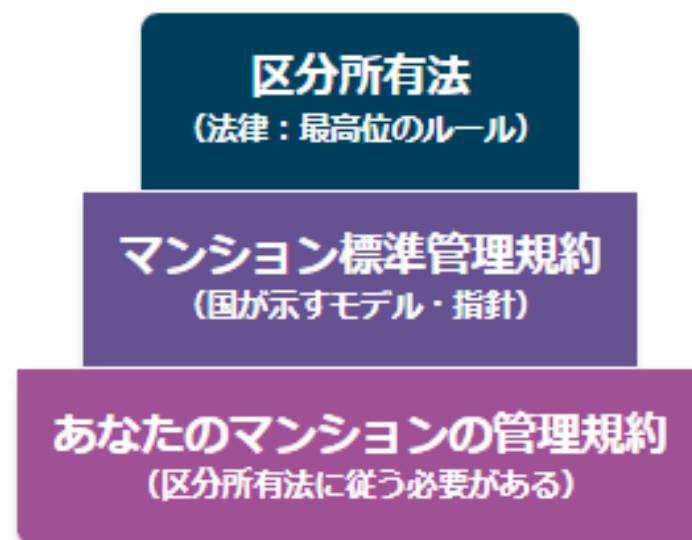


マンションの未来を決める！ 管理組合が今すぐ知るべき 法改正と規約の対策

マンション管理の「ルール」を理解する

マンション管理は、法律と規約に基づいて行われます。今回の改正は、このルールの土台に大きく関わるものです。



今回の法改正により、**土台である「区分所有法」が変わります**。そのため、その下にある「あなたのマンションの管理規約」も、新しい法律に合わせて変更しなければ、法的な効力を失う可能性があるのです。

