

さいたま市マンション管理基礎セミナー

区分所有法改正 ～法改正に対応した管理規約の見直しについて～

一般社団法人埼玉県マンション管理士会
マンション管理士 坂井史明

1 区分所有法改正の背景

2 区分所有法改正の主な改正内容

3 マンション標準管理規約の主な改正内容

4 各マンションにおける管理規約の変更手続き

5 マンション標準管理規約に関する主な質問

区分所有法改正の背景

➤ 23年ぶりの大改正

➤改正の背景

2つの老い、区分所有者の多様化、災害リスクの高まり
→老朽化建物の管理、再生の合意形成への円滑化が必要

➤施行日令和8年（2026年）4月1日施行（遡及適用）

※新区分所有法施行日前に、旧区分所有法の規定により総会招集
手続きされた集会は、旧法が適用

※新区分所有法に抵触する規約は、施行日において無効

- 1 区分所有法の改正の背景
- 2 区分所有法改正の主な改正内容**
- 3 マンション標準管理規約の主な改正内容
- 4 各マンションにおける管理規約の変更手続き
- 5 マンション標準管理規約に関する主な質問

1 区分所有者の責務

- 区分所有者は、第3条に規定する**団体の構成員**として、建物並びに敷地及び附属施設の管理が適正かつ**円滑**に行なわれるよう、**相互に協力しなければならない。**
(新区分所有法5条の2)

※参考

- マンション管理適正化法第5条第2項

マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすように**努めなければならない。**

- 旧標準管理規約20条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう**努めなければならない。**

2 集会決議の円滑化

(1) 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）

【課題】 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害



- 所在等不明区分所有者がいる場合、裁判により**決議の分母から除外**できる制度
- 所在等不明区分所有者とは、**必要な調査を尽くしたうえで**、区分所有者を知ることが出来ず（相続人全員の相続放棄等）、又はその所在を知ることが出来ない区分所有者
- 請求権者 管理者・管理組合法人・一般区分所有者
- すべての決議が対象（建替え・解消決議を含む）
- 除外決定後は、招集通知を送らなくてよい

2 集会決議の円滑化

(2) 出席者の多数決による決議

【課題】 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害



- 定足数は、普通決議以外、区分所有者及び議決権の各過半数（管理規約の特別決議の定足数は無効）
- **出席者多数決**が採用された主な決議事項
 - ・ 普通決議
 - ・ 共用部分の変更決議（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）
 - ・ 復旧決議
 - ・ 規約の設定・変更・廃止の決議
 - ・ 義務違反者に対する使用禁止請求、競売請求決議、引渡し等の請求決議
- 決議要件は、18ページ参照
- 招集通知には、「会議の目的」のみではなく「**議案の要領**」が必要
- 建替え等区分所有権の処分を伴う決議は対象外

3 マンションなどの特化した財産管理制度 (1) 所有者不明専有部分管理制度

【課題】 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障



- **必要な調査を尽くしたうえで**、区分所有者を知ることが出来ず（相続人全員の相続放棄等）、又はその所在を知ることが出来ない場合、利害関係人が裁判所に申し立てる
- 利害関係人 管理者・管理組合法人・他区分所有者・専有部分の購入予定者・空き家の場合の地方公共団体等が考えられる
- **管理及び処分する権利は管理人に専属する**

3 マンションなどに特化した財産管理制度 (2) 管理不全専有部分管理制度

【課題】 区分所有者による適切な専有部分の管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ



- 区分所有者による専有部分の管理が不適當であることによって他人の権利または法律上保護されるべき利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、利害関係人が裁判所に申し立てる
- 利害関係人 専有部分の管理不全により権利利益の侵害を受けるおそれ等がある他の区分所有者・管理者・管理組合法人・近隣住民等が考えられる
- **管理及び処分する権利は管理人に専属しない**

3 マンションなどの特化した財産管理制度 (3) 管理不全共用部分管理制度

【課題】 区分所有者による適切な共用部分の管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ



- 共用部分の管理が不適當で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、また侵害されるおそれがある場合において利害関係人が裁判所に申し立てる
- 利害関係人 共用部分の管理不全により被害を受けるおそれ等ある近隣住民や区分所有者が考えられる
- **管理及び処分する権利は管理人に専属しない**

