

令和7年マンション関係法改正と これからのマンション管理

国土交通省 住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 杉田 雅嗣

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
4. その他

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

4. その他

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】

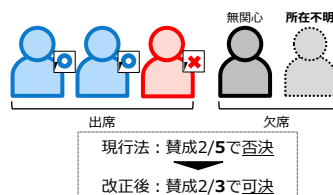
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

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>

(Before)



(Before)



(撮影)上田実

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

【施行日：令和7年11月28日】

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

4. その他

▶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

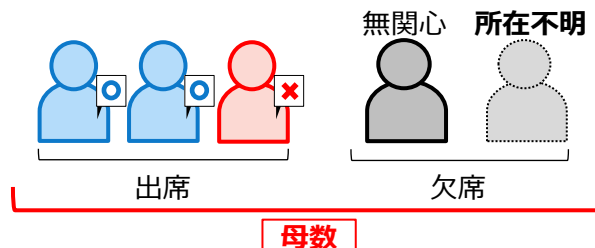
- 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

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

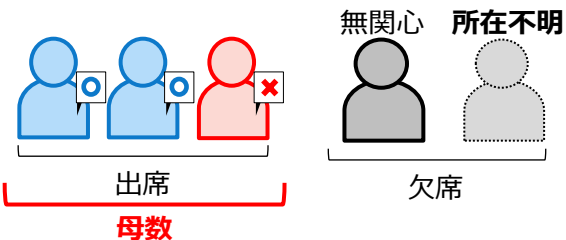
■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



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

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なでない場合
- ・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

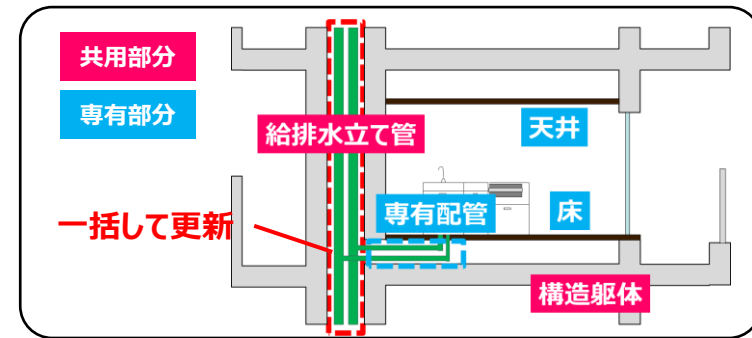
3.専有部分の保存・管理の円滑化

○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）〕

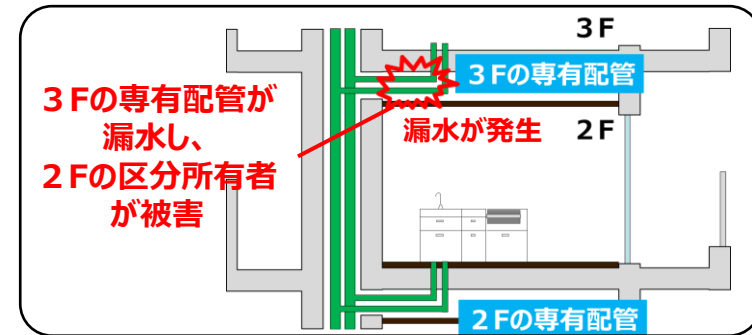


○他の区分所有者の専有部分の保存請求

【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

- ▶ 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

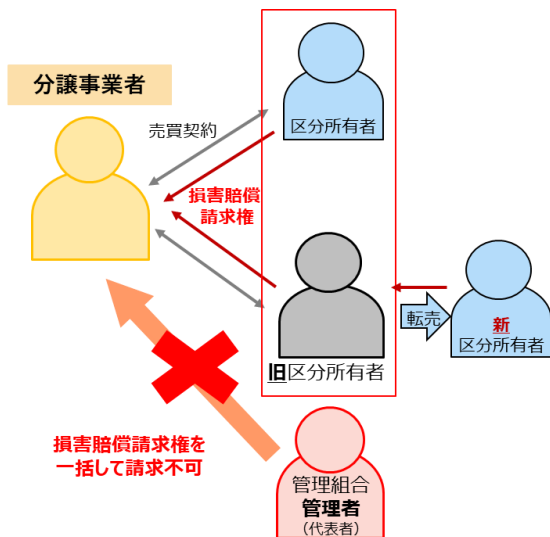
【区分所有法 第26条第2項、第4項、第47条第6項、第8項（新旧P4～5、16～17）】