アジェンダ

法改正の背景と目的

改正の主なポイント

新旧制度の比較と注意点

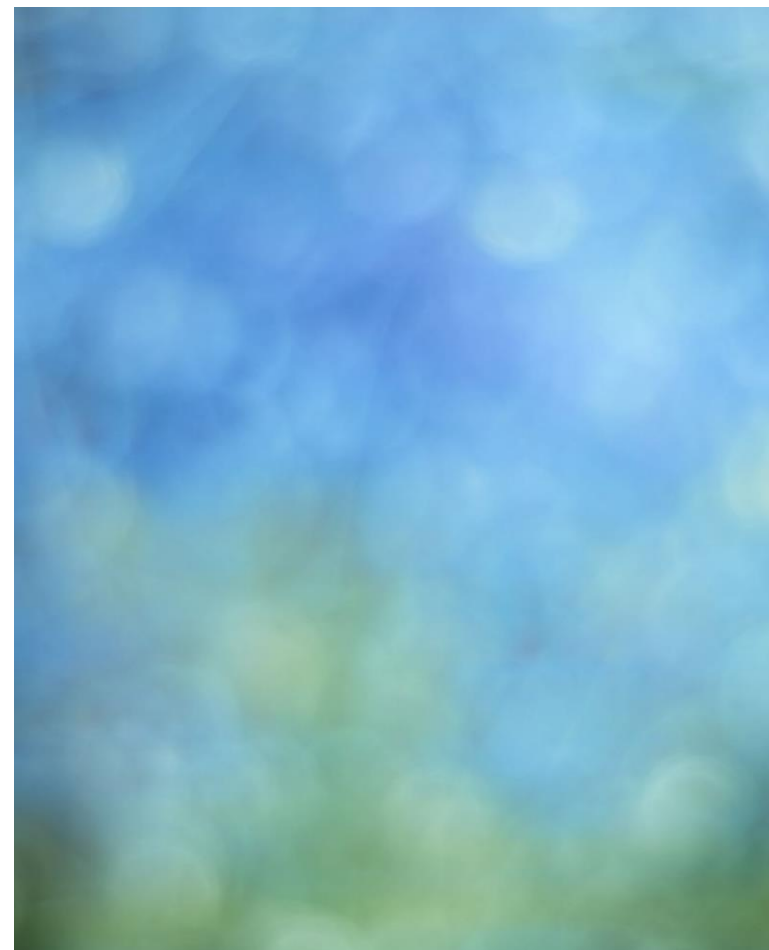
改正点の具体的事例

過去のマンション標準管理規約改正の振り返り

これからのマンション・管理組合のあり方

管理計画認定制度と改正の関係

まとめと今後の対応





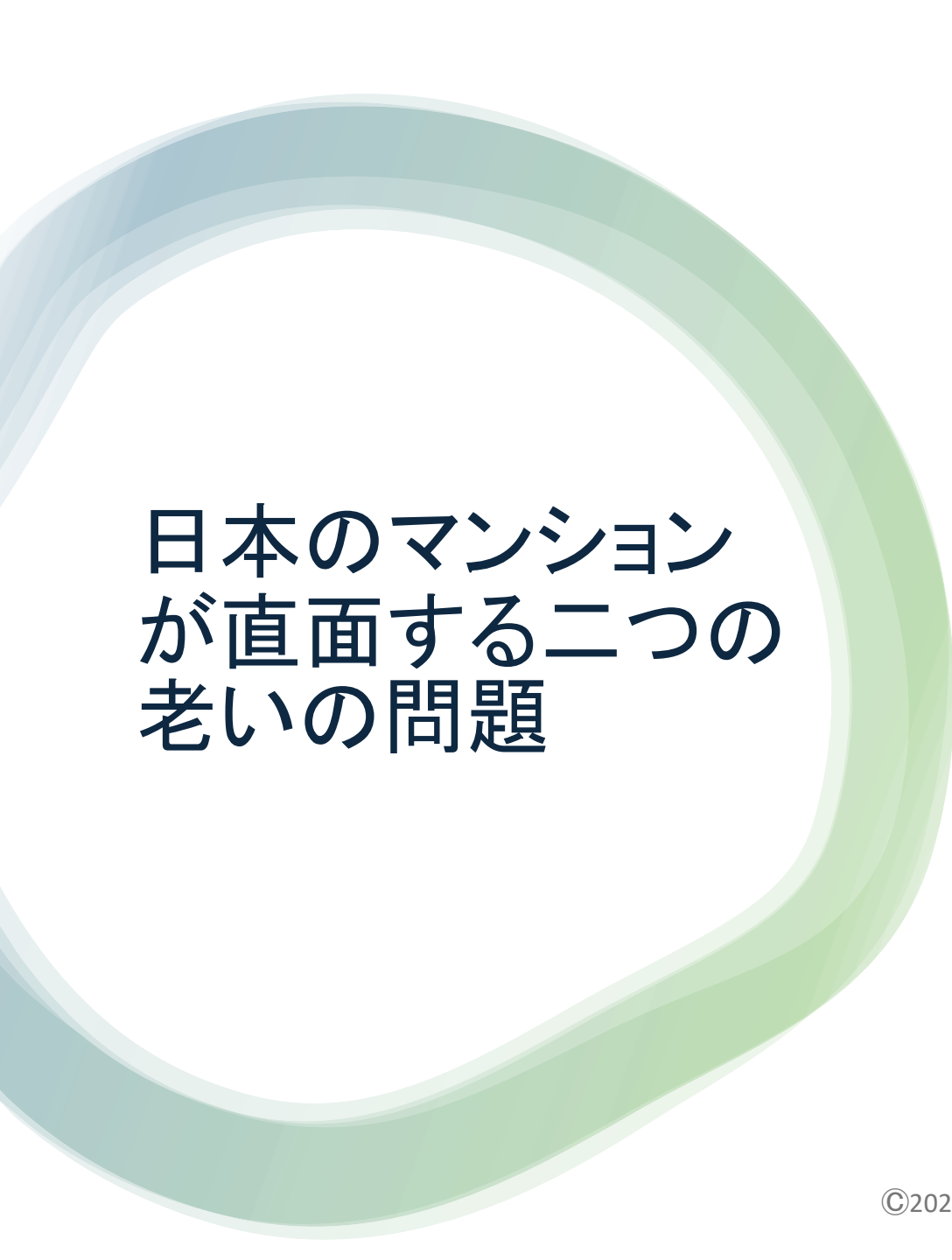
マンションが抱える二つの老いと改正の必要性

改正の目的

- マンションの「建物と居住者の老い」という課題への対応
- 意思決定の停滞を解消するための新ルール導入
- 建物の老朽化と所有者の高齢化
 - 修繕や建て替えの意思決定が困難化
 - 所在不明の所有者が増加
- 管理組合運営への具体的変更
 - 総会決議要件の緩和
 - 所有者不明住戸への対策
- 新ルールの導入意義
 - 管理の円滑化と資産価値・安全の維持
- 管理規約見直しの必要性

