

# 法律編

## 8 宅建業法（宅地建物取引業法）

### (1) 宅地建物取引業法の目的

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）は、宅地建物取引業者に免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地・建物の取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進することによって購入者等の利益の保護と宅地・建物の流通の円滑化を図ることを目的に制定されました。

この法律においては、免許制度、取引士制度、営業保証金制度、業者の業務に対する規制、業者に対しての監督・罰則等が定められています。

#### 《直近の改正内容の概要》

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和 3 年 5 月 19 日法律第 37 号）により、宅建業法の一部が改正されました。なお、施行日は「令和 4 年 5 月 18 日までの間において政令で定める日」とされております。

改正のポイントは以下のとおりです。

- 重要事項説明書や宅地建物の売買・賃貸等締結後の交付書面（37 条書面）について、これまで宅地建物取引士の記名・押印が必要でしたが、今回の改正により押印が不要となりました。また、これらの書面について、電磁気的方法による交付が可能となりました。

### (2) 重要事項の説明義務（第 35 条）

宅建業者が物件を取得しようと考えている顧客に対して、判断するための重要な情報（判断材料）を提供することを目的として規定された条文です。宅建業者は、「重要事項説明書」を使って説明し相手方に交付することが求められます。

「区分所有建物の売買・交換」の場合の記載事項は、次ページの表のとおりです。

# ■重要説明事項（区分所有建物の売買・交換の場合）

|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項 | ① 登記された事項                                                             |
|                        | ② 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限                                               |
|                        | ③ 私道に関する負担に関する事項                                                      |
|                        | ④ 飲用水・電気・ガス等の供給施設、排水施設の整備状況                                           |
|                        | ⑤ 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）                                |
|                        | ⑥ 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項                                  |
|                        | （1）敷地に関する権利の種類及び内容                                                    |
|                        | （2）共用部分に関する規約等の定め                                                     |
|                        | （3）専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め                                         |
|                        | （4）専用使用権に関する規約等の定め                                                    |
|                        | （5）所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め                                    |
|                        | （6）計画修繕積立金等に関する事項                                                     |
|                        | （7）通常管理費用の額                                                           |
|                        | （8）管理の委託先                                                             |
| Ⅱ 取引条件に関する事項           | （9）建物の維持修繕の実施状況の記録                                                    |
|                        | （10）その他                                                               |
|                        | ⑦ 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）                                |
|                        | ⑧ 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か                                                 |
|                        | ⑨ 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か                                                 |
|                        | ⑩ 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か                                                 |
|                        | ⑪ 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地                      |
|                        | ⑫ 石綿使用調査の内容                                                           |
|                        | ⑬ 耐震診断の内容                                                             |
|                        | ⑭ 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合の評価書の交付に関する事項                                    |
|                        | ① 代金及び交換差金以外に授受される金額                                                  |
|                        | ② 契約の解除に関する事項                                                         |
|                        | ③ 損害賠償額の予定または違約金に関する事項                                                |
|                        | ④ 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）                                            |
| Ⅲ その他の事項               | ⑤ 支払金又は預り金の保全措置の概要                                                    |
|                        | ⑥ 金銭の貸借のあつせん                                                          |
|                        | ⑦ 担保責任（当該宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任）の履行に関する措置の概要 |
|                        | ⑧ 割賦販売に係る事項                                                           |
|                        | ① 供託所等に関する説明（法第 35 条の 2）                                              |

\*国土交通省ホームページ「宅地建物取引業法 法令改正・解釈について」、『別添 3・重要事項説明の様式例』をもとに作成

## 9 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）

### (1) 区分所有法

マンションの場合は、戸建住宅とは異なり、一つの建物を複数の所有者（区分所有者）が区分して使うため、区分所有者の権利義務を定め、利害関係人を明確に定めておく必要があります。このような事情から、民法の特別法として制定されたのが、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69条。以下「区分所有法」といいます。）です。

この法律では、一つの建物に複数の所有者が区分して使用することができる「区分所有権」という権利が定められています。この「区分所有権」を持ったマンションの購入者が「区分所有者」になります。

1棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分をそれぞれ所有権の目的とすることができると定め、当該建物に関する区分所有者の団体（いわゆる管理組合）について定めた法律です。

