# 分譲マンション管理運営講座

令和８年
**１．２３**
**（金）**
18:30～
20:30

《マンション管理の基本と実務Ⅰ》
**第２部**
**「改正標準管理規約の解説」**

一般社団法人広島県マンション管理士会
マンション管理士　　村上竜介

目次

Ⅰ．マンション標準管理規約とは

Ⅱ．なぜマンション管理規約の改正が必要か

Ⅲ．令和７年マンション標準管理規約改正の概要

Ⅳ．まず最初に

Ⅴ．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（強行規定）

Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

Ⅷ．改正法の施行日・経過措置等

■．参照ホームページ、参照・引用文献

# 管理規約はマンションの最高自治規範である

管理規約はマンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」です。

そして、マンション標準管理規約は、分譲マンションなどの区分所有建物における管理規約について一定のガイドラインを示すために、国土交通省が作成したマンション管理規約のモデル（ひな形）です。

そのまま使用するのではなく、マンションの実情や区分所有者等の意向を踏まえ、作成することが重要です。

マンション標準管理規約（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。

## Ⅱ．なぜマンション管理規約の変更が必要か

建物の区分所有等に関する法律
（区分所有法）

マンション標準管理規約

**強行規定**
法で強制的に適用され、規約や決議で変更できない

任意規定
当事者の合意で変更可能

# マンション標管理規約の改正

マンション標準管理規約は、最近では数年毎に改正されています。

- **平成28年3月14日改正**

  外部専門家の活用、暴力団等の排除規定、緊急時の理事等の立入り　等

- **平成29年8月29日改正**

  民泊対応の規定（実施する場合や、禁止する場合の規定）　　等

- **令和30年3月30日改正**

  団地型マンションの敷地売却に関する改正

- **令和3年6月22日改正**

  感染症の対策として、ＩＴを利用した総会・理事会、置配、管理計画認定、要除却認定の規定　　等

- **令和6年6月7日改正**

  所在等不明区分所有者の対応、修繕積立金の見える化、ＥＶ用充電設備・宅配ボックスに係る決議要件の明確化　　等

# 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

令和７年１０月１７日改正のマンション標準管理規約は、「建物の区分所有等に管理する法律」が改正されたことにより、大幅な改正になっています。

令和８年４月１日に区分所有法施行後は、古いマンション管理規約で制定されている総会成立要件や特別決議の定足数等は効力を失います。

規約が改正されないと、総会での決議の際に不要な混乱を招く恐れがあります

# 令和７年
# マンション標準管理規約
# 改正の概要

## ■令和７年　区分所有法の改正内容

１．管理の円滑化等の推進

〇出席者の多数決による決議
〇所在不明者を母数から除外する制度
〇管理不全の専有部分・共用部分の管理制度
〇所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度
〇共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良
〇他の区分所有者の専有部分の保存請求
〇国内管理人制度
〇共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
〇共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

⋮

２．再生の円滑化等の推進

〇建替え決議の要件緩和、建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了
〇多数決による建物・敷地一括売却や建物の取り壊しや、一棟リノベーションを可能とする制度
〇一括建替え決議の要件緩和

⋮

# ○区分所有法改正によるマンション標準管理規約の改正　１／３

１．総会招集時の通知事項等の見直し　**第４３条【改正】強行規定**

①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

②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

③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

２．総会決議における多数決要件の見直し　**第４７条【改正】強行規定**

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

# ○区分所有法改正によるマンション標準管理規約の改正　２／３

３．共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使　**第２４条の２【新設】強行規定**

①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

②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

③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

④損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

４．所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き　**第６７条の３【新設】**

①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

５．国内管理人制度の活用に係る手続き　**第３１条の３、３１条の３コメント【新設】**

①「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

６．専有部分の保存行為実施の請求　**第２３条【改正】**

①「保存行為」の実施請求について明確化

７．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　**第２１条、２１条のコメント【改正】**

①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

# ○区分所有法改正によるマンション標準管理規約の改正　３／３

８．修繕積立金の使途　**第２８条【改正】**

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

９．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　**第６７条の４・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

１０．区分所有者の責務　**第２０条【改正】**

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

# Ⅲ．令和７年マンション標準管理規約改正の概要

## ○社会情勢を踏まえた見直し

１．管理組合役員に関する規定の見直し　**第３６条の２、３５条･５３条のコメント【改正】**

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

２．管理組合役員等の本人確認　**第３５条･５３条のコメント【改正】**

①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

３．管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容　**第３２条の２、３２条･３２条の２のコメント【追加】**

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

４．喫煙に関するルールの考え方　**第１８条のコメント【改正】**

・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

# まず最初に

## Ⅳ．まず最初に

### ■区分所有法において、「区分所有者の責務」が制定された

＜標準管理規約第２０条（区分所有者の責務）＞【改正】

標準管理規約には、第２０条にて「区分所有者の責務」の規定が設けられていたが、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、修正が行われました。

