

マンションの再生等について

(マンション再生等手法の比較検討マニュアルを中心に)



飯尾 誠太郎

森・濱田松本法律事務所
外国法共同事業
弁護士・パートナー



三澤 賢治

森・濱田松本法律事務所
外国法共同事業
弁護士・アソシエイト

1. マンション再生をめぐる 背景と改正後の基本的な 再生の方針

国土交通省が2026年3月に公表した「マンションの再生等に係るマニュアル等」は、2026年4月1日に施行された改正マンション関係法^{注1}を踏まえ、従来の建替え中心の制度・実務資料を大幅に再編したものである。

今回の再編の背景には、マンションにおける「建物の老朽化」と「区分所有者の高齢化」という、いわゆる「2つの老い」の進行が存在する。建物の老朽化により、外壁等の剝落、耐震性の不足、設備の劣化、バリアフリー上の問題等が発生する可能性が高まる。他方で、区分所有者の高齢化や相続等による所有者の複雑化が進むと、総

会への参加や意思決定が難しくなり、マンションの再生に必要な合意形成そのものが困難になる。適切な管理・修繕・再生が行われなければ、居住者だけでなく周辺住民にも安全上の影響を及ぼす可能性があるため、このような状況を踏まえ、建替えに限らないマンション再生の円滑化を図ることを目的として、マンションの再生等に係るマニュアル等^{注2}の全面的な再編を試みたものである。

なお、「マンション」とは、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」(マンションの再生等の円滑化に関する法律^{注3}第2条第1項第1号)を指すため、一棟のマンションを単独で所有している場合や、人の居住の用に供する専有部分(賃貸による場合を含む。)が存在しない場合には「マンション」に

注1

建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災区分所有法」という。)、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「マンション建替円滑化法」という。)、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び独立行政法人住宅金融支援機構法の5つの法律を一括して改正する「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区分所有法等の一部を改正する法律」を指す。なお、当該5つの法律を「マンション関係法」と総称する。

注2

これらのマニュアルは、令和7年11月21日付「マンションの再生等の円滑化に関する基本方針」(今般の改正前のマンション建替円滑化法第4条第1項の規定に基づき平成26年12月10日付で国土交通大臣が定めた「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」が改正されたものである。)において、「国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする」とされていることを踏まえ、国土交通省が作成したものである。

注3

改正マンション関係法により、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、「マンションの再生等の円滑化に関する法律」(以下「マンション再生円滑化法」という。)という名称に変更された。

は該当せず、マンションの再生等に係るマニュアル等の適用もないが、商業施設やオフィス等を含む複合施設の中に、一室でも人の居住の用に供する専有部分(賃貸による場合を含む。)がある場合は「マンション」に該当し得ることになる^{注4}。

2. 改正マンション関係法及びマンションの再生等に係るマニュアル等の特徴

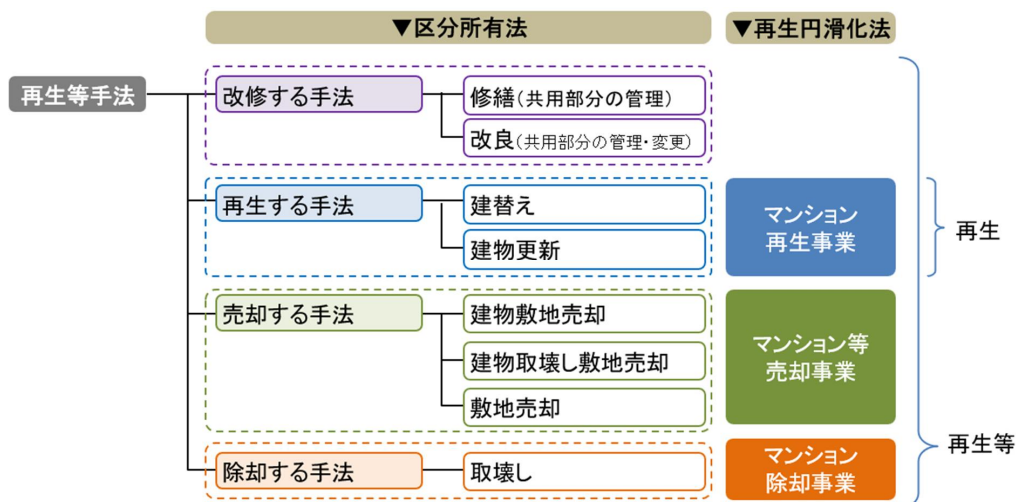
改正マンション関係法による改正は、「管理の円滑化等の推進」、「再生の円滑化等の推進」及び「地方公共団体の取組の充実」の3本柱で構成されるものとなっており、なかでも、建替え以外のマンション再生の選択肢が設けられたことが最大の特徴であると言える。

