

2026年10月10日

東京都マンション管理・再生セミナー2026

マンション建替え研究所

法改正で変わる マンション再生のこれから

旭化成ホームズ株式会社

マンション建替え研究所長 重水 丈人

講義内容 目次

1. マンション再生を取り巻く環境
2. 課題 「高経年マンション」の再生
3. 建替えの仕組み
4. 建替え決議について
5. 区分所有法改正でマンション再生はどうなる？

重水 丈人 （しげみず たけひと）
旭化成ホームズ マンション建替え研究所長



愛知県江南市出身。1997年 名古屋大学法学部卒。
請負住宅営業部門を経て、2008年より不動産コンサルティングに従事。
（相続・借地・開発・売買等）

2014年より開発事業部門に所属。東京・名古屋・大阪・福岡の各拠点において、
マンション建替え・等価交換マンション・市街地再開発事業の創出・推進および
合意形成活動の実務経験を経て現職。再開発プランナー・宅地建物取引士等。

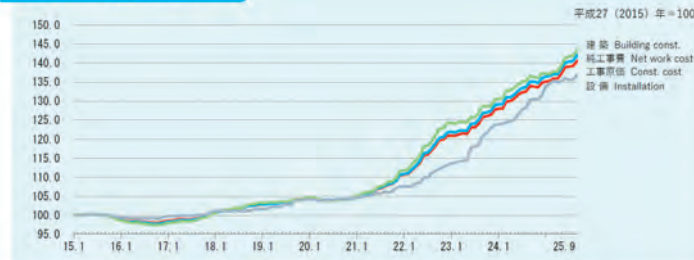
著書「Q&A マンション建替えの進め方」
論文「マンション敷地売却制度の活用による高経年マンションの再生」

マンション再生を取り巻く環境

マンション再生を取り巻く環境

- 昨今は、建築費の高騰・マンション価格の上昇が続いている

建物種類 2 集合住宅（RC造）
No. 2 Condominium



[出典：一般財団法人 建設物価調査会]

建築工事費

- ・ 人手不足による労務費UPや資材高騰
- ・ 人員確保が難しく、施工会社も受注しづらい...

マンション価格

- ・ 新築・中古ともに価格が上昇傾向
- ・ エリアによる格差も

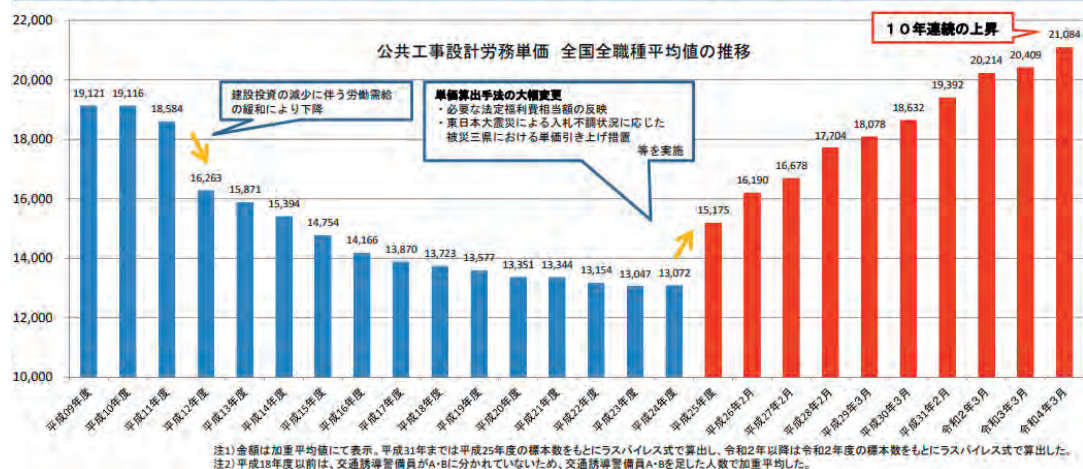


[出典：Realnet 2015～2024年竣工 東京23区新築分譲マンション]

労務費の上昇は建築費高騰の一因

公共工事設計労務単価の推移

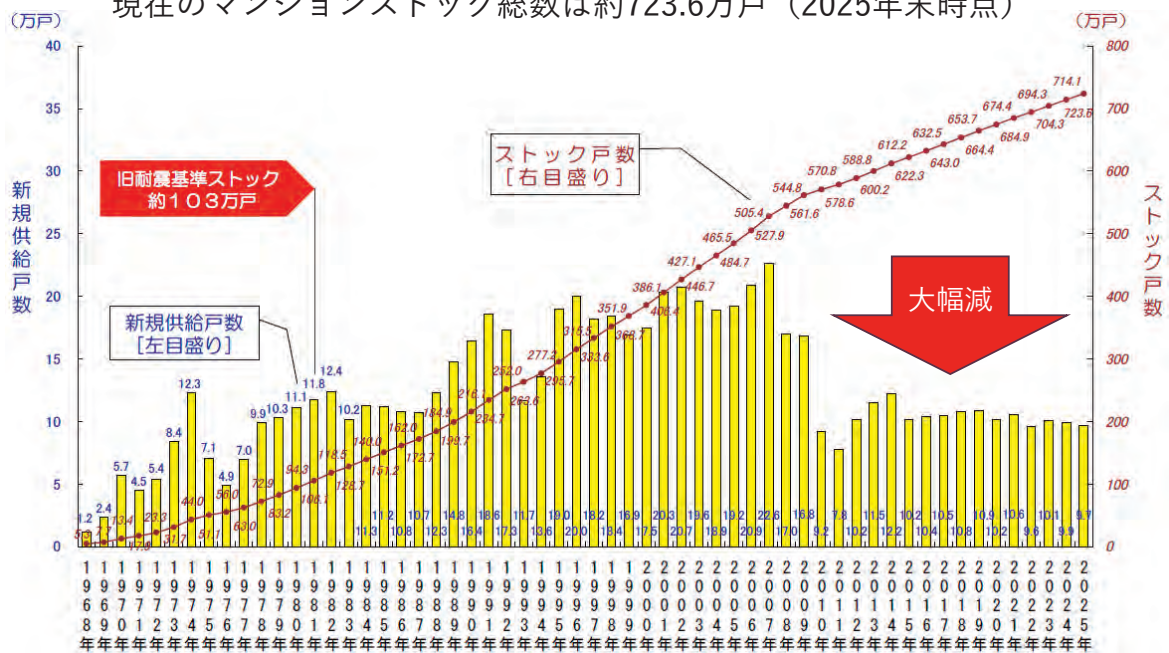
○全国全職種平均値は時間外労働時間を短縮するために必要な費用を反映し、10年連続の上昇



建設業従事者の数が減少することで、労務単価がさらに上昇すると思われる

マンションのニーズはあるが供給数は減少 → 価格が上昇

現在のマンションストック総数は約723.6万戸（2025年末時点）



出典：国土交通省「マンションストック数の推移」

マンション供給数の減少

東京23区内のマンション供給減少が顕著

2020年と2025年の地区別供給戸数を比較

	2020年	2025年	差異
東京23区	11,131戸	7,708戸	30.7%減
東京都下	3,122戸	2,798戸	10.3%減
神奈川県	6,523戸	4,997戸	23.3%減
埼玉県	3,573戸	2,939戸	17.7%減
千葉県	4,683戸	3,217戸	31.3%減
首都圏合計	29,032戸	21,659戸	25.3%減