- **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

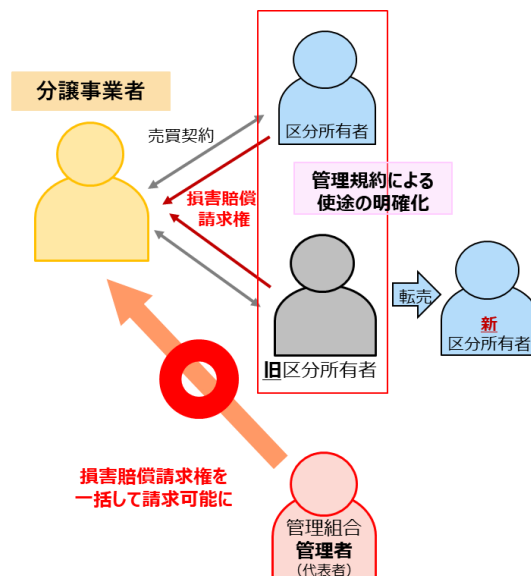
現行

- 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使途の定め

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**

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



※ 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）】

▶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（新旧P19～20）】

▶ 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

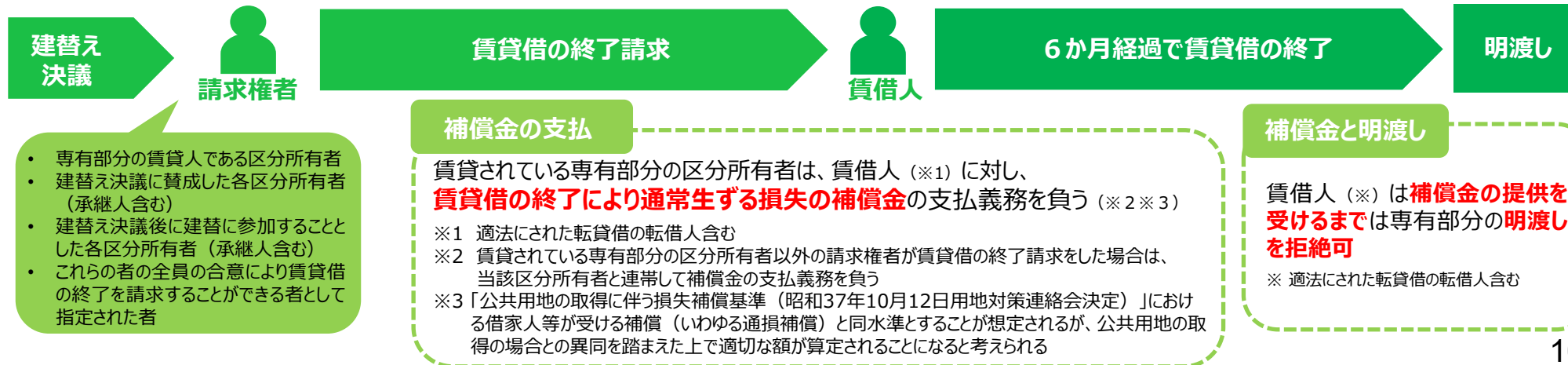
- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

○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（新旧P21～22）】

▶ 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



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（新旧P35～36）】

- ▶ 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

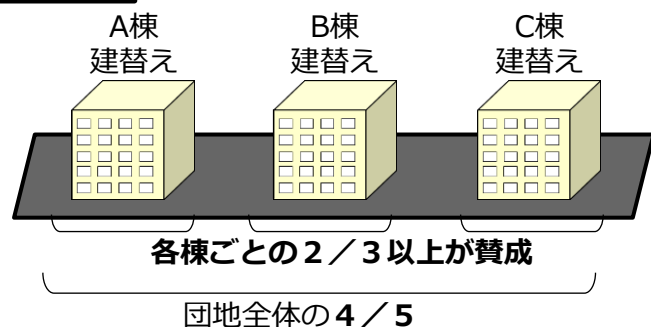
● 全体要件の緩和

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

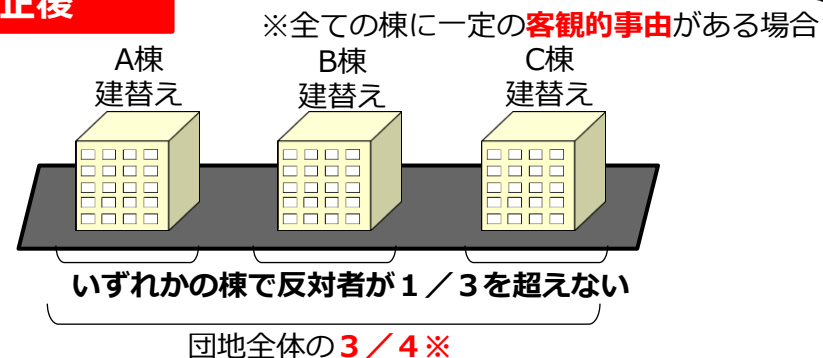
● 各棟要件の緩和

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



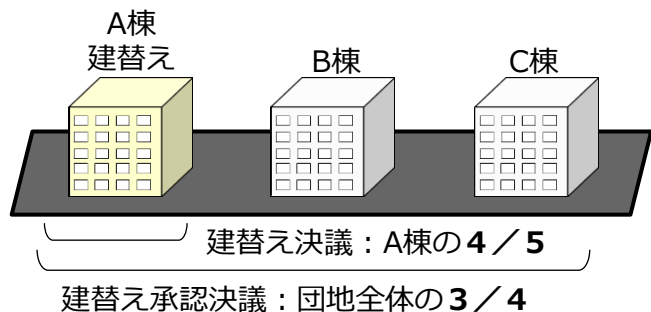
○一部建替え承認決議の要件緩和【区分所有法 第69条第1項、第8項（新旧P33～35）】

- ▶ 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

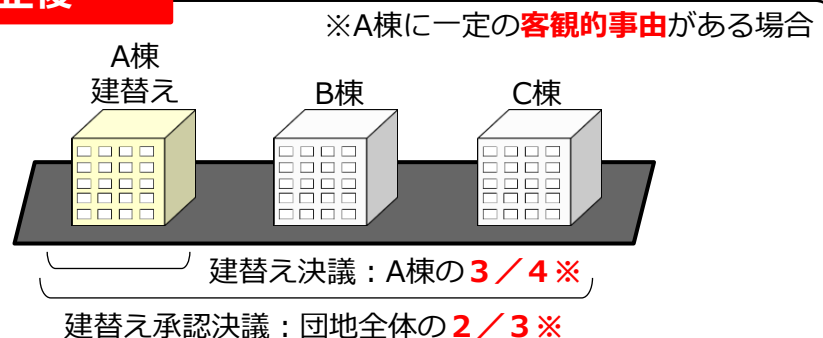
● 建替え対象の建物に一定の客観的事由がある場合には2／3に引き下げる

※ 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（新旧P37～38）】

▶ 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（新旧P49～69）】

▶ 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（新旧P78～79、86～87）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（新旧P78～79）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

