



大阪市マンション管理支援機構通信

事務局 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階 (OsakaMetro堺筋線・谷町線 阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

https://www.osakacity-mansion.jp/

6. 建替えや一棟リノベーションがしやすくなりました

○建替え決議の要件緩和

所在等不明区分所有者を決議の母数から除外し、多数決割合は原則5分の4を維持しつつ、耐震性の不足など一定の客観的事由がある場合は4分の3に引き下げられました。

○建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

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ことが可能になりました。

○多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

建替えと同等の多数決による

- 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

が可能となりました。

○多数決による一棟リノベーション工事

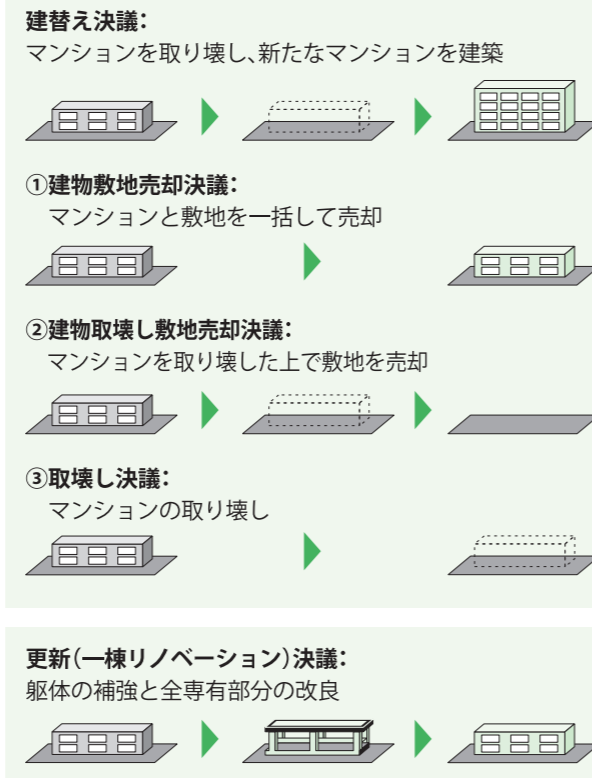
建替えと同等の多数決による一棟リノベーション工事(建物の更新)が可能となりました。

○一括建替え決議の要件緩和、一部建替え承認決議の要件緩和

○団地内建物・敷地の一括売却

○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



次の法律も改正されました

<p>◆被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 ○被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長 	<p>○地方公共団体の取組の充実(令和7年11月28日施行)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する地方公共団体の権限強化等 ●管理組合の支援に取り組む民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度を創設
<p>◆マンションの管理の適正化の推進に関する法律</p> <ul style="list-style-type: none"> ○管理計画認定制度の拡充 ○管理業者管理者方式への対応 	
<p>◆マンションの建替え等の円滑化に関する法律</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に題名変更 ○新たな再生手法の創設等 ○隣接地等を取り込んだ建替え等の推進 ○高さ制限の緩和 	

標準管理規約が令和7年10月17日に改正されました。

あなたのマンションの管理規約も見直しましょう!

管理規約の見直しには、**弁護士や建築士等の専門家**の活用もご検討ください。

※標準管理規約の改正は、国土交通省のホームページに掲載されています。



23年ぶりに大改正された「改正区分所有法」が令和8年4月1日に施行されます!

区分所有法の主な改正点は以下のとおりです。

1. 集会決議について新たに出席者多数決が採用されました

- 決議は集会出席者の多数決によることになります。
- 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を裁判所が所在等不明区分所有者と認定した場合、当該者は全ての決議の算定上、母数から除外されます。

■普通決議(役員を選任、予算決算など)

改正前	改正後
<p>全区分所有者及び議決権の各過半数</p> <p>母数5人中賛成2人→過半数未滿のため否決</p>	<p>出席区分所有者及びその議決権の各過半数</p> <p>母数3人中賛成2人→過半数以上のため可決</p>

ワンポイントアドバイス

普通決議:改正後は原則として「集会出席者」(委任状・議決権行使書による出席を含む)の多数決(過半数)によります。
※ただし、法律又は規約に別段の定めがある場合は、その定めによります(現行規約の確認が必要です)。

■特別決議(管理規約の改正、共用部分の変更など)

改正前	改正後
<p>全区分所有者及び議決権の4分の3</p> <p>母数7人中賛成3人→3/4未滿のため否決</p>	<p>全区分所有者及び議決権の各過半数の出席 出席区分所有者及びその議決権の4分の3</p> <p>母数4人中賛成3人→3/4以上のため可決</p>

