

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法について

1. 本稿の狙い

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である。

しかし、近年、建物と居住者の「2つの老い」が進行していると指摘されていた。

すなわち、「築40年以上」のマンションが全体の2割（約137万戸）を占め、その住戸のうち「世帯主が70歳以上」が5割以上を占めており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題であると指摘されていた。

そのような中で、マンションの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・再生の円滑化を図る観点から、昨年（2025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（以下「改正法」という。）が成立し、区分所有法等の改正に関する部分（以下「改正部分」という。）が2026年（令和8年）4月1日に施行されることになった。

改正法の正式名称は、

「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）

である。

改正法の内容は多岐にわたるが、本稿では、施行日が迫る中で、改正法の施行による変更点につき、ポイントを絞って確認したい。

【今回の改正のポイント】

- ・区分所有者等における集会の決議要件の緩和
- ・区分所有者に代わる管理人制度の新設
- ・マンション管理適正化支援法人制度の新設
- ・区分所有法等の改正に関する部分の施行日は令和8年4月1日

2. どの法律が改正されたのか

今般、合計12の法律が一括改正された。主なものは以下のとおりである。

	法律	備考	略称
1	建物の区分所有等に関する法律	昭和37年法律第69号	区分所有法
2	被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法	平成7年法律第43号	被災区分所有法
3	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	平成12年法律第149号	マンション管理適正化法
4	マンションの建替え等の円滑化に関する法律（改正後：マンションの再生等の円滑化に関する法律）	平成14年法律第78号	マンション建替円滑化法（改正後：マンション再生法）

今回の改正によって、マンションその他の区分所有建物の重要事項が決めやすくなり、従前に比べ、管理・再生しやすくなることが見込まれる。

上記法律のうち、区分所有法、被災区分所有法等の改正については令和8年4月1日に施行されるが、その他の法律の改正は、区分所有法、被災区分所有法等の改正に併せて令和8年4月1日に施行される条項もあれば、現時点で既に施行されている条項もある。

3. 各法律における改正のポイント

(1) 区分所有法（令和8年4月1日～）

区分所有法の改正により、各区分所有者への情報提供が徹底され、各区分所有者等の意向が反映されやすくなり、マンションを管理しやすくなる。

・集会における招集通知の発送期間の伸長

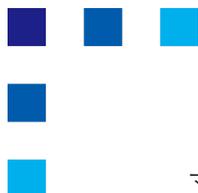
招集通知の発送期間は、マンション管理規約で1週間より短縮することはできず、必ず1週間以上の期間が必要となる。

現行法第35条第1項	改正後の法第35条第1項
会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発送。規約で伸縮可能。	会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発送。規約で伸長可能。

・集会の決議要件の緩和

共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）の決議要件が、緩和される。

現行法第17条第1項	改正後の法第17条第1項
決議要件： 区分所有者及び議決権の各4分の3以上。 ただし、区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。	定足数： 区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合は、その割合以上）の者であって、議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合は、その割合以上）を有するものが出席。 決議要件： 出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3（これを下回る割合（2分の1を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にはその割合）以上。



マンション管理規約で特別の定めをすることにより、上記共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等についても、集会において、上記共用部分の変更と同等の多数決で決することができる（改正区分所有法第 17 条第 3 項）。具体例として、配管の全面更新をする場合が挙げられる。

なお、裁判所が認定した所在等不明区分所有者（住民票等を調査しても所在が明らかでない場合や、区分所有者が死亡して調査をしても相続人の存否が不明な場合等）は、全ての決議の母数から除外される（改正区分所有法第 38 条の 2）。

・管理人制度の新設（国内管理人、所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人）

区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所）を有しない場合は、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから国内管理人を選任することができる（改正区分所有法第 6 条の 2 第 1 項）。国内管理人の権限は、同条第 2 項に規定されている。

裁判所は、区分所有者を知ることができない場合に、当該区分所有者の専有部分の管理について、所有者不明専有部分管理人を選任することができる（同法第 46 条の 2 第 1 項）。所有者不明専有部分管理人の権限は、同法第 46 条の 3 に規定されている。

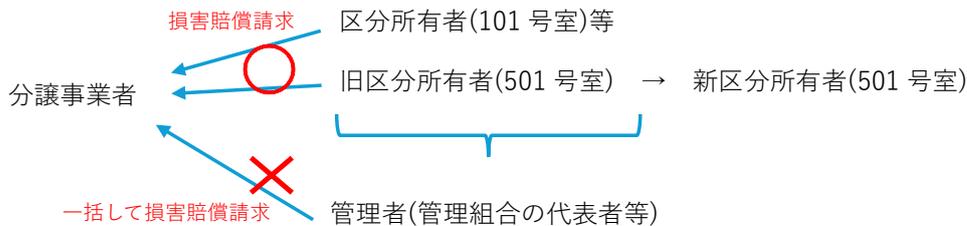
裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、当該専有部分の管理について、管理不全専有部分管理人を選任することができる（同法第 46 条の 8 第 1 項）。管理不全専有部分管理人の権限は、同法第 46 条の 9 に規定されている。

