



令和7年度
第3回 マンション管理講座

区分所有法改正 を受けてマンション 再生はどうなるのか

公益財団法人まちみらい千代田
マンション管理士 森博之

令和8年4月22日(水)



目次

I. マンション再生に関する主な法改正ポイント

II. 新制度導入によるマンション再生プロセスの変化

III. 管理組合への影響

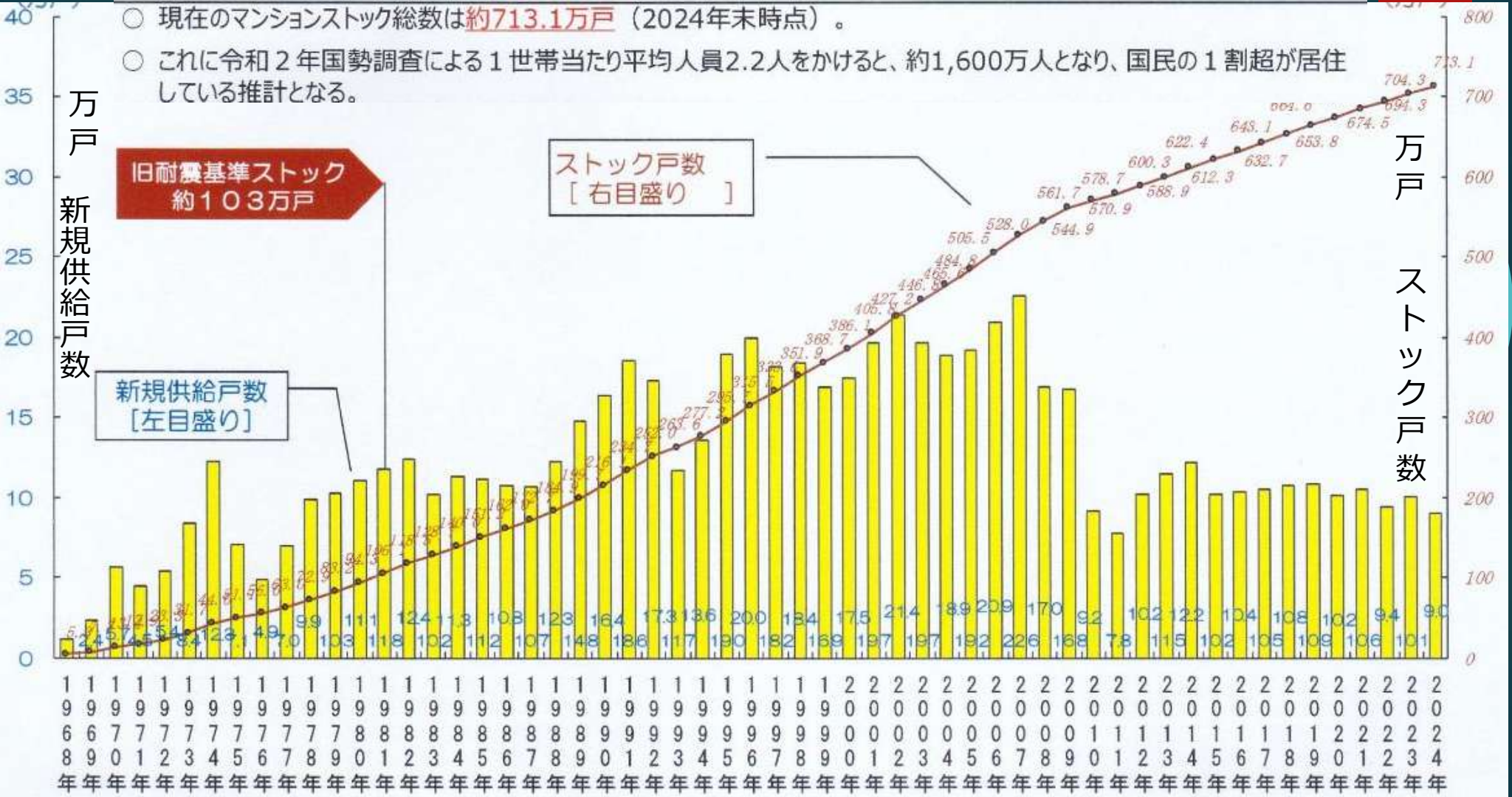
I. マンション再生に関する 主な法改正ポイント



I_1~4. 区分所有法改正の背景	I_5.法改正検討から法案化 まで
I_6.区分所有法改正のねらい	I_7.マンション再生メニュー の拡充
I_8.建替え決議要件の緩和	I_9.建替え決議要件の緩和条件

