

# 東北管連 第22回 総会記念セミナー

第22回通常総会に先立ち76名のご参加をいただき記念セミナーを開催しました。

## 区分所有法等の改正と管理組合の対応について

佐藤 貴美 弁護士



## 老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化を図るための建物の区分所有法等に関する法律等の一部を改正する法律(全体)

マンションは、建物と区分所有者の「二つの古い」が進行し、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化してきています。

このような背景のもと、令和7年5月23日に「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法等に関する法律等の一部を改正する法律案」が国会で一部修正のうえ可決成立しました。施行は、一部を除き令和8年4月1日からとされています。

今回の改正は、区分所有法やマンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法、被災マンション再生法といったマンションの管理等に係る一連の法令につき改正がなされるものです。

今回の改正では、管理組合の適切な運営やマンションの再生のための様々な手法等が導入されています。管理組合としては、当該法令の改正内容に即し、管理規約の改正を検討するとともに、総会等の運営の在り方や今後のマンションの在り方などについて改めて検討することが大切でしょう。

## 総会の円滑な運営等の実現のための措置

### 1. 総会招集通知(改正区分所有法35条)

総会招集通知には、すべての議案につき議案の要領を示すことが必要とされるとともに、招集通知の発出の期間(1週間)につき、規約で短縮することはできないものとされます。

これまでは、総会招集通知に際し、特別多数決議事項のときだけ「議案の要領」も通知しなければならなかったとされていました。今回の改正により、すべての議事につき、「議案の要領」を示すこととなります。また、総会招集通知は会日の少なくとも1週間前に発することが原則ですが、この期間につき、これまでは規約で伸縮することができるとされていたところ、今回の法改正で、期間の短縮は認められず、期間の伸長のみが可能とされました。なお、裁判所から所在不明区分所有者と認められた区分所有者に対しては、総会招集通知をする必要がなくなります。

### 2. 所在等不明区分所有者の除外(改正区分所有法38条の2)

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ことが可能となります。

「所在等不明区分所有者」とは、次のいずれかに該当する者です。

- ・専有部分の区分所有者が誰か知ることができない場合の当該専有部分の「区分所有者」
- ・専有部分の区分所有者が誰かはわかっているも、その所在を知ることができない者

### 【管理組合としての対応】

管理組合としては、総会の円滑な運営のため、この制度を積極的に活用することが考えられます。ただしその前提として、区分所有者の所在等が不明であることにつき、事前に可能な限り調査する必要があることに注意してください。

### 3. 専有部分が共有関係の場合の議決権行使者の指定(改正区分所有法40条)

専有部分が共有に属するときは、共有者の持分価格の過半数をもって議決権行使者を定めるものとされます。今回の法改正により、専有部分が共有関係にある場合の議決権行使者は、建替え決議

等も含め、「共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって」指定されることが明記されたところです。

#### 【管理組合としての対応】

管理組合は、共有関係にある専有部分については、すべての決議事項において、解釈の余地なく、議決権行使者として届出がなされた者により有効に議決権が行使されたものとして扱うことができますこととなります。

#### 4. 書面または代理人による議決権の行使の取扱い(改正区分所有法39条3項)

書面または代理人により議決権を行使した区分所有者及びその議決権は、総会に出席した区分所有者の数及び議決権数に算入されることが確認的に規定されます。これまで区分所有法では、解釈運用上それらの区分所有者は総会に出席したものと扱われていたところですが、今回の法改正で、あらためてその点が法令上明記されたということです。

#### 【管理組合としての対応】

マンション標準管理規約では既に改正内容と同じ内容の規定が設けられていますので、標準管理規約に準じて規約を作成している管理組合では、法改正にあわせて特段の対応をする必要はありません。

#### 5. 共用部分の変更に係る決議要件の緩和等(改正区分所有法17条)

区分所有権の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)は、区分所有者の過半数であって議決権の過半数を有する区分所有者が出席した総会で、出席区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議によるものとされます(現行法では区分所有者及び議決権の各4分の3以上)。

今回の法改正により、共用部分の変更については、①議決権を有する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者が出席した集会において②出席した区分所有者及びその議決権数の4分の3以上の賛成があることこの2つの要件を満たすことにより決議が成立するものとされます(17条1項)。

※1 この結果、全区分所有者・議決権の $1/2 \times 3/4 = 3/8$ 以上で決議することが可能となります。なお、規約で、①の「過半数」を加重すること、②の「4分の3」を軽減すること(ただし2分の1を下回ることはできない)が可能

