

《巻末資料》

■ 総合的な情報

(1) マンション管理・再生ポータルサイト

<国土交通省>

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



マンション管理やマンション再生に関するお役立ち情報などがまとめられたポータルサイト。マンション管理関係資料のダウンロードや、関係法令改正・マンション管理に関する動画が視聴可能。

(2) マンション管理について

<国土交通省>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html



マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）をはじめとした政省令、マンション標準管理規約、各種ガイドラインやリーフレットを掲載している。

■ 国・地方公共団体等の助成制度

(3) 地方公共団体の補助制度

<（公財）マンション管理センター>

https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html



全国の都道府県・政令指定都市等が実施している、マンションの大規模修繕等に対する補助制度を紹介しているサイト。

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業

<国土交通省>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html



マンションの長寿命化に向けた事業前の立ち上げ準備と工事実施に対する補助事業。

(5) 優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）

<国土交通省>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000080.html



老朽化したマンション等において、一定のバリアフリー改修、省エネ改修等を行う事業に対する補助制度。

(6) マンションすまい・る融資

<（独）住宅金融支援機構>

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>



マンション共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事を行う際に工事費用を住宅金融支援機構が融資する制度。

(7) マンションすまい・る債

< (独) 住宅金融支援機構 >

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

大規模修繕工事に向けて最大 10 年間積み立てられる、マンション管理組合のための債券。

■ 長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン

(8) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント
(令和 6 年 6 月改訂)

< 国土交通省 >

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747006.pdf>

長期修繕計画及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするため、長期修繕計画作成・見直しするための基本的な考え方と長期修繕計画標準様式を使用し
ての作成方法が示されている。

(9) マンション修繕積立金に関するガイドライン
(令和 6 年 6 月改訂)

< 国土交通省 >

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747009.pdf>

修繕積立金に関する理解を深め、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考資料として、
マンション管理組合や購入予定者向けに修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額
の目安が示されている。

(10) マンションライフサイクルシミュレーション

< (独) 住宅金融支援機構 >

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後 40 年間の
「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などが試算可能。

(11) 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

< (公財) マンション管理センター >

https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

管理組合から提出されたデータを基に、標準様式に沿った概略の長期修繕計画の作成とこれに
基づく修繕積立金の額を算定するサービス

【マンションすまい・る債】の概要

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。



マンションすまい・る債の特長

特長
1

利付10年債で、**毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払**
お支払する利息は毎年段階的に増加します。

特長
2

1口50万円から購入可能で、最大10回継続購入して積立可能
1口を50万円として、複数口購入することができます。同一口数であれば、1回以上最大10回（毎年1回）継続購入して積み立てることができます。

特長
3

中途換金時に手数料はかかりません。
初回債券発行日から1年以上経過すれば、手数料なしで、マンションの修繕工事等のために、1口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。

特長
4

機構が**国の認可を受けて発行している債券**

マンション管理組合さまへの特典

マンションすまい・る債を購入されたマンション管理組合さまは、次の特典をご利用いただけます。特典は、初回の購入時から債券の残高がなくなるまでご利用いただけます。

特典
1

マンションすまい・る融資の金利を年0.2%引下げ
マンション管理組合が機構の「マンションすまい・る融資」をご利用される際、積立てを行っていないマンション管理組合に比べ、金利を年0.2%引き下げます。

特典
2

マンションすまい・る融資の保証料を2割程度割引
（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に保証委託する場合）

お問合せ先 （受付時間：平日9:00～17:00）

住宅金融支援機構
カスタマーセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」
「マンションすまい・る債」
「マンションすまい・る融資」
の詳しい情報は **動画** も併せてご覧ください



【マンションすまい・る融資】の概要

商品の詳細については機構HPも併せてご覧ください。



マンションすまい・る融資の特長

① 法人格の有無を問いません（法人格のない管理組合も申込みできます）

② 担保は不要です。

* 機構が承認した保証機関（（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社）の保証を受けることが必要です。

③ 全期間固定金利

* 借入申込み時点で返済額が確定しますので、返済計画が立てやすく、マンション管理組合の合意がしやすくなります。

④ 耐震改修工事又は浸水対策工事を行うことにより、金利を一定程度引き下げます。

* 耐震改修工事又は浸水対策工事と同時に行う大規模修繕工事についても耐震改修工事の金利引下げを適用します。
* 「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン（令和2年6月(国土交通省・経済産業省)）」に規定された浸水対策工事のうち、機構が定める工事（止水板又は防水扉の設置等）を行うものが対象となります。

