

令和7年度 マンション管理適正化シンポジウム

パネルディスカッション

標準管理規約改正！ 管理規約を見直さないと、どうなる？



国土交通省

令和7年標準管理規約改正の主なテーマ

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

総会招集時の通知事項等の見直し

所在等不明区分所有者の
総会決議等からの除外手続き

国内管理人制度の活用に係る手続き

専有部分の保存行為の実施請求

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

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

共用部分等に係る
損害賠償請求権等の代理行使

区分所有者の責務

社会情勢を踏まえた見直し

管理組合役員に関する規定の見直し

管理組合役員等の本人確認

管理組合が取り組むべき
防災関係業務の内容

喫煙に関するルールの考え方

区分所有法改正のポイント

	改正前	改正後
特別多数決議事項 規約変更 共用部分の変更等	総区分所有者及び総議決権の各4分の3以上の多数決	出席区分所有者及び出席議決権の各4分の3以上の多数決 ※定足数あり：総区分所有者及び総議決権の各過半数
共用部分の変更決議	修繕の必要性などに対応した緩和事由はない	建物の安全性確保やバリアフリー化のための緩和事由が新設 ex.耐震補強工事、エレベーター設置
招集通知の記載事項	普通決議では「議案の要領」の記載は不要	全ての決議について「議案の要領」の記載が必要 ※議案の要領：組合員が議案への賛否を検討できる程度に決議する内容の案を要約したもの
招集通知の発送時期	原則 会日の1週間前まで 例外 規約で定めれば伸長・縮められも可能	原則 会日の1週間前まで 例外 規約で定めれば伸長のみ可能 ※最短でも1週間前までに発送

総会決議における多数決要件の見直し

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

■改正内容

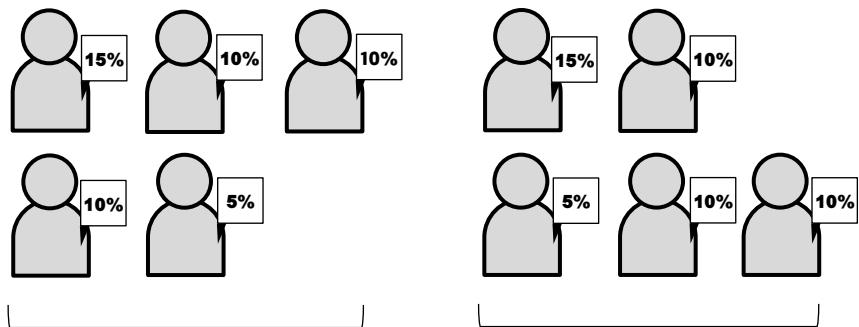
改正区分所有法で新たに規定された特別決議の場合の総会定足数（組合員総数及び議決権総数の各過半数）を盛り込むとともに、従前からの総会定足数「議決権総数の半数以上」についても、定足数確認の際にズレが生じないよう、「議決権総数の過半数」に変更しました。

