

マンション管理の新しいルール

～法改正と管理規約見直しのポイント～

2026年10月3日

東京都マンション管理士会城北支部事務局長
マンション管理士 高橋 雅哉

目 次

- 1．マンション管理の法律、なぜ変わったのでしょうか P 1
- 2．法改正に対応した標準管理規約の見直し P 2
- 3．まず確認したい管理規約のポイント P 3 4
- 4．社会の変化に対応した標準管理規約の見直し P 3 7

1. マンション管理の法律、なぜ変わったのでしょうか

【なぜ今回の改正が行われたのか】

- 「マンションの2つの老い」 建物の老朽化、住人の高齢化
- 「所有者不明マンションの増」 グローバル化と賃貸戸数の増
⇒ この2つの要因で、老朽マンションの修繕の合意が困難
⇒ 管理不全のおそれ ⇒ 合意形成を容易にする
- 「建替えの経済的な負担増」 新たに利用できる容積率が減少
⇒ この3つの要因で、建替えの合意形成が困難に
⇒ 老朽化マンションがそのままに ⇒ 再生手法を充実する

2 法改正に対応した標準管理規約の見直し

- | | |
|------------------------------|-------|
| (1) 区分所有者の責務 (第20条) | P 3 |
| (2) 出席者多数決の仕組み (第47条) | P 4 |
| (3) 共用部分の変更の特例 (第47条、第21条) | P 1 3 |
| (4) 総会の決議の議決定足数、決議要件まとめ | P 1 7 |
| (5) 総会の招集の変更 (第43条第1項、第8項) | P 1 9 |
| (6) 所在等不明者の決議除外決定 (第67条の3) | P 2 3 |
| (7) 国内管理人 (第31条の3) | P 2 5 |
| (8) 他の区分所有者の専有部分の保存請求 (第23条) | P 3 0 |
| (9) 財産管理制度 (第67条の4、第67条の5) | P 3 1 |
| (10) マンションの再生 | P 3 2 |
| (11) 共用部分等の損害賠償請求権等 (第24条の2) | P 3 3 |

※ カッコ内は、標準管理規約の該当する条です。

2 (1) 区分所有者の責務 (第20条)

新たに、区分所有者間の相互の協力の責務が定められました。

(区分所有者の責務)

第5条の2 区分所有者は、第3条に規定する団体(管理組合)の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設(略)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。