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）		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		
特別決議	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）		区分所有者及びその議決権	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							
	再建	等敷地共有者 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	等敷地共有者 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

4. その他

【管理法 第5条の15、第5条の16、第5条の20（新旧P263～265）等】

○ 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。

○ 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】

【管理法 第77条の2（新旧P256、257）】

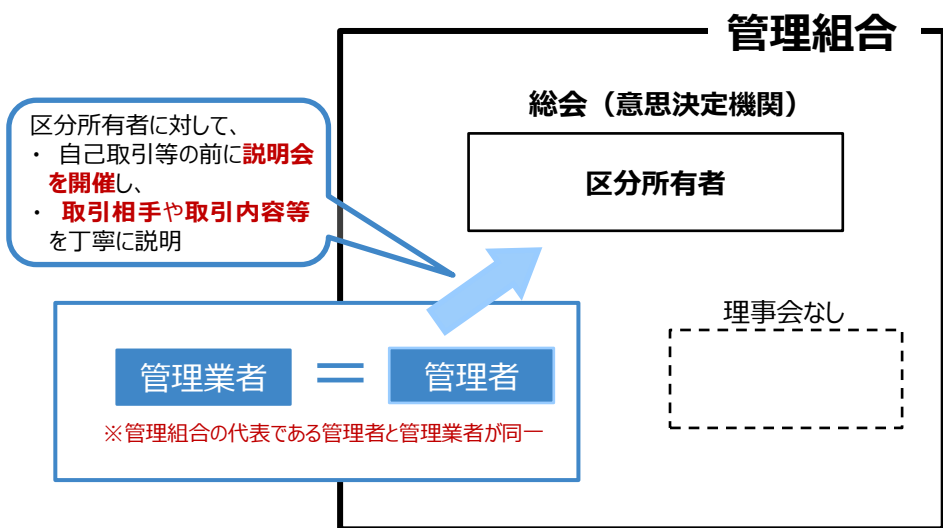
背景・必要性

- 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)

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】

【管理法 第77条の2（新旧P256、257）】

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11月上旬に公表予定。

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）

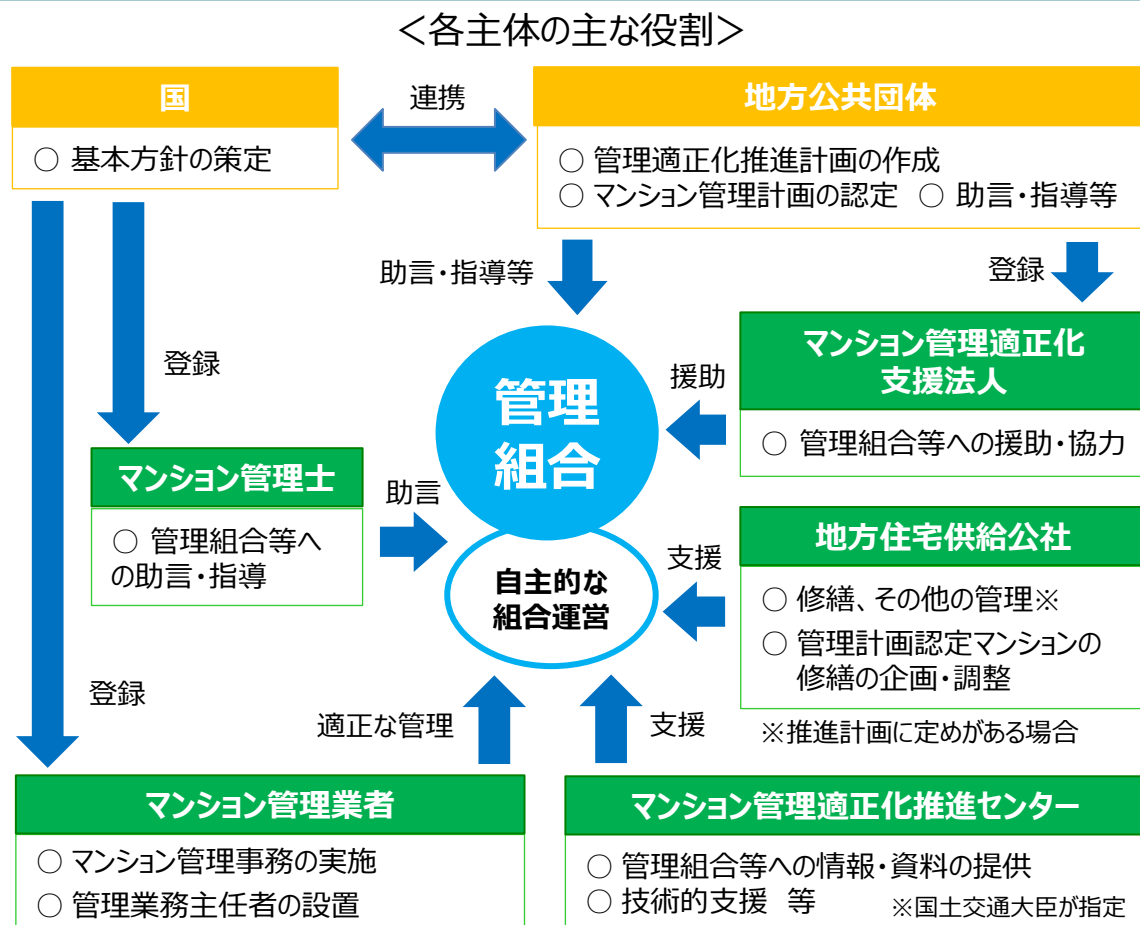
目的

- 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



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

【区分所有法 第64条の5、第75条（新旧P22、46）等】

【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

【区分所有法 第64条の2～第64条の4（新旧P21、22）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

