マンションを巡る現状、長寿命化の促進に向けて

国土交通省住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

目次

１．マンションを巡る現状

２．長寿命化の促進に向けて
（マンションストック長寿命化等モデル事業概要）

３．その他資料

目次

1．マンションを巡る現状

2．長寿命化の促進に向けて
（マンションストック長寿命化等モデル事業概要）

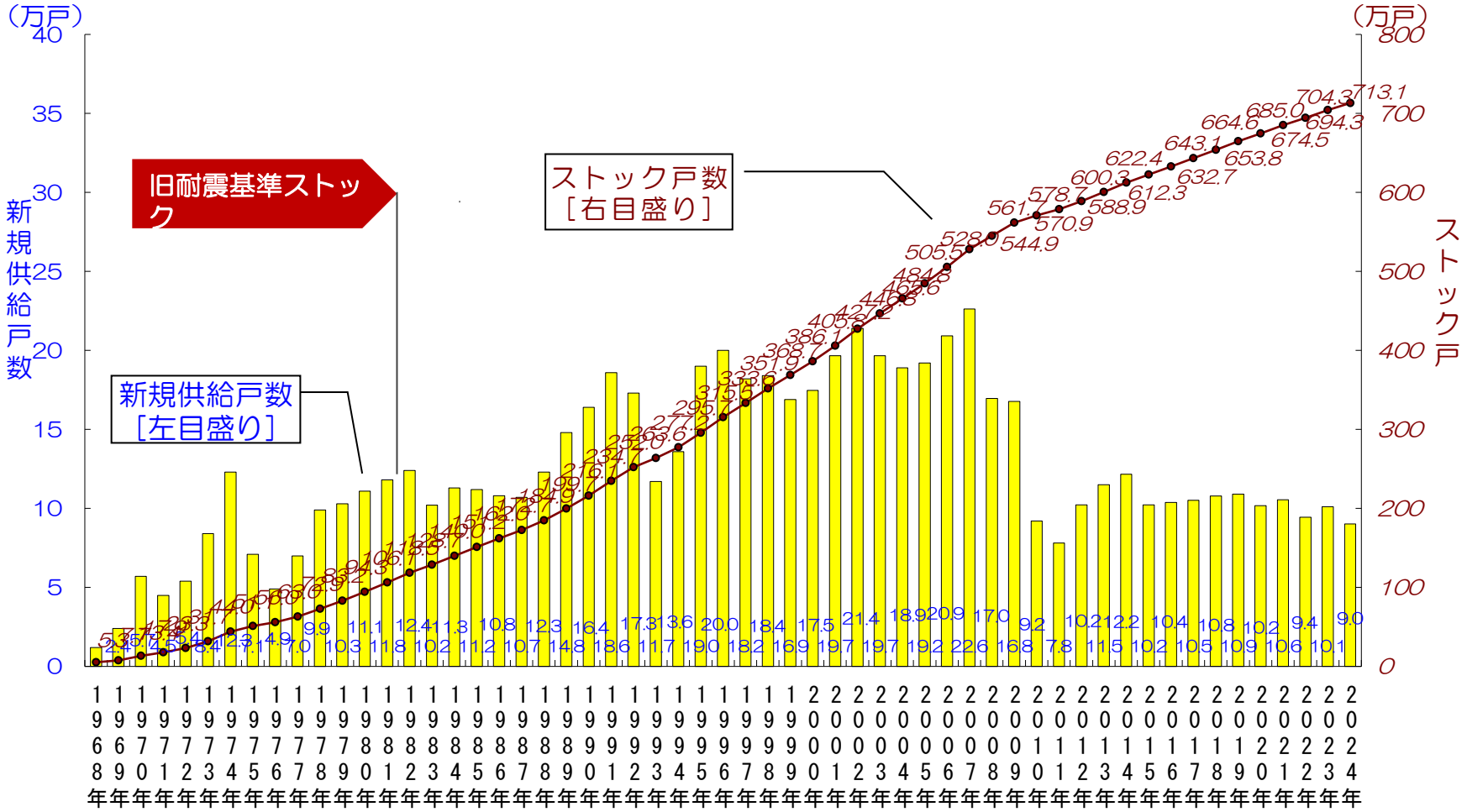
3．その他資料

分譲マンションストック数の推移

国土交通省

○ 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。

○ これに令和２年国勢調査による１世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の１割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

