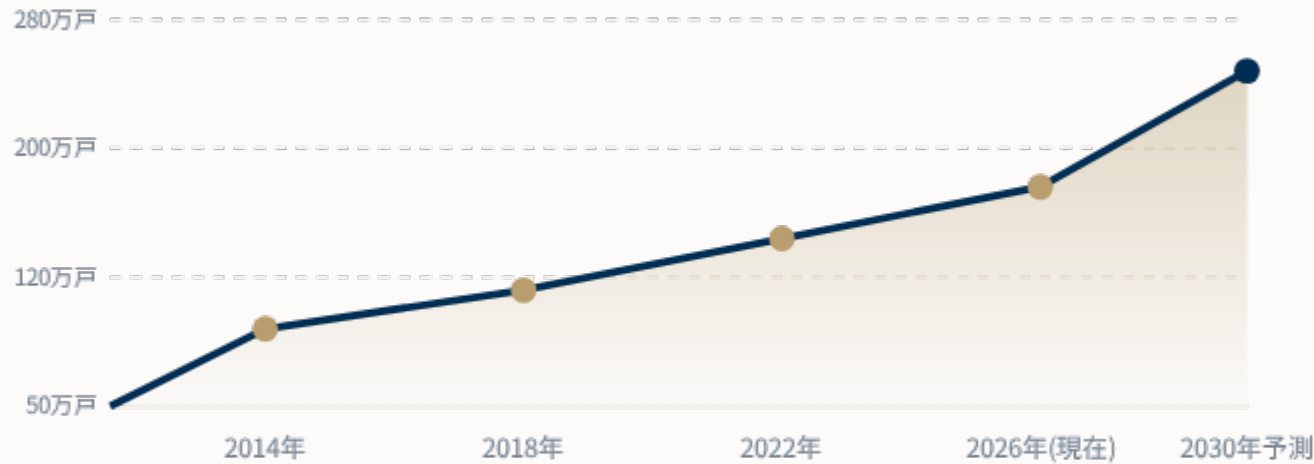


マンション管理の基礎知識

(法改正を踏まえて)

皆様、本日はお集まりいただきありがとうございます。本日のセミナーでは、令和8年4月1日に施行される「改正区分所有法」に伴うマンション管理の実務対応について解説します。法律が変わる、と聞くとなんだか難しそうに感じられますが、今回の改正は私たちのマンションの日常管理や、これからの規約改正、総会の進め方に直結する非常に重要な内容です。本日は、施行前後の変化や管理組合として準備すべき実務ポイントをギュッと絞って50分程度でお伝えします。

なぜ今、区分所有法が改正されたのか？



深刻化する「2つの老い」

1. 建物の高経年化: 築40年超マンションは今後激増し、再生・修繕が待ったなしの状況へ。
2. 居住者の高齢化: 相続未了・所在不明・無関心による「総会決議不成立」や「理事不足」の慢性化。

⇒ 意思決定のハードルを下げ、円滑化を図るための大改正！

なぜ今この法律が改正されたのでしょうか。背景にあるのは「建物の高経年化」と「居住者の高齢化」です。グラフの通り、築40年を超えるマンションはまさに今急激に増加しています。皆様の組合でも、「連絡がつかない」「相続が発生したけれど、誰が引き継いだか分からない」「高齢化で役員がいない」といった課題はありませんか？所在がわからない人が数人いるだけで、これまでは総会の決議が非常に成立しにくくなっていました。今回の改正は、こうしたマンションの日常管理の「困った」を解消するために実施されたのです。

施行日は令和8年4月1日（経過措置の罫）

招集手続きの「開始日」が分水嶺

- **令和8年3月31日までに招集通知を発送:**
現行の規約通りの決議・定足数を満たす必要あり。

旧法ルール

- **令和8年4月1日以降に招集通知を発送:**
新法ルール（出席者多数決など）での実施が可能。

改正法適用

- **注意点:** 規約が古いままでも、4月1日以降の総会は法律改正の規定が優先されます（強行法規の優先）。

ここからが実務の具体的なお話です。本改正は令和8年4月1日に施行されました。最初の注意ポイントは「経過措置の罫」です。総会の決議に新ルールが適用されるかどうかは、総会を開いた日ではなく、が基準となります。3月末に通知を発送し4月に総会を開く場合は「旧法」適用です。一方、4月1日以降に発送する場合は「改正法」適用となります。通常総会を5月などに控えている組合は、特にこの境界線を意識した準備が必要です。

