

2026マンション関連法改正と標準管理規約の改定について

千葉県マンション管理士会

会 長 野崎 利雄

* 高洲のマンション在住

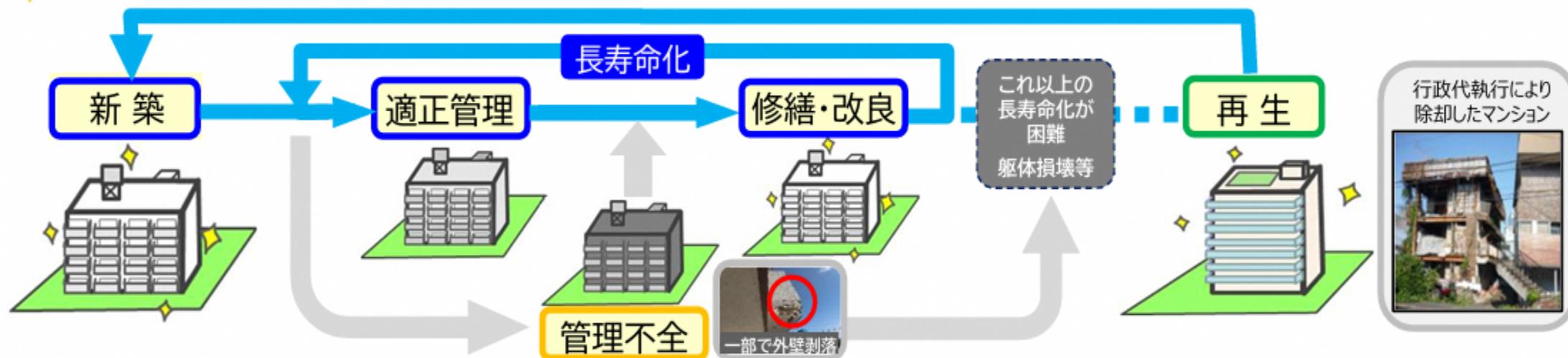
マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

(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案)

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
 - 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



法案の概要

1. 管理の円滑化等

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

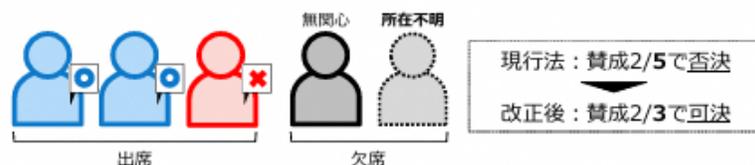
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

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



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

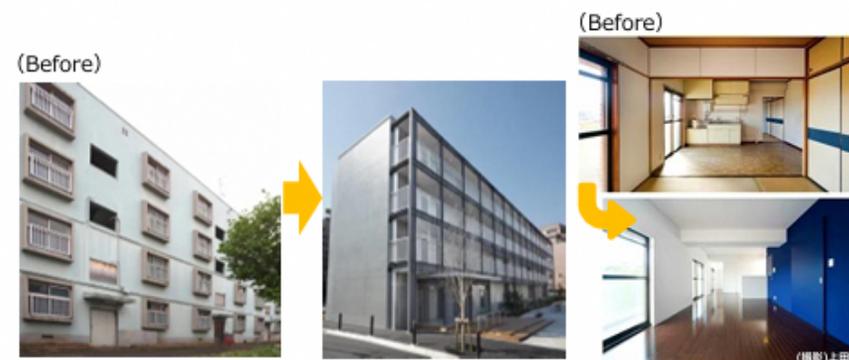
- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

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>

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

▶管理の円滑化等の推進

1.集会の決議の円滑化

○出席者の多数決による決議 【区分所有法 第17条第1項、第39条第1項 (新旧P3~4、8~9)等】

▶ 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

- 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は**出席者の多数決**によることとする
 - ※ 出席者には議決権行使書や委任状により議決権を行使した者を含む
 - ※ 特別決議においては定足数（過半数）あり

招集通知について

【区分所有法 第35条（新旧P7）】

- **全ての会議**の招集通知において、会議の目的たる事項及び**議案の要領**を示さなければならない
- 招集通知発出から集会の会日までの期間は、**規約で1週間より短縮することはできない（1週間以上の期間が必要）**

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外 【区分所有法 第38条の2（新旧P8）】

▶ 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

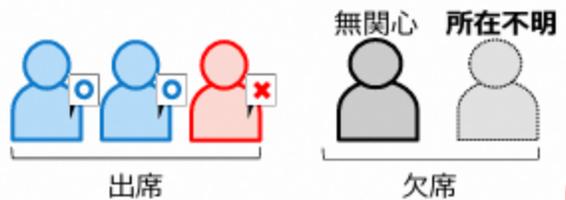
- 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

決議具体例

<例：建物の維持保存の観点から定期的に実施することが予定されている外壁や屋上防水工事等のいわゆる大規模修繕工事を実施するための決議>

現行

■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後

■出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



改正後：賛成 2/3で可決

所在等不明区分所有者

↓
必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

- (例)
- ・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
 - ・区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

出席者の多数決により決議可能に

区分所有権の処分を伴わない決議を対象に出席者多数決

- ① 普通決議
- ② 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。以下同じ。）の決議
- ③ 復旧決議
- ④ **規約の設定・変更・廃止の決議**
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 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及び専有部分の引渡し等の請求の決議
- ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

②～⑦は特別決議で3/4以上の賛成が必要

建替え・解消のような区分所有権の処分を伴う決議は対象外

定足数 = 頭数と議決権の過半数（普通決議以外）

*規約でこれを上回る割合を定めることを可能とするものとする

つまり、特別決議が
過半数の出席で
3/4の賛成にて可決！

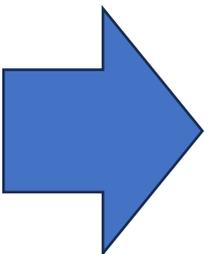


区分所有法

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、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多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならぬ。

新



(規約の設定、変更及び廃止)

