

国不働第 5 6 8 号
国住指第 4 7 9 号
国住街第 1 7 7 号
国住参マ第 2 8 0 号
令和 8 年 4 月 1 日

各都道府県知事 殿
各市区町村長 殿

国土交通省不動産・建設経済局長
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、一部を除き令和 8 年 4 月 1 日に施行されたところであるが、これに伴い、関連する政令、省令及び告示を順次公布し、改正法と同日の令和 8 年 4 月 1 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。

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、外壁等剥落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、建物更新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 8 年 4 月 1 日施行のものに限る。）

- 一 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）関係
 - 1 総則

- (1) 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した（改正後の区分所有法第5条の2）。
- (2) 区分所有者は、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等を自ら保存することを請求できることとした（改正後の区分所有法第6条第2項）。
- (3) 区分所有者は、国内に住所等を有しない場合等には、自らの専有部分等の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所等を有する者のうちから国内管理人を選任できることとした（改正後の区分所有法第6条の2第1項）。

2 共用部分等

- (1) 共用部分の変更に係る決議は、原則として、定足数を区分所有者及びその議決権の各過半数とし、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数で決することとした（改正後の区分所有法第17条第1項）。
- (2) 規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更又は管理と同時にする専有部分の保存又は改良は、当該共用部分の変更又は管理と同等の多数決で行うことができることとした（改正後の区分所有法第17条第3項及び第18条第4項）。
- (3) 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることにより権利侵害等のおそれがある場合又はバリアフリー化のために必要となる場合における共用部分の変更については、(1)及び(2)の規定中「4分の3」とあるのは、「3分の2」とすることとした（改正後の区分所有法第17条第5項）。

3 管理者

区分所有建物の共用部分に係る損害賠償請求権等については、管理者が、当該建物の区分所有者であった者（書面等による別段の意思表示をした者を除く。）を含む請求権者を代理して、一括して行使できることとした（改正後の区分所有法第26条第2項）。

4 規約及び集会

- (1) 規約の設定等に係る決議は、原則として、定足数を区分所有者及びその議決権の各過半数とし、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数で決することとした（改正後の区分所有法第31条第1項）。
- (2) 電子データで作成された規約の閲覧は、その送受信によっても行うことができることとした（改正後の区分所有法第33条第3項）。
- (3) 集会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならないこととし、この期間は、規約では短縮不可能（伸長のみ可能）とした（改正後の区分所有法第35条第1項）。
- (4) 裁判所は、所在等不明区分所有者以外の区分所有者等の請求により、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外できる旨の裁判をすることができることとした（改正後の区分所有法第38条の2第1項及び第2項）。
- (5) 集会の普通決議は、別段の定めがない限り、出席した区分所有者及びその議決権の各過半数で決することとし、書面又は代理人によって議決権を行使した区分所有者の数は、出席した区分所有者の数に算入すること等とした（改正後の区分所有法第39条第1項及び第2項）。
- (6) 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、共有持分の価格の過半数で、議決

権行使者一人を定めなければならないこととした（改正後の区分所有法第 40 条）。

5 所有者不明専有部分管理命令

裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分等について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理命令をすることができることとした（改正後の区分所有法第 46 条の 2 第 1 項）。

6 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令

裁判所は、区分所有者による専有部分又は共用部分の管理が不相当であることによって他人の権利が侵害される場合等において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理命令又は管理不全共用部分管理命令をすることができることとした（改正後の区分所有法第 46 条の 8 第 1 項及び第 46 条の 13 第 1 項）。

7 管理組合法人

管理組合法人による区分所有権や土地の取得に係る決議は、原則として、定足数を区分所有者及びその議決権の各過半数とし、出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数で決することとした（改正後の区分所有法第 52 条の 2 第 1 項）。