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。**

総会定足数 イメージ

現行

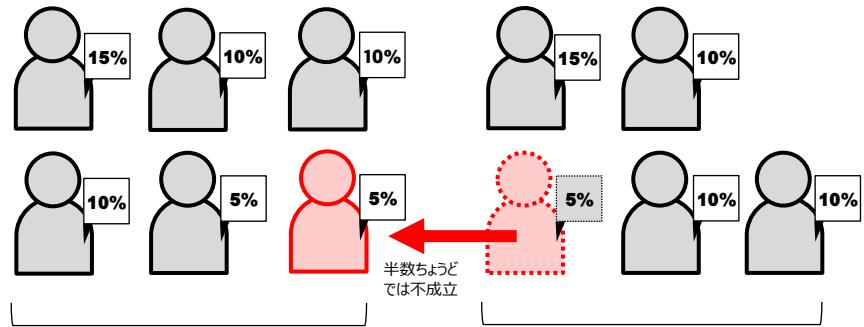
総会定足数：議決権総数の半数以上
※決議の種類を問わず



議決権総数の半数以上（例:50%）が出席
▶ 総会成立

改正後

基本の総会定足数：議決権総数の過半数
特別決議の場合：組合員総数及び議決権総数の各過半数



組合員総数の過半数（例:6人）かつ議決権総数の過半数（例:55%）が出席
▶ 特別決議の場合でも総会成立（※普通決議の場合は議決権のみで判定）

総会決議における多数決要件の見直し

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。

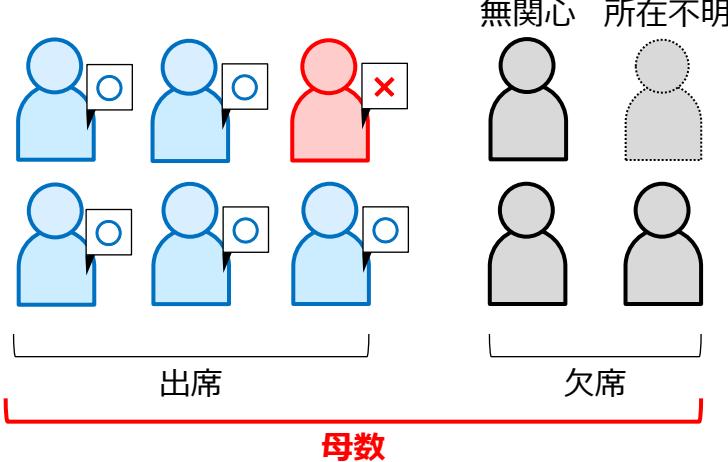
■改正内容

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

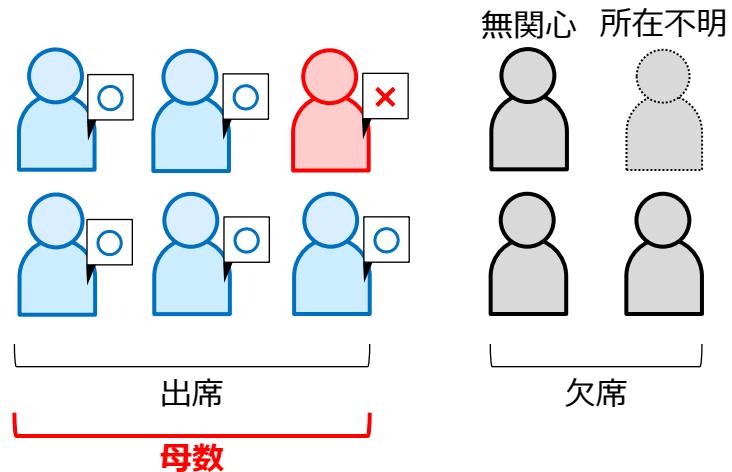
現行

全ての組合員が決議の母数



改正後

総会出席者が決議の母数



賛成 5/10 (賛成50%) で否決

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

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

■改正内容

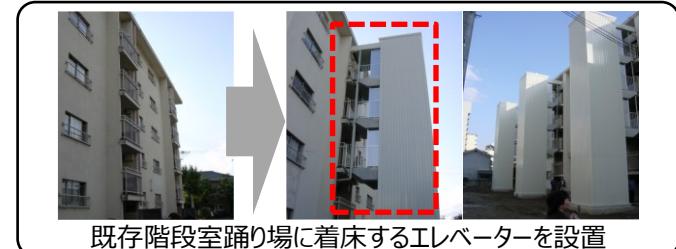
高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定され、**一定の要件を満たす場合に、多数決要件を3/4以上から2/3以上に緩和**します。

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



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・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

新たなマンション再生手法

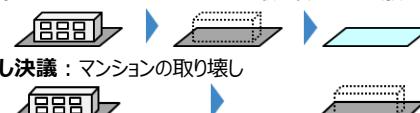
全区分所有者の同意が必要とされていた更新、建物・敷地の売却、取壊しについて、従前からの建替えと同等の決議要件(4/5)で実施可能とする制度を創設。

