

第2回管理講座
令和8年2月4日

区分所有者として
知っておきたい基本情報

大 区分所有法改正を受け 管理規約はどうする・・・？

マンション管理士 飯田勝啓

本資料は令和8年2月4日現在の
の情報に基づき作成しています。

- I. 法律改正の背景
- II. 法律改正のねらい
 - (1) 円滑な管理の推進
 - ① 決議の円滑化(緩和)
 - ② マンションでの財産管理制度
 - ③ 標準管理規約改正のポイント
 - (2) 建物再生(建替え等)の推進
 - ① 決議の円滑化(緩和)
 - ② 再生メニューの拡充
 - ③ 建替え関連事項
- III. 管理組合での今後の対応



区分所有法改正（公布）から現在まで

色々勉強させて
もらいましたが...

制度の説明
など網羅
的・一方的
な説明で非
常に分かり
にくかった
印象...

日付	内容	主催
5月30日	改正区分所有法公布	
7月8日	改正区分所有法説明会	国土交通省・法務省
7月22日	区分所有法改正シンポジウム 「今聞いておくべき改正区分所有法最新講義」	東京弁護士会
10月17日	改正マンション標準管理規約発表	国土交通省
10月21日	改正マンション関連法全国説明会（東京会場）	国土交通省住宅局・法務省民事局
10月24日	創立40周年記念シンポジウム（法改正の動向）	公益財団法人マンション管理センター
11月27日	特別セミナー（マンション関係法改正他）	〃
2月4日	本日	公益財団法人まちみらい千代田

説明会に参加しても、今回の改正の全体を
把握するのは、かなりの難関

今日は

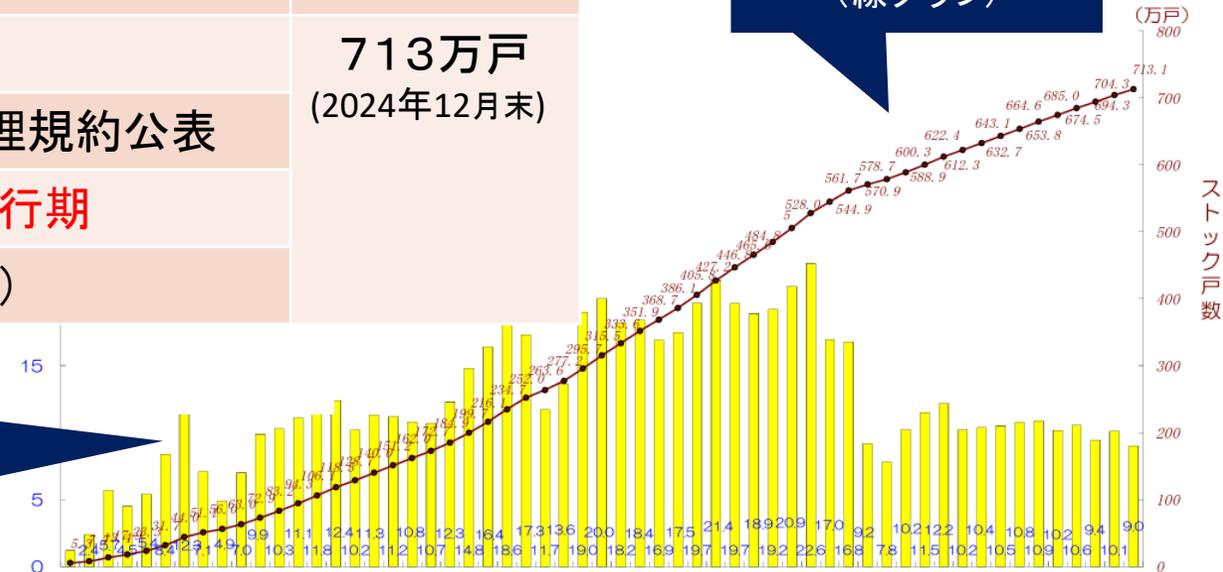
管理組合に直接関わる方々へ、わかりやすくを目指して...

分譲マンションの増加とマンション法制の変遷



年次	年号	関連する法律など	マンション ストック戸数
1962年	昭和37年	区分所有法(施行)	0.7~0.8万戸 (推定)
1983年	昭和58年	区分所有法(改正)	128万戸
2001年	平成13年	マンション管理適正化法(施行)	386万戸
2002年	平成14年	マンション建替円滑化法(施行)	405万戸
...	
2020年	令和2年	規制改革実施計画(閣議決定)	675万戸
2022年	令和4年	改正マンション管理適正化法(施行)	694万戸
2025年5月30日	令和7年	区分所有法公布	713万戸 (2024年12月末)
2025年10月17日	〃	改正マンション標準管理規約公表	
2026年2月4日	令和8年	現在: 法律大改正の移行期	
2026年4月1日	〃	改正区分所有法(施行)	

分譲マンション
ストック数
(線グラフ)



分譲マンションの増加
とともに法律も順次対応

分譲マンション
新規供給数
(棒グラフ)

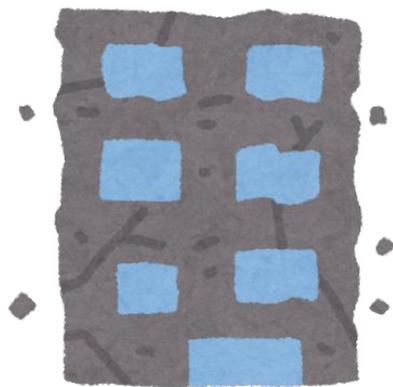
分譲マンション供給数2024年末現在(国土交通省)
www.mlit.go.jp › jutakukentiku › house › content

背景と対応の必要性...

