



「I'm ネット定例会(2026 年 1 月)」

2026 年 1 月 9 日（金）19:00-21:00、茨木市立男女共生センターローズ WAM 会議室にて、「I'm ネット定例会（2026 年 1 月）」を開催しました。
年の始めのお忙しい中、17 名の参加者がありました。ご参加ありがとうございました。

1. テーマ:「区分所有法の改正・駆け足解説」

マンション管理士（首藤様）より昨年 5 月に改正された「区分所有法等マンション法規」の改正ポイントについて[パワーポイント資料（リンク有）](#)を元に解説をいただきました。

1. 改正の背景と目的

令和 8 年 4 月 1 日、マンション管理等の基本法である「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」が大規模に改正され、施行されます。本改正は、日本国内にある多くの分譲マンションが築年数の経過とともに老朽化し、所有者の高齢化や不在所有者の増加などによって管理や再生が困難になってきた現状を踏まえ、管理組合の意思決定や再生の円滑化を目的とするものです。特に約 20 年ぶりの大規模改正として、管理と再生の両面から新しい制度的な枠組みが導入されることになりました。

2. 区分所有者の管理義務の明確化

改正法では、区分所有者が建物や敷地の管理について、相互に協力する義務を負うことが明文化されました。これは新たな罰則を設けるものではありませんが、管理規約の解釈や紛争時の判断基準として重要な意味を持ち、管理組合運営の基本的な考え方を明確にするものとなります。

3. 総会決議要件の見直し（出席者多数決の導入）

従来、総会決議は「全区分所有者」を基礎とする多数決が原則でありましたが、改正により、一定の事項については出席者およびその議決権の多数による決議が可能となりました。これにより、修繕や規約改正などの意思決定が成立しやすくなり、管理停滞の解消が期待されます。

4. 所在等不明区分所有者への対応

長期間連絡が取れない区分所有者が意思決定を阻害するケースへの対策として、裁判所の関与を前提に、所在等不明者を決議の母数から除外できる制度が新設されました。これにより、実質的な区分所有者の意思を反映した決議が可能となります。

5. 管理不全建物への新たな管理制度

管理が著しく不十分な専有部分や共用部分について、裁判所が管理人を選任する制度が導入されました。所有者不在や管理放棄がある場合でも、安全確保や必要な修繕を実施できる仕組みが整備された点は大きな特徴です。

6. 共用部分変更等における多数決要件の緩和

共用部分の変更については、一定の合理的理由（瑕疵の是正や利便性向上等）がある場合、従来より緩和された多数決要件で決議できる例外が設けられました。これにより、現実的な改善工事が進めやすくなっております。

7. 建替え・建物更新制度の拡充

老朽マンション対策として、建替えに加え、一棟リノベーションや敷地売却など、多様な再生手法が制度上整理されました。耐震性不足など特定の事情がある場合には、建替え決議要件の緩和も認められ、再生の選択肢が広がっております。

8. 管理実務の合理化に関するその他の改正

このほか、管理組合法人による不動産取得の明確化、国内管理人制度、損害賠償請求権の代理行使、規約の電磁的方法による提供など、管理実務を効率化する改正が多数盛り込まれています。

9. 管理組合への影響と今後の対応

今回の改正は、管理組合の「決められない」「進められない」状況を改善するための制度的後押しといえます。今後は、改正内容を踏まえた管理規約の見直しや総会運営方法の整理が、各マンションにとって重要な課題となります。

**■ 次回予告: 次回の「I'm ネット定例会」は、2026年3月13日(金)19時
茨木市立男女共生センターロース WAM 会議室にて行う予定です。(お楽しみに!)**

<編集後記>

今回のテーマは「区分所有法の改正・駆け足解説」ということで、2026年4月から施行される新・区分所有法の改正ポイントについてわかりやすい資料を元に丁寧な解説をお聞きすることができました。マンション管理組合ではこの改正を元に管理規約の改定が必要であり、参加者の皆さんの関心度も高く、活発な質疑応答が行われていたことが印象的でした。

マンション管理組合の日々の適切な活動は、今回のI'm ネット定例会に参加された方々のような、マンション管理に関心を持ち、日々学び続ける方々によって支えられているのだという思いを、強く持ちました。(I'm ネット・豊嶋)

お問合わせ
情報

組織名	いばらきマンション管理組合ネットワーク(I'm ネット)
窓口	I'm ネット役員(宮部恭嗣)
E-mail	yasky@da.mbn.or.jp

[アンケート]I'm ネット定例会(1月度)



アンケートへのご回答をお願いいたします。

アンケートを通してI'mネットへのご意見（感想、提案、ご質問等）をお寄せください。

いただいたご意見を元にI'mネットのより良い活動に向けて検討してまいります。

よろしくお願いいたします！

URL : <https://forms.gle/97MHyZDJXsChyycQ7>