

「区分所有法等の改正内容（令和 8 年 4 月 1 日施行）のポイント」

<改正マンション適正化法を追録>

「マンション管理適正化法」は主に管理会社の規制内容が定められていますが、今回の改正のうち、管理組合も知っておいたほうがよい部分があります。

本追録では、こうした部分と区分所有法の説明箇所の修正・加筆を行いました。

2025 年 5 月 23 日に「改正区分所有法・マンション管理適正化法など」が可決・成立しました。施行は一部を除き来年 4 月 1 日です。改正される法律は、「建物の区分所有等に関する法律」、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等で、これらの法律の改正に伴い「標準管理規約など」の改正が、本年 10 月 17 日にされています。

本稿では、改正区分所有法を中心に管理組合の皆様向けにできるだけ簡単に説明していきますので、区分所有法その他の法律の改正内容の詳細を知りたい場合は、国土交通省の HP を参照されるか、弁護士さんの HP などでも詳しく解説されていますので、そちらをご覧ください。

1. 区分所有法の主な改正

大雑把に言えば、主な改正は次のとおりです。

- ① 管理に関する区分所有者の努力義務が定められた
- ② 所在等が不明な区分所有者を総会の決議の母数から除外できる
- ③ 普通決議や規約の変更、共用部分の修繕工事などの総会決議は、総会の出席者の多数決で決められる
- ④ 復旧決議や建物の瑕疵の除去やバリアフリー化のための共用部分の変更決議の多数決要件が緩和された
- ⑤ 所有者が不明な専有部分などの管理制度ができた
- ⑥ 配管の全面更新等を行う際に専有部分についても行うことを総会で決議できる
- ⑦ 理事長が、損害保険の保険金や共用部分等に関する損害賠償金の請求と受領に関し旧区分所有者についても代理できるようになった

- ⑧ 建替え決議の多数決要件の緩和と、建物・敷地の一括売却、建物取壊し、一棟リノベーションの決議要件が緩和された

それでは、これらについて説明していきます。それぞれ、本文に関連する表を付けていますが、関連する表は少々、分かりにくいので、とりあえずポイントを知りたい場合は、本文のみをご覧ください。

① 管理に関する区分所有者の努力義務が定められた

改正区分所有法第5条の2に「区分所有者の責務」が規定されました。ここに書かれている「管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」という意味は、区分所有者が区分所有建物を管理する義務を負うということではなく、区分所有者の団体、つまり管理組合の一員として相互に責務を果たす義務があるということです。

ただし、この規定に違反しても罰則等は課されません。したがって、「区分所有者が管理組合の一員として相互に責務を果たす」は努力義務ですが、この義務があることで、これから説明する諸項目が定められたものと考えられますので、きちんと実行することが大切です。

なお、マンション管理適正化法でも、第5条で「管理組合等の努力」として同様の趣旨のことが規定されています。

制度	内容
区分所有者の責務（第5条の2）	・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。
マンション管理適正化法（第5条 1項～2項）	・管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。 ・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努めなければならない。

注：法律名の記載ない条項は、新区分所有法（以下同じ）。

② 所在等が不明な区分所有者を総会の決議の母数から除外できる

これまでは、総会における多数決で物事を決める際の母数に所在等が不明な区分所有者も含まれていましたので、こうした区分所有者が多ければ多数決で議案を可決することが、高経年マンションでは困難になるケースがありました。

そこで、今回、所在等が不明な区分所有者を母数から除外できる制度が設けられました。

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



図1 国土交通省HP

制度	内容
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）（第38条の2）	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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に利用できる。 ・管理者、管理組合法人、区分所有者個人の申立てによる。 ・建替え・解消決議*を含む全ての決議が対象となる ・除外決定後は、招集通知も送らなくてよい。

* 解消決議とは、建物敷地売却決議などの区分所有関係の解消を行うもの。

③ 普通決議や規約の変更、共用部分の修繕工事などの総会決議は、総会の出席者の多数決で決められる

マンションの管理に無関心な区分所有者は、総会にも出席しません。そのため、こうした区分所有者を含めて多数決で物事を決めようとする、決議に必要な賛成票数が得られないケースがでてきます。

