

## ◎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

(令和七年五月三〇日法律第四七号)

### 一、提案理由 (令和七年四月二五日・衆議院国土交通委員会)

○中野国務大臣 ただいま議題となりました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案の提案理由につきまして御説明を申し上げます。

マンションは、その総数が七百万戸を超え、我が国における重要な居住形態の一つとなっている一方で、建物と区分所有者の二つの老いが進行し、外壁の剥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。

こうした状況を踏まえ、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て、その管理や再生の円滑化等を図る必要があります。

このような趣旨から、この度、この法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、マンションの管理の円滑化等を図るため、分譲事業者による管理計画の作成を可能とするとともに、管理組合の管理者を兼ねるマンション管理業者に対して、自己取引等を行う際の区分所有者への事前説明を義務づけることとしております。また、修繕等に係る決議について、集会に出席した区分所有者の多数決によることとするとともに、管理不全の専有部分等について、裁判所が選任する管理人に管理させることができる制度等を創設することとしております。

第二に、マンションの再生の円滑化等を図るため、建物、敷地の一括売却や、いわゆる一棟リノベーション等に係る決議について、区分所有者の多数決によることとするとともに、これらの決議が成立した場合における組合の設立や権利変換計画の決定手続等について、必要な規定の整備を行うこととしております。また、隣接地の所有権等について、建て替え後のマンションの区分所有権への権利変換を可能とする等の措置を講ずることとしております。

第三に、地方公共団体の取組の充実を図るため、外壁の剥落等の危険な状態にあるマンションに対して、地方公共団体による報告徴収や勧告等を可能とするとともに、地方公共団体がマンションの管理の適正化の推進に取り組む一般社団法人等をマンション管理適正化支援法人として登録することができることとしております。

そのほか、これらに関連いたしまして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上が、この法律案を提案する理由です。

この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

### 二、衆議院国土交通委員長報告 (令和七年五月一五日)

○井上貴博君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

本案は、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、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講じようとするものであります。

本案は、去る四月二十四日の本会議において趣旨説明及び質疑が行われた後、本委員会に付託され、二十五日中野国土交通大臣から趣旨の説明を聴取しました。五月七日質疑に入り、九日参考人から意見を聴取し、十四日、法務委員会との連合審査会を開会し、その後の本委員会で、本案に対し、立憲民主党・無所属から、政府は、法律施行後五年を目途として、マンションの共用部分の補修等に係る紛争の予防及び解決のための方策について検討などを行う旨の修正案が提出され、提出者から趣旨の説明を聴取し、原案及び修正案について一括して質疑を行いました。

質疑終局後、本案に対し、日本維新の会から、政府は、速やかに、共用部分等に係る損害賠償金等の請求権について検討などを行う旨の修正案が提出され、提出者から趣旨の説明を聴取しました。

次いで、原案及び両修正案を一括して討論を行い、採決の結果、日本維新の会の提案による修正案は賛成少数をもって否決され、立憲民主党・無所属の提案による修正案及び修正部分を除く原案はいずれも賛成多数をもって可決され、本案は修正議決すべきものと決した次第であります。

なお、本案に対しまして附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

○委員会修正の提案理由（令和七年五月一四日）

○城井委員 ただいま議題となりました修正案につきまして、提出者を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

マンションの共用部分に係る損害賠償請求権に関し、平成十四年の建物の区分所有等に関する法律の改正により、管理者は、損害保険契約に基づく保険金額、共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関し、区分所有者を代理し、規約又は集会の決議により、原告又は被告となることができることとされています。

しかし、一件でも区分所有権の転売があったマンションでは、その全ての損害賠償請求権等の譲受けがない限り、管理者が一括して損害賠償請求を行うことができないとされています。

政府案では、旧区分所有者も含めて、管理者が一括して損害賠償請求を行うことが可能となりますが、旧区分所有者が別段の意思表示をすれば、管理者は、その部分の請求、受領が不可能となります。また、管理者が勝訴して損害賠償金を得たとしても、旧区分所有者が損害賠償金の取り分を要求すれば、これを拒否することができません。これらの場合、結果的に共用部分の完全な補修ができないおそれがあります。

