

マンション建替円滑化法改正の経過措置等について

令和8年2月13日時点版
国土交通省住宅局

マンション再生法の事業手続きの経過措置について

○建替え決議等から事業が完了するまでに期間を要する場合、施行日をまたぐこととなる。その取り扱いについては、マンション再生法において経過措置が設けられている。

組合設立認可の取り扱い

施行日
令和8年4月1日

	施行日 令和8年4月1日			
①	建替え決議等	組合設立申請	組合設立認可	旧法
②		建替え決議等	組合設立申請	旧法
③			建替え決議等	改正法
④			建替え決議等	改正法

事業手続きに関して

改正前建替法で設立した建替組合は、施行日以降に名称変更する必要があるか。

改正前建替法で設立した建替組合は、施行日から6月以内に再生組合と名称変更することが必要。
【改正法附則5条1項】

改正前建替法で設立した建替組合において、施行日以降の各種事業手続きは再生法に基づいて進めることができるのか。

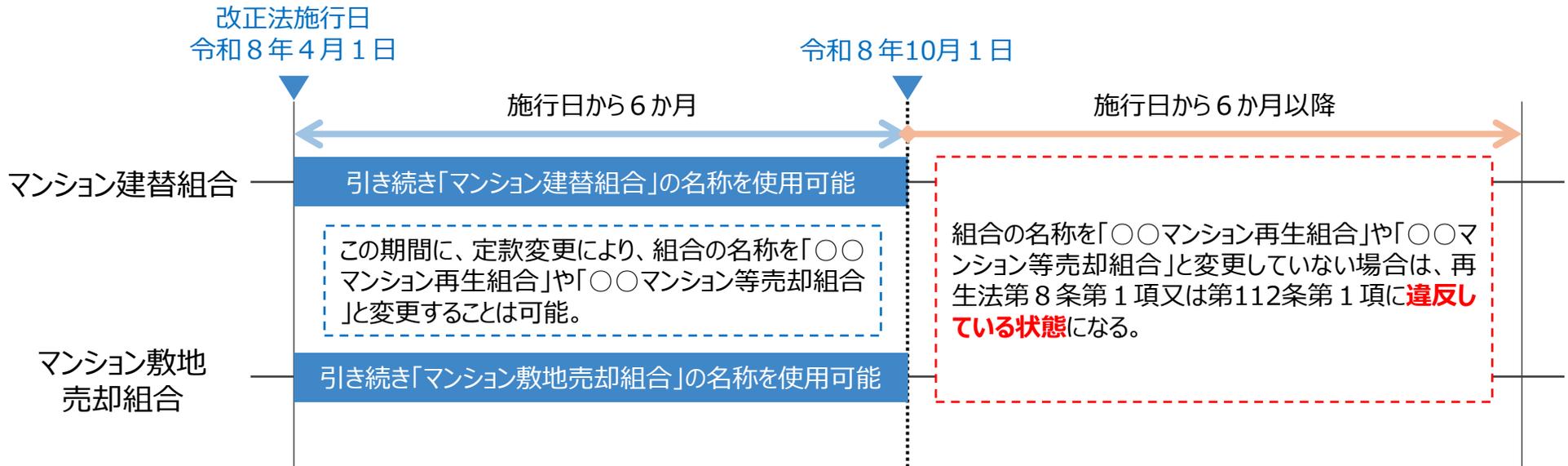
名称の変更の有無によらず、施行日以降、建替組合は再生組合とみなされるため、再生法に基づき事業手続きを進めることとなる。
【改正法附則5条5項】

改正前建替法でマンション敷地売却決議をしたマンションは再生法のマンション等売却組合を設立することはできるのか。

施行日前に改正前建替法に規定されたマンション敷地売却決議は、施行日以降新法に規定された建物敷地売却決議とみなされるため、再生法によるマンション等売却組合を設立し、マンション敷地売却事業を行うことは可能。
【改正法附則5条7項】

経過措置について (1/9) 【改正法附則第5条第1項、第2項関係】

- 改正法附則第5条第4項の規定により、改正前建替法によるマンション建替組合及びマンション敷地売却組合は、それぞれ再生法によるマンション再生組合及びマンション等売却組合とみなされることとなるものの、これらの組合においては名称を「〇〇マンション建替組合」や「〇〇マンション敷地売却組合」としており、施行後においては、再生法第8条第1項及び第112条第1項（名称中に「マンション再生組合」及び「マンション等売却組合」を用いなければならない旨）の規定に違反することとなる。
- そのため、施行後6か月間は、改正法附則第5条第1項の規定により、これらの組合の名称ではなく、引き続き「〇〇マンション建替組合」や「〇〇マンション敷地売却組合」の名称を使用しなければならないこととしている。
- なお、上記のマンション建替組合及びマンション敷地売却組合については、改正法附則第5条第5項の規定により、それぞれマンション再生組合及びマンション等売却組合とみなすこととしており、定款の変更により「〇〇マンション再生組合」や「〇〇マンション等売却組合」とすることを妨げる必要はないことから、改正法附則第5条第2項の規定により組合名の変更をすることは可能としている。



