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

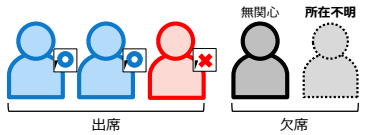
➢ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

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**



現行法：賛成2/5で否決

改正後：賛成2/3で可決

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

【施行日：令和7年11月28日】

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%**
〔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〕