不動産経済研究所の公表データから作表

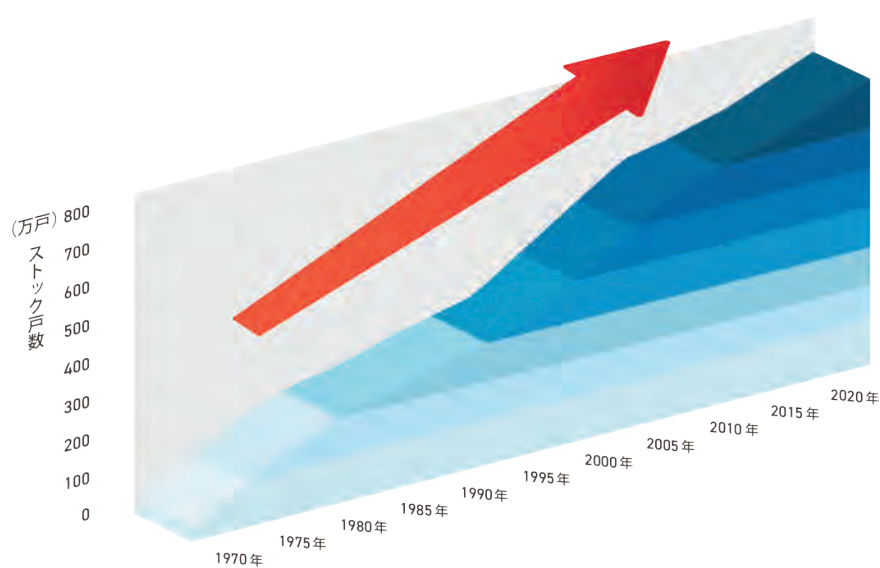
マンション開発に適した用地の減少・建築費高騰が重なり供給が減少

➡ 中古も含め、マンション価格の高騰につながっている

課題 「高経年マンション」の再生

マンション建替え研究所

高経年マンションストックは今後も増加していく



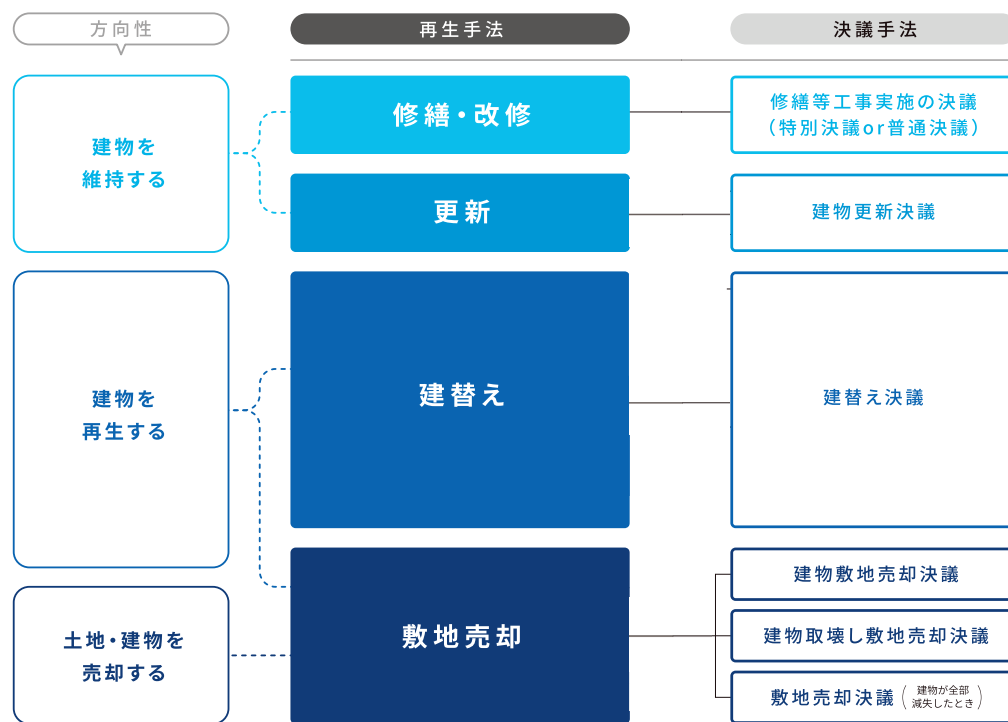
2025年末
723.6万戸



※分譲マンションストック数の推移
(国土交通省資料をもとに、当研究所で作成)

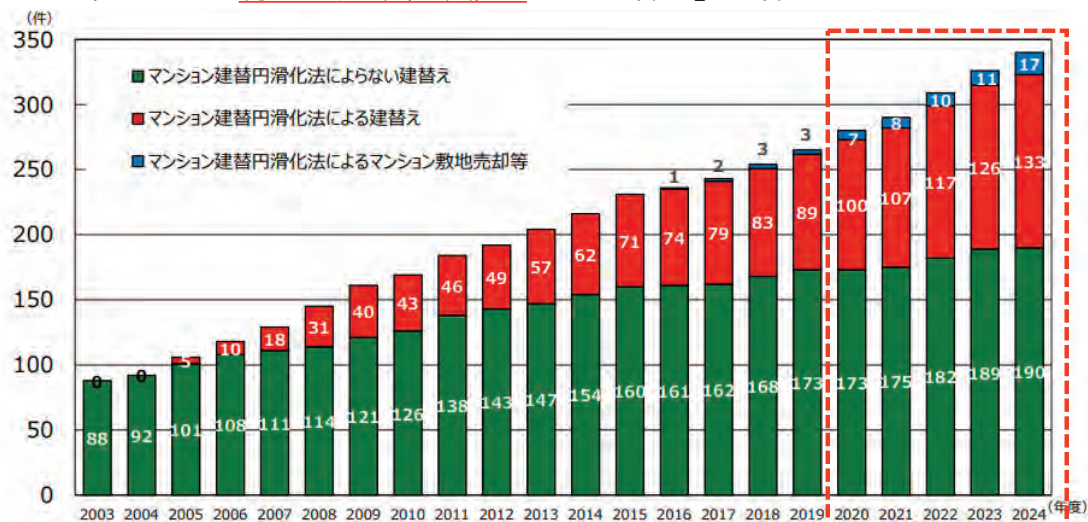
マンション建替え研究所

マンション再生の方向性と再生手法（区分所有法改正後）



マンション再生（建替え・敷地売却）の実施状況

- 2025年4月1日時点、「建替え」の実現はいまだ323件※1
- 「マンション敷地売却」の実施件数が着実に増加
- 直近5年の平均で約12件／年(全国) ⇒ 「建替え」は容易には進まない



※1 国土交通省資料「2025年4月1日時点のマンション建替え等の実施状況」より

他人事ではない!? 高経年マンション問題 “2つの老い”

