

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11月

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付
係長 鈴木 浩貴

- 1. 改正マンション関係法の背景・必要性**
- 2. マンション関係法改正の概要等**
- 3. 改正マンション関係法施行等に向けた取組状況**
- 4. その他**

1. 改正マンション関係法の背景・必要性

2. マンション関係法改正の概要等

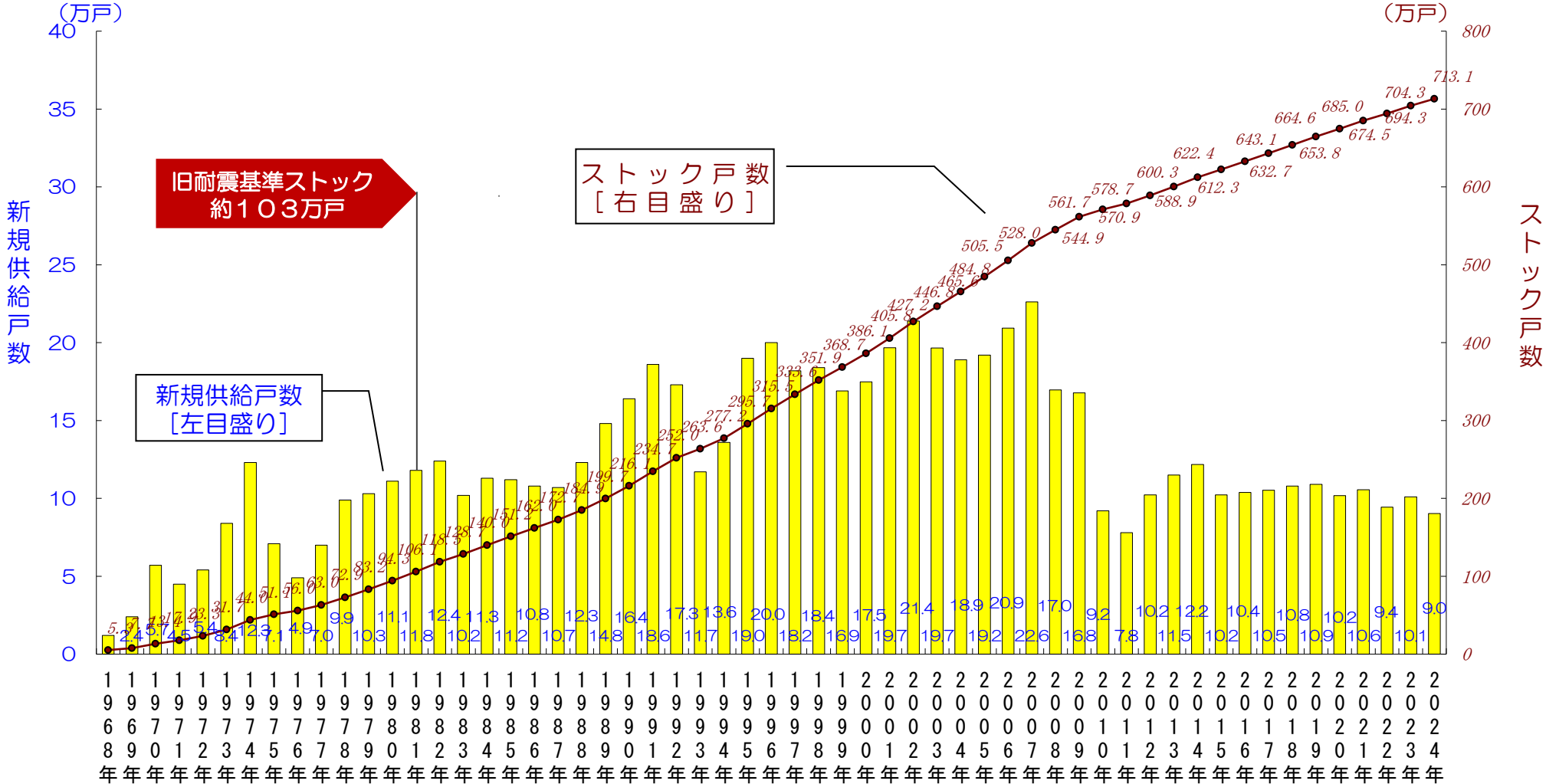
3. 改正マンション関係法施行等に向けた取組状況

4. その他

分譲マンションストック数の推移

○ 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。

○ これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

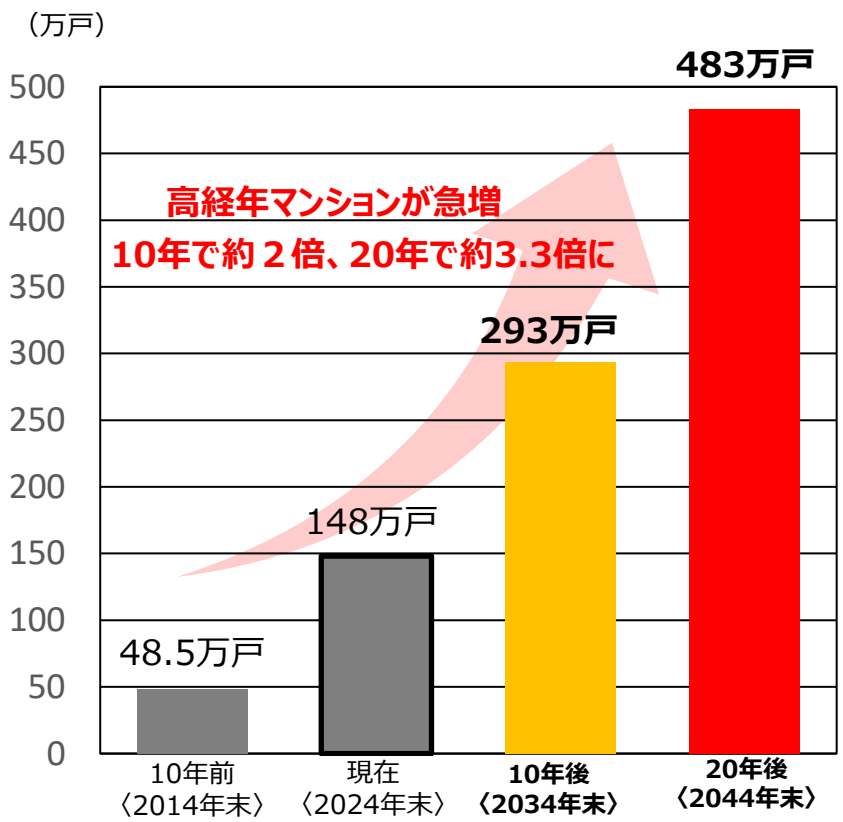


