

横浜マンション管理組合サポートセンター 基礎セミナー

区分所有法改正を踏まえた 管理組合としての対応

横浜マリン法律事務所 代表弁護士

横浜市立大学大学院都市社会文化研究科 客員准教授

佐藤 元

佐藤 元

弁護士・横浜マリン法律事務所（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GRESS、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）等

講義のポイント

- 区分所有法の改正で決議の成立要件などが大きく変わった
- 管理組合が定めている管理規約の内容よりも改正法が優先するため改正法の理解をする必要がある
- 管理規約の改正（変更）の対応をした方がよい
- 国土交通省「マンション標準管理規約」についても解説

区分所有法の改正とその背景

■ 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

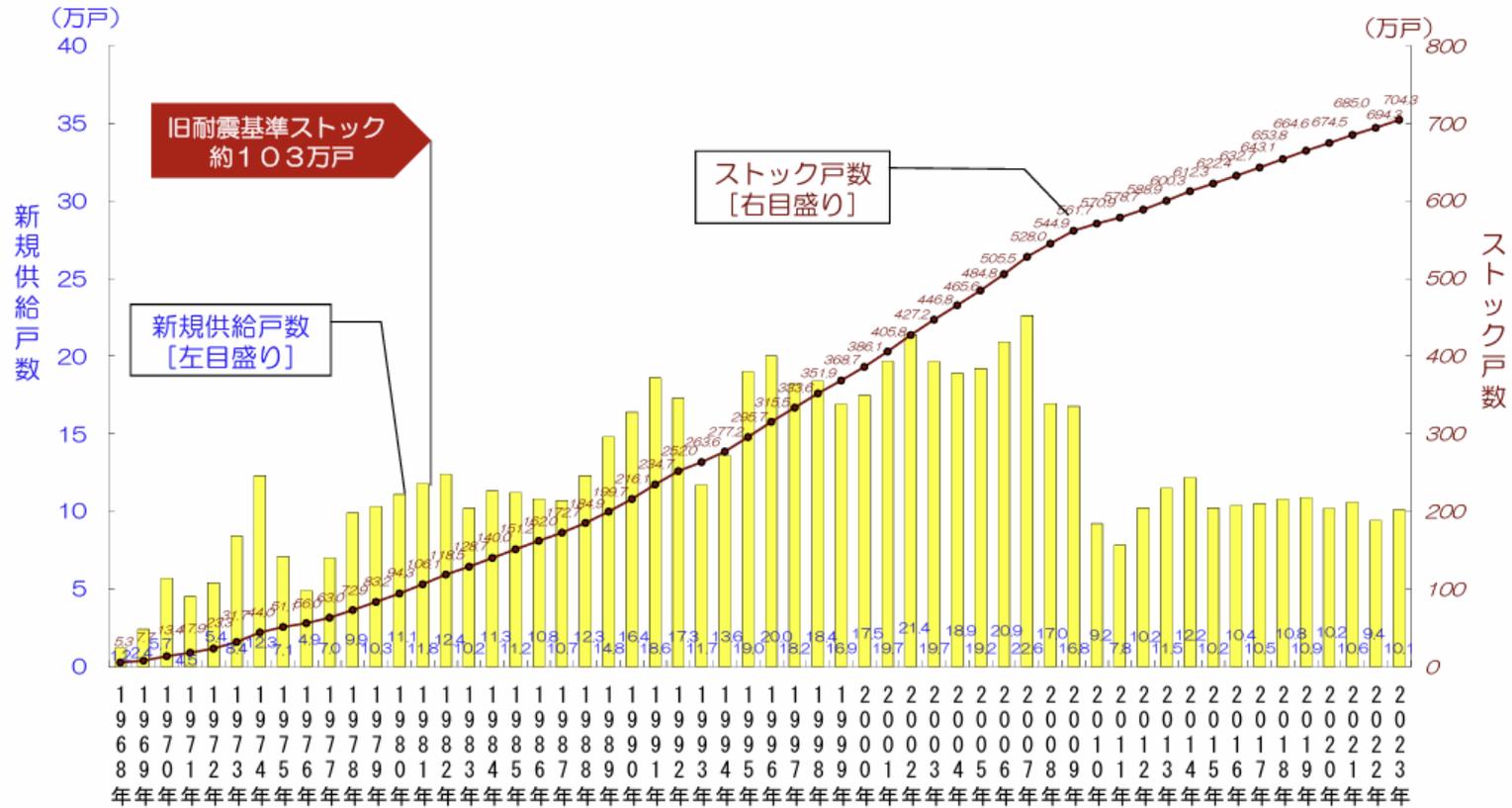
■ 独立行政法人住宅金融支援機構法

■ 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**」

