

令和7年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー 報告書

令和7年11月29日(土)

13:30~16:30

武蔵野商工会館 4 階 市民会議室ゼロワンホール

主催 武蔵野市 都市整備部 住宅対策課

協力 東京都マンション管理士会

令和7年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー

区分所有法改正に伴う 標準管理規約の見直しについて

開会の挨拶 13：30

武蔵野市都市整備部住宅対策課長 原澤 雄次

第1部 セミナー

① 13：35～14：35

区分所有法、標準管理規約の改正について

講師 一般社団法人 東京都マンション管理士会 森本 敏嗣

～休憩～

② 14：40～15：30

「附則」をご存じですか？～管理規約の改正を例として～

講師 一般社団法人 東京都マンション管理士会 山田 有紀彦

第2部 個別相談会 15：30～16：30

開会の挨拶



武蔵野市都市整備部住宅対策課 原澤雄次課長より、開会の挨拶および当セミナーの趣旨説明がありました。

第一部 セミナー

①区分所有法改正に伴う標準管理規約の見直しについて【添付資料①】



東京都マンション管理士会、森本敏嗣管理士によるセミナー。

今年から来年にかけて実施される区分所有法の大改正、およびそれに伴う標準管理規約の大幅な見直しについて、その概要の説明をいたしました。

今後の管理組合活動に大きな影響を与えるこれらの改正を、武蔵野市の相談事例などを紹介しながら具体的に、わかりやすく説明することで、管理規約の改定などに向けた取り組みの一助となることを目指しました。

②「附則」をご存じですか？～管理規約の改正を例として～【添付資料②】



東京都マンション管理士会、山田有紀彦管理士によるセミナー。

今回の区分所有法改正において最も重要な位置を占める「集会決議の円滑化」および「多数決要件」について、第一部の解説をさらに掘り下げ、実際の総会運営の場などを想定して具体的に解説しました。とくに、管理規約の改定に向けた手続きの要点、一つ間違えると総会運営に支障をきたしかねない誤解などを取り上げ、各マンションにおいて滞りなく規約改定を行っていただけるよう、説明いたしました。

第二部 個別相談会



ご相談者2組に、東京都マンション管理士会、森本敏嗣管理士、山田有紀彦管理士がご対応いたしました。

相談内容

- ・規約改正の内容や改正を行うタイミングについて
- ・自主管理マンションにおける様々な悩みについて

この個別相談以外でも、セミナー終了後に規約に関するご質問をされる方が少なからずおられて、今回の区分所有法、標準管理規約の改正に関する関心の高さを感じました。

また、築50年を超える「二つの老い」が現実となるマンションの自主管理の実情をうかがい、今後の支援の方向性についてのヒントをいただきました。

以上にて全プログラムを終了しました。参加者の皆様には事前にアンケート用紙をお配りし、修了簿に記載、提出いただきました。集計結果もあわせて【添付資料③】として後掲しました。

※総評

今回は、セミナーに21名、個別相談会に2組にご参加いただきました。また、昨年に続き、東京都マンション管理士会が分譲マンション管理セミナーにご協力させていただきました。

来年4月の区分所有法の施行を控え、また、10月中旬の改定標準管理規約の公表後間もなくというタイミングで、それぞれの改定に関するセミナーを実施できたということもあります。ご参加いただいた皆様の、関心の高さを感じることが出来ました。

セミナー①の「区分所有法改正に伴う標準管理規約の見直しについて」に関しては区分所有法、標準管理規約、両方の多岐にわたる改定内容をいかに整理し、わかりやすくお伝えするかに腐心いたしましたが、アンケート回答は「わかりやすい」「有意義だった」という肯定的なご意見を賜る一方、「難しかった」「時間不足」といった厳しいご意見も頂戴いたしました。すでに今回の改定を受けてすでに管理規約の改定に取りかかっておられる方、これから勉強して改定に取り組もうといったお考え方の方、お立場によって受け止め方も様々といったこともあったかと思いますが、限られた時間内でいかに多くの方にご満足、ご理解いただけるような内容を構築していくか、今後に向けての反省材料をいただきました。

