令和８年２月10日~
法改正全国説明会

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

令和8年2月

国土交通省住宅局

目次

１．改正法の全体像

２．マンション管理法の改正内容 等

３．マンション再生法の改正内容 等

４．その他

1. 改正法の全体像

2. マンション管理法の改正内容 等

3. マンション再生法の改正内容 等

4. その他

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等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

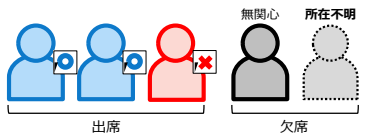
➢ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

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】

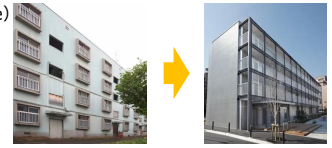
①新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

➢ **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＞

(Before)



(Before)



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〕

1. 改正法の全体像

2. マンション管理法等の改正内容 等

3. マンション再生法等の改正内容 等

4. その他

【施行日：公布日から2年以内】

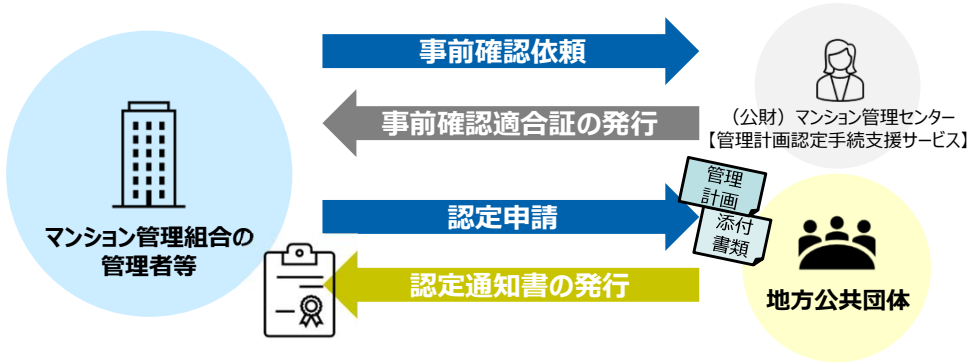
管理の円滑化等の推進（管理計画認定制度の拡充）【マンション管理法】

背景

○ 令和２年改正により、**適正なマンション管理計画を認定する管理計画認定制度**を創設（令和４年４月施行）。
○ 制度開始後、認定は着実に増加し、令和７年12月末時点における認定実績は3,300件。

現行制度

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

（１）修繕その他管理の方法
- 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること　等

（２）修繕その他の管理に係る資金計画
- 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと　等
  ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上

（３）管理組合の運営状況
- 総会を定期的に開催していること　等

（４）その他
- 地方公共団体独自の基準に適合していること　等

管理計画認定制度のメリット

メリット１：マンション管理の適正化
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット２：マンション市場における適切な評価
- 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット３：認定マンションに関する金融支援
- 住宅金融支援機構の【フラット３５】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乗せが実施される

メリット４：固定資産税額の減額
- 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

【施行日：公布日から2年以内】

管理の円滑化等の推進（管理計画認定制度の拡充）【マンション管理法】

【管理法 第５条の15、第５条の16、第５条の20等】

必要性

○ 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**。

改正法の概要

○ 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。

現行

建築確認後



分譲（新築）

管理組合の管理者を選任



①管理組合が管理計画を作成
管理者が認定申請

②地方公共団体が管理計画を認定

拡充

①**分譲事業者**（デベロッパー等）が**管理計画を作成・認定申請**
（・修繕計画　・修繕積立金の積立て
・管理組合への引継ぎ方法　を記載）

②地方公共団体が管理計画を認定

1年半程度

分譲事業者において、
マンションの購入者に対し、
管理計画の内容を丁寧に説明

③管理組合の管理者の同意を得た上で、**変更申請**
（・管理組合の運営等　を追記）

※以降は、管理者において管理計画に基づき適切に管理

【施行日：令和8年4月1日】

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】

背景・必要性

○高齢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。

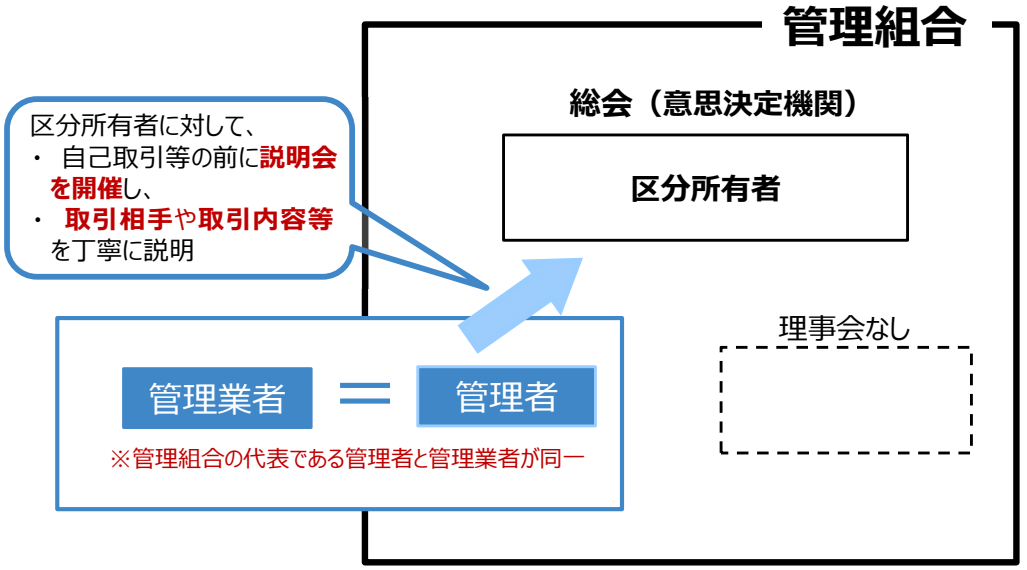
改正法の概要

○ **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）

【施行日：令和8年4月1日】

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】

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。

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。

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。

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」を改訂。

【参考】マンション標準管理者事務委託契約書及び同コメントの策定について

策定の主な内容

○マンション標準管理者事務委託契約書及び同コメント

マンション管理法の改正に伴い、管理業者が管理者事務を受託する際に契約成立時の書面交付が義務付けられることから、「マンション標準管理者事務委託契約書及」及び同コメントを策定しました。

- 管理業者の業務体制（第３条）
  - ・管理業者は、管理規約、使用細則等又は総会決議により定められた業務等について管理者事務を遂行することを規定。

- 管理業者の業務体制（第５条）
  - ・管理者事務担当者と管理事務担当者は、別の部門に所属する者が務める体制を整備することを規定。

- 印鑑等の保管（第６条）
  - ・原則、管理業者は、管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を預からないことを規定。
    例外的に、管理業者は、施行規則に定める要件※をすべて満たす場合に印鑑等を保管することができることを規定
    ※保管承認者の不存在、適切な保管体制、口座保管金額以上の保証契約、管理組合の帰属が明らかな名義人の設定、管理業者が保管する旨の総会決議

- 管理者事務の報酬（第10条）
  - ・管理者事務の報酬は、管理事務の報酬と混在しないように別個の契約で定める必要があることを規定。

- 管理者事務の報告（第11条）
  - ・事業年度終了後、組合員に管理者事務の処理状況を記載した書面を交付し総会において報告しなければならないことを規定。

- 契約の途中解除、更新、終了時の措置（第21条、第23条、第24条）
  - ・予定日の３月前までに書面にて通知し、解除・終了時には管理者事務の円滑な移行に必要な支援を行うことを規定。

- 利益相反取引の制限（第26条）
  - ・自己取引又は利益相反のおそれがある取引をしようとするときは、重要な事実を開示し、管理組合の総会の承認を得なければならないことを規定。
  - ・管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならないことを規定。

【参考】マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改正について

改正の主な内容

○マンション標準管理委託契約書及び同コメント

マンション管理法の改正に伴い、管理業者管理者方式に対応するとともに、理事会方式の場合においても、マンション管理業者が工事等を受注したり、施工会社の選定に関与する場合の発注プロセスをより透明化する観点から、「マンション標準管理委託契約書」及び同コメントの改正を行いました。

- 管理者事務受託契約と管理事務受託契約との重複の整理（第３条、別表第１）
  - ・理事会がない場合の理事会支援業務等の削除。

- 管理者事務、管理事務の部門及び担当者の分別（第８条）
  - ・管理者事務、管理事務の適正な実施のため、両事務の部門及び担当者を分ける必要があることを規定。

- 定期の説明会開催による組合員等に対する報告義務（第10条）
  - ・定期に説明会を開催して組合員等に対し、管理事務の報告をさせる必要があることを規定。

- 管理規約等の提供・開示に係る費用の算出根拠（第15条）
  - ・管理規約等の提供・開示費用は、(一社)マンション管理業協会のガイドラインで定める手数料の算式を参考にすることを規定。

- 契約行為の相手方（第20条、第21条、第25条）
  - ・管理業者が管理者を兼ねる場合、契約の相手方となる管理組合の代表は監事等※とすることを規定。

※監事未選任の場合は、総会で選任・指名された者

- 利益相反取引の制限（第26条）
  - ・管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならないことを規定。
  - ・工事費用の内訳や積算根拠、相見積もりの取得の説明をすることを規定。

【参考】管理業者管理者方式を採用する場合における標準管理規約の書き換え表の概要（１／２）

○ 通常の標準管理規約は管理業者管理者方式に対応していないことから、管理業者管理者方式を採用する場合の管理規約例と通常の管理規約と対比させた「書き換え表」を新たに策定。

テーマ		関係条項	書き換えが必要な事項
管理者に関する基本的な事項	管理者の定義	§2	➢ 第2条（定義）に「管理者」の定義を追加
	管理者の選任・任期	§35 §36	➢ 管理者を総会で選任することを規定。 ➢ 管理者の任期は総会ごとの1年限り（再任可）とすることを規定。
	管理者の欠格条項	§36の3	➢ 管理業者が管理者となる場合に特化した欠格条項を規定
	管理者の業務	§38 §38の2	➢ 管理者が実施する業務の一覧を規定
	管理者の辞任・解任時の措置	§36 §36の2	➢ 管理者の辞任、解任時においても円滑な管理組合運営が図られるように規定
管理組合財産の保全のための事項	利益相反取引に対する承認	§37の2	➢ 管理者が、管理組合に対する利益相反に当たる取引（自己取引等）を行おうとする場合の総会における承認について規定
	印鑑等の保管に関する事項	§62の2	➢ 管理組合の保管口座等の印鑑等は監事又は総会で選任された者が保管する旨を規定
総会に関する事項	総会運営の適正性確保のための措置	§42の2	➢ 監事が招集する総会の議長は監事又は監事が指名する組合員が務めることとする規定等を整備
	総会議決事項の追加	§48	➢ 管理者・監事の選任等、総会議決事項として追加すべき事項を規定
	契約行為・決算に関する総会議案の事前開示	§58 §59	➢ 管理者が、契約行為及び収支決算に関する総会の議案を提出するに際しては、事前に区分所有者に対して情報を開示する旨を規定

【参考】管理業者管理者方式を採用する場合における標準管理規約の書き換え表の概要（２／２）

テーマ		関係条項	書き換えが必要な事項
基本的な事項 監事に関する	監事の選任・任期	§39 §40	➢ 監事（区分所有者・外部専門家から各1名）を総会で選任することを規定 ➢ 監事の任期についても、総会ごとの1年限りとすることを規定
	監事の欠格条項	§40の2	➢ 標準管理規約における役員の欠格条項に準じた監事の欠格条項を規定
	監事の業務	§41	➢ 管理者が実施する業務の一覧を規定 ➢ 管理者の不正を発見した場合等において臨時総会を招集できることとする規定を整備
	管理者による緊急時の措置	§21	➢ 災害等の緊急時において、管理者が、共用部分等の保存行為を実施できる旨及びそれに係る費用負担について規定
	実施主体等の書き換え	各条 （例示：§17）	➢ 「理事長」を「管理者」に変更 ➢ 「理事会の決定を経て」等、理事会の関与に係る記述を削除　等

※その他所要の修正を行う必要がある。

【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）】

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 第４条の２、管理法 第５条の２】

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。

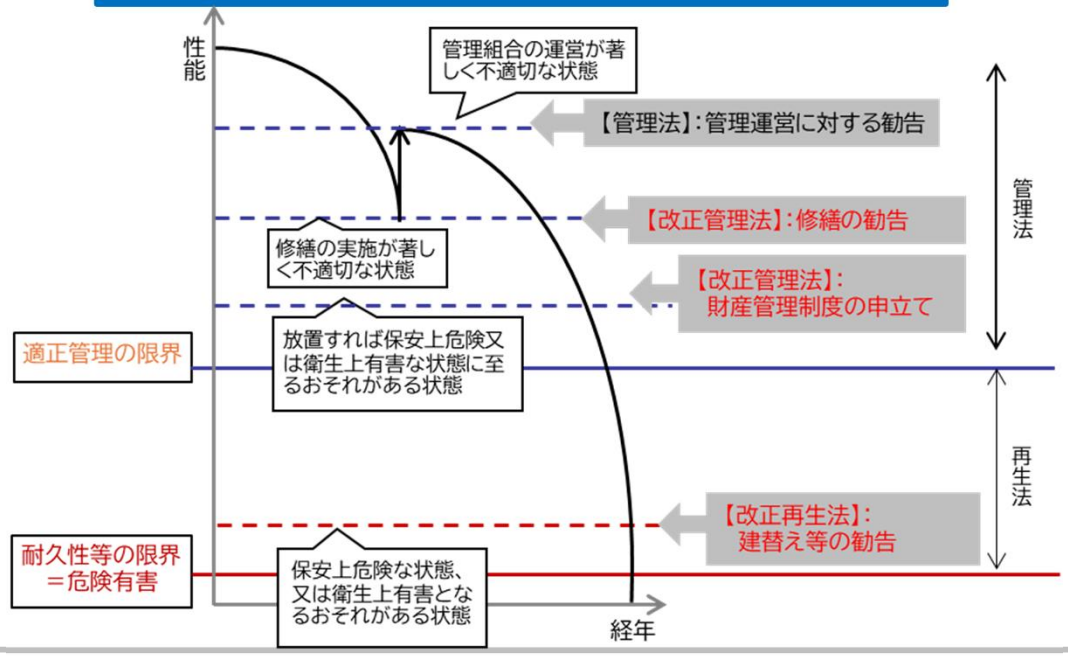
改正法の概要①

○ 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、専門家のあっせん**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規定。

マンションの状態に応じた権限のイメージ

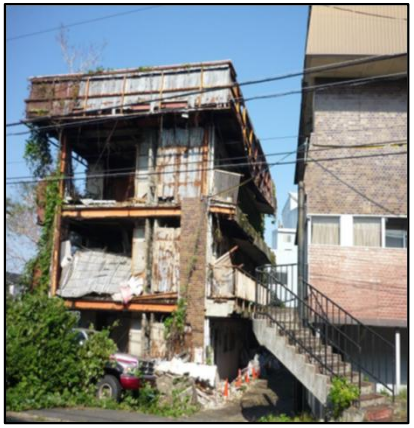


危険な状態のマンション

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



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】

改正法の概要②

マンション管理法

現行

- **助言・指導**：・・・指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導
- **勧告**：・・・管理の運営が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、指針に即した管理を行うよう勧告

改正後

- **報告徴収等**：・・・指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能
- **助言・指導**：・・・指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導
- **勧告**：・・・管理の運営・修繕の実施が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、指針に即した管理を行うよう勧告
  勧告をした場合に必要があると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める
- **財産管理制度の活用**：・・・マンションが適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態となる場合等において、裁判所に対して財産管理人選任の請求が可能

マンション再生法

現行

規定なし

改正後

- **報告徴収等**：・・・指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能
- **助言・指導**：・・・指針に即し、建替え等の円滑化を図るために必要な助言・指導
- **勧告**：・・・マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあるときは、指針に即し、建替え等を実施すべきことを勧告
  勧告をした場合に必要があると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める
- **公表**：・・・正当な理由なく、勧告に従わなかったときは、地方公共団体は、その旨を公表できる

助言・指導、勧告等のガイドラインについて（１／２）　【マンション管理法・マンション再生法】

制度の趣旨

○　マンション管理法及びマンション再生法に基づく助言・指導、勧告等は、**都道府県等が老朽化の抑制や周辺への危害等を防止するための取組を後押しし、各地のマンションの管理の適正化及び建替え等の推進**を図るもの。
○　マンション管理法及びマンション再生法に基づく助言・指導、勧告等の判断基準及びこれらの措置に係る手続きの一般的な考え方について、**都道府県等向けのガイドラインを令和７年11月に改定**。

助言・指導及び勧告の目安

【マンション管理法】

【管理法第５条の２】

（助言・指導）

○管理者などが定められていない、集会（総会）が開催されていない場合

○管理規約が作成されていない場合

○管理費と修繕積立金の区分経理がされていない場合

○長期修繕計画が策定されておらず、また必要に応じた見直しが行われていない場合や修繕積立金が積み立てられていない場合

○**長期修繕計画に基づく修繕が実施されていない**場合

（勧告）

○長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションがそのまま放置すれば、**著しく保安上危険**となるおそれのある状態又は**著しく衛生上有害**となるおそれのある状態**その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態**となると認められる場合

【マンション再生法】

【再生法第４条の２】

（助言・指導）

○**要除却等認定基準に該当する可能性**があると認める場合

（勧告）

○**要除却等認定基準の複数の基準（バリアフリー不適合を除く）に該当する可能性**が高いと認められる場合

○**要除却等認定基準（バリアフリー不適合を除く）よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は、著しく衛生上有害となるおそれ**があると認められる場合

（参考）要除却等認定基準　【再生法163条の56第２項各号】

①耐震性の不足（耐震性不足）
②火災に対する安全性の不足（火災安全性不足）
③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ（外壁等剥落危険性）
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（配管設備腐食等）
⑤バリアフリー基準への不適合（バリアフリー不適合）

