

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 ★

～ 知っておきたい！マンションのルール
& ここが変わった！標準管理規約 ～

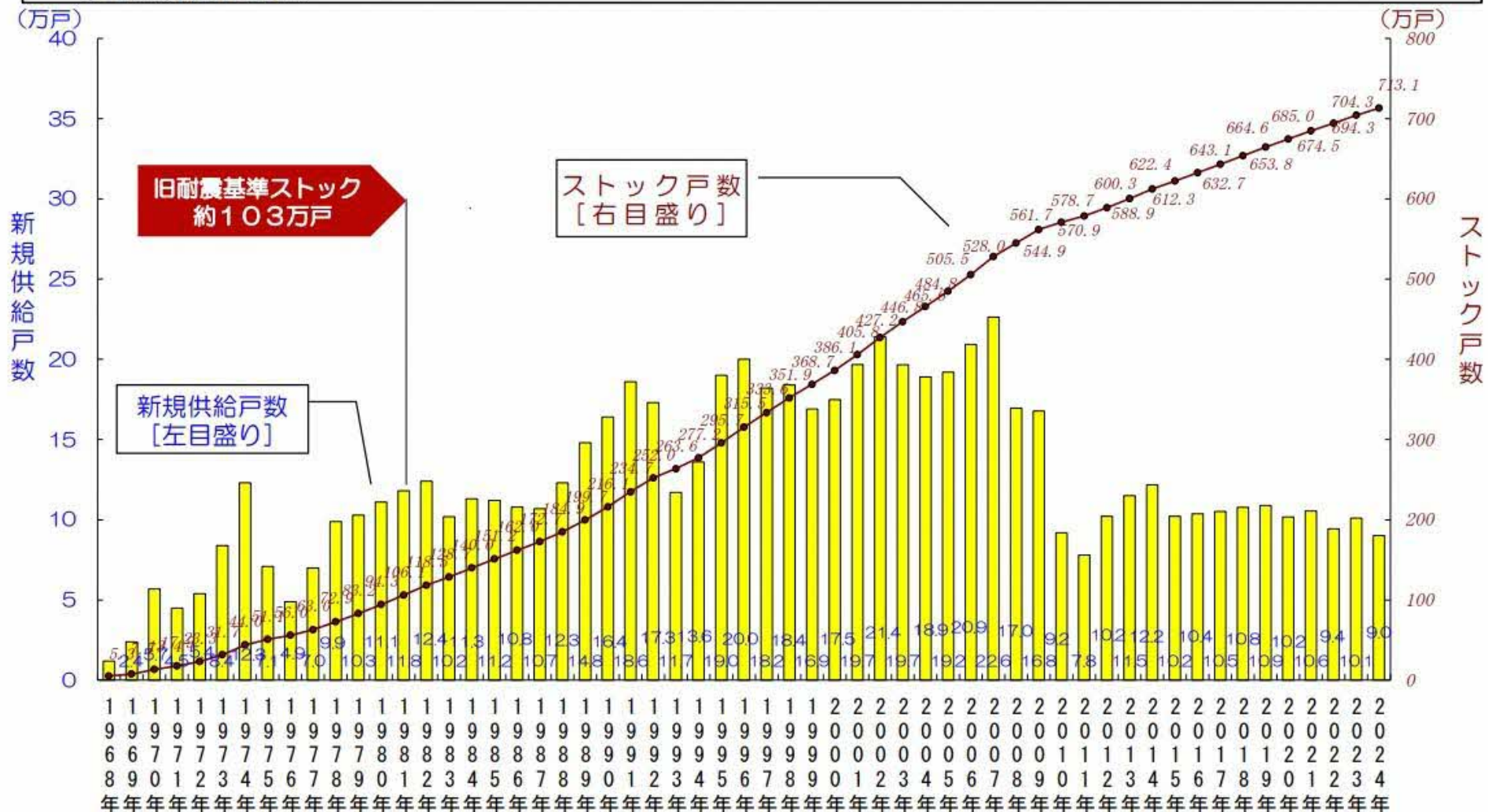
令和8年7月18日（土）
（公財）マンション管理センター

はじめに	P 3～P 4
I. 適正なマンション管理のために (マンション管理適正化指針) について	P 5～P20
II. 暮らしの基本ルール (管理規約とは)	P21～P31
III. マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法概要	P32～P37
IV. マンション標準管理規約改正の概要	P38～P67
V. 国土交通省 マンション管理に係るHP案内	P68

