

## 区分所有法改正で検討されていないこと ～決議要件の「4分の3」を「3分の2」にしたり、出席区分所有者だけで決議したりすると 議案が可決する可能性はどのくらい変わるのか～



区分所有法の改正が議論されている。2022年9月には区分所有法制研究会から「区分所有法に関する研究報告書」(以下「報告書」という。)が公表された。

[https://www.kinzai.or.jp/legalization\\_manshon.html](https://www.kinzai.or.jp/legalization_manshon.html)

報告書の中では、建替え決議の要件緩和のほか、①「共用部分の変更決議」における多数決要件の緩和や、②出席者のみの多数決による決議を可能とすることについて検討がされている。本レポートではこの2つの案が仮に実現した場合に、実際の管理組合の決議がどのように変化するのか、総会議案書、議事録から分析を行った。

### 1.「共用部分の変更決議」における多数決要件の緩和

組合員数及び議決権総数の4分の3以上の賛成を必要とする「特別決議」のうち、共用部分の変更決議において、それを3分の2や過半数に緩和してはどうかという案が議論されている。共用部分の変更決議が成立しないと適切な修繕工事がされず、管理不全に陥る可能性がある。

報告書では、次のように改正することを検討している。

(報告書 43ページから引用)

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴うものをいう。以下同じ。)に係る集会の決議(以下「変更の特別決議」という。)の要件の緩和に関する次の各案につき、少数反対者の利益にも配慮しつつ、引き続き検討すべきである。

**A案** 多数決の割合を区分所有者及び議決権の【3分の2以上】に単純に引き下げるものとする。

**B案** 次の客観的事由がある場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の【過半数】【3分の2以上】に引き下げるものとする。

ア 区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過した者として法令で定める一定の年数を経過したこと

イ 区分所有建物が

⑦火災に対する安全性に係る建築基準法(昭和25年法律第201号)またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政令等によって定める基準に適合していないこと

⑧外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること

②給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すること

③高齢者、障害者等の異動等の円滑化の推進に関する法律(平成18年法律第91号)第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められること

ウ 区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をしたこと

**C案** 区分所有者の定数だけでなく、議決権についても、規約で【過半数】まで減ずることができるものとする。

(注1)本文の各案は、択一的なものではなく、いずれも両立し得るものである。

(注2)所在等不明区分所有者を決議の分母から除くことを可能とする仕組み、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みについては、変更の特別決議の円滑化という観点からも引き続き検討すべきである。

ところで、この3分の2という数字はどこから出てきた数字だろうか。

適切な数値は何かを検討する場合は、はじめに目標とすべき状態があって、それを達成するためにはどのくらいの変更が必要かを検討するのが通常の方であろう。例えば、二酸化炭素排出量を20xx年の状態にしたい、そのためには現在の状態からX%の削減が必要、という逆算で考える。

しかし、今回の区分所有法の改正議論では、特別決議が現状何%否決されている状態なのか、それを何%にしたいのか、現状の数値も改正後の目標となる数値も今のところ示されていない。

もしかすると、3分の2に緩和したところで、現状と状況は変わらず、議案が成立しない管理組合は減らないかもしれない。反対に3分の2に緩和すると、考慮すべき反対意見が見逃されてしまうのかもしれない。指標がない状態では、管理組合が目標とする状態が見えにくい。

そこで、大和ライフネクストの受託する管理組合の総会議案書、議事録から総会議案データを分析し、区分所有法改正を考えるにあたって検討すべき数値について検証した。

#### 調査の対象

大和ライフネクストが管理を受託する管理組合における2020年1月から12月までの総会議事録から、議案名・議案数・決議の結果を調査した。

なお、総会議案書において、下記の議案はいずれのマンションにおいても毎年審議されているため、調査の対象からは除外している。

- ①決算報告、事業報告承認の件
- ②管理会社との管理委託契約締結の件
- ③予算案承認の件
- ④次期管理組合役員選任の件

また、調査年を2020年としたのは、2021年において半導体不足等による影響があり、修繕工事に関する議案が通常の年よりも減少していると考えられるためである。

#### 特別決議と普通決議の割合

調査の結果、1,085組合3,317議案が総会にて審議されていた。

この3,317議案は普通決議か特別決議かを分類したところ、普通決議は2,630件(79.3%)特別決議は687件(20.7%)であった。(図1参照)