改正前の区分所有法では、「建替え」のみ規定があり、「建替え」をするためには区分所有者の頭数及び議決権^{注5}の両方について5分の4以上

の多数決があれば可能とされていたが、「建替え」以外の再生の方法は、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却決議を除いて、共有物の変更を伴うため区分所有者の全員の同意がなければ実施することができず(民法第251条)、1人でも反対する者があれば実行することができないため、建替え以外の再生手法を選択することは事実上困難とされていた。

そこで、区分所有法が改正され、「建替え」に加えて、建物更新(区分所有法第64条の5)、建物敷地売却(区分所有法第64条の6)、建物取壊し敷地売却(区分所有法第64条の7)、取壊し(区分所有法第64条の8)、再建(区分所有法第75条)、及び敷地売却(区分所有法第76条)が、「建替え」と同じ決議要件で可能となった。この改正により、マンションごとに置かれている状況や再生等に関する管理組合・区分所有者の意向等に応じて、建替えのみならず、多様な再生手法の中から適切なものを柔軟に選択できるようになった。

■マンションの再生等手法



(比較検討マニュアル2頁より引用)

注4

犬塚浩・住本靖著『新マンション建替法 逐条解説・実務事例』(商事法務2015年)7頁。

注5

規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の有する専有部分の床面積の割合による(改正マンション関係法による改正前の区分所有法第38条、第14条第1項)。

そして、マンションの再生等に係るマニュアル等は、今回の改正に伴い、①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。)、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の9つに再編された。紙面の関係上、全てのマニュアルについて本稿で言及することが難しいため、以下では、比較検討マニュアルを中心に解説する。なお、法令で定められている手続き以外の事項については、これらのマニュアルに沿った形で合意形成が進められていないからとい

て、法令等に抵触するものではない。これらのマニュアルをそのまま適用することが難しい事項については、個別のマンションの置かれた状況を勘案し、それぞれのマンションに応じた方法で合意形成を進めていくことは差し支えないとされている。

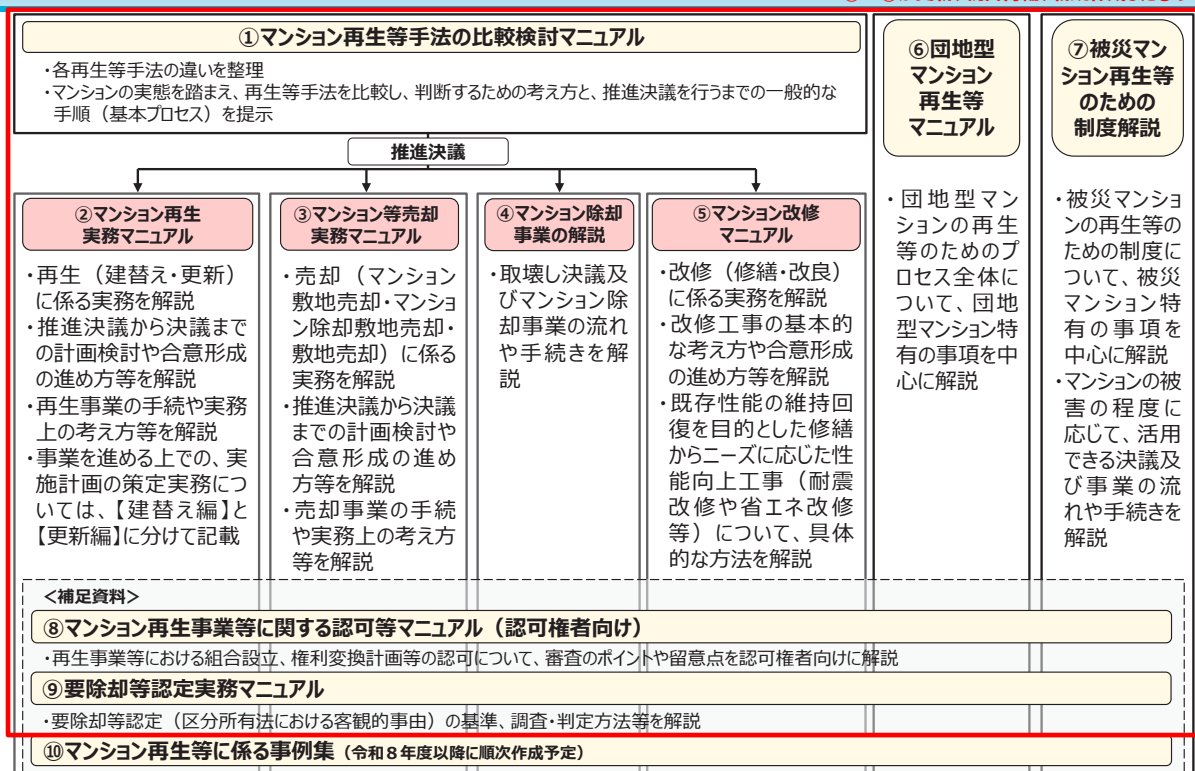
3. 比較検討マニュアル

(1) 比較検討マニュアルの位置づけ

区分所有法に定める建替え等の決議は、全ての条件・内容が具体的に合意に至った上で最終的な決定をするために行う決議である。そのため、マンションの再生等のうち、いずれの方法によるのか、またその規模や条件をどうするのか、といった点は、当該決議までの間にマンショ

