



Newsletter

ATSUMI & SAKAI
www.aplawjapan.com

2025 年 7 月 16 日

No.FIN_022

令和 7 年区分所有法改正の概要

執筆者：弁護士 [塚本 美咲](#)

1. はじめに

2025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」（令和7年法律第47号）（以下「改正法」といいます。）が成立し、同月30日に公布され、「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」といいます。）の改正（以下「本改正」といいます。）を含む複数の法律の改正がなされました。

そこで、本稿では、本改正の経緯について解説するとともに、本改正により変更された区分所有法の内容についても解説します。

2. 改正の経緯

現在、マンション（区分所有建物¹）はその総数が700万戸を超えており、国民の1割以上が居住する重要な居住形態の一つとなっています。その一方で、老朽化した区分所有建物の増加と各区分の所有者（区分所有者）の高齢化により、区分所有建物と区分所有者の「二つの老い」が進行し、外壁の剝落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化してきております。

このような課題を背景として、区分所有建物の新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要とされてきました。

以上の経緯を踏まえ、本改正により、大きく分けて、区分所有建物の管理の円滑化を図る方策、区分所有建物の再生の円滑化を図る方策及び団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策に関する法改正が成立されました。本稿では、改正法で改正された点のなかでも、特に区分所有法に関する改正箇所について解説します。

¹ 本稿においては、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものを有する建物をいいます（区分所有法第1条参照。）。

3. 改正内容

(1) 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

ア 集会の決議の円滑化

区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議について、現行法では全区分所有者の過半数かつ専有面積に応じて与えられる議決権の過半数による必要があり、決議に無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害していましたが、本改正により、集会に出席した区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及びその議決権の各過半数によることが可能となりました（改正後区分所有法第39条第1項）。

また、裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」といいます。）以外の区分所有者（以下「一般区分所有者」といいます。）又は管理者²の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができるとして、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外することができる制度が創設されました（改正後区分所有法第38条の2）。

イ 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

本改正により、裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人³の請求により、裁判所が選任する管理人に管理を命ずる処分をすることができるとする制度が創設されました（改正後区分所有法第46条の8）。

また、裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、裁判所が選任する管理人に管理を命ずる処分をすることができるとする制度も併せて創設されました（改正後区分所有法第46条の13）。

ウ 国内管理人の新設

区分所有者が国外に居住している場合には専有部分の管理が困難になりがちであったところ、本改正により、区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所をいいます。）を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することが可能となりました（改正後区分所有法第6条の2）。

² 管理者は、区分所有建物の規約又は区分所有者による集会の決議で選任された区分所有者の代理人であり、一般的に管理組合の理事長が選任されます。いわゆる管理人とは異なります。

³ 他の区分所有者のほか、専有部分に対する担保権者、差押債権者、賃借人等が想定されます。

(2) 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

ア 建替え決議の要件緩和

建物の建替えについては、現行法と同様に、原則として、区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及び議決権の各5分の4以上の多数決決議により行うことができるとされました（改正後区分所有法第62条第1項）。但し、例外的に、区分所有建物の再生の円滑化を図るため、例外的に、①耐震性の不足、②火災に対する安全性の不足、③外壁等の剥離により周辺に危害を生ずるおそれ、④給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ又は⑤バリアフリー基準への不適合がある場合に該当する場合には、区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及び議決権の各4分の3以上の多数決決議により行うことが可能とされ、建替え決議の要件が緩和されました（改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号）。

決議事項	改正前	改正後
建替え	区分所有者及び議決権の各5分の4以上	区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上 （改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合には各4分の3以上。）

イ 新たな区分所有建物の再生手法の創設

新たなマンションの再生手法として、建替えと同様に、建物の更新⁴及び建物の取壊しについては区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及び議決権の各5分の4以上の多数決決議、建物敷地売却及び建物取壊し敷地売却については区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除きます。）の価格の各5分の4以上の多数決決議により行うことが可能となりました（改正後区分所有法第64条の5乃至第64条の8）。なお、改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号に定められている緩和要件についても準用されております。

決議事項	改正前	改正後
建物の更新、建物の取壊し	区分所有者全員の合意	区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上 （改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合には4分の3以上。）
建物敷地売却、建物取壊し敷地売却	区分所有者全員の合意	区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上 （改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合には4分の3以上。）

⁴ 建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含みます。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること（いわゆる一棟リノベーション）をいいます（区分所有法第64条の5第1項参照。）。

(3) 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

ア 団地の再生の円滑化

本改正により、団地⁵の再生を円滑化するため、団地内の建物の建替えについて、原則として、議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上。）を有する団地建物所有者が出席し、出席した団地建物所有者の議決権の4分の3以上の多数決決議によることが可能とされました（改正後区分所有法第69条第1項）。

また、例外的に、建替え承認決議に係る建替え対象となる団地内の特定建物が、改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合においては、決議要件が4分の3ではなく3分の2に緩和されることになりました（改正後区分所有法第69条第8項）。