⇒後述の出席者多数決、専有部分の使用や保存請求等の考えの基礎です
これに併せて、新しい標準管理規約で、第20条が変更されました。

(注) 理念的な条で、違反者に具体的な要求をできる効果はありません。

2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

① 「出席者多数決」とは

出席した（書面・代理含む）区分所有者の議決権と人数を分母として、その過半数や3/4などで議案を決定する方式

賛成者（分子）／ 総会に出席した（書面・代理含む）区分所有者（分母）
で可否判断

（参考）対して「絶対多数決」 区分所有者全員を分母として議案を決定

賛成者／ 総会の出欠に関わらず区分所有者全員 で可否判断

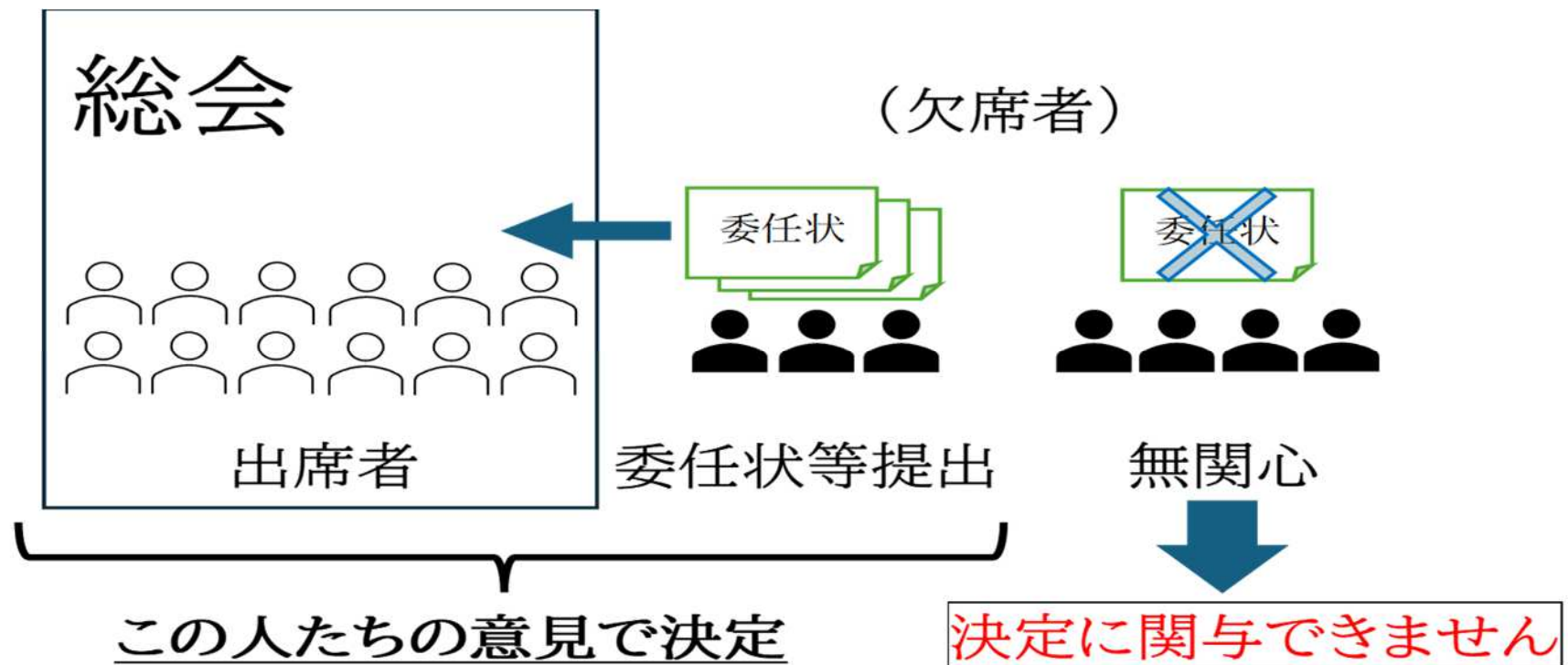
2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

●多数決の原則の変更

令和8年3月まで	令和8年4月以降
原則 絶対多数決 (分母は、総会への出欠に関わらず <u>区分所有者全員</u>)	原則 出席者多数決 (分母は、 <u>総会に出席(書面、委任状提出を含む)した区分所有者</u>)
例外 普通決議は、管理規約で出席者多数決が導入されるのが一般的	例外 絶対多数決が適用される場合 建替、建物敷地売却、取壊しなど 区分所有権の処分を伴う決議

2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

出席者多数決の仕組み



2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

②議決定足数とは

有効に議事を審議・決定するために**最低限必要な出席者及び議決権の数**

●**普通決議**の議決定足数

- ・「**議決権の過半数の区分所有者の出席が必要**」 (※)

●**特別決議**の議決定足数 (共用部分の重大な変更、管理規約の変更など)

- ・「**区分所有者及び議決権の過半数の出席が必要**」 (※)
- ・この割合は、管理規約で加重はできますが、緩和はできません。
(例：「60%以上とする」⇒○、「半数以上とする」⇒×)

(※) 前の標準管理規約では「議決権の半数以上の区分所有者の出席」

2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

●議決定足数 (採決のために最低限必要な出席者及び議決権の数)

普通決議	特別決議 (建替え等を除く)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 通常の採決 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分の変更 (形状、効用の著しい変更を伴う) ・ 規約の設定、変更、廃止 など
<p>規約で「議決権の半数以上」とされるのが一般的</p> <p>↓</p> <p>新しい標準管理規約は、「議決権の過半数」に変更される。</p>	<p>「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もの」の出席がないと採決できない</p> <p>※規約で割合を加重できる</p>

2（2）出席者多数決の仕組み（第47条）

③令和8年4月以降の特別決議の決議要件

「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もの」
（人数ベースで過半数、かつ議決権ベースでも過半数）が
出席し（議決定足数）、出席した区分所有者及び議決権の4分の3以上

※ 次の決議は、特別決議が必要です。

- ・ 共用部分の変更（形状、効用の著しい変更を伴うもの）
 - ※ 後述のスライド13番に注意
- ・ 規約の設定、変更、廃止

2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

モデル例 1

規約の変更の決議 (決議要件 4分の3 以上)

