

マンション関係法改正の概要

令和7年9月

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

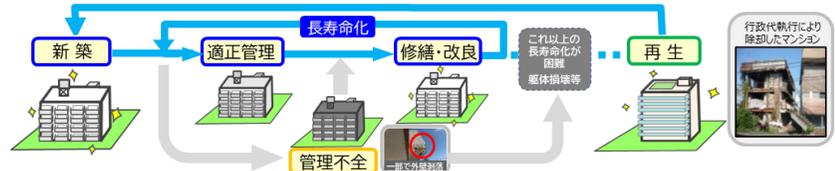
【令和7年5月30日公布】

(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】

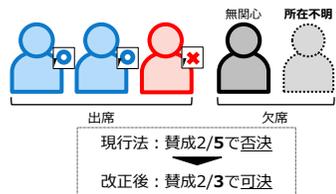
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

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

●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

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. 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

② 民間団体との連携強化

【マンション管理法】

【施行日：令和7年11月28日】

- 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%

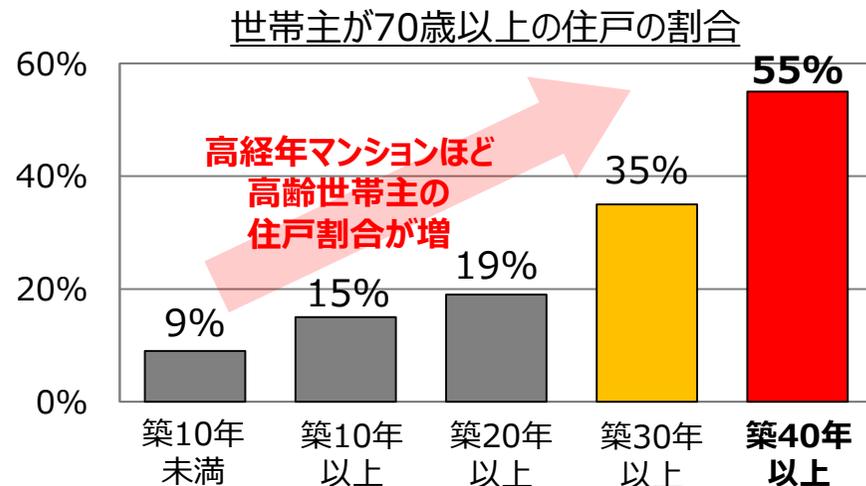
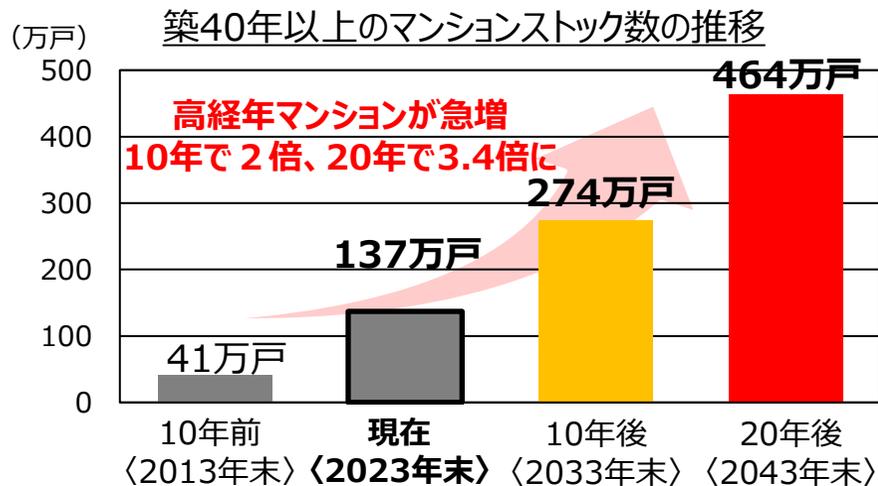
〔認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度〕

②マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件

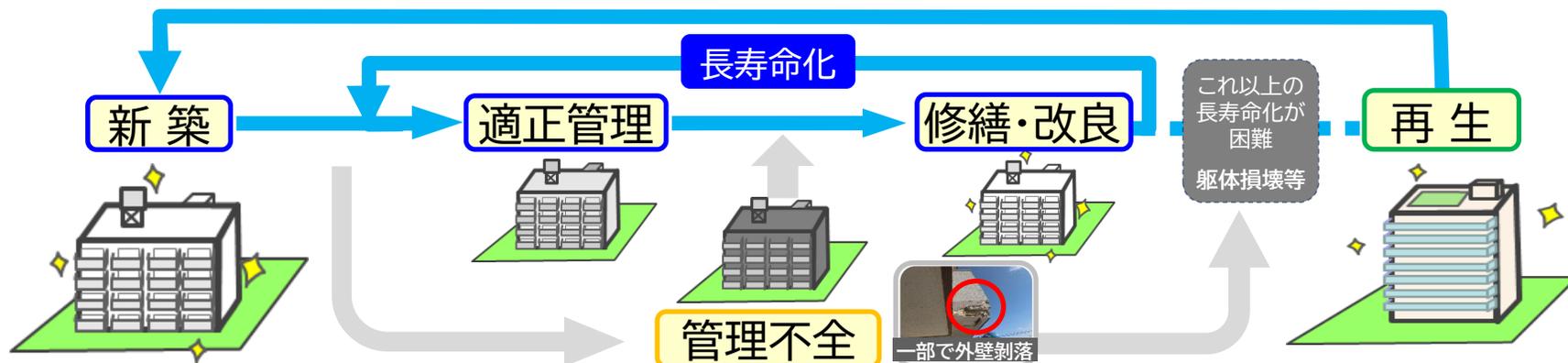
〔外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準〕