政府は、この問題に対し、管理組合の管理規約において、共用部分について生じた損害賠償金の使途をあらかじめ定めることで、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当することが可能とし、また、国土交通省において、標準管理規約の改定を実施するとともに、各管理組合に周知徹底を図っていくとしています。

こういった実務的対応に一定の効果があるとしても、各管理組合において個別に規約の改正が必要となるなど、様々な問題が依然として残ることは、否定できません。

このようなことから、本修正案を提出するものであります。

次に、修正案の内容について御説明申し上げます。

本法の附則に、政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の建物の区分所有等に関する法律第二十六条第二項の別段の意思表示等に係る規約の設定又は変更の状況並びに同項に規定する保険金等の請求及び受領の状況等を勘案し、管理者又は区分所有者若しくは区分所有者であった者からの相談に的確に応じることができ体制の整備その他分譲マンション等の共用部分の補修等に係る紛争の予防及び解決のための方策について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする旨の規定を追加することとしております。

以上が本修正案の趣旨であります。

委員各位の御賛同をよろしくお願いいたします。

○附帯決議（令和七年五月一四日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

- 一 管理者による共用部分に関する損害賠償請求権の代理行使に当たり、旧区分所有者の取り分も含む損害賠償金を確実に修繕費用に充当することができるよう、損害賠償金の使途を定めることを内容とする標準管理規約の改訂を早期に行い、各管理組合において管理規約の改訂が速やかに行われるよう関連団体等を通じて働きかけを行うこと。一方で、そもそも管理組合自体がない等、管理不全マンションの区分所有者に対しても必要な措置を講じること。
- 二 標準管理規約の改訂を踏まえ、各管理組合の管理規約において共用部分について生じた損害賠償金の使途を定める規定の制定状況の把握に努めること。また、管理規約に同内容が規定されなかったこと等により、旧区分所有者による別段の意思表示が行われた結果、損害賠償金の一部が修繕費用に充当できなかった事例の実態把握に努め、必要に応じ所要の措置を講じること。
- 三 マンションの管理や再生が円滑に行われるよう、地方公共団体、管理組合、区分所有者等に対し、本法により、区分所有権の処分を伴わない決議が集会への出席者による多数決で可能となることや、マンションの再生等に活用可能な事業手法が増加すること等について、周知徹底を図ること。
- 四 管理不全マンションの増加を防ぐため、マンションの管理水準向上に資する管理計

画認定制度が新築時から積極的に活用されるよう、分譲事業者に対し、管理計画の作成を積極的に促すこと。また、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価されるよう、市場環境の整備に努めること。

五 管理組合自体がないような既存の管理不全マンションについては、管理組合の設立から、管理計画の策定及び実施に至るまで、地方公共団体が伴走支援を行うよう働きかけを行うこと。

六 マンション管理業者が管理事務及び管理者事務の双方の委託を受けている場合、利益相反により区分所有者が不利益を被ることのないよう、本法に規定された事前説明の確実な実施に加え、マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインを踏まえた対応を行うことについて、関連団体等を通じて周知徹底を図ること。

七 マンションの再生事業等により新たに住まいを確保する必要がある場合には、高齢の区分所有者や借家権者など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を十分に図ること。また、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用が図られるよう、地方公共団体への的確な支援に努めること。

八 マンションの管理及び再生に当たっての助言指導や勧告、再生事業等の認可などに当たっては、地方公共団体が担うマンション関連事務が増加することから、マニュアルの整備やマンション政策の担当者の育成支援など、その負担軽減のために必要な措置を講じること。

九 マンションの管理及び再生に当たっては、知識や経験を有する民間団体を積極的に活用するため、十分な数のマンション管理適正化支援法人が確保されるよう、関連団体に対し、登録の働きかけを行うこと。また、管理組合等に対し、マンション管理適正化支援法人の活用方法等について分かりやすく情報発信を行うこと。

### 三、参議院国土交通委員長報告（令和七年五月二三日）

○小西洋之君 ただいま議題となりました法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過と結果を御報告申し上げます。

