

区分所有法・被災区分所有法の改正について

令和8年2月
法務省民事局

区分所有法・被災区分所有法の改正内容

▶管理の円滑化等の推進

1.集会の決議の円滑化

○出席者の多数決による決議

【区分所有法 第17条第1項、第39条第1項
(新旧P3~4、8~9)等】

- ▶ 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

- 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は**出席者の多数決**によることとする
 - ※ 出席者には議決権行使書や委任状により議決権を行使した者を含む
 - ※ 特別決議においては定足数（過半数）あり

招集通知について

【区分所有法 第35条（新旧P7）】

- **全ての会議**の招集通知において、会議の目的たる事項及び**議案の要領**を示さなければならない
- 招集通知発出から集会の会日までの期間は、**規約で1週間より短縮することはできない（1週間以上の期間が必要）**

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外

【区分所有法 第38条の2（新旧P8）】

- ▶ 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

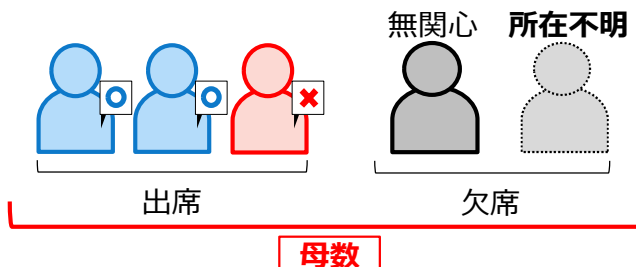
- 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

決議具体例

<例：建物の維持保存の観点から定期的に実施することが予定されている外壁や屋上防水工事等のいわゆる大規模修繕工事を実施するための決議>

現行

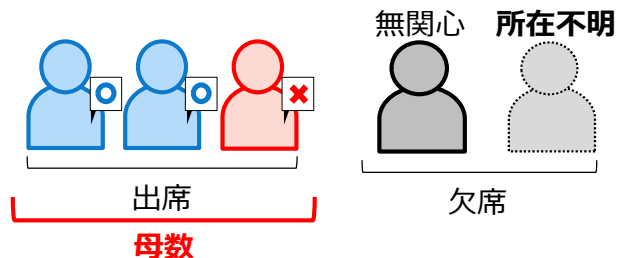
■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後

■出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



改正後：賛成 2/3で**可決**

所在等不明区分所有者

↓
必要な調査を**尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者**

(例)

- ・住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
- ・区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

▶管理の円滑化等の推進

2.マンション等に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

【区分所有法 第46条の8～第46条の14（新旧P13～16）】

- ▶ 区分所有者による適切な管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ

○所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

【区分所有法 第46条の2～第46条の7（新旧P9～12）】

- ▶ 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障

- 区分所有者が専有部分・共用部分を管理せず、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に管理人の選任を可能にする制度**を創設

- **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

※ 管理人は、裁判所の許可を得て、管理対象の専有部分を売却可能（→ 売却代金は所在等不明区分所有者のために供託）

財産管理制度

管理不全専有部分 管理制度

活用が想定される場面

- 専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合
- 専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等