※都道府県等において、地域の実情を考慮し、固有の判断基準や手続きを追加することが可能。

助言・指導、勧告等のガイドラインについて（２／２） 【マンション管理法・マンション再生法】

主な見直しの内容

①報告徴収に係る規定の追加【管理法第５条の２第６項、再生法第４条の２第７項】

報告徴収 ⇨

○都道府県等が助言・指導又は勧告を行う限度において、管理組合の管理者等（再生法の場合は区分所有者）に対し、マンションの管理状況等について報告を求めることが可能。

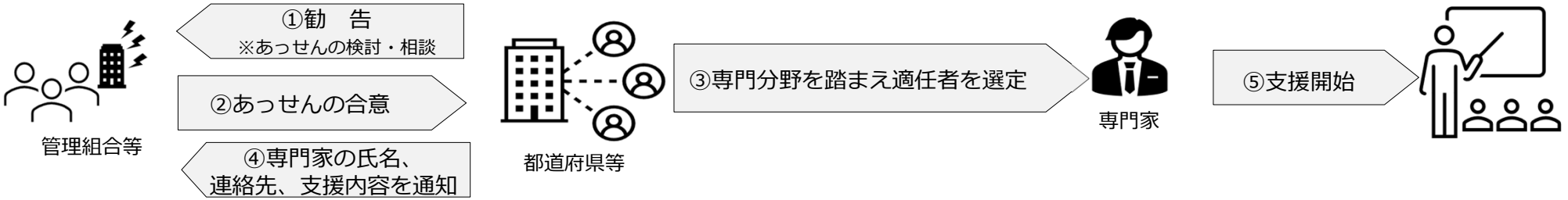
②勧告後の専門家のあっせんに係る規定の追加【管理法第５条の２第３項、再生法第４条の２第３項】

専門家のあっせん ⇨

○都道府県知事等は、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（再生法の場合は区分所有者）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っせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（想定されるケース）
- 理事会が機能しておらず、助言・指導や勧告をしても改善の兆しが見られない等、管理組合が自力で改善できないと判断される場合
- 総会が開催できず、管理組合としての意思決定が停滞しているなど、合意形成が困難であり、専門家の関与が必要であると判断する場合
- 修繕が行われないことによる管理不全が区分所有者等の生活に重大な影響を及ぼしており、早急な問題解決が求められる場合
- 長期修繕計画の策定や見直しにあたり、技術的・法的な助言等が不可欠であるとして、管理組合が専門的な知識を必要としている場合

（あっせんの流れの例）



【参考】マンションの状態に応じた地方公共団体の権限のイメージ（全体像）

※令和８年４月１日以降

マンションの状態

マンションの状態		地方公共団体の権限	
（マンション管理法又はマンション再生法での規定）	（管理基本方針又は再生基本方針での規定）		
	適正な管理のために必要な事項が遵守されていない	助言・指導	マンション管理法
管理組合の運営が指針に照らして著しく不適切	適正な管理のために必要な事項が遵守されていない	管理運営に対する勧告	
修繕の実施が指針に照らして著しく不適切	長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等となると認められる場合	修繕の勧告	
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等であり、その適正な管理のため特に必要があると認めるとき	同左	財産管理人制度の申立て	
	要除却等認定基準に該当する可能性（簡易な修繕で改善が困難で、除却等することも合理的な選択肢の一つ）	建替え等の助言・指導	マンション再生法
著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあり、除却等することが必要	①要除却等認定基準のうち、複数の基準（バリフリ以外）に該当する可能性が高い ②要除却等認定基準（バリフリ以外）よりも安全性の水準が低い、又は更に劣化が進行	建替え等の勧告	
	建替え等の勧告を受けたものの、正当な理由がなく、その勧告に従わなかった場合	建替え等の勧告に従わなかった旨の公表、建築基準法、空家特措法等に基づく強制力を伴う措置の検討	その他

【施行日：令和7年11月28日】

地方公共団体の取組の充実（民間団体との連携強化） 【マンション管理法】

【管理法 第５条の３～第５条の12】

背景・必要性

○ 地方公共団体だけでマンション政策に取り組むには限界があることから、**官民で連携し、地域全体で支援を行う体制**を構築することが必要。

※ 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％

改正法の概要

○ 地方公共団体が、マンションの管理組合の支援に取り組むNPO法人や社団法人等の**民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度**を創設する。

○地方公共団体が支援法人の登録等を行う際の基本的な考え方や、審査の基準等は手引きにて規定。

地方公共団体

申請 ⇅ 登録

- 地方公共団体のマンション計画の作成等の提案
- 財産管理制度の活用の要請

民間団体

業務実施

・区分所有者の意向把握
・合意形成支援など

※再生等にも協力

管理組合

民間団体の取組例

■ （NPO法人）東北マンション管理組合連合会

＜具体的な取組内容＞

・管理組合の運営に係るセミナー開催

・管理規約の改定に向けた支援

・大規模修繕工事の実施のための相談・提案



■ （一社）東京都マンション管理士会

＜具体的な取組内容＞

・マンションの管理に関する相談、助言

・地方公共団体と連携したセミナー開催



マンション管理適正化支援法人の登録について（１／２）　【マンション管理法】

制度の趣旨

○　民間団体が、都道府県等の登録を受けることにより、**公的立場から活動しやすい環境を整備**し、**マンション管理の適正化に取り組む都道府県等を補完する役割を果たしていく**ことが、制度の狙い。

登録にあたっての考え方

○　登録に関しては、都道府県等で実情が異なることから、法令（マンション管理法及びマンション管理法施行規則）の範囲内で、**各都道府県等が裁量により制度をアレンジして運用することを想定**。

○　法令では、**①申請主体、②登録基準、③支援法人の業務**等が定められているところ、都道府県等の裁量で、申請主体や支援法人に求める業務を限定することや、登録にあたっての条件を追加することも可能。

①申請主体【管理法第５条の３等】

・一般社団法人
　（公益社団法人を含む）
・一般財団法人
　（公益財団法人を含む）
・特定非営利法人
・マンションの管理の適正化の推進を図る活動を目的とする会社※

※管理組合がマンション管理を行うに当たっての支援を目的としたものであり、営利事業に係る環境整備を行う制度趣旨ではない。

②登録基準【管理法第５条の３等】

一　職員、業務の方法その他の事項についての管理支援業務の**実施に関する計画が適正**なものであり、かつ、その計画を確実に遂行するに足りる**経理的及び技術的な基礎**を有すると認められること。

二　**個人に関する情報の適正な取扱い**を確保するための措置その他管理支援業務を適正かつ確実に実施するために必要な措置として国土交通省令で定める措置が講じられていること。

三　前二号に定めるもののほか、**管理支援業務を適正かつ確実に実施することができる**と認められること。

マンション管理適正化支援法人の登録について（２／２）　【マンション管理法】

③支援法人の業務【管理法第５条の４】

法令上の区分	想定される業務
一　管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する**情報の提供、相談若しくは提案又はマンションの管理に関する知識を有する者の派遣**その他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。	• 管理組合からの管理に関する相談対応や助言 • 管理規約や長期修繕計画の作成・見直し等に関する助言 • 管理会社との契約内容の確認や見直し支援 • 大規模修繕工事の発注等に関する助言 • マンションの再生のための検討や合意形成に関する相談・助言等
二　都道府県知事等がするマンション管理適正化推進計画の作成又は変更に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等の**管理に関する意向その他の事情の把握**、マンション管理適正化推進**計画の周知その他の協力**を行うこと。	• 地域のマンションの管理状況や意向の把握 • マンション管理適正化推進計画の周知 • 地方公共団体が実施する「管理計画認定制度」の周知・申請支援
三　マンションの管理に関する**調査及び研究**を行うこと。	• マンションの管理に関する調査や研究
四　マンションの管理の適正化の推進に資する**普及活動及び広報活動**を行うこと。	• 管理組合や区分所有者向けのセミナー・研修の開催 • マンションの管理や再生に関する最新情報の提供
五　前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと	• 地域連携（地方公共団体や他の支援法人との連携による地域全体の取組の底上げ）

※これらの業務のうちいずれかを行っていることが法令上の要件

【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

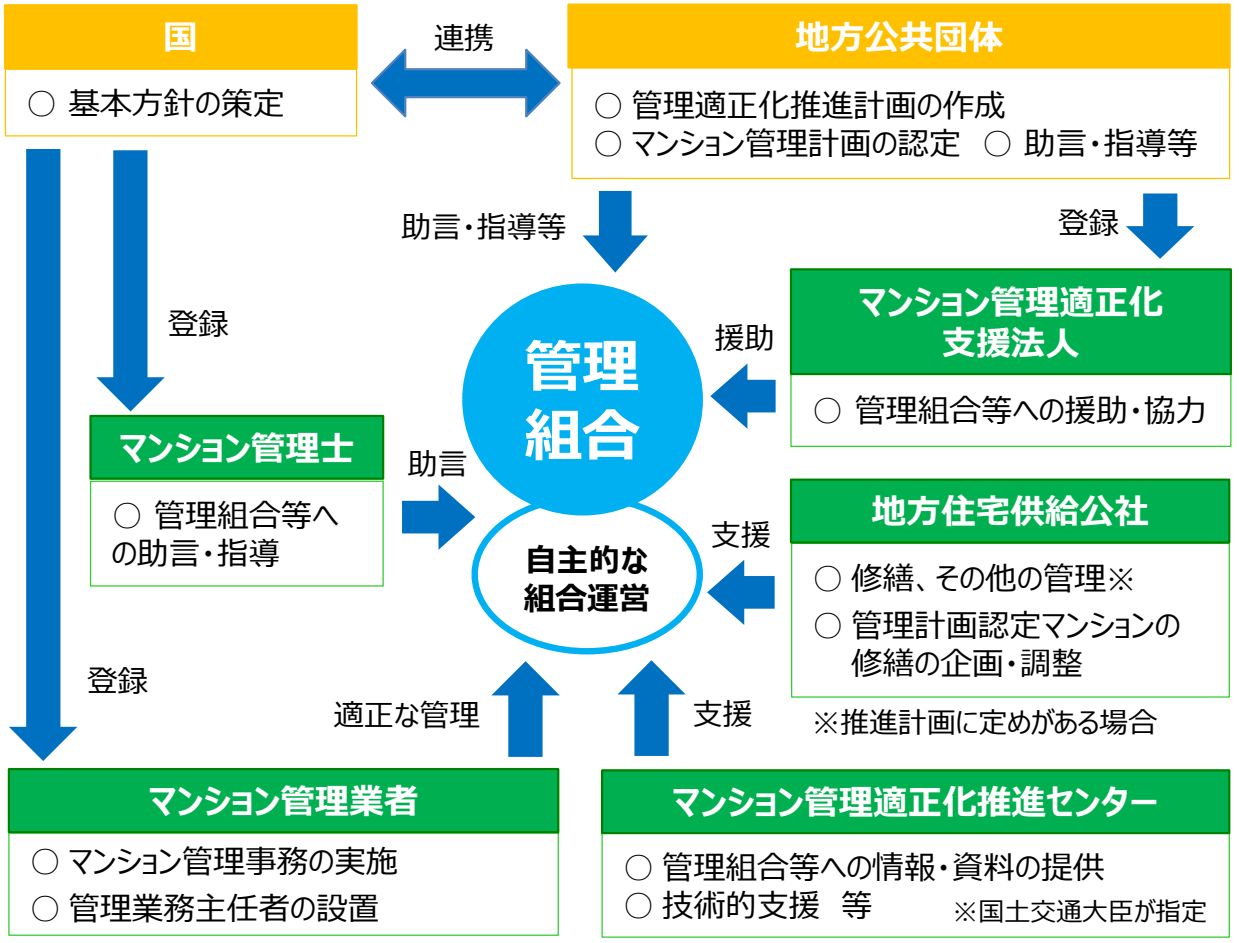
○ 土地利用の高度化の進展その他国民生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大。
○ マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

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

＜各主体の主な役割＞



マンション標準管理規約の概要

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」（※）

○マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」

○区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守

※区分所有法第30条では、マンションの管理等に関する区分所有者相互間の事項は、規約で定めることができるとされている

マンション標準管理規約の構成

第１章　総則

第２章　専有部分等の範囲

- 専有部分、共用部分の範囲

第３章　敷地及び共用部分等の共有

- 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、 各区分所有者の共有持分割合等

第４章　用法

- 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用権、駐車場の使用等

第５章　管理

- 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第６章　管理組合

- 管理組合の業務、業務委託、専門的知識を有する者の活用等
- 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第７章　会計

- 会計年度、管理組合の収入・支出、収入予算の作成、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第８章　雑則

- 義務違反者に対する措置、理事長の指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

令和７年マンション標準管理規約改正の概要（1／3）

○ 令和７年マンション関係法（区分所有法等）の改正を踏まえ、令和７年10月にマンション標準管理規約を改正

凡例 ◎…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの
○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触はしないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項（単棟型）	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	◎	第17条第1項 第39条第1項	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ➢ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し ➢ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ➢ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ➢ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・除却等）決議の多数決要件の見直し ➢ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ➢ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	◎	第34条～第37条	§43	➢ 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し ➢ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ➢ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続	○	第38条の2	§67の3【新設】	➢ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続規定を創設

令和7年マンション標準管理規約改正の概要（2／3）

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項（単棟型）	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	国内管理人制度の活用に係る手続	○	第６条の２	§31の3 §31の3コメント 【新設】	➢ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	第６条 第2項	§23	➢ 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	第17条 第3項 第18条 第4項	§21 §21コメント	➢ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示
	修繕積立金の使途	○	-	§28	① 新たなマンション再生手法の創設への対応 ➢ 新たなマンション再生手法（更新・売却・除却）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 ➢ 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 ➢ 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続	○	第46条の2～第46条の14	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	➢ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	第26条第2項、第4項 第47条第6項、第8項	§24の2 【新設】	➢ 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 ➢ 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定 ➢ 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設 ➢ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
	区分所有者の責務	○	第5条の2	§20	➢ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

令和7年マンション標準管理規約改正の概要（3／3）

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項（単棟型）	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		-	§35 コメント §53 コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ➢ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員の欠格条項の見直し ➢ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		-	§35 コメント §55 コメント	➢ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		-	§32 コメント §32の2 §32の2 コメント	① 防災関係業務の明確化 ➢ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ➢ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの考え方		-	§18 コメント	➢ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※その他所要の改正を行っています。

令和7年マンション関係法（区分所有法）改正

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第3項
団地型	第49条第3項　第73条第1項
複合用途型	第51条第3項

① 出席者の多数決による特別決議

改正のポイント

➢ 「特別決議」※についても、総会出席者による多数決を可能とする

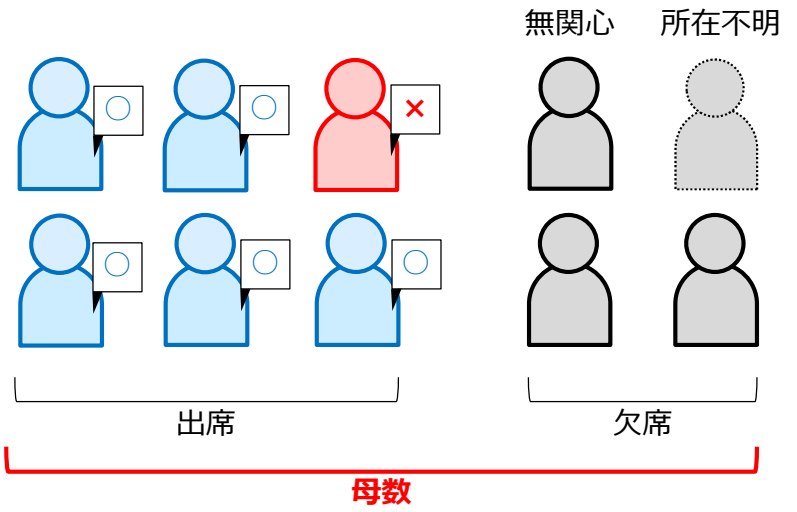
※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。

「特別決議」の決議要件（イメージ）

現　行

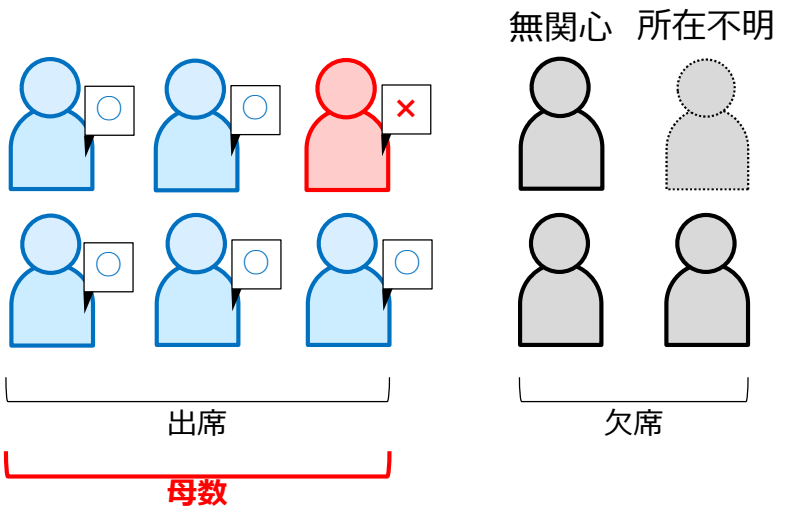
全ての組合員が決議の母数



賛成 5/10（賛成50%）で否決

改正後

総会出席者が決議の母数



賛成 5/**6**（賛成83.3%）で**可決**

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第1項・第3項
団地型	第49条第1項・第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第1項・第3項

② 総会定足数の見直し

改正のポイント

- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

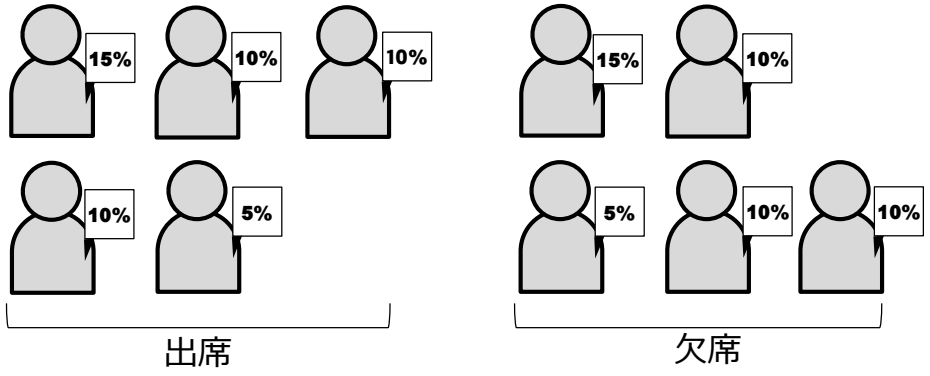
なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

