

令和7年度 第2回

吹田市 マンション管理基礎セミナー

マンション管理の基礎知識

～最近のマンション施策の改正概要～

令和8年1月24日(土)

(公財)マンション管理センター

プログラム

プログラム	P 2
I. マンション関係法改正の概要	P 3~P 9
II. マンション標準管理規約改正の概要	P10~P31
III. 各マンションにおける管理規約の 変更手続きについて	P32~P35
IV 国土交通省HPのご案内	P36

- ※ 別冊資料
1. 「令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた管理規約の改正を行う場合の手続の留意点について」
 2. 区分所有法改正に伴いマンション標準管理規約も改正されました（見開きパンフレット）

I. マンション関係法改正の概要

資料は、国土交通省 ホームページより

★今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第12回)
(開催:令和7年9月5日) より抜粋



マンションの管理・再生の円滑化等のための法律改正

マンションの管理及び再生の円滑化等のための改正法案「**老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案**」が、**5月30日公布**されました。（令和7年法律第47号）

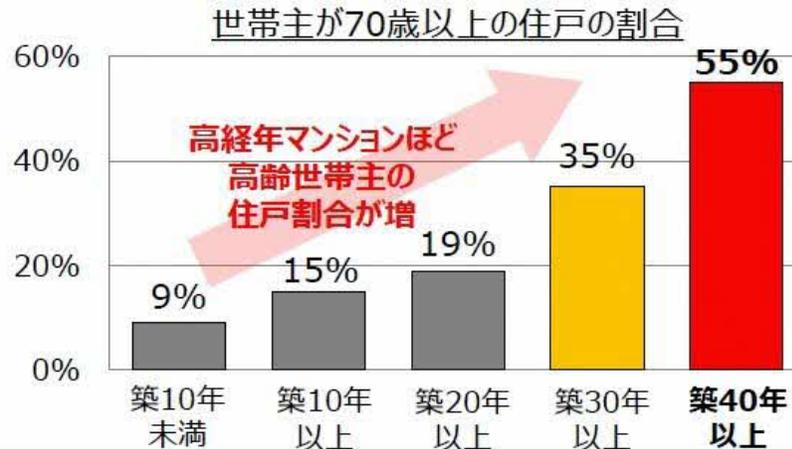
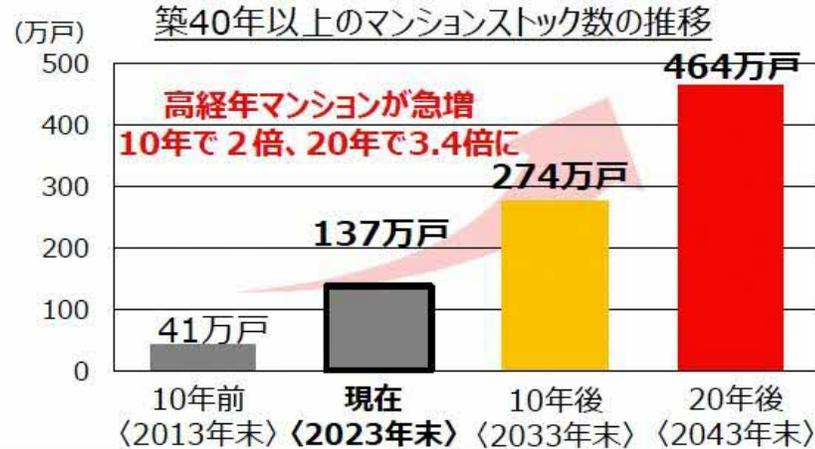
※ 施行は一部を除いて**令和8年4月1日**からです。

- 
1. マンションの管理の円滑化等の推進
 2. マンションの再生の円滑化等の推進
 3. 地方公共団体の取組の充実

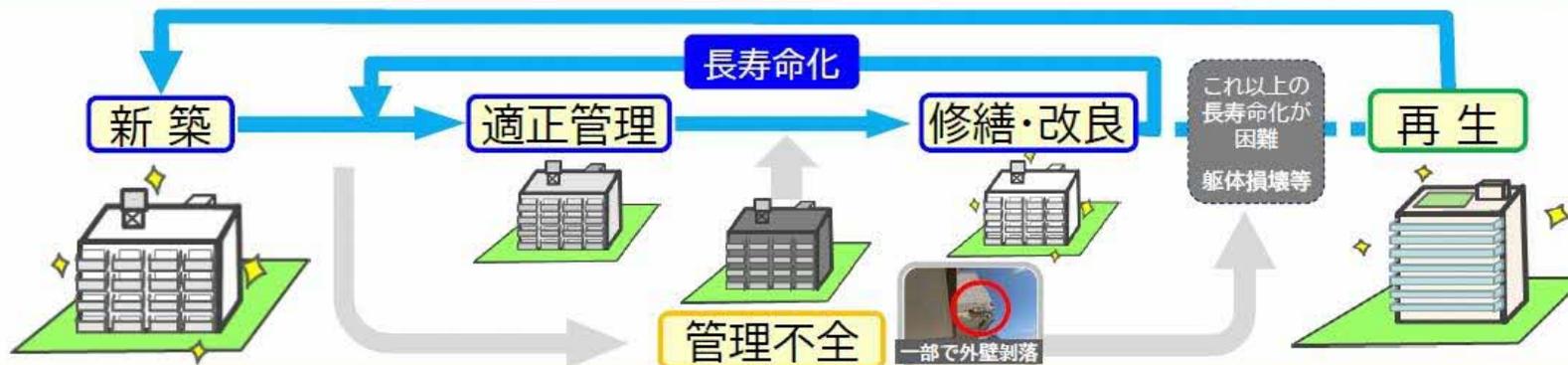
改正法の背景

背景

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題



新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



1. 管理の円滑化等の推進

【マンション管理法・区分所有法】

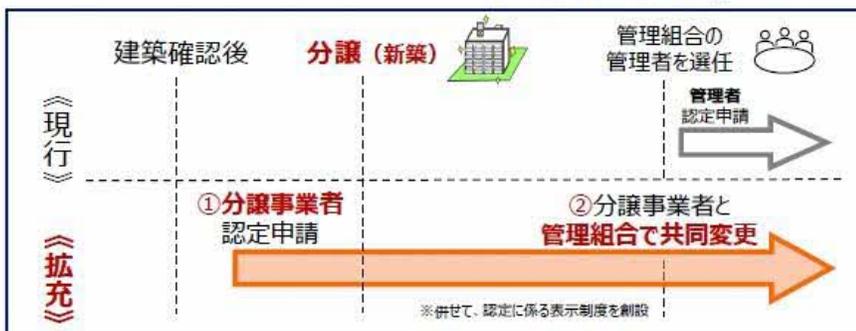
① 適正な管理を促す仕組みの充実

【施行日：公布日から2年以内】

○ 新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要

➢ 分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ

(分譲事業者と管理組合で共同変更)