区分所有者 25 人、1 区分所有者 1 議決権と想定

総 会

◎ 賛成 10 人 ● 反対 3 人 × 欠席 12 人

◎◎◎◎◎

◎◎◎◎◎

●●●××

×××××

×××××

(令和 8 年 3 月まで) 絶対多数決 $10(\text{◎}) / 25 \leq 3/4$
否決

(令和 8 年 4 月以降)

議決定足数 $13(\text{◎} + \text{●}) / 25(\text{◎} + \text{●} + \text{×}) > 1/2$

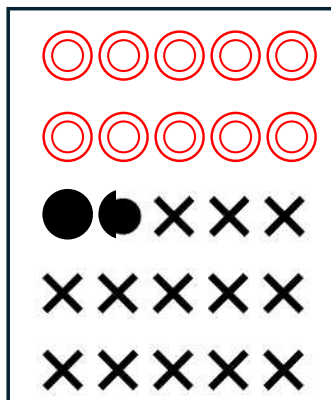
⇒ 議決定足数OK 採決へ

出席者多数決 $10(\text{◎}) / 13(\text{◎} + \text{●}) > 3/4$

⇒ 可決

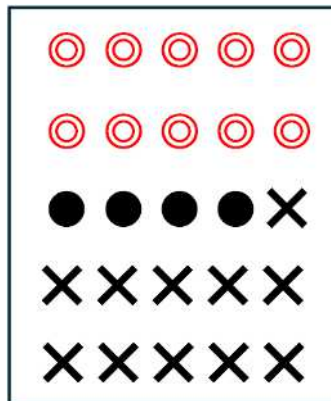
2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

- ・ **モデル例1** の「● 反対 (出席者)」 「× (欠席者)」 が1人増減したら



モデル例2 ○ 賛成10人 ● 反対2人 × 欠席13人

議決定足数 $12 (○ + ●) / 25 (○ + ● + ×) < 1/2$
 ⇒ 議決定足数の不足で決議できない



モデル例3 ○ 賛成10人 ● 反対4人 × 欠席11人

議決定足数 $14 (○ + ●) / 25 (○ + ● + ×) > 1/2$
 ⇒ 議決定足数OK 採決へ

出席者多数決 $10 (○) / 14 (○ + ●) < 3/4$
 ⇒ 否決 (賛成が不足)

2 (2) 出席者多数決の仕組み (第47条)

- 規約の変更等（特別決議）がしやすくなりました。
- 議決定足数により、特別決議（規約変更、共用部分の重大変更等）は、可否の判定が複雑になりました。
(参考) 前は、総会の出席者数が、結果に影響をすることが少なかった。
モデル例1従前は ⇒ 賛成19人以上で可決、18人以下で否決
- 事前の可否の予想がしづらくなりました（出席予定者も要考慮）
3つのモデルは、区分所有者25人、賛成者10人
総会の出席者数（議決定足数）の影響で、結果が異なります。

2 (3) 共用部分の変更の特例 (第47条)

① 審議事項による「共用部分の重大な変更」等の決議要件の2 / 3 への緩和

- 共用部分の設置又は保存の重大な欠陥
(区分所有建物が通常有すべき安全性を欠く状態) の是正
例：耐震不足、外壁剥落等による周囲の危険
- バリアフリー対応（高齢者、障害者の移動負担の軽減）
- 建物の半分以上を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧



「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もの」が出席し（議決定足数）、出席した区分所有者及び議決権の3分の2以上

※それ以外の共用部分の重大な変更は、特別決議で「4分の3」

2 (3) 共用部分の変更の特例 (第47条)

②規約による共用部分の重大な変更の決議要件の緩和

(原則) 出席した区分所有者及び議決権の4分の3以上



「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もの」が出席の上（議決定足数）、決議の要件を

規約で、区分所有者及び議決権の要件とも過半数まで緩和できます

（人数ベースで出席者の過半数かつ議決権ベースでも出席者の過半数）

【参考】 令和8年3月までは、区分所有者の要件のみ、過半数まで緩和可能でした
（議決権は4分の3以上から緩和できませんでした）

2 (3) 共用部分の変更の特例 (第21条)