これにより、**どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認**し、**特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認**することとなります。

総会定足数（イメージ）

現　行

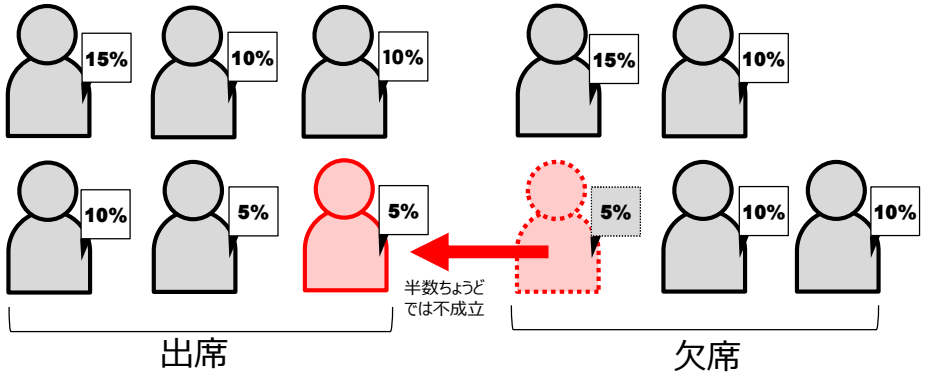
総会定足数：議決権総数の半数以上
※決議の種類を問わず



議決権総数の半数以上（例:50%）が出席
▶ **総会成立**

改正後

基本の総会定足数：議決権総数の過半数
特別決議の場合　：組合員総数及び議決権総数の各過半数



組合員総数の過半数（例:6人）かつ議決権総数の過半数（例:55%）が出席
▶ **総会成立**　（※普通決議の場合は議決権のみで判定）

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

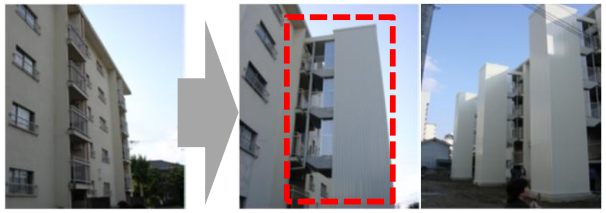
高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

多数決要件の緩和の対象

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**



バリアフリー化による共用部分の変更の事例
（既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置）

④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊しを行う場合の多数決要件を規定
- 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

改正区分所有法において、更新、建物・敷地の売却、取壊しといったマンション再生手法についても、建替えと同等の決議要件（4/5以上）で実施可能とされたことを受け、標準管理規約においても、同様の決議要件を設けました。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由に該当する場合に、決議要件を緩和する規定（4/5以上▸3/4以上）が設けられたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

新たなマンション再生手法

更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良



建物敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



建物取壊し敷地売却：マンションを取り壊した上で敷地を売却



取壊し決議：マンションの取り壊し



多数決要件の緩和対象となる「客観的事由」

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

総会招集時の通知事項等の見直し

単棟型	第43条第1項・第4項・第5項・第8項
団地型	第45条第1項・第4項・第5項・第8項 第69条第1項・第4項・第7項
複合用途型	第47条第1項・第3項・第5項・第8項

改正のポイント

- 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し
- 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする

改正区分所有法において、総会招集時の通知事項として、全ての議案について**「議案の要領」**を示すこととされたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

また、共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議に関し、多数決要件の緩和規定を適用する場合には、その旨及び該当する事由も通知事項とすることとしました。

総会招集時の通知事項

現　行

① 会議の日時
② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
③ 目的

（規約の変更等、敷地及び共用部分の変更等、建替え等の場合）
④ 議案の要領

（建替え等の場合）
⑤ 建替えを必要とする理由、建替え等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

改正後

① 会議の日時
② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
③ 目的
④ 議案の要領

「議案の要領」とは、
区分所有者が賛否を判断することが可能な程度に議案を要約したもの

（敷地及び共用部分等の変更及びマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合）
⑤ 多数決要件を緩和して決議をする旨及び該当する事由

（マンション再生等の場合）
⑥ 再生等を必要とする理由、再生等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

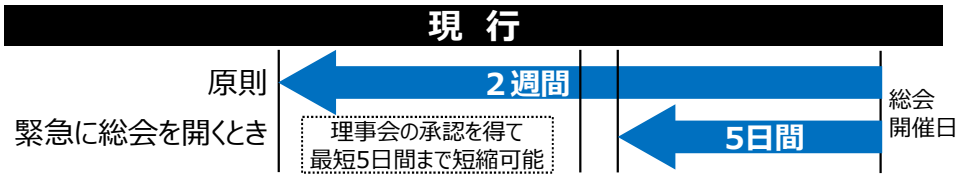
改正のポイント

- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更

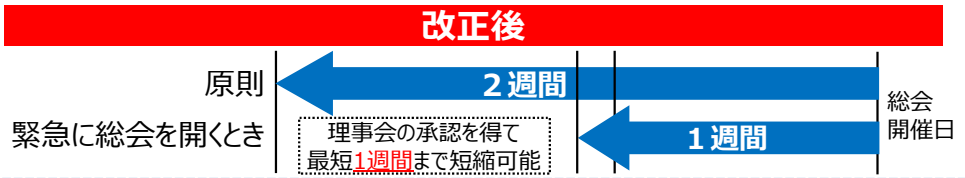
区分所有法改正により、招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなったことを受け、標準管理規約においては、緊急に総会を招集する場合の招集通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更しました。

総会の招集通知の発送時期

現　行



改正後



所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

単棟型	第67条の3
団地型	第77条の3
複合用途型	第72条の3

改正のポイント

➢ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

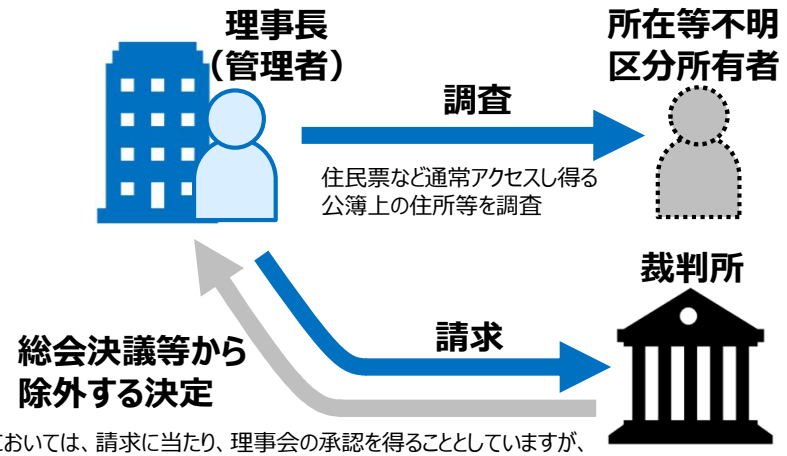
改正区分所有法においては、所在等が不明な区分所有者の存在により、総会における意思決定が困難な場合を想定し、裁判所の決定に基づき、当該所在等不明区分所有者を総会決議の母数から除外することができる制度が創設されました。

標準管理規約においては、管理組合としてこの制度を活用できるようにするため、

- 理事長が、理事会決議を経た上で、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できること
- 理事長以外の区分所有者が請求した場合の管理組合への届出義務
- 裁判所の決定の後に開く総会において、当該所在等不明区分所有者を除いて決議すること
- 手続きに係る費用負担

に関する規定を設けました。

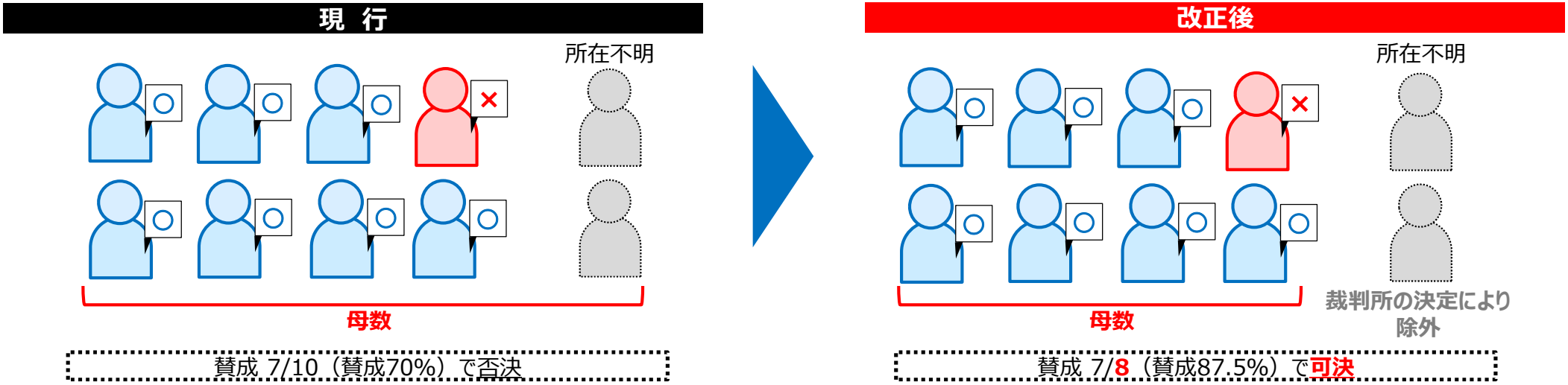
手続きの流れ



※標準管理規約においては、請求に当たり、理事会の承認を得ることとしていますが、マンションごとの実情に応じ、総会決議事項とすることも考えられます。
※理事長が請求する場合は、マンションの「管理者」として請求する必要があることに留意が必要です。

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外の効果

（例）マンション再生等に係る決議（4/5以上）をしようとする場合



国内管理人制度の活用に係る手続き

単棟型	第31条の3
団地型	第33条の3
複合用途型	第35条の3

改正のポイント

➢ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設

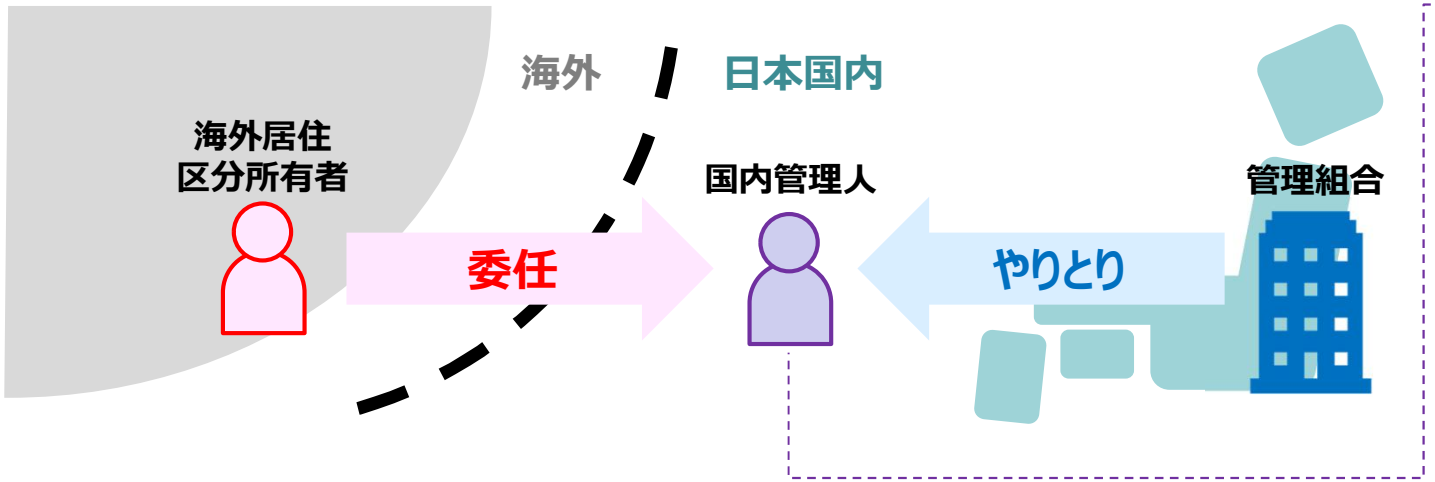
海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住するマンション区分所有者が増加しつつありますが、管理組合がそうした海外居住の区分所有者と必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金等の徴収や総会の開催、修繕工事実施のための立入りといったマンションの管理に支障を来すおそれがあります。

こうした背景を踏まえ、改正区分所有法において、海外に居住する区分所有者に代わって専有部分等の管理を担う**「国内管理人」**制度が創設されました。

標準管理規約においては、区分所有者が国内管理人を選任した場合の管理組合への届出義務の規定を設けました。
（▶届出書の様式例もコメントに記載しています。）

なお、国内管理人の選任を義務付けることも考えられることから、標準管理規約においては、国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例もコメントに記載しています。

国内管理人制度（イメージ）



国内管理人の権限
（区分所有法上の規定）

① **専有部分の保存行為**
② **専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為**
③ **総会の招集の通知の受領**
④ **総会における議決権の行使** （※）
⑤ **管理費・修繕積立金等の債務の弁済**

（※）債務を負うにはあくまで組合員であり、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではないことに留意が必要。

専有部分の保存行為実施の請求

単棟型	第23条
団地型	第23条
複合用途型	第23条

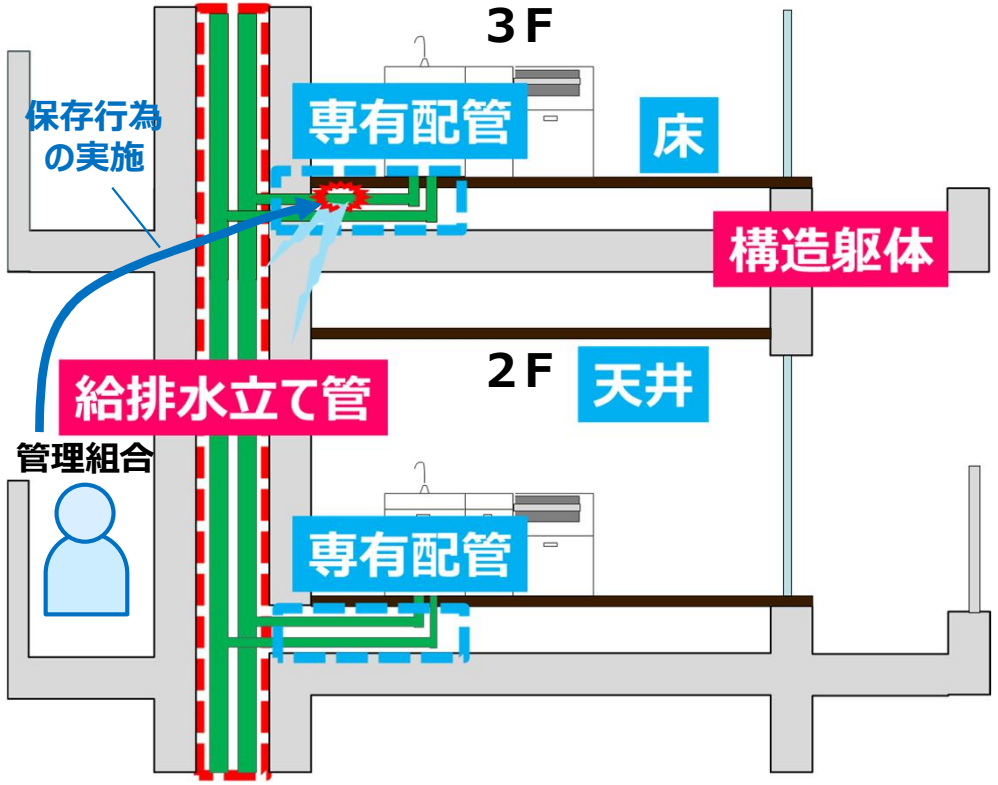
改正のポイント

- 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化

これまでも標準管理規約においては、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合による専有部分への立入り請求を可能としてきましたが、自ら実施する保存行為の請求が可能かは明確ではありませんでした。

他方、今般の区分所有法改正においては、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に対して自ら保存行為を実施することを請求できる旨が明確化されました。

そこで標準管理規約においては、改正区分所有法の趣旨を踏まえ、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合が専有部分に対して自ら保存行為を実施することの請求ができる旨を規定しました。



専有部分の保存行為実施の請求　想定事例

① 3階の住戸の専有部分内の配管から漏水事故が発生し、構造躯体等（共用部分）に影響

② 共用部分への影響が生じていることから、管理組合が、漏水発生元の住戸専有部分の区分所有者に対し、立入りを請求するとともに、自ら保存行為を実施することを請求

③ 管理組合が漏水発生箇所を補修

専有部分の保存行為実施請求　パターン別の考え方

（例）専有部分配管から漏水事故が発生したとき

漏水事故が発生

共用部分に影響が生じている場合	管理規約（単棟型第23条）の規定に従い、管理組合が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能
専有部分のみに影響が生じている場合	改正区分所有法（第6条第2項）の規定に従い、影響を受けている専有部分の区分所有者が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能

共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等

単棟型	第21条第2項
団地型	第21条第2項
複合用途型	第21条第2項

改正のポイント

➢ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示

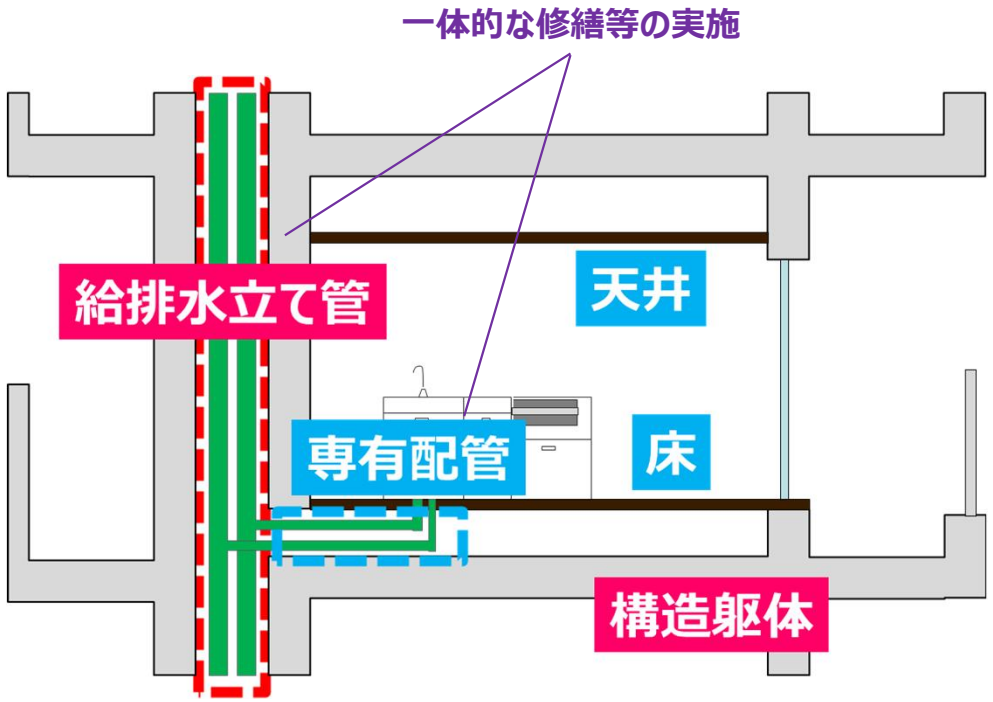
給排水管等の設備については、共用部分（立て管）、専有部分（枝管）が接続されて一体として機能していることから、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多いと考えられます。