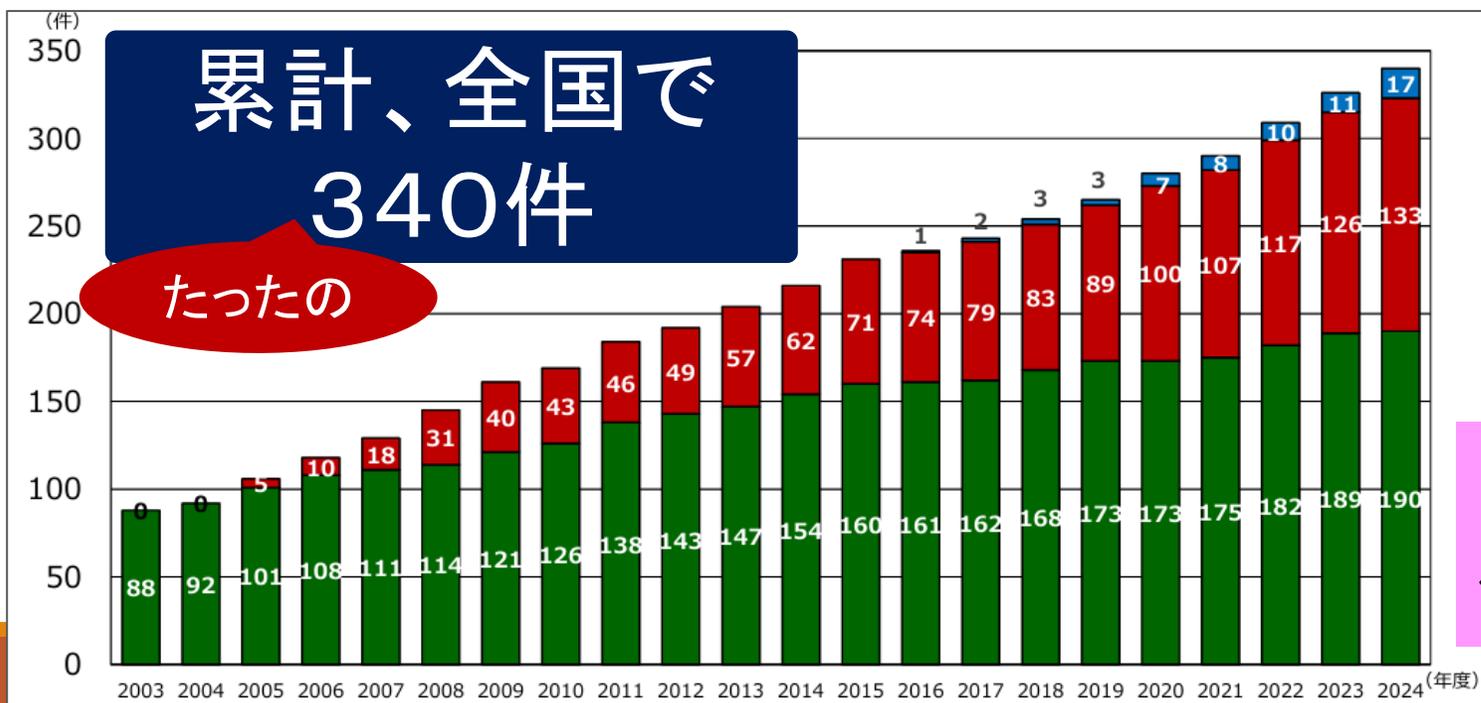
■社会環境の4つの事情・変化

- ①建物の高経年化
- ②組合員の高齢化
- ③管理不全状態の発生

2つの
古い



■全国で建替えの実績は...？



崩落した集合住宅
滋賀県野洲市/沖縄県浦添市

このままではいけない、
何か手を打たなければ...！

4つの法律改正

- 区分所有法【管理全般（居住・修繕等）】
- マンション管理適正化法
（改めマンション管理法）【管理業者/行政等】
- マンション建替え法
（改めマンション再生法）【再生手法追加と促進】
- 被災区分所有法 【大規模災害時】

区分所有法の施行は
2026年（令和8年）

4月1日



現状の
問題を
解決！



法律改正のねらい

2大ポイント

管理組合の
視点で見ると...