管理不全共用部分 管理制度

- 共用部分である外壁が剥落するおそれがある場合
- 共用部分である廊下やテラスに危険物や悪臭を放つゴミが放置されている場合 等

所有者不明専有部分 管理制度

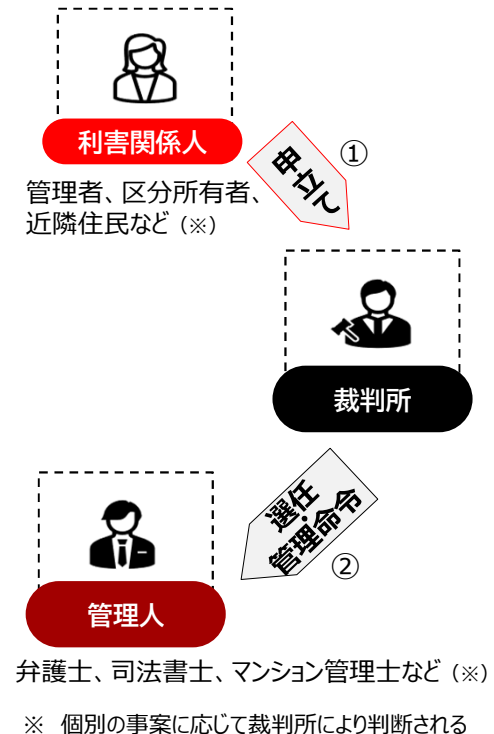
- 区分所有者が所在不明の場合 等

管理人の権限

- 専有部分・共用部分の適切な管理を実現するため、
 - ①管理命令の対象となった専有部分・共用部分
 - ②管理命令の効力が及ぶ動産・権利
 - ③これらの管理、処分等により管理人が得た財産の管理・処分をすることが可能
- ※ ⑦保存行為、④専有部分等の性質を変えない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要
- ※ 専有部分・共用部分の処分には、区分所有者の同意が必要

- 同上
- ※ 管理処分権は管理人に専属
- ※ 裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく、専有部分の処分が可能

管理人の選任の流れ



▶管理の円滑化等の推進

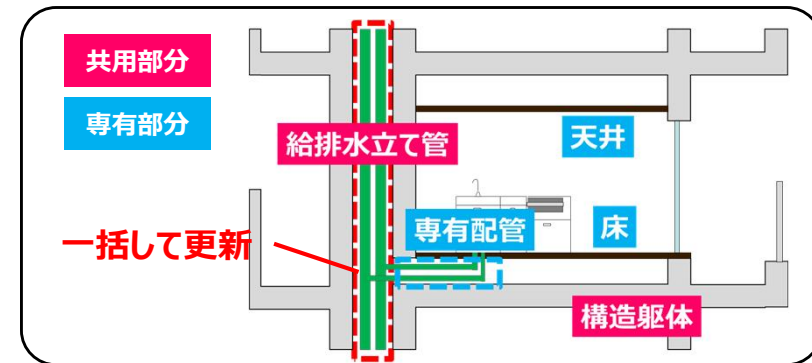
3.専有部分の保存・管理の円滑化

○共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良

【区分所有法 第17条第3項、第18条第4項（新旧P3～4）】

- 規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と同時にする**専有部分の保存・改良を当該共用部分の管理・変更と同等の多数決で行うことができる制度**を創設

〔具体例：共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）〕

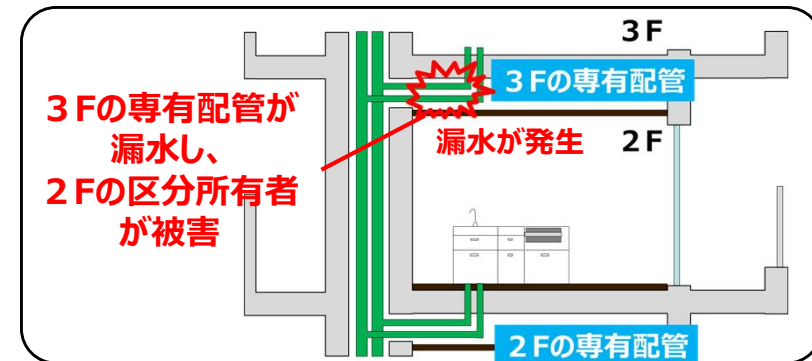


○他の区分所有者の専有部分の保存請求

【区分所有法 第6条第2項（新旧P2）】

- 自らの専有部分等を保存するために**他の区分所有者の専有部分につき自ら保存することを請求することができる**ことを明確化

〔具体例：他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている区分所有者が自らその配管の補修をしようとする場合〕



※ 規約によりスラブ下の排水管も専有部分とされている場合

○国内管理人 【区分所有法 第6条の2（新旧P2）】

- ▶ 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
- ▶ 海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると、建物の管理に支障

- 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、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制度**を創設

※ 規約で**国内管理人の選任を義務付けることも可能**

※ 国内管理人は、国内に住所等を有する者である必要

※ 区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う

国内管理人の権限

- ①保存行為・利用改良行為
- ②集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- ③管理費等の区分所有者の債務の弁済