管理規約の見直しは必須課題



マンション標準管理規約はすでに改定済

改正法に合わせ、国土交通省は令和7年10月17日に標準管理規約を改定。すでに新ルールへの道筋はできています。



不整合（バグ）を放置するリスク

現行規約の「旧ルール」と、施行された「新法」がバッティングした状態を放置すると、総会決議が無効だと主張されるトラブルの元になります。



「自動的に書き換わる」わけではない

法律が施行されても、皆様のマンションの規約が自動改定されるわけではありません。自らの手で規約変更総会を経る必要があります。



今取り組むべきこと

現行のマンション管理規約と「令和7年10月改定・標準管理規約」の新旧対照表を準備し、カスタマイズの必要性を早期確認します。

国のひな形である標準管理規約は改定しています。重要なのは、国がひな形を変えても、皆様の「マンション独自の管理規約」が自動的に書き換わるわけではないということです。古い規約をそのままにしておくと、新法と規約の間に矛盾が生じ、「この特別決議は無効だ」といった法律トラブルが起きる原因になりかねません。そのため、ほぼすべての管理組合において、早急な規約改正への取り組みが求められます。

出席者多数決の導入

出席者

ベースの特別決議へ

※議決権行使書・委任状提出者を含む

無関心層の未回答による否決を防ぐ

従来は「全区分所有者」の一定割合以上の賛成が必要だったため、未回答者は「実質的な反対票」となり、特別決議（規約変更など）が滞る最大の要因でした。

✔改正後のルール：

所有権の処分を伴わない「共用部分の変更」「規約の設定・変更・廃止」などの議案について、総会に出席した人（書面提出者等含む）の多数決で決議できるようになり、合意形成が大幅に円滑化。

今回の法改正で、最も実務上の影響が大きく、かつ喜ばしい変更がこの出席者多数決の導入です。これまでは、例えば規約改正の特別決議の際、連絡がつかない人や関心がない人も含めた「全区分所有者」の4分の3以上の賛成が必要でした。そのため「返事がない」だけで反対扱いになり、否決されてしまっていました。改正後は、出席した人（議決権行使書や委任状を出した人を含む）の多数決で決定可能となるため、無関心層に足を引っ張られない総会運営が可能になります。

【パターン1】令和8年3月31日までに招集

🕒 招集手続き：旧法基準

施行日前に総会招集通知を発送するため、手続き・決議要件はすべて旧法（現行法）を前提として行う必要があります。

このため、規約改正を行う場合は、現行規約に定められている「全区分所有者および議決権の4分の3以上」の厳格な多数決要件を満たす必要があります。

📋 設計のポイント「附則」

施行日前に承認された新管理規約が、フラッシングで適用されないよう注意する必要があります。

決議をとる新管理規約の最後に、「この規約は、改正区分所有法の施行日（令和8年4月1日）から効力を生ずる。」という附則（条件付き決議）を必ず設けるのが実務鉄則です。

では、具体的にどのように規約改正総会を設計すべきか。2つのパターンがあります。1つ目は令和8年3月31日までに招集するパターンです。この時点ではまだ旧法（現行法）が生きていますから、現行規約の「厳しい決議要件」をクリアして規約改正を決議します。ポイントは、承認する改訂版規約の最後に「令和8年4月1日から施行する」という条件（附則）を書いておくことです。これにより法的な不整合を完全に避けることができます。

【パターン2】令和8年4月1日以降に招集

㊦ 招集手続き：新法適用

施行日以降に総会招集通知を発送するため、管理組合理約がまだ「旧法ベース」の未改定であっても、**法規が優先して改正区分所有法の緩和ルール**が適用されます。

出席者多数決による特別決議などが可能になるため、決議自体の難易度は下がります。

⚠ 運用上の注意点と準備

規約に書かれている要件と、実際に使用する集計方法にズレが発生するため、総会の混乱を防ぐ周知が必要です。

また、改正区分所有法に従い、招集通知にはあらかじめ「**すべての議案の要領**」を具体的に記載しなければならない、といった書式・手続きの変更を厳格に行う必要があります。

2つ目のパターンは、令和8年4月1日以降に招集するパターンです。この場合、たとえご自身のマンションの規約が古い旧法状態であっても、法律上の新しい緩和ルールを使って総会を開催し、規約を書き換えることができます。一見、決議が楽になりそうですが、落とし穴があります。新法に準拠するため、招集通知のフォーム、議案要領の記載方法、議決権行使書の集計シートなどを新法仕様に変えなければ、手続き違反で訴えられるリスクがあります。

