

—マンションの再生等の更なる円滑化に向けて—

# マンションの再生等に係るマニュアル等の公表

国土交通省住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

## 1. はじめに

### —マンションの再生等について

マンションのストック数は約713万戸を超え（令和6年末時点）、国民の1割以上が居住する重要な居住形態となっていますが、建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」の進行に伴い、外壁等剥落の危険や集会決議の成立の困難化等の課題が深刻化しています。

こうした課題に対応するためには、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て、その管理や再生の円滑化等を図ることが必要であり、令和7年通常国会において、「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「改正マンション関係法」という。）が令和7年5月23日に可決・成立、同月30日に公布され、一部を除き令和8年4月1日に施行されました。

この改正マンション関係法の改正内容は、「①管理の円滑化等の推進」、「②再生の円滑化等の推進」及び「③地方公共団体の取組の充実」の3本柱で構成されており、改修（共用部分の変更）や建替えをより円滑に実施するための措置や、多数決による区分所有建物の再生・区分所有関係の解消を可能とする新たな仕組みが設けられています。

具体的には、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。）の改正により、従来の建替え決議に加えて、区分所有建物を再生するための仕組みとして建物更新決議及び再建決議が、区分所有関係を解消するための仕組みとして建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議が、そして、区分所有建物を取り壊す仕組みとして取壊し決議が設けられまし

た。また、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。マンションの建替えの円滑化等に関する法律から題目を改称しており、以下「マンション再生円滑化法」という。）として、区分所有法に基づくこれらの決議に対応した事業手続きが整備されています。

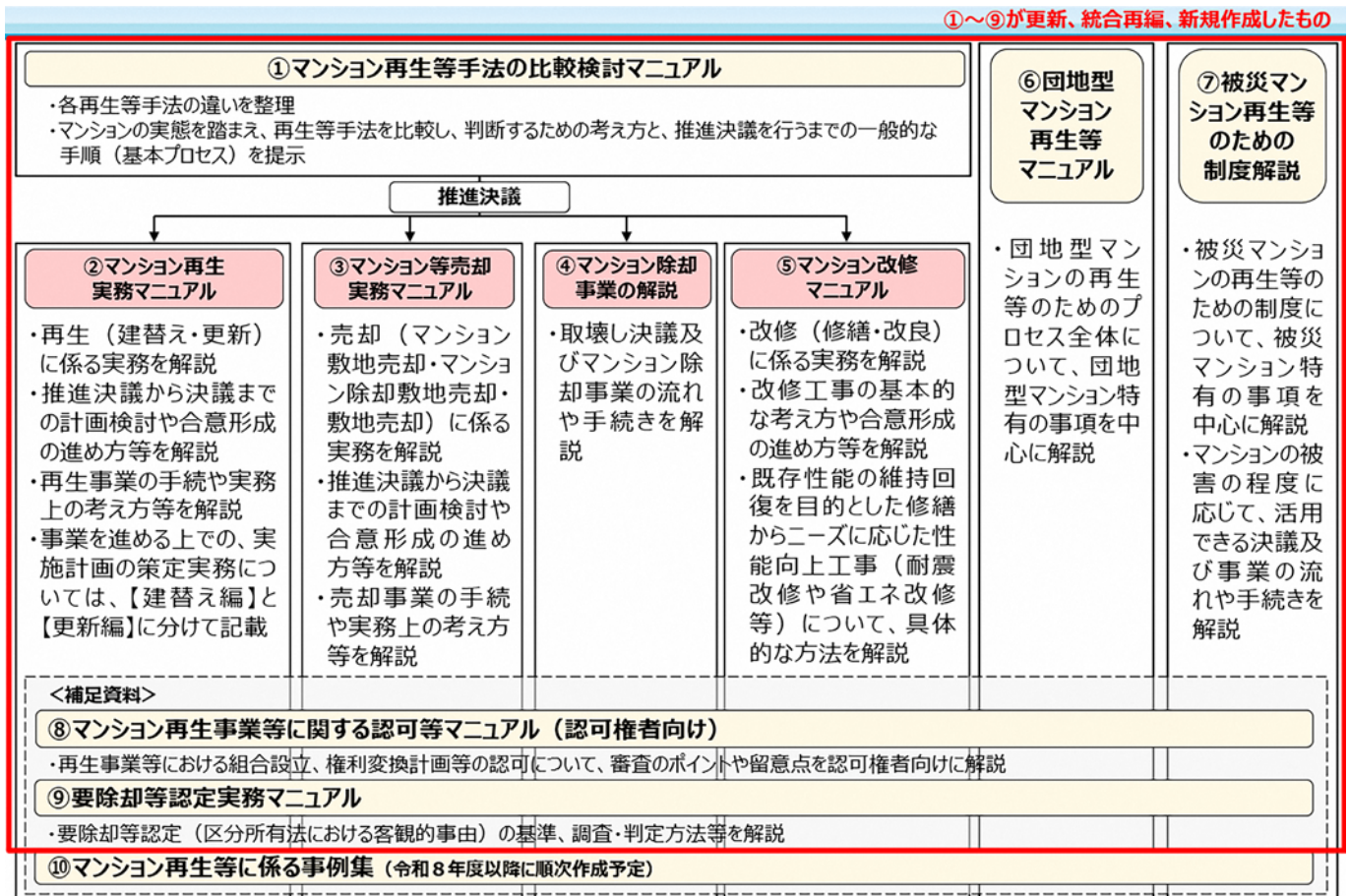
国土交通省では、これまで、マンションの改修や建替え等を促進するためのマニュアル等を作成・公表してきましたが、改正マンション関係法で措置された新たな再生手法やそれらに対応した事業手続き等について、実務上広く受け入れられるよう、令和7年度に「マンションの再生等に係るマニュアル等に関する検討会」を開催しました。

