



# マンション関係法の改正と 県からの情報提供

神奈川県 県土整備局 建築住宅部  
住宅計画課 民間住宅グループ

# 説明の内容

1. マンションの管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要
2. マンション管理計画認定制度について
3. 県の取組について
4. 国からの情報提供・相談窓口

# 1. マンションの管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要

# マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

国土交通省資料より

【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47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

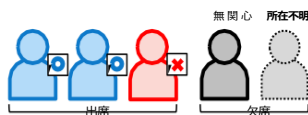
#### ②集会の決議の円滑化

【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



現行法:賛成2/5で否決

改正後:賛成2/3で可決

#### 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

＜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

#### ②民間団体との連携強化

【マンション管理法】

【施行日:令和7年11月28日】

➢ 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%

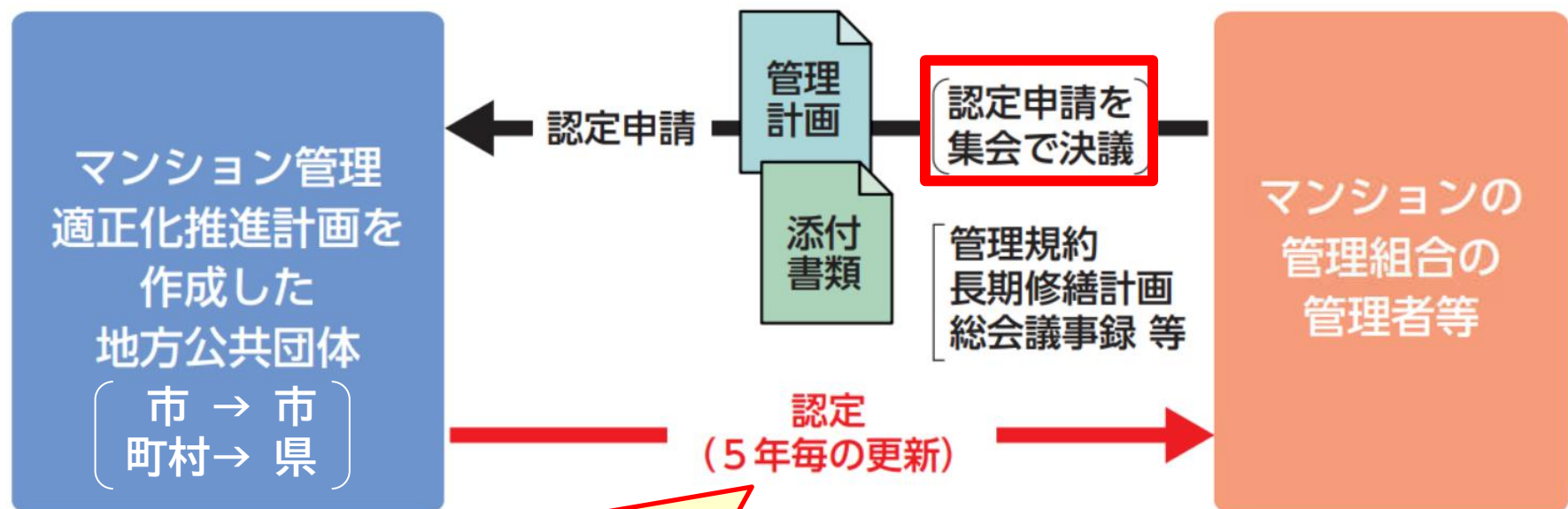
②マンションの再生等の件数:472件(R6) → 1,000件

〔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年後に根絶解消できる水準

## 2. マンション管理計画認定制度について

## 2. マンション管理計画認定制度について 管理計画認定制度とは



国土交通省資料より

長期修繕計画、修繕積立金 等について  
一定の基準を満たすことが条件

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション管理適正化推進計画を定めた地方公共団体から「適切な管理計画を持つマンション」として、認定を受けることができる制度

