

公益財団法人まちみらい千代田  
令和7年度 第1回マンション管理講座

# 区分所有法の改正点と管理・運営の現場への影響

令和7（2025）年11月12日  
ちよだプラットフォームスクウェア4階401会議室

# 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の主な改正史など

## ① 昭和37年法（初代）

公布：昭和37（1962）年4月4日（法律第69号）

施行：昭和38（1963）年4月1日

分譲マンションストック数：7,000～8,000戸（※公式データなし）

<主な内容>

- ・ 建物の共有を規定した民法第208条に代わる37箇条の法律
- ・ 共用部分の重大変更や規約の変更は、区分所有者全員の合意が必要
- ・ 4分の1以上の区分所有者による直接の集会招集権
- ・ 区分所有者の団体というものが観念されていない

## ② 昭和58年法（二代目） ※昭和58年の大改正

公布：昭和58（1983）年5月21日（3章／70箇条）

施行：昭和59（1984）年1月1日

分譲マンションストック数：140万戸

<主な改正点>

- ・ 区分所有者の団体の明確化（区分所有者が30人以上で法人化も可）
- ・ 専有部分と敷地利用権との分離処分の禁止（敷地権の設定）
- ・ 集会中心主義（多数決主義）への移行
- ・ 義務違反者に対する措置の新設
- ・ 建替え決議制度の導入
- ・ 団地の団体（団地管理組合）による団地内建物の一元管理方式の制度化

## ③ 平成14年法（三代目）

公布：平成14（2002）年12月11日（3章／72箇条）

施行：平成15（2003）年6月1日

分譲マンションストック数：427万戸

<主な改正点>

- ・ 共用部分等の重大変更の定義の見直し
- ・ 管理者等の権限の拡充
- ・ 規約の適正化（衡平化）
- ・ 管理組合法人の人数要件の撤廃
- ・ 規約や集会議事録のIT化
- ・ 建替え決議の要件の合理化と手続きの整備
- ・ 団地内の建物に対する建替え制度の創設

※以降にも次のような改正がされている

- ・ 管理組合法人について一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の一部規定の準用（平成20年4月）
- ・ 集会の議事録の押印の廃止（令和3年9月）