○ 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念

➢ 自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合

区分所有者に対して、
・ 自己取引等の前に説明会を開催し、
・ 取引相手や取引内容等を丁寧に説明



② 集会の決議の円滑化

【施行日：令和8年4月1日】

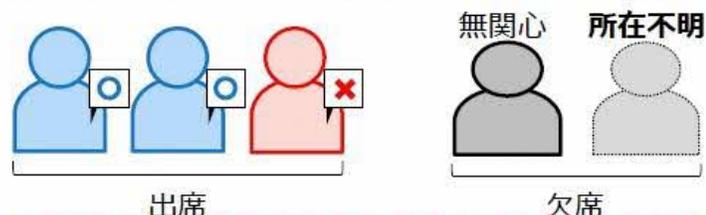
○ 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が課題

➢ 修繕等の決議は、集会出席者の多数決による

(現行：全区分所有者の多数決)

➢ 裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外

■ 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

※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③ マンション等に特化した財産管理制度

【施行日：令和8年4月1日】

➢ 管理不全・所有者不明の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

2. 再生の円滑化等の推進

【区分所有法・被災区分所有法・マンション再生法・住宅金融支援機構法】

① 新たな再生手法の創設等

【施行日：令和8年4月1日】

➤ 建替え以外の再生等も多数決議（4/5）で可能に

※耐震性不足等の場合は3/4に、政令指定災害による被災の場合は2/3に緩和

➤ 上記決議に対応した事業手続等を整備

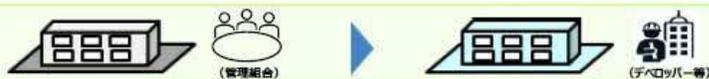
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

※下記：主な手法

《売却》

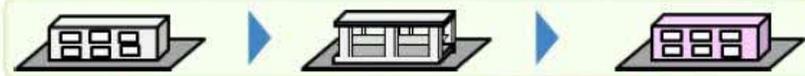
※今般、全てのマンションを対象を拡充

マンション敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



《再生》

更新（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良

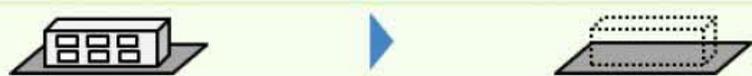


(イメージ)



《除却》

マンション除却：マンションの取壊し（定期借地権型マンションの解体等）



※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【施行日：令和8年4月1日】

○ 容積確保のため隣接地等の取り込みを目指すも、その地に住み続けたい権利者との合意形成が課題

➤ 隣接地の所有権等について、建替え・再建後のマンションの区分所有権への権利変換を可能に

(イメージ)



○ 容積緩和の活用に高さ制限がネックになる場合あり
※建築基準法における建物の斜線制限等

➤ 耐震性不足等で建替え・更新をする場合、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

※周辺の日照確保等に十分配慮して許可

3. 地方公共団体の取組の充実

【マンション再生法・マンション管理法】

① 危険なマンションへの勧告等

【施行日：令和7年11月28日（財産管理制度関係は令和8年4月1日）】

- マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険**。
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、
早めの**能動的な働きかけが必要**
- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等
- 財産管理制度（1.③）について地方公共団体による申立ても可能に

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



② 民間団体との連携強化

【施行日：令和7年11月28日】

- **官民で連携し、地域全体で支援を行う体制が必要**
※マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%
- 区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う民間団体の登録制度

民間団体の取組例

①東北マンション
管理組合連合会
(NPO)
・組合運営に係る提案等



②東京都マンション
管理士会
(一社)
・規約の作成援助等



(イメージ)



- 令和7年11月28日
 - 3. 地方公共団体の取組の充実
 - ① 危険なマンションへの勧告等
 - ② 民間団体との連携強化

- 令和8年4月1日
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理業者管理方式に限る。)
 - ② 集会の決議の円滑化
 - ③ マンション等に特化した財産管理制度
 - 2. 再生の円滑化等の推進
 - ① 新たな再生手法の創設等
 - ② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 公布日から2年以内
 - 1. 管理の円滑化等の推進
 - ① 適正な管理を促す仕組みの充実(管理計画認定の拡充に限る。)

Ⅱ. マンション標準管理規約改正の概要



資料は、国土交通省 ホームページより

- ★ 報道記者発表資料(令和7年10月17日)より …… P11~14
- ★ 令和7年マンション標準管理規約改正
(スライド形式説明資料 P5~45 から抜粋) …… P15~31

「マンション標準管理規約」を改正します

～皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です～

(令和7年10月17日 国土交通省 Press Release) より

改正の背景

- 区分所有法ではマンションの管理に関する基本的な事項が定められているところ、より**具体的 なルール**については、**マンションごとに「管理規約」を定めることが必要**です。
- 今般の区分所有法の改正等に合わせて、**管理規約の策定・見直し**に当たって**参考**となる**「マンション標準管理規約」**についても改正されました。



▶ 令和7年マンション関係法（区分所有法等）の改正等を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正しました。

区分所有法の改正規定 凡例

- ◎…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの
- …標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触はしないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (申様型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	◎	§47	<ul style="list-style-type: none"> ① 出席者の多数決による特別決議 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し <ul style="list-style-type: none"> ▶ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ▶ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 <ul style="list-style-type: none"> ▶ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し <ul style="list-style-type: none"> ▶ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ▶ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	◎	§43	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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」を示すよう規定を見直し ▶ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ▶ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	○	§67の3 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単模型)	改正内容
令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	国内管理人制度の活用に係る手続き	○	§31の3 §31の3コメント 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	§23	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	§21 §21コメント	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示
	修繕積立金の使途	○	§28	<ul style="list-style-type: none"> ① 新たなマンション再生手法の創設への対応 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 新たなマンション再生手法（更新・売却・取壊し）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 ▶ 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き	○	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	§24の2 【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 ▶ 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定 ▶ 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設 ▶ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
区分所有者の責務	○	§20	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し 	

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (申請型)	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		§35コメント §53コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ▶ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員の欠格条項の見直し ▶ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		§35コメント §55コメント	▶ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		§32コメント §32の2 §32の2コメント	① 防災関係業務の明確化 ▶ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ▶ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの考え方		§18コメント	▶ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※ その他所要の改正を行っています。

※ 団地型、複合用途型についても同様の改正を行っています。

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第3項
団地型	第49条第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第3項

① 出席者の多数決による特別決議

改正のポイント

- 「特別決議[※]」についても、総会出席者による多数決を可能とする

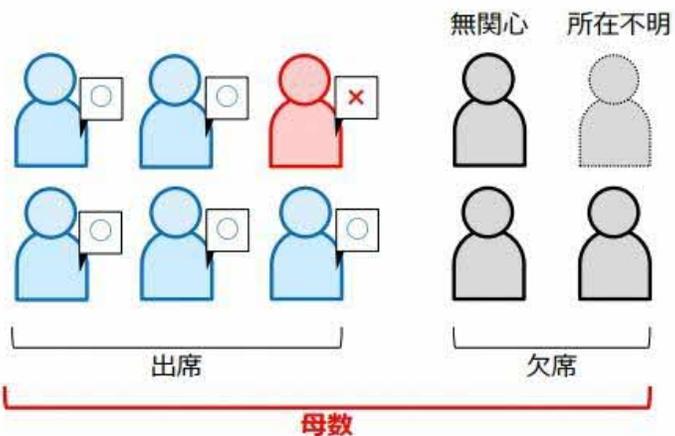
※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。