能です。

また、当該工事が、共用部分の設置保存の瑕疵の除去のために必要なものや、バリアフリー化のためのものであるときは、上記②の「4分の3」は「3分の2」とされます(17条5項)。

※2 これも規約で軽減すること(ただし2分の1を下回ることはできない)が可能です。

#### 【管理組合としての対応】

このように共用部分の変更については決議要件が緩和され、しかも、建物の危険性の除去やバリアフリー化のための場合はさらに要件が緩和されます。また、規約で定めておけば、これらの変更に伴い必要な範囲で、専有部の保存のための工事にあわせて実施することができます。管理組合としては、従前よりも積極的に建物等の改良等を実施し、マンションの安全性や価値の維持向上を図ることが可能となるでしょう。

#### 6. 規約の設定、変更等に係る決議要件の緩和(改正区分所有法31条)

管理規約の改正等の決議は、区分所有者の過半数であって議決権の過半数を有する区分所有者が出席した総会で、出席区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議によるものとされます(現行法では区分所有者及び議決権の各4分の3以上)。

今回の法改正により、管理規約の設定、変更等については、①議決権を有する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者が出席した集会において②出席した区分所有者及びその議決権数の4分の3以上の賛成があること、この2つの要件を満たすことにより決議が成立するものとされます。

※この結果、全区分所有者・議決権の $1/2 \times 3/4 = 3/8$ 以上で決議することが可能となります。なお、規約で、①の「過半数」を加重すること、②の「4分の3」を軽減すること(ただし2分の1を下回ることはできない)が可能です。

#### 【管理組合としての対応】

今回の法改正により、管理規約の改正は、従前よりも容易に行えるようになります。ただし規約改正により特別の影響を受ける区分所有者の承諾が必要なこと、一部共用部分に関する事項で全員の利害に関係しないものは一部共用部分の区分所有者及び議決権の4分の1以上の者が反対したときには当該部分の改正等ができないことは、これまでと同様です。なお、現行の管理規約の規定が



改正法の内容に抵触している場合には、その規定は、改正法の施行日（令和8年4月1日）から効力を失います（改正法附則第2条第3項）。

したがって、令和8年4月1日以降に管理規約を改正する場合は、この規約改正に係る決議要件の規定も含め、上記の要件に従って行う必要があることに留意してください。

## 7. 普通決議要件の緩和（改正区分所有法39条2項）

普通決議について、区分所有者の過半数であって議決権の過半数を有する区分所有者が出席した総会で、出席区分所有者及びその議決権の過半数によることが原則とされます。

これまでは、普通決議事項については、法律または規約で別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決するものとされてきました。一方標準管理規約では、「出席組合員（区分所有者）の議決権の過半数」によるものとしていたところでした。

今回の法改正では、区分所有者の過半数であって議決権の過半数を有する区分所有者が出席した総会で、出席区分所有者及びその議決権の過半数によることが原則とされ、これとは別の取扱いとする場合には、規約による特別の定めが必要となります。

### 【管理組合としての対応】

今回の法改正により普通決議事項の決議要件も変更されましたが、これについては規約で別段の定めをすることができるとされ、かつ、その内容につき法令上の制約はありません。したがって、標準管理規約に準じて管理規約で「出席組合員の過半数により決する」などと定めている管理組合が今後もその取扱いのままでよいと考える場合には、特段の対応をする必要はありません。



今回の総会記念セミナー終了後に集合写真を撮影しました。役員・スタッフ一同、皆様に喜んで頂ける活動をしていきます。

## 専有部分等の適正な管理の実現のための措置

### 1. 区分所有者が国内に住所等を有しない場合の措置～国内管理人の選任（改正区分所有法6条の2）

区分所有者が国内に住所等を有しない場合には、その区分所有者によって選任された「国内管理人」により専有部分等の管理を行わせることが可能となります。また、総会では国内管理人が議決権を行使することになります。「国内管理人」は、国内に住所等を有する者であることが必要とされます。国内管理人は、次の行為をする権限を有します。

- ・ 保存行為
- ・ 利用改良行為（専有部分の性質を変えない範囲）
- ・ 総会招集通知の受領
- ・ 総会における議決権行使
- ・ 共用部分等につき他の区分所有者に対し負う債務や管理規約等により他の区分所有者に対し負う債務の弁済