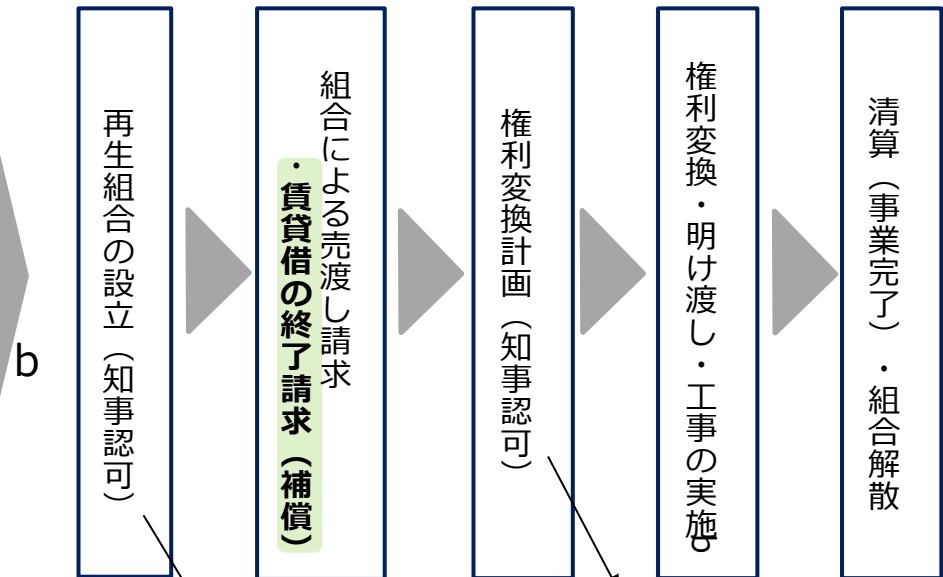
耐震性不足等の客観的要件：3 / 4

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（新旧P 118～126、144～154）】



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

【区分所有法 第64条の6、第64条の7、第76条（新旧P23～25、47～49）等】

【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

(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

【区分所有法 第64条の8（新旧P25～26）等】

【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

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

【再生法 第113条～第118条、第141条～第144条（新旧P 181～187、194～196）】

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

【再生法 第163条の2～第163条の55 等（新旧P 203～226）】

※ 集会出席除却合意者の 3 / 4
除却組合の設立（知事認可）組合による売渡し請求
・賃貸借の終了請求（補償）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）

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。
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。

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（新旧P146、147、156）等】

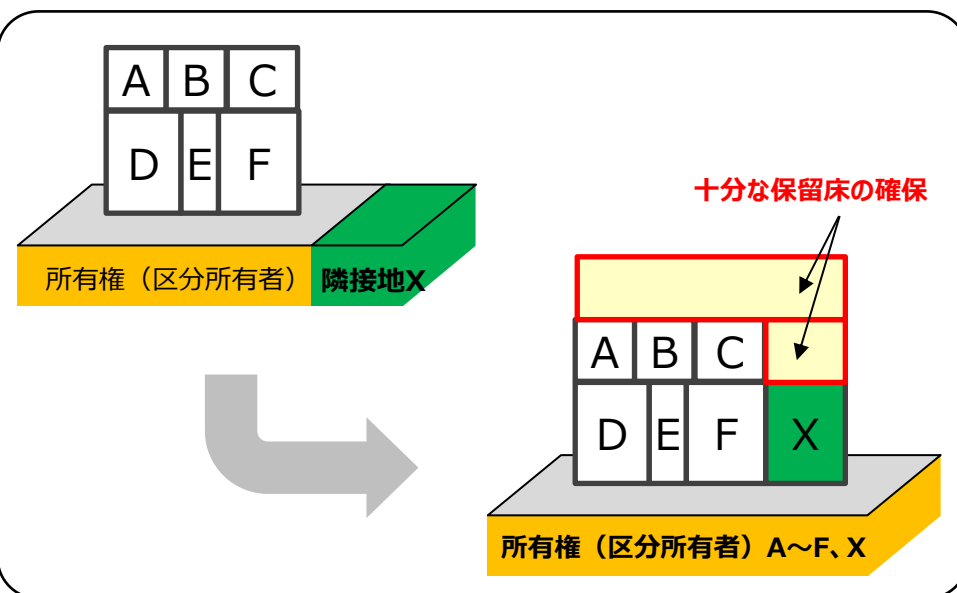
背景・必要性

- 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、補償金のみの対応）**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**。

