

区分所有法等改正に伴う 管理規約の見直し

田中・石原・佐々木法律事務所
弁護士 佐々木 好 一

区分所有法等の改正

《改正の背景》

- マンションストック数の増加（2023年末で約704.3万戸）
- マンションをめぐる2つの老い
 - ⇒ 集会決議の困難化、役員の担い手不足などの問題やハード面での危険性の問題などの顕在化
 - ⇒ 管理不全マンションの発生

区分所有法等及び標準管理規約の改正

改正された法律

⇒区分所有法、マンション管理適正化法、被災区分所有法、建替円滑化法

- 成立日：令和7年5月23日、同月30日公布

- 施行日：令和8年4月1日から（附則1条）

※マンション管理適正化法など一部については別途施行

⇒上記改正を踏まえ、令和7年10月17日にマンション標準管理規約も改正された

法改正と管理規約の関係

区分所有法は強行規定なので、法律に抵触する管理規約は効力を失う(附則2条3項)

⇒例えば、出席者多数決の決議に関して、管理規約で別の規定を設けていたとしても(標準管理規約47条3項など)、出席者多数の法律が優先し、出席者多数決で決議される。

⇒しかしながら、法と異なる規約を残しておくとうっかりにくい

⇒管理規約を法律に合わせて置くことは必要

●改正法施行前に招集した集会については改正前の法律が適用される(附則2条2項)ので注意(招集通知の記載内容、決議要件など、令和8年3月31日までに招集したものは集会が4月1日以降であっても改正前の法律に基づくこととなる。)

改正法への対応

- 管理規約の変更を検討

《具体的には以下の2つの対応》

①改正法施行前に規約改正をし、効力発生日を令和8年4月1日とする

※現行法の決議要件となるため、決議可能性を検討しておく必要がある。

②改正法施行後、新法の出席多数決のもので規約改正を行う

※規約改正までの間は、新法が優先されるためこれに反する規約は効力を失うため実害はないが、区分所有者にわかりくい状態になる

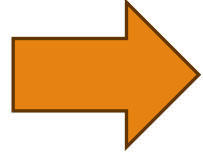
○改正法標準管理規約が参考なるが、あくまで各自のマンションの規約として何が適切か、各組合員が意識して考えることが重要！

- 今後の総会の進め方（議案の要領の記載、招集通知の送付先などの確認）

所在不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

【現行法下】

- ・区分所有者及び議決権のすべてを母数とし、法定の多数決割合を得る必要あり



【改正法38条の2】

- ①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
- ②区分所有者、管理者又は管理組合法人の請求により
- ③裁判手続きを経る

⇒当該区分所有者を母数から除外することができる

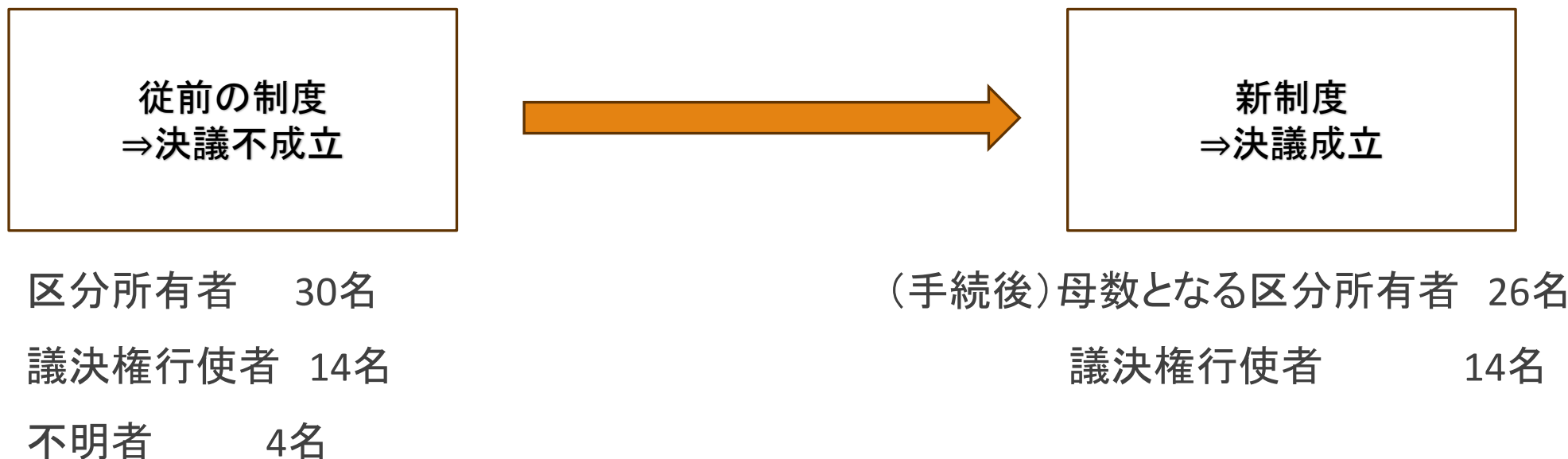
※区分所有者が手続きをした場合には、管理者等に通知が必要。管理者がいない場合は建物内に掲示