事業を円滑に進めるためには、施行日から6か月以内に組合の名称変更が必要！

留意事項

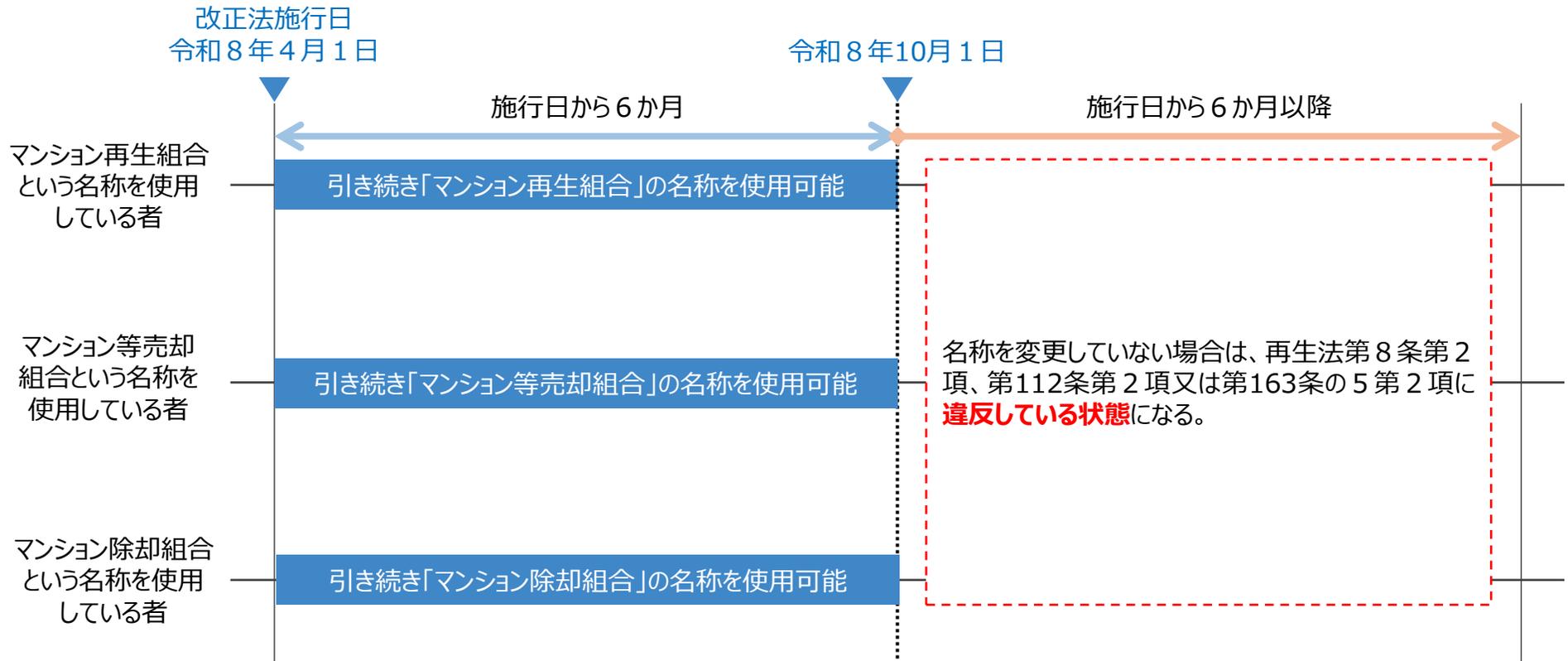
※組合の名称変更に関する定款の変更は、普通決議で可能。

※施行後6月以内に組合を解散して、清算を完了する場合は、名称を変更する必要はない。

※ただし、清算が施行後6月を超えそうな場合には、あらかじめ名称変更をしておくことが望ましい。

経過措置について (2/9) 【改正法附則第5条第3項関係】

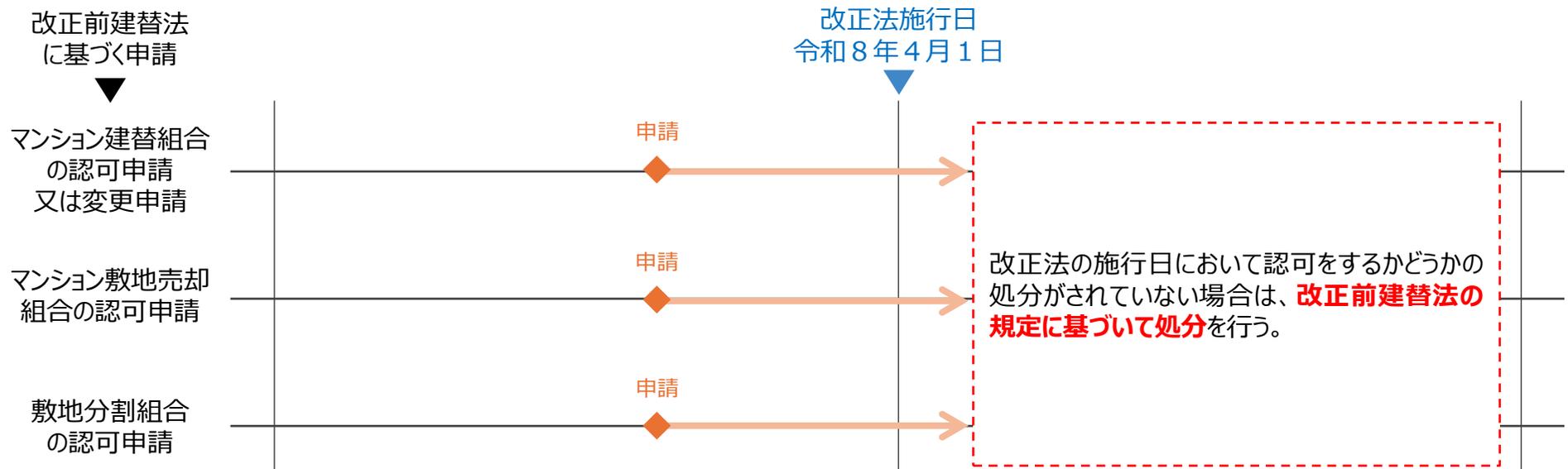
- 今般の建替法改正により、マンション再生組合、マンション等売却組合、マンション除却組合の名称が新たに使用できなくなるため、施行の際現にこれらの名称を使用している者※については、施行後6か月間は引き続きこれらの名称を使用してもよい旨を定めている。
- 施行後6か月を経過してもこれらの名称を使用している場合は、法令違反となる。
※改正前建替法に基づくものではなく、令和8年3月31日までに、マンション再生組合、マンション等売却組合又はマンション除却組合の名称を自主的に使用している者をいう。