(1) 円滑な管理の推進

- ・決議を進めやすくする
 - ➡決議要件の緩和
- ・社会の変化・ニーズへの対応
 - ➡新たな制度の導入

(2) 建物再生の推進

- ・再生メニューの拡充
 - ➡「建替え」を合わせて7つ
 - ①建替え/②取り壊し/③再建(災害滅失)
 - ④建物更新(通称:一棟リノベーション)
 - ⑤建物敷地売却/⑥建物取壊し敷地売却
 - ⑦敷地売却(災害滅失)

①決議の円滑化(緩和)、出席者多数決とは・・・

➡分母が**全員**から総会**出席者**へ変更

総会出席者とは・・・



議場への出席



書面(行使書)での出席



代理人(委任状)での出席

■区分所有法(第39条)

➡議決権は書面で、又は代理人によって行使することができる。(後半:省略)

■標準管理規約(第46条)

➡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。

■議長(理事長)ではなく、個人名が望ましい

どの方法でも「出席」とカウントされる！

①-a 決議の円滑化(緩和)

区分所有権の処分を伴う決議は除外

現行(改正前)

改正後

区分所有法

■ 区分所有者**全員**が分母

普通決議 所有者及び議決権の各過半数
規約で別段の定め可

特別決議 所有者及び議決権の各3/4以上

■ 区分所有者の**出席者**が分母

普通決議 **出席者**及びその議決権の各過半数
定足数規定なし 規約で別段の定め可

特別決議 所有者・議決権の過半数の**出席**で、**出席者**及びその議決権の各3/4以上
バリアフリー化、耐震不足等での危険は各2/3以上 規約で出席要件の強化 過半数→2/3など可

標準管理規約

■ 普通決議のみ**出席者**が分母

普通決議 議決権総数の半数**以上**の出席で出席組合員の議決権の過半数

特別決議 組合員総数及び議決権総数の各3/4以上

■ 普通・特別どちらも**出席者**が分母

普通決議 議決権総数の**過半数**の出席で、出席組合員の議決権の過半数

特別決議 組合員総数・議決権総数の**過半数出席**で**出席組合員**とその**議決権**の各3/4以上
バリアフリー化、耐震不足等での危険は各2/3以上

今回の改正で、総会決議は進めやすくなる！

50戸のマンション管理組合の場合は・・・

議決権総数
50戸で試算

現行(改正前)

■ 普通決議 標準管理規約準拠の場合

議決権総数50の半数以上出席 ≥ 25
出席議決権数25の過半数 ≥ 13

■ 特別決議 標準管理規約準拠の場合

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

組合員数50の3/4 ≥ 38 かつ
議決権総数50の3/4 ≥ 38

改正後

■ 普通決議 標準管理規約準拠の場合

議決権総数50の過半数出席 ≥ 26
出席議決権数26の過半数 ≥ 14

■ 特別決議 標準管理規約準拠の場合

組合員・議決権総数の過半数の出席で、
出席者及びその議決権の各3/4以上

議決権総数50の過半数の出席 ≥ 26
出席組合員数とその議決権の各3/4以上

$26 \times 3/4 \geq 20$

決議要件は法改正により、特別決議で大幅に緩和！

「特別決議」が必要な議案とは・・・

- ①敷地及び共用部分等の変更
- ②管理規約の設定、変更、廃止
- ③管理組合法人の設立、解散
- ④管理組合法人による区分所有権等の取得
- ⑤(区分所有法の)義務違反者に対する措置
- ⑥共用部分が滅失した場合の復旧決議

①～⑥
いずれも適正な
管理するうえで決議
が重要になる案件

使用禁止の請求 【58条】
競売の請求 【59条】
占有者に対する引き渡し
請求 【60条】

①-b 決議円滑化(緩和)の意義

区分所有権の処分を伴う決議は除外

現行(改正前)

- 総会に出席(回答)しない者は**反対者**と同じ扱い
- 決議すべき事項が決議できない(適正な管理不可)
管理不全が発生

改正後

- 総会に出席しないと反対の意思表示にならない!
「勝手に決めてください」の意味になる
- 「知らなかった」では後から反対しても手遅れ!

改正の根拠:改正区分所有法5条の2
(区分所有者の責務)

今回のキーワード
責務

→区分所有者は(管理のための)団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が**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。

区分所有者の責任がより明確になった!