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションをめぐる「2つの老い」

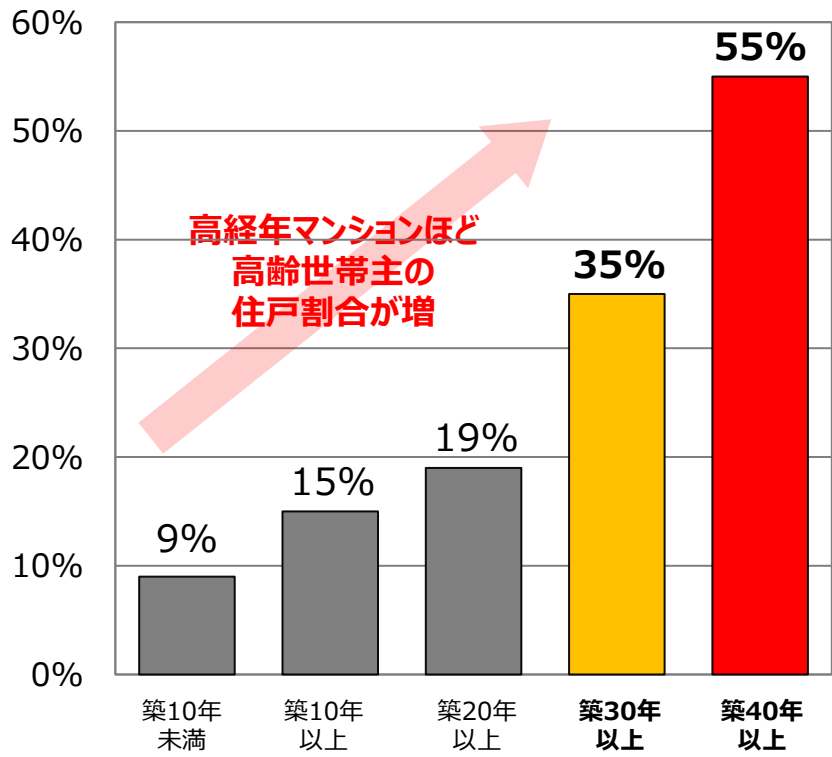
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合 (完成年次別)

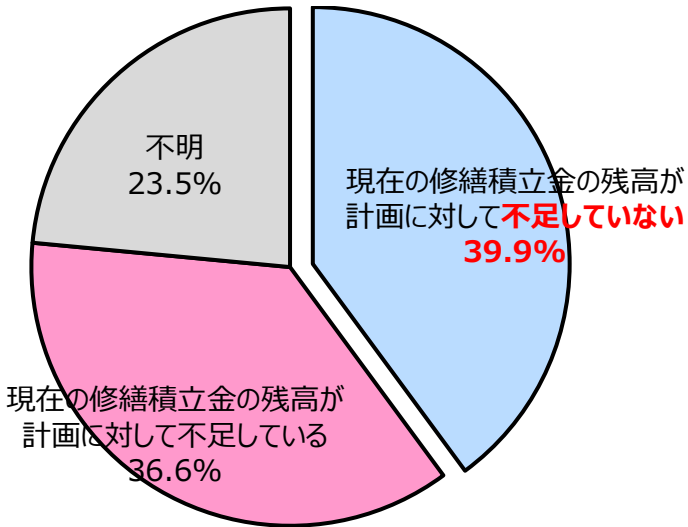


【出典】令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

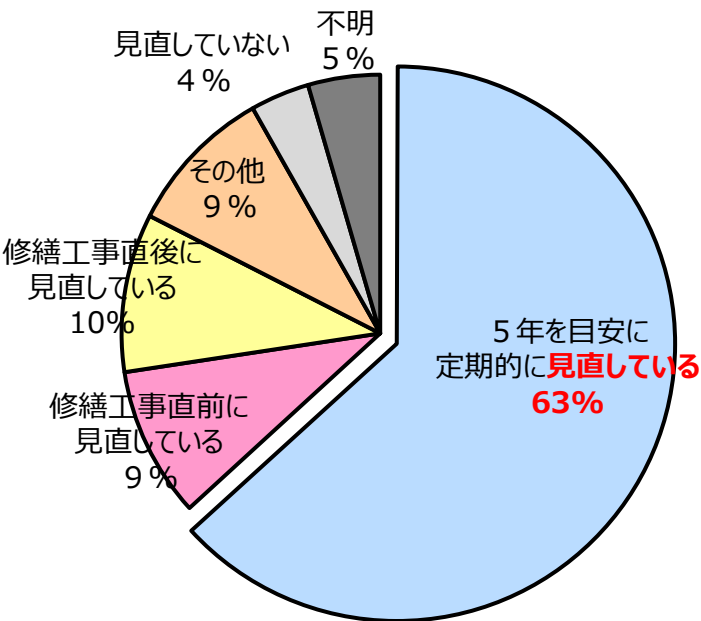
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

1. 改正マンション関係法の背景・必要性

管理不全マンションの発生

- 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>



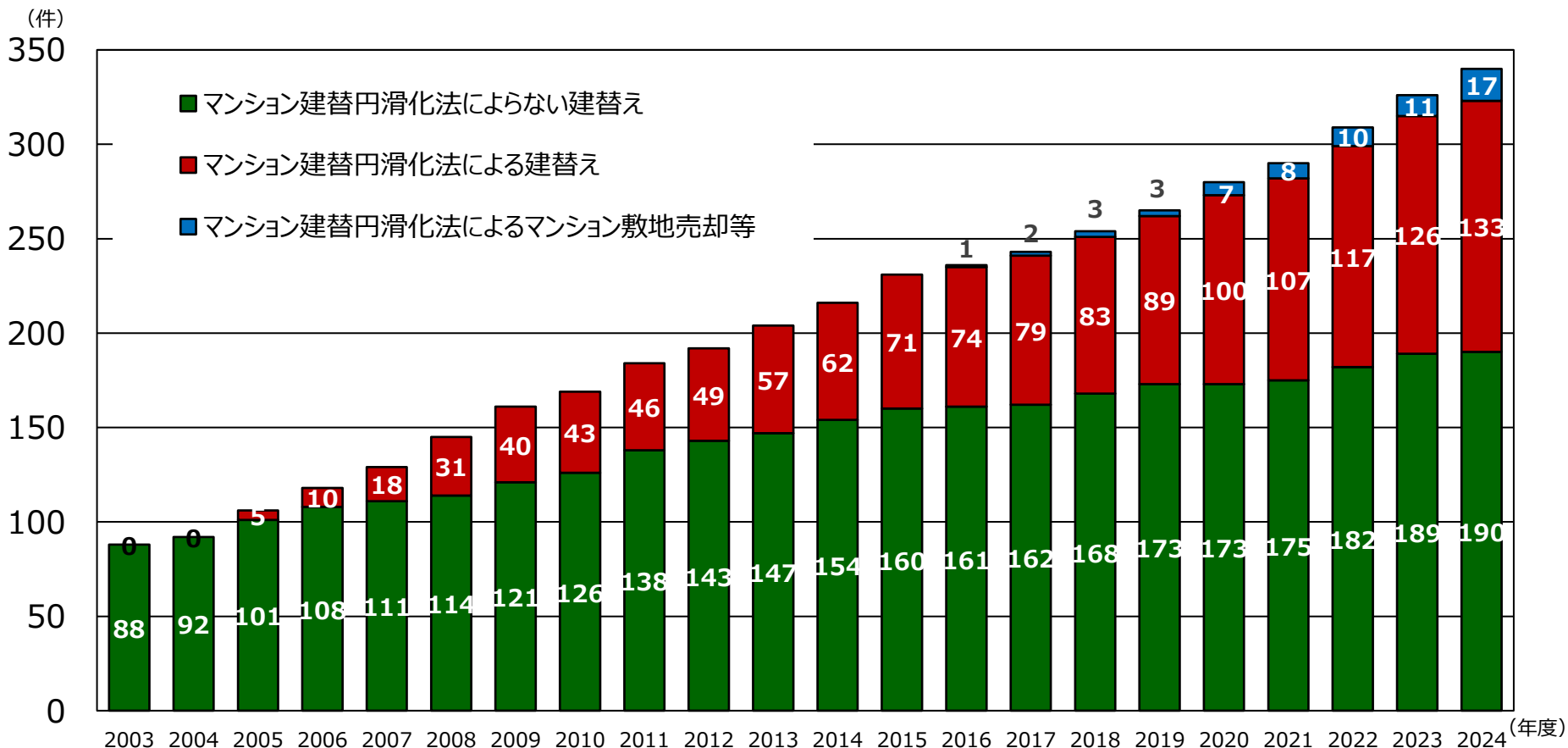
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