施行日から6か月以内に名称変更が必要！

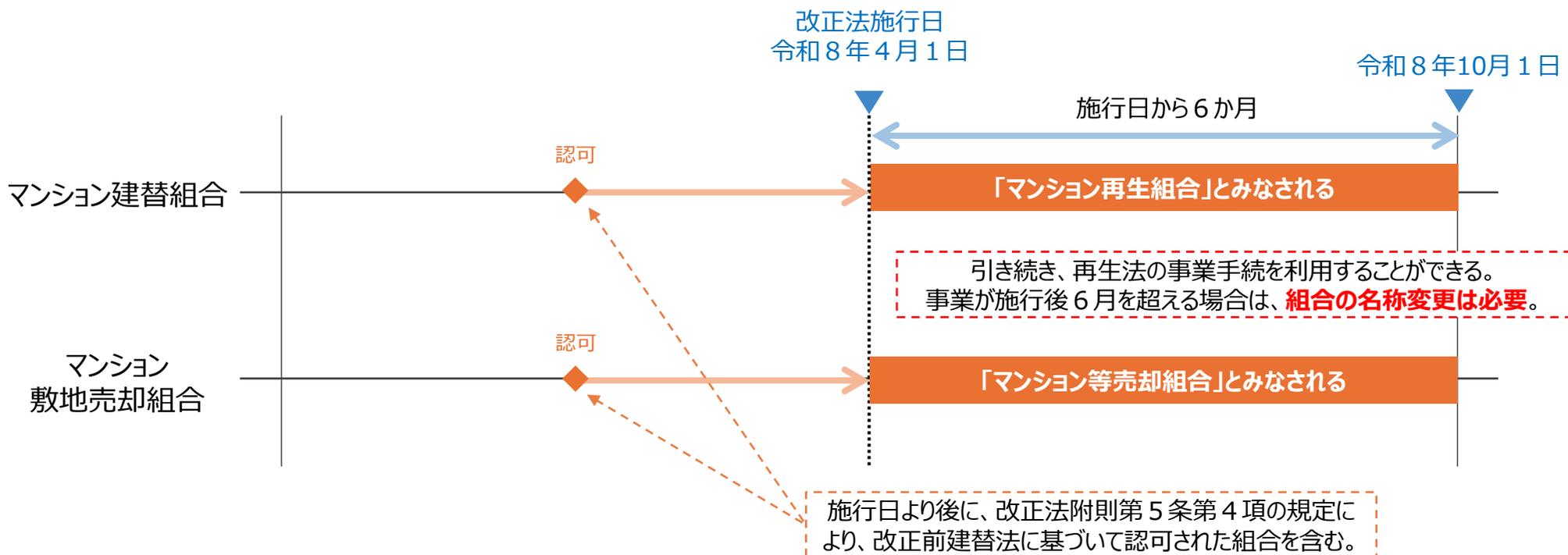
経過措置について (3/9) 【改正法附則第5条第4項関係】

- 今般の建替法改正において、組合の設立要件を「組合の設立について、全決議合意者及び議決権の各4分の3以上が同意していること」から「組合の設立について、集会において、集会に出席した決議合意者及び議決権の各4分の3以上が賛成していること」に変更している。
- この点、組合の設立の認可要件においては、「申請手続が法令に違反するものでないこと」を定めており、組合の設立について全決議合意者及び議決権の各4分の3以上の同意を得ているにもかかわらず、改めて集会の決議を行わなければならないこととするのは、決議合意者に対して過分の負担を課すことになることから、施行前に組合の設立の申請があった場合には、改正前建替法の規定において認可を行うこととする。
- なお、組合の名称については、改正前建替法の規定により「〇〇マンション建替組合」となるが、改正法附則第5条第4項の規定により改正前建替法の規定による認可をしたマンション建替組合は、改正法附則第5条第5項第1号の規定によりマンション再生組合とみなされ、施行後6か月間は、従前の例によりマンション建替組合の名称を使用することとしている（名称については、P2参照）。
- また、マンション建替事業においては、事業計画の変更により、建替えをするマンションを追加することができ、この追加に関しても、改正前建替法の組合設立の認可の要件と同じ認可の要件を課しているため、経過措置を設けている。