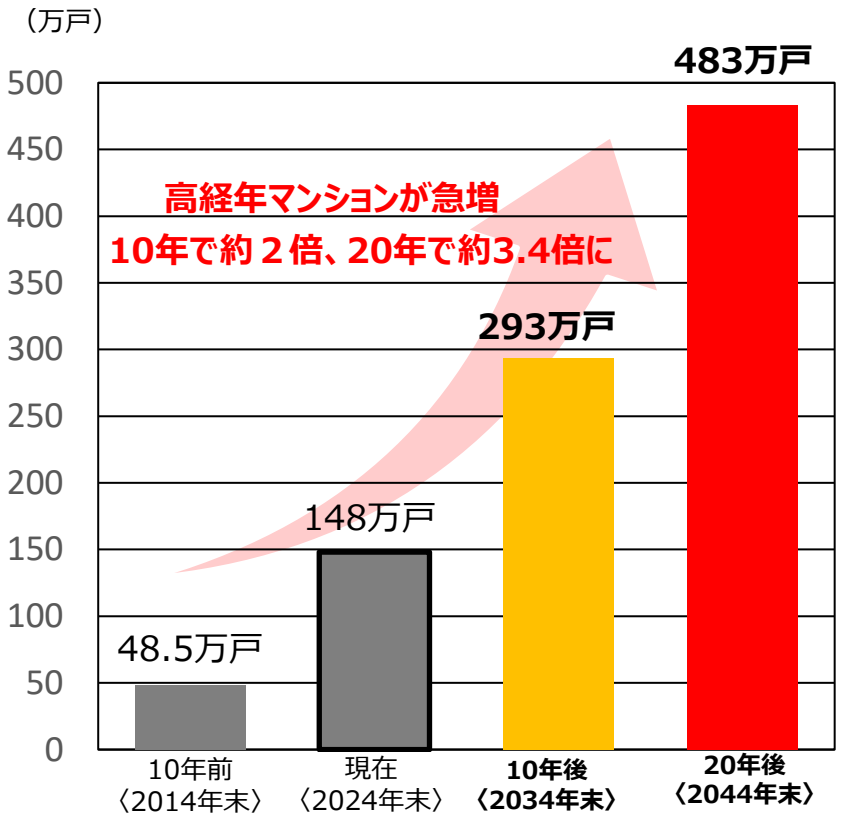
マンションをめぐる「２つの老い」

国土交通省

○ マンションを巡り、建物と居住者の「２つの老い」が進行。

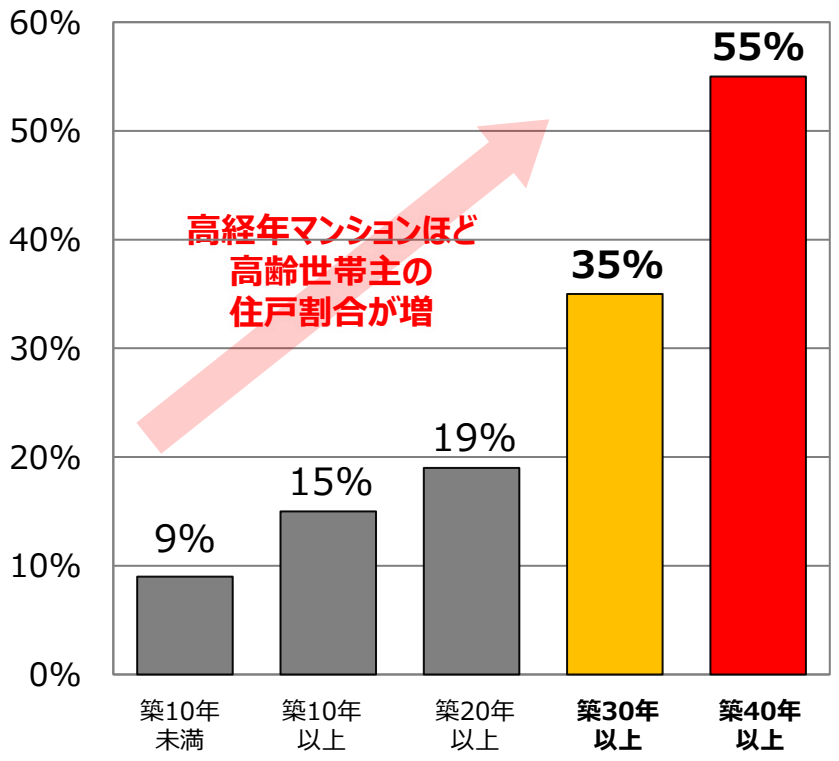
○ これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



【出典】令和５年度マンション総合調査

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【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））

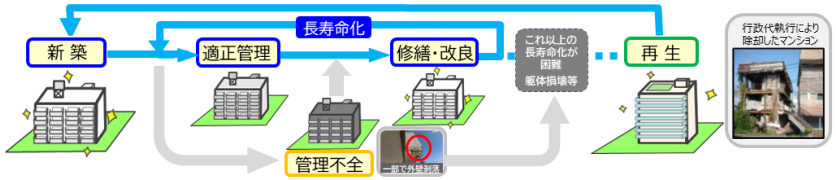
背景・必要性

○ 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

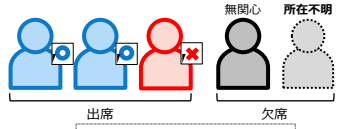
➢ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

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

２．再生の円滑化等

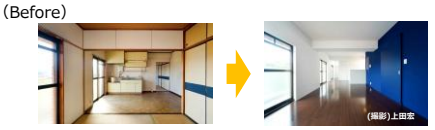
【施行日：令和8年4月1日】

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＞



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**

３．地方公共団体の取組の充実

【施行日：令和7年11月28日】

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民間団体との連携強化 【マンション管理法】

➢ **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%**
〔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〕

②**マンションの再生等**の件数：472件（R6）→ **1,000件**
〔外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準〕

