旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年5月28日（第16号）
	特定非営利活動法人（NPO 法人） 旭川マンション管理組合連合会
	発行者　会長　水島能裕(080-1979-1147)
	編集者　事務局長　佐々木　允(32-8810)

ＮＰＯ法人旭川マンション管理組合連合会が５月１８日（日）に開催したセミナーで配布された資料を、講師である篠原みち子弁護士の承諾をえて、旭管連ニュースに掲載します。現時点で入手できる最良の詳細な解説と思います。よく読み込んでご活用ください。

セミナーには６９人が参加しました。

1. 区分所有法改正などに伴うこれからのマンション管理

篠原みち子 弁護士　　2025 年 5 月 18 日

はじめに

マンションは、今や国民の１割以上が居住する重要な居住形態となっているが、築４０年以上のマンションは全体の約２割（約１３７万戸＝旭川は６割）であり、今後１０年でその２倍、２０年で３.４倍に達する見込み。その住戸のうち、７０歳以上の世帯主は５割以上で、建物と居住者の２つの老いが進行しているし、外壁落下等の危険や集会決議の困難化等が課題になってきている。

そこで、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になり、今回の法改正となった。

改正法の名称は、「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①区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」として行われ（国交省作成の図参照）、区分所有法のほか、いわゆる②被災マンション法、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンションの③再生等の円滑化に関する法律と題名改正）及びマンション管理④適正化法を一度に改正したもので、つい先日法律として成立した。（2025 年 5 月 22 日参院本会議）

区分所有法について見ると、大改正は、昭和５８（1983）年、平成１４（2002）年、そして今回（2025 年）の改正で３回目となる。この区分所有法の改正の内容を概略すると、管理の円滑化を図る方策、再生の円滑化を図る方策、団地の管理・再生の円滑化を図る方

策に分けることができる。私たちにとって一番身近なものは、管理の円滑化を図る方策である。

管理の円滑化を図る方策

1　区分所有者の責務

「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附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。」との規定が置かれた。区分所有建物は、物理的に一体のものでそれを区分して所有している関係なので、建物等の管理を適正・円滑にするために、団体的な拘束を一般的な義務として規定したもので、区分所有者の団体の中でお互いに負う義務である（５条の２）。

この規定によって何らかの法的効果が発生するものではないが、集会の議事を出席者の多数で決する制度や所有者不明専有部分管理制度等の新しい財産管理制度の根底にあるのがこの条文、つまり理論的基礎であるといえる。

2　集会決議の円滑化

（1）所在等不明区分所有者の除外

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（例えば、相続人が全員相続放棄、行方不明で全く所在が分からない、法人の実態がない等）に、その区分所有者（所在等不明区分所有者）以外の区分所有者（一般区分所有者）又は管理者の請求により、一般区分所有者によって集会の決議をすることができる旨の裁判をし、裁判所の決定がでれば、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することができる（３８条の２）。

「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」の要件は、必要な調査をすべてやった、ということが分かるようにしなければならない。裁判所の決定が出れば、その者を集会決議の母数から除外できるし（議決権を有しない）、集会招集通知を送る必要もない。建替え・区分所有関係の解消決議を含むすべての決議が対象。

除外決定後に、例えば修繕積立金の値上げ決議がなされた場合、所在等不明区分所有者にも決議の効力は及ぶと考えられる。

（2）出席者の多数による決議

出席した区分所有者（議決権を有しなくなった者を除く）及びその議決権の**各過半数**で次の議事が決議できることになった。

① **普通決議**（39条1項）、**②共用部分の変更**（17条1項）、**③規約の設定・変更・廃止**（31条1項）、④管理組合法人の設立・解散（４７条１項、５５条２項）、⑤管理組合法人の区分所有権等の取得（５２条の２）、⑥義務違反者に対する措置（５８条２項、５９条２項、６０条２項）、⑦復旧決議（６１条５項）がその対象。

しかし、建替えや区分所有関係の解消など、区分所有権の処分を伴う決議は除かれるので、注意が必要。

留意すべきは、条文をよく読むと、普通決議事項については「区分所有法又は規約に別段の定めがない限り」と定めているので、「区分所有者及び議決権の各過半数」という要件を上乗せしても良いし、下回っても良い、ということになるから、現在の標準管理規約の定めでも大丈夫。