ワンポイントアドバイス

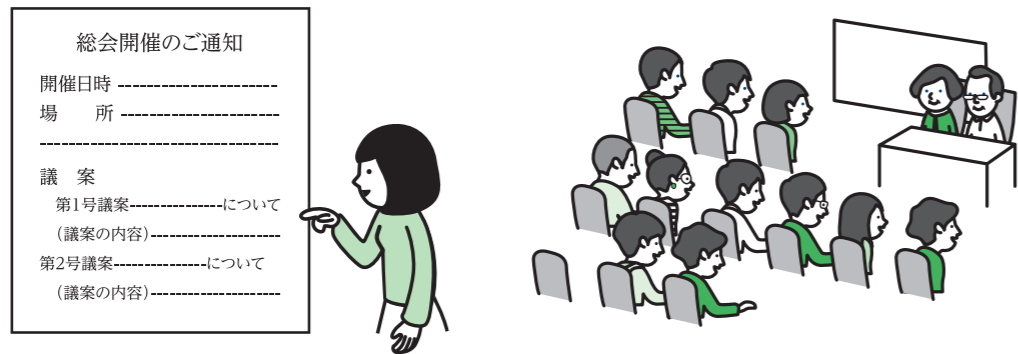
特別決議:改正後の定足数・決議要件に従った総会運営が必要です。現行規約の定足数・決議要件が改正区分所有法に抵触する部分は、施行日以降その限度で無効となり、改正区分所有法の規定が適用されます。(例:特別決議の定足数・決議要件の見直し等)

2. 総会招集通知の通知事項や発送する時期が見直されました

- すべての会議の招集通知において、会議の目的たる事項に加え、議案の要領[※]も示さなければなりません。
[※]議案の要領とは、各議案において、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的内容を明らかに示したものの。
- 招集通知発出から集会までの期間を、規約で短縮することができなくなりました。

改正前	改正後
<p><通知事項> 会議の目的たる事項(一部の審議事項につき+議案の要領)を示して各区分所有者に発する <通知の発送> 少なくとも1週間前(規約で伸縮可)</p> <p>原則 規約 ○ ← 総会開催日 規約 ○ ←</p>	<p><通知事項> 会議の目的たる事項及び議案の要領を示して各区分所有者に発する <通知の発送> 少なくとも1週間前(規約で伸長のみ変更可)</p> <p>原則 規約 ○ ← 総会開催日 規約 × ←</p>

ワンポイントアドバイス 審議事項が重要事項である場合だけでなく、すべての審議事項について、会議の目的だけでなく、議案の要領を示すことが必要になりました。



3. 共用部分のバリアフリー等の工事が進めやすくなりました

- 共用部分の変更決議の多数決割合について、原則は4分の3を維持しつつ、①、②の事由がある場合は、3分の2に引き下げるようになりました。

改正前	改正後
<p>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 ② バリアフリー化のために必要な場合</p> <p>多数決割合4分の3</p> <p>賛成 賛成 反対 母数3人中賛成2人 ⇒ 3/4未満のため否決</p>	<p>多数決割合を3分の2に引き下げ</p> <p>賛成 賛成 反対 母数3人中賛成2人 ⇒ 2/3以上のため可決</p>

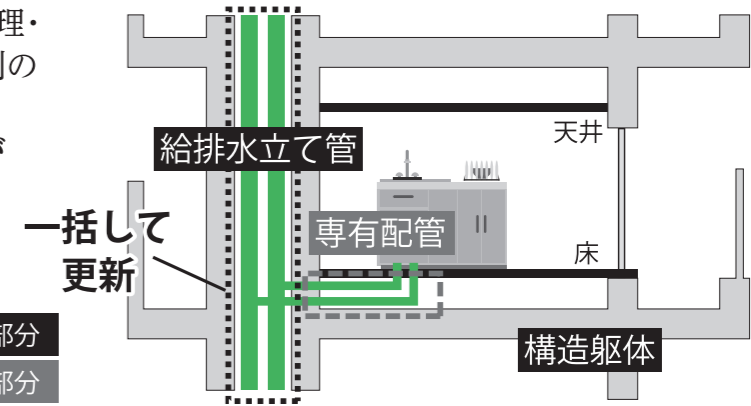
具体例

- 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駐車場とする場合
- 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場合 等