⑤ マンションすまい・る債の積立てにより、金利を年0.2%引き下げます。

⑥ 返済期間は1年～10年（年単位）です。

* 次の①から⑧までのいずれかの工事を行う場合は、返済期間を11年以上20年以内とすることができます。
① 耐震改修工事、② 浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事、④ 給排水管取替工事、
⑤ 玄関又はサッシ取替工事、⑥エレベーター取替又は新設工事、⑦アスベスト対策工事、⑧機械式駐車場解体工事
* 次の①から③までのいずれかの工事を行う場合で、マンション管理計画認定を取得しているときは、返済期間を11年以上35年以内とすることができます。
① 耐震改修工事、② 浸水対策工事、③ 省エネルギー対策工事

お問合せ先（受付時間：平日9:00～17:00）

北海道	北海道支店 まちづくり業務グループ ☎011-261-8305
青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県	東北支店 まちづくり業務グループ ☎022-227-5036
栃木県・群馬県・新潟県・長野県・東京都・神奈川県 茨城県・埼玉県・千葉県・山梨県・静岡県	カスタマーサービス部 まちづくり業務グループ ☎03-5800-9366
岐阜県・愛知県・三重県	東海支店 まちづくり業務グループ ☎052-971-6903
滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県 富山県・石川県・福井県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県	近畿支店 まちづくり業務グループ ☎06-6281-9266
鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県	中国支店 まちづくり業務グループ ☎082-568-8422
福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県	九州支店 まちづくり業務グループ ☎092-233-1509

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

分譲マンション管理組合の皆さん！

管理規約の見直しが必要です！



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。
管理組合の運営に関するきわめて重要な改正が行われていますので、皆さんのマンションでも管理規約の見直しが必要です。