8 復旧及び建替え等

(1) 建物が大規模一部滅失した場合における復旧決議は、原則として、定足数を区分所有者及びその議決権の各過半数とし、出席した区分所有者及びその議決権の各 3 分の 2 以上の多数で決することとした（改正後の区分所有法第 61 条第 5 項）。

(2) 建替え決議

① 建替え決議は、建物に耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落のおそれ、給排水管の腐食等又はバリアフリー基準不適合（以下「客観的事由」と総称する。）のいずれかが存する場合においては、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で決することができることとした（改正後の区分所有法第 62 条第 2 項）。

② 賃貸借の終了請求等

イ 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者等は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求できることとし、当該賃貸借は、請求の 6 月後に終了することとした（改正後の区分所有法第 64 条の 2 第 1 項及び第 2 項）。

ロ 賃貸借の終了請求があったときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、賃借人に対し、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こととした（改正後の区分所有法第 64 条の 2 第 3 項及び第 4 項）。

ハ 賃借人は、補償金の提供を受けるまでは、当該専有部分の明渡しを拒むことができることとした（改正後の区分所有法第 64 条の 2 第 5 項）。

ニ イの規定は専有部分が使用貸借の目的物とされている場合について、イ～ハの規定は専有部分に配偶者居住権が設定されている場合について、それぞれ準用することとした（改正後の区分所有法第 64 条の 3 及び第 64 条の 4）。

(3) 建物更新決議等

集会においては、区分所有者及び議決権等の各 5 分の 4 以上（建物に客観的事由のいずれかが存する場合は、各 4 分の 3 以上）の多数で、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議をすることができることとした（改正後の区分

所有法第 64 条の 5～第 64 条の 8)。

9 団地

(1) 団地内の建物の建替え承認決議

建替え承認決議は、原則として、定足数を議決権の過半数とし、出席した団地建物所有者の議決権の 4 分の 3 以上（建替え対象の建物に客観的事由のいずれかが存する場合は、3 分の 2 以上）の多数により決することとした（改正後の区分所有法第 69 条第 1 項及び第 8 項）。

(2) 団地内の建物の一括建替え決議

一括建替え決議は、集会において、団地全体の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上（全ての建物に客観的事由のいずれかが存する場合は、各 4 分の 3 以上）が賛成し、かつ、いずれかの棟で区分所有者又は議決権の合計の 3 分の 1 を超える者が反対しない限り、決議が成立することとした（改正後の区分所有法第 70 条第 1 項及び第 2 項）。

(3) 団地内建物敷地売却決議

(2)の一括建替え決議と同等の要件を満たすときは、団地内建物敷地売却決議をすることができることとした（改正後の区分所有法第 71 条）。

10 区分所有建物が滅失した場合における措置

区分所有建物が滅失した場合においては、敷地共有者等集会を開き、議決権の 5 分の 4 以上の多数で、再建決議及び敷地売却決議をすることができることとした（改正後の区分所有法第 75 条及び第 76 条）。

11 団地内の建物が滅失した場合における措置

(1) 団地内建物の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、その団地内の土地等が当該団地内建物の所有者の共有に属する場合において、その団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、原則として、定足数を当該団地内建物の団地建物所有者等の議決権の過半数とし、出席した団地建物所有者等の議決権の 4 分の 3 以上の多数により、再建承認決議、建替え承認決議及び建替え再建承認決議をすることができることとした（改正後の区分所有法第 81 条～第 83 条）。

(2) 団地内建物の全部が区分所有建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、団地建物所有者等集会において、原則として、当該団地内建物の団地建物所有者等及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数決で、一括建替え等決議をすることができることとした（改正後の区分所有法第 84 条）。

(3) (2)の場合において、団地内の全部の建物が滅失したときは、団地建物所有者等集会において、原則として、当該団地内建物の団地建物所有者等及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数決で、一括敷地売却決議をすることができることとした（改正後の区分所有法第 85 条）。

二 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成 7 年法律第 43 号。以下「被災区分所有法」という。）関係