そこで、今回、総会に出席（委任状や議決権行使書を含む）した区分所有者だけで総会の決議ができるようになりました（前ページの図1参照）。要は、マンションの管理に関心のある区分所有者だけで、管理に関する約束事を決めることができるようになった、ということです。ただし、区分所有権の処分を伴うもの（建替えなど）の決議は対象外となります。

また、共有住戸の議決権行使者を決める際は、共有者の過半数（各共有者の持分価格の合計の過半）で決められるようになりますので、相続等で多数の区分所有者となったケースに有効となります。

制度	内容
出席者（委任状・議決権行使書含む）の多数決により決議が可能	・区分所有権の処分を伴わない決議（下記「決議内容表」参照）が対象
共有住戸の議決権行使者の指定は共有者の過半数で決められる（第 40 条）	・共有者間の合意で議決権行使者が決まらないときに、過半数の賛成で議決権行使者を指定できる

【決議内容表】

決議内容	改正（朱書き部分）
・普通決議（第 39 条 1 項）	出席（委任状・議決権行使書含む）した区分所有者及びその議決権の各過半数の賛成多数で成立 * 出席者数（議決権数を含む）の要件（定足数）はない。 招集通知に「議案の要領」の記載が必要（第 35 条 1 項）
・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 17 条 1 項） ・規約の設定・変更・廃止の決議（第 31 条 1 項） ・管理組合法人の設立解散の決議（第 47 条 1 項・第 55 条 2 項） ・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および専有部分の引き渡し等の請求の決議（第 58 条 2 項・第 59 条 2 項・第 60 条 2 項） ・管理組合法人による区分所有権等の取得の決議（第 52 条の 2）	区分所有者及びその議決権の過半数が出席（委任状・議決権行使書含む）し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の賛成多数で成立 招集通知に「議案の要領」の記載が必要（第 35 条 1 項） 「1 週間前」の期間が「伸長」できる
・復旧決議（第 61 条 5 項）	上記の「各四分の三」が「各三分の二」となる。
・共用部分の変更のうち次のもの（第 17 条 5 項） ①他人の権利などが侵害されるおそれがある場合における共用部分の変更 ②バリアフリー基準への適合のための変更	上記の「各四分の三」が「各三分の二」となる。 また、管理規約で「過半数」にできる。

なお、出席者多数決の改正に伴い、総会の招集通知に、「会議の目的たる事項」だけでなく「議案の要領」の記載が必要となりましたので、注意してください。

* 「会議の目的たる事項」とは、「管理委託契約の更新」などの議題のこと

＊「議案の要領」とは、「委託内容は前年度と同じで、月額〇〇円で2025年7月から契約する」などの決議するために必要な議案の内容を具体的に記載したもの。提案理由は含まれない。

第35条1項の改正で「伸縮」が「伸長」になりました。「伸縮」とは伸ばしたり短くしたりで、「伸長」とは伸ばせることですので、集会（総会）の開催通知の発信が「1週間前」より短くできなくなりました。

④ 復旧決議や建物の瑕疵の除去やバリアフリー化のための共用部分の変更決議の多数決要件が緩和された

上記「決議内容表」の「復旧決議」と「共用部分の変更のうち次のもの」が対象の部分です。復旧決議は、これまでの多数決要件「区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の賛成多数」が、「区分所有者及びその議決権の各三分の二以上の賛成多数」になります。

また、建物の瑕疵の除去やバリアフリー化のための共用部分の変更決議の多数決要件は、これまでの多数決要件「区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の賛成多数」が、「区分所有者及びその議決権の各三分の二以上の賛成多数」になり、管理規約で定める場合は、「過半数」まで緩和できるようになりました。

