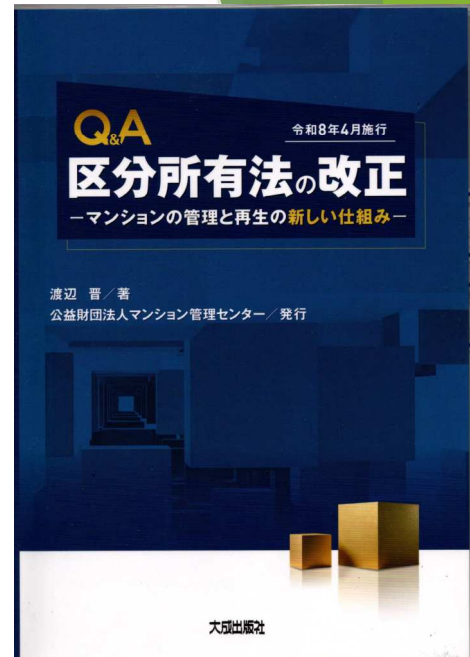


区分所有法の改正 駆け足解説

施行日 2026年4月1日



施行日 2026年4月1日

- ▶ 規約については、「この法律の施行の際、現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で、新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う」と定められています。

I 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 区分所有者の管理に関する一般的義務

- ▶ 区分所有者に管理に関する一般的義務があることが明文化された。

「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物ならびにその敷地および付属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない」（5条の2）

1 区分所有者の管理に関する一般的義務

- ▶ この規定に違反することで、何らかの具体的効果を発生させることは想定されませんが、今後、規約や集会決議の解釈が問題となる場面が生じた場合には、この規律が解釈の指針となり得ると考えられます。

2 集会の決議の円滑化

- ▶ 所在が不明または連絡がつかない区分所有者(**所在等不明区分所有者**)を除外して、それ以外の区分所有者(一般区分所有者)によって集会決議をすることができるようになった。所在等不明区分所有者については、裁判所によって除外決定の裁判がなされる。また、普通決議、共用部分の変更、規約の設定・変更・廃止の決議等の多くの決議について、出席者の多数による決議(**出席者多数決**)ができるものとされた。

■ 2種類の多数決

絶対多数決…全ての構成員及びその議決権を母数とする多数決

出席者多数決…出席者及びその議決権を母数とする多数決

一般に、一定割合の構成員が出席しなければ会議が成立しないというルール(=**議事定足数ルール**)、又は議決ができないというルール(=**議決定足数ルール**)が併用されます。

⇒少数者の意思だけで団体の意思決定が行われてしまうことを防ぐため

■ 2種類の多数決

⑨ 今回の改正によって、区分所有法では、**議決定足数**の考え方が採用された。議事定足数の考え方は採用されていない。

議事定足数と議決定足数は、どちらも合議体で会議を成立させるために必要な最低限の出席者数ですが、議事定足数は「会議を開く（審議する）」ために必要な出席者数を指す一方、議決定足数（または表決数）は「議会の意思を決定する（議決する）」ために必要な出席者数や賛成者の割合を指します。

出席者多数決の採用

今回の改正により、多くの決議事項について、絶対多数決ではなく、出席した区分所有者およびその議決権を母数とする多数決(出席者多数決)の仕組みが取り入れられました。**出席者多数決**が採用された決議事項は、次のとおりです。

- ① **普通決議**(議決定足数ルールには該当せず)

出席者多数決の仕組み

- ② 共用部分の変更
- 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 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議
- ⑦ 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および専有部分の
引渡し等の請求の決議

②から⑦は、**議決定足数ルール**…決議成立の為に、区分所有者の過半数の者であって、議決権の過半数を有する者が出席している必要がある。議決定足数とその割合は規約によって加重することができる。(軽減はできない)

出席者多数決の仕組み

	決議の種類	決議要件	条文	定足数
1	普通決議	出席者の過半数(ただし規約で別段の定め可)	現行区分所有法18条1項、改正区分所有法39条1項	なし
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)の決議	出席者の3/4以上の賛成	改正区分所有法17条1項	総区分所有者及び総議決権の各過半数
3	復旧決議	出席者の2/3以上の賛成	改正区分所有法61条5項	同上
4	規約の設定・変更・廃止の決議	出席者の3/4以上の賛成	改正区分所有法31条1項	同上
5	管理組合法人の設立・解散の決議	出席者の3/4以上の賛成	改正区分所有法47条1項、55条2項	同上
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	出席者の3/4以上の賛成	改正区分所有法58条2項、現行区分所有法59条2項、60条2項	同上
7	管理組合法人による区分所有権等の取得の決議	出席者の3/4以上の賛成	改正区分所有法52条の2	同上

