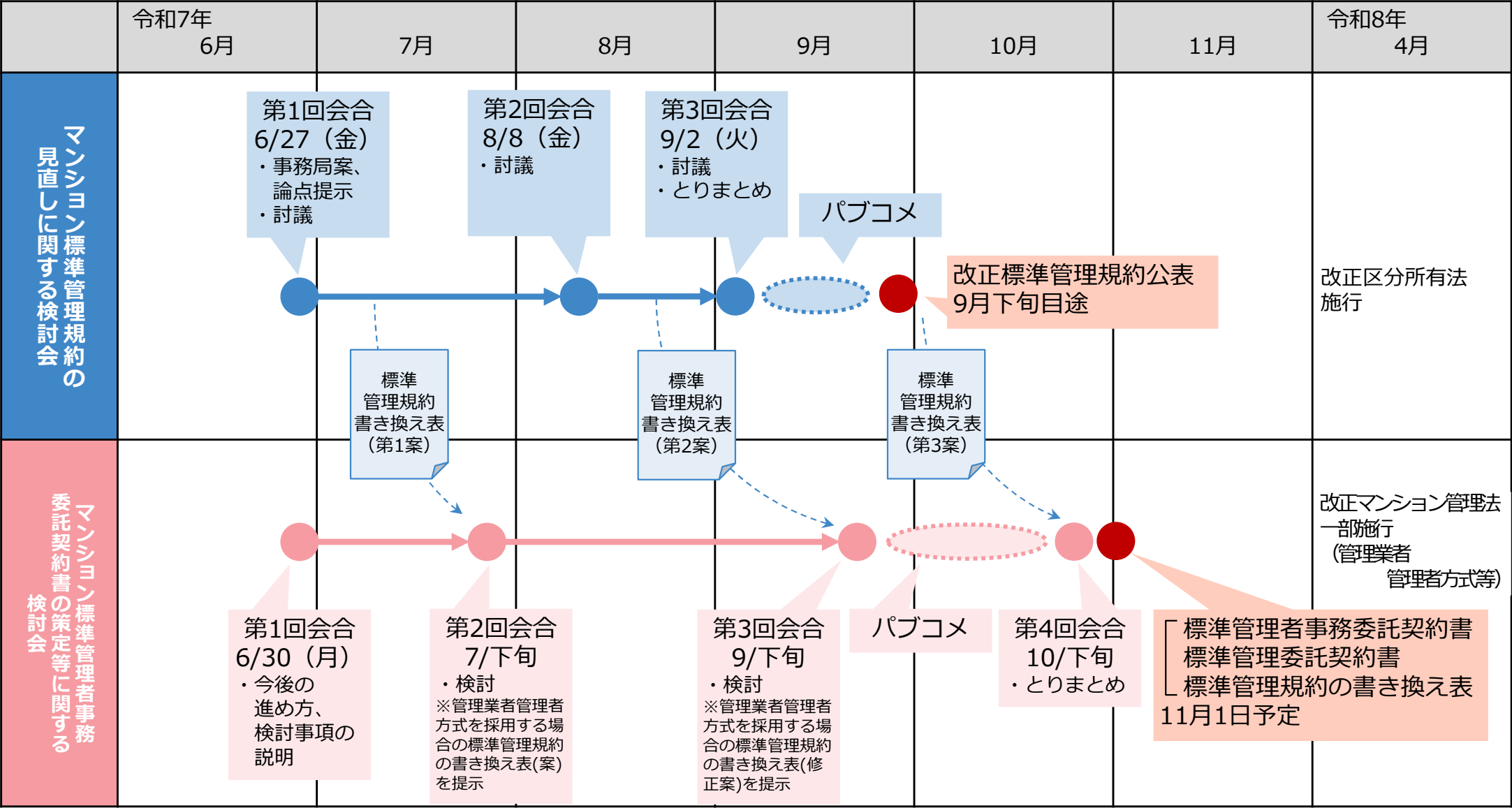
※ スケジュール等は現時点のものであり、
今後変更となる可能性があります。

- 改正マンション関係法は一部を除き令和8年4月1日に施行を予定。
- 国土交通省と法務省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。