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**704.3万戸**（2023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1,500万人となり、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tock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・共同建て、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。

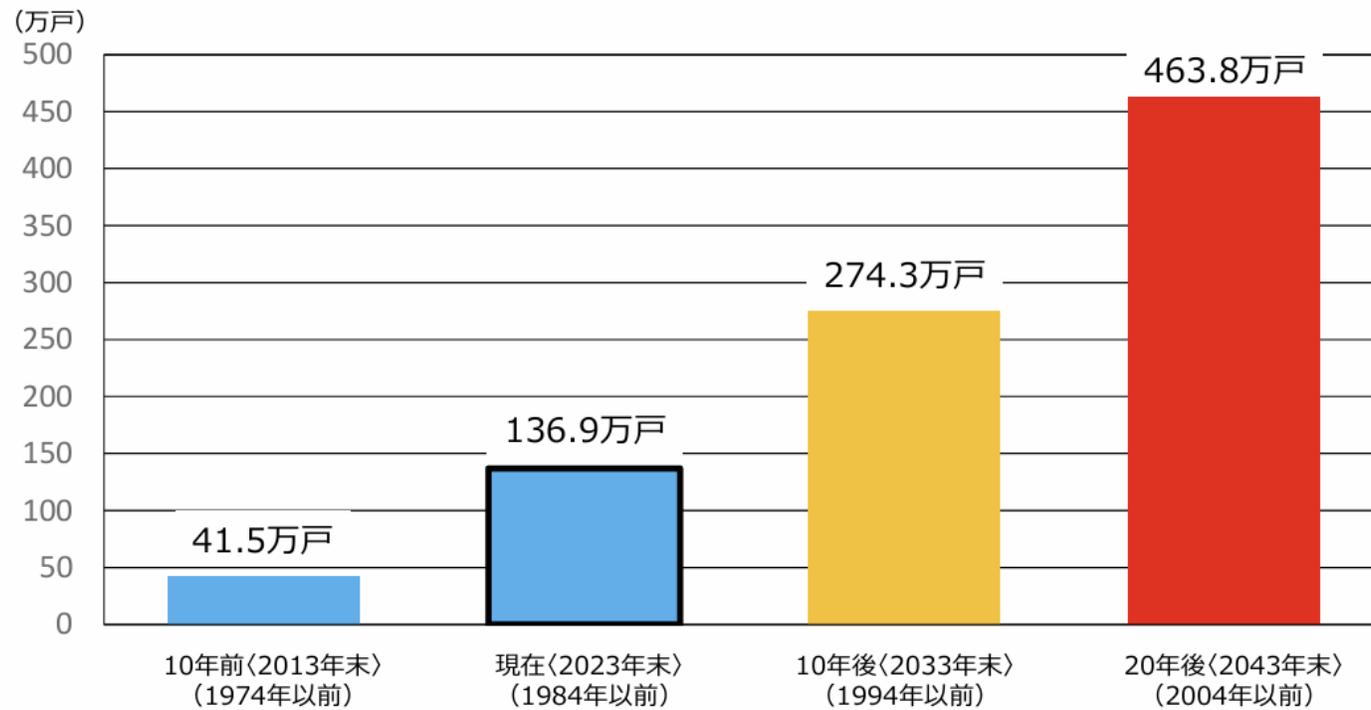
マンションの2つの老い

- ①建物の高経年化
- ②区分所有者の高齢化

① 建物の高経年化

築40年以上のマンションストック数の推移

- 2023年末で、築40年以上のマンションは約136.9万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4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。

