



令和8年4月施行 区分所有法関連法案の 改正について

第1部

令和8年3月3日
公益社団法人全日不動産協会
東京都本部 千代田支部

1. 令和8年4月施行 区分所有法関連の法改正の背景

野洲市「美和コーポB棟」公費解体の衝撃：管理不全マンションの末路と法改正への教訓

【ケーススタディ】 美和コーポB棟の概要と劣化の記録

物件スペック 昭和47年築・鉄骨造3階建

滋賀県野洲市野洲1399番地7に所在。区分所有者数9戸、延床面積約410㎡の小規模マンション



解体前の「手摺が宙づりになっている悲惨な状況」

崩壊の子兆

宙づり手摺と剝落する外壁

2012年には3階手摺が腐食し宙づり状態に。2019年には重い外壁材が市道へ落下



崩落する外構

致命的な「管理組合」の不在

分譲当初から管理組合が機能せず、修繕や管理が一切おこなわれないまま、約10年前から全住民が不在となった。

行政代執行へのタイムライン：8年に及ぶ交渉の末



2012年～2018年：
改善指導と地震による悪化

2012年から市が指導を開始するも
2018年6月の大阪北部地震により崩落
が決定的な状態に



2019年3月：
解体命令の発出

空家特措法に基づき「特定空家」に認定。
所有者全員へ解体命令を出す、自主
的な改善はなし



防衝シートで重われた解体現場

2020年1月～7月：
日本の代執行実施

アスベスト飛散防止法を順守し解体。
7月18日に更地化を完了

財政的インパクト：公費投入の現実と回収の壁

▶ 解体総費用：約1億1,813万円

アスベスト除去や隣地への安全管理により高額化。1戸当たり約1,312万円の請求。

▶ 未回収額：約7,900万円（税金負担）

納付に応じたのは9名中3名のみ。5名が滞納、1名が所在不明という深刻な状況。



項目	内容	金額/状況
総解体費用	請負費・監理費等含む	118,132,460円
1戸の請求額	全9戸分で按分	約1,312万円
納付総額	支払い済みの所有者	3名(約3,900万円)
滞納・不明者	未回収の所有者	6名(約7,900万円)

行政のジレンマ

費用回収が困難でも、市民の安全（公共の福祉）を優先し、私弁財産を強制解体せざるを得なかった

管理における課題と「区分所有法」改正の必要性



合意形成を阻む
「所在不明所有者」

美和コーポのように所有者の行方が分からない場合、現行法では解体や大規模修繕の決議が事実上不可能



【法改正の方向1】
決議要件の緩和

管理不全に陥る前に、所有者不明者がいても総会等の多数決議で意思決定を可能にする仕組みが必要



【法改正の方向2】
管理計画認定と早期介入

行政がマンションの管理計画を事前にチェックし、是正を求める「管理計画認定制度」の普及が急務



【法改正の方向3】
所有者不明専有部分の管理

所有不明者の持分を裁判所が委任した管理者が適切に処分・管理できる法律制度の整備

逗子市マンション斜面崩落事故：管理の不備が招いた悲劇と教訓

2020年に発生した逗子市の斜面崩落事故の概要を伝え、管理体制における具体的な課題と法的責任(工作物責任)を明確にすることで、不動産管理の重要性を啓発する。

Section: 事故の概要：2020年2月5日の悲劇



Date 2020-02-05

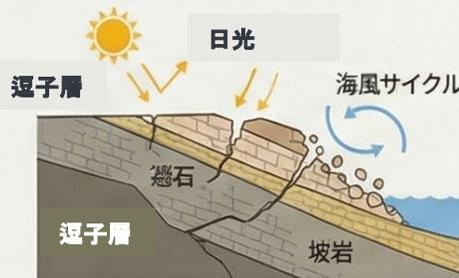
Time 午前8時頃

Event 高さ16mの斜面から約66tの土砂が崩落

16m 約 66t

Detail 当面は雨や地震がないにもかかわらず、マンション敷地内の側面が突然崩れ、通学中の女子高校生(18歳)が犠牲となりました。

Cause 乾燥と低温による岩盤の風化



Victim 被害者は大学進学が「決まったばかりの18歳、教師になることを抱き、事故のわずか3分前まで家族と実家で手を取合っていた日常が、突然の土砂により奪われました。