〇建物の区分所有等に関する法律
（区分所有者の責務）５条の２　**【新設】**
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。**

〇マンション標準管理規約
(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。

# 区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの（強行規定）

# Ⅴ．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（強行規定）

## ■総会招集時の通知事項等の見直し

＜標準管理規約第４３条（招集手続）＞【改正】
※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

- 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

建物の区分所有等に関する法律
（招集の通知）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。
（略）

マンション標準管理規約
（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。
（略）

# Ｖ．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（強行規定）

## ■総会招集時の通知事項等の見直し

＜標準管理規約第４３条（招集手続）＞【改正】
※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

**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

**総会招集時の通知事項（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**　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

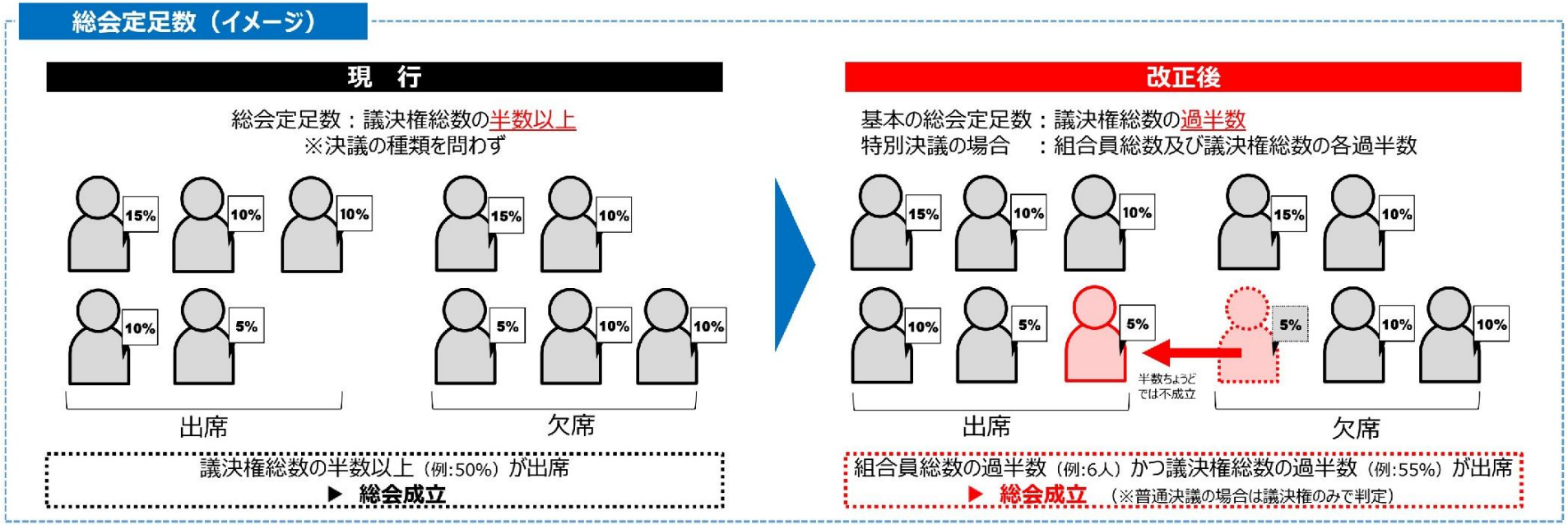
# Ｖ．区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの（強行規定）

## ■総会決議における多数決要件の見直し

＜標準管理規約第４７条（総会の決議及び議事）＞【改正】
※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

▶ 総会定足数の見直し
① 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
② 「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

これにより、**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の過半数の出席を確認**することとなります。