I_1.区分所有法改正の背景

* 国土交通省発表資料



I_2.区分所有法改正の背景

* 国土交通省発表資料

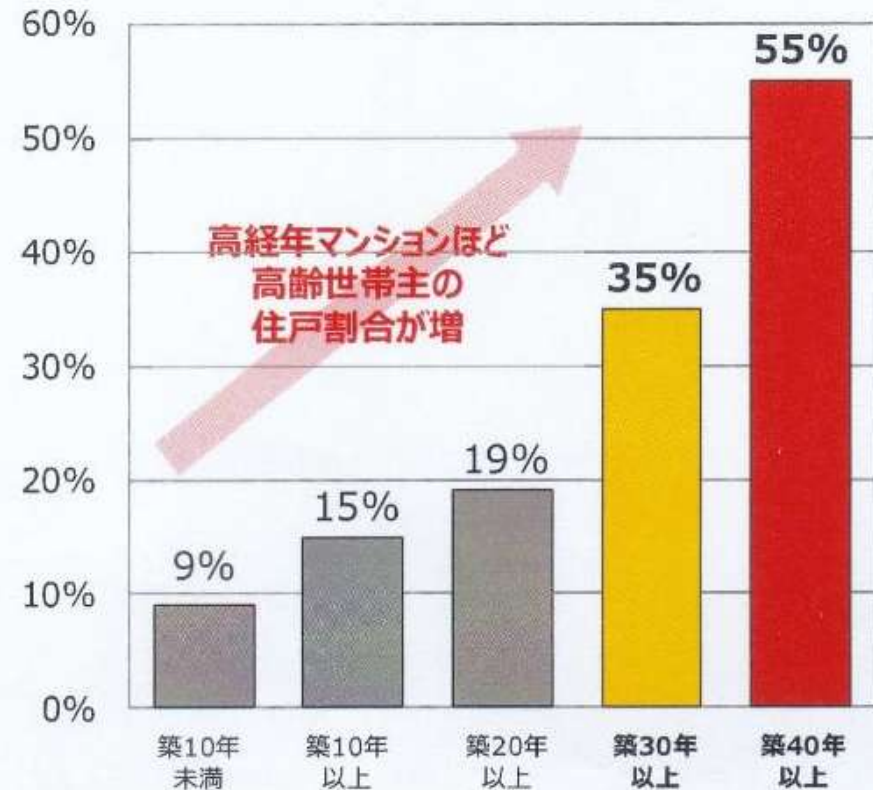
5

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

I_3.区分所有法改正の背景

全国主要行政区別マンション化率 千代田区 81%

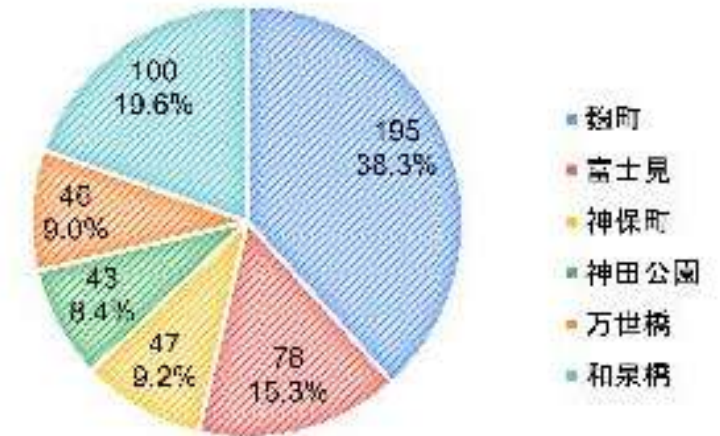
(マンション化率とは、マンションストック戸数÷世帯数 30,076戸 ÷ 36,755世帯 = 81.83%)