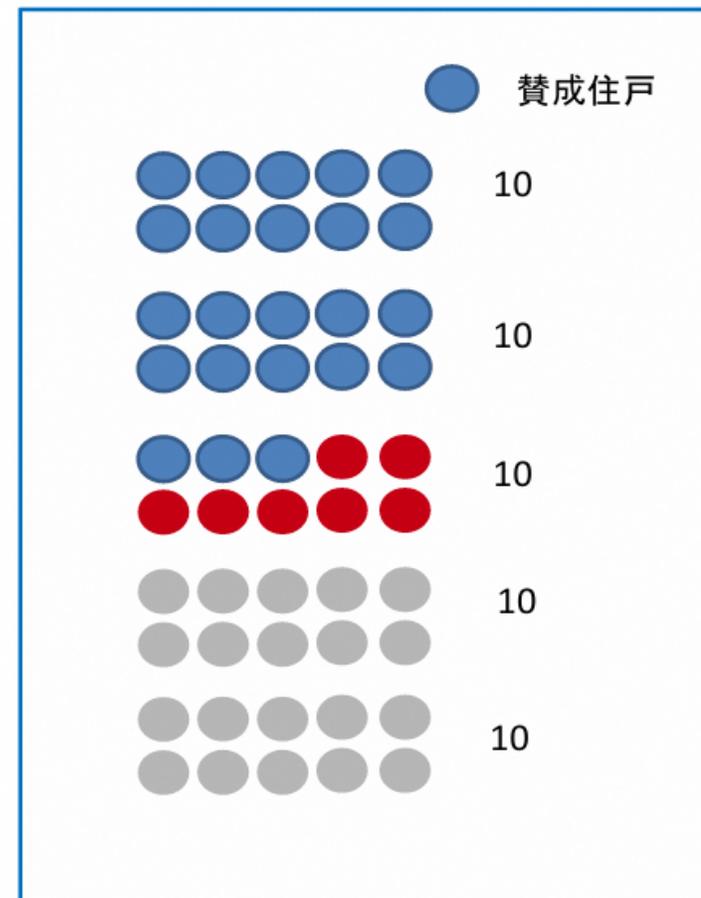
第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならぬ。

旧

規約の設定・変更・廃止の事例

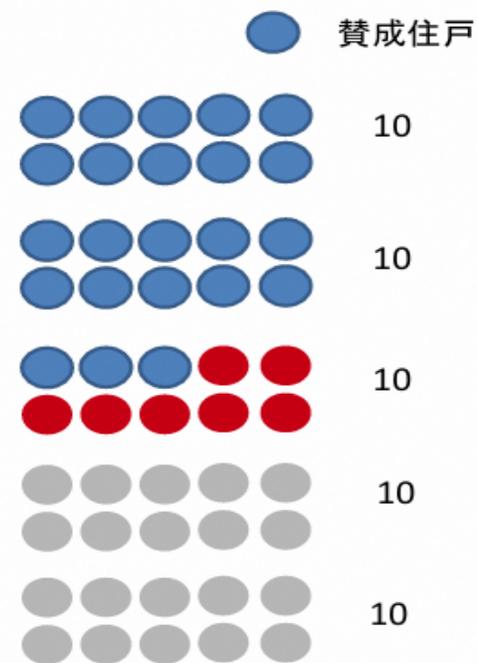
Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。
規約改正を上程した総会では30人の区分所有者が出席し（委任状・議決権行使書含む）、内23人の区分所有者が賛成した
（全体の46%の賛成）。

規約改正は成立するか？



出席者多数決により無関心者を考慮しない形になる

規約改正	現行法	改正法
ルール	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。 	<ul style="list-style-type: none"> 出席している区分所有者の頭数及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。 定足数は過半数。
あてはめ	<ul style="list-style-type: none"> 23人/50人であるので、4分の3以上の賛成がなく不成立。 	<ul style="list-style-type: none"> 30人が出席しているので定足数を満たすので集会の成立要件を満たす。 23人/30人（76%）であるので、出席者の4分の3（75%）以上賛成多数であり成立。



出席者多数決の制度にどう対応したらよいか？

■定足数

- ①普通決議：いまのまま（議決権の半数以上）でもよい。
- ②～⑦の特別多数決：区分所有者（頭数）及び議決権の過半数以上が出席としなければならない。

■決議要件

< 4月1日以降 >

注意

- ①普通決議：いまのままでよい。
- ②～⑦の特別多数決決議：現状の標準管理規約ベースの規約は新区分所有法に抵触するので無効となる（附則2条3項）。そこで、出席者多数決のルールを規約に定めるべき（定めなくても新区分所有法は適用されるが、組合員にとっては規約に書いてあった方がよい）

■いつ変えればよいか？

法律が施行される前に招集した場合には、旧区分所有法が適用されてしまうので（附則2条2項）、新区分所有法ベースの規約を設定することができない（出席者多数決は旧区分所有法では無効なので）。
したがって、新区分所有法が施行される令和8年（2026年）4月1日以降に集会を招集して、新区分所有法ベースの規約改正をする（この場合、規約改正の決議要件も新区分所有法ベースの出席者多数決でよい）

① 普通決議	区分所有法18条1項、新区分所有法39条1項
② 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。以下同じ。）の決議	新区分所有法17条1項
③ 復旧決議	新区分所有法61条5項
④ 規約の設定・変更・廃止の決議	新区分所有法31条1項
⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議	新区分所有法47条1項、55条2項
⑥ 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及び専有部分の引渡し等の請求の決議	新区分所有法58条2項、区分所有法59条2項、60条2項
⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議	新区分所有法52条の2

○ 令和7年マンション関係法（区分所有法等）の改正を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正しました。