- ・対象となる決議は建て替え決議などを含むすべての決議
- ・除外決定を受けた区分所有者には招集通知を発する必要なし
- ・いったん除外決定がされると、その後の集会の決議のすべてに決定が及ぶ
- ・決定が出た後で区分所有者の所在が判明した場合でも決議は有効

⇒所在の把握＋不在住戸などがある場合の除外手続の検討

所在不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

(例)



所在不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

標準管理規約67条の3

- 申立ては理事会決議で行うこととしている(第1項)
- 当該請求に要した費用については、所在不明区分所有者に対して請求できる(第5項)

出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

(現行法)【普通決議】

- ・法または規約に別段の定めのない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する(法39条1項)

《標準管理規約》

- ・総会の会議は、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(規約47条1項)
- ・総会の議事は出席組合員の過半数で決する(同条2項)

普通決議に関しては、定足数(議決権の半数)を設けたうえで出席者多数決としている

出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

(現行法)【特別決議】

- ・組合員数及び議決権総数の各4分の3(法31条1項等)

ただし、共有部分の変更については、頭数については規約によって過半数まで減することができる(法17条1項但書)



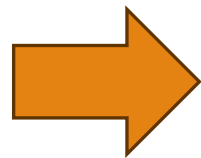
特別決議に関しては、現行法は①共有物の変更に限り頭数の軽減を認めている。また、②出席者多数の決議の方法を認めていない。

出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

【現行法】

・すべての区分所有者及び議決権を母数とする多数決が必要

ただし、普通決議など一部に限り規約の別段の定めが可能



【改正法】

以下の決議につき、出席した区分所有者とその議決権の一定多数とする

- ①普通決議(改正法39条1項)
 - ②共用部分の変更決議(改正法18条)
 - ③復旧決議(改正法61条5項)
 - ④規約の設定・変更・廃止の決議(改正法31条1項)
 - ⑤管理組合法人の設立・解散の決議(改正法47条1項)
 - ⑥義務違反者対応の決議
 - ⑦管理組合法人による区分所有権投の取得の決議(改正法52条の2)
- (定足数)
- ①についてはなし
- ②～⑦については、原則過半数とし、規約でこれを上回ることができることとした
- ※下回ることはいけないので注意！

集会決議に関するその他改正事項

- ① 集会の招集通知には、会議の目的たる事項に加え、
その議案の要領を示す必要(改正法35条1項)
- ② 専有部分の共有者による議決権行使者の指定に関し、
共有者の持分の価格に従い、その過半数を持って、議決権を行使
すべき者を定めなければならない(改正法40条)
- ③ 規約が電磁的記録で作成されているときは閲覧謄写に代えて電磁
的方法(メール送信など)で提供することができる(改正法33条3項)

集会決議に関するその他改正事項

標準管理規約での扱い

47条など各条で改正区分所有法に対応させて出席者多数決の規定としている。

なお、普通決議の場合を含めて定足数を設けている

所有者不明専有部分管理制度（新たな制度）

【要件】

- ・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専有部分又は専有部分の共有持分
- ・必要があると認めるとき
- ・利害関係人の請求（購入希望者なども含まれる）