経過措置について (4/9) 【改正法附則第5条第5項関係】

- 今般の建替法改正により、マンション建替事業を行う組合を、「マンション建替組合」から「マンション再生組合」に変更することとしているところ、施行前から存在しているマンション建替組合については、施行後においては、再生法に位置付けがなくなるため、再生法の事業手続を利用することができなくなる。
- このため、施行前から存在していたマンション建替組合及び改正法附則第5条第2項の規定により改正前建替法の規定に基づき成立したマンション建替組合は、マンション再生組合とみなすこととし、引き続き再生法の事業手続を利用することができる。
- マンション敷地売却組合についても同様。



事業を円滑に進めるためには、施行日から6か月以内に**組合の名称変更が必要**！

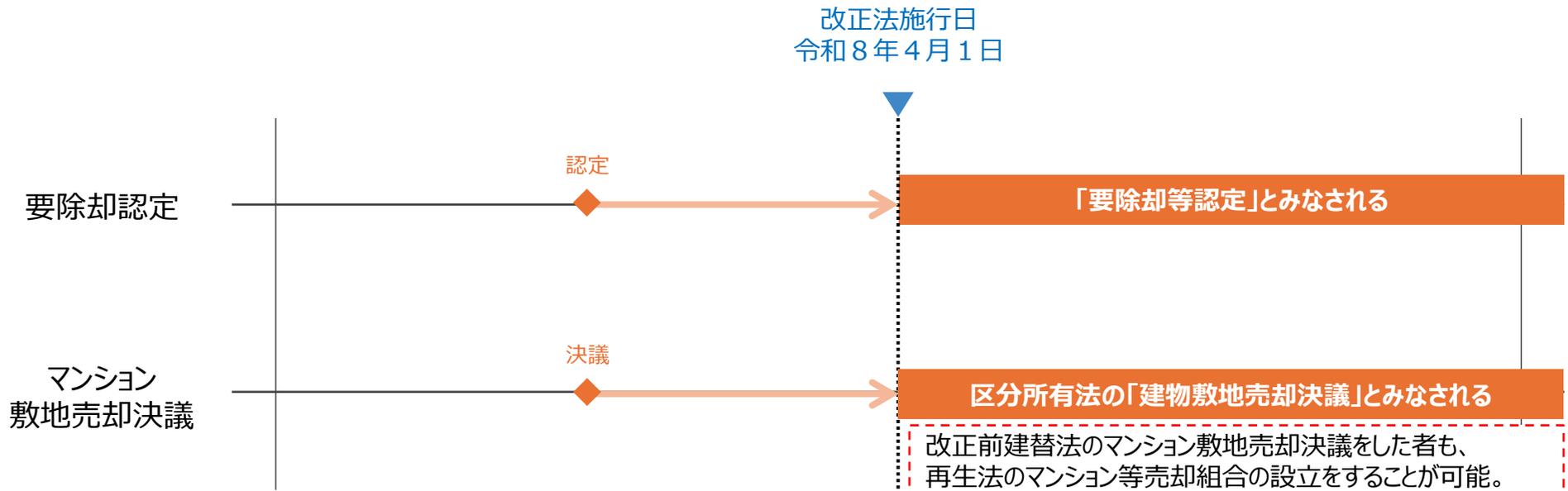
経過措置について (5/9) 【改正法附則第5条第6項、第7項関係】

【第6項】

- 今般の建替法改正により、改正前建替法第102条第2項の規定によりされる認定（以下「要除却認定」という。）の内容に「当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事（以下「除却等」という。）をする必要がある」旨が追加されることとなるが、認定の要件等に変更はないことから、要除却認定は、再生法第163条の56第2項の規定による認定（以下「要除却等認定」という。）とみなすこととする。