区分所有法・ マンション標準管理規約 の概要

- 区分所有法の基本的な役割
 - 分譲マンションなどの建物を複数人で所有・利用するための法律
 - 専有部分と共用部分の権利関係を規定
- 管理組合の組織と運営
 - 管理組合の活動の土台となる最高位の法律
 - 管理規約は区分所有法の範囲内で定める必要がある
- 区分所有者間の権利と義務
- 区分所有法改正の影響
- マンション標準管理規約の役割
- 標準管理規約の目的
- 改正区分所有法との連動
- 2026年4月施行予定の改正



日本のマンション が直面する二つの 老いの問題

- 「二つの老い」という深刻な問題
 - 建物の老朽化と居住者の高齢化が進行
 - マンションの管理に大きな影響を与える
- 建物の老朽化の進行
 - 築40年以上のマンションが全体の約2割
 - 今後10年で約2倍、20年で約3.4倍に増加予測
 - 外壁剥落など周辺地域への危険性増大
- 居住者の高齢化と所有者の分散
 - 高齢化や所有者の所在不明が増加
 - 管理費滞納や合意形成の困難化
- マンション管理の困難化
- 新たな管理・再生促進の仕組みが必要



改正の目的：管理 と再生の円滑化

- 改正の主な目的
 - 管理の円滑化を図るための改正
 - 再生の円滑化を目指した変更
- 管理組合運営への影響
 - 多数の変更点が運営に大きな影響を及ぼす
- 対象となる法律・規約
 - 区分所有法の改正
 - マンション標準管理規約の改正
- 管理の円滑化の具体的内容
 - 管理組合の運営効率向上を目指す
- 再生の円滑化の具体的内容
 - マンションの再生手続きの簡素化

所在等不明 区分所有者 の総会決議 等からの除外 手続き

制度の目的

- 総会決議の停滞を解消するための仕組み
- 意思決定の円滑化を目指す

改正の概要

- 所在不明区分所有者を裁判所が認定
- 総会決議の母数から除外可能

管理組合の手続き

- 理事長が管理組合を代表
- 理事会決議後、裁判所に除外請求

効果と注意点

- 除外決定後は所在不明者の人数や議決権をカウントしない
- 手続きにかかる費用は管理組合負担後、所在不明区分所有者に請求可

共用部分等に係る 損害賠償請求等 の代理行使

- 管理者による損害賠償請求権の代理行使の明確化
 - 理事長が旧区分所有者に対しても代理請求可能に
 - 法律で権限が明文化された
- 区分所有権転売時の問題への対応
 - 旧所有者に損害賠償請求権が帰属する問題があった
 - 管理組合が一括請求しやすくなった
- 標準管理規約の新たな規定
 - 理事長のみが損害賠償請求権を行使
 - 旧所有者は代理権拒否の意思表示ができない
- 損害金の用途の明確化
 - 受領した保険金等は原則として修繕費用に充当
 - マンションの維持管理が確実にできる

管理規約の変更手続きと施行日対応

総会招集手続き開始時期による
規約改正手続きの違い

開始時期	適用法	成立要件	決議要件	注意点
2026年3月31日まで	現行区分所有法	議決権総数の半数以上出席	組合員総数・議決権総数の各4分の3以上	効力発生日を明記
2026年4月1日以降	改正区分所有法	組合員総数・議決権総数の過半数出席	出席者・議決権の各4分の3以上	現行規約の成立要件は無効

改正区分所有法施行日(2026年4月1日)を挟む規約改正手続き

- 施行日以降、現行規約が法に抵触する場合は自動的に無効
- 総会の成立要件や決議要件が対象

パターン1: 2026年3月31日までに総会招集手続き開始

- 総会の会日が4月1日以降でも現行法で手続き可能
- 現行規約の定足数・決議要件で決議
- 改正後規約の効力発生日の文言を加えて決議する必要あり(会日が4月1日以降の場合はこの決議は不要)

