

## 特集 1

# —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年マンション標準管理規約の改正

国土交通省住宅局  
参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

## はじめに

我が国のマンションストックは今や700万戸を超え、国民の約1割が居住する重要な居住形態として定着しています。一方で、築40年を超えるマンションストックの増加や、区分所有者・居住者の高齢化のいわゆる「2つの老い」等に起因する様々な問題が顕在化しつつあり、そうした問題への対処が急務とされているところです。

このような背景を踏まえ、マンションにおける権利関係や管理のあり方に関する基本原則を定めた区分所有法をはじめとするマンション関係法が本年5月に改正され、その中核をなす改正区分所有法（以下「改正法」といいます。）については、来る令和8年4月1日から施行されます。

国土交通省では、従来から、管理組合の皆様が管理規約を策定・見直しをする際の参考となるよう、「マンション標準管理規約」（以下「標準管理規約」といいます。）を公表しておりましたが、今般の法改正を踏まえ、本年10月、この標準管理規約についても改正を行いました。

ここでは、皆様のマンションの管理規約にも大きく影響する標準管理規約の改正内容等をご紹介します。

## 第1 改正区分所有法への適合

### 1 総会決議における多数決要件の見直し

#### ①出席者多数決による特別決議

改正法の内容の中で、管理組合の運営に最も大きな変化を生じさせる点として、集会決議の円滑化を目的とした多数決要件等の見直しが挙げられます。具体的には、改正前の区分所有法では、規約の変更や共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更

を伴わないものを除く。以下同じ。）等を行うためには、区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する必要でしたが、改正法において、集会に出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上で決する「出席者多数決」の仕組みが取り入れされました。これまででも標準管理規約においては、普通決議については、総会出席者の過半数の賛成により決することとされていましたが、改正法に合わせ、特別決議（区分所有権の処分を伴うものを除く。）についても出席者多数決により決するよう見直しを行っています【図表1】。

また、改正前の区分所有法には、定足数の規定がありませんでしたが、改正法において、特別決議（区分所有権の処分を伴うものを除く。）についても出席者多数決の仕組みが導入されたことに伴い、定足数の規定が新たに設けられ、出席者多数決の仕組みが導入された特別決議を行う場合、区分所有者総数及び議決権総数の各過半数の出席が必要となりました。

標準管理規約においては、これまででも決議の種類を問わず総会の定足数が設けられており、議決権総数の「半数以上」の出席が必要とされてきましたが、改正法に合わせて規定の見直しを行っています。具体的には、基本となる総会の定足数について、議決権総数の「過半数」（半数ちょうどは含まない）に変更し、特別決議を行う場合には、これに加えて区分所有者総数の過半数の出席を要することとしました【図表2】。この見直しにより、今後、総会の開催に当たっては、いかなる場合でも議決権総数の過半数の出席があることを確認し、決議事項に特別決議を要する事項が含まれる場合には、区分所有者総数の過半数の出席があることも確認することが求められます。

## ②共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正前の区分所有法では、共用部分の変更については全て特別決議（4分の3以上）が必要とされていました。しかしながら、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、改正法においては、一定の要件を満たす場合に、多数決割合が「4分の3以上」から「3分の2以上」（いずれも集会に出席した区分所有者の数及びその議決権）へと緩和されており、標準管理規約においても、その内容を反映しています【図表1】。

## ③マンション再生（建替え・更新・売却・除却等）

## 決議の多数決要件の見直し

高経年マンションの増加により、今後、建替えを

はじめとする「マンションの再生」に直面する管理組合が増加することも想定されます。そこで、改正法では、改正前の区分所有法で規定されていた建替えだけでなく、建物の骨組みだけを残して共用部分と全ての専有部分を更新する「建物更新」や、「建物敷地売却」といった新たな再生手法が設けられました。さらに、耐震性の不足や給排水管の腐食による衛生水準の低下など客観的にもマンション再生の必要性が高いと考えられる場合における決議要件の緩和規定も設けられました。標準管理規約においても、従来、区分所有法に基づく建替え及びマンション建替え円滑化法に基づくマンション敷地売却のみ規定していたマンション再生に向けた決議の要件について、改正法で設けられた建物更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び取壊しにも対応するよう見直しています【図表1】。

