

2026年2月7日

福岡マンション管理基礎セミナー

令和8年4月から施行される
区分所有法の改正について

一般社団法人福岡県マンション管理士会
理事長 藤野 雅子

2025年 区分所有法改正等改正

区分所有建物の管理の円滑化（適正化法、区分所有法等）

- 集会の決議の円滑化
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の保存・管理の円滑化
- 共用部分の管理・変更の円滑化
- その他の管理の円滑化

区分所有建物の再生の円滑化（区分所有法、再生法等）

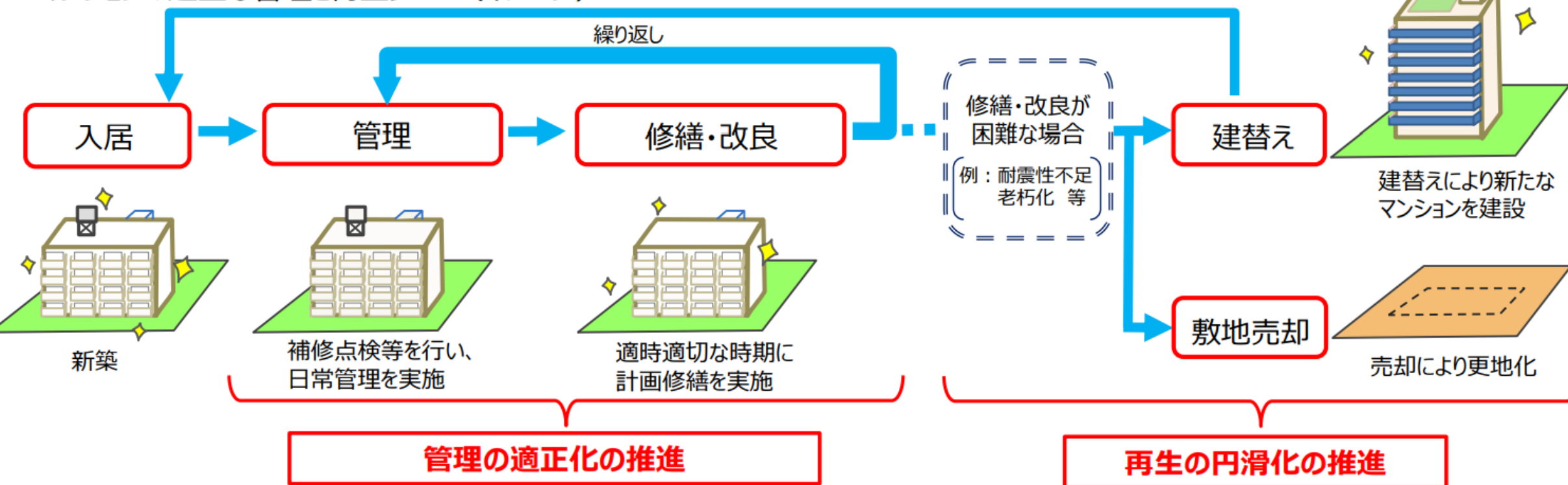
- 建替えの円滑化
- 区分所有関係の解消・再生の円滑化
- 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化

地方公共団体の取組の充実（適正化法等）

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置
- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

マンション関連法改正の目指すところ

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



< マンション管理の適正化の推進 >

- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
(マンション管理適正化推進計画制度、指導・助言等、管理計画認定制度)

< マンションの再生の円滑化の推進 >

- マンションの敷地売却事業の対象の拡大
- 容積率の緩和特例の適用対象の拡大
- 団地における敷地分割制度の創設

現規約の効力がなくなる区分所有法改正

全ての管理組合が注意すべき箇所（総会の招集）

総会の招集

- すべての総会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。

	旧区分所有法	新区分所有法
第35条	集会の招集の通知は、会日よりも少なくとも一週間前に、 会議の目的たる事項を示して 、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で 伸縮 することができる。	集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、 会議の目的たる事項及び議案の要領を示して 、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は規約で 伸長 することができる。

関連する議案がある場合に注意する箇所

共用部分の変更

■ 共用部分の変更は、**区分所有者、議決権の過半数が出席した総会**で、**出席した区分所有者及び議決権の各4分の3以上**で決議する

	旧区分所有法	新区分所有法
第17条	共用部分の変更は、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で決する。ただし、この区分所有者の定数は規約で、その過半数まで減ることができる。	共用部分の変更は、 集会において区分所有者の過半数 （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） を有する者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三 （これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議で決する

関連する議案がある場合に注意する箇所

共用部分の変更

(特に事由がある場合：新設)

■ 特に理由がある場合の、共用部分の変更は、区分所有者、議決権の過半数が出席した総会で、出席した区分所有者及び議決権の各3分の2以上で決議する。

新区分所有法	
第17条第5項	共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害される恐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共用部分の変更又は高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動若しく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共用部分の変更についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分之三」とあるのは、「三分の二」とする。

関連する議案がある場合に注意する箇所

規約の変更

■ 規約の変更は、**区分所有者、議決権の過半数が出席した総会で、出席した区分所有者及び議決権の各4分の3以上で決議する**

	旧区分所有法	新区分所有法
第31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。	規約の設定、変更又は廃止は、 集会において区分所有者の過半数 （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） を有する者が出席し、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で決する

関連する議案がある場合に注意する箇所

建物の復旧

■ 建物の復旧決議は、**区分所有者、議決権の過半数が出席した総会で、出席した区分所有者及び議決権の各3分の2以上で決議する**

	旧区分所有法	新区分所有法
第61条第5項	第一項本文に規定する場合を除いて、建物一部が滅失したときは、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。	第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、 集会において区分所有者の過半数 （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） を有する者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各三分の二以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