マンションの再生等に係るマニュアル等の概要

①～⑨が更新、統合再編、新規作成したもの



(マンションの再生等に係るマニュアル等の概要より引用)

ン内で議論を重ねて決めることになる。ステップ1の「準備段階」、ステップ2の「検討段階」、ステップ3の「計画段階」という3つの段階を踏みながら合意形成をして、最終的に区分所有法に定める建替え等の決議を行うこととなる。そして、比較検討マニュアルは、再生等手法のそれぞれの概要を定めるとともに、この過程のうち、ステップ1とステップ2についての詳細を定めており、ステップ2において最終的に行う「推進決議」^{注6}までを対象としている。

(2) 各再生等手法の概要

改正マンション関係法により、マンションの再生等の手法は、従来の①改修及び②建替えに加えて、③建物更新、④再建、⑤建物敷地売却、⑥建物取壊し敷地売却、⑦敷地売却及び⑧取壊しを選択することが可能となった。

(i) 改修

比較検討マニュアルにおいて、「改修」とは、修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことを言い^{注7}、「修繕」とは、部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為を言い(一般的には、建物の建設当初の水準にまで回復させることが目標とされる。)、^{注8}「改良」とは、性能・機能をグレードアップさせる工事のことを言うとする。

マンションの経年に伴う劣化や不具合に対し

ては、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それによりマンションの劣化を防止することができる一方、修繕だけではマンションの性能の維持・回復しか実現することができない。そのため、建築後一定の年数を経過したマンションでは、単なる修繕工事ではなく、修繕と改良を含めた改修工事を実施することが、マンションを住みよいものにし、その質及び価値を長持ちさせていく上での重要なポイントになるとされている。なお、「改修」は共用部分の管理・変更を行うものであり、工事対象範囲も原則として建物の共用部分となる。

「改修」は、区分所有者の相当多数が現在の建物を使い続けることを希望している場合や、マンションの老朽度と区分所有者の改善ニーズを鑑みて、改修により長期的な使用に耐え得ると判断できる場合に用いられることが想定されている。

改修を選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション改修マニュアル」も参照する必要がある。

(ii) 建替え

比較検討マニュアルにおいて、「建替え」とは、既存の建物を取り壊し、新しい建物を建築することを言うとする^{注8}。

新たなマンションを建築することになるため、建物・設備の性能や機能を現在の水準に合わせることが可能となる一方で、費用について区分

注6

比較検討マニュアルでは、いずれかの再生等手法で再生等を計画することの合意と定義づけられており、区分所有法に定める決議を意味するものではない。その詳細については後述する。

注7

マンション関係法上は、「改修」について明確な定義規定は設けられていない。

注8

マンション再生円滑化法第2条第1項第2号では、「マンションの建替え」は、現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地(これに隣接する土地を含む。)にマンションを新たに建築することをいうと定義されているが、ほぼ同義とみて差支えないと考える。

所有者自らで負担する必要がある、また、工事期間中の居住者の仮住まいへの転居も必要となる。容積率に余裕がある等、現在の規模よりも大きなマンションに建て替えることができる場合は余剰で生じる分をデベロッパー等に売却することで各区分所有者の負担を軽減できることがあるが、建築制限が厳しくなっている場合等、既存マンションの規模を確保できない場合は、一部の区分所有者が転出することや、現状より各住戸面積を小さくすることを検討する必要がある。

「建替え」は、区分所有者の相当多数が現住地に住み続けることを希望している場合や、マンションの老朽度と区分所有者の改善ニーズを鑑みて、改修による対応では不十分であり、かつ建替えに係る費用負担が可能な場合に用いられることが想定されている。

建替えを選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション再生実務マニュアル」も参照する必要がある。

(iii) 建物更新

比較検討マニュアルにおいて、「建物更新」とは、①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む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、②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を言うとする^{注9}。共用部