「特別決議」の決議要件（イメージ）

現行

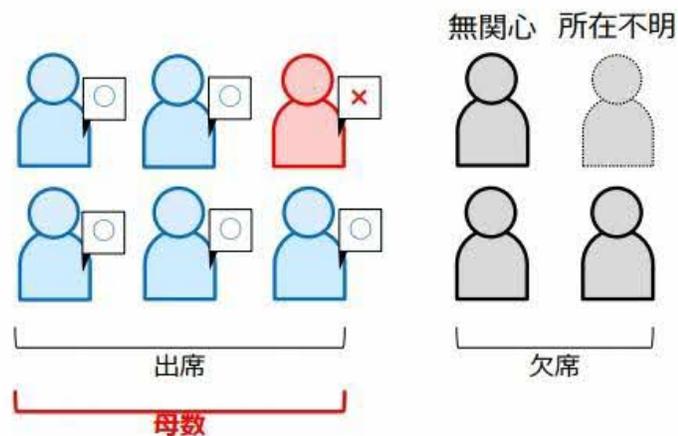
全ての組合員が決議の母数



賛成 5/10 (賛成50%) で否決

改正後

総会出席者が決議の母数



賛成 5/6 (賛成83.3%) で可決

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、**一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和**されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

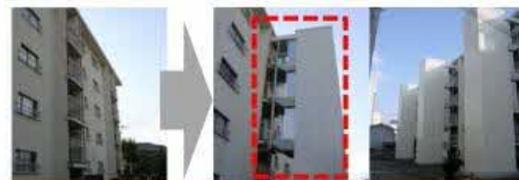
多数決要件の緩和の対象

① 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合

(耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)

② バリアフリー化のために必要な場合

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊しを行う場合の多数決要件を規定
- 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

改正区分所有法において、更新、建物・敷地の売却、取壊しといったマンション再生手法についても、建替えと同等の決議要件（4/5以上）で実施可能とされたことを受け、標準管理規約においても、同様の決議要件を設けました。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由に該当する場合に、決議要件を緩和する規定（4/5以上▶3/4以上）が設けられたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

新たなマンション再生手法

更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良



建物敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



建物取壊し敷地売却：マンションを取り壊した上で敷地を売却



取壊し決議：マンションの取り壊し



多数決要件の緩和対象となる「客観的事由」

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

	改正後		改正前	
	総会の定足数	多数決要件	総会の定足数	多数決要件
普通決議	・ 議決権総数 過半数	・ 総会出席者の議決権 過半数	・ 議決権総数 半数以上	・ 総会出席者の議決権 過半数
特別決議	・ 組合員総数 ・ 議決権総数 各 過半数	・ 総会出席者 ・ 総会出席者の議決権 各 3/4 以上 〔共用部分の変更に係る緩和〕 ・ 総会出席者 ・ 総会出席者の議決権 各 2/3 以上		・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 各 3/4 以上
マンション再生等に係る決議	・ 議決権総数 過半数	〔建替え・建物更新・取壊し〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上 〔建物敷地売却・建物取壊し敷地売却〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 ・ 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上		〔建替え〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 各 4/5 以上 〔マンション敷地売却〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 ・ 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上

総会招集時の通知事項等の見直し

単棟型	第43条第1項・第4項・第5項・第8項
団地型	第45条第1項・第4項・第5項・第8項 第69条第1項・第4項・第7項
複合用途型	第47条第1項・第3項・第5項・第8項

改正のポイント

- 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」を示すよう規定を見直し
- 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする

改正区分所有法において、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」を示すこととされたこと**を受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

また、共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議に関し、**多数決要件の緩和規定を適用する場合には、その旨及び該当する事由も通知事項とすること**としました。

総会招集時の通知事項

現行

- ① 会議の日時
 - ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
 - ③ 目的
- （規約の変更等、敷地及び共用部分の変更等、建替え等の場合）
- ④ 議案の要領
- （建替え等の場合）
- ⑤ 建替えを必要とする理由、建替え等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

改正後

- ① 会議の日時
 - ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
 - ③ 目的
 - ④ **議案の要領** 「議案の要領」とは、区分所有者が賛否を判断することが可能な程度に議案を要約したもの
- （敷地及び共用部分等の変更及びマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合）
- ⑤ **多数決要件を緩和して決議をする旨及び該当する事由**
- （マンション再生等の場合）
- ⑥ 再生等を必要とする理由、再生等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

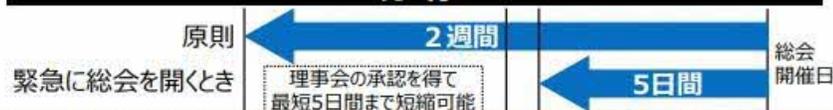
改正のポイント

- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更

区分所有法改正により、招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなったことを受け、標準管理規約においては、緊急に総会を招集する場合の招集通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更しました。

総会の招集通知の発送時期

現行



改正後



所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

単棟型	第67条の3
団地型	第77条の3
複合用途型	第72条の3

改正のポイント

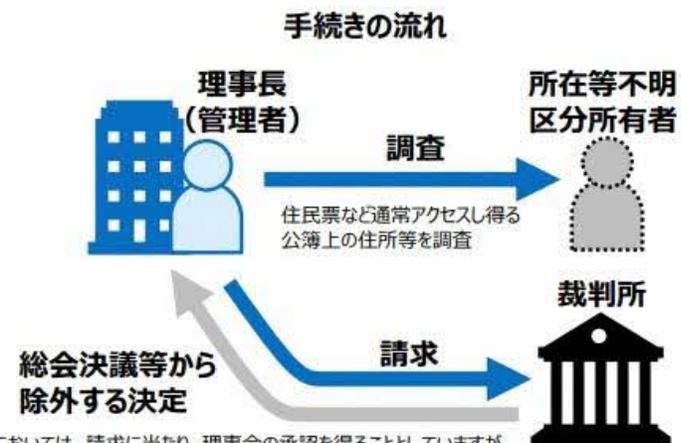
➤ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

改正区分所有法においては、所在等が不明な区分所有者の存在により、総会における意思決定が困難な場合を想定し、**裁判所の決定に基づき、当該所在等不明区分所有者を総会決議の母数から除外することができる**制度が創設されました。

標準管理規約においては、管理組合としてこの制度を活用できるようにするため、

- ・ **理事長が、理事会決議を経た上で、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できること**
- ・ 理事長以外の区分所有者が請求した場合の管理組合への届出義務
- ・ 裁判所の決定の後に開く総会において、当該所在等不明区分所有者を除いて決議すること
- ・ 手続きに係る費用負担