## ④ 令和7年法（四代目） ※今回の改正

公布：令和7（2025）年5月30日（5章／134箇条）

施行：令和8（2026）年4月1日

分譲マンションストック数：713万戸

<主な改正点>

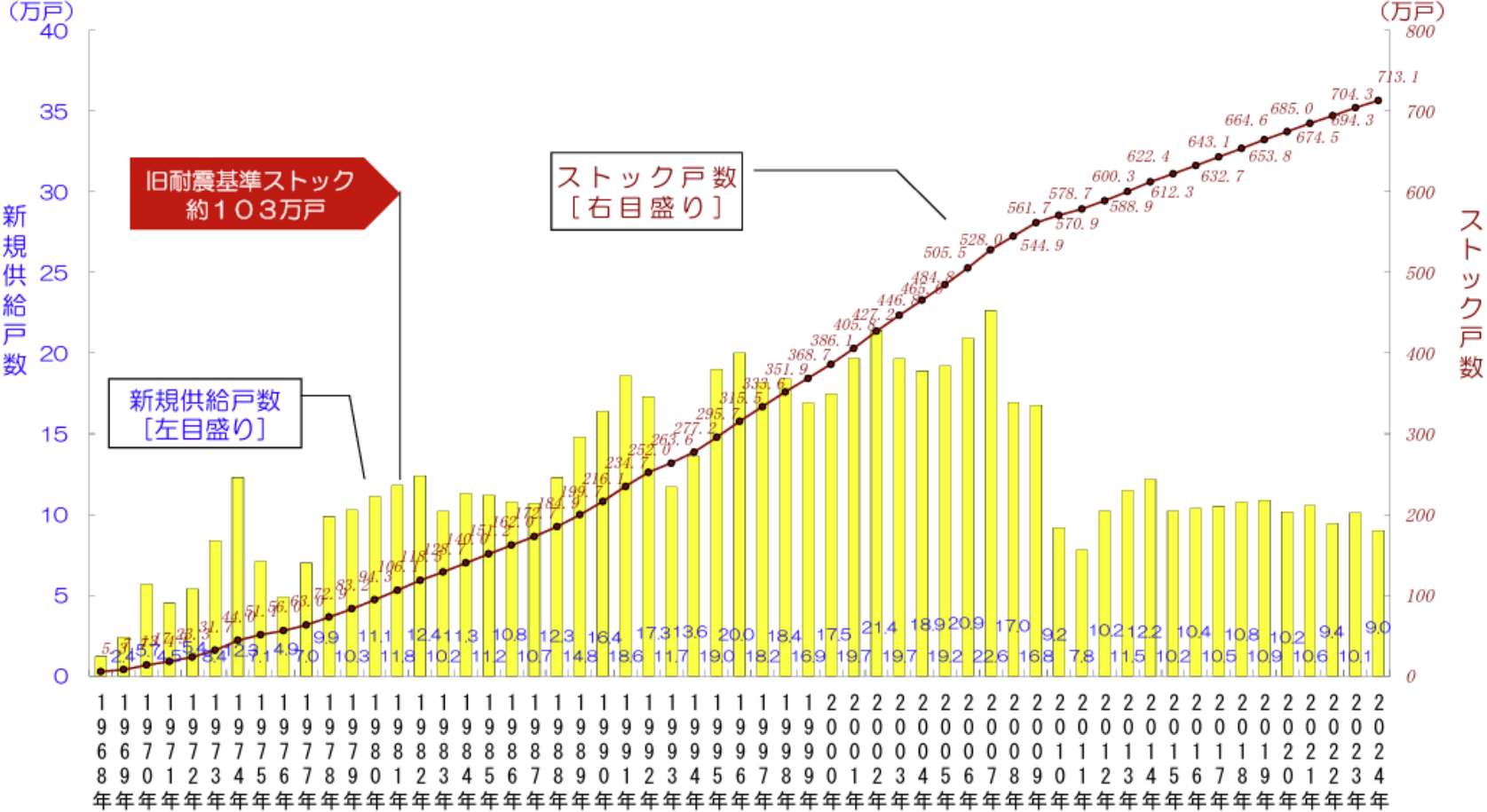
- ・ 5ページに記載のとおり

# 分譲マンションストック数の推移

(出典) 国土交通省資料

## 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。



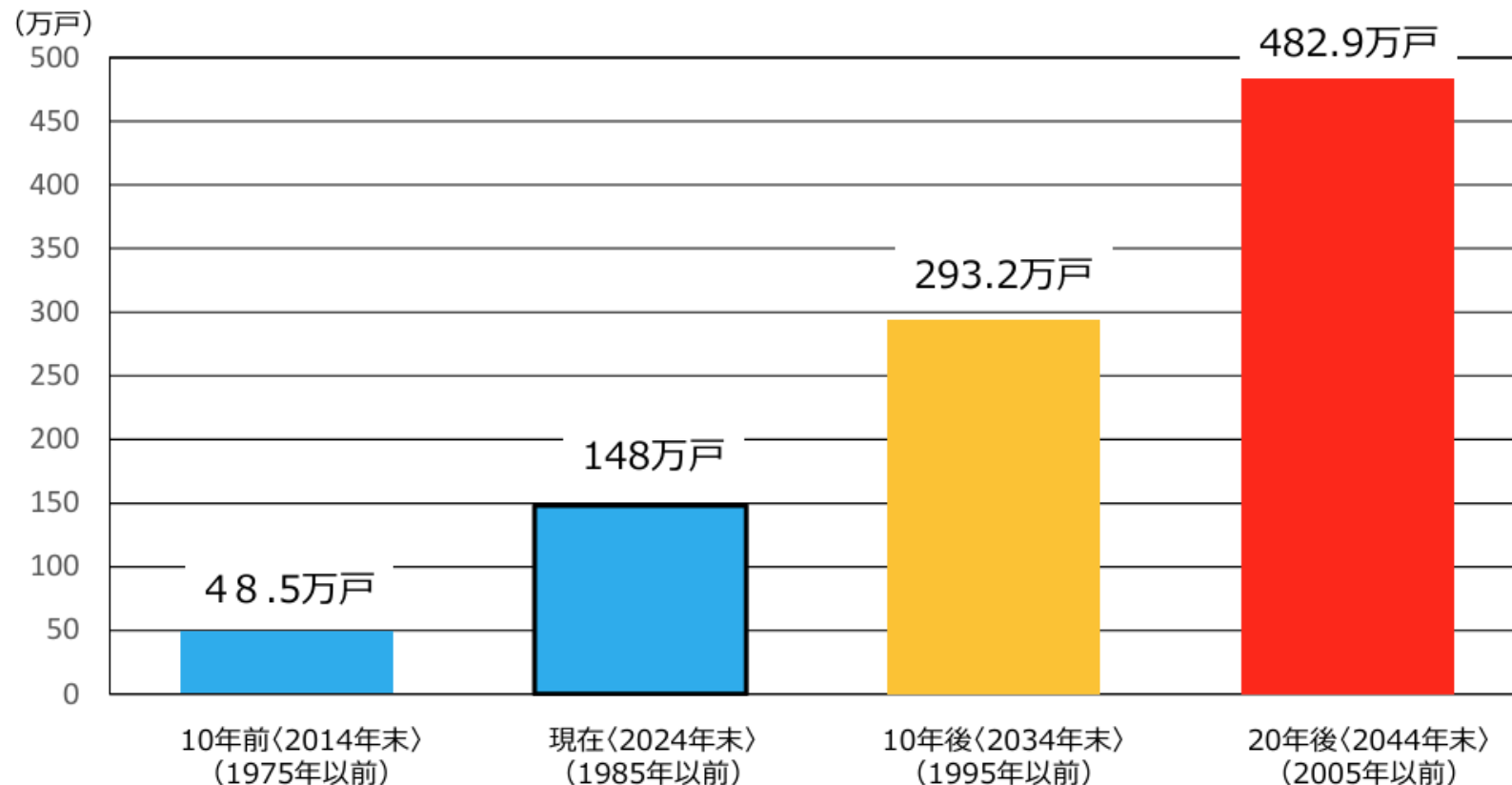
※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

# 高経年マンションの急増

(出典) 国土交通省資料／内閣府資料

## 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。

### 規制改革実施計画 (令和2年7月17日 閣議決定)

#### (9)老朽化や被災した区分所有建物の再生の円滑化

##### ■規制改革の内容

- 今般のマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)の改正に関し、除却の必要性に係る認定対象の具体的基準については、今般の法改正により老朽化したマンションの再生が円滑に進むよう、適切な基準とする。
- 今後老朽化したマンションが更に増加していくこと、相続により所有関係が複雑化していくこと、区分所有者が多様化・高齢化していくこと等も踏まえ、建替え決議において集会に不参加の者(意思表示をしないもの)については、所有者不明である等、一定の要件・手続のもとで分母から除くこと、建替え決議に必要となる5分の4以上の賛成という要件の緩和、強行規定とされている同要件を任意規定とすること等の方策も含めて、建替え決議の在り方について、見直しによって得られる政策効果やマンションの管理に与える影響を踏まえるとともに、建替え決議による区分所有者への影響の重大性にも配慮しながら、法務省、国土交通省を中心とする関係省庁等、法律実務家、研究者、都市計画の専門家、事業者等幅広い関係者を含めた検討の場を設けた上で検討する。
- あわせて、今後大規模な災害が想定されていることとも踏まえ、被災した区分所有建物の再建、取壊し等の決議に必要な5分の4以上の賛成という要件の緩和、区分所有建物の一部が大規模滅失した場合の敷地の売却等についての決議可能な期間延長等も含めて、被災した区分所有建物の再建をより円滑に進める方策についても検討する。