- 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンション建替え等の実施状況

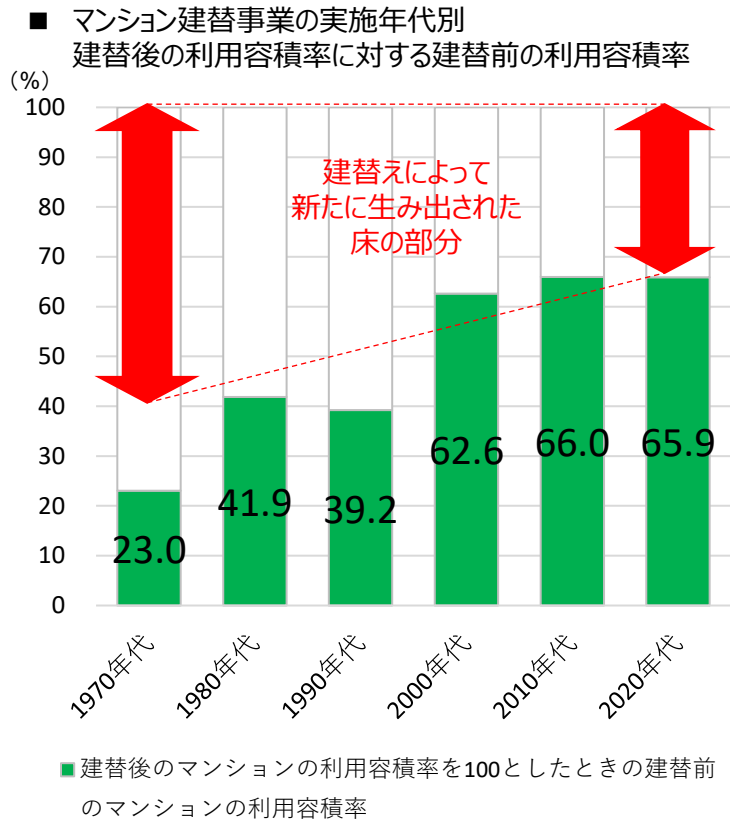
- マンションの建替えの実績は累計で323件（約26,000戸）（2025年3月31日時点）
近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で17件（約1,300戸）（2025年3月31日時点）



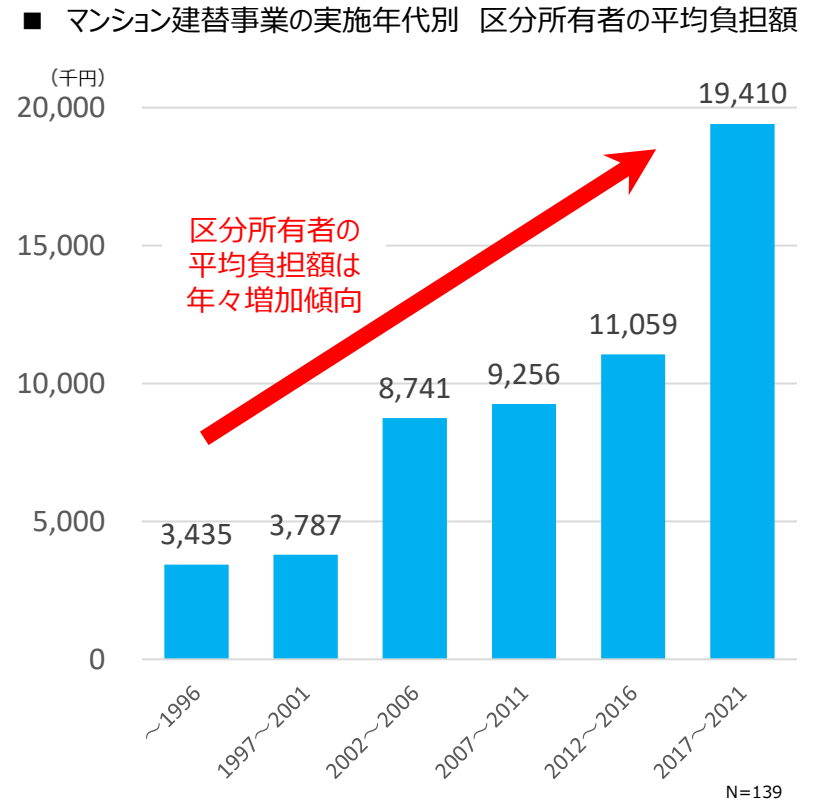
※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計。過年度件数は、今回の調査により新たに判明した件数も含む。
 ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工件数
 マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工件数
 マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却件数（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

1. 改正マンション関係法の背景・必要性
2. マンション関係法改正の概要等
3. 改正マンション関係法施行等に向けた取組状況
4. その他

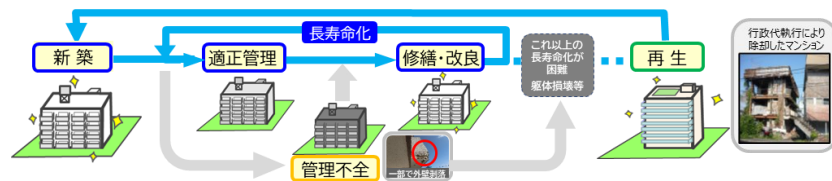
2. マンション関係法改正等の概要等 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

(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】

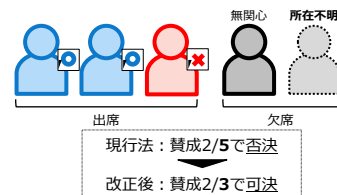
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

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

2. 再生の円滑化等

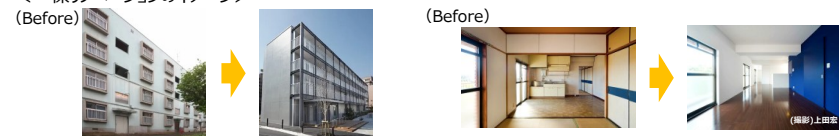
【施行日：令和8年4月1日】

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

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

【施行日：令和7年11月28日】

【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

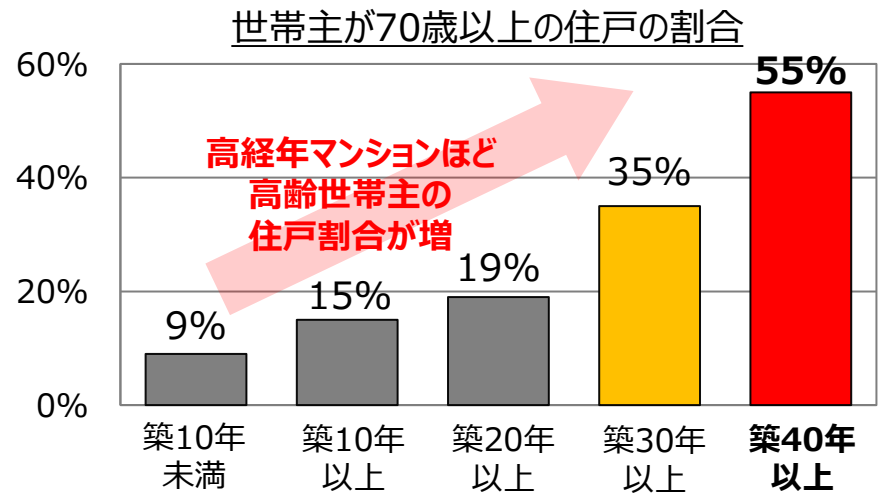
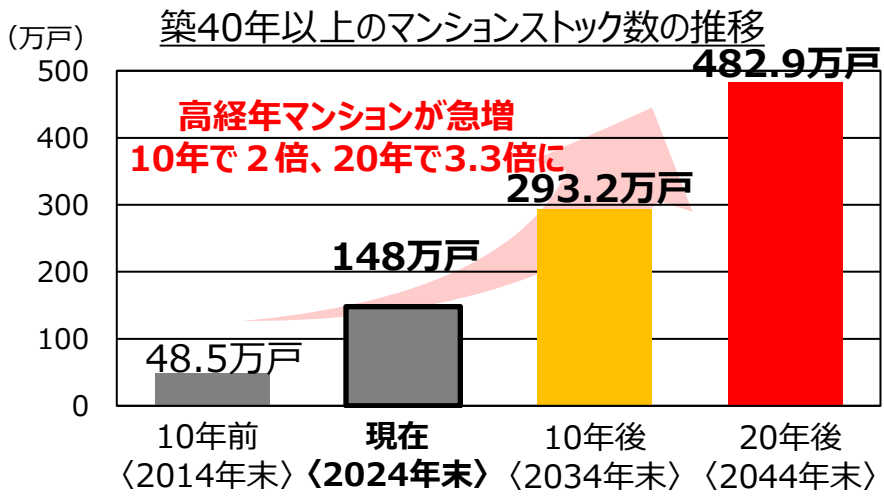
【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度】

