２０２６（令和８）年１月２３日

令和８年・分譲マンション管理運営講座

第　１　部

マンション関連法等の改正について

弁護士　石口俊一

第１　管理組合の集会（総会）決議について

１　これまでの集会（総会）決議

総議決権数（全部の区分所有者の議決権数）及び区分所有者の頭数　＝　分母

１）普通決議　　過半数以上

２）管理規約改正等の特別決議　　４分の３以上

３）建替え等の特別決議　　５分の４以上

⇓　⇓　⇓

２　今回の区分所有法の改正では・・・

●普通決議と管理規約改正等の特別決議の場合に、出席もせず、また議決権行使書も出さない区分所有者を、集会（総会）決議の分母から外すことができる（改正法第１７条等）

⇓

（そのための手続き）

＊管理規約に定めた適切な集会（総会）の招集通知をすること

＊それに対し、議決権行使書を出さず、代理人の出席もなくて欠席した場合

（具体的には？）

＊出席者、議決権行使書の提出者、代理出席者の総数を分母として決議

（出席者の確認を適切に丁寧にすること）

●「所在等不明区分所有者」（区分所有者が誰かわからない、またはその所在が不明）を、集会（総会）決議の分母から外すことができる（改正法第３８条の２第１項）

⇓

（そのための手続き）

＊管理者または管理組合法人から裁判所へ請求　→　裁判所が決定

＊一般区分所有者からも請求できる　→　裁判所が決定

（具体的には？）

＊裁判所へ請求する際に資料が必要

（おそらく、現在の民事訴訟の「公示送達」に必要な資料と同程度のもの）

＊住民票、戸籍の附票、もし移転していれば移転先の調査報告書、移転していなければ法定相続人となる人への問い合わせ等調査報告書など

（感想）

＊相当程度の時間、手間、費用がかかる可能性がある

●共用部分の変更のための集会（総会）決議の際に、４分の３以上の賛成が必要ではなくて、３分の２以上の賛成で良い場合を認めた（改正法第１７条第１項、第５項）

⇓

（どのような場合か？）

＊共用部分の設置・保存の瑕疵により、権利侵害の恐れがある場合

（外壁等の共用部分の補修をしないと被害が発生すると考えられる場合等）

＊高齢者、障がい者等のバリアフリー化のために必要な場合

（玄関回りのスロープ設置や、新たにエレベーターや昇降機設置など）

第２　様々な管理制度の創設について

１　所有者不明専有部分管理制度（改正法第４６条の２第１項）

１）これまでは？

区分所有者が不明、相続人が不明などの場合には、民法が定める不在者財産管理制度、相続財産清算制度を利用

（具体的には？）

＊管理組合や抵当権者などの利害関係者から裁判所に、管理人選任の申立て

＊申立てに必要な資料は、上記の「所在等不明区分所有者」の場合とほぼ同じ

＊通常、５０～６０万円の予納金の負担が必要

＊管理人は、マンションの部屋以外のすべての財産、負債等の管理や処分等を負担するので、マンションのみに特化した活動をするわけではない

2）新たな制度は?

＊その区分所有建物（専有部分）のみを管理・処分できる管理人を選任

＊利害関係人から裁判所に請求

＊請求に際に必要な資料は、上記の「所在等不明区分所有者」の場合とほぼ同じ

＊管理人の権限は、専有部分の他に、その中の動産、敷地に置いている動産、自動車、駐車場やトランクなどの使用権に及ぶ

＊管理人が、専有部分などの管理をする以上に、専有部分の処分＝売却を行う場合には、裁判所の許可が必要になる

＊管理人の報酬・費用は、利害関係人が負担する（おそらく予納金を裁判所に納める）

2　管理不全専有部分および管理不全共用部分管理制度（改正法第４６条の８第１項、第４６条の１３第1項）

1）これまでは?

その専有部分の中にゴミが集積等の管理不全状況、廊下やテラスなどの共用部分に危険物を置いたり管理不全な場合には、管理組合や近くの部屋の被害を受けている区分所有者などから、差し止めや物の排除や撤去を求めたり、損害賠償請求の訴訟を起こすなどのほか、共同生活を害する場合には区分所有法５９条による競売請求をするなどであった。

2）新たな制度は?

＊その区分所有建物（専有部分）を管理・処分できる管理人を選任

＊利害関係人から裁判所に請求

＊請求に際に必要な資料は、管理不全状況が分かるもの（写真等）

＊管理人の権限は、専有部分の他に、廊下やテラスなどの共用部分にある動産等にも及ぶ

＊管理人が、専有部分などの改良行為をする以上に、専有部分の処分＝売却を行う場合には、裁判所の許可が必要になる

＊管理人の報酬・費用は、利害関係人が負担する（おそらく予納金を裁判所に納める）

第３　マンションの建替えについて

１　建替え決議ができる場合を拡大＝円滑化（改正法第６２条第２項）

１）地震に対する安全性に問題がある場合・・・旧耐震基準建物の場合など

２）火災に対する安全性に問題がある場合

３）外壁、外装等の剥離落下の危険性がある場合

４）給排水その他の配管設備に問題があり、著しく衛生上有害な場合

５）高齢者や障がい者などのバリアフリー化に適合していない場合

２　賃貸借の終了請求（改正法第６２条の２第１項）

１）これまでは？

建替え決議が成立した場合、反対した区分所有者は。売渡請求を受けると当然に権利を失うことになるが（ただし、対価の支払いはあり）、賃借人については借地借家法による保護があるので、区分所有者よりは賃借人の保護の方は厚い、という状況があった

（＊ただし、マンションの建替え決議による建替え実績は、阪神・淡路大震災等の政令指定災害１１５件を除くと、老朽化によるものは２０２４年1月までで全国で２９７件しかない）

２）改正では？

＊建替え決議が成立すれば、賃借人に対して、賃貸借の終了請求ができる

＊その請求があれば、６か月を経過すると当然に賃貸借は終了する

＊その部屋の区分所有者は、賃借人に対し、終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなくてはならない

第４　その他の建替えではないマンションの処置について

１　建物敷地売却

＊５分の４以上の賛成で可能に

＊売買の相手と売却代金の見込み額を明らかにして

２　一棟リノベーション（建物更新決議）

＊５分の４以上の賛成で

第５　付録

区分所有法第３０条第３項（平成１２年改正）の活用を！

「（管理規約は）、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは付属設備（建物の敷地又は附属設備に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない」

⇓

不衡平、不公平な管理規約の定めは、遡及的に無効

（原始規約の中に潜む不公平の是正、解決を）