分の形状の変更として、構造躯体の維持・回復工事（耐震改修、ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策等）や、単なる現状維持にとどまらず、積極的に価値を増進させるような改修工事^{注10}（ライフスタイルの変化に応じた間取り変更等）が該当するとされている。また、専有部分の変更としては、全ての専有部分の形状^{注11}、面積又は位置関係の変更を行う工事が該当するとされ、具体的には、専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事（構造躯体の維持・回復工事）を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置する工事^{注12}や、複数の専有部分を1つの専有部分にまとめる工事が該当するとされている。

既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて、共用部分と全ての専有部分を更新するいわゆる「一棟リノベーション工事」も「建物更新」に該当する。一棟リノベーション工事は、既存構造躯体を維持するため、建替えに比べて工事費用や工期、廃棄物・二酸化炭素排出量を抑制することが可能とされている一方で、大規模な工事を伴うことから、区分所有者（居住者）は工事期間中は仮住まいへの転居が必要となることが通常である。

「建物更新」は、マンションの老朽化が進み区分所有者の改善ニーズがあるものの、建替えに係る費用負担が困難な場合、マンションが既存不適格となっており建替えをすると従前より建

注9

区分所有法第64条の5第1項において定義する「建物の更新」と同様である。

注10

施工不良等により、建築当初から耐震性等に不備がある等、当初から通常有すべき効用が欠けていたような場合において、これを回復するための工事についても、「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む。）」に該当し得ると考えられている。

注11

その程度にかかわらず、全ての専有部分の物理的状況に生ずる行為を対象とするとされている。

注12

専有部分の内壁はそのままに、壁紙のみを張り替える工事は「形状の変更」には該当しないものとされている。

物の規模を縮小せざる得ない場合、区分所有者の相当多数が現地での居住継続を望み改修では得られない性能向上を求める場合に用いられることが想定されている。

建物更新を選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション再生実務マニュアル」も参照する必要がある。

(iv) 再建

比較検討マニュアルにおいて、「再建」とは、老朽化、被災等により建物が滅失した場合や、建物取壊し決議により既存建物が取り壊された場合の敷地において、新しい建物を建築することを言うとする^{注13}。

「再建」に関しては、主に、被災等によりマンションが滅失した場合で、その敷地共有者の相当多数が現地でのマンションの再建を希望する場合に用いられることが想定されている。なお、大規模な火災、震災その他の災害において政令で定めるもの^{注14}によって滅失している場合は、被災区分所有法が適用され、区分所有法の決議要件が緩和されることになる。

再建を選択する場合、比較検討マニュアルの他、「被災マンション再生等のための制度解説」も参照する必要がある。

(v) 建物敷地売却

比較検討マニュアルにおいて、「建物敷地売却」とは、建物とその敷地の権利を一括して第三者

に売却することを言うとする。すなわち、建物と敷地を現状のまま、第三者に売却することを指す。

建物敷地売却を行う場合は、区分所有者や借家権者は現在のマンションから退去する必要があるため、代替となる住宅の確保が必要となる。売却により得られる代金は、各区分所有者に分配金として配分される。

「建物敷地売却」は、マンションの老朽化が進み区分所有者の改善ニーズがあるものの、建替えに係る費用負担は困難である場合や、マンション及びその敷地の購入を希望するデベロッパー等が存在するとともに多くの区分所有者が売却代金について納得できる場合に用いられることが想定されている。

建物敷地売却を選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション等売却実務マニュアル」も参照する必要がある。

(vi) 建物取壊し敷地売却

比較検討マニュアルにおいて、「建物取壊し敷地売却」とは、建物を取り壊した上で、残った敷地を第三者に売却することを言うとする^{注15}。

建物取壊し敷地売却を行う場合は、区分所有者や借家権者は退去し、マンションを取り壊した上で、残った敷地をデベロッパー等の買受人に売却することになるため、区分所有者等は、代替となる住宅の確保が必要となる。建物取壊しに要する費用は各区分所有者が負担し、敷地

注 13

マンション再生円滑化法第2条第1項第4号では、「マンションの再建」は、一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地（これに隣接する土地を含む。）にマンションを新たに建築することをいうと定義されているが、ほぼ同義とみて差支えないと考える。

注 14

阪神・淡路大震災、東日本大震災及び平成28年熊本地震が、政令により災害として指定されている。

注 15

マンション再生円滑化法第2条第1項第16号では、「マンション除却敷地売却」は、現に存する一又は二以上のマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地（マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却することをいうと定義されているが、ほぼ同義とみて差支えないと考える。

売却により得られる代金は各区分所有者に分配金として配分される。

「建物敷地売却」と同様のケースにおいて選択することが想定されるものの、「建物取壊し敷地売却」は、売買の前に、区分所有者側で建物の取壊しを行うことが特徴的な手法であるため、区分所有者側で有利な条件でマンションの取壊しができる場合や、マンションが残っていると買受人が見つからない場合等において選択することが想定されている。