⑤ 所有者が不明な専有部分などの管理制度ができた

＊相続人全員が相続放棄した場合などに利用できる「**所有者不明専有部分管理制度**」による**管理人の選任**

＊大量のゴミがたまり、水道管から水漏れも発生しているような部屋がある場合などに利用できる「**管理不全専有部分管理制度**」による**管理人の選任**

＊隣のマンションの外壁の剥落が継続しているが管理者がいないような場合などに利用できる「**管理不全共用部分管理制度**」による**管理人の選任**

ができるようになりました。

また、区分所有者が外国にいる場合では、管理組合からの連絡もうまく取れない場合がありますが、この場合に利用できる「**区分所有者が国外にいる場合における国内管理人**」の選任を管理規約で義務づけることが可能となりました。

内容が複雑なので、とりあえずポイントのみ記載してあります。

概要

制度	内容（ポイントのみ）
所有者不明専有部分管理制度	・区分所有者を知ることができず（相続人全員の相続放棄等）、またはその所在を知ることができない場合、利害関係人が裁判所に申し立てることで、裁判所が専有部分（共用部分、敷地利用権等も含む）の管理人（所有者不明専有部分管理人）を選任することができる。
管理不全専有部分管理人制度	・専有部分の管理が不適当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、管理不全専有部分管理人を選任することができる。
管理不全共用部分管理制度	・共用部分の管理が不適当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、管理不全共用部分管理人を選任することができる。
区分所有者が国外にいる場合における国内管理人	法律上の義務ではないが、規約により義務づけが可能となる。

⑥ 配管の全面更新等を行う際に専有部分についても行うことを総会で決議できる

例えば、共用部分の本管の取替え工事と同時に専有部分の枝管の取替え工事を総会で決議すれば可能とする旨を管理規約に定めれば、③の共用部分の変更の決議と同様の多数決要件で総会での決議ができるようになりました。

従来からも管理規約でこの旨を定めている管理組合がありましたが、今回、法的にも認められたものと思います。

制度	内容
共用部分の変更（第17条3項）	管理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は、区分所有者及びその議決権の過半数が出席（委任状・議決権行使書含む）し、出席した区分所有者及びその議決権の <u>各四分の三以上の賛成多数</u> で成立できる
共用部分の管理（第18条4項）	管理規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、総会の決議（普通決議）で決められる

⑦ 理事長が、損害保険の保険金や共用部分等に関する損害賠償金の請求と受領に関し旧区分所有者についても代理できるようになった

管理者による、損害保険契約に基づく保険金、共用部分等に生じた損害賠償金、不当利得による返還金の請求及び受領は、旧区分所有法で認められていましたが、平成 28 年の東京地裁の裁判で「管理者は、区分所有法の定めでは旧区分所有者の代理はできない」旨の判決がでました。そこで、今回、「保険金等の請求権を有する区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という）」の代理もできると定められました。

制度	内容
権限（第 26 条 2 項）	管理者は、その職務（第 18 条第 6 項を含む）の規程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生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（保険金等）の請求及び受領に関し、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 に限る）を代理する。
権限（第 26 条 5 項 2 号）	管理者は、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。 1 号・3 号略 2 号 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告または被告となったとき 保険金等の請求権を有する者

しかし、これにより新たな問題が提起されています。管理者が区分所有者の代理をする場合は、上記の表（第 26 条 5 項 2 号）に記載のとおり、この旨を区分所有者に通知する必要がありますが、通知が必要なのは、現区分所有者だけでなく、旧区分所有者にも必要となりますので、保険金の請求権が発生した時点の旧区分所有者を探し出して通知する必要があります。これは、大変な手間暇がかかる作業です

しかも、保険金等は、損害を受けた共用部分の補修等に充てる資金ですが、当該マンションを離れた旧区分所有者にとっては共用部分の補修等とは関係ない話なので「金銭でほしい」と主張される可能性があります。そうすると、資金不足で補修等ができないという問題が発生します。

今回の標準管理規約の改正で、この問題の対応策が次のとおり示されました。詳しくは、弊会の HP で「標準管理規約改正内容（令和 7 年 10 月）」のポイント」をご覧ください。