## 2. マンション管理計画認定制度について 管理計画の認定を受けるメリット

### メリット 1

#### 管理水準の維持向上につながる

- 認定制度を通じて、区分所有者の管理への意識が高く保たれ、マンションの管理適正化が推進される。

### メリット 2

#### 市場における評価等につながる

- 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される
- 立地している地域価値の維持向上に繋がる

### メリット 3

#### 住宅金融支援機構の「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ措置

- 「フラット35」は当初5年間について年0.25%の引き下げ
- 「共用部分リフォーム融資」は全期間について年0.2%の引き下げ

### メリット 4

#### 住宅金融支援機構のマンションすまい・る債の利率を上乗せ

- マンションの管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券
- 利率を0.05%上乗せ（2025年度募集分）

### メリット 5

#### 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置



## 2. マンション管理計画認定制度について

### 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

#### 施策の背景

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

行政代執行により  
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

#### 要望の結果

##### 特例措置の内容

- 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

##### 【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保  
積立金を一定以上に引き上げ、  
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施

※



- マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

※令和5年4月1日～令和9年3月31日までに2回目以降の長寿命化工事を完了している必要あり。



## 2. マンション管理計画認定制度について 神奈川県管理計画認定制度

### 1 令和4年4月から管理計画認定制度を開始

- 「マンション管理適正化推進計画※1」を令和4年3月に策定。  
令和4年4月から管理計画認定の申請受付を開始。
- 対象は町村部に立地するマンション

※1：住生活基本計画の一部として策定

### 2 認定申請手数料は無料※2

- 申請手数料は無料

※2：制度普及を目的として、当面の間無料の予定。なお、今後の制度普及状況等により変更の可能性あり。

#### <認定を受けたマンション一覧>

| 認定コード              | 認定日       | マンション名       | 所在地              |
|--------------------|-----------|--------------|------------------|
| 140007-24-00001-01 | 令和6年8月28日 | 大磯生沢住宅       | 中郡大磯町生沢383-1     |
| 140007-23-00002-01 | 令和5年6月16日 | パーク・セレノ真鶴ベルデ | 足柄下郡真鶴町真鶴1200-62 |
| 140007-23-00001-01 | 令和5年5月16日 | ヴェルビュ葉山一色    | 三浦郡葉山町一色1173-4   |

※神奈川県HPより

## 2. マンション管理計画認定制度について

### 県内市の計画策定と管理計画認定制度開始の状況

- 管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる。
- 神奈川県内の地方自治体の管理適正化推進計画策定状況は以下のとおり（令和7年9月時点）

管理適正化推進計画を策定済み  
（認定制度の申請を受付開始）  
【19自治体】

神奈川県（町村）

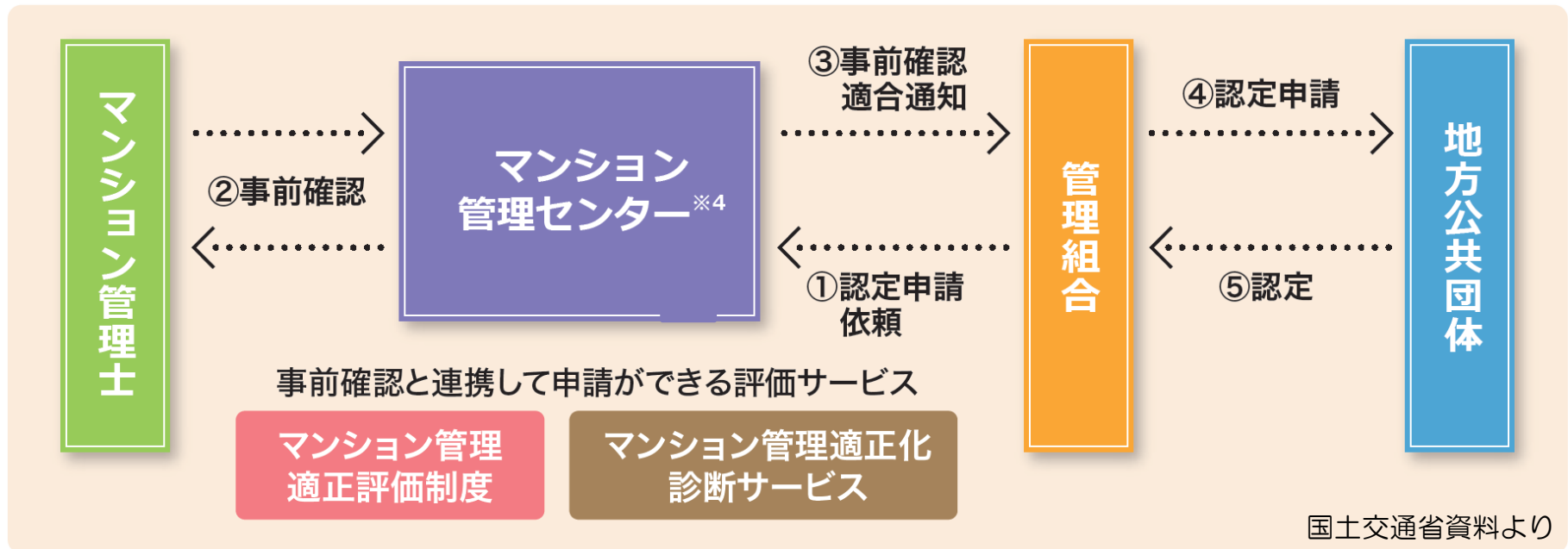
|      |     |      |      |
|------|-----|------|------|
| 横浜市  | 川崎市 | 相模原市 | 横須賀市 |
| 平塚市  | 鎌倉市 | 藤沢市  | 小田原市 |
| 茅ヶ崎市 | 逗子市 | 三浦市  | 秦野市  |
| 厚木市  | 大和市 | 伊勢原市 | 海老名市 |
| 座間市  | 綾瀬市 |      |      |