【図表1】総会決議における多数決要件の標準管理規約の見直し 概略

	改正後	改正前
決議 普通	総会出席者の議決権 過半数（変更なし）	総会出席者の議決権 過半数
特別 決議 （※）	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 関係	〔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	
	〔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	〔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
	※客観的な事由が認められる場合は各3/4以上	

（※）区分所有権の処分を伴うものを除く。

【図表2】総会定足数に関する標準管理規約の見直し

改正後	改正前
・基本となる定足数 議決権総数の過半数	・決議の種類を問わず 議決権総数の半数以上
・特別決議の場合 区分所有者の過半数かつ 議決権総数の過半数	

## 2 総会招集時の通知事項等の見直し

先述のとおり、改正法においては、特別決議についても出席者多数決の仕組みが取り入れられるなど、集会決議による管理組合の意思決定の円滑化を図る見直しが行われています。こうした意思決定に当たっては、区分所有者が事前に十分な検討を行える仕組みが求められることから、その観点からの見直しも併せて行われています。

1点目は、総会招集時の通知事項の変更です。改正前の区分所有法では、総会の招集通知には、会議の日時、場所及び会議の目的を示して通知することが求められており、規約の変更や共用部分の変更等を決議する場合には、これに加え、区分所有者が議案への賛否を判断できる程度に議案を要約した「議案の要領」も示すことが求められていました。改正法においては、全ての議案について「議案の要領」を示すこととされ、標準管理規約においても同様に見直しを行いました。

2点目は、総会の招集時期に関する規定の見直しです。改正前の区分所有法では、招集通知の発送は会議開催日の1週間前までを原則とし、この期間について、規約で「伸縮」することができるとされてきました。標準管理規約では、区分所有者が議案について十分に検討したり、総会出席の予定を立てやすくしたりする観点から、区分所有法の規定よりも長い2週間前までに招集通知を発することとし、緊急の場合は、理事会の承認を得た上で最短5日間まで短縮できることとしていました。改正法では、1週間前までに招集通知を発しなければならないとする原則は維持しつつ、規約の定めによる例外は「伸長」のみが認められ、1週間よりも短い期間とすることができなくなりました。そのため、標準管理規約における緊急の場合の取扱いについても、最短期間を1週間とするよう規定を見直しています。

## 3 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外

先述のとおり、改正法とそれを踏まえた改正標準管理規約においては、総会決議の円滑化に資する見直しが行われていますが、売買や相続等により区分所有権の移転が繰り返されるうちに、区分所有者自身が不明となったり、区分所有者の所在が不明となったりするケースが生じており、こうした所在等が分からなくなったりした区分所有者が増加すると、総会開催の定足数を満たすことや、全ての区分所有者を

母数とするマンション再生に係る決議等が困難になっていくことが懸念されます。

そこで、改正法においては、こうした所在等不明区分所有者について、マンションの管理者等の請求に基づき、裁判所が集会の決議の母数から除外する決定をした場合には、所在等不明区分所有者以外の区分所有者により集会の決議を行うことができるとする制度が創設されました。標準管理規約においては、理事長が管理組合を代表して所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できる旨の規定を設けるとともに、裁判所の決定の後に行う総会において、決定がなされた所在等不明区分所有者を除いて決議することができる旨の規定を設けています。

## 4 国内管理人制度の活用に係る手続き

近年、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、海外に居住する区分所有者が増加しつつあります。管理組合が、区分所有者に必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金の支払いや修繕工事実施のための立入りといった日常的な管理などに支障を来すことが懸念されます。

そこで、改正法では、海外に居住する区分所有者が、マンションの専有部分の管理や、総会の招集通知の受領・議決権の行使、管理費・修繕積立金の支払いといった管理組合とのやりとりなどを区分所有者に代わって行う「国内管理人」を選任できるとする制度が創設されました。