セミナー②の「『附則』をご存じですか?~管理規約の改正を例として~」についてもご感想は分かれましたが、手続き上の複雑な内容を具体的な流れに沿ってご説明することで概要をご理解いただき、今後の管理規約改定に向けての備えとしていただくことができたかと思います。

講演終了後の質疑応答では、皆様の関心の高さを反映するように、活発なご質問、ご意見等をいただきました。こちらも時間不足気味のところがあり、皆様のご期待に沿えない部分もありましたが、引き続き市の「住まいのなんでも相談室」「分譲マンションアドバイザー派遣」などを通して、ご支援を続けてまいりたい所存です。

【添付資料①】区分所有法、標準管理規約の改正について

令和7年度 武蔵野市 分譲マンション管理セミナー

区分所有法改正に伴う 標準管理規約の見直しについて

第一部 セミナー

- ① 「区分所有法、標準管理規約の改正について」
- ② 「『附則』をご存じですか？～管理規約の改正を例として～」

第二部 個別相談会

日時：令和7年1月29日（土）午後1時30分～4時30分

会場：武蔵野商工会館4階 市民会議室（ゼロワンホール）

主催：武蔵野市 都市整備部 住宅対策課

協力：東京都マンション管理士会

1

令和7年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー

区分所有法、標準管理規約の改正について

令和7年1月29日（土）

マンション管理士 森本 敏嗣

2

【区分所有法】

- ・区分所有法とは、マンションや団地など、複数の人や世帯が所有して暮らす集合住宅における基本的なルールを定めた法律。
※令和8年4月1日改正法施行

【標準管理規約】

- ・国土交通省がマンションの管理規約のひな形として作成したもので、マンションの維持・管理や住民の快適な生活のための基本的なルールを定めた指針。

※令和7年10月17日改正

【管理規約】

- ・マンションなどの区分所有建物において、各管理組合が建物の管理や使用に関する基本的なルールを定めたもの。

※令和?年?月

3

区分所有法改正の背景とその意義

【区分所有法の歴史】

- ・昭和38年 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）の制定
※昭和37年当時大都市で集合住宅が増大するということを見越して立法される
- ・昭和58年 マンションの増加に伴う大改正
- ・平成14年 管理の適正化と建替えの促進を図る大改正
- ・**令和7年 約20年ぶりの区分所有法の大改正**
※令和7年5月30日公布、令和8年4月1日施行

改正の背景・必要性

- ・マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- ・建物と居住者の「二つの老い」の進行→外壁剥落等の危機、集会決議の困難化等様々な課題
※築40年のマンション：全体の約2割、今後10年で2倍、20年で3.4倍に
※その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上に

4

区分所有法改正のポイント：区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1. 集会（総会）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
- (2) 所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する制度（除外決定）
- (3) 共用部分変更決議の多数決要件の緩和
- (4) 集会の招集通知

2. 新たな財産管理制度

- (1) 所有者不明専有部分管理制度
- (2) 管理不全専有部分管理制度
- (3) 管理不全共用部分管理制度

3. 専有部分の保存・管理の円滑化

- (1) ほかの区分所有者の専有部分の保存請求
- (2) 共用部分の管理・変更と同時に専有部分の保存・利用改良
- (3) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

5

1. 集会（総会）決議の円滑化

武藏野市相談事例 ①共用部分の用途変更をしたいが、4分の3の賛成が集まらず断念。
②耐震改修工事に関し、反対意見が4分の3を超えるため、話が進まない。

(1) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

- ▶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

(2) 所在等不明の区分所有者の決議の母数からの除外

- ▶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不明区分所有者をすべての決議の母数から除外する制度

(3) 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

- ▶原則的な変更決議の多数決要件は現行規定（3/4）を維持しつつ、次の事由がある場合には多数決要件を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
※耐震性や火災に対する安全性の不足、外壁剥落等により周辺に危害を生ずる恐れがある時、給排水管の腐食等のため衛生上有害となる恐れのある時など
②バリアフリー化のために必要な場合