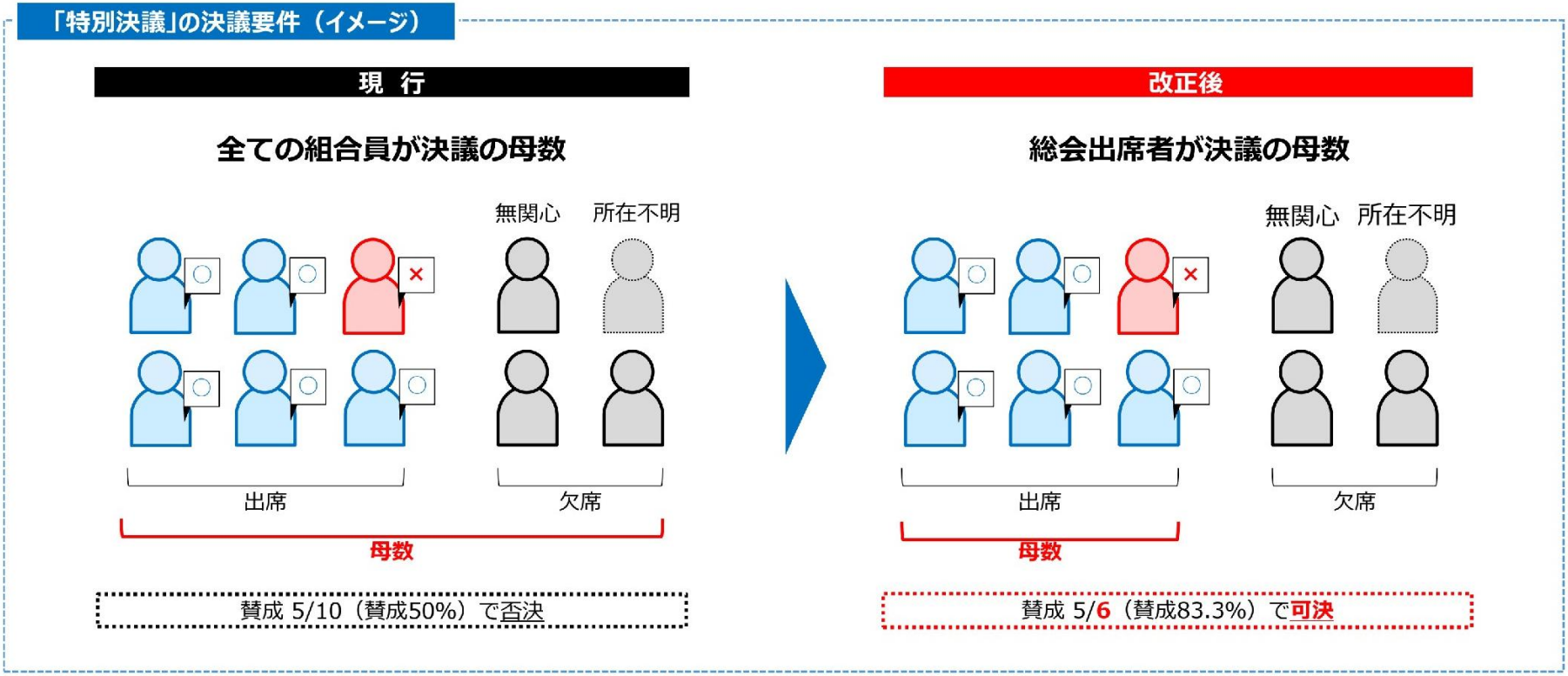
# Ｖ．区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの（強行規定）

## ■総会決議における多数決要件の見直し

＜標準管理規約第４７条（総会の決議及び議事）＞【改正】
※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

▶ 出席者の多数決による特別決議
①「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

総会の出席者は、実際に総会に出席した組合員、委任状提出者、議決権行使者となる。（新区分所有法第３９条２項）
改正前の標準管理規約では、マンションの管理に無関心な方や、所在不明な方等も決議の母数に含まれますが、改正後の標準管理規約では含まれなくなります。



# Ｖ．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（強行規定）

## ■総会決議における多数決要件の見直し

＜標準管理規約第４７条（総会の決議及び議事）＞【改正】
※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

▶ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

① 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

**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**
（共用部分のエレベータの追加等）

▶ 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

① 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追加

② 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

**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**

# Ⅴ．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（強行規定）

## ■総会決議における多数決要件の見直し

＜標準管理規約第４７条（総会の決議及び議事）＞【改正】
※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

### 改正前

| | 総会の定足数 | 多数決要件 |
|---|---|---|
| 普通決議 | ・議決権総数<br>**半数以上** | •総会出席者の議決権<br>**過半数** |
| 特別決議 | | •区分所有者総数<br>•議決権総数<br>各**3/4** 以上 |
| マンション再生等に係る決議 | | 〔建替え〕<br>•区分所有者総数<br>•議決権総数<br>各 **4/5** 以上 |
| | | 〔マンション敷地売却〕<br>•区分所有者総数<br>•議決権総数<br>•敷地利用権の持分価格<br>各 **4/5** 以上 |

### 改正後

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

# Ｖ．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（強行規定）

## ■総会決議における多数決要件の見直し

＜標準管理規約第４７条（総会の決議及び議事）＞【改正】

(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 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

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(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成７年法律第123号)第25条第２項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)

三　前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

四　区分所有法第58条第１項、第59条第１項又は第60条第１項の訴えの提起

五　その他総会において本項の方法により決議することとした事項

４ 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前３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３分の２以上で決する。

一　敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二　前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三　建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

５ マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第２項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各５分の４以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第２項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上で行う。