⇒所有者不明専有部分管理命令（管理人の選任）

※複数の専有部分などを同一の管理人が管理することもありうる

【管理人の権限】

- ・専有部分や共用部分、附属施設、敷地にある動産（当該区分所有者所有のもの）などの管理処分権は管理人に専属する
- ・管理人は保存行為と性質を変えない範囲内の利用又は改良ができる。これを超える場合には裁判所の許可が必要となる（売却や変更工事など）
 - ※議決権行使も行える（なお、建て替え決議については法律上は明確化されていない）
- ・当該部分の裁判の原告、被告となる

所有者不明専有部分管理制度（新たな制度）

管理費等が支払われない専有部分



管理費等が支払われない専有部分

所在が不明

（住民票調査等）

⇒訴訟をしたうえで強制執行により
回収を目指す

管理人に対応してもらうことが可能となる

※ただし、管理人は管理費請求訴訟の被告にはならないとされているため注意。

所有者不明専有部分管理制度（新たな制度）

《所有者の不明とは？》

- ・相続人全員が相続放棄をしている
- ・住民票を追うなどの調査をしたが、所有者の所在がわからない
- ・法人の区分所有者の所在を登記簿などで調査したが実態が不明

所有者不明専有部分管理制度（新たな制度）

標準管理規約67条の2（所在等の探索についての規定）

- 「区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合」に理事会の決議をすることで区分所有者等の探索を行うことができる（第1項）
- 費用につき、違約金としての弁護士費用を加えて請求できる（第2項）

67条の4（所有者不明専有部分管理人の選任の規定）

- 理事会決議により申立てを行う（第1項）
- 費用については当該区分所有者に請求できる（第4、5項）

※区分所有法では費用を区分所有者が負担することとされている

管理不全専有部分管理制度(新たな制度)

【要件】

- ・区分所有者による専有部分の管理が不適當であること(exゴミ屋敷、配管の腐食など)
- ・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
- ・必要があると認めるとき
- ・利害関係人の請求※管理者や管理組合法人が申立人となる場合には規約又は集会の決議が必要

⇒管理不全専有部分管理命令(管理人の選任)

【管理人の権限】

- ・専有部分や共用部分、附属施設、敷地にある動産(当該区分所有者所有のもの)など管理処分権は管理人に専属しない(所有者不明管理制度とは異なる)
- ・管理人は保存行為と性質を変えない範囲内の利用又は改良ができる。これを超える場合には裁判所の許可が必要となる(売却や変更工事など。)。ただし、処分行為について許可をするには区分所有者の同意が必要(⇔所有者不明管理制度と異なる)
 - ※議決権行使は行えない(⇔所有者不明管理制度と異なる)
- ・当該部分の裁判の原告、被告とならない(⇔所有者不明管理制度と異なる)

管理不全専有部分管理制度(新たな制度)

配管が腐食しており、
このままでは漏水な
どが発生する専有部
分



配管が腐食しており、
このままでは漏水な
どが発生する専有部
分

裁判で対応する
のは難しい
継続的な管理も困難

管理人に修繕等対応してもらう

管理不全専有部分管理制度(新たな制度)

標準管理規約67条の5

- 理事会の決議により申立てを行う(第1項)
- 費用及び弁護士費用等については当該区分所有者に請求できる(第4項、第5項)

管理不全共用部分管理制度(新たな制度)

【要件】

- ・区分所有者による共用部分の管理が不適當であること(ex外壁の剥落、共用部分へのゴミなどの放置など)
- ・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
- ・必要があると認めるとき
- ・利害関係人の請求(主に近隣住民が利用することになるか。※区分所有者は保存行為として対応が可能と考えられる)

⇒管理不全共用部分管理命令(管理人の選任)

【管理人の権限】

- ・当該共用部分及び動産(当該区分所有者所有のもの)の管理処分権は管理人に専属しない
- ・管理人は保存行為と性質を変えない範囲内の利用又は改良ができる。これを超える場合には裁判所の許可が必要となる(売却や変更工事など。)ただし、共用部分の処分に関する許可をするには全区分所有者の同意が必要