* (株)東京カンテイ2026/1/29事

地域別棟数・戸数

地域分類	棟数		戸数		平均戸数	
	令和 5年度	平成 30年度	令和 5年度	平成 30年度	令和 5年度	平成 30年度
麹町	195	191	8,553	8,166	43.9	42.8
富士見	78	77	4,754	4,667	60.9	60.6
神保町	47	43	2,451	2,311	52.1	53.7
神田公園	43	41	2,691	2,564	62.6	62.5
万世橋	46	43	2,530	2,419	55.0	56.3
和泉橋	100	95	4,742	4,482	47.4	47.2
合計	509	490	25,721	24,609	50.5	50.2

地域別棟数 (N=509)



I_4.区分所有法改正の背景

7

二つの古い

- 建物の高経年化
- 区分所有者の高齢化

合意形成が行き詰まる 事例の顕在化

- 空室化・非居住化（賃貸化）、
- 相続等による所有者不明・連絡不能の増加

社会問題

- 外壁剥落等の危険
- 防災上のリスク

構造的課題

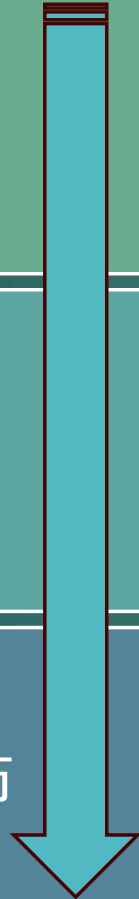
- 従来制度は「全区分所有者（頭数・議決権）」を母数とする多数決
- 不参加・所在不明が事実上の拒否権として機能しやすい

I _5.法改正検討から法案化まで

マンション関係法
を横断した見直し

改正法案について
閣議決定

改正法が成立・公布



- 管理不全・合意形成の困難、再生の停滞等を受け、区分所有法及びマンション関係法（管理適正化法、建替え等円滑化法、被災区分所有建物の再建特措法等）を横断した見直しが検討課題となる
- 令和7年（2025年）3月4日：マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案について閣議決定（国土交通省公表）
- 国会審議を経て、令和7年（2025年）5月23日改正法が成立。令和7年（2025年）5月30日公布（法務省公表）令和8年（2026年）4月1日から施行（※一部規定を除く）

I 6.区分所有法改正のねらい

集会決議の円滑化

- 所在等不明者への対応、決議要件の見直し等
- 管理・修繕等の意思決定を進めやすくする

管理不全への対処

- 区分所有者の所在が不明または管理が適正に行われず管理不全となっている場合、利害関係人（管理組合など）の請求により、裁判所が専有部分管理人を選任する

再生手段の多様化・ 円滑化

- 建替え以外も含め、老朽化マンションの再生に向けた選択肢と手続きを整備する（区分所有法だけでなく、マンション管理・再生に関する複数法令を一括改正し、ライフサイクル（新築～再生）全体での円滑化を狙う）

I_7.マンション再生メニューの拡充

10

一棟リノベーション

- 利用している容積率が法定の容積率を超えている場合（既存不適格）でも、今より建物の規模が小さくなることはありません

建物敷地売却の規律

- 区分所有法で規律が定められていなかった（区分所有者全員の同意が必要）が、区分所有者及び議決権の原則各4/5以上で決議を可能とする

所在不明者対策

- 裁判所の認定により、所在不明の区分所有者を決議母数（総数）から除外できる制度が導入され、反対票としてカウントされる事態を解消する

I_8.建替え決議要件の緩和 (マンション再生)

11

決議要件の変更

- 従来全組合員の5分の4以上の賛成が必要だった建替え決議要件が緩和された (次ページで解説)

所在不明者対策

- 裁判所の認定により、所在不明の区分所有者を決議母数(総数)から除外できる制度が導入され、反対票としてカウントされる事態を解消する

I 9. 建替え決議要件の緩和条件

12

改正前の建替え決議要件は、議決権総数の4/5以上の賛成で建替え決議が可決でした。2026年4月以降は、一定条件下で「議決権総数3/4以上」の賛成で建替え決議が可決できるように緩和されました。

緩和条件

- ▶ ①建物の耐震性が不足している。（要耐震診断）
- ▶ ②火災に対する安全性が不足している。
- ▶ ③外壁の剥落など周辺に危害が生じる恐れがある。
- ▶ ④居住環境や衛生面に老朽化を起因とした問題がある。
⇒給排水管の老朽化による漏水等
- ▶ ⑤建物がバリアフリー基準に適合していない。