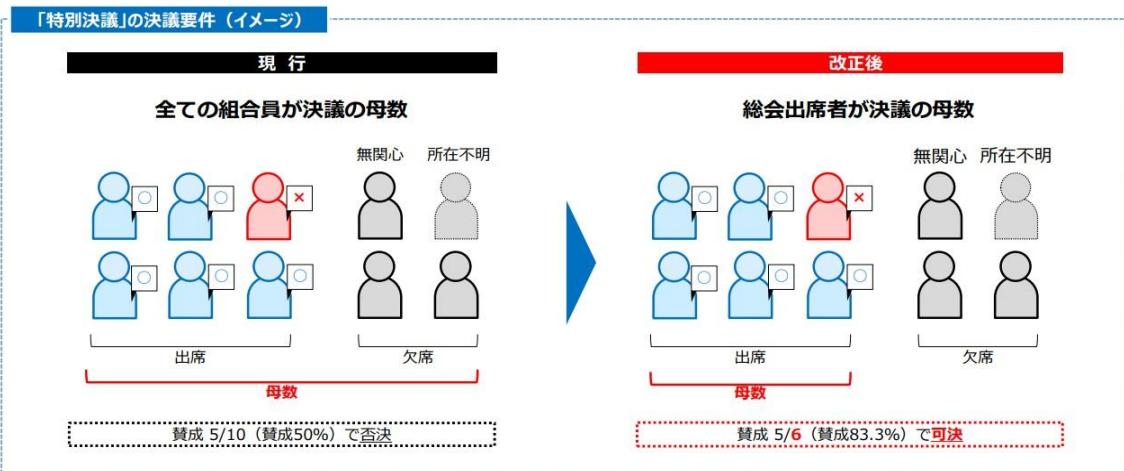
(4) 招集通知について

- ▶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、規約で一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）

6

出席者の多数決による決議

特別決議の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、総会出席者による多数決に変更



※国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正の概要」より

7

2. 新たな財産管理制度

武藏野市相談事例 ①専有部分や専用庭等にごみが集積、放置され、手の付けようがない
②区分所有者が海外にいて、管理、情報の共有その他に支障をきたしている

○管理不全の専有部分の管理制度

※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恐れがある場合に管理人の選任を可能にする制度

○所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

※区分所有者の所在が不明なため適切な管理がなされず、建物の管理に支障をきたす場合の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度

財産管理制度	活用が想定される場面	管理人の権限
管理不全専有部分管理制度	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">専有部分・共用部分の適切な管理を実現するため、<ul style="list-style-type: none">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管理・処分をすることが可能※ ②保存行為、③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
管理不全共用部分管理制度	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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
所有者不明専有部分管理制度	<ul style="list-style-type: none">区分所有者が所在不明の場合 等	<p>※国土交通省「マンション管理適正化シンポジウム」資料より</p>

8

3. 専有部分の保存・管理の円滑化

武藏野市相談事例 ①共用配管と専用配管の一括更新をする際の、公平性をめぐる議論
②上階の専有部分配管からの漏水被害をめぐるトラブル

(1) 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

- ▶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。

※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

※先行して専用部分の工事を行った区分所有者の費用負担などを勘案して公平性を保つ必要性

(2) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

- ▶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立ち入ってその使用を請求できるだけでなく必要な範囲内で保存の請求も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の請求をしようとする場合

(3) 国内管理人

- ▶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になる場合に、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

※国内管理人の権限：①保存行為・利用改良行為 ②集会通知の受領・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
※規約で国内管理人の選任を義務付けることもできる

9

令和7年マンション標準管理規約改正の概要

- ▶標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの

新区分所有法	令和7年改正標準管理規約
1. 集会（総会）決議の円滑化	第5章 管理 第4節 総会 (総会の会議及び議事) 第47条3項
(1) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み	
(3) 共用部分変更決議の多数決要件の緩和	(同上) 第47条4項
(4) 集会の招集通知	(招集手続き) 第43条1項、8項