##### ■実施時期

- 令和2年度検討、結論を得次第速やかに措置
- 令和2年度検討開始、できるだけ速やかに結論を得次第、措置
- 令和2年度検討開始、できるだけ速やかに結論を得次第、措置

##### ■所管府省

- a: 国土交通省 b.c: 法務省 国土交通省

# 改正前後の区分所有法の構成

## ■改正前

### 第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第1条～第10条）

第二節 共用部分等（第11条～第21条）

第三節 敷地利用権（第22条～第24条）

第四節 管理者（第25条～第29条）

第五節 規約及び集会（第30条～第46条）

第六節 管理組合法人（第47条～第56条の7）

第七節 義務違反者に対する措置（第57条～第60条）

第八節 復旧及び建替え（第61条～第64条）

### 第二章 団地（第65条～第70条）

### 第三章 罰則（第71条・第72条）

## ■改正後

### 第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第1条～第10条）

第二節 共用部分等（第11条～第21条）

第三節 敷地利用権（第22条～第24条）

第四節 管理者（第25条～第29条）

第五節 規約及び集会（第30条～第46条）

第六節 所有者不明専有部分管理命令（第46条の2～第46条の7）

第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令  
（第46条の8～第46条の14）

第八節 管理組合法人（第47条～第56条の7）

第九節 義務違反者に対する措置（第57条～第60条）

第十節 復旧及び建替え等（第61条～第64条の8）

### 第二章 団地（第65条～第70条）

### 第三章 建物が滅失した場合における措置

第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置（第72条～第77条）

第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置（第78条～第85条）

### 第四章 所在等不明区分所有者等の除外等に関する裁判手続（第86条～第90条）

### 第五章 罰則（第71条・第72条）



# 今回の改正（令和7年法）に基づく新たなルール

※法務省法制審議会「区分所有法制の見直しに関する要綱案」の記載順

## 第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

- 1 集会の決議の円滑化
  - (1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
  - (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
  - (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定
- 2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度の創設
  - (1) 所有者不明専有部分管理制度
  - (2) 管理不全専有部分管理制度
  - (3) 管理不全共用部分管理制度
- 3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和
  - (1) 共用部分の変更決議
  - (2) 復旧決議
- 4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）
- 5 専有部分の保存・管理の円滑化
  - (1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求
  - (2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）
  - (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得
  - (4) 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
- 6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化
- 7 管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）
- 8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

## 第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- 1 建替え決議を円滑化するための仕組み
  - (1) 建替え決議の多数決要件の緩和
  - (2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

- 2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消
  - (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
  - (2) 建物の更新

## 第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

- 1 団地内建物の建替えの円滑化
  - (1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
  - (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和
- 2 団地内建物・敷地の一括売却
- 3 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

## 第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- 1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和
  - (1) 大規模一部滅失
  - (2) 全部滅失
- 2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和
  - (1) 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合
  - (2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合
- 3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則
- 4 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長

※アンダーラインを付したルールは、マンション標準管理規約（令和7年10月 改正版）に関係規定が定められている

■背景や実状など

- 連絡がとれない区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」）であっても、現行法では、その人数や議決権数が総会の決議の母数に参入されるため、所在等不明区分所有者が少なくないマンションでは、総会の成立や特別決議の議決要件を満たせないおそれがある。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- 裁判所は、管理組合の管理者等の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外決定」）をすることができる。所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には、集会の招集の通知をすることを要しない。

■改正法の規定

改正前	改正後
<新設>	<p>（所在等不明区分所有者の除外）</p> <p>第38条の2 裁判所は、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は、当該区分所有者（次項において「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者（以下この項及び第3項において「一般区分所有者」という。）又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができる。</p> <p>2 前項の裁判により所在等不明区分所有者であるとされた者は、前条の規定にかかわらず、集会における議決権（当該裁判に係る建物が滅失したときは、当該建物に係る敷地利用権を有する者又は当該建物の附属施設（これに関する権利を含む。）の共有持分を有する者が開く集会における議決権）を有しない。</p> <p>3 一般区分所有者の請求により第1項の裁判があったときは、当該一般区分所有者は、遅滞なく、管理者にその旨を通知しなければならない。ただし、管理者がないときは、その旨を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p>

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※新設

<p>（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）</p> <p>第67条の3 理事長は、ある専有部分の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は、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。</p> <p>2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。</p> <p>3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。</p> <p>4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第46条第1項並びに第47条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。</p> <p>5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。</p> <p>6 前項に定める費用の請求については、第63条第4項の規定を準用する。</p> <p>7 第5項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した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。</p>	
--	--

## ■背景や実状など

- ・ 所在は知れているが、加齢上・健康上・身体上その他の事情を伴っていたり、海外に居住していたりする区分所有者から、総会の出欠票が招集者に提出されないことで、総会の成立や特別決議の議決要件を満たせないおそれがある。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 従来は、区分所有者数及び議決権数の要件について「総数の各4分の3以上」という厳格な要件を満たさなければ決議することができなかった特別決議事項（下記①～⑥）が、**区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者**（書面、電磁的方法又は代理人（委任状）によって議決権行使をする区分所有者を含む。以下同じ。）**の出席があることを前提として、**（総数ベースではなく）**「出席者の各4分の3以上」**の要件で決議することができるようになった。（④は今回の改正によって加わったもの）

## ① 敷地及び共用部分等の変更

## ② 規約の設定、変更または廃止

## ③ 管理組合法人の設立・解散（※管理組合が法人の場合）

## ④ 管理組合法人による区分所有権等の取得（※管理組合が法人の場合）

## ⑤ 義務違反者に対する措置のうち特別決議を要件とする措置

## ⑥ 共用部分が滅失した場合の復旧決議

- ・ 上記において出席が求められる「**区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者**」については、規約に定めを置くことによって、その人数と議決権の数を「過半数を超える数（割合）」に加重することができる。

