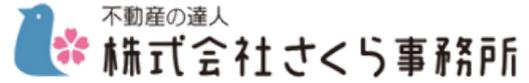


報道関係者各位



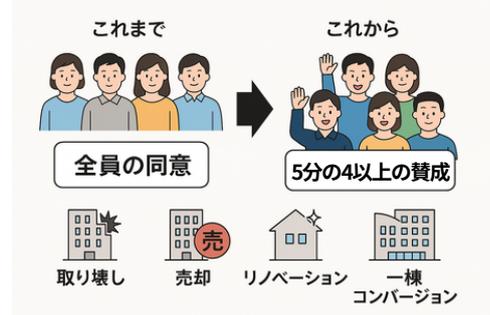
建て替えわずか297件。現実的なゴールを管理組合はどう描く？ 区分所有法改正で問われる「マンションの終活」

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**建て替え決議の緩和などを含む区分所有法等の改正案が閣議決定したことを受け、マンションの終活に関するコラムを公開いたしました。**本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

区分所有法改正で多様な「ゴール」の設定が可能に

2025年5月、参議院本会議で区分所有法などマンション関連法の改正案が可決しました。施行は、**2026年4月1日**を予定しています。長寿化や建て替えといったマンションの「終活」に大きく影響する主な改正点は、決議要件の緩和です。

これまですべての区分所有者の同意が必要だった**取り壊しや売却、リノベーション、一棟コンバージョン（ホテルや商業施設、オフィスなどへの用途変更）**が「5分の4の賛成」で可能になります。



出典：国土交通省

高経年マンションが急速に増加する一方で、経済的な実現可能性の低さなどから、建て替えや売却などはほとんど進んでいないのが現状です。

しかし、区分所有法の改正により、**マンション管理組合は従来の「永続的な維持管理」という単一路線から解放され、より柔軟な将来設計ができるようになります。**たとえば、建物と敷地の一括売却は、維持管理コストの負担に限界を感じた管理組合にとって魅力的な選択肢となるでしょう。

これからのマンション管理で大切になってくること

「ゴール」を想定した長期修繕計画

区分所有法改正によって多様になる「ゴール」の中から**自分たちに合ったものを選択したうえで長期修繕計画を立てるのが肝要**です。大規模修繕は12～18年程度に一度実施しますが、たとえば5年後に敷地売却をするタイミングで大規模修繕を実施する必要はないでしょう。つまり、**ゴールは長期修繕計画や必要な修繕積立金にも大きく影響してくるのです。**

「第三者の専門家」の活用が大きな鍵に

区分所有法改正後のマンション管理には、これまで以上に**高度な専門性を要求されること**になります。専門的な知見が少ない理事やマンション管理を専門とする管理会社だけでは、高度な判断をしていくことは容易ではないことから、**今後はとくに、管理組合と管理会社、第三者の専門家の三位一体による意思決定および長期修繕計画の策定が望ましい**といえるでしょう。

／詳細はコラムで解説／

マンションの“寿命”の概念が変わる?! 区分所有法改正で考える「マンションの終活」

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、72,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本



東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



https://www.sakurajimusyo.com/