- ▶標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触しないものの、適合させることができるもの

(2) 所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する制度	第8章 雜則 第67条の3 (新設)
2. 新たな財産管理制度 (1) 所有者不明専有部分管理制度 (2) 管理不全専有部分管理制度	(同上) 第67条の4, 5 (新設)

10

新区分所有法	令和7年改正標準管理規約
3. 専有部分の保存・管理の円滑化 (1) ほかの区分所有者の専有部分の保存請求 (2) 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 (3) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み	第5章 管理 第1節 総則 (必要箇所への立ち入り等) 第23条47条3項 (敷地及び共用部分等の管理) 第21条2項 第6章 管理組合 第1節 組合員 (国内管理人) 第31条の3

▶区分所有法改定とは別に、新たに追加された標準管理規約の改定項目

- 「管理組合役員に関する規定の見直し」
※【理事の職務代行者】第35条コメント、第53条コメント
 - 「管理組合役員等の本人確認」
※第35条コメント、第55条コメント
- 【マンション管理法】改正
- 管理業者管理方式への対応
- ➡ ○管理業者管理者方式を採用した場合における「標準管理規約（書き換え表）」の作成

11

1. 集会（総会）決議の円滑化

①出席者の多数決による特別決議

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上過半数を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であつて議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員総数の4分の3以上及びその議決権総数の各4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴つて必要となる専有部分の保存行為等

三四 分区所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1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

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

12

1. 集会（総会）決議の円滑化

②所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する制度（除外決定）

第67条の3

理事長は、ある専有部分の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、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。

③共用部分変更決議の多数決要件の緩和

第47条

4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。

一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

イ 敷地及び共用部分等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におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、そ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となるもの

13

1. 集会（総会）決議の円滑化

④総会の招集通知

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議（マンション再生等に係る決議）であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

8 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議（マンション再生等に係る決議）であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、~~チ日間1週間~~を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

2. 新たな財産管理制度

①所有者不明専有部分管理制度

第67条の4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ことができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有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の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理制度命令を求める請求をすることができる（以下略）

②管理不全専有部分管理制度

第67条の5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理制度命令を求める請求をすることができる。（以下略）

14

3. 専有部分の保存・管理の円滑化

①ほかの区分所有者の専有部分の保存請求

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

②共用部分の管理・変更と同時に専有部分の保存・利用改良

第21条 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理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。

③区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

第31条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

【コメント】第31条の3 組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。（以下略）

15

区分所有法改定とは別に、新たに追加された標準管理規約の改定項目

①「管理組合役員に関する規定の見直し」

【コメント】第53条関連

②理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合において、その職務代行者に理事会への出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認めることが考えられる。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲を規約の明文の規定で定めることが必要である。また、あらかじめ、職務代行者に定める者を理事に選任される総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが考えられる。職務代行者の出席を認める場合の規約の例は次のとおり。

⑥理事は、職務代行者（理事の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族（理事が組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限る。）を定め、理事会に出席させることができる。

②「管理組合役員等の本人確認」

【コメント】第35条関連

⑩役員は、マンションの敷地、共用部分等や管理費、修繕積立金といった組合員の共有の財産を管理し、管理業者との業務委託や修繕工事の工事請負契約といった多額の発注、契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与することが想定される。そのため、部外者が役員になりますし、役員の業務の適正な実施を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、役員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。具体的には、組合員や④に示すように組合員の家族・親族を選任する場合は、運転免許証、パスポート、マイナンバーカード等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法により本人確認を行うことが考えられる。また、②に示すように、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を選任する場合は、顔写真付きの身分証明書に加え、専門家の資格に係る身分証明書の提示を求めることが考えられる。

16

マンション管理法の改定（管理業者管理者方式への対応）【令和8年4月1日施行】

- 高齢化等による管理組合役員の担い手不足を背景に、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者に選任される方式が増加している。
- この方式では、管理業者が工事等の受発注者となる場合があるなど、管理業者と管理者との間で利益相反が発生するおそれがある。

【改正の概要】

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合において、

- ① 管理業者が管理者に選任されるに際して、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明すること
- ② 管理業者が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行おうとする際には、総会決議に先立ち、区分所有者に対し、当該取引に関する重要な事実を事前説明することを義務付けた。



