

講演録

第 223 回定期講演会 講演録

日時: 令和 7 年 6 月 19 日 (木)

(Zoom によるオンライン開催)

「マンション施策の最近の動向について」

国土交通省 住宅局参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 杉田 雅嗣

国土交通省住宅局でマンション・賃貸住宅担当の参事官をしております、杉田と申します。本日はお時間をいただきましてありがとうございます。私の方からは、今国会に提出をし、5月23日に成立をいたしました「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」の概要も含め、マンション施策の最近の動向などについてお話をさせていただければと思っております。

大きくパートを3つに分けて考えておまして、まず前半では、データ面を含めたマンションの現状などについて簡単に触れさせていただいた後、マンション関係の法制度、特に国土交通省で所管をしていますマンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の概要をご説明した上で、最後に、今回の改正法の中身について触れさせていただこうと思っておりますのでよろしく願いいたします。

まず、我が国におけるマンションの現状についてお話をさせていただきます。

我が国の分譲マンションのストック数の推移をお示しをしたグラフですが、2023年末時点で、マンションのストック総数は700万戸を超える水準まで増えてきております。特にこの棒グラフの真ん中ぐらいのところですけども、1990年代から2000年代ぐらいにかけましてマンションの供給戸数が一番多かった時期を迎えておまして、その後、2010年代以降では毎年10万戸前後の供給戸数で推移をしているような状況になっております。

こうした中、最近のマンションを巡っては、いわゆる「2つの老い」というようなことが課題として指摘をされているところでございます。左側のグラフですが、マンションは1950年代から供給が始

まりましたけれども、だいぶ高経年のマンションも増えてきているということでございまして、足元のところでは、2023年末時点で、築40年以上のいわゆる高経年マンションが約137万戸存在しております。全体700万戸のうちの137万戸ということなので、割合にしていきたい5戸に1戸が築40年以上のマンションになっております。先ほど見ていただきましたように、1990年代から2000年代ぐらいにかけてマンションの供給戸数がぐっと増えておりましたが、この先5年後ぐらいから、こうした一番ボリュームゾーンにあったマンションが築40年を迎えてくるということになりますので、10年後、20年後には飛躍的にこの高経年マンションの戸数も増えていくことになります。こうした築年数が古くなっていくマンションについてどのように対応していくのが課題かと思えます。

また、こういった高経年マンションになればなるほど、住んでらっしゃる方の高齢化も進んでおまして、右のグラフですが、築年数が増えるに従って、世帯主が70歳以上の住戸の割合も増えております。先ほど見ていただいた築40年以上のマンションですと、実に過半数が世帯主70歳以上ということになっており、かなり高齢化が進んでいるような状況です。

築年数が増えることによって、当然、大規模修繕工事を含めしっかりと管理をしていく必要性が高くなる一方で、住んでらっしゃる方の高齢化により、例えば修繕積立金を上げるということや、管理組合の役員として活動していくというようなこともなかなか難しくなっていきますので、今後、こういった課題がどんどん顕在化していく恐れがあると考えております。

また、修繕につきましても、ほとんどのマンショ

ンでは長期修繕計画を作っただけで、毎月修繕積立金も積んでいただいておりますけれども、実際にその修繕積立金がしっかりと、十分に確保できていないマンションも増えてきております。左の円グラフですが、現在の修繕積立金の残高が長期修繕計画に対して不足をしていないというのが4割弱ということですので、裏を返すと、残りの6割のマンションについては修繕積立金が不足をしている、もしくは把握ができていないというような状況になっております。

また、大元になる長期修繕計画につきましても、今のような建築資材の高騰が起ると、当初の計画で想定していた工事建築費や積立金の金額では、現実的には足りていないというようなことも大いに考えられます。このため、国土交通省といたしましては、5年を目安に、定期的に長期修繕計画の見直しをしていただくということを推奨しているところでございます。

こうした5年ごとの定期的な見直しを、63%のマンションではしていただいているところでありますが、残りの4割弱のマンションではそうした定期的な見直しが図られていないということになります。先ほど左の円グラフで見いただきましたように、現在の修繕積立金の残高が長期修繕計画に対して不足していないというのが4割ほどでしたけれども、そもそもの長期修繕計画自体が適切に見直しがなされていないと、実際には不足をしているようなマンションが潜在的には多く存在する可能性があるということかと思っております。

長期修繕計画に基づいて適切に修繕を行っていただくということが段々できなくなっていくと、いわゆる管理不全マンションが増えていくといった恐れがあります。かなり管理状況が悪いマンションの事例を写真でも示していますが、左の写真のような、2階の廊下部分が崩落をするぐらい劣化してしまっているようなマンションですとか、右の写真のような、だいぶ前に区分所有者の方々がそこにお住まいになられなくなってしまい、長きにわたって管理不全状態が続いた結果、非常に危険な状態になってしまい、区分所有者の方々が自分たちの力で除却をするといったようなこともできなくなってしまったため、地方自治体が代執行によりまして除却をするといったような事例も国内で出てきている状況でございます。

やはり自治体さんからすると、こういったよう

な行政代執行をするとなるとかなりの費用負担が生じるおそれがあり、この事例においても解体工事費が1億を超えるということでもかなり大きな負担を自治体さんの方でもしていただいたということもありまして、管理不全マンションが増えてくると地方自治体における時間的・金銭的コストが増大することが懸念されます。

このような管理状況が非常に悪いマンションや、また古いマンションで見られるような間取りや設備が陳腐化したマンションについては、修繕だけでは対応できないといったようなケースもでてきており、解体もしくはマンションの建替えといったような形で再生を図っていく必要があるマンションが、今後益々多くなっていくだろうと見込まれております。

一方で、こうしたマンションの建替えや売却がどのぐらい実態として行われているかということ、マンションの建替えについては297件ということで、300件にも至らないぐらいの実績しかなく、まだまだ限定的な状況と考えております。また、平成26年にマンション建替円滑化法の改正で創設されましたマンション敷地売却につきましても、今のところ11件ということで、こちらも少しずつ件数は出てきているところではありますけれども、まだまだ十分な規模ではありませんので、今後、高経年マンションがさらに増えていく中、こうした建替えを含めたマンションの再生を円滑に進められるような手立てをより一層講じていく必要があるのではないかと考えております。

こうした建替えがなかなか難しくなっている背景の1つとして、建替えをするにあたっての区分所有者お一人当たりの負担額が増大の傾向にあるという点がございまして、割と古めのマンションですと容積率に余裕がある形で建っているマンションもあつたりしますので、そうしたマンションが建替えをする際には、なるべく容積率をいっぱいに使った形でマンションの建替えをして、保留床をできる限り多く生み出すことによって、その売却益を建替え費用に充てて、区分所有者の方々の一人当たりの負担額をなるべく小さく抑えるといったことが、比較的できやすい環境にあります。一方、最近建ったマンションになればなるほど、余剰の容積率が少ないマンションも増えてきており、先ほど申し上げたような建築資材の高騰などの社会情勢の変化も相まって、お一人当たりの平均負

担額がかなり高くなってきている状況です。足元のところだと、お一人当たりの平均負担額が2000万円弱という水準ですので、建替えをするにしてもかなりの費用負担が伴うということもあって、なかなか合意の形成が容易ではないというような状況が続いております。

ここまでのところで、マンションの最近の状況について見ていただきましたが、次に、マンションに関する法制度について簡単に触れさせていただきます。

大きくマンション関係の法律が3つございますけれども、1つは、マンションの権利義務関係や管理などの基本的なルールを定めています法務省所管の区分所有法。それから、冒頭にも申し上げました国土交通省所管の法律として、特にマンションの管理を支援するよういろいろな仕組みを設けているマンション管理適正化法、それから、建替えを含めマンションの再生を円滑に進めるために作られているマンション建替円滑化法という、この3つの法律が組み合わさって、マンション関係の法体系が出来上がっていると考えております。

まず、マンション管理適正化法の概要ですが、平成13年に議員立法によりできた法律でございます。法律ができた当時は、管理組合の自主的な運営をサポートするための仕組みということで、マンション管理士という資格制度と、マンション管理業者の登録制度という2つの制度を規定した法律ということで成り立っております。

管理組合をいろいろな面で助言をしながらサポートするマンション管理士、また、日常のマンションの管理業務を発注する際に受ける側の管理業者が適切に業務を行えるようにするための管理業者の登録制度といったようなものを、マンション管理適正化法の中で規定していたところでございますが、その後、時代が変遷していく中で、地方公共団体がマンション政策に積極的に乗り出してきているような状況も踏まえまして、令和2年にマンション管理適正化法を改正し、マンションの管理に対して地方公共団体がいろいろな働きかけや関与ができるようにするための仕組みを設けたところでございます。

具体的には、右上のところには地方公共団体という黄色い枠囲いがありますけれども、地方自治体としてマンションに関する取組をしっかりと進めていくために、自治体ごとに推進計画を策定でき

るというようなことや、次のページで詳細をご説明しますが、マンション管理計画の認定ですとか、管理の状況が悪くなっているマンションに対する助言指導などの規定を、令和2年の改正時に設けているところでございます。