- 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

➤ 損害賠償金等の用途を制限する規定を創設

*「➤」の説明は、令和7年10月26日マンション管理適正化シンポジウム
「令和7年マンション標準管理規約改正について」より引用

⑧ 建替え決議の多数決要件の緩和と、建物・敷地の一括売却、建物取壊し、
一棟リノベーションの決議要件が緩和された

建替えを検討している管理組合の皆様には有益なことです
が、建替えを検討していない管理組合の皆様は、読み飛ばしていただいても結構です。

建替え決議を行う際に緩和要件（下表参照）に該当する場合は、多数決要件が「5分の4」から「4分の3」になります。

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

➤ 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、
建物の取壊し等を、建替えと同様に、**多数決決議（4/5※）により可能とする**

※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

➤ 上記決議に対応した**事業手続等**（※）を整備

※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



＜一棟リノベーションのイメージ＞

図2 国土交通省HP

また、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議、建物更新決議も建替え決議を準用することになりました。

制度	内容
建替え決議の緩和（第62条2項）	<p>原則：区分所有者及び議決権の各「<u>5分の4</u>」以上の多数（第62条1項）」で決議。</p> <p>緩和要件：次に該当する場合は、「4分の3」とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震性の不足 火災に対する安全性の不足 外壁などの剥落により周辺に危害を生ずるおそれ 給排水管などの腐食などにより著しく衛生上有害となるおそれ バリアフリー基準への不適合 <p>（要除却等認定実務マニュアル参照）</p>
建物敷地売却決議（第64条の6）	同上を準用
建物取壊し敷地売却決議（第64条の7）	同上を準用
取壊し決議（第64条の8）	同上を準用
建物更新決議（第64条の5） *一棟リノベーションのこと	同上を準用