### (2) 区分所有法の改正について

老朽化マンションの増加や区分所有者の高齢化・所在不明化といった社会的課題を背景として、「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）が制定され、区分所有法の大規模な改正が行われました。本改正は、2026年（令和8年）4月1日から施行され、マンションの「管理の円滑化等の推進」と「再生の円滑化等の推進」を目的として区分所有法について大規模な見直しを行いました。

改正の主な内容は、以下のとおりです。

#### ① 管理の円滑化等の推進

##### A 集会決議の原則を出席者多数決とする制度の導入

区分所有権の処分を伴わない事項（修繕、管理に関する事項等）については、従来の「区分所有者総数及び議決権総数」を母数とする決議から、集会に出席した区分所有者及びその議決権の過半数による普通決議を原則としました。これにより、無関心な区分所有者の存在による意思決定の停滞を解消します。

##### B 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度の創設

必要な調査を尽くしても所在が不明な区分所有者について、裁判所の認定を受けることにより、全ての集会決議の母数から除外できる制度を創設しました。

##### C 管理不全の専有部分・共用部分に対する管理制度の整備

管理不全により他人の権利や安全を侵害するおそれがある場合、裁判所が管理人を選任し、専有部分又は共用部分を管理させる制度を設けました。

##### D 共用部分の管理・変更と併せた専有部分の保存・改良の円滑化

規約に定めることにより、共用部分の管理・変更と同時に行う専有部分の保存・利用改良を、同一の多数決で実施できる制度を創設しました。

##### E 海外居住者等に対応する国内管理人制度の創設

区分所有者が国内に住所を有しない場合に備え、国内管理人を選任できる制度を

設け、管理や意思決定の円滑化を図りました。

#### F 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

管理者（理事長）及び管理組合法人が、旧区分所有者を含む請求権者を代理して損害賠償請求等を一括して行使できることを法律上明確にしました。

### ② 再生の円滑化等の推進

#### G 建替え決議の要件緩和

建替え決議の要件について、原則として区分所有者及び議決権の各5分の4以上を維持しつつ、耐震性不足等の一定の客観的事由がある場合には、4分の3以上の特別多数決で足りることとしました（区分所有法第62条第1項・第2項）。

#### H 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

建替え決議がされた場合、金銭補償を前提として専有部分の賃貸借等を終了させる制度を整備し、建替え工事の実施を円滑化しました。

#### I 建替え以外の新たな再生手法の創設

次の再生手法についても、建替えと同様の多数決により実施できる制度を設けました。

①建物及び敷地の一括売却

②建物を取り壊した上での敷地売却

③建物の取壊し

④一棟リノベーション（建物の更新）

＊（区分所有法第64条の5～第64条の8）

#### J 団地の再生の円滑化

団地内建物の一括建替え決議の要件について、一定の客観的事由がある場合には、団地全体の5分の4から4分の3に引き下げ、また、各棟ごとの決議要件については、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よう緩和する制度を設けました（区分所有法第69条、第70条）。

## (3) 専有部分と共用部分

建物のうち、区分所有の対象になっている部分を「専有部分」といい、（区分所有法第2条第3項）それ以外の、エントランス、廊下、階段など、特定の区分所有者に属しない建物の部分を「共用部分」といいます。（区分所有法第2条第4項）

共用部分には、専有部分以外の部分で、多数の人が、自由に通行使用することができる廊下、階段、エレベーター室など（区分所有法第4条第1項）と、専有部分に属しない建物の附属物でエレベーター設備、消防用設備などが含まれます（区分所有法第2条第4項）。さらに集会室や管理事務室などは管理規約により共用部分にすることができますが、この場合第三者に対抗するためには登記をしなければなりません。（区分所有法第4条第2項）

バルコニー・ベランダなどは、多数の人が自由に通行できないので、専有部分と思われがちですが、非常時の避難通路であり、構造上外部に位置しているので共用部分にあたり、特定の人が一定の目的のために使用することが認められているにすぎません。このような権利を専用使用権といいます。専用使用権は区分所有法には定めがなく、標準管理規約で定められています。標準管理規約第14条を参考にしてください。