このマンション管理計画認定制度という制度ですけれども、先ほど申し上げましたように、マンションの管理は誰が主体となって行っていくのかということについては、一義的には管理組合や区分所有者の方々が自分たちのマンションをしっかりと管理していくということが必要と考えております。一方で、実際にマンションの区分所有者や管理組合が十分に管理できているかという点、なかなかそれが行き届いていないというような状況もございましたので、今一度、管理組合の方でも、自分のマンションの管理状況がどうなっているのかをしっかりと確認・把握していただいた上で、適切な水準までその管理水準を引き上げていただくというようなことが、より管理組合が主体になって進められるようにするために、こうした認定制度を設けることとしたものです。

まず、管理組合の方で、自分たちのマンションの管理状況を確認していただきまして、左下に記載している基準に達しているかどうかをしっかりと把握をしていただく。その上で、そういった基準に達していない場合には、管理組合の中で話し合いをしていただきながらその水準を高めていただき、基準を満たしている状態になってから管理計画を地方自治体に申請していただいて、自治体の方で確認をした上で認定を出してもらうというような制度でございます。

令和4年4月からこの認定制度はスタートしております。直近の令和7年4月末時点で、2270件の認定実績が上がってきているというところでございまして、毎月コンスタントに申請・認定が行われている状況です。もともとこの管理計画認定は、管理組合側の自主的な取組がしっかりと進められるようにするためという趣旨でスタートした制度でございますけれども、やはりこういった認定を取っていただくインセンティブを設けることによりまして、なるべく管理組合におきましても認定を受けるメリットを分かりやすく感じていただくことも重要であると考えており、いくつか制度的なインセンティブも設けているところでございます。

例えば、住宅金融支援機構が提供しているフラット35やマンション共用部分リフォーム融資について、この管理計画認定を受けているマンションについては金利の引下げを受けられるというような特例措置がございます。また、修繕積立金を銀行に預金しているだけだともったいないということで、修繕積立金の運用先として、同じく住宅金融支援機構が発行している債券である「マンションすまい・る債」を購入される際に、管理計画認定マンションについては、この利率を少し上乘せするというインセンティブも講じているところでございます。さらに、税制面におきましては、この管理計画認定を取っているマンションなどで長寿命化に資するような内容の大規模修繕工事を実施していただいた場合には、その翌年の固定資産税額を一定程度減額するという税制上の優遇措置も合わせて講じております。

続きまして、少し別の話になりますが、マンションの管理に関連して今回の法改正にも関係する話に触れさせていただきますけれども、最近、マンションの管理について、外部専門家を活用するという動きが少しずつ広がってきております。

これまでのよくあるマンション管理組合の運営のイメージとして、左の枠囲いにあるような、意思決定機関として総会が置かれている上で、実際の運営については、理事会を設け、区分所有者の中から理事や理事長を選んだ上で、この理事会でいろいろな審議・決定をしながら総会にかけていくというような運営がオーソドックスなスタイルとしてあったかと思えます。

一方で、こういった理事会を運営するにあたり、どうしてもその役員を選んでいく必要がありますが、若年層の方も含めてこういった理事に選ばれると、なかなか時間が取れないのでやりたくないですとか、高齢の方が増えていくと、役員をやるのもしんどいといったお声も徐々に出てきておりまして、こうした理事会を置かない形のマンションが少しずつ増えてきているという状況でございます。

具体的には、右の枠囲いにありますように、管理組合の総会はもちろんあるのですが、理事会は置かずに、代わりにもともと理事長が担っていた管理者の機能は、マンション管理業者にやっていただくということで、管理業者に管理者業務も委託をして実際の管理組合の運営をやってもら

うというようなマンションが少しずつ増えてきております。

このような管理業者が管理者を兼ねるといった方式については、理事会の役員を選任しなくていいということで区分所有者の負担軽減につながる一方で、いろいろな契約行為についての発注者たる管理者の立場の方が受注者である管理業者の立場も兼ねているというようなことにもなりますので、いわゆる利益相反的な取引が行われる危険性もあることから、こうした管理方式を取る際にはいろいろな点で注意が必要であると考えております。

このような管理業者が管理者を兼ねる場合の注意点について、昨年の6月にガイドラインを取りまとめてございます。

結構分量が多いガイドラインになっておりますので、ここではそのエッセンスだけをご紹介します。

赤字の部分でございますけれども、左側の記載にありますように、この管理者としての業務と、管理業者としての業務は当然別の業務になりますので、それぞれ契約書を分けるですとか、同じ会社がその両業務を行うにしても担当者を分けるといったようなこと、またこの管理者業務も、同じ会社に長い期間、ずっとやらせるというよりは、1年ぐらいを目途に必要に応じて更新を取っていただくというようなやり方が望ましいものと考えています。

また、右側の記載にありますように、基本的に管理者の選任は普通決議で決められるわけなのですが、管理業者管理者方式を採用している新築マンションでは、管理者名を管理規約上に固有名詞として記載をしまっているようなものが一部見受けられます。こうしたマンションについては、本来であれば管理者の変更は普通決議で出来るにもかかわらず、管理規約の変更のための特別決議として4分の3以上の賛成が必要となってしまう、管理者を変える際のハードルが高くなってしまいうということもありますので、管理規約には固有名詞を記載しないことが望ましい旨を謳わせていただいております。

それから、その下ですが、先ほど申し上げたように管理業者イコール管理者の場合、利益相反的な取引が出てくる可能性もありますので、例えば、一定金額以上の支出を伴うような取引であったり、自己取引やグループ会社との取引については、総

会においてしっかり承認を得るといった手続き面での留意点も書かせていただいております。

また、特に金額が大きくなることを見込まれる大規模修繕工事につきましても、別途、修繕委員会を立ち上げて、そこで検討を行うなど、管理業者に丸投げするのではなく、区分所有者が主体となって自らしっかりと検討することが望ましい旨も示させていただいているところでございます。

これらはガイドラインというので、あくまでこうした方がいいですよといったような望ましいあり方をお示ししているわけですが、これらの中でも特に重要なものについては法規制も含めた措置を講じる必要があるのではないかとといったご指摘もいただいていたことから、今回の法改正の中で、一部の項目については新たに義務付けをさせていただいているところでございます。

続きまして、もう1つの国土交通省が所管しているマンション関係の法律であるマンション建替円滑化法の概要です。

先ほど見ていただいたように、マンションの最後の出口、マンション再生を図っていく上で、その中心的な手法となっているのがマンションの建替えという手法です。このマンションの建替えを行うに当たっては、民法の原則に従えば、所有権の処分にあたる行為なので全員の合意が必要なところ、全員合意だとなかなかそういった建替えも進まないだろうということもありまして、区分所有法の特例として、この建替えの決議については全員合意ではなく5分の4以上の多数決決議でできますよといった規定が設けられています。

一方で、区分所有法の中ではこの建替決議のところまでの規定はあるものの、その決議があった後の具体的なマンションの建替えに関する手続規定がありませんので、実務面において実際にどのように建替えを行ったらいいのか分からないということもあったことから、この建替決議後の事業手続について定めているのがマンション建替円滑化法という法律になっております。

真ん中の図にありますように、区分所有法では事業の検討から決議までのところの要件、手続き等について定めており、そこから先の、具体的にどのように建替えを進めていくかという事業実施段階の事業手法については、マンション建替円滑化法の中で規定を設けているところでございます。各区分所有者がそれぞれ契約行為を行ったり、手

続きをするとといったようなことだと非常に煩雑ですし、また1人でも反対者もしくは手続きが滞っている方が出てきてしまいますと全体の事業進捗にも影響が及んでしまうというようなこともございましたので、マンション建替円滑化法では、事業組合を設立し、この事業組合が建替事業全体の手続きを進めていくという仕組みにするとともに、現在建っているマンションから建替え後のマンションに所有権等に移し替えるための権利変換手続などの特例規定も設けているところでございます。

また、法律制定当初は、左の図にあるようなマンションの建替事業のみを対象とした法律だったのですが、その後、建替え以外の手法として、例えば真ん中の図にありますとおり、マンションの建物と敷地を一括してデベロッパーに売却をして、デベロッパー側でこのマンションを除却した上で、その敷地を活用して新しくマンションや商業ビルを建てるといったような、区分所有者側で建替えをするのではなくデベロッパーに売却をしてそちらの側で再生を図っていただく手法ですとか、右の図にあるような団地型のマンションでは、敷地が全区分所有者の共有になっている場合がありますので、この敷地を分割して一部の棟の建替えがしやすくなるようにして欲しいといったニーズも高まってきました。こうしたマンション敷地売却や敷地分割については、区分所有法上の特例規定はないため、本来であれば区分所有者の全員合意が必要となるところを、マンション建替円滑化法の中に特例規定を設けることによりまして、耐震性不足などの除却が急がれるようなマンションを対象に、全員合意ではなく5分の4の同意でできるようにするとともに、併せてこれに連なる事業手続きも整備をいたしました。