パターン2: 2026年4月1日以降に総会招集手続き開始

- 改正区分所有法の新規定に則って手続き
- 新しい成立要件: 組合員総数・議決権総数の過半数出席
- 新しい決議要件: 出席者・議決権の各4分の3以上
- 注意点: 現行規約の成立要件(定足数)は既に無効となっているため、新法に則った出席者確保が必須

総会決議・特別決議・共用部分変更の 新旧比較

- 改正の目的
 - マンション管理の円滑化を目指す
- 総会の意思決定プロセスの変更
 - 従来の方法から大きく見直しが行われる
- 新旧の比較が重要
 - 変更点を正確に把握する必要がある
- 注意すべきポイント
 - 新しいルールへの適応が求められる
- 管理組合への影響
 - 意思決定の進め方が変わるため、混乱を避ける対策が必要



施行日以降の規約改正の注意点

- 2026年4月1日施行後の総会招集時の規約無効化
 - 現行管理規約が改正後区分所有法と異なる場合、自動的に無効となる
- 特別決議の定足数要件の変更
 - 「議決権総数の半数以上の出席」から「組合員総数及び議決権総数の過半数の出席」に変更
- 管理組合による規約確認の必要性
 - 施行日までに現行規約を確認し、新法に適合させる必要がある
- 規約改正の完了が必須
 - 新法に合わせて規約改正を完了させることが求められる
- 規約改正を怠った場合のリスク
 - 2026年4月以降の総会決議が無効となる可能性がある

新旧制度比較表

項目	現行区分所有法/標準管理規約(改正前)	改正区分所有法/標準管理規約(改正後)	注意点
総会普通決議	全区分所有者および議決権の過半数(規約で別段の定め可)	出席区分所有者 およびその議決権の過半数(規約で別段の定め可)	無関心者・欠席者の影響が軽減され、意思決定が円滑化されます。
特別決議の定足数(規約変更など)	規定なし(または議決権総数の半数以上が出席)	組合員総数および議決権総数の「過半数」の出席が必要	特別決議を行う総会は、出席者のハードルが上がります。
特別決議の要件(規約変更など)	全区分所有者および議決権の各4分の3以上	出席区分所有者 およびその議決権の各4分の3以上	所在不明者などがいても、出席者のみで決議できるようになり、決定しやすくなります。
共用部分の変更決議の緩和	原則4分の3以上	一定の客観的事由がある場合、3分の2以上に緩和	安全性やバリアフリー化が理由の場合、より少ない賛成で工事が進められます。
総会招集通知期間(緊急時)	理事会の承認を得て最短5日間まで短縮可	理事会の承認を得て 最短1週間 まで短縮可	5日間を下回る短縮は改正法に抵触し、できなくなります。