建物取壊し敷地売却を選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション等売却実務マニュアル」も参照する必要がある。

(vii) 敷地売却

比較検討マニュアルにおいて、「敷地売却」とは、老朽化、被災等により建物が滅失した場合や、建物取壊し決議により既存建物を取り壊された場合の敷地を売却することを言うとする^{注16}。単に敷地を売却することを言うのではなく、建物の滅失が前提となる。

「敷地売却」は、「建物取壊し敷地売却」を予定していたものの、買受人がすぐに見つからなかった場合において「取壊し」と「敷地売却」を分割して実施する場合や、被災等によりマンションが滅失した場合で、その敷地共有者の相当多数が、現地でのマンションの再建を希望しない場合に用いられることが想定されている。

敷地売却を選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション等売却実務マニュアル」も参照する必要がある。

(viii) 取壊し

比較検討マニュアルにおいて、「取壊し」とは、建物の取壊しを行うことを言うとする。

マンションの取壊しのみを行うものであり、建替えをはじめとしたマンション再生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、マンション等売却のようにマンションや敷地を売却することによる対価を得られるものではない。加えて、区分所有者にとっては、費用を負担してマンションを取り壊すことになるため、基本的には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とされている。

「取壊し」は、マンションを取り壊した上でその敷地を売却することを予定していた(建物取壊し敷地売却決議を行う方向で検討していた等)ものの、買受人が見つからず、先行して取壊しのみ行う必要がある場合や、定期借地権マンションにおいて、借地期間の満了に伴う土地の返還のためにマンションを取り壊す場合、マンションが老朽化等により危険な状態にあり取壊しを行う必要性が高い場合に用いられることが想定されている。

取壊しを選択する場合、比較検討マニュアルの他、「マンション除却事業の解説」も参照する必要がある。

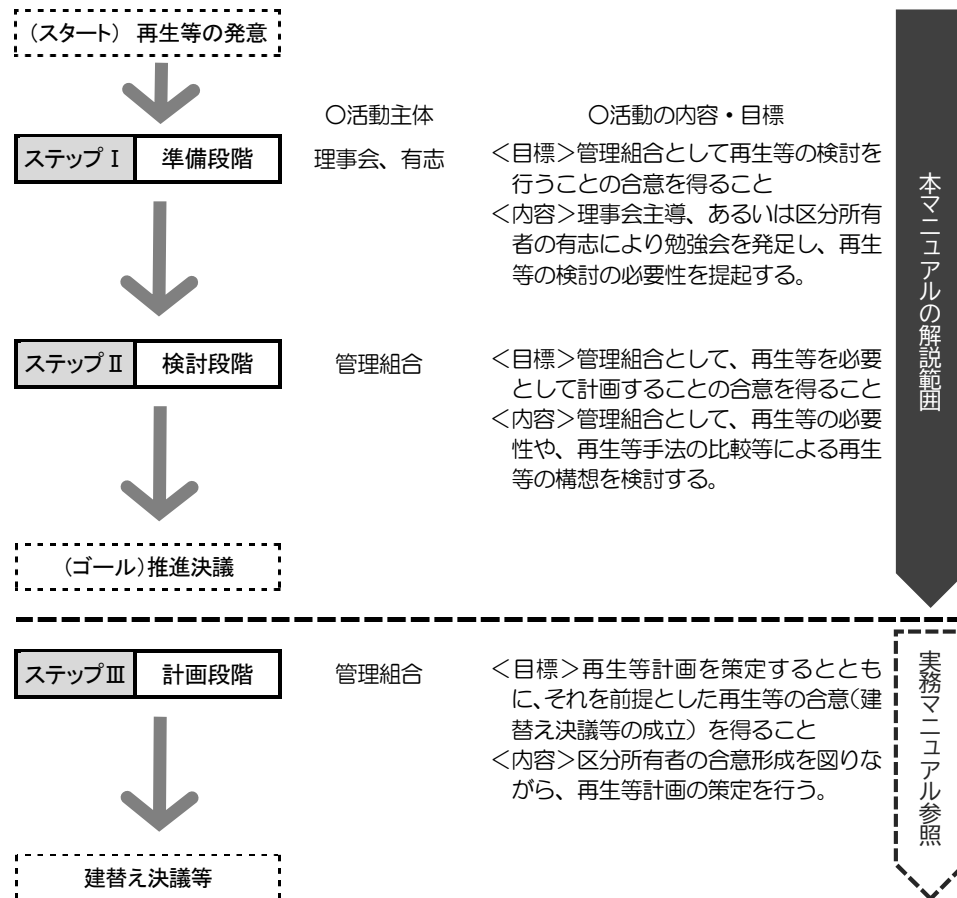
(3) 合意形成までの進め方の概要

マンション再生等に向けた各ステップにおける活動主体と活動の目標・内容は、以下のとおりとされている。

各ステップでは、共通して、手順A(活動の

注 16

マンション再生円滑化法第2条第1項第17号では、「敷地売却」は、一又は二以上のマンションが滅失した場合において、当該マンションの敷地であった土地(マンションの敷地利用権が借地権であったときは、その借地権)を売却することをいうと定義されているが、ほぼ同義とみて差支えないと考える。