学識経験者等で構成され、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）にも参加いただいた本検討会において、現行のマニュアル等の全体構成及び内容の抜本的見直しを行うための検討を進め、パブリックコメントも実施した上で、図1に示す①～⑨のマニュアル等を令和8年3月31日に公表しました。

本稿では、以下の①～⑨のマニュアル等の位置付け、ポイント等についてそれぞれ解説します。

- ①マンション再生等手法の比較検討マニュアル
- ②マンション再生実務マニュアル
- ③マンション等売却実務マニュアル
- ④マンション除却事業の解説
- ⑤マンション改修マニュアル
- ⑥団地型マンション再生等マニュアル
- ⑦被災マンション再生等のための制度解説
- ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル
- ⑨要除却等認定実務マニュアル

図1 マンションの再生等に係るマニュアル等



## 2. 各マニュアル等の概要

### ①マンション再生等手法の比較検討マニュアル

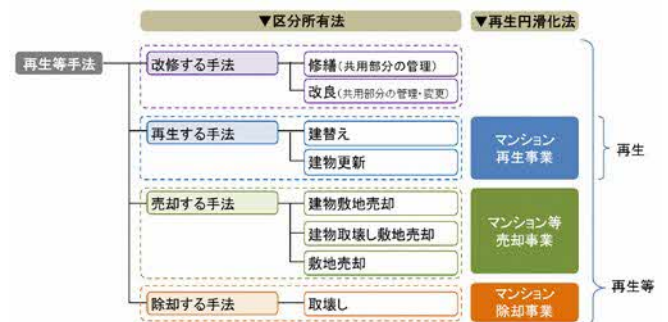
#### （1）位置付け

今般の改正マンション関係法により、マンションの再生等について多様なマンションの再生等手法（図2参照）を選択することが可能となったため、管理組合においては、多様な手法の中から最もニーズにあった手法を適切に選択することが必要となります。

一方、マンションは、物理的に1つの建物を多くの区分所有者が所有しているため、再生等の実施に当たっては、共同して意思決定を行うことが必要であり、再生等に際して負担可能な費用、現住地への居住継続希望などについて、区分所有者の様々な立場や意向を考慮して検討を進めることが求められます。

このため、一般的な単棟型のマンションを想定し、区分所有法による建替え決議等に向けた合意形成の基本的な進め方を解説するものが「マンション再生等手法の比較検討マニュアル」（以下「比較検討マニュアル」という。）となります。

図2 マンションの再生等手法



#### （2）ポイント・留意点

比較検討マニュアルは、管理組合として、いずれかの再生等手法で再生等を計画することの合意（以下「推進決議」という。）を得ることまでをゴールとして、主に以下のア．～ウ．を情報提供することを目的としています。