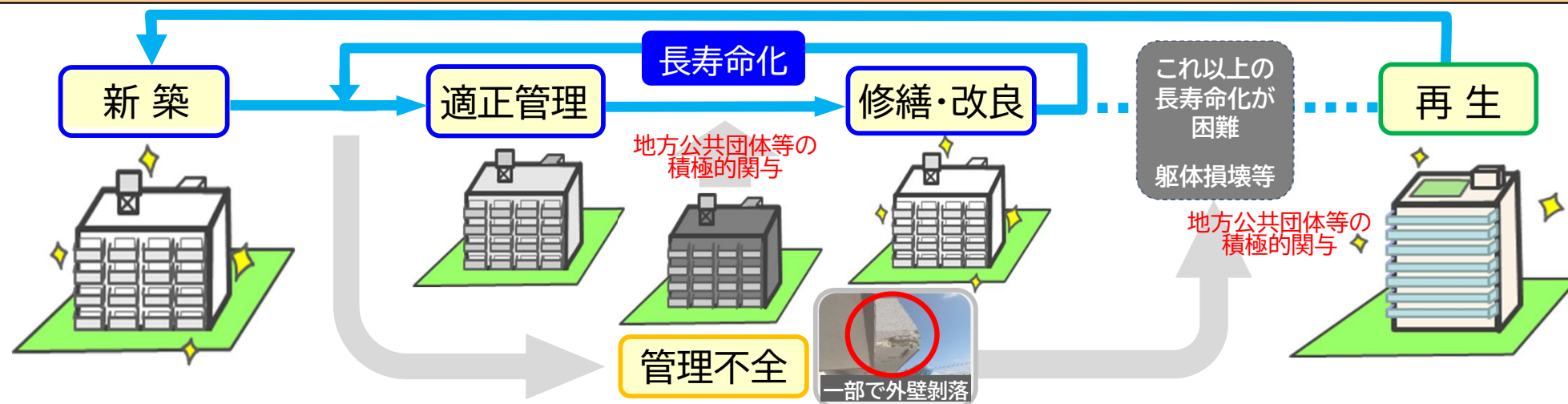
		令和7年度											令和8年度		令和9年度		
		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	...	4	...	
全体	施行時期等	成立・公布				6月、1年施行分		6月施行				4月1日施行		2年施行分		2年施行	
	政省令					パブコメ	公布						公布				
	基本方針					パブコメ	公布						公布				
	周知・普及			東京説明会			47都道府県説明会			10都市説明会							
	今後のマンション政策のあり方に関する検討会（予定）				第12回					第13回							
管理	マンション標準管理規約の見直しに関する検討会		計3回予定		改定												
	マンション標準管理者事務委託契約書の策定等に関する検討会		第1回 6/27	計4回予定			公表										
	管理計画認定制度の基準検討WG（予定）		第1回 6/30				計3回予定					見直し					
再生	マンション再生等のマニュアル検討会（予定）			計4回予定										公表			

マンション標準管理規約関係の見直し 検討スケジュール

- 改正マンション関係法や最新の社会情勢を踏まえ、標準管理規約の見直しに向けた検討を行う。
- 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の取り扱い（書き換え表） などについてもあわせて検討を行う。



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、ライフサイクルに応じた取組の充実・強化を図るため、マンション関係法の見直しとあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策を支援する事業を創設する。



【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）



(撮影)上田宏

【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)



【参考】マンションストック長寿命化等モデル事業の応募方法・受付期間

ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

マンションストックモデル事業



応募方法

提案申請書を**郵送**で提出してください。

※提出先などの詳細は、募集要領を確認してください。
※提案申請書は、ホームページからダウンロードすることができます。

提案の受付期間(予定)

第1回

済

第2回

令和7年7月22日(火)～7月28日(月)

消印有効

第3回

令和7年10月6日(月)～10月10日(金)

消印有効

**改正法で追加された措置を
踏まえた提案は高く評価**

※受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

お問い合わせ先

＜マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局＞

技術的相談、募集要領等に関する問合せ

メール：info@mansion-hyouka.jp FAX：03－6801－5903

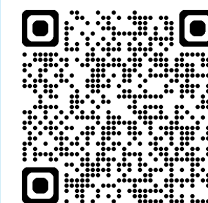
TEL：03－6801－5902 ※平日10～16時（12～13時を除く）

※質問・相談は、原則として、ファックス又は電子メールでお願いします。

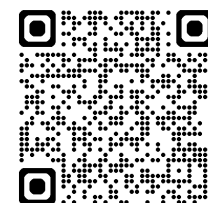
【参考】管理組合向けのチラシを国交省ホームページに公表しています

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。

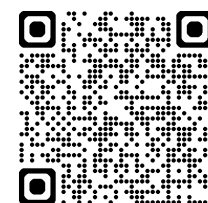
資料のダウンロードは
こちらから！



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



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

【参考】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、ぜひご活用ください。



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

マンション標準管理規約や各種ガイドライン、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。

国土交通省 マンション政策

検索