



令和7年度 第2回マンション管理基礎セミナー

管理組合運営は どうかわるのか

伊藤・根本・渡邊法律事務所
弁護士・マンション管理士 渡邊涼平（仙台弁護士会・宮城県マンション管理士会）

講師自己紹介

茨城県立竹園高等学校、東北大学法学部、東北大学法科大学院卒。
東北大学入学後、司法修習、弁護士登録後も仙台で過ごし現在に至る。

平成25年1月に弁護士登録、平成30年4月に独立、令和4年度マンション管理士試験に合格、令和5年2月に現事務所（伊藤・根本・渡邊法律事務所）に合流し、同年5月にマンション管理士登録。

現在は、主に医療（医療機関側）、不動産、建築、マンション管理（主に管理組合側）に関する対応を行うことが多い。

はじめに：改正区分所有法とは？

正式名称は「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等に関する法律等の一部を改正する法律」。

その名の通り、マンションの「管理」と「再生」が大きな柱であり、この中に区分所有法のほか被災マンション法、建替え円滑化法（再生円滑化法）、適正化法等の改正が含まれている。

第1部（本講演）

日常の「管理」に関わる改正点を中心に解説する。

主に、単棟型マンションを前提とする。

R7年改正標準管理規約の変更点にも触れる。

第2部（大木様ご講演）

マンションの「再生」（建替えなど）に関する改正点等について講演していただく。

01 総会の決議要件はこう変わる

総会の普通決議要件の変更（改正法39条）

法改正により、規約で定めずとも「出席者」の過半数で決議が可能になる。

現行法

50%

全区分所有者及び
議決権の各過半数

※規約で別段の定め可。

多くの現行規約

出席区分所有者の
議決権の過半数

(定足数)
議決権の
50%以上

改正法

出席区分所有者及
び
議決権の各過半数

出席区分所有者
及び議決権
(定足数なし)

※現行法と同じく、規約で別段の定め可。

普通決議のポイントと注意点

総会の成立要件としての定足数の定めは今後も有効。

改正法の原則

定足数の定めがないため、**極端な話、出席者が1人でもその1人の賛成で可決**できてしまう（勿論、議決権行使書や委任状も出席者に含まれる。）。

規約による定足数

多くの組合で定める「議決権総数の半数以上」という定足数は、法改正後も有効（改正法に抵触しないため、失効もしない。）。**この規約がある限り、運営が大きく変わることはない。**

R7年改正標準管理規約

後述する特別決議の要件変更を踏まえ、総会の定足数を「議決権総数の**半数以上**」から「議決権総数の**過半数**」へ変更している。

総会の特別決議要件の変更（改正法31条1項ほか）

全体の4分の3以上から、法定の定足数（区分所有者総数と議決権総数の各過半数）を満たした総会での**出席者の4分の3以上**へと、要件が緩和される。

旧法・旧規約（旧特別決議）

50%

75%

全区分所有者及び
議決権の各3/4以上

改正法（新特別決議）

出席区分所有者及び
議決権の各3/4以上

出席
区分所有者
及び議決権
(各過半数)

※規約により定足数を各過半数よりも厳しくすることは可能。

特別決議の注意点：2つの「過半数」

新特別決議を行うためには、議決権数の過半数だけでなく「頭数」の過半数も必要。

要件：2つの過半数の出席（定足数）

新特別決議を行うには、総会に①議決権総数の過半数と、②区分所有者総数（頭数）の過半数の両方が出席している必要がある。

頭数が足りない例①：複数戸所有

50戸中5戸を所有する組合員Aがいる（総組合員46名）マンションでA＋他21名が出席。議決権は過半数（ $26 > 25$ ）でも、**頭数は22名で過半数（24名）に満たない⇒特別決議不可。**

頭数が足りない例②：議決権が不均等

議決権2のファミリータイプが20戸、議決権1のワンルームが30戸ある場合（総議決権70）、ファミリータイプの組合員が全員出席すれば、議決権は過半数（ $40 > 35$ ）でも、**頭数が過半数に満たない（ $20 < 25$ ）⇒特別決議不可。**

改正法施行後の規約改正時の注意点

改正法は、附則で「**施行時点で改正区分所有法に抵触する規約は失効する**」としているため、施行後に招集される総会は新しいルールに基づいて決議を行う必要がある（ただし、施行日前に招集手続が行われていれば旧法の対象（附則2条2項））。