Section: 管理における3つの致命的な課題

前日の「4メートルの亀裂」報告を放置



事故前日、管理人が亀裂を発見し管理会社担当者に報告していましたが、通行止めなどの安全措置や行政への具体的な危険情報の共有は行われませんでした。

Failure 1 前日の「4メートルの亀裂」報告を放置



事故前日、管理人が亀裂を発見し管理会社担当者に報告していましたが、運航禁止などの安全措置や行政への具体的な危険情報の共有は行われませんでした。



Failure 2 2003年の地質調査での指摘を黙殺



マンション建設前の調査で「風化による強度低下」と「落石防護の必要性が指摘されていましたが、実際は一切購じられていませんでした。



Failure 3 行政による調査の形骸化



事故2週間前に市の委託業者が現場調査を行っていましたが、危険を予見できず、適切な警戒区域の設定や工事の報告に至りませんでした。



Section: 法的責任：民法第717条「土地工作物責任」



占有者と所有者が負う「無過失責任」の重み

工作物の保存に瑕疵(欠陥)がある場合、占有者が注意を怠れば所有者が過失の有無にかかわらず賠償責任を負うという「危険責任の法理」が適用されます。

Judgment 約1億円の損害賠償を命じる判決(横浜地裁)

約1億円

2023年12月、裁判所は「大規模崩落の具体的な予見までは不要で、漠然とした崩落のおそれだけで足りる」として管理会社の責任を認めました。

Section: 再発防止：現在進められている対策



IT技術を活用した予兆検知の実証実験

逗子市では、法面変位計の設置や地球観測衛星データの活用により、目標では困難な斜面地の変異を予測する研究を進めています。



市民通報メールの開設と定期点検の強化

市内の崖地188件を含む通報が寄せられ、地盤判定士会と連携した専門的な調査判定体制が構築されています。



令和7年区分所有法改正：老朽化マンション再生へのパラダイムシフト

深刻化する「2つの古い」と合意形成の限界

築40年超のマンションが20年後には約3.5倍へ



「2つの古い」による管理不全の連鎖



建物の老朽化



居住者の高齢化



修繕停滞



役員不足

所在不明者が「事実上の反対票」となる壁



不明者が決議の分母に含まれるため、再生の合意形成が着しく困難でした。

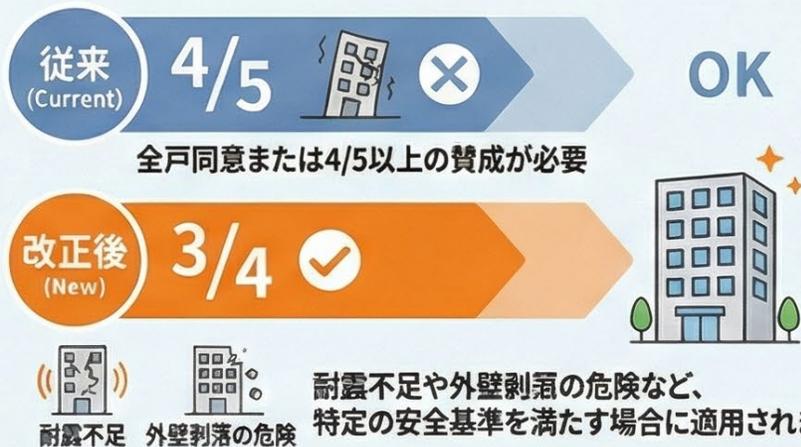
改正法の要諦：合意形成の円滑化と多様な再生手法

所在不明者を「決議の母数」から除外

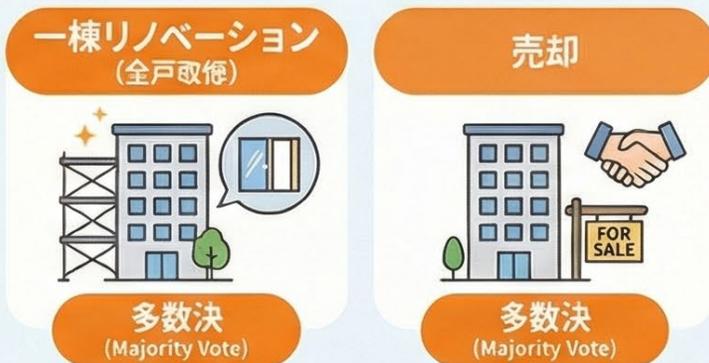


裁判所の関与を前提に、不明者を除いた出席者等で意思決定が可能になります。

建て替え決議要件を「4/5」から「3/4」へ緩和



「一棟リノベーション」や「売却」の多数決化



全員同意が原則だった全戸改修も、建て替え同様の多数決で実施可能に。

1. 改正法の背景・必要性 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

(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の一部を改正する法律(令和7年法律第7号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 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・再生の円滑化等を図ることが必要



改正66法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日:公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

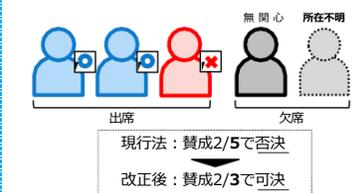
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権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(現行:全区分所有者の多数決)
- 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



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 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を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

①危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導、勧告、あっせん等を措置

2. 再生の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 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
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
 - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等 **借家権消滅請求**

<一棟リノベーションのイメージ>

(Before)



(Before)



②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 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
 - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 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

【施行日:令和7年11月28日】

②民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合: 約3%(R6) → **20%**

②マンションの再生等の件数: 472件(R6) → **1,000件**

[認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数: 5件程度]

[外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準]