関連する議案がある場合に注意する箇所

管理組合法人の設立

■ 管理組合法人の設立決議は、**区分所有者、議決権の過半数**が出席した総会で、**出席した区分所有者及び議決権の各4分の3**以上で決議する。

	旧区分所有法	新区分所有法
第47条	第三条に規定する団体は、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で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。	第三条に規定する団体は、 集会において区分所有者の過半数 （これを上回る割合を規約で定めた場合にあってはその割合以上）の者であって 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ってはその割合以上） を有する者が出席し、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法人となる旨～。

関連する議案がある場合に注意する箇所

義務違反者に対する訴訟

■ 義務違反者に対する**専有部分の使用禁止請求**、区分所有者等の**競売請求**の決議、**専有部分の引き渡し等の請求**の決議については、区分所有者、議決権の過半数の出席の上、出席者4分の3以上の多数で決議する。（第58条、第59条、第60条）

	旧区分所有法	新区分所有法
第58条第2項	前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数です。	前項の決議は、 集会において区分所有者の過半数 （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）を有する者が出席し、 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 です。

関連する議案がある場合に注意する箇所

管理組合法人による区分所有権等の取得 (新設)

■ 管理組合法人が建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、**区分所有者、議決権の過半数の出席の上、出席者4分の3以上の多数**で当該建物の区分所有権又は土地を取得することができる。

新区分所有法	
第52条の2	管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、 区分所有者の過半数 （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）を有する者が出席し、 出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上による決議 をすることによって、当該建物の区分所有権又は当該建物および当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる。

規約に定めないと活用できないもの

規約に定めないと活用できないもの

共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良

▶ 共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合

	新区分所有法
第17条第3項	第一項の決議により共用部分の変更をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の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においてその利用若しくは改良を目的とする行為は、集会において区分所有者の過半数（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）を有する者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議で決することができる。

新しい制度

新しい制度（集会の円滑化）

所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

- ▶ 裁判所が認定した所在等不明区分所有者を**すべての決議の母数から除外**する制度

新区分所有法

第38条の2

裁判所は、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ときは、当該区分所有者以外の区分所有者又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができる旨の**裁判**をすることができる。

2 前項の裁判により所在等不明区分所有者であるとされた者は、前条の規定にかかわらず、集会における議決権を有しない。

新しい制度（管理の円滑化）

財産管理制度

財産管理制度	想定される状態	管理人の権限
管理不全専有部分 管理制度 (第46条の8)	<ul style="list-style-type: none">● 専有部分において、ゴミ処分がされず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	<ul style="list-style-type: none">● 専有部分・共用部分の適切な管理を実現するため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・処分を行うことが可能 <p>※保存行為、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</p> <p>※専有部分、共用部分の処分には、区分所有者の同意が必要</p>
管理不全共用部分 管理制度 (第46条の13)	<ul style="list-style-type: none">● 外壁が剥落する恐れがある場合● 廊下やベランダに危険物や悪臭を放つゴミが放置されている場合 等	
所有者不明専有部分 管理制度 (第46条の2)	<ul style="list-style-type: none">● 区分所有者が所在不明の場合	<ul style="list-style-type: none">● 同上 <p>※管理処分権は管理人に専属</p> <p>※裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく、専有部分の処分が可能</p>

新しい制度（管理の円滑化）

他の区分所有者の専有部分の保存請求

- ▶ 他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている区分所有者が自らその配管の補修をしようとする場合

新区分所有法	
第6条第2項	区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分もしくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らこれらを保存することを請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、償金を支払わなければならない。

新しい制度（管理の円滑化）

国内管理人

▶ 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合、又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内管理人を選任することができる制度

新区分所有法

第6条の2

区分所有者は、国内住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することができる。

2 前項の規定により選任された管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。

一 保存行為

二 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

三 集会の招集の通知の受領

四 集会における議決権の行使

五 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の付属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

新しい制度（マンションの再生）

建替え決議	集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物更新をする旨の決議をすることができる。
建物・敷地売却決議	建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定の適用については、同項中「五分の四」とあるのは「 四分の三 」とする。
建物取壊し敷地売却決議	一 地震に対する安全性 ～定める基準に適合していないとき 二 火災に対する安全性 に～定める基準に適合していない 三 外壁、外装材その他これらに類する建物部分が剥落し、落下することにより周辺に危害を生ずる恐れがあるもの ～ 四 給水、排水その他の配管設備の損傷腐食その他の劣化により著しく衛星状有害となる恐れがある ～。五 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する ～適合しないとき。
取壊し決議	
更新（一棟リノベ）決議	

その他の管理の円滑化のための改正

区分所有者の責務	区分所有建物の管理に関する区分所有者の相互協力義務を明記	第5条の2
管理事務の合理化 ・円滑化	電子データで作成された規約の閲覧をその送受信により可能とする	第33条3項
敷地共有者等集会	敷地共有者等集会の制度を創設	第72条～ 第77条
管理者の代理権	管理者が旧区分所有者を含む請求権を有する者を代理して請求権を行使し、訴訟追行が可能であることを明確化	第26条2項 第47条6項
共有の専有部分の 議決権行使者の指定	建替え決議を含め共有持分の価格の過半数で行うことを明確化	第40条



ご清聴ありがとうございました

一般社団法人福岡県マンション管理士会
理事長 藤野 雅子