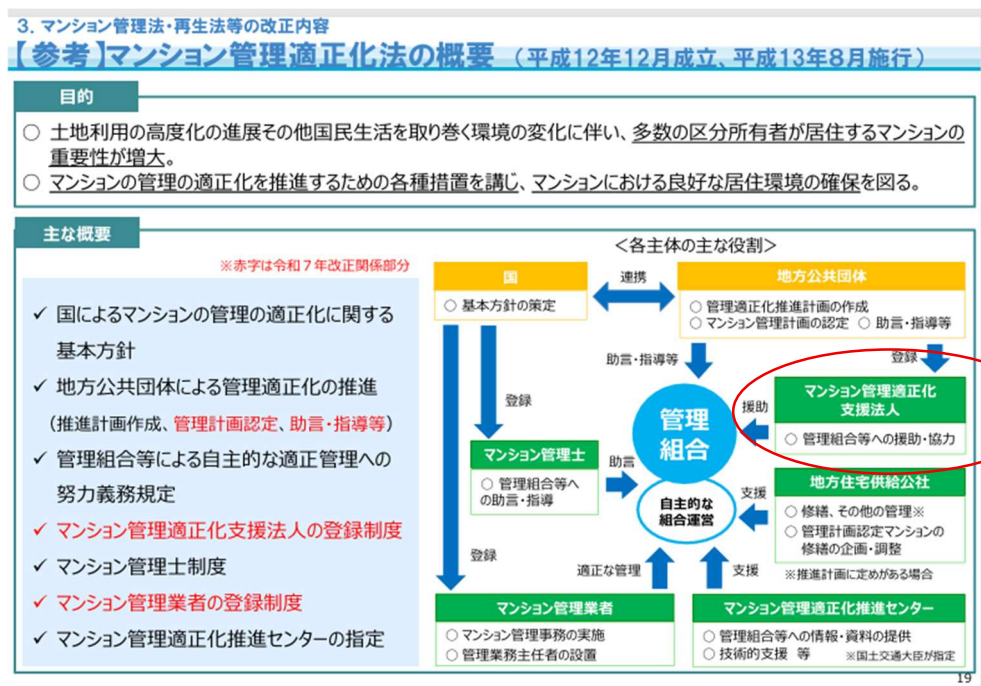
なお、建替え決議に伴い賃貸借の終了ができるようになりました。

制度	内容
建替え決議がされた場合の賃貸借の終了（第 65 条の 2 1 項～4 項）	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え決議があったときは、次の請求権者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了請求ができる。 <ol style="list-style-type: none"> ① 建替え決議に賛成した区分所有者 ② 建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した区分所有者 ③ これらの者の全員により指定された者 ④ 賃貸人である区分所有者 ・賃貸借の終了請求後、6 か月を経過すると賃貸借が終了する。 ・賃貸人は、賃借人に対し、賃貸借の終了により通常生じる損失の補償金を支払わなければならない。（賃借人は、補償金の提供を受けるまでは、専有部分の明渡しを拒絶可） ・請求した者は賃貸人と連帯責任を負う。

本稿では、単棟型のマンションに関する項目を説明しました。団地型マンション、あるいは管理組合法人に関する改正も多くありますので、顧問等の関与マンション管理士にお聞き下さい。

2. マンション管理適正化法の改正のうち、管理組合に知ってほしいこと

(1) マンション管理適正化支援法人の登録制度が創設されました。



出典：令和7年10月26日マンション管理適正化シンポジウム
「令和7年マンション関係法改正とこれからのマンション管理」

都道府県知事等は、管理組合に対して、次の管理支援業務を行う団体等を、マンション管理適正化支援法人として登録することができるようになりました。

- ① 管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する情報の提供、相談若しくは提案又はマンションの管理に関する知識を有する者の派遣その他のマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な援助を行うこと。
- ② 都道府県等がするマンション管理適正化推進計画の作成又は変更に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する意向その他の事情の把握、マンション管理適正化推進計画の周知その他の協力を行うこと。
- ③ マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- ④ マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- ⑤ 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

マンション管理適正化支援法人に登録できる団体等とは次のとおりです。

- * 一般社団法人 例：京都府マンション管理士会、日本マンション管理士会連合会など
- * 一般財団法人
- * 特定非営利活動法人（NPO）
- * マンションの管理の適正化の推進を図る活動を行うことを目的とする会社

一般社団法人や特定非営利活動法人（NPO）は、従来からも行政と提携しながら、上記の管理支援業務（セミナーや専門家派遣事業など）をおこなっていますので、特に違和感はありませんが、「マンションの管理の適正化の推進を図る活動を行うことを目的とする会社」については「管理会社も含まれる。」とされています。