所在等不明者を決議の母数から除外



「決議の分母」から完全に除外可能

音信不通で戸籍の追跡も困難な区分所有者について、一定手続きを踏むことで、決議不成立を誘発する分母数から排除可能に。



住民票・戸籍の調査など「尽くした証明」

裁判所は容易には除外を認めません。事前に管理組合による住民票追跡や、現地調査、公示送達といった一連の探索努力を証明する必要があります。



裁判所の認定手続きが必須（自主除外NG）

理事会や管理会社の判断で、勝手に特定所有者を決議から外すことはできません。必ず地方裁判所へ申し立てて決定を得る必要があります。



実務上の対応策

日頃から、督促状の宛先不明返送封筒、電話・訪問履歴、相続情報の収集を履歴として管理組合でファイリングしておくことが鉄則です。

次に、実務上で大きな課題だった「音信不通のオーナー」対策です。「何年も連絡がつかず、管理費も滞納している部屋がある」という場合、これまでは決議の分母に含まれるため大きな足かせでした。新法では、決議の分母から除外できる画期的な仕組みができました。ただし、注意してください。理事会の判断だけで勝手に対象者を外すことは絶対できません。必ず「裁判所の認定」を受ける必要があります。そのために、住民票や戸籍の調査をして「努力したけれど見つからない」という証拠記録を普段から残しておきましょう。

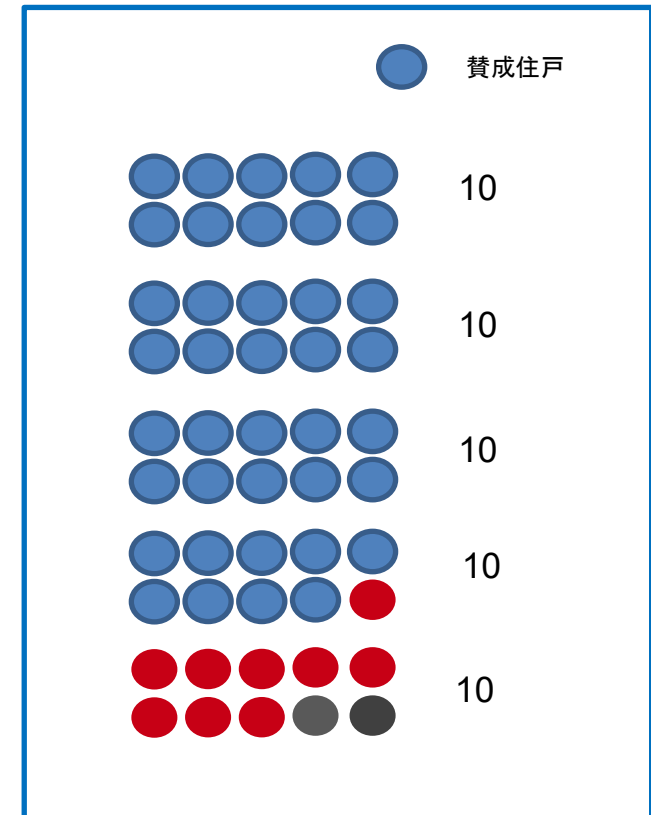
所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する制度（除外決定）

ケース1

Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。
建替え決議では39人の区分所有者が建替えに賛成した。
建替え決議は成立するか？

なお、区分所有者のうち1名は亡くなり、その相続人全員が相続放棄していた。

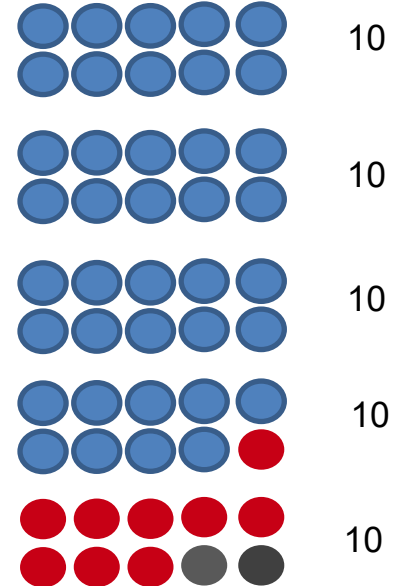
また別の1名は施設に入ったと聞くが住民票を移しておらずどこに行ったか分からない。



【ケース検討】 建替え決議と除外決定

建替え決議	旧区分所有法	新区分所有法
ルール	- 区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。 - Aマンションでは、40人の賛成がなければ成立しない。	- 原則として、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。 - ただし、除外決定の制度がある。
あてはめ	39人の賛成なので、不成立。	2名の所有者は除外決定により決議の分母から除外することができる。 48人の5分の4 = 39人の賛成により建替え決議は成立するため、39人の賛成により建替え決議成立。