（次頁続く）

# Ｖ．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（強行規定）

## ■総会決議における多数決要件の見直し

＜標準管理規約第４７条（総会の決議及び議事）＞【改正】

６ マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第２項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各５分の４以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第２項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各４分の３以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

７ 前６項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

７ 前６項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。

８ 前７項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。

９ 第３項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員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。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

10 第３項第二号及び第４項第一号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

11 第３項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

12 総会においては、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。

# Ｖ．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（強行規定）

## ■共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使

＜標準管理規約第２４の２（保険金等の請求及び受領等）＞【新設】

※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

建物の区分所有等に関する法律

（権限）

２６条　管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う

２　管理者は、その職務（第十八条第六項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下この条及び第四十七条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第四項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であつた者（書面又は電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者であつた者を除く。）に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。）。同項において同じ。）を代理する。

（略）

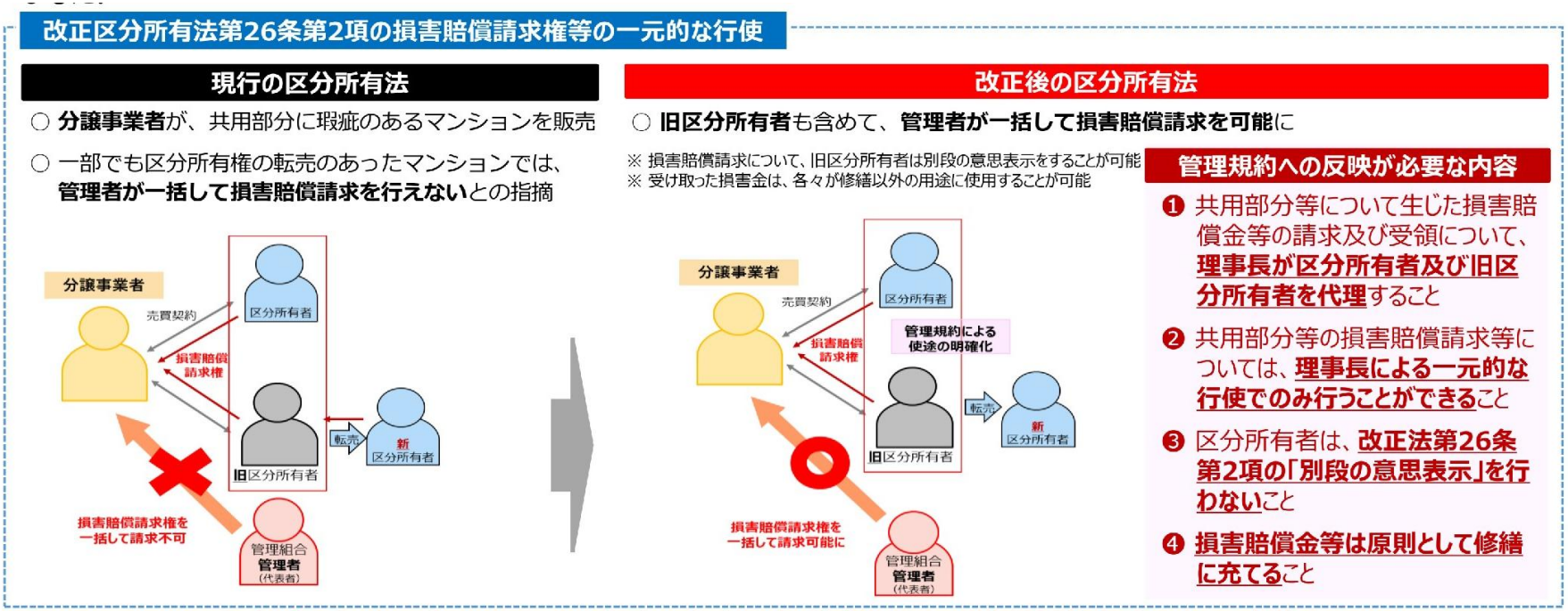
# Ｖ．区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの（強行規定）

## ■共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使

＜標準管理規約第２４の２（保険金等の請求及び受領等）＞【新設】

※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

- 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




**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**

# Ｖ．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（強行規定）

## ■共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使

＜標準管理規約第２４の２（保険金等の請求及び受領等）＞【新設】

※標準管理規約に準拠した管理規約への変更をしない場合、区分所有法に抵触する

(保険金等の請求及び受領等)

第24条の２ 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「保険金等」という。)の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者(以下「旧区分所有者」という。)を代理する。

２ 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。

３ 保険金等の請求及び受領は、前２項の規定によらなければ、これを行うことができない。

４ 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第２項の別段の意思表示を行わない。

５ 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。

６ 第１項及び第２項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。

７ 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

８ 理事長は、第２項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第２項及び第３項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