＜例＞ **区分所有者総数の3分の2以上であって議決権総数の4分の3以上を有する区分所有者の出席**

- ・ 普通決議の要件に変更はない（規約による別段の定めが可能）

- ・ ⑤ **義務違反者に対する措置のうち特別決議を要件とする措置**とは、使用禁止の請求（第58条）、区分所有権の競売の請求（第59条）、占有者に対する引渡し請求（第60条）の3つ



■改正法の規定（現行法において「区分所有者及び議決権の各4分の3以上による決議」が求められていた前ページ①②③⑤の規定の抜粋）

改正前

（共用部分の変更）  
第17条 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。）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の決議で決する。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ずることができる。  
2 （以下・略）

（規約の設定、変更及び廃止）  
第31条 規約の設定、変更又は廃止は、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の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者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。  
2 （以下・略）

（成立等）  
第47条 第3条に規定する団体は、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の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。  
2 （以下・略）

（使用禁止の請求）  
第58条 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第1項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。  
2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数です。

改正後（※下線部が改定箇所）

（共用部分の変更）  
第17条 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。第5項において同じ。）は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第3項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3（これを下回る割合（2分の1を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決する。  
2 （以下・略）

（規約の設定、変更及び廃止）  
第31条 規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者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。  
2 （以下・略）

（成立等）  
第47条 第3条に規定する団体は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。  
2 （以下・略）

（使用禁止の請求）  
第58条 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第1項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。  
2 前項の決議は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数です。  
3 （以下・略）

## ■背景や実状など

- ・ 総会の招集の通知は、規約に定めを置くことで自由に（例えば極端に短い通知期間も）定めることができる。
- ・ 議案の要領（決議の対象）の通知が求められるのは、特別決議事項の一部だけである。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならないこととされた。普通決議事項を含むすべての議題について議案の要領を示さなければならない。
- ・ 一週間前という期間は、規約の定めによって伸ばすことができることとされた。

## ■背景や実状など

- ・ 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならないとだけ定められ、定め方（決定方法）等に関する規定がなかった。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならないことが明らかにされた。

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（招集の通知）</p> <p>第35条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第40条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の1人）にすれば足りる。</p> <p>3 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p> <p>5 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第17条第1項、第31条第1項、第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項又は第69条第7項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>-----</p> <p>（議決権行使者の指定）</p> <p>第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。</p>	<p>（招集の通知）</p> <p>第35条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（<u>議決権を有しないものを除く。</u>）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で<u>伸長</u>することができる。</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第40条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の1人）にすれば足りる。</p> <p>3 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p> <p>-----</p> <p>（議決権行使者の指定）</p> <p>第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、<u>各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、</u>議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。</p>

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※下線部が改定箇所

<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。</p> <p>2（以下・略）</p>
--

- ・ マンション標準管理規約は以前から通知の時期を「2週間前」と定めているので、法改正に伴う変更（改定）はなく、下線部が追加された。
- ・ 住戸1戸が数人の共有に属する場合の議決権行使について定める（単棟型）第46条第2項の規定は、改正されていない。

# (1) 所有者不明専有部分管理制度

## ■背景や実状など

- 区分所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない専有部分があり、そのために管理・運営に支障が生じているとしても、他の区分所有者や管理組合等が有効に採りうる策（仕組み）がない。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- 理事長等の請求に応じて、裁判所がその専有部分またはその専有部分の共有持分について、**所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分（所有者不明専有部分管理命令）**を**することができる**制度が設けられた。

## ■改正法の規定

改正前	改正後
<新設>	<p>（所有者不明専有部分管理命令）</p> <p>第46条の2 裁判所は、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（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共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の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人（第4項に規定する所有者不明専有部分管理人をいう。第3項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。</p> <p>2 所有者不明専有部分管理命令の効力は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である専有部分）又は共用部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産（当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権（いずれも当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。</p> <p>3 所有者不明専有部分管理命令は、所有者不明専有部分管理命令が発せられた後に当該所有者不明専有部分管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに当該所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権の管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。</p> <p>4 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。</p> <p>（所有者不明専有部分管理人の権限）</p> <p>第46条の3 （以下・略）</p>

(1) 所有者不明専有部分管理制度（続き）

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※新設

- （管理不全専有部分管理命令）
- 第 6 7 条の 5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第 4 6 条の 8 に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 5 前条第 4 項から第 7 項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

・ マンション標準管理規約の規定はスマートだが、改正区分所有法では、第46条の3以降において所有者不明専有部分管理人の権限、訴えの取扱い、義務、解任及び辞任、報酬等に関する事項が細かく規定されている。ちなみに、権限と義務に関する規定は下表のとおり。

改正前	改正後
<新設>	<p>（所有者不明専有部分管理人の権限）</p> <p>第 4 6 条の 3 前条第 4 項の規定により所有者不明専有部分管理人が選任された場合には、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権並びにこれらの管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。</p> <p>2 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。</p> <p>一 保存行為</p> <p>二 所有者不明専有部分等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</p> <p>-----</p> <p>（所有者不明専有部分管理人の義務）</p> <p>第 4 6 条の 5 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。</p> <p>2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。</p>



## (2) 管理不全専有部分管理制度

### ■背景や実状など

- 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利益が侵害され、もしくは侵害されるおそれがある場合に、他の区分所有者や管理組合等が有効に採りうる策（仕組み）がない。

### ■改正法に基づく新たなルールの概要

- 理事長等の請求に応じて、**裁判所が当該専有部分について管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる**制度が設けられた。

### ■改正法の規定

改正前	改正後
<新設>	<p>（管理不全専有部分管理命令）</p> <p>第46条の8 裁判所は、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つ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、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、第三項に規定する管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全専有部分管理命令」という。）をすることができる。</p> <p>2 管理不全専有部分管理命令の効力は、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共用部分、附属施設若しくは建物の敷地にある動産（当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利権（いずれも当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。</p> <p>3 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。</p> <p>（管理不全専有部分管理人の権限）</p> <p>第46条の9 （以下略）</p>