更新(一棟リノバ)：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



多数決要件の緩和対象となる「客観的自由」

下記に該当する場合、マンション再生等に係る決議要件を4/5から3/4に緩和。

- 耐震性の不足
- 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
- 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
- バリアフリー基準への不適合

総会招集時の通知事項等の見直し

- 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

総会招集時の通知事項

現行

- 会議の日時
- 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
- 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）

- 議案の要領
（建替え等の場合）
- 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

- 会議の日時
- 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
- 目的
- 議案の要領

（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）

- 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）
- 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

- 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

総会の招集通知の発送時期

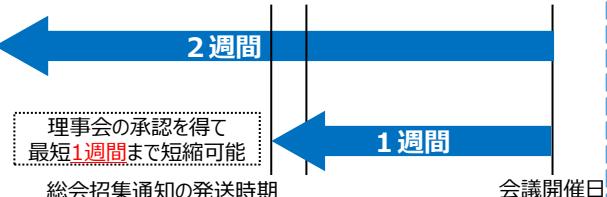
現行

- 原則
緊急に総会を開くとき

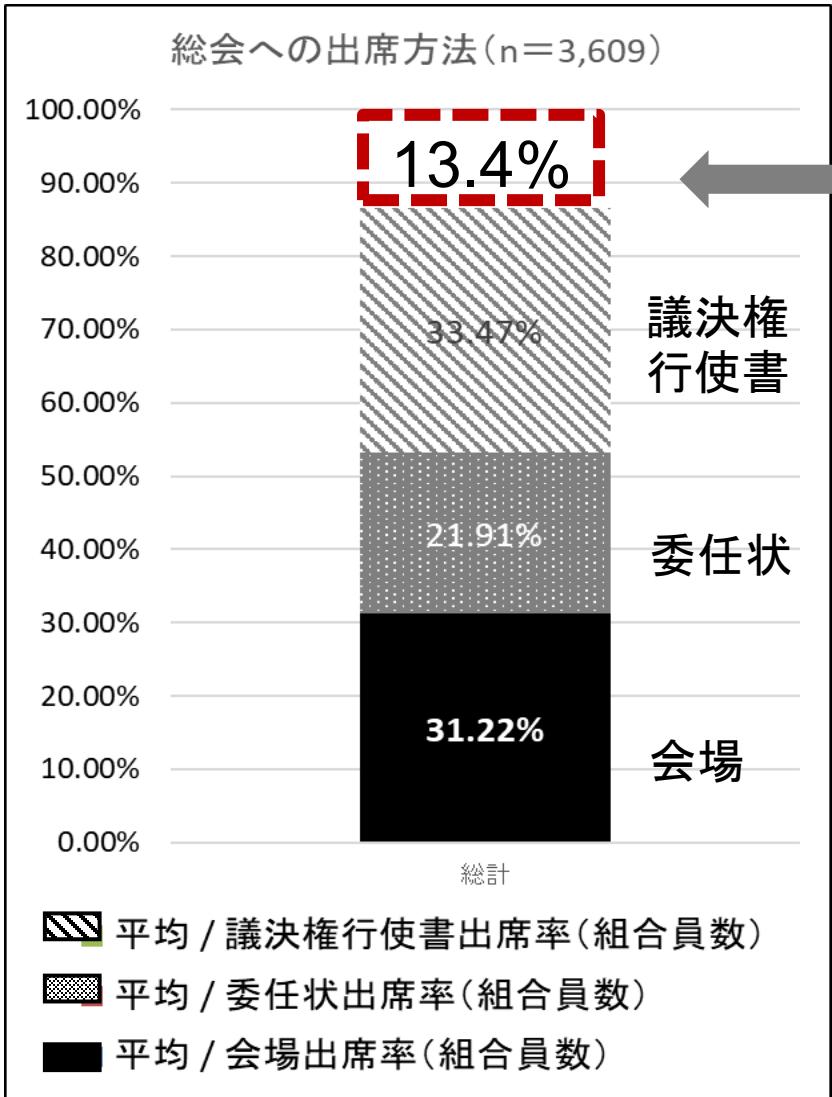


改正後

- 原則
緊急に総会を開くとき



実務上の留意点



特別決議の際は分母に算入されなくなる

40戸1住戸1議決権のマンションの場合

	2026.03.31 まで	2026.04.01 から
分子	30	26
分母	40	34
	成立	成立

①外部管理者就任マンションの概要・総会出席状況

＜事例マンション概要＞

- 東京都心にある99戸（ワンルーム・1K）+1階店舗1戸のマンション

- 典型的な投資用マンション

- 居住している区分所有者は数名程度、その他区分所有者の住所は全国バラバラ



＜外部管理者の導入過程＞

- 2016年に外部専門家理事に就任

- 2017年11月に管理者に就任。2024年11月の総会での承認をうけ現在管理者として8年目に。

＜ここ5年の総会出席状況 委任状・議決権行使書含む＞

- 2024年 →総議決権100のうち出席議決権55

- 2023年 →総議決権100のうち出席議決権60

- 2022年 →総議決権100のうち出席議決権62

- 2021年 →総議決権100のうち出席議決権57

- 2020年 →総議決権100のうち出席議決権62

出席者の確保が大きな課題

②再生を検討している団地

＜事例団地概要＞

- 都内にある建築後50年超の団地 300戸を超える規模



＜再生検討過程＞

- 約15年前 →診断の結果耐震性能が不足していることが判明
- 事業協力者を選定し建て替えか修繕かの検討に入る。
- 建替え推進決議可決
- 建替え決議に向けて各種説明会開催中