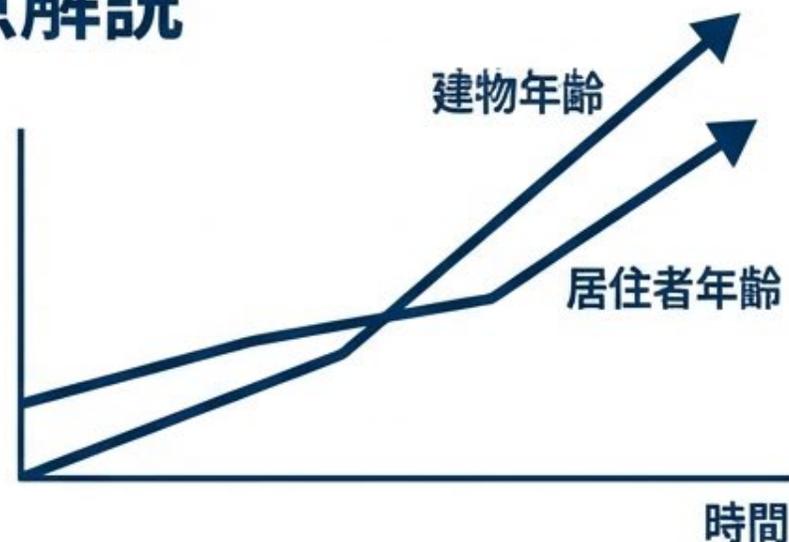
2. 区分所有法主な改正内容①

マンション管理・再生円滑化法改正の要点解説

ソース資料P12-25要約：不動産取引への影響と重要ポイント

背景：建物と居住者の「2つの老い」

築40年超のマンションが急増し、世帯主の高齢化（70歳以上が過半数）も進行。