- ③ 共用部分と専有部分の配管工事、配線工事をまとめて行う場合等
(対象) 「専有部分の保存行為等」・・・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利用又は改良を目的とする行為

【原則】 専有部分の保存行為等は、専有部分の所有者が行う

【ただし】 規約で特別の定めがあるとき

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
総会の決議 (※)で行うことができる。

※ 共用部分の変更と同じ議決定足数、決議要件となる

(効果) マンション全体の修繕工事を効率化、修繕積立金から支出

2 (3) 共用部分の変更の特例 (第21条)

共用部分と専有部分の工事をまとめて行う場合、次の条件があります

(1) 規約で定めること 例：標準管理規約21条2項

共用部分である設備のうち共用部分と設備上一体となった部分の保存行為等（略）を共用部分と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

(2) 専有部分の保存行為等は、共用部分の変更に伴い必要となること。

(3) 総会の決議 構造躯体に影響がある場合は特別決議、他は普通決議

(4) 専有部分の利用状況、先行して工事を行った区分所有者が負担した費用などを考慮して、区分所有者間の利益の衡平を図ること。

2 (4) 総会の議決定足数、決議要件まとめ

決議の内容		決議要件	管理規約	議決定足数
普通決議 ※決算、予算、訴訟の提起、共用部分の軽微な変更など		出席者の議決権の過半数（区分所有法は出席者及び議決権の過半数）	※別の定め可	標準管理規約 従来：半数以上 新規約：過半数
共用部分 重大変更	重大な欠陥の是正、 バリアフリー対応	出席者及びその議決権の各3分の2以上(※)	※各過半数まで緩和可能	総区分所有者及び総議決権の各過半数（規約で加重することは可能）
	上記以外	出席者及びその議決権の各4分の3以上(※)		
管理規約の変更、廃止		出席者及びその議決権の各4分の3以上	/	
管理組合法人の設立、解散				
義務違反者へ使用禁止請求、競売請求、占有者へ引渡請求				
滅失した共用部分の復旧		出席者及びその議決権の各3分の2以上		

2 (4) 総会の議決定足数、決議要件まとめ

(例外的) 絶対多数決となる決議

決議の内容	決議要件	決議要件の緩和
<p>【マンションの再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え ・ 建物取壊し敷地売却決議 ・ 取壊し決議 ・ 建物敷地売却決議 ・ 建物更新 ・ 敷地売却決議 <p>※スライド32を参照</p>	<p>総区分所有者及び総議決権の各 <u>5分の4</u> 以上</p> <p>※マンションの再生の決議は、出席者、出席議決権数が対象ではありません</p>	<p>耐震不足など建物に一定の重大な欠陥がある場合は、 各4分の3以上に緩和</p> <p>被災マンション等は 各3分の2以上に緩和</p>

2 (5) 総会の招集の変更 (第43条第1項)

- ① 招集通知の内容：議案の要領の記載が、全議案で必須になりました
総会の日時、場所以外に、議案に応じて次のとおり

	令和8年3月まで	令和8年4月から
議案 ・規約の変更 ・共用部分の 重大な変更 ・建替え 等	・目的 ・議案の要領 (※)	・目的 ・ <u>議案の要領</u> (管理規約が従来のもまでも) 議案の要領(※)の通知が <u>全議案で必須</u> になります。
上記以外	・目的	・ <u>決議要件を緩和して行う決議は その旨と理由</u>

(※) 区分所有者が賛否の判断ができる程度に議案を要約したもの

2 (5) 総会の招集の変更(第43条8項)

① 総会の招集の通知の時期（区分所有法）

	令和8年3月まで	令和8年4月以後（※2）
原則	会日より 少なくとも一週間前 に（略）各区分所有者に発しなければならない（注）。	会日より 少なくとも一週間前 に（略）各区分所有者に発しなければならない（注）。
例外	ただし、この期間は、規約で 伸縮する ことができる。	ただし、この期間は、規約で 伸長する ことができる（※）。

※ （緊急時も含め）通知～総会の期間を、1週間より短くできない。
規約の規定が「5日前まで」などとなっても、無効になります。

（注）標準管理規約では「少なくとも二週間前」とされています。

2 (5) 総会の招集の変更 (第43条)

例 某マンションの緊急の臨時総会

(1) 議案 第1号 管理規約の変更 (特別決議)