ここが
変わった！



令和7年改正

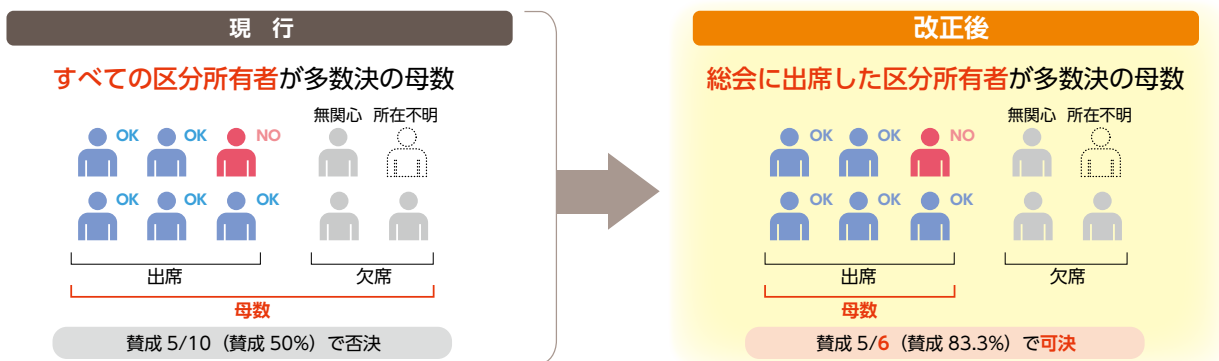
マンション標準管理規約の主な変更点

特に★マークが付いている項目については、管理規約の改正がされない場合、区分所有法に抵触するおそれがあるなど、管理規約の見直しが必須となります。



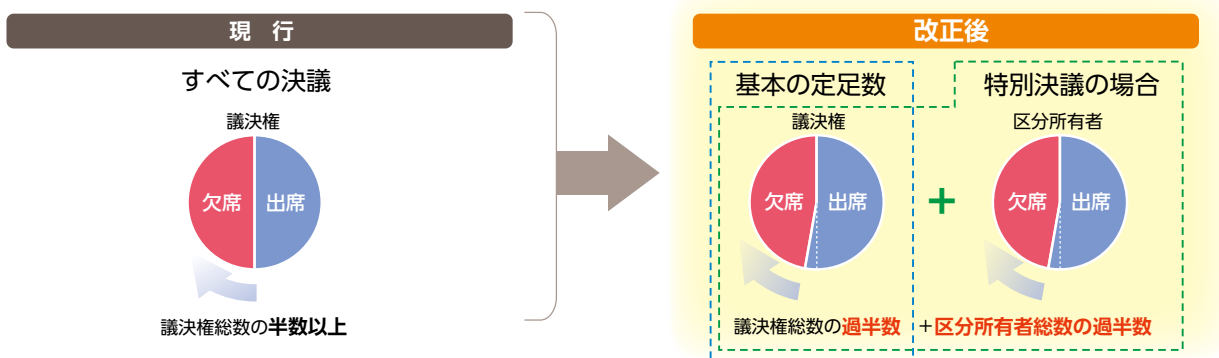
見直し

- **特別決議**（3/4以上の賛成を要する決議）についても、**総会の出席者による多数決に変更★**



見直し

- 総会の定足数について、議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定★



見直し

- 総会招集時の通知事項として、すべての議案の「議案の要領」を示すことに★





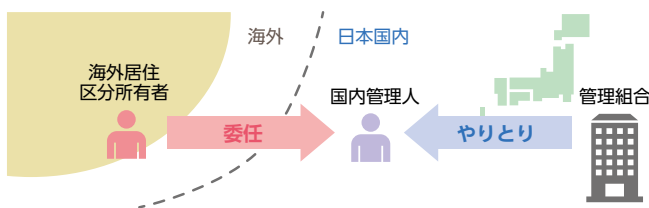
見直し

- 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「1週間」に変更★**



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**



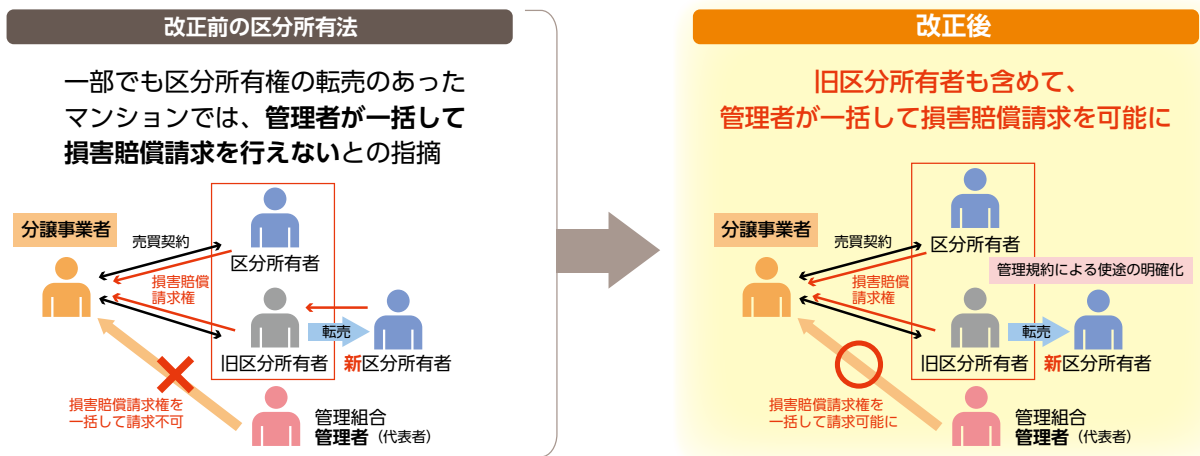
国内管理人とは？

改正区分所有法で新たに設けられた制度です。海外居住の区分所有者に代わって、日本国内のマンションの管理を担い、総会の招集通知の受領や総会における議決権の行使、管理費・修繕積立金等の支払い等を行うことができます。



見直し

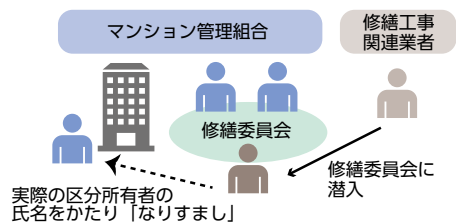
- **共用部分等に関する損害賠償請求権等の行使について、旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使が可能に★**



新設

- **管理組合役員等の本人確認に関するコメントを追加**

管理組合の財産を狙った区分所有者への「なりすまし」が報道されています。こうした事態を防止するためには、管理組合役員等の就任時に本人確認を行うことが有効と考えられます。



この他、次の項目についても、規定の新設・変更、コメントの追加を行っています。

- 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- 専有部分の保存行為の実施の請求
- 共用部分と専有部分の配管の一体的な修繕工事等に関する規定
- 修繕積立金の使途
- 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
- 区分所有者の責務
- 管理組合役員に関する規定の見直し（理事の「職務代行者」・欠格要件）
- 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容（防災関係業務の内容・防火管理者）
- 喫煙に関するルール考え方