本法律案は、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講じようとするものであります。

なお、衆議院において、共用部分の補修等に係る管理者による請求権の行使についての検討条項を追加する修正が行われております。

委員会におきましては、共用部分の瑕疵に対する損害賠償請求の在り方、マンション建て替え等により転出する区分所有者等の居住の安定確保に関する取組、法改正に伴い業務増加が見込まれる地方公共団体への支援強化の必要性等について質疑が行われましたが、その詳細は会議録によって御承知願います。

質疑を終局し、討論に入りましたところ、日本共産党を代表して大門実紀史委員より本法律案に反対する旨の意見が述べられました。

次いで、採決の結果、本法律案は多数をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本法律案に対し附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

#### ○附帯決議（令和七年五月二二日）

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

- 一 管理者による共用部分に関する損害賠償請求権の代理行使に当たり、旧区分所有者の取り分も含む損害賠償金を確実に修繕費用に充当することができるよう、損害賠償金の用途を定めることを内容とするマンション標準管理規約の改正を早期に行い、各管理組合においてこれを踏まえた管理規約の変更が速やかに行われるよう関連団体等を通じて働きかけや支援を行うこと。また、管理組合自体がないような管理不全マンションの区分所有者に対しても必要な措置を講ずること。
- 二 標準管理規約の改正を踏まえ、各管理組合の管理規約における共用部分について生じた損害賠償金の用途に係る規定の制定状況の把握に努めること。また、管理規約に同規定が置かれていないこと等により、旧区分所有者による別段の意思表示が行われた結果、損害賠償金の一部が修繕費用に充当できなかった事例などの継続的な実態把握に努め、必要に応じ、制度の見直しも含めた所要の措置を講ずること。
- 三 マンションの管理及び再生が円滑に行われるよう、区分所有権の処分を伴わない決議が集会への出席者による多数決で可能となることやマンション再生等に活用可能な事業手法の拡充といった本法による措置について、地方公共団体、管理組合、区分所有者等に対し周知徹底を図ること。
- 四 管理不全マンションの増加を防ぐため、マンションの管理水準向上に資する管理計画認定制度が新築時から積極的に活用されるよう、分譲事業者に対し、管理計画の作成を積極的に促すこと。また、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価されるよう、市場環境の整備に努めること。
- 五 管理組合自体がないような既存の管理不全マンションについては、管理組合の設立から、管理計画の作成及び実施に至るまで、地方公共団体が伴走支援を行うよう働きかけを行うこと。
- 六 マンション管理業者が管理事務及び管理者事務の双方の委託を受けている場合、管理業者による利益相反行為により区分所有者が不利益を被ることのないよう、本法に規定された事前説明の確実な実施に加え、マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインを踏まえた対応を行うことについて、関連団体等を通じて周知徹底を図ること。

- 七 マンション再生事業等により、借家権者や、高齢の区分所有者など住宅の確保に特に配慮を要する者が新たに住まいを確保する必要がある場合には、それらの者の居住の安定の確保を十分に図ること。また、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用が図られるよう、地方公共団体への的確な支援に努めること。
- 八 マンションの管理及び再生に当たっての助言指導や勧告、再生事業等の認可等、地方公共団体が担うマンション関連事務の増加に鑑み、マニュアルの整備やマンション政策の担当者の育成支援など、その負担軽減のために必要な措置を講ずること。
- 九 マンションの管理及び再生に当たっては、知識や経験を有する民間団体を積極的に活用するため、十分な数のマンション管理適正化支援法人が確保されるよう、関連団体に対し、登録の働きかけを行うこと。また、管理組合等に対し、マンション管理適正化支援法人の活用方法等について分かりやすい情報発信を行うこと。
- 十 長期修繕計画に対し修繕積立金が不足しているマンションの管理組合等に対して、将来の修繕費用を確保できるよう支援を行うこと。また、修繕積立金の積立方式として段階増額積立方式が増えている実態を踏まえ、着実な修繕費用の確保に向けて対策を講ずること。
- 十一 寿命を迎えたマンションのいわゆる「終活」に対応するため、地方公共団体が解体費用を安易に負担することなく計画的な解体が進むよう、解体費用の確保に係る対策を講ずること。
- 十二 マンションの大規模修繕工事をめぐり談合が疑われる事案が発生したことを踏まえ、関係機関が連携し、同様の事案の再発防止に徹底して取り組むこと。
- 右決議する。