しかし、上記②、③、④、⑤、⑥及び⑦の特別決議事項の定足数については、「区分所有者及び議決権の各過半数」について、「これを上回る割合を規約で定めた場合はその割合以上」と定めているので、これを下回る定めを置くことはできない。

なお、上記②の共用部分の変更についての決議要件は、定足数の要件を満たしたうえで、その出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上で決議することになるが、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は、その割合以上で決することになる。

この定足数をどうするかについては、管理組合の状況を見ながら、慎重に議論して決めることが大切になる。

特別決議事項についての標準管理規約の定めと改正法による出席者多数決の定めのどちらが優先するかは、いまのところ不明だが、おそらく改正法が優先するということになると思われる。

（3）専有部分が共有の場合の議決権行使者の指定

旧法では、専有部分が共有の場合には、共有者は議決権を行使する者一人を定めなければならない、としていた。改正法では、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、**各共有者の持分の価格に従い、その過半数**をもって、議決権を**行使すべき者一人を定めなければならない**、とした（４０条）。

民法２５２条によれば、管理に関する事項は持分の過半数により決することになるが、建替え決議も含めて各共有持分の価格に従い、過半数で議決権行使者を定めることができることになった。（2023 年４月１日改正）

（4）議案の要領の通知

旧法では、集会の招集通知には、会議の目的たる事項（議題）のほかに議案の要領が必要な決議事項は、共用部分の変更とか規約の設定・変更・廃止等の事項に限定されていた。

しかし、改正法では、**すべての議案**について**議案の要領を示さなければならない**（３５条１項）。

3　区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

（1）所有者不明専有部分管理制度

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専有部分（専有部分が共有の場合で共有者についても同様）について、必要があると認めるときは、**利害関係人の請求**により、その専有部分又は共有持分を対象にして、**所有者不明専有部分管理人による管理を命ずることができる**し、その命令をする場合には管理人を選任しなければならない（４６条の２～７）。

区分所有者を知ることができず、又は所在不明になっている専有部分がある場合には、専有部分の管理不全を引き起し、状況によってはマンション全体に悪影響を及ぼすおそれがあるからである。従来から、不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度、法人の清算人の制度があるが、この新たな制度は、いわば物単位の制度として、効率が良いように思われるが、どうか？

管理人は、保存行為及びその専有部分等の性質を変えない範囲で利用又は**改良目的**の行為をすることが**できるが**、これを**超える行為**をするには、**裁判所の許可が必要**で、**許可を受ければ売却も可能**。

管理人は、その専有部分等に関する訴訟については、原告又は被告になる。管理人に必要な費用及び報酬は所有者不明専有部分等の所有者が負担する。管理組合が管理人選任の申立てをするには、総会での普通決議が必要。

(2) 管理不全専有部分管理制度

裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不適当で、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、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その専有部分を対象にして管理不全専有部分管理人による管理を命ずることができるし、その場合には、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。この裁判をする場合は、裁判所はその区分所有者の陳述を聴かなければならない（４６条の８～１２等)。 管理組合がこの申立てをするには、総会での普通決議が必要である。

管理人は、保存行為及びその専有部分の性質を変えない範囲における利用又は改良を目的とする行為を超える行為をするには、裁判所の許可が必要であるが、専有部分の処分をするには、その区分所有者の同意が必要である。管理人の管理に必要な費用及び報酬は、その区分所有者が負担する。

いわゆるゴミ屋敷で周辺がかなりの迷惑を被っている場合や、専有配管からの水漏れを放置している場合の対応等に使える制度だが、その区分所有者が、管理人の管理行為を拒否した場合には、その区分所有者と管理人の管理権が重複することになるので、管理人は、辞任するほかないのか？不明である。

(3) 管理不全共用部分管理制度

裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不適当で、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、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、共用部分を対象に、管理人による管理を命ずることができる。この命令をするときは、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない（４６条の１３，１４等)。

例えば、外壁のコンクリートが剥落しており今後も剥落が続いて発生しそうな場合や、滋賀県野洲市にあったようなマンションの場合等のように、管理組合の機能が著しく脆弱になっているか、又は機能不全に陥っている場合なので、第三者にとって安全等の確保のために使われる制度、ということになる。