このように、現行のマンション建替円滑化法では、建替え事業以外にも、一部のマンションについてはマンション敷地売却や敷地分割もできるようになっているのですが、基本法である区分所有法の方で、建物敷地売却をはじめとする様々な再生手法についても5分の4決議で行うことができるような措置が今回の改正の中で講じられることとなりました。後ほど詳しく説明をさせていただこうと思います。

ということで3つ目のテーマでございませうけれども、マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法の概要です。

まず、改正法の背景ですが、先ほど見ていただいたデータと同様のものではありませんが、高経年マンションの急増や高齢世帯主の増加に伴って様々なマンションの管理上、再生上の課題が顕在化してきており、しっかりとその対応を図っていく必要がございます。

特に、マンションの管理の途中段階から、例えば修繕積立金を引き上げましょうですか、管理をしっかりやっていきたいと思いますというところで合意形成を図ろうとしても、それには非常に大きな労力やパワーが必要になってきますので、できる限り新築の段階からしっかりと管理がスタートを切れるようにするためにも、新築から再生までの全体を見通した上で、管理・再生の円滑化等を図っていくための方策が必要だろうという問題認識のもと、今回の法改正を行ったものでございます。

改正法の概要をまとめておりますけれども、細かい内容は次のページ以降で触れさせていただきますので、ここでは大きく、3つの柱で改正法の中身が構成されているということを押さえていただければと思います。

1つ目は、適正な管理を促す仕組みの充実など管理の円滑化を推進するための措置。2つ目は、いろいろなニーズに対応した再生の円滑化のための措置。それから3つ目といたしまして、冒頭でも少し触れましたが、地方公共団体の役割が非常に大きくなってきているということもございますので、地方公共団体の取組の充実が図られるような措置。この3本柱で今回の改正法は構成されているところでございます。

まず1つ目の「管理の円滑化等の推進」をご覧ください。

左側の「①適正な管理を促す仕組みの充実」でございまして、先ほども申し上げましたように、例えば適切に大規模修繕をやっていただく上で、途中の段階になってから修繕積立金の額を引き上げるために住民の方々に合意形成をしていくといったことも必要になってくるわけですが、やはりなかなか合意形成が容易に進まないというようなこともあつたりしますので、新築の段階からしっかりと長期的なマンション修繕について考えていただいた上で、長期修繕計画や修繕積立金の額を設定し、適切な管理がスタートできるような環境整備が必要であると考えております。

そのため、先ほどもご説明をいたしました管理

計画認定制度について、新築の段階から管理計画を作れるようにするための措置を今回の法改正の中では講じているところでございます。現行の管理計画認定制度では、管理組合が認定の申請をするといったような法律上の建て付けになっていたため、特に新築時のような、すぐに管理組合の運営がスタートできないような新築マンションでは、新築時から管理計画を作成して申請をするといったことが法律の規定上難しいというところがありましたので、今回の法改正の中でこの管理計画の申請主体について、分譲事業者も認定の申請をすることができるという形で対象者を広げることによりまして、新築のマンションでも管理計画認定の申請ができるようにするような仕組みを設けているところでございます。

また、先ほど、管理業者が管理組合の管理者を兼ねるというような方式が出てきている中で、利益相反の懸念があるといったことをご説明させていただきました。これに対し、ガイドラインで様々な留意事項や望ましい体制についてお示しをしているところでございますけれども、その中でも特に重要な部分として、利益相反となる恐れの高い自己取引やグループ会社との取引については、今回の法改正の中で、そういった自己取引等を行う際には、区分所有者に事前説明をすることを義務付けることとしております。事前しっかりと説明をしていただき、メリット・デメリットもよく理解をしていただいた上で、総会で意思決定を図っていくというような流れがしっかりとできるようにするために、こういった義務化を図っているところでございます。

次に、右側に移りまして「②集会の決議の円滑化」についてです。こちらは区分所有法の改正内容となっております。現行の区分所有法では、管理組合が決議をする際、総会に出席しなかった方についても決議の多数決の母数に含まれることとしていますが、このような決議に参加しない区分所有者ですとか、もしくは所在がわからなくなってしまう区分所有者が増えてきますと、決議の母数にそういった方々も含まれてしまうため、今後ますます意思決定が行いづらくなるのではないかと、いった懸念の指摘をいただいております。このため、今回の区分所有法の改正では、修繕などの通常の決議については全区分所有者を母数とするのではなく、集会の出席者を母数とする多数決によ

ることとするといったような形での改正が図られたところでございます。

また、所在が不明な方については、今後も集会に出席するということがおよそ期待できないということもございますので、裁判所の認定手続きを取っていただいた上で所在不明者を全ての決議の母数から除外することができるといった措置も併せて講じているところでございます。

その下の図で例を示していますが、ちょっと極端な事例ではありますけれども、例えば、5人の区分所有者がいるマンションで2人欠席者が出てしまいますと、出席者3人のうち1人でも反対をしまうと、現行法のルールでは5人中2人が賛成、3人が反対ということになり、普通決議も否決をされてしまうというようなこととなります。これが改正後は、出席者の中で多数決を取っていただければいいということになりますので、欠席の方は分母から外れ、出席者3人中2人が賛成ということで過半数の合意が得られたことになり可決できるようになるということで、集会決議の円滑化が図られるのではないかと考えております。

最後に、右下の「③マンション等に特化した財産管理制度」についてです。先ほど申し上げたような所在のわからない区分所有者が出てきたり、もしくは住んでいる方はいるのですけれどもしっかりと専有部分や共用部分の管理がなされていないことによって、そのマンションの居室や共用部分の管理状況が悪くなってしまっているような状況が出てきた場合に、利害関係人の申立てにより、裁判所で管理人の選任をしていただいて、その方が区分所有者に代わって専有部分や共用部分の管理を行うことができるといった財産管理制度を新たに設けることとしてございます。

続きまして、2つ目の「再生の円滑化等の推進」をご覧ください。

左側の「①新たな再生手法の創設等」についてです。先ほど少し触れましたが、建替えについては、全員合意ではなく5分の4の多数決決議でできるといった規定が現行の区分所有法にはありますが、一方で、それ以外の手法、例えばマンションと敷地の一括売却ですとか、一棟リノベーションと言われるような躯体部分を維持したまま専有部分すべてを更新する工事ですとか、もしくはマンションの除却といったものについては、一部例外はあるものの、原則としては全員の合意が必要というこ

とでありましたので、なかなかこういった手法を実際に採用するのが難しいという状況でございます。

一方で冒頭でも見ていただきましたように、今後再生を図っていかねばならないマンションが増えていく中で、建替え以外の手法についても選択ができるようにする必要性が一層高まっていくということもありまして、今回、区分所有法の改正の中で、今見ていただいたようなマンション敷地の一括売却や一棟リノベーション、除却などについても、建替えと同様に、全員合意ではなく5分の4以上の多数決決議で行うことができるように措置したところでございます。

また、この5分の4という多数決割合につきましても、やはり全体の8割の合意を取るのなかなか大変だというような現場からの声もございましたので、耐震性不足などの除却が急がれるようなマンションについては少し要件を引き下げまして、4分の3以上の同意でできることとし、また、政令指定災害で被災をしたマンションにつきましては、さらに引下げをいたしまして3分の2以上の同意でできるといった要件の緩和も併せて講じているところでございます。

更に、こうした区分所有法の多数決決議の見直しに伴いまして、その後の事業手続きにつきましても建替え事業と同様にしっかりと手続きを設けていくことが必要だろうということもございまして、マンション建替円滑化法、今回の改正でその名称を「マンション再生円滑化法」に改めますが、この法律の中でそれぞれの決議に対応した事業手続きにつきましても整備をしているところでございます。

次に、右側の「②多様なニーズに対応した建替え等の推進」についてです。今回の改正で様々な再生手法が追加されますが、とはいえ建替えが再生手法として今後も引き続き、かなり活用されるだろうということを念頭に、建替えについてもより行いやすくするような環境整備が必要だろうと考えております。

特に、先ほども申し上げましたように、マンションの建替えをしていく際に、区分所有者の負担をなるべく抑えていくということが、合意形成を図っていく上では重要になってくるわけですが、そうした区分所有者の方々の負担を軽減するためには、なるべく多くの保留床を生み出すこと

が必要となります。そのために色々な取り得る手法があるかと思うのですけれども、例えば、今建っているマンションの隣に空き地や駐車場があった場合に、その隣接地も取り込んだ形で敷地を広げることによって、建替え後のマンションを大きくするといったような手法もニーズとしては非常に高いのかなと考えております。

ただ、現行の制度では、そのような隣接地を巻き込んで建替えをしようとした場合に、その隣接地の所有者の方が引き続きその土地に住み続けたいので、建て替わったマンションの区分所有権が欲しいといった際に、この隣接地の所有者は権利変換の対象に含まれていないことから、もし建替え後のマンションに入居したいのであれば、他の一般の方々と同様にそのマンションを購入していただいて、場合によっては抽選で部屋を購入していただくというようなことになってしまうため、ご自身が望んだ形での区分所有権の取得ができないといったようなこともありました。このため、今回少し制度の見直しをいたしまして、この隣接地の所有権などについても、建替え後のマンションの区分所有権に権利変換をすることができることとしまして、権利変換手続の中で隣接地の所有者の方も含めていろいろ調整ができるように措置したところでございます。