▶管理の円滑化等の推進

4.共用部分の管理・変更の円滑化

○共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

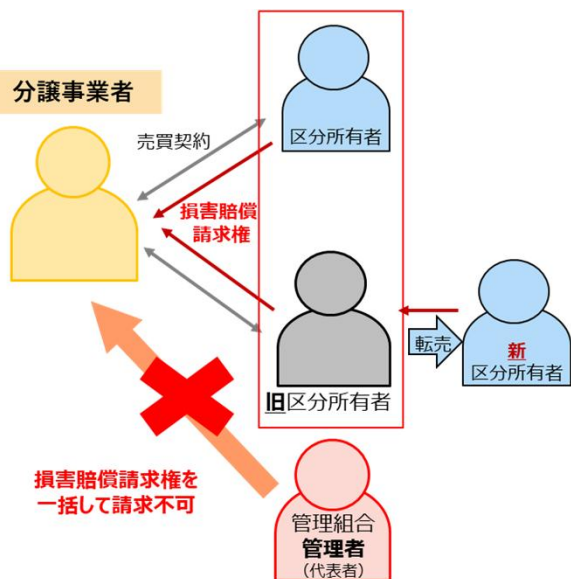
- ▶ 管理者による共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使について、区分所有権が転売された場合の扱いが不明確で、訴訟追行を認めない例もある

【区分所有法 第26条第2項、第4項、第47条第6項、第8項（新旧P4～5、16～17）】

- **管理者が旧区分所有者を含む請求権を有する者を代理して請求権を行使し、訴訟追行が可能**であることを明確化
※ 管理組合法人についても同様の規律を整備

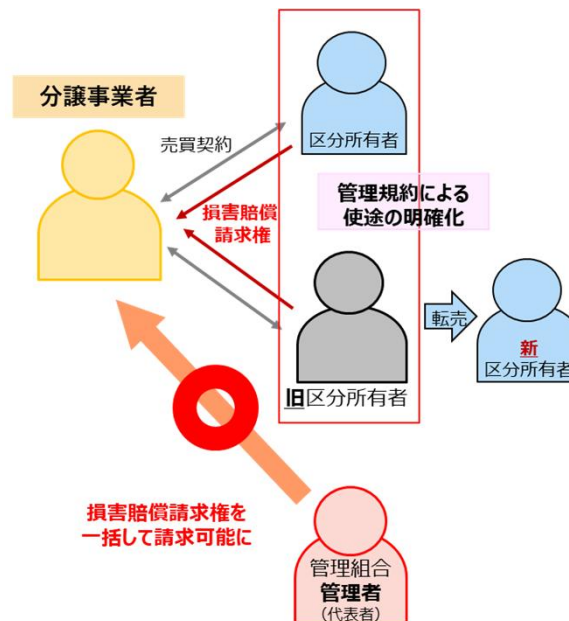
現行

- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後

- 旧区分所有者も含めて、**管理者が一括して損害賠償請求を可能**に
※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



実務的な対応

- 規約において、

- ① 区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止
- ② 旧区分所有者による別段の意思表示を禁止
- ③ 共用部分について生じた損害賠償金等を修繕費用に充当する旨の使途の定め

をあらかじめ定めることで、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当することが可能

- 上記内容が盛り込まれた規約の作成が円滑に行われるよう、**標準管理規約を改正**

▶管理の円滑化等の推進

4.共用部分の管理・変更の円滑化

○共用部分の変更決議の多数決要件の緩和 【区分所有法 第17条第1項、第5項（新旧P3～4）】

▶ 共用部分の変更決議の多数決要件（3 / 4）を満たすのが容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない

● 原則的な多数決割合は現行規定（3 / 4）を維持しつつ、次の事由がある場合には、**多数決割合を2 / 3に引き下げる**

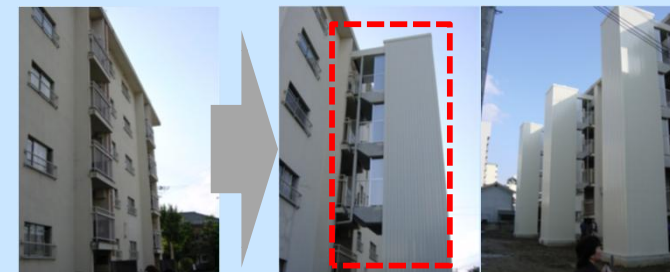
①共用部分の設置・保存の瑕疵により**権利侵害のおそれがある場合**

（耐震性の不足や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生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど）