1 建替え決議等の多数決要件の緩和

大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるもの（以下「政令指定災害」という。）により区分所有建物等が滅失又は大規模一部滅失をした場合における建替え決議等の多数決割合を、3分の2以上に引き下げることにした（改正後の被災区分所有法第2条等）。

2 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

1の特例は、6年を超えない範囲内で政令で定める期間内に限り適用されることにした（改正後の被災区分所有法第2条等）。

三 マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「再生法」という。）関係

1 法律名の改正

法律名を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」から「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改めた。

2 マンション再生事業

(1) 施行者

- ① 区分所有法において建物更新決議、再建決議及び一括建替え等決議が新設されることに対応して、マンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替え等事業を創設することとした（改正後の再生法第2条第1項第7号～第9号）。
- ② 現行のマンション建替事業並びに新設のマンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替え等事業をマンション再生事業と総称し、マンション再生組合（以下2において「組合」という。）がマンション再生事業を施行することができることとした（改正後の再生法第2条第1項第10号、第5条第1項）。
- ③ 都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下三において「都道府県知事等」という。）に対して組合設立認可を申請しようとする再生合意者は、集会を開き、当該集会において、再生合意者の過半数の者であつて議決権の過半数を有するものが出席し、出席した再生合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で、組合を設立する旨の決議をしなければならないこととした（改正後の再生法第9条第2項）。
- ④ 組合設立認可の基準のうち再生後マンションの各住戸の床面積に係る基準を、原則50㎡以上から40㎡以上に引き下げることにした（改正後のマンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号。以下「再生法施行規則」という。）第15条第1項第1号）。
- ⑤ 客観的事由が存するため区分所有者及びその議決権等の各4分の3以上の多数で建替え決議、建物更新決議又は一括建替え決議を行ったマンション（6の(1)の①に規定する要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション建替事業又はマンション更新事業については、都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、組合設立認可をしようとするときは、当該決議がその要件を満たしてされたものであることについて、特定行政庁に協議しなければならないこととした（改正後の再生法第12条第2項）。
- ⑥ 組合は、専有部分の賃借人等に対し、賃貸借の終了等を請求することができることとした（改正後の再生法第15条の2～第15条の4）。

- ⑦ 権利変換計画の決議は、マンションに客観的事由のいずれかが存する場合にあっては組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上の多数で、当該マンションが政令指定災害により滅失等した場合にあっては組合員の議決権及び持分割合の各3分の2以上の多数で、行うことができることとした（改正後の再生法第30条第4項及び第5項）。

(2) 権利変換手続等

容積確保のための隣接地の取込み及び借地状態の解消に係る合意形成を促進するため、隣接地及び底地の所有権等を有する者は、権利変換により、再生後マンションの区分所有権及び敷地利用権を取得すること等ができることとした（改正後の再生法第55条第1項、第58条第1項、第70条第1項等）。

3 マンション等売却事業

(1) 除却等計画

建物敷地売却決議又は団地内建物敷地売却決議に係るマンションを買い受けようとする者は、除却等計画を作成し、都道府県知事等の認定を申請できることとした（改正後の再生法第104条第1項）。

