

国住参マ第 202 号  
令和 7 年 11 月 28 日

各都道府県知事 殿  
各指定都市の長 殿

国土交通省住宅局長  
( 公 印 省 略 )

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  
法律等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

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等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号。以下「改正法」という。）が令和 7 年 5 月 30 日に公布され、そのうち一部の改正規定が令和 7 年 11 月 28 日に施行されたところであるが、これに伴い、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等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整理に関する政令（令和 7 年政令第 306 号）を令和 7 年 8 月 29 日に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和 7 年国土交通省令第 101 号）を令和 7 年 10 月 1 日に、これらに関連する告示を令和 7 年 10 月 31 日及び令和 7 年 11 月 21 日に公布し、改正法と同日の令和 7 年 11 月 28 日に施行したところである。

これらを踏まえ、同日施行の改正規定の運用について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺漏なきようお願いする。

なお、貴職におかれては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

記

第 1 改正の趣旨

国内のマンションストック数は令和 6 年末時点で約 713 万戸を超え、我が国における重要な居住形態の一つとなっている。一方、築 40 年超の高経年マンションは約 148 万戸、そのうち 5 割以上で世帯主が 70 歳以上であるなど、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の課題が生じている。

このような背景から、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理や再生の円滑化等を図るため、マンション管理計画認定制度の拡充、マンションに特化した財産管理制度の創設、一棟リノベーション等の新たな再生手法の創設、危険な状態にあるマンションに対する報告徴収など地方公共団体による助言、指導等に係る権限の強化、地方公共団体がマンションの管理の適正化の推進に取り組む一般社団法人等をマンション管理適正化支援法人として登録することができる制度の創設等の措置を講じたものである。

## 第2 改正の概要（令和7年11月28日施行のものに限る。）

### 一 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替円滑化法」という。）関係

#### 1 マンションの建替え等に関する勧告等（改正後のマンション建替円滑化法第4条の2）

- (1) 都道府県（市の区域内にあっては、当該市。以下第3一において「都道府県等」という。）は、マンション建替等円滑化指針に即し、マンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等の実施の円滑化を図るために必要な助言及び指導をすることができることとした。
- (2) 都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下第2一において「都道府県知事等」という。）は、マンションが著しく保安上危険となるおそれがある等と認めるときは、マンション建替等円滑化指針に即し、当該マンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等を実施すべきことを勧告することができることとした。
- (3) 都道府県知事等は、(2)の勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けたマンションの区分所有者に対し、マンションの建替え等の実施について特別の知識経験を有する者のあつせん等を行うよう努めなければならないこととした。
- (4) 都道府県知事等は、(2)の勧告を受けたマンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができることとした。
- (5) 都道府県知事等は、(1)又は(2)の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができることとし、(1)又は(2)の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者に関する情報の提供を求めることができることとした。
- (6) 都道府県知事等は、(1)又は(2)の規定の施行に必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、当該マンションの状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション等に立ち入り、当該マンション等を検査させることができること等とした。

### 二 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）関係

#### 1 マンションの管理に関する勧告等（改正後のマンション管理適正化法第5条の2）

- (1) 都道府県知事（市又はマンション管理適正化法第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下第2二において「都道府県知事等」という。）は、マンションの修繕の実施がマンション管理適正化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、管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができることとした。
- (2) 都道府県知事等は、(1)の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つせん等を行うよう努めなければならないこととした。
- (3) 都道府県知事等は、(1)の規定等の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のため

めに内部で利用することができることとし、(1)の規定等の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者等に関する情報の提供を求めることができることとした。

- (4) 都道府県知事等は、(1)の規定等の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション等に立ち入り、当該マンション等を検査させることができること等とした。

## 2 マンション管理適正化支援法人の登録制度（改正後のマンション管理適正化法第5条の3～第5条の12）

- (1) 都道府県知事等は、一般社団法人等であって、(2)の業務等を適正かつ確実に実施することができることと認められること等の基準に適合すると認められるものを、その申請により、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）として登録することができることとした。

- (2) 支援法人は、次に掲げる業務等を行うこととした。

① 管理組合等に対し、マンションの管理に関する情報の提供等のマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な援助を行うこと。

② 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であってマンション管理適正化法第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下第2二及び第3二において「都道府県等」という。）がするマンション管理適正化推進計画の作成等に関し、管理組合等のマンションの管理に関する意向その他の事情の把握等を行うこと。