目次

1. マンションを巡る現状

2. 長寿命化の促進に向けて
（マンションストック長寿命化等モデル事業概要）

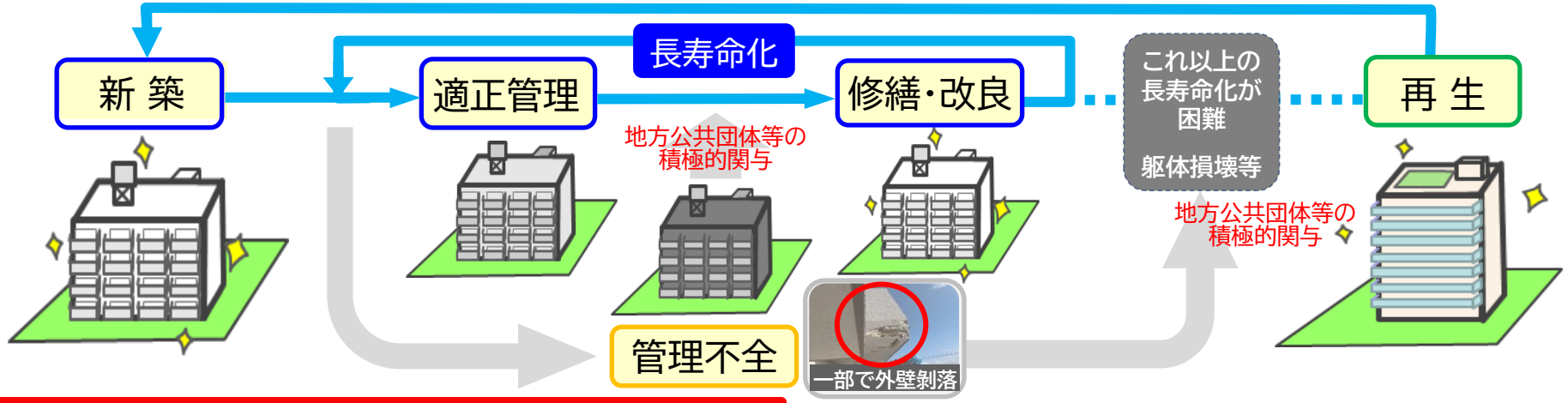
3. その他資料

マンション総合対策モデル事業

国土交通省

マンションの建物と居住者の「２つの老い」の進行を踏まえ、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改正マンション関係法の施行とあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援を行う。

＜現行制度の概要＞



【１】マンションストック長寿命化等モデル事業

→**マンションの長寿命化等に資する先導的な取組**について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国１／３

＜想定される支援例＞

・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる**一棟リノベーション工事**
・**超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事**　等

（一棟リノベーション工事のイメージ）

東京都、共同住宅（築56年）

【２】老朽マンション対策モデル事業

→**地方公共団体による先導的な老朽マンション対策**について、その費用の一部を支援する。

【補助率】①に要する経費：国１／２、地方１／２
②のうち調査検討経費：国１／３、地方１／３
②のうち工事費：国１／６、地方１／６

① 管理不全マンション化の防止
・管内マンションの管理状況等の実態調査
・管理組合の合意形成のための専門家派遣 等

② 管理不全マンションの再生支援
・再生のための調査検討
・再生のための工事

（管理不全化が進行したマンション）

マンションストック長寿命化等モデル事業

※赤字はR7年度からの変更事項

○ 高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化・再生円滑化を進めていくため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援。

○ マンションの長寿命化に資する新しい工法や材料、新機能の導入等を行う「先導的再生モデルタイプ」と、管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図っていく「管理適正化モデルタイプ」の２種類のモデルタイプを設定。

○ 政策上重要なポイントの取組（改正法で追加された措置を踏まえた取組等）を高く評価する、優先募集枠を新設。

○事業概要

① 先導的再生モデルタイプ

○ **計画支援**［事業前の立ち上げ準備段階］
先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に係る支援

○ **工事支援**［長寿命化等の工事実施段階］
先導性が高く創意工夫に富む改修等への支援

② 管理適正化モデルタイプ

○ **計画支援**［事業前の立ち上げ準備段階］
管理水準の低いマンションが**地方公共団体と協力して**管理適正化を図るために必要な調査・検討費用等への支援

○ **工事支援**［大規模修繕工事等の実施段階］
管理適正化モデルタイプ・計画支援で検討した内容に基づいて、実施する一般的な大規模修繕等への支援

○計画支援［事業前の立ち上げ準備段階］

■補助事業者
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社　等

■補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

※先導的再生モデルタイプは一般募集枠と優先募集枠に分けて評価。

※ただし、評価委員会が必要と認める場合は、１事業あたり1,500万円を上限として、500万円／年を超えて補助を受けることが可能です。

○工事支援［事業実施段階］

■補助事業者
施工業者、買取再販業者　等

■補助率：１／３

※管理適正化モデルタイプは計画支援で、マンション管理の適正化を図った後に、工事支援の応募が可能となります。
※先導的再生モデルタイプは工事支援からの応募も可能です。

評価のポイントについて【R7年度から追加】

○ **提案事業の評価については、「優先募集枠」と「一般募集枠」に分けて評価します。**

○「優先募集枠」（対象：計画支援）

政策上重要な以下の評価のポイントに上げられている取組を実施することで、一般募集枠とは別に高く評価します。

○先導的再生モデルタイプ計画支援

① 自主建替えの検討（自主建替とは、デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えのことを指し、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施すること）