市の計画についての詳細は、各市役所にお問い合わせください。

## 2. マンション管理計画認定制度について

### 管理計画認定手続支援サービス（申請前の事前確認サービス）

（公財）マンション管理センターによる管理計画の認定基準への適合状況を事前確認（独自基準を除く）するサービス



- サービスを利用することによりスムーズな認定の取得が期待されます。
- 申請する地方公共団体によっては、当該支援サービスで発行される「事前確認適合証」が必須となる場合があります。
- 県へ申請する際は、事前確認適合証は必須としていません。

### 3. 県の取組について

### 3. 県の取組について

## ■ マンションアドバイザー派遣制度



【QRコード】

あなたのマンションに、マンション管理士等の資格を持つアドバイザーを**無料**で派遣※します。

今年度の申込みは**令和8年2月27日**まで受け付けています。

※ 横浜市・川崎市・相模原市・横須賀市は対象外のため、各市の相談窓口等にお問い合わせください。

### 3. 県の取組について

#### ■管理組合交流会

【QRコード】



管理組合運営の様々な問題について、マンション管理の専門家からアドバイスを受けながら、参加者同士で問題を共有し、情報を交換する場として、交流会を開催します。

※今年度の開催は終了しました。

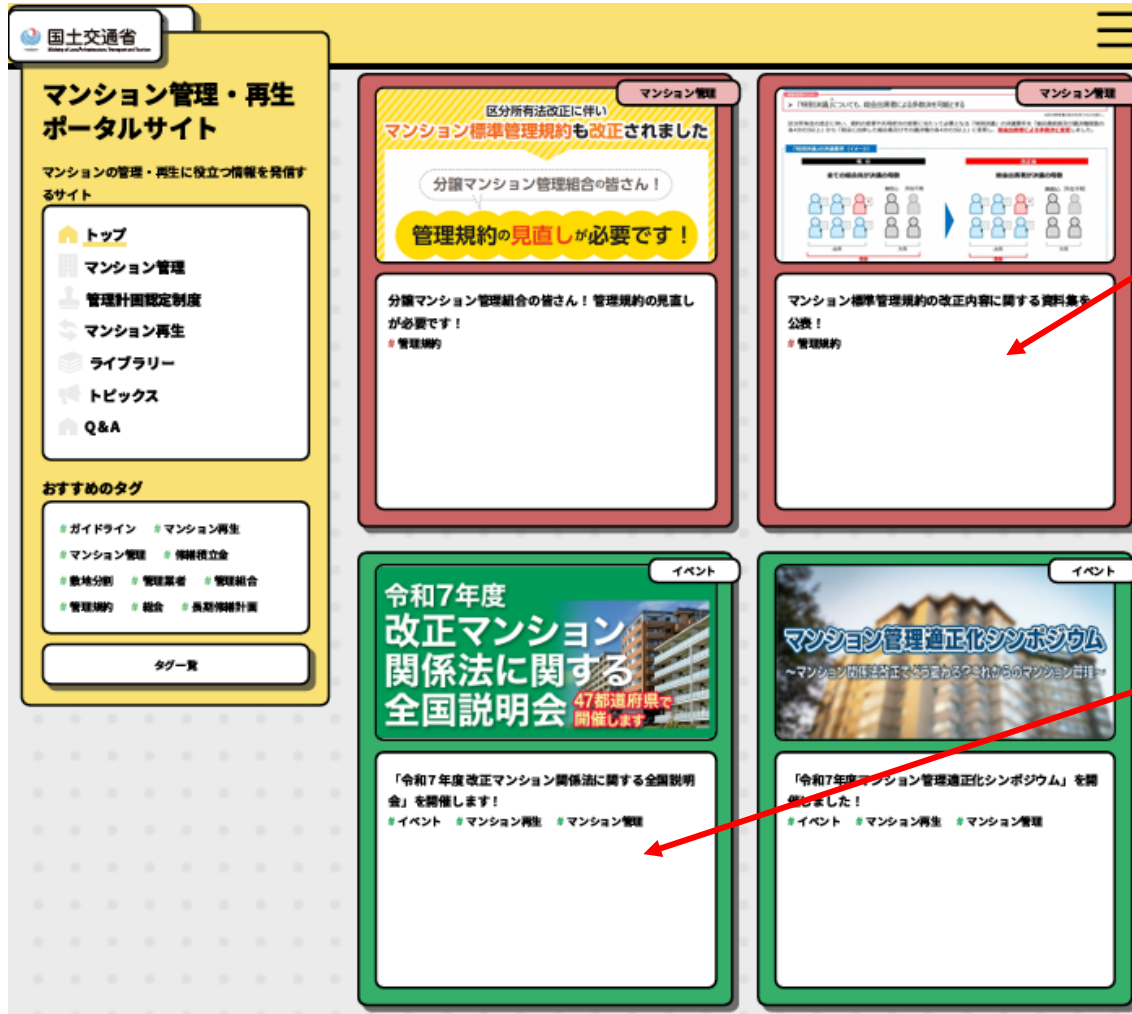
| 開催日時                      | 場所   |
|---------------------------|------|
| 令和7年12月13日（土） 13:30～15:30 | 箱根町  |
| 令和7年12月20日（土） 13:30～15:30 | 逗子市  |
| 令和8年1月10日（土） 13:30～15:30  | 相模原市 |
| 令和8年1月17日（土） 13:30～15:30  | 茅ヶ崎市 |



## 4. 国からの情報提供・相談窓口

# 国のマンションポータルサイト

<マンション管理・再生ポータルサイト> (<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>)



標準管理規約改正内容に関する資料はこちら

改正マンション関係法  
詳細な説明資料はこちら

# マンション管理・建替え等の無料相談窓口

## マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、  
**(公財)マンション管理センター**へ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、  
分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受  
けし、マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参  
考にして、公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

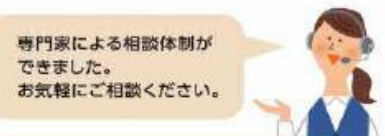
受付時間：9：30～17：00（土日祝休日、年末年始除く）

## マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談

マンションの**建替え**や**マンション敷地売却**等に関するご相談は、  
**住まいるダイヤル(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター**へ



マンションの建替え・  
マンション敷地売却で困った！  
どうしたらいいの？



専門家による相談体制が  
できました。  
お気軽にご相談ください。

電話  
相談

**安心して利用できる相談窓口です。**  
住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受  
けた住宅専門の相談窓口(公財)住宅リフォーム・  
紛争処理支援センター)です。

**一級建築士の相談員がお答えします。**  
一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知  
識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバ  
イスします。マンションの建替えやマンション  
敷地売却等についてのご相談にもお答えしま  
す。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場  
合もあります。