### 議案が成立しない3つのケース

議案が成立しないケースを否決・採決なし・定数不足の3種類に分類する。

#### 普通決議の場合

- ①総会は半数以上の組合員が出席し成立、賛成者が出席組合員の過半数に満たないケース、これを「**否決**」と定義する。
- ②総会は半数以上の組合員が出席し成立、何らかの理由で議長が議案を取り下げ、採決しなかったケース、これを「**採決なし**」と定義する。

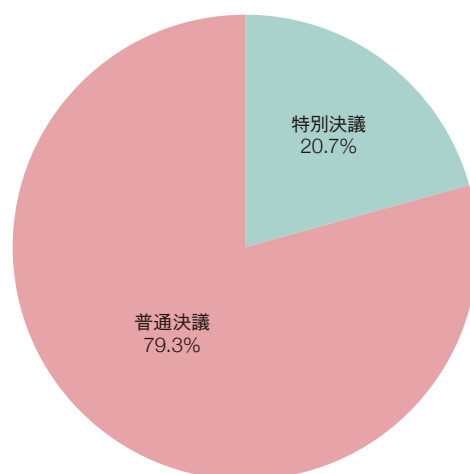
#### 特別決議の場合

- ③総会の出席者は組合員数及び議決権数の4分の3以上あるが、賛成者が4分の3以上に満たないケース、これを「**否決**」と定義する。
- ④総会の出席者は組合員数及び議決権数の4分の3以上あるが、何らかの理由で議長が議案を取り下げ、採決しなかったケース、これを「**採決なし**」と定義する。
- ⑤総会の出席者が組合員数及び議決権数の4分の3以上に満たないケース、これを「**定数不足**」と定義する。

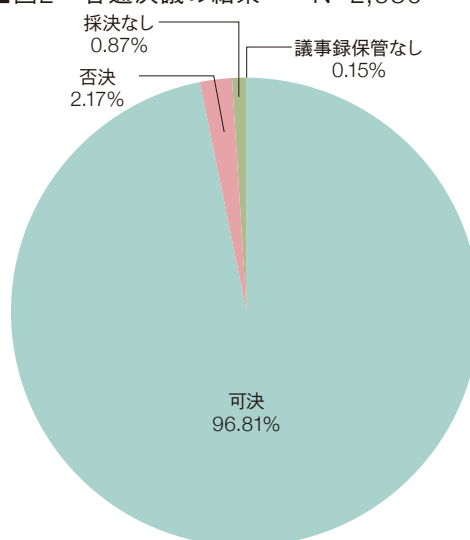
普通決議では、2,630件の議案のうち、可決2,546件(96.81%)、否決57件(2.17%)、採決なし23件(0.87%)、議事録保管なし4件(0.15%)であった。定数不足の決議はない。(図2参照)

特別決議では、687件の議案のうち、可決632件(92.0%)、否決19件(2.8%)、採決なし27件(3.9%)、定数不足8件(1.2%)議事録保管なし1件(0.1%)であった。(図3参照)