そのため、標準管理規約では、これまでも、共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕を可能としてきました。（単棟型第21条第2項）

改正区分所有法では、そうした共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕について、「規約の特別の定め」を設けた上で、総会決議を経れば可能である旨が明確化されました。

標準管理規約においては、改正区分所有法の規定を踏まえ、（単棟型）第21条第2項の規定が、区分所有法が求める「規約の特別の定め」に該当することをコメントに明示した上で、総会決議を要する旨を条文上明確化しています。

この改正項目の対象となる「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等」（単棟型第21条第2項）には、共用部分と専有部分の配管等の一体的な「修繕」のほか、一体的に行う「清掃」等も含まれます。



共用部分・専有部分の配管等の一体的な保存行為等　実施の留意点

配管等の設備についても、専有部分の管理は原則として当該専有部分の区分所有者の責任と負担により行われるものであり、修繕工事等を一体的に実施し、本来は共用部分の管理のための費用である修繕積立金を充当するに当たっては、管理組合内の合意形成が重要となります。

事前の手続き

① 管理規約の規定の整備

- 標準管理規約（単棟型）第21条第2項と同様の規定を規約に盛り込む
- 修繕積立金の使途への追加

② 長期修繕計画への位置付け

- 長期修繕計画に位置付け、修繕積立金を充当することを明確化

実施段階

③ 総会決議

- 共用部分の管理又は変更と併せて専有部分の保存行為等を行う旨を決議

④ 費用負担の衡平の確保

- 先行して配管等の工事を行った区分所有者に対し相当額を補償するなど、費用負担の衡平を図る

修繕積立金の使途

単棟型	第28条
団地型	第28条　第29条
複合用途型	第30条　第31条

① 新たなマンション再生手法の創設への対応

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法（更新・売却・取壊し）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定

修繕積立金の使途として、改正区分所有法・マンション再生法において新たに設けられたマンション再生手法である更新、建物・敷地の売却、取壊しの調査設計段階の支出を追加しました。

② 修繕積立金の使途の明確化

改正のポイント

- 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化
- 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化

これまで修繕積立金を充当できるか明確化されていなかった、修繕積立金の保管口座に係る帳票発行手数料や、修繕積立金の管理・運用に関する金融商品を活用する際の手数料・保証料等といった修繕積立金の管理・運用に要する費用、建物を新築時の水準に戻す工事を指す「修繕」のほか、新築時の水準よりも向上させるための「改良」工事の費用についても、修繕積立金を充当できることを明確化しました。

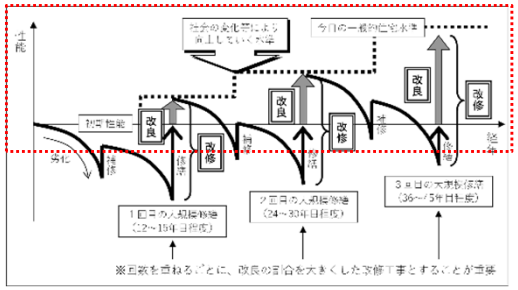
修繕積立金の管理・運用に要する費用の例

- 修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料
- 住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料
- 修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用（印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料等）

等

「改良」工事の考え方・想定事例

経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、
建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること



▶環境性能・防犯性能の向上に資する玄関扉の交換



▶▶共用部分の照明のLED化・郵便受けの大型化



マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

単棟型	第67条の4　第67条の5
団地型	第77条の4　第77条の5
複合用途型	第72条の4　第72条の5

改正のポイント

➢ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

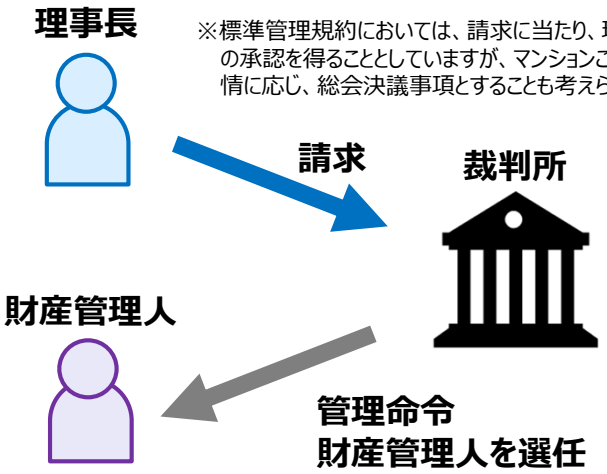
改正区分改正法においては、所有者が不明な住戸や、所有者による適切な管理が期待できない住戸等について、利害関係人からの請求に基づき、裁判所が必要性を認めた場合には、本来の区分所有者に代わる管理人が選任されて当該住戸等の管理を担うマンションに特化した財産管理制度が創設されました。

標準管理規約においては、このうちの**「所有者不明専有部分管理命令」**及び**「管理不全専有部分管理命令」**を管理組合として活用できるようにするため、

- 理事長が、理事会決議を経た上で、裁判所へ管理命令を請求できること
- 選任された管理人に対する管理組合への届出義務
- 手続きに係る費用負担

に関する規定を設けました。

財産管理人の選任の流れ



所有者不明専有部分管理制度

活用が想定される場面

区分所有者が所在不明の場合　等

所有者不明専有部分管理人の権限
（区分所有法上の規定）

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

※　管理処分権は管理人に専属

所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知の受領、総会での議決権行使も可能

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

管理不全専有部分管理人の権限
（区分所有法上の規定）

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

※　㋐保存行為、㋑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
※　専有部分の処分には、区分所有者の同意が必要

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

単棟型	第24条の2
団地型	第24条の2
複合用途型	第24条の2

改正のポイント

- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

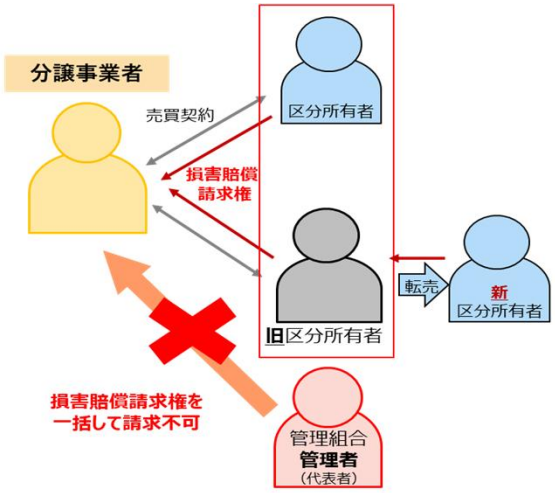
改正区分所有法において、理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできることとされた旨を確認的に規定するとともに、理事長による代理行使をより確実に実施できるようにするための措置（理事長による一元的な行使、改正法による「別段の意思表示」の制限）に加え、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当するため、規約による実務的な対応として規定を設けました。

改正区分所有法第26条第2項の損害賠償請求権等の一元的な行使

現行の区分所有法

○ **分譲事業者**が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売

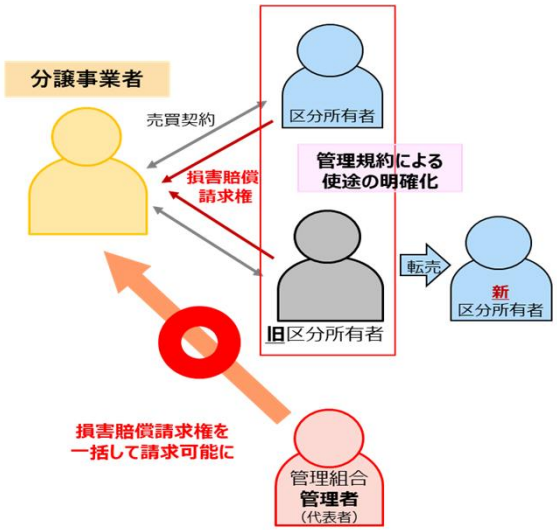
○ 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後の区分所有法

○ **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



管理規約への反映が必要な内容

❶ 共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について、**理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理**すること

❷ 共用部分等の損害賠償請求等については、**理事長による一元的な行使でのみ行うことができる**こと

❸ 区分所有者は、**改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わない**こと

❹ **損害賠償金等は原則として修繕に充てる**こと

大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

区分所有者の責務

単棟型	第20条
団地型	第20条
複合用途型	第20条

改正のポイント

➢ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

標準管理規約では、これまでも、「区分所有者の責務」規定が設けられてきましたが、今般、改正区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことを踏まえ、改正区分所有法における規定とこれまでの標準管理規約における「区分所有者の責務」規定の適合を図るよう修正しました。

改正区分所有法（抄）

（区分所有者の責務）

第五条の二　区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

改正後	改正前
（区分所有者の責務） 第20条　区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。	（区分所有者の責務） 第20条　区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

そもそも、「区分所有者の責務」とは？

マンションの区分所有者は、自らの専有部分内だけでなく、管理組合の一員として、建物全体の管理の責任を負っています。

その具体的な内容は様々ですが、代表的なものとしては、管理規約・使用細則等の遵守、管理に要する費用（管理費・修繕積立金等）の負担、総会での意思決定への参画、管理組合役員に就任した場合の業務遂行等が挙げられます。

国土交通省では、人気漫画「正直不動産」とコラボし、区分所有者の責務等について解説したパンフレットを発行していますので、ぜひご覧ください。



©（漫画）大谷アキラ、（原案）夏原武、（脚本）水野光博／小学館

社会情勢等を踏まえた見直し

管理組合役員に関する規定の見直し

単棟型	第35条　第36条の2　第53条
団地型	第37条　第38条の2　第55条
複合用途型	第39条　第40条の2　第57条

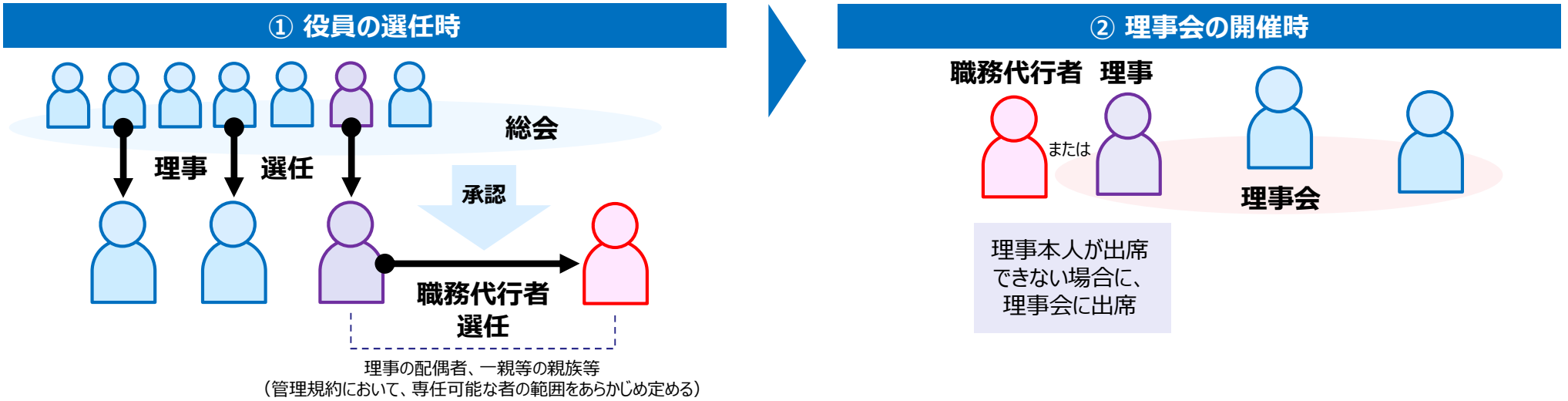
① 理事の職務代行者

改正のポイント

- 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加

管理組合役員のなり手不足が散見され、その一因として、理事会への出席義務が負担になっているとの指摘もありました。
そこで、理事本人が理事会に出席することを原則として維持しつつ、理事が自身の配偶者等を「職務代行者」として定め、理事本人が出席できない場合に、その職務代行者に理事会への出席を委ねることが考えられる旨をコメントに盛り込みました。

理事の職務代行者（イメージ）



② 役員の欠格条項の見直し

改正のポイント

- 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し

会社法、一般社団法人法等の規定を参考に、「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」を欠格要件から削除しました。

管理組合役員等の本人確認

単棟型	第35条　第55条
団地型	第37条　第57条
複合用途型	第39条　第59条

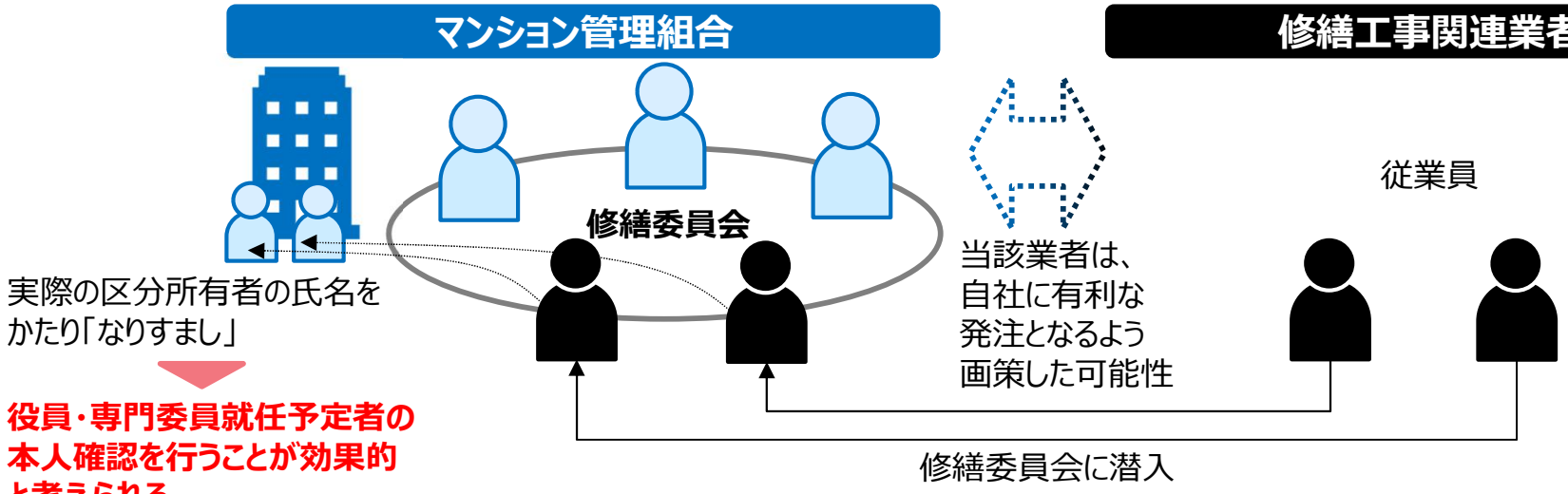
改正のポイント

- 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

近時、大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注となるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事案が報道されています。

そうした事案を未然に防止するため、コメントにおいて、管理組合役員・専門委員就任時に本人確認を行うことが有効と考えられる旨を示すとともに、具体的な方法として、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付き身分証明書の提示を求めることを例示しました。

「なりすまし」事案　（イメージ）



管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

単棟型	第32条　第32条の2
団地型	第34条　第34条の2
複合用途型	第36条　第36条の2

① 防災関係業務の明確化

改正のポイント

➢ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加

管理組合が平時から取り組むべき防災対策の例

令和5年度「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」においてとりまとめられた取組内容

防災マニュアルの作成・周知	◆災害時のマニュアルを作成している。 ●災害対応マニュアル等の作成・配布 ■防災マニュアルを作成・周知すること。
防災用名簿の作成	◆防災用名簿を作成している。 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ●高齢者が入居する住戸の記した防災用名簿が作成されている。 ■要支援者名簿を作成すること。
防災訓練の実施	◆定期的に防災訓練を実施している ●消防訓練の実施状況 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ■定期的な避難訓練を実施すること。
防災物資等の備蓄	◆防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している。 ◆非常食や飲料を備蓄している。 ◆生活用水の供給体制を確保している。 ●災害時に必要となる道具・備品等の備蓄 ■防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。
防災情報の収集・周知	◆災害時の避難場所を周知している。 ◆防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している。 ●ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ●災害発生時における被害状況・普及見通しに関する情報収集・提供体制の整備 ■掲示板に防災・災害対策情報を記載していること。
防災組織の結成	◆自主防災組織を組織している。 ■防災組織として管理規約上に定めること。 ■地域の防災組織への参加。

※（ ）内は、マンション総合調査＜◆＞、マンション管理適正評価制度＜●＞、地方公共団体の独自基準＜■＞の記載事項の例

② 防火管理者に関する規定の整備

改正のポイント

➢ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加

実務上、防火管理者に関する管理規約の規定を設けているマンションも多いことを踏まえ、モデルとなる条項を新設しました。

喫煙に関するルールの考え方

改正のポイント

- 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

「喫煙に関するルール」について使用細則として定めることができるかどうかを明確化するため、コメントを追記しました。
マンションごとの実情に応じ、ルールの策定をご検討ください。

改正後	改正前
【コメント】第18条関係 ①～⑤　（略） ⑥　喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。 　また、他の区分所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられる。	【コメント】第18条関係 ①～⑤　（略） （新設）