＜建替え決議の要件緩和 ※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

何れかに該当すれば
4/5から3/4へ緩和

令和7年標準管理規約改正の主なテーマ

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

総会招集時の通知事項等の見直し

所在等不明区分所有者の
総会決議等からの除外手続き

国内管理人制度の活用に係る手続き

専有部分の保存行為の実施請求

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

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

共用部分等に係る
損害賠償請求権等の代理行使

区分所有者の責務

社会情勢を踏まえた見直し

管理組合役員に関する規定の見直し

管理組合役員等の本人確認

管理組合が取り組むべき
防災関係業務の内容

喫煙に関するルールの考え方

専有部分の保存行為実施の請求

- 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

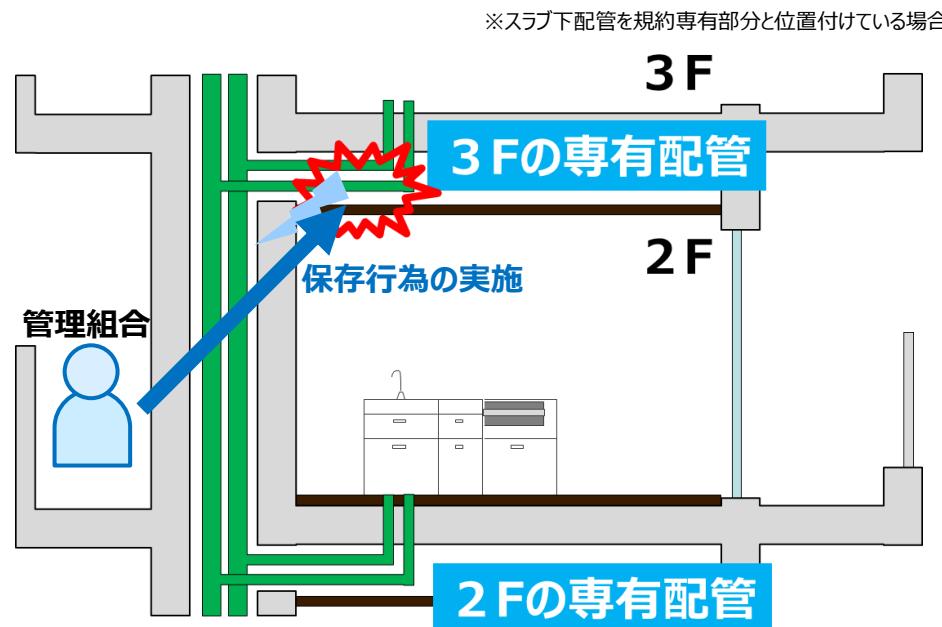
■背景

標準管理規約では、これまで、共用部分の管理のため必要な場合において、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たところ、専有部分に立ち入って自ら保存行為を行うことができるかは明確ではありませんでした。

他方、今般の改正区分所有法においては、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保存行為をすることを請求できる旨が明確化されました。

■改正の内容

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、**専有部分の保存行為を管理組合が実施することを請求できる**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