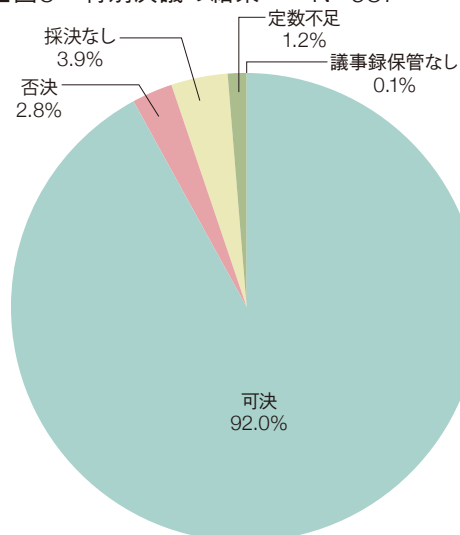
■ 図1 2020年総会議案数 N=3,317



■ 図2 普通決議の結果 N=2,630

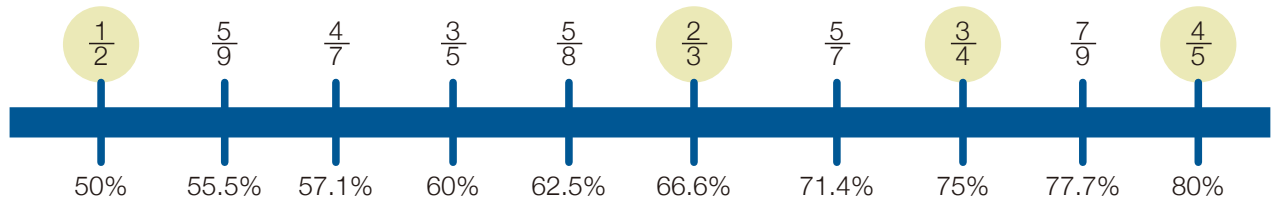


■ 図3 特別決議の結果 N=687



## 4分の3から過半数に至るまでの分数

4分の3(75.0%)から過半数(50.0%以上)に至るまでの分数は、3分の2ばかりではない。3分の2は66.6%であるが、5分の3は60%となる。決議要件の緩和の検討には、3分の2以外の5分の3や7分の4といった数値は検討されていない。



## 特別決議における否決

否決事例19件の内訳は下記の通りである。(表1参照)

■表1

案件番号	期	総会名	議案の内容キーワード	議決権数 または 組合員数 ①	出席組合員数 または 出席議決権数 ②	出席率 (②/①)	会場参加 組合員数 または 議決権数 ③	委任状/ 議決権 行使書数	会場 参加率 (③/①)	賛成 ④	反対	棄権	賛成率 (④/①)	備考
1	27	臨時総会	管理規約改定	34	26	76.5%	6	20	17.6%	24	2		70.6%	
2	25	通常総会	管理規約改定	30	28	93.3%	15	13	50.0%	21	7		70.0%	
3	34	通常総会	管理規約改定	93	89	95.7%	13	76	14.0%	66	23		71.0%	
4	11	通常総会	管理規約改定	66	55	83.3%	9	46	13.6%	20	8	27	30.3%	
5	15	通常総会	管理規約改定	45	40	88.9%	6	34	13.3%	28	12		62.2%	
6	16	通常総会	管理規約改定	33	30	90.9%	17	13	51.5%	13	17		39.4%	会場参加者17人全員が反対
7	10	通常総会	管理規約改定	80	70	87.5%	30	20	37.5%	47	23		58.8%	会場出席者30人中23人が反対
8	18	通常総会	管理規約改定	38	33	86.8%	17	16	44.7%	16	17		42.1%	会場出席者17人全員が反対
9	19	通常総会	管理規約改定	51	44	86.3%	12	32	23.5%	37	5	2	72.5%	会場出席者12人中5人反対、2人棄権
10	18	通常総会	管理規約改定	20	18	90.0%	10	8	50.0%	0	18		0.0%	会場出席者10人全員が反対
11	25	通常総会	給水方式変更	30	28	93.3%	15	13	50.0%	18	7	3	60.0%	
12	13	通常総会	給水方式変更	36	30	83.3%	13	17	36.1%	20	10		55.6%	会場出席者13人中10人が反対
13	28	臨時総会	共用部分改修	31	28	90.3%	11	17	35.5%	13	15		41.9%	
14	13	通常総会	収益事業	120	111	92.5%	11	100	9.2%	83	22	6	69.2%	
15	28	臨時総会	積立金改定	19	18	94.7%	12	6	63.2%	5	12	1	26.3%	
16	24	通常総会	一時負担金徴収	9	9	100.0%	7	2	77.8%	4	5		44.4%	会場出席者7人中5人反対
17	23	通常総会	感震ブレーカーへの交換	23	22	95.7%	10	12	43.5%					賛成数記載なし
18	35	通常総会	管理規約改定	41	41	100.0%	18	23	43.9%					賛成数記載なし
19	15	通常総会	積立金改定	500以上	500以上	89.3%	63	500以下	10.1%					賛成数記載なし