改正法施行前の規約

特別決議の要件として、現行区分所有法と同様に

「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」

と定められていることがほとんどと思われる。

改正法施行後の規約改正

この古い規約は、法に抵触するため失効する（附則2条3項）。

したがって、施行日以降招集の総会での規約改正の決議は「**新特別決議**」の要件で行う。

古い規約が残っているからといって旧要件に固執すると**決議の効力を巡るトラブルに発展する可能性**があるため、十分な注意が必要。

02

議決権行使のルール変更点

共有名義物件の議決権行使者指定方法（改正法40条）

これまで曖昧だった共有者の議決権行使者の指定方法が、厳格化される。

これまでのルール

「議決権を行使すべき者一人を定めなければならない」とのみ規定。

指定方法は限定されておらず、実務上は出席票などへの署名者をもって行使者とみなすことが多かった（と思われる）。

改正後のルール

「各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない」と明確化。

管理組合は、署名者が**持分価格の過半数により適正に選ばれたかを確認する必要**が生じる。

共有名義物件：課題と対策

議決権が行使不能になるリスクを避け、円滑な運営を目指す必要がある。

想定される課題

共有者間の不仲や、相続未登記などで**持分過半数による議決権行使者の指定が困難**になり、議決権が行使できなくなるおそれがある。

管理組合の対策①：早期の周知

一般の組合員は、この改正による議決権行使者の指定方法の変更について知らない可能性が高い。法改正の内容と新しい運用ルールを、**来年度の総会招集前に共有者へ周知**し、混乱を防ぐことが重要。

管理組合の対策②：ルールの明確化

総会前に「議決権行使者指定届」の提出を求め、共有者全員の署名と全部事項証明書の添付をさせるなど、**議決権行使者の確認方法を規約や細則で定めておく**（議決権行使者の確認は、この細則等を定めるための総会にも必要になるが…）。

新設：所在等不明区分所有者の決議母数からの除外

所在の分からない区分所有者を、裁判所の決定を経て総会の決議の分母から除外できる制度（改正法38条の2）

制度の概要

区分所有者、管理組合（管理者）、管理組合法人が、裁判所に対し、所在不明の区分所有者を総会決議の母数から除外することを請求できる。

効果

除外された人の分の**議決権数と頭数を総数から引いて**、決議要件を計算できる。

主な利用場面

普通決議・新特別決議は、出席者を基準とすることになったため、所在等不明者を除く意味はほぼない。

主に、**建替えなど再生に関する厳しい決議要件をクリアするため**に利用することが想定される。

除外制度のポイントと注意点

「所在等不明」の証明には厳格な調査が必要となるが、決定の効果は強力。

Q. 「所在等不明」とは、どんな状態？

A. 単にマンション内に住んでいないだけでは足りない。**登記簿や住民票を辿り、現地調査を行っても**所在が確認できないことを証明する必要がある。

Q. 除外決定後に本人が総会に現れたら？

A. 本人が総会に現れただけでは、**除外決定の効果は失われない**。本人はその場で議決権を行使することはできない。

Q. 本人が議決権を回復するには？

A. 本人が裁判所に対して**除外決定の取消しを求め、取消決定を得る必要**がある。

総会招集通知のルール変更（改正法35条1項）

通知に記載すべき内容が増え、招集期間の1週間未満への短縮は許されないように。

これまでのルール

【内容】

原則「会議の目的たる事項（議案名）」の記載だけでOKだった（旧特別決議事項は「議案の要領」まで通知必要）。

【期限】

原則、会日の1週間前までに通知。

規約で伸縮が可能で、R6までの標準管理規約上、通常時は2週間前まで、緊急時は5日間までに通知。

改正後のルール

【内容】

全ての議案について「**議案の要領**」まで記載が必要になる

【期限】

原則会日の1週間前までに通知は同じ。ただし、規約で**伸長はできるが、短縮は不可**。

→ R7改正標準管理で、通常時は2週間前まで、**緊急時は1週間前**までに通知に改正。

【要注意】 招集通知期間の数え方

多くの規約で定められる「2週間前まで」とは、
「**発送日**」と「**会日**」の間に丸々14日間が必要という意味。

✖ よくある間違い

総会開催日: 11/1 (土)



2週間前の土曜日 (10/18) に発送？



発送日: 10/18 (土)だと、間には
19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31
の13日間しかない。

✓ 正しい例

総会開催日: 11/1 (土)



間に14日間を確保 の必要

10/31,30,29,28,27,26,25,
24,23,22,21,20,19,18



発送日: 10/17 (金)