4 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 国内管理人

【課題】 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると建物の管理に支障

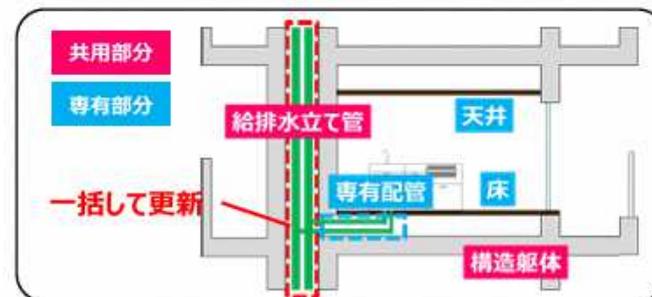


- 区分所有者は、国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる
- 国内管理人の権限
 - ① 保存行為：専有部分の水漏れに対応するなど現状を維持する行為
 - ② 利用改良を目的とする行為：専有部分の貸出し、リフォーム
 - ③ 総会の招集の通知の受領
 - ④ 総会における議決権の行使
 - ⑤ 管理費等の区分所有者の債務の弁済
- **規約による国内管理人の選任を義務付けることは可能**

4 専有部分の保存・管理の円滑化

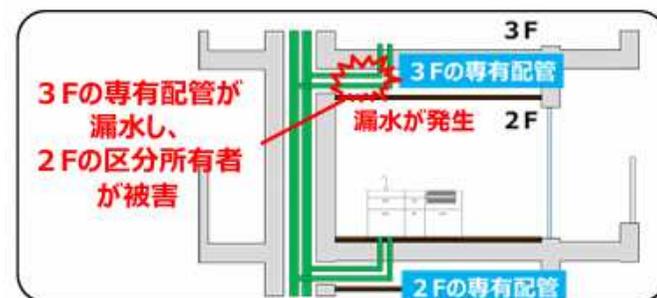
(2) 共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良

➤規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・改良を当該共用部分の管理・変更と同等の多数決で行うことができる制度を創設（具体例：**配管の全面更新**）



(3) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

➤自ら専有部分等を保存するために他の区分所有者の専有部分につき自ら保存することを請求できることを明確化（具体例：他の区分所有者の専有部分からの漏水被害を受けている区分所有者が**自らその配管の補修**をしようとする場合）



※ 規約によりスラブ下の排水管も専有部分とされている場合

5 共用部分の管理・変更の円滑化

(1) 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
ページ33で説明

(2) 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

【課題】 共用部分の変更決議の多数決要件（3/4）を満たすことが容易ではなく
必要な工事等が迅速に行えない



➤原則的な多数決割合は現行規定（3/4）を維持しつつ次の事由がある場合、
多数決割合を2/3に引き下げる

- ①共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合（**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に必要な場合（**エレベーターの設置等**）

6 建替えの円滑化

(1) 建て替え決議の要件緩和

【課題】 建替え決議の多数決要件（4/5）を満たすことが容易ではなく、必要な建替えが迅速に行えない



➤ 原則的な多数決要件は現行規定（4/5）を維持しつつ下記**客観的事由**がある場合、多数決要件を**3/4**に引き下げる

- ① **耐震性の不足**
- ② **火災に対する安全性の不足**
- ③ **外壁などの剥落により周辺に危害を生ずるおそれ**
- ④ **給排水管等の腐蝕等により著しく衛生上有害となる恐れ**
- ⑤ **バリアフリー基準への不適合**

(2) 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

【課題】 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借などが終了しないため、建替え工事の円滑な実施が困難



➤ 建替えが決議された場合、金銭補償を前提として**賃貸借等を終了**させる制度を創設

7 区分所有関係の解消・再生の円滑化

(1) 多数決による建物・敷地売却や建物の取り壊し等

【課題】 建物・敷地一括売却や建物の取り壊し等を行うには、区分所有者の全員の同意が必要であり事実上困難



➤ 建替えと同等の多数決により可能となる下記制度を創設

- ① **建物・敷地の一括売却**
- ② **建物を取り壊したうえでの敷地売却**
- ③ **建物の取り壊し**

(2) 多数決により一棟リノベーション工事（建物の更新）

【課題】 既存躯体を維持しながらすべての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション」が技術的に可能となっているが、区分所有者の全員の同意が必要であり、事実上困難



➤ 建替えと同等の多数決により**一棟リノベーション（建物の更新）**を可能とする制度を創設

8 団地の再生の円滑化

(1) 一括建替え決議の要件緩和

【課題】 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の4/5）・各棟要件（棟ごとの2/3）を満たすのが容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない



- 全体要件の緩和 すべての建物に一定の**客観的事由**がある場合には、全体の**3/4**に引き下げる
- 各棟要件の緩和 いずれかの棟で建替えに反対する者が**1/3を超えない限り**、一括建替えができることとする

(2) 一部建替え承認決議の要件緩和

【課題】 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（3/4）を満たすことが容易ではなく、必要な建替えが迅速に行えない