では、専有部分と共用部分の境界は具体的にはどこになるのでしょうか。区分所

有法では、明確に規定されていないので、管理規約で明確にしておく必要があります。また、維持・管理、修繕の実施に伴うトラブルを未然に防止するために、費用負担、及び取替えの制限等についても管理規約等により予め明確にしておくことが重要です。そうでなければ、壁にクーラー用の穴をあける場合に誰の許可が必要となるのか、また、漏水事故の補修とその費用負担は誰か等、不明確のままではトラブルが発生した場合、解決が困難になります。

前頁の図、表は標準管理規約の区分に基づき（公財）マンション管理センターが作成した専有部分と共用部分の区分です。管理規約で共用部分を定める際の参考にしてください。

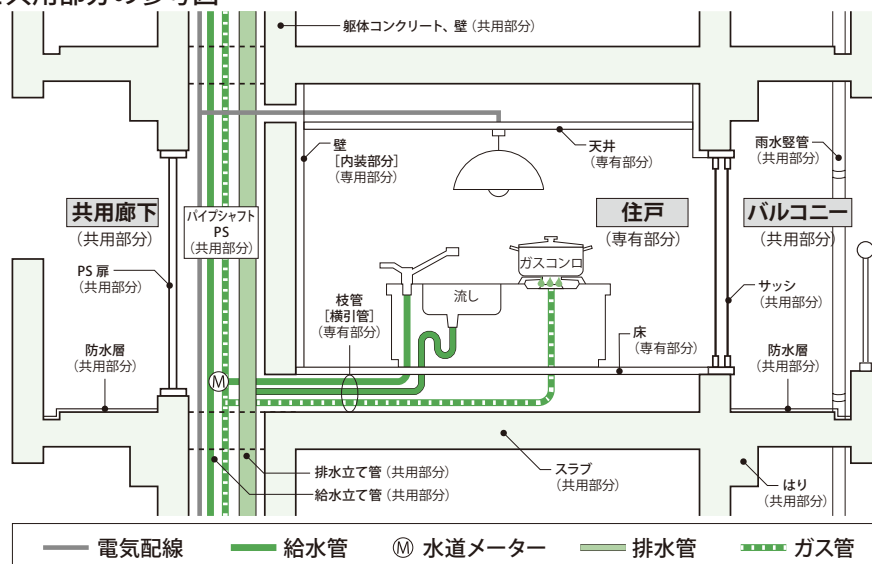
#### (4) マンションの敷地

マンションが建っているのであれば、当然その敷地になんらかの権利があって建っているのです。専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を「敷地利用権」といいます（区分所有法第2条第6項）。敷地利用権には、所有権、地上権、賃借権等があり、敷地利用権の持ち分は原則、専有部分の床面積割合によって決めますが、規約によりこれと異なる定めがされている場合もあります。

つまり、建物の「専有部分」を購入した段階で建物の「共用部分」に対しての権利を持ち、土地の「敷地利用権」も同時に得るわけです。区分所有法は、建物の「共用部分」の権利及び土地の「敷地利用権」は、建物の「専有部分」の権利と分離して処分することができないと規定しています。（区分所有法第15条第2項及び第22条第1項）



## ■専有部分と共用部分の参考図



## ■専有部分と共用部分について

### ◎区分所有法及び標準管理規約による区分

|               | 区分所有法による区分                                                            | マンション標準管理規約による定め (例示)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>専有部分</b>   | 区分所有権の目的たる建物の区分                                                       | ◇住戸番号を付した住戸専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分と玄関扉の錠及び内部の塗装部分<br>◇上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分にある部分以外のもの                                                                                                                                                                                                    |
| <b>規約共用部分</b> | 区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物                                 | ◇管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>法定共用部分</b> | 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物 | ◇玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス (給湯器ボイラー等の設備を除く)、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」<br>◇エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管 (給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管) 等専有部分に属さない「建物の附属物」 |

### ◎団地型マンションと複合用途型マンションの共用部分

|                   |          |                                  |
|-------------------|----------|----------------------------------|
| <b>団地型マンション</b>   | 団地共用部分   | 全棟の所有者の共用部分 (例 集会室 駐車場など)        |
|                   | 棟共用部分    | その棟の所有者だけの共用部分                   |
| <b>複合用途型マンション</b> | 全体共用部分   | 住宅部分と店舗部分の両者の共用部分                |
|                   | 住宅一部共用部分 | 住宅部分の所有者だけの共用部分 (例 住宅部分エントランスなど) |
|                   | 店舗一部共用部分 | 店舗部分の所有者だけの共用部分 (例 店舗用廊下・通路など)   |