【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】

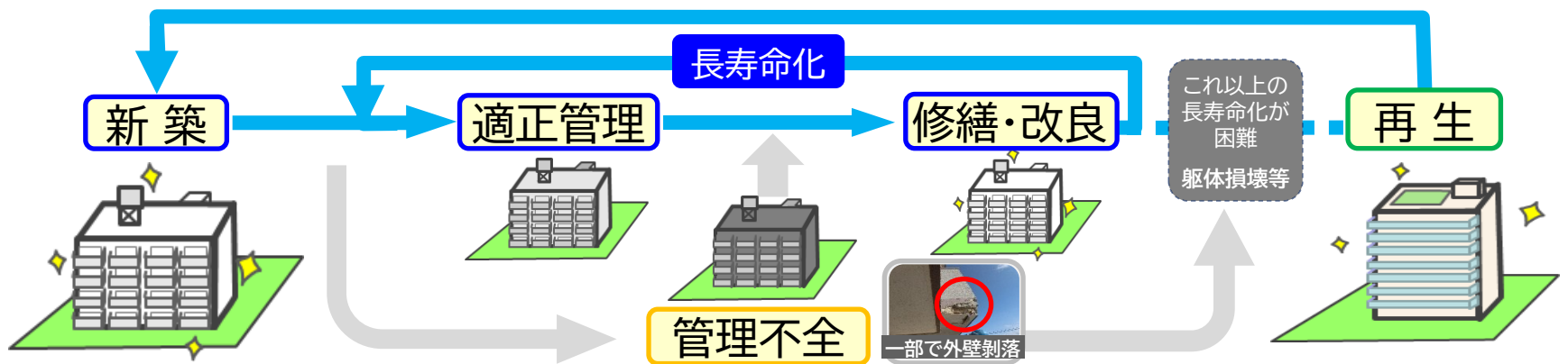
改正法の背景

背景

- 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



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



1. 管理の円滑化等の推進

【マンション管理法・区分所有法】

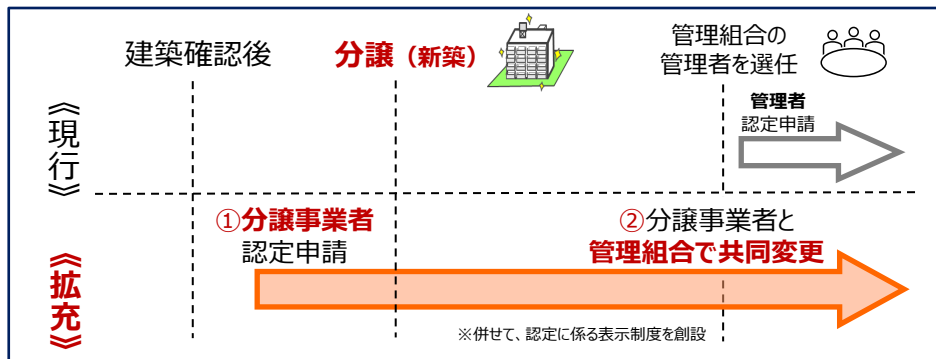
① 適正な管理を促す仕組みの充実

【施行日：公布日から2年以内】

○ 新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要

➤ 分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ

(分譲事業者と管理組合で共同変更)

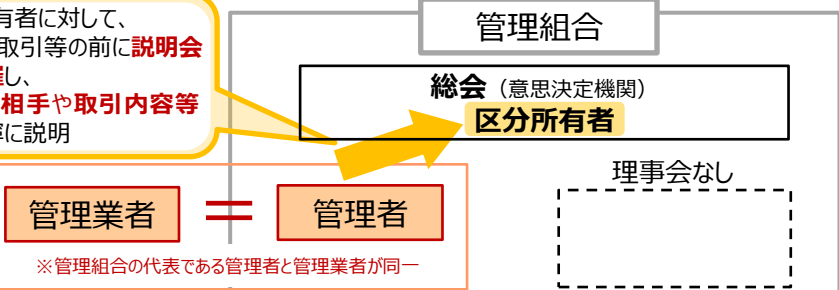


○ 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念

➤ 自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合

区分所有者に対して、
・ 自己取引等の前に説明会を開催し、
・ 取引相手や取引内容等を丁寧に説明



② 集会の決議の円滑化

【施行日：令和8年4月1日】

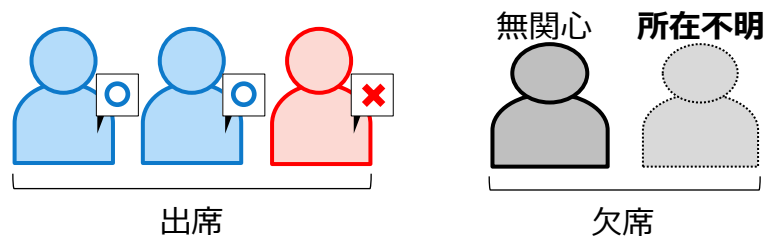
○ 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が課題

➤ 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)

➤ 裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外

■ 出席者の多数決による普通決議 (過半数) の例



※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③ マンション等に特化した財産管理制度

【施行日：令和8年4月1日】

➤ 管理不全・所有者不明の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

① 新たな再生手法の創設等

【施行日:令和8年4月1日】

- **建替え以外の再生等も多数決決議 (4/5) で可能に**
※耐震性不足等の場合は3/4に、政令指定災害による被災の場合は2/3に緩和
- **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

※下記: 主な手法

《売却》

※今般、全てのマンションを対象を拡充

マンション敷地売却: マンションと敷地を一括して売却

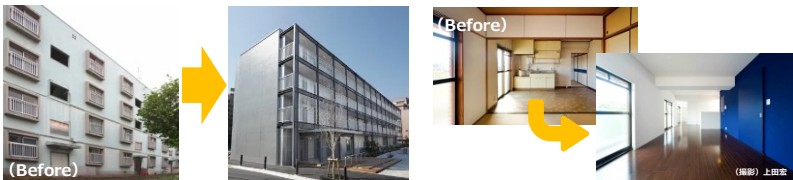


《再生》

更新 (一棟リノベーション): 躯体の補強と全専有部分の改良



(イメージ)



《除却》

マンション除却: マンションの取壊し (定期借地権型マンションの解体等)