■ 議決定足数ルール

- ▶ この議決定足数ルールを適用する場合において、除外決定の裁判を受けた区分所有者は、議決定足数算出の計算から除かれます。議決定足数については、無関心者の増加に対応しつつも決議の正当性を確保するため、過半数としました。

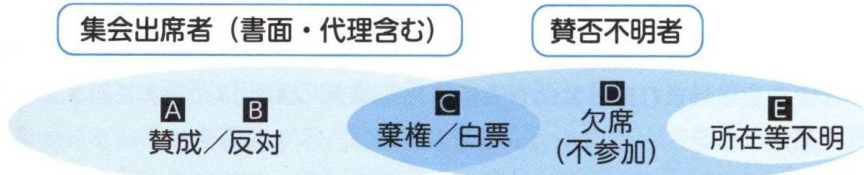
■議決定足数ルール

- ▶ 普通決議については、管理が停滞することがないように、議決定足数は取り入れられませんでしたが（普通決議事項である管理行為(外壁や鉄部塗装など)は、出席者による多数決が可能で、かつ法律上議決定足数の制約はありません）。
- ▶ また、法律上議決定足数は過半数ですが、規約によってこの割合を加重することができます(各条のかつこ書き)。許されるのは過半数を越えるものとする加重に限ります。半数以下に軽減することは認められていません。

■議決定足数ルール

- ▶ ■ ①～⑦以外の決議事項（建替え決議等、処分を伴う決議）については、出席者多数決の考え方は取り入れられず、これまでどおり**絶対多数決**によって決議されます。

■ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

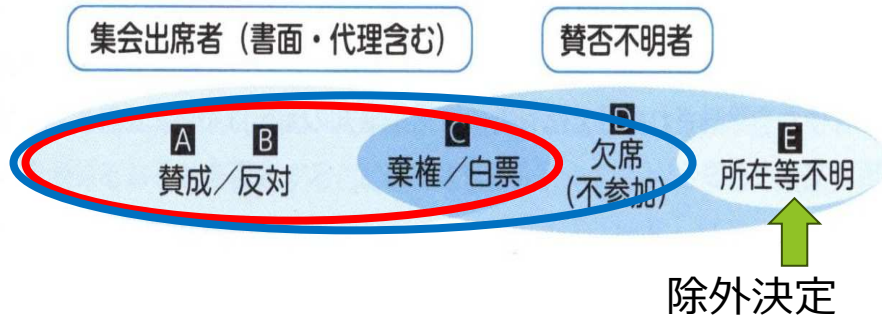


改正前には、決議を成立させるためには、 $A/(A+B+C+D+E)$ が法定の多数決割合を満たさなければならなかった。
改正後には、所在等が不明である区分所有者(所在等不明区分所有者)を決議の母数から除外する仕組み（除外決定の裁判）によって、Eを決議の母数から除外し、 $A/(A+B+C+D)$ が法定の多数決割合を満たせば足りるとするものである。

■ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

また、出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（**出席者多数決**の仕組み）によって、DおよびEを決議の母数から除外し、 $A/(A+B+C)$ が法定の多数決割合を満たせば足りることになる。

■ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

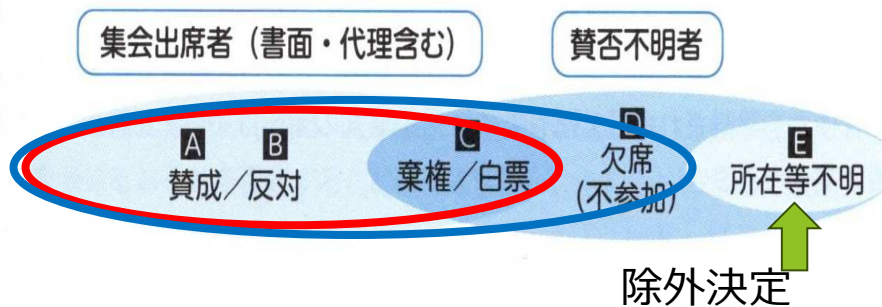


出席者多数決…P9～P10の7種類の決議

①の「普通決議」以外は
「議決定足数ルール」あり

絶対多数決…上記以外の決議(建替え決議等)

■ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み



絶対多数決が適用される主な議題

- ◆ 建替え決議(原則 5 分の4以上の賛成)
- ◆ 敷地売却、建物取壊しなどの再生手法の選択
- ◆ 耐震性不足や災害被災による要件緩和時の決議

区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

所有者不明専有部分管理人…専有部分について、所有者やその所在が不明の場合

管理不全専有部分管理人…専有部分について、管理が不十分な場合

管理不全共用部分管理人…共用部分について、管理が不十分な場合

裁判所が管理人による管理を命ずる制度です。

多数決要件の緩和

共用部分の変更(形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)については、区分所有者および議決権の各 **4分の3** 以上の多数による集会の決議で決するという**これまでの原則は維持されるものの、**

① 共用部分の設置保存に瑕疵があつて、他人の権利が侵害されるおそれがある場合

② 高齢者、障害者等の移動上または施設の利用上の利便性および安全性を向上させる必要がある場合

には、**3分の2の多数により決定**することができるようになった。

大規模復旧の決議に関する改正

大規模復旧とは、建物の価格の1/2を超える部分の喪失
改正前

全区分所有者の定数(頭数)及びその議決権の各4分の3以上で決する(絶対多数決) (改正前の61条5項)

改正後

決議に参加する区分所有者から除外決定の裁判を受けた区分所有者を除いてカウントする。

- 区分所有者の過半数かつその議決権の過半数の出席で決する(議決定足数) (ただし、規約でこれを上回る割合に定めることが可能)
- 出席した区分所有者の定数(頭数)及びその議決権の両方の各3分の2以上で決定できる(出席者多数決) (61条5項)

災害でマンションの一部が大規模に滅失した場合の対応

	区分所有法	被災マンション法
① 復旧	区分所有者及び議決権の各3分の2 (改正前は、区分所有者及び議決権の各4分の3)	(改正前後を通じて、規定なし)
② 賠償金	区分所有者及び議決権の各5分の4 (緩和事由があれば、4分の3) (改正前は、緩和事由なし)	区分所有者及び議決権の各3分の2 (改正前には規定なし)
③ 建物の更新	区分所有者及び議決権の各5分の4 (緩和事由があれば、4分の3) (改正前には、規定なし)	区分所有者及び議決権の各3分の2 (改正前には規定なし)

災害でマンションの一部が大規模に滅失した場合の対応

④ 建物敷地売却	区分所有者及び議決権の各5分の4 (緩和事由があれば、4分の3)(改正前には、規定なし)	区分所有者及び議決権の各3分の2(改正により規定を手直し)
⑤ 建物取壊し敷地売却	区分所有者及び議決権の各5分の4 (緩和事由があれば、4分の3)(改正前には、規定なし)	区分所有者及び議決権の各3分の2(改正により規定を手直し)
⑥ 建物取壊し	区分所有者及び議決権の各5分の4 (緩和事由があれば、4分の3)(改正前には、規定なし)	区分所有者及び議決権の各3分の2(改正により規定を手直し)

専有部分の保存・管理の円滑化等

ほかの区分所有者の専有部分の保存請求

ほかの区分所有者の専有部分に立ち入ってその使用を請求できるだけでなく、必要な範囲内で保存の請求をすることもできるものとされました。

例…上階からの漏水



- ・事故の原因調査や修理のため、共用部分や他人の所有する専有部分に立ち入ることができる
- ・他人の所有する専有部分の使用及び保存を請求することができる
- ・任意の協力に応じない場合には、訴訟事件手続によって権利を実現する

専有部分の保存・管理の円滑化等

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理・変更 (配管の全面更新等)

共用部分の管理・変更を行う場合に、**規約に特別の定め**があれば、専有部分の保存行為、またはその性質を変えない範囲内においてその利用もしくは改良を目的とする行為を、集会の決議で決定することができるようになりました。

専有部分の保存・管理の円滑化等

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理・変更 (配管の全面更新等)

マンション標準管理規約(単棟型)第21条2項
「**専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときには、管理組合がこれを行うことができる**」と規定されています。
配管の枝管、電気配線の専有部分への入口部分の枝線などが想定されています。

共用部分の管理と共用部分の変更のそれぞれの改正

1. 共用部分の**管理**をする場合の専有部分の保存・利用・改良
規約に特別の定めがあるときは、集会において、共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為または専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用もしくは改良を目的とする行為(専有部分の保存行為等)を決議できるものとされました。
(「**普通決議**」 18条4項、17条3項)