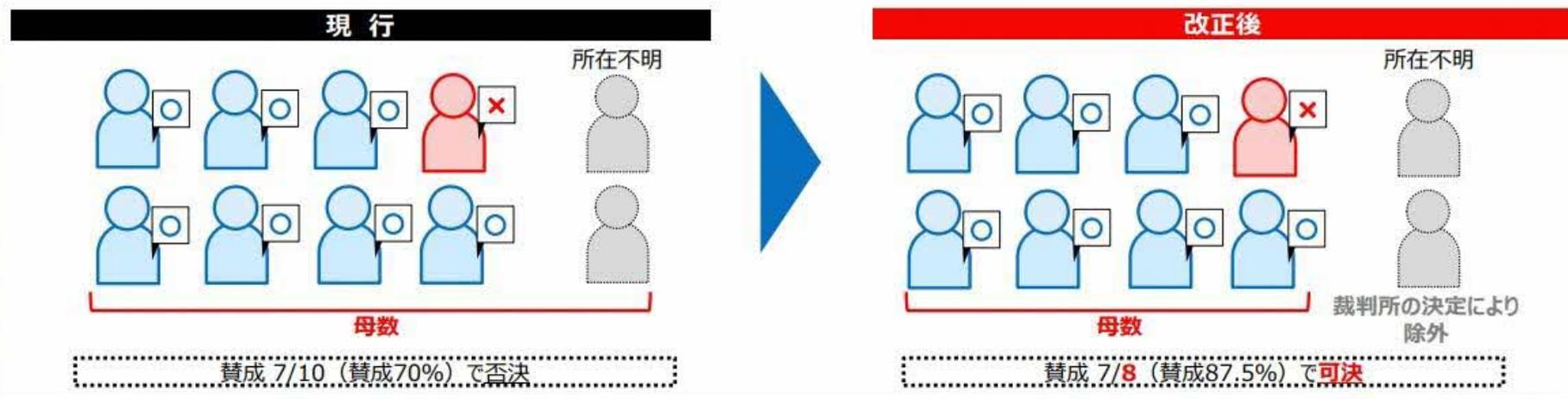
に関する規定を設けました。



※標準管理規約においては、請求に当たり、理事会の承認を得ることとしていますが、マンションごとの実情に応じ、総会決議事項とすることも考えられます。
 ※理事長が請求する場合は、マンションの「管理者」として請求する必要があることに留意が必要です。

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外の効果

(例) マンション再生等に係る決議 (4/5以上) をしようとする場合



国内管理人制度の活用に係る手続き

単棟型	第31条の3
団地型	第33条の3
複合用途型	第35条の3

改正のポイント

▶ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設

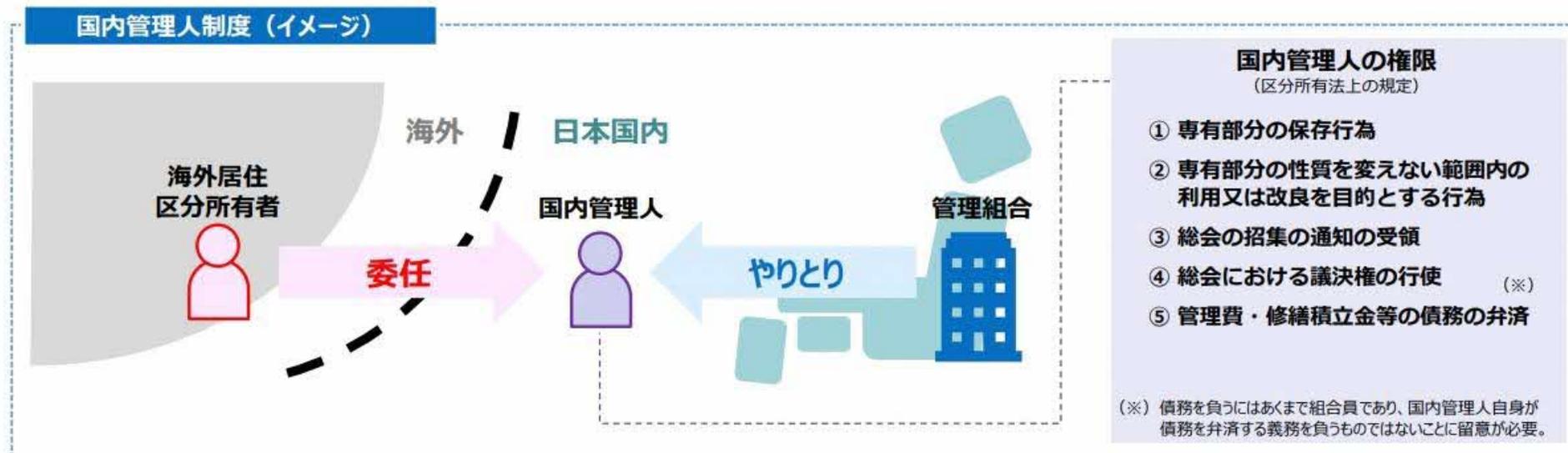
海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住するマンション区分所有者が増加しつつありますが、管理組合がそうした海外居住の区分所有者と必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金等の徴収や総会の開催、修繕工事实施のための立入りといったマンションの管理に支障を来すおそれがあります。

こうした背景を踏まえ、改正区分所有法において、**海外に居住する区分所有者に代わって専有部分等の管理を担う「国内管理人」**制度が創設されました。

標準管理規約においては、**区分所有者が国内管理人を選任した場合の管理組合への届出義務**の規定を設けました。

(▶届出書の様式例もコメントに記載しています。)

なお、**国内管理人の選任を義務付けることも考えられる**ことから、標準管理規約においては、国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例もコメントに記載しています。



専有部分の保存行為実施の請求

単棟型	第23条
団地型	第23条
複合用途型	第23条

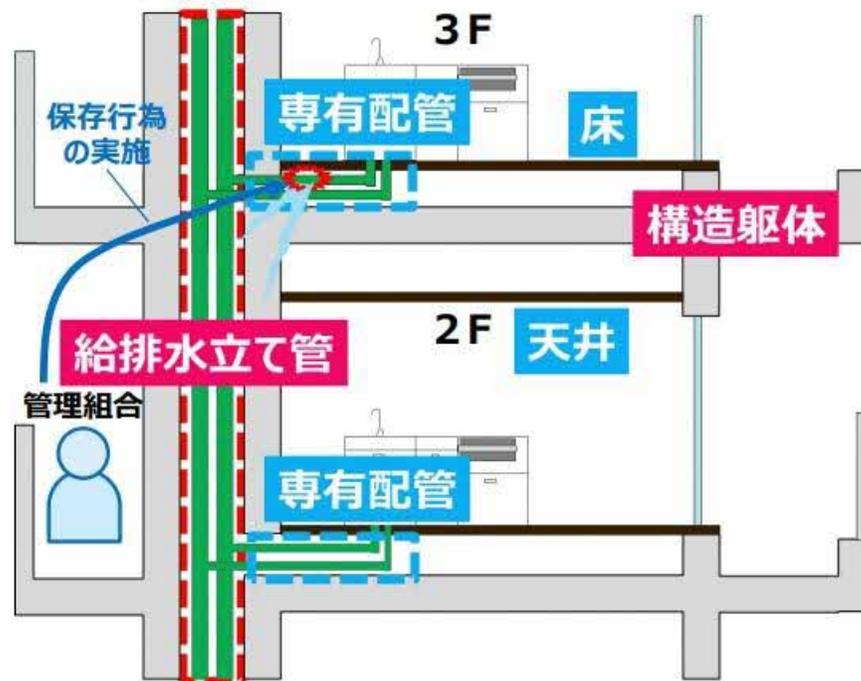
改正のポイント

- 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化

これまでも標準管理規約においては、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合による専有部分への立入り請求を可能としてきましたが、自ら実施する保存行為の請求が可能かは明確ではありませんでした。