それから、その下でございますけれども、この保留床を生み出していくための制度といたしまして、マンションを大きく建替えができるようにするための容積率の緩和特例が現状もあります。一方で、容積率の緩和を活用しようとしても高さ制限がネックになるケースもあるといった指摘をいただいております。

特に古いマンションになってきますと、建築基準法の高さ制限の適用を受ける前から建っているものも多く存在していることから、容積率が余っていたとしても現行の高さ制限に引っかかってしまって、建替え後のマンションが今の規模を維持できないといった問題も生じているというような声がございましたので、今回、従前の容積率緩和に加えて、特定行政庁の許可によって高さ制限についても緩和をすることができるといった特例を設けることといたしました。

最後に、3つ目の「地方公共団体の取組の充実」をご覧ください。

左側の「①危険なマンションへの勧告等」につい

てです。マンションは規模的にも非常に大きな建造物になりますので、しっかりと管理がなされずに、例えば外壁の剥落などが起こり始めてしまいますと、住んでいる住民はもちろんのこと、周辺の住民も含め周囲に対する危険が及びかねないということもありますので、そのような管理不全状態に陥らないように、もしくはそういう状況になってしまった場合には、なるべく早くに対処していただく必要があろうかと思っております。

そうした際に、区分所有者や管理組合の自主的な取組で改善を図っていただくということが難しい場合には、地方公共団体の方から、様々な手段を講じて管理の適正化の支援をすることや、場合によっては除却をしてもらうための働きかけをしていくといったことが必要となる場面も想定されます。

実際に地方公共団体の皆様からも、そういった能動的な働きかけが可能となるような制度的な措置についての要望を多数いただいていたことから、今回の改正の中で、管理組合の運営が十分ではないマンションや、非常に危険な状態にあるマンションに対して、報告徴収や助言・指導・勧告、専門家の斡旋など自治体の方から能動的に働きかけができるような措置を設けたところでございます。

また、「管理の円滑化等の推進」の「③マンション等に特化した財産管理制度」でご説明をいたしました財産管理人の選任について、本来であれば利害関係人から選任の申立てをしていただく必要があるのですが、利害関係人のほか、地方公共団体から申立てを行うといったニーズも出てくるだろうと考えまして、地方公共団体も財産管理制度の申立てができるといった特例も併せて講じるいるところでございます。

最後に、右側の「②民間団体との連携強化」についてです。地方公共団体におきましても、マンション政策に非常に熱心に取り組んでいただいているところですが、一方で、自治体の中でマンション政策の専任担当者が十分に確保できているかといいますと、必ずしもそうではなく、人員配置上も十分な体制が取れていないような地方公共団体も多数ございます。マンション政策を考えていく上で、自治体の果たす役割は非常に重要であり、官民連携のもとで、マンションを抱えている地域全体で管理組合の支援を行うような体制が構築できるようにするための手立ても必要であると考えておりま

す。

そこで、今回の改正では、例えばマンションの適正な管理を促していくですとか、除却、建替えも含めたマンションの再生を進めていただくために、区分所有者に寄り添いながら意向の把握や合意形成の支援などのいろいろな取組を行っている民間の支援団体が、地方公共団体とタッグを組んで取組が進められるようにするための民間団体登録制度を設けることとしてございます。実際に、管理組合を運営していた方々のOBで組織をされているNPO法人ですとか、マンション管理士の団体ですとか、こういったいろいろな民間団体の方々が、現に各地の地方公共団体と一緒に取組を進めているといったような事例も徐々に出てきておりますので、このような民間団体の取組がより進めやすくなるように、また、こういった取組がまだ行われていない自治体においても、こうした好事例を参考に取組が進められるようにするための制度的な枠組みとして、この登録制度を設けたところでございます。

最後に、改正法の施行日についてです。

区分所有法関係の改正規定や、これに関連するマンション管理適正化法、マンション再生円滑化法の規定など、大部分の規定については、令和8年4月1日の施行となっております。

ただし、一部の規定については、それより少し早い公布日から6ヶ月以内の政令で定める日の施行のものと、公布日から2年以内の政令で定める日の施行のものもございますので、その点だけ補足をさせていただきます。

まず、公布日から6ヶ月以内施行のものですが、3つ目の「地方公共団体の取組の充実」に関する規定が6ヶ月以内施行となっております。

それから、公布日から2年以内施行のものにつきましては、1つ目の「管理の円滑化等の推進」の「①適正な管理を促す仕組みの充実」のうち、管理計画認定の拡充に関する規定が2年以内施行となっております。こちらについては、地方公共団体の方で、管理計画認定にあたっての体制の整備ですとか、自治体で策定をしていますマンション管理適正化推進計画の見直しなども行っていただく必要があることから、少し時間的な猶予を設け、施行に向けた準備が整えられるように長めの期間をとっているところでございます。

これ以降のところでは、区分所有法等の改正に

関する資料も付けておりますので、参考としてご覧いただければと思います。

私の方からは以上になります。どうもありがとうございました。

令和7年6月19日
第223回定期講演会（土地総合研究所）

マンション施策の最近の動向について

国土交通省
住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）

 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

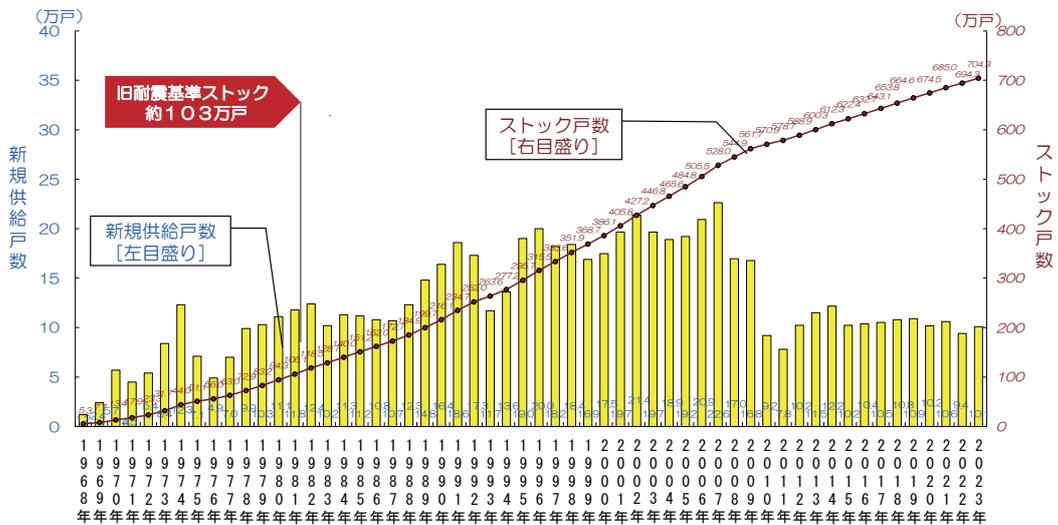
 国土交通省

1. 我が国におけるマンションの現状等
2. マンションに関する法制度
3. マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

1. 我が国におけるマンションの現状等

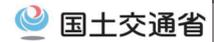
分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023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1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



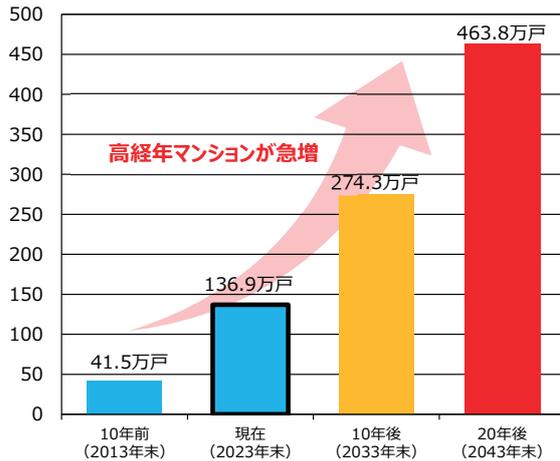
※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションを巡る2つの古い

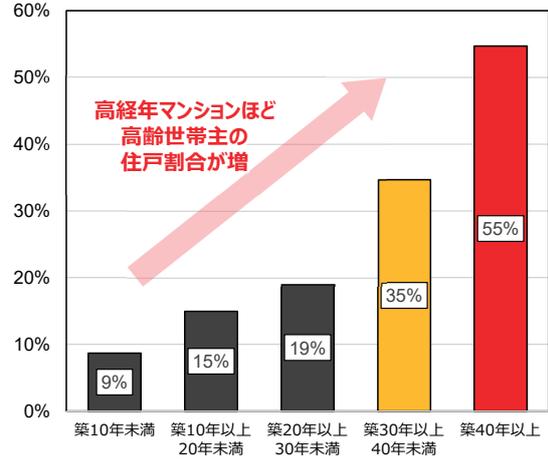


- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約136.9万戸から、10年後には約2倍、20年後には約3.4倍に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割を超えている。
- こうした「2つの古い」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。