② 超高層マンションにおいて実績が少ない給排水管設備改修や防災設備改修工事等の検討

③ 様々な再生手法（建替え・一棟リノベーション・敷地売却など）と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討

④ 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討

⑤ 非現地建替えの検討（非現地建替えとは、現行の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。）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）（以下「マンション建替円滑化法」という。）で、マンションの敷地にまったく重なっていない土地に建替えを実施すること。）

⑥ 改正区分所有法及び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）（以下「マンション再生円滑化法」という。）※（令和７年５月 23 日成立、同月30 日公布）で追加された措置（一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、隣接地等の取り込みなど）の検討

※マンション建替円滑化法から名称見直し。

【ポイント】

- 対象マンションの現状・これまでの取組経緯を踏まえ提案事業が対象マンションの再生において適切な検討であるか。
- 当該計画支援事業の完了後に、改修工事支援又は建替工事支援としての提案が想定されているか。（工事の目的、予算、工期、技術的な課題等を総合的に判断し、工事の実現が見込めるか）
- 優先募集枠の①～⑥の取組に該当しないと判断された場合、一般募集枠として評価されます。

先導的モデルタイプ優先募集枠　採択事例

○郊外の**団地型マンション**における、**敷地分割も含めた複数の再生手法の比較検討**
○意向調査、個別ヒアリング等の結果を踏まえ、**要除却認定、敷地分割、敷地売却を伴う再生基本計画**の資金計画(補助金、負担見込額を含む)を作成し、資金面からの事業成立性を検討する。

課題

- ✓ 住民の高齢化による資金確保の困難
- ✓ 建物の高経年化による改修費用増大
- ✓ 不在所有者・空き住戸増による再生意欲の減退
- ✓ 建設費高騰による事業性悪化と権利者負担の増大

事業活用

○本事業において、実現可能な再生計画を明らかにするため、全世帯アンケートの実施等により、区分所有者の以降を踏まえた手法を検討する。
○改修・建替・敷地売却などの様々な手法を組み合わせ再生計画を提案予定

マンション名	東村山富士見町住宅
所在地	東京都東村山市
住戸数	48戸/4棟
竣工年（築年）	1974年（築51年）

優先募集枠の以下のポイントに該当

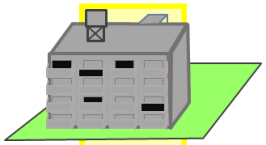
③ 様々な再生手法（建替え・一棟リノベーション・敷地売却など）と一般的な改修工事とのコストを含めた比較検討
④ 団地型マンションにおける、敷地分割事業の検討

管理適正化モデルタイプの採択事例 （地方公共団体の取組と連携）

マンションの概要

マンション名	グレイスハイツ祐天寺
所在地	東京都目黒区
住戸数	26戸
延べ床面積	約2,300㎡
階数	地上６階／地下１階
竣工年（築年）	1979年（築45年）
採択年度	令和６年度

管理適正化に向けた取組



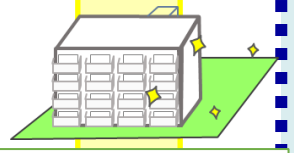
管理不全の兆候

令和４年度

令和５年度

令和６年度

令和７年度



管理適正化、長寿命化

都条例に基づく届出により**東京都＆目黒区が管理状況を把握**

× 管理者が不在
× 管理規約が未制定
× 総会の定期開催がない
× 長期修繕計画がない
× 計画修繕の実施が一度もない

⇒ **管理不全の兆候あり**

目黒区がマンション管理士を派遣し、ヒアリングを実施

東京都の支援を受け、（都が派遣したマンション管理士による）
外部管理者方式を導入し、管理適正化に向けて取組

○ 管理者の選任
○ 管理規約の制定
○ 総会の定期化
○ 長期修繕計画の策定
○ 修繕積立金の適正化
× **計画修繕工事が未実施** 課題

モデル事業を活用

大規模修繕工事の実施に向け、**建物・設備の劣化状況を調査**し、
修繕工事のための**基本計画を作成**

（予定）大規模修繕工事の実施

（予定）管理計画認定の取得

マンションストック長寿命化等モデル事業の応募方法・受付期間

ホームページ

※提案申請書は、ホームページからダウンロードすることができます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