凡例
 ●…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの
 ○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触はしないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単模型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	●	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ▶ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し ▶ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ▶ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ▶ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し ▶ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ▶ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	●	§43	▶ 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し ▶ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ▶ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	○	§67の3 【新設】	▶ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単模型)	改正内容
令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	国内管理人制度の活用に係る手続き	○	§31の3 §31の3コメント 【新設】	➢ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	§23	➢ 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	§21 §21コメント	➢ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示
	修繕積立金の使途	○	§28	① 新たなマンション再生手法の創設への対応 ➢ 新たなマンション再生手法(更新・売却・取壊し)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 ➢ 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 ➢ 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き	○	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	➢ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	§24の2 【新設】	➢ 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 ➢ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
区分所有者の責務	○	§20	➢ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し	

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (3/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単棟型)	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		§35コメント §53コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ▶ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員の欠格条項の見直し ▶ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		§35コメント §55コメント	▶ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		§32コメント §32の2 §32の2コメント	① 防災関係業務の明確化 ▶ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ▶ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの考え方		§18コメント	▶ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※ その他所要の改正を行っています。

※ 団地型、複合用途型についても同様の改正を行っています。

単棟型	第47条第3項
団地型	第49条第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第3項

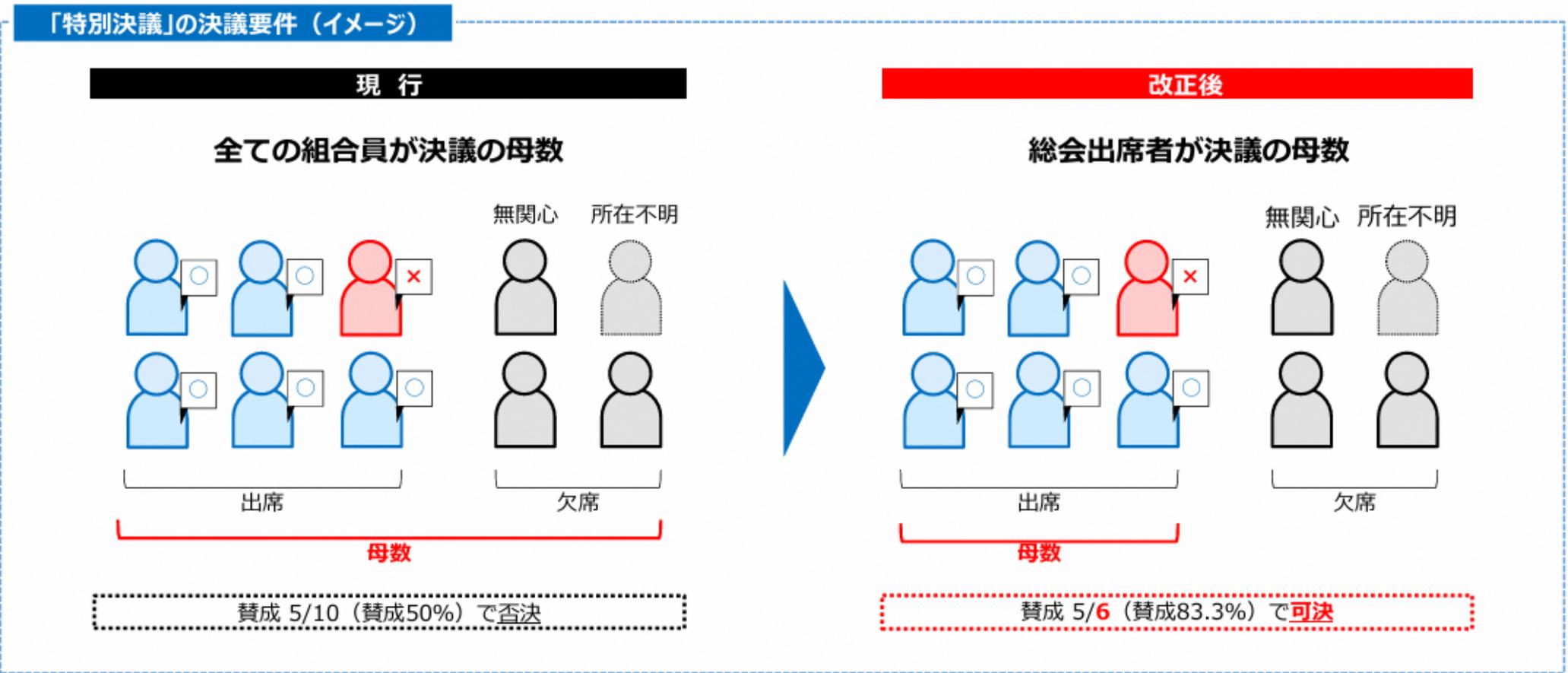
① 出席者の多数決による特別決議

改正のポイント

※
 ➤ 「特別決議」についても、総会出席者による多数決を可能とする

※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。



総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第1項・第3項
団地型	第49条第1項・第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第1項・第3項

② 総会定足数の見直し

改正のポイント

- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

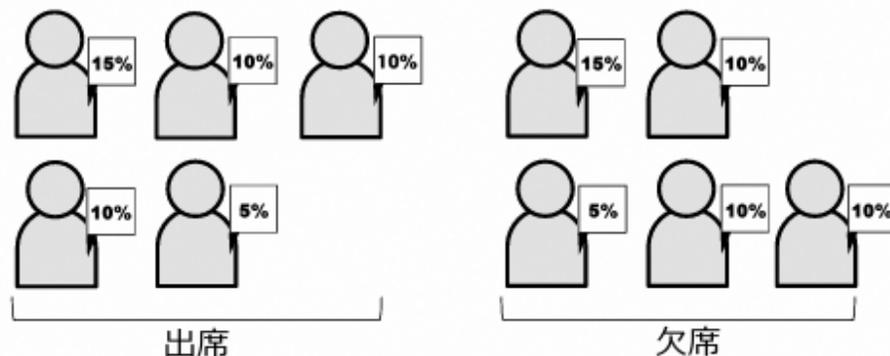
なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