招集通知の発送は、開催曜日の前の曜日（土曜開催なら金曜日）と覚える！

03 その他の管理に関する新制度

他者の専有部分への「保存請求権」（改正法6条2項）

漏水などの原因に対し、これまでの立入り調査の請求に加え、修繕の請求も可能に。

これまでのルール

例：漏水の原因調査のため、上階への「**使用請求（＝立入りの請求）**」はできた。

しかし、原因箇所の「**修繕**」まで請求できるかは、法律上明確になっていなかった。

改正後のルール

使用請求（立入り）に加え、「**保存（＝修繕）を請求する**」権利が明文化された。

これにより、**漏水の原因となっている上階の給排水管の修繕などを、法的に請求できる**ことが明確になった。

注：自ら保存（修繕工事）をすることができないわけではない。応じてもらえない場合（かつ規約の定めもない場合）には、訴訟の上、強制執行をすることになる。

「保存請求」の流れ（例：上階からの漏水）

漏水被害を受けた区分所有者は、段階を踏んで権利を行使することになる。

STEP 1：原因調査のための立入り請求

まず、「使用請求権」に基づき、原因調査のために上階の専有部分への立入りを求める。

STEP 2：原因特定と修繕の請求

上階の給排水管などが原因と特定された場合、新しい「保存請求権」に基づき、その修繕を請求する。

【重要】規約への反映

この法改正を受け、R7改正標準管理規約23条では保存行為の請求（1項）だけでなく、**緊急時の保存行為の実施**までできるよう改正された（4項）。同内容の条項を盛り込まないと、保存行為の実施まではできないため、規約改正の際に漏れなく盛り込む必要がある。

共用部分と専有部分の一括更新

これまで曖昧だった専有部分内配管などの一括工事が、法律で明確に位置づけられた。
(改正法17条3項、4項、18条4項、5項)

これまでの課題

専有部分内の給排水管などは、本来その部屋の所有者のもの。

→原則、組合は手出しできない。

(標準管理規約では可能としていたものの)
管理組合が主導して一括で工事を行うための
法律上の明確な根拠はなかった。

一部の非協力的な所有者がいると、建物全体の計画修繕が滞るリスクがあった。

改正後のルール

規約に定めがあることを条件に…

共用部分の変更（17条）、管理（18条）のための工事と**一体で行う専有部分内の保存工事等を「新特別決議」で実施できると明文化。**

管理組合主導での計画的な大規模修繕が、より円滑に進められるようになる。

一括更新の進め方と費用負担のポイント

事前の規約改正、総会での新特別決議、そして区分所有者間の公平な費用負担が求められる。

実施のためのステップ

まず、共用部分の工事に伴う専有部分の保存工事等が可能である旨を**規約に定めることが必要**。

その上で、**総会の新特別決議**を経て工事を実施する。

※他人の権利を侵害しかねない瑕疵の除去やバリアフリー化のための変更工事については出席者の頭数&議決権の各3分の2以上で可（改正17条5項）。

【重要】費用負担の公平性

既に修繕等をした区分所有者との「利害の衡平」を図ることが義務付けられた（17条4項、18条5項）。例えば、**既に自費で配管を更新済みの所有者**には、工事の不実施や費用負担の免除・軽減するなどの配慮が必要になる。

04

新たな管理人制度の創設

新設：国外在住者のための国内管理人制度（改正法6条の2）

海外に住む区分所有者との連絡や手続きを円滑にするための制度が導入された。

制度の目的

国外に住所を持つ区分所有者に、日本国内の代理人（**国内管理人**）を選任してもらうことで、連絡や議決権行使を円滑にする。

※第三者が選任することはできない。

国内管理人ができること

専有部分の保存、性質を変えない範囲の利用改良、総会招集通知の受領、総会での議決権行使、管理費等の支払い代行など（2項）。

区分所有者の届出義務

国内管理人を選任した場合、その氏名や住所などを、遅滞なく管理組合に通知する必要がある（3項）。

国内管理人制度の活用と注意点

円滑な管理のためには、規約で選任を義務付け、権限の限界を理解することが重要。

規約による選任の義務付け

法律上は国内管理人の選任は任意だが、**規約によって、国外在住者に対して国内管理人の選任を義務付けることができる**（R7改正標準管理規約31条の3関係コメント①）。

【重要】権限の限界

しかし、国内管理人に**訴訟代理権や訴状の受領権限はない**。
管理費滞納などで訴訟を起こす場合は、海外の本人に直接送達する必要がある。

規約で求めるべき追加情報

そのため、万一に備え、国内管理人の情報に加え、所有者本人の**国外の住所やメールアドレスなども届け出させ、また、変更時には国内管理人を通じて変更の届出をさせる**ことが望ましい。

新設：所有者不明専有部分管理人制度（改正法46条の2～7）

所有者が分からなくなった部屋の管理問題を、現行制度より低コスト・迅速に解決するための新制度。

これまでの課題

従来の「不在者財産管理人」や「相続財産清算人」の制度などは、対象が全財産のため費用（予納金）が高額になりがちで、管理組合による手続利用のハードルが高かった。

新制度のポイント

管理対象をマンションの一室に限定することで、より低いコストでの申立てを可能に。

裁判所が選任した管理人が、専有部分、専用使用部分、専有部分内の動産、専用使用部分の動産の**保存行為、性質を変えない範囲の利用改良行為**を行う権限を有しており、さらに、**裁判所の許可を得た上であれば専有部分や管理対象の動産を処分（売却）することもできる。**