これを受け、標準管理規約においては、管理組合が国内管理人と必要な連絡をとれるようにすることで、業務を円滑に実施できるようにする観点から、区分所有者が国内管理人を選任した場合に、その連絡先などを管理組合に届け出ることを義務付ける規定を新たに設けました。

また、海外に居住する区分所有者が多数存在しているマンション等においては、国内管理人の選任を義務付けることにより、管理の円滑化が期待できる場合も想定されることから、国内管理人の選任を義務付けることも考えられる旨をコメントに盛り込むとともに、こうした取扱いとする場合の規定例も盛り込みました。

## 5 専有部分の保存行為実施の請求

管理組合が共用部分の修繕などを行う際に、専有部分・専用使用部分に立ち入らなければ実施できな

い場合や、費用が余分にかかる場合があります。標準管理規約第23条では、そうした場合を想定し、専有部分への立入りを請求できる規定が設けられていますが、例えば、他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水により共用部分に被害が及んでいるような場合に、管理組合が自ら専有部分の配管の漏水箇所を補修することを請求できるか明確ではありませんでした。

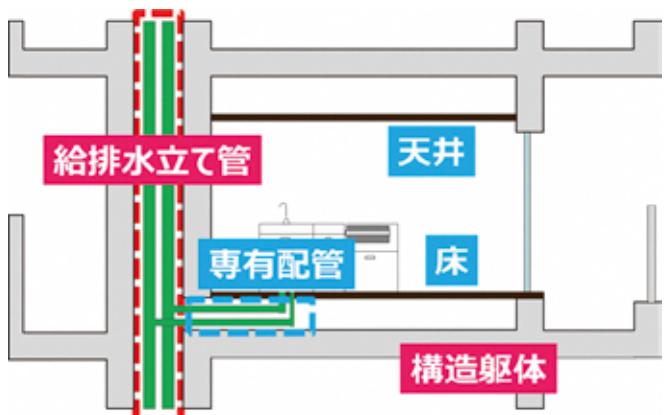
一方、改正法では、改正前区分所有法で認められていた区分所有者が自らの専有部分の修繕等を実施するための他の区分所有者の専有部分等への立入りの請求に加え、自ら保存行為を実施することも請求できることが明確化されました。これを踏まえ、標準管理規約においては、従前から規定されていた共用部分の管理のための専有部分等への立入りの請求に加え、改正法の趣旨に照らして、保存行為の実施も請求できる旨を明確化するよう規定の見直しを行っています。

## 6 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

マンションを長く安全に使い続けるためには、定期的な修繕の実施が欠かせません。中でも給排水管については、適切な維持修繕が行われないと、漏水事故の原因となり、大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。

こうした給排水管等の設備について、標準管理規約では、構造躯体等の共用部分内に敷設された部分（一般的には各住戸が共有する部分である「立て管」に相当）は共用部分、専有部分内に敷設された部分（「立て管」から分岐して住戸内に引き込む「横引き管」に相当）は専有部分に当たるものとしてお

【図表3】給排水管等の設備に係る共用部分・専有部分の整理



り、原則的には、共用部分の修繕等は管理組合、専有部分の修繕等は区分所有者がそれぞれ責任と負担により実施する必要があります【図表3】。しかしながら、こうした給排水管等の設備は、共用部分と専有部分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。

標準管理規約においては、第21条第2項の規定により、給排水管等の設備について共用部分と専有部分の修繕を一体的に管理組合が行うことができることとしてきましたが、改正法においては、「規約の特別の定め」を設けた上で、共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等をするための集会の決議を経ることにより、共用部分と専有部分の給排水管等の設備の一体的な修繕工事を実施できることが明確化されました。

そこで、標準管理規約コメント第21条関係において、第21条第2項の規定が、改正法で求められる「規約の特別の定め」に該当することを明示した上で、第21条第2項の条文において、総会決議を要することを明確化しました。

