

令和7年度 マンション管理・再生セミナー
区分所有法大改正！どうする管理組合？！

横浜マリン法律事務所 代表弁護士
横浜市立大学大学院客員准教授 佐藤 元

佐藤 元

横浜マリン法律事務所 代表弁護士（神奈川県弁護士会）

横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 客員准教授

公職

非常勤裁判官（民事調停官）、国土交通省「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」委員、国土交通省「令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会」委員を歴任。現在、マンション管理士試験委員、仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会委員、国土交通大学校・空き家推進対策研修講師、茅ヶ崎市建築審査会委員、神奈川県建設工事紛争審査会委員等。

著書

『Q&Aマンション法実務ハンドブック【第2版】』（分担執筆）（民事法研究会、2021年）、『新民法（債権関係）の要件事実』（分担執筆）（青林書院、2017年）、『わかりやすいマンション判例の解説』（分担執筆）（民事法研究会、第4版、2019年）、『タワーマンションは大丈夫か？！』（分担執筆）（プログレス、2020年）、『請負・建築紛争の法律実務』（分担執筆）（ぎょうせい、2024年）、『マンション法制の現代的課題』（分担執筆）（日本評論社、2024年）、『新旧対照でわかる改正区分所有法の要点』（分担執筆）（新日本法規、2025年） 等

論文

「ドイツにおける管理費承継問題に関する理論の現状」マンション学30号（2008年）（日本マンション学会奨励賞）、
「借地権マンションにおける地代等支払債務と管理組合—日本法の解釈論とドイツ住居地上権（Wohnungserbbaurecht）における議論—」『土地住宅の法理論と展開』（成文堂、2019年）所収、「共用部分から生じた損害に関する管理組合の賠償責任の実務」マンション学72号、区分所有法制の見直しに関する要綱を読む（上）（下）」市民と法147号、148号（2023年）、「区分所有法等改正要綱の解説—第3団地の管理・再生の円滑化を図る方策」自由と正義Vol.75 No.7（2024年）、「『区分所有法制の見直しに関する要綱』の解説第1回～第4回」マンション管理センター通信2024年4月～7月号、「共用部分等について生じた請求権にかかる管理者の行使権限に関する立法経緯」マンション学76号（2024年）「改正マンション法制の課題と展望」マンション学81号（2025年）、「改正マンション法における財産管理制度の意義と限界」法律時報97巻8号（2025年）、「改正マンション法のポイントと実務への影響—区分所有建物の管理と再生の円滑化」ビジネス法務2026年1月号、「区分所有法改正への管理組合の対応」マンション管理センター通信2025年11月号 等

マンション法の改正

- 2025年5月23日 区分所有法の改正が成立（同月30日公布）
 - 正式名称：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等の一部を改正する法律
 - **区分所有法**（建物の区分所有等に関する法律）
 - **被災区分所有法**（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）
 - **マンション管理適正化法**（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）
 - マンションの建替え等の円滑化に関する法律
→ **（名称変更）マンションの再生等の円滑化に関する法律**
 - 独立行政法人住宅金融支援機構法
-
- 改正後の区分所有法→「**新区分所有法**」
 - 改正前の区分所有法→「**旧区分所有法**」

マンション法の歴史

区分所有法制定前	■ 旧民法208条（共用部分の共有推定・修繕費等の費用負担割合） 同257条（共用部分の共有物分割禁止）
1962年	■ 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）（昭和37年法律第69号）制定
1982年	■ 中高層共同住宅標準管理規約（現マンション標準管理規約）以後数度改正
1983日	■ 区分所有法改正（昭和58年法律第51号）
1995年	■ 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災区分所有法）（平成7年法律第43号）制定
2000年	■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）制定
2002年	■ マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え等円滑化法）（平成14年法律第78号）制定 ■ 区分所有法、マンション建替え円滑化法、被災区分所有法改正（平成14年法律第140号）
2014年	■ マンション建替え等円滑化法改正（平成26年法律第80号）

最近のマンション法・政策の動き

2020年	<ul style="list-style-type: none">■ マンション管理適正化法改正（令和2年法律第62号）（2022年施行） 管理計画認定制度、行政による助言、指導・勧告■ マンション建替え等円滑化法改正（令和2年法律第62号） マンション敷地売却の対象拡大、団地敷地分割
2022年	<ul style="list-style-type: none">■ 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 「二つの老い」の対応のための管理・修繕・再生のあり方■ 法制審議会区分所有法制部会（2024.1要綱案）
2023年	<ul style="list-style-type: none">■ 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ■ 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ
2025年3月4日	<ul style="list-style-type: none">■ 改正法案が閣議決定 国土交通省が法案提出 「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等の一部を改正する法律案」（以下、「改正マンション法」という）
2025年5月23日	<ul style="list-style-type: none">■ 改正マンション法が参議院で可決、成立（5月30日公布）
2025年6月～	<ul style="list-style-type: none">■ マンション標準管理規約の改正の検討開始（10月17日に公表）■ マンション標準管理者事務委託契約書の策定等に関する検討会

区分所有法改正の背景

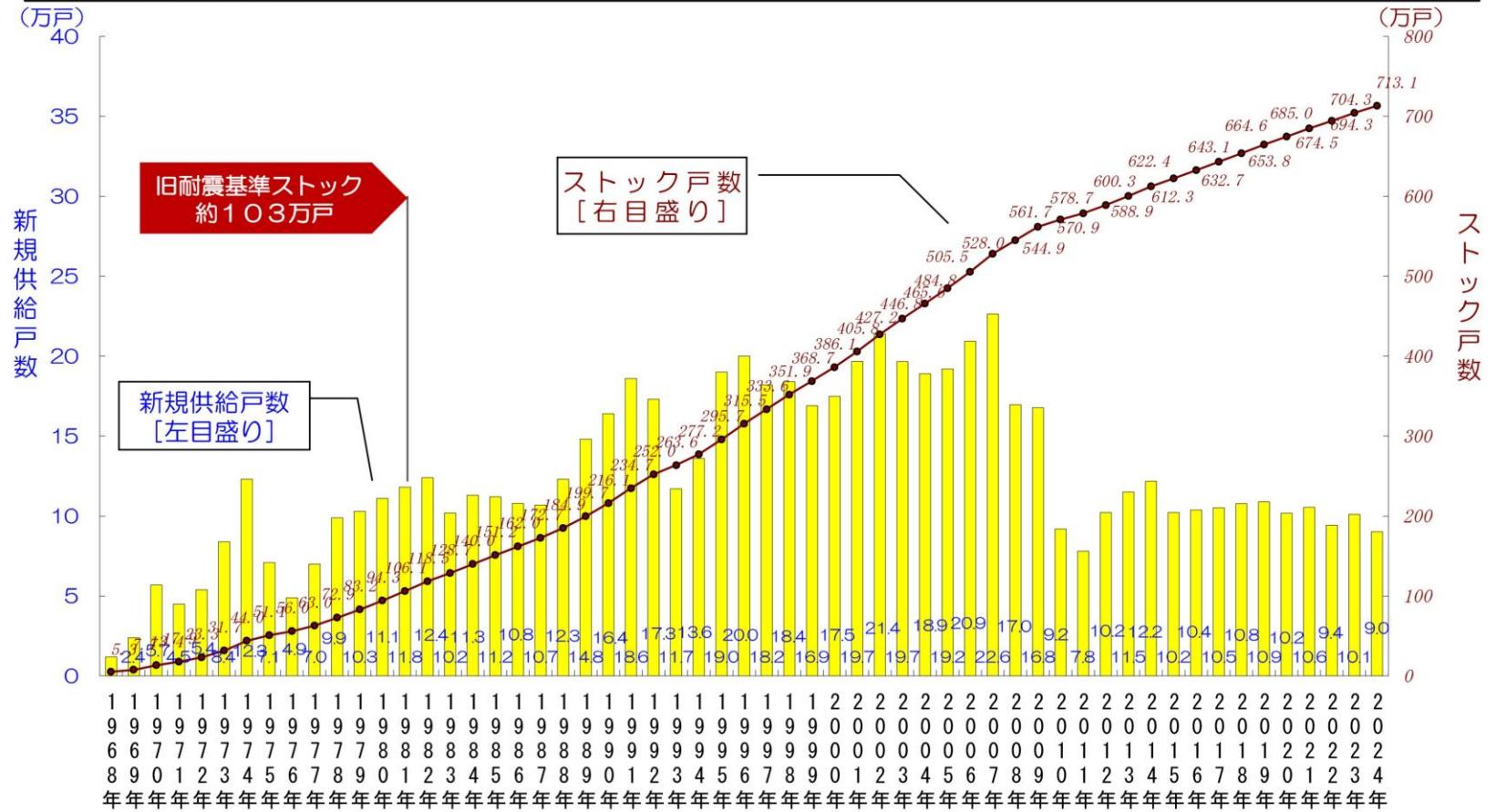
- ✓ 法制審議会・区分所有法制部会（法務省の諮問機関）にて1年半あまり審議
- ✓ 23年ぶりの改正
- ✓ 二つの老い・
グローバル化 → 所有者不明化・
非居住化 → 老朽化建物の管理・
再生のための合意形成の課題