共用部分の管理と共用部分の変更のそれぞれの改正

2. 共用部分の**変更**をする場合の専有部分の保存・利用・改良
規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で、共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等を決議で決することができるものとされました。

共用部分の管理と共用部分の変更のそれぞれの改正

集会の決議は、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)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)を有するものが**出席し**、出席した区分所有者およびその議決権の**各4分の3**(これを下回る割合(2分の1を超える割合に限る)を規約で定めた場合にあってはその割合)以上の多数による決議(**出席者多数決による決議**)が必要になります(**特別決議**。17条3項)

共用部分の管理と共用部分の変更のそれぞれの改正

所在等不明区分所有者についての**除外決定**の裁判がなされた場合には、**所在等不明区分所有者は除かれます**。

19ページの「共用部分の変更」で述べた「緩和」と同様、

①共用部分の設置保存に瑕疵があつて、他人の権利が侵害されるおそれがある場合

②高齢者、障害者等の移動上または施設の利用上の利便性および安全性を向上させる必要がある場合

には、**3分の2**に緩和されます。

以上をまとめると、

共用部分の管理と共用部分の変更のそれぞれの改正

1. 共用部分の管理

集会の普通決議によって、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について、決定することができる(18条4項)

2. 共用部分の変更

集会の特別決議によって、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について、決定することができる(17条3項)

- 除外決定の裁判を受けた区分所有者は、出席者のカウントからは除かれる

共用部分の管理と共用部分の変更のそれぞれの改正

- 区分所有者の過半数かつその議決権の過半数の出席(定足数)(ただし、規約でこれを上回る割合に定めることが可能)
- 出席した区分所有者の定数(頭数)及びその議決権の両方各4分の3(出席者多数決)
- 決議の必要性が高い場合、出席した区分所有者の定数(頭数)及びその議決権の両方の各3分の2(出席者多数決)(17条5項)

管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人は、建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うために必要な場合には、出席した区分所有者およびその議決権の各4分の3の多数による集会の決議で、建物の区分所有権または区分所有者が建物および建物が所在する土地と一体として管理または使用をすべき土地を取得することができることになりました。

改正によって、管理組合法人による区分所有権等の取得が、明文をもって認められました。

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

区分所有者は、国内に住所または居所(法人にあっては、本店または主たる事務所)を有しない場合には、国内に住所または居所を有する者のうちから管理人(国内管理人)を選任することができるというルールができました。規約で国内管理人の選任を義務づけることもできます。

共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

管理者が、損害賠償請求などに関して、**区分所有権の譲渡等により区分所有者でなくなった者(もと区分所有者)**を含めた区分所有者を代理して、**代理権の行使および訴訟追行(代理権行使等)**ができることが明確にされた。

管理に関する事務の合理化(規約の閲覧方法のデジタル化)

規約の閲覧方法について、規約が電磁的記録で作成されているときは、規約のデータをメールで送付するなど、**電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる**ことが条文化された。

Ⅱ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

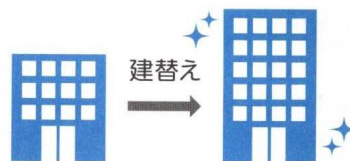
建替え決議

緩和事由が認められる場合の多数決要件の緩和

建替え決議については、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数による集会の決議で決するというこれまでの原則は維持される。

(絶対多数決。出席者多数決ではない。)

しかし、耐震性の不足などの緩和事由が認められる場合には、4分の3以上の多数により決議できることになった。



建替えは、既存建物を取り壊し、新たに再築建物を建築すること

建替え決議

緩和事由が認められる場合の多数決要件の緩和

【緩和事由とは】

- 1.地震に対する安全性不適合
- 2.火災に対する安全性不適合
- 3.外壁等の剥離・落下による危害のおそれ
- 4.給排水等設備の損傷・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

建替え決議がされた場合の賃貸借の終了

建替え決議がなされた場合は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができるものとされた。終了請求から6か月の経過によって専有部分の賃貸借は終了する。

ただし、賃貸人等は、賃借人(転借人を含む)に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければなりません。