※議決権行使はできない

- ・当該部分の裁判の原告、被告とならない

※共用部分に廃棄物が集積しているケースでは、その廃棄物は所有権が放棄された無主の動産であると考えられることが多く、管理不全共用部分命令の効力を及ぼすまでもなく、管理不全共用部分管理人が所有することも可能と考えられる。

○報酬や管理費用について(改正法46条の14、46条の12第2項)

その共用部分を所有又は共有している区分所有者全員が連帯して負担することになる

管理不全共用部分管理制度(新たな制度)

外壁剥落等が生じて
いるが、管理組合が
対応してくれない



外壁剥落等が生じて
いるが、管理組合が
対応してくれない

隣地住人など
裁判で対応する
のは難しい

管理人に修繕等対応してもらう

管理不全共用部分管理制度(新たな制度)

標準管理規約には規定なし

⇒管理組合側の申立てを想定していないためと思われる

マンションに関する財産管理制度まとめ

	所有者不明等専有部分管理制度	管理不全専有部分管理制度	管理不全共用部分管理制度
管理対象	専有部分(敷地や附属施設を含む)	専有部分(敷地や附属施設を含む)	共用部分
要件	区分所有者をすることができず、またはその所在を知ることができない	専有部分の管理が不適當である	共用部分の管理が不適當である
利用場面	区分所有者がどこにいるかわからない(管理の状況は関係ない)	ゴミ屋敷、配管腐食など	外壁剥落、共用部分ゴミ溜めなど
管理人の権限	管理処分権限は管理人に専属	管理処分権限は区分所有者にも残り、管理人と併存	管理処分権限は全区分所有者にも残り、管理人と併存
処分の可否	裁判所の許可で可	裁判所の許可＋区分所有者の同意で可	裁判所の許可＋全区分所有者の同意で可

共用部分の変更決議(現行法下)

(法律の規定)

共用部分の変更(形状または効用の著しい変更を伴わないものと除く)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる(法17条1項)

(旧標準管理規約)

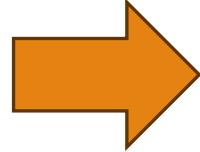
組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する(47条3項)

⇒定数について規約での修正はせず、法律の定めを維持している。

共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

【現行法】

共用部分の変更は、区分所有者及び議決権の各4分の3。区分所有者の定数は規約で過半数まで減らすことができる(議決権は減らせない)



【改正法17条】

①基本的な多数決割合(4分の3)

※ただし、現行法と異なり出席者多数決

②+客観的要件がある場合には3分の2に緩和

③+規約による多数決割合の緩和(各2分の1を下限とし規約で変更が可能)

共用部分の変更決議の多数決要件の緩和(改正法17条)

ア 基本的な多数決割合： 4分の3(1項)

イ 次の共用部分の変更:出席区分所有者と議決権の各3分の2

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または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合に、その除去に関して必要となる変更

② 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用にかかる身体負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上するために必要となる変更

ウ 規約により、人数だけではなく議決権についても過半数まで減ずることが可能

※条文

「区分所有者の過半数(規約により上回る割合)の者で議決権の過半数(規約により上回る割合)を有する者が出席し、出席したの各4分の3(規約により下回る割合。ただし2分の1超)以上の多数決により決する」

共用部分の変更決議の多数決要件の緩和(改正法17条)

標準管理規約47条3項

- 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を定足数としている
- 出席組合員及び議決権総数の各4分の3で決議。ただし、共用部分等の設置又は保存に瑕疵がある場合などの要件を満たす場合には、各3分の2で決議。

※決議要件を2分の1まで減らす修正はしていない

共用部分の管理に伴う専有部分の保存 (改正法18条4項) ※変更について改正法17条3項

「共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる。」

⇒規約の定め＋集会の決議により、専有部分の保存行為等を行うことができることが明記された。

⇒具体的には、給水管などについて、共用部分(立管)と専有部分(横管)とを一体改修しようとする場合には、①規約の定め、②集会決議

共用部分の管理に伴う専有部分の保存 (改正法18条4項)