区分所有者が国内管理人を選任した場合には、管理者や管理組合法人に対し、国内管理人を選任した旨、その氏名及び住所等を通知しなければなりません。

### 2. 財産管理制度の創設（全体像）

管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度が創設されます。具体的には、裁判所による「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」及び「管理不全共用部分管理命令」の制度です。

### 3. 所有者不明専有部分管理命令（区分所有者またはその所在が不明な場合）

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（共有の場合には共有持分）については、利害関係人（管理者や他の区分所有者等）の請求に基づき、裁判所が選任する「所有者不明専有部分管理人」に当該専有部分の管理を行わせることが可能となります。

### 4. 管理不全専有部分管理命令（専有部分の管理が不十分な場合）

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や法律上保護される利益が侵害され、または侵害される恐れがあるときは、利害関係人（管理者や他の区分所有者等）の請求に基づき、裁判所が選任する「管理不全専有部分管理人」により

管理を行わせることが可能となります。

## 5. 共用部分の管理が不十分な場合～管理不全共用部分管理命令

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や法律上保護される利益が侵害され、または侵害される恐れがあるときは、利害関係人(区分所有者等)の請求に基づき、裁判所が選任する「管理不全共用部分管理人」により管理を行うことが可能となります。

## 6. 都道府県知事等による勧告等(改正適正化法5条の2・5条の2の2)

修繕の実施が著しく不適切であり危険が生じているマンションについては、都道府県知事等から報告徴収や勧告等がなされます。また、都道府県知事等は所有者不明専有部分管理命令等を裁判所に請求することができます。

### 【管理組合としての対応】

都道府県知事等から勧告等があった場合には、その支援等を受けながら適切に対応し、建物の危険性の除去等を図らなければなりません。

### 管理組合運営にかかわるその他の改正事項

## 1. 管理者による保険金等の請求等(改正区分所有法26条)

管理者は、損害保険契約に基づく保険金等の請求及び受領につき、「区分所有者であった者」(ただし別段の意思表示をした者を除く)も代理することなどが明文化されます。また、区分所有者であった者に対しては、意思確認等の手続きが必要となります。

### 【管理組合としての留意点】

今回の法改正により、管理者は、区分所有者又は区分所有者であった者を代理して保険金等を請求等することが明確となりましたが、区分所有者であった者については「別段の意思表示」の有無の確認、すなわち区分所有者であった者本人が単独で請求するか、他の区分所有者等とともに管理者に代理してもらうかの意思確認が必要となります。

また、管理者がその職務(保険金等の請求等を含む)につき区分所有者を代理して原告や被告となるときは、規約の定めまたは総会決議が必要となりますが、これらによって原告・被告になった場合には、区分所有者であった者等に通知する必要があります。管理者が保険金等の請求等をする

際は、これらの手続きを怠らないよう注意してください。

## 2. マンション管理業者が管理者等となる場合の取扱い(改正適正化法72条・77条の2)

マンション管理業者が管理者等となる場合や、管理者等となった管理業者が自社と密接な関係を有する者との間で工事等発注者となる場合には、説明会の開催その他の区分所有者への事前説明手続きが必要となります。

### 【管理組合としての対応】

管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者が、管理組合の管理者等を兼ねる場合には、利益相反関係が生じ、管理組合の利益が適正に確保されるか懸念が生じる可能性があります。

今回の法改正によって、管理業者が管理者等となる場合や、管理者等となった管理業者が自己取引等をする場合には、区分所有者に対する事前説明手続きが必要とされました。管理組合・区分所有者としては、これらの場合に、自らのマンションの適正な維持管理のためにはどのような対応が適切なのか、事前に提供される情報を踏まえしっかりと検討する必要があることに留意してください。

## 3. 区分所有者の責務(改正区分所有法5条の2)

区分所有者は、管理組合の構成員として、建物等の管理が適正に行われるよう相互に協力しなければならないことが明文化されます。

### 【管理組合としての対応】

法改正により新たに明文化された区分所有者の責務については、これまでも区分所有者に求められていた基本的な責務であると解されます。管理組合としては、法改正にあわせた特段の対応は必要ないものと解されますが、区分所有法にこのような点が明記されたことについては、広く区分所有者・組合員に周知することが考えられるでしょう。

## 4. 管理規約等の電磁的方法による提供(改正区分所有法33条3項)

管理規約または総会議事録が電磁的記録により作成されているときは、電磁的方法による提供により規約等の閲覧請求に対応することが可能となります。

### 【管理組合としての対応】

この取扱いは、既にマンション標準管理規約では採用されていますので、電磁的記録により管理規約や総会議事録を作成している管理組合で、標準管理規約に準じた規約を作成している場合には、特段の対応をする必要はありません。