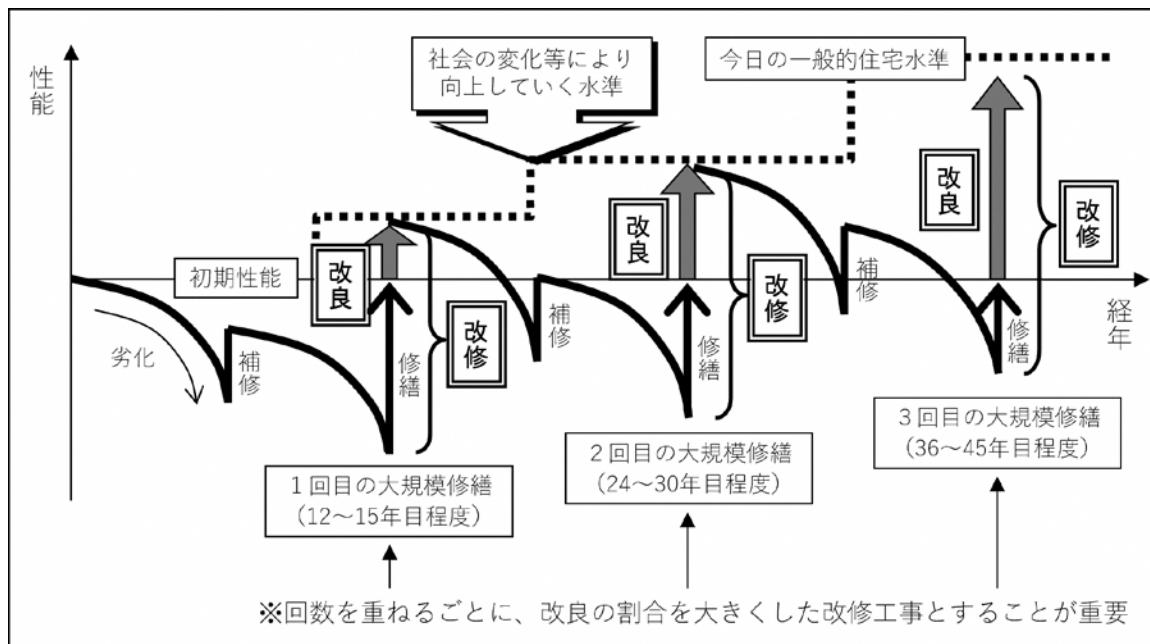
なお、こうした共用部分と専有部分の給排水管等の設備の一体的な修繕等を計画するに当たっては、長期修繕計画に盛り込み、管理組合内で共通認識を持っておくことが重要です。また、専有部分の工事費用も含めて修繕積立金から支出することとする場合には、管理規約にその旨を明記するとともに、先行して自ら工事を行った区分所有者との費用負担の衡平も十分に考慮することが求められます。

## 7 修繕積立金の用途

先述のとおり、改正法においては、マンション再生の新たな手法として、建物更新や建物敷地売却、取壊しといった新たな手法が創設されました。標準管理規約においては、従来からのマンション再生手法である建替え、マンション敷地売却制度について、管理組合として行う合意形成段階や、調査設計に関する費用については、修繕積立金を充当することができることとしており、今般創設された新たな再生手法においても、同様に修繕積立金を充当できる旨の規定を設けています。

また、修繕積立金の用途については、第28条に掲げられた用途にのみ充当できることとしていますが、これまで解釈が明確ではなかった次のような支出についても用途に含まれることを条文上明確化することとしました。

【図表4】マンションの補修・修繕・改修の概念図



1点目は、修繕積立金の管理及び運用に要する費用についてです。例えば、修繕積立金に関する決算書類を作成するために、金融機関に依頼して残高証明書を取得する際の発行手数料や、修繕工事の実施に当たって住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を活用する際に必要となる保証料などは、これまで修繕積立金から支出できるか明確ではありませんでしたが、そうした修繕積立金の管理や運用に関する経費について、修繕積立金を充當できることを明確化しました。