(比較検討マニュアル 41 頁より引用)

中心を担うメンバーを募り、検討等のための組織を設置する。)→手順B(必要な情報を収集し、適宜、専門家を選定してその協力を得る。)→手順C(区分所有者の意向を把握し、意見を交換調整しながら検討を行う。)→手順D(当該段階における目標である合意を形成する。)の手順で、合意形成を進めることとされている。

(4) ステップ1「準備段階」

(i) 手順A(勉強会の発足)

①一部の区分所有者の有志が勉強会を発足するパターンと、②理事会が中心となり勉強会等を発足するパターンの2つが想定されている。いずれのパターンにおいても、勉強会の設置に

当たってはその目的を明確にするとともに、管理組合や理事会と良好な関係を築きながら活動を行っていくことが肝要であるとされている。

勉強会の目的は、再生等に関する情報収集や必要性等についての基礎的検討を行い、その検討成果を踏まえて、管理組合として正式に再生等についての検討を行うべきことを提起することにある。

(ii) 手順B(再生等の情報収集)

勉強会に参加している区分所有者において、インターネットや書籍・新聞・雑誌等の幅広い二次的な情報源に当たり、どのようなマンションの再生等方法があるのか、マンションの再生等はどのように進めるのか、これまでにどのよ

うな実現事例があるのか、どのような法規制があるか、当該マンションの法規制はどうなっているかといったマンションの再生等に関する基礎知識を身につける必要がある。加えて、管理会社や長期修繕計画の作成等を依頼した専門家、マンションが所在する都道府県及び市区町村や各種公益法人等を頼りに情報収集することも有効とされている。

(iii) 手順C(再生等に関する基礎的検討)

収集した基礎的情報を参考にして、どのような再生等の可能性があるのかについて基本的なイメージをつかむための検討を行い、自分達のマンションの現状を考え、なぜ再生等を必要とするのか、再生等によってどのような住宅をつくりたいのかという希望等について議論を進めることになる。具体的には、まずは「簡易判定」という方法によって現状を把握することが示されている。簡易判定は、専門的な技術や器具等に頼ることなく目視や簡易な手法等により、管理組合内で当該マンションの状況を大まかに判断することが可能な項目を確認することによって行うもので、大きく「安全性判定」と「居住性判定」の2つに分類されている。

具体的には、比較検討マニュアルに記載されている簡易判定表の各詳細の項目を確認することになるが、共用部分に関しては実施者(理事

会や管理組合等)の判断で記入し、専有部分に関する項目や居住者の評価に関する項目はアンケート等により各区分所有者(居住者)の意識や不満の状況等を把握し、その結果を集約して記入することになる。

(iv) 手順D(再生等の検討の提起と管理組合としての検討の合意)

区分所有者有志主導で勉強会を発足している場合は、勉強会の検討成果のポイントをとりまとめた資料を作成し、それをもとに理事会に対する説明を行い、理事会主導による勉強会の場合は、検討の成果がまとまった時点で管理組合の集会(総会)における議案の提起を行う。

区分所有者に対する説明会を実施し、再生等について検討することの必要性が一定の理解を得た時点で、①再生等の必要性や構想、再生等手法の比較等を検討する組織の設置に関する事項、②再生等の必要性や構想、再生等手法の比較等の検討に要する資金の拠出に関する事項について、集会(総会)の議決により承認を得る。なお、当該議決は、管理規約に別段の定めがない限り、普通決議(区分所有法第39条第1項)によることで足りるであろう。ただし、後述するとおり管理規約を変更する必要がある場合は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議による必要がある(区分所有法第31条第1項)。

■簡易判定の体系

安全性判定	・構造安全性と避難安全性の観点から判定。 ・いずれの項目も居住者の安全性(人命保護)に関わる重要な項目。 ・「問題ありの可能性がある」に該当する項目が一つでもある場合は、「安全上の危険性がある」ものと捉え、再生等による解消が必要。
居住性判定	・躯体及び断熱仕様に規定される居住性や設備の水準の観点から判定。 ・安全性判定のような絶対的な項目ではなく、区分所有者の現マンションに対する不満や改善ニーズにより、その重要性や判定結果が異なる相対的な項目。

(比較検討マニュアル 50頁より引用)