※特別決議は組合員数および議決権数の4分の3以上であるが、本表①では決議に不足したほうの数を示す。そのため、①は総戸数とは異なる。

※会場参加組合員数または議決権数③は、実際に総会の会場に出席した組合員数または議決権数を①に準じて示す。

※以下表2～4について同じ。

否決事例19件のうち、議事録に賛成者数の記載があるものは16件であった。賛成数の記載のない議事録とは「採決の結果、組合員数及び議決権数の4分の3を満たしておらず、本議案は否決されました。」等の記載はあるが、具体的な賛成者数、反対者数の記載がないものである。

賛成数の分かる16件の否決議案について改正後の数値をあてはめると次のようになる。

- 組合員数、議決権数の3分の2(66.6%)に改正された場合に、可決に転ずる議案は5件
- 組合員数、議決権数の5分の3(60.0%)に改正された場合に、可決に転ずる議案は7件

注目すべきは、会場参加者の反対数である。案件番号6～10、12、16を見ると、反対者数の大半が会場参加者であったことがわかる。さらに議事録を確認すると、会場での質疑応答が進むに従い、反対論に傾いていく様子が伺える。つまり、会場での議論の結果として、否決されたのである。こうした議論の後に意思を持って否決された議案を、あえて議決権を緩和することで可決させる必要があるのかは疑問である。



## 特別決議における採決なし

総会議案書に配布された議案について議長が採決しないことについては、疑義があるだろう。しかし実際には、採決しないと議長が判断するケースが、否決よりもむしろ多いことには注目しなければならない。(表2 参照)

議事録を読むと、壇上に立つ理事長の苦悩が浮かぶ。多くのケースでは、否決議案と同様に会場での質疑応答が進むに従い、反対論に傾いている。会場を二分するような意見の対立が伝わってくるケースもある。こうした場合に、議長が「総会に上程する前の理事会での審議が不足していました。議案を取り下げ、次期理事会に再度審議していただくようにします。」等の宣言をして、採決していない。

特に案件番号29のケースでは、採決していれば可決していたところ、会場出席者10名全員が反対意見となったため理事長が採決しないこととしている。委任状や議決権行使書の数ではなく、会場参加者の意見に従った形だ。

区分所有者同士は総会が終了するとご近所同士に戻る。賛否の決議とることによって対立が鮮明化され、ご近所同士の関係が悪くなる怖れもある。決議より人間関係を大切に、白紙に戻してやり直したいという心理が働くのは致し方ないことでもあろう。