4 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

（1）共用部分の変更決議

原則的な決議要件は、区分所有者（議決権を有しない者を除く）の過半数及び議決権の過半数を有する者が出席し、出席した区分所有者及び議決権の各４分の３（これを下回る場合は２分の１を超える場合に限る）以上の多数による決議で決する（１７条１項）。

しかし、共用部分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でその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更と、バリアフリー化のための共用部分の変更については、各３分の２以上の多数で行うことができる（１７条５項）。

（2）復旧決議

大規模一部滅失の場合の復旧決議は、出席した区分所有者及び議決権の各３分の２以上で行うことができる（６１条５項）。

5　専有部分の保存・管理の円滑化

（1）管理組合法人による区分所有権等の取得

区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数の決議で、当該建物の区分所有権又は当該建物及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すべき土地を取得することができる。区分所有権を取得すると、その専有部分については、議決権を有しないし、頭数要件の分母からも除外される（５２条の２）。

条文は、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、という条件がついているので、漠然としてはいるが、集会室がないマンションとか、駐車場用地が必要な場合等に利用することができるが、将来の建替えのために隣接地を取得する、というようなことまではできないのではないかと思われる。

なお、その専有部分又は土地が不要になり処分する場合の要件は記載されていないが、おそらく、取得した時の要件と同様と考えて良いのではないか。

（2） 外国居住の区分所有者のための**国内管理人**の制度

区分所有者が、国内に住所又は居所（法人の場合は、本店又は主たる事務所）を有せず、又は有しないことになる場合には、専有部分及び共用部分の管理を行わせるため、国内管理人を選任することができる（６条の２）。

この管理人の権限は、①保存行為、②専有部分の性質を変えない範囲での利用又は改良を目的とする行為、③集会の招集通知の受領、④集会における議決権の行使、⑤管理費等債務の弁済、である。

「できる」規定なので任意だが、管理規約で、国内管理人の設置を義務付けたほうが良いし、その場合には、常時管理人を置くことを義務とし、その都度管理組合に報告しなければならない、としておくべきだろう。また、代理権の範囲も、必ず上記①～⑤を記載した書式を作成しておくのがよい。

（3）専有部分の使用等を伴う**共用部分**の管理

共用部分の変更を決議する場合において、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でその利用若しくは改良を目的とする行為は、集会で、区分所有者（議決権を有しないものを除く）と議決権の各過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合はその割合以上）を有する者が出席し、出席した区分所有者及び議決権の各４分の３（これを下回る場合は２分の１を超える割合に限る）以上の多数による決議で行う（１７条３項）。

この決議をする場合で、専有部分の保存行為の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、その専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して区分所有者の利害の衡平を図らなければならない（１７条４項）。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

管理者は、損害保険契約に基づく保険金や不当利得による返還金の請求及び受領について、区分所有者を代理して請求及び受領ができ、これらに関する訴訟の当事者にもなることができるが、転売等で区分所有者が交代している場合（旧区分所有者）にも、その請求

権について代理し訴訟の当事者になることができる。ただし、それにつき別段の意思表示をした旧区分所有者を代理することはできない（２６条２項、４項）。

契約不適合等の瑕疵は、分譲後かなり年月が経過してからでないと判明しないことが多いので、転々譲渡された場合の当初の区分所有者を探すのも大変だし、別段の意思表示の有無をどうやって確認するかの問題等もある。

また、区分所有者を代理して請求権を行使し、金銭を受領した場合に、旧区分所有者から返還請求を受けた場合は返還しなければならないので、全額修繕に充てられない可能性がある。いろいろ問題があり、使い勝手が良い条文とはいえない。

7 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)

