令和７年度法定講習における主な質問及び回答

Ｑ１　区分所有法 62 条　建替え決議の中に、「法務大臣が定める基準」とありますが、その基準を具体的に知るには、何を見て確認したらいいでしょうか。

Ａ１　①まず、区分所有法 62 条２項４号の「給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）（以下略）」の法務省令で定めるものについては、「建物の区分所有等に関する法律施行規則及び法務省の所管する法令の規定に基づく民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する規則の一部を改正する省令（令和８年３月 25 日法務省令第 16 号）第８条で次のとおり規定されています。

（改修に関する工事を行うことが著しく困難な配管設備） 第８条　法第 62 条第２項第４号に規定する法務省令で定めるものは、建物の専有部分（法第２条第３項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）の天井裏に設ける配管設備（当該配管設備を有する階の直上階の専有部分又は共用部分（法第２条第４項に規定する共用部分をいう。以下同じ。）の給水又は排水のために設けるものに限る。）であって、その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務大臣が定めるものとする。

②次に、法 62 条２項各号の基準及び上記①の法務大臣が定めるものについては、「建物の区分所有等に関する法律第 62 条第２項各号の法務大臣が国土交通大臣と協議して定める基準及び建物の区分所有等に関する法律施行規則第８条の法務大臣が定めるものを定める件」（令和８年３月 25 日法務省告示第 21 号）において定められていますので、そちらを参照してください。

【参考：官報】

以下のサイトにおいて、令和８年３月 25 日から 90 日間は、上記省令及び告示を閲覧できます。

・省令：令和８年３月 25 日　官報号外第 66 号　28 頁～31 頁

・告示：令和８年３月 25 日　官報号外第 66 号　51 頁～53 頁

Ｑ２　主要構造部以外の地震対策における「雑壁の破壊による玄関ドアの開閉不能防止」の具体的な内容を教えてください。

Ａ２　玄関、窓等の開口部が一定以上ある柱・梁に囲まれた壁（雑壁）は、大地震時にはせん断破壊が生じる可能性があり、玄関ドアのドア枠・蝶番・ドア本体の変形により、ドアが開閉不能に至るおそれがあります。ラーメン構造のマンションの桁行き方向（長辺方向）には、こうした雑壁が多くあるため、注意が必要です。このため、耐震ドア（耐震枠、耐震蝶番等）に取り替えることや、ドアの位置を躯体の壁面から外すことなどが必要となります。また、開放廊下の窓からも避難できるように、共用廊下側の窓面格子を非常時脱出機能付き面格子にすることも考えられます。

【出典】マンション改修マニュアル（令和８年３月改訂）国土交通省

Ｑ３　耐震改修工事の範囲が専有部分に及ぶ場合の費用負担の考え方を教えてください。

Ａ３　耐震改修工事により特定の専有部分に一定程度以上の影響が生じる場合には、その影響の程度を費用として捉え、耐震改修工事費に加算して区分所有者間で負担することが考えられます。その場合の費用算定の考え方については、「マンション改修マニュアル（令和８年３月改訂）」に「〈参考５〉耐震改修工事に係る特定の専有部分の居住性等の影響に対する費用の算定方法」が参考として示されています。

【出典】マンション改修マニュアル（令和８年３月改訂）国土交通省

Ｑ４　内窓設置によるサッシの断熱改修を行う場合に管理組合の許可は必要でしょうか。

Ａ４　標準管理規約においては、専有部分の工事であっても共用部分に影響を及ぼすおそれがある場合は、事前に管理組合の承認を要するという考え方がとられています。内窓設置は共用部分に影響を及ぼすおそれがあるものであり、管理規約に基づく事前申請が必要です。

【参考：標準管理規約（単棟型）】

（専有部分の修繕等）

第 17 条　区分所有者は、その専有部分について修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えであって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

２～７　（略）

Ｑ５　確認済証や設計図書は誰がいつまで保管するのでしょうか。

Ａ５　確認済証や設計図書の保管責任は管理組合にあります。保存期間については、法律で定められたものはありませんが、実務上は永年保存されるべきものです。これらの図書を管理業者に預けている場合でも、管理業務の委託契約が終了すれば管理組合に返還されるものであり、最終的な管理責任は管理組合にあります。

【参考：標準管理規約（単棟型）】

（業務）

第 32 条　管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

一～四　（略）

五　適正化法第 103 条第１項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

六～十五　（略）

第 32 条関係コメント

⑤　管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第 103 条第１項に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、２面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。 ただし、同条は、適正化法の施行（平成 13 年８月１日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されてないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。

他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類（数量調書、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、給排水設備図や電気設備図、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。

このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

Ｑ６　令和７年 10 月改正の標準管理規約 23 条の「自らこれに保存行為を実施する」との規定の「自ら」は、「管理行為を行うもの」と理解してよろしいでしょうか。

Ａ６　標準管理規約 23 条１項は、「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。」と規定されており、「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」のは「前２条（21 条、22 条）により管理を行う者」となります。