第2号 共用部分の重大な変更 (バリアフリー対応)

第3号 喫煙に関する使用細則の設定 (普通決議)

(2) 管理規約の抜粋 (2026年3月以前のまま、4月以降変更なし)

- ・ 総会の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して組合員に通知。
- ・ 目的が管理規約の変更、共用部分の重大な変更のとき、議案の要領も通知。
- ・ 緊急の場合は、通知の期間を5日前まで短縮できる。
- ・ 総会の議事は、出席組合員の過半数で決する。管理規約の変更、共用部分の重大な変更は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する。

※ 要領は全議案で通知。招集期間5日前は無効。特別決議の要件が誤り。

2 (5) 総会の招集の変更 (第43条)

例 某マンションの臨時総会の緊急招集

	招集通知	従来規約のままでも
通知時期	総会の1週間前まで	規約の「5日前まで」は無効
第1号議案	目的：管理規約の変更 議案の要領：(略)	決議要件は 出席者及びその議決権の各4分の3以上 です。
第2号議案	目的：共用部分の重大な変更 議案の要領：(略) 特記：バリアフリー対応のため、決議要件は出席者及びその議決権の各3分の2に緩和される(※)	(※) 新しい標準管理規約では、決議要件を緩和(4分の3⇒3分の2)して行う決議は、その旨と理由も通知する、とされています。
第3号議案	目的：喫煙に関する使用細則の設定 議案の要領：(略)	議案の要領は、全議案で必須 になりました

2（6）所在等不明者の決議除外決定（第67条の3）

●制度の趣旨（新しい区分所有法第38条の2）

所在等不明区分所有者を、裁判により、総会の決議から除外する制度（管理組合の組合員として扱わなくなるようなもの）です。

- ・「所在等不明区分所有者」とは
区分所有者を知ることができない、又はその所在を知ることができない

例：戸籍、住民票を追うなど調査を尽くしても所在不明又は相続人不明
法人について本店の所在が不明で実態も欠如
- ・効果 総会の議決権がなくなるため、招集通知を送らなくてよくなります
議決定足数も、所在等不明区分所有者は算定対象外です

2（6）所在等不明者の決議除外決定（第67条の3）

しかし、所在等不明者の決議除外決定は、
管理組合として、すぐに活用できる仕組みではありません。

○ 判断するのは裁判所

マンションの管理者や他の区分所有者の請求により、裁判所が判断
管理組合や理事会の独断でははいけません。

○ 調査には、相当の費用、労力、時間がかかります

必要な調査を尽くしても所在が掴めない、という程度に調査が必要

2 (7) 国内管理人 (第31条の3)

●国内管理人の制度 (区分所有法第6条の2)

区分所有者が、

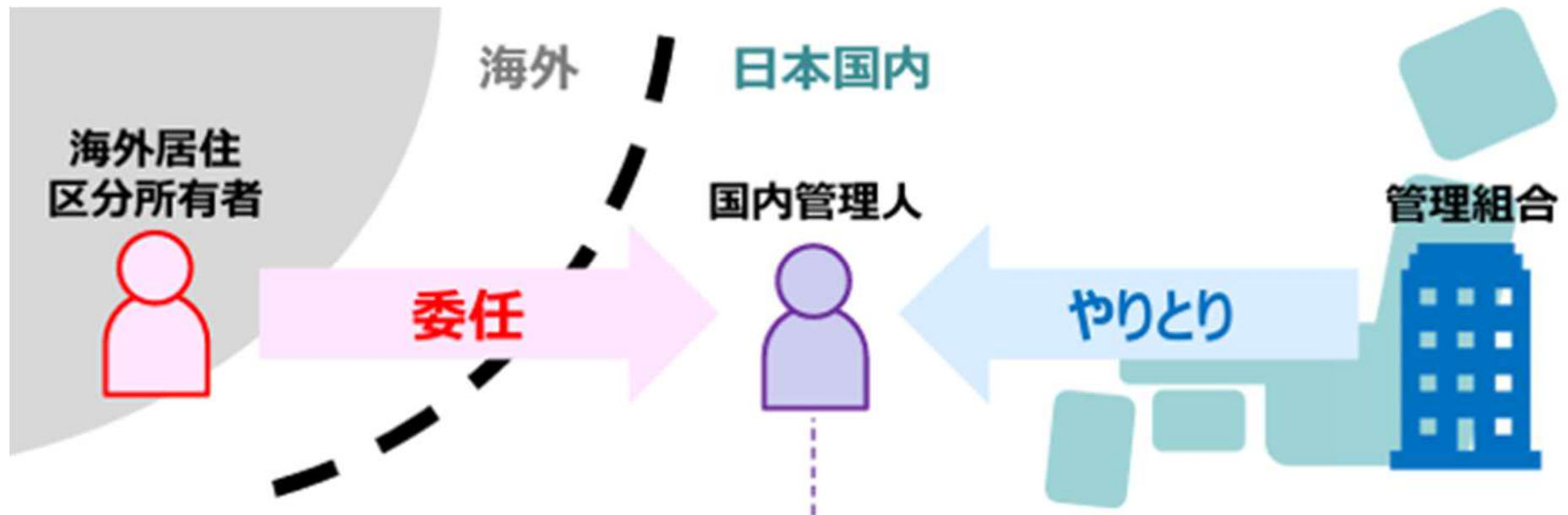
- ① 国内に住所又は居所を有せず又は有しないこととなる場合に
(法人の場合は、国内に本店又は主たる事務所を有しない等)
- ② その専有部分又は共用部分の管理に関する事務を行わせるため
- ③ 国内に住所又は居所を有する者のうちから