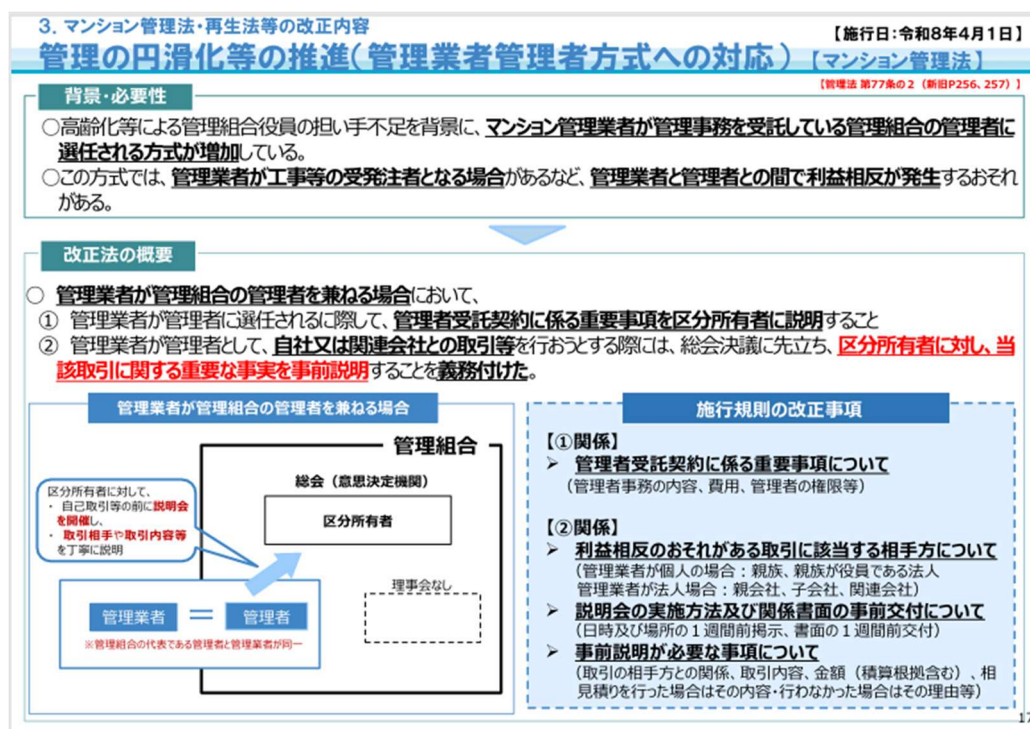
もちろん、管理会社はマンション管理のプロフェッショナルですので、「適正化の推進に資する業務」をおこなっているといわれれば、「なるほど」と思う反面、我々マンション管理士会やNPOのマンション管理支援団体と管理会社が、マンション管理適正化支援法人として同じグループに含まれるのには、違和感があります。もっとも、管理会社にとってマンション管理適正化支援法人に登録してもメリットはたぶん無いので登録しないとは思いますが。

登録のメリットが無いのは、一般社団法人やNPOも同じなので、行政から登録要請がなければ登録しない団体もあると思いますが、登録するしないにかかわらず、いままでどおりに管理組合の管理支援業務をおこなっていくと思います。

いずれにしても、マンション管理適正化支援法人として登録されている団体等であっても管理組合の立場にたった支援がされる団体等かは、管理組合で見極めていく必要があると思います。

(2) 管理業者管理者に関する規制が強化されました。

管理業者管理者とは、理事会を無くして管理会社が管理者（理事長）の役目を果たすものです。そこで次のような規制が設けられました。



出典：令和7年10月26日マンション管理適正化シンポジウム
「令和7年マンション関係法改正とこれからのマンション管理」

① 利益相反取引の規制

管理会社＝管理者（理事長）ですので、管理組合がなんらかの契約を管理会社と行う場合は、管理会社と管理組合の間で、相互の利益が反する事態（管理会社は会社の利益を考えて契約金額を高くしたい。一方、管理組合は管理組合の利益を考えて契約金額を安くしたい。これを、利益相反という。）が起こります。

このため、利益相反のおそれがある場合の事前説明が定められました。

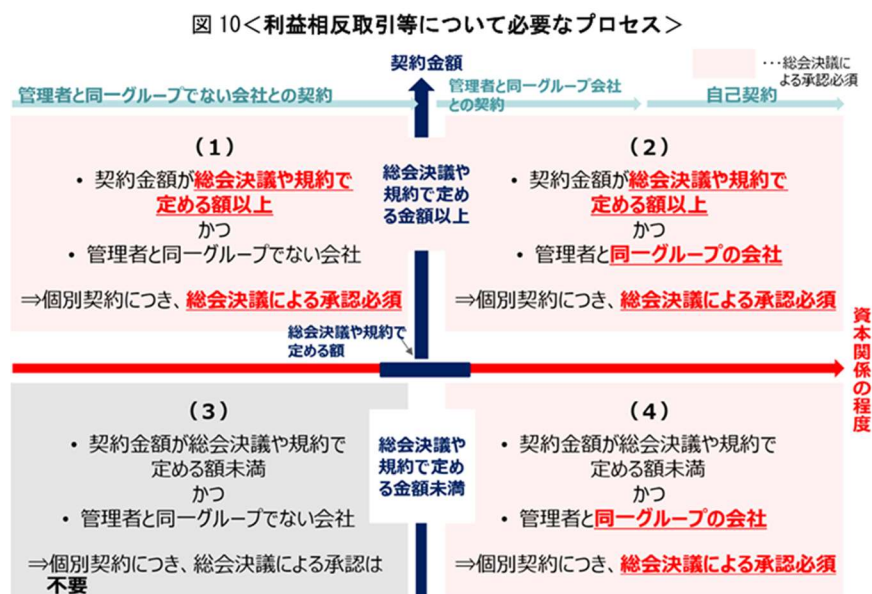
新マンション管理適正化法第 77 条の 2 により、管理業者管理者が、下記に該当する者・会社と利益相反取引を行うに際しては、説明会を開催し、重要事実の開示をしなければならないと定められました（新マンション管理適正化法施行規則 89 条の 2）。