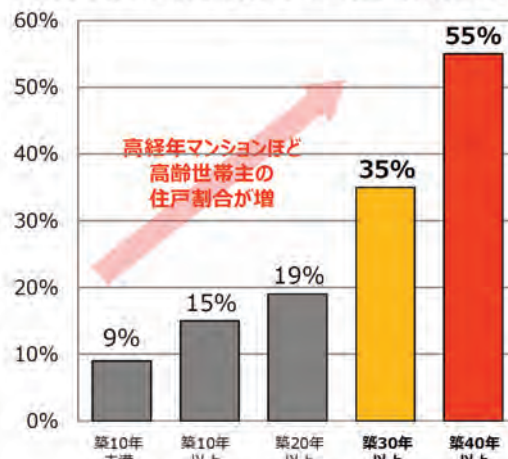
マンション居住者（世帯主）の高齢化・・・

全国のマンションにおいて、
世帯主が70歳以上の住戸の割合

➡ 25.9%（前回調査+3.7ポイント）

完成年次が古いマンションほど
70歳以上の割合は高く、1984年
以前のマンションにおける70歳
以上の割合は55%以上であった

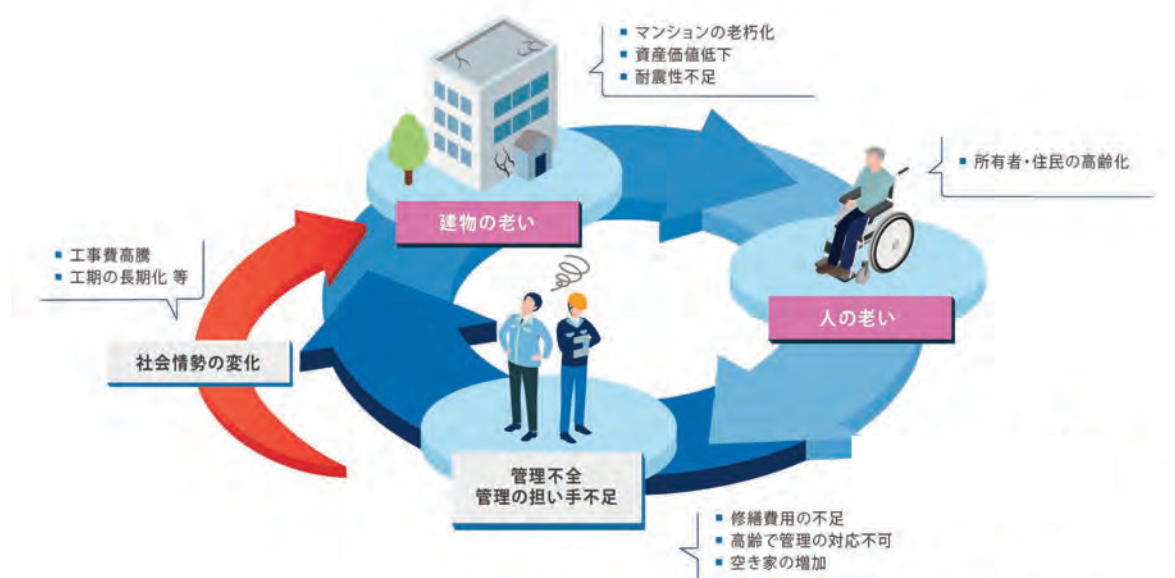
世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



【出典】令和5年度マンション総合調査

他人事ではない!? 高経年マンション問題 “2つの老い”

「建物の老い」と「人の老い」の、負のスパイラル



※高経年マンションが抱える負のスパイラル

社会情勢の変化が追い打ちをかけ、高経年マンションの管理・再生の負担はさらに大きく

他人事ではない!? 高経年マンション問題 “2つの老い”

この問題は、誰にとっても他人事ではない…

- ・日本の都市居住形態として定着した「マンション」
(国民の1割以上が居住すると推計されている)
- ・高経年マンションは高齢の区分所有者が多い傾向にある

▶ 現所有者だけでなく、マンションを引き継ぐ子世代にとっても大きな課題

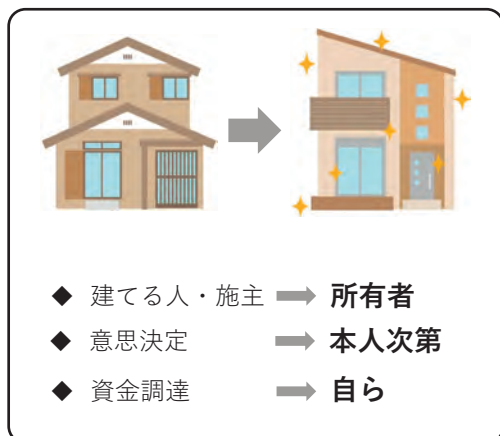
高経年マンション再生は、将来の社会課題ではなく、既に無視できない状況に
迫りくるこの状況に、どのように立ち向かうのか