！ご注意ください！

管理規約改正を決議する総会の招集時期により、手続き方法が異なります

令和8年4月1日

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

パターン1

現行規約に則った手続き

総会の定足数：議決権総数の半数以上の出席

決議要件：区分所有者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、令和8年4月1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

改正法施行日

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

パターン2

改正区分所有法に則った手続き

総会の定足数：区分所有者総数及び議決権総数の
各過半数の出席

決議要件：総会に出席した区分所有者及び
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

よくあるご質問

Q1 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絶対に行わなければいけないのですか？

A1 各マンションの管理規約の改正に関する最終的な判断は、各マンション管理組合の皆様のご判断によります。ただし、今回の区分所有法改正・標準管理規約の改正では、総会の招集手続きや、総会の定足数・多数決要件の変更等が行われており、管理規約を改正しないままですと、管理規約に書かれている内容に沿った総会の招集・会議の運営が違法となるだけでなく、その総会で決議された内容が無効とされるおそれがありますので、管理規約の改正が必要と考えられます。

Q2 今回の標準管理規約の改正内容は多岐にわたっていますが、部分的な改正でも良いのでしょうか？

A2 本パンフレット中面でご紹介している主な変更点のうち、★印が付いている項目は、標準管理規約と同等の改正を行わないと改正区分所有法に抵触するなど、各マンションの管理規約でも改正が必須となる項目です。その他の項目については、改正しておくことで、最新の区分所有法等の関係法令に則った管理事務の円滑化に資する内容ですので、標準管理規約に合わせた改正をすることが望ましいと考えられます。

Q3 管理規約の改正はこういった作業から手を付ければいいのでしょうか？

A3 まずはご自身のマンションの管理規約と標準管理規約を比較していただき、変更点や不足している規定内容を整理してみましょう。その上で、標準管理規約の条文を参考にして、改正案の作成を進めることが必要です。なお、管理規約の改正は「特別決議」事項であり、普通決議の場合と比べ、より多くの賛成が必要です。そのため、事前に説明会を開催するなど、あらかじめ改正内容を周知し、より多くの賛成を得られるようにすることが望ましいと考えられます。その後、総会で改正案について議論し、決議することが必要になりますが、総会の招集・運営については、総会の招集通知の発送時期によって手続き方法が異なりますので、国土交通省 WEB サイトに掲載されている資料をあわせてご確認ください。

Q4 管理規約の改正案を作成するにあたり、どこか相談先はありますか？

A4 日常的な管理を管理業者に委託している場合は、まずは管理業者に相談してみましょう。また、(公財)マンション管理センターでは、標準管理規約の改正内容や、改正手続きの方法に関する基本的な事項について、ご相談を受け付けております。管理規約の見直しに関する詳細な事項のご相談については、最寄りのマンション管理士事務所などにお問い合わせください。

改正マンション標準管理規約の全文や詳細な説明資料は
国土交通省 WEB サイトからご覧いただけます。

国土交通省 標準管理規約

検索



標準管理規約をはじめ、マンションの管理についてのお問い合わせ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

(公財) マンション管理センター TEL : 03-3222-1517 (本部)
06-4706-7560 (大阪支部)

発行年月 令和7年12月
発行者 国土交通省

参考資料

- 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」平成16年6月発行、平成22年7月改訂、令和3年9月改訂 国土交通省
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」令和6年6月改訂 国土交通省
- 「マンション修繕積立金に関するガイドライン」令和6年6月改訂 国土交通省
- 「マンションリフォームの年代分析（共用部分修繕編）」2021年6月 一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
- 「令和5年度マンション総合調査」令和6年6月 国土交通省

図出典

- 「建物の長期耐用化を考える～既存集合住宅の老朽度判定技術」平成15年3月 国立研究開発法人建築研究所
- 「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会 資料」平成24年2月・平成24年4月 国土交通省
- 「地域安心居住機能の戦略的ストックマネジメント技術の開発（国総研プロジェクト研究報告第62号）」平成31年1月 国土交通省 国土技術政策総合研究所
- 「マンション設備改修工事チェックポイントマニュアル」平成22年12月 一般社団法人マンション計画修繕施工協会
- 一般社団法人マンション管理業協会ホームページ
- 一般社団法人マンションリフォーム推進協議会ホームページ

『大規模修繕の手引き』

～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～』

発行：2026年4月

独立行政法人住宅金融支援機構

技術総合サポート部

〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10

電話：03-5800-8163（技術支援グループ）

URL：<https://www.jhf.go.jp/>