## 5. 管理組合法人の権限

### (専有部分等の取得)(改正区分所有法52条の2)

管理組合法人は、専有部分やマンションと一体として管理・使用すべき土地を集会決議に基づき、管理組合法人として取得できることが明文化されます。

この決議は、区分所有者の過半数であって議決権の過半数を有する者が出席した総会において、出席区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数によることとなります。なお、専有部分等を取得した管理組合法人は、総会での議決権を有しません。

### 【管理組合としての対応】

管理組合法人は、マンションの管理のために特別に法人格が与えられたものなので、管理組合法人が当事者として、専有部分を取得し所有することができるかについては解釈が分かれていました。また、仮に管理組合法人を所有者と認めた場合には、その専有部分等を総会の議決権等との関係でどのように整理するかも課題となったところです。

今回の法改正により、専有部分や建物及びその所在する土地と一体として管理・使用すべき土地については、管理組合法人が取得することが可能であることが明文化されるとともに、出席区分所有者やその議決権の算定において、当該専有部分等は除外するものとされました。

今後は、法人格を有しない管理組合が専有部分や建物及びその所在する土地と一体として管理・使用すべき土地を取得するニーズがある場合には、管理組合法人化したうえで対応していくことが考えられるでしょう。

## マンションの再生

### 1. 再生手法の多様化

今回の法改正により、マンションの再生手法として、「建替え」のほか、新たに「建物更新（一棟リノベーション）」、「建物・敷地の一括売却」、「建物の取り壊し」（以下「建替え等」という）が、原則として区分所有者及び議決権（敷地売却のときはさらに敷地利用権の持分価格）の5分の4以上の多数決で可能とされます。そして、これらの決議に対応した事業手続き等（組合成立・権利変換計画・分配金取得計画等）が、マンション建替え円滑化法の中で整備されたところです。

## 2. 建替え等の決議要件の緩和（改正区分所有法62条2項等）

通常の建替え等の決議は、これまでの建替え決議と同様に区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による決議が必要ですが、次の要件（以下「緩和要件」という）がある場合には、「5分の4」が「4分の3」に緩和されます。

- ・地震に対する安全性に係る基準に適合しないとき
  - ・火災に対する安全性に係る基準に適合しないとき
  - ・外壁、外装等の建物の部分が剥離等の危険性に係る基準に適合しないとき
  - ・給排水等の衛生上の危険性に係る基準に適合しないとき
  - ・バリアフリー等に係る基準に適合しないとき
- さらに、被災した建物の建替えをする場合は、「5分の4」が「3分の2」に緩和されます。

## マンションの再生建物が滅失した場合の取扱い

### 1. 建物が全部滅失した場合

(1) 専有部分がある建物が滅失した場合、その敷地利用権が数人の共有・準共有であったときや、建物の附属施設につき数人が共有持分を有していたときは、これらの者は、建物が滅失した日から5年以内は、集会（敷地共有者等集会）を開き、規約を定め、管理者を定めることができるものとされます。そしてこれらの者は、敷地共有等集会において、敷地共有者等の議決権の5分の4以上により、マンションの再建決議または敷地売却決議を行うことができるものとされます（改正区分所有法72条～75条）。

(2) 大規模な火災や震災等の災害により建物が全壊した場合には、政令で定める期間について、上記(1)の再建決議や敷地売却決議の決議要件が「5分の4」から「3分の2」に緩和されます（改正被災マンション再建法2条・4条）。

### 2. 建物が大規模一部滅失した場合

(1) 建物の大規模一部滅失（建物の価格の2分の1を超える部分が滅失）したときの復旧は、これまで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決議が必要とされて

いました。

今回の改正により、これについては、

- ①議決権を有する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者が出席した集会において
  - ②出席した区分所有者及びその議決権数の3分の2以上の賛成があること
- この2つの要件を満たすことにより決議が成立するものとされます(改正区分所有法61条5項)

なお、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、これまでと同様に、建替え等の決議がなければ、各区分所有者が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ません。

(2) 大規模な火災や震災等の災害により建物が大規模一部滅失したときは、(1)と同じ要件で復旧をすることができるほか、政令で定める期間に限り、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数決で、「建替え」や「建物更新(一棟リノベーション)」、「建物・敷地一括売却」、「建物取壊し敷地売却」、「建物取壊し」をすることも可能とされます(被災マンション再生法5条2項)。