背景

- 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



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



概要

1. 適正な管理を促す仕組みの充実など**管理の円滑化等**

- 現行の管理計画は**既存マンションが対象**。
新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要
- **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
- **決議に参加しない無関心な区分所有者等**の
存在が円滑な管理を阻害

- 新築時に**分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ**
- **自己取引等**につき、**区分所有者への事前説明**を義務化
- 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〕
- 管理不全の居室等を**裁判所選任の管理人**が管理

2. 多様なニーズに対応した**再生の円滑化等**

- 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**を進めていく必要
- **合意形成の促進**や**容積確保**により、建替えを進めやすくする必要

- **建物・敷地の一括売却**等、建替え以外の再生等も**多数決決議**で可能とし、各決議に対応した**事業手続等**を整備
- **隣接地**の所有権等についても、**権利変換**を可能に
- 耐震性不足で建替え等をする場合の**高さ制限の特例**

3. 適正な管理と円滑な再生等に向けた**地方公共団体の取組の充実**

- マンションの外壁が剥落等すれば**周辺にも危険**。
早めの**能動的な働きかけ**が必要
- 地方公共団体だけで取り組むには限界。
官民で連携し**地域全体で支援**を行う体制が必要

- 外壁剥落等の危険なマンションへの**報告徴収、勧告**等
- 区分所有者の**合意形成支援**等を行う**民間団体の登録**

1. 管理の円滑化等の推進

【マンション管理法・区分所有法】

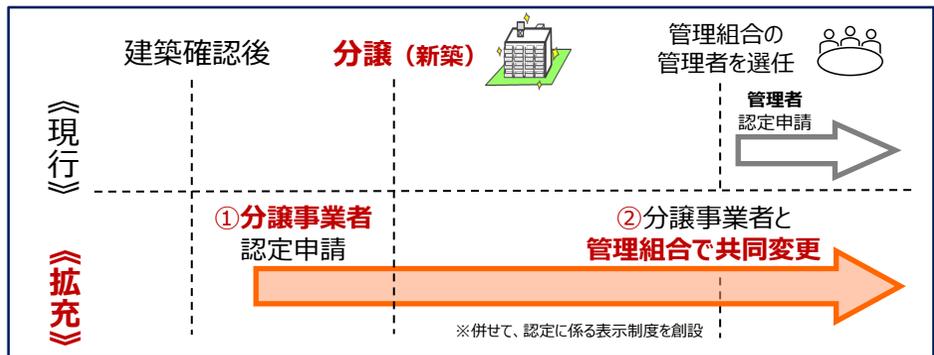
① 適正な管理を促す仕組みの充実

【施行日：公布日から2年以内】

○ 新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要

➢ 分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ

(分譲事業者と管理組合で共同変更)



○ 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

➢ 自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合

区分所有者に対して、
・ 自己取引等の前に説明会を開催し、
・ 取引相手や取引内容等を丁寧に説明

管理組合
総会 (意思決定機関)
区分所有者

理事会なし

管理業者 = 管理者

※管理組合の代表である管理者と管理業者が同一

② 集会の決議の円滑化

【施行日：令和8年4月1日】

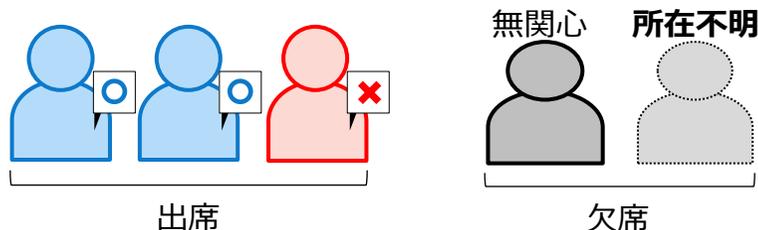
○ 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が課題

➢ 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)

➢ 裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外

■ 出席者の多数決による普通決議 (過半数) の例



※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③ マンション等に特化した財産管理制度

【施行日：令和8年4月1日】

➢ 管理不全・所有者不明の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

① 新たな再生手法の創設等

【施行日：令和8年4月1日】

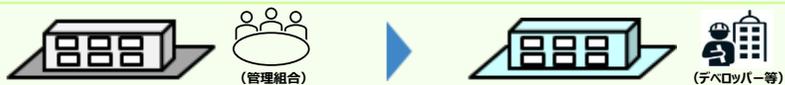
- **建替え以外の再生等も多数決決議（4/5）で可能に**
※耐震性不足等の場合は3/4に、政令指定災害による被災の場合は2/3に緩和
- **上記決議に対応した事業手続等を整備**
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