各マンションにおける
管理規約の変更手続きについて

各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

ポイント

- 各マンションの管理規約の規定について、**改正区分所有法**（改正法）**の規定に抵触するものは、改正法の施行日（令和8年4月1日）以降、効力を失う**
- 規約変更手続については、規約の改正を決議する総会の招集手続きの開始日により方法が異なる
- 施行日以降に招集手続きが開始された総会において、改正法の規定に基づく手続きが必要

令和8年4月1日

改正法施行日

令和8年3月31日までに
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン１

【現行規約に則った手続き】

総会の定足数：**議決権総数の半数以上**の出席

決議要件：**組合員総数及び議決権総数**の各４分の３以上

★規約の変更部分について、施行日以降に効力を発することとする旨を併せて決議する必要

令和8年4月1日以降に
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン２

【改正区分所有法に則った手続き】

総会の定足数：**組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席**

決議要件：**総会に出席した組合員及びその議決権**の各４分の３以上

★現行の規約の総会の定足数、決議要件は改正区分所有法に抵触し無効

各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

パターン１　令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**、総会を招集する

①**招集通知の発送時期**　：　**総会の会議開催日の２週間前まで**（現行規約第43条第1項）

②**招集通知の内容**　：
- **i　会議の日時**
- **ii　会議の場所**
- **iii　会議の目的**
- **iv　議案の要領**

（現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号）

議事・決議要件等

▶ **現行規約の規定に従い**、議事を行う

①**定足数**　：　**議決権総数の半数以上の出席**（現行規約第47条第1項）

②**決議要件**　：　**組合員総数及び議決権総数の各3/4以上**（現行規約第47条第3項）

改正した管理規約の効力

▶ 管理規約の改正議案中に、次のような文言を加え、**改正法施行日（令和8年4月1日）から改正後の規約の効力が発することを併せて決議**する（※）

> **この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。**

※　集会の会日が令和8年4月1日以降の場合は、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はない（既に改正法が施行されているため）。

各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

パターン２　令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**(※1)、総会を招集する

①**招集通知の発送時期**　：　**総会の会議開催日の２週間前まで**(※2)（現行規約第43条第1項）

②**招集通知の内容**　：
- **i　会議の日時**
- **ii　会議の場所**
- **iii　会議の目的**
- **iv　議案の要領**

（現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号）

議事・決議要件等

▶ **改正区分所有法の規定に従い**、議事を行う

①**定足数**　：　**組合員総数及び議決権総数の過半数の出席**(※3)（改正区分所有法第31条第1項）

②**決議要件**　：　**集会に出席した組合員**(※4)**及びその議決権の各3/4以上**（改正区分所有法第31条第1項）

改正した管理規約の効力

▶ 既に改正区分所有法が施行されているため、**改正規約は即時に効力を発する**こととなる

※1　現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、改正区分所有法の規定に従う。

※2　緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定（現行規約43条9項）は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続きすることはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある（改正区分所有法35条1項）。

※3　改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者（組合員）の人数の要件も設けられている。 それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる（「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない）ことに注意が必要。

※4　「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む。

1. 改正法の全体像

2. マンション管理法の改正内容 等

3. マンション再生法等の改正内容 等

4. その他

【施行日：令和8年4月1日】

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条等】
【区分所有法 第62条第２項、被災区分所有法 第５条第２項】
【区分所有法 第64条の２～第64条の４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】

再生組合の設立（知事認可）
→ 組合による売渡し請求・**賃貸借の終了請求（補償）**
→ 権利変換計画（知事認可）
→ 権利変換・明け渡し・工事の実施
→ 清算（事業完了）・組合解散

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

新たな再生手法の創設等（建物更新）【区分所有法】

【区分所有法 第64条の５条】

○建物更新とは、既存建物の構造躯体を維持しながら、一棟全体をスケルトン状態とし、共有部分と全ての専有部分の更新を実施するもの。

○建物更新として決議を実施するためには、**①②の要件をどちらも満たす必要。**

①建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復
②①に伴う、全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更

建物の更新：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することをいう。（区分所有法第64条の５第１項）

■共用部分について

【構造上主要な部分】
・柱、梁、壁、床等のいわゆる構造躯体。

【効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）】
・構造躯体の維持・回復工事（ひび割れの埋め、駆体の補修、中性化の進行対策）のほか、現状維持にとどまらない積極的に価値を増進させるような改修工事（耐震性の向上など）も含む。

【形状の変更】
・共用部分の状態や工事の内容によって、法的な評価が異なるが、以下のいずれの場合でも対象になり得る。

（１）保存行為（区分所有法第18条第１項ただし書）
（２）共用部分の管理（形状又は効用の著しい変更を伴わない変更を含む。）（区分所有法第18条第１項本文）
（３）共用部分の変更（区分所有法第17条第１項）

■専有部分について

【形状、面積又は位置関係の変更】
・典型的には、構造躯体の維持・回復工事に伴って行われる、内壁を撤去するなどした上で改装をする工事や、専有部分の壁を取り去って二つの専有部分を一つの専有部分とする工事等を想定

・ここでの「変更」とは、一般的な用語における変更を意味しており、その程度にかかわらず、専有部分に変更が生ずる行為を広く対象とすることを想定。

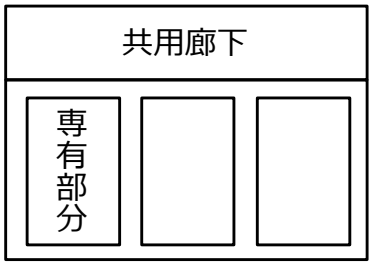
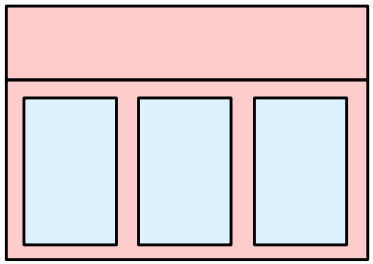
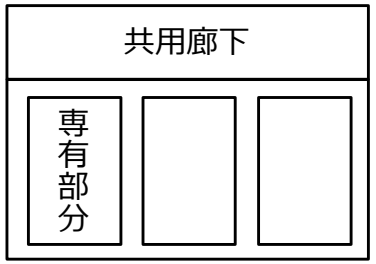
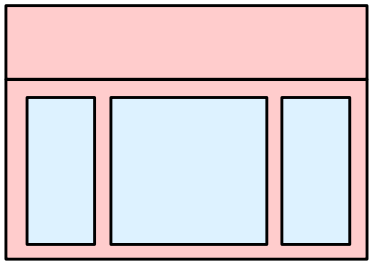
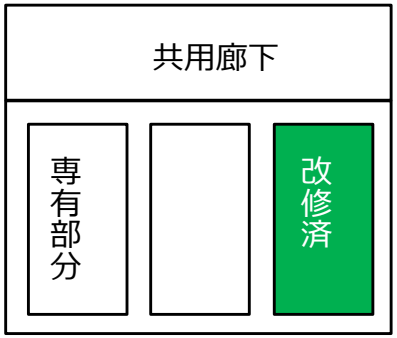
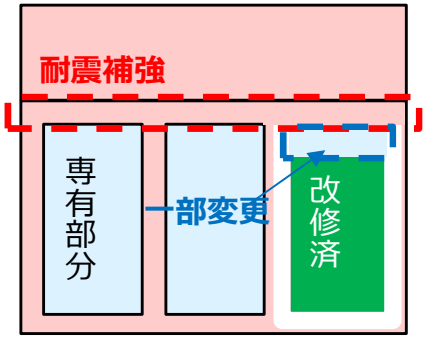
（例えば、専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置するケースでも、専有部分の形状が一旦変わることになるため、「形状の変更」に当たるものと解される。）

マンション更新事業に該当すると想定される工事 【マンション再生法】

○典型的には、工事内容①②のように、１棟全体をスケルトン化した上で、全ての専有部分を改修することを想定。ただし、工事内容③のように、**専有部分を改修している住戸がある場合においても、当該住戸を含む全ての専有部分の変更が必要。**

○スケルトン化する範囲を限定した上で、一部を改修する方法も考えられるが**費用負担の考え方に留意**が必要。

○なお、共用部分の補強とあわせ、**耐震性が不足しているマンションにおいては、耐震改修も実施することが重要。**

工事内容			従前	従後	備考
①	建物をスケルトンとし、共用部分・全専有部分を変更	専有部分の区画は変更しない			・スケルトンにして**躯体を補修・補強** ・併せて専有部分も**全面改修**
②		専有部分の区画も変更する			・スケルトンにして**躯体を補修・補強** ・併せて専有部分も**全面改修**
③	改修済住戸の一部を残してスケルトンとし、共用部分・全専有部分を変更				・スケルトンにして**躯体を補修・補強** ・併せて専有部分も**全面改修** ・改修済住戸も**（共用部分の変更に伴い）部分的に変更**

【参考】共用部分の管理・変更で実施できる工事の内容 【区分所有法】

【区分所有法 第17条第１項、第３項等】

○区分所有法の改正により、共用部分の変更として、実施できる改修工事の範囲が広がっている。

○建物更新に該当しない場合であっても、**共用部分の変更・管理に伴い必要となる専有部分の保存・改良行為として多数決で実施可能。**

	工事の内容の例	区分所有法上の扱い
①	**【配管の全面更新】** [共用部分] ● 共用部分の配管の更新 [専有部分] ● 全ての専有部分の配管の更新	[共用部分] ✓ 共用部分の管理（区分所有法 第18条第１項） [専有部分] ✓ 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等（区分所有法 第18条第４項）
②	**【耐震改修＋共用部分の全面更新】** [共用部分] ● 耐震改修（ブレース補強、開口部補強、耐震スリット設置等） ● 共用部分の配管の更新 ● 外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新 [専有部分] ● 全ての専有部分の配管の更新	[共用部分] ✓ 共用部分の変更（区分所有法 第17条第１項） ✓ 共用部分の管理（区分所有法 第18条第１項） [専有部分] ✓ 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等（区分所有法 第17条第３項、第18条第４項）
③	**【躯体の維持・回復】** [共用部分] ● 躯体（壁・柱・床など）の維持・回復（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策） [専有部分] ● 上記工事に伴い必要となる専有部分の内装・床材の張替え（壁紙張替え、フローリング張替え等）	[共用部分] ✓ 共用部分の管理（区分所有法 第18条第１項） ※ 工事の規模・程度によっては、保存行為や変更となる場合もあり得る [専有部分] ✓ 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等（第18条第４項）

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条等】
【区分所有法 第62条第２項、被災区分所有法 第５条第２項）】

（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等】
【区分所有法 第62条第２項、被災区分所有法 第５条第２項】

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】

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】

除却組合の設立（知事認可）※**集会出席**除却合意者の３／４
→ 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）

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。

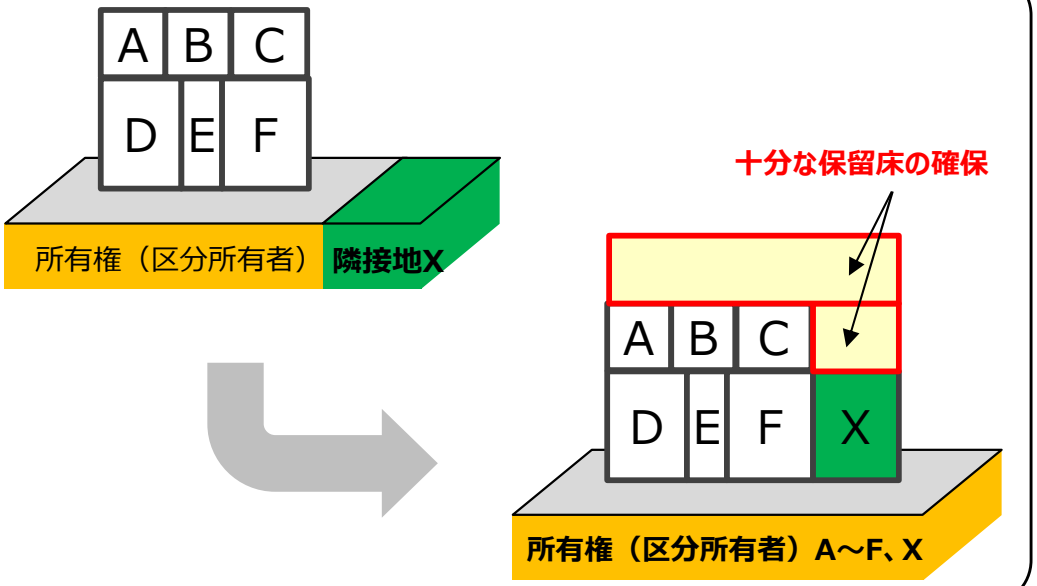
○ 建築規制によって、既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、**隣接地を取り込むことで事業性が向上することがあるが、隣接地の権利者が事業に協力するインセンティブが不足（現行は、補償金のみの対応）**している。

○ 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。**

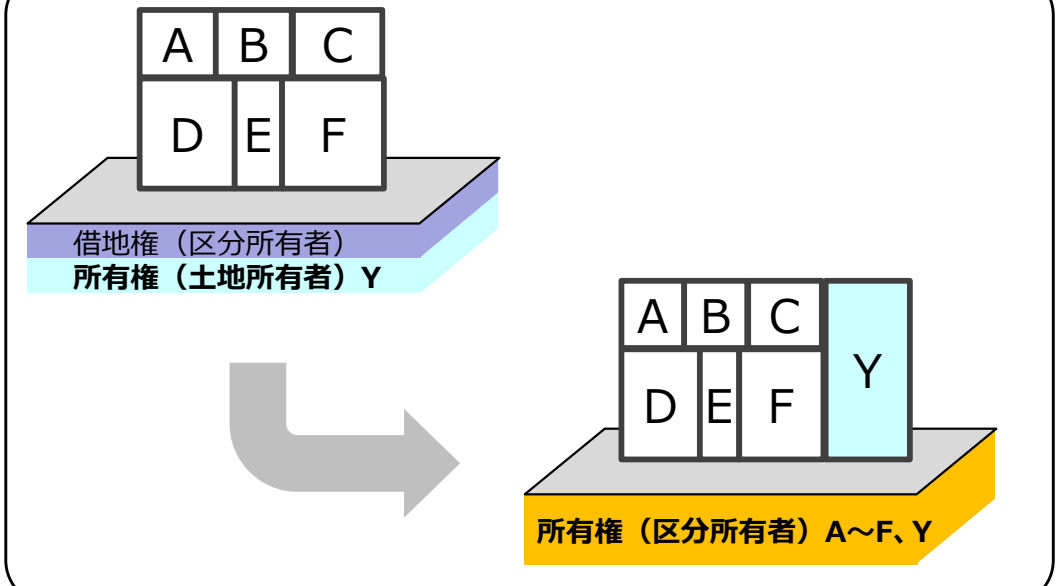
改正法の概要

○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）



【施行日：令和8年4月1日】

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】

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。

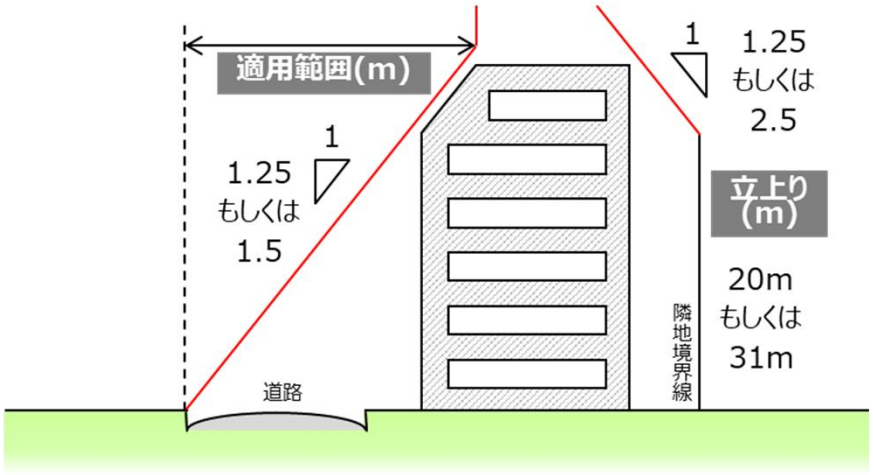
○ このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限**がネックになる場合が存在。

※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

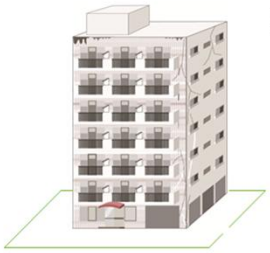
改正法の概要

○ 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＞



耐震性不足マンション

要除却認定マンションの建替え
＋特定行政庁の許可

耐震性不足等の危険なマンションが除却されることによる公益性を評価



容積率の緩和
＋
高さ制限の緩和

拡充

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** （許可に当たっての考え方として、「許可準則」を発出）

高さ制限の特例許可に係る許可準則の考え方

- マンション再生法に基づく高さ制限の特例許可は、建替えや更新（躯体の維持又は回復のために行う、共用部分の形状の変更とこれに伴う全ての専有部分の変更）の事業性を高め、**マンションの建替え・更新を円滑に進めることが政策目的**。
- 一方で、（無制限に大きな高さで建替え・更新を行ってよいわけではなく、）マンション周辺の市街地環境を確保する必要。

このため、一般規制値を超える高さでマンションを建替え・更新する場合には、**周辺の日照、採光、通風等の環境が維持できると考えられる範囲内で許可**。

※なお、別途の規制として、日影規制や容積率規制（緩和特例あり）はかかる。

高さ制限の特例許可に係る許可準則での考え方として、以下の範囲での建替え・更新を許容することとする。

○ **一般規制値と同等**の日照、採光、通風等の環境が確保できる高さ

○ （要除却等認定マンションが高さ制限について既存不適格の場合）
建替え・更新前と同等の日照、採光、通風等の環境が維持できる高さ

※あくまでも国としての基本的な考え方を示したものであり、実際の許可基準は特定行政庁ごとに異なります。

マンション再生事業における住戸面積基準の見直し【施行規則】

○　近年のマンション建替えにおいては、新たに利用できる容積率が小さくなる傾向があり、区分所有者の負担増加や事業採算性の低下等の観点から、**世帯人数の減少に応じた住戸面積基準の見直しが必要**。