①-C 決議の円滑化に関する+α

➡所在等不明区分所有者除外制度

総会で今後を決める重要な議案の際

重要な議案なのに
決議成立まで
1人足りない！



宛先不明で
郵送戻り

登記の
変更なし

総会に出席
一度もなし

相続人の
有無も不明

今までは打つ
手がなかった

大型物件より小規模
マンションで効果大



区分所有者

管理者

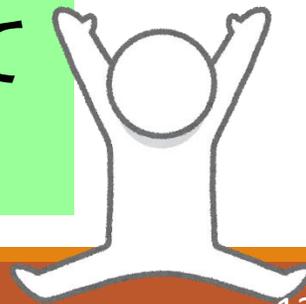
必要な調査を尽くして
も氏名や所在が不明



裁判所

除外認定の請求

裁判所の認可がおりると、
「所在等不明区分所有者」として
決議の分母から除外できる！



②マンション関連の財産管理制度

改正区分所有法で追加された制度

管理できる人に管理してもらう

	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
対象 敷地・附属施設を含む	専有部分	専有部分	共用部分
事例	区分所有者の所在不明	管理不全 ※ゴミ屋敷/ 配管腐食等	管理不全 ※ゴミ放置/悪臭/ 外壁剥落/漏水放置等
要件	//	管理が不適當で周囲に影響や危険の恐れ	管理が不適當で周囲に影響や危険の恐れ
管理人処分権限	管理人に専属	管理人+当該区分所有者(併存)	管理人+全区分所有者(併存)
手続き(処分)	裁判所の許可が必要	裁判所の許可+当該区分所有者の同意	裁判所の許可+全区分所有者の同意
// (管理)		保存行為/専有部分の性質を変えない改良 ※範囲超過は裁判所の許可	保存行為/共用部分の性質を変えない改良 ※範囲超過は裁判所の許可
該当条文	46条の2~7	46条の8~12	46条の13~14
該当標準管理規約	67条の4	67条の5	該当なし



法律に基づき裁判所の許可が必要だが、確認的に規約で規定

③マンション標準管理規約の改正ポイント

ここからは規約のお話です...

「法律」とは...

国が定めたルール。
社会生活が機能する
ために、強制力があり、
国民は「法律」を守る
義務がある。

「規約」とは...

団体(組織)が定めた
ルール。
団体や組織の運営の
ために、強制力があり、
構成員は「規約」を守る
義務がある。

管理組合の構成員
は区分所有者

マンション標準管理規約とは・・・

標準管理規約とは、マンションの管理規約を作成・改正する際に、ひな型として使用できるように国土交通省が定めた標準的な規約。法律が改正されるたびに、法律に準拠して改正されてきた。

	区分所有法	標準管理規約	管理組合での管理規約
特徴	法律	標準的モデル(ひな型)	独自ルール
強制力	あり	(採否は任意)	総会で決定すると強制力あり
決定機関	国(国会)	国土交通省	管理組合(総会)
改正方法	国会	国土交通省	管理組合(総会)

標準管理規約に準拠しなければならない強制力はないが、多くの管理組合では標準管理規約を参考にして管理規約を定めている。

今回も法律改正に伴い、標準管理規約が改正された

管理規約にぜひ入れておきたいポイント…

項番	関係条項	項目	改正内容(標準管理規約コメントまたは規約記載例【アンダーライン】など)
1	47条	総会決議における多数決要件の見直し【強行規定】	<p>■総会決議の円滑化のため、「出席者による多数決」への変更と「決議要件」の緩和</p> <p>①出席者の多数決(従来は普通決議のみ⇒普通決議+特別決議)</p> <p>②定足数の見直し(半数以上⇒過半数)【但区分所有法では普通決議は定足数なしも可】</p> <p>③共用部分の変更の場合の多数決要件(3/4⇒2/3へ緩和)</p> <p>④建物再生(建替え、更新、売却、取り壊し)に関する決議要件緩和 耐震性不足等一定条件がある時4/5⇒3/4へ緩和【分母は区分所有者数と議決権総数】</p>
2	43条	総会招集時の通知事項と通知時期【強行規定】	<p>■(通常は2週間でも)緊急に総会を招集する場合の最短期間(5日間⇒1週間)に変更</p> <p>■全ての議案に「議案の要領」をつける(但、現在でも多くの組合で議案の要領は添付)</p>
3	24条の2	損害賠償請求権【強行規定】	<p>■共用部分に欠陥や瑕疵があった場合、管理組合で補修を行い、損害賠償金をその費用に充当するため、所有権譲渡の際に「別段の意思表示」を行わない旨の規定の追加(区分所有者の個別行使の禁止)</p> <p>⇒「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を代理する。」</p> <p>⇒「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。」</p>

区分所有法(強行規定)との関連でぜひとも入れたい!

標準管理規約のうち円滑な管理のため検討してもよいポイント①

項番	関係条項	項目	改正内容(標準管理規約コメントまたは規約記載例【アンダーライン】など)
4	53条	理事会の会議及び議事	<p>■理事の負担軽減のため、本人が出席できない場合に職務代行者の出席を認める。 →6項 「<u>理事は職務代行者(理事の配偶者)または一親等の親族を定め、理事会に出席させることができる。</u>」</p> <p>「理事及び監事は総会の決議によって組合員、その配偶者又は一親等の親族のうちから選任し、又は解任する」 ご提案</p> <p>→7項 「<u>理事は、職務代行者を理事会に出席させることが見込まれる場合は、総会における選任の時に、職務代行者を定める旨及び職務代行者の氏名を表明し、承認を得なければならない。</u>」</p>
5	31条の3	国内管理人	<p>■組合員が国内に居住していない場合に「国内管理人」の選任と届出義務化 →「<u>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。</u>」</p> <p>標準規約本文では任意だが、実効性を上げるため義務化を推奨 ご提案</p> <p>2項:省略</p>
6	18条	使用細則	<p>■喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。</p> <p>トラブル防止のため ご提案</p>

区分所有法に抵触はしないが、適正な管理のため検討の価値あり！

標準管理規約のうち円滑な管理のため検討してもよいポイント②

項番	関係条項	項目	改正内容(標準管理規約コメントまたは規約記載例【アンダーライン】など)
7	23条	<p>専有部分の保存行為実施の請求</p> <p>従来からの共用部分の管理のための立入りに加え専有部分の保存行為実施の請求を追加</p>	<p>■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 省略</p>
8	21条	<p>共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為【一体工事】</p>	<p>■第21条(1項略)</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(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。</p>