分譲マンションストック数の推移

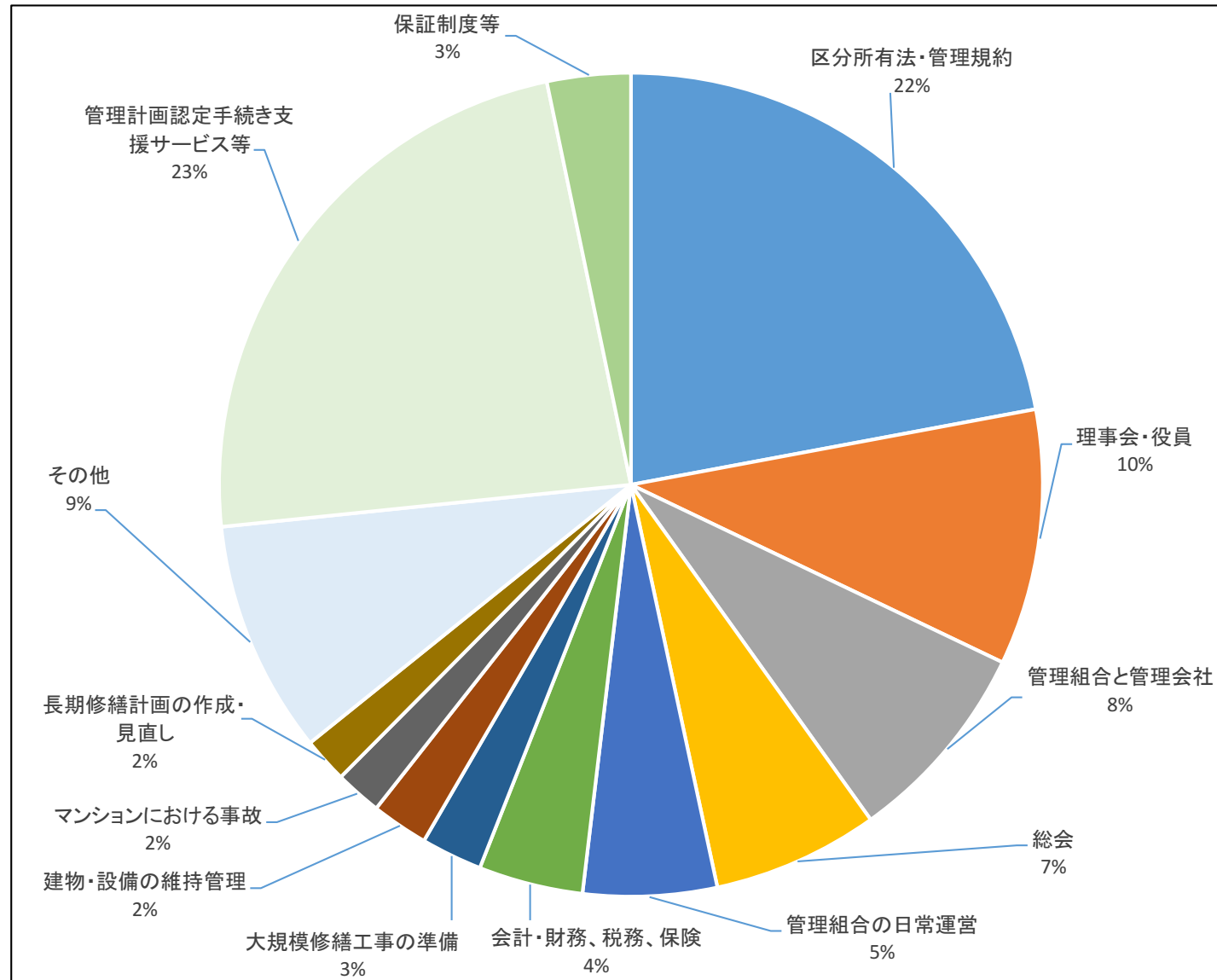
出典 国土交通省ホームページ マンションに関する統計・データ等

- 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



令和7年4月～令和8年3月 相談内容分析

(公財) マンション管理センターのデータより



相談件数一覧		15,148
区分所有法・管理規約		3,342
理事会・役員		1,520
管理組合と管理会社		1,214
總會		988
管理組合の日常運営		795
会計・財務、税務、保険		621
大規模修繕工事の準備		364
建物・設備の維持管理		338
マンションにおける事故		277
長期修繕計画の作成・見直し		269
大規模修繕工事の実施		257
マンション管理適正化法		195
騒音・ニューサンス		139
義務違反者		128
駐車場		99
専有部分と共用部分の区分		84
管理費等の滞納		81
建物及び設備の点検		40
復旧、建替え		38
分譲会社・施工会社とのトラブル		32
調査・診断の実施		31
修繕工事の設計		29
グレードアップ工事		22
ペット飼育		11
設計図書、修繕履歴等の保管		7
その他		193
管理計画認定手続き支援サービス等		3,537
保証制度等		497

I. 適正なマンション管理のために (マンション管理適正化指針) について…

「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(基本方針)の
三「マンション管理適正化指針」参照

別冊資料1 参照

Q. マンションの適正な
管理ってどうするの？



A. はい。
わかりやすく
説明するよ！



まず はじめに・・・

マンションの共有と区分所有についての概要を説明します

マンションには複数の住戸があり、一つの建物に複数の所有者がいることになります。一つのものに複数の所有者がいると、**民法**の一般原則では**共有**という形態になります。

マンションの場合は、民法の共有という考え方だけではいろいろ不都合が生じます。このため、**建物全体は共有ではあるが、ある区画については単独所有と同じような権利を認めるという区分所有という考え方**を導入しました。そこで民法の特別法として「建物の区分所有等に関する法律」（以下「**区分所有法**」といいます。）が制定されたのです。

マンションはこの法律が適用される**区分所有建物**となります。

区分所有建物であるマンションでは・・・

マンションの区画（住戸）を所有している・・・といっても建物構造躯体や建物全体の設備等は**全員の共有**なので、構造躯体内部の**利用空間のみを所有**していることになります。

この利用空間（住戸）は普通の不動産と同様に権利設定がされ、売買も可能です。

この権利を「**区分所有権**」といい、この空間を購入し区分所有権を持っている人を「**区分所有者**」といいます。

マンションは、共用部分が区分所有者の共有物になっています

共有物の管理は …

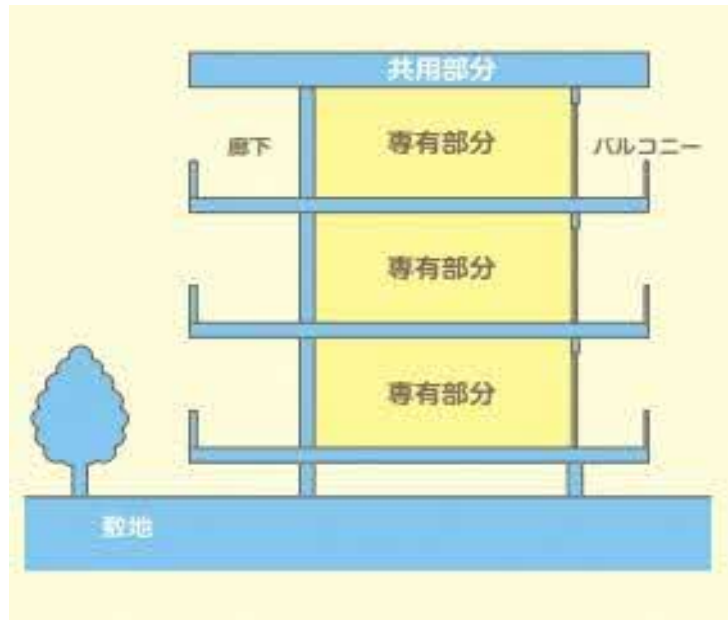
- (1) 共同で所有する。
- (2) 共同で使用する。
- (3) 共同で管理する。

という3つの共同作業が必要といわれています。

住戸という専有部分のある区分所有建物のマンションでは、それに加えて・・・

- (4) 共同で生活する。

という共同作業が必要となります。



快適な共同生活を送るには、共同生活することへの心得が必要となります。
マンションで区分所有権を持って**快適な共同生活を送るための心得**の、基本的な考え方が【国土交通省告示（第1021号）】の**基本方針の三「マンション管理適正化指針」**に示されていますので後述いたします。

次に…管理組合とは…

建物の区分所有等に関する法律「区分所有法」には…

(区分所有者の団体)

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

改正区分所有法 令和8年4月1日施行 「追加された条文」

(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。

区分所有法第三条で・・・建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行う団体

(最終改正 令和8年4月1日 施行)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (マンション管理適正化法)