(2) マンション等売却組合

- ① 区分所有法において建物敷地売却決議が新設されることに対応して、マンション敷地売却決議に係る規定を廃止することとした。
- ② 区分所有法において建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が新設されることに対応して、マンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業を創設することとした（改正後の再生法第2条第1項第19号及び第20号）。
- ③ 現行のマンション敷地売却事業並びに新設のマンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業をマンション等売却事業と総称し、マンション等売却組合（以下3において「組合」という。）がマンション等売却事業を実施することができることとした（改正後の再生法第4条第2項第6号及び第109条）。
- ④ 組合を設立する旨の決議は、定足数を売却合意者及びその議決権の各過半数とし、出席した売却合意者及びその議決権の各4分の3以上の多数で決しなければならないこととした（改正後の再生法第113条第2項）。
- ⑤ マンション敷地売却事業を行う組合の設立認可を受けるには、当該事業に係るマンション（認定除却等計画に係るものを除く。）が6の(1)の①に規定する要除却等認定の基準のいずれにも該当しないと認められることを要することとした（改正後の再生法第118条第1項第6号及び再生法施行規則第58条の4等）。
- ⑥ 客観的事由が存するため区分所有者及び議決権等の各4分の3以上の多数で建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は団地内建物敷地売却決議を行ったマンション（6の(1)の①に規定する要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業については、都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、組合設立認可をしようとするときは、当該決議がその要件を満たしてされたものであることについて、特定行政庁に協議しなければならないこととした（改正後の再生法第118条第2項）。

- ⑦ 組合は、専有部分の賃借人等に対し、賃貸借の終了等を請求することができることとした（改正後の再生法第 122 条～第 124 条）。

(3) 分配金取得手続等

組合並びに国及び地方公共団体は、基本方針に従って、売却等マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保等に努めなければならないこととした（改正後の再生法第 155 条の 2）。

4 マンション除却事業

(1) マンション除却組合

- ① 区分所有法において取壊し決議が新設されることに対応して、マンション除却事業を創設することとした（改正後の再生法第 2 条第 1 項第 25 号）。
- ② マンション除却組合（以下 4 において「組合」という。）は、マンション除却事業を実施することができることとした（改正後の再生法第 163 条の 2）。
- ③ 組合を設立する旨の決議は、定足数を取壊し合意者及びその議決権の各過半数とし、出席した取壊し合意者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数で決しなければならないこととした（改正後の再生法第 163 条の 6 第 2 項）。
- ④ 客観的事由が存するため区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で取壊し決議を行ったマンション（6 の(1)の①に規定する要除却等認定を受けたものを除く。）に係るマンション除却事業については、都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、組合設立認可をしようとするときは、当該決議がその要件を満たしてされたものであることについて、特定行政庁に協議しなければならないこととした（改正後の再生法第 163 条の 11 第 2 項）。
- ⑤ 組合は、専有部分の賃借人等に対し、賃貸借の終了等を請求することができることとした（改正後の再生法第 163 条の 12～第 163 条の 14）。

(2) 補償金支払手続等

- ① 組合は、設立認可の公告があったときは、遅滞なく、補償金支払手続開始の登記を申請しなければならないこととした（改正後の再生法第 163 条の 33 第 1 項）。
- ② 組合は、設立認可の公告後遅滞なく、補償金支払計画を定めて都道府県知事等の認可を受けなければならないこととし、当該認可を申請しようとするときは、あらかじめ総会の議決を経なければならないこととした（改正後の再生法第 163 条の 34）。
- ③ 権利消滅期日において、除却マンションは、組合に帰属し、建物の各部分を所有権の目的としない建物となり、除却マンションを目的とする所有権並びに借家権及び使用貸借による権利以外の権利は、消滅することとした（改正後の再生法第 163 条の 42）。
- ④ 組合は、除却マンションに関する権利（組合員の有する区分所有権を除く。）を有する者で権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、権利消滅期日までに、補償金を支払わなければならないこととした（改正後の再生法第 163 条の 44）。
- ⑤ 除却マンションを占有している者は、権利消滅期日までに、組合に除却マンションを明け渡さなければならないこととした（改正後の再生法第 163 条の 46 第 1 項）。
- ⑥ 組合並びに国及び地方公共団体は、基本方針に従って、除却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保等に努めなければならないこととし

た（改正後の再生法第 163 条の 47）。

6 除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置

(1) 除却等の必要性に係る認定等

- ① 特定行政庁は、マンションが耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落のおそれ、給排水管の腐食等又はバリアフリー基準不適合のいずれかに該当するときは、当該マンションの管理者等の申請に基づき、当該マンションの除却又は次に掲げる工事（以下「除却等」という。）をする必要がある旨の認定（以下「要除却等認定」という。）をすることとした（改正後の再生法第 163 条の 56 第 1 項及び第 2 項並びに再生法施行規則第 76 条の 26）。

