

改正区分所有法

2026年4月施行 — 約24年ぶりの大改正 要点整理

令和7年法律第47号 / 昭和37年法律第69号

改正

所管：法務省 ・ 国土交通省

ESTABLISHED	IN FORCE	STD. BYLAW	SINCE
2025.5.23国会成立	2026.4.1施行（区分所有法本則）	2025.10.17標準管理規約改正	24年ぶり 前回：平成14年

高経年マンションの増加と居住者の高齢化が同時に進行する「二つの老い」を背景に、マンションの管理と再生を円滑化するための大改正。集会決議の母数が「全区分所有者」から「出席した区分所有者」に転換されたことが最大の特徴で、所在不明所有者への制度対応や建替え以外の再生手法も新設された。標準管理規約は同年10月に先回り改正済み。管理規約を旧条文のまま放置すれば、強行規定との矛盾により決議が無効となるリスクが生じる。

01 / 背景 なぜ今、改正が必要だったのか

出典：国土交通省

日本のマンションストックは約694万戸、居住人口はおよそ1,500万人（人口の約12%）。そのうち築40年超の高経年マンションは137万戸に達し、20年後には約467万戸（現在の3.4倍）に増加する見込み。さらに築40年超のマンションでは世帯主が70歳以上という世帯が55%を超え、建物の老朽化と住民の高齢化という「二つの老い」が同時に進行している。役員のなり手不足、総会の議事をまとめられない、修繕積立金が回らない——こうした連鎖を断つための法改正である。

STOCK

694万戸

全国の間譲マンションストック

POPULATION

1,500万人

マンション居住人口（約12%）

40+ YR

137万戸

築40年超 → 20年後は467万戸（3.4倍）

AGE 70+

55%

築40年超マンションの世帯主70歳以上比率

02 / 構造 改正の3本柱

出典：国土交通省 令和7年9月 概要資料

PILLAR 01

管理の円滑化

決議の停滞と所在不明問題への対処

PILLAR 02

再生の円滑化

建替え以外の選択肢を追加

建物・敷地の一括売却決議（新第70条の2）

PILLAR 03

地方公共団体の役割

危険マンションへの行政関与

危険なマンションへの勧告・命令

出席者多数決の原則化（第39条第1項他）	建物取壊し後の敷地売却（新第70条の3）	民間団体（管理士会等）との連携強化
所在等不明区分所有者の除外決定（新第38条の2）	一棟リノベーション（全部改良決議／新第70条の4）	管理計画認定制度の地方公共団体窓口
国内管理人制度の創設（新第6条の2）	建物取壊し決議（新第70条の5）	助言・指導・監督の実効性確保
所有者不明専有部分管理人（新第46条の2）	耐震不足・被災時の決議要件緩和	
新築時の管理計画認定制度・引継ぎ		

03 / 決議要件

「分母」が変わった — 出席者多数決への転換

出典：国土交通省 / 牛島総合法律事務所

旧法では欠席者・無関心層・所在不明者も分母に含まれ、反対と同扱いであった。改正後は **会場出席・書面議決権行使・委任状提出** を「出席」とみなし、その**多数**で決する。分母が「**全区分所有者**」から「**出席した区分所有者**」に縮小することで、現実的な合意形成が可能になる。

決議事項	改正前（分母：全所有者）		改正後（分母：出席者）	備考
普通決議 第39条・通常の管理行為	過半数	→	過半数	欠席者は分母から外れ、出席者の賛成過半数で足りる
特別決議 第17条・共用部分の変更 等	3/4 以上	→	3/4 以上	大規模修繕・共用変更。分母の切替で実質ハードルが大幅低下
建替え決議 第62条	4/5 以上	→	4/5 以上 ※緩和あり	耐震不足時は 3/4 、大規模災害被災時は 2/3 に緩和
一括売却決議 新第70条の2	—	→	4/5 以上	建物と敷地を同時に売却。機能は「土地の売却決議」の延長
敷地売却決議 新第70条の3	—	→	4/5 以上	建物取壊し後に敷地を売却。マンションを「畳む」選択肢
全部改良決議 新第70条の4	—	→	4/5 以上	建物を残したまま一棟リノベーション。建替えより合意容易

旧法要件（施行日に無効化リスク）

新法要件（標準規約準拠で対応）

04 / 所在不明

「連絡が取れない所有者」に対処する 3つの新制度

出典：e-Gov 公布法令 / 牛島総合法律事務所

MECHANISM · A 所在等不明区分所有者の除外決定 第38条の2／新設 相当な努力を払っても所在が判明しない区分所有者について、裁判所の決定により集会の議決権を有する区	MECHANISM · B 国内管理人制度 第6条の2／新設 国内に住所等を有しない区分所有者（海外在住者等）は、専有部分等の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所等を有する者を管理人と	MECHANISM · C 所有者不明専有部分の管理人制度 第46条の2／新設 所有者または所在が不明な専有部分について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により裁判所
---	--	---

分所有者の分から除外できる。他の一般区分所有者または管理者が申立て可能。特別決議が「永続的に成立しない」事態を防ぐ。

して選任できる。委任状の回収や総会運営の連絡網を国内から確保する仕組み。

が「所有者不明専有部分管理人」を選任。管理不全の部屋に第三者管理人を置くことで共用部分の保全・修繕を実現する。

建替え 決議 第62条 4/5 原則（耐震不足時 3/4、被災時 2/3）	一括売却 決議 第70条の2 4/5 建物＋敷地 同時の売却	敷地売却 決議 第70条の3 4/5 取壊し後に土地売却	全部改良 決議 第70条の4 4/5 残したまま一棟リノベ	5つの選択肢 建替え一択だった従来に対し、退出と再生の両方向の出口が揃った。合意形成コストの低い手法を選ぶ判断材料となる。
---	--	--	---	---



旧管理規約のままでは、主張の根拠を失う

区分所有法の規定は原則として **強行規定** であり、旧規約に改正法と相容れない条文が残っていると施行日時点で効力を失う。旧標準管理規約の「**賛成 4 分の 3 以上の特別多数決**」を求める条文は、新法施行日に無効となる代表例。マンション管理計画認定制度の評価にも直結するため、未改定の組合は早期の見直しが必要。

REV. LAW 令和7年法律第47号

IN FORCE 2026年4月1日

STD. BYLAW 2025年10月17日 改正

SOURCES / 一次情報

- ・ 法務省「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...改正法律」
- ・ 国土交通省「マンション関係法改正の概要」（令和7年9月）
- ・ 国土交通省「マンション標準管理規約」（令和7年10月17日 最終改正）
- ・ 牛島総合法律事務所 区分所有法改正解説（2025年6月）

改正区分所有法 要点整理
Edit / 2026.08.23 - v.1.0
Genspark Super Agent