区分所有建物の**管理**と**再生**の円滑化

分譲マンションストック数の推移

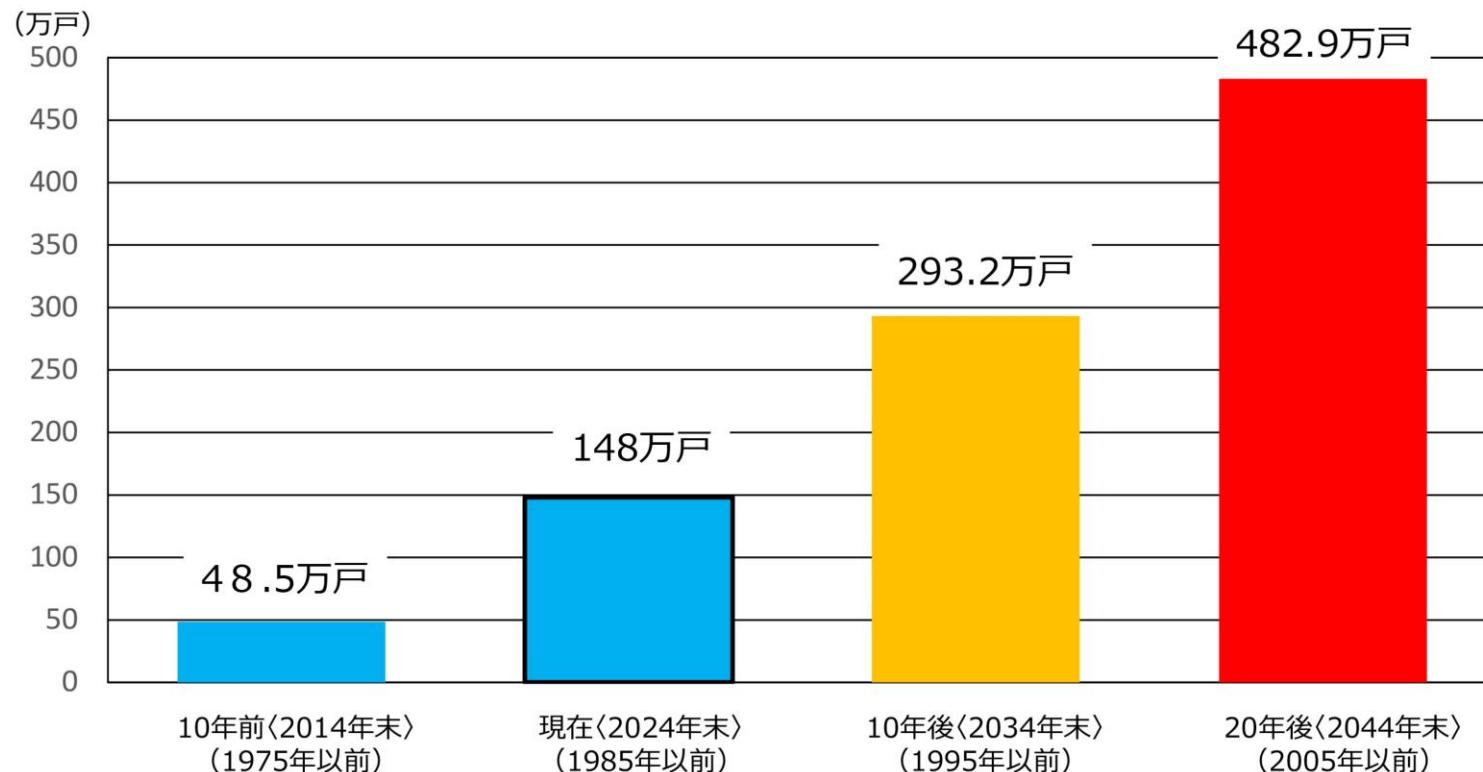
- 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



* 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。

築40年以上のマンションストック数の推移

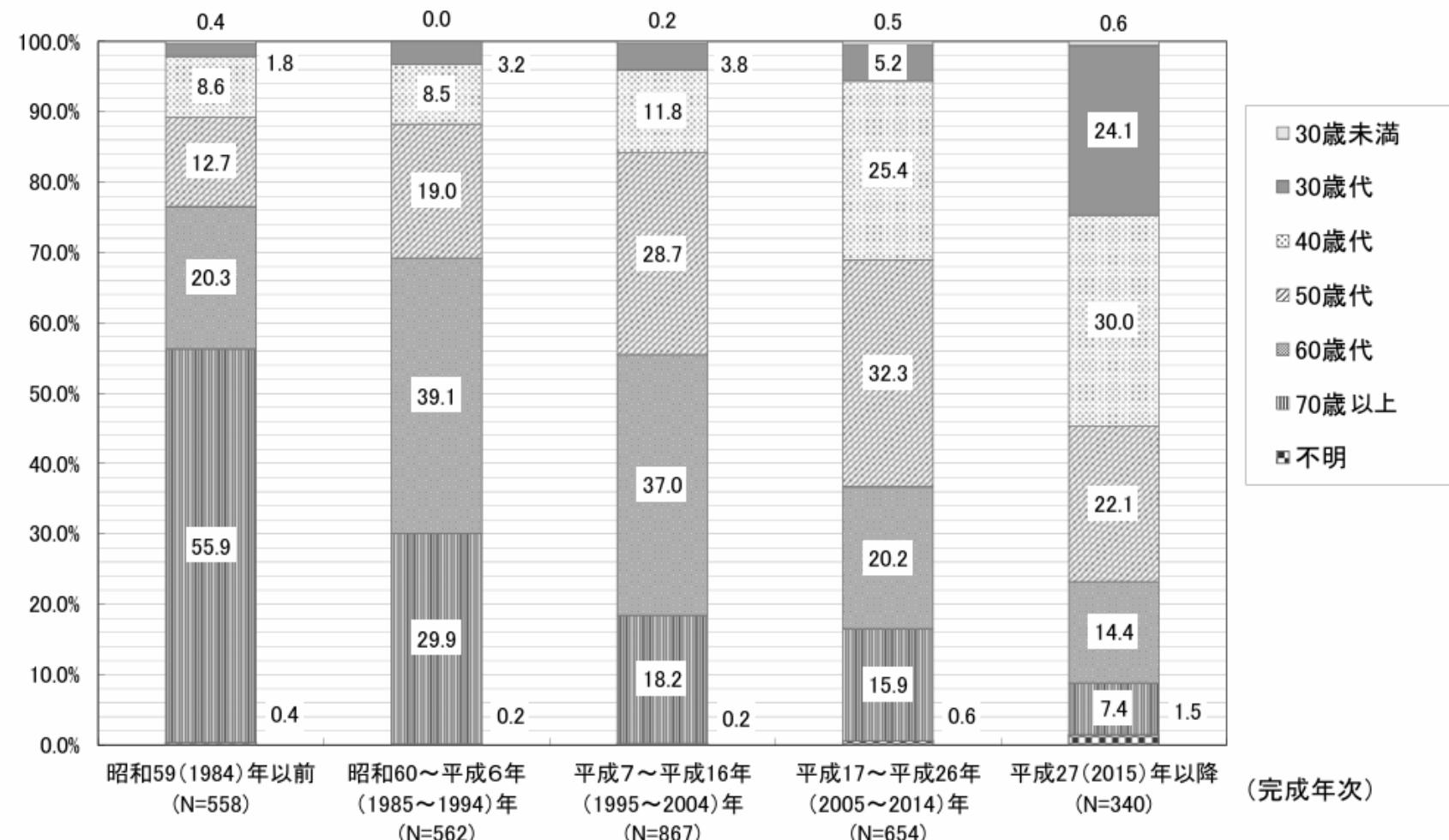
- 2024年末で、築40年以上のマンションは約148万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。