►現行の標準管理規約においては、管理業者管理者方式が採用される場合が想定されていないため、標準管理規約をベースに、管理業者管理者方式を採用した場合に対応しやすい形の資料（ひな形）を作成し、公表予定。

17

リンク集

【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区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案】

<https://www.moj.go.jp/content/001443228.pdf> （新旧対照表）

【マンション標準管理規約（令和7年10月17日改正）】

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001965185.pdf> （単棟型・コメント含む）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001965190.docx> （新旧対照表）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001965190.docx> （Word形式、改正箇所見え消し）

【令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会】

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/r7kiyakukentou.html>

【管理業者管理者方式を採用した場合におけるマンション標準管理規約の取扱いについて】

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001903632.pdf

18

【添付資料②】「附則」をご存じですか？～管理規約の改正を例として～

令和7年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー

「附則」をご存じですか？ ～管理規約の改正を例として～

令和7年11月29日（土）

特定行政書士・マンション管理士 山田 有紀彦

はじめに

先程の講演をお聞きになり、「是非、自分のマンションの管理組合の規約を改正したい！」と思われた区分所有者の皆様に注意して頂きたいことがあります。

それは、通常、遵守しなければならない管理規約が、今回は、
「遵守してはいけない」場合があるということです。

最悪、訴訟になるかも・・・？

注意しなければならない点

① 現行の区分所有法の規定に基づいて規約に定められた事項が、
改正された区分所有法に抵触する場合、施行日（令和8年4月1日）以降、「無効」になります。

→ その代表的な例が規約の改正における特別決議です。
定期総会で規約を改正する場合を例にして、ご説明致します。

② 規約を変更する時期によって、手続きが異なります。

令和8年3月31日以前に開催する定期総会において管理規約を改正する場合（現在）

〈定期総会議案書〉

第1号議案 事業報告及び収支報告承認の件 【旧管理規約の普通決議】

第2号議案 管理規約改正の承認の件 【旧管理規約の特別決議】

第3号議案 事業計画案及び収支予算案承認の件 【新管理規約の普通決議】

第4号議案 役員選任の承認の件 【新管理規約の普通決議】

※第2号議案において、管理規約の改正が即時発効する場合を想定しています。

※第2号議案で改正される前の現行の管理規約を「旧管理規約」、改正後の管理規約を「新管理規約」と呼ぶことにします。

令和8年4月1日以降に開催する定期総会において管理規約を改正する場合

〈定期総会議案書〉

第1号議案 事業報告及び収支報告承認の件	【 旧 管理規約の普通決議】
第2号議案 管理規約改正の承認の件	【 改正区分所有法の特別決議
	(注意) 旧管理規約の特別決議ではありません！
第3号議案 事業計画案及び収支予算案承認の件	【 新 管理規約の普通決議】
第4号議案 役員選任の承認の件	【 新 管理規約の普通決議】

※第2号議案において、管理規約の改正が即時発効する場合を想定しています。

※第2号議案で**改正される前**の現行の管理規約を「**旧**管理規約」、**改正後の**管理規約を「**新**管理規約」と呼ぶことにします。

© 2025 山田行政書士事務所 Yukihiko Yamada

5

例えば、100戸のマンションで規約を改正すると、このような違いが！

※すべての区分所有者が各1議決権もっていることを前提とします。

(1) 現行

- ・「組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。」
→ 75名以上の賛成が必要。

(2) 令和8年4月1日以降

- ・「組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。」
→ 39名以上の賛成が必要。

※参照条文・・・新旧標準管理規約第47条第3項第一号

© 2025 山田行政書士事務所 Yukihiko Yamada

6

ところで、「出席者」とは？

「出席者」とは以下の3つの区分所有者のこと指します。

(新区分所有法第39条第2項、新標準管理規約第47条第7項)