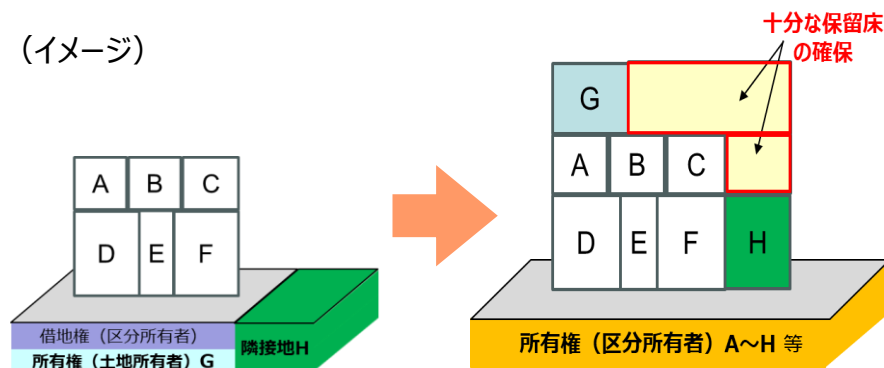
※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【施行日:令和8年4月1日】

- 容積確保のため**隣接地等の取り込み**を目指すも、その地に住み続けたい**権利者との合意形成**が課題
- **隣接地の所有権等について、建替え・再建後のマンションの区分所有権への権利変換を可能に**

(イメージ)



- 容積緩和の活用に**高さ制限**がネックになる場合あり
※建築基準法における建物の斜線制限等

- **耐震性不足等で建替え・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**
※周辺の日照確保等に十分配慮して許可

① 危険なマンションへの勧告等

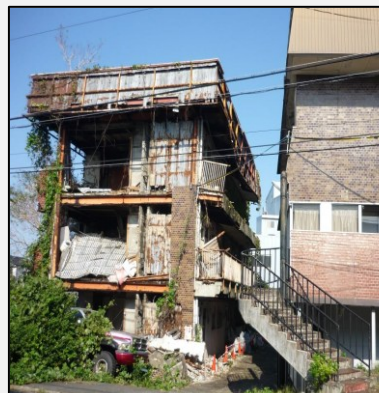
【施行日：令和7年11月28日(財産管理制度関係は令和8年4月1日)】

- マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険**。
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、
早めの**能動的な働きかけが必要**
- 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
- 財産管理制度（1.③）について地方公共団体による申立ても可能に

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



② 民間団体との連携強化

【施行日：令和7年11月28日】

- **官民で連携し、地域全体で支援を行う体制が必要**
※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%
- 区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う民間団体の登録制度

民間団体の取組例

①東北マンション管理組合連合会 (NPO)

・組合運営に係る提案等

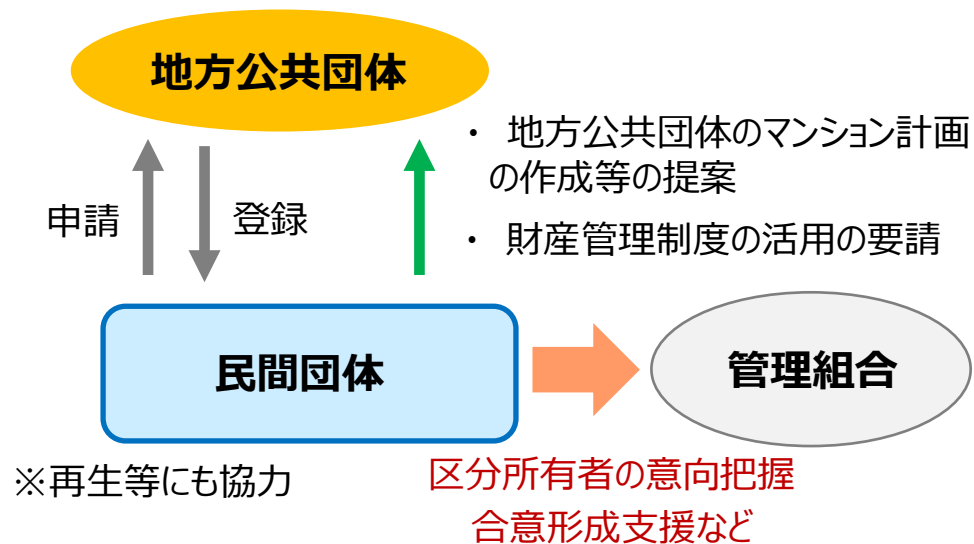


②東京都マンション管理士会 (一社)

・規約の作成援助等



(イメージ)



