

■令和8年4月施行 区分所有法制の見直しについて

■「Eラーニング」新コンテンツ追加のご案内



～分譲マンションの管理と再生がより進めやすくなります！～

令和8年4月施行 区分所有法制の見直しについて

いま、分譲マンションなどの区分所有建物の高経年化と、居住者の高齢化という「2つの老い」が進行する社会経済情勢を踏まえ、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通し、管理・再生を円滑化する必要が出てきました。

そのため、2025年に分譲マンションに関する以下の主な4つの関係法令等が改正され、多くの規定が2026年4月から施行されます。

- 区分所有法
 - 被災区分所有法
 - マンション管理適正化法
 - マンション建替え円滑化法
- (2026年4月から「マンション再生円滑化法」に法律名変更)

今回は、この法令改正の概要について解説します。

今回の法律の改正でマンション「管理」の何が変わりましたか？



区分所有者の「合意形成」や「管理」が進めやすくなりました。

主な見直しポイント

- ① 所在不明者を裁判所の関与の下で決議の母数から外せる仕組み→出席者の多数決で決めやすくなる
- ② 専有部分や共用部分の管理不全に対応する新たな財産整理制度を創設
- ③ 規約に定めることにより配管更新など専有部分工事を一定の多数決で実施可能に
- ④ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任する制度の創設
- ⑤ 一定内容の共用部分の変更は決議要件を緩和

今回の法律の改正でマンション「再生」の何が変わりましたか？



老朽化したマンションの「建替え」や「再生」が、従来よりも決めやすく進めやすくなりました。

主な見直しポイント

A)建替えの円滑化

①建替え決議の要件が緩和され
合意形成がしやすくなりました

- ・基本は従来どおり「5分の4以上の賛成」
- ・“客観的事由 ※1”に該当する場合、
賛成要件が「4分の3以上」に緩和

客観的事由

※1

- ・地震への安全性が一定基準に適合していない
- ・火災への安全性が一定基準に適合していない
- ・外壁等の剥落による危険がある
- ・給排水設備の腐食や劣化により著しく衛生上有害となるおそれがある
- ・一定のバリアフリー基準に適合していない

②建替え時に「賃借権の消滅制度」が新設されました

💡 建替え決議が成立した場合、『一定の手続と金銭補償により、専有部分の賃借権を終了させる制度』ができました！

- ・賃貸人である区分所有者だけでなく、**建替え決議に賛成した他の区分所有者(承継人含む)等も請求権者**になれます。
- ・賃借人へは、建替えに伴って賃貸借が終了する際に、「**通常生ずる損失の補償金**」を支払う必要があります。
- ・この補償額は、いわゆる**通損補償(公共用地取得の基準)と同水準を想定**しつつ、公共用地取得とは異なる点も踏まえながら適切に算定するとされています。

建替えが決まっても賃貸借が終了しないことから、**建替え工事の障害となる**という現場の課題に明確な解決策ができた点が今回の**重要ポイント**です！

B)区分所有関係の解消・再生のための新制度

- ・敷地一括売却、取壊し、一棟リノベーションなどを建替えと同じ「5分の4以上」で決議可能に。
- ・建替え以外の選択肢が制度として明確化され、再生プランの幅が広がりました。



こくえい不動産調査

https://www.chosa1.com

不動産取引の応援団！

〒201-0014 東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108

TEL : 03-6908-8221 FAX : 03-6908-8222 MAIL: info@chosa1.com



今回の法律の改正で**団地や被災マンション**はどう変わりましたか？



団地や被災マンションの再生を進めやすくするため、決議のルールが大幅に緩和されました。

A) 団地再生の円滑化

① 一括建替え決議の要件を緩和

【改正前】団地内建物の区分所有者・議決権の各**5分の4**以上

【改正後】加えて、すべての建物で「**客観的事由 ※1**」があれば、各**4分の3**以上に緩和

② “各棟要件”の緩和で、

一括建替えを決めやすくなりました

【改正前】各棟ごとに区分所有者・議決権の3分の2以上の賛成が必要

【改正後】各棟で「3分の1超の反対」がなければ決議可能に緩和

③ 一部建替えも決議しやすく

【従来】団地全体の区分所有者・議決権の4分の3以上

【改正後】

・建替え対象建物に「**客観的事由 ※1**」があれば
区分所有者・議決権の3分の2以上に緩和

④ 団地全体を『一括売却』できる新制度

◎ 一括建替えと同じ多数決で、建物と敷地を一括売却できる制度を新設

→ 再生の選択肢が「建替え以外」にも広がります

B) 被災区分所有建物の再生の円滑化

① 被災マンションの決議要件を大幅に緩和

【改正前】・建替え等 → 5分の4以上
・変更等 → 4分の3以上

【改正後】どちらも3分の2以上に統一して緩和

② 決議可能期間を延長し、検討時間を確保

【改正前】1年以内

【改正後】6年を超えない範囲内で政令で定める
→ 急がされることなく

住民間でしっかり協議できるようになります

こくえい NEWS



スマホやパソコンで受講できる研修動画配信サービス Eラーニングのご案内

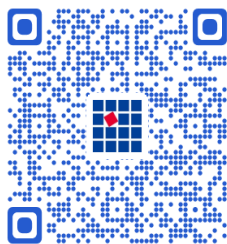
不動産調査手法等について繰り返し学べる研修の形として「Eラーニング」のコンテンツを制作・販売しています。



不動産研修の専門!!

CORE BRAINS

▼ 株式会社RIAコア・ブレインズ様 ホームページより、
サンプル動画の視聴 および 動画の購入ができます。



対面研修と同じスライドと音声による
解説形式です。**※専用テキスト付き**
管理者は受講の進捗状況も確認できます

★社員・社内研修のコンテンツとして
★最新法令等の知識のブラッシュアップとして
★新たな業務チャレンジへのヒントとして

是非ご活用ください！



★現在販売中のコンテンツ★

1. 物件調査（基本編）
2. 物件調査（区分所有建物編）
3. トラブルのない取引のための重要事項説明とコンプライアンス
4. IT重説と重説等の電磁的方法による提供（電子書面の交付）
5. 借地権・底地取引の基礎知識
6. 2023年4月1日施行 民法改正（相隣関係の見直し）について
7. 2023年4月27日施行「相続土地国庫帰属制度」とはなにか？
8. 重要土地等調査法とはなにか？
宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）とはなにか？
9. 2024年4月 相続登記の義務化で何が起ころ？
不動産登記制度の見直しについて
10. 「不動産業による空き家対策推進プログラム」とはなにか？
11. 外国人による日本の不動産売買の基礎知識
12. 令和7年4月施行 建築基準法改正と
大規模なリフォームについて

＼ 2026年1月 New!!! ／

13. オーナーチェンジ（賃借権の負担付）取引と
「不動産賃貸借契約書」から学ぶ民法・借地借家法の基礎知識



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>

随時メールで
お届けします



こくえい通信用QRコード

QRコード読み取りにより
簡単に空メールの送信ができます

空メールを
送ってください

