



～今月のコラム～

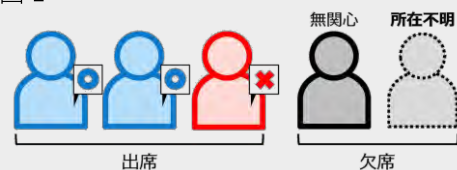
区分所有法・マンション建替え円滑化法 改正の全容

マンションの再生が、これまでより進めやすくなりそうです。管理組合としての意思決定手続きを定めた区分所有法やマンションの再生手続きを定めたマンション建替え円滑化法の改正案がこの5月、通常国会で可決・成立したからです。2026年4月から新たなルールの下でマンションの再生を進められる予定です。

法改正の背景には、マンションで問題視される「2つの老い」があります。「2つの老い」とは、建物の老朽化と居住者の高齢化です。「2つの老い」が進むとマンションの資産価値に影響を及ぼす可能性があり、その食い止めが、法改正の狙いです。

まず区分所有法では、管理組合総会での意思決定に必要な条件が緩和されます。区分所有権の処分を伴わない修繕などの議案については、多数決の母数が「全ての区分所有者」から「総会に出席した区分所有者」に変更となります。法改正前は議決できなかった議案でも、賛否を表明しない無関心層や所在不明者といった欠席者が多数決の母数から除かれるため、議決できる可能性が高まります（図1）。

<図1>



現行法：賛成2/5で否決

改正後：賛成2/3で可決

出典：国交省発表資料（令和7年3月4日付）

所在不明者については、区分所有法上の管理者や他の区分所有者が起こした裁判を通じて「所在等不明区分所有者」と認定されると議決権を失う、というルールも新たに取り入れられます。「所在等不明区分所有者」は、区分所有権の処分を伴う議案を含むあらゆる議案を議決する場面で多数決の母数から除かれます。

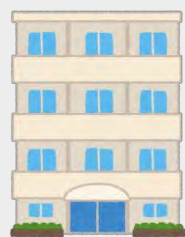
区分所有法ではもう一つ、建替え以外の新たな再生手法を位置付け、決議に必要な条件を定めます。その手法とは、①建物更新 ②建物敷地売却 ③建物取り壊し敷地売却 ④建物取り壊し の4つです。

建物更新とは、建物の骨格を基に内部をそっくりつくり替え、法律で求められる水準以上の性能を確保する手法です。

法改正前は、これらの再生手法を用いようとしても、区分所有者の全員同意が必要になるため、実現は困難でした。改正法では、これらの手法を建替えと並ぶものと位置付けたうえで、決議に必要な条件を、建替え同様、区分所有者の5分の4以上の賛成と定めます。建替えから再生へ、選択肢がぐんと広がるのです。（図2）

<図2>

老朽マンション



再生

建替え



建物更新

建物敷地売却

建物取り壊し敷地売却

建物取り壊し

決議要件

全員同意→4/5

マンション建替え円滑化法は、略称が「マンション再生円滑化法」に改められ、そこでは、建替えを含む5つの手法を「再生」「売却」「除却」という3つの事業に組み直し、各事業の手続きを定めます。

さらに、敷地条件や建築規制の制約から再生後に十分な床面積を確保できず、合意形成が進まない、という現実を改善する狙いで、隣接地権者や底地権者とともに進める再生にも道を開く規定が新たに置かれました。また地元の建築行政から耐震不足などを理由に除却が必要と認定されたマンションを再生する場合は、法改正前から定められていた容積率に加え、高さ規制も一定程度の緩和が可能になります。

今回の法改正は、老朽化マンションの広い意味での再生に向け、区分所有者の合意形成を後押しするもの、と言えます。「2つの老い」にどう立ち向かうか、選択の幅は広がります。法改正をきっかけに、マンションの将来を検討してみたいいかがでしょうか。



下記 2 案件がお陰様で竣工いたしました！

■ 秀和青山レジデンスマンション建替事業 再建マンションが竣工しました。

弊社が2017年に事業協力者として参画し、その後、参加組合員として取り組んでまいりました「秀和青山レジデンスマンション建替事業」の再建マンションが、2025年5月に竣工・引渡しを迎えました。約4年振りに慣れ親しんだ場所での新生活がスタートし、権利者の皆様からはお喜びのお声を頂くことができました。

< 物件概要 >

建替前：RC造地上8階地下1階	建替後：RC造地上26階地下2階
総戸数71戸	総戸数132戸
1964年竣工	2025年5月竣工



■ 高輪交陽ハイツマンション敷地売却事業が竣工しました。

弊社が2020年に事業協力者として参画し、その後、参加組合員/買受人として取り組んでまいりました「高輪交陽ハイツマンション敷地売却事業」の再建建物であるオフィスビルが、2024年10月に竣工を迎えました。JR「高輪ゲートウェイ」駅開業等の周辺環境の変化を受け、立地特性を活かしたオフィスビルへと建て替わりました。

< 物件概要 >

建替前：SRC造地上12階	建替後：鉄骨造地上10階
1980年8月竣工	2024年10月竣工



個別説明会、随時開催いたします！

管理組合の皆様のご要望に応じ、様々な形式で個別説明会を開催させていただきます。お気軽にお申し付けください。