### ◎住戸設備に関する所有区分

|                 | 天井・壁・床・建具                                                                  | 電気設備                                                                                 | 給排水衛生設備                                                          | ガス設備                                                             | その他                                                                   |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>明快な専有部分</b>  | ◇住戸の内装 (間仕切り壁・下地・仕上げ・内装建具) 等                                               | ◇コンセント<br>◇テレビ端子<br>◇住戸内配線<br>◇電話端子<br>◇住戸内配管 等                                      | ◇衛生器具、水栓、蛇口<br>◇排水トラップ<br>◇給水枝管 (横引管) の一部<br>◇排水枝管 (横引管) の一部 等   | ◇ガス器具<br>◇ガス栓<br>◇ガス枝管の一部                                        |                                                                       |
| <b>明快な共用部分</b>  | ◇躯体と外装<br>◇外装建具 (玄関ドア本体、枠、外部仕上げ)<br>◇共用施設の内装、設備<br>◇バルコニーに付随するもの<br>◇面格子 等 | ◇電気室 (電気事業者等に貸与されるケースが多い)<br>◇機械室<br>◇MDF、配電盤、端子箱<br>◇パイプスペース<br>◇共用配線、共用配管<br>◇アンテナ | ◇受水槽、高置水槽、ポンプ<br>◇給水立て管 (本管)<br>◇排水立て管 (本管)<br>◇通気管<br>◇共用水道メーター | ◇敷地内埋設管<br>◇共用ガスメーター<br>◇ガスガバナー室 (ガス事業者等に貸与されるケースが多い)<br>◇ガスメーター | ◇共用廊下電灯<br>◇集合郵便受箱<br>◇非常用灯<br>◇住戸専用の門扉<br>◇共用玄関のオートロック親機<br>◇トランクルーム |
| <b>第三者の管理部分</b> |                                                                            | ◇変電設備 (キュービクル)<br>◇電気メーター (電気事業者の管理)                                                 |                                                                  |                                                                  |                                                                       |

### ◎規約等により管理区分を定める部分

|                         | 天井・壁・床・建具                                                  | 電気設備                       | 給排水衛生設備                                                     | ガス設備                | その他                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>規約等により取り扱いを定める部分</b> | ◇外装建具 (玄関ドア内側の仕上げ)<br>◇建具枠、ガラス<br>◇錠・チェーン<br>◇網戸<br>◇浴室の防水 | ◇電気温水器<br>◇ブレーカー<br>◇防災感知器 | ◇各戸メーター<br>◇給水枝管 (横引管) の一部<br>◇排水枝管 (横引管) の一部<br>◇下階天井の排水枝管 | ◇ガス給湯器<br>◇ガス枝管の一部等 | ◇インターホン親機 (住戸用)<br>◇インターホン子機 (共用玄関がオートロックや防災設備と関連する場合) |

※ (公財) マンション管理センター作成

## 10 マンションの管理・再生についての法律

### マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）

#### (1) 法律の目的

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設ける等、マンション管理の適正化を推進するための措置を定めることにより、マンションの資産価値を守り、快適な住環境を確保することを目的として制定された法律です。令和2年6月の改正法公布により積極的に行政も関与しながら、マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組みができました。

#### (2) 直近の改正内容の概要（令和4年4月全面施行）

マンションは私有財産であることから、これまでは管理組合の自主的な管理に委ねられている状況でしたが、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる制度が創設されます。また、これらの制度により、管理組合は自らのマンションの価値の向上や、住人の管理への関心・理解を向上させることができると期待されます。

