

区分所有法—令和7年改正の 経緯

担当講師 弁護士 松永 健一

令和8年2月7日(土)

講師プロフィール

弁護士 松永 健一

- ・大阪府出身
- ・東京大学法学部 卒業
- ・早稲田大学法務研究科, 北海道大学大学院修了
- ・2016年12月弁護士登録(現在, 10年目)
- 2017年1月から2019年10月:都内法律事務所勤務
- 2019年11月から現在:独立し, 松永法律事務所設立(現在, 7年目)

2017年1月から現在 辰巳法律研究所にて司法試験指導(現在, 10年目)

東京弁護士会マンション部会に所属。不動産関係の仕事が多い。

その他資格:税理士, 宅建建物取引士, マンション管理士, 管理業務主任者, 賃貸不動産経営管理士等

<目次>

- 第1 区分所有法の基本
- 第2 区分所有法の従来の問題点
- 第3 令和7年区分所有法改正の概要

第1 区分所有法の基本

1 前提

区分所有法 …正式名称は, 建物の区分所有等に関する法律

【内容】

- ・専有部分, 共用部分, 敷地利用権
- ・管理規約, 集会, 管理組合
- ・復旧及び建替え

→所有権を有するものの, 集団生活による制約を受ける。

第2 区分所有法の従来の問題点

1: 区分所有建物の数

令和5年末時点で, 704.3万戸

うち, 築40年以上のマンションは136.9万戸

10年後には2倍, 20年後には3.4倍となる見込み

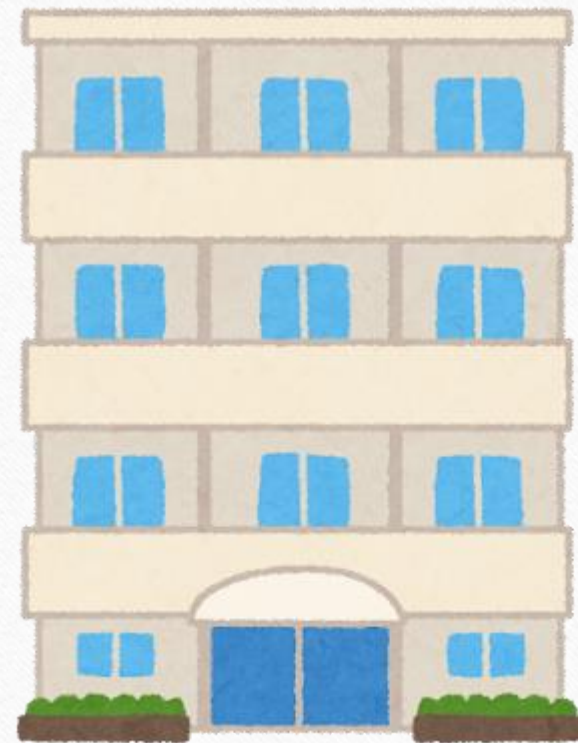
2: 区分所有建物の老朽化, 区分所有者の高齢化

→いわゆる「二つの老い」という問題

→建物設備の劣化+集会決議が困難

→みんなで決めることに対して緩和措置が必要になった。

(令和7年5月23日成立 施行は令和8年4月1日)



第3 令和7年区分所有法改正の概要

1:管理の円滑化

2:再生の円滑化

3:団地・被災区分所有建物の管理・再生の円滑化 ※本講義では省略

1：管理の円滑化



1 集会決議の円滑化

(1) 所在不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

- ・所在等が不明な区分所有者は、旧法上、集会の決議において反対者と同様に扱われていた。

- 決議が困難(旧法…全区分所有者の過半数かつ専有面積に応じて与えられる議決権の過半数)

- 所在不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する。

- 裁判所が所在不明等であると認定する必要がある。

(2)出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

- ・普通決議, 共用部分の変更の決議等に関しては, 出席者の多数決により決議ができることになった。
- 従来は, 集会の議事につき, 基本的に全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決(絶対多数決)が必要であった。
- 所在不明ではない場合でも, 集会に出席せず, 議決権も行使しない区分所有者が反対者と同様に扱われていた。(例)区分所有者に認知症の方がいる場合など
- 一般に, 決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると評価することができると考えた。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

- ・専有部分の共有者が議決権行使者を定める場合, 一律に共有持分の価格の過半数によることを明文化した。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1)所有者不明管理部分管理制度

(2)管理不全専有部分管理制度

- ・区分所有者の所在等が判明していても, 専有部分にゴミが放置されるなど管理が不適当な場合がある。

→裁判所が選任する管理人に管理を命ずる処分をすることができる。

(3)管理不全共用部分管理制度

3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

4 管理に関する区分所有者の義務→相互協力義務 もっとも, 努力目標

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1)他の区分所有者の専有部分の保存請求

(2)専有部分の使用等を伴う共用部分の管理

(3)管理組合法人による区分所有権等の取得→集会場などに利用することも可能

(4)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

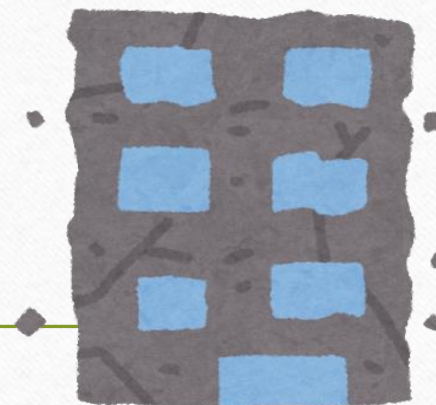
→国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任する。

-
- 6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化
 - 7 管理に関する事務の合理化(規約の閲覧方法のデジタル化)
 - 8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化
 - 9 マンション管理業者が管理者となる場合の区分所有者等への事前説明

1 : 管理の円滑化のまとめ

- ・所在不明者や決議に参加しないものを除いて判断する仕組み作り
- ・自身の所有物ではあるものの, 不適切利用の場合には, 周りが干渉しやすくなった。

2:再生の円滑化



1 建替え決議を円滑化するための仕組み

(1)建替え決議の多数決要件の緩和

- ・旧法では、建替え決議の多数決要件を、一律に区分所有者及び議決権の各5分の4以上としていた。

- 新法でも原則は同じ。ただし、例外的に、①地震、②火災、③外壁剥落、④給排水設備の損傷、⑤バリアフリー化の場合には、区分所有者(議決権を有しないものを除く)及び議決権の各4分の3以上の多数決によるものとした。

- この①から⑤以外の理由での建替えが考えにくいので、実質的に要件が緩和されることになった。

(2)建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

2 多数決による区分所有建物の再生, 区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却, 建物取壊し等

- ・旧法では, 制度なし(⇒区分所有者全員の合意)

→新法では, 区分所有者(議決権を有しないものを除く。)及び議決権の5分の4以上(前記①から⑤の場合には4分の3以上)

(2) 建物の更新(いわゆる一棟リノベーション)

2:再生の円滑化まとめ

- ・建替決議を80%から75%の賛成へと緩和した。
- ・建替え以外の手段, 売却や取壊しの明記

実際のケース

- ・区分所有者が死亡し, 相続人がいない場合
→ 相続財産清算人の選任など

御清聴ありがとうございました。