イ マンションの更新をするための工事

ロ 建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をし、マンション以外の建物とする工事

- ② 要除却等認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）に係るマンションの建替え又はマンションの更新で、一定の敷地面積を有し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものについて、容積率制限の緩和に加え、高さ制限（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 55 条第 1 項に基づく建築物の高さの限度の制限及び同法第 56 条に基づく建築物の各部分の高さの制限）の緩和を可能とした（改正後の再生法第 163 条の 59 第 1 項）。

(2) 敷地分割決議

団地内のマンションが要除却等認定を受けた場合においては、団地建物所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上（政令指定災害によりマンションが大規模一部滅失をし、かつ、要除却等認定を受けた場合にあっては、各 3 分の 2 以上）の多数で、敷地分割決議をすることができることとした（改正後の再生法第 163 条の 63 第 1 項）。

7 敷地分割事業

敷地分割組合を設立する旨の決議は、定足数を敷地分割合意者及びその議決権の過半数とし、出席した敷地分割合意者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数で決しなければならぬこととした（改正後の再生法第 168 条第 2 項）。

四 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「管理法」という。）関係

1 マンション所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の特例

- (1) 都道府県知事（市又は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。以下四において「都道府県知事等」という。）は、特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、一の 5 に規定する所有者不明専有部分管理命令又は一の 6 に規定する管理不全専有部分管理命令若しくは管理不全共有部分管理命令を請求できることとした（改正後の管理法第 5 条の 2 の 2）。

- (2) マンション管理適正化支援法人は、特に必要があると認めるときは、都道府県知事等

に対し、(1)の規定による請求をするよう要請することができることとした（改正後の管理法第5条の12の2）。

2 マンション管理業者に係る措置

- (1) マンション管理業者は、管理受託契約を締結する管理組合と管理者受託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等（以下2において単に「区分所有者等」という。）に対し、管理業務主任者をして、当該契約の重要事項について説明をさせなければならないこととした（改正後の管理法第72条）。
- (2) マンション管理業者は、管理組合から管理者事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、区分所有者等全員に対し、遅滞なく、管理者事務の対象となるマンションの部分等の事項を記載した書面を交付しなければならないこととした（改正後の管理法第73条）。
- (3) マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合の管理者等であるときは、定期的に、説明会を開催し、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等に対し、管理業務主任者をして、当該管理事務に関する報告をさせなければならないこととした（改正後の管理法第77条）。
- (4) マンション管理業者（管理事務の委託を受けた管理組合の管理者等であるものに限る。）は、自己又は人的関係、資本関係その他の関係において当該マンション管理業者と密接な関係を有する者との間における取引を行うときは、あらかじめ、説明会を開催し、区分所有者等に対し、当該取引につき重要な事実を説明しなければならないこととした（改正後の管理法第77条の2）。

五 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号。以下「JHFF法」という。）関係

- (1) 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHFF」という。）は、マンションの更新等に必要資金の貸付けを行うこととした（改正後のJHFF法第13条第1項第8号）。
- (2) JHFFは、要除却等認定マンションの除却等に必要資金を貸し付けることができることとした（改正後の再生法第163条の61及びJHFF法第13条第2項第6号）。

六 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）関係

耐震改修促進法に基づき地方公共団体が耐震性不足であることを認定した区分所有建築物について、当該建築物の耐震改修に係る共用部分の変更決議は、全区分所有者及びその議決権の各過半数ではなく、集会に出席した区分所有者及びその議決権の各過半数による多数決で実施できることとした（改正後の耐震改修促進法第25条第3項）。

