

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の概要

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付
国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課
法務省 民事局 参事官室

I はじめに

令和7年5月23日、「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」(以下「改正法」という。)が成立し、同月30日に公布された。改正法は、老朽化したマンションを始めとする区分所有建物の高経年化と、区分所有者の高齢化という「2つの老い」の進行に鑑み、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、マンション等の管理及び再生の円滑化並びに地方公共団体の取組の充実を図るため、総合的にマンション法制の見直しを行っている。

本稿では、改正法の制定の経緯等を紹介するとともに、その内容を概観することとしたい。

II 法律の制定の経緯等

区分所有建物の代表例である分譲マンションは、国民の1割以上が居住しているとの推計もあるなど、重要な居住形態であるが、築40年以上の高経年のマンションストック数は、令和5年末時点において約137万戸存在し、10年後には約274万戸、20年後には約464万戸に急増することが見込まれている。

このような築40年以上の高経年のマンシ

ョンにおいては、築40年未満のマンションと比較して、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響を与える問題を抱えるものが多いといわれており、修繕を始めとする管理を円滑に行う必要性が高いことはもとより、建物の状況によっては建替え等の再生を円滑に行う必要性が高い状況にある。

また、築40年以上のマンションにおいては、世帯主が70歳以上の住戸の割合が55%に上るとの調査結果があるなど、区分所有者の高齢化が進行するとともに、相続等を契機として、その所在が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない区分所有者や、当該マンションに居住せず建物の管理に関心を失っている区分所有者が増加していると指摘されている。

このような中、現行の建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)の下では、所在等が不明の区分所有者や集会に参加せず賛否も明らかにしない区分所有者は、決議において反対者と同様に扱われるため、マンションの修繕や建替え等を円滑に行う必要性が高いにもかかわらず、集会の決議を円滑に行うことができず、必要な工事の実施が困難になるおそれがあった。

また、建替え等の区分所有建物の再生に係る決議は、その要件が厳格であるため、充足することが困難であるほか、建物及び敷地の一括売