【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）

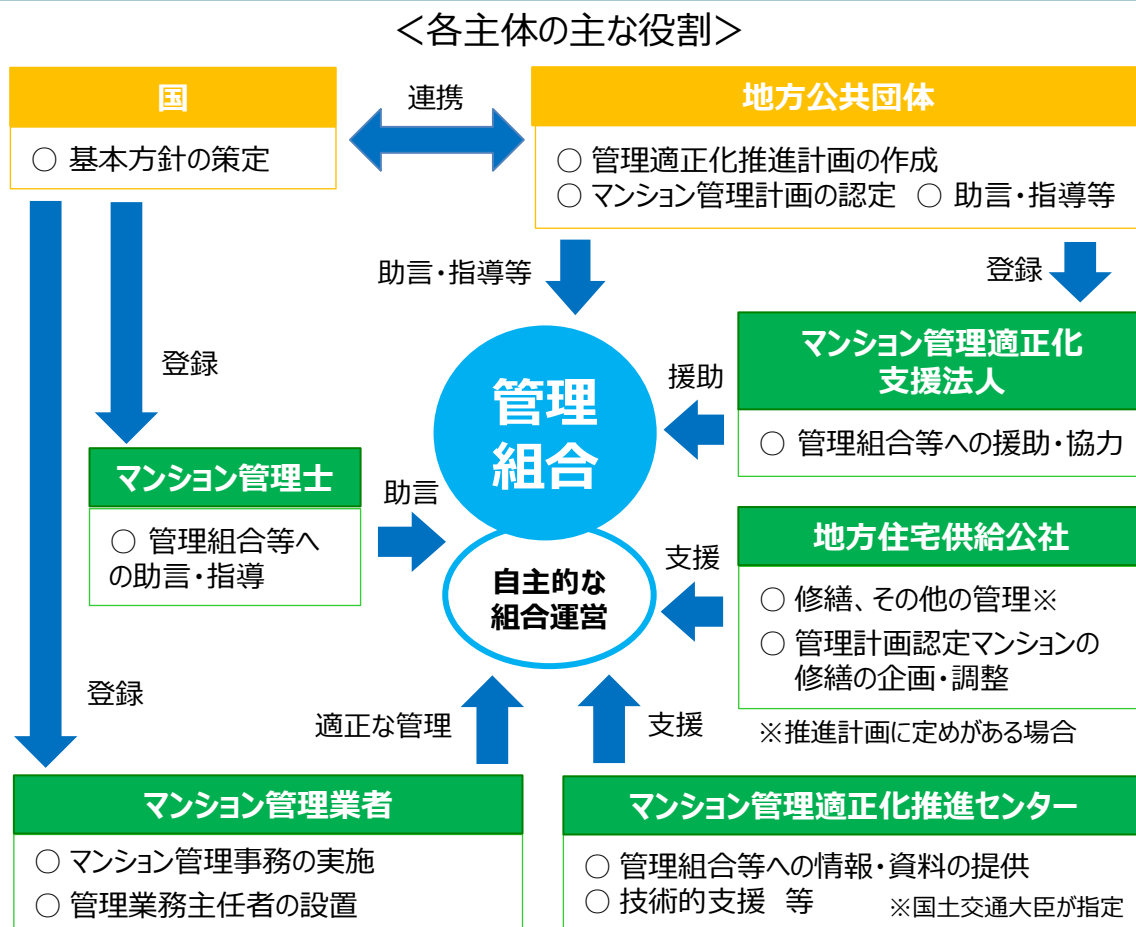
目的

- 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



【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

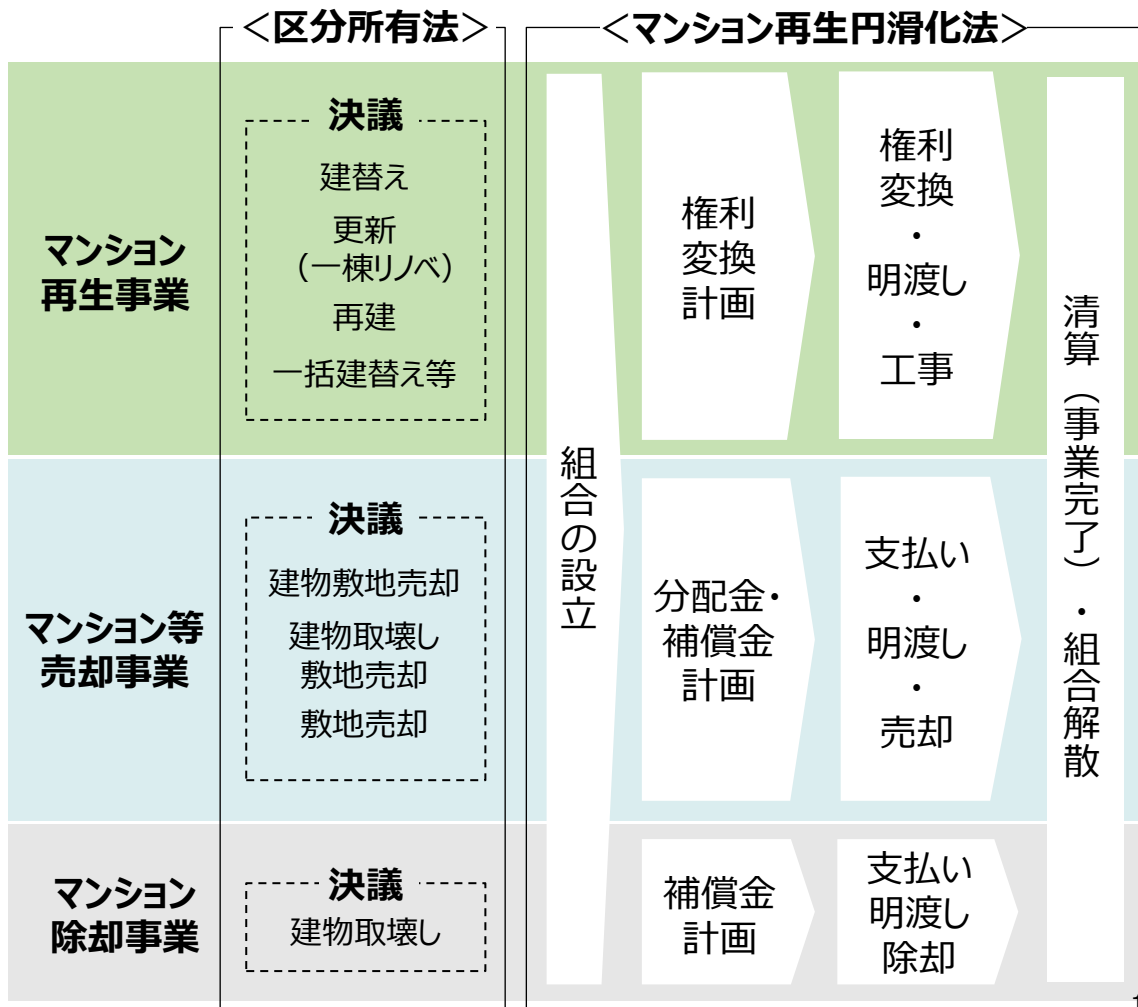
目的

- 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)
- ✓ 除却する必要が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)



1. 改正マンション関係法の背景・必要性
2. マンション関係法改正の概要等
- 3. 改正マンション関係法施行等に向けた取組状況**
4. その他

【参考】改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール(予定)

令和7年度											令和8年度	令和9年度
5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
<p>成立・公布</p> <p>11月28日施行</p>											<p>4月1日施行</p>	<p>2年以内施行</p>
<p>3. 地方公共団体の取組の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ○マンション管理適正化支援法人の登録等の手引き ○マンション管理法、マンション再生法に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン <p>公表</p>												
<p>1. 管理の円滑化等 2. 再生の円滑化等</p> <p>マンション標準管理規約</p> <p>検討会 (計3回) → 公表</p> <p>管理業者管理者方式</p> <p>検討会 (計4回) → 公表</p> <p>マンションの再生等に係るマニュアル等</p> <p>検討会 (計4回) → 公表</p>												
<p>1. 管理の円滑化等 (管理計画認定の拡充)</p> <p>管理計画認定基準</p> <p>検討会 (計3回) → 公表</p>												

検討会の設置目的

令和7年マンション関係法（建物の区分所有等に関する法律等）の改正に伴い、影響が生じる「マンション標準管理規約」について、マンションに関する学識経験者、業界団体等の知見を踏まえ、実務上広く受け入れられる見直しを行うための検討を行う。

委員

座長 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部教授
戎 正晴 弁護士
江守 芙実 公益社団法人日本建築家協会（株式会社江守建築設計）
大塚 孝明 一般社団法人マンション管理業協会業務・法制委員会委員
鎌野 邦樹 早稲田大学名誉教授
小滝 晃 公益財団法人マンション管理センター専務理事
櫻井 雅彦 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション施策推進担当課長
佐藤 元 弁護士・横浜市立大学大学院都市社会文化研究科客員准教授
瀬下 義浩 一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長
藤木 賢和 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会理事
富士原和彦 一般社団法人不動産協会事務局長代理

【関係行政機関】
法務省民事局

【オブザーバー】

国土交通省
不動産・建設経済局不動産課
不動産・建設経済局参事官（不動産管理担当）付

【事務局】

国土交通省
住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

スケジュール

令和7年6月27日（金）第1回：論点提示・討議
8月 8日（金）第2回：討議
9月 2日（火）第3回：討議・とりまとめ
➢ 全3回終了後、パブコメを実施
9月下旬頃 改正標準管理規約公表予定

※各回2時間、非公開で実施
（議事要旨、会議資料は会議終了後にHPに掲載）

※対面・オンラインのハイブリッド形式で開催

主な検討事項

- 令和7年マンション関係法（区分所有法）改正を踏まえた見直し
・総会における決議要件の変更
・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き規定の創設
・マンションに特化した財産管理制度や国内管理人制度に関する手続き規定の創設
・共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使に関する規定の整備 等
- 社会情勢等を踏まえた見直し
・役員に就任可能な者の範囲の見直し
・管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容 等