■表2 特別議案において議長が「採決しない」と判断した事例

案件番号	期	総会名	議案の内容キーワード	議決権数 または 組合員数 ①	出席組合員数 または 出席議決権数 ②	出席率 (②/①)	会場参加 組合員数 または 議決権数 ③	委任状/ 議決権 行使書数	会場 参加率 (③/①)	賛成 ④	反対	棄権	賛成率 (④/①)	備考
20	31	通常総会	管理規約改定	62	57	91.9%	30	27	48.4%					
21	31	通常総会	管理規約改定	62	57	91.9%	30	27	48.4%					
22	15	臨時総会	管理規約改定	23	22	95.7%	7	15	30.4%					
23	15	臨時総会	管理規約改定	28	28	100.0%	16	12	57.1%					
24	22	通常総会	管理規約改定	68	62	91.2%	24	38	35.3%					
25	17	通常総会	管理規約改定	163	147	90.2%	18	129	11.0%					
26	15	臨時総会	管理規約改定	28	28	100.0%	16	12	57.1%					
27	11	通常総会	管理規約改定	182	139	76.4%	25	114	13.7%					
28	18	臨時総会	管理規約改定	36	33	91.7%	11	21	30.6%					
29	23	臨時総会	管理規約改定	44	44	100.0%	10	34	22.7%	34	10		77.3%	会場参加者10人全員が反対、定足しているが取下げ
30	18	臨時総会	共用部分改修	22	20	90.9%	5	12	22.7%					
31	15	臨時総会	携帯基地局の設置	28	28	100.0%	16	12	57.1%					
32	15	臨時総会	携帯基地局の設置	23	22	95.7%	7	15	30.4%					
33	15	臨時総会	携帯基地局の設置	28	28	100.0%	16	12	57.1%					
34	31	通常総会	携帯基地局の設置	62	57	91.9%	30	27	48.4%					
35	18	臨時総会	携帯基地局の設置	36	33	91.7%	11	21	30.6%					
36	29	通常総会	感震ブレーカーへの交換	60	54	90.0%	13	41	21.7%					
37	25	通常総会	感震ブレーカーへの交換	55	48	87.3%	12	36	21.8%					
38	6	通常総会	感震ブレーカーへの交換	42	36	85.7%	12	24	28.6%					
39	15	臨時総会	収益事業	23	22	95.7%	7	15	30.4%					
40	31	通常総会	収益事業	62	57	91.9%	30	27	48.4%					
41	21	通常総会	機械式駐車場の平面化	32	27	84.4%	9	18	28.1%					
42	20	通常総会	機械式駐車場の平面化	78	74	94.9%	17	57	21.8%					
43	34	通常総会	一体化工事	95	86	90.5%	17	69	17.9%					
44	12	臨時総会	ガス漏れ警報器	500以上	500以下	91.4%	33	500以下	6.2%					
45	28	通常総会	オートロック	161	147	91.3%	15	132	9.3%					
46	28	通常総会	宅配ボックス	161	147	91.3%	15	132	9.3%					

議事録の一部を紹介しておこう。

- 議決権行使書が賛成多数だからといって可決していいのか。議決権行使書の提出はあっても、今日の議論に参加していない。丸を付けただけで、正しく理解していない可能性がある。
- 過去に工事を検討した時は、意見交換会、工事説明会などの開催を経て決議し、そのあともう一度話し合いの場が持たれている。今回はそうした手続きが取られていない。
- 4分の3ではなく、全員の合意が必要な議案なのではないか。

- この場で採決しても反対多数が目に見えており、また説明不足という声も多数出たことから、この場での採決は見送り、次期理事会にて審議してもらうべきではないか。

なお、採決するべきではないとする会場意見に対し、最終的に理事長が「すでに議案が総会に上程されているため、決議する必要があります。」として決議し、否決となった議案もある。

#### 特別決議における「定数不足」

否決、採決なしのケースは、区分所有者または議長が意思をもって可決させなかったケースである。しかし、定数不足は状況が異なる。総会が成立したとしても、そもそも4分の3の賛成はなく、可決しないことが最初から分かっているからだ。特別決議において問題となるのは、否決でも採決なしでもなく、この定数不足ではないか。

定数不足の8件の内訳は下記のとおりである。(表3参照)