● 賛成住戸



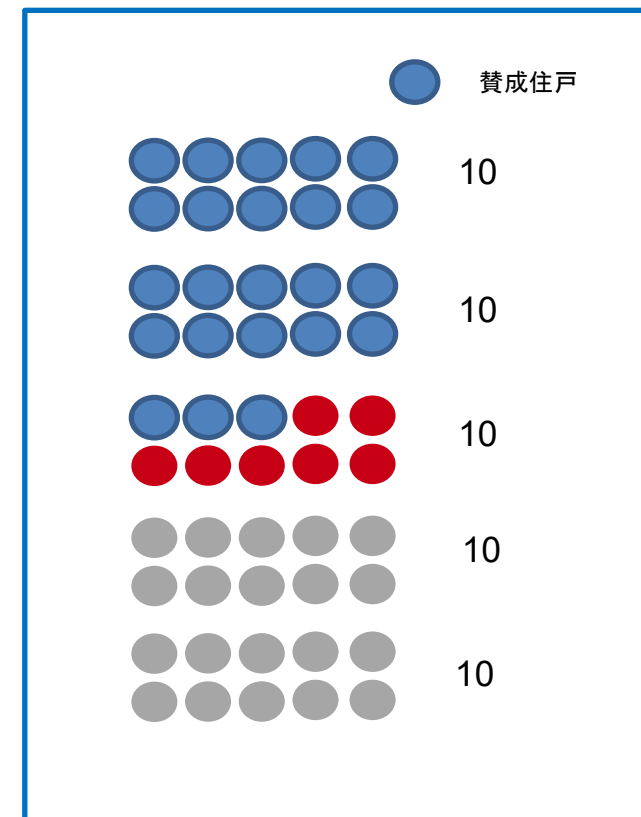
神奈川県弁護士会
佐藤元弁護士作成

出席者の多数決により決議可能に

ケース2

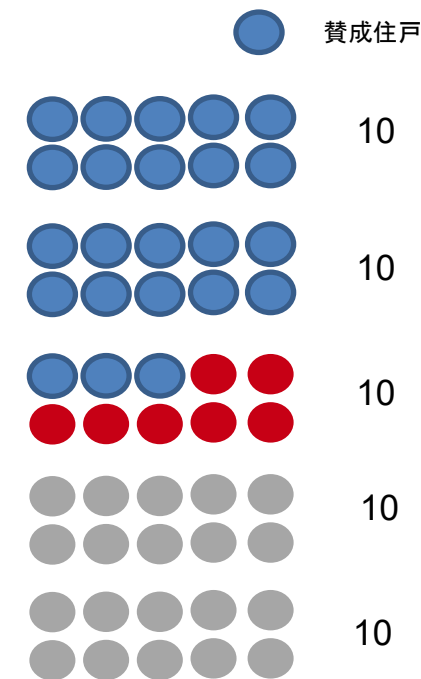
Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。
規約改正を上程した総会では30人の区分所有者が出席し（委任状・議決権行使書含む）、内23人の区分所有者が賛成した
（全体の46%の賛成）。

規約改正は成立するか？



【ケース検討】出席者多数決により無関心者を考慮しない形になる

規約改正	旧区分所有法	新区分所有法
ルール	区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。	- 出席している区分所有者の頭数及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。 - 定足数は過半数。
あてはめ	23人/50人であるので、4分の3以上の賛成がなく不成立。	30人が出席しているので定足数を満たすので集会の成立要件を満たす。 23人/30人（76％）であるので、出席者の4分の3（75％）以上賛成多数であり成立。