ア．改正マンション関係法のポイント

イ．各再生等手法の概要

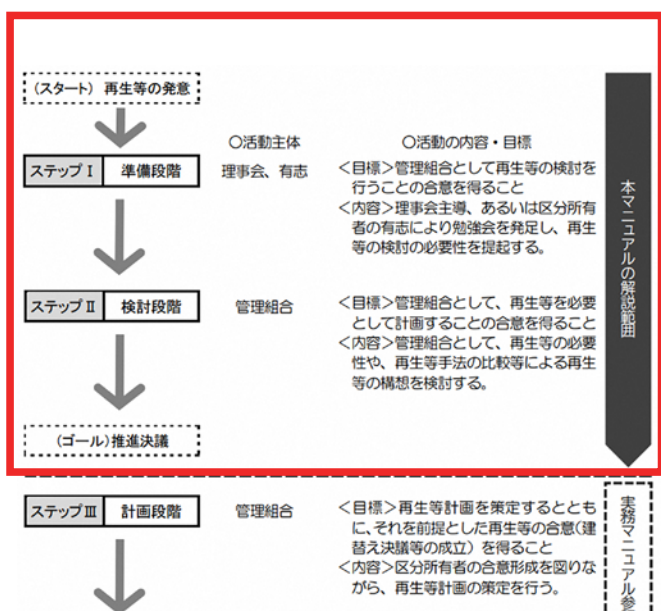
ウ．再生等の発意から、推進決議までの初期における合意形成の進め方

特に、ウ．について、マンションの再生等の実現に向けては、区分所有法に基づく決議までの合意形成を適切に行うことが重要です。そのプロセスとし

て、再生等の提起のための検討を行う「準備段階」→再生等の構想の検討を行う「検討段階」→再生等計画を策定する「計画段階」という3つの段階を踏みながら、合意のレベルを着実に高めていくことが必要です。

各段階の活動主体や活動の目的・内容は図3赤枠に示すとおりですが、比較検討マニュアルでは、推進決議までを解説し、その後の決議までの合意形成を図る「計画段階」や決議後に事業を進める「実施段階」については、後ほど紹介する「マンション再生実務マニュアル」等を活用いただく構成となっています。

図3 比較検討マニュアルの解説範囲



また、比較検討マニュアルは、管理組合による活用を主に想定していますが、管理組合を支援するマンション管理士やマンション管理業者、マンションの再生等を支援する建築・まちづくりコンサルタント等の専門家や地方公共団体担当者にとっても、再生等の検討・支援に当たって参考となる内容となっていますので、ぜひご活用ください。

## ②マンション再生実務マニュアル

### (1) 位置付け

「マンション再生実務マニュアル」（以下「再生実務マニュアル」という。）では、マンションの再生等手法の比較検討の結果、建替え又は建物更新（以下「建替え等」という。）に向けた推進決議を行ったマンションを対象としています。

具体的には、建替え決議又は建物更新決議（以下「建替え決議等」という。）における法律上の手続き、実施計画の策定等の実務について、検討すべき課題、

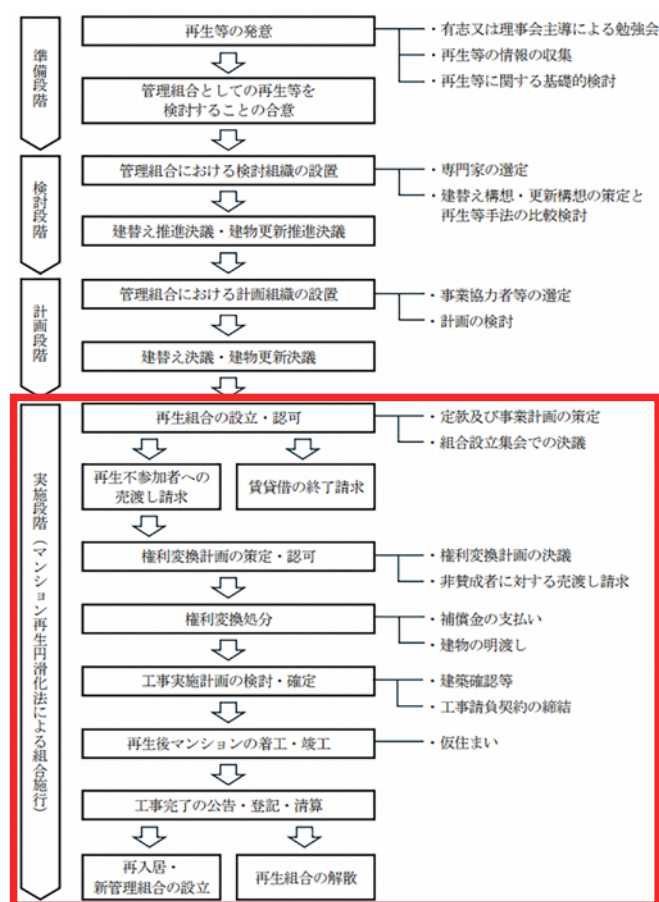
事業推進上発生し得る問題点等を踏まえ、実務に携わる専門家等の視点から、想定される対応方法、計画立案上の留意点等を示しています。