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

(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



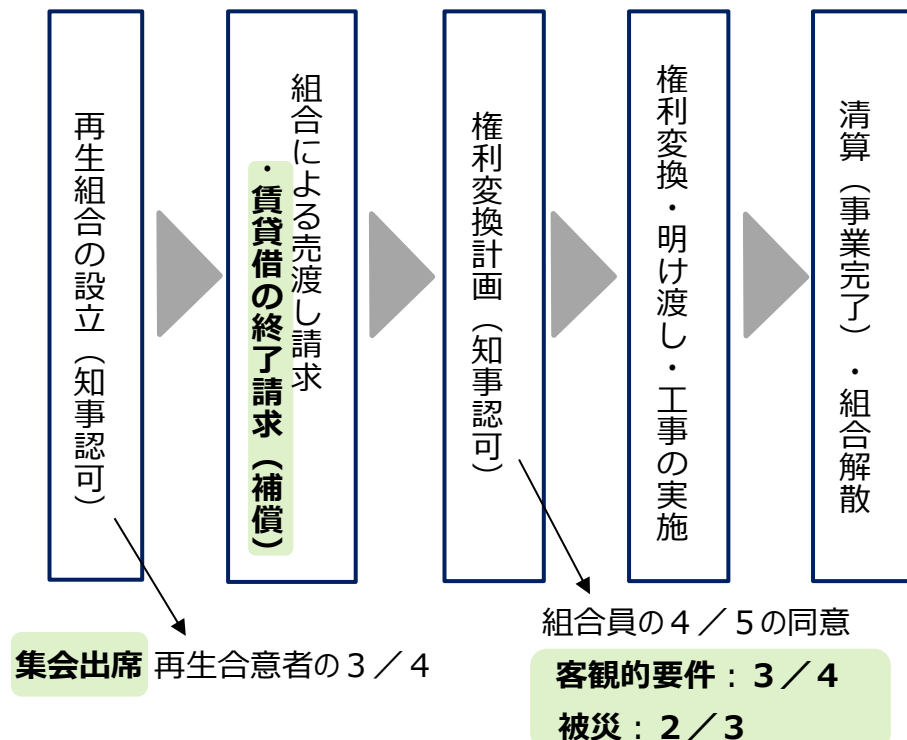
原則 4 / 5 の同意

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

(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

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

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

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)

【参考】マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会

検討会の設置目的

- 令和7年5月に「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）」が成立・公布されたことを受け、**建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し**等の新たな再生手法が創設されたところ。
- 令和8年4月1日の施行に向け、新たな再生手法やそれらに対応した事業手続等を踏まえ、実務上広く受け入れられるよう、**現行のガイドライン、マニュアル等の全体構成及び内容の抜本的な見直し等**を図る。

委員等

（委員（敬称略・五十音順） ◎：座長）

- ◎ 戒 正晴 弁護士（戒・太田法律事務所）
- 大木 祐悟 旭化成ホームズ株式会社マンション建替え研究所 特任研究員
- 金子 光良 株式会社UG都市建築 専務取締役
- 鎌野 邦樹 早稲田大学 名誉教授
- 佐藤 行司 横浜市建築局住宅部住宅再生課 担当課長
- 関 真弓 NPO法人都市住宅とまちづくり研究会 理事長
- 高橋 雅喜 弁護士（平野総合法律事務所）
- 高山 慎吾 独立行政法人住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部
マンション・まちづくり支援企画グループ長
- 竹下 憲治 株式会社アプレイザルジャパン 代表取締役
- 田中 讓 司法書士（司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所）
- 田村 誠邦 株式会社アークブレイン 代表取締役

- 遠山 重信 土地家屋調査士（司法書士法人・土地家屋調査士法人遠山事務所）
- 長谷川 洋 国立研究開発法人建築研究所 理事
- 松本 貴智 三井不動産レジデンシャル株式会社
マンション再生推進部マンション再生推進室 室長
- 山口 大助 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課 課長
- 吉村 純一 株式会社長谷工コーポレーション マンション再生1部 部長

（オブザーバー）
法務省民事局参事官室、民事第二課

（関係団体）
一般社団法人再開発コーディネーター協会
一般社団法人不動産協会

（事務局）
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

スケジュール

- 【第1回】令和7年8月29日（金）：論点提示、討議
- 【第2回】令和7年10月31日（金）：討議
- 【第3回】令和7年12月12日（金）：討議
- 【第4回】令和8年1月23日（金）：討議終結
- 第4回終了後、マニュアル等の見直しに係るパブコメを実施。
- 令和8年3月頃、とりまとめ・公表予定。

※各回2時間、非公開・ハイブリッド形式で開催。
※議事要旨、会議資料は会議終了後にHPに掲載。

主な検討事項

1. 法改正による新たな再生手法等に対応したマニュアル等の見直し
・現行のマニュアル等の再編の全体方針
・法改正等を踏まえた現行のマニュアル等の内容の充実化 等
2. その他
・世帯人数の減少等を踏まえた住戸面積基準の見直し 等

【参考】マンションの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、法律上の手順、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

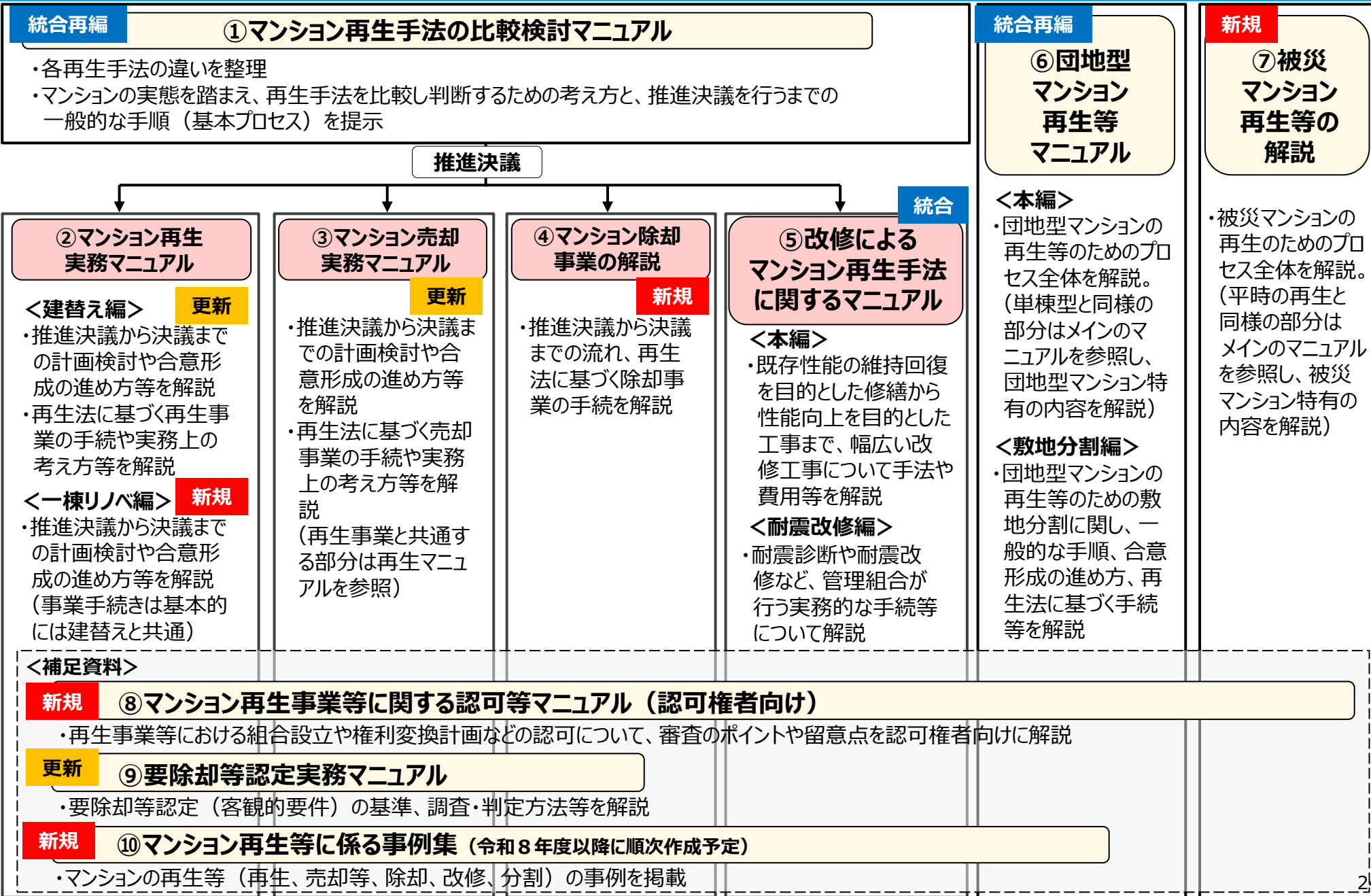
⑧団地型マンション再生マニュアル

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、法律上の手順などを中心に解説

【参考】マンションの再生等に係るマニュアル等(再編後)