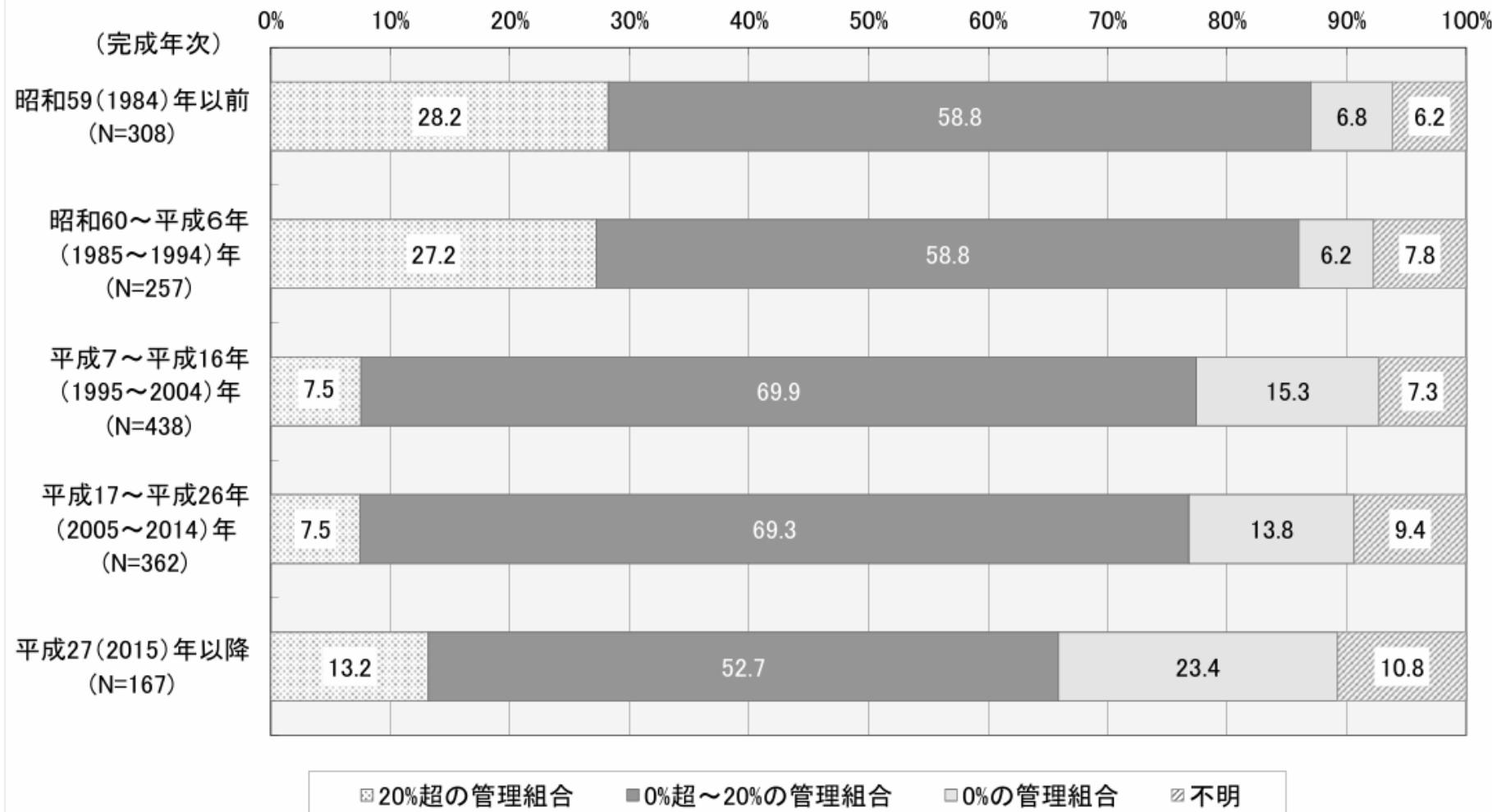
※ () 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 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。

世帯主の年齢(完成年次別・令和5年度)