① の組織としては、理事会の諮問機関としての「検討組織」を設置することになる。

② の資金の拠出については、管理組合予算から支出することが考えられる。管理組合予算から拠出する場合、修繕積立金から拠出する場合と管理費から拠出する場合が考えられるが、管理規約に規定がなければ、管理規約を変更して、再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務を管理組合の業務に位置づけ、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨を明確にしておくことが必要となる^{注17}。

(5) ステップ2「検討段階」

(i) 手順A(管理組合における検討組織の設置)

ステップ1で決議され設置することになる検討組織は、管理組合理事会が全区分所有者に周知して公募などのオープンな形で参加者を募り、理事会が選任する。最初から特定の再生等手法ありきでその手法のみを検討するのではなく、改修と建替え、必要に応じてその他の手法(建物更新、建物敷地売却等)との比較を行うなどして、管理組合における合意を得ることを目標とする。

(ii) 手順B(専門家の選定)

検討段階においては、専門的な情報や検討が必要となるものの、区分所有者が独自に専門的な情報を入手し検討を行うことには限界がある。そこで、専門家の協力を得ながら検討を行うこととなる。

マンションの再生等は日常の管理の延長上にあることから、当該マンションが管理事務を委託しているマンション管理業者を有効に活用することがまず考えられる。また、マンションの管理について、支援を行っているマンション管理士やマンション管理適正化支援法人等に相談することも考えられ、必要に応じて建築、まちづくり、権利調整等の専門家に打診することも考えられる。特に、建物診断や改修等の技術・経験を有する建設会社や建築設計事務所等や、建築、まちづくり、権利調整等の技術・経験を有する建築設計事務所、建築・都市計画系コンサルタント等に協力を求めることも考えられる。

(iii) 手順C(再生等の構想の策定と再生等手法の比較検討)

区分所有者が期待する住宅の水準や住まいを実現する上で、どの再生等手法が最も合理的であるかを比較検討することが重要となる。

再生等手法の比較検討の基本的な手順としては、まず当該マンションの老朽度判定を行って現状とその将来予測を客観的に認識し、次に、各区分所有者が現在のマンションに抱いている不満・改善ニーズや、再生等の結果として期待する住宅の水準等の改善ニーズを詳細に把握し、その上で、改善を要求する水準を設定する。

そして、まずは「改修」による対応可能性の検討を行う。改修による場合、工事対象範囲や工事内容を具体的に設定し、改修により達成される住宅の改善効果を把握し、改修工事の具体的

注17

令和7年10月に改正されたマンション標準管理規約(単棟型)では、改正マンション関係法を踏まえ、マンションの再生等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務を管理組合の業務として追加するとともに、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる事項として明記している(マンション標準管理規約(単棟型)第28条第1項第4号)。また、マンションの再生等に係る合意の後、再生組合等の設立認可等までの間は、管理組合消滅時にマンション再生事業等への不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた額を限度として、再生等に係る計画、設計に必要な事項の費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨も明記している(マンション標準管理規約(単棟型)第28条第2項)。

内容をもとに改修費用の概算を行うこととする。

次に、「建替え」を第1候補として検討を進めることが基本形とされている。建替え決議では、①新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要、②建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額、③②に規定する費用の分担に関する事項、④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項を定める必要がある（区分所有法第62条第4項）。「検討段階」では、管理組合として、再生等を必要として計画することの合意を得ることを目標とし、他の再生等手法との比較を行うため、①と②のおおよその検討を行うこととなる。なお、③と④については、推進決議を得てから建替え決議の前までに検討されることが多い。設定した要求改善水準をもとに、建替え構想を策定して建替えの工事内容の設定を行って、建替えの改善効果を把握するとともに、費用の概算額を大まかに把握することとなる。