	論点	関係する マニュアル等
1.	再生等手法の比較検討・合意形成の進め方	①
2.	「建物の更新（一棟リノベーション）」の対象工事	①②
3.	客観的事由の判定方法	①②③④⑨
4.	集会決議の円滑化のための新たな措置の活用 （国内管理人、所在不明者の除外決定、財産管理人）	②③④⑥
5.	賃貸借の終了請求（手続き・補償）	②③④⑥
6.	売渡し請求における時価の考え方	②③④⑥⑦
7.	マンション再生事業等における登記手続	②③④⑥⑦
8.	マンション再生事業等に関する認可	⑧
9.	要除却認定の見直し	⑨

1. 改正マンション関係法の背景・必要性
2. マンション関係法改正の概要等
3. 改正マンション関係法施行等に向けた取組状況
4. その他

【参考】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 除却後にマンションが再建される場合のみ 、融資対象。
----	--



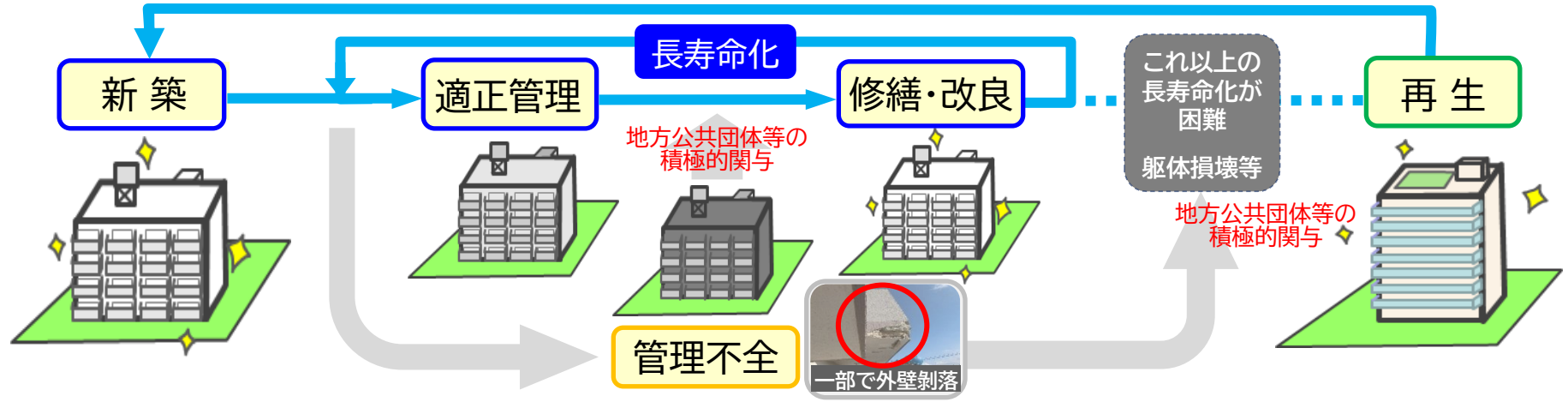
改正後	建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議等により、 除却後にマンションが再建されない場合 でも、融資対象に含める。
-----	--

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。

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)

第1回 ~ 第3回

済

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、4月頃を予定しています。

※受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

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 FAX：03-6801-5903

TEL：03-6801-5902 ※平日10~16時（12~13時を除く）

※質問・相談は、原則として、ファックス又は電子メールでお願いします。

【参考】老朽マンション対策モデル事業の応募方法・受付期間

ホームページ

※募集要領、提案申請書等をダウンロードすることができます。

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**電子メール又は郵送で提出してください。**

受付期間（予定）

※受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

令和7年度公募 公募期間終了

令和8年度第1回 令和7年9月29日（水）～10月28日（火） 消印有効

採択時期（予定）

※令和8年度予算によるものであり、令和8年度予算成立が事業実施の条件となることから、国会における予算審議の状況によっては、事業内容等の変更等の可能性があります。

令和8年度第1回：令和7年11月下旬 採択通知／令和8年4月1日※～ 交付決定

お問い合わせ先

※ご質問・ご相談は、原則として、メールでお願いいたします。

＜国土交通省 住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 鈴木、高松＞

メール：suzuki-k2fb@mlit.go.jp、takamatsu-s2by@mlit.go.jp / TEL：03-5253-8509

【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、ぜひご利用ください。

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

マンション管理・再生ポータルサイト

マンションの管理・再生に役立つ情報を発信するサイト

- トップ
- マンション管理
- 管理計画認定制度
- マンション再生
- ライブラリー
- トピックス
- Q&A

おすすめのタグ

- ガイドライン
- マンション再生
- マンション管理
- 修繕積立金
- 敷地分割
- 法律
- 管理業者
- 管理組合
- 管理規約
- 長期修繕計画

タグ一覧

おすすめトピックス

お知らせ

よく見られるタグから検索

マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました
お知らせ

マンション管理・再生について

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕計画の作成、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。
ここでは、マンションの管理や再生に関する様々な制度についての基礎的な解説をご覧いただけます。

- 1 マンション管理
- 2 管理計画認定制度
- 3 マンション再生

ポータルサイトは
こちらから！



<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>

【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

【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等)
 マンション管理業者・マンション管理士・管理組合
 ※区分所有者 等
開催日時 令和7年10月21日(火)～令和7年12月25日(木) [47回開催]
開催時間 14:00～15:30
URL https://koushuu-seisumeikai.mlit.go.jp/m/7_kaisei_mansion2
TEL/FAX TEL: 0120-150-862 FAX: 0120-150-855
※FAXは中心部以外に限り受付できません。

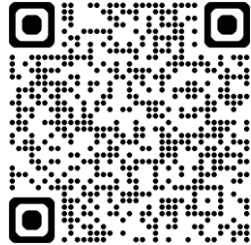
開催場所・日程 右記を参照ください。 **参加費用** 無料
申込期間 web:開催日前10時まで FAX:開催日3日前10時まで
期切れの参加は事前申し込みが必要です。各会場先着順となります。



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・祭日)
TEL: 0120-150-862 FAX: 0120-150-855
※FAXは中心部以外に限り受付できません。
https://koushuu-seisumeikai.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)
関東	福島市	10月30日(木)	140	コラッセふくしま
	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)
	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
甲信越・北陸・東海	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
	静岡市	11月21日(金)	240	ツインメッセ静岡
関西	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
	大阪市	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
	神戸市	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(ママカリフォーラム)
	広島市	12月 8日(月)	240	広島国際会議場
九州・沖縄	山口市	12月18日(木)	140	山口市民会館
	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)
九州・沖縄	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
	熊本市	12月24日(水)	270	ホテル熊本テルサ
	大分市	12月12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_000236.html

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