- 建替え対象の建物に一定の**客観的事由**がある場合には、**2/3**に引き下げる（出席者多数決）

9 被災区分所有建物の再生の円滑化

(1) 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

【課題】 建替えなどの被災区分所有建物の再生等に係る決議の要件が厳格で、必要な行為が迅速に行うことができず、早期の復旧を阻害するおそれ



➤ 多数決要件をいずれも**2/3**に引き下げる

(2) 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

【課題】 被災所有建物の建物敷地売却決議等が可能なのは1年に限られるなど、同法の決議をするための準備が困難



➤ 決議可能期間を**6年を超えない範囲内**で政令で定める期間内とする

決議の多数決要件の緩和に関する対照表

	決議事項	改正前の規律		改正後の規律			
		母数	多数決割合	母数	多数決割合		
普通決議	共用部分の管理等	全ての区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）		出席区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）	
	共用部分の管理に伴う専有部分の使用等		規律なし（当該専有部分の区分所有者の同意が必要）			規約の定めがあることを前提に、過半数（規約で別段の定め可）	
下記以外の特別決議事項（※1）	4分の3		4分の3				
共用部分の変更	4分の3（区分所有者の割合のみ規約で過半数まで引下げ可）		4分の3（規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由がある場合（※2）3分の2				
共用部分の変更に伴う専有部分の使用等	規律なし（当該専有部分の区分所有者の同意が必要）		規約の定めがあることを前提に、4分の3（規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由がある場合（※2）3分の2				
共用部分の復旧	4分の3		3分の2				
建替え	5分の4						
建物更新（一棟リノベーション）	規律なし（区分所有者全員の同意が必要）		不明者を除く 区分所有者及びその議決権	【区分所有法】5分の4 一定の客観的事由がある場合（※3）4分の3			
建物敷地売却	【区分所有法】 規律なし（区分所有者全員の同意が必要）			【被災区分所有法】 5分の4		【被災区分所有法】 3分の2	
建物取壊し敷地売却							
取壊し							
再建							
敷地売却							
		敷地共有者等の議決権	【区分所有法】 規律なし（敷地共有者等全員の同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4	不明者を除く 敷地共有者等の議決権	【区分所有法】 5分の4	【被災区分所有法】 3分の2

※1 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、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・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得
 ※2 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
 ※3 ①地震に対する安全性を欠いている、②火災に対する安全性を欠いている、③外壁剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、④給排水管設備の損傷、腐食がある、⑤バリアフリー基準に適合していない、のいずれかの事由が認められる場合

- 1 区分所有法の改正の背景
- 2 区分所有法改正の主な改正内容
- 3 マンション標準管理規約の主な改正内容**
- 4 各マンションにおける管理規約の変更手続き
- 5 マンション標準管理規約に関する主な質問

マンション標準管理規約改正の概要①

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項 (単独型)	改正内容
令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	総会決議における多数決要件の見直し	◎	第17条第1項 第39条第1項	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ▶ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し ▶ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ▶ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ▶ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・除却等）決議の多数決要件の見直し ▶ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ▶ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	◎	第34条～ 第37条	§43	▶ 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し ▶ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ▶ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続	○	第38条の2	§67の3 【新設】	▶ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続規定を創設

◎…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの
 ○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触しないものの、適合させることが望ましいもの

マンション標準管理規約改正の概要②

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	区分所有法	関係条項 (附録3)	改正内容
令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	国内管理人制度の活用に係る手続	○	第6条の2	§31の3 §31の3 コメント 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	第6条 第2項	§23	<ul style="list-style-type: none"> 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	第17条 第3項 第18条 第4項	§21 §21 コメント	<ul style="list-style-type: none"> 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示
	修繕積立金の使途	○	-	§28	<ul style="list-style-type: none"> ① 新たなマンション再生手法の創設への対応 <ul style="list-style-type: none"> 新たなマンション再生手法(更新・売却・除却)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 <ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続	○	第46条の2～ 第46条の14	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	第26条第2項、 第41項 第47条第6項、 第8項	§24の2 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
	区分所有者の責務	○	第5条の2	§20	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

マンション標準管理規約改正の概要③

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単独型)	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		§35コメント §53コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ➢ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員欠格条項の見直し ➢ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		§35コメント §55コメント	➢ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		§32コメント §32の2 §32の2コメント	① 防災関係業務の明確化 ➢ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ➢ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの考え方		§18コメント	➢ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※ その他所要の改正を行っています。

