

# 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 (単棟型)    | 改正内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|--------------------------|------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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        | ◎          | §47           | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 出席者の多数決による特別決議 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「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</li> </ul> </li> <li>② 総会定足数の見直し <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>➤ 「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</li> </ul> </li> <li>③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul> </li> <li>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 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>➤ 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</li> </ul> </li> </ul> |
|                       | 総会招集時の通知事項等の見直し          | ◎          | §43           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>➤ 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</li> <li>➤ 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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き | ○          | §67の3<br>【新設】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 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                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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           | ○          | §31の3<br>§31の3コメント<br>【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<br>※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             | ○          | §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 | ○          | §21<br>§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                   | ○          | §28                            | ① 新たなマンション再生手法の創設への対応<br>➤ 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<br>② 修繕積立金の使途の明確化<br>➤ 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<br>➤ 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  | ○          | §67の4<br>【新設】<br>§67の5<br>【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      | ◎          | §24の2<br>【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<br>➤ 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<br>➤ 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<br>➤ 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                   | ○          | §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     |            | §35コメント<br>§53コメント<br>§36の2   | ① 理事の職務代行者<br>➤ 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<br>② 役員の欠格条項の見直し<br>➤ 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         |            | §35コメント<br>§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 |            | §32コメント<br>§32の2<br>§32の2コメント | ① 防災関係業務の明確化<br>➤ 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<br>② 防火管理者に関する規定の整備<br>➤ 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方          |            | §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。

# 令和7年マンション関係法 (区分所有法)改正

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 単棟型   | 第47条第3項         |
| 団地型   | 第49条第3項 第73条第1項 |
| 複合用途型 | 第51条第3項         |

## ① 出席者の多数決による特別決議

### 改正のポイント

- 「特別決議」<sup>※</sup>についても、総会出席者による多数決を可能とする

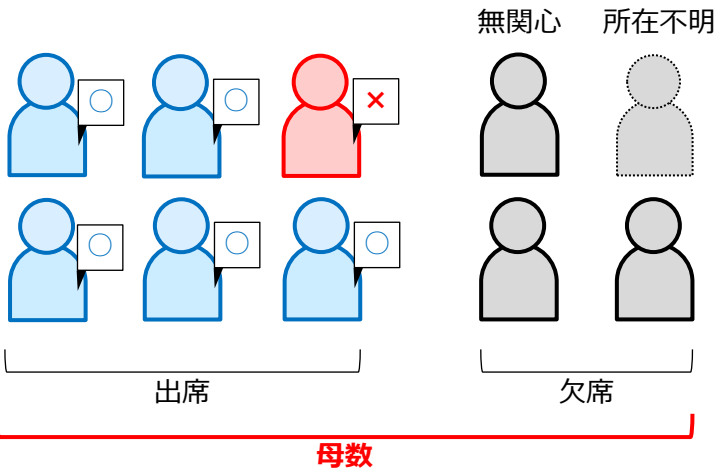
※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「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）

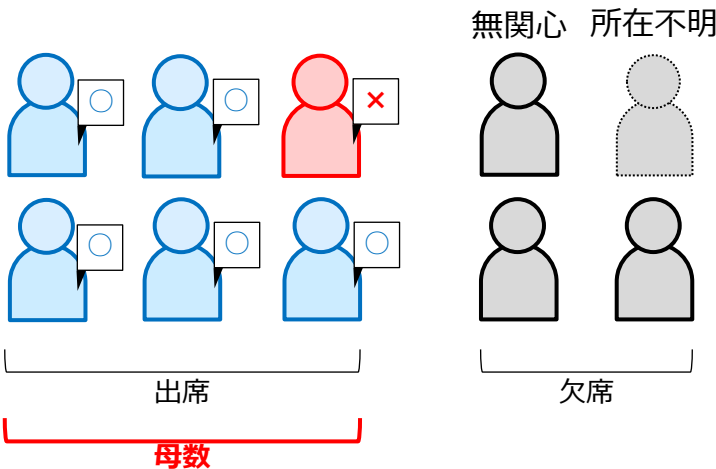
#### 現 行

##### 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



# 総会決議における多数決要件の見直し

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 単棟型   | 第47条第1項・第3項            |
| 団地型   | 第49条第1項・第3項<br>第73条第1項 |
| 複合用途型 | 第51条第1項・第3項            |