築40年以上のマンション数の推移



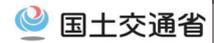
マンションにおける世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
 ※ 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。

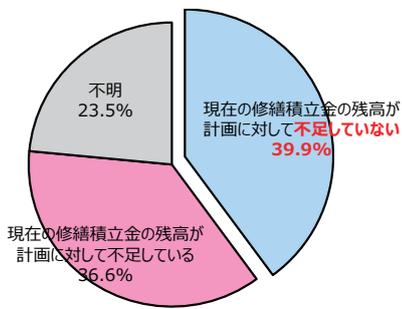
【出典】令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期



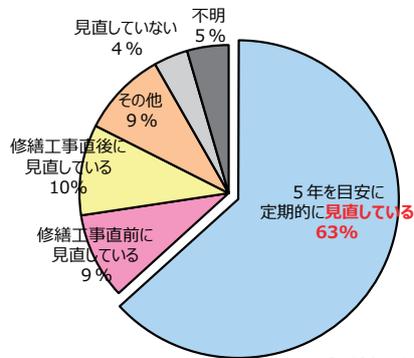
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

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

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>



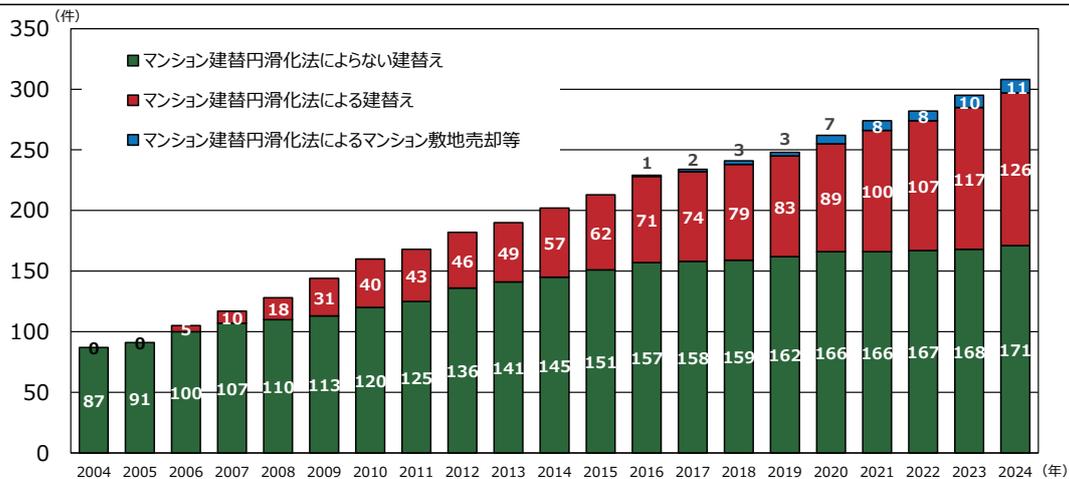
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



- 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

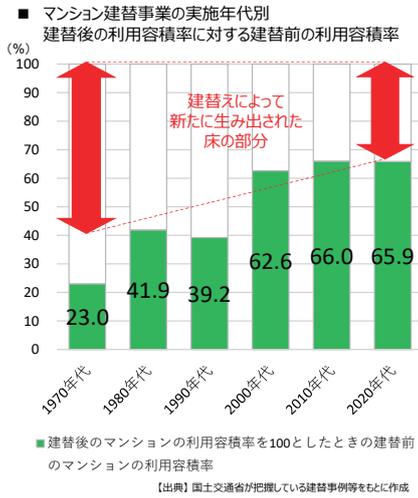
- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）。



※ 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
 ※ 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
 ※ 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
 ※ 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（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化によらない事業：2件）
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007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

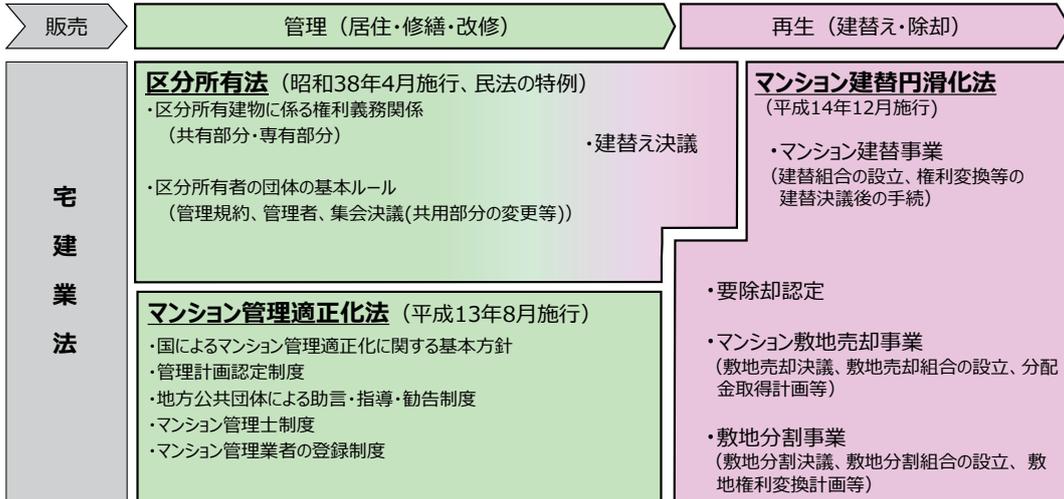
- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



2. マンションに関する法制度

マンションに関する法体系

- マンションの権利義務関係や管理・再生に関する基本ルールは区分所有法で定めている。
- マンションの管理水準の向上に向けた政策誘導の仕組みがマンション管理適正化法、建替え事業の合意形成の促進に向けた特例や、建替え事業やマンション敷地売却事業等の事業手続きがマンション建替円滑化法において設けられている。



※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災区分所有法に規定

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)

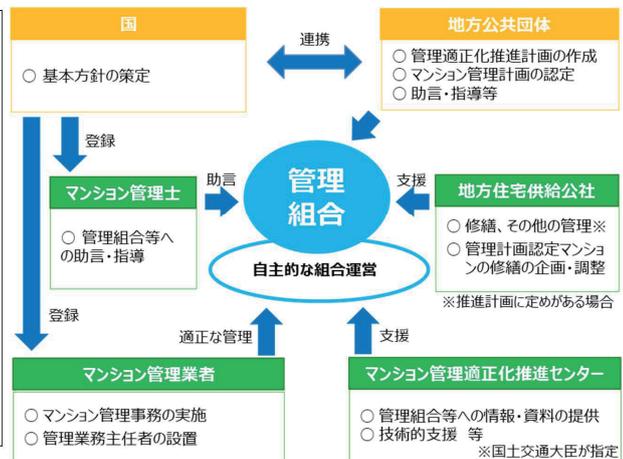
目的

- 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

- ✓ 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

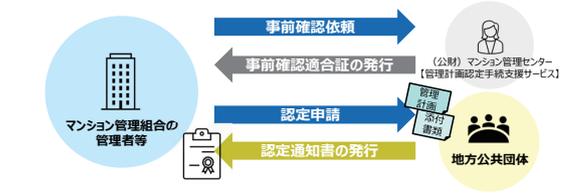
<各主体の主な役割>



マンションの管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和7年4月30日時点における認定実績は2,270件（国土交通省が把握しているもの）。

※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

- 修繕その他管理の方法**
 - 長期修繕計画の計画期間が一年以上あること 等
- 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
- 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
- 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の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要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

12

管理計画認定制度のインセンティブ

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

- 管理計画認定マンションの取得等にあって、住宅金融支援機構融資の【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を実施する。

フラット35		マンション共用部分リフォーム融資	
金利引下げ期間	金利引下げ幅 (フラット35の借入金利から)	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%	全期間	年▲0.2%

マンションすまいの債※における利率上乗せ

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまいの債の利率を上乗せする。

※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	(参考)管理計画認定を受けていないマンション
0.550%	0.500%

【参考：試算例】
5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）※
(管理計画認定を受けていないマンション) (管理計画認定マンション)
約250万円 → 約275万円
+約25万円

※マンションすまいの債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

※継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.550%、管理計画認定を受けていないマンションは0.500%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

※長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

13

外部専門家等の活用のあり方に関するWG

WGの目的

- 近年、管理業者が管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ（2023年8月）」にもとづき、こうした管理形態における留意事項を示したガイドラインの整備に向けた検討等を行うことを目的とする。

検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（会議資料は当日、議事要旨は後日HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

WG委員等

〈WG委員〉

座長 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
 委員 伊藤 智恵子 NPO法人全国マンション管理組合連合会
 戎 正晴 弁護士・明治学院大学法学部客員 教授
 香川 希理 弁護士
 小西 英輔 (一社) マンション管理業協会専門委員
 齋藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
 瀬下 義浩 (一社) 日本マンション管理士会連合会
 出口 健敬 (一社) 不動産協会事務局長代理