建替えの仕組み

建替えの仕組み

「マンションを建て替える」とは、このようなイメージ

一戸建ての建替え



マンションの建替え

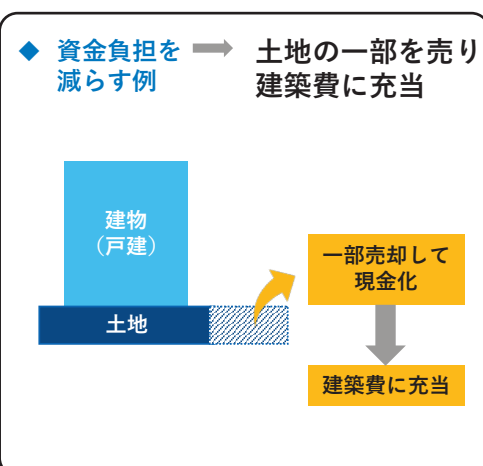
※マンション再生円滑化法に基づく組合施行を想定



建替えの仕組み

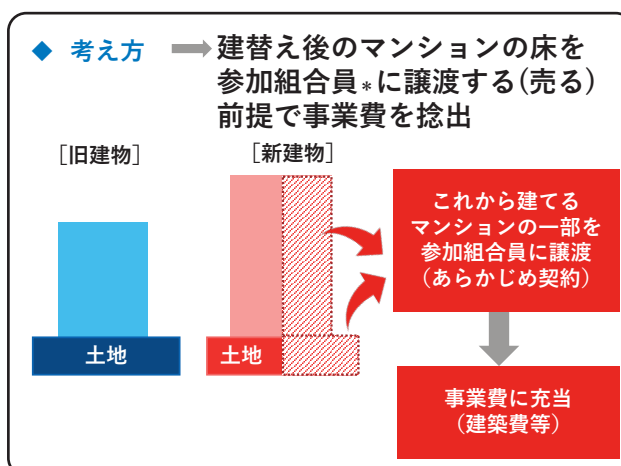
土地の一部を売却する一戸建て ⇔ 建物の一部を売却する マンション建替え

一戸建ての建替え



マンションの建替え

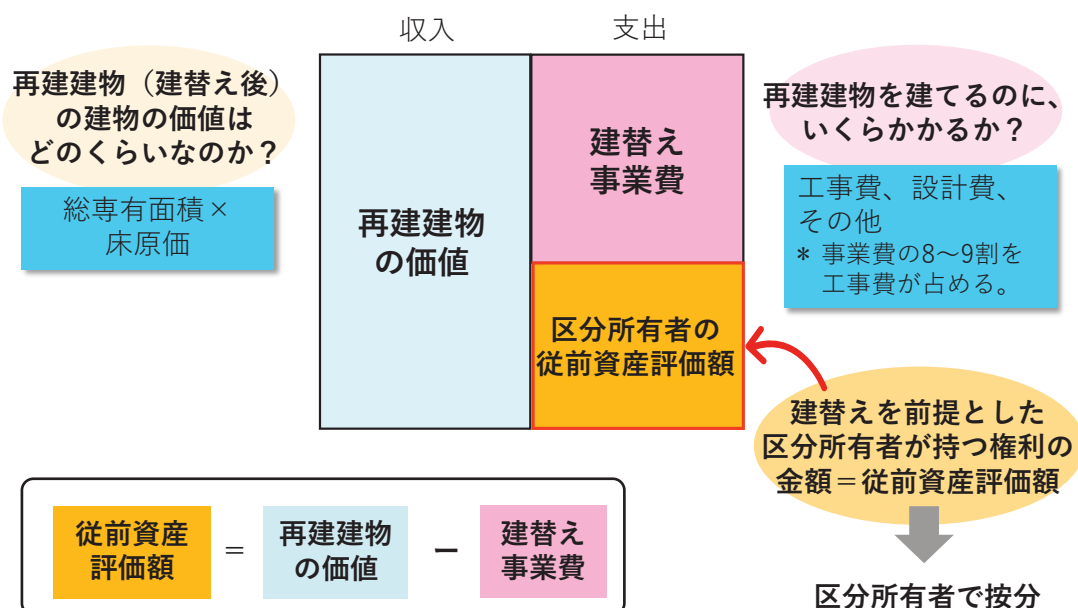
※マンション再生円滑化法に基づく組合施行を想定



*参加組合員
…マンション再生円滑化法に基づく組合施行の場合、主にデベロッパーが参加組合員として、マンション再生組合の一員になる。

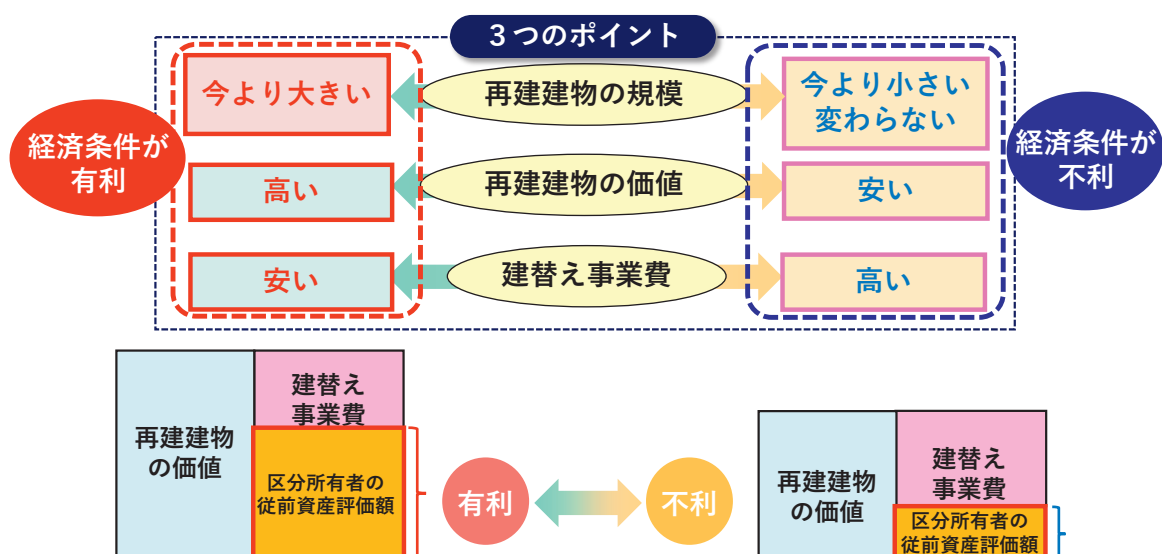
建替えの仕組み

建替えの事業におけるバランスシートのイメージ



建替えの仕組み

建物規模や建物価値が大きく（収入増）、建替え事業費が抑えられる（支出減）ほど、従前資産評価額（区分所有者の利益）は大きくなる



建替え決議について

～法改正のご案内をする前に～

再生が容易でない理由は「合意形成の難しさ」

「修繕」か「建替え」かで区分所有者の意見が割れる

「再生の方向性」について区分所有者間で意見がまとまらないことも

修繕・改修で対応すべき！

- ①建物はまだ十分に利用できる
- ②建替えと比較すると負担は少ない
- ③今の環境を維持したい
- ④二度の引越しと仮住まいが面倒
- ⑤「今の状態」を変えたくない



建て替えるべき！

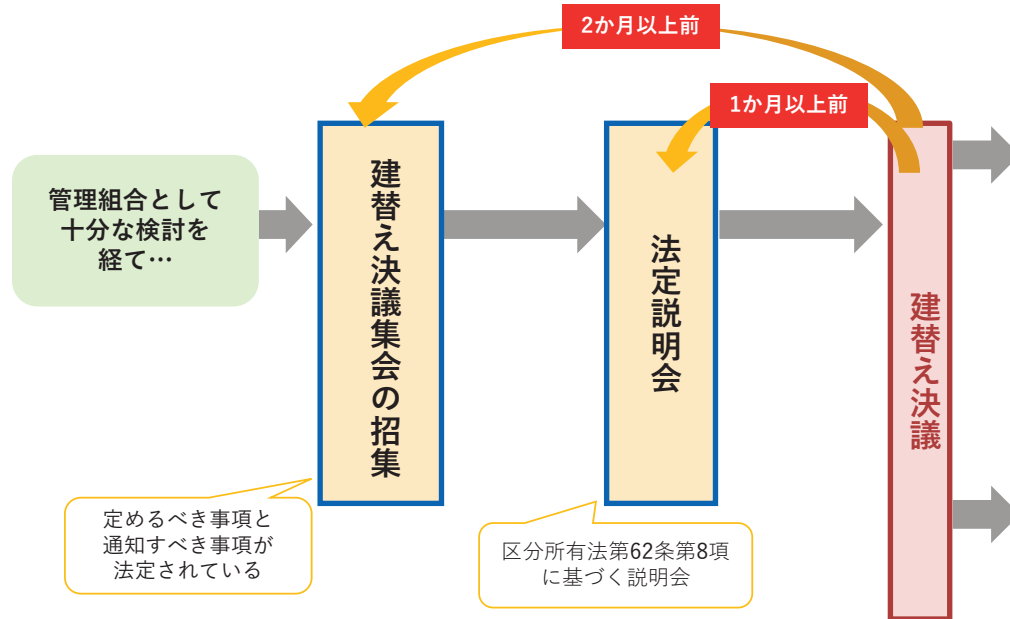
- ①建物の老朽化が顕著
- ②耐震性の不足
- ③社会的な老朽化
- ④バリアフリー等に未対応
- ⑤修繕で多額の費用をかけても、建物はあまり持たないのでは？
(高経年化による修繕費の高騰等)