03-3556-5147

**受付時間 10:00～17:00**（土日・祭日、年末年始を除く）

固定電話からは、全国どこからでも市内通話料で利用できます。  
（一部のサービスを除く）。

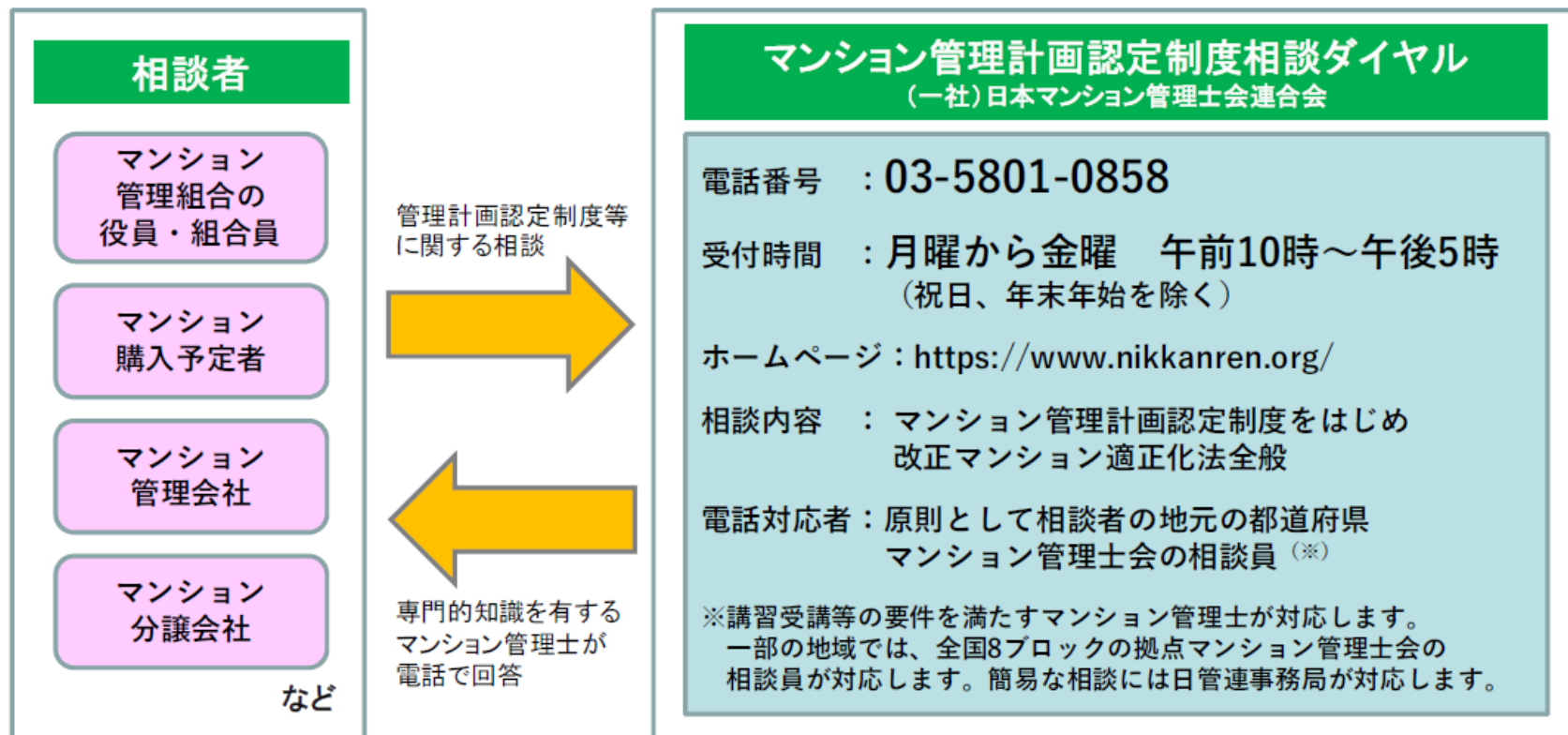
マンションの建替えやマンション敷地売却等についての  
法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家  
相談

**弁護士・建築士による無料の対面相談です。** 平成27年1月からサービス開始  
**各都道府県にある弁護士会<sup>※</sup>で行います。** ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】  
マンションの建替えやマンション敷地売却等に関する区分所有者、借家人等の方。  
※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。  
まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

## マンション管理計画認定制度の無料相談窓口



### 相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 認定のインセンティブについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点（ガイドライン準拠）について
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点（標準管理規約準拠）について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

ご清聴ありがとうございました。