

区分所有法改正に伴う規約改正について

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

2026.01.18 (マンションフォーラム)

マンション管理の基本法ともいえる「区分所有法」が大幅改正となり、令和8年4月1日からの施行となりました。

改正の内容は「建物の管理の円滑化を図る方策」及び「建物の再生の円滑化を図る方策」(建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取り壊し等)など多岐にわたりますので今回は多くの皆様に関係する区分所有建物の管理の円滑化の内容とそれに伴い必要となる規約改正について説明させていただきます。

< 今回の法改正の特徴 >

附則第2条3項

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。

< 4/1以降、現在の規約が無効となり新法が適用となるもの >

○総会関係・・**現行**=現在の標準管理規約、**改正**=4/1以降の新法への対応

1, **総会の招集手続き**

- ・現行→会日の2週間前迄に、緊急の場合は5日間を下回らない範囲で
- ・改正→ 緊急の場合でも1週間を下回らない範囲で

2, **総会招集時の通知事項**

- ・現行→会議の日時、場所、会議の目的、特別決議事項には議案の要領を
- ・改正→ 全ての議案に議案の要領を

※議案の要領=内容が複雑な時に事前に賛否の検討が可能な程度に議案を要約したもの。(議案を添付していれば要領は不要)

3, **総会成立要件(定足数)**

- ・現行→議決権総数の半数以上の出席
- ・改正→ 過半数 の出席^①

*ただし今回から特別決議に新たな定足数が創設

→ 組合員総数、議決権総数の各過半数の出席が必要^②

*規約により①は定足数なしでも可、②はより多くの定足数でも可。

※出席者＝会場出席者＋議決権行使者＋委任状出席者（現在と同じ）

4, **決議要件**

※従来の総数多数決から出席者多数決への変更・・・今回改正の目玉

・普通決議：出席議決権数の過半数・・・変更なし

・特別決議：現行→組合員総数及び議決権総数の各3/4以上

改正→出席組合員数及び出席議決件数の各3/4以上

1) 規約の設定、変更及び廃止

2) 義務違反者への専有部分の使用禁止、競売等

3) 共用部分の変更（形状又は効用の著しい変更）

3) →バリアフリー化等の事由がある場合は各2/3に

3) →規約で3/4や2/3の決議を各過半数へ変更も可

*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。

↓

*適切な招集の手続きを経てもなお集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者については、一般に区分所有建物の管理に関しては、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると評価することができるため、管理に関する決議の母数から除外することも許容されるものと考えられる。（国交省コメント）

↓

*従来、欠席者は反対票と同様にカウントされていたが今後は母数から除外される。

<定足数と決議要件のまとめ>

	新定足数（出席数）		決議要件
	<区分所有法>	<標準管理規約>	
総会開催	—	議決権総数の過半数	—
普通決議	—	—	出席議決権数の過半数
特別決議	組合員総数・議決権総数の各過半数	同左	出席組合員数・出席議決権数の各3/4

<現在の法律には無く、新たに創設された主な規定>

※法律の規定を確認する意味で、下記のほとんどが「令和7年・改正標準管理規約」にも規定されている。

1, 区分所有者の責務の明確化

「区分所有者は、区分所有法第3条（区分所有者の団体）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」

2, 国内管理人の選任

- ・区分所有者が国内に住所等を有しない場合に選任することができる。
 - ・国内管理人の権限・保存行為、議決権の行使、管理費等の支払い等
- * 任意規定であるが規約において選任の義務付けが可能。

3, 「所在等不明区分所有者の除外」

- ・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、管理者、又は他の区分所有者からの申請により裁判所が認定したときは他の区分所有者のみで総会決議をすることができる。

（認定された者は議決権もなく、全ての決議の母数から除外される）

- * 例 ①住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合。など

4, 「所有者不明専有部分管理命令」

- ・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、利害関係人の請求により裁判所が選任した管理人はその専有部分の管理及び処分の権利を専属する。（議決権も管理人）
- ・裁判所の許可で区分所有者の同意なくとも区分所有権の処分が可。

- * 例 ①区分所有者は死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合。など

5, 「管理不全専有部分管理命令」

- ・利害関係人の請求により裁判所から選任された管理人は対象とされた専有部分又は共用部分の「保存行為」、「その性質を変えない範囲内の

その利用又は改良行為」等の管理を行う。(議決権は区分所有者)

・但し専有部分の処分行為は区分所有者の同意が必要。

- *例 ①専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合
- ②専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合。など

6, 共用部分と専有部分の一体管理・変更の手続きの明確化

・規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と専有部分の保存・改良行為を一体の行為として集会の決議ですることができる。(管理行為は普通決議、変更行為は特別決議)

*標準管理規約 21 条 2 項・・・(配管の一括更新など)

「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。」



(この規定は「特別の定めにあたる」ことがコメント)

7, 他の区分所有者の専有部分の保存請求

・自らの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を自らが保存することを請求できる規定。

- *例 ①他の区分所有者の専有部分の配管から漏水被害を受けている区分所有者が自らその配管の修繕等をしようとする場合。

8, 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

現行→分譲業者が共用部分に瑕疵あるマンションを販売した場合、一人でも転売者がいた場合、管理者は区分所有者全員を代理しての損害賠償請求訴訟は行えない。

改正→規約で①現・旧区分所有者による個別請求を禁止。

②旧区分所有者の別段の意思表示を禁止。

③損害賠償金は修繕費用に充当する旨の定め



旧区分所有者も含めて管理者が一括して損害賠償請求を可能に

9, 管理組合法人による区分所有権の取得が可能であることの明確化

- ・集会の3/4以上の決議により当該建物の区分所有権又は当該建物の土地と一体として管理又は使用する土地を取得することができることを規定。

<管理規約改正時の注意点>

- 1, 3月31日までに規約改正の総会案内を送付した場合。
規約の改正議案の中及び規約案の附則に「この規約は令和8年4月1日より効力を発する」と記載して、従来通り組合員総数及び議決権総数の各3/4以上で決議する。
- 2, 4月1日以降に規約改正の総会案内を送付した場合。
議案書に4/1以降は区分所有法の改正により規約改正の決議要件について現在の規定は無効となり、新法で定められた「組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席」を前提に「総会に出席した組合員及びその議決権の各3/4以上」での決議となる旨を記載しておくこと。

「管理規約は管理組合の憲法である」と言われることもあるほどの重要なルールですので法的に無効となった規約のまま総会決議を行うことのないように早期の規約改正をお勧めします。

(塩津)