対応・・・区分所有法では、「集会の決議」で方針を決めることができる

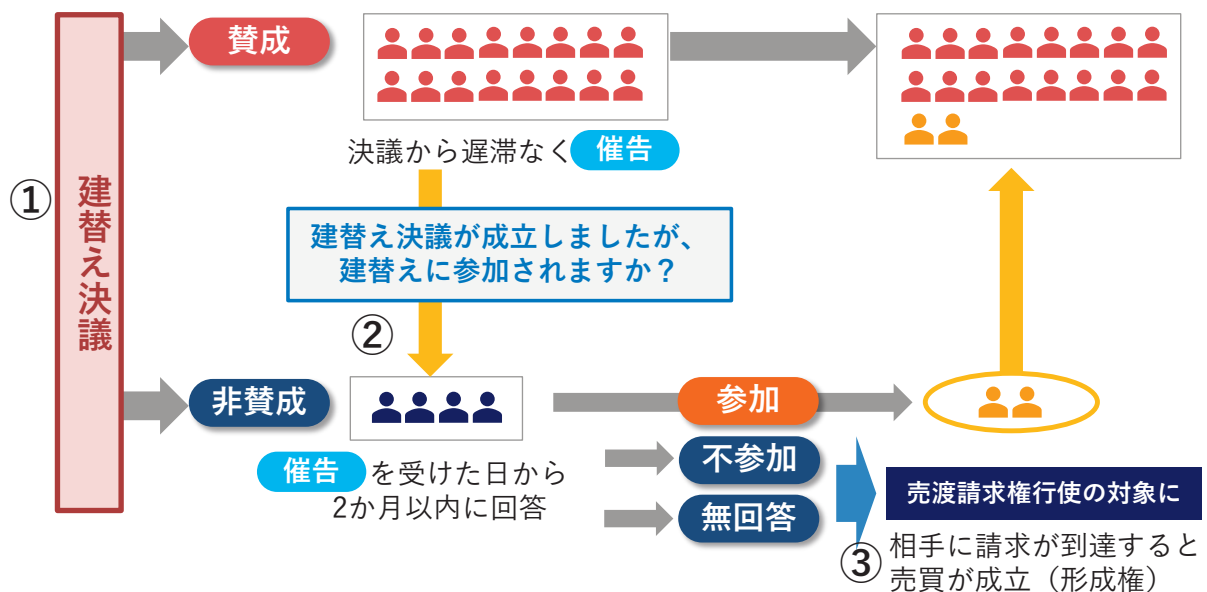
マンションの建替えは集会の決議（多数決）で決まる

区分所有法に基づく管理組合の集会を開催する



建替え決議 賛成・非賛成の流れ

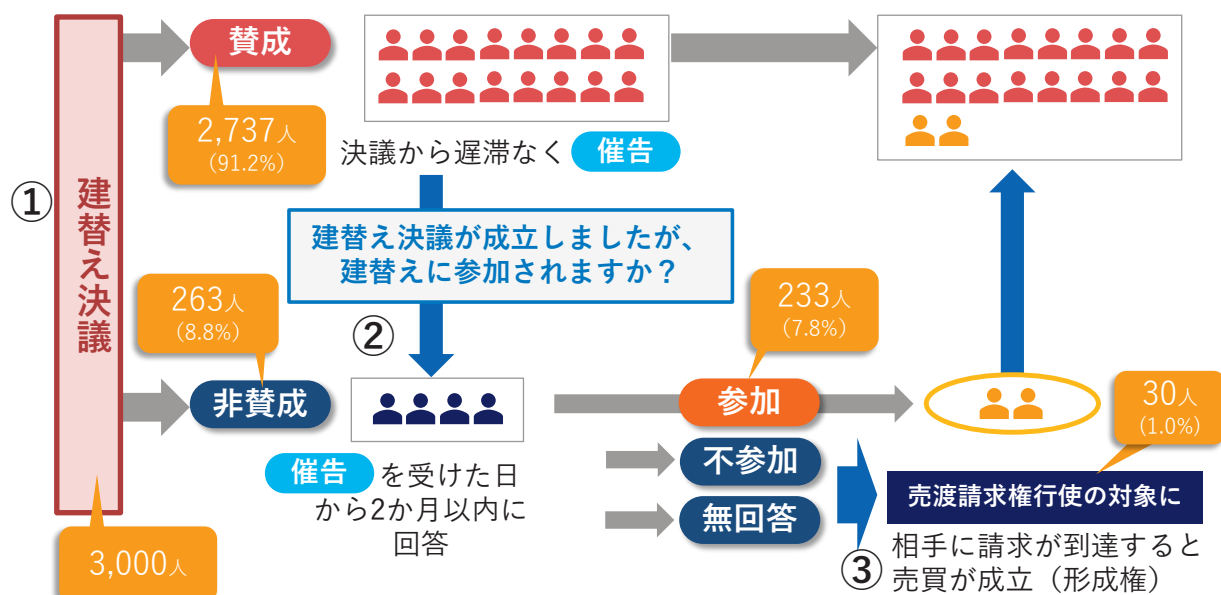
建替え決議に賛成されなかった方に対して「催告」を行い、建替え参加の意向確認を行う



決議の賛成・非賛成 事例分析（調査報告書VI※）

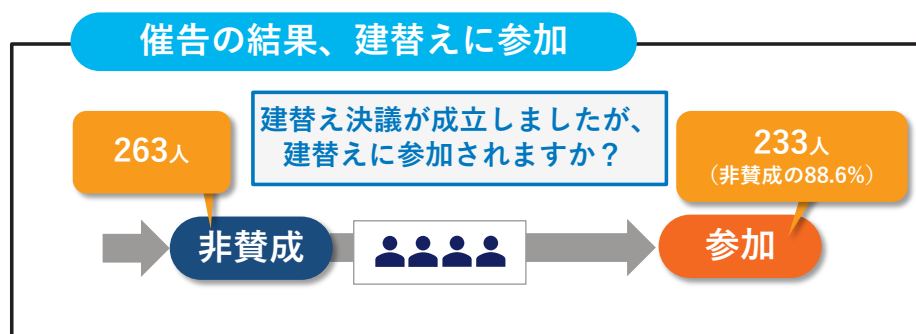
※2023年1月 マンション建替え研究所発行の調査報告書

弊社事例のうち建替え決議を行ったマンション40棟での分析
（区分所有者の総数：3,000人）



催告に対する「参加の意思表示」

非賛成者が催告に応じて建替えに参加するケースは多くみられる
⇒丁寧な合意形成の積み重ねの成果



非賛成の事情は様々

- ・ 決議が可決されたら参加するつもりだった
- ・ 建替え等決議前に得られなかった、専有部の共有者の同意が得られた
- ・ 催告期間中に相続による遺産分割協議が整った

弊社事例のうち建替え等決議を行ったマンション40棟での分析のまとめ
（区分所有者総数：3,000人）

	総 数	全体に対する比率
区分所有者数	3, 0 0 0 人	—
建替え決議賛成者	2, 7 3 7 人	9 1. 2 %
建替え決議後の催告対象者	2 6 3 人	8. 8 %
売渡請求権行使の対象者	3 0 人	1. 0 %
明渡し訴訟の対象者	1 9 人	0. 6 %