所有者不明専有部分管理人制度の活用

規約を改正しておくことで、理事会決議での迅速な申立てが可能になる。

申立てができる人（利害関係人）

管理組合（理事長）、管理組合法人、
隣室の所有者、地方公共団体など
※購入計画に具体性があれば購入希望の第三者も利害関係人に該当する…？

規約改正の重要性

規約で定めておけば理事会決議を経て
理事長が申立て可能。
※定めがないと総会決議が必要

予納金について

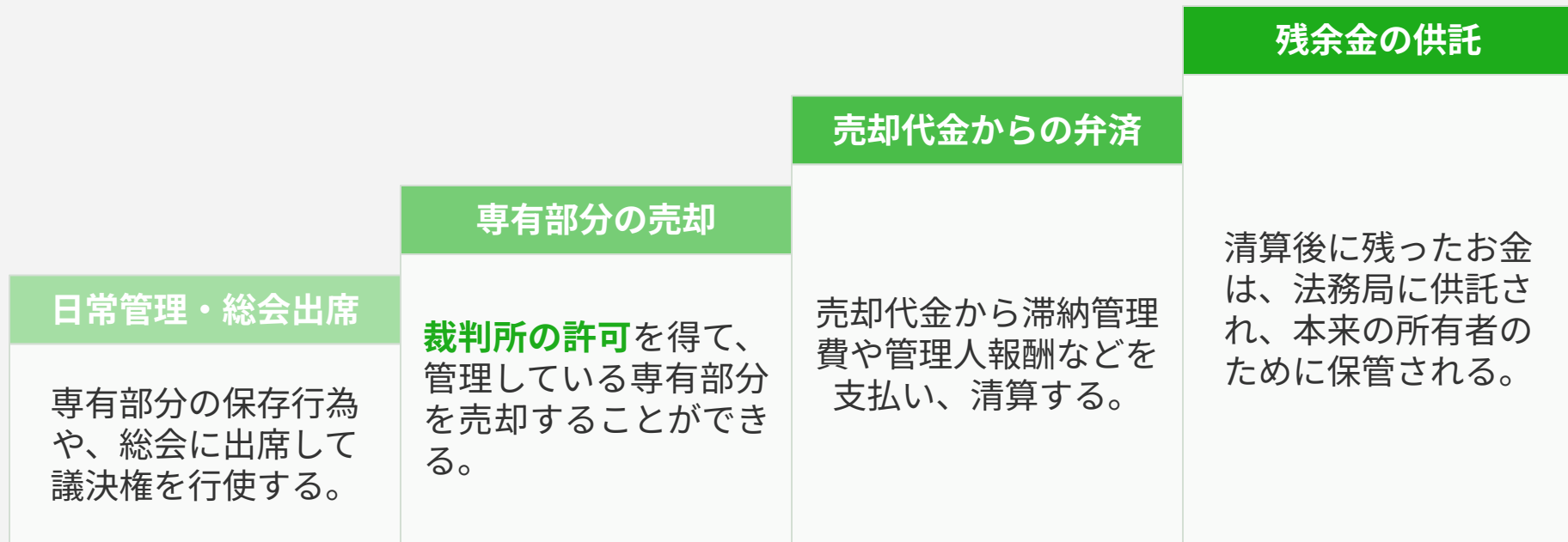
裁判所に納める費用は、
従来の制度よりは低額になると予想される。
※ただし、清掃や修繕の必要がある場合には、その費用も上乗せになる見込み。

管理人の権限

部屋の管理、売却に加え、
総会での議決権行使も可能
（詳細は次ページ）

所有者不明専有部分管理人の権限と役割

選任された管理人は、日常管理から専有部分の売却まで、幅広い権限を持つ。
想定される流れは以下のとおり。



制度活用のポイントと注意点

規約改正による手続きの迅速化と、申立て費用の理解が重要。

【最重要】規約改正による迅速化

規約を改正し「**理事会決議**」を経て理事長が申立てられるようにしておくことが重要。
規約がないと「総会決議」が必要となり、対応が遅れるリスクがある。

申立て費用（予納金）

裁判所に費用を予納する必要がある。従来よりは低額と想定されるが（清掃や修繕を要する場合には高くなる可能性。）、対象の専有部分を**売却できない場合は返還されない可能性**もある。

そのため、この費用を区分所有者に請求できるように規約を定めておく必要がある。

所有者が現れた場合

所有者が現れても管理人の権限は自動的にはなくなる。

所有者自身（その他利害関係人）が裁判所に命令の取消しを求める必要がある。

ただし、取り消されても管理人の行った行為は有効で覆らない。

新設：管理不全専有部分管理人制度（改正法46条8～12）

所有者は分かっているものの、適切に管理しない部屋（ゴミ屋敷など）への対策。

これまでの課題

ゴミ屋敷や、共用部分への私物放置など、迷惑行為があっても、共同の利益に反する行為であるとして専有部分の使用禁止請求をするためには「旧特別決議」と「訴訟」が必要でハードルが高かった。