Ⅱ. 新制度導入によるマンション再生プロセスの変化

Ⅱ_1.マンション再生メニューの拡充	Ⅱ_2.マンション再生とは
Ⅱ_3.マンション再生の流れ	Ⅱ_4.一棟リノベーションの事例整理
Ⅱ_5. 区分所有法/標準管理規約とは	Ⅱ_6~7. マンション再生メニュー改正前
Ⅱ_8. マンション再生メニュー改正後	Ⅱ_9_1~2. マンション再生メニュー改正前後 (一覧表)
Ⅱ_10.再生の円滑化等の推進	Ⅱ_11_1~2.建替え決議要件の緩和
Ⅱ_12.区分所有法多数決要件(参考)	



Ⅱ_1. マンション再生メニューの拡充

14

改正前

建替え

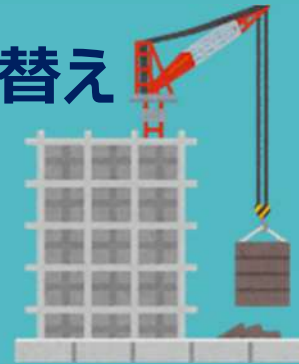


建物取壊敷地売却



改正後

建替え



建物取壊敷地売却

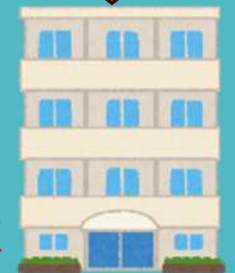


一棟リノベーション

BEFORE



AFTER



Ⅱ_2. マンション再生とは

15

旧耐震基準で建てられたマンションも多数あります

千代田区に分譲マンションは、昭和30年代半ばから建設が始まり、旧耐震基準で建てられた建物も多数あります。

老朽化が進むと様々な問題が発生する恐れがあります

建物は大きく分けて、躯体（壁、床、柱、屋根など）と設備（給排水、電気、エレベーターなど）からなり、老朽化が進むと壁タイルのはく落や漏水などさまざまな問題が発生するおそれがあります。

管理組合の大きな課題

マンションで快適に暮らし、資産価値を維持するために行う「修繕」・「耐震改修」・「建替え」を「再生」と言い、いかに「再生」するかが、管理組合の大きな課題です。

Ⅱ_3. マンション再生の流れ

16

改修が合理的

- 改善効果や所用費用を比較
- 改修が合理的か

建替えが合理的

- 改修では居住者のニーズに答えられない

一棟リノベーションが合理的

- 建替では事業性が低い場合や制約大きい場合

建物取壊敷地売却

- 一棟リノベーションに要する各区分所有者の費用負担が過大となる場合

Ⅱ_4. 一棟リノベーションの事例整理

			従前	従後	国土交通省 パブリックコメント(令和8年3月5日)
①	建物をスケルトンとし、共用部分・全専有部分を変更しない	専有部分の区画は変更しない			<ul style="list-style-type: none"> ・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	建物をスケルトンとし、共用部分・全専有部分を変更	専有部分の区画も変更する			<ul style="list-style-type: none"> ・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	改修済み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				<ul style="list-style-type: none"> ・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

Ⅱ _5.区分所有法/標準管理規約とは

18

区分所有法（法律）と標準管理規約（国交省の指針）は、前者が「最低限の強制ルール」、後者が「実務的な推奨ルール」という関係性です。
規約は区分所有法をベースにしつつ、マンションの実情に合わせてより詳細に定めています。

比較項目	区分所有法（法律）	標準管理規約（国交省指針）
性質	強制力を持つ法律（特別法）	管理規約のひな型（法的拘束力なし）
位置づけ	最低限のルール。原則となる規約	区分所有法に基づき、実務を具体化
優先順位	規約にない事項を補完	区分所有法が認める範囲で優先

Ⅱ_6. マンション再生メニュー改正前

19

改正前

建替え



区分所有法

区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上

※すべての区分所有者が多数決の母数

標準管理規約

組合員総数及び議決権総数の各 4 / 5 以上

※すべての組合員が多数決の母数

一棟リノベーション



規定なし（全員合意）

Ⅱ_7. マンション再生メニュー改正前 (続き)