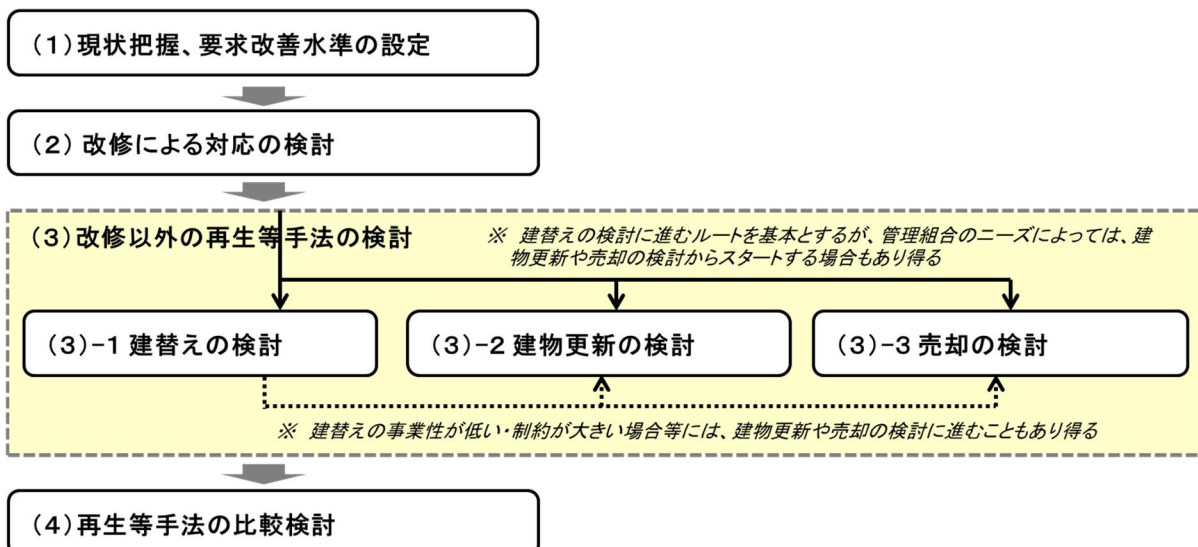
建替えの事業性が低い場合や制約が大きい等の場合には「建物更新」や「売却」の検討を行うことになる。建物更新決議では、①建物の更新が

された後の建物の設計の概要、②建物の更新に要する費用の概算額、③②に規定する費用の分担に関する事項、④建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項を定める必要がある（区分所有法第64条の5第2項）。「検討段階」では、建替えと同様に、①と②のおおよその検討を行うこととなる。設定した要求改善水準を踏まえ、建物更新構想を策定して、建物更新の工事対象範囲や工事内容を設定し、建物更新の改善効果を把握するとともに、費用の概算額を大まかに把握することとなる。

売却については、建物や敷地を買い受けるデベロッパー等（買受人）の意向に左右されるところが大きく、「検討段階」としては、各手法の選定までは踏み入らず、売却の可能性について検討することが現実的とされている。

最後に、各手法の比較検討を行うことになる。その際には、再生等手法により得られる改善効果と、その改善効果を得るために必要な費用の大きさを総合的に比較考量して判断を行うことが必要となる。

□再生等手法の比較検討の基本的フロー



(比較検討マニュアル 69 頁より引用)

(iv) 手順D(推進決議)

改修、建替え、建物更新、売却等、それぞれの場合の改善効果と費用の比較結果を受けて、多数の区分所有者の理解が得られてきた時点で、検討段階の最終目的である再生等を計画するかどうかの合意形成を行うことになる。①当該マンションにおいて今後本格的に計画を検討する必要がある再生等手法について建替え決議等に向けた本格的な計画を検討する組織の設置に関する事項、②建替え決議等に向けた本格的な計画の検討に要する資金の拠出に関する事項について、理事会が議案として提起し、管理組合の集会(総会)において決議を行うこととなり、これを一般に「推進決議」と称するものとされている。推進決議は、区分所有法に基づく建替え決議等の前段階として行われるものであり、区分所有法で定められている手続きではないが、こうした決議を行い、合意形成を着実に進めていくことが望ましいとされている。なお、改修を選択する場合には「マンション改修マニュアル」、建替え又は建物更新を選択する場合には「マンション再生実務マニュアル」、売却を選択する場合には「マンション等売却実務マニュアル」も参照して、推進決議を取り進める必要がある。

4. おわりに

比較検討マニュアルは、マンションの再生等を検討するに当たっての入口に位置づけられ、その基本的な考え方は、最初から特定の手法を決めるのではなく、マンションの現状と将来像を把握し、複数の選択肢を比較した上で、管理組合として次の検討段階に進むことにある。比較検討マニュアルを含む今回の制度改正は、マンション再生を「建替えという単一の事業」から、改修・更新・建替え・売却・除却等を含む複数の選択肢から最適解を選び、関係者の合意と法的手続によって実現する事業へと転換するものと言える。今後のマンション・管理組合の運営においては、建物の物理的な老朽化だけに着目するのではなく、区分所有者の構成、合意形成能力、資金力、地域との関係を含めた総合的な対応が重要になってくると思われる。

いいお せいたろう

2006年慶應義塾大学法学部法律学科卒業、2014年から2016年まで住商リアルティ・マネジメント株式会社資産運用部に出向。不動産・不動産ファイナンス取引に関して、大規模再開発案件、リース取引を活用した案件、私募ファンド案件、組織再編を活用した案件等について、様々な立場で関与した多くの経験を有する。

みさわ けんじ

2019年京都大学法学部卒業。2022年から2024年まで日系不動産投資顧問会社に出向。不動産証券化・流動化取引等、不動産分野を中心に企業法務に関する案件に幅広く従事している。