# 改正区分所有法に
# 抵触しないものの、
# 適合させるのが望ましいもの

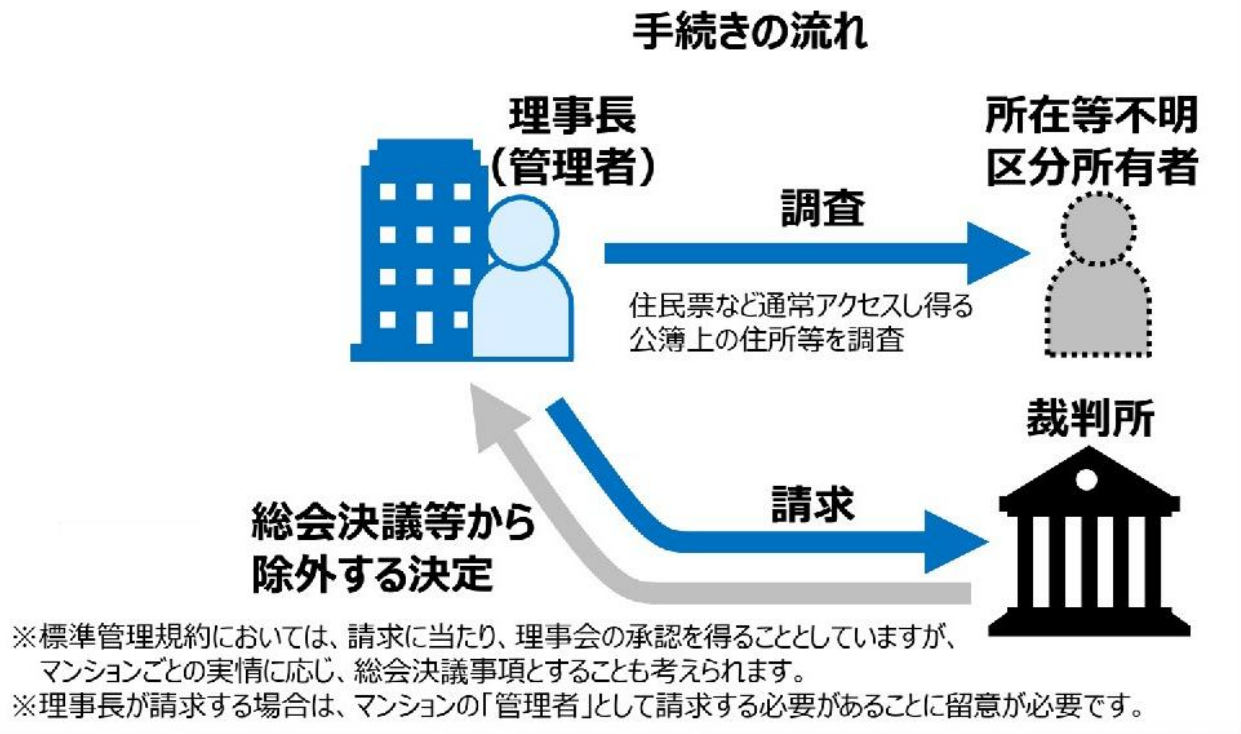
# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

＜標準管理規約第６７条の３（所在等不明区分所有者の総会の決議からの除外）＞【新設】

- 所在が不明、または連絡がつかない区分所有者について、議決権を有しないものとする旨の裁判の制度が創設されたため、標準管理規約に新設。

〇標準管理規約
(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)
第67条の３ 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、**理事会の決議**を経て、裁判所に対し、その区分所有者(以下「所在等不明区分所有者」という。)以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判(以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。)を請求することができる。
（略）



# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

＜標準管理規約第６７条の３（所在等不明区分所有者の総会の決議からの除外）＞【新設】

（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）

第67条の３ 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。

２ 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。

３ 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。

４ 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第43条第１項並びに第44条第１項及び第２項の通知を発することを要しない。

５ 第１項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。

６ 前項に定める費用の請求については、第60条第４項の規定を準用する。

７ 第５項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■国内管理人制度の活用に係る手続き

＜標準管理規約第３１条の３（国内管理人）＞【新設】

▶ 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が設けられた。

〇標準管理規約
(国内管理人)
第31条の３ 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。
２ 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

組合員が国内に居住していない場合で、管理規約に
国内管理人を義務付ける場合

〇標準管理規約
(国内管理人)
第31条の３ 組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。
２ 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

## Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

■国内管理人制度の活用に係る手続き

＜標準管理規約第３１条の３（国内管理人）＞【新設】

〇国内管理人の制限（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

◇原則として、本条項を管理規約に記載しておき、届出様式や運用方法等は細則で決めておく等の対策も有効と考えます。

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■国内管理人制度の活用に係る手続き

＜標準管理規約第３１条の３（国内管理人）＞【新設】

国内管理人の選任に関する届出書

年　月　日

○○マンション管理組合
理事長　○○○○　殿

氏名　○○○○

私は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第６条の２に定める国内管理人を選任したので、下記のとおり届け出ます。

記

1　対象住戸　○○号室
2　選任した国内管理人
　商号又は名称
　氏名
　所在地又は住所
　電話番号
　緊急連絡先
3　国内管理人を選任した日　年　月　日
4　国内管理人に委任した権限
　一　対象住戸専有部分の保存行為
　二　対象住戸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
　三　総会の招集の通知の受領
　四　総会における議決権の行使
　五　組合員が敷地及び共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う管理費、修繕積立金等の債務の弁済

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■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

＜標準管理規約第６７条の４（所有者不明専有部分管理命令）＞【新設】
＜標準管理規約第６７条の５（管理不全専有部分管理命令）＞　【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

〇標準管理規約
(所有者不明専有部分管理命令)
第67条の４　理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の２に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
２　理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
（略）

(管理不全専有部分管理命令)
第 67 条の５　理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の８に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
２　理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
（略）

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■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

＜標準管理規約第６７条の４（所有者不明専有部分管理命令）＞【新設】
＜標準管理規約第６７条の５（管理不全専有部分管理命令）＞【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

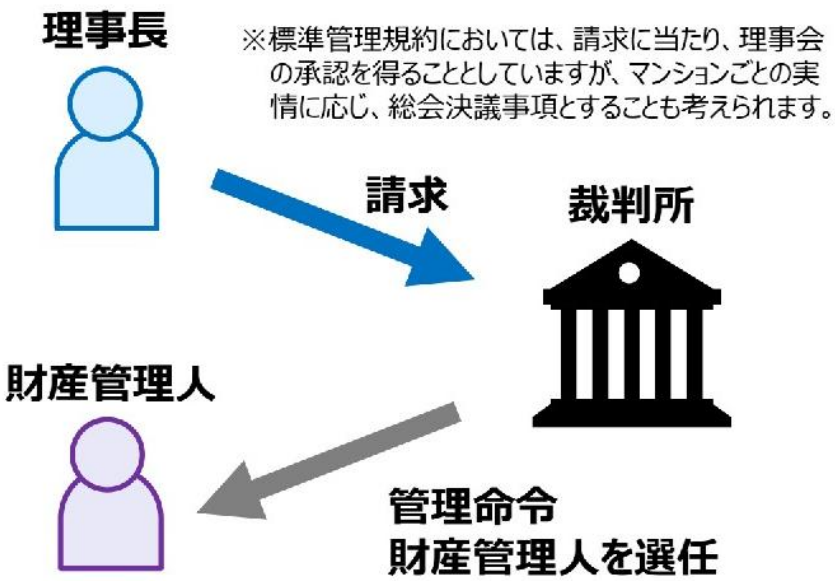
### ○所有者不明専有部分管理人

区分所有者が所在不明の場合 等

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・処分ができる（※管理処分権は管理人に専属）
総会の招集通知の受領、総会での議決権行使も可能

**財産管理人の選任の流れ**




### ○管理不全専有部分管理人

・専有部分において、ごみ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

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・処分ができる

※ ㋐保存行為、㋑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

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■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

＜標準管理規約第６７条の４（所有者不明専有部分管理命令）＞【新設】
＜標準管理規約第６７条の５（管理不全専有部分管理命令）＞　【新設】

(所有者不明専有部分管理命令)

第67条の４ 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の２に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

２ 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。

３ 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。

４ 理事長は、第１項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

５ 第１項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

６ 前２項に定める費用の請求については、第60条第４項の規定を準用する。

７ 第４項及び第５項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■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

＜標準管理規約第６７条の４（所有者不明専有部分管理命令）＞【新設】
＜標準管理規約第６７条の５（管理不全専有部分管理命令）＞　【新設】

(管理不全専有部分管理命令)

第 67 条の５ 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の８に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

２ 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。

３ 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。

４ 理事長は、第１項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

５ 前条第４項から第７項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■専有部分の保存行為実施の請求

＜標準管理規約第２３条（必要箇所への立入り等）＞【改正】

- 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

〇標準管理規約

（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 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

３ 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否し者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