②**バリアフリー化のために必要な場合**

具体例①：倒壊等のおそれのある立体駐車場を取り壊して平置きの駐車場とする

②：階段しかない5階建てのマンションにエレベーターを設置する



既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置

※ 復旧決議の多数決割合も2 / 3に引下げ 【区分所有法 第61条第5項（新旧P18～19）】

5.その他の管理の円滑化

○区分所有者の責務として、区分所有建物の管理に関する**区分所有者の相互協力義務**を明記

【区分所有法 第5条の2（新旧P1～2）】

○管理事務の合理化・円滑化のため、**電子データで作成された規約の閲覧をその送受信により可能**とする制度を創設

【区分所有法 第33条第3項（新旧P6）】

○管理組合法人による区分所有権や土地の取得は、**3 / 4以上の多数決**で行うことを明確化

【区分所有法 第52条の2第1項（新旧P17～18）】

○建物が滅失した場合の敷地の管理の円滑化のため、**敷地共有者等集会の制度**を創設 ※ 敷地売却決議も可能

【区分所有法 第72条～第77条（新旧P38～39）】

○共有の専有部分の議決権行使者の指定は、建替え決議等を含め**共有持分の価格の過半数**で行うことを明確化

【区分所有法 第40条（新旧P9）】

▶再生の円滑化等の推進

1.建替えの円滑化

○建替え決議の要件緩和【区分所有法 第62条第1項、第2項（新旧P19～20）】

▶ 建替え決議の多数決要件（4／5）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

- **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**に加え、原則的な多数決割合は現行規定（4／5）を維持しつつ、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**3／4に引き下げる**

※客観的事由

下の①～⑤のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の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

○基準の詳細は法務省令及び法務省告示で規定
（**要除却等認定基準※と同様の内容**（現在パブコメ中））
※マンション再生法第163条の56

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了【区分所有法 第64条の2～第64条の4（新旧P21～22）】

▶ 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等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

- 建替え決議がされた場合に、**金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度**を創設

建替え
決議



賃貸借の終了請求



6 か月経過で賃貸借の終了

明渡し

- 専有部分の賃貸人である区分所有者
- 建替え決議に賛成した各区分所有者（承継人含む）
- 建替え決議後に建替に参加することとした各区分所有者（承継人含む）
- これらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者

補償金の支払

賃貸されている専有部分の区分所有者は、賃借人（※1）に対し、**賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金**の支払義務を負う（※2※3）

- ※1 適法にされた転賃借の転借人含む
- ※2 賃貸されている専有部分の区分所有者以外の請求権者が賃貸借の終了請求をした場合は、当該区分所有者と連帯して補償金の支払義務を負う
- ※3 「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）」における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることが想定されるが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で適切な額が算定されることになると考えられる

補償金と明渡し

賃借人（※）は**補償金の提供を受けるまでは専有部分の明渡しを拒絶可**

※ 適法にされた転賃借の転借人含む

▶再生の円滑化等の推進

2.区分所有関係の解消・再生の円滑化

○多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等【区分所有法 第64条の6～第64条の8（新旧P23～26）】

▶ 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

● 建替えと同等の**多数決**（※1）による

※1 原則 4 / 5 ・ 一定の客観的事由がある場合 3 / 4

① **建物・敷地の一括売却**

② **建物を取り壊した上での敷地売却**

③ **建物の取壊し**

を可能とする制度を創設（※2）

※2 いずれも建替え決議と同様に賃貸借等の終了の規律を設ける

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者等集会においても、**4 / 5以上の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度を創設**【区分所有法 第75条、第76条（新旧P46～49）】