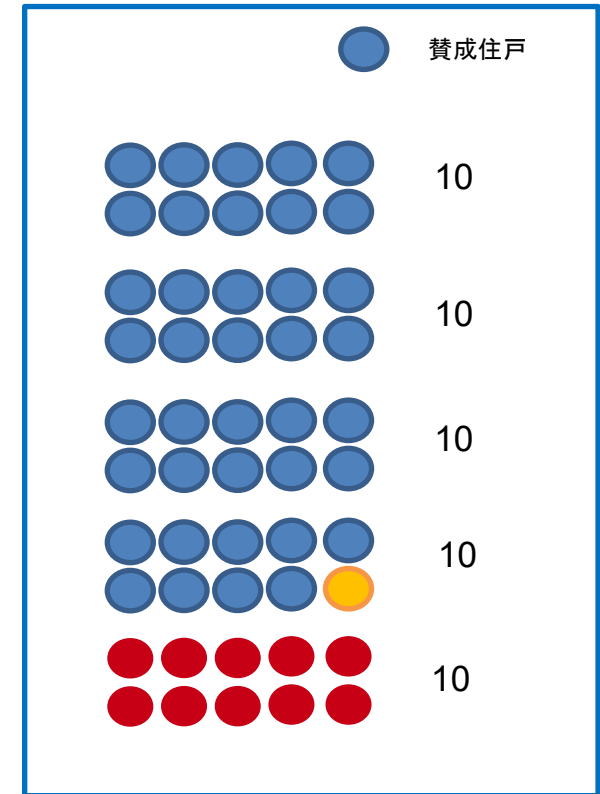


共有住戸の議決権行使者の指定は共有者の過半数で

ケース3

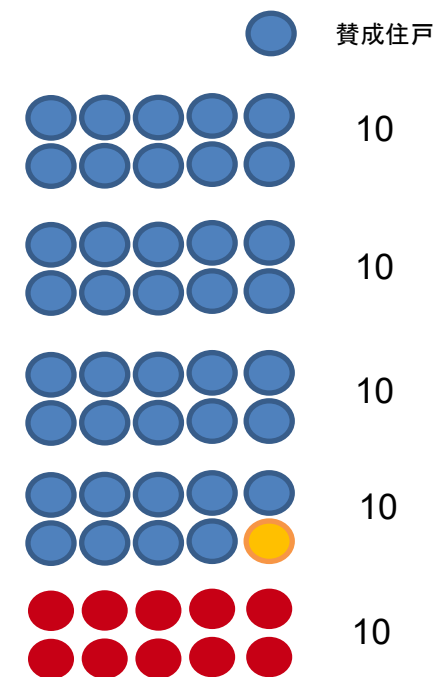
Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。
建替え決議では39人の区分所有者が建替えに賛成した。

ある住戸は決議前に区分所有者が死亡し相続人3名が相続した。
建替え決議にあたって相続人の意見調整が図れず2名は
賛成したが1名は反対であり、議決権行使者を指定できなかった。
この1戸が賛成していれば40戸の賛成が得られた。
建替え決議は成立するか？



【ケース検討】 共有住戸の議決権行使者は過半数で指定

議決権行使者の指定	旧区分所有法	新区分所有法
ルール	- 共有者間における議決権行使者指定の方法に明文規定なし（旧区分所有法40条） - 建替えの場合全員合意により議決権行使者を指定（解釈）	区分所有権の持分の過半数の者により議決権行使者を指定できる（新区分所有法40条）。
あてはめ	2/3の賛成であるので議決権行使者が指定できない。	2/3が賛成しており、2名により議決権行使者が指定できる。 ↓ 40戸（※）の賛成が得られているので建替え決議が成立。



※建替え決議：区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数で成立

管理関係の決議要件緩和の新旧対照

	旧区分所有法		新区分所有法		
	原則	緩和	原則	緩和	除外決定の対象
共用部分の保存行為	単独	なし	改正なし ※標準管理規約では保存行為も普通決議事項であるので、出席者多数決の対象となる		○
共用部分の管理(狭義の管理)=普通決議	全区分所有者・議決権の過半数	規約で別段の定め	出席者多数決(定足数あり)過半数	規約で別段の定め	○
共用部分の変更	全区分所有者・議決権の3/4	規約により頭数を過半数に	出席者多数決(定足数あり)3/4	・規約により議決権についても過半数 ・危険性要件の下、出席者の2/3	○
規約設定・変更・廃止	全区分所有者・議決権の3/4	なし	出席者多数決(定足数あり)3/4	なし	○
管理組合法人の設立・解散	全区分所有者・議決権の3/4	なし	出席者多数決(定足数あり)3/4	なし	○
管理組合法人による専有部分等の取得	規定なし(新設)		出席者多数決(定足数あり)3/4	なし	○
義務違反者に対する差止請求	全区分所有者・議決権の過半数	規約で別段の定め	出席者多数決(定足数あり)過半数	規約で別段の定め	○
義務違反者に対する使用差止請求、競売請求、解除請求	全区分所有者・議決権の3/4	なし	出席者多数決(定足数あり)3/4	なし	○
復旧	全区分所有者・議決権の3/4	なし	出席者多数決(定足数あり)2/3	なし	○