2点目は、修繕工事とともに実施する改良に関する費用についてです。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(改良)も必要です【図表4】。具体的には、耐震改修や環境性能の向上に資する玄関ドア・窓サッシの交換、共用部分の照明のLED化、防犯性能の向上に資するカメラ付きインターホンへの交換などが考えられますが、こうした改良工事については、これまで修繕積立金の使途として明示されていなかったことから、今般の見直しにより追記をしています。

## 8 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

マンションの適正な管理を実現するに当たって、専有部分の区分所有者が不明である場合や、区分所有者が判明していても、ごみの放置や漏水の放置等

により、周囲に悪影響が生じているような場合には、本来の区分所有者に代わって管理を行う人物を定め、管理を行わせることが有効な場合があると考えられます。こうした背景を踏まえ、改正法では、マンションに特化した財産管理制度として、「所有者不明専有部分管理命令」、「管理不全専有部分管理命令」及び「管理不全共用部分管理命令」の3つの制度が創設され、いずれも利害関係者が裁判所に請求を行い、裁判所が必要性を認めた場合には当該命令が発令され、管理人が選任されることとされています。標準管理規約においては、このうち「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」について、管理組合を代表して理事長が請求する場合の手続等について規定を設けました。なお、「管理不全共用部分管理命令」に関しては、管理組合が請求する状況が想定しにくいことから、規定を設けていません。

## 9 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使

マンションの共用部分に施工不良等の瑕疵があった場合、改正前区分所有法では、管理者が区分所有者を代理して共用部分等について生じた損害賠償請求権等を行使することができることとされており、標準管理規約においても同様の規定を設けてきました。改正法では、現在の区分所有者に加え、共用部分等について生じた損害賠償請求権等を有している

ものの、その後に区分所有権を譲渡した「元区分所有者」の請求権についても、管理者が代理行使することができる旨が規定されました。標準管理規約においては、管理者である理事長がより確実に改正法の規定に基づく請求権の一元行使ができるようになる観点で、以下の内容【図表5】を盛り込むこととする見直しを図りましたので、皆様のマンションにおいても漏れなく反映いただきますよう、お願いします。

#### 【図表5】共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使

- (1) 共用部分の損害賠償権等の請求及び受領について理事長が区分所有者及び元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
  - (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
- ※修繕の必要がない場合は、管理費、修繕積立金又はすでに修繕工事の費用を負担した者への償還に充当する

会には理事本人の出席が求められるという原則を示しながら、理事が事故等に遭った場合などやむを得ない場合に限り、配偶者又は一親等の親族が代理として出席することを認める場合の考え方をコメントの中で示してきました。今般の改正においては、理事本人の出席が求められるという原則は維持した上で、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という考え方を示すこととしました。この場合、理事として選任される総会等において、職務代行者も合わせて信任を得ることが必要であると考えられます。

## 2 管理組合が取り組むべき防災関係業務

### ① 管理組合が取り組むべき防災関係業務

南海トラフ地震や首都直下地震などの大規模地震発生の懸念や、近年の風雨災害の激甚化等を背景に、マンションにおける防災対策に注目が集まっています。標準管理規約においては、管理組合の業務について定めた第32条の中で「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が掲げられ、防災に関する業務が管理組合の業務の一つとして位置付けられていますが、その具体的な内容が分かりにくいとの指摘がありました。

そこで、令和5年度に国土交通省の有識者検討会において議論された「平時から管理組合や区分所有者が取り組むべき防災対策の例」【図表6】を元に、具体的な内容をコメントに盛り込むことで、内容の明確化を図ることとしました。

#### 【図表6】平時から管理組合や区分所有者が取り組むべき防災対策の例

- (1) 防災マニュアルの作成・周知
- (2) 防災訓練の実施
- (3) 防災情報の収集・周知
- (4) 防災用名簿の作成
- (5) 防災物資等の備蓄
- (6) 防災組織の結成

### ② 防火管理者

マンション等の集合住宅について、居住者数が一定規模以上の場合には、消防法に基づく防火管理者を設置する必要があります。これまで標準管理規約においては規定がありませんでしたが、実務上、防

