

# 今月のトピックス (2025年6月)

2025. 6. 1 瀬谷区交流会

## 【区分所有者法等の改正—速報】

ようやく、区分所有法、マンション適正化法、マンション再生円滑化法、被災マンション法の改正が5月25日に国会で承認された。管理組合の管理不全を防ぐため個人の権利を狭めて管理組合が動きやすくしたと言える。令和8年4月1日から施行されるが、今回は区分所有法の改正について紹介する。いずれ標準管理規約も改訂されると考えられるが、それを待って管理組合の管理規約を改正することが望まれる

項目	内容 (赤字は変更、追加箇所)				コメント
区分所有法等改正の背景	以下のような施策を講じることにより管理不全のマンションの発生を防ぐ ①区分所有者の責務の明確化 ②マンションの長寿化の推進 ③マンションの建替推進とバリエーションをもたせた再生を推進				
第6条(区分所有者の権利義務等)	2項⇒区分所有者は、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の自己の所有に属しない共有部分を使用し又は自らこれらを保存することを請求できる				例:排水の更新する場合、専有部分への立ち入り(標準管理規約第23条)
第31条 規約の設定、変更及び廃止ほか、特別決議の緩和	規約の制定、変更又は廃止は集会において、区分所有者の過半数の者であつて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その議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする (! 建て替え、復旧を除く 特別決議が緩和される)				第17条 共有部分の変更、第47条 管理組合法人化、第58条～第60条 (共同の利益に反する行為関連)の決議要件も同様に緩和される
第38条の2 所在など不明区分所有者の除外	1 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は、当該区分所有者以外の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る集会の決議をすることができる 2 所在不明区分所有者は集会における有しない				
第6条の2 国内代理人	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は、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				国外に住む区分所有者等が対象 2項に国内代理人が有する権限の規定あり、記載は省略
第40条 (議決権行使者の指定)	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を一人定めなければならない				相続等により数人の共有に属する場合を想定
第46条 所有者不明専有部分管理人/管理不全専有部分管理人/管理不全共用部分管理人	共用部分の管理が不相当であることによつて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において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を選任することができる。等左記の管理人の権限、義務、報酬等を定める				管理不全専有部分管理人とは管理者がいない管理組合を言う。管理組合は存在せず必要な時に修繕費用を集めて対処するマンションもある
参考⇒民法の保存・管理・変更とは	行為	マンション例(共有部分)	民法	区分所有法等	定義
	保存	共有部分の清掃	単独	総会の普通決議	共有物の現状を維持行為
	管理	火災保険の加入 大規模修繕工事の実施	過半数の同意	火災保険、大規模 大規模修繕工事の普通決議	共有物の性質を変えずに利用・改良する行為
	変更	建替え、取り壊し	全員の同意	建替え、敷地売却の4/5決議	共有物の売却、変更
第17条 教養における保存・管理・変更は排水管更新のための変更	3 共用部分の変更をする場合において、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においてその利用若しくは改良を目的とするは特別決議で決する 4 専有部分の保存行為等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、当該専有部分の保存行為等について区分所有者の支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない				共用部分の配管の取替えと専有部分の取替えを同時に行う場合を想定これらの工事を一体的に行う場合は先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等について十分留意することが必要である (標準管理規約第21条コメント)
第18条の2 共用部分の管理	共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる				専有部分の配管の清掃に要する費用については「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能
第62条 建替え・建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取り壊し決議	下記いずれかに該当する場合、決議要件は「五分の四」は「四分の三」とする ・地震、火災に対する安全性に係る建築基準法 ・外壁、外装材:その他これに類する建物の部分 ・給水、排水その他の配管設備 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化				建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議も同じ