※改正後も使用禁止請求には「新特別決議」と「訴訟」が必要。

新制度のポイント

迷惑を受けている他の区分所有者や管理組合（管理者）、管理組合法人、マンション外の近隣住民等が、裁判所に**管理不全専有部分管理人**の選任を**請求**できる。

選任された管理不全専有部分管理人は、裁判所の許可を得て、**ゴミの撤去や修繕など、必要な措置**を行うことができる。

ただし、**専有部分の売却には**裁判所の許可のほか、**区分所有者本人の同意が必要**。

管理不全専有部分管理人制度の注意点

費用の負担や、所有者本人の意見聴取など、手続き上の留意点がある。

規約改正の重要性

規約に定めておくことで理事会決議で理事長が申立てることが可能になる。
※規約に定めがないと総会決議が必要。

所有者の意見聴取

申立てがあった場合、裁判所は必ずその部屋の区分所有者の意見を聴かなければならない。

予納金について

清掃費用等も併せて予納する必要があるため、高額になる可能性がある。さらに、専有部分の売却には区分所有者の同意が必要なため、**返還されないことを見込んでおく必要**がある。

管理人の権限

部屋の管理はできるが、**総会での議決権行使はできない。**
動産の処分は裁判所の許可で可。
専有部分の処分は本人の同意も必要。

制度活用のポイントと注意点

こちらでも規約改正による手続きの迅速化と、申立て費用の理解が重要。

【最重要】規約改正による迅速化

規約を改正し「**理事会決議**」を経て理事長が申立てられるようにしておくことが重要。

規約がないと「総会決議」が必要となり、対応が遅れるリスクがある。

申立て費用（予納金）

裁判所に費用を予納する必要がある。清掃費や修繕費の見積金額を含むため、高額になる可能性がある。また、対象の専有部分の**売却には本人の同意が必要なため、売却を見込むことはできず、返還されない可能性が高い。**

そのため、この費用を区分所有者に請求できるように規約を定めておく必要がある。

【参考】管理不全「共用部分」管理人制度

管理組合が機能不全に陥った場合に、外部の利害関係者が利用するための制度。
(改正法46条の 13、14)

※管理組合が主体的に利用する制度ではないため、**今回の説明では詳細は割愛。**

想定される利用場面

管理組合が機能せず、共用部分の管理不全による外壁の剥離など、**マンションの近隣住民などに危険が及ぶおそれ**がある場合。

申立てができる人

マンションの近隣住民や地方公共団体などの「利害関係人」。

05

参考資料：改正条文比較

(時間があれば少しだけ解説します。)

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）①

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
5条の2（新設）		区分所有者のマンション管理への「相互協力義務」が明示的に規定された。
6条2項（改正）	区分所有者は、自らの専有部分等の保存・改良に必要な範囲で、他の区分所有者の専有部分等の使用を請求することができる。	区分所有者は、自らの専有部分等の保存・改良に必要な範囲で、他の区分所有者の専有部分等の使用の請求のみならず、 保存することを請求することができる。
6条の2（新設）		国外在住の区分所有者が 国内管理人 を選任できるようになる。
17条1項（改正）	共用部分の重大変更の決議要件は、全区分所有者及び全議決権の各4分の3以上（以下「旧特別決議」）。	共用部分の重大変更の決議要件は、「 区分所有者の過半数かつ議決権の過半数が出席する集会（総会）の出席区分所有者及び議決権の各4分の3以上 」（以下「新特別決議」）。さらに、規約で「出席区分所有者及び議決権の各過半数」まで引下げ可。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）②

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
17条3項（新設）		規約に特別の定めを設ければ、共用部分の重大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の利用・改良を目的とする行為（以下「保存行為等」という。例：共用部分と専有部分の給排水管の一括更新）は、 新特別決議 で可能。こちらも規約で「出席区分所有者及び議決権の各過半数」まで引下げ可。
17条4項（新設）		17条3項に基づく専有部分の保存行為等に要する費用については、 区分所有者間の利害衡平 が図られるようにしなければならない（既に修繕をした区分所有者には負担を求めない等）。
17条5項（新設）		共用部分の瑕疵（不具合）で第三者に損害が生じるおそれがある場合の修繕工事や高齢者・障害者等のためのバリアフリー化工事の場合には、新特別決議の法定決議要件が「各3分の2以上」に引き下げられる。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）③

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
18条4項（新設）		規約に特別の定めを設ければ、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、集会の普通決議で可。
26条2項（改正）	管理者は、その職務及び保険金や損害賠償金及び不当利得の返還請求、受領に関し、現在の区分所有者のみを代理する。	管理者は、保険金や損害賠償金及び不当利得の返還請求、受領に関しては、現在の区分所有者のみならず、保険金等の請求権を有する旧区分所有者（保険事故等の当時の区分所有者）も代理する。ただし、旧区分所有者については、別段の意思表示をした者を除く。
31条1項（改正）	規約の設定、変更、廃止の決議要件は、旧特別決議。	規約の設定、変更、廃止の決議要件は、 新特別決議 。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）④

