

主な内容

- 2面：横浜市のみらいプランナー講座最終回
3面：山崎団地の防災イベントが10周年
4面：中小管理会社のDXへ提言
5面：管理士の人材育成へキャリアアップ制度
6面：ライフポート西洋の管理士事務所長に聞く
7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
8面：こうべ団地みらい創生機構がフォーラム

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 478

●発行 株式会社不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階

☎ (03)3225-5301 FAX (03)3225-5330

Eメール mansion@fudousankeizai.co.jp

2025年(令和7年)

4月号

毎月5日発行

年間購読料 6,600円(税込み)

マンション関連法案を閣議決定

管理組合の意思決定円滑化 再生の選択肢を増やす

自治体の関与、管理から建替えまでに強化

政府は3月4日、区分所有法やマンション管理適正化法、マンション建替等円滑化法の一体での改正に向け「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案」を閣議決定した。条文の内容が明らかになり、マンションへの自治体の関与や管理の段階から修繕・建替えに広げ、権限も強化したほか、集会の出席者の多数決で決議できる仕組みや新たな再生手法をしやすいとする決議の仕組み、管理計画認定制度の新築マンションへの導入などが示された。施行日は、大半の規定を2026年4月1日とし、自治体の関与に関する規定は公布から半年後、認定制度に関する規定は27年4月1日とした。

適正化法改正、修繕不適切マンションに立入検査も 管理会社管理者方式 契約時や自己取引に事前説明

適正化法の改正では、22年の改正で創設した自治体の管理に関する関与について強化したほか、自治体の施策を支援する民間団体との連携強化、管理会社が管理者を担う管理会社管理者方式に関する規定、管理計画認定制度の見直しを盛り込んだ。自治体の関与については、これまで管理組合運営に関する助言・指導・勧告を行えるとしていたところ、改正では修繕の実施が適正化指針に照らして著しく不適切と把握した時に対象とする規定を追加。勧告した場合、必要があるときは管理組合の管理者等に対し専門家をあつせんとするよう努めなければならないと

化推進計画の作成や見直しを提案できる。その場合、支援法人が素案を作成する。管理会社管理者方式の規定では、管理会社が管理業務を受託しているかしようとしている管理組合から管理者の業務についても契約を締結する。管理計画認定制度は、新築の段階から認定申請ができる形に改める。新築時に分譲事業者が管理計画を作成する場合は、管理組合の管理者等に管理に関する引継ぎについての事項も記載するよう求める。また、認定を受けた場合に敷地内や売買時の広告などに認定を受けていることを掲示することができるようにする。

区分所有法改正 法制審要綱の内容を全面踏襲

区分所有法の改正では、法務省の法制審議会が示した「区分所有法改正に関する要綱」の内容を全面的に踏襲した。集会の出席者の多数決で決議ができる仕組みは、法律や規約に別段の定めがない場合は出席した区分所有者とその議決権の各過半数で決めら

れると規定。一方、共用部分の変更や、規約の制定・変更・廃止、管理組合法人による区分所有権や隣接地などの取得、管理組合法人の解散、専有部分の使用禁止請求については、区分所有者・議決権を持つ者の各過半数が出席し、出席した各4分の3以上で決議できるとした。規約に規定があれば、配管の共用部分と専有部分の一体更新のような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も同様の多数決割合で決められる。また、瑕疵の除去に必要な場合やバリアフリー性能を向上させる場合の共用部分の変更は、出席した区分所有者・議決権の各3分の2以上で決議できる。集会の招集通知には、事前に議案の要領も示す規定を追加した。

再生円滑化法、権変で隣接地・底地を取り込み 自治体で建替勧告、応じない場合は公表

建替等円滑化法の改正では、建替え以外の再生手法の手続きを規定するため、法律名を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」と改める。事業名なども変更し、例えば建替え決議が成立した後の事業主体となる「建替組合」の名称も「マンション再生組合」を用いなければならないとした。