20

改正前

建物取壊敷地売却



規定なし (全員合意)

※被災区分所有法は除外

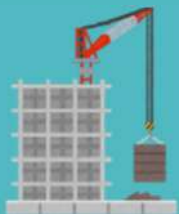
被災区分所有法は、大規模災害で被害を受けた区分所有建物（マンション等）の再建や敷地売却を容易にするための特別措置法です。

Ⅱ_8. マンション再生メニュー改正後

21

改正後

建替え



一棟リノベーション



建物取壊敷地売却



区分所有法

原則区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上

※すべての区分所有者が多数決の母数

標準管理規約

原則組合員総数及び議決権総数の各 4 / 5 以上

※すべての組合員が多数決の母数

※被災区分所有法は除外

Ⅱ 9_1. マンション再生メニュー改正前後

22

区分所有法	改正前	改正後
建替え	区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上 ※すべての区分所有者が多数決の母数	原則区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上 ※すべての区分所有者が多数決の母数
一棟リノベーション	規定なし（全員合意）	原則区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上 ※すべての区分所有者が多数決の母数
建物取壊敷地売却	規定なし（全員合意）	原則区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上 ※すべての区分所有者が多数決の母数

※被災区分所有法は除く

Ⅱ 9_2. マンション再生メニュー改正前後

23

標準管理規約	改正前	改正後
建替え	組合員総数及び議決権総数の各4/5以上 ※すべての組合員が多数決の母数	原則組合員総数及び議決権総数の各4/5以上 ※すべての組合員が多数決の母数
一棟リノベーション	規定なし（全員合意）	原則組合員総数及び議決権総数の各4/5以上 ※すべての組合員が多数決の母数
建物取壊敷地売却	規定なし（全員合意）	原則組合員総数及び議決権総数の各4/5以上 ※すべての組合員が多数決の母数