新区分所有法の施行により無効になる管理規約の主な規定

- 特別多数決のうち、「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」としている規程
→建替え決議等区分所有権の処分を伴う決議を除き、全て出席者多数決の制度が導入された。
- 上記特別多数決決議についての総会成立のための定足数を、「議決権総数の半数以上」としている規程
→普通決議以外の特別多数決議の定足数は、総区分所有者及び総議決権の各過半数となる。
- 復旧決議について、「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」としている規程
→復旧決議は、出席区分所有者及び出席議決権の3分の2以上
- 総会の招集期間の例外として、緊急を要する場合に、5日を下回らない範囲において、招集期間を短縮できるとする規定
→改正法により、総会招集通知を会日より少なくとも1週間前に送付するとの原則につき、「伸長」することができるが、「短縮」ができなくなった

改正により招集通知の送付先はどうなるのか？

- 不明区分所有者の除外決定
⇒招集通知の送付は不要
- 所有者不明専有部分管理人
⇒所有者不明専有部分管理人に送付
- 管理不全専有部分管理人
⇒区分所有者に送付
- 管理組合法人による区分所有権の取得
⇒招集通知の送付は不要
- 国内管理人選任
⇒国内管理人に送付

財産管理制度の活用（ゴミ屋敷・漏水対策）

「専有部分」の管理不全を打破

新制度の誕生:「所在不明区分所有者の専有部分管理人」「管理不全専有部分管理人」などの財産管理人を選任申請可能に。

実質的介入が可能に:連絡がつかない・放置された「ゴミ屋敷」や「漏水が発生している住戸」に対し、裁判所が選任した管理人が立ち入り、修繕や処分を実施。

理事会の対応:トラブル状況を写真、点検会社のレポート等で時系列で記録。いつでも申立てに移れるよう保管管理。

非常に困るのが、「上階で漏水が起きているのに所有者と連絡がつかない」「ゴミ屋敷化しているのに対応してくれない」という問題です。これまでは専有部分（お部屋の中）に入ることは事実上不可能でした。今回の改正で、裁判所に申し立てを専有部分管理人してを選任してもらい、その管理人が、必要な修繕工事や片付けを行うことができるようになります。理事会としては、被害写真や業者見積もりなどを保存し、弁護士等に速やかに相談できる状態を維持してください。

国内管理人制度（海外オーナー対策）



制度の新設背景

グローバル化により、海外の外国人投資家や、急な海外転勤などで「国内に連絡先がない区分所有者」が増加。総会通知や書面回収の遅延が問題に。



管理規約での「義務化」

法律上は「任意選任」ですが、**管理規約を改定して義務化規定**を設けることで、海外居住者に対し国内管理人の選定・届出を義務付けることが可能になります。



組合としての実務整備

名簿の届出細則を見直し、売買・転出時の届出書に「国内管理人の氏名・住所・連絡先」の記載欄を追加。海外取引に備えた事前防衛策を張ります。

昨今、海外に住んでいるオーナー（外国人投資家や海外赴任者）への対応でお困りのマンションが増えています。時差もあり、郵便も届くかわからない状態を放置するのは、総会をスムーズに運営する上での大敵です。そこで新設されたのが国内管理人制度です。規約に義務規定を追加することで、「海外に住む場合は国内の連絡窓口（代理人）を置くこと」を強制できます。海外居住が判明してからでは遅いため、今のうちにこの規定を管理規約に組み込んでおきましょう。

専有部分配管の一体施工の円滑化

給排水管の更新工事をワンストップで

共用部の「配管縦管」と、専有部の「枝管」は一体で修繕するのが最も効率的です。しかし、これまでは各戸オーナーの個別の同意を取り付ける必要がありました。

改正区分所有法での緩和

共用部分の維持に必要な工事と一体として行う専有部分の工事については、**総会の決議だけで一括施工・実施**することが可能になります。これにより工事の未実施住戸が残る事態を回避できます。

築年数が経過すると必ず直面するのが配管の劣化です。縦のメイン配管は「共用部分」ですが、そこから各部屋に分かれている枝管は「専有部分」です。これまでは、「工事を拒否する部屋が1戸でもあるために工事全体が進まない」という悪夢のような状況がよく起こりました。改正法では、共用部分と一体でやるべき工事なら、総会決議（多数決）だけで一括施工が可能になります。立ち入りや費用負担区分を細則であらかじめ定めておきましょう。

共用部分変更決議の見直し

【改正前】全区分所有者ベース（未回答は反対）

必要賛成数：3/4 (75%)

全区分所有者の75%以上の賛成が必要

【改正後】出席区分所有者ベース（過半数出席要件）

必要賛成数：出席者の3/4 (75%)

出席した区分所有者の75%以上の賛成でOK!