また、権利変換計画で、再生するマンションの隣接地や底地の権利所有者に再生後のマンションの区分所有権や敷地利用権が与えられるように改める。隣接地を取り込んで敷地を拡大すれば再生後の建物の容積率を高められ、合意形成が進むことも見込まれるため規定を改める。さらに、要除却認定を受けたマンションが建替えや更新を行う場合、容積率や高さ制限に特例を設ける。要除却認定マンションが再生を行う際の調査や技術提供などの業務を都市再生機構が担える規定も設けた。このほか、マンションの状況に応じて、どういった再生手法が適切かを示す「建替等円滑化指針」を定める。円滑化指針に即し、自治体は建替えなどの実施を勧告したり、専門家をあつせんする規定も設け、勧告に従わないときは、その旨の公表にも踏み込む。

者(一般区分所有者)や管理者の請求による裁判を行い手続きするとした。国内管理人の仕組みでは、国内に住所や居所がない、またはなく法人・法人は共用部分や専有部分の管理を行わせるための管理人を選任できると規定。管理人は保存行為や専有部分の利用・改良、集会招集通知の受領、議決権行使などができる。区分所有者の責務規定も盛り込まれ「管理が適正かつ円滑に行われるよう相互に協力しなければならない」と示した。さらに財産管理制度では「所在者不明専有部分管理命令」「管理不全専有部分管理命令」「管理不全共用部分管理命令」の3制度を創設した。区分所有者の所在が不明となっている専有部分の適正な管理や、区分所有者の管理が不適切でマンションや住民の利益が損害される場合などに対処するため、裁判所は利害関係人からの請求を受けて管理人による管理を命じ、管理人を選任する。関連して適正化法を改正し、自治体からの請求でも管理人を選任することを可能としている。

建替え決議で客観的事由(▽地震に対する安全性、▽火災に対する安全性、▽外壁などの剥離・落下のおそれ、▽給排水など配管の劣化で著しく衛生上有害となるおそれ、▽バリアフリー基準不適合)を満たせば区分所有者・議決権の各5分の4以上とする基本的な多数決割合を緩和し各4分の3とする。建替え決議がされた場合に賃貸借の終了を請求できる規定を盛り込み、請求があつた日から6カ月で賃貸借を終了とする。賃貸している区分所有者は賃借人に終了で生じる損失を補償することや、補償金の支払いがなければ6カ月を経過しても明け渡しを拒める規定も示した。

建替え以外の再生をしやすいとするため多数決で再生や解消ができる制度には▽建物更新決議、▽建物敷地売却決議、▽建物取壊し敷地売却決議、▽取壊し決議の4つを設けた。マンションや区分所有者の特性に応じた再生や解消を検討でき、区分所有者・議決権の各5分の4以上で決議できる。建替え決議で多数決要件を緩和できる客観的事由をこれらの決議にも適用する。また賃貸借契約終了の規定も同様に扱う。関連して円滑化法を改正し、創設される決議でも従前の建替え決議と同様に、組合設立や権利変換計画・分配金取得計画の作成といった手続きを進めると規定した。

団地内建物の建替えや敷地売却も制度も整備。一括建替え決議は、これまで各住棟ごとに区分所有者・議決権の各3分の2以上の賛成が必要としていた要件について、いずれかの住棟で区分所有者・議決権の各3分の1以上の反対がなければ決議ができるよう改めた。敷地売却に関しても一括建替えと同様の多数決要件を適用する。

また災害時に建物が滅失した場合の対応も記載している。滅失した場合、その日から5年が経過するまでの間に敷地共有者は集会を開き規約を定め管理者を置くことができる規定を新設。共有者の議決権の5分の4以上の多数があれば建物を再建したり敷地を売却する決議ができる。滅失の日から1カ月を経過する日の翌日から、滅失の日から5年までの間は敷地や権利の分割はできなくなるが、敷地共有者の議決権の5分の1以上が分割を請求する場合などに分割できる規定も設けた。関連して被災マンション法も改正し、滅失した場合や、大規模一部滅失となり取り壊し決議をした場合などは、政令施行の日から6年を超えない範囲(政令で定めた期間)で、再建決議、敷地売却決議の多数決要件を「3分の2以上」に引き下げる。一方で敷地の分割請求は5分の1以上を「3分の1以上」とする。