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

三 管理組合

マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

管理組合によるマンションの適正な管理の考え方（快適な共同生活を送るための心得）

1. 「基本方針」と「マンション管理適正化指針」

（最終改正 令和8年4月1日 施行）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

（基本方針）

第三条 国土交通大臣は、**マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針**を定めなければならない。

【マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針】

別冊資料 1 参照

国土交通省告示（第1021号 令和7年11月21日改正）（令和8年4月1日施行）」において、**マンションの適正な管理のための、基本的な行為、考え方**を示しています

（基本方針）

2 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下『**マンション管理適正化指針**』という）に関する事項

2. マンション管理適正化指針を遵守すべきという規定はあるのか？

(最終改正 令和8年4月1日 施行)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、**マンション管理適正化指針**（管理組合・・・）**の定めるところに留意**して、マンションを適正に管理するよう自ら務めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割**を適切に果たすよう努めなければならない。

* 改正区分所有法第5条の2にも（区分所有者の責務）として規定された。前掲P 9



3. マンション管理適正化指針の内容について

(次頁から下記各項目について内容を説明いたします)

別冊資料1参照

【マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針】の
P 4 ～ 8 をご参照下さい。 ※別紙一、別紙二はP 1 4、P 1 5に記載



【大項目】

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の**基本的方向**
[小項目] が(1)～(5)(後述)
- 2 マンションの管理の適正化のために**管理組合が留意**すべき事項
[小項目]が(1)～(9)(後述)
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの**区分所有者等が留意**すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための**管理委託**に関する事項

マンション管理適正化指針について 各項目ごとについて内容を説明します

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 令和8年4月1日施行(令和7年11月21日 国土交通省告示第1211号)より

1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向 (1)～(5)

マンションは、重要な居住形態であり、社会的資産として、資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、マンションの管理を行うことを基本とする

- (1) マンション管理の主体は管理組合、区分所有者の意見が十分反映されるよう、適正な運営を行うこと。経理は健全な会計を確保するよう配慮が必要である。
- (2) 管理組合を構成する区分所有者等は管理組合の一員として、管理組合の運営に積極的に参加する等、役割を適切に果たすよう努める。



- (3) マンション管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をする。
- (4) 外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、区分所有者等が当該管理者等又は役員選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置を講じることにより、適正な業務運営を担保することが重要である。
- (5) 管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ること。

＊(一社)日本マンション管理士会連合会:「マンション管理適正化診断サービス」
(一社)マンション管理業協会:「管理適正評価制度」



2. マンションの管理の適正化のために**管理組合**が留意すべき事項

(1)～(9)

(1) 管理組合の運営

管理組合の自主的な運営は、**全員が参加**し意見を反映することにより成り立つため、管理組合の運営は、**情報の開示、運営の透明化等**を通じ、**開かれた民主的**なものとする。

集会は、最高意思決定機関である。

管理者等は事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある、マンション管理の目的が達成できるように、**法令等を遵守し**、マンションの区分所有者等のために**誠実にその職務を執行**する。



(2) 管理規約

管理規約は最高自治規範である。区分所有法、「マンション標準管理規約」を参考として、マンションの実態、区分所有者等の意向を踏まえ、**適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと**と、十分な**周知**が重要。区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等、**具体的な住まい方のルールを定めておくこと**。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理者等は、是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、是正、排除の法的措置をとること。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

共用部分の範囲、管理費用を明確にし、**トラブルの未然防止**を図ること。**適正な利用と公平な負担が確保**されるよう区分所有者等の負担を明確に定めておくこと。



(4) 管理組合の経理

経済的基盤の確立のため、管理費、修繕積立金等必要な**費用を徴収**するとともに、管理規約に基づき、費目を帳簿上も明確に**区分して経理**を行い、適正に管理する。管理者等は、必要な**帳票類を作成・保管**し、**区分所有者等の請求**があった時は、速やかに開示することにより、**経理の透明性を確保**する。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るため、**適時適切な維持修繕**を行う。経年劣化に対応するため、**長期修繕計画を作成**し、**必要な修繕積立金を積み立て**ておく。長期修繕計画の作成、見直しにあたって、「**長期修繕計画作成ガイドライン**」を参考に**専門的知識を有するものの意見**を求め、**建物診断等**を行って、**計画を適切なものとする**。修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、**区分所有者等に十分周知**させること。設計に関する図書等を保管し、区分所有者の**求めに応じ適時閲覧**できるようにする。建設後相当の期間が経過したマンションでは、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。

(6) マンションの修繕の実施

マンションの経年に伴い、建物・設備の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合、性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる修繕を行うことが重要であり、**適時適切な維持修繕**に当たっては、保守点検や、軽微な破損などに対して行う経常的な補修のほか、**長期修繕計画に基づき**、一定の年数の経過ごとに**計画的に修繕を行うことが必要**。

また、**大規模修繕の実施**に当たっては、**建物・設備の調査・診断**を行い、現状の**劣化・損傷の程度等**を正確に把握し、**修繕工事の内容を検討することが重要である**。
修繕のほか、マンションの**居住環境や資産価値を良好に維持するため**には、修繕による性能・機能の回復に加えて、生活様式や社会環境の変化等を踏まえ、**性能・機能を向上させる改良を行うこと**。



(7) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等は、事業者の選定に係る**意思決定の透明性確保**や**利益相反等に注意**して適正に行う。外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合は、区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルール整備が必要。

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、管理組合として、**防災・減災や防犯に取り組む**とともに、日常的なトラブルの防止などの観点からも良好な**コミュニティの形成に積極的**に取り組むことは重要。

自治会及び町内会等は、管理組合と異なり、各自の判断で加入するものであるので、管理費の使途は、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する。

(9) その他配慮すべき事項

組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報保護法の**個人情報取扱事業者としての義務を負う**ことに十分留意する。



3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、管理規約、使用細則等管理に関する事項に留意すること。管理組合及びマンションの区分所有者等は、購入しようとする者に対し、情報の提供に配慮する。

区分所有者等は、**相隣関係等に配慮を要する住まい方**であることを認識し、集会その他の管理組合の**管理運営に参加**するとともに、**管理規約、集会の決議等を遵守**する。

賃借人等の占有者は、建物等の使用方法につき、区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分留意する。



4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識し、管理事務を委託する場合は、**委託内容を十分に検討**し、管理委託契約を締結すること。

管理委託契約先を選定する場合は、**マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定**がなされるよう努める。

マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、当該マンション管理業者に解決を求めるとともに、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める。