補償金の支払いと明渡しは、同時履行の関係に立ちます。

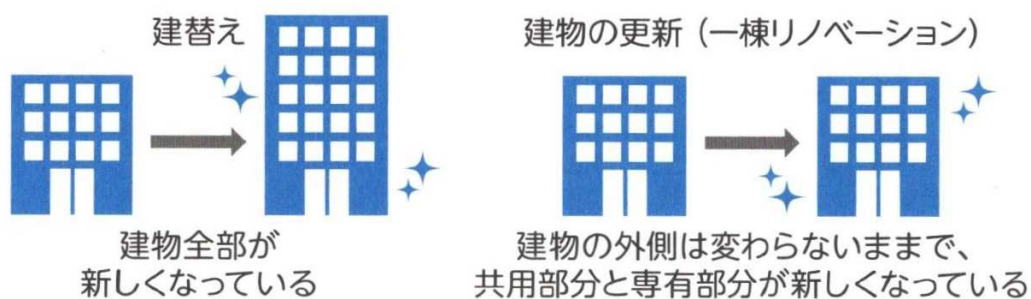
建物の更新(一棟リノベーション)

マンションを再生させるために、建物の更新決議が可能になった。

建物の更新とは、建物の構造上主要な部分の効用の維持または回復のために共用部分の形状の変更をし、かつこれに伴いすべての専有部分の形状、面積または位置関係を変更すること(一棟リノベーション)。この手法により、**建物自体は残したままで、共用部分と専有部分の両方の形状に変更を加えることができる。**

建物の更新(一棟リノベーション)

イメージとしては次のとおりです。



建物の更新(一棟リノベーション)

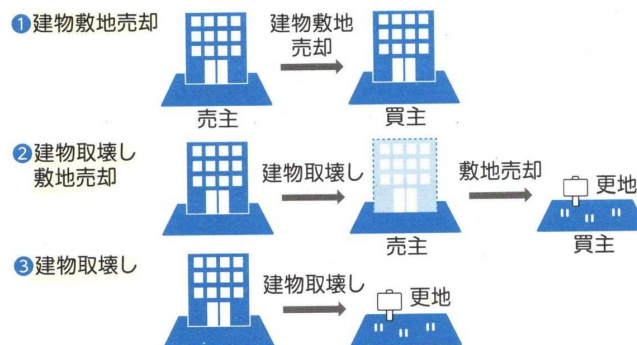
建替えと同様、区分所有者およびその議決権の各5分の4以上の多数という特別多数決が要件とされています。

緩和事由(建替え決議と同じ5つの事由)が認められる場合には多数決割合は区分所有者およびその議決権の各4分の3以上。

また除外決定により議決権を有しないとされた区分所有者の議決権は多数決の母数から除かれます。

建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・建物取壊し

区分所有者自らがマンションを再生するのではなく、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、または建物取壊しを集会で決議し、敷地の活用を第三者に委ねることなどができるものとされた。



建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・建物取壊し

いずれの制度においても、原則として **5分の4以上**の多数決割合によって決議がなされるものとされました。

「**絶対多数決**」出席者多数決は採用されていません。

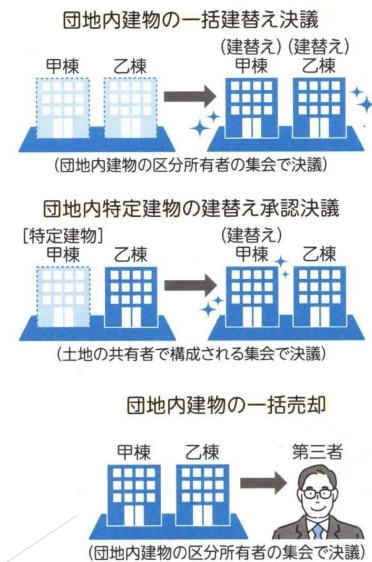
除外決定を受けた区分所有者は、多数決の**母数**から除かれます。

Ⅲ 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

団地に関する改正

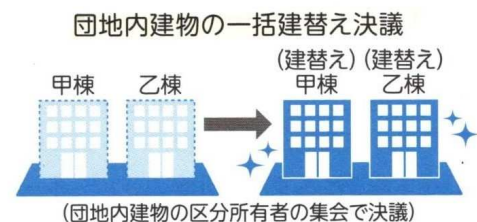
次の改正がありました。

- ① 団地内建物の**一括建替え決議**の多数決要件の緩和
- ② 団地内の**特定建物の建替え承認決議**の多数決要件の緩和
- ③ 団地内建物・敷地の**一括売却**の制度が創設



団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の区分所有者および議決権の**各 5 分の 4** という多数決割合(**絶対多数決**)を原則的に維持しながら、**除外決定**によって議決権を有しないとされた区分所有者を決議から除外したうえで、全ての団地内建物に**緩和事由**が認められる場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者および議決権の**各 4 分の 3** で足りるものと改められました。