## 第2 社会情勢等を踏まえた見直し

今般の標準管理規約の改正においては、改正法への適合の他、マンションの管理をとりまく社会情勢の変化等を踏まえた規定の見直しも併せて行っていますので、概略をご紹介します。

### 1 管理組合の役員等について

#### ① 管理組合役員等の本人確認

大規模修繕工事の実施に際して、区分所有者ではない外部の人間が区分所有者になりますとして管理組合の修繕委員会に加わり、自らに都合の良い工事発注になるよう、議論を誘導していたとの報道がなされています。こうした事態を防ぐためには、役員や修繕委員などの専門委員を選出する際には、顔写真付きの身分証明書を用いて本人確認を行うことが有効と考えられることから、役員・専門委員の選出に関する条項のコメントに盛り込み、注意を促すこととしています。

#### ② 理事の職務代行者

昨今、管理組合役員の扱い手不足が散見されており、その一因として、定期的に開催される理事会への出席義務が負担になっているとの指摘も見受けられます。標準管理規約においては、これまで、理事

火管理者に関する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することとしました。

### 3 喫煙に関するルールの考え方

多くの人が共同生活を送るマンションにおいて、喫煙はトラブルの原因になりやすいことから、一定のルールを定めておくことが喫煙者・非喫煙者間のトラブルを防止し、円滑な共同生活を維持することに寄与するものと考えられます。今般の改正においては、共用部分における喫煙の可否について使用細則の中で定めることができる旨や、周囲の状況に配慮した方法をとることが望ましい旨などをコメントに盛り込んでいます。

## 第3 管理組合における管理規約の改正方法

各マンションの管理規約の規定のうち、改正法の規定に抵触するものは、改正法の施行日である令和8年4月1日以降、効力を失うこととなります。そのため、各マンションで、改正法に準拠した管理規約の見直しを行っていただく必要があります。

改正法では、管理規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件が変更されており、招集手続の開始時期により、改正法の適用関係が異なることになります。

具体的には、管理規約改正の決議を行う総会の招集手続を令和8年3月31日までに行う場合と令和8年4月1日以降に行う場合で決議要件の一部が異なることになりますので、注意が必要です。

### 1 令和8年3月31日までに管理規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

令和8年3月31日までに総会の招集手続を開始する場合、すなわち令和8年3月31日までに管理規約の改正を決議する総会の招集通知を発送する場合は、基本的に各マンションにおける現行の管理規約の規定に従って改正手続を進めることができます。規約の改正議案の中に次のような文言を添え、改正法の施行日である令和8年4月1日から改正した管理規約の効力が発することを併せて決議します。

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。

### 2 令和8年4月1日以降に管理規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

令和8年4月1日以降に管理規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合、すなわち令和8年4月1日以降に管理規約の改正を決議する総会の招集通知を発送する場合は、現行の管理規約における総会の成立要件（定足数）及び決議要件は改正法の規定に抵触し無効となることから、これらの部分については、改正法の規定に則った手続により、管理規約の改正を行うことが求められます。

詳細については、改正版の標準管理規約と併せて公表した「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」という資料を参考としていただき、管理規約の見直しに取り組んでいただきたいと思います。

## おわりに

今般の標準管理規約の改正は、総会の定足数・決議要件や招集通知の内容・発送時期といった管理組合の運営上きわめて重要な内容が含まれており、本改正内容を踏まえた見直しが行われない場合、管理規約が改正法に抵触し、総会決議などが無効とされるおそれがあります。各マンションにおいて、本改正内容をよくご確認いただき、管理規約の見直しを進めていただくようお願いします。

改正版標準管理規約の全文をはじめ、より詳細な資料などは国土交通省ウェブサイトに掲載しております。

国土交通省ウェブサイト

標準管理規約特設ページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>



また、「マンション管理・再生ポータルサイト」では、標準管理規約をはじめ、マンションの管理に関する最新情報をより分かりやすく発信してまいりますので、ぜひご覧ください。

国土交通省

マンション管理・再生ポータルサイト

<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>