ワンポイントアドバイス ①②のような場合には、早急な工事が求められ、迅速な決議の必要性が高いため、多数決要件が緩和されました。

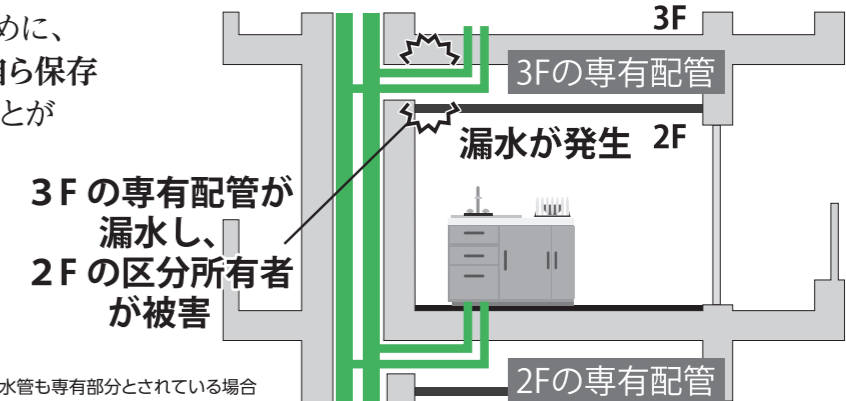
4. 専有部分の保存・管理がしやすくなりました

- 専有部分の保存・改良を共用部分の管理・変更と同時に行う場合には、規約に特別の定めをすることにより、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ようになりました。



改正前	改正後
専用部分の保存・改良については、当該区分所有者の同意が必要	規約に特別の定めをした場合は、共用部分の管理・変更の決議で専用部分の保存・改良行為も決議可

- 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を自ら保存することについても請求できることが明確化されました。

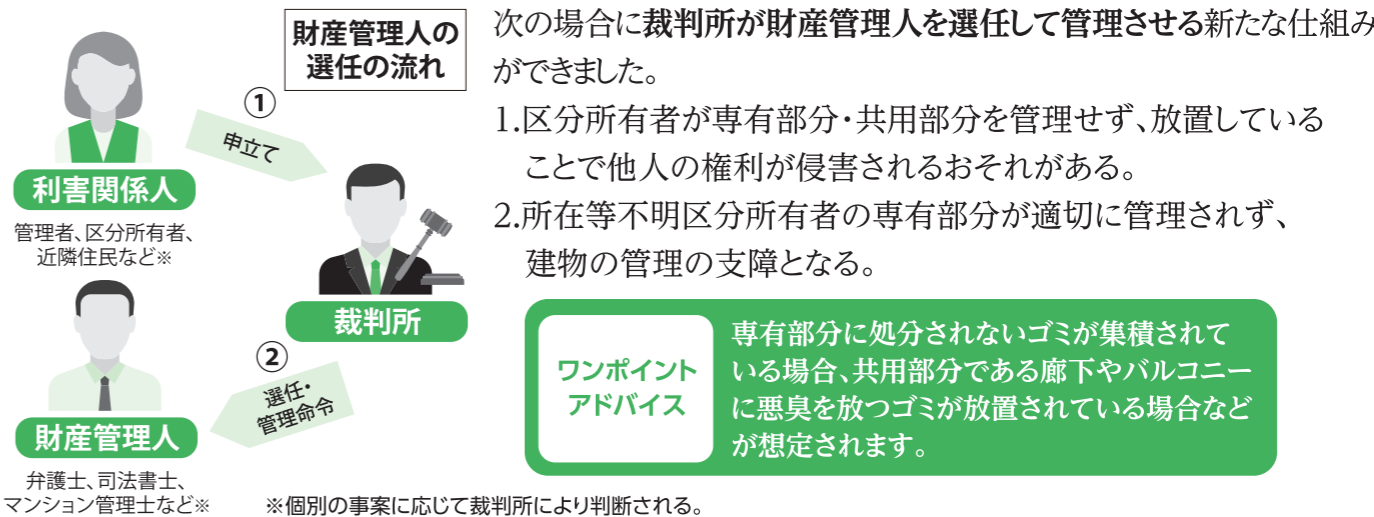


改正前	改正後
他の区分所有者の専有部分について、使用する(立入)ところまで請求が可能	他の区分所有者の専有部分について、使用(立入り)だけでなく、保存するところまで請求が可能

- 区分所有者が、国内に住所を有しない場合等に、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、国内に住所等を有する国内管理人を選任することができるようになりました。
[※] 規約で国内管理人の選任を義務付けることも可能です。

ワンポイントアドバイス 標準管理規約には「国内管理人の選任に関する届出書」の様式も記載されています。

5. 適切な管理を進めるために財産管理制度が創設されました



ワンポイントアドバイス 専有部分に処分されないゴミが集積されている場合、共用部分である廊下やバルコニーに悪臭を放つゴミが放置されている場合などが想定されます。