規約の保管及び閲覧に関する条文の新設（３３条３項）。このような方法ができることは、法務省でも既に示していた。

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

高経年マンションが今後急増していく状況の中で、区分所有者不明等で合意形成が困難になっていくだけでなく、区分所有建物の再生の円滑化を図ることも課題になっている。

1 建替え決議要件の緩和と賃貸借終了について

（1）客観的な事由がある場合の建替え決議要件の緩和

原則は、旧法とほぼ同じく、区分所有者（議決権を有しない者を除く）及び議決権の各５分の４以上の賛成による（６２条１項）。

しかし、例外的に、次の①～⑤の場合は、区分所有者及び議決権の各４分の３以上に緩和される。①耐震性の不足（Ｉｓ値が０，６未満）、②火災に対する安全性の不足、③外壁等剥落による周辺への被害のおそれ、については、近隣住民の生命・身体に危険を及ぼすおそれがあるため。　④給排水管腐食等による著しい衛生上有害の恐れ、及び⑤バリアフリー基準の不適合の場合は、区分所有者の生活利益が害されたり、居住者等が減少するなど、区分所有建物が管理不全になって外部環境に悪影響を及ぼす可能性があるからである（６２条２項）。

（2）賃貸借の終了等

建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する回答をした区分所有者、これらの者の全員の合意により賃貸借終了請求ができる者として指定された者、及び専有部分を賃貸している区分所有者は、賃借人に対し、賃貸借の終了を請求できる。この請求をされたら、その日から６か月を経過すると賃貸借が終了する。もちろん、賃貸借の終了により通常発生する損失の補償金を支払わなければならず、明渡しと補償金の支払いは同時履行の関係になる（６４条の２）。

2　区分所有建物の再生と区分所有関係の解消

（1）建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

建替え決議と同様の決議要件による区分所有関係の解消制度として、①建物敷地売却制度（６４条の６）、②建物取壊し敷地売却制度（６４条の７）、③取壊し制度（６４条の８）、④建物全部滅失後の再建制度（７５条）、及び⑤建物全部滅失後の敷地売却制度（７６条）が創設された。このうち、④と⑤は、客観的な緩和事由による多数決割合の引下げはない。

なお、これらは、特定要除却認定を得ずに建替え決議と同様の要件の下で決議できる。

（2）　建物の更新（１棟リノベーション工事）

建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む）のために共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることができる。建物の更新決議（６４条の５）。建替えと同様の要件。

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

（1）団地一括建替えの全体要件と各棟要件

全体要件についての原則は、区分所有者（議決権を有しない者を除く）数と議決権（土地の持分割合）の各５分の４以上の賛成（７０条１項）による。

例外は、客観的緩和事由（耐震性不足、火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落によ

り周辺に危害を及ぼすおそれ、給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ、バリアフリー基準への不適合のいずれか）がすべての棟にある場合には各４分の３以上の賛成（70 条２項）による。

各棟要件については、各棟の区分所有者及び議決権（共用部分の持分割合だが、規約で別段の定めがあればそれによる）の３分の１以上の反対がないこと。

（2）建替え承認決議の多数決要件

議決権の過半数を有する団地建物所有者が出席し、出席した団地建物所有者の議決権の４分の３以上の賛成による（６９条１項)。　　特定建物に客観的な緩和事由があるときは、３分の２（６９条８項)。

（3）団地内建物・敷地の一括売却

団地内建物の一括建替え決議と同様の決議要件により、団地内の全ての建物と敷地を一括して売却することができる（７１条)。

（4）団地内建物が滅失した場合の措置

団地内建物が全部滅失した場合は土地共有関係だけが残り、団地内建物の一部の全部滅失の場合は建物所有者と敷地の共有者が共有物である敷地等を共有することになる。これらの場合は、建物の滅失の日から５年経過するまでの間は、団地として集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる（７８条)。