他方、今般の区分所有法改正においては、自らの専有部分等を保存するために、他の区分所有者の専有部分に対して自ら保存行為を実施することを請求できる旨が明確化されました。

そこで標準管理規約においては、改正区分所有法の趣旨を踏まえ、**共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合が専有部分に対して自ら保存行為を実施することの請求ができる旨**を規定しました。



専有部分の保存行為実施の請求 想定事例

- ① 3階の住戸の専有部分内の配管から漏水事故が発生し、構造躯体等（共用部分）に影響
- ② 共用部分への影響が生じていることから、管理組合が、漏水発生元の住戸専有部分の区分所有者に対し、立入りを請求するとともに、自ら保存行為を実施することを請求
- ③ 管理組合が漏水発生箇所を補修

専有部分の保存行為実施請求 パターン別の考え方

(例) 専有部分配管から漏水事故が発生したとき



共用部分に影響が生じている場合

管理規約（単棟型第23条）の規定に従い、管理組合が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能

専有部分のみに影響が生じている場合

改正区分所有法（第6条第2項）の規定に従い、影響を受けている専有部分の区分所有者が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能

共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等

単棟型	第21条第2項
団地型	第21条第2項
複合用途型	第21条第2項

改正のポイント

➤ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示

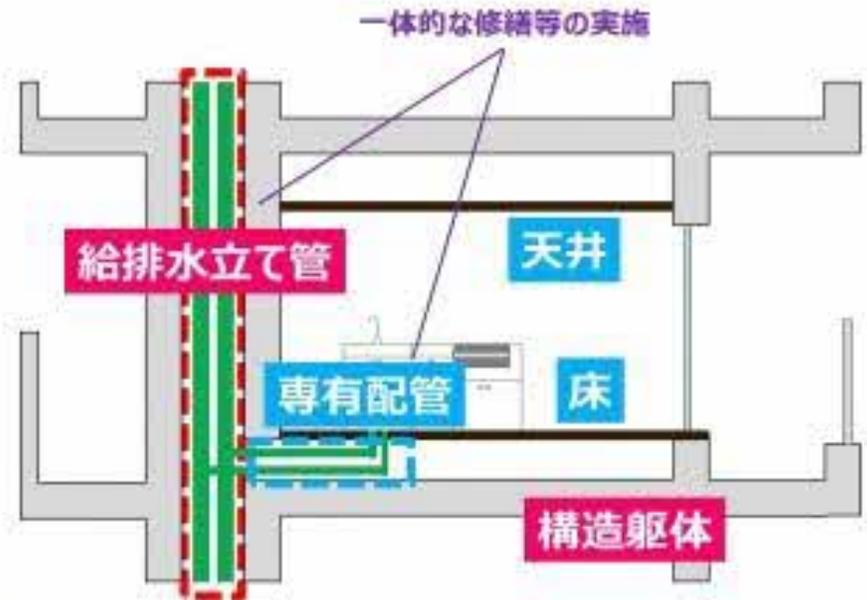
給排水管等の設備については、共用部分（立て管）、専有部分（枝管）が接続されて一体として機能していることから、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多いと考えられます。

そのため、標準管理規約では、これまでも、共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕を可能としてきました。（単棟型第21条第2項）

改正区分所有法では、そうした共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕について、「規約の特別の定め」を設けた上で、総会決議を経れば可能である旨が明確化されました。

標準管理規約においては、改正区分所有法の規定を踏まえ、（単棟型）第21条第2項の規定が、区分所有法が求める「規約の特別の定め」に該当することをコメントに明示した上で、総会決議を要する旨を条文上明確化しています。

この改正項目の対象となる「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等」（単棟型第21条第2項）には、共用部分と専有部分の配管等の一体的な「修繕」のほか、一体的に行う「清掃」等も含まれます。



共用部分・専有部分の配管等の一体的な保存行為等 実施の留意点

配管等の設備についても、専有部分の管理は原則として当該専有部分の区分所有者の責任と負担により行われるものであり、修繕工事等を一体的に実施し、本来は共用部分の管理のための費用である修繕積立金を充当するに当たっては、管理組合内の合意形成が重要となります。



修繕積立金の使途

単棟型	第28条
団地型	第28条 第29条
複合用途型	第30条 第31条

① 新たなマンション再生手法の創設への対応

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法(更新・売却・取壊し)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定

修繕積立金の使途として、改正区分所有法・マンション再生円滑化法において新たに設けられたマンション再生手法である更新、建物・敷地の売却、取壊しの調査設計段階の支出を追加しました。

② 修繕積立金の使途の明確化

改正のポイント

- 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化
- 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化

これまで修繕積立金を充当できるか明確化されていなかった、修繕積立金の保管口座に係る帳票発行手数料や、修繕積立金の管理・運用に関する金融商品を活用する際の手数料・保証料等といった修繕積立金の管理・運用に要する費用、建物を新築時の水準に戻す工事を指す「修繕」のほか、**新築時の水準よりも向上させるための「改良」工事の費用**についても、修繕積立金を充当できることを明確化しました。

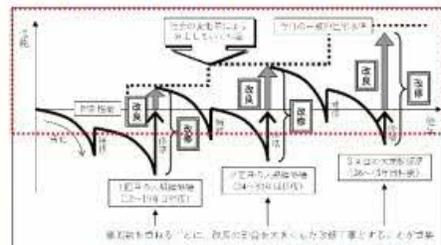
修繕積立金の管理・運用に要する費用の例

- 修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料
- 住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料
- 修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用(印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料等)