◎狙い：改良工事・バリアフリー推進

エントランスへのスロープ設置、エレベーター新設、外壁への断熱材施工など、マンションの資産価値を高める「共用部分の変更工事」の合意形成を大幅緩和。

従来は無関心層の多い高経年マンションではほぼ不可能とされた改良工事が、現実的に実現可能な目標になります。

「新しくエントランスにスロープを付けたい」「省エネ対策で外壁に断熱材を入れたい」といった、マンション全体の価値を高める大規模な改良工事。これらについても決議要件が見直されます。これまでは全所有者の4分の3（75%）が必要でしたが、改正によって「出席者」の3/4で決議できるようになります。これにより、必要な大規模改良やバリアフリー化が迅速に進められるようになり、工事費高騰を避ける意味でも有効な武器になります。

再生・建替え等の選択肢の多様化



建物更新（修繕）

単純なスクラップ&ビルド（建替え）一択ではなく、耐震補強や長寿命化改修といった「建物の更新」を主軸にした合意形成が大幅強化。



敷地売却・建物取壊し

老朽化した建物を安全に解体・取り壊し、敷地をディベロッパー等に一括売却して清算する手法（建物取壊し敷地売却等）が新法で円滑化。



段階的な意向調査

管理組合は、修繕か建替えか売却かといった未来の分岐点に向けて、早期からの定期的な「建物診断」と「住民アンケート」が不可欠になります。

マンションが本当に老朽化した場合、これまでは「建替え」か「そのまま我慢して住み続けるか」しかありませんでした。しかし、何億・何十億円もかかる建替えの合意形成は至難の業です。そこで改正法は、「建物敷地売却」、「建物取壊し」など、多様な再生メニューを用意しました。建物を壊して土地を等価で売却し分配するといった現実的な選択肢が増えています。自分たちのマンションはどのルートをとるのか、早期に意向を確認していく活動をスタートさせましょう。

管理者・管理会社との利益相反への対策



広がる「管理業者管理者方式」

役員のなり手不足の解決策として、管理組合の役員を置かず、管理会社が直接「管理者」として意思決定を代行する手法が急増。



改正法をめぐる「利益相反取引ルール」

国交省の標準管理規約改正などにおいて、第三者管理における自己契約・利益相反取引は、「事前の丁寧な説明・承認」を厳格化する方針。



「利益相反」によるコスト上昇の懸念

管理組合の代表権を持つ管理会社が、自社グループに数億円規模の大規模修繕工事を発注するようなケースで不透明さが批判に。



管理組合が講じるべき自衛策

管理会社へ完全丸投げにするのではなく、相見積もりのルール化、重要な工事発注は総会決議（事前・事後承認）を必須にするなどの牽制が必要です。

高齢化で役員のなり手がいないため、管理会社が理事長の代わりをするを導入するマンションが増えています。ここで懸念されるのが「利益相反」です。自分の管理組合のトップである管理会社が、自分の関連会社に大規模修繕工事を発注するとなれば、金額や品質が適切にチェックされない可能性があります。今回の改正に伴う議論でもこの点が厳しく整理され、利益相反取引の総会承認や説明義務が強化されました。チェック機能を働かせる仕組みを規約に明記することが重要です。

管理業者管理者に関する規制強化（新適正化法の改正） R8.4.1施行

- 重要事項説明：管理者事務※を内容とする管理者受託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、説明会を開催し、管理業務主任者をして、管理者受託契約の内容等重要事項を説明しなければならない（新適正化法 7 2 条 1 項）。同一内容での更新の場合には重要事項説明書の交付（同条 2 項）
※管理者事務：区分所有者等を代理してマンションを保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をすることに関する事務
- 契約成立時の書面交付：管理者事務の委託を受けることを内容とする契約書面を管理者等へ交付（同法 7 3 条）
- 管理業者管理者としての説明会の開催と管理事務の報告（同法 7 7 条 2 項）
- 利益相反のおそれがある場合の事前説明：自己又は人的関係、資本関係その他の案系において当該マンション管理業者と密接な関係を有する者として国土交通省令で定めるところにより、説明会を開催し、区分所有者等に対し、当該取引につき重要な事実として国土交通省令で定める事項を説明しなければならない（同法 7 7 条の 2）