#### マンション管理適正化法の改正概要

##### 改正内容① 国による基本方針

マンション管理適正化のための国、地方公共団体、管理組合の役割分担等を定めます。

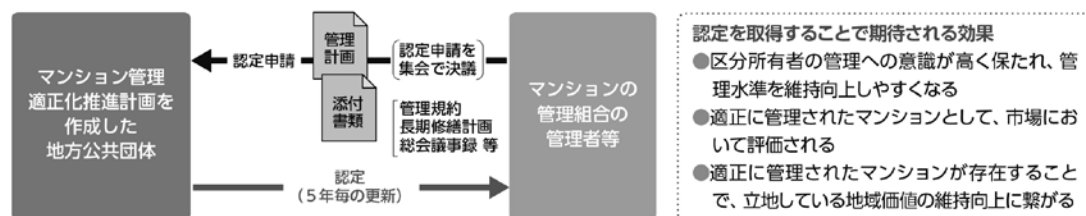
##### 改正内容② 地方公共団体による管理適正化推進計画

地方公共団体は、マンション管理適正化に関する施策、管理計画認定の独自基準等を定めたマンション管理の適正化に向けた計画を作成することができます。

##### 改正内容③ 管理計画の認定制度

マンション管理組合は、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

※管理適正化推進計画を作成した地方公共団体の区域に限られます。



##### 改正内容④ 地方公共団体による助言・指導等

地方公共団体は、必要に応じて管理適正化のための助言や指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切なときは勧告をすることができます。

※改正内容②～④の地方公共団体は、市及び特別区（町村は原則都道府県）となります。

出典：（公財）マンション管理センター（<http://www.mansion-kyo.jp/seminar/> マンション管理・再生は新時代へ .html）

## マンション管理計画認定制度

### 1. マンション管理計画認定制度とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正により創設された制度で、管理組合が定めたマンションの管理に関する計画（管理計画）が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定を受けることができます。

（認定の有効期間：5年間）

### 2. マンション管理計画認定制度のメリット

- 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。
- 適正に管理されているマンションとして、市場において評価されます。
- （独）住宅金融支援機構が実施する融資金利引下げ等の対象となります。
  - ・住宅ローン【フラット35】の金利を年0.25%引下げ（当初5年間）
  - ・『マンション共用部分リフォーム融資』の金利を年0.2%引下げ
  - ・『マンションすまい・る債』の利率を上乗せ＜令和8年度募集分の利率上乗せ幅は0.1%に決定＞

#### ○マンション長寿命化促進税制（令和5年度創設）

管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化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が減額されます。

※減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村が条例で定める。

【対象マンション】○築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること

○長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること

○長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

#### ※ご注意

マンション管理計画認定制度の申請は、『マンション管理適正化推進計画』を策定した市（町村においては県）において行うことが可能です。

【認定申請の受付を開始している市の情報】

福岡県のホームページでご確認ください。

福岡県 マンション 取組



#### ■問合わせ先

| No | 市町村  | 担当部署           | TEL          |
|----|------|----------------|--------------|
| 1  | 北九州市 | 住まい支援室 住宅政策係   | 093-582-2288 |
| 2  | 福岡市  | 住宅計画課 住宅計画係    | 092-711-4598 |
| 3  | 大牟田市 | 建築住宅課 市住管理担当   | 0944-41-2787 |
| 4  | 久留米市 | 都市建設部 住宅政策課    | 0942-30-9139 |
| 5  | 直方市  | 都市計画課 住宅政策係    | 0949-25-2050 |
| 6  | 飯塚市  | 建設政策課 住環境整備係   | 0948-22-5515 |
| 7  | 田川市  | 建築住宅課 住宅政策係    | 0947-85-7152 |
| 8  | 柳川市  | 建設課 市営住宅係      | 0944-77-8542 |
| 9  | 八女市  | 定住対策課 住宅係      | 0943-23-2577 |
| 10 | 筑後市  | 都市対策課 建築・住宅係   | 0942-65-7029 |
| 11 | 大川市  | 都市計画課 住宅政策係    | 0944-85-5604 |
| 12 | 行橋市  | 建築政策課 建築政策係    | 0930-55-9637 |
| 13 | 豊前市  | 都市住宅課 住宅係      | 0979-82-8098 |
| 14 | 中間市  | 都市計画課 定住促進係    | 093-246-6155 |
| 15 | 小郡市  | 都市計画課 建築指導グループ | 0942-73-9118 |

