

マンション施策の最近の動向について

令和7年10月

国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

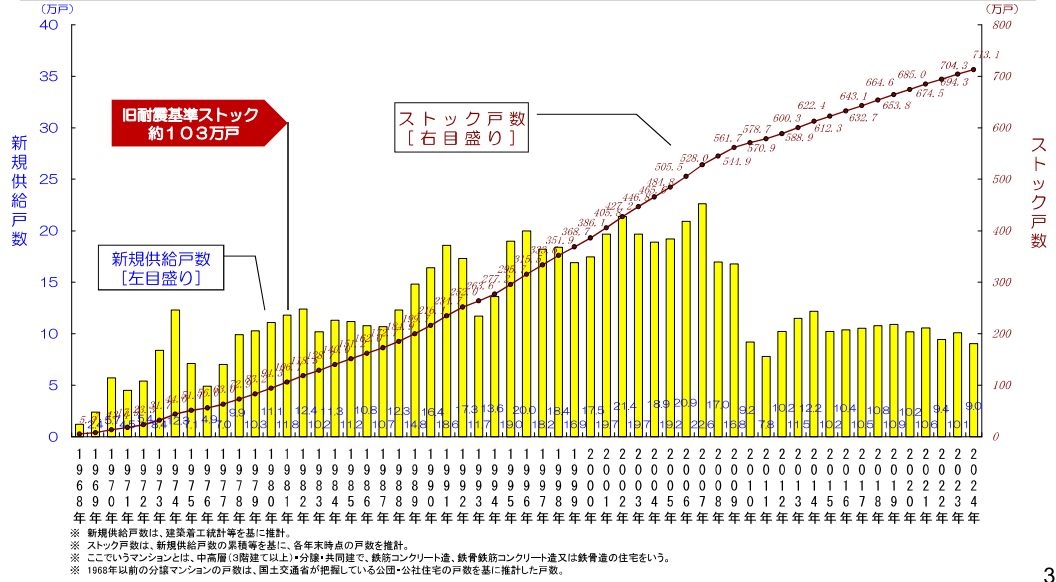
目次

- 1. マンション管理法・再生法等の改正内容
- 2. 標準管理規約
- 3. 改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール

- 1. マンション管理法・再生法等の改正内容
- 2. 標準管理規約
- 3. 改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール

改正法の背景・必要性
分譲マンションストック数の推移

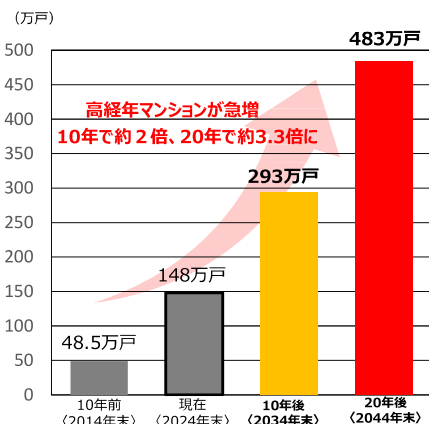
- 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



マンションをめぐる「2つの老い」

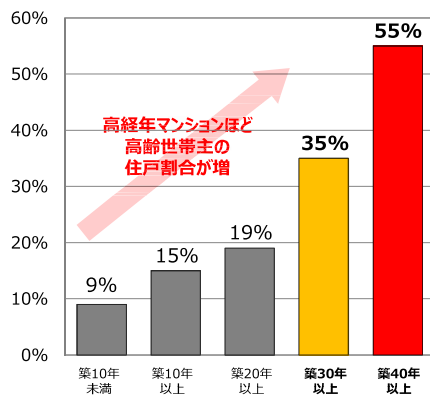
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

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

改正法の概要

概要

1. 適正な管理を促す仕組みの充実など管理の円滑化等

- 現行の管理計画は**既存マンションが対象**。
新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要
- **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**
- **決議に参加しない無関心な区分所有者等**の
存在が円滑な管理を阻害

- 新築時に**分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ**
- **自己取引等**につき、**区分所有者への事前説明を義務化**
- 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）
- 管理不全の居室等を**裁判所選任の管理人が管理**

2. 多様なニーズに対応した再生の円滑化等

- 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**を進めていく必要
- **合意形成の促進や容積確保**により、建替えを進めやすくする必要

- **建物・敷地の一括売却等**、建替え以外の再生等も**多数決決議**で可能とし、各決議に対応した**事業手続**を創設
- **隣接地の所有権等**についても、**権利変換**を可能に
- 耐震性不足で建替え等をする場合の**高さ制限の特例**

3. 適正な管理と円滑な再生等に向けた地方公共団体の取組の充実

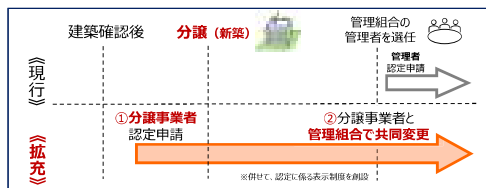
- マンションの外壁が剥落等すれば**周辺にも危険**。
早めの**能動的な働きかけ**が必要
- 地方公共団体だけで取り組むには限界。
官民で連携し地域全体で支援を行う体制が必要

- 外壁剥落等の危険なマンションへの**報告徴収、勧告等**
- 区分所有者の**合意形成支援**等を行う**民間団体の登録**

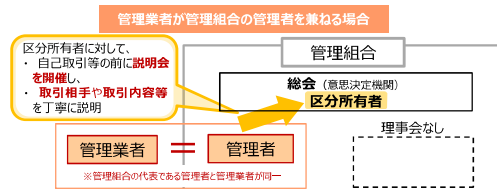
1. 管理の円滑化等の推進 【マンション管理法・区分所有法】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