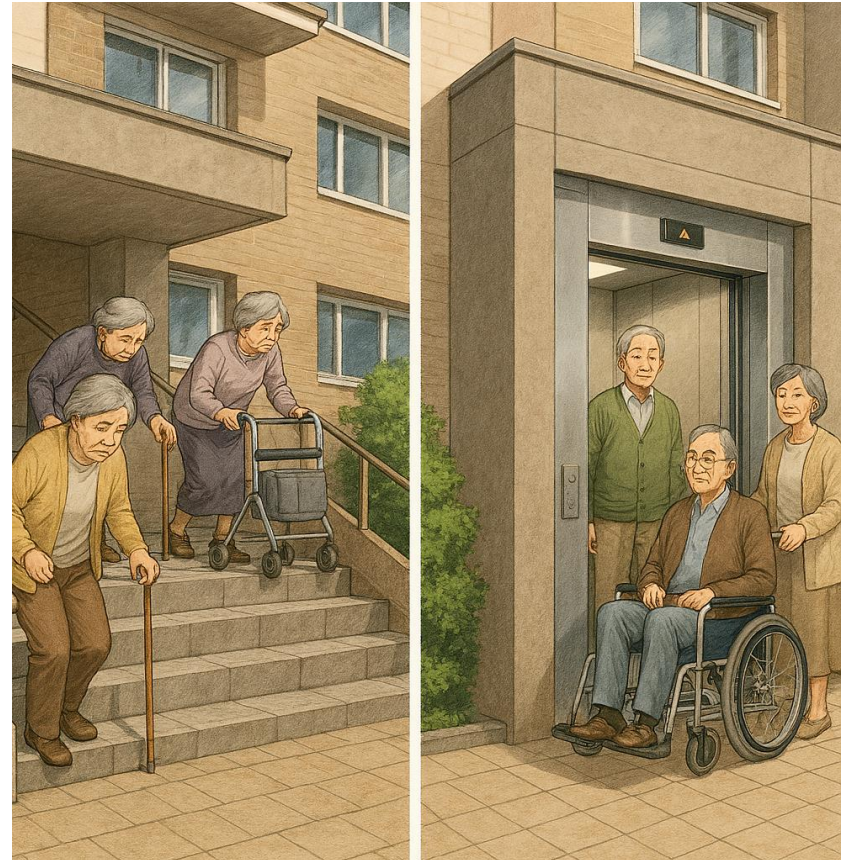
所在等不明区分所有者の除外と建替え決議事例

建替え決議における所在不明者除外の影響		
項目	現行法	改正後
総戸数	100戸	100戸
所在不明戸数	5戸	5戸(除外)
決議母数	100戸	95戸
必要賛成数	80戸	76戸
現状賛成数	70戸	70戸

- 老朽マンションの建替え決議の課題
 - 総戸数100戸のうち、5戸が所在不明で連絡不可
 - 現行法では全体の5分の4（80戸）の賛成が必要
- 改正後の新たな対応策
 - 理事長が裁判所に所在不明者の除外を申立て可能
 - 裁判所が認めれば、除外された戸数は決議母数から外れる
- 決議母数の変化と影響
 - 除外後は母数が95戸となり、必要賛成数は76戸に減少
 - 現状の賛成70戸ではまだ不足だが、**決議成立の可能性が拡大**
- 実務への影響
 - 除外手続きにより、建替え決議が現実的に目指せるようになる

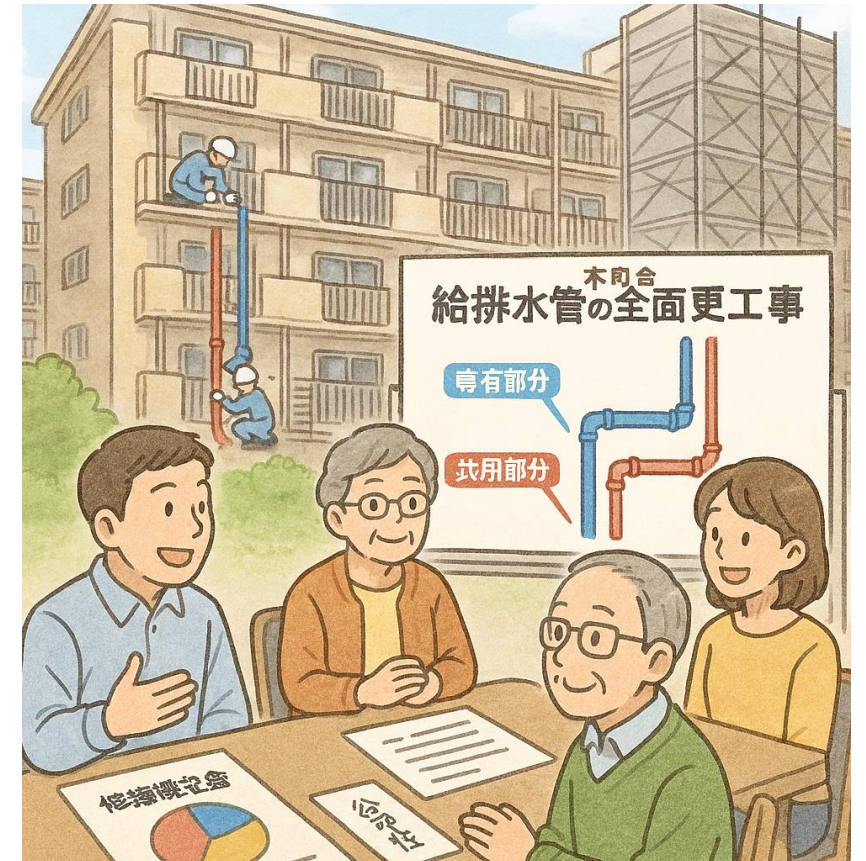
バリアフリー化と多数決要件緩和の事例

- 築40年以上のマンションで高齢化が進行
 - 階段のみのエントランスが課題
 - エレベーター設置によるバリアフリー化を検討
- 従来の決議要件は特別決議が必要
 - 区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成が必要
- 法改正後の対応
 - 高齢者・障害者の負担軽減を目的とする場合
 - 出席区分所有者および議決権の各3分の2以上で決議可能
- 合意形成が容易に
 - バリアフリー化工事が少ない賛成で実現可能
- 高齢化対応の促進
 - 住民の利便性向上と安心の住環境が期待される