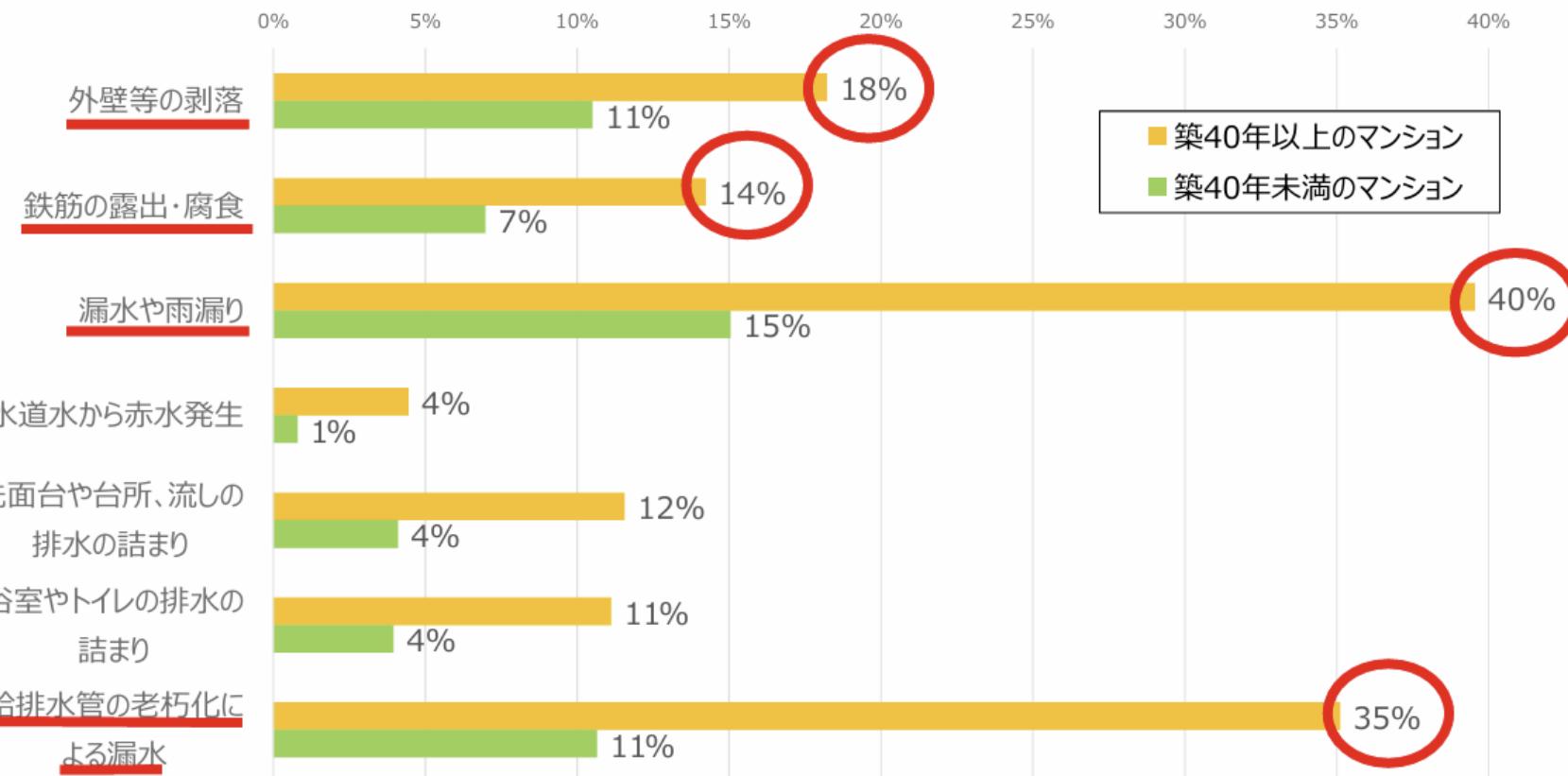


賃貸戸数割合(完成年次別・令和5年度)



高経年マンションにおける修繕不足の懸念

○ 築40年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。

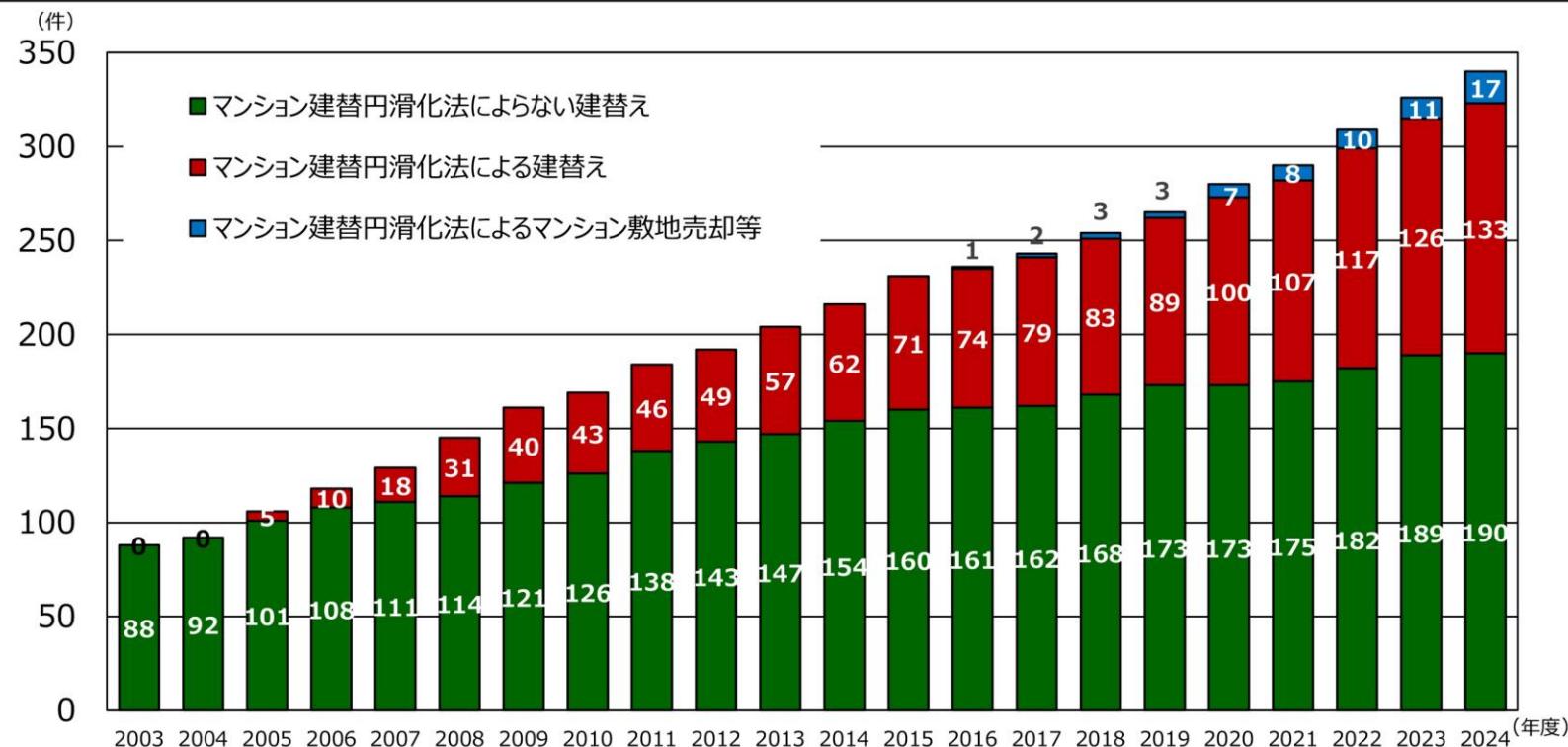


【出典】平成30年度マンション総合調査

16

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で323件（約26,000戸）（2025年3月31日時点）
近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で17件（約1,300戸）（2025年3月31日時点）



※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計。過年度件数は、今回の調査により新たに判明した件数も含む。