修繕積立金の不足や合意形成の困難化が発生。

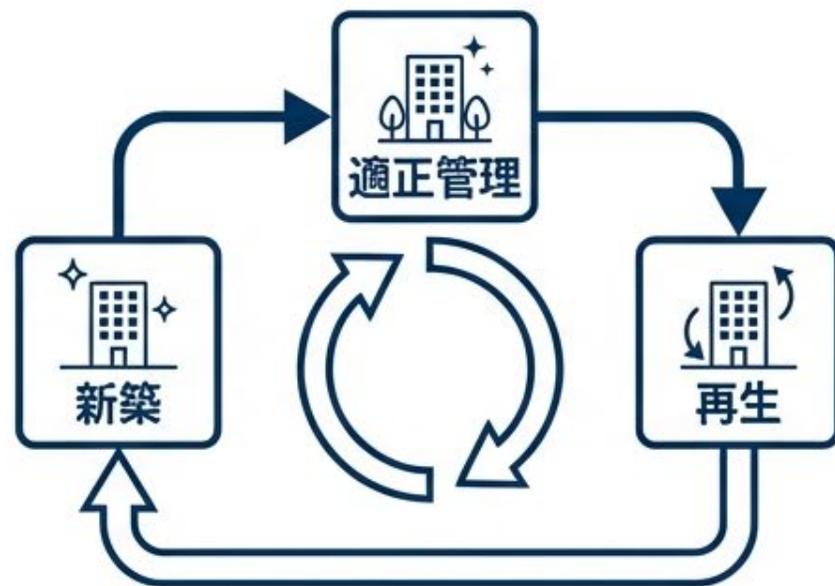


改正の目的

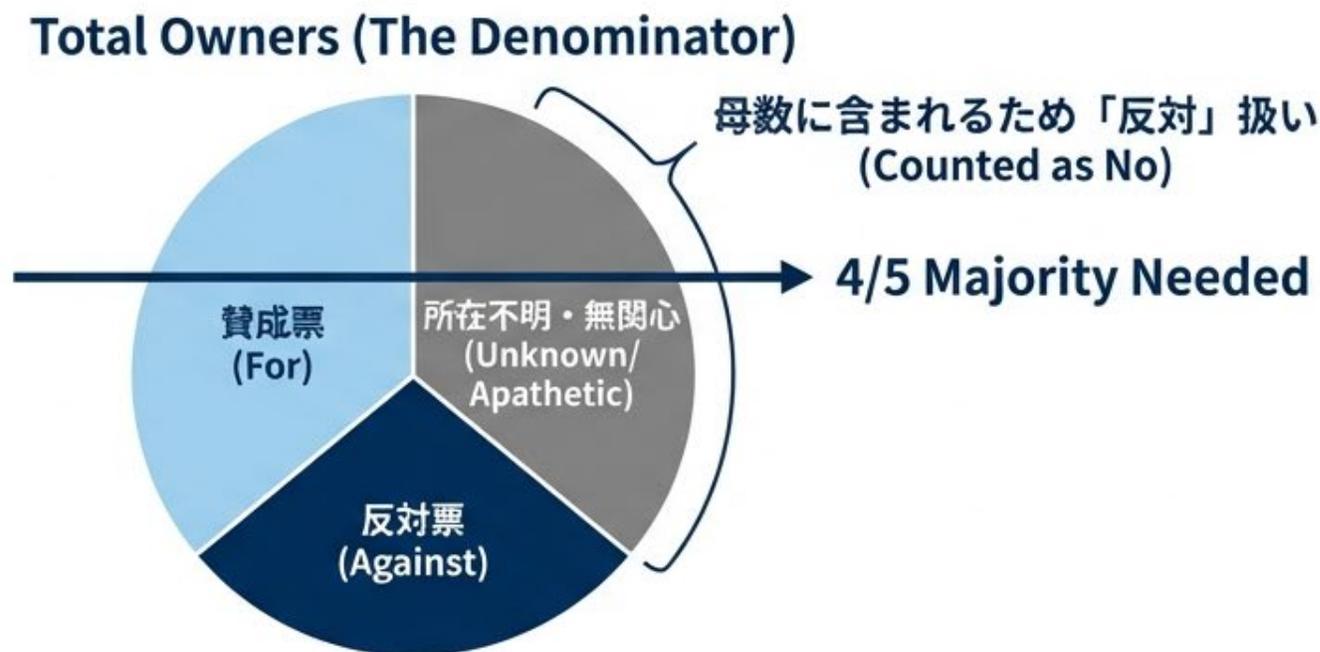
新築から再生（建替え・除却）までのライフサイクル全体を見通し、管理不全を防止・解消する。