## ② 総会定足数の見直し

### 改正のポイント

- 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

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

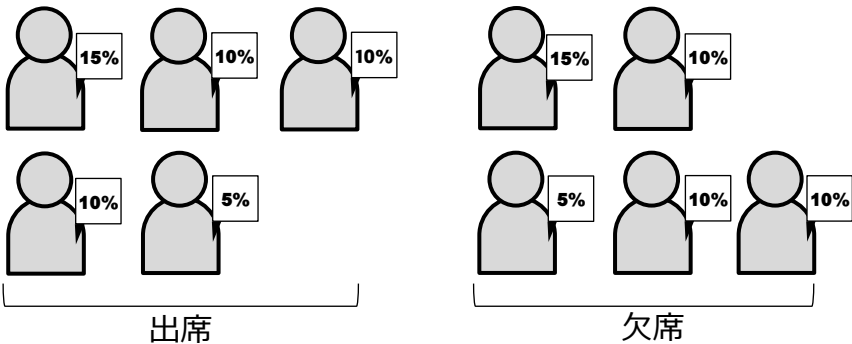
なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

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

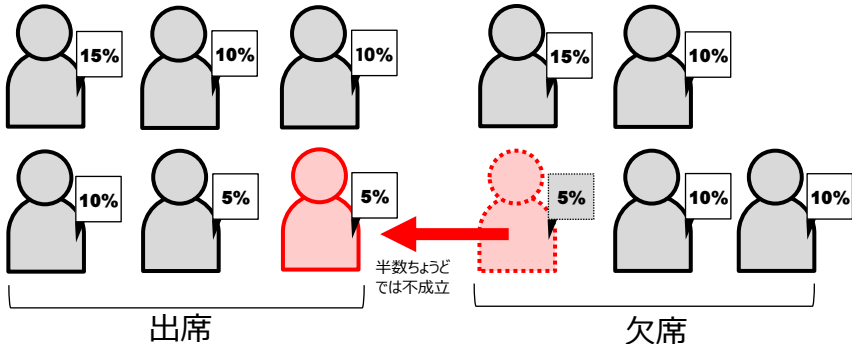
総会定足数：議決権総数の半数以上  
※決議の種類を問わず



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  
▶ **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

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 単棟型   | 第47条第4項・第5項・第6項            |
| 団地型   | 第47条第4項・第8項<br>第73条第1項・第3項 |
| 複合用途型 | 第51条第4項・第5項・第6項            |

## ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

### 改正のポイント

➤ 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

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、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。

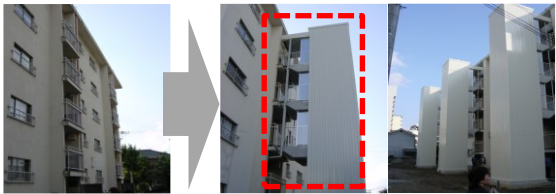
### 多数決要件の緩和の対象

#### 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

バリアフリー化による共用部分の変更の事例  
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



## 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

### 改正のポイント

- 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

改正区分所有法において、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。

### 新たなマンション再生手法

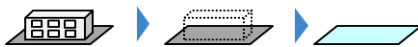
更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良