上階からの漏水事故など発生の場合の対応

給排水縦管更新工事の際に専有部分内横枝管の一体工事する場合の要件の明文化

実施するための手続: ①規約で規定 ②長期修繕計画への盛り込み ③総会決議 ④費用負担の衡平性の確保

標準管理規約のうち円滑な管理のため検討してもよいポイント③

項番	関係条項	項目	改正内容(標準管理規約コメントまたは規約記載例【アンダーライン】など)
9	67条の3	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	■所在が分からない区分所有者を除外することが裁判所で確定すると、以降の総会決議から除外することができる。裁判所への請求に 必要な経費 や 弁護士費用 などを、行方不明者に 請求 することも可能
10	67条の4	所在等不明専有部分管理制度	■所在がわからない区分所有者の専有部分について裁判所に「所有者不明専有部分管理命令」を請求できる。「専有部分管理人」がいることで、漏水等のトラブル発生の際に有効となる。請求に 必要な経費 や 弁護士費用 などを当該専有部分の区分所有者に 請求可
11	67条の5	管理不全専有部分管理制度	■区分所有者が適切に管理できていない専有部分について裁判所に「管理不全専有部分管理命令」を請求できる。「管理不全専有部分管理人」がいることで、ごみ屋敷状態等のトラブル発生の際に有効。手続きに 必要な経費 や 弁護士費用 などを当該専有部分の区分所有者に 請求可



区分所有法で規定されるため、規約に規定がなくても制度は利用可能だが...

明文化されていると費用の請求が可能となるため検討の価値あり！

標準管理規約のうち円滑な管理のため検討してもよいポイント④

項番	関係条項	項目	改正内容(標準管理規約コメントまたは規約記載例など)
12	32条の2	防災関係業務の明確化	<p>■ 消防法で一定規模以上の集合住宅に義務づけられた防火管理者の選任や取り組むべき消防計画の内容を規定。</p> <p>理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。</p> <p>2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 消火、通報及び避難の訓練の実施 二 避難経路の確保及び点検 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検 <p>3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。</p>



防火管理者は消防法での強行規定！これも結構大事なポイント！

マンション標準管理規約の概要(1)

凡 ●…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
 例 ○…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はしないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単様型)	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	●	§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・取壊し)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	●	§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き	○	§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き規定を創設

マンション標準管理規約の概要(2)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (申様型)	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き	○	§31の3 【新設】 §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き規定等を創設 ※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	○	§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	○	§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・取壊し)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き	○	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「所在等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き規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	§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	○	§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の概要(3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単棟型)	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 【新設】 §32の2コメント 【新設】	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

マンション標準管理規約
(単棟型)はこちらから…



改正区分所有法 (令和 8 年 4 月 1 日施行) ←	改正標準管理規約 (令和 7 年 10 月 17 日版) ←	改正のポイント
<p>(建物の区分所有) ←</p> <p>第 1 条 ←</p> <p>一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。 ←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p>	<p>第 1 章 総則 ←</p> <p>(目的) ←</p> <p>第 1 条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。 ←</p> <div style="background-color: #fce4d6; padding: 5px;"> <p>■本資料の使い方 ←</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この対照表は、令和 8 年 4 月 1 日施行の改正区分所有法と標準管理規約 (令和 7 年 10 月 17 日公表) を抜きだしたもので、法律改正を受けた標準管理規約の条文を対比して知ること、管理規約改定などの際の参考になるものです。 ← ・標準管理規約は全文、区分所有法は要点となる条文を抜粋して記載しています。 ← ・本資料は学習のための資料につき、実務対応の際は専門家にご確認ください。 ← </div>	
<p>(定義) ←</p> <p>第 2 条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分 (第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。) を目的とする所有権をいう。 ←</p> <p>この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。 ←</p> <p>3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。 ←</p> <p>4 この法律において「共用部分」とは、専有</p>	<p>(定義) ←</p> <p>第 2 条 この規約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 ←</p> <p>一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律 (昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。) 第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。 ←</p> <p>二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。 ←</p> <p>三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。 ←</p> <p>四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。 ←</p> <p>五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。 ←</p>	<p>■定義 ←</p> <p>改正法で新設された財産管理人制度は、標準管理規約では 2 条で定義されている。一方、法律では各条文の中で定義されている。 ←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p>

区分所有法と標準管理規約の関係を横断的に比較されたい方は参考にしてください

法律改正のねらい

2大ポイント

管理組合の
視点で見ると...