等

「改良」工事の考え方・想定事例

経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること



▶ 環境性能・防犯性能の向上に資する玄関扉の交換

▶ 共用部分の照明のLED化・郵便受けの大型化



マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

単棟型	第67条の4 第67条の5
団地型	第77条の4 第77条の5
複合用途型	第72条の4 第72条の5

改正のポイント

- 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

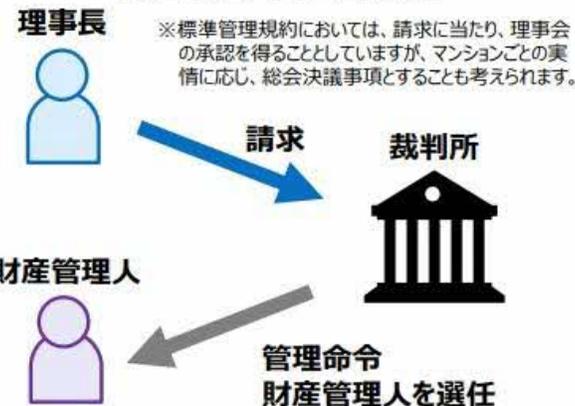
改正区分改正法においては、所有者が不明な住戸や、所有者による適切な管理が期待できない住戸等について、利害関係人からの請求に基づき、裁判所が必要性を認めた場合には、**本来の区分所有者に代わる管理人が選任されて当該住戸等の管理を担うマンションに特化した財産管理制度が創設されました。**

標準管理規約においては、このうちの「**所有者不明専有部分管理命令**」及び「**管理不全専有部分管理命令**」を管理組合として活用できるようにするため、

- ・ **理事長が**、理事会決議を経た上で、**裁判所へ管理命令を請求できること**
- ・ 選任された管理人に対する管理組合への届出義務
- ・ 手続きに係る費用負担

に関する規定を設けました。

財産管理人の選任の流れ



所有者不明専有部分管理制度

活用が想定される場面

区分所有者が所在不明の場合 等

所有者不明専有部分管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産 | } | の管理・処分 |
|------------------------------------------------------------------------|---|--------|

※ 管理処分権は管理人に専属

所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知の受領、総会での議決権行使も可能

管理不全専有部分管理制度

活用が想定される場面

- ・ 専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合
- ・ 専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等

管理不全専有部分管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産 | } | の管理・処分 |
|------------------------------------------------------------------------|---|--------|

- ※ ②保存行為、④専有部分等の性質を変えない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要
- ※ 専有部分の処分には、区分所有者の同意が必要

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

単棟型	第24条の2
団地型	第24条の2
複合用途型	第24条の2

改正のポイント

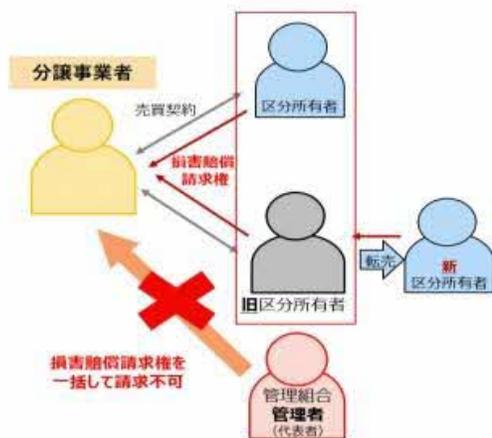
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の用途を制限する規定を創設

改正区分所有法において、理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできることとされた旨を確認的に規定するとともに、理事長による代理行使をより確実に実施できるようにするための措置（理事長による一元的な行使、改正法による「別段の意思表示」の制限）に加え、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当するため、規約による実務的な対応として規定を設けました。

改正区分所有法第26条第2項の損害賠償請求権等の一元的な行使

現行の区分所有法

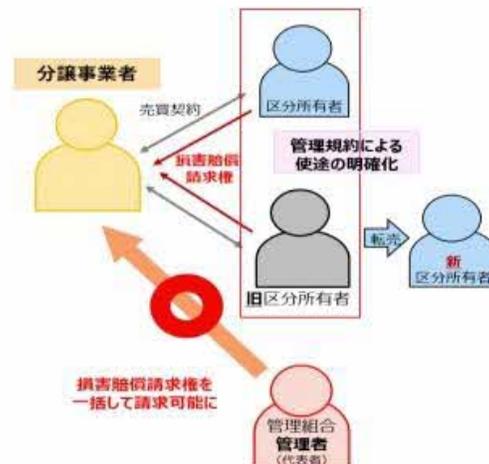
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後の区分所有法

- 旧区分所有者も含めて、**管理者が一括して損害賠償請求を可能に**

※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
 ※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



管理規約への反映が必要な内容

- ① 共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について、**理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理すること**
- ② 共用部分等の損害賠償請求等については、**理事長による一元的な行使でのみ行うことができること**
- ③ 区分所有者は、**改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないこと**
- ④ 損害賠償金等は原則として修繕に充てること

大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

区分所有者の責務

単棟型	第20条
団地型	第20条
複合用途型	第20条

改正のポイント

➤ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

標準管理規約では、これまでも、「区分所有者の責務」規定が設けられてきましたが、今般、改正区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことを踏まえ、改正区分所有法における規定とこれまでの標準管理規約における「区分所有者の責務」規定の適合を図るよう修正しました。

改正区分所有法（抄）

（区分所有者の責務）

第五条の二 区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

改正後

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

改正前

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

そもそも、「区分所有者の責務」とは？

マンションの区分所有者は、自らの専有部分だけでなく、管理組合の一員として、建物全体の管理の責任を負っています。

その具体的な内容は様々ですが、代表的なものとしては、管理規約・使用細則等の遵守、管理に要する費用（管理費・修繕積立金等）の負担、総会での意思決定への参画、管理組合役員に就任した場合の業務遂行等が挙げられます。

国土交通省では、人気漫画「正直不動産」とコラボし、区分所有者の責務等について解説したパンフレットを発行していますので、ぜひご覧ください。



©（漫画）大谷アキラ、（原案）夏原武、（脚本）水野光博/小学館

管理組合役員に関する規定の見直し

単棟型	第35条 第36条の2 第53条
団地型	第37条 第38条の2 第55条
複合用途型	第39条 第40条の2 第57条

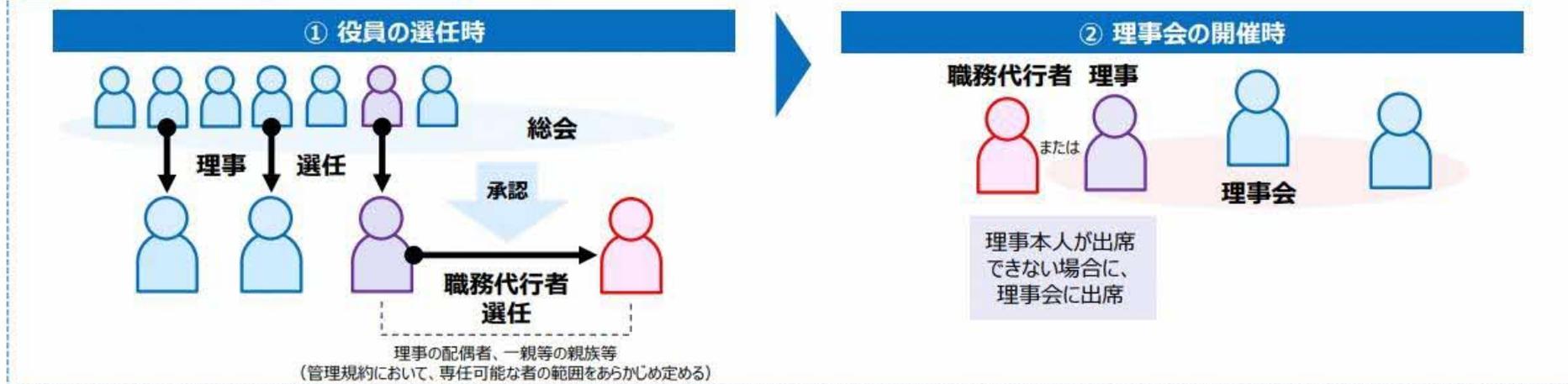
① 理事の職務代行者

改正のポイント

- 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加

管理組合役員のなり手不足が散見され、その一因として、理事会への出席義務が負担になっているとの指摘もありました。そこで、理事本人が理事会に出席することを原則として維持しつつ、理事が自身の配偶者等を「職務代行者」として定め、理事本人が出席できない場合に、その職務代行者に理事会への出席を委ねることが考えられる旨をコメントに盛り込みました。