４ 前３項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。

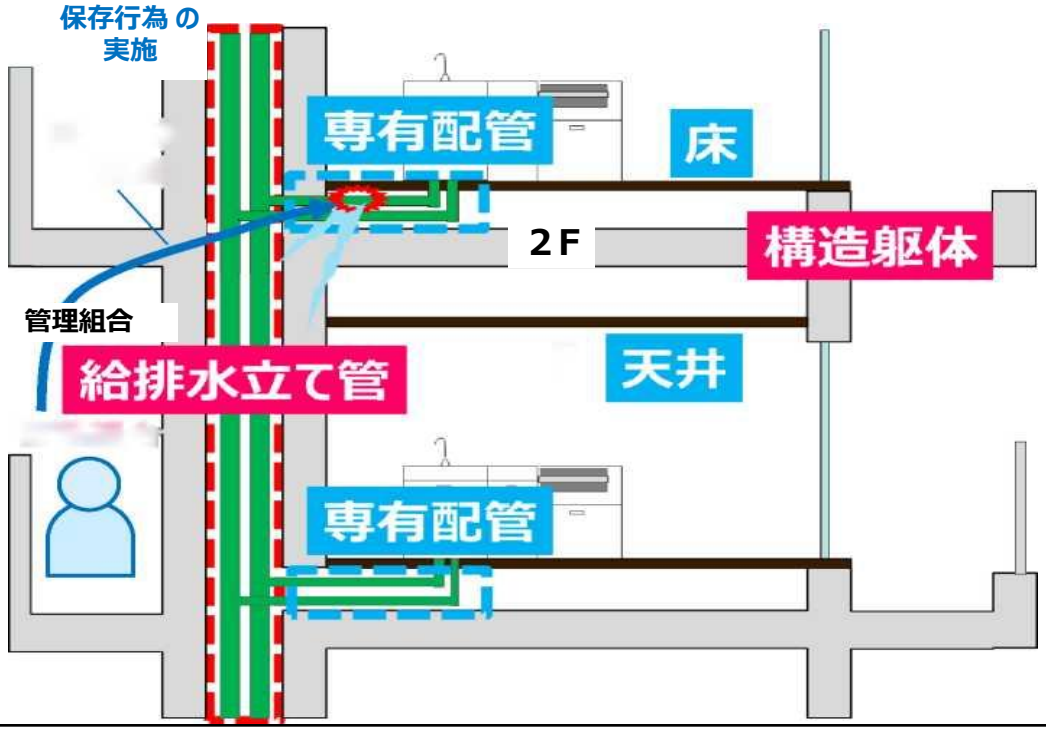
５ 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■専有部分の保存行為実施の請求

＜標準管理規約第２３条（必要箇所への立入り等）＞【改正】

- 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




| （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 |

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■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

＜標準管理規約第２１条（敷地及び共用部分等の管理）＞【改正】

- 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

〇標準管理規約
（敷地及び共用部分等の管理）
第21条敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第１項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
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。）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

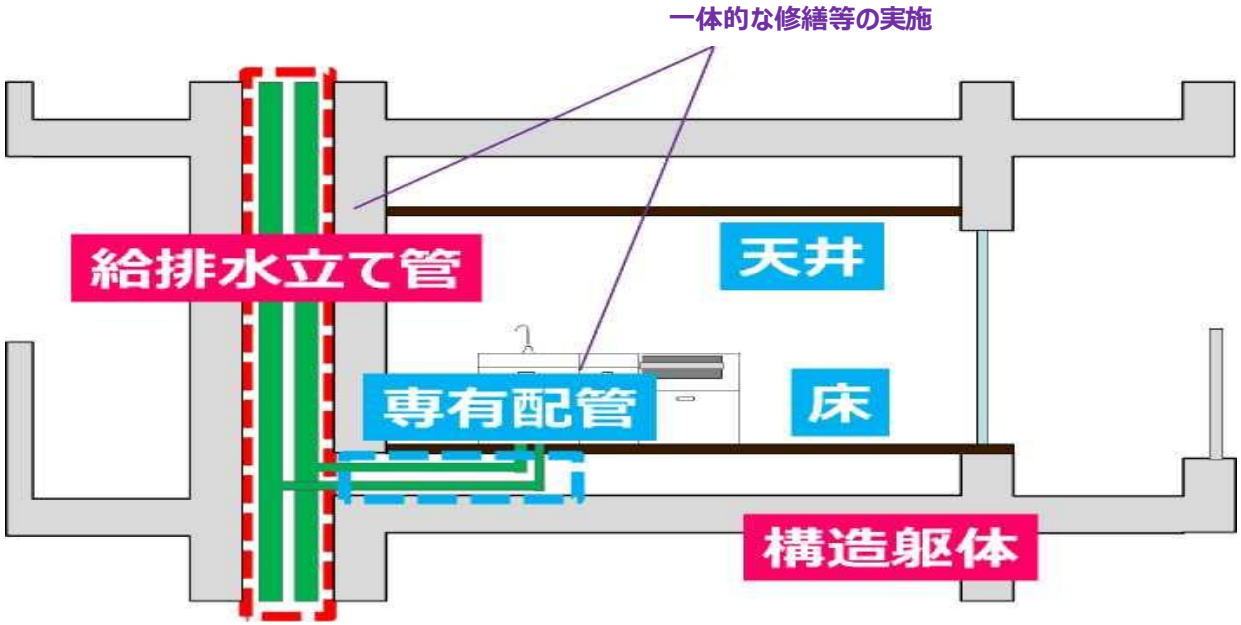
（略）

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■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

