

# プラスワン通信

## マンション管理・再生円滑化等改正法

### 背景

令和8年4月1日、「マンションの管理の再生化推進及び再生の円滑化等に関する法律等の一部を改正する法律」が施行されます。現在の日本全国のマンションストック数は、700万戸を超え（2023年末時点）、国民の1割超が居住している状況となっています。また、マンションを巡り、マンションの老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行している状況にあります。これに伴い、外壁の剥落等による危険性の増加や、集会決議の困難化といった課題が深刻化するおそれがあり、これらの課題に対応するため、マンションのライフサイクル全体を通じた管理・再生の仕組みづくりが必要とされていました。

### 改正のポイント

#### 【管理の円滑化等】

##### ① 適正な管理を促す仕組みの充実

- 新築時からの適切な管理や修繕が行われる様、**分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ**仕組みを導入。
- 管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事受発注者となる場合、区分所有者への事前説明義務化。

##### ② 集会の決議の円滑化

- 区分所有者の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、**集会出席者の多数決**によるものとする。
- 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**制度が創設。

##### ③ マンション等に特化した財産管理制度

- 管理不全の専有部分・共用部分等を、**裁判所が選任する管理人に管理させる**制度が創設。

#### 【再生の円滑化等】

##### ① 新たな再生手法の創設等

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等**を、建替えと同様に、**多数決決議**による可能とする制度が創設。

##### ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することが可能になる。
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例。

### 今後のマンション管理・運営のあり方

今回の改正は、管理不全マンション対策、所有者不明住戸対応、災害時の特例、建て替え等、を含む大幅な見直しとなっており、マンションの管理・運営方法の選択肢が広げられた形となります。今後、本法律をどう活かしていくかが、「資産価値や住環境」の維持・向上に大きく影響する時代になると考えられます。（庄司）

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com