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



取壊し決議：マンションの取り壊し



### 多数決要件の緩和対象となる「客観的な事由」

- 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<br><b>過半数</b>              | ・ 総会出席者の議決権<br><b>過半数</b>                                                     | ・ 議決権総数<br><b>半数以上</b> | ・ 総会出席者の議決権<br><b>過半数</b>                                              |
| 特別決議                  | ・ 組合員総数<br>・ 議決権総数<br>各 <b>過半数</b> | ・ 総会出席者<br>・ 総会出席者の議決権<br>各 <b>3/4</b> 以上                                     |                        | ・ 区分所有者総数<br>・ 議決権総数<br>各 <b>3/4</b> 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 <b>2/3</b> 以上                   |                        |                                                                        |
| マンション<br>再生等に<br>係る決議 | ・ 議決権総数<br><b>過半数</b>              | 〔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 <b>4/5</b> 以上                     |                        | 〔建替え〕<br>・ 区分所有者総数<br>・ 議決権総数<br>各 <b>4/5</b> 以上                       |
|                       |                                    | ※客観的な事由が認められる場合は各 <b>3/4</b> 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 <b>4/5</b> 以上 |                        |                                                                        |
|                       |                                    | ※客観的な事由が認められる場合は各 <b>3/4</b> 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 <b>4/5</b> 以上 |

# 総会決議における多数決要件の見直し

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(総会の会議及び議事)</p> <p>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<del>過半数</del>を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前2項</u>にかかわらず、<u>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</u>で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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（<u>平成7年法律第123号</u>）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。）</p> <p><u>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</u></p> <p><u>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（削る）</u></p> <p>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</p> <p><u>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</u>で決する。</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</p> <p>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</p> <p>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体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</p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(総会の会議及び議事)</p> <p>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<del>半数以上</del>を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前項</u>にかかわらず、組合員<u>総数の4分の3以上</u>及び議決権<u>総数</u>の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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。）</p> <p>(新設)</p> <p><u>三 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</u></p> <p><u>四 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</u></p> <p>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</p> <p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p> |

# 総会決議における多数決要件の見直し

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(前頁から続き)</p> <p><u>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</u></p> <p><u>5 マンション敷地売却決議は、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。</u></p> <p><u>6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</u></p> <p>(新設)</p> <p><u>7 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。</u></p> <p><u>8 第3項第二号において、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。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p> |

# 総会決議における多数決要件の見直し

| 改正後                                                                                                                                                                 | 改正前                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p><u>11</u> 第3項<u>第四号</u>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。</p> <p><u>12</u> 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。</p> | <p>(前頁から続き)</p> <p><u>9</u> 第3項<u>第三号</u>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。</p> <p><u>10</u> 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。</p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

# 総会招集時の通知事項等の見直し

|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| 単棟型   | 第43条第1項・第4項・第5項・第8項                    |
| 団地型   | 第45条第1項・第4項・第5項・第8項<br>第69条第1項・第4項・第7項 |
| 複合用途型 | 第47条第1項・第3項・第5項・第8項                    |

## 改正のポイント

- 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

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

### 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

### 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

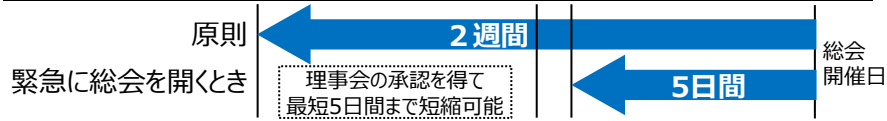
## 改正のポイント

- 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

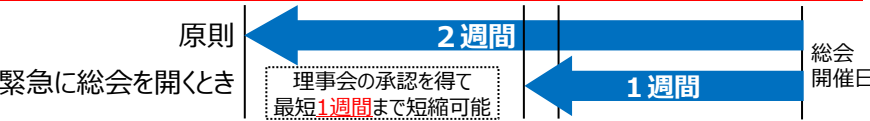
区分所有法改正により、招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなったことを受け、標準管理規約においては、緊急に総会を招集する場合の招集通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更しました。