- ① マンション管理業者が個人である場合は、親族、本人や親族が役員をしている会社が対象となります。
- ② マンション管理業者が法人である場合は、親会社、子会社、関連会社、親会社の子会社などと、法人の場合は相当広範囲の会社が対象となります。

説明が必要な重要な事実とは次のとおりです（新マンション管理法施行規則 89 条の 4）。

- 一 マンション管理業者と当該取引の相手方との関係
- 二 当該取引を行おうとする年月日
- 三 当該取引の内容
- 四 当該取引の金額（当該金額の内訳及び算出の根拠を含む。）
- 五 当該取引を行おうとする理由
- 六 当該取引の相手方以外の者から見積りを行った場合は、その内容（当該見積りを行わなかった場合は、その理由）

「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」では、次の図を示していますので、参考にしてください。



② 印鑑の保管に関する例外

下記の「印鑑等の保管に関する例外について」に当てはまる場合は、管理組合の預金口座の届出印を管理者である管理会社が保管できることになりましたが、**この場合は、総会で管理会社が印鑑を保管できることを決議承認する必要があります。**また、例外措置として、管理会社のマンション事業従業員数の横領保険の加入が義務づけられました。補償対象金額は管理会社により異なりますので、いくらまで補償してくれるかを確認してください。

それと、すでに管理会社管理者方式を導入して、管理会社に印鑑を預けている場合は、2026年3月末までに印鑑保管者に関する総会を開催して決議承認しておく必要がありますので注意してください。

いずれにしても、管理会社管理者に印鑑を預けることはできる限り避けるべきです。マンション管理士等の外部専門家に監事を委ねることが財政的にできない場合には、理事経験者などが印鑑を預かるようにしていただきたいと思います。

印鑑等の保管に関する例外について（新マンション管理法施行規則 87 条 4 項 2 号）

二 マンション管理業者が当該管理組合の管理者等であるときは、次に掲げる要件の全てを満たす場合

- イ 当該マンション管理業者又は第 89 条の 2 に規定する人的関係、資本関係その他の関係において**当該マンション管理業者と密接な関係を有する者以外に、当該印鑑等を保管することを承諾する者がいないこと。**
- ロ 当該マンション管理業者が、当該印鑑等について不正な利用、滅失、盗難、紛失その他の**事故のおそれがないと認められる適切な保管体制を整備していること。**
- ハ 当該マンション管理業者が、**保管口座又は収納・保管口座に保管されている金額以上の額につき有効な保証契約を締結していること。**
- ニ **保管口座又は収納・保管口座は、当該管理組合に帰属することが一見して明らかな者を名義人とする**こと。
- ホ イからニまでに掲げる要件の全てを満たしていることを当該管理組合を構成する区分所有者等に説明し、及び書面を交付した上で、**当該マンション管理業者が当該印鑑等を保管する旨の決議が集会でなされたこと。**

以上

③その他

管理業者管理者方式における、「標準管理者委託契約書（新設）」と「標準管理委託契約書（改訂）」が公表される予定です。

(3) その他

地方公共団体が、管理不全マンション等に対し指導・助言・勧告のため必要な限度で、立入検査等ができるような権限が強化されました。

以上