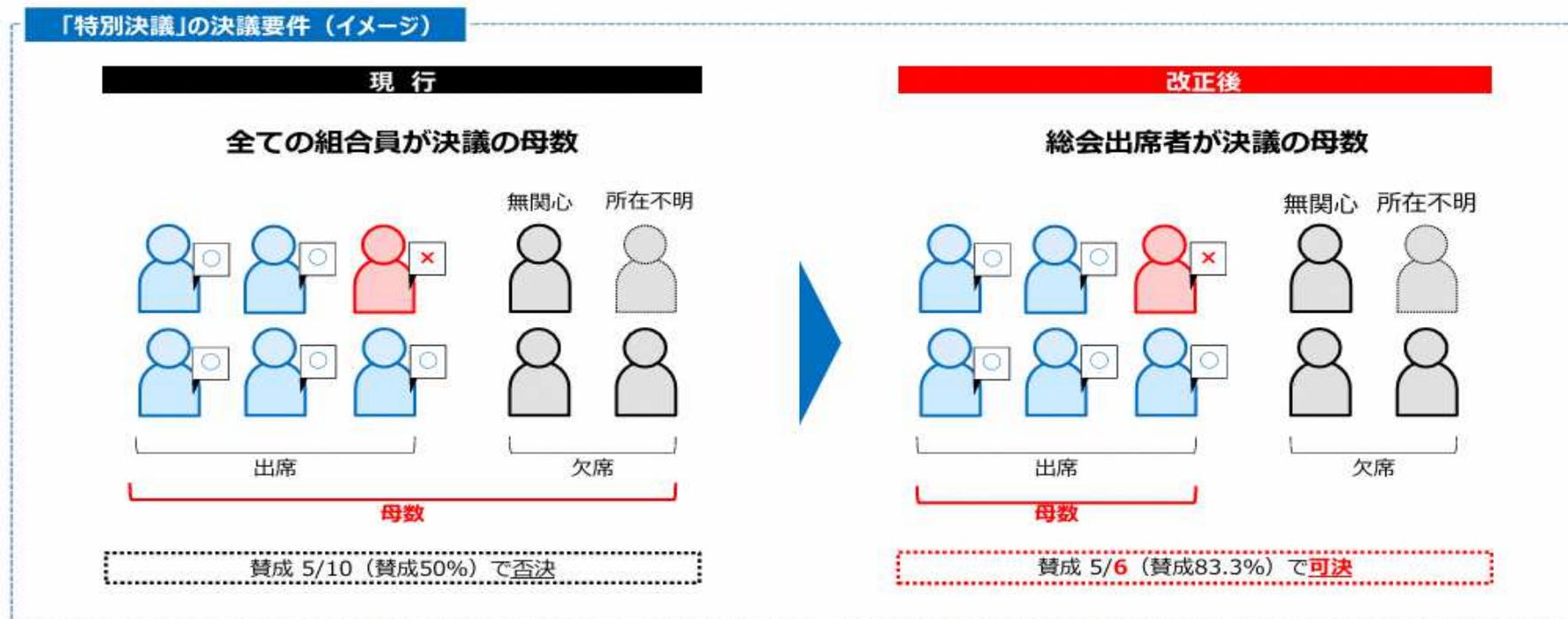
※ 団地型、複合用途型についても同様の改正を行っています。

総会決議における多数決要件の見直し

①出席者多数決による特別決議

▶特別決議(区分所有権の処分を伴うものを除く)の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「**総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上**」に変更

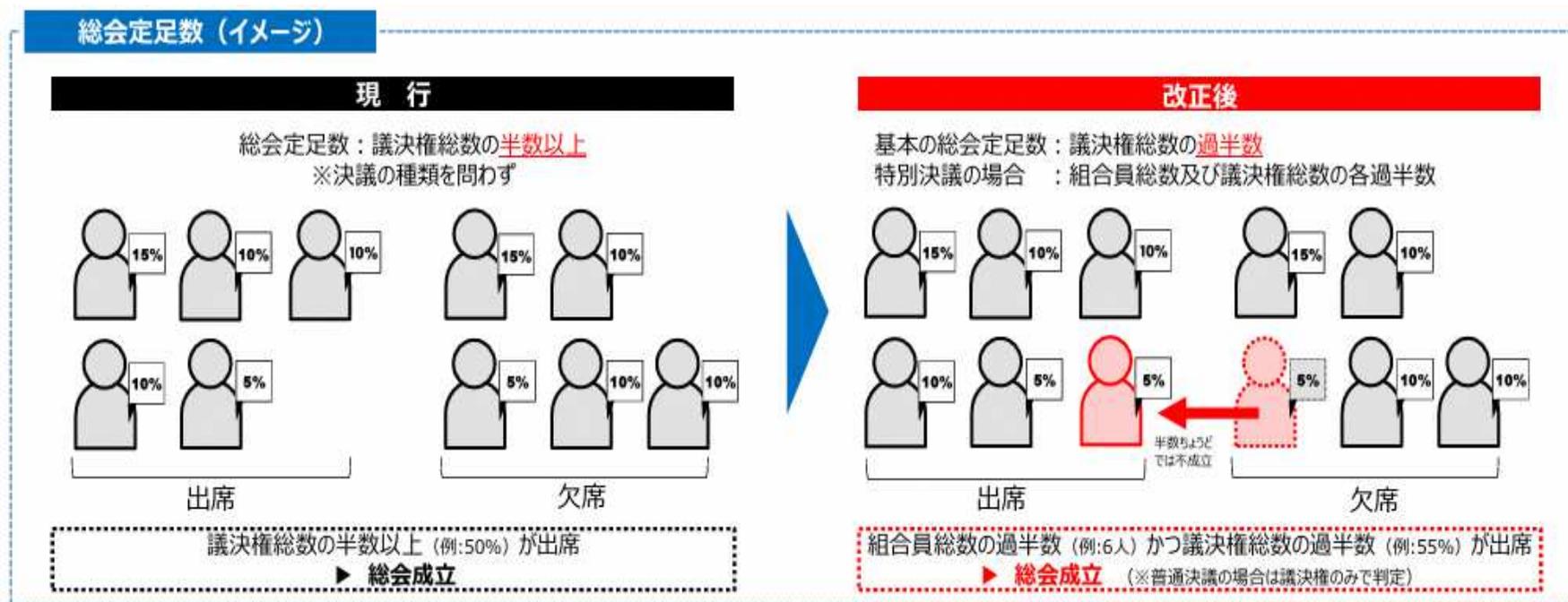
※ **復旧決議**は「**総会に出席した組合員及びその議決権の各3分の2以上**」