②区分所有者の高齢化

- 空室率・連絡不通率の増加

- 判断力の低下、死亡による相続、相続放棄



- 管理組合内での合意形成困難化

■ 漏水、外壁剥落、躯体の劣化などの不具合

■ 管理組合の合意形成が困難な状況

2つの老い



■ マンションが管理不全に陥るおそれ

区分所有法改正



■ マンションの「管理」と「再生」の「円滑化」

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

- 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
- 区分所有建物に特化した財産管理命令
- 区分所有者が国外にいる場合の国内管理人
- 共用部分と一体として行う専有部分の保存行為等（配管の全面更新等）

■マンションの再生の円滑化のための新たなしくみ

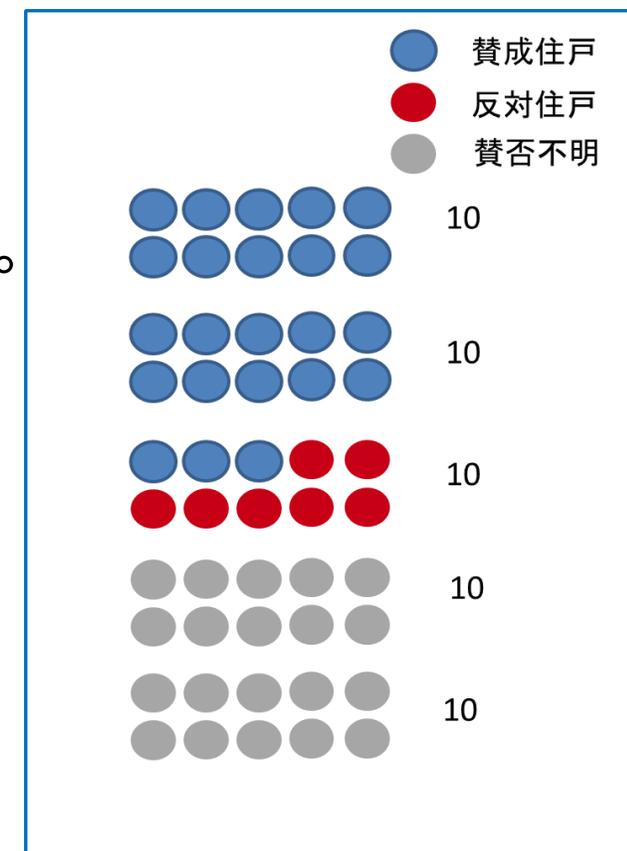
- 建替え決議の要件緩和
- 建替え以外の新たな再生手法

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住戸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