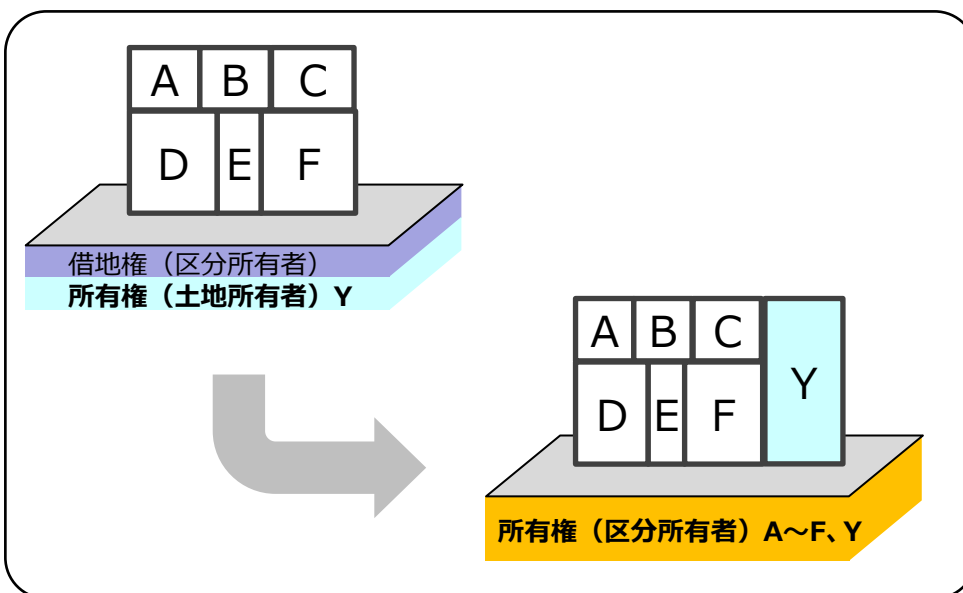
改正法の概要

- 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（新旧P229）】

背景・必要性

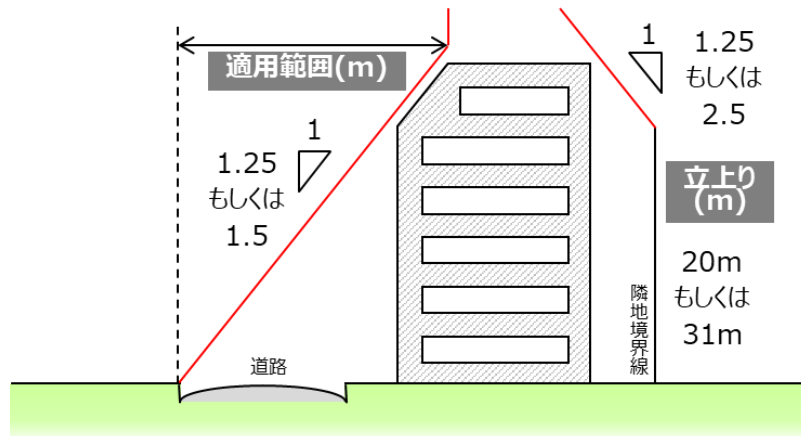
- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備することが重要。**
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限**がネックになる場合が存在。

※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

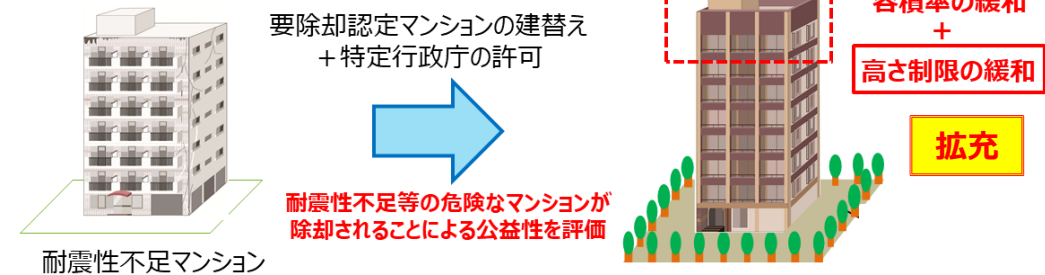
改正法の概要

- 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**
（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