マンション管理適正化法の改正から（ごく簡単に）

1　地方公共団体のマンションに関する取組について

（1）危険なマンションへの勧告等

外壁剥落等の危険な状態にあるマンションへの報告徴収、指導・勧告、あっせん等

（2）民間団体との連携強化

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

2　管理業者管理者方式

（1）　重要事項説明等

①管理者受託契約を締結しようとするときの、あらかじめの重要事項説明書の交付と説明会の開催義務（72条1項）

②同一条件で管理者受託契約を更新するときの、あらかじめの区分所有者全員に対する重要事項記載書面の交付義務（７２条２項）

（2）契約成立時の書面の交付

契約を締結したときの、区分所有者全員に対し遅滞なく契約成立時の書面の交付義務（７３条）

（3）管理事務の報告

区分所有者等に対し、管理業務主任者をして管理事務に関する報告をさせる義務（７７条）

（4）利益相反取引の際の説明義務

利益相反のおそれがある場合の取引を行うときの、予めの説明会の開催と国土交通省で定める事項の説明義務（７７条の２、違反の場合の業務の全部又は一部の停止命令８２条）

（5）通帳・印鑑同時保管の問題

今後の施行規則でどうなるか？

3　分譲事業者が管理計画を作成し管理組合に引継ぐ制度

おわりに

区分所有法は令和８年（２０２６年）４月１日に施行される。

しかし、多くの管理組合の会計年度は、４月１日から翌年の３月３１日で、通常総会は５月末になるはず。そうすると、それまでにこの改正法を踏まえた総会決議をすることはかなり難しい。

特に特別決議事項は定足数をどうするかの問題もありこれは慎重に議論し決めることが必要になる（別紙「出席者多数決について」参照）。したがって、どうしても近いうちに特別決議をしなければならない事情があるなら、来年の３月３１日までに決議をしておいた方が良い。

今回の改正では、条文が増え、いろいろ手当てがなされているように思うが、必ずしも便利ではないし、不明な箇所も多い。

いずれにしても、今後の課題は、大規模地震の発生が予測されていることから、耐震診断のうえ、耐震不足のマンションについては耐震改修工事をする必要があるだろう。前述のとおり、耐震不足の

マンションは４分の３で建替えができるが、各区分所有者の費用負担額や既存不適格の問題、余剰面積の少なさ等を考えると、建替えは容易ではない。

そうなると、今のマンションの維持・管理をしっかりと行い、できるだけ長持ちさせなければならない。長寿命化させることが求められる。そのためには必要な修繕を、特に設備関係をちゃんと行っておくことが必要。外壁落下や水漏れ等を放置すると、管理不全マンションになりかねないから、そうならないために、ＮＰＯや建築の専門家、行政に相談したり、住宅支援機構のリフォーム融資が受けられるかどうかを検討することが大切。

また、長持ちさせるといっても、いずれ終わりがくるから、今のうちから、いつ頃を終わりにするかを組合で議論し纏めていかなければならない。また、マンションを残したまま終わりにすることは難しいから、解体費用の積立も考えておく必要がある。今回の改正で、マンションの再生メニューがいろいろできたが、自分たちのマンションはどの方法が良いのか、どの方法しか選べないのか等、率直に話合い、方法性を決めていくことが大切と思う。

以上

出席者多数決について――総会決議の決議要件――

２０２６年４月１日以降

<table>
<tr><td colspan="4">① 普通決議事項
（３９条１項）</td><td>法律又は契約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しない者を除く）及びその議決権の各過半数で決する。（２０２５年５月現在の標準管理規約では、議決権の半数以上の出席で、その過半数で決する）</td></tr>
<tr><td colspan="4">特別決議事項の定足数

この定数を満たした上での決議要件</td><td>（建替え等再生に関する決議事項を除く）すべて、区分所有者（議決権を有しない者を除く）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合は、その割合以上）と議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合は、その割合以上）が出席することが必要</td></tr>
<tr><td>②</td><td>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）</td><td>１７条１項、５項</td><td colspan="2">出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３（規約でこれを下回る割合を定めることはできるが、その割合は２分の１を超える場合に限る）以上の多数による決議で決する</td></tr>
<tr><td>③</td><td>規約の制定・変更・廃止</td><td>３１条１項</td><td colspan="2" rowspan="4">出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数により決する</td></tr>
<tr><td>④</td><td>管理組合法人の設立・解散</td><td>４７条１項
５５条２項</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>管理組合法人による区分所有権等の取得（建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行なうため必要な場合）</td><td>５２条の２</td></tr>
<tr><td>⑥</td><td>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及び専有部分の引渡し等の請求</td><td>５８条２項
５９条２項
６０条２項</td></tr>
<tr><td>⑦</td><td>復旧決議（大規模滅失）</td><td>６１条５項</td><td colspan="2">出席した区分所有者及びその議決権の各３分の２以上の多数により決する</td></tr>
</table>

マンション相談は、☎32－8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080－1979－1147（水島）へ いつでも 電話ください。