※下記：主な手法

《売却》

※今般、全てのマンションを対象を拡充

マンション敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



《再生》

更新（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良



(イメージ)



《除却》

マンション除却：マンションの取壊し（定期借地権型マンションの解体等）



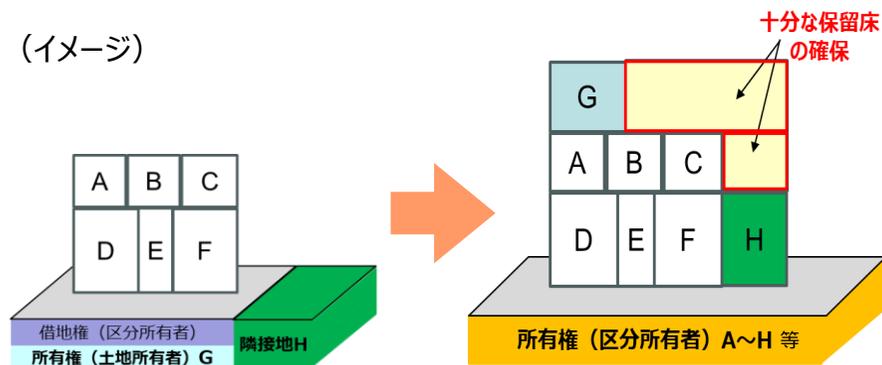
※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【施行日：令和8年4月1日】

- 容積確保のため**隣接地等の取り込み**を目指すも、その地に住み続けたい**権利者との合意形成**が課題
- **隣接地の所有権等**について、建替え・再建後の**マンションの区分所有権への権利変換**を可能に

(イメージ)



- 容積緩和の活用に**高さ制限**がネックになる場合あり
※建築基準法における建物の斜線制限等

- **耐震性不足等で建替え・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**
※周辺の日照確保等に十分配慮して許可

① 危険なマンションへの勧告等

【施行日：令和7年11月28日(財産管理制度関係は令和8年4月1日)】

- マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険**。
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、
早めの**能動的な働きかけが必要**
- 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
- 財産管理制度（1.③）について地方公共団体による申立ても可能に

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



② 民間団体との連携強化

【施行日：令和7年11月28日】

- **官民で連携し、地域全体で支援を行う体制が必要**
※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%
- 区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う民間団体の登録制度

民間団体の取組例

①東北マンション管理組合連合会 (NPO)

・組合運営に係る提案等

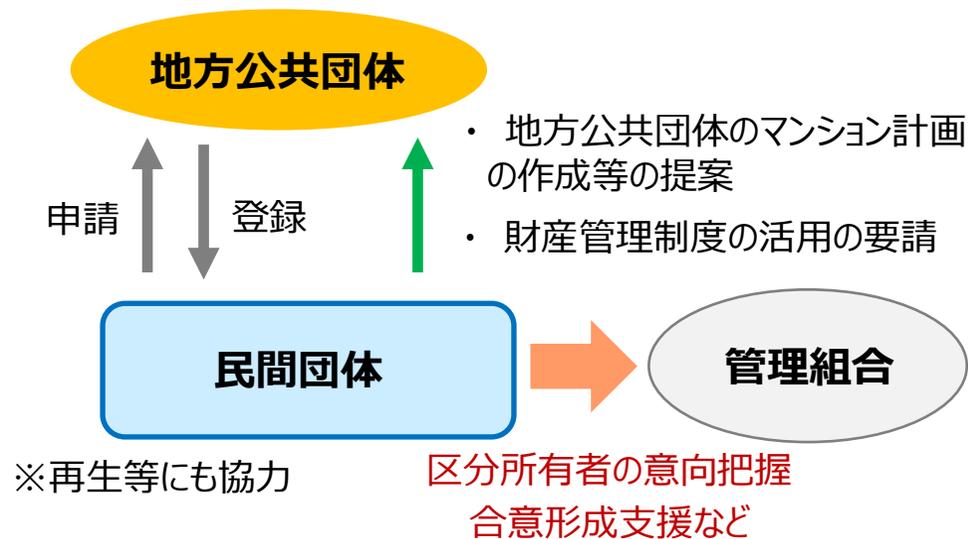


②東京都マンション管理士会 (一社)

・規約の作成援助等



(イメージ)



- 令和7年11月28日
 - 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
 - ② 民間団体との連携強化

- 令和8年4月1日
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理業者管理方式に限る。)
 - ② 集会の決議の円滑化
 - ③ マンション等に特化した財産管理制度
 - 2. 再生の円滑化等の推進
 - ① 新たな再生手法の創設等
 - ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 公布日から2年以内
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理計画認定の拡充に限る。)