マンションストックモデル事業

応募方法

提案申請書を郵送で提出してください。

※提出先などの詳細は、募集要領を確認してください。

提案の受付期間（予定）

改正法で追加された措置を踏まえた提案は**高く評価**

第１回　　済

第２回　　済

第３回　令和７年10月６日（月）～10月10日（金）　消印有効

※令和８年度の第１回募集受付は、４月頃を予定しています。

※受付期間等について変更が生じる場合があります。最新の情報は、ホームページで確認ください。

お問い合わせ先

＜マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局＞

技術的相談、募集要領等に関する問合せ

メール：info@mansion-hyouka.jp　　ＦＡＸ：０３－６８０１－５９０３

ＴＥＬ：０３－６８０１－５９０２　　※平日10～16 時（12～13 時を除く）

※質問・相談は、原則として、ファックス又は電子メールでお願いします。

マンションストック長寿命化等モデル事業の採択実績

令和２年度に制度創設されてから、204件の応募があり、105件を採択しています。
（計画支援から工事支援に移行した事業は重複してカウント）。

			R2	R3	R4	R5	R6	R7	合計
先導的再生モデルタイプ	計画支援	応募	30	16	17	30	12	3	108
		採択	14	12	13	4	9	2	54
	工事支援	応募	11	16	26	19	15	1	88
		採択	4	15	13	8	5	0	45
管理適正化モデルタイプ	計画支援	応募	–	–	–	0	3	3	6
		採択	–	–	–	0	3	2	5
	工事支援	応募	–	–	–	0	0	2	2
		採択	–	–	–	0	0	1	1

※R7年度実績は第2回公募終了時点のみ記載。

目次

1. マンションを巡る現状

2. 長寿命化の促進に向けて
（マンションストック長寿命化等モデル事業概要）

3. その他資料

【参考】管理組合向けのチラシを国交省ホームページに公表しています

人気漫画「正直不動産」とタイアップし、区分所有者の責務と外部管理者方式やマンション管理の重要性について分かりやすくお伝えするパンフレットや、修繕積立金の積立方式に関するパンフレットを制作しました！
マンション内で配布するなど、外部管理者方式の制度やマンション管理、修繕積立方式の説明資料としてご活用ください。

©（漫画）大谷アキラ、（原案）夏原武、（脚本）水野光博 ／ 小学館

資料のダウンロードはこちらから！

快適なマンションライフのはじまりは・・・
マンションの管理を知ることから！

知っていますか？区分所有者の責務

均等積立方式に切り替えよう！

【参考】マンション管理・再生ポータルサイトにて最新情報を発信しています

国土交通省住宅局が運営する「マンション管理・再生ポータルサイト」にて、管理組合役員・区分所有者の皆様などにも分かりやすく情報をお届けしています。
今後、改正法の内容も充実させていきますので、ぜひご活用ください。

ポータルサイトは
こちらから！

https://www.mansion-info.mlit.go.jp/

改正マンション関係法に関する全国説明会を開催します！

○ 国土交通省は、法務省と連携し、**本年10月以降、今般改正されたマンション関係法に関する詳細な説明会を全国47都道府県で開催**（前頁の「マンション管理・再生ポータルサイト」でも説明動画を公開予定）。