＜標準管理規約第２１条（敷地及び共用部分等の管理）＞【改正】

▶ 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




**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

**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

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■修繕積立金の使途

＜標準管理規約第２８条（修繕積立金）＞【改正】

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

〇標準管理規約

（修繕積立金）

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の改良又は変更

四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五 修繕積立金の管理及び運用

六 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

（略）

# Ⅵ．改正区分所有法に抵触しないものの、適合させるのが望ましいもの

## ■修繕積立金の使途

＜標準管理規約第２８条（修繕積立金）＞【改正】

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

### 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

（**修繕**）経年に伴う物理的な劣化などにより低下する性能・機能を新築時の水準に維持、回復することが基本

（**改良**）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、耐震性や断熱性など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

# マンション管理規約
# 改正の手順

# Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

現状に応じた課題の洗い出し

↓

改正（案）の作成と理事会での検討

↓

住民への説明、合意形成

↓

総会招集と議案の上程

↓

総会での決議、議事録・規約原本の保管

# Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

**現状に応じた課題の洗い出し**

ポイント

▶ 現在の管理規約を確認
・現時点までの改正状況により、全面的な改正とするか、部分的な改正とする等、明確な改正方針を示す。
▶ 現時点のマンションの課題や実情に合わせた改正を検討

**総会招集と議案の上程**

**総会での決議　議事録・規約原本の保管**

# Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

現状に即した課題の洗い出し

↓

**改正（案）の作成と理事会での検討**

ポイント

- ▶ 理事会や専門委員会で規約の改正案を作成
- ▶ 変更理由を明確にすることも必要
- ▶ 専門家（マンション管理士、弁護士、司法書士等）の活用
- ▶「新旧対照表」があると説明しやすい
- ▶ 使用細則との整合性を図る

↓

総会での決議　議事録・組合原本の保管

# Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

実状に即した規約の洗い出し

↓

改正（案）の作成と理事会での検討

↓

**住民への説明、合意形成**

↓

ポイント

▶ 総会への上程前に住民説明会を開催
▶ なぜ改正をするのか、理解を得ることが必要

# Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

現状に即した課題の洗い出し

ポイント

▶ 理事会にて規約改正案を承認
▶ 総会の招集通知には、規約改正案の全文と新旧対照表を添付
▶ 招集通知のタイミングにより注意事項有り

総会招集と議案の上程

総会での決議　議事録・規約原本の保管

# Ⅶ．マンション管理規約改正の手順

現状に即した規約の洗い出し

ポイント

▶ 総会の特別決議で承認
▶ 議事録・新しい管理規約の原本を作成
▶ 理事長が署名し保管

総会招集と審議の上程

**総会での決議、議事録・規約原本の保管**

# Ⅷ. 改正法の施行日・経過措置等

**注意点**

- ▶ 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**
- ▶ 集会に関する経過措置として、
  - ・**施行日前に招集手続きが発送された場合、改正前区分所有法**の集会の規律による
    **※発送が施行日前に行われ、集会が施行日後であっても同様**
  - ・**施行日後に招集手続きが発送された場合、改正区分所有法**の集会の規律による
- ▶ **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

パターン①
**令和8年3月31日まで**に
管理規約を改正する総会の招集
手続きを開始する場合

**令和８年４月１日**
**改正区分所有法施行**

パターン②
**令和8年4月1日以降**に
管理規約を改正する総会の招集
手続きを開始する場合

総会の定足数：**議決権総数の半数以上の出席**
決議要件：**組合員総数及び議決権総数**の各４分の３以上

**★規約の変更部分について、施行日以降に効力を発することとする旨を併せて決議する必要がある**

総会の定足数：**組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席**
決議要件：**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

**★現行規約の総会の定足数、決議要件は改正区分所有法に抵触し無効**

**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。**

## ■．参照ホームページ、参照・引用文献

国土交通省　ホームページ
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html)
　マンション標準管理規約（単棟型）　（令和７年１０月１７日改正）

国土交通省　ホームページ
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html)

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）

国土交通省　ホームページ
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html)

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

国土交通省　マンション管理ポータルサイト
（https://www.mansion-info.mlit.go.jp/）

# ご清聴ありがとうございました

一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。
お問合せ先０８２－２２８－６５８１