○　また、地方公共団体により一定の緩和や独自基準の設定が可能であるものの、適用対象等が明確に示されておらず、十分に活用されていない。

【施行規則第15条２項】

○　マンション購入世代の世帯人数の変遷（実需）にあわせて、**最低住戸面積の基準を緩和**。

○　地方公共団体による審査基準や適用対象等に関して、施行施行通知やマニュアルにて示す予定。

現行

マンションの種別	最低面積
基本	50㎡
単身者向け住戸	25㎡
居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

改正後

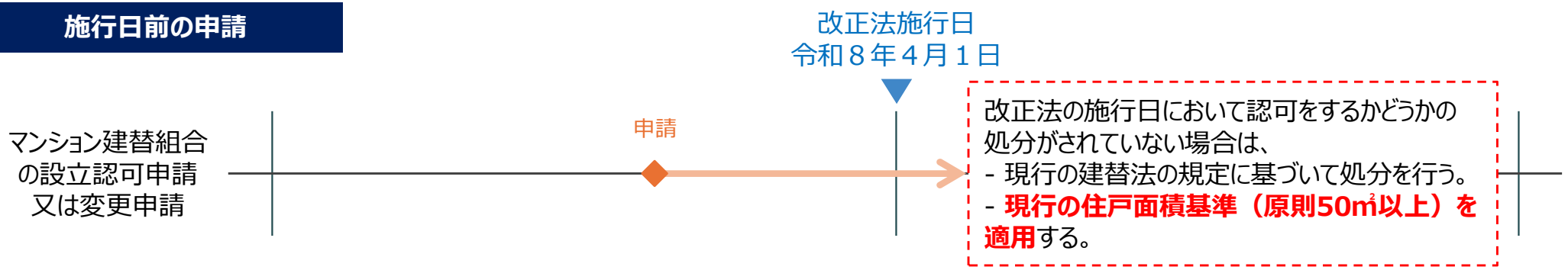
マンションの種別	最低面積
基本	**40**㎡
単身者向け住戸	25㎡
居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

マンション再生事業における住戸面積基準の見直し（経過措置関係）

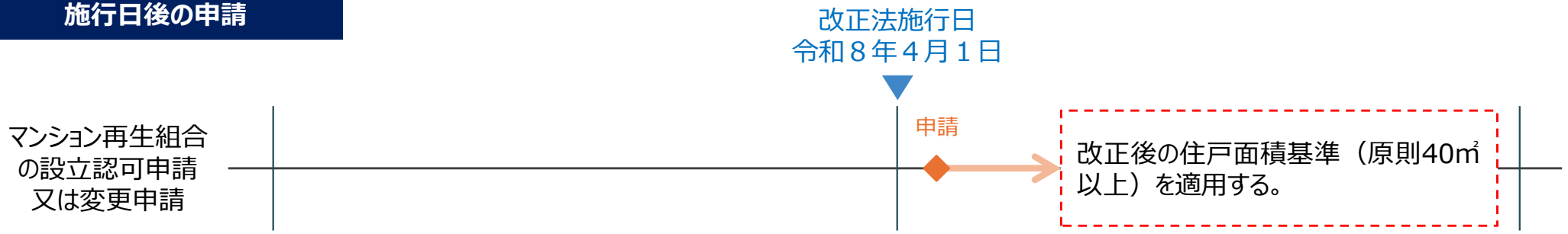
○　住戸面積基準の原則50㎡以上から原則40㎡以上への緩和については、改正法の施行に伴う改正ではないため改正法附則第５条第４項の効果（＝認可申請中のものに係る処分はなお従前の例による）は及ばないが、施行日前の申請について、改正法に伴うものとそうでないものとで差が生じることで手続き上混乱を招く恐れがあるため、扱いを統一する観点から経過措置を置くこととしている。

○　そのため、施行日前にされたマンション建替組合の設立認可申請又は変更申請について、施行日において認可をするかどうかの処分がされていない場合は、現行の住戸面積基準（原則50㎡以上）を適用することとする。

施行日前の申請



施行日後の申請



改正後の住戸面積基準の適用を受けるためには、施行日以降に組合の設立認可の申請をすることが必要！

【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

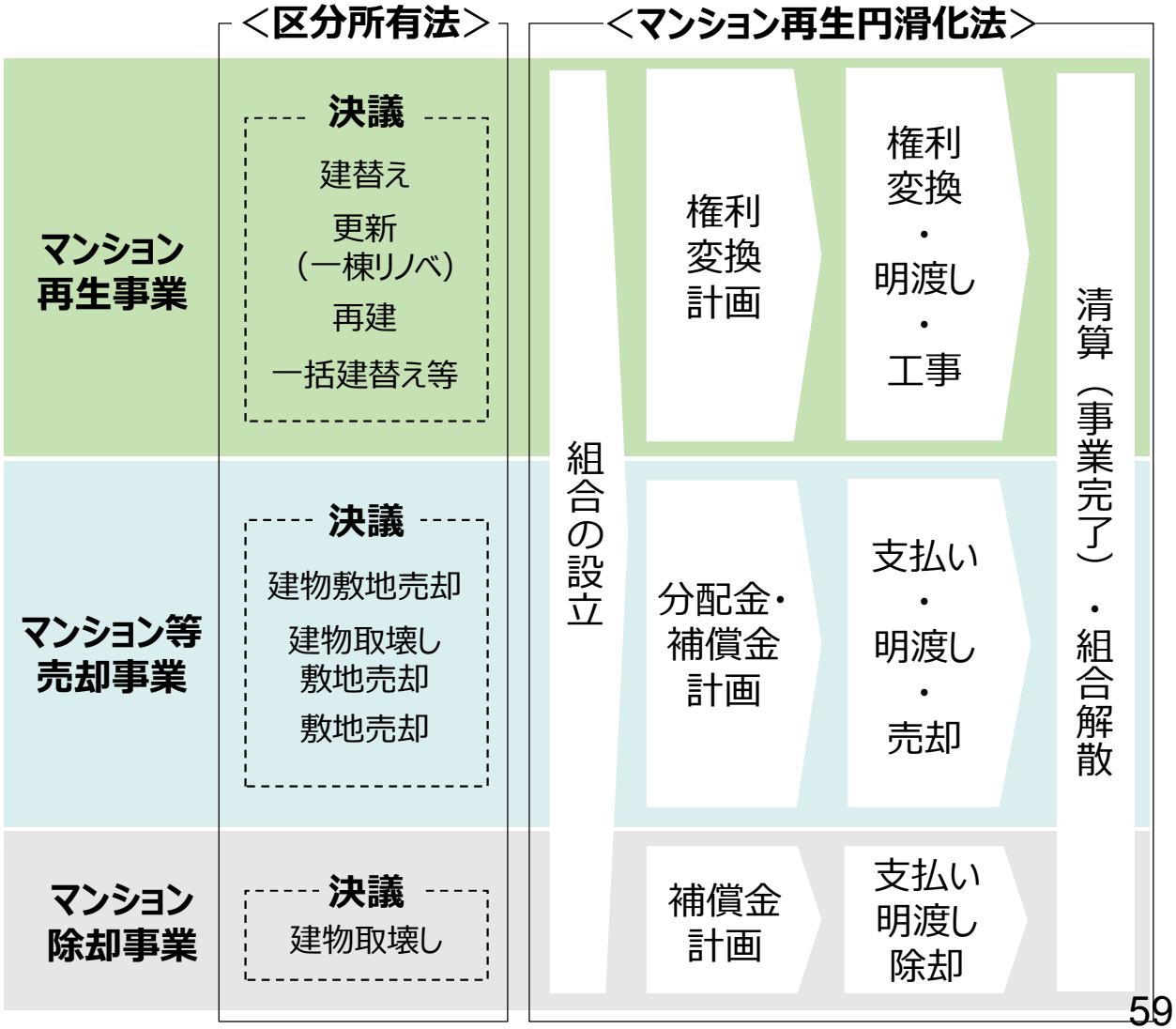
目的

○ 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）



マンション再生法の事業手続きの経過措置について

○建替え決議等から事業が完了するまでに期間を要する場合、施行日をまたぐこととなる。その取り扱いについては、マンション再生法において経過措置が設けられている。

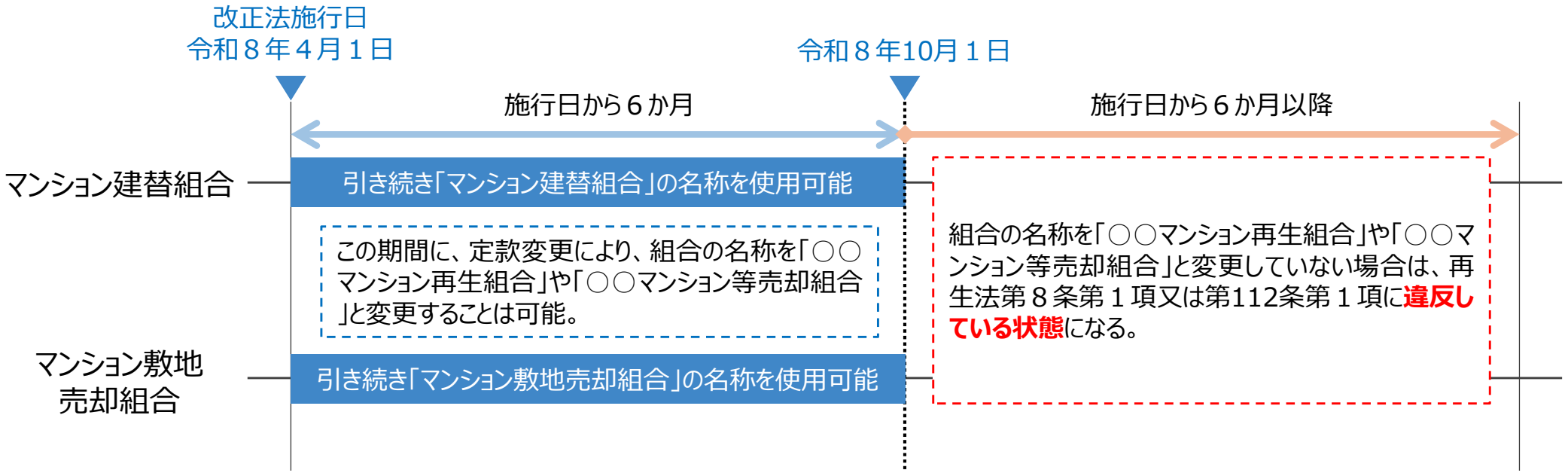
組合設立認可の取り扱い



事業手続きに関して	
改正前建替法で設立した建替組合は、施行日以降に名称変更する必要はあるか。	【改正法附則５条１項】 改正前建替法で設立した建替組合は、施行日から６月以内に再生組合と名称変更することが必要。
改正前建替法で設立した建替組合において、施行日以降の各種事業手続きは再生法に基づいて進めることができるのか。	【改正法附則５条５項】 名称の変更の有無によらず、施行日以降、建替組合は再生組合とみなされるため、再生法に基づき事業手続きを進めることとなる。
改正前建替法でマンション敷地売却決議をしたマンションは再生法のマンション等売却組合を設立することはできるのか。	【改正法附則５条７項】 施行日前に改正前建替法に規定されたマンション敷地売却決議は、施行日以降新法に規定された建物敷地売却決議とみなされるため、再生法によるマンション等売却組合を設立し、マンション敷地売却事業を行うことは可能。

経過措置について（1／9）【改正法附則第５条第１項、第２項関係】

○ 改正法附則第５条第４項の規定により、改正前建替法によるマンション建替組合及びマンション敷地売却組合は、それぞれ再生法によるマンション再生組合及びマンション等売却組合とみなされることとなるものの、これらの組合においては名称を「○○マンション建替組合」や「○○マンション敷地売却組合」としており、施行後においては、再生法第８条第１項及び第112条第１項（名称中に「マンション再生組合」及び「マンション等売却組合」を用いなければならない旨）の規定に違反することとなる。
○ そのため、施行後６か月間は、改正法附則第５条第１項の規定により、これらの組合の名称ではなく、引き続き「○○マンション建替組合」や「○○マンション敷地売却組合」の名称を使用しなければならないこととしている。
○ なお、上記のマンション建替組合及びマンション敷地売却組合については、改正法附則第５条第５項の規定により、それぞれマンション再生組合及びマンション等売却組合とみなすこととしており、定款の変更により「○○マンション再生組合」や「○○マンション等売却組合」とすることを妨げる必要はないことから、改正法附則第５条第２項の規定により組合名の変更をすることは可能としている。



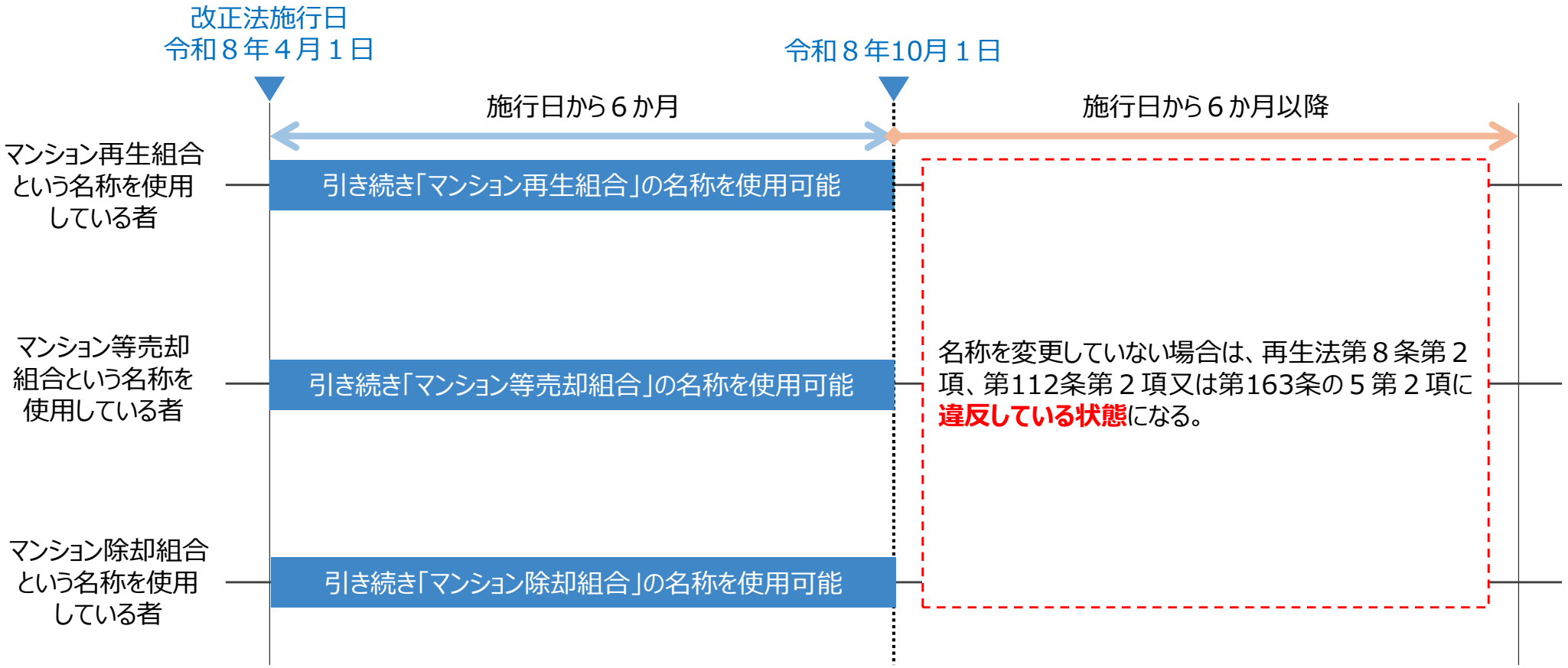
事業を円滑に進めるためには、施行日から６か月以内に組合の名称変更が必要！

留意事項
※組合の名称変更に関する定款の変更は、普通決議で可能。
※施行後６月以内に組合を解散して、清算を完了する場合は、名称を変更する必要はない。
※ただし、清算が施行後６月を超えそうな場合には、あらかじめ名称変更をしておくことが望ましい。

経過措置について（2／9）【改正法附則第５条第３項関係】

○ 今般の建替法改正により、マンション再生組合、マンション等売却組合、マンション除却組合の名称が新たに使用できなくなるため、施行の際現にこれらの名称を使用している者※については、施行後６か月間は引き続きこれらの名称を使用してもよい旨を定めている。
○ 施行後６か月を経過してもこれらの名称を使用している場合は、法令違反となる。

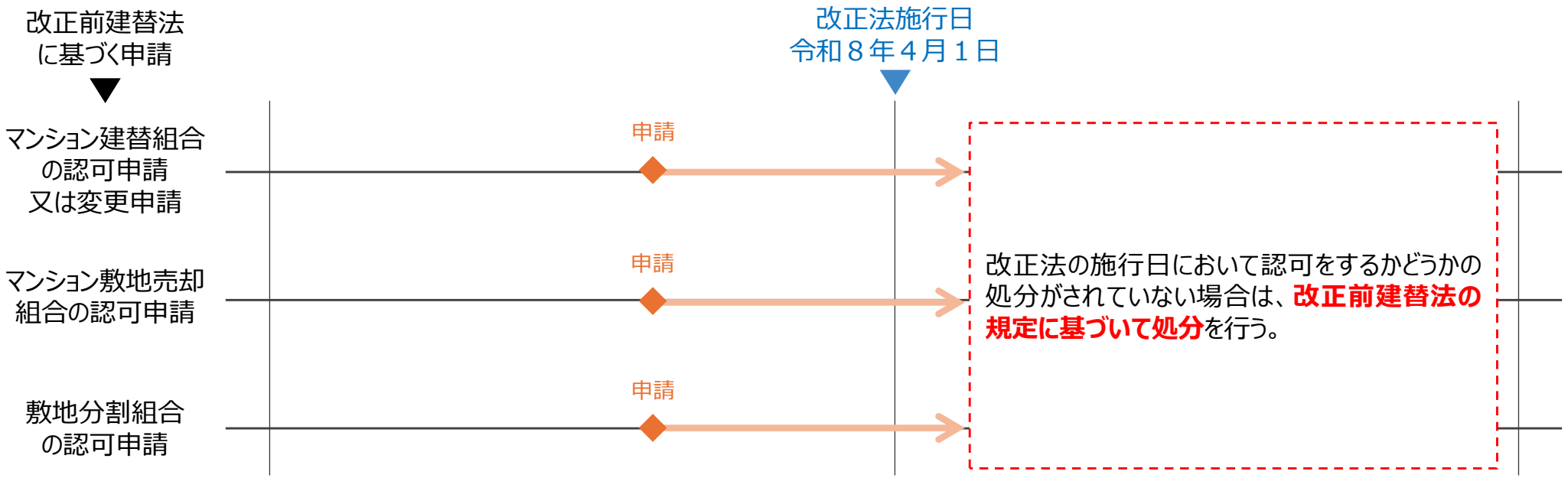
※建替法に基づくものではなく、令和８年３月31日までに、マンション再生組合、マンション等売却組合又はマンション除却組合の名称を自主的に使用している者をいう。