〈オブザーバー〉

(一社) マンション計画修繕施工協会
 (公財) マンション管理センター
 法務省民事局

〈事務局〉

国土交通省不動産・建設経済局参事官付
 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

2023年 10月26日 第1回 論点の提示、今後の進め方
 11月17日 第2回 各論点に関する検討
 12月26日 第3回 各論点の今後の方向性について
 2024年 1月26日 第4回 ガイドラインの文言案について
 3月26日 第5回 ガイドライン（案）のとりまとめ

主な論点

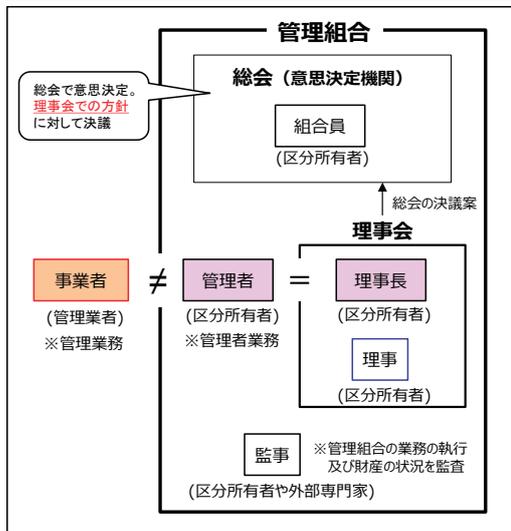
- ① 既存マンションにおける導入プロセス
- ② 新築マンションにおける説明
- ③ 管理のあり方（管理者権限、区分所有者の役割等）
- ④ 通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- ⑤ 終了する場合のプロセス
- ⑥ 日常の管理での利益相反取引における情報開示のあり方等
- ⑦ 大規模修繕工事等におけるプロセス等
- ⑧ 監事の設置と監査のあり方

14

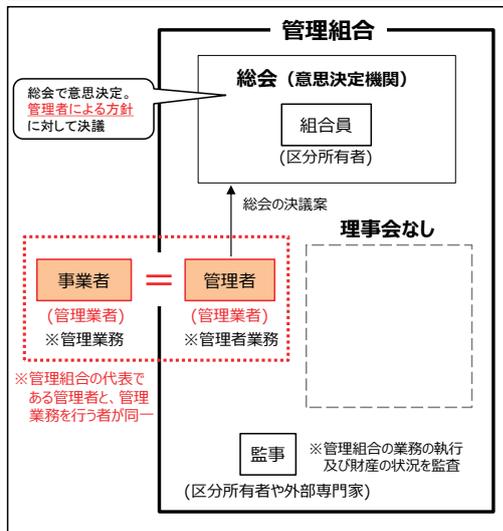
一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)

- 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。
- 一方で、理事会がない場合は、**管理者（＝管理業者）が決めた方針が総会決議の対象**となる。

一般的な管理組合方式のイメージ（理事会あり）



管理業者が管理者になる方式のイメージ（理事会なしの場合）

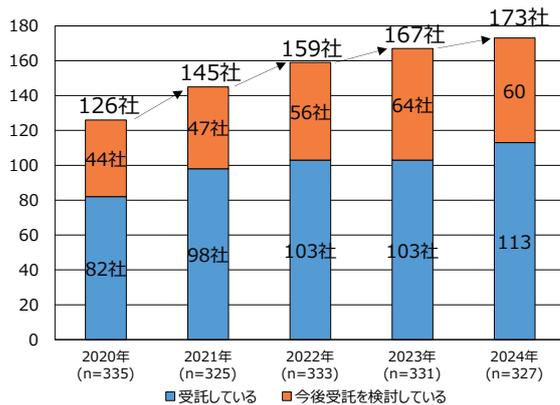


15

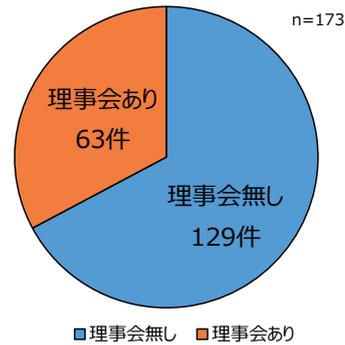
管理業者が管理者となる管理形態(管理業者管理者方式)の状況

- 「マンション管理トレンド調査（（一社）マンション管理業協会）」によれば、2024年時点で管理者業務を「受託している」、もしくは「今後受託を検討している」と回答した管理業者は173社となっており、**2020年と比べて約4割増加**している。
- また、管理者業務を受託する管理業者のうち、**理事会を設置しない方式を採用している管理業者が約7割**存在している。

管理業者による第三者管理の受託状況



管理業者が管理者となる場合の理事会の有無



※ 管理者業務を受託している管理業者による回答件数。ただし、「理事会あり」と「理事会無し」のどちらも受託している場合、上記グラフの理事会ありと「理事会無し」の件数に対して、それぞれ1件ずつをカウントして集計。

【出典】マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査」2020～2024年度をもとに国土交通省が作成。 16

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン

- ガイドラインでは、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、**管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定**。

ガイドライン第3章の概要

論点 No.	論点 No.
① 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス	⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
② 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方	⑥ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）	⑦ 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
④ 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方	⑧ 監事の設置と監査のあり方

マンション建替円滑化法の概要（平成14年成立、同年施行）

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。

概要

マンション建替事業

区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により建替えを実施。

- ・事業者等が区分所有者等の同意を得たうえで、個人施行とすることも可能
- ・要除却認定を受けてマンション建替事業を実施することで、特定行政庁の許可により容積率緩和特例を受けることも可能

<除却する必要のあるマンションに係る特別の措置>

- 要除却認定（耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー基準不適合による認定）
国土交通大臣が定める基準に適合しないと認められるとき“除却が必要なマンション”として特定行政庁が認定
- 建替時の容積率緩和特例
要除却認定を受けたマンションについて、建替え後に建設されるマンションにおける公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、特定行政庁の許可を受けて容積率を緩和

特定要除却認定（耐震性、火災安全性、外壁等剥落危険性による認定）を受けたマンションの建替え等のための事業制度

マンション敷地売却事業

- … マンションと敷地を一括でデベロッパーに売却。
マンションの除却や代替建築物の提供等は買い受けたデベロッパーが実施。

敷地分割事業

- … 団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。
分割後はマンション建替事業やマンション敷地売却事業等を実施。

マンション建替円滑化法の意義（事業手続きの必要性）

- 区分所有法は建替え決議についてその要件、手続き等を定める一方、決議後、建替えをどのように進めるかは、建替え合意者間の同意に委ねている。
 - マンション建替円滑化法制定以前においては、建替え事業の遂行についての意思決定の方法が不明確であること、区分所有建物の取壊しに伴い、区分所有権や抵当権等が消滅するところ、建替え後の区分所有建物における権利設定について、多数の者からの同意を得るのが困難であることなどの課題があった。
- マンション建替円滑化法では、①組合設立、②権利変換等の事業手続について措置することにより、建替えの円滑な実施等に寄与している。

■区分所有法とマンション建替円滑化法の関係性について

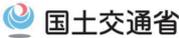
法律	所管	分類	事業検討段階～決議段階	事業実施段階
区分所有法	法務省	民事法	建替え検討 建替え決議	行政認可 （法人格の付与） 行政認可 （円滑な権利の移行） 事業手続 （工事（除却・建築）） 事業完了
マンション建替円滑化法	国土省	行政法 （事業法）		組合設立 権利変換

■マンション建替円滑化法整備前の主な課題と法整備による主な効果

法整備前	法整備後
事業主体が法的に不安定 ・ 建替え同意者のグループで、工事請負・資金借入れ（資金調達）等の契約主体となれない	事業主体の法的安定性確保 ・ 建替組合に法人格が与えられた ✓ 建替組合が主体となって工事請負・資金借入等の契約を締結することが可能
区分所有者間の合意形成が難しい ・ 関係する権利（区分所有権・敷地利用権、借家権等）の調整を個別に行う必要があるため、手続きが困難かつ煩雑	権利変換手続による円滑な権利調整 ・ 権利変換手続により円滑な権利移行が可能となった ✓ 基準日において、関係権利が一斉に建替え後のマンションに移転
関係者権利者との合意形成が難しい ・ 建替え前のマンションを除却するにあたり、抵当権を一時的に解消する必要があるため、抵当権者（金融機関等）の合意が難しい	関係者の権利の円滑な移行 ・ 抵当権者から合意を得やすくなった ✓ 従前のマンションに対する抵当権は権利変換計画に従い建替え後のマンションに移行

※事業の一定の段階（組合設立等）において行政の認可により、着実な事業推進が可能。

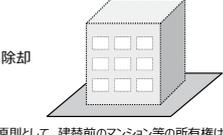
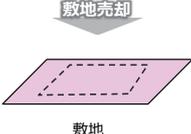
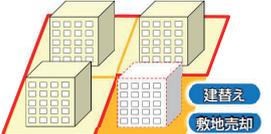
マンション建替円滑化法により事業手続が整備されたことにより、マンションの建替えを円滑に実施することが可能となった。