- **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）

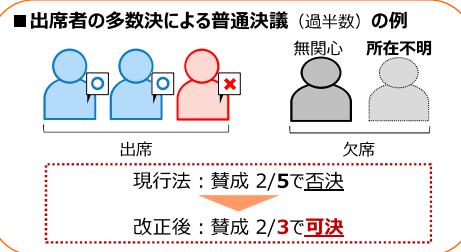


- **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）を兼ね、
工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**
- **自己取引等**につき、**区分所有者への事前説明を義務化**



② 集会の決議の円滑化

- **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**



③ マンション等に特化した財産管理制度

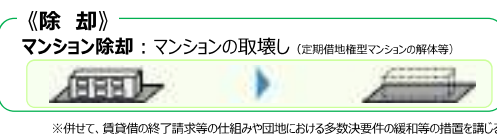
- **管理不全・所在不明者の居室等を裁判所が選任する
管理人に管理させる制度を創設**

※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

2. 再生の円滑化等の推進 【区分所有法・被災区分所有法・マンション再生法・住宅金融支援機構法】

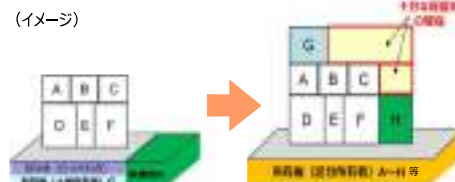
① 新たな再生手法の創設等

- **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



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 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



- 容積緩和の活用**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

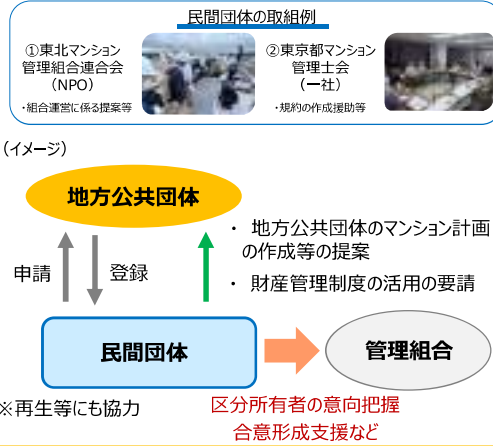
① 危険なマンションへの勧告等

- 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**



② 民間団体との連携強化

- **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団体のうち、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**



- 1. マンション管理法・再生法等の改正内容
- 2. 標準管理規約
- 3. 改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール

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）の改正等を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正しました。				
背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項（旧・新）	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	○	§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	○	§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き	○	§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き規定を創設

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	関係条項（旧・新）	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き	○	§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き規定等を創設 ※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	○	§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	○	§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き	○	§67の4【新設】 §67の5【新設】	➢ 「所在等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
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	○	§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	○	§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

背景	テーマ	区分所有法の改正概要	関係条項 (旧法条)	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	➢ 管理組合財産を担った、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か考え方		§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。

1. マンション管理法・再生法等の改正内容

2. 標準管理規約

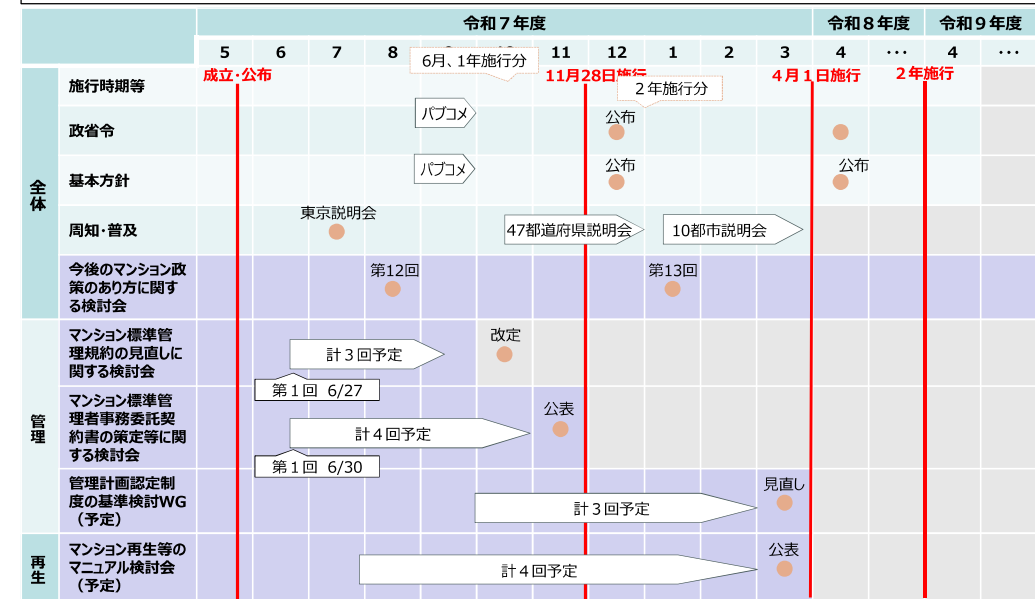
3. 改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール

3. マンション管理法・再生法等の改正内容

改正マンション関係法の施行に向けたスケジュール

※ スケジュール等は現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

- 改正マンション関係法は一部を除き令和 8 年 4 月 1 日に施行を予定。
- 国土交通省と法務省等が共同・連携して、改正法の施行に向けた準備や制度の周知等に取り組む。



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