《共用部分の管理に伴う専有部分の保存行為等》

標準管理規約21条2項、標準管理規約47条2項

●出席組合員の議決権の過半数による決議。

《共用部分の変更に伴う専有部分の保存行為等》

標準管理規約47条3項

●組合員総数の過半数であり議決権総数の過半数を定足数とし、出席組合員及び議決権の各4分の3以上による決議。ただし、所定の要件を満たす場合は各3分の2以上による決議。

管理組合法人による区分所有権等の取得(改正法52条の2)

《要件》

- ①建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために必要な場合
- ②集会の決議(出席者(過半数)の各4分の3の決議)

《効果》当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる

※取得した区分所有建物についての議決権はない

※取得した区分所有建物の売却ができるかは法律上明確ではない

※法人化していない管理組合が区分所有権等を取得できることは条文上明確にはなっていないが、否定される趣旨ではない

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み(改正法6条の2)

・国内の住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず又は有しないこととなる場合は、区分所有者は、国内管理人を選任することができる

※規約により、選任を義務付けることができる

・保存行為、専有部分の性質を変えない範囲での利用など、集会の招集の通知の受領、議決権の行使、債務の弁済をする権限がある(専有部分への立ち入り同意も含まれる)。

※国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うわけではない

・国内管理人を選任した場合は、氏名等を通知する義務を負う。

●管理費滞納等の訴状の送達先を国内管理人にすることはできないので、裁判をするときは区分所有者を相手としなければならない。

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み(改正法6条の2)

標準管理規約31条の3

- 国内管理人を選任した場合には、理事会への届け出を義務付けている(第1項)
- 招集通知は国内管理人宛に送ることとなる(43条2項)
- 標準管理規約では国内管理人の選任を義務付けてはいないので、どうするかは各マンションで要検討。なお、コメントで義務付ける場合の規定例が紹介されている。

区分所有者の責務(改正法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、建物等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との義務を新たに設けた。

この規定により具体的な権利義務が生じることまでを意図してはならず、努力義務とされているが、今後の事案の解決や法律の適用などにおいて指針になる可能性はある。

区分所有者の責務(改正法5条の2)

標準管理規約20条

もともとあった規定ではあるが、法律の規定に合わせて表現を修正した。

マンション再生についての改正点

● 建替え以外のメニューの追加

① 建物敷地売却制度

② 建物取壊し売却制度

建物が危険な状態で、買受人候補がいる場合に使えるか

③ 建物取壊し制度

建物が危険な状態だが、買受人候補が当面出てこない場合に使えるか

④ 建物更新制度（いわゆる一棟リノベーション）

マンション再生についての改正点

●決議要件の緩和

以下の要件が認められる場合に5分の4から4分の3に緩和

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していない
- ② 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していない
- ③ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当する
- ④ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当する
- ⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律14条5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していない

マンション再生についての改正点

- 区分所有建物の賃借人に対する終了請求

従前の法のもとでは建替え決議などがあっても当然に賃貸借契約を終了させることができなかった（管理組合の決議は賃貸借契約には直接効力を及ぼさないため、別途正当事由を満たす必要があった。）

⇒ 建替えなどを実行することの支障となる

⇒ 終了請求通知から6か月で賃貸借終了＋補償金の支払いで明渡し

その他昨今の問題を踏まえた規約改正

- 管理組合の役員等の本人確認に関する規定(35条コメント)
- 管理組合の役員の職務代行者についての規定(53条コメント)
- 管理組合の防災関係についての規定(32条の2、防火管理者の規定など)

自己紹介

- 平成16年3月 横浜国立大学経済学部卒
- 平成19年9月 弁護士登録(東京弁護士会)
- 平成24年7月 田中・石原・佐々木法律事務所設立
- 著作:「管理組合・理事のためのマンション管理実務必携」(民事法研究会)、「マンション・団地の法律実務」(ぎょうせい)、「特別の影響に関する一考察」(横浜弁護士会専門実務研究)など
- 令和7年より日本マンション学会理事

田中・石原・佐々木法律事務所

〒211-0005

川崎市中原区新丸子町915-20ECS武蔵小杉ビル7階

TEL:044-712-0221

FAX:044-712-0213

E-mail: k.sasaki@tis-law.com

URL: <http://tis-law.com/>