建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



① **建物敷地売却決議**：マンションと敷地を一括して売却



② **建物取壊し敷地売却決議**：マンションを取り壊した上で敷地を売却



③ **取壊し決議**：マンションの取り壊し



○多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）【区分所有法 第64条の5（新旧P22～23）】

▶ 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

● 建替えと同等の**多数決**（上記※1）による**一棟リノベーション工事（建物の更新）を可能とする制度を創設**（上記※2）

更新（一棟リノベ）決議：躯体の補強と全専有部分の改良



▶再生の円滑化等の推進

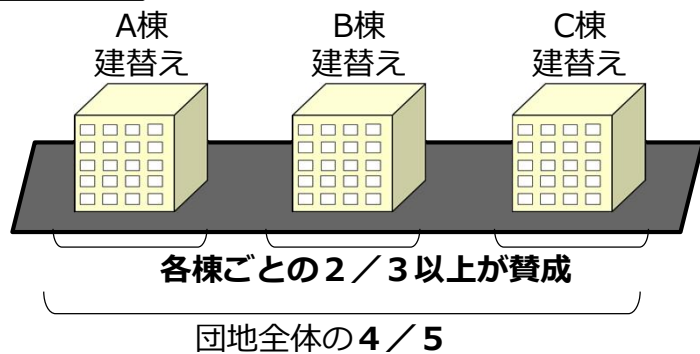
3.団地の再生の円滑化

○一括建替え決議の要件緩和

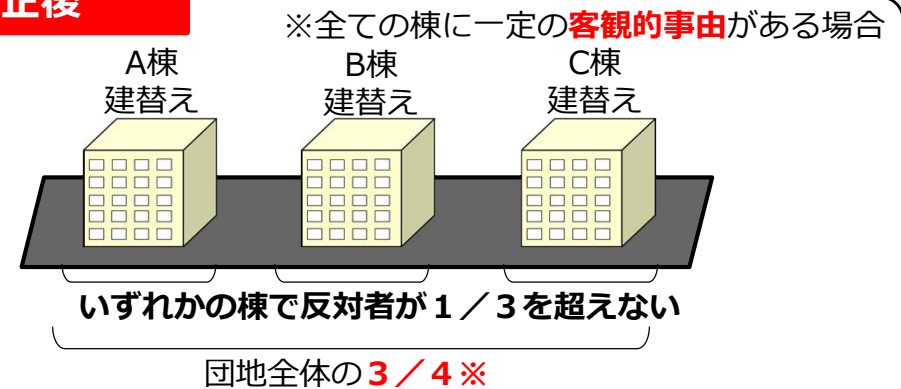
【区分所有法 第70条第1項、第2項（新旧P35～36）】

- ▶ 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の4/5）・各棟要件（棟ごとの2/3）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