総会決議における多数決要件の見直し

②総会定足数の見直し

- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「**過半数**」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数は（組合員総数及び議決権総数の各「**過半数**」）を規定



総会決議における多数決要件の見直し

③共用部分の変更に係る決議などの多数決要件の緩和

④マンション再生決議の多数決要件の見直し

③ ➤ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から**2/3**に緩和

多数決要件の緩和の対象

- ① **共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合**
(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著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)
- ② **バリアフリー化のために必要な場合**

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



④ ➤ 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊しを行う場合の多数決要件を規定

➤ **客観的な事由**が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から**3/4**に緩和

新たなマンション再生手法

更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良

建物取壊し敷地売却：マンションを取り壊した上で敷地を売却

建物敷地売却：マンションと敷地を一括して売却

取壊し決議：マンションの取り壊し

多数決要件の緩和対象となる「客観的な事由」

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 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
- ⑤ バリアフリー基準への不適合



総会決議における多数決要件の見直し

改正後	改正前
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>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。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>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。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>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。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>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。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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 (新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

総会決議における多数決要件の見直し

改正後	改正前
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</u></p> <p><u>6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。</u></p> <p><u>7 前6項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。</u></p> <p><u>8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。</u></p> <p><u>9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u></p> <p><u>10 第3項第二号及び第4項第一号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u></p>	<p><u>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</u></p> <p><u>5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</u></p> <p><u>6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</u></p> <p>(新設)</p> <p><u>7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u></p> <p><u>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u></p>
(次頁へ続く)	(次頁へ続く)

総会決議における多数決要件の見直し

改正後	改正前
<p>(前頁から続き)</p> <p>11 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>12 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>

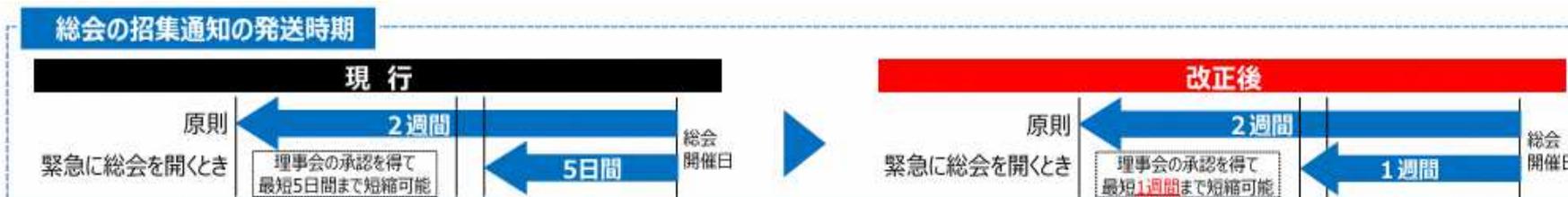
関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

総会招集時の通知事項などの見直し

- 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「**議案の要領**」を示すよう規定を見直し
- 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする



- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「**1週間**」に変更



総会招集時の通知事項などの見直し

改正後	改正前
<p>(招集手続)</p> <p>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<u>マンション再生等に係る決議</u>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) <u>目的及び議案の要領</u>を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、<u>組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第67条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。</u></p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。 (削る)</p> <p><u>4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。</u></p> <p>5 会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときは、<u>第1項</u>に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。 一 <u>マンション再生等</u>を必要とする理由 二 <u>マンション再生等</u>をしないこととした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳 (次頁へ続く)</p>	<p>(招集手続)</p> <p>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<u>建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>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) <u>及び</u>目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。 <u>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</u> (新設)</p> <p>5 会議の目的が<u>建替え決議</u>であるときは、<u>前項</u>に定める<u>議案の要領</u>のほか、次の事項を通知しなければならない。 一 <u>建替え</u>を必要とする理由 二 <u>建物の建替え</u>をしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳 (次頁へ続く)</p>

総会招集時の通知事項などの見直し

改正後	改正前
<p>(前頁から続き)</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p><u>五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由</u></p> <p>(削る)</p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>(新設)</p> <p><u>6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</u></p> <p>二 売却を必要とする理由</p> <p>三 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項</p> <p>イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合</p> <p>次に掲げる事項</p> <p>(1) 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2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由</p> <p>(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額</p> <p>ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合</p> <p>次に掲げる事項</p> <p>(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</p> <p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合</p> <p>次に掲げる事項</p> <p>(1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</p> <p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>(次頁へ続く)</p>

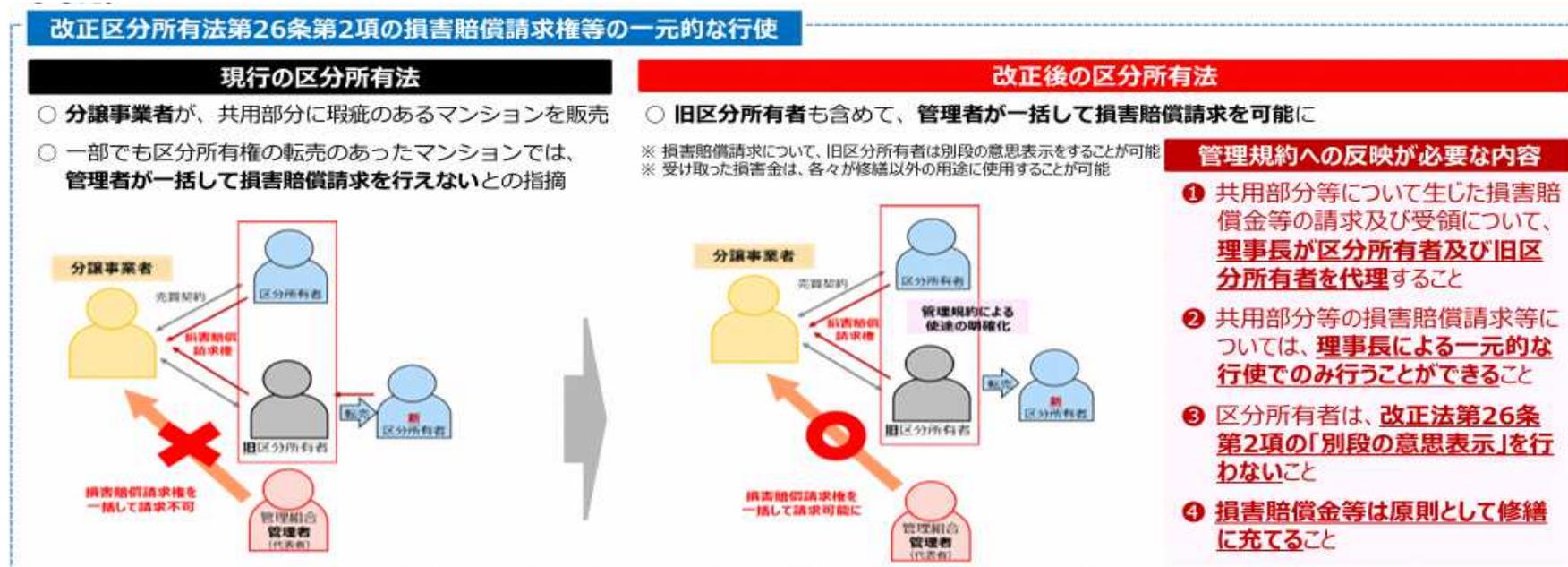
総会招集時の通知事項などの見直し

改正後	改正前
<p>(前頁から続き)</p> <p>6. マンション再生等に係る決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>7. 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>7. 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>8. 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>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。</p>

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

- 理事長が、区分所有者及び**区分所有者であった者**の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨の規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設



大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

改正後	改正前
<p><u>(保険金等の請求及び受領等)</u></p> <p><u>第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。</u></p> <p><u>2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。</u></p> <p><u>3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。</u></p> <p><u>4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。</u></p> <p><u>5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。</u></p> <p><u>6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。</u></p> <p><u>7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p> <p><u>8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。</u></p>	<p>(新設)</p>