管理人を選任することができる (※)、という制度

※ 国内管理人の選任を義務付ける場合は、管理規約で定める

2（7）国内管理人（第31条の3）

●国内管理人の仕組み



出所：国交省『令和7年マンション標準管理規約改正』（スライド形式説明資料）

2 (7) 国内管理人 (第31条の3)

●国内管理人ができること（法律上当然に認められる権限）

- (1) 専有部分の保存行為 ・ ・ 水漏れ対応など現状を維持する
- (2) 性質を変えない範囲内で、専有部分の利用又は改良を目的とする行為
専有部分の貸出し、リフォーム等
- (3) 総会の招集の通知を受け取ること
- (4) 総会の決議に参加すること（代理権を証する書面を理事長に提出）
- (5) 管理費、修繕積立金の支払などの
管理組合等にかかる債務（規約、総会決議等に基づくもの）の弁済

※ 規約で権限を追加することができます（この5つを削ることは不可）

2（7）国内管理人（第31条の3）

●国内管理人について注意

- ① 管理規約で、国内管理人の選任を義務付けることもできます。
- ② 管理規約に規定がなくても、国内管理人の選任・届出を拒否できません。
- ③ 法律上認められている権限であるため、
前のスライドの(1)～(5)を削ることはできません（権限の追加は可能）。
- ④ 総会
 - ・ 総会の招集通知は、国内管理人あてに通知
 - ・ 国内管理人は、「組合員の代理人」として決議に参加する
 - ・ 国内管理人であることを証する書面を、理事長に提出する
- ⑤ 滞納した管理費等について、国内管理人に支払義務はありません。

2 (7) 国内管理人 (第31条の3)

●国内管理人の選任届出書式 (標準管理規約26頁)

国内管理人の選任届出書式を作成する場合、次の点に注意してください。

- ① 「建物の区分所有等に関する法律 (昭和37年法律第69号) 第6条の2に定める国内管理人」と、法律の条も明記してください。
(権限を明確化するため)
- ② 委任した権限として、スライド27番の5つの事項を列記
(法律で定められたこれら5つの権限は、個別に削除できません)
他に個別に追加した権限がある場合は、第6号以降に列記

2（8）他の区分所有者の専有部分の保存請求（第23条）

●他の区分所有者の専有部分の保存の請求が可能になりました

- ・ 区分所有者は、その専有部分等を保存、改良するのに必要な範囲内で、他の区分所有者の専有部分と専用使用部分に立入り、又はその専有部分に保存行為を実施するように請求できる（※）、とされた。
- ・ 緊急時、理事長が立入り、保存行為を実施することができる、とされた。

※ 令和8年3月までは、他の区分所有者の専有部分の使用のみ可能。

例：他の区分所有者の専有部分にある配管から漏水被害を受けている場合
被害を受けた区分所有者が、その配管を補修することを請求できる。
緊急時、管理組合（理事長）が該当専有部分の配管の補修等を実施可。