Ⅱ. 暮らしの基本ルール（管理規約とは）

1. 管理規約の基本
2. 管理規約の改正時期



A. はい。
とても大切です！



※資料は、区分所有法（令和7年5月30日改正）（令和8年4月1日施行）
マンション標準管理規約（令和7年10月17日改正）をもとに作成しています。

暮らしの基本ルール 管理規約とは？

マンションに関する基本的なルールは、「区分所有法」という法律に規定されていますが、区分所有法では、所有関係の原則や、管理の方法の大枠が示されているのみで、**マンションの管理に関する具体的なルール**については、**管理組合が自ら「管理規約」を定める必要があります。**

管理規約は、マンション管理の「**最高自治規範**」とされており、マンションでの円滑な共同生活を送るために必要不可欠なものです。管理組合では、区分所有者の意見を踏まえた適切な管理規約を策定し、社会情勢の変化などに応じた見直しを行っていくことが必要です。

1. 管理規約の基本 イ～ニ

管理を行っていく原則は**多数による決議**により、**実行していく**ことを決めること。
しかし、同じことを何度も決議するのであれば、前もって決められる事項については
文書として決めておこうというのが**管理規約**。



●区分所有法

(区分所有者の団体)

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。(以下省略)

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 規約が電磁的記録で作成されているときは…以下省略 改正（令和8年4月1日施行）追加

4 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

① 管理規約で定められる事項

規約に定められる事項は、**管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項。**

●区分所有法 (規約事項)



第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

◆標準管理規約（単棟型）

(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、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ことを目的とする

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

㊦ 管理規約の衡平性

規約を改正する場合は、専有部分や共用部分等の形状や使用目的、区分所有者が支払った対価等の事情を総合的に考慮して、**組合員相互間の利害の衡平性**が図られるよう定めなければならない。

現状、目に見える不衡平性だけでなく、その事実が始まった時点から今までの経緯、形状、目的、費用等を総合的に考慮しなければならない。

● 区分所有法 (規約事項)

第三十条

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。



(以下省略)

参考：裁判例（東京地裁平成2年7月24日）

「マンション管理サポートネット 判例集」参照

管理費等の負担につき、専有部分の床面積の割合とは無関係に法人所有の場合と個人所有の場合とで1.6倍の差を設けた規約について、民法第90条（公序良俗）を理由に無効とした裁判例。

平成元年5月28日の定時総会によりその差異が縮小し始めたことを考慮してもなお、現在程度の差異があり、かつ、被告が法人組合員であるが、当該建物を居住用に利用しているにすぎない者であり、この差異を承認しておらず、原告内部及び原告と被告間で、より合理的な管理費等の定め方等につき、十分な協議、検討が尽くされていない本件では、本件組合規約及び金額の決議は、管理費等の徴収について、法人組合員につき差別的取扱いを定めた限度で、区分所有法の趣旨及び民法90条の規定に違反し、無効というべきである。原告は、従前の経緯や、他の法人組合員の態度や法人組合員に大口の管理費等を納入してもらわねば、管理組合を維持できないなどとも主張するが、これらは結論を左右しない。（判決文抜粋）

上記は地裁の判例であり、具体の事案については、その背景や経緯等により、個別に判断されます。



⑧ 管理規約の改正

規約改正は、区分所有者総数及び議決権総数の過半数の出席（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）による集会において、出席者の各3/4以上の特別決議となる。これは区分所有法による強行規定で絶対に守らなければならない。改正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。

●区分所有法 改正（令和8年4月1日施行）

（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っては、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っては、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。

（以下省略）

※特別の影響とは…

規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益を比較衡量して、当該区分所有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合

※特別の影響 参考：裁判例（最高裁平成22年1月26日）

「マンション管理サポートネット 判例集」参照

本件は、**非居住**の区分所有者に対し、**住民活動協力金**を負担させる旨の**管理規約変更**が一部の区分所有者の権利に**特別の影響**を及ぼすものといえるかが争われました。

マンションの管理組合を運営するに当たって必要となる業務及びその費用は、本来、その構成員である組合員全員が平等にこれを負担すべきものであって、上記のような状況の下で、上告人が、その業務を分担することが一般的に困難な不在組合員に対し、本件規約変更により一定の金銭的負担を求め、本件マンションにおいて生じている**不在組合員と居住組合員との間の上記の不公平を是正**しようとしたことには、その**必要性と合理性が認められないものではない**というべきである。

本件**規約変更の必要性及び合理性**と**不在組合員が受ける不利益**の程度を比較衡量し、加えて、上記不利益を受ける多数の不在組合員のうち、現在、住民活動協力金の趣旨に反対してその支払を拒んでいるのは、不在組合員が所有する専有部分約180戸のうち12戸を所有する5名の不在組合員にすぎないことも考慮すれば、本件規約変更は、住民活動協力金の額も含め、不在組合員において**受忍すべき限度**を超えるとまではいうことができず、本件規約変更は、法66条、31条1項後段にいう「**一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき**」に該当しないというべきである。（判決文抜粋）

具体の事案については、その背景や経緯等により個別に判断されます。

② 管理規約の効力

規約に定めた事項は、**中古で購入した区分所有者も守らなければならない。**
賃借人は住まい方のルールとして管理規約を守らなければならない。



● 区分所有法

(規約及び集会の決議の効力)

第四十六条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

◆ 標準管理規約（単棟型）（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

2. 管理規約の改正時期 ①～②

マンションの管理規約の改正を考えるのはどのような時でしょうか？

① 法律・標準管理規約が改正されたら考える



令和7年5月30日に「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」が公布され一部を除き区分所有法ほか関連する法律が令和8年4月1日に施行された。これを踏まえて、令和7年10月17日にマンション標準管理規約が改正された。

- ※改正されたということは何らかの理由がある。※「法の強行規定については早期の改正が必要」
- *自分のマンションでも、強行規定の規約改正と他の規約の改正もすべきか考えてみよう!!
- *標準管理規約を見る時には、条文だけでなく、コメントにも注意が必要。

② 管理規約の内容が守れなくなったら考える



- ・マンションの居住形態が多様になって来た。
- ・居住者の高齢化等により今の規約を守るのが難しくなった。
- *規約を守れない状態で、管理組合運営を続けることはトラブルの原因に繋がる!!