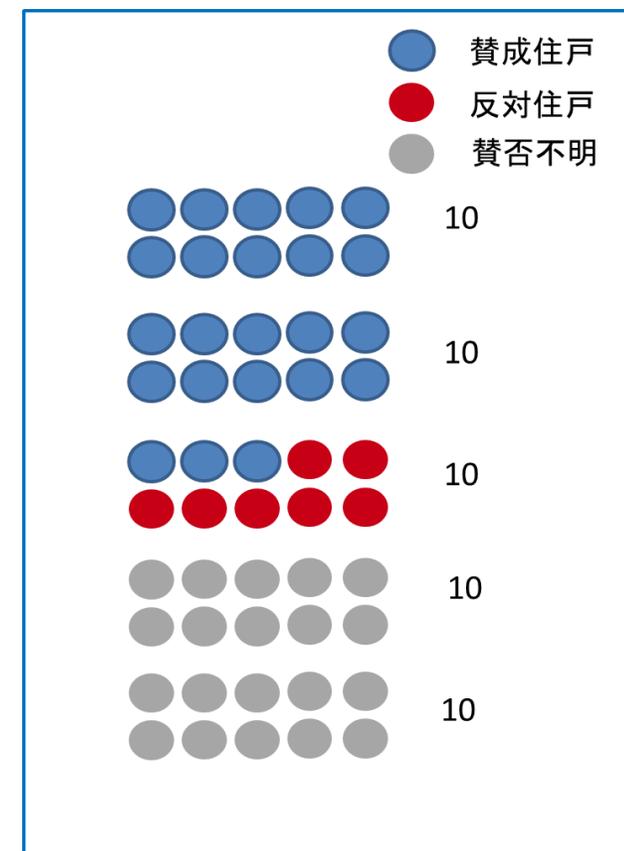
■定足数：総区分所有者及び総議決権の過半数（普通決議以外）

■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

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"> 区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。 	<ul style="list-style-type: none"> 出席している区分所有者の頭数及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。 定足数は過半数。
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、出席者の4分の3（75%）以上賛成多数であり成立。



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

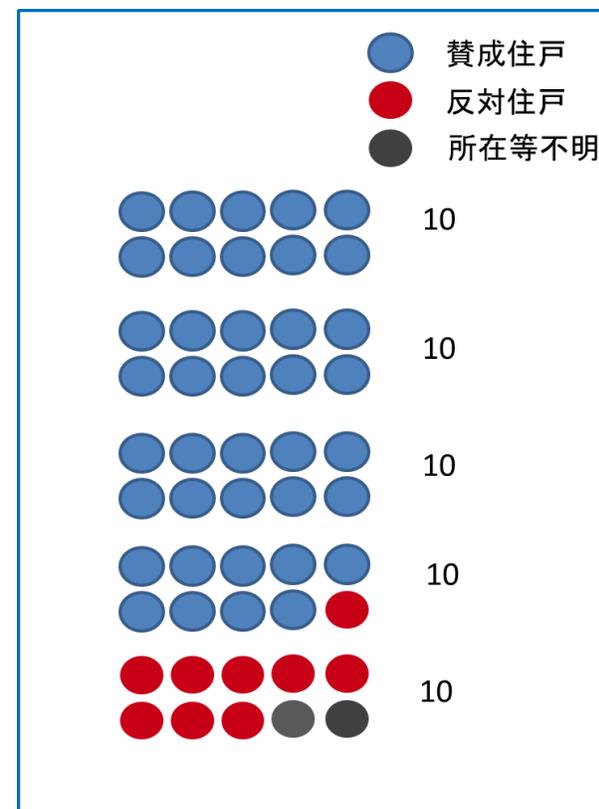
Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。

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ない。

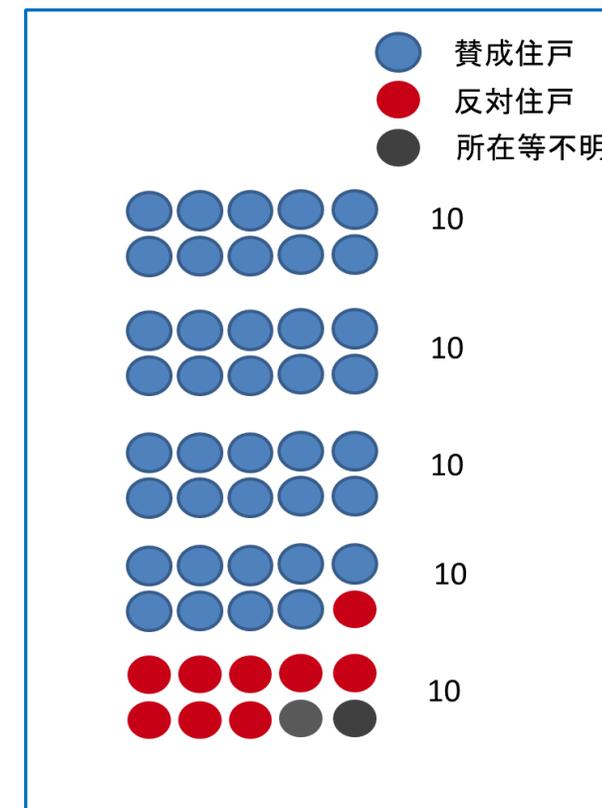


裁判手続により除外決定

- 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
- 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**