### (2) ポイント・留意点

マンション再生事業の基本的な流れとしては、2. ①(2)でも述べたとおり、「準備段階」→「検討段階」→「計画段階」→「実施段階」という段階を踏んでいくことが想定され、比較検討マニュアルでは、「準備段階」及び「検討段階」を踏まえた推進決議までの流れを解説しています。

一方、再生実務マニュアルでは、推進決議後、管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え計画等を策定し、建替え決議等を目標とした活動を行う「計画段階」に移り、決議の成立後には、マンション再生円滑化法の所定の手続き等を踏まえ、マンション再生事業を着実に進めるための「実施段階」までの一連の流れを解説しています（図4赤枠参照）。

図4 マンション再生事業の基本的な流れ



また、実務者の立場からも、早い段階から事業推進上の課題を的確に抽出した上での対策の検討、事業計画の策定等がこれまで以上に望まれており、再生実務マニュアルにより、実務者に必要な知識やノ

ノウハウをとりまとめています。

なお、再生実務マニュアルでは、推進決議から建替え決議等までの進め方、建替え決議等の法定手続き、マンション再生円滑化法に基づく事業実施の手続き等については、建替えと建物更新で共通的に記載しています。一方、建替えと建物更新で大きく異なると考えられる実施計画の策定実務については、建替え編と更新編に分け、選択する手法に応じて参照できるようにしています。

### ③マンション等売却実務マニュアル

#### (1) 位置付け

「マンション等売却実務マニュアル」(以下「売却実務マニュアル」という。)では、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は敷地売却に向けた推進決議を行ったマンションを対象としています。

具体的には、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議又は敷地売却決議(以下「売却決議」という。)における法律上の手続き、売却計画の策定等の実務について、再生実務マニュアルと同じく、実務に携わる専門家等の視点から、想定される対応方法、計画立案上の留意点等を示しています。

#### (2) ポイント・留意点

今後、マンションの建替え等を行う場合には、保留床の販売による収益の確保が難しくなり、取壊し及び再建費用のほか、転居及び再入居の手間や費用も要するなど、区分所有者の負担が大きくなっています。これらの費用等を負担することが困難な場合には、建物及び敷地の売却も考えられますが、立地等の関係上、買受人が決まらず、各区分所有者が自ら応分の解体費用を負担し、事業の推進主体となって事業を進めることが必要となることも想定されます。

また、区分所有法の改正により、売却決議が新たに位置付けられ、要除却等認定(「⑨要除却等認定実務マニュアル」で詳述)を受けていない通常のマンションについても、マンション再生円滑化法上の事業手続きを利用した売却が可能となり、売却後の建物や敷地の活用も、購入した買受人の判断に委ねられました。

このように、事業環境や区分所有者等のニーズに応じた手法を選択できるように措置されているところ、マンション等の売却が円滑に行われるよう、主体となる管理組合や支援する専門家等が、関連制度の内容、合意形成方策等を十分に理解し、事業に取り組むことができるよう、売却実務マニュアルによ