※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工件数

マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工件数

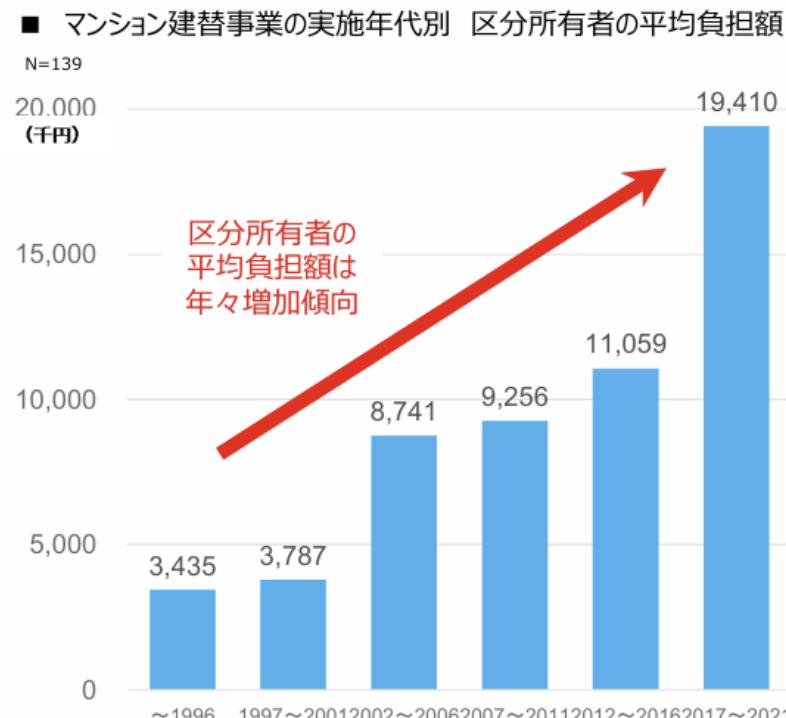
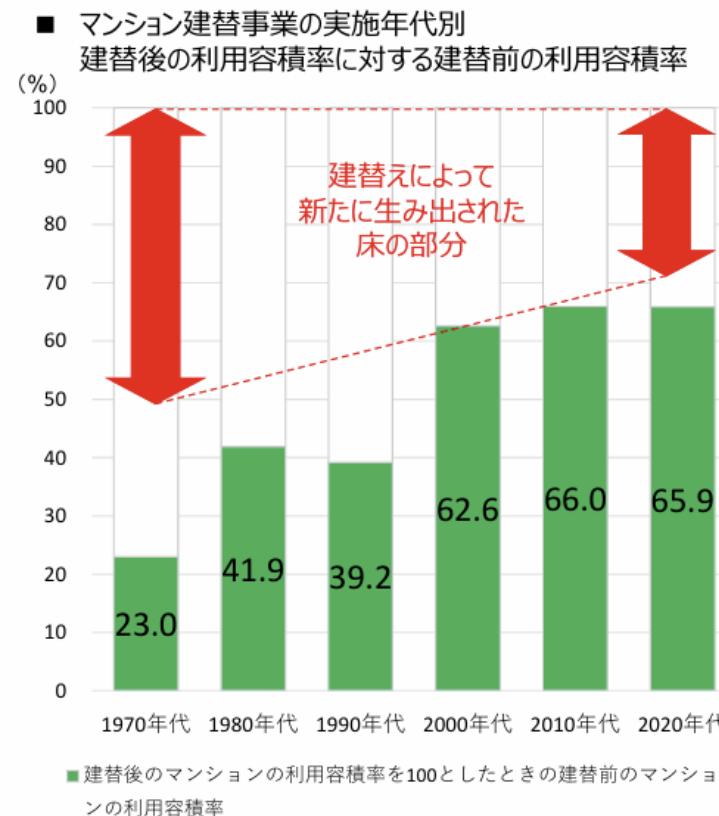
マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却件数（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）

※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

マンション建替え実績の分析②(区分所有者の負担額)

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



区分所有建物（マンション）における合意形成の困難化の背景

2つの古い

- ①建物の高経年化
- ②区分所有者の高齢化



グローバル化 非居住化



経済的負担

(地価・建築コスト高騰)



再生 or 解消 or 長寿命化 に向けた合意形成

改正マンション法案提出の理由

老朽化したマンションの増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

マンションは、その総数が700万戸を超え、我が国における重要な居住形態の一つとなっている一方で、建物と区分所有者の「二つの古い」が進行し、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化

このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要

国土交通省ウェブサイト https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000224.html

新区分所有法の施行日と現行管理規約との関係

■ 2026年4月1日に施行（改正法附則1条）

■ 施行日にすでに存在するマンションにも適用される（同2条1項本文）

■ 総会の招集日と新区分所有法の適用の関係についての注意！

- 新区分所有法の施行日前に「旧区分所有法の規定により招集手続が開始された集会については、なお従前の例による」とされている（改正法附則2条2項）。
- 2026年3月31日までに招集した総会には（総会開催が4月1日以降でも）、旧区分所有法が適用される。

■ 2026年4月1日時点で新区分所有法と抵触（バッティング）する管理規約の定めは無効

新区分所有法の概要

■マンションの管理の円滑化のための新たなしくみ

- ・区分所有者の責務
- ・出席者多数決の仕組み
- ・所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する仕組み
- ・共用部分の変更決議の多数決要件の緩和
- ・区分所有者が国内にいる場合の国内管理人

本日扱うポイント

■マンションの再生の円滑化のための新たなしくみ

- ・建替え決議の要件緩和
- ・建替え決議がされた場合の賃貸借の終了請求
- ・建替え以外の新たな再生手法

マンションの管理の円滑化のためのしくみ

区分所有者の責務

区分所有者の責務（新区分所有法5条の2）

区分所有者は、第3条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

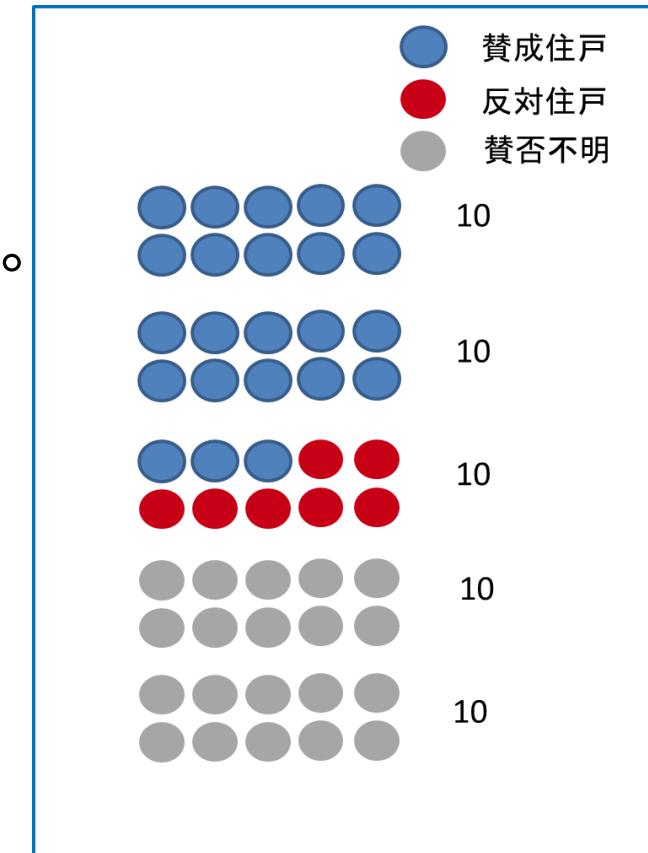
- ここでいう区分所有者の責務は、広く社会に対して区分所有者が区分所有建物を管理する義務を負うという意味ではなく、区分所有者の団体の中で相互に負う義務。
- 違反に対する具体的効果はない。
- 集会決議を出席者多数とすることや除外決定の理論的基礎になるもの。

出席者多数決の仕組み

ケース

Aマンションは、50戸のマンション（1戸1議決権）である。規約改正を上程した総会では30人の区分所有者が出席し（委任状・議決権行使書含む）、内23人の区分所有者が賛成した（全体の46%の賛成）。

規約改正は成立するか？



出席者の多数決により決議可能に

■区分所有権の処分を伴わない決議を対象に出席者多数決

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）の決議
- ③ 復旧決議
- ④ 規約の設定・変更・廃止の決議
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議
- ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

