

## マンション管理・再生の円滑化に向けた改正法が成立

今年5月、「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案」が可決・成立し、2026年4月より施行されます。これにより、「決議の円滑化」が進み、マンションの課題解決に向けた取り組みが前進することが期待されています。

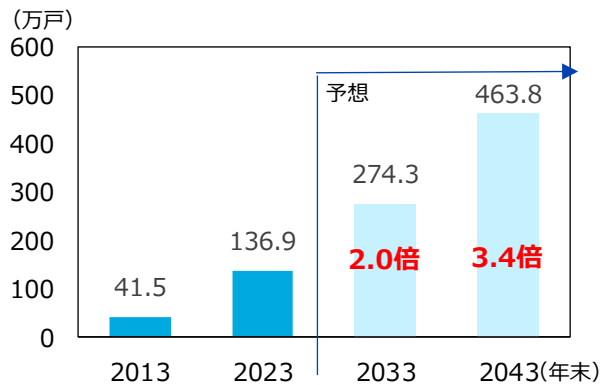
### 「2つの老い」が進行するマンション

(株)東京カンテイの調査によると、2024年末の全国のマンションは約770万戸（広島県：約14万戸）に達しています。仮に、世帯当たりの平均人員を2.1人とすると、総人口の1割を超える約1,600万人（同：約30万人）がマンションに居住していると推計されます。

一方、1953年の日本初のマンション誕生から70年以上が経過しています。このため、建物と所有者の「2つの老い」が進行し、「新築から再生までライフサイクル全体を見通して管理・再生の円滑化を図る」ことの必要性が急速に高まっています。

因みに、国土交通省によれば、2023年末の築40年以上の高経年マンションは137万戸（全体の約2割）で、20年後には3.4倍に増加すると見込まれています（図表1）。

図表1 全国の築40年以上マンション戸数の推移



(注) 2033年・2043年末の赤字数値は2023年比  
(資料) 国土交通省「マンションを巡る現状と最近のマンション政策等の動向」(2024年11月)よりひろぎんHD経済産業調査部作成

### 引き続き関連施策の充実を進めていく必要

今回改正の大きなポイントは「決議要件等の緩和」です。例えば、所在不明者を全ての決議から除外する制度が導入されるほか、建物・敷地の一括売却や一棟リノベーション、建物取り壊し等が建て替え同様、区分所有者の5分の4（現行は全区分所有者）の賛成で可能になるなど、管理・再生に向けた意思決定を行い易くなります（図表2）。

とは言え、これによりマンションの根本的な課題が解決される訳ではありません。マンションの大規模化等に伴い合意形成は一段と困難化していることに加え、所有者の経済的負担が依然高いハードルであるのが実状です。このため、今後も引き続き行政支援を含めた関連施策をきめ細かく充実させ、修繕や再生の実現に向けた取り組みをさらに前進させていくことが求められます。

図表2 「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（一部抜粋）

| 主な改正点   | 関連する法律             | 具体的な改正内容                                                                                                                                                    |
|---------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理の円滑化等 | 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（分譲事業者と管理組合で共同変更する）仕組みを導入                                                                                      |
|         | 区分所有法              | ・区分所有権の処分を伴わない事項（修繕など）の決議<br>【現行】全区分所有者の多数決 ⇒ 【改正後】集会出席者の多数決<br>・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の創設                                                          |
| 再生の円滑化等 | 区分所有法<br>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、建物取り壊し等が多数決決議により可能<br>【現行】全区分所有者の賛成 ⇒ 【改正後】区分所有者の5分の4の賛成<br>※耐震性不足の場合は4分の3、政令指定災害の場合は3分の2の賛成<br>・上記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）等の整備 |

(資料) 国土交通省「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案」(2025年3月)よりひろぎんHD経済産業調査部作成

- ◆ 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ◆ 本資料は、信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容等は作成時点のものであり、今後予告なく修正、変更されることがあります。資料のご利用に関しては、お客さま自身の責任において判断なされますよう、お願い申し上げます。
- ◆ 本資料に関連して生じた一切の損害については、責任を負いません。その他、専門的知識に係る問題については、必ず弁護士、税理士、公認会計士等の専門家にご相談のうえ、ご確認ください。
- ◆ 本資料の一部または全部を、当社の事前の了承なく複製または転送等を行うことを禁じます。
- ◆ 本件に関するご照会は、ひろぎんHD経済産業調査部 担当：畑（Tel082-247-4958）までお願いします。