- 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（共用部分）や2階の住戸に影響
- 構造躯体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
- 管理組合が漏水発生箇所を補修

令和7年標準管理規約改正の主なテーマ

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

総会招集時の通知事項等の見直し

所在等不明区分所有者の
総会決議等からの除外手続き

国内管理人制度の活用に係る手続き

専有部分の保存行為の実施請求

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

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

共用部分等に係る
損害賠償請求権等の代理行使

区分所有者の責務

社会情勢を踏まえた見直し

管理組合役員に関する規定の見直し

管理組合役員等の本人確認

管理組合が取り組むべき
防災関係業務の内容

喫煙に関するルールの考え方

- 现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

■背景

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、標準管理規約では、これまでも、配管等の一体的な修繕を可能としてきました。

今般、改正区分所有法においても、「規約の特別の定め」を設けた上で、総会決議を経れば、こうした一体的な修繕が可能である旨が明確化されました。

■改正の内容

既存の条項を元に、改正区分所有法の規定に適合させる修正を実施しています。

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る。

① 管理規約への規定

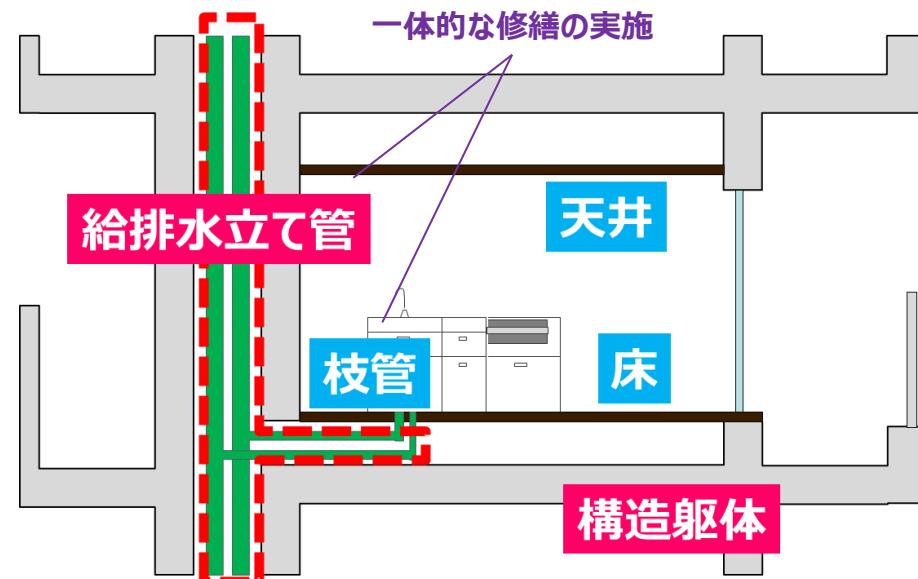
- 標準管理規約（単棟型）第21条第2項の規定は、区分所有法が求める「規約の特別の定め」に当たることから、同様の規定を整備することが必要。
- 共用部分・専有部分にまたがる配管等の一体的な保存行為等については、修繕の他、清掃等についても該当する。