り、実務者に必要な知識やノウハウについてとりまとめています。

### ④マンション除却事業の解説

#### (1) 位置付け

マンションの再生等に関する新たな事業手続きは、マンション再生事業、マンション等売却事業及びマンション除却事業の大きく3つに分類されます。

マンション除却事業は、区分所有者の自己負担のもと、マンションの除却のみを行う事業であり、マンション再生事業のように、新たなマンションの建築等を行うものではなく、マンション等売却事業のように、マンションや敷地の売却による対価を得られるものではありません。

このため、基本的には、マンション除却事業が、マンションの再生等を進めるために積極的に選択される手法ではない点を考慮し、「マンション除却事業の解説」では、合意形成の進め方や実務的な内容を最小限に絞り、同事業に関する制度的な解説に留めています。

#### (2) ポイント・留意点

支出はあるが、収入がないというマンション除却事業の特徴を鑑み、事業実施に当たっては、資金調達の方法を含む資金計画が重要です。

除却費用(建物の解体費用)を負担するのは、マンション除却事業の賛否によらず各区分所有者であることから、管理組合において、解体費用を事前に積み立てておく(解体積立金/解体準備金)など、中長期的な計画に基づいて必要な費用を準備しておくことが望ましいと考えられます。

### ⑤マンション改修マニュアル

#### (1) 位置付け

マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善し、その資産価値を維持していくためには、マンションの改修も有効な手法の1つです。

このため、改修手法の普及を図り、マンションの改修の可能性に対する認識向上を目的として作成したのが「マンション改修マニュアル」(以下「改修マニュアル」という。)です。

具体的には、改修工事の基本的な考え方や合意形成の進め方等を解説しているほか、既存性能の維持回復を目的とした修繕に加え、ニーズに応じた性能向上工事(耐震改修、省エネ改修等)に関する具体的な工法等を解説しています。

## (2) ポイント・留意点

改修マニュアルは、日頃のマンションの維持修繕、大規模修繕等のタイミングで、マンションの改修による性能向上を検討する管理組合の皆様による活用を主に想定しています。一方で、管理会社、建築士やマンション管理士等の有資格者等の専門家が、管理組合における大規模修繕や改修に向けた取組を支援する上でも、改修マニュアルが有効に活用されるよう、改修手法に関する専門技術的な内容も盛り込んでいます。

また、改修マニュアルを用いたマンションの改修の検討の結果、建替え等の手法を検討する可能性もあることから、手法や目的に応じ、他のマニュアル等も合わせて参照する必要があることに留意してください。

## ⑥団地型マンション再生等マニュアル

### (1) 位置付け

複数の建物（マンション等）から構成される団地形式のマンション（以下「団地型マンション」という。）では、団地全体を一斉に建替え、売却あるいは改修といった手法で再生等をするのは困難な場合もあります。この場合、団地全体の中で、再生等の実施時期を分ける、あるいは、部分的に異なる再生等手法を選択することも想定されるため、団地型マンションの再生等に向けては、単棟型マンションとは異なる取組が必要とされます。

このため、「団地型マンション再生等マニュアル」（以下「団地型マニュアル」という。）では、団地型マンションの再生等にスポットを当て、団地管理組合が再生等の検討や合意を進める際の検討事項やその内容、合意形成への取組方法やその進め方等について解説しています。

### (2) ポイント・留意点

団地型マニュアルでは、団地型マンションの再生等に向けた2つの大きな方策である「①建物の再生等（建替え／改修／売却）」と「②団地生活の活性化（生活支援サービスの導入等）」のうち、特に「①建物の再生等」に取り組む団地型マンションにおいて、適切な検討・計画立案の上で、円滑な合意形成を図るための基本的な進め方の解説を主な内容としています。

一方、単棟型マンションと共通する事項については、再生実務マニュアル等でより実務的な内容等を解説していますので、適宜参照してください。

## ⑦被災マンション再生等のための制度解説

### (1) 位置付け

マンション関係法のうち、区分所有法の改正により、これまでは、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。以下「被災区分所有法」という。）にのみ規定されていた再建等の決議が設けられるとともに、被災区分所有法の改正により、政令指定災害で被災したマンションの建替え等の多数決割合を緩和する特例が設けられるなどしています。

「被災マンション再生等のための制度解説」（以下「被災制度解説」という。）では、大規模災害の発生に向けた備えとして、被災マンション再生等のための制度解説を行うことで、被災時のマンションの再生等の円滑化を図りつつ、管理組合における事前防災の取組を促すことを目的としています。