⑧ 管理規約の内容が、組合内で解釈が異なる意見が出た時に考える

高経年マンションが増え、設備関連の事故や修繕工事が増えた。
費用の負担を、区分所有者とするのか？ 管理組合とするのか？

*** 管理規約を確認し、明確化する。**



⑨ マンションの将来における適正な管理のために考える

日本の社会で起きることは、全てマンションの中でも起こり得る。
問題が起きた時に解決する方法として、区分所有法という法律の規制がかかってくる。
一人では解決できない。みんなで協力した団体という形で解決しなければならない。

*** 前もって規定しておいた方が、問題を未然に防ぐことができる。**



Ⅲ. マンションの管理・再生の 円滑化等のための改正法概要

区分所有法等改正の背景や改正概要について

A. 最近のマンションを取巻く
社会情勢の変化に対応した
内容となっています。



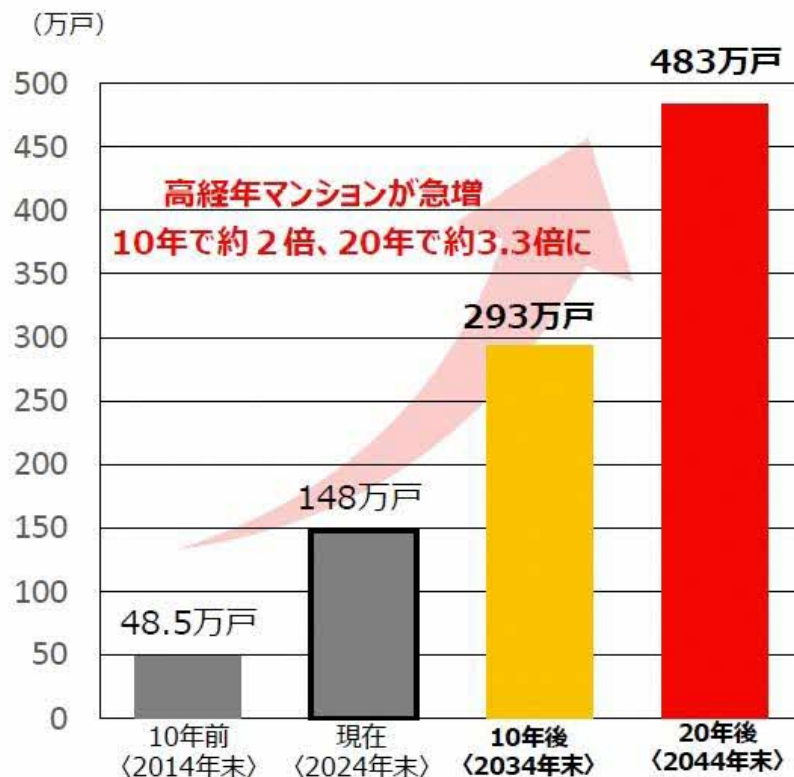
Q. マンションに関する法
律等はどのように
変わったの？

1. 改正法の背景・必要性

マンションをめぐる「2つの老い」

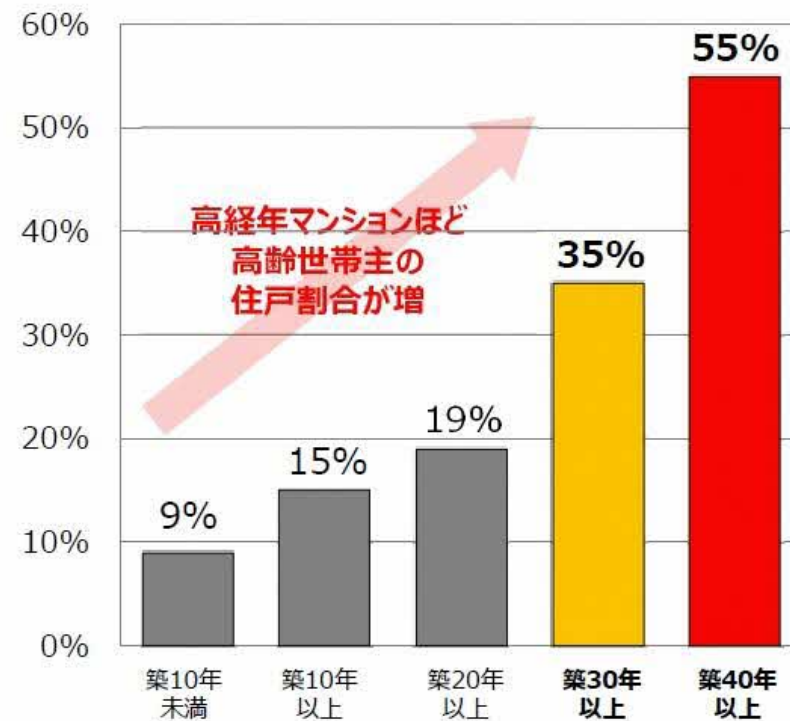
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



【出典】令和5年度マンション総合調査

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

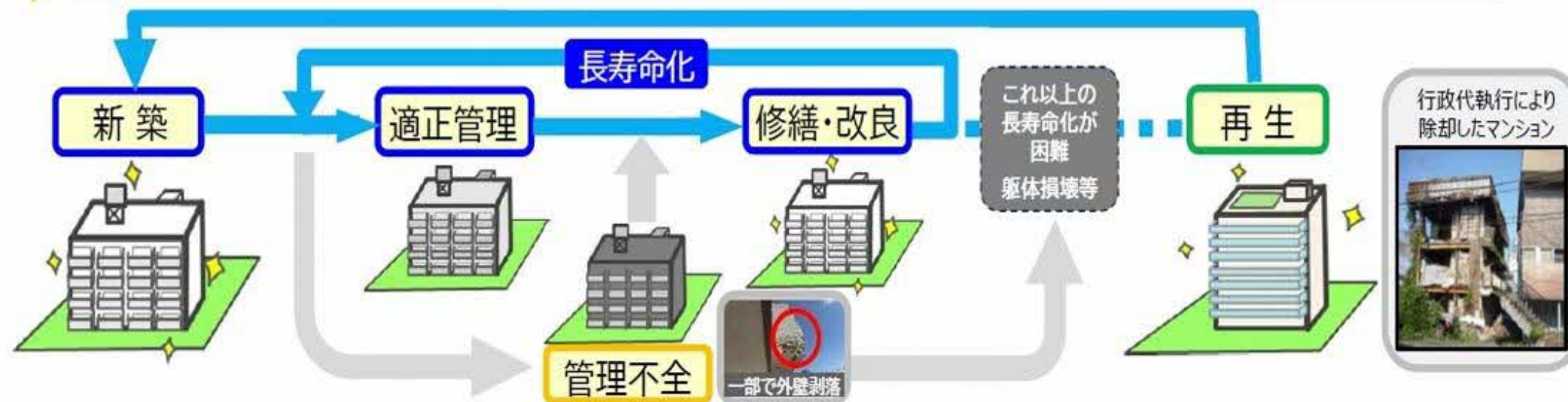
(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律(令和7年法律第47号))