第3 今後の運用方針等

一 区分所有法関係

第2の一の8の(2)の①のとおり、建物が客観的事由のいずれかに該当する場合においては

建替え決議等の決議要件が緩和されるところ、当該事由の詳細については、令和 8 年 3 月 25 日に公布された「建物の区分所有等に関する法律第六十二条第二項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第八条の法務大臣が定めるものを定める件（令和 8 年法務省告示第 21 号）」を参照されたい。

なお、客観的事由は、「除却等の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和 3 年国土交通省告示第 1522 号）」において定める要除却等認定の基準と基本的に同じであるものの、客観的事由の該当性の判断に関して要除却等認定を受けることは必須ではない。

他方で、区分所有者への説明や訴訟において、建替え決議等の有効性等が争われた場合に備え、当該決議に先立って客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たい場合には、要除却等認定を受けておくことが想定されるところである。

このため、特定行政庁においては、申請予定者等から要除却等認定に関する相談があった場合には、当該相談への対応等に努められたい。

二 再生法関係

- 1 マンションの再生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。以下二において「基本方針」という。）の改正について

基本方針については、令和 7 年 11 月 21 日公布の「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及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示（令和 7 年国土交通省告示第 1021 号）」第 3 条において改正し、令和 7 年 11 月 28 日に施行したところであるが、同告示第 4 条において改正した内容についても本日施行したため、その内容に留意されたい。

- 2 マンションの再生等に係るマニュアル等の見直し等について

標記については、「マンションの再生等に係るマニュアル等の改定及び策定並びに公表について（令和 8 年 3 月 31 日付け国住参マ第 301 号及び国住参マ第 302 号）」により既に通知したところであり、見直し後のマニュアル等については、下記の国土交通省のウェブサイトを参照されたい。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

- 3 マンション再生組合の設立の認可の要件について（住戸面積基準関係）

第 2 の三の 2 の(1)の④のとおり、マンション再生組合の設立認可の基準のうち、再生法施行規則第 15 条に規定する再生後マンションの住戸の規模、構造及び設備に係る基準については、令和 8 年 1 月 30 日公布の「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施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和 8 年国土交通省令第 3 号）」により改正したところである。

改正後の運用については、別添の通知「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施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令の施行について（技術的助言）（令和 8 年 4 月 1 日付け国住参マ第 298 号）」を参照されたい。

- 4 区分所有者等の居住の安定の確保について

基本方針においては、マンション再生事業等の実施に際し、高齢の区分所有者や借家権者など住宅の確保に特に配慮を有する者の居住の安定の確保に関する取組について、地方公共団体等が取り組むべき事項として位置付けられているところである。

地方公共団体においては、マンション再生組合等の意向、地域の実情等を踏まえつつ、公営住宅やセーフティネット住宅の活用に努めるとともに、独立行政法人都市再生機構（UR）によるUR賃貸住宅の活用、独立行政法人住宅金融支援機構（JHF）による高齢者向け返済特例制度の普及、家賃等の債務保証制度及び住宅確保要配慮者居住支援法人による相談対応等の利用の促進等について、UR、JHF等の関係機関とも連携し、積極的に努められたい。

5 マンション再生事業等に係る登記について

マンション再生事業等においては、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下二において「都道府県知事等」という。）が認可した権利変換計画等に基づいて土地やマンションに係る登記が行われる。

当該登記については、「マンションの再生等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令（平成14年政令第379号）」において不動産登記法（平成16年法律第123号）の特例が定められているところ、同令は、令和8年3月4日公布の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令（令和8年政令第19号）」により改正されたところである。