【参考：標準管理規約（単棟型）】

（必要箇所への立入り等）

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。

２～５　（略）

Ｑ７　標準管理規約 23 条による必要箇所への立ち入りについて、標準管理規約コメントでは専有部分内の配管からの漏水を例にあげていますが、その他にどのような事故が想定されているのでしょうか。

Ａ７　給排水管からの漏水以外には、専有部分内で火災が発生し、初期消火のために専有部分に立ち入る場合などが考えられます。

Ｑ８　標準管理規約 23 条５項において「速やかに立ち入りした箇所を原状に復さなければならない。」と規定されている一方、23 条関係コメント③では、合い鍵を預かることはプライバシーの問題等がある、とされています。合い鍵がない場合、玄関扉或いはベランダ開口部を破壊することになります。そうした場合、破壊した玄関扉或いはベランダ開口部を修復しなければならない、ということになるのでしょうか。

Ａ８　標準管理規約 23 条５項の規定のとおり、「速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。」ことになります。

Ｑ９　令和８年４月１日から適用されるマンション標準管理規約において、区分所有者の家族（例えば妻）が理事長に選任されることは可能なのでしょうか。

Ａ９　標準管理規約35条２項においては、「理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。」とされています。従って、標準管理規約によれば、理事及び監事は組合員のうちから選任されなければなりませんので、区分所有者でない（共有者でない）組合員の家族を選任することはできないと解されます。

【参考：標準管理規約（単棟型）】

（役員）

第35条　（略）

２　理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

３　（略）

Q10　総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう標準管理規約が改正されますが、どの程度の内容を示せばよいのかご教示ください。

A10　「議案の要領」を通知する趣旨は、決議事項について、各組合員があらかじめ内容を知り検討したうえで、議決権を行使することが望ましいからです。

「議案の要領」は、組合員が議案への賛否を検討できる程度に決議する内容の案を要約したものがこれに当たると考えられます。

【参考：標準管理規約（単棟型）】

（招集手続）

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）、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。

２～８　（略）

Q11　総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう標準管理規約が改正されます。改正後の管理規約（標準管理規約と同じ内容とします）に基づいて令和８年４月１日以降に招集する集会での役員選任の議案においては、「議案の要領」として、役員候補者の名前の記載が必要になるとのことですが、「議案の要領」と同時に配布している総会資料を参照する（または参照すると記載する）ことでは足りないでしょうか。

A11　総会の招集の通知にあたって「議案の要領」を示すことは、区分所有法 35 条に規定されています。従って、会議の目的たる事項の「議案の要領」として示さなければ、集会招集の手続きに違反していると指摘される懸念があります。

【参考：区分所有法】

（招集の通知）

第 35 条　集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、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（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

２～４　（略）

Q12　集会の招集にあたってあらかじめ通知した事項が「役員の選任」とされていれば、被選挙権をもつ区分所有者が当日立候補することは問題ないのではないでしょうか。

A12　質問において、あらかじめ通知する事項の「役員の選任」は、標準管理規約 43 条１項でいう「会議の目的」となります。区分所有法改正に伴う標準管理規約改正においては、「会議の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。」こととなりました。

役員の選任における「議案の要領」は、「○○号室　□■　△▲を理事候補とする」との記載になると考えられます。

総会当日に決議できる事項は標準管理規約 47 条 12 項により、「組合員に通知を発した目的及び議案の要領（43 条１項）」である、「○○号室　□■　△▲を理事候補とする」ことの可否についてであり、あらかじめ通知する「議案の要領」から予見できる範囲を超えている修正案の決議は問題となる懸念があります。

Q13　総会で決議できる議事の標準管理規約における根拠を教えてください。

A13　総会で決議できる事項は標準管理規約 47 条 12 項に規定されています。

【標準管理規約（単棟型）（抄）】

（総会の会議及び議事）

第 47 条　（略）

12　総会においては、<u>第 43 条第１項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</u>

（招集手続）

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）、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。

２～８　（略）

Q14　総会における白紙委任状は、定足数算定にあたっては出席と、決議にあっては賛成とみなしてよろしいのでしょうか。

A14　いわゆる「白紙委任状」（代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状）が提出された場合、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があります。

代理人の記載のない委任状も、提出を受けた者に委任したものと解されて有効とされています。従って、定足数算定にあたっては「出席」と、決議にあたっては、「提出を受けた者の一任」として取り扱うことになります。

しかしながら、トラブルを防止する観点から、このような委任状の提出を受けたときは、まずは提出者本人の意思を直接確認するべきでしょう。また、こうしたことが生じないように、例えば、委任状の様式等において、委任を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自らの賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられます。

Q15　総会決議要件について、総会出席者の概念が今まで以上に重要になってくるものと理解しました。これに関連して、総会決議を棄権した者や白票を投じた者の取扱いについて、特に規約でこれらの取扱いが定められていない場合、分母である総会出席者に含める必要があるか否かについてどのように考えればよいか教えてください。

A15　標準管理規約 47 条１項において、「総会の会議は、議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。」と規定していますので、総会出席者は総会開催の時点で確定されます。