・共用部分にかかる損害賠償請求権等の行使

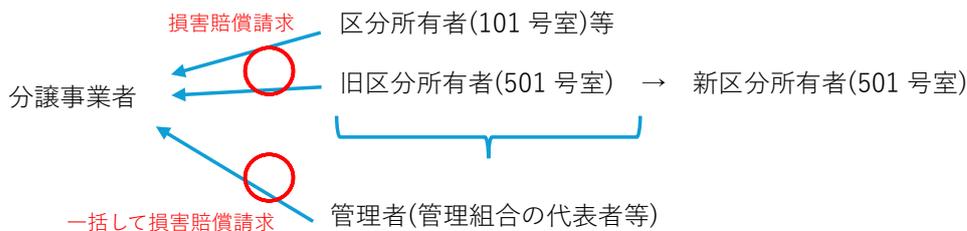
改正後においては、例えば、分譲事業者が共用部分に瑕疵のあるマンションを販売した事案について、一部区分所有建物が転売され所有者変更があったとしても、管理者が旧区分所有者を含めて請求権を有する者を代理して、訴訟追行することができる（改正区分所有法第 26 条第 2 項、第 4 項）。



【現行】



【改正後】



※マンション管理規約によって、①区分所有者及び旧区分所有者による個別の権利行使禁止、②旧区分所有者による別段の意思表示を禁止、③共用部分について生じた損害賠償金を修繕費用に充当する旨の用途の定めをしておくことで、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当することができる。

・建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了請求

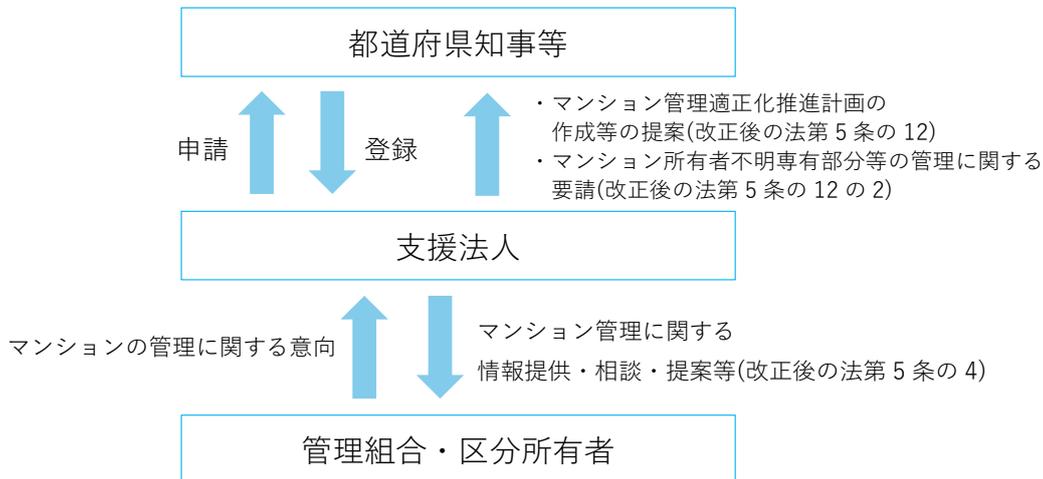
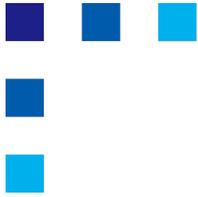
建替え決議がされた場合、当該建替え決議に賛成した各区分所有者等は、賃貸借及び使用貸借の終了請求並びに配偶者居住権の消滅請求をすることができる（改正区分所有法第64条の2ないし4）。

(2) マンション管理適正化法（令和8年4月1日～、一部は令和7年11月28日～）

マンション管理適正化法の改正により、都道府県知事等と各区分所有者等の間に専門家の介入が可能となるため、マンションの管理において各区分所有者等の意向を、現実反映しやすくなる。

・マンション管理適正化支援法人制度の新設（令和7年11月28日～）

マンション管理適正化支援法人制度とは、都道府県知事等が、マンションの管理組合の管理者等からの相談対応や合意形成の支援を行う民間団体（一般社団法人、一般財団法人等）を、支援法人として登録する制度である（改正マンション管理適正化法第5条の3）。



(3) マンション建替円滑化法（マンション再生法）令和8年4月1日～、一部は令和7年11月28日～

マンション建替円滑化法の名称は、令和8年4月1日から、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」（マンション再生法）に変更される。

マンション再生法は、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できるよう、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）が整備されている。

4. 結語

区分所有法、マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法（改正後：マンション再生法）等の改正により、改正前に比べて、各区分所有者等の意向に沿ったマンション管理がしやすくなると見込まれる。

改正法の施行により、老朽化したマンションの管理及び再生が円滑に進み、居住者や周辺住民がより安心して暮らせる環境が整うことを期待したい。

以上

弁護士 森田 豪 丈 パートナー
パラリーガル 長谷川 瑛 瞳

シティユーワ法律事務所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内2-2-2 丸の内三井ビル
www.city-yuwa.com