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
35条1項（改正）	①招集通知には会議の目的たる事項を示すことで足りる（特別決議事項は除く。）。 ②招集通知は少なくとも1週間前に発しなければならないが、この期間は規約により伸縮できる。	①招集通知には会議の目的たる事項と議案の要領を示さなければならない（普通決議事項・特別決議事項を問わない。）。 ②招集通知は少なくとも1週間前に発しなければならないが、この期間は規約により伸長のみできる（短縮はできない。）。
38条の2（新設）		区分所有者が不明又は区分所有者の所在が不明の場合には、その他の区分所有者又は管理者（理事長）は、集会の決議要件から所在等不明区分所有者を外すことを裁判所に請求することができる。
39条（改正）	普通決議は、この法律又は規約に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。	普通決議は、集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者及びその議決権の各過半数で決する。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）⑤

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
40条（改正）	専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。	専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、 各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって 、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。
46条の2（新設）		区分所有者が不明又は区分所有者の所在が不明の専有部分がある場合には、利害関係人は、裁判所に対し、その専有部分を対象として、 所有者不明専有部分管理人 の選任を請求することができる。
46条の3（新設）		所有者不明専有部分管理人 は、対象の専有部分、専有部分内の動産、共用部分、付属施設等の管理処分権を有しており、保存行為、性質を変えない範囲の利用・改良行為以外の行為については裁判所の許可を得ることができる。
46条の4～7（新設）		所有者不明専有部分管理人関係の定め。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部） ⑥

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
4 6 条の 8 （新設）		区分所有者による専有部分の管理が不適當であることによって他人の権利が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合には、利害関係人は、裁判所に対し、その専有部分を対象として、 管理不全専有部分管理人 の選任を請求することができる。
4 6 条の 9 （新設）		管理不全専有部分管理人 は、対象の専有部分、専有部分内の動産、共用部分、付属施設等の管理処分権を有しており、保存行為、性質を変えない範囲の利用・改良行為以外の行為については裁判所の許可を得て行うことができる。ただし、議決権の行使権限は有せず（2 項）、専有部分の処分には区分所有者の同意が必要（4 項）。
4 6 条の 1 0 ～ 1 2 （新設）		管理不全専有部分管理人関係の定め。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部） ⑦

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
4 6 条の 1 3 （新設）		区分所有者による共用部分の管理が不適當であることによって他人の権利が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合には、利害関係人は、裁判所に対し、その共用部分を対象として、 管理不全共用部分管理人 の選任を請求することができる。
4 6 条の 1 4 （新設）		管理不全共用部分管理人 は、対象の共用部分、共用部分内の動産の管理処分権を有しており、保存行為、性質を変えない範囲の利用・改良行為以外の行為については裁判所の許可を得て行うことができる。ただし、議決権の行使権限は有せず、共用部分の処分には所有者の同意が必要。
4 7 条（改正）	管理組合法人の設立は、旧特別決議。	管理組合法人の設立は、 新特別決議 。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）⑧