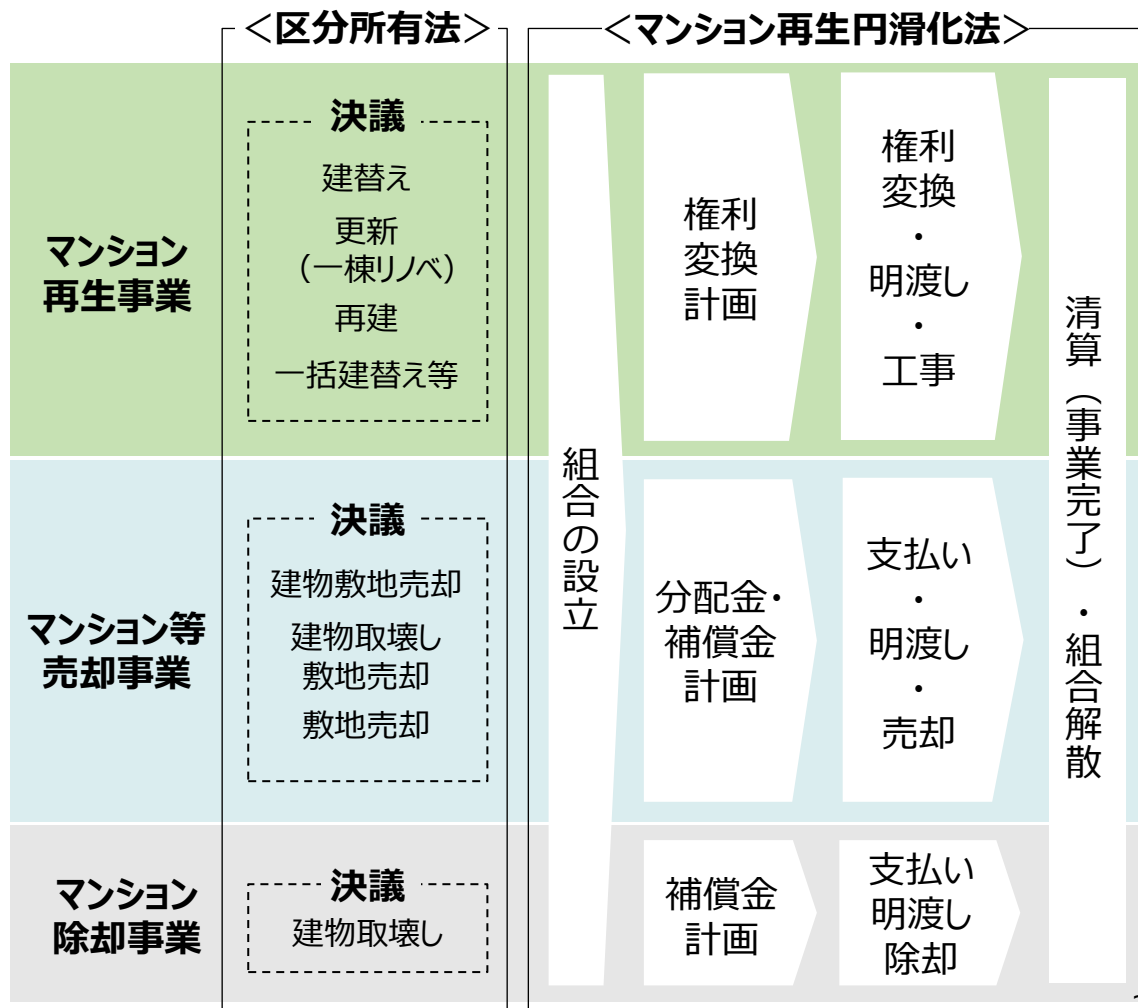
目的

- 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）



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）】

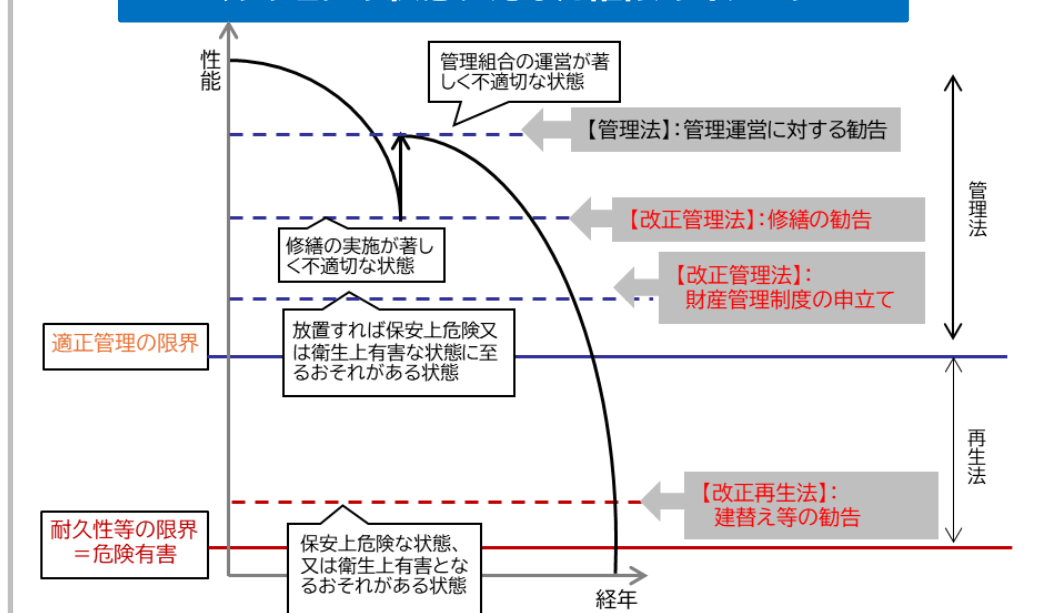
背景・必要性

- 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、専門家のあつせん等**、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定める予定。

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



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

4. その他

【参考】改正マンション関係法に関する全国説明会を開催します！

- 国土交通省は、法務省と連携し、**本年10月以降、今般改正されたマンション関係法に関する詳細な説明会を全国47都道府県で開催**（前頁の「マンション管理・再生ポータルサイト」でも説明動画を公開予定）。
- **法改正の概要、改正ポイント及び改正内容を踏まえた標準管理規約**について主に説明予定。
（7/8に東京で開催した法改正の概要説明会については「マンション管理・再生ポータルサイト」で説明動画が公開されています！）

チラシ

開催スケジュール

令和7年度 改正マンション 関係法に関する 全国説明会

47都道府県で
開催します



令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会

【説明会の内容】

法改正の概要及び改正ポイントに加えて、改正内容を踏まえた標準管理規約に関して説明します！

- (1) マンション関係法の改正概要・法施行の背景について
- (2) マンション関係法の詳細な改正内容について
- (3) 法改正を踏まえた標準管理規約について