決議への賛成率は91.2%

→非賛成者の9割弱が、決議後の催告に応じて建替えに参加している

争いを生み、売渡請求権行使に手間と費用をかけるのは得策でない

→丁寧な合意形成を進める姿勢が必要

区分所有法改正で
マンション再生はどうか？

法改正のポイント

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

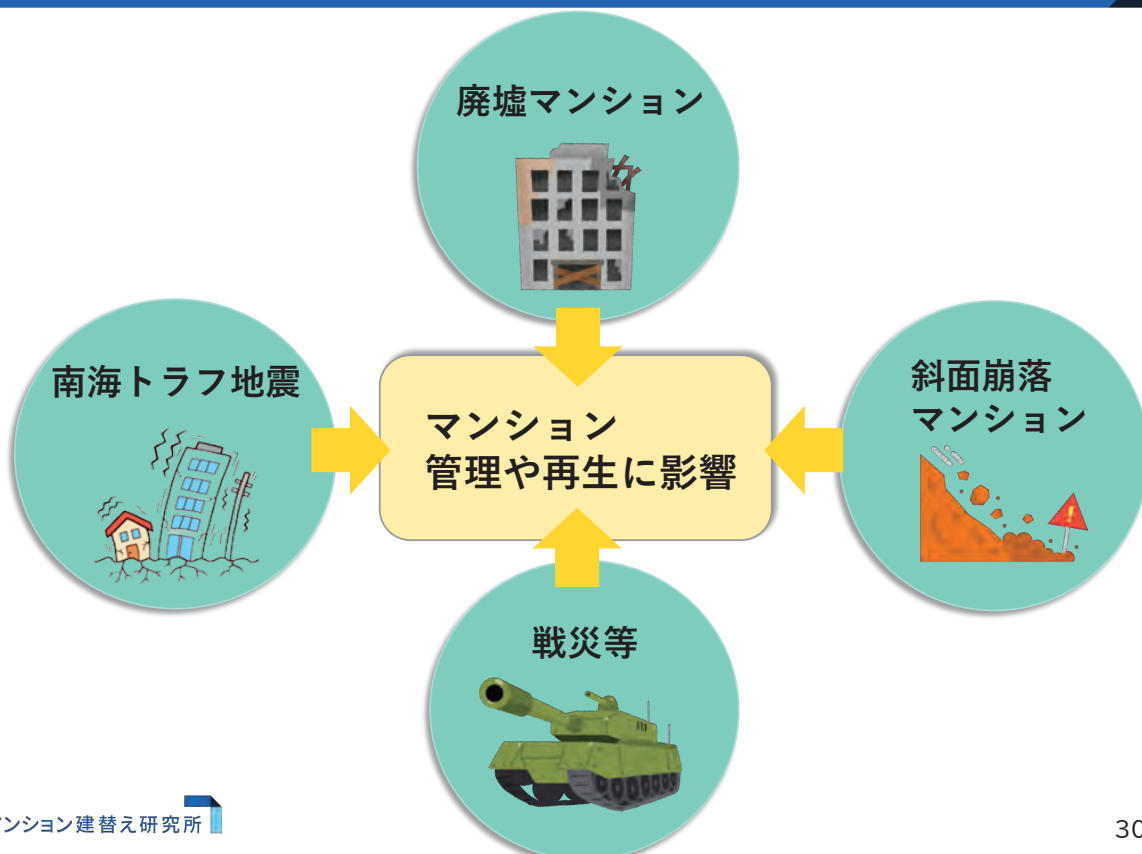


国土交通省資料より

上記を踏まえて

1. 決議を決めやすくする（要件の緩和）
2. 決議事項を進めやすくする
3. 再生のメニューを増やす

法改正の社会的背景



1. 決めやすくする…要件の緩和

旧法

建替え決議…区分所有者および議決権の各4/5以上の賛成

改正法

1. 所在等不明区分所有者を決議の分母から除外できる
- +
2. 客観的緩和事由※に該当する場合、各3/4以上の賛成で可決

※次ページご参照

1.のイメージ



2.のイメージ



1. 決めやすくする…客観的緩和事由

原則は4/5決議であるが、以下のいずれかに該当する場合は
区分所有者と議決権の各3/4の賛成で決議できる

※客観的緩和事由

- ◆ 耐震性の不足
- ◆ 火災に対する安全性の不足
- ◆ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ◆ 給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ◆ バリアフリー基準への不適合

1. 決めやすくする…団地一括建替え決議の要件緩和

全体要件の緩和と、各棟要件の緩和が規定されている

全体要件

旧法

原則は団地建物所有者と議決権（土地の持分割合）の各4/5



改正法

原則は団地建物所有者と議決権（土地の持分割合）の各4/5
ただし、団地内建物の全てが前頁の客観的緩和事由のいずれかに該当するときは、各3/4

各棟要件

旧法

決議の際に各棟区分所有者と議決権の2/3以上の賛成が要件



改正法

各棟区分所有者と議決権の1/3を超える反対がないことが要件
⇒ 「棄権・意思表示なし」を反対カウントしないので、成立しやすくなった

要件の緩和は、特に小規模なマンションに有効

（弊社の建替え工事中・竣工事例より）

事例の全体像

事例数	プロジェクト数	棟数	総戸数
58件	56PJ	137棟	5,132戸

規模の特徴

平均規模	1PJ 平均92戸 1棟 平均37戸
58件のうち29件（50%）が、50戸未満	

決議成立への示唆

あと1名～2名が非賛成（棄権、相続等で意思表示できない場合を含む）であれば、決議が不成立となる可能性があった事例もある

→ 今年度の決議で有効事例あり

2. 進めやすくする…決議成立後の賃貸借の終了請求

改正法

新設

建替え決議があったときは、決議に賛成した区分所有者等は、専有部分の賃借人に対して、賃貸借の終了を請求することができる

- この請求がされたとき、請求があった日から6か月を経過すると、賃貸借は終了する
- 賃貸人は賃借人に対して、**賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金**を支払わなければならない

注意点

- 賃貸借の終了の請求ができるのは、
「建替えに賛成した各区分所有者」
「建替え決議の内容により建替えに参加する旨の回答をした各区分所有者」
「これらの者の全員の合意により賃貸借の終了の請求ができる者と指定された者」
「賃貸されている専有部分の区分所有者」
- 明渡しと補償金の提供は同時履行となる

2. 進めやすくする…賃貸借への対応ニーズは多い

	賃貸／総戸数	賃貸率	非住宅
東日本	1 53／148	35.8%	あり
	2 92／106	86.8%	あり
	3 52／91	57.1%	あり
	4 15／55	27.3%	
	5 43／48	89.6%	あり
	6 16／39	41.0%	あり

	賃貸／総戸数	賃貸率	非住宅
西日本	1 30／180	16.7%	
	2 56／85	65.9%	あり
	3 21／60	35.0%	あり
	4 5／38	13.2%	
	5 16／29	55.2%	あり
	6 5／29	17.2%	あり
	7 21／24	87.5%	あり