### ★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※新設

<p>（管理不全専有部分管理命令）</p> <p>第67条の5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</p> <p>2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</p> <p>3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</p> <p>5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。</p>
---

- 改正区分所有法第46条の9以降において、管理不全専有部分管理人の権限、義務、解任及び辞任、報酬等に関する事項が細かく規定されている。

### (3) 管理不全共用部分管理制度

#### ■背景や実状など

- 区分所有者による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、もしくは侵害されるおそれがある場合に、利害関係人（マンションの区分所有者や地域住民など）が有効に採りうる策（仕組み）がない。

#### ■改正法に基づく新たなルールの概要

- 利害関係人（同）の請求に応じて、**裁判所が当該マンションの共用部分について管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる**制度が設けられた。

#### ■改正法の規定

改正前	改正後
<新設>	<p>（管理不全共用部分管理命令）</p> <p>第46条の13 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適當であることによつ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、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、第3項に規定する管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全共用部分管理命令」という。）をすることができる。</p> <p>2 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産（当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。</p> <p>3 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。</p> <p>（管理不全共用部分管理人の権限等）</p> <p>第46条の14 第46条の9から第46条の12までの規定は、管理不全共用部分管理命令及び管理不全共用部分管理人について準用する。この場合において、これらの規定中「管理不全専有部分等」とあるのは「管理不全共用部分等」と、第46条の9第1項中「専有部分並びに」とあるのは「共用部分及び」と、「動産並びに共用部分及び附属施設に関する権利並びに敷地利用権」とあるのは「動産」と、同条第4項中「専有部分の」とあるのは「共用部分の」と、「区分所有者」とあるのは「所有者」と、第46条の12第2項中「の所有者の負担とする」とあるのは「を共有する者が連帯して負担する」と読み替えるものとする。</p>

#### ★コメント

- 管理不全共用部分とは、管理組合が存在しない、または存在していたとしても組織として適切に機能していないことなどに起因した機能不全に陥っているマンション（の共用部分）などが考えられる。

#### ■背景や実状など

- 必要性が明らかな改良工事等の実施や、災害によって滅失した建物の復旧が求められているのに、所在等不明区分所有者をはじめ総会の出欠票を招集者に提出しない区分所有者があることから、現行法に基づく「区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数による集会の決議」というハードルが高く、いずれについても決議が困難で、支障を生じているケースがある。

#### ■改正法に基づく新たなルールの概要

- 共用部分の変更は、集会に区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席があることを前提として、**出席者の各4分の3以上**の要件で決議することができる。
- また、敷地及び共用部分等の変更について特別決議事項に当たる行為のうち、①火災に対する安全性が不足している、外壁の剥落等により周囲に危害を生ずるおそれがある、給排水管の腐食により衛生上著しく有害となるおそれがある、などの事象の改善（いわゆる瑕疵の除去）、②いわゆるバリアフリー化工事を目的とする工事、③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に係る決議は、同様に区分所有者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があることを前提として、**出席者の各3分の2以上**の要件で決議することができる。

(1) 共用部分の変更決議

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（共用部分の変更）</p> <p>第17条 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。）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の決議で決する。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ずることができる。</p> <p>2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。</p>	<p>（共用部分の変更）</p> <p>第17条 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。<u>第5項において同じ。</u>）は、集会において、<u>区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第3項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3（これを下回る割合（2分の1を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決する。</u></p> <p>2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。</p> <p>3 <u>第1項の決議により共用部分の変更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（次項及び次条第4項において「専有部分の保存行為等」という。）は、集会において、区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3（これを下回る割合（2分の1を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決することができる。</u></p> <p>4 <u>前項の決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。</u></p> <p>5 <u>共用部分の設置若しくは保存に瑕疵かしがあることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵かしの除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第2条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体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についての第1項及び第3項の規定の適用については、これらの規定中「4分の3」とあるのは、「3分の2」とする。</u></p>

改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（建物の一部が滅失した場合の復旧等）</p> <p>第 6 1 条 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第 3 項、次条第 1 項又は第 7 0 条第 1 項の決議があつたときは、この限りでない。</p> <p>2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第 1 4 条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。</p> <p>3 第 1 項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>4 前 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>5 第 1 項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>6 （以下略）</p>	<p>（建物の一部が滅失した場合の復旧等）</p> <p>第 6 1 条 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第 3 項、次条第 1 項、<u>第 6 4 条の 5 第 1 項、第 6 4 条の 6 第 1 項、第 6 4 条の 7 第 1 項、第 6 4 条の 8 第 1 項、第 7 0 条第 1 項、第 7 1 条第 1 項又は第 8 4 条第 1 項</u>の決議があつたときは、この限りでない。</p> <p>2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を 1 4 条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。</p> <p>3 第 1 項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>4 前 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>5 第 1 項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、<u>区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各 3 分の 2 以上</u>の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>6 （以下略）</p>



改正前

- （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。）
- 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
- 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。
- 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。
- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

改正後（※下線部が改定箇所）

- （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
- 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
- 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。
- 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。
- 7 前6項の場合において、組合員が書面、電磁的方法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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

## ■背景や実状など

- ・ 規約や集会の決議を遵守しなければならないことや、例えば、総会の決議に基づく管理行為（日常の管理や計画修繕工事）の実施に対して必要な協力をしなければならないことは、区分所有者の義務と言える一方で、法律中にその明文規定が置かれていない。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 区分所有者の協力義務を明確にする。

## ■改正法の規定

改正前	改正後
<新設>	<p>（区分所有者の責務）</p> <p>第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っては、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。</p>

## ★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（区分所有者の責務）</p> <p>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。</p>	<p>（区分所有者の責務）</p> <p>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。</p>