理事の職務代行者（イメージ）



② 役員欠格条項の見直し

改正のポイント

- 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し

会社法、一般社団法人法等の規定を参考に、「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」を欠格要件から削除しました。

管理組合役員等の本人確認

単棟型	第35条 第55条
団地型	第37条 第57条
複合用途型	第39条 第59条

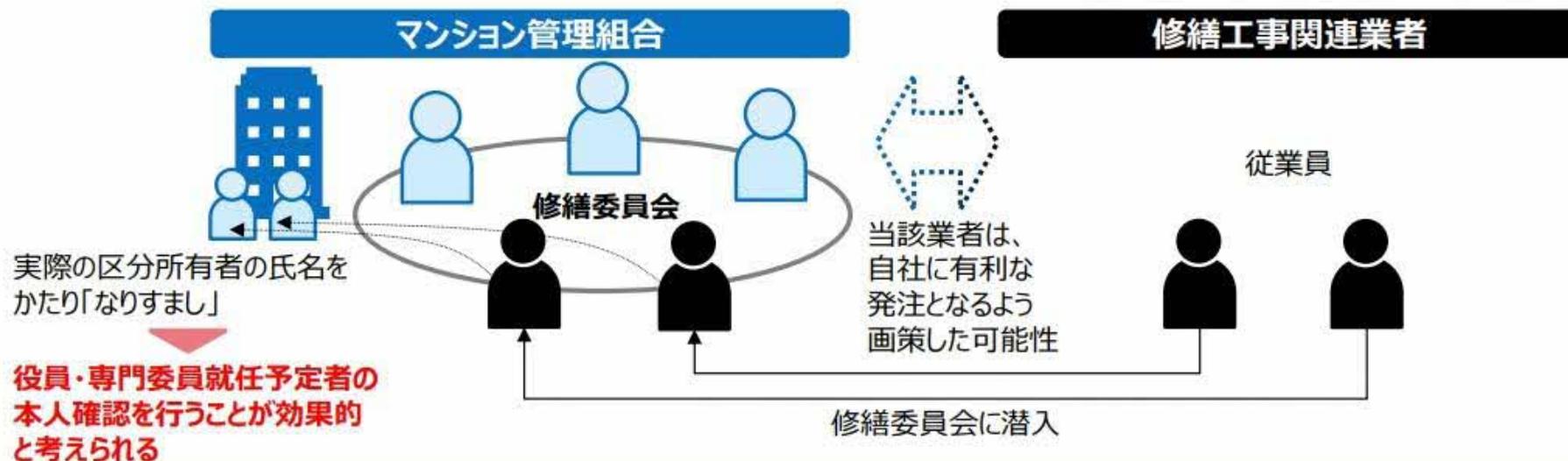
改正のポイント

- 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

近時、大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注となるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事案が報道されています。

そうした事案を未然に防止するため、コメントにおいて、管理組合役員・専門委員就任時に本人確認を行うことが有効と考えられる旨を示すとともに、具体的な方法として、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付き身分証明書の提示を求めることを例示しました。

「なりすまし」事案（イメージ）



管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

単棟型	第32条 第32条の2
団地型	第34条 第34条の2
複合用途型	第36条 第36条の2

① 防災関係業務の明確化

改正のポイント

- 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加

管理組合が平時から取り組むべき防災対策の例

令和5年度「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」においてとりまとめられた取組内容

<p>防災マニュアルの作成・周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆災害時のマニュアルを作成している。 ●災害対応マニュアル等の作成・配布 ■防災マニュアルを作成・周知すること。 	<p>防災用名簿の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆防災用名簿を作成している。 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ●高齢者が入居する住戸の記した防災用名簿が作成されている。 ■要支援者名簿を作成すること。
<p>防災訓練の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆定期的に防災訓練を実施している ●消防訓練の実施状況 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ■定期的な避難訓練を実施すること。 	<p>防災物資等の備蓄</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している。 ◆非常食や飲料を備蓄している。 ◆生活用水の供給体制を確保している。 ●災害時に必要となる道具・備品等の備蓄 ■防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。
<p>防災情報の収集・周知</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆災害時の避難場所を周知している。 ◆防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している。 ●ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ●災害発生時における被害状況・普及見通しに関する情報収集・提供体制の整備 ■掲示板に防災・災害対策情報を記載していること。 	<p>防災組織の結成</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆自主防災組織を組織している。 ■防災組織として管理規約上に定めること。 ■地域の防災組織への参加。

※（ ）内は、マンション総合調査<◆>、マンション管理適正評価制度<●>、地方公共団体の独自基準<■>の記載事項の例

② 防火管理者に関する規定の整備

改正のポイント

- 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加

実務上、防火管理者に関する管理規約の規定を設けているマンションも多いことを踏まえ、モデルとなる条項を新設しました。

喫煙に関するルールの考え方

改正のポイント

- ▶ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

「喫煙に関するルール」について使用細則として定めることができるかどうかを明確化するため、コメントを追記しました。マンションごとの実情に応じ、ルールの策定をご検討ください。

改正後	改正前
<p>【コメント】第18条関係 ①～⑤ (略)</p> <p>⑥ <u>喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。</u></p> <p><u>また、他の区分所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられる。</u></p>	<p>【コメント】第18条関係 ①～⑤ (略)</p> <p>(新設)</p>