- ①実際に総会に出席した区分所有者
- ②委任状を提出した区分所有者
- ③議決権行使書を提出した区分所有者

すなわち、「何ら意思表示をしない区分所有者は、議決に影響を与えない。」ということ。

→ これが、今回の区分所有法及び標準管理規約の改正の肝の部分ともいえます。

ちなみに

皆様のマンションの管理規約の「普通決議」に関する部分は、特別決議と同様、改正区分所有法と異なることになりますが、特別決議とは異なり、令和8年4月1日以降であっても、改正区分所有法に抵触することにはなりません。

なぜなら、改正区分所有法第39条第1項（普通決議）には「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。」と規定しているためです。

→ すなわち、普通決議については、改正区分所有法と同じことを規約に規定してもよいし、異なることを規約に規定することもできる、ということです。

改正区分所有法に抵触する規約を遵守すると、どうなるでしょうか。

「最悪、訴訟になるかも・・・・？」

本来であれば「出席者の4分の3」で決議すれば規約変更できたにもかかわらず、現行規約の「総数の4分の3」で決議したことによって規約変更が「否決」になった場合、規約変更できなかつたことにより何らかの影響があれば、訴訟の可能性としてゼロではないかも知れません。

(例) ペット飼育、民泊、等々

規約の改正手続の時期によって、決議方法が異なります。

- ① 令和8年3月31日までに、規約の改正に係る総会の招集通知を発送し、総会で規約改正を決議する場合
→ 現行の区分所有法に基づく決議となります。
(現行の規約の規定どおりの決議でOK)
- ② 令和8年3月31日までに、規約の改正に係る総会の招集通知を発送し、4月1日以降に総会で規約改正を決議する場合
→ 現行の区分所有法に基づく決議となります。
(現行の規約の規定どおりの決議でOK)
- ③ 令和8年4月1日以降に、規約の改正に係る総会の招集通知を発送し、総会で規約改正を決議する場合
→ 改正区分所有法の規定に基づく決議となります。

① 令和8年3月31日までに、規約の改正に係る総会の招集通知を発送し、総会で規約改正を決議する場合

改正法の施行日前の令和8年3月31日までに招集通知を発送し、かつ、総会を開催する場合、現行規約の規定に則り、規約の改正を行うことになりますが、改正する規約の内容について、改正法の施行日である令和8年4月1日以降に効力を発することとする旨を併せて決議する必要があります。

(例) 「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。」

① 令和8年3月31日までに、規約の改正に係る総会の招集通知を発送し、総会で規約改正を決議する場合

例えば、令和8年3月25日開催の総会決議で規約を改正したとします。（当然のことながら、改正した規約の内容は、改正区分所有法に準拠した内容です。）

一方で、令和8年3月31日までは、現行の区分所有法が有効です。

ということは、改正した規約は、3月25日から3月31日までの間、現行の区分所有法に違反したものとなってしまいます。

それを避けるために、規約を改正する際、「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。」という決議もしておくことが必要となります。

② 令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集通知を発送し、4月1日以降に総会で規約改正を決議する場合

4月1日以降に開催する総会で規約を改正するにもかかわらず、現行の区分所有法に基づく決議（現行の規約の規定どおりの決議）となる理由が、タイトルにある「附則」です。

附則・第2条

2 この法律の施行の日（令和8年4月1日）前に旧区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、なお従前の例（旧区分所有法）による。（括弧内は講師が追加）

（例）令和8年4月15日に開催する総会において規約変更する場合
※標準管理規約通りに、総会開催の2週間前までに招集通知を発送することを前提とします。

→ 総会開催の2週間前（3月31日）までに招集通知を発送することになりますので、
4月1日以降に総会が開催されても現行の区分所有法（旧区分所有法）の決議要件が適用されることになります。

③ 令和8年4月1日以降に、規約の改正に係る総会の招集通知を発送して総会で規約改正を決議する場合

4月1日以降に招集通知を発送して規約を改正する場合において、現行の規約の特別決議ではなく、改正区分所有法の特別決議で改正する理由は、「附則」によるものです。

附則・第2条

3 この法律の施行の際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。

すなわち、令和8年4月1日以降、改正区分所有法に抵触する現行の規約の規定は無効となるため、改正区分所有法に基づいて管理規約を改正することになります。

ちなみに

今回の区分所有法及び標準管理規約の改正の肝として、総会における決議では「出席者の過半数」「出席者の4分の3」等のように、出席者ベースでの決議に改正された旨をお話ししましたが、すべての決議がそのようになったわけではありません。