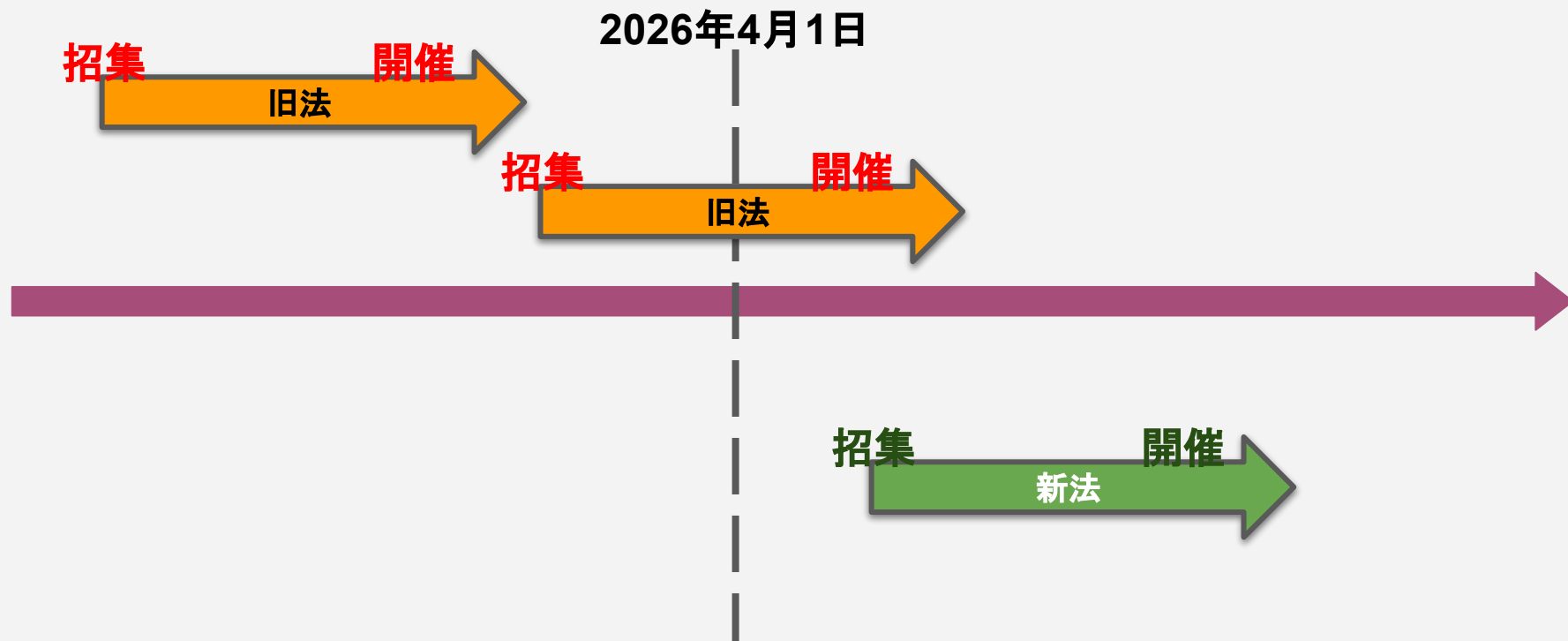
条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
5 2 条の 2 （新設）		管理組合法人は、 管理を行うために必要な場合には、新特別決議 により当該建物の区分所有権又は一体管理すべき敷地の取得を行うことができる（1 項）。ただし、これにより管理組合法人が区分所有権を取得しても、議決権は有しない（2 項）。
5 5 条 2 項（改正）	管理組合法人の解散決議の要件は、旧特別決議。	管理組合法人の解散決議の要件は、 新特別決議 。
5 8 条 2 項（改正）	共同利益背反行為者に対する専有部分の使用禁止請求のため決議は、旧特別決議。	共同利益背反行為者に対する専有部分の使用禁止請求のための決議は、 新特別決議 （5 9 条の競売請求、6 0 条の引渡し請求については条文の改正はないが、5 8 条 2 項の準用によりいずれも新特別決議で可。）。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部） ⑨

条項番号	現行区分所有法	改正区分所有法
6 1 条 5 項（改正）	建物の2分の1超が滅失した場合（大規模滅失）の復旧決議は、旧特別決議。	大規模滅失の復旧決議は、区分所有者及び議決権の各過半数が出席する総会における出席区分所有者及び議決権の 各3分の2以上 で行う。
	建替え決議以下は第2部に譲る。	
附則2条2項（新設）		改正区分所有法の施行日（令和8年4月1日）前までに旧区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、旧区分所有法に従う。
附則2条3項（新設）		改正区分所有法の施行時点（令和8年4月1日）時点で改正区分所有法に抵触する規約は失効する（改正区分所有法の定めに従って集会を開催し、規約を改正することになる。）。→決議要件は基本的に緩やかになるためほとんど影響はないが、招集通知の内容（議案の要領）及び発送日（1週間以上）に要注意。

区分所有法の管理部分の改正の概要（一部）⑩

附則2条2項と2条3項のどちらが適用されるか？（旧法と改正法のどちらが適用されるか？）



標準管理規約（単棟型）の令和7年改正の概要（一部）①

	令和6年改正版	令和7年改正版（予定）
2条13号～15号 （新設）		国内管理人、所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人の定義を明記。
20条（改正）	区分所有者は、…常に適正な管理を行うよう努めなければならない。	区分所有者は、…常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。（改正法5条の2に合わせるのであれば、努力義務でなく、義務規定でよいのでは？という疑問あり。）
21条2項（改正）	専有部分と共用部分の一体管理について、要件が不明であった。	専有部分と共用部分の 一体管理について、総会決議が必要 ことが明記された（改正法17条3項、18条4項に対応。）。
23条（改正）	管理のための必要な範囲で他の者の専有部分等への立入り請求ができ、共用部分又は他の専有部分への重大な影響のおそれがある場合は立入りが可能。	管理のために必要な範囲で、立入りのみならず保存行為の実施も請求でき、共用部分又は他の専有部分への 重大な影響のおそれがある場合は立入りのみならず保存行為の実施も可能 。