除外された区分所有者は決議の分母にカウントしない

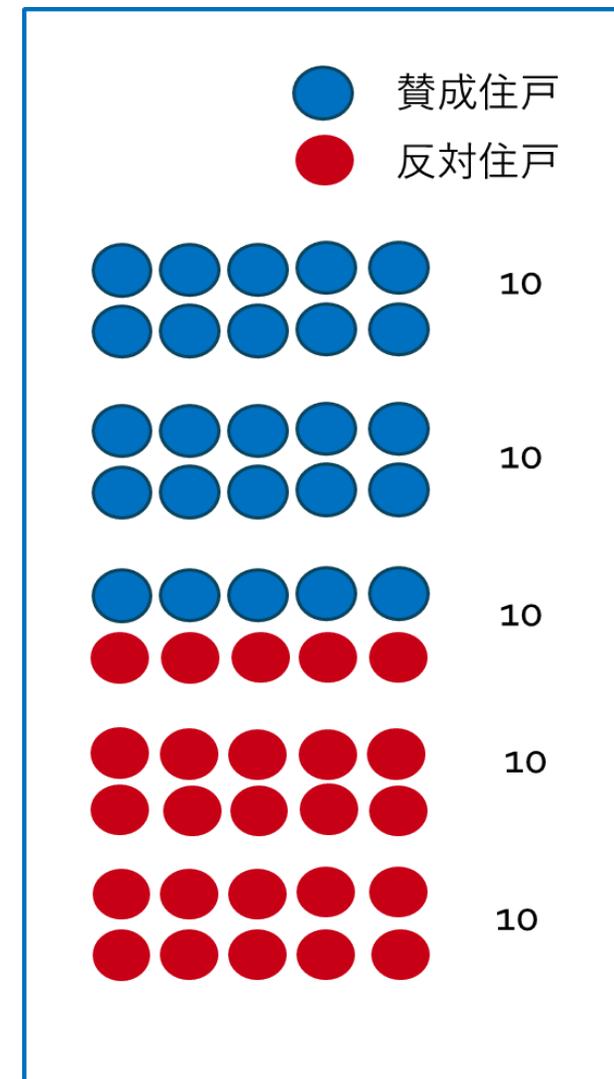
建替え決議	旧区分所有法	新区分所有法
ルール	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。 Aマンションでは、40人の賛成がなければ成立しない。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。 ただし、除外決定の制度がある。
あてはめ	<ul style="list-style-type: none"> 39人の賛成なので、不成立。 	<ul style="list-style-type: none"> 2名の所有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