(1)円滑な管理の推進

- ・決議を進めやすくする
➡決議要件の緩和
- ・社会の変化、ニーズへの対応

(2)建物再生の推進

- ・再生メニューの拡充
➡「建替え」を合わせて7つ
- ①建替え/②取り壊し/③再建(災害滅失)
- ④建物更新(通称:一棟リノベーション)
- ⑤建物敷地売却/⑥建物取壊し敷地売却
- ⑦敷地売却(災害滅失)

現在の法律での建物再生メニュー

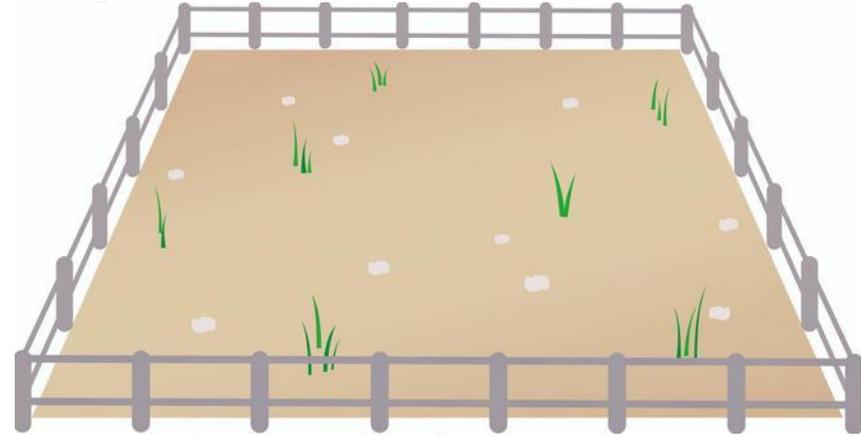
建替え



高いハードルの決議

または

敷地売却



必要な要件

a: 耐震性不足

b: 買受計画の認定

再生が一向に進まない現実

法改正の後押し
が不可欠に！

■建替えが進まない現状の解消のため・・・



法律改正で

➡①再生決議の緩和！

➡②建替えだけでなく複数のマンション再生メニュー！

①建物再生（建替え等）決議の緩和

現行（改正前）

■再生関連

建替え・再建（被災）	5分の4
更新（一棟リノベ）	規定なし（全員合意）



改正後

■再生関連

*：一定の客観的要件
被災時：政令指定災害

建替え・再建（被災）	原則 5分の4
* 地震の安全性不足	4分の3 (被災時の復旧： 3分の2)
* 火災の安全性不足	
* 外壁剥落等周囲に危害恐れ	
* 給排水管設備損傷	
* バリアフリー基準未達	
更新（一棟リノベ）	5分の4(* 4分の3)

■敷地売却（マンションを売却）

敷地売却【除却認定あり】	5分の4
※耐震性不足、火災の安全性、外壁剥落等周囲に危害恐れ ※デベロッパーなど買受人の買受計画の認定	
敷地売却【除却認定なし】	規定なし（全員合意）