不動産取引における重要性

本改正は、老朽化マンションの「出口戦略（建替え・売却）」と「適正管理（資産価値維持）」を容易にし、不動産市場の流動性を確保するためのものである。



従来の課題：所有者不明が「拒否権」を持つ構造



「分母」の問題（現行法）

所在不明の区分所有者も決議の「母数（分母）」に含まれる。連絡がつかない者は事実上の「反対票」として扱われ、修繕や再生の決議を阻害していた。

取引への悪影響

- 修繕決議が通らず建物がスラム化し、売買対象としての価値が毀損する。
- 権利関係が整理できず、デベロッパー等が参入する建替えプロジェクトが頓挫する主要因となっていた。

改正ポイント①：所在等不明者の決議除外（合意形成の円滑化）

Process to Unlock Decision Making



制度の概要

住民票調査などを尽くしても氏名・所在が不明な場合（相続人不明含む）、裁判所の決定を経て、その者を決議の母数から除外可能になる。

取引実務へのインパクト

- 「連絡がつかない所有者」が存在しても、管理組合として有効な意思決定が可能になる。
- 大規模修繕や敷地売却など、資産価値を左右する重要決議がスムーズに進むようになり、取引の予見可能性が高まる。

Noto Sans JP

改正ポイント②：決議要件の緩和（修繕と建替え）

共用部分の変更（大規模修繕等）

【現行】
過半数～3/4



Old



【改正後】
出席者の過半数
(条件あり)



New

建替え・再生決議

【現行】 4/5



Old



【改正後】
3/4 (客観的事由
ありの場合)



New

不動産取引へのインパクト

- 総会出席率が低くても、アクティブな所有者の意思でリノベーションが可能になる。
- 老朽化マンションの「建替え決議」のハードルが下がり、再開発用地としてのポテンシャル評価が向上する。

改正ポイント③：管理不全建物への法的介入（強制力）



管理不全（ゴミ屋敷・
配管腐食放置）

他人の権利や共用部分に
危険が及ぶ場合。



裁判所による管理人選任

管理人が専有部分・共用部
分の保存・管理行為を
実施。



強制的な解決と流通

裁判所の許可を得て、所有
者不明の専有部分を売却
し、代金を供託可能。

【取引上のメリット】これまで「手出しできなかった住戸」が市場に正常な形で流通する道が開け、建物全体のリスクが排除される。

その他の重要改正：敷地売却と透明性の確保

敷地売却・建替えの円滑化



被災や耐震性不足のマンションにおいて、建物・敷地の一括売却決議等の要件も緩和（4/5 → 3/4等）。隣接地を取り込んだ建替えも円滑化。

「建物は古いが立地が良い」物件について、一括売却による出口戦略が描きやすくなる。

利益相反取引の透明化



管理業者（外部管理者）が工事を発注する場合など、利益相反取引について区分所有者への事前説明を義務化。

第三者管理方式の物件を購入する場合、利益相反のチェック機能が働いているか確認が必須となる。

まとめ：不動産取引実務におけるチェックリスト

New Law Checklist

- ☑ **管理計画認定の有無**
適正管理の証明として重要度が增大。
- ☑ **所在不明者の状況**
管理組合が不明者除外の手続きを進めているか議事録を確認。
- ☑ **外部管理者の状況**
利益相反の開示状況や、裁判所選任管理人の有無を確認。
- ☑ **再生決議の可能性**
耐震不足等の「客観的事由」があり、緩和された3/4要件での建替えが視野に入っているか。