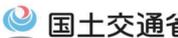
マンション建替円滑化法に基づく事業イメージ

○ 老朽化したマンションを再生する事業としては、**建替え**又は**敷地売却**という選択肢がある。

○ 令和2年法改正により、**団地型マンション**における事業の円滑化を図る制度として、**敷地分割制度**を創設。

マンション建替事業	マンション敷地売却事業	敷地分割事業
<p style="text-align: center;">決議要件 5分の4</p> <p>区分所有法に基づく建替え決議後に、法人格を持つマンション建替組合を設立し、組合が主体となって権利変換手法により建替えを実施。</p> <p style="text-align: center;">建替前マンション等（マンション及び敷地）</p> <div style="text-align: center;">  <p>除却</p> </div> <p>・原則として、建替前のマンション等の所有権は、建替組合に一旦移転した後に、建替後のマンション等の所有権へ権利を変換（＝権利変換） ・ただし、建替後のマンションの所有権取得を希望しない者は転出することも可能（＝転出者）</p> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green;">建替え</p>  <p>新築</p> <p>建替後マンション等</p> </div>	<p style="text-align: center;">全員同意 5分の4</p> <p>マンションと敷地を一括で買受人（デベロッパー等）に売却。マンションの除却や代替建築物の提供等は買受人が実施。建替えと異なり、建物除去後の土地利用について自由度が高い。</p> <p style="text-align: center;">売却前マンション敷地</p> <div style="text-align: center;">  <p>除却</p> <p style="color: red;">特定要除却認定</p> </div> <p>・原則として、売却前のマンション敷地の所有権は、敷地売却組合に一旦移転した後に、最終的には買受人に移転。（建替前のマンションの所有者は、分配金を取得し、売却後の敷地を活用した建物等の所有者にはならない。） ・ただし、事業への参加を希望しない者は転出することも可能（＝転出者）</p> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green;">敷地売却</p>  <p>敷地</p> <p>買受人が当該敷地において新たに土地活用を実施</p> </div>	<p style="text-align: center;">全員同意 5分の4</p> <p>団地建物所有者で共有されている団地型マンションの敷地を分割。敷地分割後は、マンション建替事業やマンション敷地売却事業等を実施。</p> <p style="color: red;">令和4年4月施行</p> <p style="text-align: center;">団地型マンション敷地</p> <div style="text-align: center;">  <p>一部種が特定要除却認定</p> </div> <p>・敷地分割事業は、建替前のマンションに係る専有部分及び建物共用部分に係る権利に変動は生じない。 ・ただし、敷地分割により、土地の持分移転が生じる。</p> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green;">敷地分割</p>  <p>建替え 敷地売却</p> <p>分割実施敷地等において老朽化マンションの再生</p> </div>

20



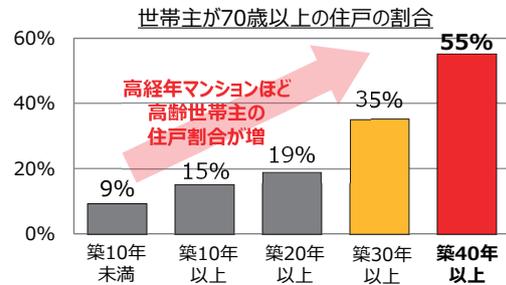
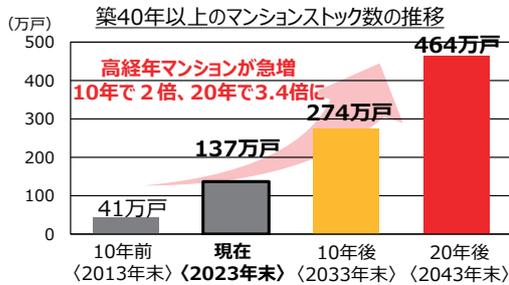
3. マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

21

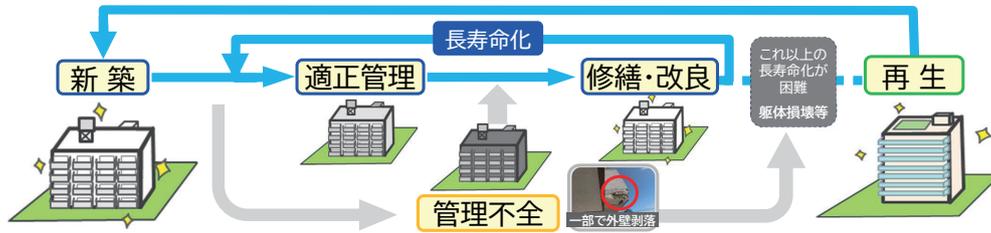
改正法の背景

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



22

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: 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

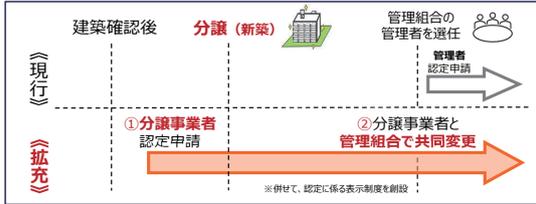
- マンションの外壁が剥落等すれば周辺にも危険。早めの能動的な働きかけが必要
- 地方公共団体だけで取り組むには限界。官民で連携し地域全体で支援を行う体制が必要
- 外壁剥落等の危険なマンションへの報告徴収、勧告等
- 区分所有者の合意形成支援等を行う民間団体の登録

23

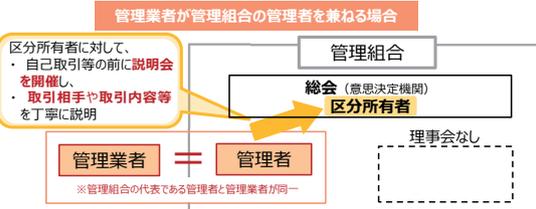
1. 管理の円滑化等の推進【マンション管理法・区分所有法】

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)

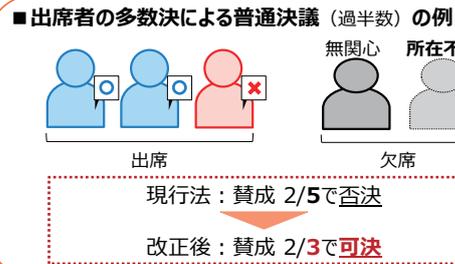


- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念
 - 自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化



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



※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

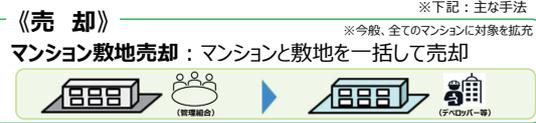
- 管理不全・所在不明者の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

※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 24

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

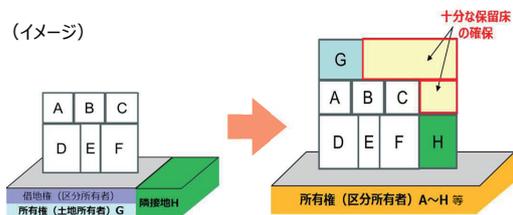


※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 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

3. 地方公共団体の取組の充実【マンション再生法・マンション管理法】

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**

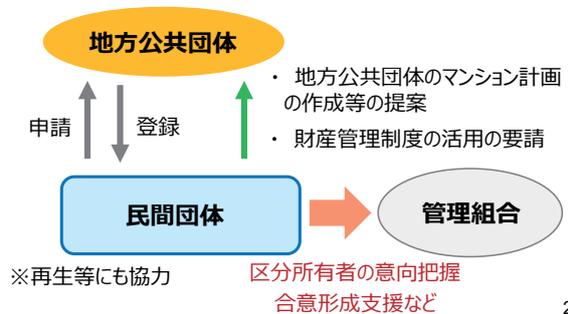


②民間団体との連携強化

- **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**



(イメージ)



改正法の施行日

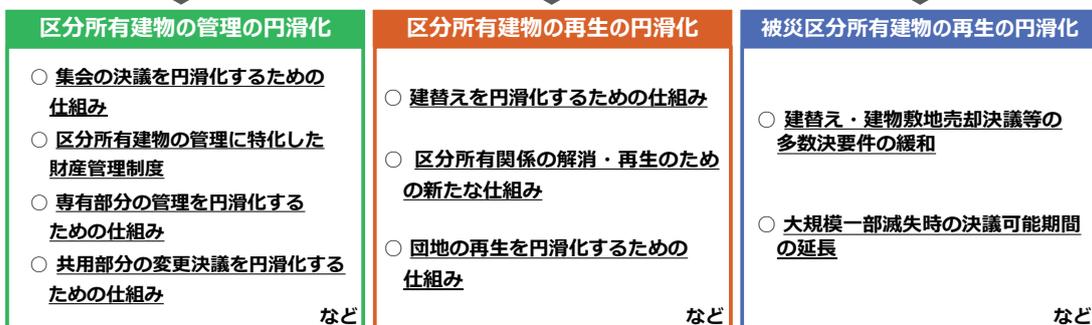
- 公布日から6月以内
 - 3. 地方公共団体の取組の充実
 - ① 危険なマンションへの勧告等
 - ② 民間団体との連携強化
- 令和8年4月1日
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理業者管理方式に限る。)
 - ② 集会の決議の円滑化
 - ③ マンション等に特化した財産管理制度
 - 2. 再生の円滑化等の推進
 - ① 新たな再生手法の創設等
 - ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進
- 公布日から2年以内
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理計画認定の拡充に限る。)