給排水管全面更新工事と専有部分一括実施の事例

- 工事の背景と必要性
 - 大規模修繕の一環として給排水管の全面更新が必要
 - 共用部分の縦管と専有部分の枝管が対象
- 専有部分工事の一括実施の理由
 - 本来は所有者個人の責任・負担
 - 効率性向上のため一括実施を検討
- 改正後の管理規約の対応
 - 標準管理規約第21条第2項に基づく規定が必要
(管理規約に「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を、共用部分の管理と一体として行うことができる」旨の定め)
 - 総会決議を経て管理組合が専有部分も工事可能
- 修繕積立金の活用
 - 一体実施の場合、修繕積立金を充当できる
- 衡平性確保措置の必要性



マンション標準管理規約 の改正経緯

- マンション標準管理規約の改正の目的
 - 社会情勢の変化に対応するために改正が行われてきた
 - マンションが直面する課題への対応も目的の一つ
- 定期的な改正の実施
 - これまでも複数回の改正が行われている
 - 時代に合わせた内容の見直しが進められている
- 改正の背景
 - 社会やマンションの状況変化が背景にある
 - 管理の実態やニーズの変化が反映されている





過去改正の意義と 今回改正の集大成

- 過去の改正の目的
 - マンションの適正な管理を持続させる課題への対応
- 2025年区分所有法改正の意義
 - これまでの取り組みの集大成として位置付けられる
- 2026年標準管理規約改正の特徴
 - 管理不全や再生困難への法的対応を強化
- 法律の力による実効性の向上
 - 管理不全や再生困難さに踏み込む強力な改正
- 今後のマンション管理への期待
 - 持続可能な管理体制の確立が期待される

過去の改正テーマと内容の比較表

改正時期	主な改正テーマと内容	背景・目的
平成28年(2016年)	外部専門家の活用とコミュニティ規定の再編	居住者の高齢化や役員の担い手不足に対応し、 理事長や役員に外部専門家が就任できる選択肢 を導入しました。また、管理組合の活動と地域自治会活動との区別を明確化しました。
平成29年(2017年)	住宅宿泊事業(民泊)への対応	住宅宿泊事業法(民泊新法)の施行に伴い、 民泊を「禁止する」または「許容する」場合の規定例 を整備し、マンションの用途や共同生活の秩序維持に関するルールを明確化しました。
令和3年(2021年)	IT化の推進と情報開示	新型コロナウイルス感染症の拡大やデジタル化の進展を受け、 ITを活用した総会や理事会の開催 が可能であることを明確化しました。また、電子的な方法による議決権行使や、書面・押印主義の見直しを行いました。
令和6年(2024年)	非居住化対策と情報見える化の強化	所在不明者対策として、 組合員名簿の作成・更新の仕組みを強化 しました。また、EV充電設備の設置や、長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額を売買予定者に見せる(情報開示)など、社会情勢や管理の透明性向上に対応しました。



マンションの長寿命化 と再生の推進

- マンションの長寿命化と再生の両立
 - 建物の維持・保全を重視
 - 必要な時期に適切な再生を実施
- 新たな再生手法の導入
 - 建替えだけでなく一棟リノベーションや敷地売却も可能
 - 多数決（原則5分の4）で決定できる
- 多様な選択肢の提供
 - 経済状況や立地、所有者のニーズに応じて再生方法を選択
- 共用部分の安全性・機能維持の強化
 - 瑕疵の除去やバリアフリー化などの変更が容易に
- 決議要件の緩和
 - 迅速な対応が可能となる