現行



改正後

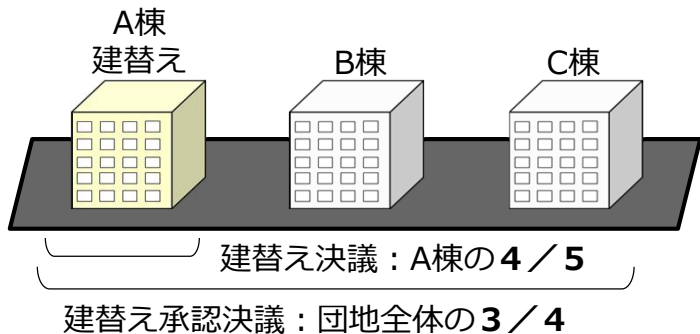


○一部建替え承認決議の要件緩和

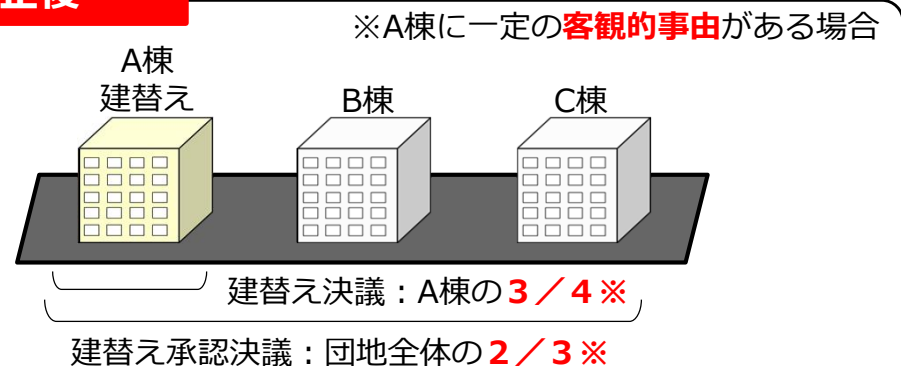
【区分所有法 第69条第1項、第8項（新旧P33～35）】

- ▶ 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（3/4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

現行



改正後



▶再生の円滑化等の推進

3.団地の再生の円滑化

○団地内建物・敷地の一括売却 【区分所有法 第71条（新旧P37～38）】

▶ 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難

● 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**を創設

○団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化 【区分所有法 第78条～第85条（新旧P49～69）】

▶ 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも

● **滅失後も引き続き集会を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

4.被災区分所有建物の再生の円滑化

○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 【被災区分所有法 第2条、第5条（新旧P78～79、86～87）等】

▶ 建替え等の被災区分所有建物の再生等に係る決議の要件（区分所有法上原則 4 / 5）が厳格で、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

● **多数決割合をいずれも 2 / 3 に引き下げる**

○被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長 【被災区分所有法 第2条（新旧P78～79）等】

▶ 被災区分所有建物の建物敷地売却決議等が可能なのは1年に限られるなど、同法の決議をするための準備が困難

● 決議可能期間を**6年を超えない範囲内で政令で定める期間内**とする

※ 通算6年を超えない期間内であれば、当初定めた期間を延長することが可能

▶改正法の施行日・経過措置等

施行日

- 改正区分所有法・被災区分所有法の施行日は、**令和8年4月1日**

経過措置

○経過措置の原則 ※被災区分所有法も同様 【改正法附則2条1項、3条1項】

- 原則として、**施行日前に生じた事項にも適用**される
→ 既存の区分所有建物にも適用
- ただし、**改正前区分所有法の規定により生じた効力には影響しない**
→ 施行日までにされた集会の決議の効力に影響なし



○その他の経過措置 【改正法附則2条4項】

- 施行日前に滅失した建物には、原則として、改正区分所有法第3章の規定（※）は適用されない
※敷地共有者等集会、再建決議、敷地売却決議、団地内建物が滅失した場合における規律等

▶改正法の施行日・経過措置等

経過措置

○集会に関する経過措置 ※被災区分所有法も同様 【改正法附則2条2項、3条2項】

- **施行日前**（令和8年3月31日まで）に**招集手続が開始**された集会 → **改正前区分所有法**の集会の規律による
- **施行日後**（令和8年4月1日以降）に**招集手続が開始**された集会 → **改正区分所有法**の集会の規律による

令和8年4月1日		
招集通知発送	集会	旧法
	招集通知発送	旧法
	招集通知発送	改正法
	集会	改正法

○規約に関する経過措置 【改正法附則2条3項】

- **施行日以降**（令和8年4月1日以降）、**改正区分所有法に抵触する規約の規定は効力を失う**

令和8年4月1日	
旧法	改正区分所有法
旧法下における規約の定め効力	<p>抵触する部分は効力を失う → 改正区分所有法に則った手続をする必要</p> <p>× 共用部分の変更、規約の設定・変更・廃止の決議は組合員総数を母数とする → ○ 共用部分の変更、規約の設定・変更・廃止の決議は出席者多数決による</p> <p>× 普通決議の招集通知について「議案の要領」の記載なし → ○ 全ての決議の招集通知について「議案の要領」の記載が必要</p> <p>× 招集通知から集会会日まで5日まで短縮している → ○ 招集通知から集会会日まで1週間以上の期間を確保する（規約で短縮不可）</p>

▶改正法施行前後の規約の改正の要件の整理

パターン1：令和8年3月31日までに規約の改正に係る集会の招集手続を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