(参考) 区分所有法等の改正

区分所有法制の見直し

区分所有法制の見直しに関する諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。



▶区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1.集会の決議の円滑化	2.区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※
<p>○所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害 ▶ 裁判所の関与の下で、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度を創設 <p>○出席者の多数決による決議を可能とする仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害 ▶ 出席者の多数決による決議を可能とする制度を創設 ※ 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議については対象外 	<p>※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み</p> <p>○所有者不明の専有部分の管理制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障 ▶ 所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設 <p>○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも ▶ 管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設
3.専有部分の管理の円滑化	4.共用部分の変更の円滑化
<p>○配管の全面更新等</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確 ▶ 専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度を創設 <p>○国内管理人</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任できる制度を創設 	<p>○共用部分の変更決議の要件緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない ▶ 共用部分の設置・保存に瑕疵があることによって他人の権利を侵害するおそれがある場合やバリアフリー化のために必要となる場合には、多数決割合を3分の2に引き下げる
5.その他の管理の円滑化	
<p>○区分所有者の責務</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 区分所有建物の管理に関する区分所有者の相互協力義務を明記 <p>○管理事務の合理化</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 規約の閲覧方法のデジタル化や、建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度を創設 <p>○共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても管理者が請求権を代理して行使できる制度を創設 	

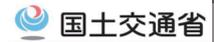
【参考】区分所有法における集会の決議を円滑化する仕組みによる効果

- **マンションの管理に関する決議**について、集会に出席した区分所有者及びその議決権の多数決により決することとなる（当該集会に出席していない人は決議の分母から除外される）。
- **区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議（マンションの管理及び再生に関する決議）**について、所在等不明区分所有者が決議の母数から除外される（裁判所による除外決定が必要）。

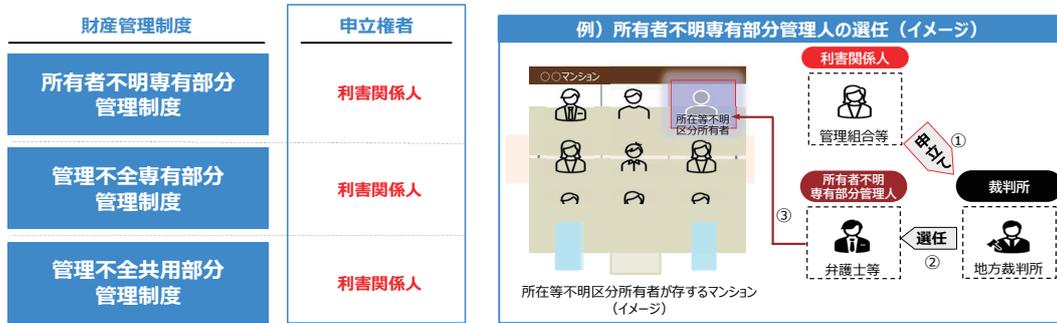
決議内容	マンションの管理に関する決議（一例）		マンションの再生に関する決議（一例）	
	現行	改正後	現行	改正後
賛成	7	7	8	8
反対	1	1	1	1
欠席者	1	除外	1	除外
所在等不明	1	除外	2	除外
分母（数）	10	8	12	10
賛成率	70.0% (7/10)	87.5% (7/8)	66.6% (8/12)	80.0% (8/10)
決議の結果	不成立	成立	不成立	成立

注：出席には、物理的に総会に出席する場合のほか、議決権行使書の提出、委任状又は代理人による意思表示（書面等による意思表示）を行うことも含まれる。
 ※「一定の客観的な事由」とは、①地震に対する安全性不足、②火災に対する安全性不足、③外壁剥落の危険性、④給水排水その他配管設備の損傷等、⑤/リニア基準不適合を想定。 31

【参考】区分所有法の財産管理制度



- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有建物の管理に特化した、裁判所の関与による財産管理制度（所有者不明の専有部分、管理不全の専有部分、管理不全の共用部分について、利害関係人の申立てにより、各管理人による管理を命ずる処分）**を創設することが予定されている。



▶ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、一定の客観的事由※がある場合には多数決割合を4分の3に引き下げる**

※客観的事由

下の①～⑤のいずれかに該当

- 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

（参考）

- マンションストック総数：約700万戸
 - 耐震性不足のおそれがあるマンションストック数：約103万戸^{※1}
 - 共同住宅（持ち家）の共用部分の非バリアフリー化率：約59%^{※2}
- ※1 「旧耐震基準」で建築されたマンションストック数
※2 「遊園から玄関まで車椅子で通行可能な住宅ストック」以外の住宅ストック比率
（建築着工統計、平成30年住宅・土地統計調査等から推計）

○ 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

- 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害
- ▶ 建替え決議がされた場合に、**金銭補償により賃貸借等を終了させる制度**を創設

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 建替えと同等の多数決による

- ① 建物・敷地の一括売却
 - ② 建物の取壊し
 - ③ 建物を取り壊した上での敷地売却
- を可能とする制度を創設

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度（P3の5.）として設ける敷地共有者等の集会においても、**5分の4の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度**を創設

○ 多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）

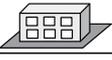
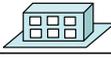
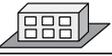
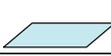
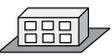
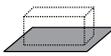
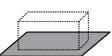
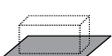
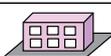
- 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 建替えと同等の多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）を可能とする制度を創設

【参考】区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みのイメージと事業手続きの検討

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）を設けると**されている。
- これを踏まえ、マンション建替円滑化法においても、**新たに設けられる制度（決議）に対応した事業手続きを創設**することを検討。

■ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み（区分所有法制の見直しに関する要綱）

	売却等による所有者の変更	建替え等による新たな建築物
<建物敷地売却> ・ 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度		
<建物取壊し敷地売却> ・ 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度		
<取壊し> ・ 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度		
<再建> ・ 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度		
<敷地売却> ・ 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度		
<建物更新（一棟リノベーション）> ・ 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事		
<（参考）建替え（区分所有法）> ・ 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度		
<（参考）マンション敷地売却（マン建法）> ・ 特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各4/5以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度		

【参考】区分所有法・被災区分所有法における建替えの決議要件の緩和

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、マンションを含む区分所有建物について、**①耐震性不足、②火災安全性不足、③外壁等剥落危険性、④配管設備腐食等、⑤バリアフリー基準不適合**のいずれかの事由が認められる場合には、**決議要件を区分所有者及び議決権の各5分の4以上から、各4分の3以上に緩和すると**されている。
- また、政令指定災害により区分所有建物の一部が滅失した場合は、決議要件を区分所有者及び議決権の**3分の2**以上に緩和。

現行法	区分所有法で定める客観的要件に該当する場合	決議要件
区分所有者及び議決権の 5分の4 以上	①耐震性不足 地震に対する安全性に係る建築基準法等の基準に適合していないこと	区分所有者及び議決権の 4分の3 以上
	②火災安全性不足 火災に対する安全性に係る建築基準法等の基準に適合していないこと	
	③外壁等剥落のおそれ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあること	
	④配管設備腐食等 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあること	
	⑤バリアフリー基準不適合 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずる基準に適合していないこと	
	政令指定災害が発生した場合	決議要件
	政令指定災害によって、区分所有建物の一部が滅失した場合は、決議要件を大幅に緩和。	区分所有者及び議決権の 3分の2 以上

▶ 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の再生の円滑化

団地関係のイメージ

○ **一部建替え承認決議の要件緩和**

- 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ 建替え対象の建物について一定の**客観的事由**がある場合には**3分の2に引き下げる**

○ **一括建替え決議の要件緩和**

- 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない
- ▶ **全体要件の緩和**
全ての建物について一定の**客観的事由**がある場合には**全体の4分の3に引き下げる**
- ▶ **各棟要件の緩和**
いずれかの棟で建替えに**反対する者が3分の1を超えない**限り、一括建替えができることとする

○ **団地内建物・敷地の一括売却**

- 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難
- ▶ 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**を創設

○ **団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化**

- 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも
- ▶ **滅失後も引き続き集会を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

被災区分所有建物の再生の円滑化

○ **建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和**

- 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ
- ▶ **多数決割合をいずれも3分の2とする**

○ **被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長**

- 被災した区分所有建物の建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・取壊し決議の決議可能期間が1年とされているのは短すぎ、準備が困難
- ▶ 決議可能期間を**3年に延長**し、場合によっては**再延長**も可能とする

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