従って、個々の議事で「棄権した者や白票を投じた者」が生じたときに、これらの者を分母である出席者に含めないという扱いはできません。

【標準管理規約（単棟型）（抄）】

（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過半数を有する組合員が出席しなければならない。

２～12　（略）

Q16　標準管理規約53条は１項から５項までの条文ですが、53条関係コメント②では、６項から８項までの規定がおかれていて、職務代行者について詳細に記述されていますが何か意味があるのでしょうか。

A16　標準管理規約53条は、理事会の会議及び議事について規定しています。

理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされています。このため、原則として理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められています。一方で、理事の負担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（議決権の行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認められることも考えられます。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となります。

53条関係コメント②では、職務代行者の理事会への出席を認める場合の規約の例として、53条６項から８項の規定を掲載しています。

Q17　理事の「職務代行者」は、理事と近しい関係者を選任できるようですが、あえて「職務代行者」を選任することの意義はどういうことにあるのでしょうか。

A17　理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされています。このため、原則として理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められています。

標準管理規約53条関係コメント②では、理事の負担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（議決権の行使を含む。以下同じ。）を委ねる場合の規約例を掲載しています。

Q18　所在等不明専有部分管理制度において、管理組合はどの程度の調査をすれば（連絡先として届け出られている電話番号に何回か架電する、区分所有住戸にポスティングする、登記を確認する、ぐらいしか思い浮かびませんが）、裁判所に申立てすることができるのでしょうか。

A18　マンションの登記簿謄本に記載された住所にいないだけで簡単に「所在不明」とされてしまうと、実際には転勤等でマンションを不在にしているなどの場合にも所在不明として決議の母数から除外されて議決権行使の機会が奪われてしまいます。

所在が不明か否かについては、通常アクセスし得る公簿、例えば、登記簿、戸籍、住民票（区分所有者が法人であるケースでは商業・法人登記や、商業・法人登記簿上の代表者の住民票）等の公的記録の調査や専有部分の利用状況の確認をしても区分所有者の所在が不明であるような場合を指しています。

最終的には個別具体的な事案における裁判所の判断となりますが、弁護士などの専門家と相談して所在不明者であるか否かの調査をする必要があります。

Q19　管理組合が自治会費を代行徴収しているマンションにおいて、区分所有者が管理費等と自治会費を滞納したまま区分所有関係から離脱した場合、当該マンションの管理組合は、区分所有法８条の規定に基づき、新しく区分所有者になった者に対して、前区分所有者の滞納した管理費等に加えて、前区分所有者が滞納した自治会費についても支払いを請求できるのでしょうか。

A19　区分所有法８条により区分所有者の特定承継人が負う責任は、

1　区分所有者が、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債務

2　区分所有者が、規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債務

です。

また、管理組合が自治会費を代行徴収している場合には、自治会への加入を希望しない者から自治会費の徴収を行わないことなどにも留意しなければなりません。

Q20　令和７年５月公布の改正区分所有法により、特別決議の要件が緩和されましたが、管理規約に展開する場合、別段の定めによって、決議要件を厳しくすることはできるのでしょうか。例えば、「規約の変更」について、改正前の標準管理規約 47 条３項に規定する「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、全ての区分所有者及びその議決権を母数として決議を決することとする規約を定めることはできるのでしょうか。

A21　改正区分所有法では、特別多数決議については、出席区分所有者による多数決議の対象としつつ、定足数の規律を設けることとされています。

「規約の変更」については、定足数についてのみ「規約による別段の定め」をすることができる旨の規定となっており、決議の母数につき「規約による別段の定め」を設けることができる旨の規定はおかれていません。

このような改正区分所有法の規定ぶりに加え、特別多数決議の円滑化を図るため、定足数を定めた上で出席区分所有者の多数決によることとした改正区分所有法の趣旨に鑑みますと、全ての区分所有者及びその議決権を母数として決議することとする規約を定めることはできないと解されます。

【区分所有法】

（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条　規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

２　（略）

Q22　区分所有者及び国内管理人が外国人で両者が本国に戻り連絡が取れない場合、日本の国内法で「所在等不明区分所有者の除外の裁判」を請求し、除外しても問題はないのでしょうか。

A22　法の適用に関する通則法（平成 18 年法律第 87 号）13 条において、「動産又は不動産に関する物権及びその他の登記をすべき権利は、その目的物の所在地法による。」とされていますので、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）38 条の２を適用することに問題はありません。

しかしながら、説例のケースでは、外国人が本国に戻っているかどうかも含め、「所在等不明区分所有者」であることをどう裁判所に申し立てるかの難しい問題があると考えます。

Q23　マンションでの共同生活のルール等について、日本語の理解が十分でない外国人の方向けのツールはありますか。

A23　「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する」（標準管理規約１条）ためには、区分所有者間の円滑なコミュニケーションが必要であり、国土交通省においては、外国人区分所有者の方向けに、日本におけるマンション管理の基礎的な考え方や仕組み、区分所有者として果たすべき役割などについて英語版、中国語版のパンフレットにより紹介しています。

　また、マンション管理センターのホームページにおいて、「マンション標準管理規約 英訳版（仮訳）」が公表されています。