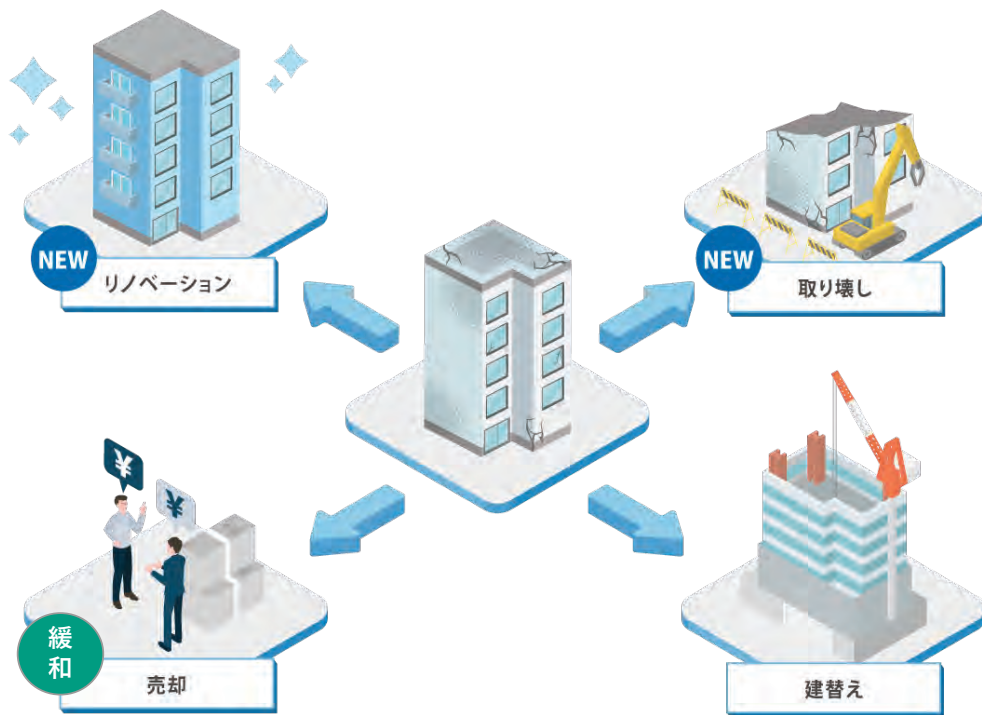
高経年マンションでは賃貸化が進む傾向あり

※弊社事例で今年度決議予定の13件中、賃貸率50%以上が6件

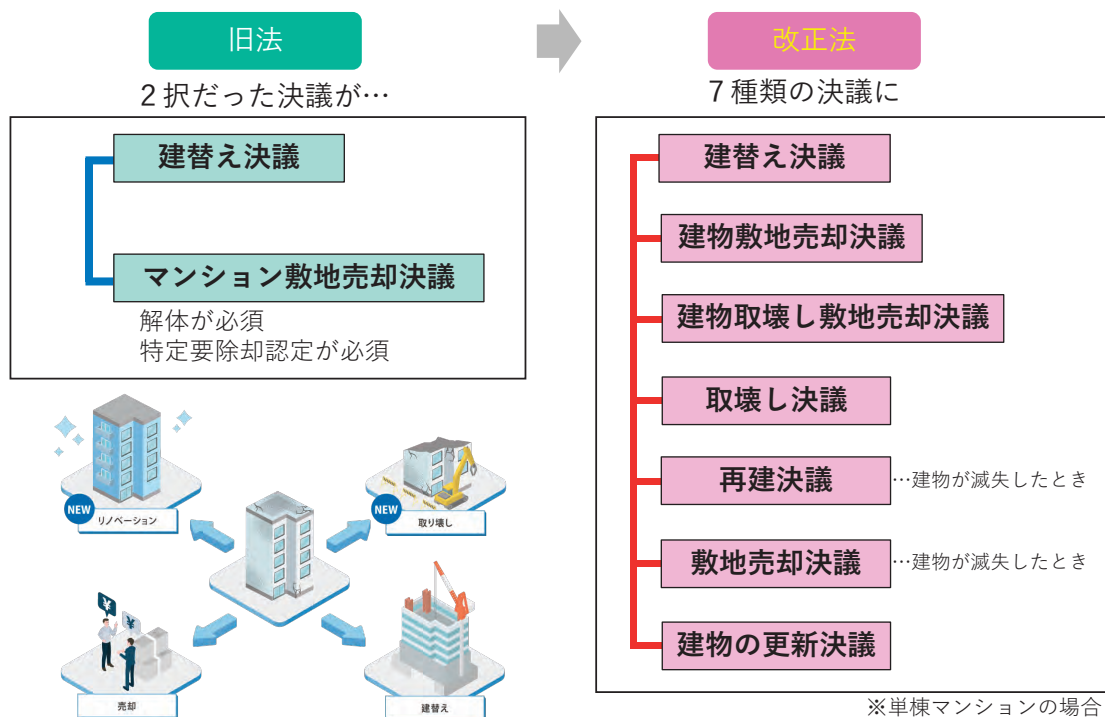
中心部のマンションでは、店舗借家のケースも多い

一定のルールの下で賃貸借の終了請求が協議できる新制度が、オーナーとテナントの双方にとって判り易い制度として活用されることに期待

3. 再生のメニューを増やす（決議手法を増やす）



3. 再生のメニューを増やす（決議手法を増やす）



3. 再生のメニューを増やす…「出口」が選べるように

建物の状態・区分所有者の意向・事業性に応じて、選択する時代へ

① 条件を把握

- ・工事費・容積率・保留床
- ・再取得／転出の意向
- ・建物状態・用途・団地

→

② 選択肢を比較

- ・建替え
- ・建物敷地売却
- ・建物更新

→

③ 合意できる出口へ

- ・費用負担を抑える
- ・従前資産価値を高める
- ・実現可能性を確保する

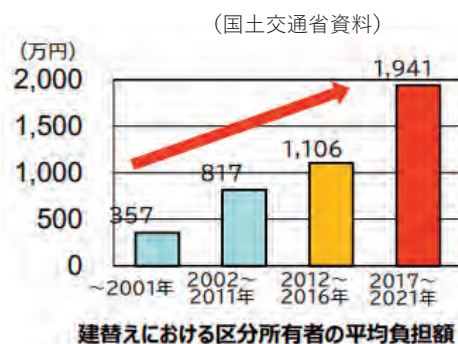
期待される効果

- ・選択肢が増えることで、さまざまなマンションに対応できる

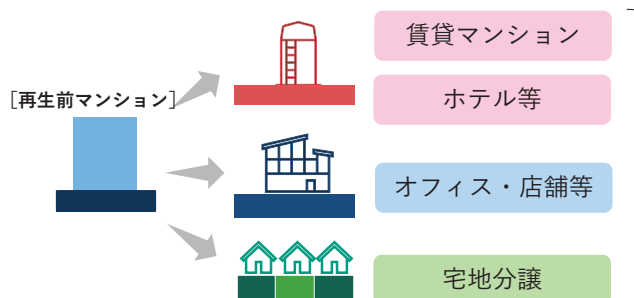
これからのマンション再生検討 「マンション敷地売却」

再生検討を取り巻く現状

- ・「工事費の高騰」
「容積の余剰があるマンションは少ない」
→建替えにおける費用負担は増加
- ・「再取得ありき」でない再生検討が必要



「分譲マンションへの建替え」が厳しいときは、他の選択肢を検討することも必要



懸念点

- ・住戸の再取得ができない
→住み替えが必要

検討を視野に入れるポイント

- ・従前資産評価額の最大化が図れるか？

マンションの終活とも言える

[参考] 建替えの再取得住戸に係る実態（調査報告書Ⅷ※より）

※2024年8月 マンション建替え研究所発行の調査報告書

「住戸再取得」か「補償金を受け取り転出」か？ 皆さまの選択は…



弊社事例の平均再取得率は60%

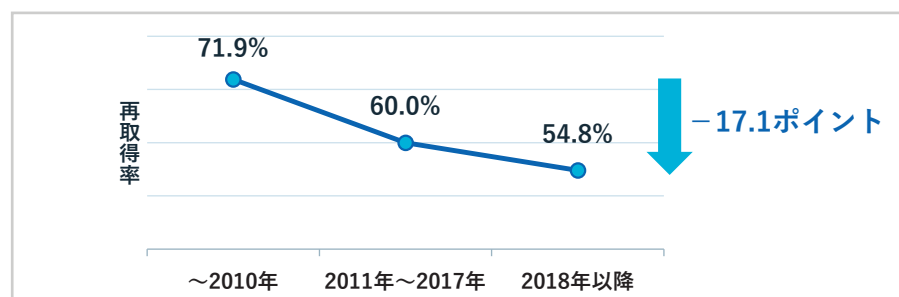
2019年の調査結果（66%）から6ポイント減少

「建替えで全戸が再取得するとして…」という想定は実態に合っていない

[参考] 建替えの再取得住戸に係る実態（調査報告書Ⅷ※より）

※2024年8月 マンション建替え研究所発行の調査報告書

「住戸再取得」か「補償金を受け取り転出」か？ 皆さまの選択は…