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

改正後	改正前
<p>【コメント】第24条の2関係</p> <p>① <u>本条は、令和7年の区分所有法改正により、共用部分等について生じた保険金等の請求及び受領について、管理者が、当該請求権を有する区分所有者だけでなく、当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、当該請求権の理事長による代理行使及び訴訟追行等についてのルールを定めたものであり、これに併せて、令和7年の標準管理規約改正前までの第24条第2項及び第67条第3項第二号の内容も本条に統合している。</u></p> <p>② <u>第3項は、本来各区分所有者及び旧区分所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分等について生じたものであることを踏まえ、理事長による団体としての行使に一元化し、区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止するものである。理事長による一元行使をより十全なものとする観点から、さらに、区分所有者及び旧区分所有者は、保険金等の請求権について、第三者に譲渡（区分所有権の譲渡に伴う当該請求権の譲渡を除く。）し、担保権を設定し、又はその他の処分を行わない旨の規定を併せて置くことも考えられる（これによっても、第三者に規約の効力が及ばない以上、譲渡等の効力を否定することはできないが、このような譲渡等をした区分所有者等に対して規約違反を問うことができると考えられる。）。</u></p> <p>③ <u>区分所有法第26条第2項では、旧区分所有者が「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該旧区分所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧区分所有者を保護するものであるが、第3項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各区分所有者及び旧区分所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第4項において旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

改正後	改正前
<p data-bbox="600 491 763 515">(前頁から続き)</p> <p data-bbox="280 528 1108 619"><u>なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に区分所有者ではなくなっていた旧区分所有者に対しては、当該規約の効力は及ばない。</u></p> <p data-bbox="255 632 1108 1042">④ <u>理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理して保険金等を受領した場合には、本来、これを区分所有者及び旧区分所有者に引き渡す必要がある。しかし、保険金等は、共用部分等の瑕疵等により生じているものであり、理事長が一括してこの請求権を行使して受領した場合、その保険金等はその修繕を行うために用いることが予定されていると考えられる。第5項本文は、保険金等を上記の修繕費用に充当する旨の用途の定めを設けるものである。同項ただし書は、保険金等を受領した時点で既に修繕が終了しているケースや、そもそも修繕を要しないケース（不当利得による返還金は、瑕疵の存在を前提としていないため、修繕を要しない場合もあり得る。）もあり得ることを想定した規定であり、受領した保険金等を区分所有者及び旧区分所有者に分配することなく、団体として用いることを可能としている。</u></p>	<p data-bbox="1473 491 1637 515">(前頁から続き)</p>

区分所有者の責務

- 区分所有法においても「**区分所有者の責務**」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

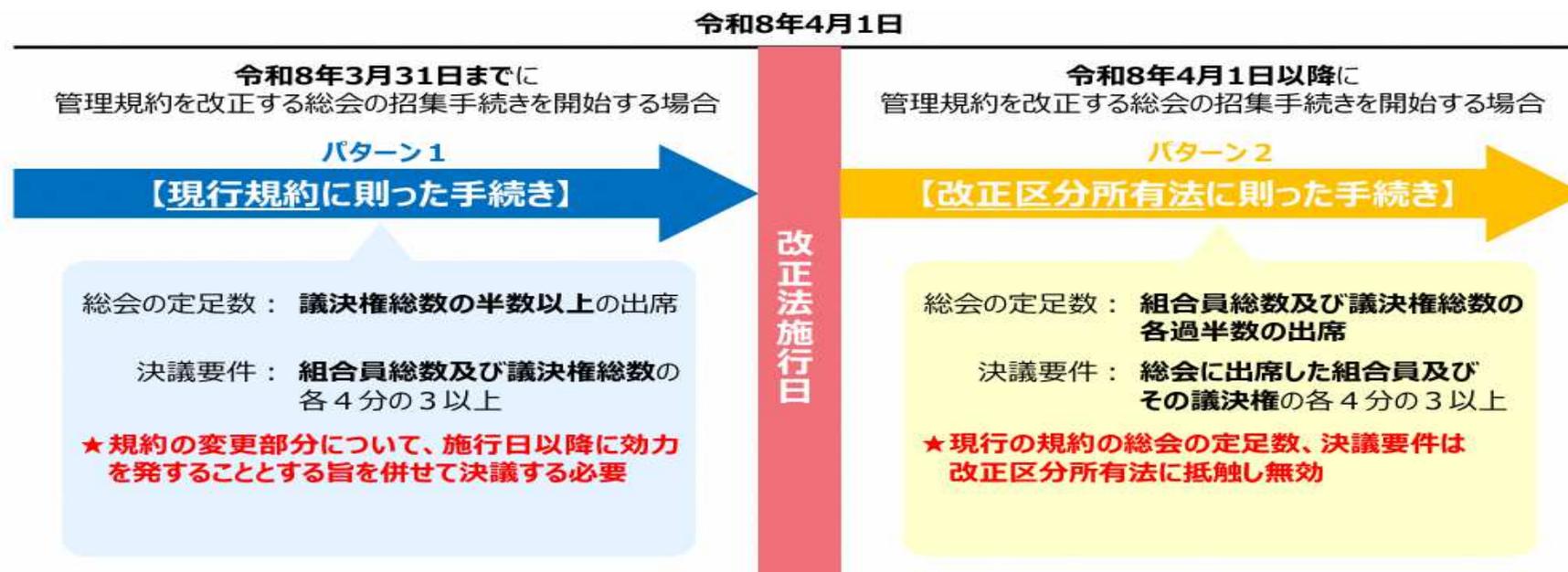
標準管理規約では、これまでも、「区分所有者の責務」規定が設けられてきましたが、今般、改正区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことを踏まえ、改正区分所有法における規定とこれまでの標準管理規約における「区分所有者の責務」規定の適合を図るよう修正しました。