- 対象者** 地方公共団体・関係団体（マンション管理センターなど）
マンション管理業者・マンション管理士・管理組合
※法改正関係者
- 開催日時** 令和7年10月21日（火）～令和7年12月25日（水）【47回開催】
14:00～15:30
- URL** https://koushushu-seisumeikakait.mlit.go.jp/m/7_kaisei_mansion2
- TEL/FAX** TEL: 0120-150-862 FAX: 0120-150-855
※FAXは中心部外線に限り対応しています。
- 開催場所・日程** 右記を参照ください。
- 参加費** 無料
- 申込締切** web: 開催日前18時まで FAX: 開催日3日前18時まで
期日の参加は事前申し込みが必要です。各会場先着順となります。



お問合せ・お申込みはこちらから

令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会 受付窓口

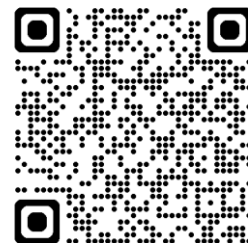
※受付時間 9:00～18:00（土・日・祝祭日）

TEL: 0120-150-862 FAX: 0120-150-855

※FAXは中心部外線に限り対応しています。

https://koushushu-seisumeikakait.mlit.go.jp/m/7_kaisei_mansion2

地 方	市区町村	開催日	申込定員数	会 場
北海道・東北	札幌市	10月30日(木)	260	ACU SAPPORO
	青森市	11月 5日(水)	120	青森県観光物産館アスパム
	盛岡市	11月14日(金)	100	岩手県産業会館
	仙台市	11月13日(木)	170	ハーネル仙台
	秋田市	11月12日(水)	100	秋田県JAビル
	山形市	10月29日(水)	100	山形国際交流プラザ(山形ビッグウイング)
	福島市	10月30日(木)	140	コラッセふくしま
関東	水戸市	11月 7日(金)	150	水戸市民会館
	宇都宮市	11月10日(月)	220	コンセーレ(栃木県青年会館)
	前橋市	11月 6日(木)	140	前橋商工会議所会館
	さいたま市	11月 6日(木)	280	JA共済埼玉ビル
	千葉市	11月11日(火)	190	千葉県電工会館
	東京都	10月21日(火)	380	ビジョンセンター品川
	横浜市	11月13日(木)	200	ビジョンセンター横浜(西口)
甲信越・北陸・ 東海	新潟市	11月28日(金)	210	朱鷺メッセ(新潟コンベンションセンター)
	富山市	11月20日(木)	100	ボルファートとやま
	金沢市	11月19日(水)	90	金沢市文化ホール
	福井市	11月18日(火)	120	福井商工会議所
	甲府市	11月12日(水)	100	かいてらす(山梨県地産産業センター)
	長野市	11月 5日(水)	250	JA長野県ビル
	岐阜市	12月 1日(月)	230	岐阜市文化センター
関西	静岡市	11月21日(金)	240	ツインメッセ静岡
	名古屋市	12月 2日(火)	330	名古屋サンスカイルーム
	津市	11月26日(水)	130	三重県教育文化会館
	大津市	11月18日(火)	200	ピアザ淡海(滋賀県立県民交流センター)
	京都市	12月 4日(木)	180	京都テルサ
	大阪市	11月10日(月)	500	グランキューブ大阪(大阪府立国際会議場)
	神戸市	11月19日(水)	220	神戸コンベンションセンター(神戸国際会議場)
中国・四国	奈良市	12月 5日(金)	230	奈良県コンベンションセンター
	和歌山市	12月 2日(火)	100	プラザホープ(和歌山県勤労福祉会館)
	鳥取市	12月17日(水)	100	とりぎん文化会館(鳥取県立県民文化会館)
	松江市	12月16日(火)	100	くにびきメッセ(島根県立産業交流会館)
	岡山市	12月 9日(火)	230	岡山コンベンションセンター(マカリアフォーラム)
	広島市	12月 8日(月)	240	広島国際会議場
	山口市	12月18日(木)	140	山口市民会館
九州・沖縄	徳島市	12月 3日(水)	100	あわぎんホール(徳島県郷土文化会館)
	高松市	12月 4日(木)	280	高松商工会議所
	松山市	12月17日(水)	220	松山市総合コミュニティセンター
	高知市	12月10日(水)	100	高知商工会館
	福岡市	12月19日(金)	240	福岡国際会議場(福岡コンベンションセンター)
	佐賀市	12月18日(木)	130	佐賀県教育会館
	長崎市	12月19日(金)	150	長崎商工会議所
九州・沖縄	熊本市	12月24日(水)	270	ホテル熊本テルサ
	大分市	12月21日(金)	120	大分県中小企業会館
	宮崎市	12月16日(火)	260	MRTmic
	鹿児島市	12月23日(火)	150	サンプラザ天文館
	那覇市	12月25日(木)	180	沖縄県市町村自治会館