○ **法改正の概要、改正ポイント及び改正内容を踏まえた標準管理規約**について主に説明予定。

（7/8に東京で開催しました、法改正の概要説明会については「マンション管理・再生ポータルサイト」で説明動画が公開されています！）

チラシ

開催スケジュール

地　方	市区町村	開催日	申込定員数	会　場
北海道・東北	札幌市	10月30日(木)	260	ACU SAPPORO
	青森市	11月 5日(水)	120	青森県観光物産館アスパム
	盛岡市	11月14日(金)	100	岩手県産業会館
	仙台市	11月13日(木)	170	ハーネル仙台
	秋田市	11月12日(水)	100	秋田県JAビル
	山形市	10月29日(水)	100	山形国際交流プラザ(山形ビッグウイング)
	福島市	10月30日(木)	140	コラッセふくしま
関東	水戸市	11月 7日(金)	150	水戸市民会館
	宇都宮市	11月10日(月)	220	コンセーレ(栃木県青年会館)
	前橋市	11月 6日(木)	140	前橋商工会議所会館
	さいたま市	11月 6日(木)	280	JA共済埼玉ビル
	千葉市	11月11日(火)	190	千葉県電工会館
	東京都	10月21日(火)	380	ビジョンセンター品川
	横浜市	11月13日(木)	200	ビジョンセンター横浜(西口)
甲信越・北陸・東海	新潟市	11月28日(金)	210	朱鷺メッセ(新潟コンベンションセンター)
	富山市	11月20日(木)	100	ボルファートとやま
	金沢市	11月19日(水)	90	金沢市文化ホール
	福井市	11月18日(火)	120	福井商工会議所
	甲府市	11月12日(水)	100	かいてらす(山梨県地場産業センター)
	長野市	11月 5日(水)	250	JA長野県ビル
	岐阜市	12月 1日(月)	230	岐阜市文化センター
	静岡市	11月21日(金)	240	ツインメッセ静岡
	名古屋市	12月 2日(火)	330	名古屋サンスカイルーム
	津市	11月26日(水)	130	三重県教育文化会館
関西	大津市	11月18日(火)	200	ピアザ淡海(滋賀県立県民交流センター)
	京都市	12月 4日(木)	180	京都テルサ
	大阪市	11月10日(月)	500	グランキューブ大阪(大阪府立国際会議場)
	神戸市	11月19日(水)	220	神戸コンベンションセンター(神戸国際会議場)
	奈良市	12月 5日(金)	230	奈良県コンベンションセンター
	和歌山市	12月 2日(火)	100	プラザホープ(和歌山県勤労福祉会館)
中国・四国	鳥取市	12月17日(水)	100	とりぎん文化会館(鳥取県立県民文化会館)
	松江市	12月16日(火)	100	くにびきメッセ(島根県立産業交流会館)
	岡山市	12月 9日(火)	230	岡山コンベンションセンター(ママカリフォーラム)
	広島市	12月 8日(月)	240	広島国際会議場
	山口市	12月18日(木)	140	山口市民会館
	徳島市	12月 3日(水)	100	あわぎんホール(徳島県郷土文化会館)
	高松市	12月 4日(木)	280	高松商工会議所
	松山市	12月17日(水)	220	松山市総合コミュニティーセンター
	高知市	12月10日(水)	100	高知商工会館
九州・沖縄	福岡市	12月19日(金)	240	福岡国際会議場(福岡コンベンションセンター)
	佐賀市	12月18日(木)	130	佐賀県教育会館
	長崎市	12月19日(金)	150	長崎商工会議所
	熊本市	12月24日(水)	270	ホテル熊本テルサ
	大分市	12月12日(金)	120	大分県中小企業会館
	宮崎市	12月16日(火)	260	MRTmicc
	鹿児島市	12月23日(火)	150	サンプラザ天文館
	那覇市	12月25日(木)	180	沖縄県市町村自治会館

国土交通省
プレスリリース

https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000236.html

ご清聴ありがとうございました

マンション標準管理規約や各種ガイドライン、マンション政策に関する最新情報は、
国土交通省のWEBサイトに掲載しております。

国土交通省　マンション政策

検索