市場の変化

法改正により再生可能性が高まる一方、「管理できる物件」と「放置される物件」の資産価値格差（二極化）が拡大する。



令和8年4月施行 区分所有法関連法案 の改正について

第2部

令和8年3月3日
公益社団法人全日不動産協会
東京都本部 千代田支部

マンション管理・再生円滑化法改正

行政の関与強化と支援制度の活用（ソース資料 P27-52 要約）

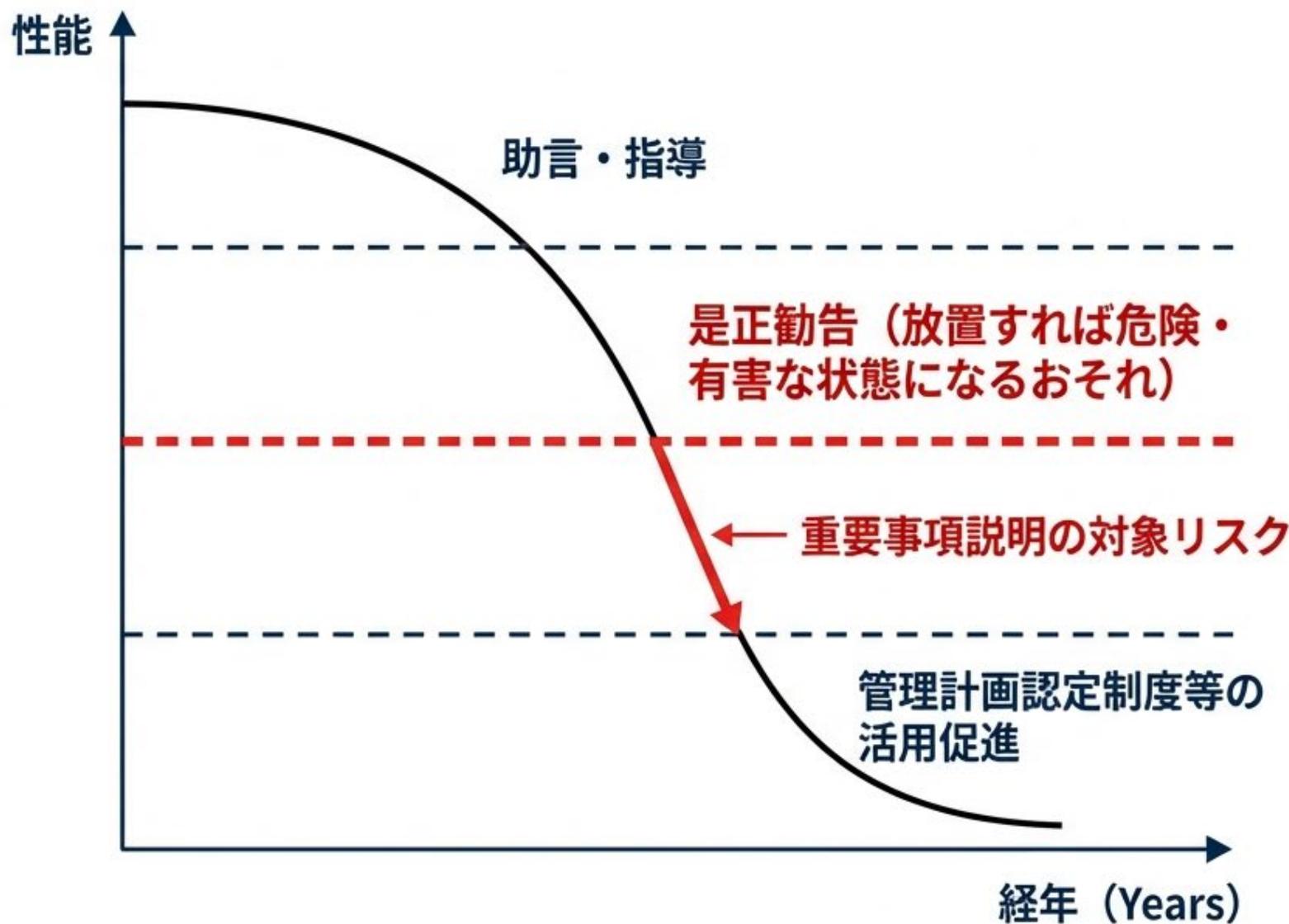
- 対象：地方公共団体による管理適正化の取組、およびマンション長寿命化モデル事業
- 目的：管理不全マンションへの対応強化と、再生・長寿命化の促進