施行日から６か月以内に名称変更が必要！

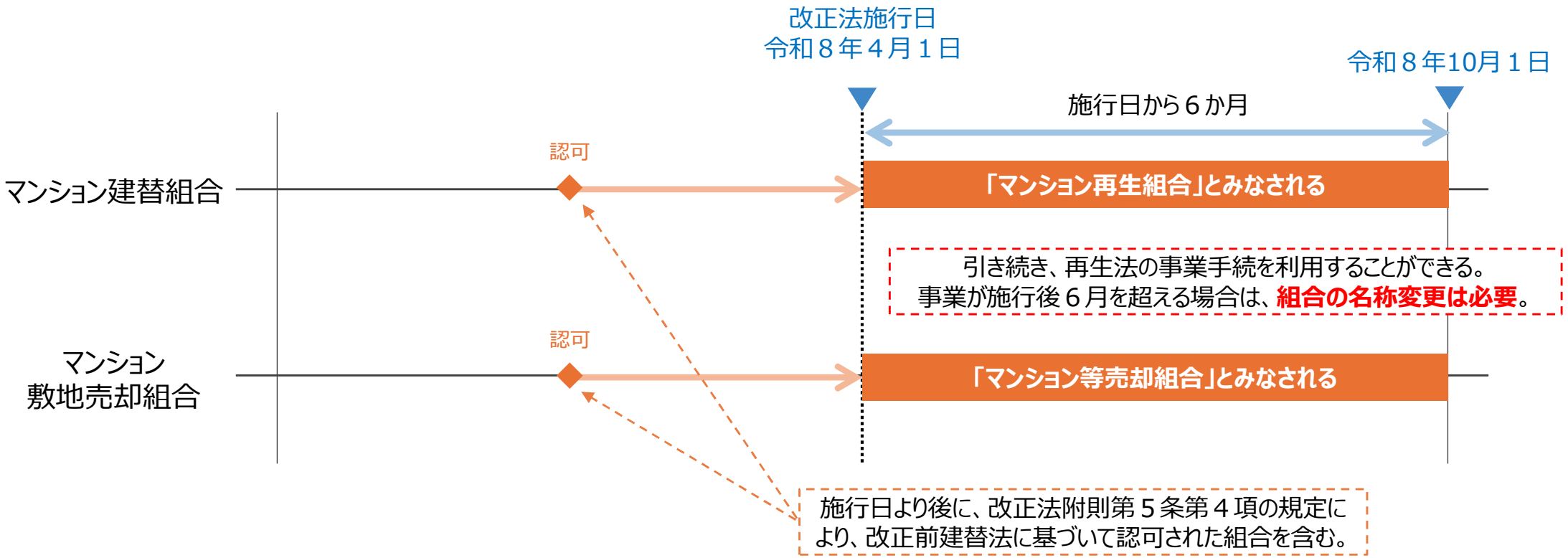
経過措置について（3／9）【改正法附則第５条第４項関係】

○ 今般の建替法改正において、組合の設立要件を「組合の設立について、全決議合意者及び議決権の各４分の３以上が同意していること」から「組合の設立について、集会において、集会に出席した決議合意者及び議決権の各４分の３以上が賛成していること」に変更している。
○ この点、組合の設立の認可要件においては、「申請手続が法令に違反するものでないこと」を定めており、組合の設立について全決議合意者及び議決権の各４分の３以上の同意を得ているにもかかわらず、改めて集会の決議を行わなければならないこととすることは、決議合意者に対して過分の負担を課すことになることから、施行前に組合の設立の申請があった場合には、改正前建替法の規定において認可を行うこととすることとする。
○ なお、組合の名称については、改正前建替法の規定により「○○マンション建替組合」となるが、改正法附則第５条第４項の規定により改正前建替法の規定による認可をしたマンション建替組合は、改正法附則第５条第５項第１号の規定によりマンション再生組合とみなされ、施行後６か月間は、従前の例によりマンション建替組合の名称を使用することとしている（名称については、P61参照）。
○ また、マンション建替事業においては、事業計画の変更により、建替えをするマンションを追加することができ、この追加に関しても、改正前建替法の組合設立の認可の要件と同じ認可の要件を課しているため、経過措置を設けている。



経過措置について（4／9）【改正法附則第５条第５項関係】

○ 今般の建替法改正により、マンション建替事業を行う組合を、「マンション建替組合」から「マンション再生組合」に変更することとしているところ、施行前から存在しているマンション建替組合については、施行後においては、再生法に位置付けがなくなるため、再生法の事業手続を利用することができなくなる。
○ このため、施行前から存在していたマンション建替組合及び改正法附則第５条第２項の規定により改正前建替法の規定に基づき成立したマンション建替組合は、マンション再生組合とみなすこととし、引き続き再生法の事業手続を利用することができる。
○ マンション敷地売却組合についても同様。

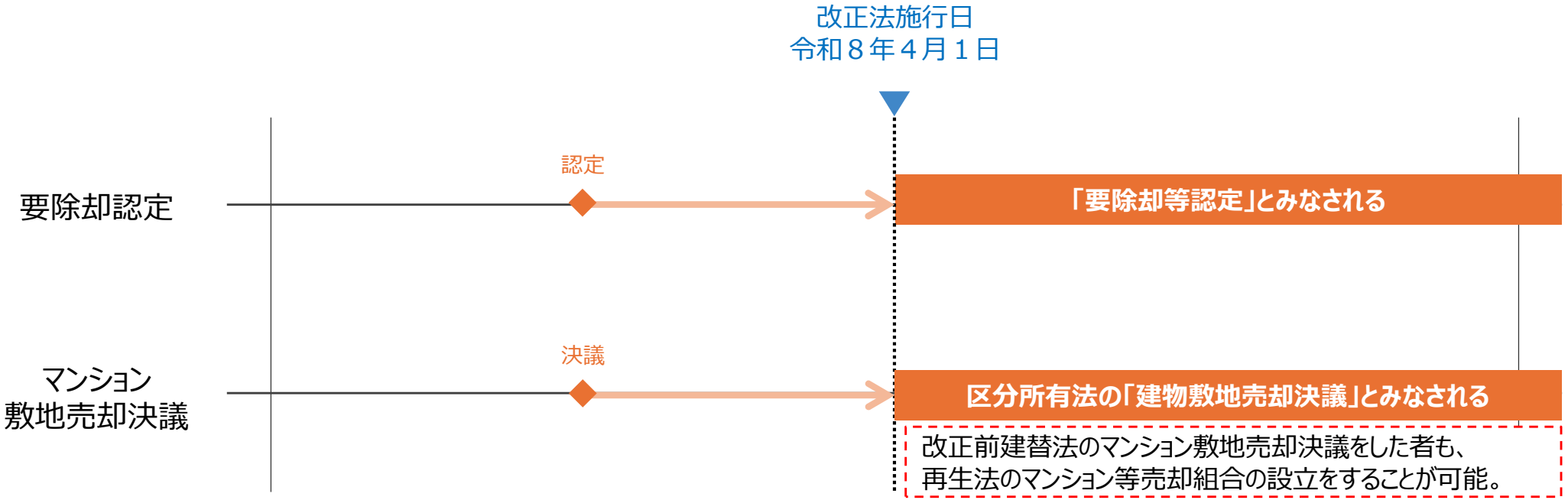


事業を円滑に進めるためには、施行日から６か月以内に組合の名称変更が必要！

経過措置について（5／9）【改正法附則第５条第６項、第７項関係】

【第６項】
○ 今般の建替法改正により、改正前建替法第102条第２項の規定によりされる認定（以下「要除却認定」という。）の内容に「当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事（以下「除却等」という。）をする必要がある」旨が追加されることとなるが、認定の要件等に変更はないことから、要除却認定は、再生法第163条の56第２項の規定による認定（以下「要除却等認定」という。）とみなすこととする。

【第７項】
○ 今般の区分所有法改正により、全てのマンションについて、マンションと敷地を一括して売却する場合の多数決による決議の仕組み（建物敷地売却決議）が創設されたところ。
○ 改正前建替法におけるマンション敷地売却決議については、改正後の区分所有法の建物敷地売却決議と効果が同一であり、施行前にマンション敷地売却決議をし、施行後にマンション等売却組合を設立しようとした場合に、施行後のマンション等売却組合は建物敷地売却決議をした者が設立することとなっていることを理由に、マンション敷地売却決議をした者によるマンション等売却組合の設立ができないとすることは適当ではないため、施行前にしたマンション敷地売却決議は、建物敷地売却決議とみなすこととする。
○ なお、マンション敷地売却決議と建物敷地売却決議の内容は同じである。



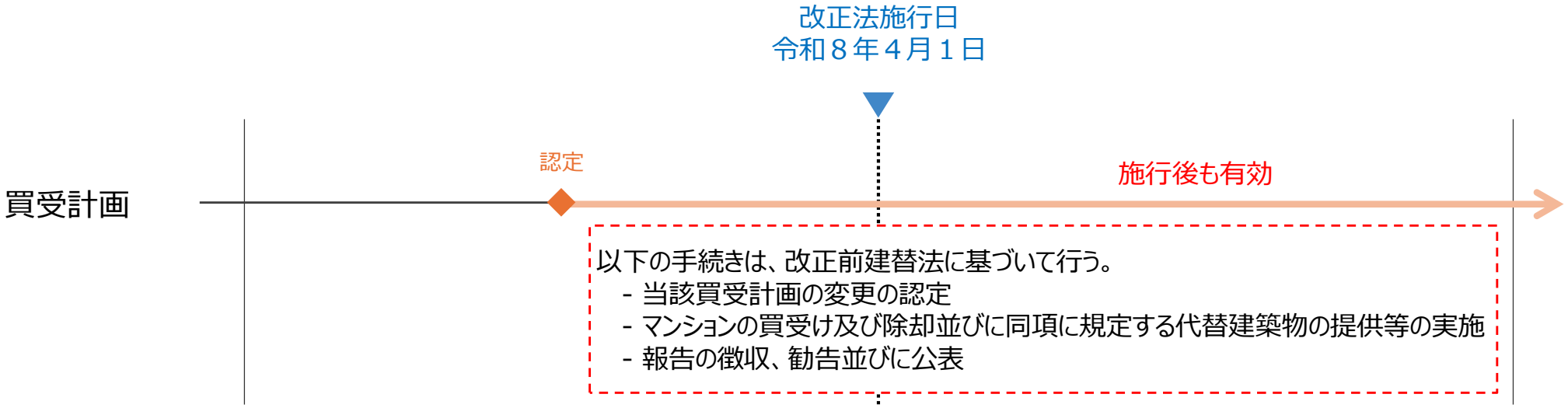
経過措置について（6／9）【改正法附則第５条第８項関係】

○ 改正前建替法においては、特定要除却認定を受けたマンション※について、デベロッパー等のマンションの買受人が買受計画（マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等の実施等）を作成した場合にのみ、マンション敷地売却決議をすることができる制度となっているところ、今般の区分所有法の改正により、全てのマンションについて、建物敷地売却決議を行うことができることとなる。

○ これを踏まえ、再生法においては、買受計画の内容を緩和し、代替建築物の提供等に係る計画などを含まないマンションの除却等に関する計画（以下「除却等計画」という。）を作成することができることとなる。

○ 一方で、改正前建替法における買受計画については、すでに認定を受けた買受計画に基づく代替建築物の提供等を担保するため、再生法における除却等計画とみなすことはせず、施行後においても、引き続き改正前建替法における買受計画に基づき、代替建築物の提供等を行わなければならないこととする。

※地震に対する安全性不足、火災に対する安全性不足又は外壁剥落の危険性を理由として、要除却認定を受けたマンション

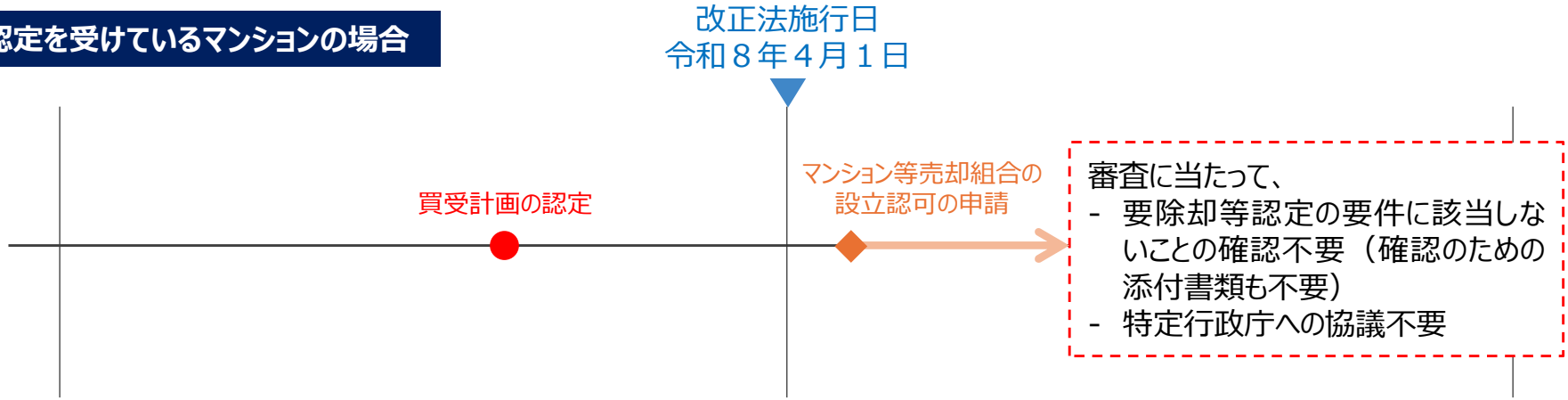


買受計画の認定を受けた者は、施行後も当該計画に基づき、
買受け・除却・代替建築物の提供等を実施する義務がある！

経過措置について（7／9）【整備省令附則第３項関係】

○ 再生法施行規則第58条の４について、施行日前に買受計画の認定を受けている場合には、除却等計画の認定を受けている場合と同様に、再生法第118条第１項第６号及び第２項第２号の基準の適用除外とし、当該基準の確認に係る添付資料（再生法施行規則第58条第１項第７号又は同条第２項第７号）を求めないこととする（経過措置として読み替え規定を置いている。）。

買受計画の認定を受けているマンションの場合



○マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）※改正後の条文

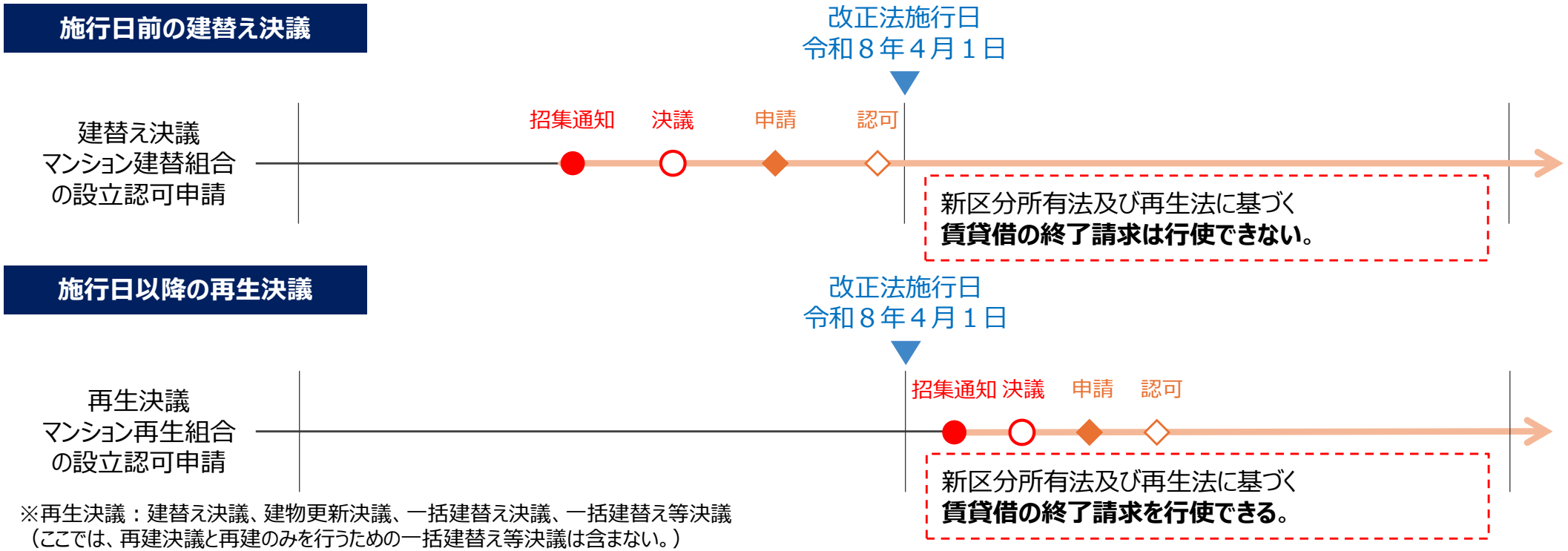
（認可の基準等）
第百十八条　都道府県知事等は、第百十三条第一項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。
一～五　（略）
六　マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）が第百六十三条の五十六第二項各号のいずれにも該当しないと認められること。
七　（略）
２　都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、次の各号に掲げる事業を行う組合の設立についての第百十三条第一項の規定による認可の申請があった場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が当該各号に定める規定に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。
一　（略）
二　売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）に係るマンション敷地売却事業　前項第六号

【読み替え後の条文】
○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）　※改正後の条文

（法第百十八条第一項第六号及び第二項第二号の国土交通省令で定める売却決議マンション又は売却決議マンション群）
第五十八条の四　法第百十八条第一項第六号及び第二項第二号の国土交通省令で定めるものは、旧円滑化法第百九条第一項の認定を受けた同項に規定する買受計画に係る同項に規定する決議特定要除却認定マンションとする。