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

■背景や実状など

- 例えば、上階で発生している漏水の影響が階下の住戸に及んでいる（及ぶおそれがある）ような場合、他の区分所有者は、自己の専有部分または共用部分を保存し、または改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分または自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することはできるが、発生している漏水の原因を自ら除去すること（保存）までを請求することができない。

■改正法に基づく新たなルール概要

- 区分所有者は、他の区分所有者の専有部分または自己の所有に属しない共用部分の**使用を請求するだけでなく、必要な範囲内で保存の請求をすることもできる。**

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（区分所有者の権利義務等）</p> <p>第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。</p> <p>3 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。</p> <p>4 民法（明治29年法律第89号）第264条の8及び第264条の14の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。</p>	<p>（区分所有者の権利義務等）</p> <p>第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らこれらを保存することを請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。</p> <p>3 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。</p> <p>4 民法（明治29年法律第89号）第264条の8及び第264条の14の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。</p>

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（必要箇所への立入り）</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>（必要箇所への立入り等）</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

■背景や実状など

- ・ 専有部分に属する配管設備の取替え工事（専有部分の保存行為）を管理組合の責任と負担で同時に実施したいが、専有部分に属する配管設備の取替え工事費を管理組合が負担することができるのかどうかは明らかではない。
- ・ マンション標準管理規約の第21条関係コメントには、令和6年6月の改正前まで「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。」とだけ記載されていた。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 専有部分の保存行為等は、集会に区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席があることを前提として、**出席者の各4分の3以上**の要件で決議することができる。
- ・ 共用部分の変更（例えば、給排水管の腐食により衛生上著しく有害となるおそれがあるなどの事象の改善＝いわゆる瑕疵の除去）に伴って実施される専有部分の保存行為等は、区分所有者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があることを前提として、**出席者の各3分の2以上**の要件で決議することができる。
- ・ その決議に際して、その時点で基本的に同じ内容の専有部分の保存行為等を先行して自費で実施している区分所有者がある場合には、当該区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。**（※補償金）**

■改正法の規定 ※第17条第3項と第4項のみを抜粋（全文は■ページを参照）

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<新設>	<p>（共用部分の変更）</p> <p>第17条（略）</p> <p>2（略）</p> <p>3 第1項の決議により共用部分の変更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（次項及び次条第4項において「専有部分の保存行為等」という。）は、集会において、<u>区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3（これを下回る割合（2分の1を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決することができる。</u></p> <p>4 前項の決議をする場合において、<u>専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。</u></p> <p>5（略）</p>
<新設>	



(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）（続き）

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※第21条第1項と第2項のみを抜粋

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（敷地及び共用部分等の管理）</p> <p>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。</p> <p>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体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。</p> <p>3 （以下・略）</p>	<p>（敷地及び共用部分等の管理）</p> <p>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。</p> <p>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（<u>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。</u>）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、<u>総会の決議を経て、</u>管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>3 （以下・略）</p>

★マンション標準管理規約（単棟型）第21条関係コメント⑦

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>第21条関係</p> <p>~~~~~</p> <p>⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。</p>	<p>第21条関係</p> <p>~~~~~</p> <p>⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担するものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。<u>なお、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。</u></p>



(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）（続き）

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※第47条第3項と第4項のみを抜粋（全文は18ページを参照）

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第47条（略）</p> <p>2（略）</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。）</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</p> <p>&lt;新設&gt;</p> <p>4（以下・略）</p>	<p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第47条（略）</p> <p>2（略）</p> <p><u>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。</u></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><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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。</u></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><u>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</u></p> <p><u>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体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</u></p> <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（以下・略）</u></p>

★マンション標準管理規約（単棟型）第47条関係コメント⑦

改正前	改正後
<p>第47条関係</p> <p>~~~~~</p> <p>&lt;新設&gt;</p>	<p>第47条関係</p> <p>~~~~~</p> <p>⑦ 第4項第一号イの「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」とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠いている状態を指し、最終的には個別事案に応じて判断する必要があるものの、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剝離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と考えられる。なお、本文中の「他人」には、当該マンションの区分所有者も含まれるものと解される。</p>

(4) 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

■背景や実状など

- ・ 管理組合から海外在住の区分所有者に対して連絡することが難しい。
- ・ 海外在住の区分所有者が多いマンション（管理組合）などの総会運営に現に支障を生じていたり、支障を生じたりするおそれがある。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 区分所有者が国内に住所や居所を有せず、または有しないこととなる場合には、その有する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、国内に住所または居所を有する者のうちから「国内管理人」を選任することができることや、実際に国内管理人を選任したときは、遅滞なく管理組合にその旨並びに国内管理人の氏名または名称及び住所を通知しなければならない仕組みが創設された。

■改正法の規定 ※新設

改正前	改正後
<新設>	<p>（国内管理人）</p> <p>第6条の2 区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所。以下この項及び第3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。</p> <p>2 前項の規定により選任された管理人（次項及び第4項において「国内管理人」という。）は、次に掲げる行為をする権限を有する。</p> <p>一 保存行為</p> <p>二 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</p> <p>三 集会の招集の通知の受領</p> <p>四 集会における議決権の行使</p> <p>五 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</p> <p>3 区分所有者は、第1項の規定により国内管理人を選任した場合において、管理者があるとき、又は管理組合法人が存立するときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人に対し、国内管理人を選任した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通知しなければならない。</p> <p>4 区分所有者と国内管理人との関係は、第2項に定めるもののほか、委任に関する規定に従う。</p>

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※新設

（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又は電磁的方法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又は電磁的方法により届け出なければならない。