これにより、**どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認**することとなります。

総会定足数（イメージ）

現行

総会定足数：議決権総数の**半数以上**
※決議の種類を問わず

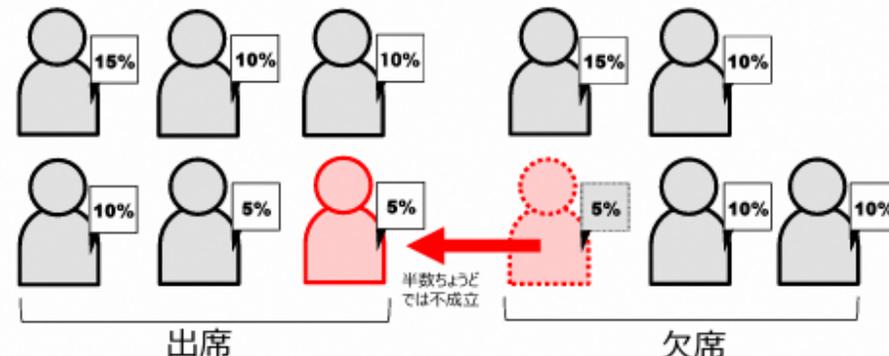


議決権総数の半数以上（例：50%）が出席

▶ 総会成立

改正後

基本の総会定足数：議決権総数の**過半数**
特別決議の場合：組合員総数及び議決権総数の各過半数



組合員総数の過半数（例：6人）かつ議決権総数の過半数（例：55%）が出席

▶ 総会成立（※普通決議の場合は議決権のみで判定）

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、**一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和**されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

多数決要件の緩和の対象

① 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合

(耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)

② バリアフリー化のために必要な場合

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊しを行う場合の多数決要件を規定
- 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

改正区分所有法において、更新、建物・敷地の売却、取壊しといったマンション再生手法についても、建替えと同等の決議要件（4/5以上）で実施可能とされたことを受け、標準管理規約においても、同様の決議要件を設けました。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由に該当する場合に、決議要件を緩和する規定（4/5以上▶3/4以上）が設けられたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

新たなマンション再生手法

更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良



建物敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



建物取壊し敷地売却：マンションを取り壊した上で敷地を売却



取壊し決議：マンションの取り壊し



多数決要件の緩和対象となる「客観的な事由」

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

	改正後		改正前	
	総会の定足数	多数決要件	総会の定足数	多数決要件
普通決議	<ul style="list-style-type: none"> 議決権総数 過半数	<ul style="list-style-type: none"> 総会出席者の議決権 過半数	<ul style="list-style-type: none"> 議決権総数 半数以上	<ul style="list-style-type: none"> 総会出席者の議決権 過半数
特別決議	<ul style="list-style-type: none"> 組合員総数 議決権総数 各 過半数	<ul style="list-style-type: none"> 総会出席者 総会出席者の議決権 各 3/4 以上		<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者総数 議決権総数 各 3/4 以上
		[共用部分の変更に係る緩和] <ul style="list-style-type: none"> 総会出席者 総会出席者の議決権 各 2/3 以上		
マンション再生等に係る決議	<ul style="list-style-type: none"> 議決権総数 過半数	[建替え・建物更新・取壊し] <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者総数 議決権総数 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上	[建替え] <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者総数 議決権総数 各 4/5 以上	
		[建物敷地売却・建物取壊し敷地売却] <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者総数 議決権総数 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上	[マンション敷地売却] <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者総数 議決権総数 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上	
		※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上	※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上	

改正後	改正前
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の<u>過半数</u>を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前2項</u>にかかわらず、<u>組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上</u>で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（<u>平成7年法律第123号</u>）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</p> <p><u>三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</u></p> <p><u>四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</u> (削る)</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p><u>4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上</u>で決する。</p> <p>一 <u>敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</u></p> <p>イ <u>敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの</u></p> <p>ロ <u>高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</u></p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の<u>半数以上</u>を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前項</u>にかかわらず、<u>組合員総数の4分の3以上</u>及び議決権<u>総数</u>の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） (新設)</p> <p><u>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</u></p> <p><u>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</u></p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 (新設)</p>

以下 改正標準管理規約を参照ください

総会招集時の通知事項等の見直し

単棟型	第43条第1項・第4項・第5項・第8項
団地型	第45条第1項・第4項・第5項・第8項 第69条第1項・第4項・第7項
複合用途型	第47条第1項・第3項・第5項・第8項

改正のポイント

- 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し
- 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする

改正区分所有法において、総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すこととされたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

また、共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議に関し、多数決要件の緩和規定を適用する場合には、その旨及び該当する事由も通知事項とすることとしました。

総会招集時の通知事項

現行

- ① 会議の日時
- ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
- ③ 目的

（規約の変更等、敷地及び共用部分の変更等、建替え等の場合）

- ④ 議案の要領

（建替え等の場合）

- ⑤ 建替えを必要とする理由、建替え等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

改正後

- ① 会議の日時
- ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
- ③ 目的
- ④ 議案の要領

「議案の要領」とは、区分所有者が賛否を判断することが可能な程度に議案を要約したもの

（敷地及び共用部分等の変更及びマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合）

- ⑤ 多数決要件を緩和して決議をする旨及び該当する事由

（マンション再生等の場合）

- ⑥ 再生等を必要とする理由、再生等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

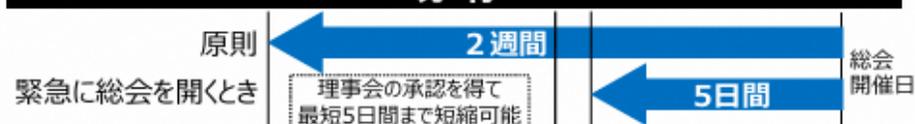
改正のポイント

- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更

区分所有法改正により、招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなったことを受け、標準管理規約においては、緊急に総会を招集する場合の招集通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更しました。

