



2026年4月施行 区分所有法の改正の概要

令和8年5月21日

弁護士 岩城 方臣

E-mail : iwaki_ma@clo.gr.jp

弁護士 前多 陸

E-mail : maeda_r@clo.gr.jp

第1 改正の背景 ～マンションの管理・再生の円滑化～

国土交通省の調査¹によれば、令和6年末時点で、分譲マンションストック総数は約713.1万戸、このうち、築40年以上のマンションは148万戸、10年後には約293万戸、20年後には約483万戸に増加する見込みとされ、区分所有建物の老朽化対策は緊急の課題となっています。他方で、区分所有者の高齢化や所有者不明化・非居住化が進行し、管理組合総会への参加者が減少しているため、特別多数決による意思決定が一層困難となる実情が指摘されてきました。

このような、区分所有建物の老朽化と区分所有者の高齢化の「二つの老い」により、管理・再生の合意形成が停滞している状況に対応するため、区分所有建物の管理の円滑化と再生の円滑化を柱とする見直しが進められ、新区分所有法（令和7年法律第47号。以下、「改正法」といいます。）が、2025年5月23日に成立し、2026年4月1日に施行されました。併せて、2025年10月17日に、国土交通省のマンション標準管理規約も改正されました。

第2 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会決議の円滑化

(1) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

改正前の区分所有法（以下、「旧法」といいます。）第39条第1項では、集会（区分所有者の意思決定機関で、一般的には管理組合総会などとも呼ばれ

¹ 国土交通省住宅局・法務省民事局「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」令和7年10月（https://www.mansion-info.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2025/10/km_kaisei_mansion.pdf、2026年4月22日最終閲覧）

ますが、本稿では区分所有法上の「集会」という名称で統一します。)の議事につき、基本的に全区分所有者数及び議決権総数を母数とする多数決(絶対多数決)が必要とされていました。普通決議に限って規約で要件を緩和することが可能であるため、国土交通省が公表するマンション標準管理規約では、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を求めた上で、総会の議事は出席組合員の議決権の過半数で決することとしていましたが(旧マンション標準管理規約第47条第1項及び第2項)、規約にその旨の定めがない区分所有建物では普通決議においても絶対多数決が必要とされていました。そして、高経年マンションにおける区分所有者の高齢化や非居住化に伴い、あるいは大規模マンションにおける管理組合活動に無関心な者の増大に伴い、集会の運営や決議が困難となっている実情がありました²。

そこで、改正法においては、旧法の絶対多数決の原則を変更し、出席した区分所有者及びその議決権の各過半数(出席者多数決)を決議要件とすることとしました。また、共用部分の変更、復旧、規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・解散、義務違反者への各種請求、管理組合法人による区分所有権取得等にも出席者多数決を広げる設計が採用されました。

(2) 所在等不明区分所有者を集会決議の母数から除外する仕組み

氏名等や所在が不明な区分所有者(以下、「所在等不明区分所有者」といいます。)は、旧法上、集会の決議において反対者と同様に扱われることになるため、所在等不明区分所有者がいる区分所有建物については、相対的に集会決議が成立しにくくなり、必要な管理等が行えなくなるおそれがありました。

そこで、必要な調査を尽くしても所在等が不明な区分所有者については、他の区分所有者や管理組合等の管理者が請求を行い、裁判所が除外決定を行えば、全ての決議の母数から除外できる仕組みを導入しました(改正法第38条の2、第86条)。

2 マンション等に特化した財産管理制度

(1) 所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

所在等不明区分所有者がいて専有部分等の適切な管理が期待できない場合、従来は民法上の不在者財産管理制度(民法第25条第1項)などで対応していましたが、費用・事務負担が重く運用が難渋していました。

改正法では、区分所有建物の専有部分に特化した管理命令型の制度を創設し、管理人の管理権限は、専有部分のみならず、所在等不明区分所有者が専

² 日本弁護士連合会 司法制度調査会編「新旧対照でわかる改正区分所有法の要点」35頁

用利用していた共用部分やその上にある動産についても及び、放置物の撤去等が可能となります。さらに、所在等不明区分所有者には議決権がないこととされるほか、管理人には専有部分等の処分権限も認められ、また、裁判所の許可が条件とはなりますが、建替え決議に賛成して建替え後の専有部分を取得し、これを第三者に売却して管理を終了させることが可能となりました。

(2) 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

区分所有者と連絡は取れるものの管理不全（例：専有部分のゴミ、専有部分の配管腐食放置、共用部分である外壁剥落・廊下への私物放置等）がある場合に、改正法は、専有部分及び共用部分それぞれについて、他の区分所有者や管理者からの請求を受けて、裁判所が管理人を選任する独自の管理制度を設けました。専有部分管理人の管理権限は、共用部分管理人の管理権限と一部重複し、専用利用している共用部分（例：ベランダ）の動産類も撤去することができます。他方で、所在等不明区分所有者の専有部分の管理人のように、集会決議の議決権代位行使や専有部分の処分権限までは認められておらず、あくまで管理権限が認められるにとどまります。

3 国内に住所等を有さない区分所有者のための国内管理人

改正法では、区分所有者が国内に住所または居所を有せず、また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、国内管理人を選任することができるとする規定が創設されました（改正法第6条の2第1項）。ただし、国内管理人の選任を義務づけることはしておりません（規約による義務化は可能です）。