【第7項】

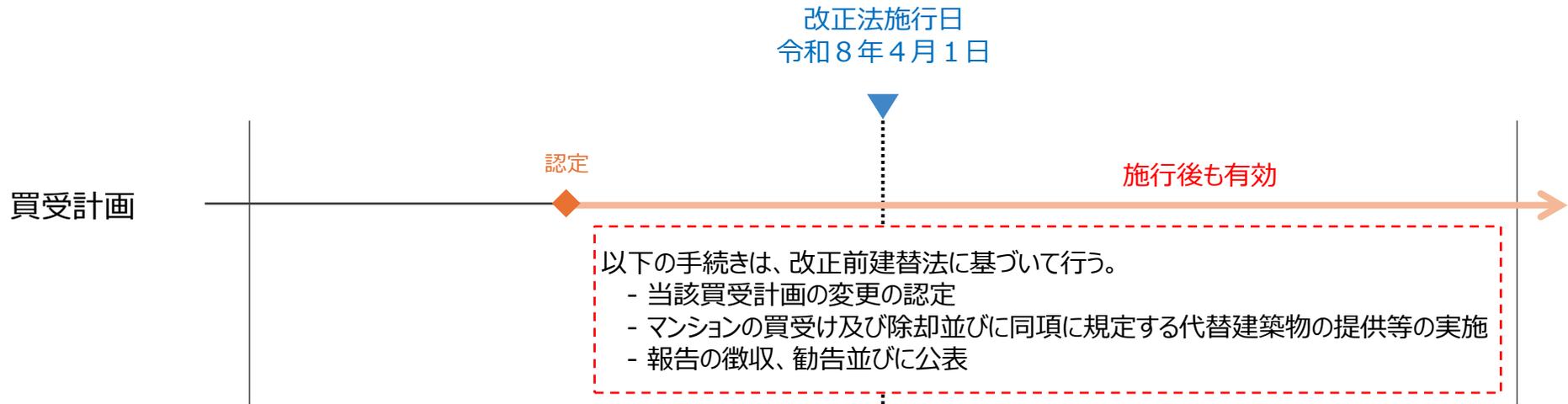
- 今般の区分所有法改正により、全てのマンションについて、マンションと敷地を一括して売却する場合の多数決による決議の仕組み（建物敷地売却決議）が創設されたところ。
- 改正前建替法におけるマンション敷地売却決議については、改正後の区分所有法の建物敷地売却決議と効果が同一であり、施行前にマンション敷地売却決議をし、施行後にマンション等売却組合を設立しようとした場合に、施行後のマンション等売却組合は建物敷地売却決議をした者が設立することとなっていることを理由に、マンション敷地売却決議をした者によるマンション等売却組合の設立ができないとすることは適当ではないため、施行前にしたマンション敷地売却決議は、建物敷地売却決議とみなすこととする。
- なお、マンション敷地売却決議と建物敷地売却決議の内容は同じである。



経過措置について(6/9) 【改正法附則第5条第8項関係】

- 改正前建替法においては、特定要除却認定を受けたマンション※について、デベロッパー等のマンションの買受人が買受計画（マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等の実施等）を作成した場合にのみ、マンション敷地売却決議をすることができる制度となっているところ、今般の区分所有法の改正により、全てのマンションについて、建物敷地売却決議を行うことができることとなる。
- これを踏まえ、再生法においては、買受計画の内容を緩和し、代替建築物の提供等に係る計画などを含まないマンションの除却等に関する計画（以下「除却等計画」という。）を作成することができることとなる。
- 一方で、改正前建替法における買受計画については、すでに認定を受けた買受計画に基づく代替建築物の提供等を担保するため、再生法における除却等計画とみなすことはせず、施行後においても、引き続き改正前建替法における買受計画に基づき、代替建築物の提供等を行わなければならないこととする。