- (3) 支援法人は、都道府県知事等から協力を要請されたときは、当該要請に応じ、マンション建替事業の円滑な施行等を図るため必要な援助に関し協力することとした。

- (4) 支援法人の役員等は、正当な理由なしに、(2)の①又は②に掲げる業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならないこととした。

- (5) 支援法人は、都道府県等に対し、(2)の業務等の実施を通じて得られた知見に基づき、マンション管理適正化推進計画の作成等をすることを提案することができること等とした。

## 第3 今後の運用方針等

### 一 マンション建替円滑化法関係

#### 1 マンションの建替え等に関する勧告等について

マンションの建替え等に関する勧告等の実施に当たっては、マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成26年国土交通省告示第1137号）及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条の2に基づく助言、指導等に関するガイドライン（令和7年11月改定）を参考とするとともに、当該ガイドラインの普及に努められたい。

改正後のマンション建替円滑化法第4条の2第5項及び第6項の規定に基づき、勧告等の実施に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報（以下「区分所有者等関連情報」という。）

を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用する場合又は関係地方公共団体の長に対して区分所有者等関連情報の提供を求める場合については、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する区分所有者等関連情報の内部利用及び提供について（令和 7 年 11 月 28 日国住参マ第 201 号）の内容に留意いただきたい。

改正後のマンション建替円滑化法第 4 条の 2 第 7 項の規定に基づき行われる立入検査については、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マンション又はその敷地に立ち入らない検査を実施することも可能である。その際、改正後のマンション建替円滑化法第 4 条の 2 第 8 項の規定により、身分を示す証明書の提示が義務づけられているため、デジタル技術を活用した方法により立入検査を行う場合においても、関係者の請求に応じて、オンライン会議システムの画面越しに当該証明書を提示しなければならないことに留意いただきたい。

## 2 マンションの建替え等に対する支援について

都道府県等においても、国の予算事業等の積極的な活用も含め、マンションの建替え等に関する情報提供、マンションの建替え等のための財政上の支援、専門家の派遣、その他の支援制度の構築を検討し、実施するよう努められたい。

## 二 マンション管理適正化法関係

### 1 マンションの管理に関する勧告等について

マンションの管理に関する勧告等の実施に当たっては、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和 3 年国土交通省告示第 1286 号）及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 2 及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第 4 条の 2 に基づく助言、指導等に関するガイドライン（令和 7 年 11 月改定）を参考とするとともに、当該ガイドラインの普及に努められたい。

改正後のマンション管理適正化法第 5 条の 2 第 4 項及び第 5 項の規定に基づき、勧告等の実施に必要な限度で、その保有する区分所有者等関連情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用する場合又は関係地方公共団体の長に対して区分所有者等関連情報の提供を求める場合については、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する区分所有者等関連情報の内部利用及び提供について（令和 7 年 11 月 28 日国住参マ第 201 号）の内容に留意いただきたい。

改正後のマンション管理適正化法第 5 条の 2 第 6 項の規定に基づき行われる立入検査については、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マンション又はその敷地に立ち入らない検査を実施することも可能である。その際、改正後のマンション管理適正化法第 5 条の 2 第 7 項の規定により、身分を示す証明書の提示が義務づけられているため、デジタル技術を活用した方法により立入検査を行う場合においても、関係者の請求に応じて、オンライン会議システムの画面越しに当該証明書を提示しなければならないことに留意いただきたい。

### 2 支援法人の登録制度について

支援法人の登録制度について積極的に活用いただきたい。その上で、制度の運用については、マンション管理適正化支援法人の登録等の手引き（令和 7 年 11 月策定）を参考に、迅速かつ適切な処理に努められたい。

### 3 マンションの管理の適正化を推進するための支援について

都道府県等においても、国の予算事業等の積極的な活用も含め、マンションの管理の適正化に関する情報提供、マンションの管理の適正化を推進するための財政上の支援、専門家の派遣、その他の支援制度の構築を検討し、実施するよう努められたい。

### 第4 その他の改正事項について

改正法のうち、一棟リノベーション等の新たな再生手法の創設やマンションに特化した財産管理制度の創設等に関する規定は令和8年4月1日から、また、マンション管理計画認定制度の拡充に関する規定は改正法の公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日からそれぞれ施行することとされている。

上記の改正事項の施行に当たっては、今後、別途通知する。

以上