近年は、再取得率が減少していることが明らかになった

【要因】

- ・ 建築費の高騰 → 再取得に要する費用負担の増加
- ・ 建築工期の長期化 → 仮住まい期間が長いことの負担
- ・ 外部区分所有者 → 再取得の希望が少ない

住戸を再取得しない区分所有者にとっては、

「マンション敷地売却事業」の方が、

①手続きがシンプル ②認可等にかかる時間が短い というメリットがある

これからのマンション再生検討「マンション敷地売却」

「取壊しありき」から「建物を活かす再生」へ

旧法 | マンション敷地売却決議

要除却認定を受けた
マンションのみ対象

従前建物の取壊しが必須



改正法 | 建物敷地売却決議

要除却等認定を
決議要件としない

取壊しが必須ではない

買受事業者が従前建物を
フルリノベーションして
分譲・賃貸マンションへ
再生することが可能

(課題：建物更新との使い分け)



建物を壊さず、価値を更新

活用が期待されるマンション

新耐震基準で設計され、耐震性能は現行基準を満たす一方、
外装・設備・給排水管の劣化などにより、再生を余儀なくされるマンション

改正法によるマンション敷地売却を活用 → 既存マンションの長寿命化へ

マンションの長寿命化に向けて

建替えありきではなく、維持管理と修繕・改修を着実に

適切な
維持管理

+

計画的な
修繕・改修

=

マンションの
長寿命化

建替えは、多くのマンションにとって容易な選択ではない

まずは日常の維持管理を適切に行い、長期修繕計画に基づく修繕・改修工事を計画的に進めることが重要

そのうえで、建物の状態や合意形成の状況を踏まえ、マンション敷地売却やフルリノベーションなども、将来の選択肢として検討していくことが大切

おわりに

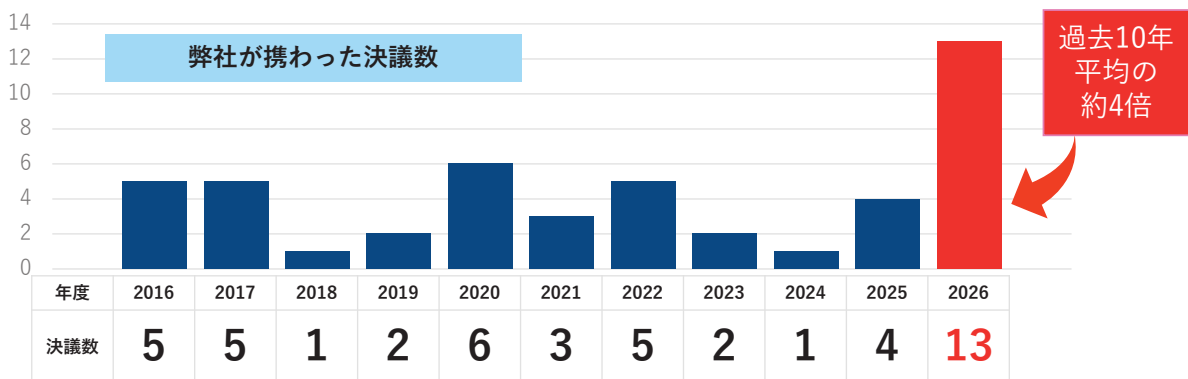
弊社の建替え決議参画状況

これまで弊社が携わった
マンション建替えプロジェクト数

84プロジェクト

竣工済：46PJ
工事中：10PJ

着工前：28PJ



◆ 今年度は13件の決議に臨む予定

東日本：6件

東京23区：5件、神奈川県：1件

西日本：7件

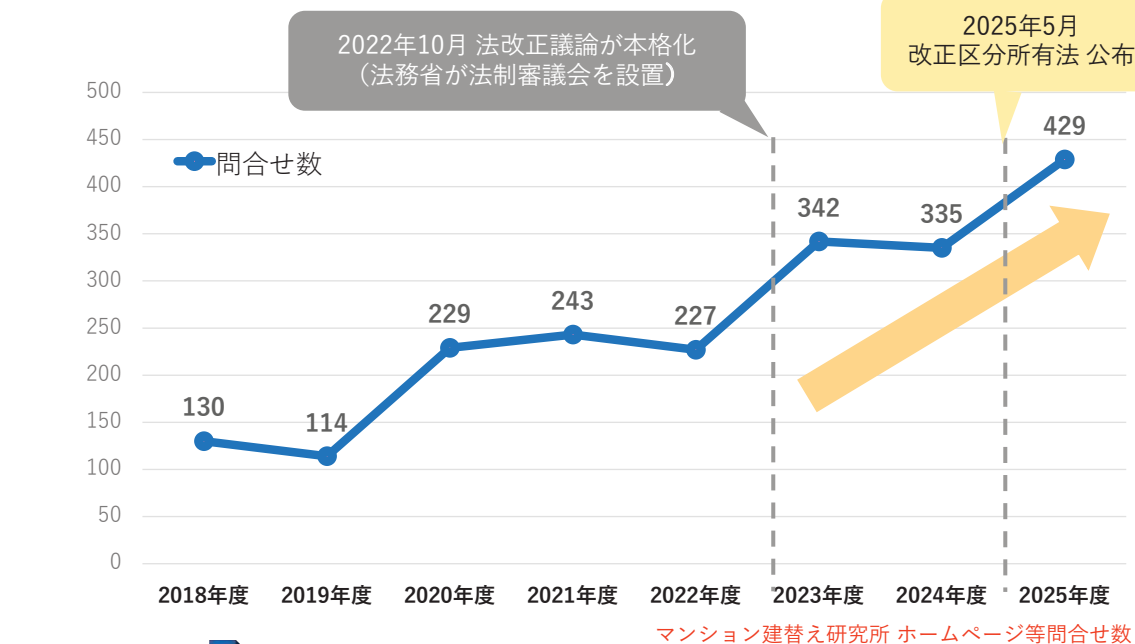
大阪府：3件、兵庫県：1件、福岡県：3件

・法改正で、より進めやすく

・西日本の事業数も増加傾向

要件の緩和とメニューの追加で関心が高まることに期待

区分所有法の改正をきっかけに、問合せが増加



マンション建替え研究所

47

ありがとうございました

頼れる専門性と安心を。

マンション建替え研究所