改正後の総会運営・議案書の作り方



1. 招集準備（総会前）

「議案要領」の記載必須化

出席者多数決の対象となる議案は、招集通知に具体的で詳細な「議案要領」を盛り込むことが新ルール上の義務です。



2. 決議と運営（当日）

新ルールでの厳格集計

実出席、委任状、議決権行使書、そして所在等不明者の除外手続き完了者の数を、新基準で正確に分けてカウント・集計します。



3. 議事録・保管（総会后）

決議要件クリアの明確化

議事録には、総会が「何に基づいて成立したか」「出席者多数決が成立した賛否の比率」をトラブルに備え詳細に記録します。

新法に基づいて総会を招集する際、手続きミスで決議が無効になるのを防ぐための3ステップです。特に「議案の要領」が最重要です。「規約変更の件」とだけ書いた通知はダメで、どのように変わるのか、その要領をしっかりと案内文に書かなければなりません。また、当日の集計も、誰が実出席で、誰が行使書提出なのかを新法ルールに則って正しく集計し、これを議事録にしっかりと記録保存してください。

管理規約改正チェックリスト & アクションプラン

ステップ	実務アクション項目	対象条項 / 用意するもの	推奨実施時期
1. 現状把握	自組合の現行管理規約のチェック、国外居住者の有無の確認、所在不明戸のあぶり出し。	現行管理規約 組合名簿	施行後、直ちに着手
2. 規約の起案	改正標準管理規約を参考に、独自変更案・新旧対照表のドラフトを作成。	標準管理規約 新旧対照表	起案開始より3ヶ月
3. 合意形成	住民説明会を複数回開催（特に出席者多数決や国内管理人の義務化等について丁寧な説明を）。	説明用スライド、Q&A集	総会前の2ヶ月
4. 総会決議	招集時期（3/31前か4/1後か）に応じた手続き・要件の適用、総会決議（特別決議）。	新法準拠の招集通知・議案	総会開催当日

皆様のマンションで今から取り組むべきロードマップです。まず最初のステップは、です。国外にお住まいのオーナーはいないか、長年連絡がとれないお部屋はどこかを洗い出し、次に標準管理規約をベースに「我が家独自の規約案」を作ります。説明会を丁寧に開いて合意を取った上で、規約改正総会へ臨むというのが最も安全でスムーズな進め方になります。

よくある質問（Q&A）

❓ Q1. 施行日（令和8年4月1日）までに必ず規約改正を終える必要はありますか？

A. 法律上の罰則はありません。

しかし、規約を古いまま放置すると、4月1日以降の総会で「規約のルール」と「新しい法律」がバッティングし、決議の有効性を巡りトラブルが起きるリスクがあるため、早急な改定を強く推奨します。

❓ Q2. 所在不明者は、管理組合の判断だけで簡単に決議分母から外せますか？

A. できません。必ず裁判所の関与が必要です。

「何年も総会を欠席している」レベルでは裁判所に認められません。戸籍や住民票調査の履歴を組合として尽くした上で、公示送達などの法的措置を経る必要があります。普段からの滞納督促記録等が役立ちます。

実務で特によく聞かれる質問をあらかじめ解説しておきます。「施行日に絶対に間に合わせないと駄目か」という質問をよくいただきますが、罰則はありません。しかし不整合を放置すると決議が無効だと言われかねませんので、早めの実施が必要です。また、「所在不明者を勝手に分母から外していいのか」という点も、これは裁判所の認定が必要ですから、明日からすぐ自分たちで勝手に外すことはできないという点を確認しておいてください。

まとめ ～管理組合が特に注意すべき5項目～

1. **管理規約の見直し**：福管連版の改正管理規約もしくは、「令和7年10月改正標準管理規約」をひな形に早期反映を。
2. **招集日のシビアな管理**：3月31日前か4月1日後かで手続き・決議要件が激変。
3. **出席者多数決の活用準備**：未回答（無関心）に引っ張られない、現実的な集計ルールへ。
4. **区分所有者名簿の常時最新化**：所在不明者や国外居住オーナーを日頃から捕捉しておく。
5. **利益相反取引への牽制**：第三者管理時における不当なコスト増を防ぐ自衛策の規約化。

本日のまとめです。今回の法改正は、一見すると複雑に思えますが、管理組合にとっては、「未回答者が多いため、大規模修繕や規約改正が何も決まらなかったマンションをスムーズに前に進められるようになる大チャンスです。そのためには、理事会の皆様がリーダーシップをとり、規約の見直しと名簿情報の整理から、ぜひ「我が家のアクション」を立ち上げてください。本日は誠にご清聴ありがとうございました。