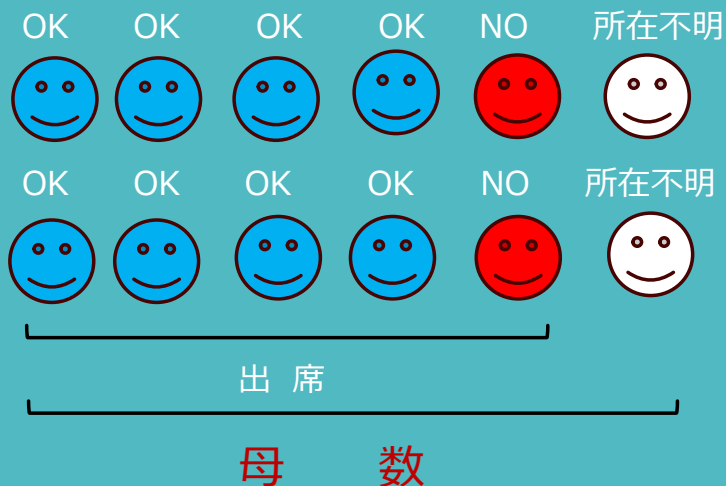
※被災区分所有法は除く

Ⅱ _10_1.建替え決議要件の緩和_区分所有法

24

改正前

すべての区分所有者が多数決の母数

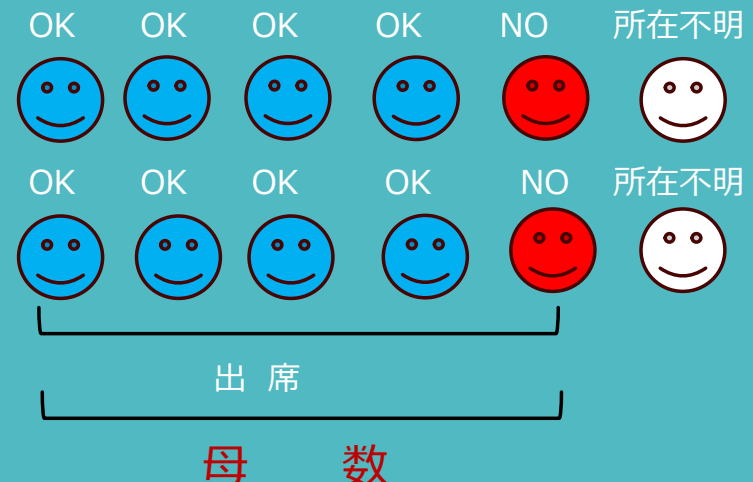


賛成 8 / 12 (賛成66.7%) で否決
※区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上



改正後

所在不明者を除く区分所有者が、多数決の母数



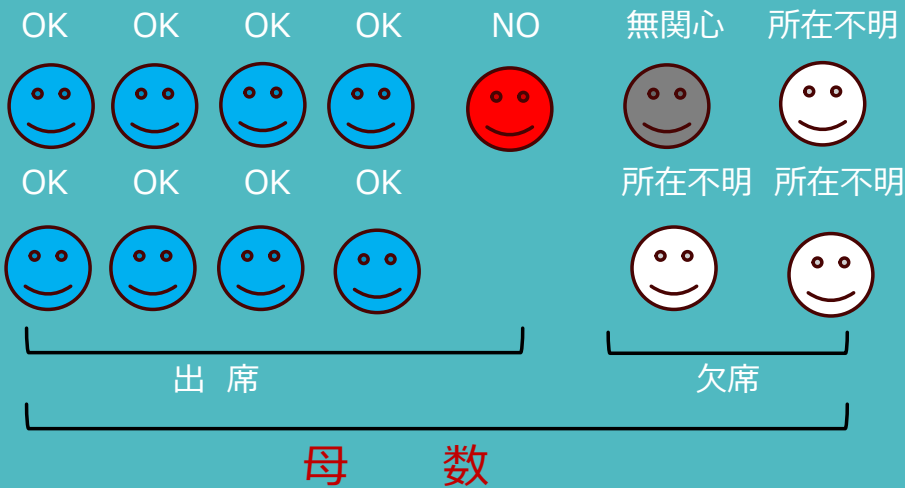
賛成 8 / 10 (賛成80%) で可決
※原則区分所有者総数及び総議決権の各 4 / 5 以上

Ⅱ _10_2.建替え決議要件の緩和_区分所有法

25

改正前

すべての区分所有者が多数決の母数

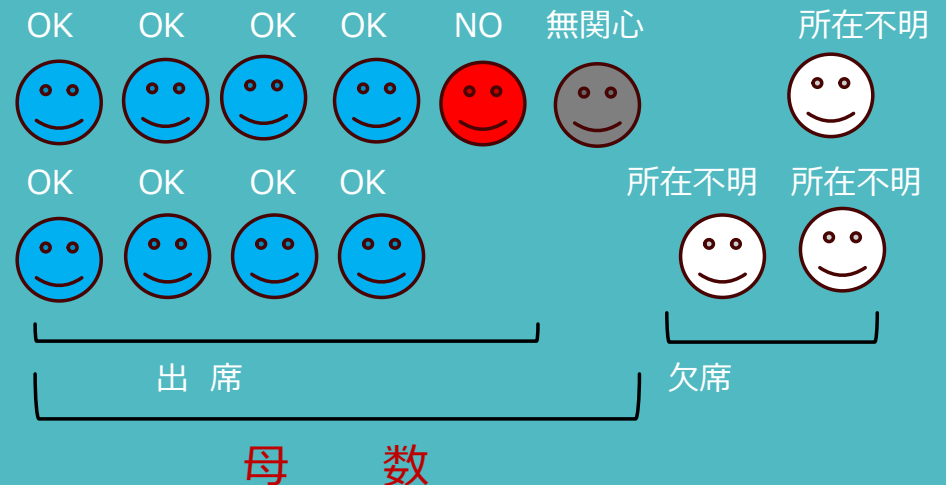


賛成 8/13(賛成61.5%) で否決

※区分所有者総数及び総議決権の各4/5以上

改正後

所在不明者を除く区分所有者が、多数決の母数



賛成 8/10(賛成80%) で可決

※原則区分所有者総数及び総議決権の各4/5以上

Ⅱ_11.再生の円滑化等の推進

26

建替え決議・一棟リノベーション・建物取壊敷地売却の要件緩和
➡建替え決議等の多数決要件(4/5)を満たすのは容易ではない。



所在不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、原始的な多数決割合は現行規定(4/5)を維持しつつ、一定の客観的事由がある場合には多数決割合を3/4に引き下げる。