## 総会の招集通知の発送時期

### 現 行



### 改正後



# 総会招集時の通知事項等の見直し

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(招集手続)</p> <p>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<u>マンション再生等に係る決議</u>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）<u>、目的及び議案の要領</u>を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものと<u>し、組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第67条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。</u></p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>(削る)</p> <p><u>4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。</u></p> <p>5 会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときは、<u>第1項</u>に定める<u>事項</u>のほか、次の事項を<u>も</u>通知しなければならない。</p> <p>一 <u>マンション再生等</u>を必要とする理由</p> <p>二 <u>マンション再生等</u>をしない<u>こと</u>とした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(招集手続)</p> <p>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<u>建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>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）<u>及び</u>目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものと<u>する。</u></p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p><u>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</u></p> <p>(新設)</p> <p>5 会議の目的が<u>建替え決議</u>であるときは、<u>前項</u>に定める<u>議案の要領</u>のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>一 <u>建替え</u>を必要とする理由</p> <p>二 <u>建物の建替え</u>をしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</p> <p>(次頁へ続く)</p> |

# 総会招集時の通知事項等の見直し

| 改正後                                                                                                                                                                                                                    | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p><u>五 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し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由</u></p> <p>(削る)</p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(前頁から続き)</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>(新設)</p> <p><u>6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</u></p> <p><u>一 売却を必要とする理由</u></p> <p><u>二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項</u></p> <p><u>イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合</u></p> <p><u>次に掲げる事項</u></p> <p><u>(1) 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2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額</u></p> <p><u>ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合</u></p> <p><u>次に掲げる事項</u></p> <p><u>(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</u></p> <p><u>ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合</u></p> <p><u>次に掲げる事項</u></p> <p><u>(1) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</u></p> <p>(次頁へ続く)</p> |

# 総会招集時の通知事項等の見直し

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p><u>6</u> マンション再生等に係る決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p><u>7</u> 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p><u>8</u> 第1項（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、<u>1週間</u>を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p> | <p>(前頁から続き)</p> <p><u>7</u> 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p><u>8</u> 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p><u>9</u> 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、<u>5日間</u>を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

# 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

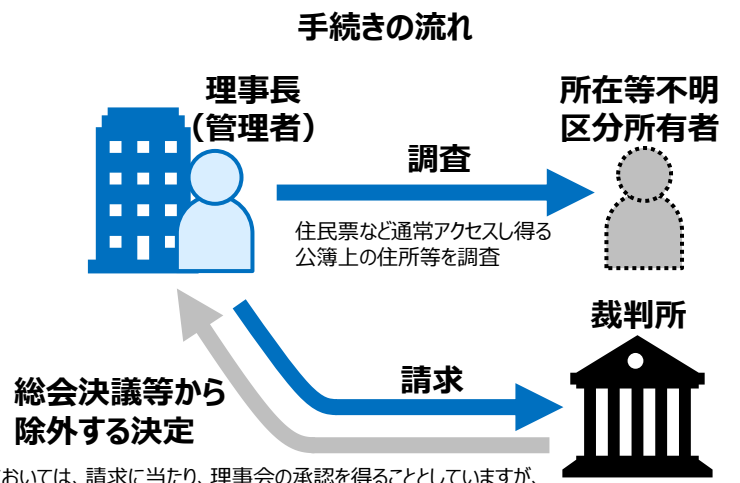
|       |        |
|-------|--------|
| 単棟型   | 第67条の3 |
| 団地型   | 第77条の3 |
| 複合用途型 | 第72条の3 |

## 改正のポイント

➤ 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

改正区分所有法においては、所在等が不明な区分所有者の存在により、総会における意思決定が困難な場合を想定し、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
- 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。

## 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外の効果

(例) マンション再生等に係る決議 (4/5以上) をしようとする場合

現行

賛成 7/10 (賛成70%) で否決

改正後

賛成 7/8 (賛成87.5%) で可決

裁判所の決定により除外

# 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 改正前         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <p><u>(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>(新設)</p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

|       |        |
|-------|--------|
| 単棟型   | 第31条の3 |
| 団地型   | 第33条の3 |
| 複合用途型 | 第35条の3 |