2 (9) 財産管理制度（第67条の4、第67条の5）

● 所有者不明専有部分管理人（※）・・・第67条の4

所在等不明区分所有者の専有部分が適切に管理されず、建物の管理に支障がある場合、その専有部分の管理のために選任される管理人。

専有部分の保存と管理の権限が専属。総会の決議に参加できる
（招集の通知は、所有者不明専有部分管理人宛に行う）。

● 管理不全専有部分管理人（※）・・・第67条の5

区分所有者が、専有部分を管理せず放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合、その専有部分の管理のために選任される管理人。総会の決議に参加不可（議決権を行使するのは区分所有者）。

※ 管理者、他の区分所有者等の申立てに基づき、裁判所が選任する。

2 (10) マンションの再生

【マンションの再生】

- ・ 建替え以外の再生策の新設
原則 5 分の 4 以上の決議で可能な再生策の増加
- ・ その他、マンションの再生を促進する仕組みの導入

【新設された再生手法（従来からの建替え以外）】

- 建物取壊し敷地売却決議
- 取壊し決議（建替えや敷地売却を前提としない取壊しのみ）
- 建物敷地売却決議（建物の全部と敷地を一括して売却）
- 建物更新（一棟リノベーション：躯体の補強と全専有部分の改良）

2 (11) 共用部分等の損害賠償請求権等 (第24条の2)

●旧区分所有者も含めて、理事長が一括して損害賠償請求が可能に

共用部分等の損害賠償や保険金の請求ができる人の中に
マンションを売却した元の区分所有者が含まれている場合

令和8年4月以降 (元の区分所有者の異議がない限り)
理事長が一括して請求できるようになりました

※ 令和8年3月まで
元の区分所有者は、管理組合の現組合員ではないため、
理事長の代理権がないのが原則で、一括の請求ができませんでした

3. まず確認したい管理規約のポイント

(1) 早めの変更をお勧めする事項（改正後の区分所有法と抵触のおそれ）

決議事項	頁番号	新しい標準管理規約の参照条項
出席者多数決	4～12	第47条（特に第1～4項）
総会の招集通知	19～22	第43条（特に第1～4項、8項）
国内管理人	25～29	第31条の3、第43条第2項 第46条第5項第4号、第2条第13号

これらは、管理規約の規定を、従来そのままにしておくと、

- ・ 理事が、招集通知の時期や送付先を誤り、決議が無効になる可能性も
- ・ 理事が、可決とすべき議案を、誤って否決と扱ってしまう事態も
- ・ 管理規約の定めと異なる結果に、総会の出席者が混乱してしまう事態も

3. まず確認したい管理規約のポイント

(2) (1) のついでに検討をお勧めする事項（新たに新設された事項）

決議事項	頁番号	新しい標準管理規約の主な条項
他の区分所有者の専有部分の使用、保存請求	30	第23条
共用部分の重大変更の決議要件を過半数に緩和	14	第47条第3項に関連
共用部分と専有部分の工事を一体で行える	15～16	第21条第2項 第47条第3項第3号、第4項第2号
区分所有者の責務	3	第20条

3. まず確認したい管理規約のポイント

(3) 余裕があれば整備したい事項（新たに新設された事項等）

決議事項	頁番号	新しい標準管理規約の主な条項
所有者不明専有部分管理人	31	第67条の4,第43条第2項,第46条第7項,第47条第8項,第2条第14号
管理不全専有部分管理人	31	第67条の5、第2条第15号
所在等不明者の決議除外	23～24	第67条の3
マンション再生手法	32	
共用部分等の損害賠償請求権等	33	第24条の2

4. 社会の変化に対応した標準管理規約の見直し

理事の職務代行者	理事の負担軽減策のため、詳しく盛り込まれた (コメント第35、53条関係)
役員等の本人確認	理事、修繕委員、外部専門家の成りすましの防止のため (コメント第35、55条関係)
管理組合による 防災関係業務 (第32条第12号)	標準管理規約27頁 コメント第32条関係⑨ 「防災に関する業務」が整理されて盛り込まれた。
防火管理者 (第32条の2)	
使用細則による 喫煙ルール	標準管理規約13頁 コメント第18条関係⑥

ご清聴ありがとうございました

マンション管理士 高橋雅哉