背景・必要性

- 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

※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 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

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 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、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（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）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、**多数決決議（4/5※）により可能とする**

※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

- 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

＜一棟リノベーションのイメージ＞

(Before)



(Before)



(撮影)上野区

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の**所有権等**について、**建替え等の後のマンションの区分所有権に変換**することを可能に

※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

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)



民間団体

マンション管理
適正化支援法人

IV. マンション標準管理規約改正の概要

令和7年10月改正 標準管理規約の
改正の背景や改正概要について

A. 法改正と最近の社会情勢
の変化に対応した
内容となっています。



Q. マンション標準管理
規約はどのように
変わったの？

令和7年10月マンション標準管理規約改正の概要

資料は、★ 国土交通省 ホームページ資料より 抜粋
★ 国土交通省「管理規約の見直しが必要です」リーフレットより抜粋



- 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ます。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。 *管理規約はマンションの『最高**自治**規範』である。
- 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**」についても令和7年10月改正されました。

令和7年マンション標準管理規約改正

国土交通省 住宅局
参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (1/3)

➤ 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 (単標型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	A 総会決議における 多数決要件の見直し	◎	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ➤ 「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 ➤ 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 ➤ 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 ➤ 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
	B 総会招集時の通知事項 等の見直し	◎	§43	➤ 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 C	○	§67の3 【新設】	➤ 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

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (2/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (準拠型)	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 D	○	§31の3 §31の3コメント 【新設】	➢ 「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 E	○	§23	➢ 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 F	○	§21 §21コメント	➢ 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
	修繕積立金の使途 G	○	§28	① 新たなマンション再生手法の創設への対応 ➢ 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 ➢ 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 H	○	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	➢ 「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 I	◎	§24の2 【新設】	➢ 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 J	○	§20	➢ 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

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (3/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単棟型)	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 K		§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 L		§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 M		§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 N		§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。

A 総会決議における多数決要件の見直し

区分所有法 第17条：共用部分の変更
第31条：規約の設定、変更及び廃止
第39条：議事

① 出席者の多数決による特別決議

- 「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 ※区分所有権の処分を伴うものを除く
- 規約の変更や共用部分の変更に必要な「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

改正前

標準管理規約：単棟型第47条第3項

改正後

標準管理規約：単棟型47条

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、**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。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更
- 以下省略

標準管理規約：単棟型47条

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、**組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上**で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
 - 二 敷地及び共用部分等の変更
- 以下省略

A 総会決議における多数決要件の見直し

区分所有法

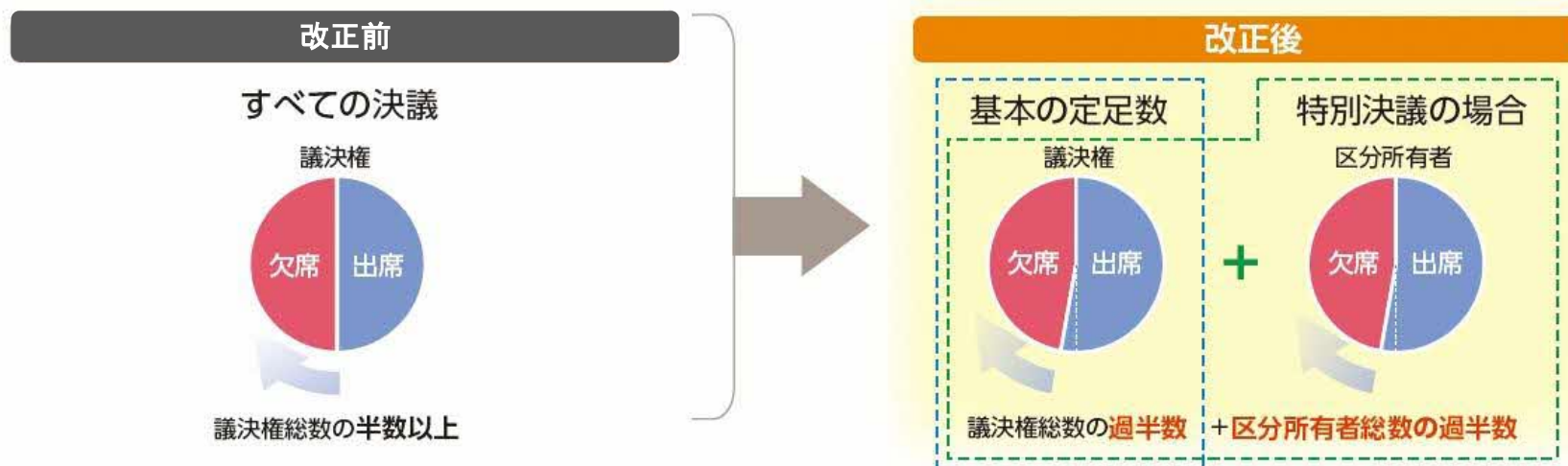
第17条第：共用部分の変更
第31条第：規約の設定、変更及び廃止
第39条第：議事

標準管理規約：単棟型第47条第1項・第3項

② 総会定足数の見直し

- 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（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正前までは標準管理規約では、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方を間違えないよう、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は加えて組合員総数の過半数の出席を確認することとなります。



※普通決議のみ行う場合も定足数は議決権総数の過半数

A 総会決議における多数決要件の見直し

標準管理規約：単棟型第47条第3項・第4項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

➤ バリアフリー化等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、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高まることも想定される。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（一定の要件を満たす場合）

- 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

A 総会決議における多数決要件の見直し

標準管理規約：単棟型第47条第5項・第6項

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

- 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

改正区分所有法で、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。

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

総会決議における多数決要件の見直し

	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		・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 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		
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		〔建替え〕 ・ 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		〔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
		〔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		

B 総会招集時の通知事項等の見直し

標準管理規約：単棟型第43条第1項・第4項・第5項・第8項

- 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ました。
- 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