2020年の議決権総数3,317件の割合からすると、わずかに0.24%にすぎない。しかし、この8件が深刻な状態であることがわかる。

■表3 特別議案において「定数不足」となった事例

案件番号	期	総会名	議案の内容キーワード	議決権数 または 組合員数 ①	出席組合員数 または 出席議決権数 ②	出席率 (②/①)	会場参加 組合員数 または 議決権数 ③	委任状/ 議決権 行使書数	会場 参加率 (③/①)	賛成 ④	反対	棄権	賛成率 (④/①)	備考
47	3	通常総会	管理規約改定	34	20	58.8%	1	19	2.9%					
48	17	通常総会	管理規約改定	34	24	70.6%	7	17	20.6%					
49	9	通常総会	管理規約改定	34	21	61.8%	2	19	5.9%					
50	1	通常総会	管理規約改定	220	158	71.8%	23	135	10.5%					
51	25	通常総会	管理規約改定	63	46	73.0%	9	37	14.3%					
52	41	臨時総会	管理規約改定	69	49	71.0%	6	43	8.7%					
53	44	通常総会	管理規約改定	500以上	500以下	74.7%	20	500以上	2.7%					
54	39	通常総会	耐震改修	23	17	73.9%	8	9	34.8%					

いずれの場合も議事録には「4分の3に満たないため否決されました。」との宣言が議長からされ、会場参加者の意見が賛成であるのか、反対であるのかの記載はない。

さらに、いずれの場合も会場参加率も否決(平均36.1%)、採決なし(31.3%)と比較して定数不足(12.5%)と半数以下になっていることが特徴である。案件番号47は、会場出席者は理事長1名、案件番号49は理事長と理事2名のみの参加である。

8件の定数不足議案について改正後の数値をあてはめ、出席者全員が賛成である仮定すると次のようになる。

- 組合員数、議決権数の3分の2(66.6%)に改正された場合に、全員が賛成し可決に転ずる議案は6件
- 組合員数、議決権数の5分の3(60.0%)に改正された場合に、全員が賛成し可決に転ずる議案は7件
- 組合員数、議決権数の7分の4(57.1%)に改正された場合に、全員が賛成し可決に転ずる議案は8件

定数不足については、組合員数、議決権数の3分の2の改正であっても、全員が賛成すれば8件中6件は可決する議案になることから、効果はあると考えられる。

特別決議をしようにも定数不足となる状態にある管理組合を、法改正により決議しやすくすることには異論がない。しかし、否決や採決なしを定数不足と同様に扱うと、区分所有者の反対の意思が反映しにくくなる可能性があるのではないか。

特に否決においては、会場参加者の意思が決議に及ぼす影響が大きいにも関わらず、委任状や議決権行使書の賛成数で決議されやすくなることは避けるべきではないか。定数不足の問題は、否決や採決なしとは別に議論するべきであろう。

## 2.出席者のみの多数決による決議を可能とすること

報告書では、次のように改正することを検討している。

(報告書 12、14ページから引用)

- ア 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることについて、集会に出席せず、議決権も行使しない区分所有者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。
- イ 次の議決権を始めとして、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象行為について、引き続き検討すべきである。
- ①規約の設定、変更及び廃止の決議
  - ②共用部分の変更の決議
  - ③普通決議

出席者の多数決による決議については、共用部分の変更決議だけでなく、普通決議、特別決議についても検討されている。

### 普通決議

図2で示した通り、普通決議については定数不足により可決できないケースは存在しない。通常、管理会社が受託しているマンションでは、管理会社からマンション標準管理規約に準拠した管理規約の改正が提案される。こうしたことから、ほとんどすべての管理組合において、普通決議は出席組合員数の過半数で決議できることが規約に定められている。報告書が懸念しているような規約の規定が存在せず、絶対多数決が必要な管理組合がないことがその理由である。

### 特別決議

報告書イ.①②は、特別決議について組合員数、議決権数を出席組合員数、出席議決権数に緩和しようとする案である。

16件の否決議案について出席組合員数、出席議決権数に改正された場合に可決に転ずる決議は4件である(案件番号、1、2、9、14 表4参照)。

ただし、いずれの場合も、組合員数、議決権数のままであったとしても70%を超える出席があり、次年度以降に再度審議できる可能性はある。決議したくてもできないといった定数不足のケースとは異なる。