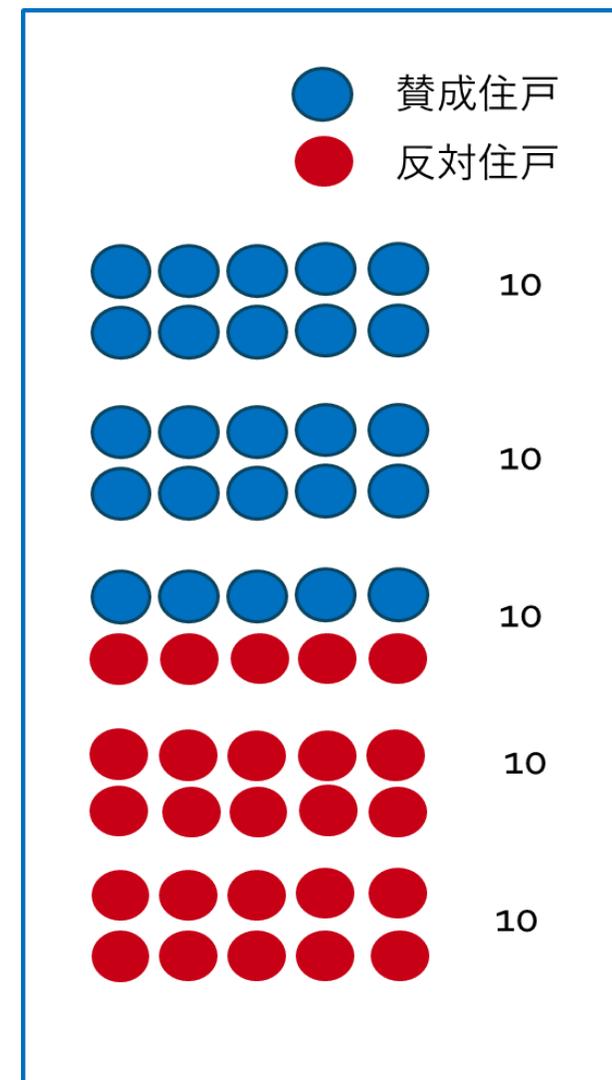
■ 共用部分の変更決議は出席者多数決

■ 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
- 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

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化工事に関しては決議要件が緩和→3分の2に
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