改正区分所有法（抄）	
（区分所有者の責務） 第五条の二 区分所有者は、第三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。	
	
改正後	改正前
（区分所有者の責務） 第20条 区分所有者は、 <u>管理組合の構成員として相互に協力し</u> 、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。	（区分所有者の責務） 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 1 区分所有法の改正の背景
- 2 区分所有法改正の主な改正内容
- 3 マンション標準管理規約の主な改正内容
- 4 各マンションにおける管理規約の変更手続き**
- 5 マンション標準管理規約に関する主な質問

各マンションにおける管理規約の変更手続きについて①

- 各マンションの管理規約の規定について、**改正区分所有法（改正法）の規定に抵触するものは、改正法の施行日（令和8年4月1日）以降、効力を失う**
- 規約変更手続きについては、規約の改正を決議する総会の**招集手続きの開始日**により方法が異なる
- 施行日以降に招集手続きが開始された総会において、改正法の規定に基づく手続きが必要



各マンションにおける管理規約の変更手続きについて②

パターン1 令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**、総会を招集する

① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで (現行規約第43条第1項)

② 招集通知の内容 :

{	i 会議の日時	}	(現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号)
	ii 会議の場所		
	iii 会議の目的		
	iv 議案の要領		

議事・決議要件等

▶ **現行規約の規定に従い**、議事を行う

① 定足数 : 議決権総数の半数以上の出席 (現行規約第47条第1項)

② 決議要件 : 組合員総数及び議決権総数の各3/4以上 (現行規約第47条第3項)

改正した管理規約の効力

▶ 管理規約の改正議案中に、次のような文言を加え、**改正法施行日（令和8年4月1日）から改正後の規約の効力が発することを併せて決議**する(※)

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。

※ 集会の会日が令和8年4月1日以降の場合は、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はない（既に改正法が施行されているため）。

各マンションにおける管理規約の変更手続きについて③

パターン2 令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**^(※1)、総会を招集する

① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで^(※2) (現行規約第43条第1項)

② 招集通知の内容 :

{	i	会議の日時
	ii	会議の場所
	iii	会議の目的
	iv	議案の要領

 (現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号)

議事・決議要件等

▶ **改正区分所有法の規定に従い**、議事を行う

① 定足数 : 組合員総数及び議決権総数の過半数の出席^(※3) (改正区分所有法第31条第1項)

② 決議要件 : 集會に出席した組合員及びその議決権の各3/4以上^(※4) (改正区分所有法第31条第1項)

改正した管理規約の効力

▶ 既に改正区分所有法が施行されているため、**改正規約は即時に効力を発することとなる**

※1 現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、改正区分所有法の規定に従う。

※2 緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定(現行規約43条9項)は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続きすることはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある(改正区分所有法35条1項)。

※3 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者(組合員)の人数の要件も設けられている。それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる(「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない)ことに注意が必要。

※4 「集會に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む。

- 1 区分所有法の改正の背景
- 2 区分所有法改正の主な改正内容
- 3 マンション標準管理規約の主な改正内容
- 4 各マンションにおける管理規約の変更手続き
- 5 改正マンション標準管理規約に関する主な質問**

改正マンション標準規約に関する主な質問

Q 管理規約の改正は必ず行う必要がありますか

Q 管理規約改正は、いつ行えばいいですか

Q 改正作業負担が大きいのですが、部分改正でもいいですか

Q 管理規約改正の流れについて教えてください

Q 管理規約改正において相談先を教えてください

ご清聴ありがとうございました

(参考資料) 国土交通省 令和7年マンション関係法の改正概要
国土交通省 令和7年マンション標準管理規約改正