団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内の建物の一括建替え決議(全部建替え決議)をすることができるためには、

- ① 団地内建物の敷地が団地内建物の区分所有者の共有または準共有
- ② 団地内建物の全部が専有部分のある建物
- ③ 団地内建物についての団地管理規約の定め

という3つの要件が必要とされています。

団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

また、改正によって、各棟につき区分所有者の各3分の1を超える者、または議決権の3分の1を超える者の反対がない場合には、一括建替え決議をことができると改められました(70条1項ただし書き)。

改正前は、3分の2以上の議決権を有する者が賛成していることが要件でした。賛成を要件とするのではなく、反対がない場合には決議の効力を認めるという仕組みに再構成されています。

団地内の特定建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

建替え承認決議をすることができる団地関係の要件は、

- ① 団地内にある数棟の団地内建物の全部又は一部が、専有部分のある建物であること
- ② 団地内建物の所在する土地が、団地建物所有者の共有又は準共有に属していること

改正によって、集会において、出席した団地建物所有者の議決権の4分の3以上の決議で決定できるものとして、出席者多数決が採用されました。

団地内の特定建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

建替え承認決議に関して出席者多数決が採用された理由は、特定建物以外の団地建物所有者は特定建物の建替えへの関心が相対的に低いと考えられ、必要な多数決割合を満たすことが困難であると想定されること、および賛否を明らかにしない団地建物所有者は特定建物の承認の判断を他の団地建物所有者に委ねているものと考えられるからであるとされています。

【覚えておきましょう！】

団地内建物の一括建替え決議には絶対多数決です。

団地内建物の建替え承認決議は出席者多数決です。

団地内の特定建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

加えて建替えの対象となる特定建物に**緩和事由**が認められる場合には、出席した団地建物所有者の**議決権の3分の2以上**で決議が可能として、多数決割合が緩和されます（69条8項、62条2項）。

団地内建物・敷地の一括売却の仕組み

団地内建物および敷地の一括売却を、**一括建替え決議と同様の多数決要件**によって、集会で決議(団地内建物敷地売却決議)をすることができるようになりました(71条)。

次に多数決要件としては、**除外決定**によって議決権を有しないとされた区分所有者を除外したうえで、**全体要件と各棟要件をみたす必要**があります。

全体要件は、集会の**5分の4以上**です(71条1項本文)。

団地内建物・敷地の一括売却の仕組み

各棟要件としては、団地内建物の内のいずれか1以上の建物において区分所有者の3分の1を超える者または議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者がその団地内建物敷地売却決議に反対した場合は、決議は認められません(71条1項ただし書き)。

団地内建物・敷地の一括売却の仕組み

一括建替え決議の団地の要件

- ①団地内建物の敷地が団地内建物の区分所有者の共有又は準共有
- ②団地内建物の全部が専有部分のある建物
- ③団地内建物についての団地管理規約の定め

Ⅳ 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

指定災害による大規模一部滅失の場合の特則

- ◆ 建替え決議要件
- ◆ 建物の更新決議
- ◆ 建物敷地の売却決議
- ◆ 建物取壊し敷地売却決議
- ◆ 建物取壊し決議

全て 2 / 3

指定災害による全部滅失の場合の特則

- ◆ 再建
- ◆ 敷地売却

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

特例の適用期間は次のとおり

- 全部滅失の場合の期間制限
政令施行日から起算して6年を超えない範囲内において政令で定める期間
- 大規模一部滅失の場合の期間制限
政令で定める期間

改正区分所有法の施行日と規約改正のタイミング

パターン①・施行より前に対応

2026. 4. 1より前に 管理規約改正決議【2026年4月1日に発効】
総区分所有者及び議決権総数の4分の3以上



2026. 4. 1 改正区分所有法施行



パターン②・施行の後に対応

2026. 4. 1より後に 管理規約改正決議【即時発効】
出席者（実際の出席者＋議決権行使書＋委任状）の4分の3以上
定足数は総区分所有者及び議決権総数の過半数

参考図書

Q&A 区分所有法の改正

—マンションの管理と再生の新しい仕組み—
(令和8年4月施行)

著／渡辺 晋

発行／公益財団法人マンション管理センター

発売所／株式会社 体制出版社

区分所有法の改正 駆け足解説

施行日 2026年4月1日

終