- ①建物の耐震性が不足している（要耐震診断）
 - ②火災に対する安全性が不足している
 - ③外壁等剥落により周辺に危害を生じる恐れがある
 - ④居住環境や衛生面に老朽化を起因とした問題がある
 - ⑤建物がバリアフリー基準に適合していない
- ➡給排水の老朽化による漏水等

Ⅱ_12.区分所有法多数決要件 (参考)

決議事項		改正前の規律		改正後の規律			
普通決議	共用部分の管理等	過半数 (規約で別段の定め可)		過半数 (規約で別段の定め可)			
	共用部分の管理に伴う 専有部分の使用等	規律なし (当該専有部分の区分所有者の同意が必要)		規約の定めがあることを前提に、過半数 (規約で別段の定め可)			
	下記以外の特別決議事項 (※1)	4分の3		4分の3			
特別決議	共用部分の変更	4分の3 (区分所有者の割合のみ規約で 過半数まで引下げ可)		4分の3 (規約で過半数まで引下げ可) 一定の事由 (※2) がある場合 3分の2			
	共用部分の変更に伴う 専有部分の使用等	規律なし (当該専有部分の区分所有者の同意が必要)		規約の定めがあることを前提に、4分の3 (規約で過半数まで引下げ可) 一定の事由 (※2) がある場合 3分の2			
	共用部分の復旧	4分の3		3分の2			
	建替え	5分の4		区分所有者及びその議決権			
	建物更新 (一棟リノベーション)	規律なし (区分所有者全員の同意が必要)					
	建物敷地売却	【区分所有法】 規律なし (区分所有者 全員の同意が必要)	【被災区分所有法】 5分の4		【区分所有法】 5分の4 一定の客観的事由 (※3) がある場合 4分の3	【被災区分所有法】 3分の2	
	建物取壊し敷地売却						
	取壊し						
	再建	等敷地共有者 の議決権	【区分所有法】 規律なし (敷地共有者 等全員の同意が必要)	【被災区分所有法】 5分の4	等敷地共有者 の議決権	【区分所有法】 5分の4	【被災区分所有法】 3分の2
	敷地売却						

* 国土交通省発表資料

Ⅲ. 管理組合への影響



1～4.管理組合への影響

Ⅲ 1. 管理組合への影響

29

管理不全により建物・設備の老朽化が放置されたマンションや耐震性能不足等のマンションの再生に関する選択の幅が広がる

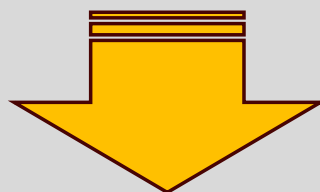
「決められない管理組合」から脱却し、再生（建替え・一棟リノベーション・敷地売却）を現実的に進められるようになる

意思決定のスピードは上がるが、理事会の責任・法的リスクも増大する
反対者が一定数いても決議できるため、合意形成のプロセスが重要

Ⅲ_2.管理組合への影響

30

管理不全により建物・設備の老朽化が放置されたマンションや耐震性能不足等のマンションの再生に関する選択の幅が広がる

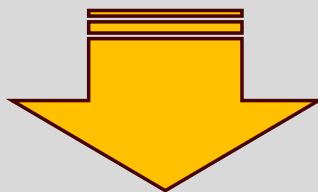


八方ふさがりだったマンション再生に向けた検討が現実のものとなる

Ⅲ_2. 管理組合への影響

31

「決められない組合」から脱却し、再生（建替え・一棟リノベーション・建物取壊敷地売却）を現実的に進められるようになる



特別決議の可決率が上がる

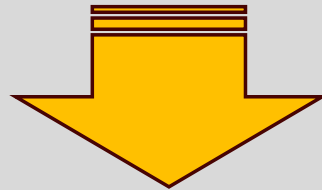
無関心層による停滞が解消

Ⅲ_3. 管理組合への影響

32

意思決定のスピードは上がるが、理事会の責任・法的リスクが増大する

反対者が一定数いても決議できるため、合意形成のプロセスが重要



決議の成立が容易になるが、理事会の説明責任が重くなる

ご清聴ありがとうございました。