■敷地売却（マンションを売却）

敷地売却関連（除却認定不要）	原則 5分の4
建物敷地売却	4分の3 * 一定の客観的要件 (被災時:3分の2)
建物取壊し敷地売却	
敷地売却	

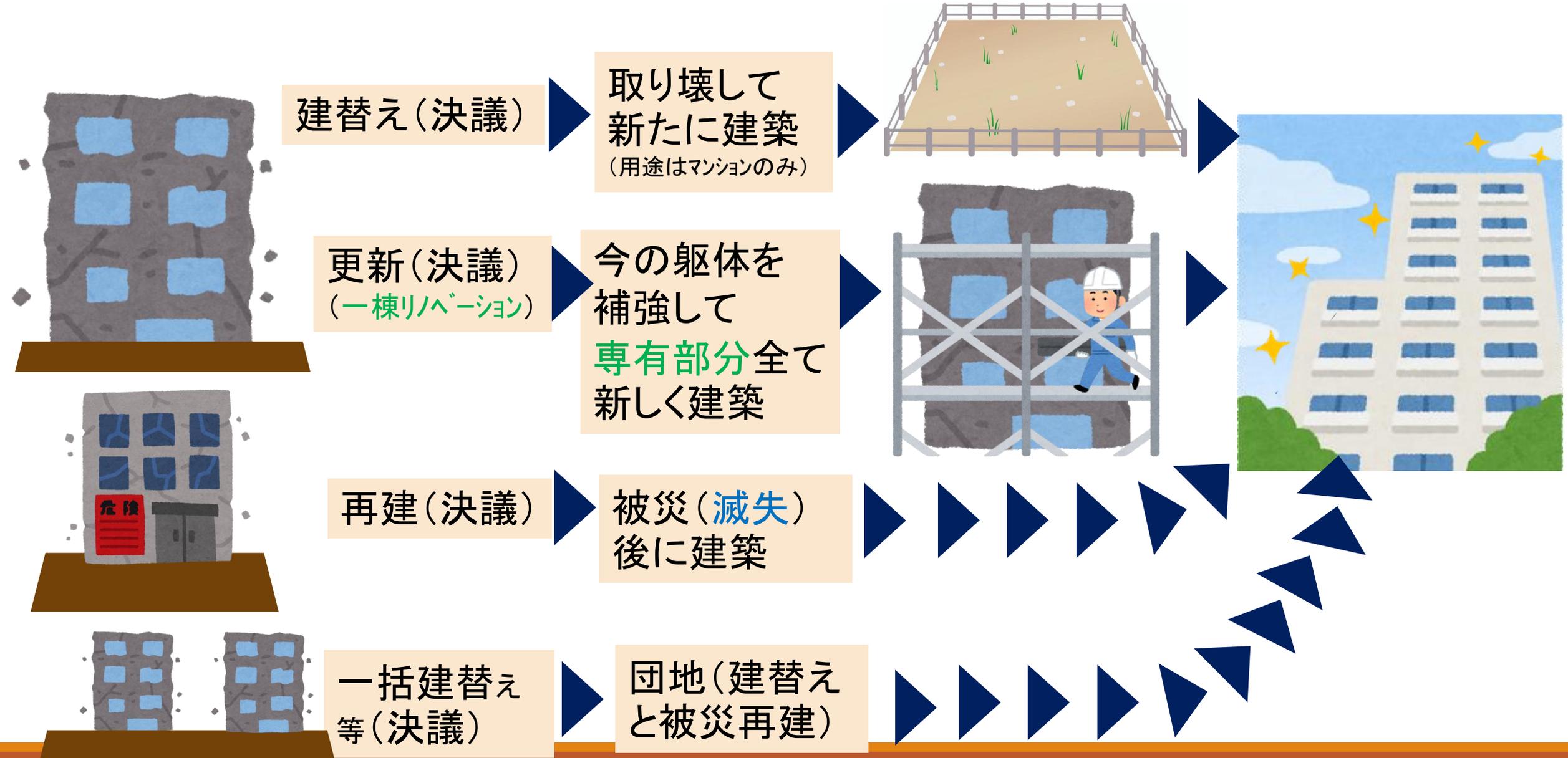
■取壊し（マンションを除却）

建物取壊し	規定なし（全員合意）
-------	------------

■取壊し（マンションを除却）

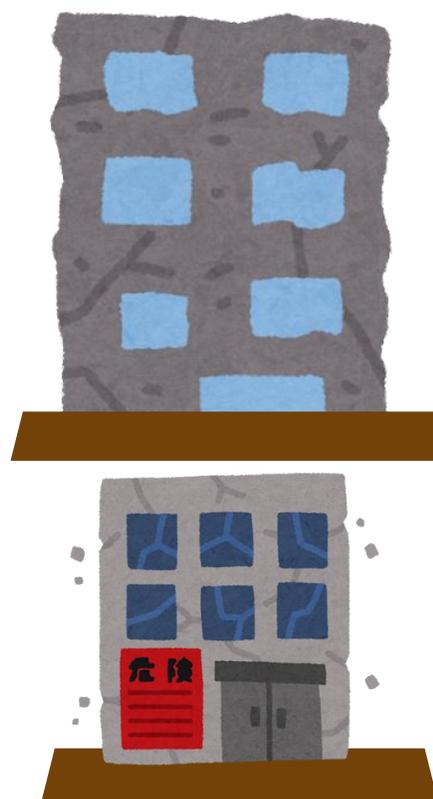
建物取壊し	原則5分の4(* 4分の3/被災時3分の2)
-------	------------------------

②マンションの再生メニュー拡充(1)《建替え・更新》



②マンションの再生メニュー拡充(2)《売却・除却》

売却



建物敷地
売却(決議)

建物と敷地
を一括売却

※改正で全てのマンションが対象

建物取壊し
敷地売却
(決議)

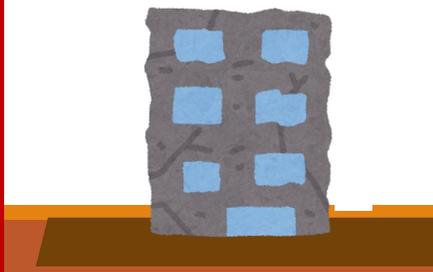
今の建物を
取壊した上で
敷地売却

※解体準備金の積立あり、
組合負担で取壊し(補助金)

敷地売却
(決議)

被災で**滅失**した
敷地の売却

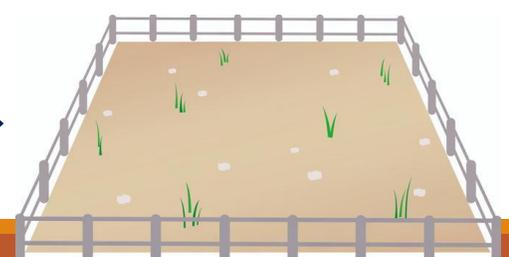
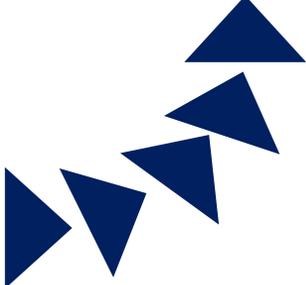
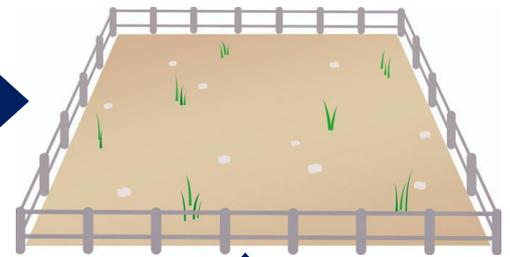
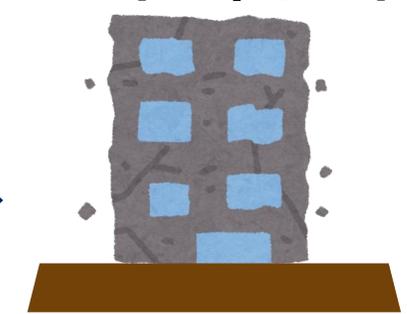
除却