管理組合の主体的 行動と相互協力義務

- 区分所有者の相互協力義務の新設
 - 改正区分所有法で明文化された責務
 - 全所有者が主体的に関与する必要性
- 管理組合活動の分担と責任
 - 一部役員任せから全員参加型へ転換
 - 法律上の責任が強調される
- 情報開示の透明性向上
 - 管理内容の見える化が重要
 - 信頼性と納得感の向上
- IT活用の推進
- 所在不明・管理不全問題への対応
- 外部専門家の知見活用

管理計画認定 制度の概要と 目的

- 管理計画認定制度の概要
 - 管理組合が作成した管理計画を審査・認定する仕組み
 - 長期修繕計画や運営方針が対象
- 地方公共団体による審査
 - 管理計画の内容を地方公共団体が確認
 - 認定を通じて適切な管理を促進
- 新築段階からの管理・修繕の重要性
 - 新築時から適切な管理や修繕を実施
 - マンションの長寿命化を目指す
- 改正による制度の強化
 - 管理計画認定制度の役割がより重要に
- マンションの長寿命化への貢献

認定制度の 拡充と 新築マンション への予備認定

- 管理計画認定制度の拡充
 - 新築マンションを対象に「予備認定」制度が導入
 - 分譲事業者が新築時に管理計画を作成
- 地方公共団体による認定と引き継ぎ
 - 管理計画の認定を受けて管理組合へ引き継ぎ
- 認定マンションへの支援強化
 - 地方公共団体や公社による修繕企画・調整業務の受託が容易に
- 税制優遇措置との連携
 - 管理計画認定を前提に固定資産税の減額措置が適用
- 分譲事業者と地方公共団体の連携強化
 - 認定制度を通じてマンション管理の質向上を目指す

修繕積立金の使途拡大と認定制度への影響

修繕積立金の新たな使途一覧		
使途	内容	目的
合意形成関連費用	調査・設計段階の支出	マンション再生等の円滑化
改良工事	性能・機能向上工事	新築時水準超の向上
管理・運用費用	帳票発行手数料・保証料等	資金管理の効率化

- 修繕積立金の使途が拡大
 - マンション再生等の合意形成に必要な調査・設計費用に充当可能
 - 老朽化対策の財政的円滑化に寄与
- 改良工事への充当が明確化
 - 新築時の水準を超える性能・機能向上工事にも利用可能
- 管理・運用費用にも充当可能
 - 銀行の帳票発行手数料や融資保証料などの費用も対象
- 修繕積立金の戦略的な位置づけ
 - 単なる修繕費用ではなく、マンションの価値維持・向上・再生の資金
- 管理計画認定制度との関連
 - 長期修繕計画の適切性や積立状況が重要な審査基準
 - 使途の明確化が認定基準達成や長寿命化対策推進に直結

改正の意義と管理組合への影響

- 2025年区分所有法改正と2026年マンション標準管理規約改正
 - 日本のマンション管理における歴史的な転換点
 - 法と規約の連携による新たな管理体制
- 三重苦の克服を目指す
 - 老朽化への対応
 - 居住者の高齢化対策
 - 所在不明者の増加問題への対処
- 管理組合への新たな権限付与
 - 意思決定の円滑化
 - 管理不全を防ぐための権限強化



重要ポイント の再認識

- 総会決議の円滑化
 - 普通決議は出席者多数決で決定される
 - 所在不明者は裁判所手続きで母数から除外可能
 - 意思決定妨害リスクが大幅に軽減される
- 規約改正の緊急性
 - 2026年4月1日施行以降、現行規約の一部が法律に抵触
 - 総会成立要件などが自動的に無効となる
 - 施行日を意識した規約変更手続きが必須
- 区分所有者の責務
 - 法改正で「相互協力」の責務が明確化
 - 全区分所有者が主体的に管理へ参加
 - マンションの維持保全に協力が不可欠

管理組合への推奨と専門家への相談

- 改正を機に現状の見直しを推奨
 - マンションの現状を再評価する重要性
 - 管理規約を新法に適合させる必要性
- 「管理を他人任せにしない」意識の共有
 - 住民全体で管理意識を高める
 - 主体的な管理姿勢の重要性
- 長寿命化と将来の再生計画の推進
 - 計画的な維持管理の実施
 - 将来の再生に向けた準備
- 専門家への相談を推奨
 - マンション管理士や専門家の活用
 - 規約改正手続きの不明点解消