# 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

## ■背景や実状など

- ・ 損害保険契約に基づく保険金、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及び受領に関し、管理者が「区分所有権を譲渡した旧区分所有者」を含めて区分所有者を代理するのかが明らかなではない。
- ・ 言い換えれば、ここにいう保険金、損害賠償金、不当利得返還金の請求権が発生した以降に区分所有権が譲渡された場合、譲渡に伴ってこれらの請求権が旧区分所有者から新区分所有者に移転するのかがどうか、管理者が旧区分所有者の請求権についても代理権を行使することができるのかが明らかなではない。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 上記にいう保険金、損害賠償金、不当利得返還金の請求権が発生した以降に区分所有権が譲渡された場合、**管理者は旧区分所有者の請求権についても代理権を行使することができる**こととされた。ただし、**旧区分所有者からそれを拒む旨の意思表示があった場合には、それができない**ことともされた。

## ■改正法の規定 ※新設

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（権限）</p> <p>第26条 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。</p> <p>2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに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及び受領についても、同様とする。</p> <p>3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。</p> <p>4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。</p> <p>5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。</p>	<p>（権限）</p> <p>第26条 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。</p> <p>2 管理者は、その職務（第18条第6項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに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（以下この条及び第47条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第4項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあっては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であった者（書面又は電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による<b>別段の意思表示をした区分所有者であった者を除く</b>。）に限る。以下この条及び第47条において同じ。））。同項において同じ。）を代理する。</p> <p>3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。</p> <p>4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。</p> <p>5 管理者は、<u>次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。</u></p> <p>一 <u>前項の規約によりその職務に関し原告又は被告となつたとき</u> 区分所有者</p> <p>二 <u>前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき</u> 保険金等の請求権を有する者</p> <p>三 <u>前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき</u> 保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）</p>

# 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

## ★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（損害保険）</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p> <p>&lt;新設&gt;</p>	<p>（損害保険契約の締結）</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>（保険金等の請求及び受領等）</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、区分所有者及び旧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>

## ★解説

- 改正区分所有法第26条第2項（前ページ）では、旧区分所有者が別段の意思表示をした（管理者による代理行使を拒んだ）場合は、管理者は当該旧区分所有者を代理することができないこととされている。
- これに対し、標準管理規約は、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、引き続き理事長（区分所有法上の管理者）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。これを踏まえ、第24条の2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。
- これにより、上記の規約が定められた以降において、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。

■背景や実状など

- ・ 現行法の下では、電磁的記録で作成されている規約の閲覧は、規約の保管場所でディスプレイ等の画面に表示された規約を確認する方法とされている。
- ・ インターネット（電子メール）の普及状況に照らして合理化を図るとして、電磁的記録で作成された規約を電磁的方法によって提供することができるのかどうかは明らかではない。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 規約が電磁的記録で作成されているときは、従来の方法による閲覧に代えて、請求者の利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができることが明らかにされた。この場合において、当該規約を保管する者は閲覧をさせたものとみなされる。
- ・ 規約だけでなく、集会の議事録、第46条第2項に基づく書面または電磁的方法による決議が電磁的方法によって行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録についても、このルールが適用される。

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（規約の保管及び閲覧）</p> <p>第33条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。</p> <p>2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。</p> <p>3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p>	<p>（規約の保管及び閲覧）</p> <p>第33条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。</p> <p>2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。</p> <p>3 <u>規約が電磁的記録で作成されているときは、第1項の規定により規約を保管する者は、前項の規定による当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、同項の規定による閲覧をさせたものとみなす。</u></p> <p>4 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p>

★マンション標準管理規約との関係

- ・ マンション標準管理規約には、平成28年3月の改正時からほぼ同じ趣旨の規定が置かれている。（単棟型の場合に第64条第3項）



# (1) 建替え決議の多数決要件の緩和

## ■背景や実状など

- マンション再生の円滑化の観点から、建替え決議の要件の緩和が求められる。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- 基本的な多数決割合は現行法通り区分所有者及び議決権の各5分の4以上とし、対象マンションが改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合は、多数決割合を総数を母数として区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする。

## ■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（建替え決議）</p> <p>第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。</p>	<p>（建替え決議）</p> <p>第62条 集会においては、区分所有者（<u>議決権を有しないものを除く。</u>）及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。</p> <p><u>2 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定の適用については、同項中「5分の4」とあるのは、「4分の3」とする。</u></p> <p><u>一 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）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とき。</u></p> <p><u>二 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とき。</u></p> <p><u>三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、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とき。</u></p> <p><u>四 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）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とき。</u></p> <p><u>五 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第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とき。</u></p> <p><u>3 法務大臣は、前項各号の基準を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。</u></p> <p><u>4 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。</u></p> <p><u>一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要</u></p> <p><u>二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額</u></p> <p><u>三 前号に規定する費用の分担に関する事項</u></p> <p><u>四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項</u></p> <p><u>5 （以下・略）</u></p>

# (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

## ■背景や実状など

- 現在のマンション建替え円滑化法に基づく「マンション敷地売却」は、特定除却認定を受けたマンションを対象として、買受人に対するマンション・敷地の一括売却と連続性を伴った新たなマンション建築事業等の施行を可能にする再生手法であり、特定除却認定を受けていないマンションは対象にならない。
- 他方、区分所有法には、建物と敷地を一括して売却したり、建物を取り壊したうえで敷地（土地）を売却したりするなど、事実上も区分所有関係を解消するための意思決定を集会の決議に基づいて行う仕組みがなく、これらはすべて民法の規定にしたがって区分所有者全員の合意の下に行うしかなかった。

## ■改正法に基づく新たなルールの概要

- 区分所有関係を解消する方法として、**建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議の各制度を創設**する。
- 基本的な多数決割合は、**建物敷地売却決議及び建物取壊し敷地売却決議について**、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数、**取り壊し決議については区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数とし、いずれの決議についても対象マンションが改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合は、多数決割合を総数ベースで区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする。**

## ■改正法の規定 ※すべて新設

（建物敷地売却決議）

第64条の6 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数で、建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（次項及び第3項において「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 売却による代金の見込額
- 売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から前条までの規定は、建物敷地売却決議について準用する。（以下・略）

（建物取壊し敷地売却決議）

第64条の7 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（同項及び第3項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 建物の取壊しに要する費用の概算額
- 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 建物の敷地の売却による代金の見込額
- 建物の敷地の売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から第64条の4までの規定は、建物取壊し敷地売却決議について準用する。（以下・略）