改正前

- 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

B 総会招集時の通知事項等の見直し

- 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

標準管理規約：単棟型第43条第8項

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

改正前



改正後



C 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

➤改正区分所有法で、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：単棟型 第67条の3

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

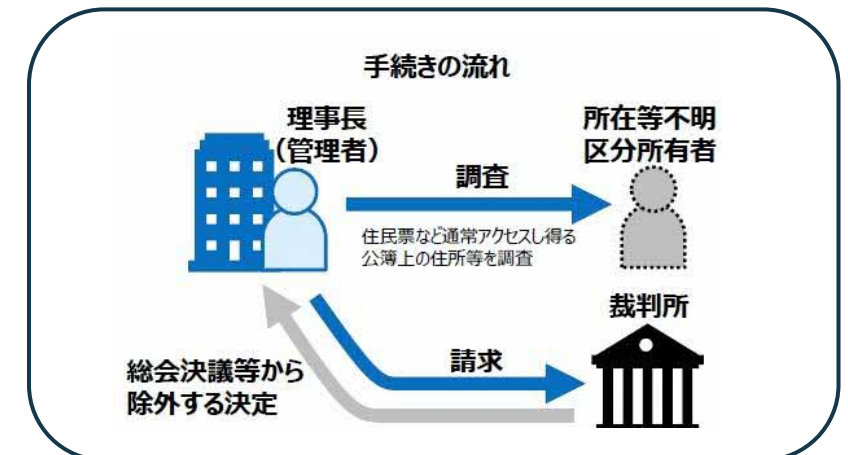
標準管理規約においては、管理組合としてこの制度を活用できるようにするため、

- ・ 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

これら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。



D 国内管理人制度の活用に係る手続き

➤ 「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

管理組合が海外居住の区分所有者と必要な連絡できなければ、管理費・修繕積立金等の徴収や総会の開催、修繕工事実施のための立入等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：単棟型 第31条の3

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。

国内管理人の権限（区分所有法上の規定）

- ① 専有部分の保存行為
- ② 専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
- ③ 総会の招集の通知の受領
- ④ 総会における議決権の行使
- ⑤ 管理費・修繕積立金等の債務の弁済（債務者は組合員）

E 専有部分の保存行為実施の請求

➤ 旧法において、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が「保存行為」の実施請求についても明確化されました。改正区分所有法では、**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。

標準管理規約：単棟型 第23条

標準管理規約で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のみを可能としてきました。改正標準管理規約において、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、漏水発生元の住宅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

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

F 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

➤給排水管等の設備について、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。改正区分所有法では、**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：単棟型 第21条第2項

改正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（21条関係⑦）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。 ※第27条第三号「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能

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

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。

事前の手続き

① 管理規約の規定の整備

- 標準管理規約（単棟型）第21条第2項と同様の規定を規約に盛り込む
- 修繕積立金の使途への追加

② 長期修繕計画への位置付け

- 長期修繕計画に位置付け、修繕積立金を充当することを明確化

実施段階

③ 総会決議

- 共用部分の管理又は変更と併せて専有部分の保存行為等を行う旨を決議

④ 費用負担の衡平の確保

- 先行して配管等の工事を行った区分所有者に対し相当額を補償するなど、費用負担の衡平を図る

標準管理規約 新旧対称表

改正後	改正前
（敷地及び共用部分等の管理） 第21条 （略） 2 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<u>保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）</u>を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、<u>総会の決議を経て</u>、管理組合がこれを行うことができる。 3～6 （略）	（敷地及び共用部分等の管理） 第21条 （略） 2 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<u>管理</u>を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 3～6 （略）

G 修繕積立金の使途 標準管理規約：単棟型第28条

① 新たなマンション再生手法の創設への対応

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

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 等

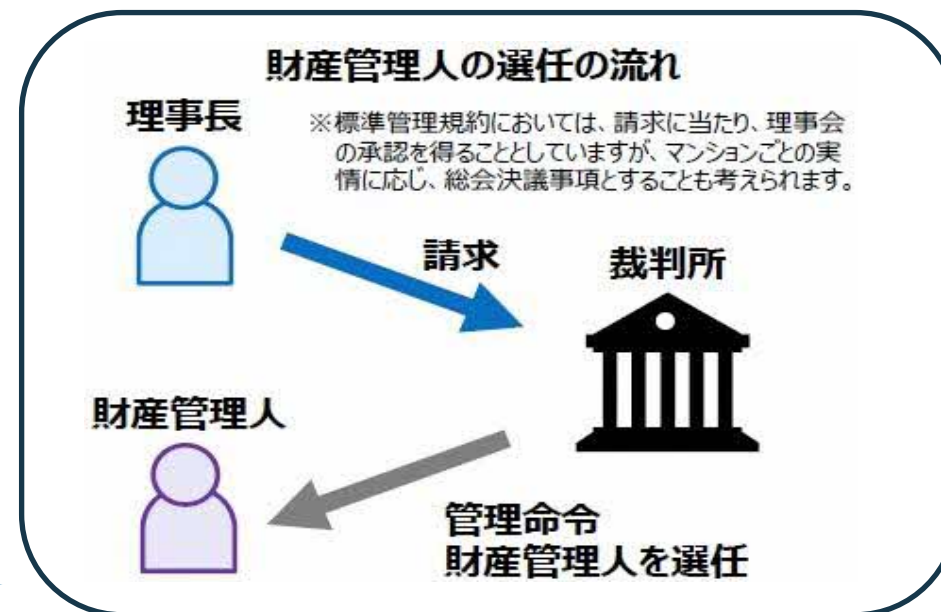
H マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

➤改正区分所有法においては、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：単棟型第67条の4 第67条の5

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、下記事項に関する規定を設けました。

- ・ 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
(マンションの実情に応じ総会決議も考えられる)
- ・ 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



