

## 老朽マンション再生のための改正法案を閣議決定

現在、日本全国のマンションは700万戸を超え、国民の10人に1人以上が居住する重要な住居形態となっています。しかし近年、**建物の老朽化**と**居住者の高齢化**という「**二つの老い**」が進行しています。特に**築40年以上**のマンションは全体の約2割を占め、この数字は**今後20年で3.4倍に増加**すると予測されています。このため、国は新築から再生までのライフサイクル全体を見通して管理・再生の円滑化を図ることを目的に「**マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案**」を3月4日に閣議決定しました。（2026年4月施行予定）

### 法案の概要

#### <管理の円滑化等>

①新築時からの適切な管理体制構築

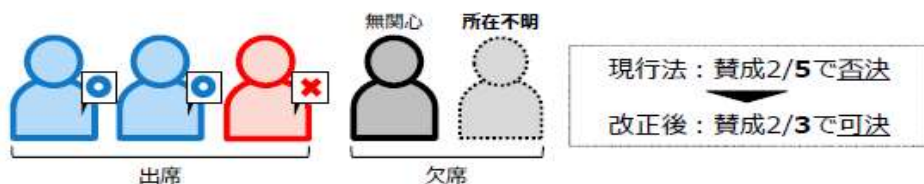
②利益相反防止のための情報開示強化

管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

③集会決議の簡素化

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を創設

#### ● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



#### <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（4/5※）により可能とする（※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3）

②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を可能に

③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

### まとめ

この法改正により、国は**マンション管理計画認定の取得割合**を現在の約3%から**5年後には20%へ**、**マンションの再生等の件数**も現在の472件から**5年後には1,000件**に増加させ、「**二つの老い**」問題の解決が進むことを期待しています。