② 長期修繕計画への位置付け

配管等の一体的な保存行為等（交換工事）を予定する場合は、長期修繕計画に位置付け、総会決議を経ることで、管理組合としての合意形成を図ることが有効と考えられます。

③ 費用負担の衡平の確保

先行して専有部分の工事を行った区分所有者に対しては、相当額を補償する等、費用負担の衡平を図ることが必要。



給排水管の全面更新等に関する改正

- ・ 実務では、専有部分設備を含めて全面更新できるかどうか、その費用を管理組合が負担できるのか、先行して専有部分配管などを更新している場合にはどうするのか、などの問題があった。
- ・ 改正法により、規約に特別の定めを置けば、「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、総会の決議により決することが可能となった。

給排水管の全面更新等の方法

① 規約の定め（新区分所有法17条3項、18条4項）

標準管理規約 21条2項「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…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。」を参考に。

② 工事実施に際して総会の決議

- ・配管の全面更新であれば通常は普通決議（新区分所有法18条4項）
- ・構造躯体に影響があるような場合は（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴うので）4分の3以上の特別多数決議（出席者多数決）（新区分所有法17条3項）

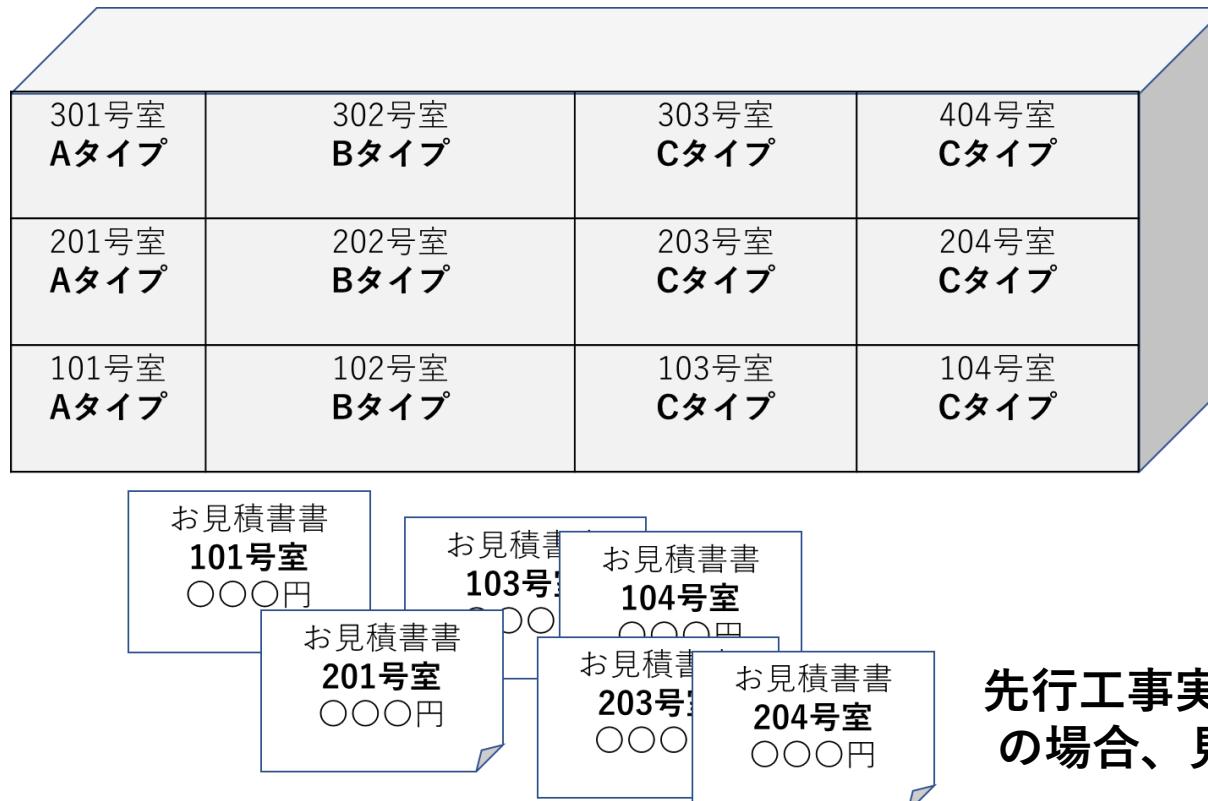
③ 決議において衡平性確保措置（新区分所有法17条4項、18条5項）

- ・先行工事を行った区分所有者がいる場合、区分所有者間の利害の衡平が図られなければならない。
- ・衡平性確保措置の内容は、先行工事の際に区分所有者が負担した費用などを考慮
- ・衡平性確保措置は、それを「しなければならない」ので、事前のアンケートや調査の実施が重要となる。

おおむね理解が得られる補填方法 3つの案

全戸見積取得

先行して工事した全戸について、今、工事をしたらいくらになるか、見積書を取得する。
当時の工事金額でなく、現在の工事費用を補填額とする



おおむね理解が得られる補填方法 3つの案

タイプ別見積取得

先行して工事したタイプ別に今、工事をしたらいいくらになるか、見積書を取得する。全戸調査はせず、タイプごとに補填額を決める