建替え決議、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、取壊し決議など、「区分所有権の処分」に該当するものは、従来通り、総数ベースによる決議となります。（ただし、議決権を有しないものは除かれます。）

ご清聴ありがとうございました。

山田行政書士事務所
特定行政書士・マンション管理士 山田 有紀彦
Mail : yamada-gyosei@jcom.zaq.ne.jp

【添付資料③】アンケート用紙および集計結果

令和7年度 武藏野市分譲マンション管理セミナー アンケート

本日は「令和7年度 武藏野市分譲マンション管理セミナー」へご参加いただき、ありがとうございます。恐れ入りますが、今後のセミナー運営の参考のため、以下のアンケートへのご協力をお願いいたします（全7問）。

【マンション名】 _____ (任意)

【ご住所】 _____ (任意)

【役職その他】 管理組合理事長 管理組合役員 区分所有者 (任意)

問1：本セミナーを知ったきっかけはどれですか。

市報 案内文書 ホームページ その他 ()

問2：本セミナーのご感想についてお聞かせください。

満足 やや満足 どちらでもない やや不満 不満

問3：本セミナーに期待していた内容は得られましたか。

得られた 少し得られた どちらでもない あまり得られなかった 得られなかった

問4：差し支えなければ、問3で回答された理由をお聞かせください。

()

問5：（相談された方のみご回答ください）個別相談会のご感想についてお聞かせください。

満足 やや満足 どちらでもない やや不満 不満

問6：差し支えなければ、問5で回答された理由をお聞かせください。

()

問7：その他、今後のセミナー、相談会のご要望がありましたらお聞かせください。

()

ご協力ありがとうございました。

武藏野市都市整備部住宅対策課

【アンケート集計結果】出席者 21名、アンケート回収 17枚

【役職その他】	
管理組合理事長	5
管理組合役員	6
区分所有者	2
未回答	4

問1：本セミナーを知ったきっかけはどれですか。	
市報	5
案内文書	4
ホームページ	3
その他	5
未回答	0

問2：本セミナーのご感想についてお聞かせください。	
満足	6
やや満足	8
どちらでもない	3
やや不満	0
不満	0
未回答	0

問3：本セミナーに期待していた内容は得られましたか。	
----------------------------	--

得られた	7
少し得られた	8
どちらでもない	2
あまり得られなかった	0
得られなかった	0
未回答	0

問4：差し支えなければ、問3で回答された理由をお聞かせください。

- ・内容が難しくてなかなか理解しがたい（個別で相談したい）。
- ・得られたが時間不足。
- ・どんな話がされるか、わからなかつたので、とても有意義だった。
- ・詳しい説明であった。
- ・通知と総会の時期は参考になった。
- ・少し難しかった。
- ・改正所有法、詳細についての情報を知ることができた。
- ・文言が難しかったけれど、わかりやすい説明でした。
- ・内容とスピードについていけなかつたから。
- ・冊子（要項）を読むだけでは頭に入りにくいため（法文章）。
- ・第2部の内容（日付と効力）が、あまりよく理解できなかつた。
- ・改正の主旨、ポイントがわかつた。
- ・総会での議案提案方法がわかりやすかった。標準規約の文言がわかりにくかつた点も解消された。

問5：（相談された方のみご回答ください）個別相談会のご感想についてお聞かせください。

満足	2
やや満足	0
どちらでもない	0

やや不満	0
不満	0

問6：差し支えなければ、問5で回答された理由をお聞かせください。

- ・細かいところまでアドバイスいただき、不安点も解消しました。

問7：その他、今後のセミナー、相談会のご要望がありましたらお聞かせください。

- ・老朽化に伴うエレベーターの更新（交換）の実際。
- ・法律や規約の内容の説明会があればよいです。