（取壊し決議）

第64条の8 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議（以下この条及び第77条において「取壊し決議」という。）をすることができる。

2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 建物の取壊しに要する費用の概算額
- 前号に規定する費用の分担に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から第64条の4までの規定は、取壊し決議について準用する。

### ■背景や実状など

- 建物の再生手法として、建物を建替えることなく、建築基準法上は新築当時の容積率（延床面積）を引き続き確保して建物を生まれ変わらせる「リファイニング（または一棟リノベーション）」と呼ばれるものがあり、物理的にどのような建物についても行うことが可能だが、区分所有法にこれを行うための意思決定を集会の決議に基づいて行う仕組みがないことから、民法の規定にしたがって区分所有者全員の合意の下に行うしかない。

### ■改正法に基づく新たなルールの概要

- リファイニング（一棟リノベーション）を集会の決議に基づいて行うことができる。
- 基本的な多数決割合は区分所有者及び議決権の各5分の4以上とし、**対象マンションが改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合は、多数決割合を総数ベースで区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする。**

### ■改正法の規定 ※新設

（建物更新決議）

第64条の5 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物の更新（**建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）**）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。次項において同じ。）をする旨の決議（同項及び第3項において「建物更新決議」という。）をすることができる。

2 建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
- 二 建物の更新に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から前条までの規定は、建物更新決議について準用する。この場合において、第62条第2項中「前項」とあるのは「第64条の5第1項」と、同条第5項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第64条の5第2項第三号及び第四号」と、同条第7項第一号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新（第64条の5第1項に規定する建物の更新をいう。以下同じ。）」と、同項第二号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新」と、第63条第1項、第2項及び第4項から第6項まで、第64条並びに第64条の2第1項中「建替えに」とあるのは「建物の更新に」と、第63条第7項及び第8項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の更新の工事」と、第64条中「建替えを」とあるのは「建物の更新を」と読み替えるものとする。

### ★建物の更新＝リファイニング（一棟リノベーション）

- マンションの専有部分（一室）の造作を耐震壁を除いて解体し、空間状態にしたうえで、新たに造作（内装）を加えていく室内リフォームのことを近年「スケルトンリフォーム」と言ったりする。ここにいう建物の更新とは、建物全体についてこのスケルトンリフォームを行うようなイメージ。
- 要点として、上記のとおり、いわゆる既存不適格建物であっても、建物を建替えるわけではないため、建築基準法上は新築当時の容積率（延床面積）を引き続き確保して建物を生まれ変わらせることができるほか、建替えと比べて30%程度安価な費用でかつ短期間に再生を実現させることができるといったことが言われ、ワンオーナーの建物や公的な建物のリファイニングの事例が紹介されていたりする。
- 建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）**とは、基本的に耐震性能が不足している建物に対して耐震改修を施すことと言える。

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第4 7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。）</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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 前5 項の場合において、書面、電磁的方法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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>	<p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第4 7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><u>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。</u></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1 2 3 号）第2 5 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><u>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</u></p> <p><u>四 区分所有法第5 8 条第1 項、第5 9 条第1 項又は第6 0 条第1 項の訴えの提起</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体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</u></p> <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6 2 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6 2 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、電磁的方法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>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。</u></p> <p><u>12 総会においては、第4 3 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。</u></p>



## ■改正法の附則（今回の改正に伴うもの）

（施行期日）

第1条 この法律は、令和8年4月1日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 （略）

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第2条 第1条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律（以下この条及び附則第5条第7項において「新区分所有法」という。）の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、第1条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下この条において「旧区分所有法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行の日（以下「施行日」という。）前に旧区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、なお従前の例による。

3 この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。

4 （略）

## ■留意点（附則第2条第2項及び第3項との関係） 管理・運営の現場への影響

- ・ 附則第2条第2項により、旧区分所有法（現行法）や個々のマンション管理組合の規約に基づく「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」の要件によって、法改正に対応した規約改定の承認を決議するためには、その承認に関する議案を上程する総会の招集が2026（令和8）年3月31日までの日に通知されることを要する。この場合、例えば、2026（令和8）年3月までの任意の日に規約改定の承認が決議されるとしても、法改正に対応した規定が効力を発するのは、施行日（4月1日）からとなる。
- ・ 一方、附則第2条第3項により、改正法が施行される際、現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。つまり、2026（令和8）年3月までに個々のマンション管理組合の規約について法改正に対応した改定がなされていない場合、旧区分所有法の規定に基づいて規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するもの（典型的なところで、**規約を変更しまたは廃止するための「区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上」という要件の定め**）は、**4月1日には自動的に効力を喪失し、この部分に関する限り、規約が定められていないのと同じ状態になる。**
- ・ その場合、**4月1日以降の日にかける管理組合の総会で規約の改定を決議する場合の要件は、その総会の招集日が3月31日までの日であった場合を除いて、法律のみが拠り所になるため、規約には引き続き旧区分所有法の規定に基づく「区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上」という要件が定められたままになっている（改定されていない）ことにかかわらず、**新区分所有法の規定に基づき「区分所有者の過半数の者であって議決権の過半数を有するものの出席を要し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上」という要件（＝従来より緩和された要件）で決議されなければならないことになる。****
- ・ 現実には今後、最短でも5月または6月に開催される通常総会（定時・定期総会）に照準を合わせて規約改定の検討を執り進める管理組合が多いと思われる。その総会の招集にあたり、以上の関係について、あらかじめ招集者から区分所有者に対する丁寧な説明が尽くされることによって、特に混乱を生じることなく新区分所有法の規定に基づく要件で難なく規約改定を決議することができる可能性もある。
- ・ しかし、招集に際してこの議決要件の異同に対する説明が何も添えられないとすれば、混乱の原因になりかねないことに十分留意したい。



ご清聴ありがとうございました