また、関係法令の解釈については、別途法務省民事局長より法務局長及び地方法務局長あてに通達が発出される予定である。

6 要除却等認定マンションの建替え等に係る高さ制限等の特例に関する運用について

第2の三の6の(1)の②のとおり、要除却等認定マンションに係るマンションの建替え又はマンションの更新について、特定行政庁による許可制度を拡充したところである。当該許可制度については、「マンションの再生等の円滑化に関する法律第163条の59の規定の運用について（技術的助言）（令和7年12月26日付け国住街第125号）」により、総合設計許可準則及び総合設計許可準則に関する技術基準を改正しているので、特定行政庁における許可制度の運用にあたって参考とされたい。

7 再生法上の書面揭示規制及び往訪閲覧・縦覧規制の見直し並びに財産状況等の監査におけるデジタル技術の活用について

都道府県知事等によるマンション建替組合の設立認可の公告等に係るインターネット等の活用については、「書面揭示規制及び往訪閲覧・縦覧規制の見直し並びに財産状況等の監査におけるデジタル技術の活用について（通知）（令和6年2月26日付け国住参マ第213号）」により既に通知したところであるが、改正法等による改正内容を踏まえ、別途通知する予定である。

8 再生法施行に伴う経過措置について

今般の改正により、マンション建替組合及びマンション敷地売却組合の改称をはじめとする様々な改正が行われるところ、施行日前後での取扱いについては、下記の国土交通省ウェブサイト掲載の「マンション建替円滑化法改正の経過措置等について」を参照されたい。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.html>

9 マンション再生事業等に係る税制特例に関する証明事務について

標記の税制特例の適用に当たっては、事業に係るマンションが適用要件に該当すること等について都道府県知事等の証明が必要となるものがあるところ、当該証明事務の詳細については、別添の通知「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及び敷地分割事業に係る税制上の特例措置に関する証明事務について（令和8年4月1日付け国住参マ第304号）」を参照されたい。

10 マンションの再生等に対する支援について

地方公共団体においても、国の予算事業等の積極的な活用も含め、マンションの再生等に関する情報提供、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。

三 管理法関係

1 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）の改正について

標記の基本方針については、令和7年11月21日公布の「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及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示（令和7年国土交通省告示第1021号）」第1条において改正し、令和7年11月28日に施行したところであるが、同告示第2条において改正した内容についても本日施行したため、その内容に留意されたい。

2 マンションに特化した財産管理制度について

第2の四の1の(1)のとおり、都道府県知事（市又は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）は、特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、所有者不明専有部分管理命令等を請求できることとなったところ、その運用に当たっては、令和8年3月改定の「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及びマンションの再生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」を参照されたい。

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

地方公共団体においても、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、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。

四 耐震改修促進法関係

第2の六のとおり、地方公共団体が耐震性不足であることを認定した区分所有建築物の耐震改修に係る共用部分の変更決議が行いやすくなる一方で、改修費用の負担等も生じることから、耐震改修の計画内容等について区分所有者等へ十分説明を行うよう、当該認定等の機会を捉え、管理者等に対し、周知いただきたい。

第4 その他

1 マンション標準管理規約の改正（令和 7 年 10 月 17 日）について

国土交通省では、管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、改正する際の参考としてマンション標準管理規約を作成、周知しているところ、今般の区分所有法の改正等を踏まえ、令和 7 年 10 月 17 日に改正を行い、その旨を「マンション標準管理規約の改正について（令和 7 年 10 月 17 日付け国住参マ第 176 号）」により通知したところである。

本日より区分所有法の改正が施行されることから、本標準管理規約が参考として活用されるよう、所要の広報措置を講じるなど、周知について改めて特段のご配慮をお願いしたい。

2 令和 7 年 11 月 28 日に施行済の規定について

改正法のうち、マンションの建替え等及び管理に関する勧告等やマンション管理適正化支援法人の登録制度等に関する規定は、既に令和 7 年 11 月 28 日に施行されており、その旨を「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）（令和 7 年 11 月 28 日付け国住参マ第 202 号）」をもって国土交通省住宅局長より通知したところである。

3 今後施行予定の規定について

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施行することとされているため、地方公共団体においては所要の準備に努められたい。

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