総会の招集通知の発送時期

現行



改正後



改正後	改正前
<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）<u>、目的及び議案の要領</u>を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものと<u>し、組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第67条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。</u></p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>(削る)</p> <p><u>4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。</u></p> <p>5 会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときは、<u>第1項</u>に定める<u>事項</u>のほか、次の事項を<u>も</u>通知しなければならない。</p> <p>一 <u>マンション再生等</u>を必要とする理由</p> <p>二 <u>マンション再生等</u>をしない<u>こと</u>とした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</p>	<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が<u>建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）<u>及び</u>目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p><u>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</u></p> <p>(新設)</p> <p>5 会議の目的が<u>建替え決議</u>であるときは、<u>前項</u>に定める<u>議案の要領</u>のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>一 <u>建替え</u>を必要とする理由</p> <p>二 <u>建物の建替え</u>をしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</p>

以下 改正標準管理規約を参照ください

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

単棟型	第67条の3
団地型	第77条の3
複合用途型	第72条の3

改正のポイント

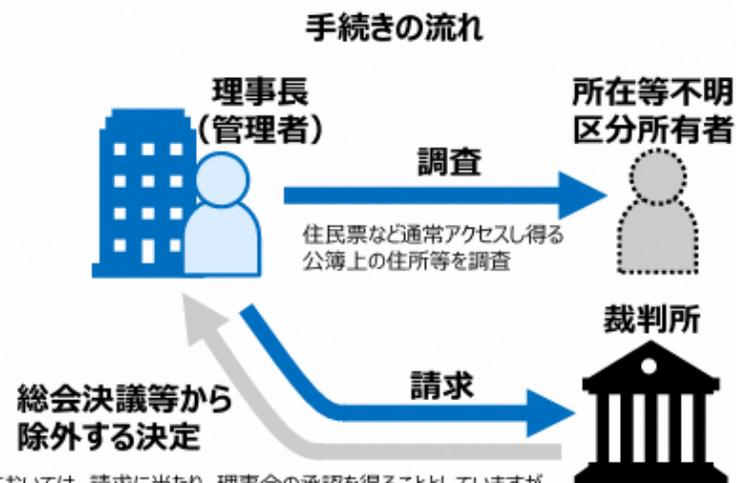
➤ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

改正区分所有法においては、所在等が不明な区分所有者の存在により、総会における意思決定が困難な場合を想定し、裁判所の決定に基づき、当該所在等不明区分所有者を総会決議の母数から除外することができる制度が創設されました。

標準管理規約においては、管理組合としてこの制度を活用できるようにするため、

- ・ 理事長が、理事会決議を経た上で、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できること
- ・ 理事長以外の区分所有者が請求した場合の管理組合への届出義務
- ・ 裁判所の決定の後に開く総会において、当該所在等不明区分所有者を除いて決議すること
- ・ 手続きに係る費用負担

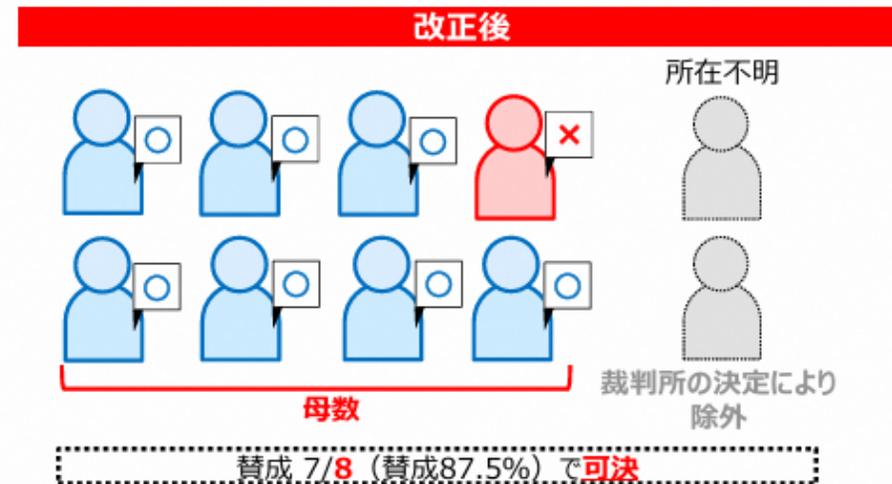
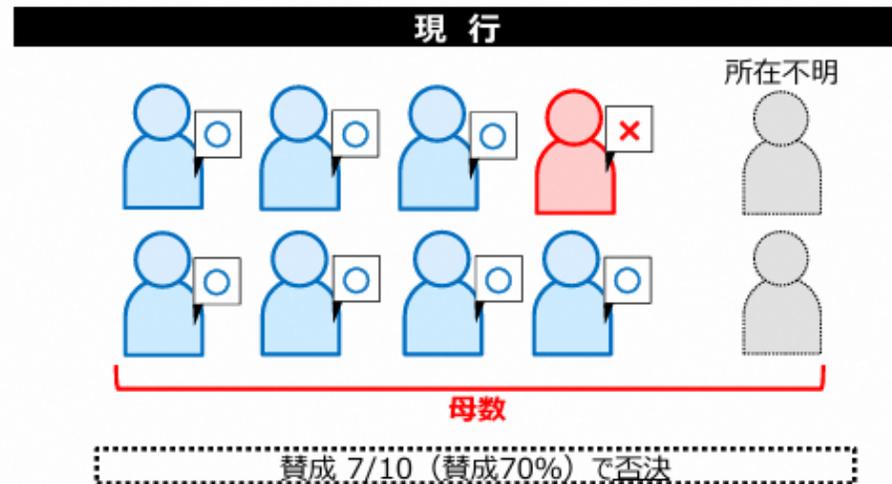
に関する規定を設けました。



※標準管理規約においては、請求に当たり、理事会の承認を得ることとしていますが、マンションごとの実情に応じ、総会決議事項とすることも考えられます。
 ※理事長が請求する場合は、マンションの「管理者」として請求する必要があることに留意が必要です。

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外の効果

(例) マンション再生等に係る決議 (4/5以上) をしようとする場合



所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

改正後	改正前
<p><u>(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)</u></p> <p><u>第67条の3 理事長は、ある専有部分の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、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。</u></p> <p><u>2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。</u></p> <p><u>3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。</u></p> <p><u>4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第43条第1項並びに第44条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。</u></p> <p><u>5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。</u></p> <p><u>6 前項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</u></p> <p><u>7 第5項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p>	<p>(新設)</p>