区分所有建物に特化した財産管理制度

1

所有者不明
専有部分管理命令

2

管理不全
専有部分管理命令

3

管理不全
共用部分管理命令

所有者不明専有部分管理命令

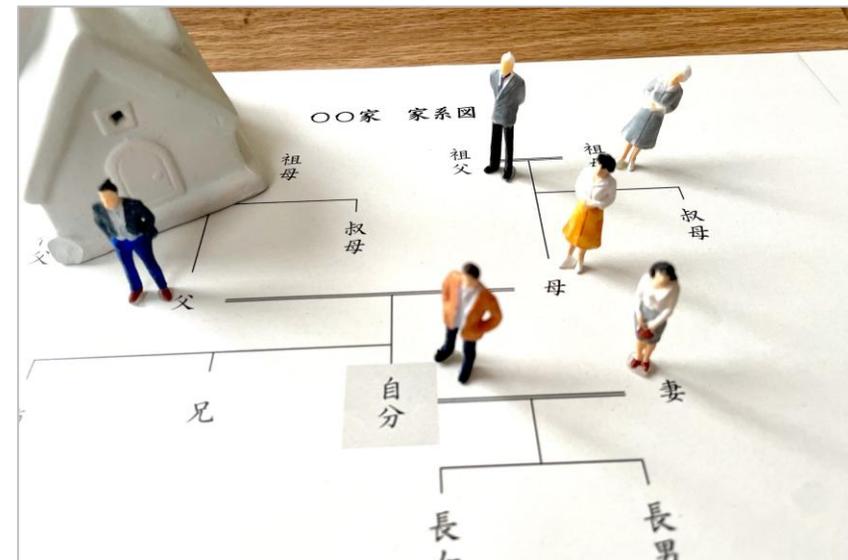
ケース

Aマンションの301号室の区分所有者が死亡し、相続人全員が相続放棄をしました。

同人死亡後301号室の管理費は3年間滞納状態にあります。

Aマンションの管理組合は、当該住戸から滞納管理費を回収したいと考えています。

301号室を所在等不明区分所有者に代わって管理する管理人を選任したい。



管理不全専有部分管理命令

ケース

Aマンションの401号室は大量にたまったゴミのために悪臭を発しており、水道管からの水漏れも発生しています。

管理組合としては、管理不全である401号室を代わりに管理できる管理人を選任したい。



管理不全共用部分管理命令

ケース

Bマンションは、外壁のコンクリートが爆裂し剥落しています。

今後も剥落が継続的に発生しそうです。

同マンションでは管理者が選任されておらず、総会も開催されていないようです。

周辺住民としては、事故を防ぐために、Bマンションの共用部分を代わりに管理する管理人を選任したい。



財産管理人による議決権行使

財産管理人の種別	議決権の有無	招集通知の送付
所有者不明 専有部分管理人	議決権あり	管理人に送付
管理不全 専有部分管理人	議決権なし	区分所有者に送付

区分所有者が国内にいる場合の国内管理人

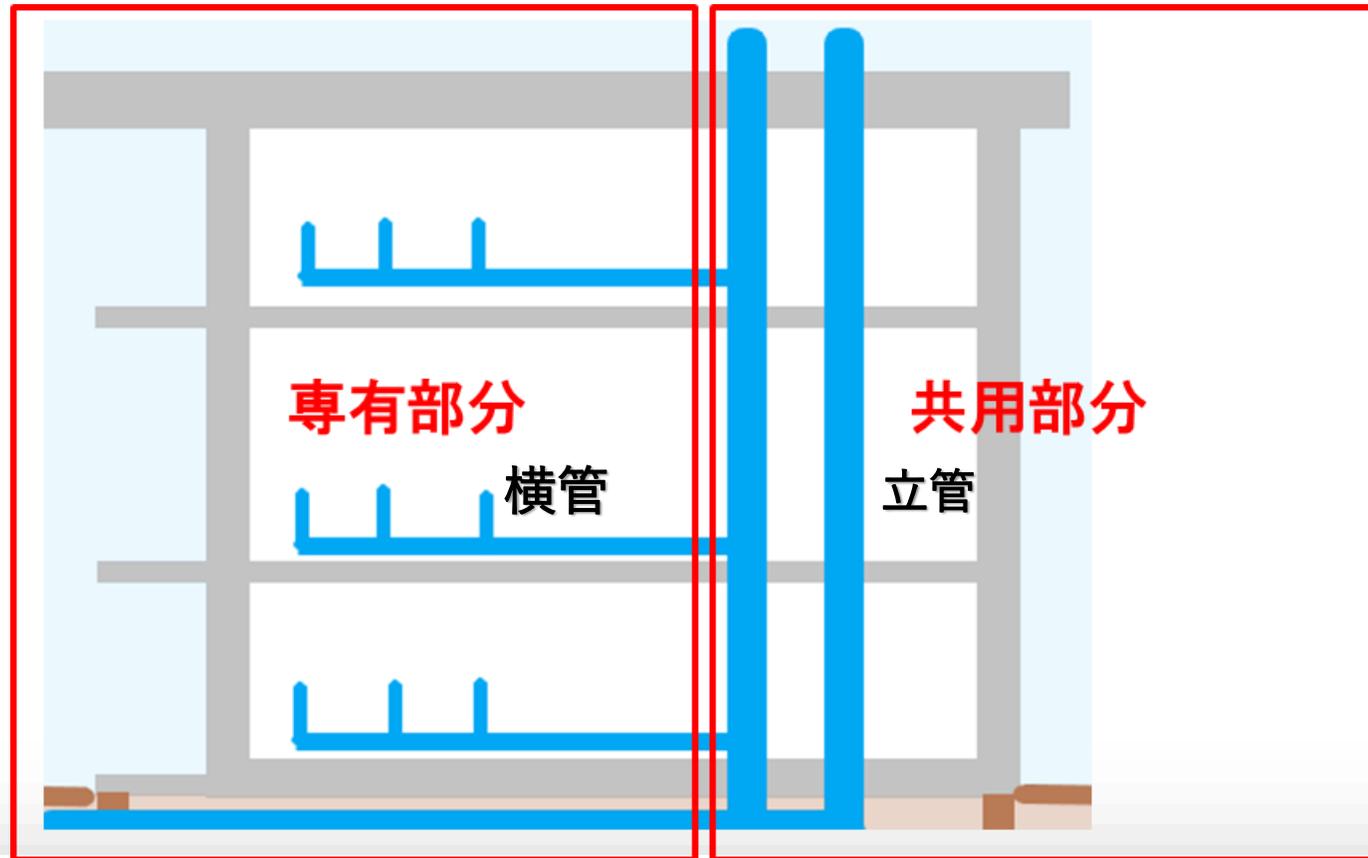
■区分所有者が、国内に住所又は居所（法人にあつては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第三項において同じ。）を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