| No  | 市町村  | 担当部署           | TEL                      |
|-----|------|----------------|--------------------------|
| 16  | 筑紫野市 | 都市計画課 開発担当     | 092-557-5134             |
| 17  | 春日市  | 都市計画課 計画担当     | 092-584-1135             |
| 18  | 大野城市 | 都市計画課 都市計画担当   | 092-580-1867             |
| 19  | 宗像市  | 建築課 建築係        | 0940-36-5203             |
| 20  | 太宰府市 | 都市計画課 都市計画係    | 092-921-2121<br>(内線 466) |
| 21  | 古賀市  | 都市整備課 開発指導係    | 092-942-1119             |
| 22  | 福津市  | 都市計画課 開発建築係    | 0940-62-5036             |
| 23  | うきは市 | 都市整備課 まちづくり推進係 | 0943-76-9063             |
| 24  | 宮若市  | 建築都市課 住宅管理係    | 0949-32-0955             |
| 25  | 嘉麻市  | 住宅課 住宅管理係      | 0948-42-7062             |
| 26  | 朝倉市  | 都市整備課 庶務係      | 0946-22-1115             |
| 27  | みやま市 | 都市計画課 住宅政策係    | 0944-64-1540             |
| 28  | 糸島市  | 都市計画課 建築開発係    | 092-332-2077             |
| 29  | 那珂川市 | 都市計画課 開発・公園担当  | 092-408-7996             |
| 町村域 | 福岡県  | 住宅計画課 民間住宅係    | 092-643-3731             |

※認定基準や申請方法、手数料などは各自治体によって異なりますので、詳細は上記へお問い合わせください。



## マンション再生円滑化法（マンションの再生等の円滑化に関する法律）

### (1) 法律の目的

「マンションの再生等の円滑化に関する法律」（以下、マンション再生円滑化法）は、マンション建替事業に加え、建物更新（一棟リノベーション）、建物・敷地の一括売却、建物の取壊し（除却）等を含む多様なマンション再生事業について、その事業手続・権利調整・行政関与の枠組みを定めることにより、老朽化マンションの再生を円滑に実施できるようにすることを目的とする法律です。

本法は、

- マンションの良好な居住環境の確保
- 外壁剥落や倒壊等による危険からの生命・身体・財産の保護
- 管理不全・再生困難マンションの社会的リスクの解消

を図るため、区分所有法による決議を「実際の事業」へつなげるための実行法として位置づけられています。

なお、2026年改正により、本法は「建替え中心」の制度から、「再生全体」を対象とする法体系へと性格を拡張しています。

※法律名についても「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」から「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に変更されました。

### (2) 直近の改正内容の概要（2026年4月1日施行）

令和7年法律第47号による改正（令和8年4月1日施行）では、老朽化マンションの急増を踏まえ、マンション再生の選択肢を大幅に拡充し、合意形成と事業実施の現実性を高める制度改正が行われました。

#### ① 再生対象マンションの拡大（要除却認定の拡充）

従来の「耐震性が不足するマンション」に加え、以下のようなマンションが除却の必要性があるマンション（要除却認定）として位置付けられました。

- 外壁・外装材の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれがあるもの
- 火災に対する安全性が著しく不足するもの
- 給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるもの
- バリアフリー性能が確保されていないもの

これにより、マンション敷地売却事業や容積率等の緩和特例の適用対象が拡大されました。

#### ② 緩和特例の拡充

上記の要除却認定を受けたマンションを再生する際、容積率に加えて高さ制限も緩和特例の対象となりました。さらに事業採算性の確保が図りやすくなりました。

### ③ マンション再生手法の多様化（建替え以外の制度化）

2026 年改正の最大の特徴として、以下の再生手法が建替えと同等の法的枠組みで明確に制度化されました。

- 建物更新（いわゆる一棟リノベーション）
- 建物・敷地の一括売却
- 建物取壊し後の敷地売却
- 危険除去を目的とした建物の取壊し（除却）

これにより、「建替えが困難なマンション」に対しても、選択できる制度環境が整備されました。

### ④ 多数決要件の合理化との連動

本法は、改正区分所有法と連動し、建替え・更新・売却等の再生事業について、原則区分所有者及び議決権の 5 分の 4 以上、ただし、耐震性不足等の客観的要件がある場合には 4 分の 3 以上で実施可能とする仕組みを前提としています。