301号室 Aタイプ	302号室 Bタイプ	303号室 Cタイプ	404号室 Cタイプ
201号室 Aタイプ	202号室 Bタイプ	203号室 Cタイプ	204号室 Cタイプ
101号室 Aタイプ	102号室 Bタイプ	103号室 Cタイプ	104号室 Cタイプ

お見積書書
Aタイプ
○○○円

お見積書書
Bタイプ
○○○円

お見積書書
Cタイプ
○○○円

3タイプの場合
見積書は3枚

おおむね理解が得られる補填方法 3つの案

全戸同額

見積書の取得等はせず、管理組合が支払うことのできる範囲で、
全戸同額の補填額を決める

301号室 Aタイプ	302号室 Bタイプ	303号室 Cタイプ	404号室 Cタイプ
201号室 Aタイプ	202号室 Bタイプ	203号室 Cタイプ	204号室 Cタイプ
101号室 Aタイプ	102号室 Bタイプ	103号室 Cタイプ	104号室 Cタイプ

見積書は取得しない

令和7年標準管理規約改正の主なテーマ

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

総会招集時の通知事項等の見直し

所在等不明区分所有者の
総会決議等からの除外手続き

国内管理人制度の活用に係る手続き

専有部分の保存行為の実施請求

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

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

共用部分等に係る
損害賠償請求権等の代理行使

区分所有者の責務

社会情勢を踏まえた見直し

管理組合役員に関する規定の見直し

管理組合役員等の本人確認

管理組合が取り組むべき
防災関係業務の内容

喫煙に関するルールの考え方

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

■背景

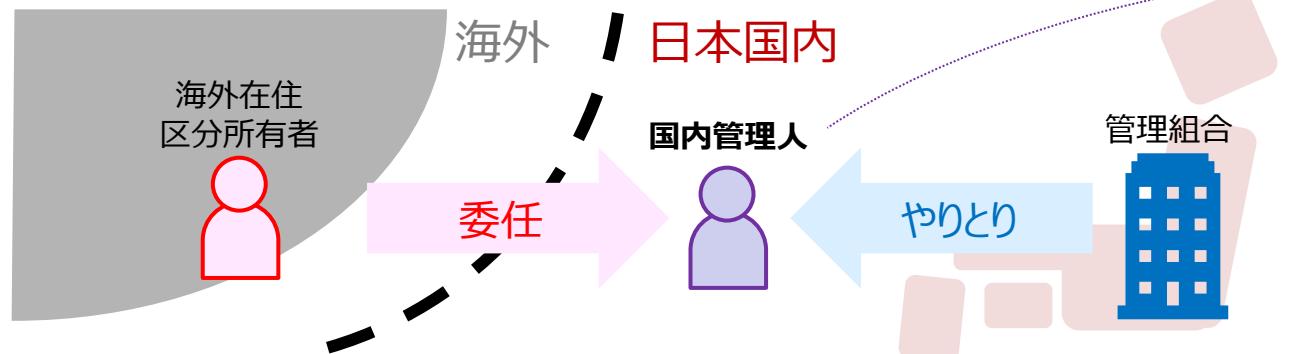
海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住するマンション区分所有者が増加しつつあり、管理組合がそうした海外居住の区分所有者と必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金の支払いや修繕工事実施のための立入りといったマンションの管理に支障を来すおそれがあります。