Ⅲ. 各マンションにおける管理規約の変更 手続きについて

資料は、国土交通省 ホームページより

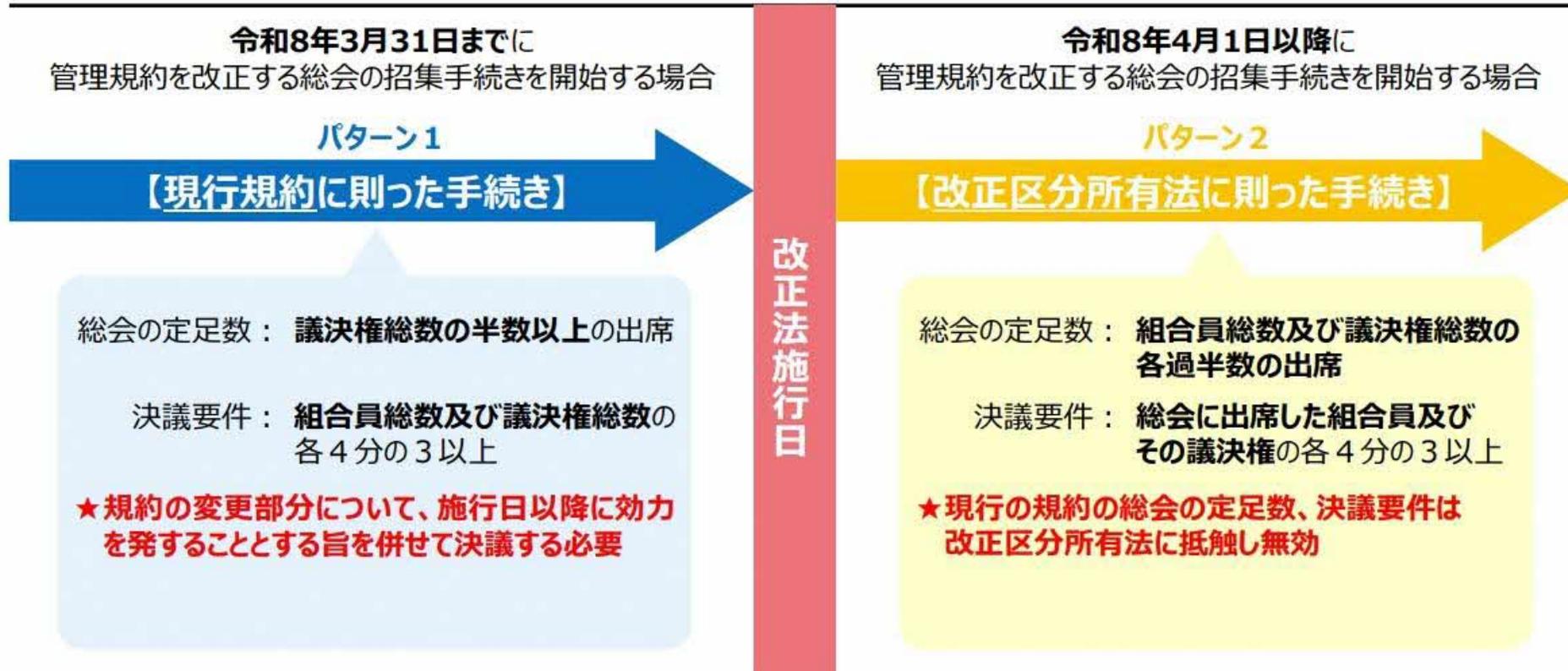
★ 令和7年マンション標準管理規約改正
(スライド形式説明資料 P47～49)



ポイント

- 各マンションの管理規約の規定について、**改正区分所有法**（改正法）の規定に抵触するものは、**改正法の施行日（令和8年4月1日）以降、効力を失う**
- 規約変更手続きについては、規約の改正を決議する総会の招集手続きの開始日により方法が異なる
- 施行日以降に招集手続きが開始された総会において、改正法の規定に基づく手続きが必要

令和8年4月1日



パターン1 令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**、総会を招集する

① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで (現行規約第43条第1項)

② 招集通知の内容 :

}	i	会議の日時
	ii	会議の場所
	iii	会議の目的
	iv	議案の要領

 (現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号)

議事・決議要件等

▶ **現行規約の規定に従い**、議事を行う

① 定足数 : 議決権総数の半数以上の出席 (現行規約第47条第1項)

② 決議要件 : 組合員総数及び議決権総数の各3/4以上 (現行規約第47条第3項)

改正した管理規約の効力

▶ 管理規約の改正議案中に、次のような文言を加え、**改正法施行日（令和8年4月1日）から改正後の規約の効力が発することを併せて決議**する (※)

この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。

※ 集会の会日が令和8年4月1日以降の場合は、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はない（既に改正法が施行されているため）。

パターン2 令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**^(※1)、総会を招集する

① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで^(※2) (現行規約第43条第1項)

② 招集通知の内容 :

}	i	会議の日時
	ii	会議の場所
	iii	会議の目的
	iv	議案の要領

 (現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号)

議事・決議要件等

▶ **改正区分所有法の規定に従い**、議事を行う

① 定足数 : 組合員総数及び議決権総数の過半数の出席^(※3) (改正区分所有法第31条第1項)

② 決議要件 : 集会に出席した組合員及びその議決権の各3/4以上^(※4) (改正区分所有法第31条第1項)

改正した管理規約の効力

▶ 既に改正区分所有法が施行されているため、**改正規約は即時に効力を発することとなる**

※1 現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、改正区分所有法の規定に従う。

※2 緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定(現行規約43条9項)は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続きすることはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある(改正区分所有法35条1項)。

※3 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者(組合員)の人数の要件も設けられている。それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる(「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない)ことに注意が必要。

※4 「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む。

IV. 国土交通省HPのご案内

国土交通省

Google 検索

文字サイズ変更 標準 拡大

音声読み上げ・ルビ振り

検索方法

サイトマップ

ホーム

国土交通省について

報道・広報

政策・法令・予算

オープンデータ・統計

お問い合わせ・申請

住宅

住宅・建築トップ

住宅行政トップ

建築行政トップ

ホーム

政策・仕事

住宅・建築

住宅

マンション政策

基本情報

マンション管理計画認定制度

マンション管理・再生ポータルサイト
～マンションの管理・再生は新時代へ！～

【New】【重要なお知らせ】マンション標準管理規約を改正しました！～皆様のマンションの管理規約も見直しが必要で...

【New】改正マンション法の説明会を全国47都道府県で開催します！

マンション管理

- [1] マンション管理
 - マンション標準管理規約【New】
 - 長期修繕計画
 - 修繕積立金
 - 外部管理者方式

マンション再生

- [2] マンション再生
 - マンションの建替え
 - マンションの敷地売却
 - マンションの改修

マンション税制

- [3] マンション税制
 - マンション長寿命化促進税制
(固定資産税の減額措置)

関係法令

- [5] 関係法令
 - マンション管理適正化法
 - マンション建替え円滑化法
 - 令和7年法改正【New】

地方公共団体の皆様向け

- [4] 地方公共団体の皆様向け
 - 管理計画認定事務ガイドライン
 - 助言・指導・勧告ガイドライン

データ・統計

- [6] データ・統計
 - マンションに関する基礎データ
 - マンション総合調査
 - マンションに関する調査の結果

「国土交通省
住宅
マンション政策」
で検索！！



相談ダイヤル

【公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部】

◇住所

〒541-0042 大阪府中央区今橋2-3-21 今橋藤浪ビル3階

◇電話番号

マンションの適正な管理についての相談等 06-4706-7560

定休日 土・日・祝・年末年始

受付時間 午前9:30～午後5:00)

※面談相談 要予約

◇ホームページ

<https://www.mankan.or.jp>

END

ご清聴ありがとうございました

