

## 令和8年4月1日施行 改正マンション関連法の概要

### 1 「区分所有法」の主な改正点

#### (1) 集会の決議の円滑化（図1参照）

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」によるものとなりました。また、裁判所が認定した所在不明の区分所有者は決議の母数から除外できる制度が創設されたことで、意思決定が行いやすくなりました。

#### (2) 管理不全の専有部分・共有部分の管理制度

所有者不明や管理不全の専有部分・共用部分について、裁判所が選任した管理人に管理させる制度が新設されたことで、管理不全住戸への安全確保が可能となりました。

### 2 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の主な改正点

#### (1) 管理計画認定制度の拡充

マンションの新築時に分譲事業者が管理・修繕計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みが創設されました。

#### (2) 管理業者の利益相反防止（図2参照）

管理業者が管理者を兼ねる場合において、管理業者が次の事項を区分所有者に説明することが義務付けられました。

ア 管理者に選任される際の、管理者受託契約に係る重要事項の説明

イ 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、総会決議に先立って、当該取引に関する重要な事実の事前説明

### 3 「マンションの再生等の円滑化に関する法律（旧名称：マンションの建替え等の円滑化に関する法律）」の主な改正点

#### (1) 新たな再生手法の創設

一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、建物の取壊し等が建替えと同様に、多数決決議（4/5）により可能となりました。また、耐震性不足等の要件がある場合は、組合員の3/4以上の合意で決議が可能となりました。

#### (2) 隣接地・底地の権利変換

隣接地や底地の権利を再生後の区分所有権に変換できる制度が整備されました。

【図1：外壁や屋上防水工事等の大規模修繕工事を実施する場合の例】

全区分所有者数5名で、出席者が3名（賛成2名、反対1名）、欠席者2名の場合

（現行法）

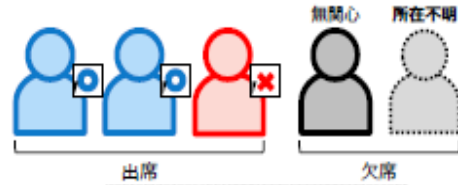
全区分所有者数の多数決で過半数の決議が必要であり、賛成数2、母数5名の為に否決



（改正後）

出席者の多数決で過半数の決議となり、賛成数2、母数3名で可決

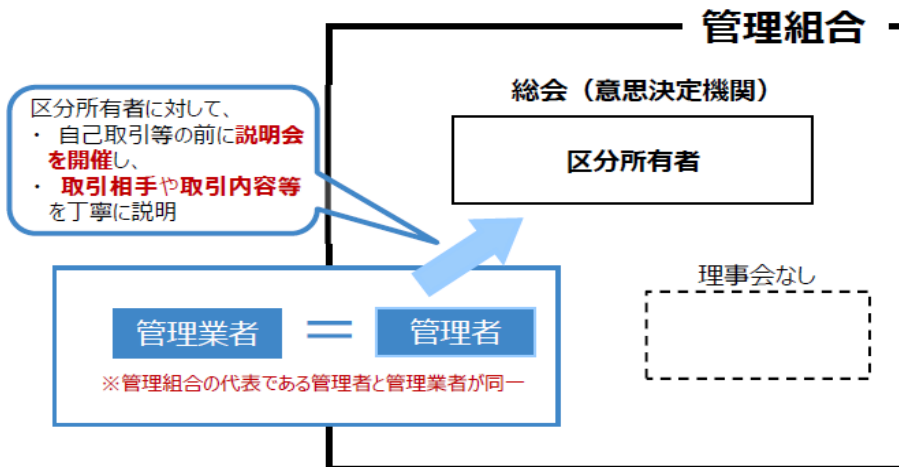
● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成2/5で否決

改正後：賛成2/3で可決

【図2：管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合の説明事項】



ア 管理者受託契約に係る重要事項説明について

- ・ 管理者事務の内容、費用、管理者の権限等)

イ 管理業者が自社又は関連会社との取引等を行おうとする際の事前説明

- ・ 利益相反のおそれがある取引に該当する相手方について  
(管理業者が個人の場合：親族、親族が役員である法人)  
管理業者が法人である場合：親会社、子会社、関連会社)
- ・ 説明会の実施方法及び関係書面の事前交付について  
(日時及び場所の1週間前提示、書面の1週間前交付)
- ・ 事前説明が必要な事項  
(取引の相手方との関係、取引内容、金額(積算根拠含む)、相見積もりを行った場合はその内容、行わなかった場合はその理由等)