決議事項	改正前		改正後	
	定足数	決議要件	定足数	決議要件
建替え決議	—	議決権の4分の3以上	議決権の過半数（過半数以上の割合を規約による定めることも可能。）	出席した団地建物所有者の議決権の4分の3以上（団地内の特定建物が、改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合には3分の2以上。）

団地内の建物の一括建替えについても、原則として、団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除きます。）及び議決権の各5分の4以上の多数決決議で行うことが可能とされております（改正後区分所有法第70条第1項本文）。但し、例外的に、団地内建物のいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の3分の1を超える者又は区分所有法第38条に規定する議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者がその一括建替え決議に反対した場合にはこの限りではないとされています（改正後区分所有法第70条第1項但書）。また、団地内建物の全部が、改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合においては、決議要件が5分の4ではなく4分の3に緩和されることになりました（改正後区分所有法第70条第2項）。

決議事項	改正前	改正後
建物の一括建替え決議	団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上 （各団地内建物ごとに、区分所有者の3分の2以上の者であって、区分所有法第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するもの	団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上 （団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の3分の1を超える者又は区分所有法第38条に規定する議決権の合計の3分の1

⁵ 「団地」は、一団となっている土地です。団地内に数棟の建物がある場合、これらの建物（戸建てを含みます。）は、「団地内建物」となります。団地内の土地又は附属施設が団地内建物の所有者（区分所有建物の場合は区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者が「団地建物所有者」となります。

	が賛成した場合でなければならない。))	を超える議決権を有するものが反対した場合は、この限りではない。) (団地内建物の全部が、改正後区分所有法第62条第2項第1号乃至第5号のいずれかに該当する場合には各4分の3以上。)
--	----------------------	--

イ 被災区分所有建物の再生の円滑化

改正法により、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(平成7年法律第43号)も一部改正がされており、政令指定災害が発生した場合には区分所有者(議決権を有しないものを除きます。)及び議決権の各3分の2以上の多数決決議により建替えを行うことが可能とされました(改正後被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第5条2項)。

4. 施行日等

区分所有法に関する本改正については、2026年4月1日から施行が予定されています(改正法附則第1条)。なお、本改正の施行の際に改正前区分所有法の規定による規約で定められた事項で、改正後区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失うこととなりますのでご注意ください(改正法附則第2条3項)。

5. 結び

本改正により、区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を目的とした決議要件等の緩和や新制度の導入がされたことによって、今後、区分所有建物の管理及び再生が進むことが期待されます。2026年4月からの施行に向けて、ぜひ内容をご一読のうえ、改正内容の把握の一助となれば幸いです。

以 上

(参照 URL)

・国土交通省「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案を閣議決定～新築から再生までのライフサイクル全体を見通した取組～」

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000224.html

・法務省「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日) 取りまとめ

https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

執筆者

弁護士 [塚本 美咲](#)（アソシエイト、第二東京弁護士会）

Email: misaki.tsukamoto@aplaw.jp

お問い合わせ先

本ニュースレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 ファイナンスプラクティスグループ

Email: fpg@aplaw.jp

当事務所のニュースレターをご希望の方は[ニュースレター配信申込フォーム](#)よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは[こちら](#)よりご覧いただけます。

このニュースレターは、現行の又は予想される規制を網羅的に解説したものではなく、著者が重要だと考える部分に限って、その概要を記載したものです。このニュースレターに記載されている意見は著者個人の意見であり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（「渥美坂井」）の見解を示すものではありません。著者は明白な誤りを避けるよう合理的な努力は行いましたが、著者も渥美坂井もこのニュースレターの正確性を保証するものではありません。著者も渥美坂井も読者がこのニュースレターに依拠することによって生じる損害を賠償する責任を負いません。取引を行う場合には、このニュースレターに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。

東京オフィス | Tokyo Head Office
〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-2

富国生命ビル（総合受付：16F）



福岡提携オフィス | Fukuoka
Affiliate Office

（A&S 福岡法律事務所弁護士法人）

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 2 丁目 12-1 天神ビル 10 階



ニューヨーク提携オフィス | New
York Affiliate Office

1120 Avenue of the Americas, 4th
Floor

New York, New York 10036



ロンドンオフィス | London Office
85 Gresham Street,
London EC2V 7NQ, United
Kingdom



フランクフルト提携オフィス |
Frankfurt Affiliate Office
OpfernTurm (13th Floor)
Bockenheimer Landstraße 2-4,
60306 Frankfurt am Main, Germany



ブリュッセルオフィス | Brussels
Office
CBR Building, Chaussée de la Hulpe
185, 1170, Brussels, Belgium



ホーチミンオフィス | Ho Chi
Minh Office
10F, The NEXUS building, 3A-3B
Ton Duc Thang Street,
Ben Nghe Ward, District 1,
Ho Chi Minh City, Vietnam