標準管理規約：単棟型第67条の4 第67条の5

標準管理規約の「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が想定される場面

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 |
|--|--------|

※ 専有部分の処分には、区分所有者の同意が必要

- ※ ㊦保存行為、㊩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

Ⅰ 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

区分所有法第26条第2項

区分所有法第47条第6項 ※管理組合法人

- 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。

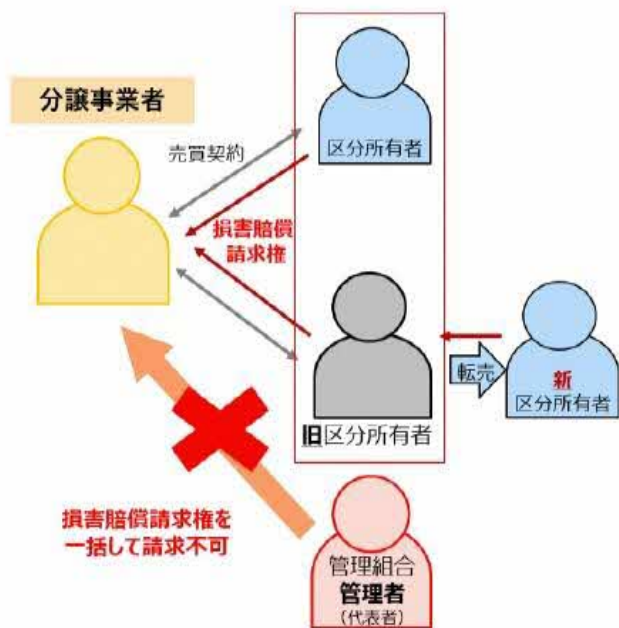
標準管理規約：単棟型第24条の2

- **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

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

改正前の区分所有法

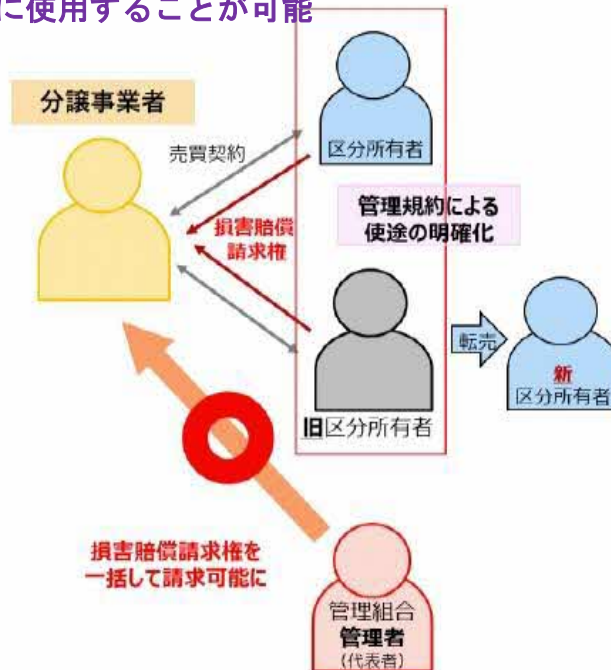
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、管理者が一括して損害賠償請求を行えないとの指摘



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」

- 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。

標準管理規約：単棟型 第20条

- 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。

標準管理規約 新旧対称表

改正後	改正前
（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。	（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。

「区分所有者の責務」とは？

マンションの区分所有者は、自らの専有部分内だけでなく、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。 具体的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。

K 管理組合役員に関する規定の見直し

① 理事の職務代行者

標準管理規約：単棟型第35条 第53条

【コメント】第35条関係 【コメント】第53条関係

➤管理組合役員のなり手不足の一因として、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**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標準管理規約の**コメント**（第53条関係コメント②及び③）に盛り込みました。

※理事の配偶者、一親等の親族等（管理規約において、専任可能な者の範囲をあらかじめ定めておく）

標準管理規約 新旧対称表

改正後	改正前
【コメント】第35条関係 ①～③ （略） <u>④ 管理組合の役員の担い手不足に対応するため、理事の負担感を軽減する観点から、理事の家族又は親族が組合員の理事本人に代わって理事会に出席することを認めることも考えられる。詳細は第53条関係コメントを参照のこと。</u> ⑤～⑩ （略） 【コメント】第53条関係 ① 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る。このため、<u>原則として</u>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る。 (削る)	【コメント】第35条関係 ① （略） (新設) ②～⑥ （略） 【コメント】第53条関係 ① 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る。このため、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る。 <u>② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。</u>

K 管理組合役員に関する規定の見直し

② 役員の欠格条項の見直し 標準管理規約：単棟型第36条の2 【コメント】第36条の2 関係

➤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。

標準管理規約 新旧対称表

改正後	改正前
(役員の欠格条項) 第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。 一 破産者で復権を得ない者 二 <u>拘禁刑</u>以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）	(役員の欠格条項) 第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。 一 <u>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又は破産者で復権を得ない者</u> 二 <u>禁錮</u>以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）



管理組合役員等の本人確認

標準管理規約：単棟型 第35条 第55条

【第35条関係コメント⑩及び第55条関係コメント③】

➤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。そうした事案を防止するため、**標準管理規約コメントにおいて、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。**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。

【コメント】第35条関係

①～⑨（略）

⑩ 役員は、マンションの敷地、共用部分等や管理費、修繕積立金といった組合員の共有の財産を管理し、管理業者との業務委託や修繕工事の工事請負契約といった多額の発注、契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与することが想定される。そのため、部外者が役員になりすまし、役員の業務の適正な実施を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、役員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。具体的には、**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の身分証明書の提示を求める**等の方法により本人確認を行うことが考えられる。また、②に示すように、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を選任する場合は、顔写真付きの身分証明書に加え、専門家の資格に係る身分証明書の提示を求めることが考えられる。

【コメント】第55条関係

①・②（略）

③ 専門委員会を設置することが想定される具体的な事例としては、大規模修繕工事の実施に当たって、計画の立案や業者の選定等を実施するための修繕委員会を設置する場合が考えられるが、この場合、**工事請負契約等の多額の発注・契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与する**ことが想定される。そのため、部外者が修繕委員等の専門委員になりすまし、専門委員会における検討プロセス等を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、**専門委員候補者の本人確認を適切に実施することが有効**と考えられる。本人確認の方法等は、コメント第35条関係⑩を参照のこと。

M 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

標準管理規約：単棟型第32条 第32条の2

① 防災関係業務の明確化

【第32条関係コメント⑨）】

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

防災マニュアルの作成・周知

- ◆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。

防災用名簿の作成

- ◆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。

防災訓練の実施

- ◆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。

防災物資等の備蓄

- ◆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。

防災情報の収集・周知

- ◆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。

防災組織の結成

- ◆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

M 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

標準管理規約：単棟型 第32条の2

② 防火管理者に関する規定の整備

【第32条の2関係コメント】

➤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。

標準管理規約（単棟型） 【※マンションの居住人数が一定規模以上の場合に規定】

（防火管理者）

第32条の2

理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。

2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。

- 一 消火、通報及び避難の訓練の実施
- 二 避難経路の確保及び点検
- 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

➤「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（使用細則）の策定をご検討ください。

標準管理規約（単棟型）

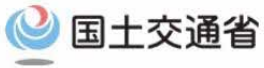
（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

【コメント】第18条関係⑥

➤⑥ 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。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。

V.国土交通省 マンション管理に係るHP案内



ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > マンション政策

マンション政策 国土交通省

検索

マンション政策

▶ 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す～](#)

【New】 [中東情勢関連の事務連絡（マンション関係）](#)



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](#) 【New】

- ▶ [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)
- ▶ [マンション再生等に関する税制特例](#) 【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](#)



関係法令

● [【5】 関係法令](#)

- ▶ [マンション管理適正化法](#)
- ▶ [マンション再生円滑化法](#)
- ▶ [令和7年法改正](#) 【New】



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](#)

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