### ⑤ 団地型マンションにおける敷地分割制度の活用

多くの区分所有者が存在する団地型マンションについては、要除却認定マンションを含む団地において、敷地共有者の 5 分の 4 以上の同意により敷地分割を可能とする制度が活用され、建替え・売却・更新を棟単位で進めることが可能となりました。

## 3. マンション管理法・再生法等の改正内容

### 【参考】マンション再生円滑化法の概要 ※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

| 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。                                                                                                                   |            |                                                                                                 |
| 主な概要                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                                 |
| ※赤字は令和 7 年改正関係部分<br>✓ 国によるマンションの再生等の円滑化に関する基本方針<br>✓ 地方公共団体による助言・指導等<br>✓ 区分所有法に基づく再生等の決議に対応したマンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業に係る事業手続（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）<br>✓ 除却等をする必要のあるマンションに係る特別の措置（要除却等認定、敷地分割事業、容積率・高さ緩和特例） | マンション再生事業  | 決議<br>建替え<br>更新（一棟リノベ）<br>再建<br>一括建替え等                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                   | マンション等売却事業 | 決議<br>建物敷地売却<br>建物取壊し敷地売却<br>敷地売却                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                   | マンション除却事業  | 決議<br>建物取壊し                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                   |            | 組合の設立<br>権利変換計画<br>権利変換・明渡し・工事<br>分配金・補償金計画<br>支払い・明渡し・売却<br>補償金計画<br>支払い明渡し除却<br>清算（事業完了）・組合解散 |

※出典：令和 7 年度マンション管理シンポジウム 国土交通省講演資料（原文では赤字表記あり）

## 再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等)【マンション再生法】

## 背景・必要性

※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

○老朽化マンションの増加が見込まれること等を踏まえ、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ことが必要。

## 改正法の概要 ①

- 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可能となるよう、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）を整備する。

## 区分所有法

【区分所有法 第64条の5、第75条（新旧P22、46）等】  
 【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】  
 【区分所有法 第64条の2～第64条の4（新旧P21、22）等】

## (1) マンションを再生する手法

- ① 建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



- ② 更新（一棟リノベ）決議：躯体の補強と全専有部分の改良



- ③ 再建決議：被災等による滅失マンションの再建



※住宅金融支援機構による資金の貸付けを新設

- ④ 一括建替え等決議：滅失マンションの再建とマンションの建替え（団地）

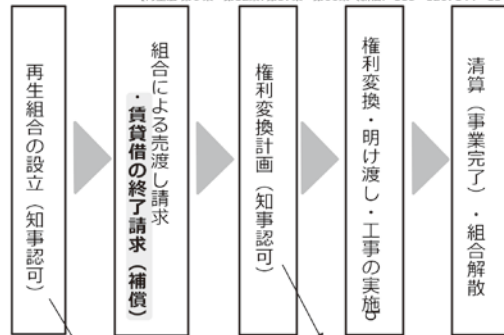


原則 4 / 5 の同意      耐震性不足等の客観的要件：3 / 4  
 政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

## マンション再生法

【再生法 第9条～第12条、第57条～第66条（新旧P 118～126、144～154）】



集会出席 再生合意者の 3 / 4

組合員の 4 / 5 の同意

客観的要件：3 / 4  
被災：2 / 3

## 再生の円滑化等の推進(新たな再生手法の創設等)【マンション再生法】

## 改正法の概要 ②

## 区分所有法

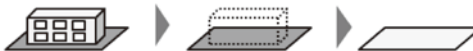
【区分所有法 第64条の6、第64条の7、第76条（新旧P23～25、47～49）等】  
 【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

## (2) マンションを売却する手法

- ① 建物敷地売却決議：マンションと敷地を一括して売却



- ② 建物取壊し敷地売却決議：マンションを取り壊した上で敷地を売却



- ③ 敷地売却決議：被災等により滅失したマンションの敷地を売却

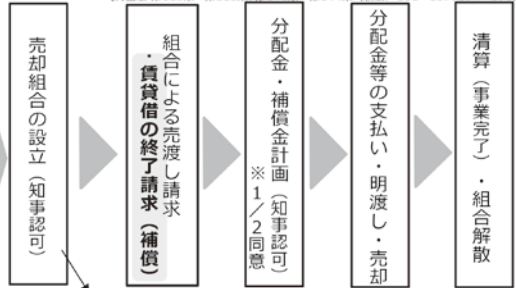


原則 4 / 5 の同意      耐震性不足等の客観的要件：3 / 4  
 政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