※建替え・建物敷地売却・取壊しのような区分所有権の処分を伴う決議は対象外

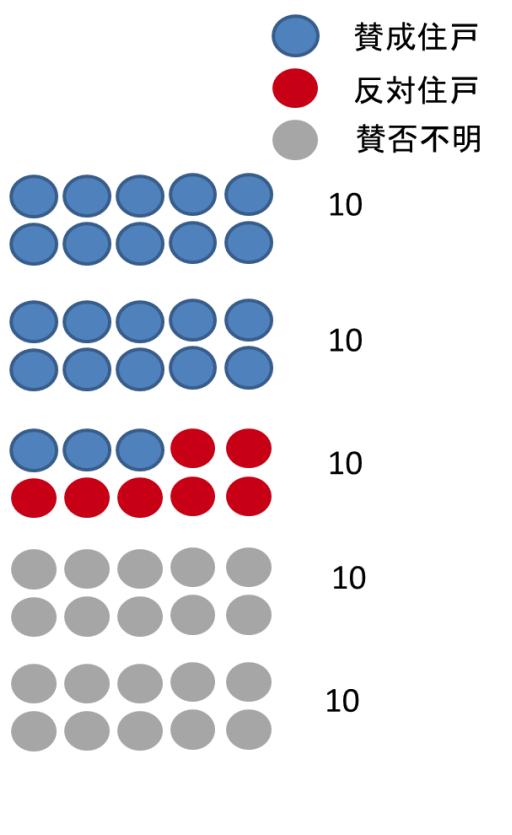
■定足数：総区分所有者及び総議決権の各過半数 (②～⑦普通決議以外。緩和できないが上乗せできる)

■出席者 = 総会の現実の出席者 + 議決権行使書提出者 + 委任状提出者

■招集通知に**議案の要領**を全ての議案について記載しなければならない

■招集期間の最短期間は**1週間に** (法律上1週間と規定されている総会招集期間を伸ばせるが短縮できない)

出席者多数決で管理規約改正が成立

規約改正	旧区分所有法	新区分所有法									
ルール	<ul style="list-style-type: none">総区分所有者及び総議決権の各4分の3以上の賛成多数であれば成立。	<ul style="list-style-type: none">出席区分所有者及び出席議決権の各4分の3以上の賛成多数であれば成立。定足数は総区分所有者及び総議決権の各過半数。	 <p>賛成住戸 反対住戸 賛否不明</p> <table border="1"><thead><tr><th>状態</th><th>数</th></tr></thead><tbody><tr><td>賛成住戸</td><td>10</td></tr><tr><td>反対住戸</td><td>10</td></tr><tr><td>賛否不明</td><td>10</td></tr></tbody></table>	状態	数	賛成住戸	10	反対住戸	10	賛否不明	10
状態	数										
賛成住戸	10										
反対住戸	10										
賛否不明	10										
あてはめ	<ul style="list-style-type: none">23人/50人であるので、4分の3以上の賛成がなく不成立。	<ul style="list-style-type: none">30人が出席しているので定足数を満たすので集会の成立要件を満たす。23人/30人 (76%) であるので、出席区分所有者及び出席議決権の各4分の3 (75%) 以上の賛成なので規約改正が成立。									

出席者多数決になる決議のまとめ

	決議の種類	決議要件	新区分所有法の条文	定足数
①	普通決議	出席者の過半数（ただし規約で別段の定め可）	18条1項、39条1項	なし ※標準管理規約では定足数を定めている
②	共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）の決議	出席者の3／4以上の賛成	17条1項	総区分所有者及び総議決権の各過半数
③	復旧決議	出席者の2／3以上の賛成	61条5項	
④	規約の設定・変更・廃止の決議	出席者の3／4以上の賛成	31条1項	
⑤	管理組合法人の設立・解散の決議	出席者の3／4以上の賛成	47条1項、55条2項	
⑥	義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議	出席者の3／4以上の賛成	58条2項、59条2項、60条2項	
⑦	管理組合法人による区分所有権等の取得の決議	出席者の3／4以上の賛成	52条の2	

所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する制度 (除外決定)

ケース

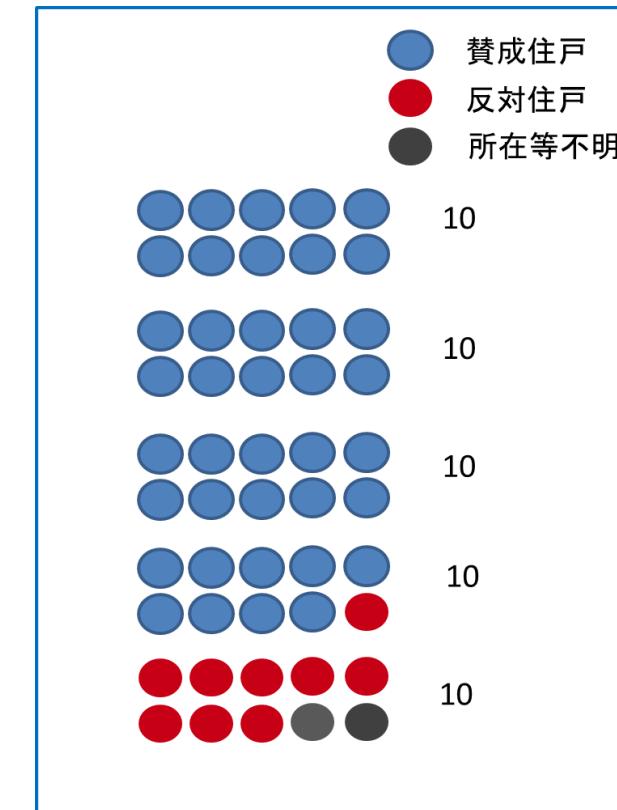
Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。

建替え決議では39人の区分所有者が建替えに賛成した。

建替え決議は成立するか？

なお、区分所有者のうち1名は亡くなり、その相続人全員が相続放棄していた。

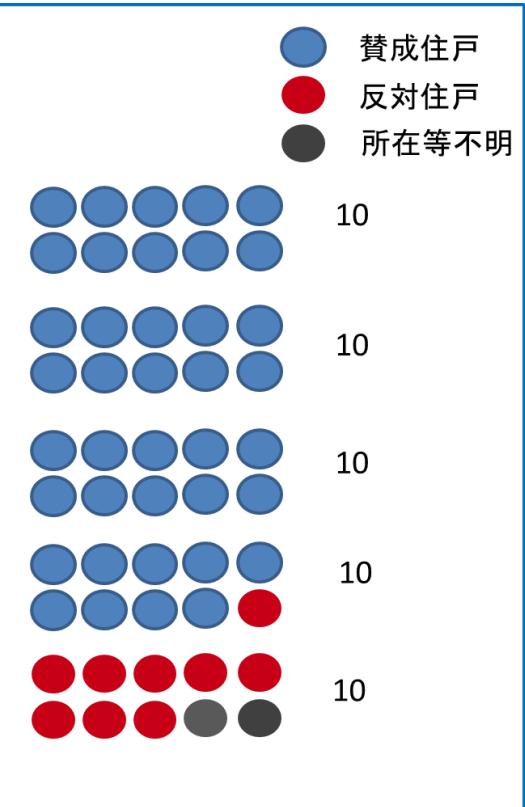
また別の1名は施設に入ったと聞くが住民票を移しておらずどこに行ったか分からぬ。



裁判手続により除外決定

- 所在等不明区分所有者がいる場合、**裁判（非訟事件手続）**により、決議の分母から除外する制度が創設される（新区分所有法38条の2）
- 所在等不明区分所有者＝区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
 - ・相続人全員が相続放棄
 - ・住民票を追うなど必要な調査を尽くしたがどこに行ってしまったかわからない
 - ・法人区分所有者の所在が分からず実態もなくなっている
- 除外決定後は、**招集通知も送らなくてよい**（新区分所有法35条1項）