経過措置について（8／9）　【賃貸借の終了請求(マンション再生事業)】

○ 改正法により、建替え決議等がなされた場合における賃貸借の終了請求の行使に係る規定等が新設され（新区分所有法第64条の２等）、これを受けて、再生法においても組合による行使を可能としたところ（同法第15条の２等）。
○ ただし、旧区分所有法の手続きで開始された集会では、改正法附則第２条第２項で「なお従前の例による」とされており、そのような手続きで行われた決議である以上、旧区分所有法の規定が適用されることとなり、新区分所有法に基づく賃貸借の終了請求等は行使できない。
○ 以上より、**建替え決議等が施行前になされた場合、施行後に新区分所有法に基づく賃貸借の終了請求等を行使することは認められない**と考えられる。
○ これを踏まえると、再生法における**マンション再生組合による行使は、あくまで区分所有法に規定が新設されたことを前提に、その行使を組合も可能とすべく新設した規定**であることから、**区分所有法上認められない以上、その行使はできないと考えることが妥当**である。



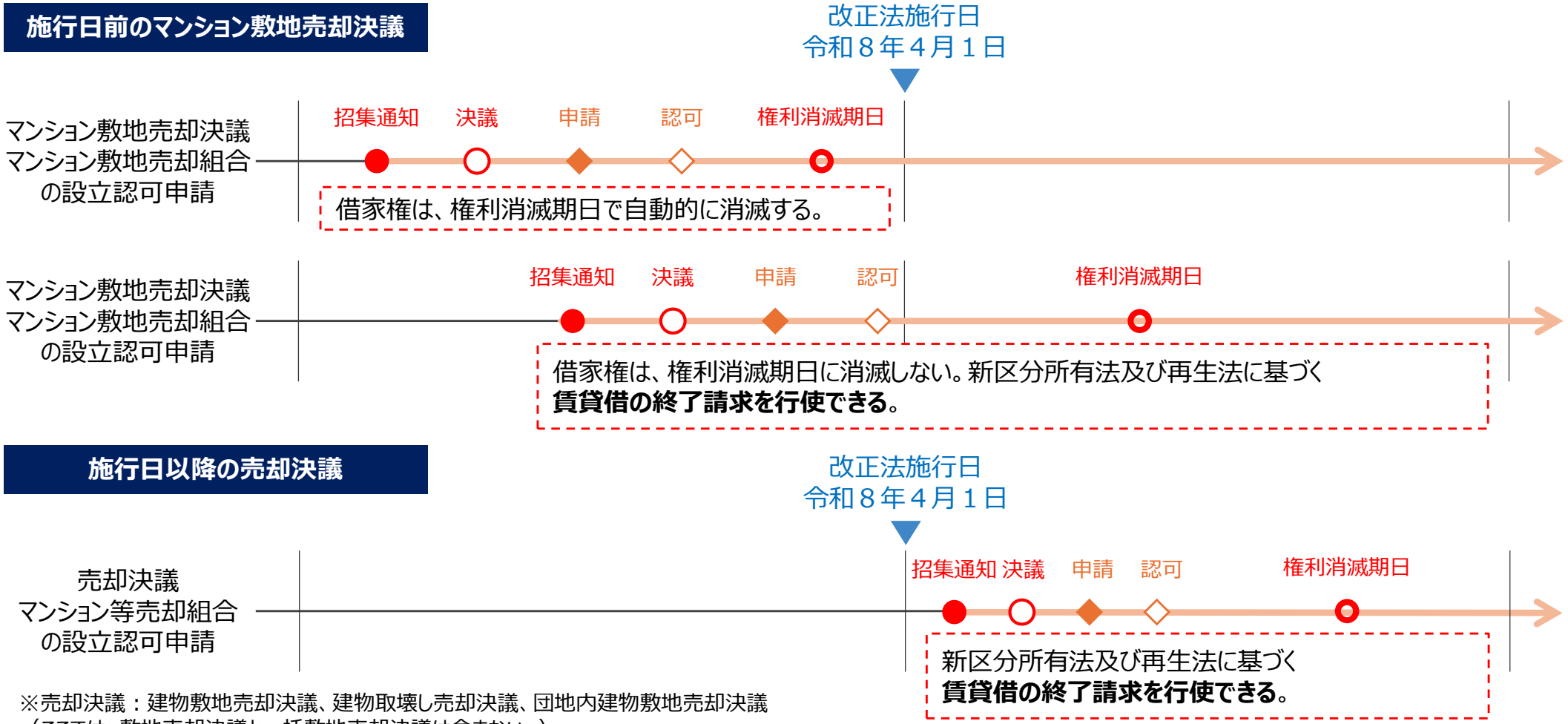
※再生決議：建替え決議、建物更新決議、一括建替え決議、一括建替え等決議
（ここでは、再建決議と再建のみを行うための一括建替え等決議は含まない。）

賃貸借の終了請求を活用するためには、
施行日以降に招集通知を発出した集会において再生決議をすることが必要！

経過措置について（9／9）　【賃貸借の終了請求（マンション等売却事業）】

○ マンション敷地売却決議については、改正法附則第５条第７項の規定により新法による建物敷地売却決議とみなす規定を置いており、また、改正前のマンション敷地売却事業においては、補償金を前提として権利消滅期日により借家権を強制的に消滅することとしていたことから、借家人にとっても権利が消滅することは予見しているところ。

○ 仮に、施行日前に権利消滅期日を設定できなかった事業について、施行日以降は借家権が消滅せず、賃貸借の終了請求も行使できないとしてしまうと、事業がとん挫するおそれもある。したがって、マンション等売却組合については、改正法附則第５条第７項を根拠として、施行日前にマンション敷地売却決議がなされた場合であっても賃貸借の終了請求の行使が可能である。



※売却決議：建物敷地売却決議、建物取壊し売却決議、団地内建物敷地売却決議
（ここでは、敷地売却決議と一括敷地売却決議は含まない。）

マンション建替法施行令・施行規則（令和8年4月1日施行分）の改正について

マンション建替法施行令の改正概要

【公布：令和７年11月27日】

○マンション等売却事業に係る規定の整備
- 定款の変更に関する特別議決事項に、売却等マンション又は売却敷地の追加又は数の縮減を追加

○マンション除却事業に係る規定の整備
- マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときの代表者の選任に係る規定を新設
- マンション除却事業の実施に関し書類の送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき等における、当該書類の送付に代えることができる公告に係る規定を新設

等

マンション建替法施行規則の改正概要

【公布：令和８年１月31日】

○マンション再生組合の設立の認可基準の改正
- 組合設立の認可基準のうち、再生後マンションの各戸の床面積に係る基準について、原則50㎡以上から原則40㎡以上に緩和

○要除却等認定制度に係る規定の整備
- マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復をするため工事に係る規定を新設

○様式の見直し
- 省令様式（権利処分承認申請書等）について、条文の改正とあわせて全体的に見直し

等

※詳細はホームページ（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.html）をご確認ください。

1. 改正法の全体像

2. マンション管理法の改正内容 等

3. マンション再生法等の改正内容 等

4. その他

【参考】 現行のマンションの再生に関するマニュアル

○ 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**。

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】マンションの再生等に係るマニュアル等（R8年度）

①マンション再生等手法の比較検討マニュアル

・各再生等手法の違いを整理
・マンションの実態を踏まえ、再生等手法を比較し、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

・再生（建替え・更新）に係る実務を解説
・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
・再生事業の手続や実務上の考え方等を解説
・事業を進める上での、実施計画の策定実務については、【建替え編】と【更新編】に分けて記載

③マンション等売却実務マニュアル

・売却（マンション敷地売却・マンション除却敷地売却・敷地売却）に係る実務を解説
・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
・売却事業の手続や実務上の考え方等を解説

④マンション除却事業の解説

・取壊し決議及びマンション除却事業の流れや手続きを解説

⑤マンション改修マニュアル

・改修（修繕・改良）に係る実務を解説
・改修工事の基本的な考え方や合意形成の進め方等を解説
・既存性能の維持回復を目的とした修繕からニーズに応じた性能向上工事（耐震改修や省エネ改修等）について、具体的な方法を解説

⑥団地型マンション再生等マニュアル

・団地型マンションの再生等のためのプロセス全体について、団地型マンション特有の事項を中心に解説

⑦被災マンション再生等のための制度解説

・被災マンションの再生等のための制度について、被災マンション特有の事項を中心に解説
・マンションの被害の程度に応じて、活用できる決議及び事業の流れや手続きを解説

＜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、権利変換計画等の認可について、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（区分所有法における客観的事由）の基準、調査・判定方法等を解説

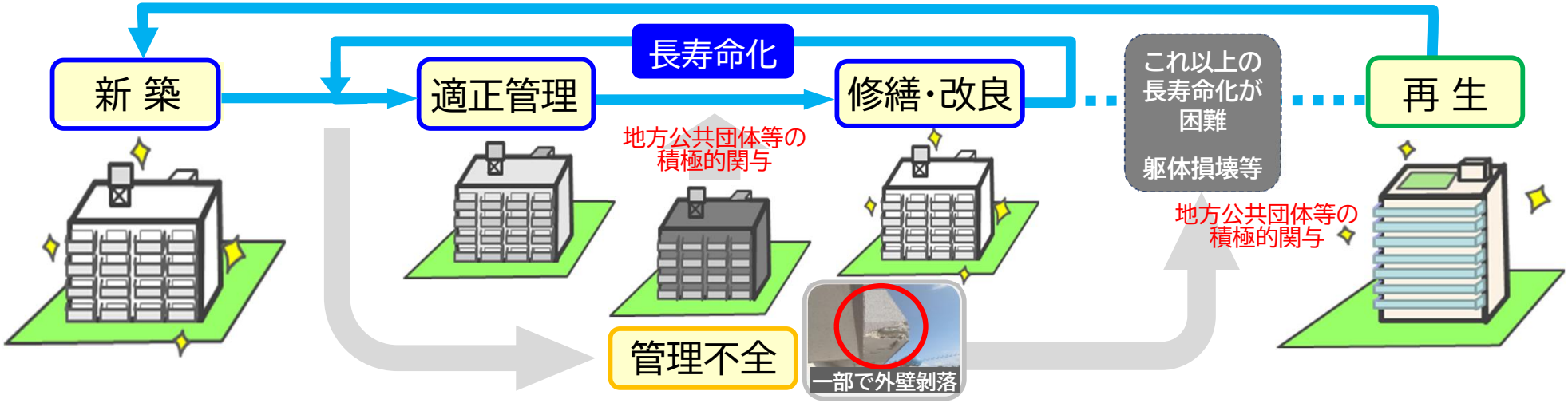
新規 ⑩マンション再生等に係る事例集（令和８年度以降に順次作成予定）

【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8年度当初予算案：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。

＜現行制度の概要＞



【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）

【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】マンションストック長寿命化等モデル事業の応募方法・受付期間

ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

マンション総合対策モデル事業

応募方法

提案申請書を郵送で提出してください。

※提出先などの詳細は、募集要領を確認してください。
※提案申請書は、ホームページからダウンロードすることができます。

提案の受付期間（予定）

改正法で追加された措置を踏まえた提案は**高く評価**

令和８年度 第１回募集受付は、国土交通省ホームページにて、お知らせ・プレスリリースを予定しています。

※本事業は、令和8年度予算が成立し、予算示達がなされることが前提となり、令和8年度予算の国会における審議状況により、補助金の交付申請の受付及びそれに対する交付決定の時期、事業内容等の変更が生じる場合があるため、あらかじめご了承ください。

お問い合わせ先

＜マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局＞

技術的相談、募集要領等に関する問合せ

メール：info@mansion-hyouka.jp

ＴＥＬ：03−6801−5902　※平日10～16 時（12～13 時を除く）

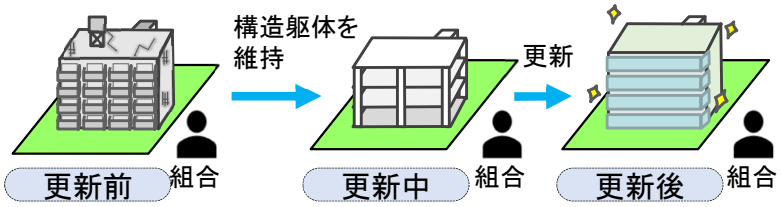
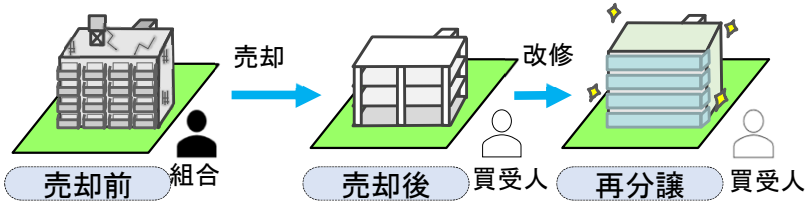
※質問等のお問合せは、原則として電子メールでお願いします。

区分所有法・マンション建替円滑化法改正による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、
マンション再生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（マンション再生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除却後にマンションが再建される場合のみ、融資対象。

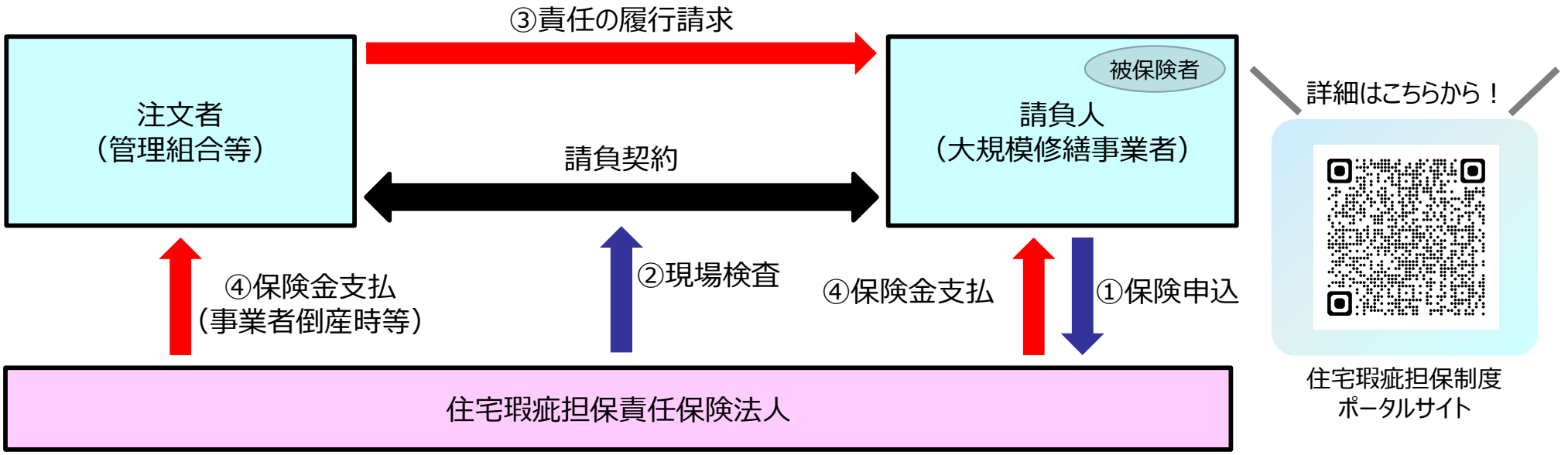
改正後　建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議等により、除却後にマンションが再建されない場合でも、融資対象に含める。

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。

【参考】大規模修繕工事瑕疵保険について　マンション管理組合等向け

○大規模修繕工事の実施後、当該工事に起因する瑕疵が生じた場合に、修補費用等が支払われる保険です。
○保険の加入者は大規模修繕工事の請負事業者になりますので、付保を希望する場合には、当該事業者にご相談ください。



【保証例】　（代表的な商品構成を概略したものであり、詳細は個々の商品ごとに異なります。）
保険金の支払対象：①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
※工事実施部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用（対象部分は保険商品により異なる）
保険期間：１～10年（対象部分等により異なる）
保険金額：1,000万円～5億円（請負金額等により異なる）
免責金額：10万円
填補率：事業者（大規模修繕工事業者）へは80%、発注者（管理組合等）へは100%（事業者倒産時等）
保険料：個々の保険法人が設定（請負金額等により異なる）

保険の詳細については、各住宅瑕疵担保責任保険法人※にお問い合わせください。
※住宅瑕疵担保責任保険法人は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条の規定に基づき、国土交通大臣に指定された法人です。

【参考】令和8年度 実施予定の研修について

〇改正法による新たな措置も含めた施策に関する総合的な研修を実施予定。
　研修内容は、地方公共団体の取組事例の紹介やガイドラインの解説等の実務に沿った内容を予定。

○ 一般財団法人　全国建設研修センター

目　　的：マンション政策に関する基礎的な内容について、全体像の把握をしてもらい、官民連携の重要性、役割分担。
対　　象：地方公共団体職員、支援法人となりうる管理組合を支援する民間団体
費　　用：【対面】79,000円　【オンライン】74,000円
日　　時：令和８年６月24日（水）～26日（金）（対面・オンライン）
申し込み：令和８年４月21日（火）から応募開始予定。
研修内容：制度概要、再生事例、地方公共団体の管理不全マンション支援取組や認定実務の事例紹介等
※令和８年度研修計画及び研修案内は、ホームページ（https://www.jctc.jp/）に掲載。

○ 国土交通大学校

目　　的：管理不全マンションの解消、予防に関する関係法令、施策の動向、取組事例等の講義を通じて、マンション政策に関する総合的な知識の修得や、マンション政策の企画立案能力の向上を図る。
対　　象：国・地方公共団体等の職員
費　　用：テキスト代 30,000円（予定）
日　　時：令和８年７月14日（火）～16日（木）（オンライン）
申し込み：令和８年４月～５月頃から応募開始予定。
研修内容：制度概要、マニュアル・ガイドラインの活用、地方公共団体の管理不全マンション支援に関する取組や実務事例の紹介等（予定）
※令和８年度研修計画は、ホームページ（https://www.col.mlit.go.jp/）に掲載。

【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

国土交通省では人気漫画「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や法改正を踏まえた標準管理規約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。





© （漫画）大谷アキラ、（原案）夏原武、（脚本）水野光博 ／ 小学館

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

皆さんのマンションの管理規約も見直しが必要です！

均等積立方式に切り替えよう！

【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