標準管理規約（単棟型）の令和7年改正の概要（一部）②

	令和6年改正版	令和7年改正版（予定）
24条の2（新設）		保険金や損害賠償金等の請求・受領について、理事長は、現在の区分所有者だけでなく、区分所有者であった者（旧区分所有者）の代理をすることが明記された（1項）。また、改正区分所有法では「別段の意思表示」をした旧区分所有者については管理者が代理をすることができないが（改正法26条2項）、 別段の意思表示をすることを規約で制限 （4項）。さらに、受領した保険金等の用途を、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当すると制限（5項）。同条のコメントも要参照。
28条1項（改正）	修繕積立金の用途が計画修繕、特別の事由による修繕、共用部分等の変更、建替え等の合意形成のための調査、特別の管理と定められている。	修繕積立金の用途 について、左記に加え、共用部分等の改良、 修繕積立金の管理運用費用 （残高証明書発行費用やリフォーム融資を受ける際の保証料やその他の修繕を行う際に当然にかかる諸費用） にも支出できる ことが明記された。同条のコメントも要参照。

標準管理規約（単棟型）の令和7年改正の概要（一部）③

	令和6年改正版	令和7年改正版（予定）
31条の2（新設）		組合員及び居住者名簿の作成、年1回以上の内容確認について規定（旧64条の2を移動。届出義務の31条の後に移動することで分かりやすくなった。）。
31条の3（新設）		国内管理人を選任した場合の届出義務を規定。 同条の【コメント】①では、 国内管理人の選任自体を規約で義務付けることも考えられる とし、義務付ける場合の条項例と届出書の例も提示されている。
32条の2（新設）		一定規模のマンションについて、防火管理者の選任・届出及び業務について規定（消防法上の義務に関する確認的な定め。）
【コメント】 35条関係 ^⑩ （新設）		最近生じた修繕委員会への工事業者のなりすまし参加を受け、役員の本人確認（身分証の提示）によるなりすましの防止が望ましいとされた。

標準管理規約（単棟型）の令和7年改正の概要（一部）④

	令和6年改正版	令和7年改正版（予定）
43条1項（改正）	総会招集通知には会議の日時、場所、目的を示す。	総会招集通知には会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示す。
43条8項（改正）	旧9項は、緊急を要する場合には5日間を下回らない範囲で招集通知から開催日までの期間を短縮できる。	緊急を要する場合には、 1週間を下回らない範囲 で招集通知から開催日までの期間を短縮できる（改正法35条1項に対応）。
46条7項（新設）		所有者不明専有部分管理人が議決権を行使する場合には、選任証書の写しを理事長に提出しなければならない。

標準管理規約（単棟型）の令和7年改正の概要（一部）⑤

	令和6年改正版	令和7年改正版（予定）
47条1項（改正）	総会成立要件は議決権総数の半数以上の出席。	総会成立要件は議決権総数の過半数の出席。
47条3項（改正）	特別決議の要件は、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（旧特別決議）。	特別決議の要件は、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席、かつ、出席組合員及び議決権の各4分の3以上（新特別決議）。
47条4項（新設）		共用部分の変更及びこれに伴う専有部分の管理のうち、他人の権利侵害のおそれがある場合、バリアフリー化に必要な場合（改正法17条5項）、大規模減失の復旧の場合（改正法61条5項）については、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席、かつ、出席組合員及び議決権の各3分の2以上。

標準管理規約（単棟型）の令和7年改正の概要（一部）⑥

	令和6年改正版	令和7年改正版（予定）
【コメント】49条の2 関係（改正）	理事長が保管すべき議事録以外の 総会資料は議案書、配布資料等。	理事長が保管すべき議事録以外の総会資料は議案書、 配布資料に加え、議決権行使書、委任状等（明記されて いないが、他には議決権行使者の指定届出書も想定 される。）。
【コメント】53条関係 ②（削除＋新設）	理事の代理出席は、規約に定め のあるやむを得ない事由のある場合 に限って認められる。	理事の代理出席（職務代行者の選任）は、職務代行者 が出席可能である旨と職務代行者として選任可能な者 の範囲を規約に明文で定めることで許される。総会や 理事会で職務代行者についても信任を得ることも適 当。
67条の3（新設）		理事長が、理事会決議を経て、所在等不明区分所有者 の組合員総数及び議決権総数からの除外請求をすること ができること等について規定。

標準管理規約（単棟型）の令和 7 年改正の概要（一部）⑦

	令和 6 年改正版	令和 7 年改正版（予定）
6 7 条の 4（新設）		理事長が、理事会決議を経て、所有者不明専有部分管理命令の申立て（1 項）、解任の申立てをすることができること（2 項）、また、そのために要した費用（弁護士費用を含む）は当該専有部分の区分所有者に請求できること（4、5 項）等について規定。
6 7 条の 5（新設）		理事長が、理事会決議を経て、管理不全専有部分管理命令の申立て（1 項）、解任の申立てをすることができること（2 項）、た、そのために要した費用（弁護士費用を含む）は当該専有部分の区分所有者に請求できること（4、5 項）等について規定。

ご静聴ありがとうございました。

本日の内容が、皆様のマンションのより良い管理組合運営の一助となれば幸いです。

質疑応答



(時間が残っていれば…)

マンション管理に関する情報収集やご相談のお申し込みは、
マンションマネジメント.com (<https://mansion-manage.com/>)
をご利用ください。