単棟型	第31条の3
団地型	第33条の3
複合用途型	第35条の3

改正のポイント

▶ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設

海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住するマンション区分所有者が増加しつつありますが、管理組合がそうした海外居住の区分所有者と必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金等の徴収や総会の開催、修繕工事実施のための立入りといったマンションの管理に支障を来すおそれがあります。

こうした背景を踏まえ、改正区分所有法において、**海外に居住する区分所有者に代わって専有部分等の管理を担う「国内管理人」**制度が創設されました。

標準管理規約においては、**区分所有者が国内管理人を選任した場合の管理組合への届出義務**の規定を設けました。

(▶届出書の様式例もコメントに記載しています。)

なお、**国内管理人の選任を義務付けることも考えられる**ことから、標準管理規約においては、国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例もコメントに記載しています。

国内管理人制度 (イメージ)



国内管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- ① 専有部分の保存行為
- ② 専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
- ③ 総会の招集の通知の受領
- ④ 総会における議決権の行使 (※)
- ⑤ 管理費・修繕積立金等の債務の弁済

(※) 債務を負うにはあくまで組合員であり、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではないことに留意が必要。

改正後	改正前
<p><u>(国内管理人)</u> <u>第31条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。</u> <u>2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</u></p>	
<p><u>【コメント】第31条の3関係</u> <u>① 組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。国内管理人の選任を義務付ける場合の規約の例は次のとおり。</u></p> <p><u>(国内管理人)</u> <u>第31条の3 組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。</u> <u>2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</u></p> <p><u>② 第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。（※右欄）</u> <u>③ ②の届出書様式中、記4「国内管理人に委任した権限」第一号から第五号に掲げる事項は区分所有法で定められた権限であり、個別の委任契約によりこれらの権限の全部又は一部を削ることは認められない。一方で、組合員と国内管理人の委任契約により、これ以外の更なる権限を付与することも可能である。その場合は、付与した権限の内容を管理組合が把握できるよう、届出書にも記載することが求められる。なお、第五号に掲げる権限は、あくまで組合員の負う債務を弁済する権限に過ぎず、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではない。</u></p>	<p>(新設)</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">国内管理人の選任に関する届出書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p> <p style="text-align: right;">氏名 〇〇〇〇</p> <p>私は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第6条の2に定める国内管理人を選任したので、下記のとおり届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 対象住戸 〇〇号室 2 選任した国内管理人 商号又は名称 氏名 所在地又は住所 電話番号 緊急連絡先 3 国内管理人を選任した日 年 月 日 4 国内管理人に委任した権限 <ol style="list-style-type: none"> 一 対象住戸専有部分の保存行為 二 対象住戸専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為 三 総会の招集の通知の受領 四 総会における議決権の行使 五 組合員が敷地及び共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う管理費、修繕積立金等の債務の弁済 </div>

マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

単棟型	第67条の4 第67条の5
団地型	第77条の4 第77条の5
複合用途型	第72条の4 第72条の5

改正のポイント

- ▶ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

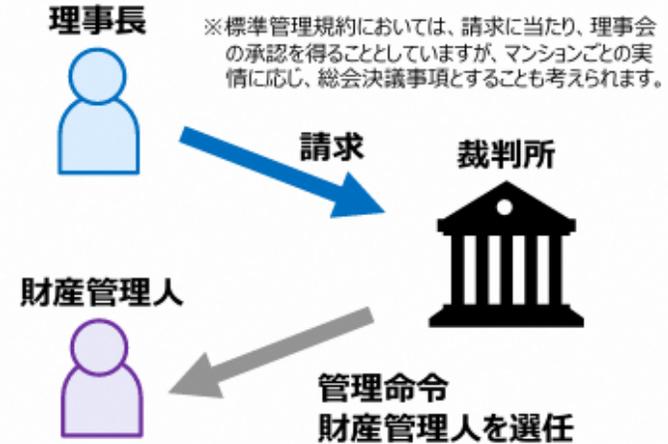
改正区分改正法においては、所有者が不明な住戸や、所有者による適切な管理が期待できない住戸等について、利害関係人からの請求に基づき、裁判所が必要性を認めた場合には、本来の区分所有者に代わる管理人が選任されて当該住戸等の管理を担うマンションに特化した財産管理制度が創設されました。

標準管理規約においては、このうちの「所有者不明専有部分管理命令」及び「管理不全専有部分管理命令」を管理組合として活用できるようにするため、

- ・ 理事長が、理事会決議を経た上で、裁判所へ管理命令を請求できること
- ・ 選任された管理人に対する管理組合への届出義務
- ・ 手続きに係る費用負担

に関する規定を設けました。

財産管理人の選任の流れ



所有者不明専有部分管理制度

活用が想定される場面

区分所有者が所在不明の場合 等

所有者不明専有部分管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- | | |
|--|----------|
| ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産 | } の管理・処分 |
|--|----------|

※ 管理処分権は管理人に専属

所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知の受領、総会での議決権行使も可能

管理不全専有部分管理制度

活用が想定される場面

- ・ 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
- ・ 専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等

管理不全専有部分管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- | | |
|--|----------|
| ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産 | } の管理・処分 |
|--|----------|

- ※ ②保存行為、①専有部分等の性質を変えない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要
- ※ 専有部分の処分には、区分所有者の同意が必要

改正後	改正前
<p><u>(所有者不明専有部分管理命令)</u></p> <p>第67条の4 <u>理事長は、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専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有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専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</u></p> <p>2 <u>理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</u></p> <p>3 <u>所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。</u></p> <p>4 <u>理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p>5 <u>第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p>6 <u>前2項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</u></p> <p>7 <u>第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p><u>(管理不全専有部分管理命令)</u></p> <p>第67条の5 <u>理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</u></p>	<p>(新設)</p>