## マンション再生法

【再生法 第113条～第118条、第141条～第144条（新旧P 181～187、194～196）】



集会出席 売却合意者の 3 / 4

## (3) マンションを除却する手法

【区分所有法 第64条の8（新旧P25～26）等】

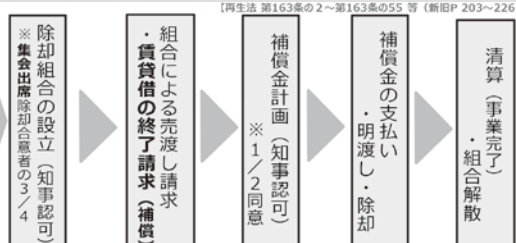
【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

建物取壊し決議：マンションの取り壊し



原則 4 / 5 の同意      耐震性不足等の客観的要件：3 / 4  
 政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）



※マンション再生法の「敷地分割事業」は、引き続き、要除却等認定マンションについてののみ事業実施を容認（ただし、合意要件は「3 / 4」に緩和、被災の場合は2 / 3に引き下げ）

## 再生の円滑化等の推進(高さ制限の緩和)【マンション再生法】

【再生法 第163条の59（新旧P229）】

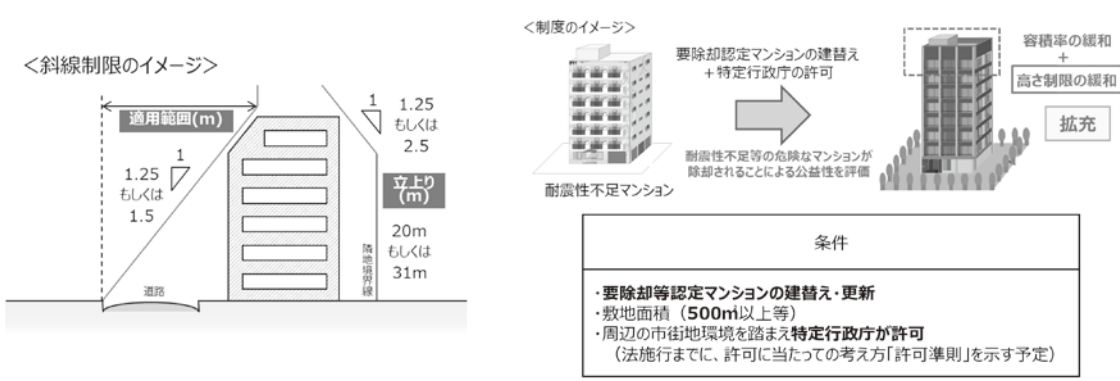
## 背景・必要性

- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備することが重要。**
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替えにより、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限がネックになる場合が存在。**

※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

## 改正法の概要

- 現行の容積率の特例に加え、**耐震性不足等のマンション（要除却等認定を受けたマンション）の建替え・更新**する場合、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例を追加する。**



24

※出典：令和7年度マンション管理シンポジウム 国土交通省講演資料

## 11 住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）（住宅瑕疵担保履行法）」の施行により、平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅については、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、新築住宅を供給する事業者に対して、保険や供託が義務付けられました。

新築住宅の売主等は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の主要構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされていますが、売主の倒産等で瑕疵担保責任を十分に果たすことができないことが、散見されるようになりました。この結果、住宅購入者等が極めて不安定な状態におかれることとなり、住宅購入者等の利益の保護を図るため、「住宅瑕疵担保履行法」が施行されました。

万が一、事業者が倒産した場合等でも、2,000万円までの補修費用の支払いが保険法人等から受けられます。

## 12 耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）

平成25年度の法改正により、昭和56年5月以前に建てられたマンションを含む全ての建築物について、耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行う努力義務が創設されました。また、所管行政庁から「耐震改修の必要性に係る認定」を受けた区分所有建築物について、大規模な耐震改修工事により共用部分を変更する場合の決議要件が1/2超に緩和されています。