■表4

案件番号	期	総会名	議案の内容キーワード	議決権数または組合員数 ①	出席組合員数または出席議決権数 ②	出席率 (②/①)	会場参加組合員数または議決権数 ③	委任状/議決権行使書数	会場参加率 (③/①)	賛成 ④	反対	棄権	賛成率 (④/①)	出席組合員数または出席議決権数に対する賛成率 (②/①)	備考
1	27	臨時総会	管理規約改定	34	26	76.5%	6	20	17.6%	24	2		70.6%	92.3%	
2	25	通常総会	管理規約改定	30	28	93.3%	15	13	50.0%	21	7		70.0%	75.0%	
3	34	通常総会	管理規約改定	93	89	95.7%	13	76	14.0%	66	23		71.0%	74.2%	
4	11	通常総会	管理規約改定	66	55	83.3%	9	46	13.6%	20	8	27	30.3%	36.4%	
5	15	通常総会	管理規約改定	45	40	88.9%	6	34	13.3%	28	12		62.2%	70.0%	
6	16	通常総会	管理規約改定	33	30	90.9%	17	13	51.5%	13	17		39.4%	43.3%	会場参加者17人全員が反対
7	10	通常総会	管理規約改定	80	70	87.5%	30	20	37.5%	47	23		58.8%	67.1%	会場出席者30人中23人が反対
8	18	通常総会	管理規約改定	38	33	86.8%	17	16	44.7%	16	17		42.1%	48.5%	会場出席者17人全員が反対
9	19	通常総会	管理規約改定	51	44	86.3%	12	32	23.5%	37	5	2	72.5%	84.1%	会場出席者12人中5人反対、2人棄権
10	18	通常総会	管理規約改定	20	18	90.0%	10	8	50.0%	0	18		0.0%	0.0%	会場出席者10人全員が反対
11	25	通常総会	給水方式変更	30	28	93.3%	15	13	50.0%	18	7	3	60.0%	64.3%	
12	13	通常総会	給水方式変更	36	30	83.3%	13	17	36.1%	20	10		55.6%	66.7%	会場出席者13人中10人が反対
13	28	臨時総会	共用部分改修	31	28	90.3%	11	17	35.5%	13	15		41.9%	46.4%	
14	13	通常総会	収益事業	120	111	92.5%	11	100	9.2%	83	22	6	69.2%	74.8%	
15	28	臨時総会	積立金改定	19	18	94.7%	12	6	63.2%	5	12	1	26.3%	27.8%	
16	24	通常総会	一時負担金徴収	9	9	100.0%	7	2	77.8%	4	5		44.4%	44.4%	会場出席者7人中5人反対
17	23	通常総会	感震ブレーカーへの交換	23	22	95.7%	10	12	43.5%						賛成数記載なし
18	35	通常総会	管理規約改定	41	41	100.0%	18	23	43.9%						賛成数記載なし
19	15	通常総会	積立金改定	500以上	500以上	89.3%	63	500以下	10.1%						賛成数記載なし

定数不足の8件の事例では、出席組合員、出席議決権数は58.8%～74.3%となっている(表3参照)。出席組合員、出席議決権数に対する4分の3に改正された場合、組合員数、議決権数に対する割合は44.1%～55.7%となり、現在の75%から大幅に引き下げられる印象がある。組合員数、議決権数の3分の2に緩和するよりさらにもう一段階下げる緩和になるということだ。

### 3.最後に

区分所有法の改正により、管理組合が決議しやすくなることには賛成である。ただし、数のアプローチにおいては、本レポートがあきらかにしたように、実態の数値を改正後の数値に当てはめるなどして十分に検証を行い、議案を可決させることだけを優先するのではなく、議論の結果が適切に反映できるようにするべきである。管理組合のあるべき姿に近づけるような改正となるよう、管理組合、そして管理業界全体が今後の議論に期待しているだろう。

#### このレポートの執筆者

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子