▶ 改正区分所有法において、区分所有者に代わってマンション（専有部分等）の管理を担う「国内管理人」制度が創設

■改正の内容

- ・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規定を新設しました。
- ・国内管理人の選任後を義務付けることも可能であり、その場合の規定例をコメントに追加しました。

国内管理人制度 イメージ



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

(※) 債務を負うにはあくまで組合員であり、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではないことに留意が必要。

③国内管理人に関する事例

<事例マンション概要>

- 都心ターミナル駅至近 50戸未満
- 1階に店舗のある複合用途型マンション

<国外に居住する区分所有者による民泊>

- 専有部分の区分所有者はマンションと同一区内に住所のある法人
- 現在、その法人の実態は確認できない。
- 登記上の法人代表者は国外に居住する外国人



<実務的な視点、疑問>

- 区分所有法第6条の2第2項に国内管理人の権限が規定され明確となった点に期待したい。
- 事例の区分所有者は国内の法人（代表者は国外居住の外国人）なので適用は難しいか。
- 管理費等の区分所有者の債務の弁済も権限に加えられているが国内管理人自らが債務を弁済する義務を負うものではない。

国内管理人に想定される人

	国内 不動産会社	(外国人専門) 不動産会社	区分所有者の 親族 (国内居住)
日本人 区分所有者	○	---	○
外国人 区分所有者	----	○	○

国内管理人を選任しなければならないとする場合の手順

- ①国内管理人制度の説明を区分所有者に対して行う
- ②外国に居住する区分所有者に対して、国内管理人を選任するとしたら誰にするにかなどのアンケート調査を行う
- ③選任された国内管理人に連絡を取っておく

国内管理人届出書式も作成しよう

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 総会の招集通知の受領	
四 総会における議決権行使	
五 組合員が共用部分等に関して管理組合に対して負う管理費、修繕積立金等の債務の弁済	
(※前五号の権限の他に国内管理人に委任した権限がある場合は、第六号以下に明記する。)	

- 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）以降から効力を失う**
- 施行日以降に総会決議を行う場合、改正法の規定に基づく手続きが必要
- 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開始日により方法が異なる

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

【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：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

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

【改正区分所有法に則った手続き】

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

★現行の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

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を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、総会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

■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 : 集会の会日の2週間前まで (現行規約43条1項)

②招集通知の内容 : $\left\{ \begin{array}{l} \text{i 会議の日時} \\ \text{ii 会議の場所} \\ \text{iii 会議の目的} \\ \text{iv 議案の要領} \end{array} \right\}$ (現行規約43条1項・4項、47条3項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47条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47条3項)

■改正した規約の効力

▶ 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を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

■招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**、集会を招集する

① **招集通知の発送時期** : 集会の会日の2週間前まで (現行規約43条1項)

② **招集通知の内容** :
$$\left. \begin{array}{l} \text{i 会議の日時} \\ \text{ii 会議の場所} \\ \text{iii 会議の目的} \\ \text{iv 議案の要領} \end{array} \right\} \text{(現行規約43条1項・4項、47条3項1号)}$$

※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)

■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
(改正区分所有法31条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
(改正区分所有法31条1項)

※1 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。

※2 「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

■改正した規約の効力

▶ 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**