※地震に対する安全性不足、火災に対する安全性不足又は外壁剥落の危険性を理由として、要除却認定を受けたマンション

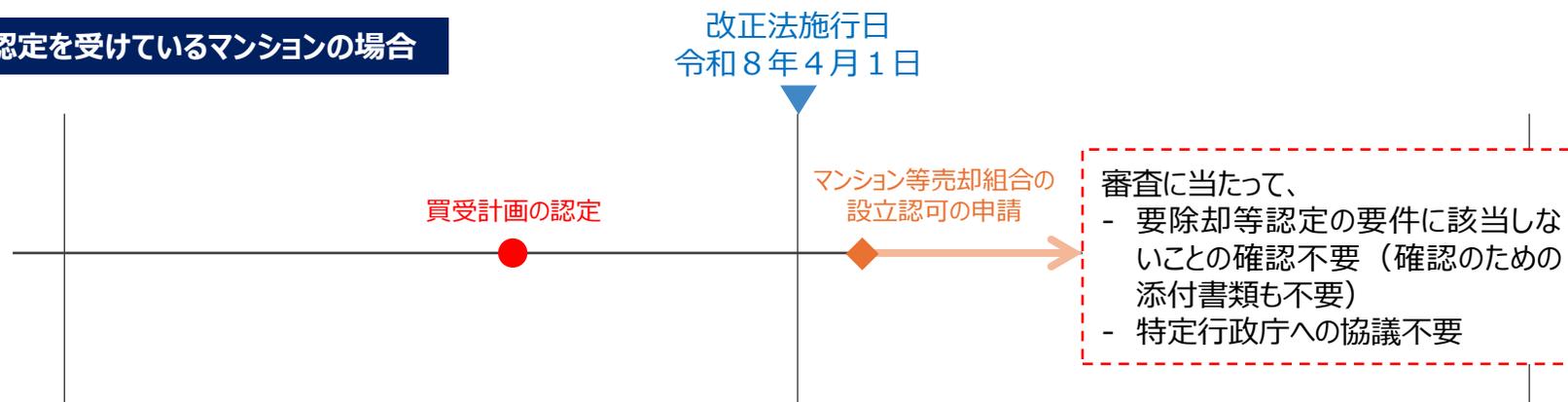


買受計画の認定を受けた者は、施行後も当該計画に基づき、買受け・除却・代替建築物の提供等を実施する義務がある！

経過措置について (7/9) 【整備省令附則第3項関係】

- 再生法施行規則第58条の4について、施行日前に買受計画の認定を受けている場合には、除却等計画の認定を受けている場合と同様に、再生法第118条第1項第6号及び第2項第2号の基準の適用除外とし、当該基準の確認に係る添付資料（再生法施行規則第58条第1項第7号又は同条第2項第7号）を求めないこととする（経過措置として読み替え規定を置いている。）。

買受計画の認定を受けているマンションの場合



○マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）※改正後の条文

（認可の基準等）

第百十八条 都道府県知事等は、第百十三条第一項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一～五（略）

六 マンション敷地売却事業に係る売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）が第百六十三条の五十六第二項各号のいずれにも該当しないと認められること。

七（略）

2 都道府県知事等（特定行政庁である都道府県知事等を除く。）は、次の各号に掲げる事業を行う組合の設立についての第百十三条第一項の規定による認可の申請があった場合において、当該認可をしようとするときは、当該申請が当該各号に定める規定に該当することについて、特定行政庁に協議しなければならない。

一（略）

二 売却決議マンション又は売却決議マンション群の全部（認定除却等計画に係るものその他の国土交通省令で定めるものを除く。）に係るマンション敷地売却事業 前項第六号

【読み替え後の条文】

○マンションの再生等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）※改正後の条文

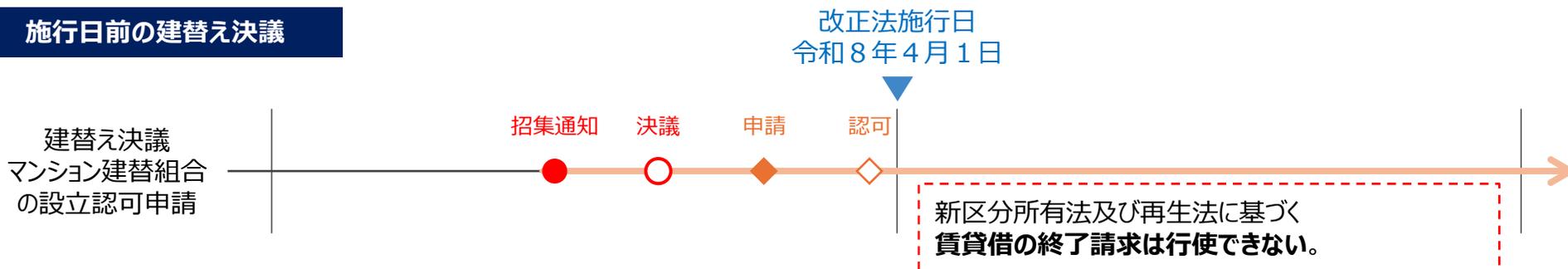
（法第百十八条第一項第六号及び第二項第二号の国土交通省令で定める売却決議マンション又は売却決議マンション群）

第五十八条の四 法第百十八条第一項第六号及び第二項第二号の国土交通省令で定めるものは、旧円滑化法第百九条第一項の認定を受けた同項に規定する買受計画に係る同項に規定する決議特定要除却認定マンションとする。