1. 地方公共団体の関与強化：助言から「勧告」へ

背景：建物の老朽化と居住者の高齢化による「管理不全」の進行。

法改正のポイント：地方公共団体がより能動的に管理組合へ働きかけを行う。



2. 管理不全・危険マンションの判断基準

行政が介入（勧告・助言）を行う具体的な状態定義



① 管理運営不全

管理組合の運営が著しく不適切（総会未開催、管理者不在など）。



② 物理的不全（重要確認事項）

- ・ 外壁剥落等の危険な状態にある
- ・ 衛生上有害な状態（ゴミ屋敷化等）



③ 外部不経済のリスク

- ・ 近隣への悪影響（第三者損害のリスク）

行政代執行に至る前の段階で、これらの兆候がある物は取引上のリスクが高い。

3. 再生・長寿命化のための9つのガイドライン

合意形成と実務のための標準マニュアル群

意思決定の指針

- ① 建替えか修繕かの判断マニュアル
費用対効果の比較検討

出口戦略の指針

- ② 要除却認定実務マニュアル
- ⑤ マンション敷地売却ガイドライン
- ⑨ 団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン

Takeaway: 管理組合がこれらのガイドラインに沿って検討を進めているか確認することが、将来の資産価値を見極める鍵となる。

4. マンションストック長寿命化等モデル事業

先導的な再生プロジェクトへの国費支援（令和7年度予算案 27億円）



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

対象：長寿命化工事（既存躯体を活用した一棟リノベーション）

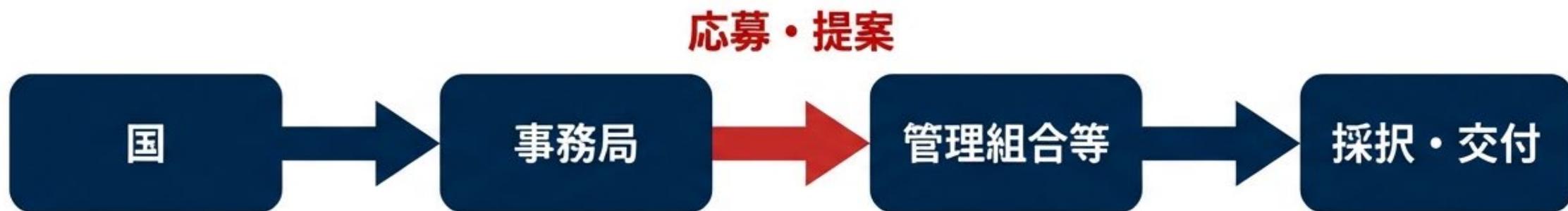
メリット：新築同様の性能回復

【2】老朽マンション対策モデル事業

対象：管理不全マンションの再生支援、危険マンションの除却

連携：国と地方で連携して支援

5. 予算規模と事業スキーム



活用パターン

- **再生**：給排水設備の更新、断熱改修、耐震改修など
- **除却**：危険な空き家マンションの解体
- **問い合わせ先**：マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局

まとめ：宅建業者が確認・説明すべき重要項目



1. 行政処分の履歴確認（重要事項説明）

対象物件に、地方公共団体からの「助言・指導」や「**是正勧告**」がなされていないか？



2. 物理的リスクの現地確認

外壁剥落の危険や**衛生上の有害性**（ゴミ等の放置）がないか？



3. 再生計画と資産価値

「長寿命化モデル事業」等の補助金を活用した修繕計画があるか？

「建替え」または「敷地売却」の検討が、国交省ガイドラインに沿って適正に行われているか？

これらの確認は、取引トラブルの防止だけでなく、顧客への適切なコンサルティング（付加価値）につながる。