以下 改正標準管理規約を参照ください

単棟型	第24条の2
団地型	第24条の2
複合用途型	第24条の2

改正のポイント

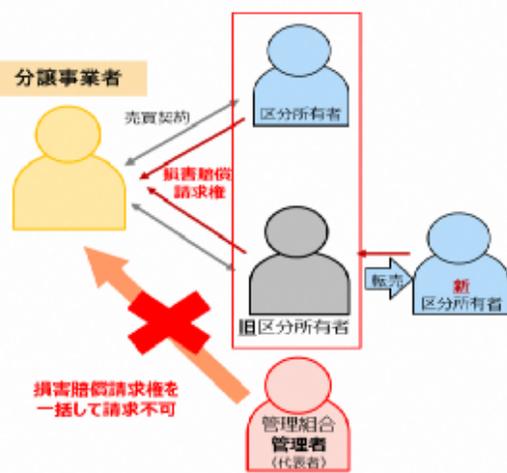
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の用途を制限する規定を創設

改正区分所有法において、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こととされた旨を確認的に規定するとともに、理事長による代理行使をより確実に実施できるようにするための措置（理事長による一元的な行使、改正法による「別段の意思表示」の制限）に加え、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当するため、規約による実務的な対応として規定を設けました。

改正区分所有法第26条第2項の損害賠償請求権等の一元的な行使

現行の区分所有法

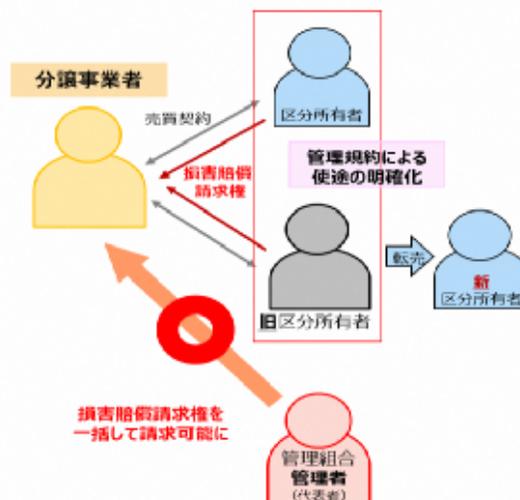
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後の区分所有法

- 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**

※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
 ※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



管理規約への反映が必要な内容

- ① 共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について、**理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理すること**
- ② 共用部分等の損害賠償請求等については、**理事長による一元的な行使でのみ行うことができること**
- ③ 区分所有者は、**改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないこと**
- ④ **損害賠償金等は原則として修繕に充てること**

大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

改正後	改正前
<p><u>(保険金等の請求及び受領等)</u></p> <p><u>第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。</u></p> <p><u>2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。</u></p> <p><u>3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。</u></p> <p><u>4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。</u></p> <p><u>5 保険金等は、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。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。</u></p> <p><u>6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。</u></p> <p><u>7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p> <p><u>8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。</u></p>	<p>(新設)</p>

以下 改正標準管理規約を参照ください

管理組合役員に関する規定の見直し

単棟型	第35条 第36条の2 第53条
団地型	第37条 第38条の2 第55条
複合用途型	第39条 第40条の2 第57条

① 理事の職務代行者

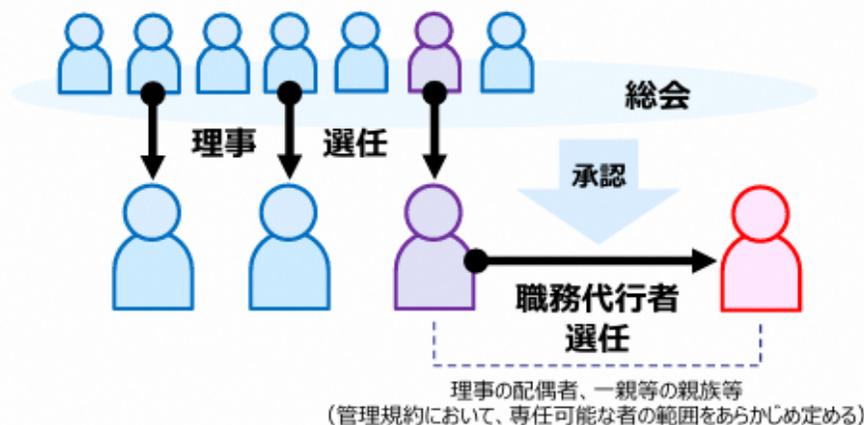
改正のポイント

- 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加

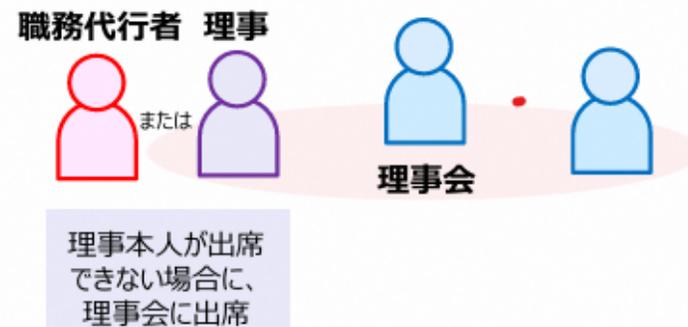
管理組合役員のなり手不足が散見され、その一因として、理事会への出席義務が負担になっているとの指摘もありました。そこで、理事本人が理事会に出席することを原則として維持しつつ、理事が自身の配偶者等を「職務代行者」として定め、理事本人が出席できない場合に、その職務代行者に理事会への出席を委ねることが考えられる旨をコメントに盛り込みました。