■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。

共用部分と一体として行う 専有部分の保存行為等（配管の全面更新等）



- 共用部分配管の修繕は管理組合、専有部分配管の修繕は区分所有者がそれぞれの責任と負担で行うことが原則
→ しかし、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多い

配管等の全面更新を認めた

■ 新区分所有法では、共用部分と一体として専有部分配管等の工事を行う場合
管理規約での特別の定め+総会の決議

→ 専有部分配管の工事も一体として行うことができる

■ 専有部分配管の工事費用を、修繕積立金から支出することも可能

■ 先行して専有部分の給排水管の更新工事などを行っている区分所有者については、公平性を図るため、払い戻しなどの措置を行う必要がある

建替え決議の緩和

ケース

Dマンションは、旧耐震基準により建てられた昭和50年築のマンションで、Is値（耐震指数）は0.6未満である。建替え決議は総区分所有者及び総議決権の各5分の4以上の賛成がないと成立しないか。

客観的な緩和事由がある場合に建替え要件が緩和

旧区分所有法

- 総区分所有者及び総議決権の各5分の4以上の賛成多数であれば成立

新区分所有法

原則：総区分所有者及び総議決権の各5分の4以上の多数決のルールが維持される（区分所有法62条1項）

例外：多数決要件を緩和する事由（客観的な緩和事由）を満たす場合には総区分所有者及び総議決権の各4分の3以上の多数決により成立（新区分所有法62条2項）

客観的な緩和事由とは

5つの客観的な緩和事由（具体的な基準は法務大臣が定める）

- ①耐震性の不足（Is値が0.6未満のもの）
- ②火災に対する安全性にかかる建築基準法令の規定不適合
- ③外壁等の剥落により周辺に危害を及ぼすおそれ
- ④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
- ⑤バリアフリー基準への不適合

- ①～③：区分所有者・近隣住民の生命・身体に対する危険性から再生の必要性が高い
- ④・⑤：機能が劣ることから生活利益を害し、ひいては居住者が減少・管理不全により外部環境に悪影響を及ぼす



新たな再生手法の導入

建替えと同様の決議要件（原則 4 / 5、緩和事由あり 3 / 4）により以下の決議が可能となった。

- ①建物敷地売却決議
- ②建物取壊し敷地売却決議
- ③取壊し決議

マンション標準管理規約の改正

- 2025年10月

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

- 管理規約改正にあたっては、マンション管理士など専門家にも相談する

新区分所有法の施行により無効になる管理規約の規定

2025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</u> で決する」としている規定	建替え決議等区分所有権の処分をとまなう決議を除き、 <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、総区分所有者及び総議決権の <u>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</u> で決する」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、緊急を要する場合に、 <u>5日</u> を下回らない範囲において、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」ができなくなったため（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

マンション標準管理規約の改正のポイント

- 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）
- 共用部分の変更決議の緩和
- 配管等の全面更新に関するルールの整理
- 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）
- 除外決定・所有者不明専有部分管理命令・管理不全専有部分管理命令の申立ては理事会決議で
- 建替え決議要件の緩和、建替え以外の新たな再生手法に関する決議のルール

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・施行より前に対応

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

2026. 4. 1 改正区分所有法施行

パターン②・施行の後に対応

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
※施行日後に招集通知を送付する必要あり(附則2条2項)

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・施行より前に対応

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

2026. 4. 1 改正区分所有法施行

パターン②・施行の後に対応

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
※施行日後に招集通知を送付する必要あり(附則2条2項)

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）



- 2026年2月総会当日
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招集期間は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。

■ 2026年4月以降の総会当日

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

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