建物取壊し
(決議)

マンションの
取り壊し

※定期借地型マンションの解体
事故や危険状態の解消など



改正法では様々な場面で、
適用できる手法を揃えた

詳細は
ガイドライン
にて公表

金融面での支援

→「住宅金融支援機構」の制度活用

一棟
リノベーション

現在

なし

今後

マンション
再生組合

▶ 一棟リノベーション
工事費用、補償費用
など



区分
所有者

▶ 一棟リノベーション
竣工後の住戸に住み
続けるための清算金
※高齢者向け返済特例

現行制度

まちづくり融資（高齢者向け返済特例）

→建替えになるマンションに建替え後も居住する
場合に利用できる融資制度。お亡くなりになるま
での間は利息のみ支払い、お亡くなり後に相続人
が物件を売却などで清算するもの【60歳以上】



マンションの再生手法のマニュアル

2026年2月4日現在
未公表

【参考】マンション再生等に係るマニュアル等(再編後)

統合再編 ①マンション再生等手法の比較検討マニュアル ・各再生等手法の違いを整理 ・マンションの実態を踏まえ、再生等手法を比較し判断するための考え方と、推進決議を行うまでの一般的な手順（基本プロセス）を提示				統合再編 ⑥団地型マンション再生等マニュアル ・本編 ・団地型マンションの再生等のためのプロセス全体を解説。（単棟型と同様の部分はメインのマニュアルを参照し、団地型マンション特有の内容を解説） ・敷地分割編 ・団地型マンションの再生等のための敷地分割に関し、一般的な手順、合意形成の進め方、再生法に基づく手続等を解説	新規 ⑦被災マンション再生等の解説 ・被災マンションの再生のためのプロセス全体を解説。（平時の再生と同様の部分はメインのマニュアルを参照し、被災マンション特有の内容を解説）
更新 ②マンション再生実務マニュアル ・建替え編 ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説 ・再生法に基づく再生事業の手続や実務上の考え方等を解説 ・一棟リノベ編 ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説（事業手続は基本的には建替えと共通）	更新 ③マンション等売却実務マニュアル ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説 ・再生法に基づく売却事業の手続や実務上の考え方等を解説 （再生事業と共通する部分は再生マニュアルを参照）	新規 ④マンション除却事業の解説 ・推進決議から決議までの流れ、再生法に基づく除却事業の手続を解説	統合 ⑤マンション改修マニュアル ・本編 ・既存性能の維持回復を目的とした修繕から性能向上を目的とした工事まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説 ・耐震改修編 ・耐震診断や耐震改修など、管理組合が行う実務的な手続等について解説		
新規 ⑧マンション再生事業等に関する認可等マニュアル（認可権者向け） ・再生事業等における組合設立や権利変換計画などの認可について、審査のポイントや留意点を認可権者向けに解説					
更新 ⑨要除却等認定実務マニュアル ・要除却等認定（客観的要件）の基準、調査・判定方法等を解説					
新規 ⑩マンション再生等に係る事例集（令和8年度以降に順次作成予定） ・マンションの再生等（再生、売却、除却、改修、分割）の事例を掲載					

再生手法の具体策
まもなく明らかに...

今後、公表される
詳細情報に
注目しましょう...

Ⅲ. 管理組合での今後の対応

(1) 改正法の施行はいつから・・・？

今後のスケジュール

本日 2月4日

令和8年4月1日



ガイドラインの公表

→再生手法に関するマニュアル
※建替え、敷地売却、除却の要件等

管理の円滑化推進

- ① 集会決議の円滑化
- ② マンションに特化した財産管理制度
- ③ 管理業者管理者方式での対応

再生の円滑化推進

- ① 新たな再生手法の創設
- ② 多様なニーズに対応した建替え

これから、順次制度が変わる

Ⅲ. 管理組合での今後の対応

(2) 総会での対応は...

規約改定のタイミング

本日 2月4日

総会決議
現行区分所有法による
特別決議

区分所有者数及び議決権
総数の各3/4以上の多数

令和8年4月1日

注意点
施行日は令和8年
4月1日(以降)に
すること!

どちらを選ぶ
のがいいの
...?

総会招集日が基準

注意点
現行規約に準拠
すると無効になる
恐れあり!

総会決議
改正区分所有法による
特別決議

区分所有者・議決権の過半数
の出席で、その出席者及び議
決権の各3/4以上の多数

組合員へ
の丁寧な
説明が
不可欠!

どちらを選ぶかは管理組合次第

区分所有者の皆さんが
管理に主体的に関わり、
マンション管理規約と
適正な管理、そして
その先にある将来を
一緒に考えて
いきませんか・・・

つづく