理事の職務代行者（イメージ）

① 役員の選任時



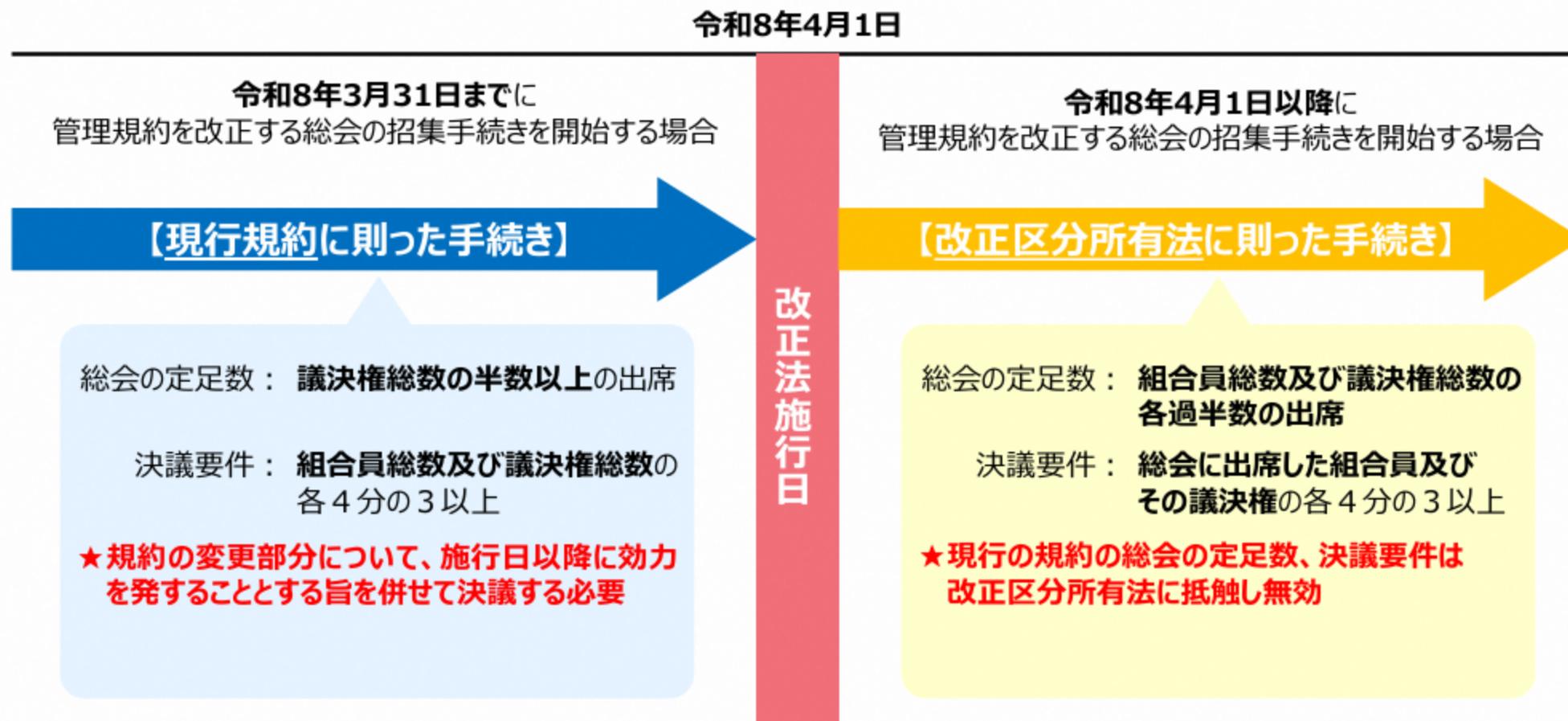
② 理事会の開催時



改正後	改正前
<p>【コメント】第35条関係 ①～③ (略) <u>④ 管理組合の役員</u>の担い手不足に対応するため、理事の負担感を軽減する観点から、理事の家族又は親族が組合員の理事本人に代わって理事会に出席することを認めることも考えられる。詳細は第53条関係コメントを参照のこと。 ⑤～⑩ (略)</p> <p>【コメント】第53条関係 ① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、<u>原則として</u>理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。 (削る)</p>	<p>【コメント】第35条関係 ① (略) (新設) ②～⑥ (略)</p> <p>【コメント】第53条関係 ① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。 <u>② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。</u></p>
<p>(削る)</p> <p>② <u>一方で、理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合において、その職務代行者に理事会への出席（議決権の行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認めることも考えられる。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲を規約の明文の規定で定めることが必要である。また、あらかじめ、職務代行者に定める者を理事に選任される総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが望ましい。</u></p>	<p>③ <u>「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを考慮して、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。</u> <u>なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。</u> (新設)</p>

以下 改正標準管理規約を参照ください

- 各マンションの管理規約の規定について、**改正区分所有法**（改正法）**の規定に抵触するものは、改正法の施行日（令和8年4月1日）以降から効力を失う**
- 施行日以降に総会決議を行う場合、改正法の規定に基づく手続きが必要
- 規約変更手続きについては、規約の改正を決議する総会の招集手続開始日より方法が異なる



パターン2 令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

■ 招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**^(※1)、集会を招集する

- ① 招集通知の発送時期 : 集会の会日の2週間前まで^(※2) (現行規約43条1項)
- ② 招集通知の内容 :

{	i 会議の日時	}	(現行規約43条1項・4項、47条3項1号)
	ii 会議の場所		
	iii 会議の目的		
	iv 議案の要領		

※1 現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合、改正区分所有法の規定に従う

※2 緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定(現行規約43条9項)は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続することはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある(改正区分所有法35条1項)

■ 議事・決議要件等

▶ **改正区分所有法の規定に従い**、議事を行う

- ① 定足数 : 組合員総数及び議決権総数の過半数の出席^(※1)
(改正区分所有法31条1項)
- ② 決議要件 : 集会に出席した組合員及びその議決権の各3/4以上^(※2)
(改正区分所有法31条1項)

※1 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者(組合員)の人数の要件も設けられている。

それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる(「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない)ことに注意が必要。

※2 「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む

■ 改正した規約の効力

▶ 既に改正区分所有法が施行されているため、**改正規約は即時に効力を発することとなる**

改正マンション標準管理規約の全文や詳細な説明資料は
国土交通省 WEB サイトからご覧いただけます。

国土交通省 標準管理規約

検索



ご清聴ありがとうございました