### (2) ポイント・留意点

被災制度解説では、被災したマンションの再生等のための制度について、プロセス全体を通じて解説していますが、合意形成の進め方や実務的な内容については、被災時の場合と平時の場合で大枠は共通するものと考えられます。

このため、再生等手法の検討段階では、比較検討マニュアルを、その後の決議に向けた検討や事業実施の段階については、再生実務マニュアル等の各種マニュアルも合わせて参照してください。

## ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル

### (1) 位置付け

マンション再生事業等の事業手続きでは、円滑な事業実施を図る観点から、権利変換計画の策定、登記の一括申請等の機能付与など、行政法上の特別の措置を講じることとしており、その対象は住宅政策の観点から、一定の公益性のあるマンションの建替え等に限定した上で、事業計画等に関して、都道府県知事等の認可を要することとしています。

「マンション再生事業等に関する認可等マニュアル」（以下「認可等マニュアル」という。）は、地方公共団体が認可等を行うに当たっての認定基準に関する基本的な考え方、審査基準、協議手続き等を解説することにより、地方公共団体における的確かつ円滑な事業運用に資することを目的としています。

### (2) ポイント・留意点

認可等マニュアルは、今後の活用が特に見込まれるマンション再生事業及びマンション等売却事業に

関して、地方公共団体の役割、認可に当たっての審査基準、提出を求める書類等について詳しく解説されています。

申請者として必要な手続き、必要書類等については、再生実務マニュアルや売却実務マニュアルで詳述していますが、事業手続き等を進めていく中では、地方公共団体との調整等を必ず要することになるため、必要に応じて認可等マニュアルも合わせて参照するようにしてください。

### ⑨要除却等認定実務マニュアル

#### (1) 位置付け

要除却認定（除却の必要性に係る認定）制度は、改正前のマンションの建替えの円滑化等に関する法律で規定されていた、以下の①～⑤の事由に該当する除却の必要性が高いマンションを特定行政庁が認定する仕組みであり、老朽化が進み、維持修繕が困難なマンションの建替え等の円滑化を図る制度として運用されてきました。

- ①耐震性不足
- ②火災安全性不足
- ③外壁等剥落危険性
- ④配管設備腐食等
- ⑤バリアフリー不適合

今回のマンション再生円滑化法への改正により、認定内容が拡充され、要除却認定を解消する方法として、従来の「除却」に「更新」が追加され、制度の略称が「要除却等認定」に変更となったほか、その位置付けが大きく見直されました。

このため、「要除却等認定実務マニュアル」では、要除却等認定への見直しの全体像、要除却等認定基準への該当性に係る調査・判定方法、要除却等認定申請手続きの方法等を解説することにより、要除却等認定制度の的確かつ円滑な運用に資することを目的としています。

#### (2) ポイント・留意点

要除却等認定の取得が検討されるケースとしては、マンションの再生を円滑に進めるための特例制度（容積率又は高さ制限の緩和の特例、JHFによる除却等の資金融資等）を活用することが合理的と判断される場合や、改正区分所有法の客観的事由の該当性に関する公的な判断を得たい場合等が考えられます。

要除却等認定制度の活用を通じ、マンションの将来像を検討し、建替え等のみならず、改修による長寿命化等も含め、マンションの再生等方針を検討す

ることが期待されます。

## 3. JHFによる融資制度等

JHFでは、マンションのライフサイクルに応じた金融サービスの提供や情報発信によりマンションの維持管理・再生等を支援しています。今回公表した①～⑨のマニュアル等においても、関連するJHFによる各種取組を紹介していますが、本稿では、マンションの長寿命化・再生等に特に有効であると考えられる以下の①～③の融資制度等についてご紹介します。

- ①マンションすまい・る債
- ②マンションすまい・る融資\*
- ③まちづくり融資

\*「マンションすまい・る融資」は、「マンション共用部分リフォーム融資」の愛称です。

### ①マンションすまい・る債

まず、将来の大規模修繕への備えとして、修繕積立金の計画的な積立てを支援するため、管理組合向けに「マンションすまい・る債」が発行されています。

マンションすまい・る債は、JHFが国の認可を受けて発行している利付10年債であり、毎年1回定期的に利息が支払われることとなっています。また、大きなメリットとして、「マンションすまい・る融資」（②で後述）の借入金利が年0.2%引き下げられるほか、同融資の保証料について、約2割の割引を受けられることとなっています。