※以下「現行規約」は令和6年6月7日改正時点のマンション標準管理規約（単棟型）の条文を指す

○招集手続

●現行規約の規定に従い、集会を招集する

①招集通知の発送時期：集会の会日の2週間前まで（現行規約43条1項）

②招集通知の内容：

{	i 会議の日時	}	(現行規約43条1項・4項、47条3項1号)
	ii 会議の場所		
	iii 会議の目的		
	iv 議案の要領		

○議事、決議要件等

●現行規約の規定に従い、議事を行う

①定足数：議決権総数の半数以上の出席（現行規約47条1項）

②決議要件：組合員総数及び議決権総数の各3/4以上（現行規約47条3項）

●規約の改正議案中に、次のような文言を加え、**改正法施行日（令和8年4月1日）から改正後の規約の効力が発することを併せて決議**する（※）

「この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。」

※集会の会日が令和8年4月1日以降の場合は、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はない（既に改正法が施行されているため）

▶改正法施行前後の規約の改正の要件の整理

パターン2：令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

※以下「現行規約」は令和6年6月改正時点のマンション標準管理規約（単棟型）の条文を指す

○招集手続 ※パターン1と同様

●現行規約の規定に従い（※1）、集会を招集する

※1 現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、改正区分所有法の規定に従う

①招集通知の発送時期：集会の会日の2週間前まで（現行規約43条1項）（※2）

②招集通知の内容：

{	i 会議の日時	}	(現行規約43条1項・4項、47条3項1号)
	ii 会議の場所		
	iii 会議の目的		
	iv 議案の要領		

※2 緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定（現行規約43条9項）は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続することはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある（改正区分所有法35条1項）

○議事、決議要件等

●改正区分所有法の規定に従い、議事を行う

①定足数：組合員総数及び議決権総数の過半数（※1）の出席（改正区分所有法31条1項）

②決議要件：集会に出席した組合員（※2）及びその議決権の各3/4以上（改正区分所有法31条1項）

※1 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者（組合員）の人数の要件も設けられている。
それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる（「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない）ことに注意が必要

※2 「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む

●既に改正区分所有法が施行されているため、改正規約は即時に効力を発することとなる

決議の多数決要件の緩和に関する対照表

	決議事項	改正前の規律		改正後の規律			
		母数	多数決割合	母数	多数決割合		
普通決議	共用部分の管理等	全ての区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）		出席区分所有者及びその議決権	過半数（規約で別段の定め可）	
	共用部分の管理に伴う 専有部分の使用等		規律なし （当該専有部分の区分所有者の同意が必要）			規約の定めがあることを前提に、過半数 （規約で別段の定め可）	
特別決議	下記以外の特別決議事項 （※1）		4分の3			4分の3	
	共用部分の変更		4分の3 （区分所有者の割合のみ規約で 過半数まで引下げ可）			4分の3 （規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由がある場合（※2）3分の2	
	共用部分の変更に伴う 専有部分の使用等		規律なし （当該専有部分の区分所有者の同意が必要）			規約の定めがあることを前提に、4分の3 （規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由がある場合（※2）3分の2	
	共用部分の復旧		4分の3			3分の2	
	建替え		5分の4		不明者を除く 区分所有者及び その議決権	【区分所有法】 5分の4 一定の客観的事由が ある場合（※3） 4分の3	【被災区分所有法】 3分の2
	建物更新 （一棟リノベーション）		規律なし（区分所有者全員の同意が必要）				
	建物敷地売却		【区分所有法】 規律なし （区分所有者全員の 同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4			
	建物取壊し敷地売却						
	取壊し						
	再建	敷地共有者等 全ての の議決権	【区分所有法】 規律なし （敷地共有者等全員の 同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4	不明者を除く 敷地共有者等 の議決権	【区分所有法】 5分の4	【被災区分所有法】 3分の2
敷地売却							

- ※1 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、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・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得
- ※2 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若しく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、高齢者・障害者等の移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要である場合
- ※3 ①地震に対する安全性を欠いている、②火災に対する安全性を欠いている、③外壁剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、④給排水管設備の損傷、腐食により著しく衛生上有害となるおそれがある、⑤バリアフリー基準に適合していない、のいずれかの事由が認められる場合