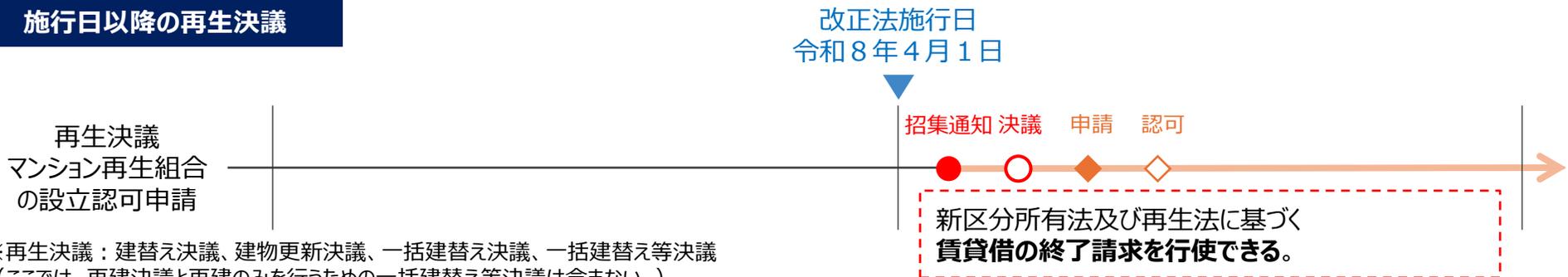
経過措置について（8/9）【賃貸借の終了請求(マンション再生事業)】

- 改正法により、建替え決議等がなされた場合における賃貸借の終了請求の行使に係る規定等が新設され（新区分所有法第64条の2等）、これを受けて、再生法においても組合による行使を可能としたところ（同法第15条の2等）。
- ただし、旧区分所有法の手続きで開始された集会では、改正法附則第2条第2項で「なお従前の例による」とされており、そのような手続きで行われた決議である以上、旧区分所有法の規定が適用されることとなり、新区分所有法に基づく賃貸借の終了請求等は行使できない。
- 以上より、**建替え決議等が施行前になされた場合、施行後に新区分所有法に基づく賃貸借の終了請求等を行使することは認められない**と考えられる。
- これを踏まえると、再生法におけるマンション再生組合による行使は、あくまで区分所有法に規定が新設されたことを前提に、その行使を組合も可能と**すべく新設した規定**であることから、**区分所有法上認められない以上、その行使はできない**と考えることが妥当である。

施行日前の建替え決議



施行日以降の再生決議



※再生決議：建替え決議、建物更新決議、一括建替え決議、一括建替え等決議
(ここでは、再建決議と再建のみを行うための一括建替え等決議は含まない。)

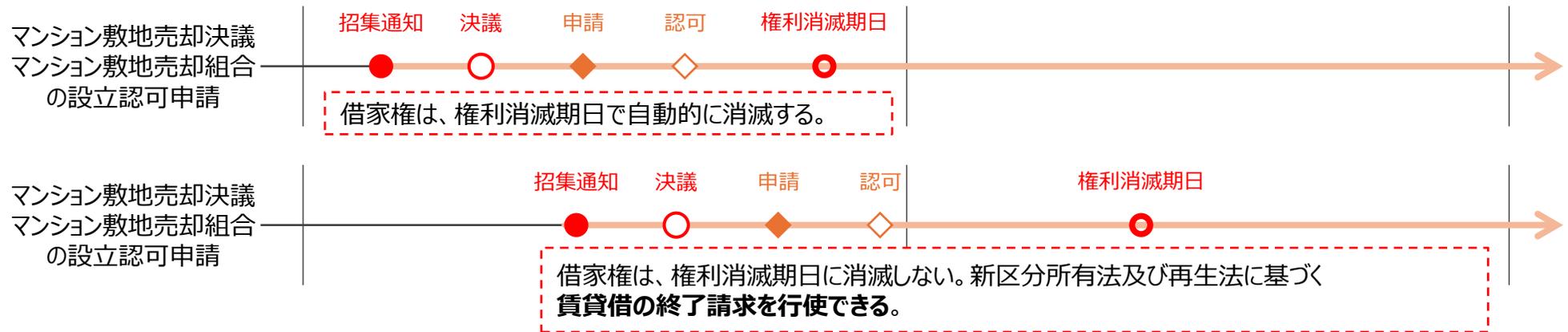
**賃貸借の終了請求を活用するためには、
施行日以降に招集通知を发出した集会において再生決議をすることが必要！**

経過措置について (9/9) 【賃貸借の終了請求(マンション等売却事業)】

- マンション敷地売却決議については、改正法附則第5条第7項の規定により新法による建物敷地売却決議とみなす規定を置いており、また、改正前のマンション敷地売却事業においては、補償金を前提として権利消滅期日により借家権を強制的に消滅することとしていたことから、借家人にとっても権利が消滅することは予見しているところ。
- 仮に、施行日前に権利消滅期日を設定できなかった事業について、施行日以降は借家権が消滅せず、賃貸借の終了請求も行使できないとしてしまうと、事業がとん挫するおそれもある。したがって、マンション等売却組合については、改正法附則第5条第7項を根拠として、施行日前にマンション敷地売却決議がなされた場合であっても賃貸借の終了請求の行使が可能である。

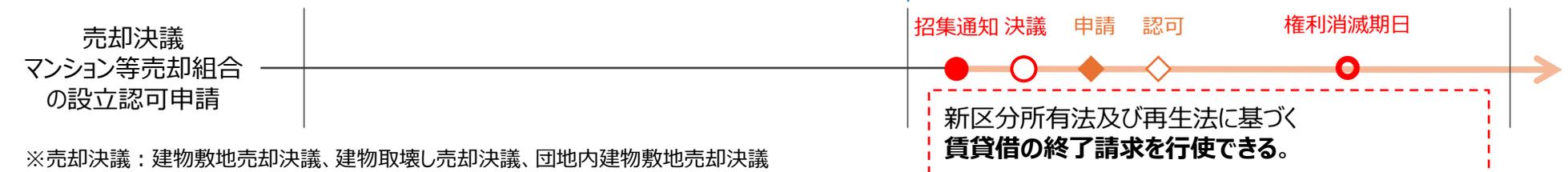
施行日前のマンション敷地売却決議

改正法施行日
令和8年4月1日



施行日以降の売却決議

改正法施行日
令和8年4月1日



※売却決議：建物敷地売却決議、建物取壊し売却決議、団地内建物敷地売却決議
(ここでは、敷地売却決議と一括敷地売却決議は含まない。)