令和8年度マンションすまい・る債の募集は、令和8年4月13日（月）から令和8年10月9日（金）となっており、応募は先着順となりますので、応募をご希望の場合はお早めにご検討ください。

<JHFウェブサイト>

<https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html>



### ②マンションすまい・る融資

次に、実際に共用部分の大規模修繕を行う場合においては、JHFから管理組合に対する融資制度として「マンションすまい・る融資」があります。

マンションすまい・る融資は、外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修等の共用部分の修繕、改修工事を対象とした管理組合向けの融資制度であり、借入申込み時点で返済額が確定し、返済計画が立てやすくなるよう、全期間固定金利である、一定

の条件を満たした場合には担保が不要であるなどの特徴があります。

また、以下のア. ～ウ. に該当する場合には、それぞれマンションすまい・る融資の融資金利が年0.2%引き下げられる仕組みとなっています（併用が可能）。

- ア. 耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行う場合
- イ. マンションすまい・る債を積み立てている場合
- ウ. マンション管理計画認定を取得している場合

なお、一部の地方公共団体では、JHFからマンションすまい・る融資を受けた管理組合に対し、利子補給を行うなどの独自の支援制度を設けている場合がありますので、マンションが所在する地方公共団体のHP等も合わせて確認するようにしてください。

<JHFウェブサイト>

[https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform\\_kanri/index.html](https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html)



### ③まちづくり融資

最後に、マンションの再生等手法のうち、マンションすまい・る融資による融資が可能なマンションの改修を除く、マンションの再生、売却及び除却の3つに対しては、今般の改正マンション関係法の改正により、マンション再生事業等に係る資金調達を支援するための融資制度であるまちづくり融資が拡充されています。

ア. まちづくり融資（マンション再生事業等）

まちづくり融資（マンション再生事業等）とは、老朽化マンションの再生等を支援するため、マンション再生事業等を対象とした、個人、中小事業者又は事業を行う組合（マンション再生組合等）向けの融資制度となります。

まず、今般のマンション関係法の改正により新たに創設された再生手法であるマンション更新事業、マンション除却敷地売却事業及びマンション除却事業については、各事業に対する融資が可能となるように制度が拡充されています。

また、要除却等認定マンションについては、外壁等剝落による危害の発生など、周辺住民への危険性が高く、速やかな除却等が求められます。このため、要除却等認定マンションの除却等に必要となる費用につ

いて、除却後にマンションが再建されない場合でも、まちづくり融資の対象となりました。

イ. まちづくり融資（高齢者向け返済特例）

まちづくり融資（高齢者向け返済特例）は、マンション再生事業等により供給される住宅について、満60歳以上の高齢者が増床負担金等を融資により負担する場合、返済期間を借入申込み人全員の死亡時までとし、毎月の支払いを利息のみとする制度です。

まちづくり融資（高齢者向け返済特例）についても、今般のマンション関係法改正により、新たに創設された事業手続きであるマンション更新事業等が保証なしコースの融資対象となるなど、拡充されています。

<JHFウェブサイト>

[https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri\\_tanki/index.html](https://www.jhf.go.jp/kanri/machizukuri_tanki/index.html)



## 4. おわりに

①～⑨の各種マニュアル等の公表に合わせ、国土交通省ウェブサイトでは、マンションの再生等に関する相談窓口、補助・融資・税制特例、マンション再生事業等に関する必要書類の参考様式等も掲載しています。

特に、3. で解説した①～③の融資制度等のうち、マンションの再生等の場面での活用が特に見込まれるマンションすまい・る融資とまちづくり融資の2つについては、概要資料の掲載等を行っていますので、ぜひご確認ください。

管理組合をはじめとする関係者の皆様におかれましては、今般公表したマニュアル等をぜひ積極にご活用いただき、ご自身のマンションの再生等に関する検討や円滑な合意形成などに向けた契機としていただくようお願いいたします。

<国土交通省ウェブサイト>

「マンションの再生等について」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000050.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html)