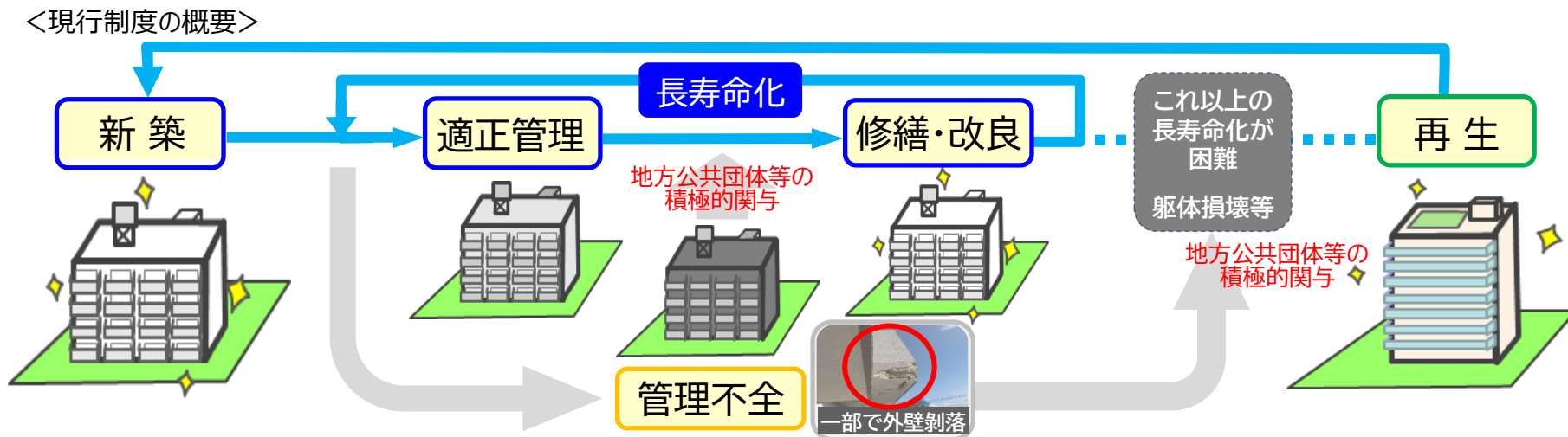
国土交通省
プレスリリース

https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000237.html

【参考】マンション総合対策モデル事業

事業期間：令和7年度～令和11年度
令和7年度当初予算：27億円

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）



(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】マンション再生等に係るマニュアル等(再編前)

- 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

【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 マンション再生手法の比較検討マニュアル

- ・各再生手法の違いを整理
- ・マンションの実態を踏まえ、再生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 改修による
マンション再生手法
に関するマニュアル

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・判定方法等を解説

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、売却等、除却、改修、分割）の事例を掲載

【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！

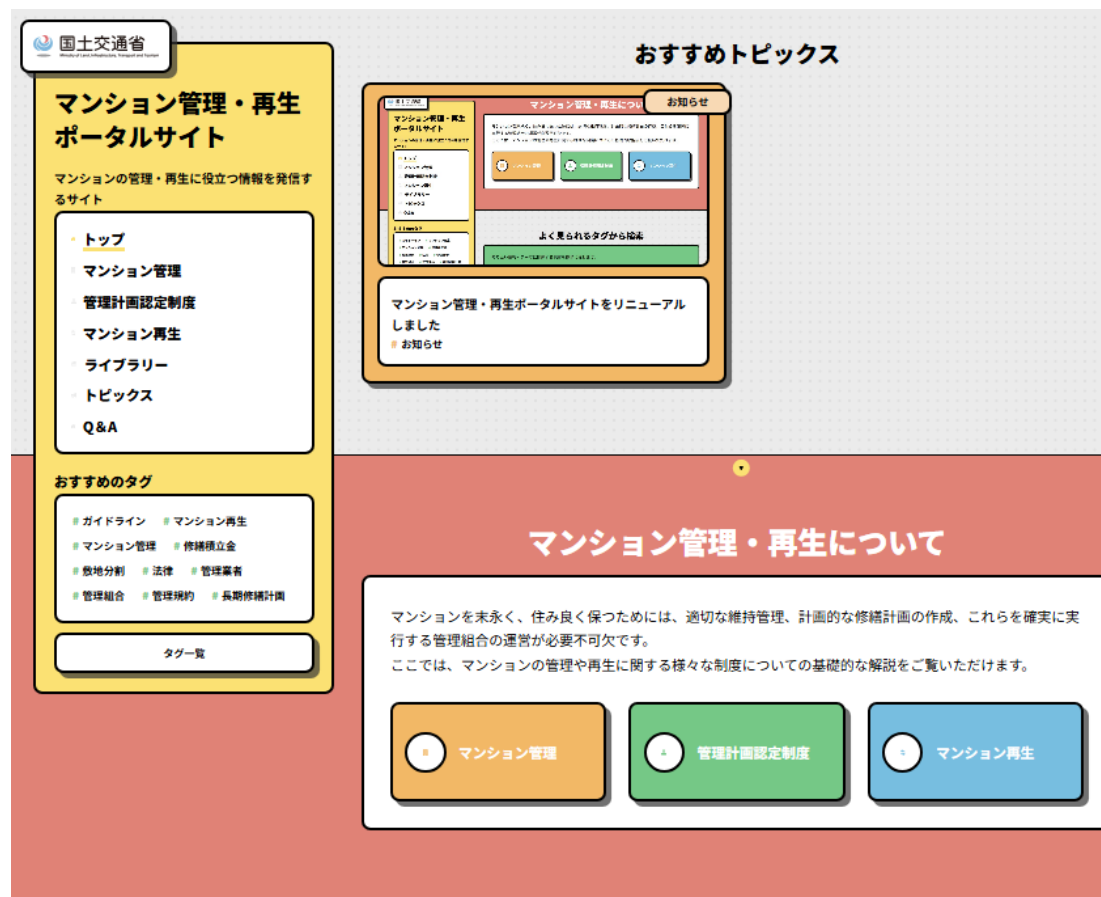


© (漫画) 大谷アキラ、(原案) 夏原武、(脚本) 水野光博 / 小学館

4. その他

【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