マンション建替法施行令・施行規則(令和8年4月1日施行分)の改正について

マンション建替法施行令の改正概要

【公布：令和7年11月27日】

- マンション等売却事業に係る規定の整備
 - ・ 定款の変更に関する特別議決事項に、売却等マンション又は売却敷地の追加又は数の縮減を追加
- マンション除却事業に係る規定の整備
 - ・ マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときの代表者の選任に係る規定を新設
 - ・ マンション除却事業の実施に関し書類の送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき等における、当該書類の送付に代えることができる公告に係る規定を新設

等

マンション建替法施行規則の改正概要

【公布：令和8年1月31日】

- マンション再生組合の設立の認可基準の改正
 - ・ 組合設立の認可基準のうち、再生後マンションの各戸の床面積に係る基準について、原則50㎡以上から原則40㎡以上に緩和
- 要除却等認定制度に係る規定の整備
 - ・ マンションの構造上主要な部分の効用の維持若しくは回復をするため工事に係る規定を新設
- 様式の見直し
 - ・ 省令様式（権利処分承認申請書等）について、条文の改正とあわせて全体的に見直し

等

※詳細はホームページ（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.html>）をご確認ください。

マンション再生事業における住戸面積基準の見直し【施行規則】

- 近年のマンション建替えにおいては、新たに利用できる容積率が小さくなる傾向があり、区分所有者の負担増加や事業採算性の低下等の観点から、**世帯人数の減少に応じた住戸面積基準の見直しが必要**。
- また、地方公共団体により一定の緩和や独自基準の設定が可能であるものの、適用対象等が明確に示されておらず、十分に活用されていない。

【施行規則第15条2項】

- マンション購入世代の世帯人数の変遷（実需）にあわせて、**最低住戸面積の基準を緩和**。
- 地方公共団体による審査基準や適用対象等に関して、施行施行通知やマニュアルにて示す予定。

現行

マンションの種別	最低面積
基本	50㎡
単身者向け住戸	25㎡
居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

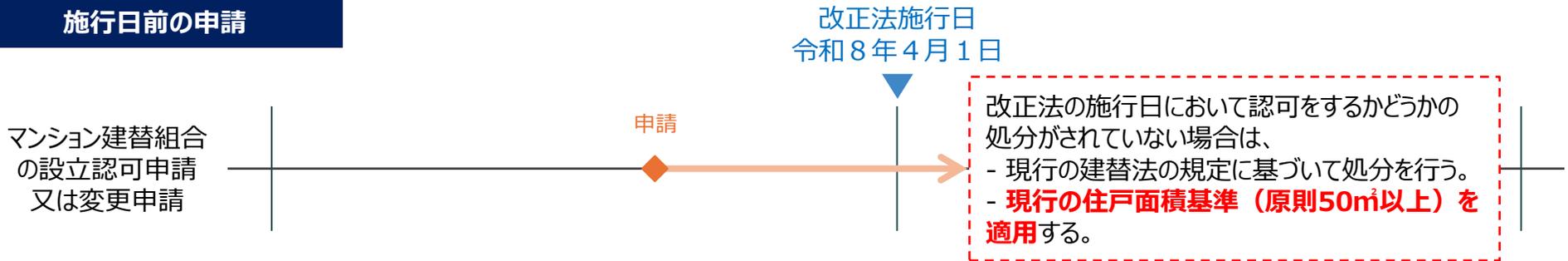
改正後

マンションの種別	最低面積
基本	40㎡
単身者向け住戸	25㎡
居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める住戸	30㎡
住宅事情の実態により必要があると地方公共団体が認める場合	上記の最低面積以下で都道府県知事等が定める面積以上

マンション再生事業における住戸面積基準の見直し(経過措置関係)

- 住戸面積基準の原則50㎡以上から原則40㎡以上への緩和については、改正法の施行に伴う改正ではないため改正法附則第5条第4項の効果(=認可申請中のものに係る処分はなお従前の例による)は及ばないが、施行日前の申請について、改正法に伴うものとそうでないものとで差が生じることで手続き上混乱を招く恐れがあるため、扱いを統一する観点から経過措置を置くこととしている。
- そのため、施行日前にされたマンション建替組合の設立認可申請又は変更申請について、施行日において認可をするかどうかの処分がされていない場合は、現行の住戸面積基準(原則50㎡以上)を適用することとする。

施行日前の申請



施行日後の申請



改正後の住戸面積基準の適用を受けるためには、**施行日以降に組合の設立認可の申請をすることが必要!**