除外された区分所有者は決議の分母にカウントしない

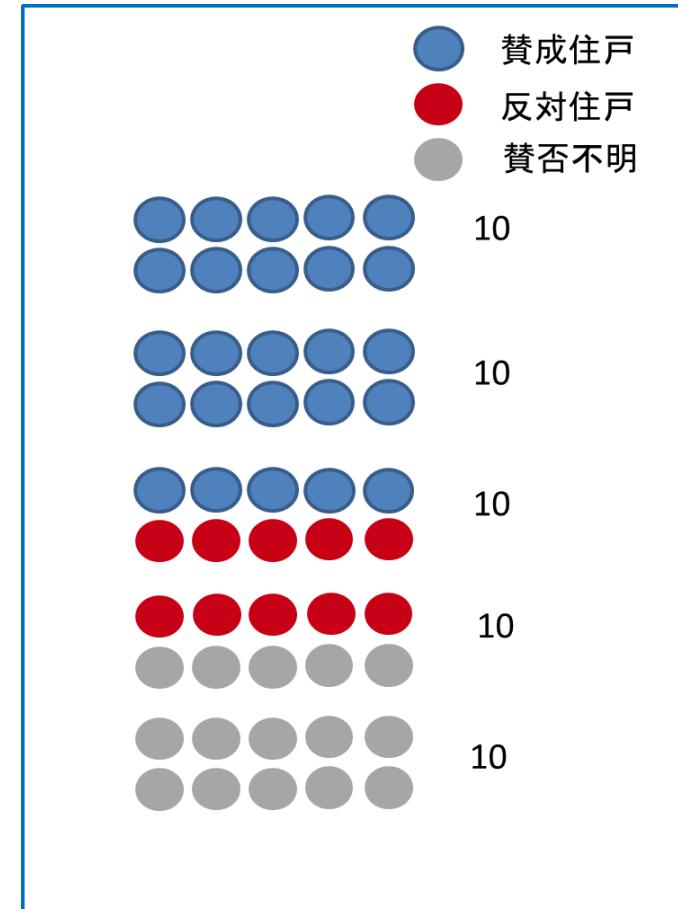
建替え決議	旧区分所有法	新区分所有法	
ルール	<ul style="list-style-type: none">区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。Aマンションでは、40人の賛成がなければ成立しない。	<ul style="list-style-type: none">原則として、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。ただし、除外決定の制度がある。	 <p>● 賛成住戸 ● 反対住戸 ● 所在等不明</p> <p>10 10 10 10 10</p>
あてはめ	<ul style="list-style-type: none">39人の賛成なので、不成立。	<ul style="list-style-type: none">2名の所有者は除外決定により決議の分母から除外することができる。48人の5分の4 = 39人の賛成により建替え決議は成立するため、39人の賛成により建替え決議成立。	

共用部分の変更決議の緩和

ケース

Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。エレベーターが設置されていないので、共用部分の変更決議によりエレベーター設置を決定しようとしたところ、35人が出席し（委任状、議決権行使書含む）、うち25人（全体の50%、出席者の71%）の賛成であった。エレベーター設置のための変更決議は成立するか。

また、免震化する耐震補強工事の場合はどうか。



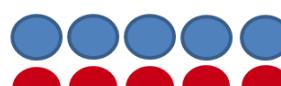
共用部分の変更決議の緩和事由

- 共用部分の変更決議は出席者多数決（新区分所有法 17条1項）
- 決議要件
 - ・原則 出席区分所有者及び出席議決権の各4分の3以上（新区分所有法 17条1項）
 - ・耐震化工事やエレベーター設置などの緩和事由が認められる場合には各3分の2以上の多数決決議に緩和（同条5項）

【緩和事由：新区分所有法 17条5項】

- ①共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関する必要となる共用部分の変更（耐震性不足、給排水管からの水漏れ等）
- ②バリアフリー化のための共用部分の変更（エレベーター設置など）
高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

耐震化・バリアフリーなどは決議要件緩和

変更決議	旧区分所有法	新区分所有法	
ルール	<ul style="list-style-type: none">区分所有者及び議決権 4 分の 3 以上の賛成多数であれば成立。Aマンションでは、38人の賛成がなければ成立しない。	<ul style="list-style-type: none">出席区分所有者及び出席議決権の 4 分の 3 以上の賛成で共用部分の変更決議は成立。しかも耐震化工事やバリアフリーアクセスに関しては決議要件が緩和→ 3 分の 2 に	 10  10  10  10  10
あてはめ	<ul style="list-style-type: none">25人の賛成なので、不成立。	<ul style="list-style-type: none">35人が出席しており定足数は満たすエレベーター設置や耐震補強工事の場合、決議要件は緩和出席者35人のうち25人の賛成なので3分の2以上の賛成となり可決成立	

区分所有者が国外にいる場合の国内管理人

- 区分所有者が、国内に住所又は居所（法人にあつては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第三項において同じ。）を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる（新区分所有法6条の2）
- 国内管理人の権限
 - ①保存行為：専有部分の水漏れに対応するなど現状を維持する行為
 - ②専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為：専有部分の貸出し、リフォーム
 - ③総会の招集の通知の受領
 - ④総会における議決権の行使
 - ⑤共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済：管理費・修繕積立金の支払
- 国内管理人の選任を区分所有者に義務付けるのであれば、管理規約で定める必要がある。

マンション標準管理規約の改正

マンション標準管理規約の改正

■ 2025年10月17日

区分所有法改正に対応して、国土交通省「マンション標準管理規約」改正版公表

■ 改正の内容

①マンション法改正への対応

②社会情勢の変化への対応

■ 管理規約改正にあたっては、マンション管理士会・管理組合団体など専門家にも相談

新区分所有法の施行により無効になる管理規約の規定

2026年4月1日に無効になる管理規約の条文	無効となる理由
特別多数決議のうち、「 <u>組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する</u> 」としている規定	建替え決議等区分所有権の処分をともなう決議を除き、 <u>全て出席者多数決</u> の制度が導入される
上記特別多数決議についての総会成立のための定足数を、「 <u>議決権総数の半数以上</u> 」としている規定	普通決議以外の特別多数決議の定足数は、 <u>総区分所有者及び総議決権の各過半数</u> となる
復旧決議について、「 <u>組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する</u> 」としている規定	復旧決議は、 <u>出席区分所有者及び出席議決権の3分の2以上</u> の決することになる
総会の招集期間の例外として、 <u>緊急を要する場合に、5日を下回らない範囲</u> において、招集期間を短縮できるとする規定	新区分所有法により、総会招集通知を会日より少なくとも1週間前に送付するとの原則につき、「伸長」することができるが、「短縮」ができなくなつたため（新区分所有法35条1項ただし書）「 <u>1週間を下回らない範囲</u> 」としなければならない

※規約の規定が無効になるわけではないが、新区分所有法によりすべての議題について「議案の要領」を示すことが必要になるのでそれを追加した方がよい。また、新区分所有法では建替え決議など再生決議に関しても緩和要件が加わったのでそれも追加した方がよい。

マンション標準管理規約の改正のポイント① 改正法対応

- 出席者多数決：特別多数決議事項について出席者多数決に改めている（定足数も）
- 普通決議の定足数を「議決権総数の過半数」に（半数ちょうどは含まないことになる）
- 総会招集時の通知事項等の見直し
- 共用部分の変更決議の緩和、復旧決議の緩和
- 国内管理人選任のルール、届出書式等（コメントで義務化する場合の規定例も示した）

以下の標準管理規約の新旧対照表は国土交通省ウェブサイトより引用

■出席者多数決：特別多数決議事項について出席者多数決に改めている（定足数も）

■普通決議の定足数を「議決権総数の過半数」に（半数ちょうどは含まないことになる）

（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議

決権の各4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

（削る）

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

（新設）

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

住戸数の少ない小規模マンション等においては、第1項の総会成立の定足数について、令和7年の標準管理規約改正前と同様に「議決権総数の半数以上」とすることも考えられる。