4 共有部分の管理・変更の円滑化

(1) 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

旧法第17条第1項は、共用部分の変更決議の多数決要件を、区分所有者及び議決権の各4分の3以上としていましたが、この多数決要件を満たすことは容易ではなく、区分所有建物の老朽化の防止や老朽化部分の再生のための大規模な改修工事ができない旨の批判がありました。

そこで、改正法では、従来の各4分の3を原則としつつ、①共用部分の設置・保存の瑕疵により他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合、及び②バリアフリーの確保に資する場合の変更決議の多数決割合は各3分の2へと緩和しました。

(2) 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

例えば、分譲事業者が共用部分である外壁に瑕疵のあるマンションを販売し

たケースなどで、管理者が、区分所有者のために共用部分等に係る損害賠償・不当利得返還等の各請求権を代理行使する場合に、改正法第 26 条は、管理者が、現区分所有者のみならず旧区分所有者に帰属する請求権も一括して代理行使でき、さらに規約または集会決議により、旧区分所有者のためにも訴訟で原告・被告となり得るものと整理されました。なお、旧区分所有者が、書面または電磁的方法により「別段の意思表示」をした場合は請求権の個別行使が可能と規定されていますが（改正法第 26 条第 2 項括弧書き）、規約または集会決議でこのような個別行使を制限する定めを置くことは可能と考えられており、マンション標準管理規約も同旨の制限規定を盛り込む内容へ改正されました（改正マンション標準管理規約第 24 条の 2 第 4 項³）。

第 3 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替え決議の多数決要件の緩和

旧法第 62 条第 1 項では、区分所有建物の建替え決議の要件を区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数決としていましたが、前述の「二つの古い」という状況に照らすと、要件が厳格であることにより必要な建替えを行うことができないという問題がありました。

そこで、改正法では、各 5 分の 4 という多数決割合を原則としつつ、耐震・耐火・外壁剥落・衛生有害・バリアフリー等の客観的緩和事由がある場合には各 4 分の 3 という割合に緩和することとしました。

2 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

旧法下では、建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借は終了しないことから、建替え工事の円滑な実施が阻害される状況となっていました。

そこで、改正法は第 64 条の 2 を新設し、建替え決議があったとき、専有部分の賃貸人である区分所有者や建替え決議に賛成した各区分所有者等から、賃貸借の終了請求を認める制度が導入されました。終了請求があった日から 6 カ月を経過することによって当該専有部分の賃貸借は終了しますが、賃貸人である区分所有者は（それ以外の請求権者が終了請求をした場合は賃貸人と連帯して）、賃借人に補償金を支払わなければならない、補償金の支払いと当該専有部分の明渡しとが同時履行関係に立つとされています。なお、補償金については、公共用地の取得に伴う損失補償基準における借家人等が受ける、いわゆる通損補償と同水準とされていますが、公

³ 「区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第 26 条第 2 項の別段の意思表示を行わない。」

共用地の取得の場合との異動を踏まえて算定される必要があり、今後の実務の集積が待たれます。

3 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

近年、マンション建替えにおける区分所有者の平均負担額が急激に増加する傾向において、抜本的な建物の再生方法として、建替え以外の選択肢の需要が高まっているところ、旧法上、建物・敷地の一括売却や、再築を伴わない建物の取り壊しについては、区分所有者全員の同意が必要であり、現実的な選択肢となり難い状況にありました。

そこで、本改正により、①建物・敷地の一括売却、②建物取壊し+敷地売却、③単純取壊しの三制度を新設し、いずれも区分所有関係の解消を目的として、原則：区分所有者数・議決権数の各5分の4以上（建替え決議要件と同様の客観的緩和事由がある場合は各4分の3以上）の決議で実行できる構成としました。

第4 経過措置について

附則第2条第3項は、以下のとおり定めています。

「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。」

このように、令和8年4月1日以前に成立した各マンションの管理規約の規定のうち、改正法の規定に抵触するものは、令和8年4月1日以降、効力を失うこととされています。

改正法では、規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件が変更されていることから、これらの部分については、令和8年4月1日以後は、同日以前に定められた規約の規定と抵触する可能性が高いと考えられます。規約の規定が改正法に抵触する場合には、同規定は効力を失い、改正法の規定が適用されることとなります⁴。

他方、令和8年4月1日以降に改正法の定めと異なる内容の規約を定めることは妨げられません。

以上

当事務所では、主として名刺交換をさせていただいた方を対象とし、有用な法律情報等をお知らせすべく定期的にメールマガジンを発行させていただいております。また、バックナンバーは[こちら](#)に掲載しておりますので、あわせてご覧ください。

本稿は一般的な情報を提供するもので、リーガルアドバイスを目的とするものではありません。本稿記載の見解は執筆担当者の個人的見解であり、当事務所の見解ではありません。個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、弁護士の適切なアドバイスを求めていただく必要がございます。お問い合わせ等ございましたら、執筆担当者までご遠慮なくご連絡くださいますよう、お願いいたします。

【配信停止・お問い合わせについて】

今後、本メールマガジンの配信又は配信停止をご希望の方、メールアドレスの変更その他お問い合わせがございましたら、大変お手数ではございますが、下記メールアドレスまでご連絡ください。

clo_mlstop@clo.gr.jp