■総会招集時の通知事項等の見直し

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

8 第1項（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

【コメント】第43条関係

① 一般的に、「会議の目的」とは、議題の名称に当たると考えられるのに対し、「議案の要領」とは、組合員が議案への賛否を検討できる程度に決議する内容の案を要約したものがこれに当たると考えられる。

【コメント】第43条関係

（新設）

■共用部分の変更決議の緩和、復旧決議の緩和

47条（総会の会議及び議事）

- 4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項に
かかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過
半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議
決権の各3分の2以上で決する。
(新設)
- 二 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
- イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があるこ
とによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵
害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるそ
の瑕疵の除去に関して必要となるもの
- ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体
の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利
用上の利便性及び安全性を向上させるために必要とな
るもの
- 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる
専有部分の保存行為等
- 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の
滅失した共用部分の復旧

イの事由の具体例：耐震性の不足や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があるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどが該当する（コメント47条関係⑦）。

→現行の耐震基準を満たさないことに対処するために、基礎部分等を切断して免震構造化を図る工事や、構造躯体に壁や筋
かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が大きいもの（コメント47条関係⑧イ）。

ロの事由の具体例：エレベーター設置工事（コメント47条関係⑧ア）

■配管等の全面更新に関するルールの整理

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一緒にとして行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一緒にとして行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

- この規約の定め方をすれば配管等の全面更新が可能（改正前の解釈どおり）
- 規約の定め + 総会の決議 が必要であることを明確化 ※保存行為等とは？【参照①】
- 総会の決議は、標準管理規約47条第3項3号（狭義の管理の場合）または同条第4項第2号（変更の場合）により行う【参照②】
- 衡平性確保措置は標準管理規約の規定には表現されていないが、区分所有法に従って実施しなければならない。

■ 参照

【参照①】保存行為等とは？

共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為又は専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為
(新区分所有法17条3項)

【参照②】コメント 2 1 条関係⑦

第2項の規定は、[区分所有法第17条第3項](#)及び[区分所有法第18条第4項](#)にいう規約の特別の定めに該当し、第2項中の「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となつた部分の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一体として行う」ことは、[第47条第3項第三号](#)及び[同条第4項第二号](#)中の「敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等」に含まれる。

■ 参照

47条（総会の会議及び議事）

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
(削る)

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。

- 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
 - イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
 - ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

■国内管理人選任のルール、届出書式等（コメントで義務化する場合の規定例も示した）

国内管理人の選任を義務化しない場合 →選任後の届出はしなければならない

【※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定】

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(国内管理人)

第31条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

国内管理人の選任を義務化する場合 コメントに規定例を置いた

【コメント】第31条の3関係

① 組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。国内管理人の選任を義務付ける場合の規約の例は次のとおり。

【※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定】

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(国内管理人)

第31条の3 組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

■国内管理人選任の届出書式

国内管理人の選任に関する届出書

年月日

〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇〇〇 殿

私は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第6条の2に定める国内管理人を選任したので、下記のとおり届け出ます。

記

1 対象住戸 〇〇号室
2 選任した国内管理人 商号又は名称
氏名
所在地又は住所
電話番号
緊急連絡先

3 国内管理人を選任した日 年月日

4 国内管理人に委任した権限

一 対象住戸専有部分の保存行為
二 対象住戸専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
三 総会の招集の通知の受領
四 総会における議決権の行使
五 組合員が敷地及び共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う管理費、修繕積立金等の債務の弁済
(※前五号の権限の他に国内管理人に委任した権限がある場合は、第六号以下に明記する。)

「区分所有法第6条の2に定める国内管理人を選任した」と明記することで区分所有法の国内管理人であることが明らかになる。国内管理人らしき者」が選任される問題ことを排除できる。

コメントにおいて、

- ・国内管理人の法定の権限を削れないこと
- ・権限を加えることができること
- ・管理費等の弁済は権限であって義務ではないことを示した。

③ ②の届出書様式中、記4「国内管理人に委任した権限」第一号から第五号に掲げる事項は区分所有法で定められた権限であり、個別の委任契約によりこれらの権限の全部又は一部を削ることは認められない。一方で、組合員と国内管理人の委任契約により、これ以外の更なる権限を付与することも可能である。その場合は、付与した権限の内容を管理組合が把握できるよう、届出書にも記載することが求められる。なお、第五号に掲げる権限は、あくまで組合員の負う債務を弁済する権限に過ぎず、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではない。

■国内管理人の総会での扱い方

(議決権)

- 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 4 **議決権**は、書面又は代理人によって行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事实上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
 - 四 **国内管理人**
 - 6 **代理人により議決権を行使しようとする場合において、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。**
 - 7 **所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。**

(議決権)

- 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 4 **組合員**は、書面又は代理人によって**議決権**を行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事实上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
 - 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(新設)

新区分所有法の施行日と管理規約改正のプロセス

パターン①・施行日より前に招集通知を発送

2026.4.1より前に 管理規約改正決議【2026年4月1日に発効】

総区分所有者及び議決権総数の4分の3以上

※施行日前に招集通知を発送すると旧区分所有法が適用(附則2条2項)

2026.4.1 改正区分所有法施行

パターン②・施行日以後に招集通知を発送

2026.4.1より後に 管理規約改正決議【即時発効】

出席者(実際の出席者+議決権行使書+委任状)の4分の3以上
定足数は総区分所有者及び議決権総数の過半数

新区分所有法の施行と総会決議及び管理規約の関係

集会決議に関する経過措置
(改正法附則2条2項)

2026年4月1日

招集通知発送



パターン①

総会開催



旧区分所有法適用
出席者多数決×

招集通知発送



パターン①

総会開催



旧区分所有法適用
出席者多数決×

招集通知発送



パターン②

総会開催



新区分所有法適用
出席者多数決○

旧区分所有法適用

規約に関する経過措置 (改正法附則2条3項)

新区分所有法と抵触する管理規約の定めは無効

各マンションにおける管理規約の改正の具体的な流れ

パターン① 2026年3月31日までに総会招集通知を発送する場合

- 総会前理事会において総会議案の確定 ※事前の専門委員会での検討や説明会開催もご検討ください
 - ・議案の要領：管理規約改正案 改正する管理規約の条文の全てを記載
 - ・総会議案において、「この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。」と記載



- 総会の会日の2週間前までに招集通知を発送（各管理組合の規約を確認してください）



- 総会当日
 - 総区分所有者及び総議決権の各4分の3以上の賛成であれば可決成立
(議決権行使書及び委任状を含む)

各マンションにおける管理規約の改正の具体的な流れ

パターン② 2026年4月1日以後に総会招集通知を発送する場合

- 総会前理事会において総会議案の確定 ※事前の専門委員会での検討や説明会開催もご検討ください
 - ・議案の要領：管理規約改正案 改正する管理規約の条文の全てを記載
 - ・総会議案において、「この改正は、承認後直ちに効力を発することとする。」と記載



- 総会の会日の2週間前までに招集通知を発送（各管理組合の規約を確認してください）

※2026年4月1日以降に招集通知を発送する。

※例外的に「緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において」召集のための期間を短縮することができる旨の管理規約の定めがあっても、新区分所有法の最低募集期間は1週間なので、緊急の場合であっても1週間前に招集通知を発しなければならない。



- 総会当日

出席区分所有者及び出席議決権(実際の出席者+議決権行使書+委任状)の各4分の3以上
定足数は総区分所有者及び議決権総数の過半数

ご清聴ありがとうございました。