## 改正のポイント

### ➤ 「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

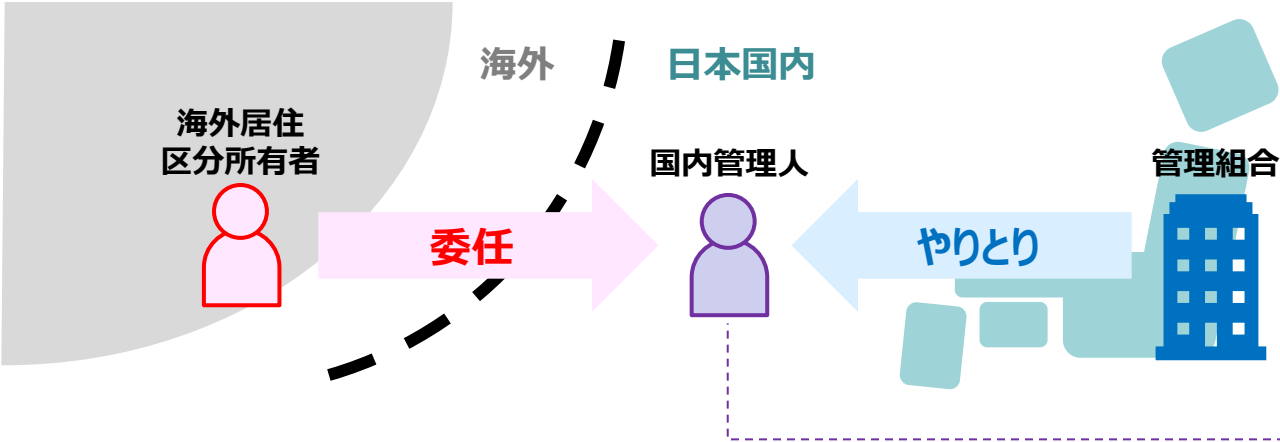
海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住するマンション区分所有者が増加しつつありますが、管理組合がそうした海外居住の区分所有者と必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金等の徴収や総会の開催、修繕工事实施のための立入りといったマンションの管理に支障を来すおそれがあります。

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。

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>(国内管理人)</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><u>【コメント】第31条の3 関係</u></p> <p><u>① 組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。国内管理人の選任を義務付ける場合の規約の例は次のとおり。</u></p> <div><p><u>(国内管理人)</u></p><p><u>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。</u></p><p><u>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。</u></p></div> <p><u>② 第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。（※右欄）</u></p> <p><u>③ ②の届出書様式中、記4「国内管理人に委任した権限」第一号から第五号に掲げる事項は区分所有法で定められた権限であり、個別の委任契約によりこれらの権限の全部又は一部を削ることは認められない。一方で、組合員と国内管理人の委任契約により、これ以外の更なる権限を付与することも可能である。その場合は、付与した権限の内容を管理組合が把握できるよう、届出書にも記載することが求められる。なお、第五号に掲げる権限は、あくまで組合員の負う債務を弁済する権限に過ぎず、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。</u></p> | <p>(新設)</p> <div><p>国内管理人の選任に関する届出書</p><p>年 月 日</p><p>〇〇マンション管理組合<br/>理事長 〇〇〇〇 殿</p><p>氏名 〇〇〇〇</p><p>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。</p><p>記</p><p>1 対象住戸 〇〇号室<br/>2 選任した国内管理人<br/>商号又は名称<br/>氏名<br/>所在地又は住所<br/>電話番号<br/>緊急連絡先<br/>3 国内管理人を選任した日 年 月 日<br/>4 国内管理人に委任した権限<br/>一 対象住戸専有部分の保存行為<br/>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<br/>三 総会の招集の通知の受領<br/>四 総会における議決権の行使<br/>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</p></div> |

|       |      |
|-------|------|
| 単棟型   | 第23条 |
| 団地型   | 第23条 |
| 複合用途型 | 第23条 |

## 改正のポイント

- 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

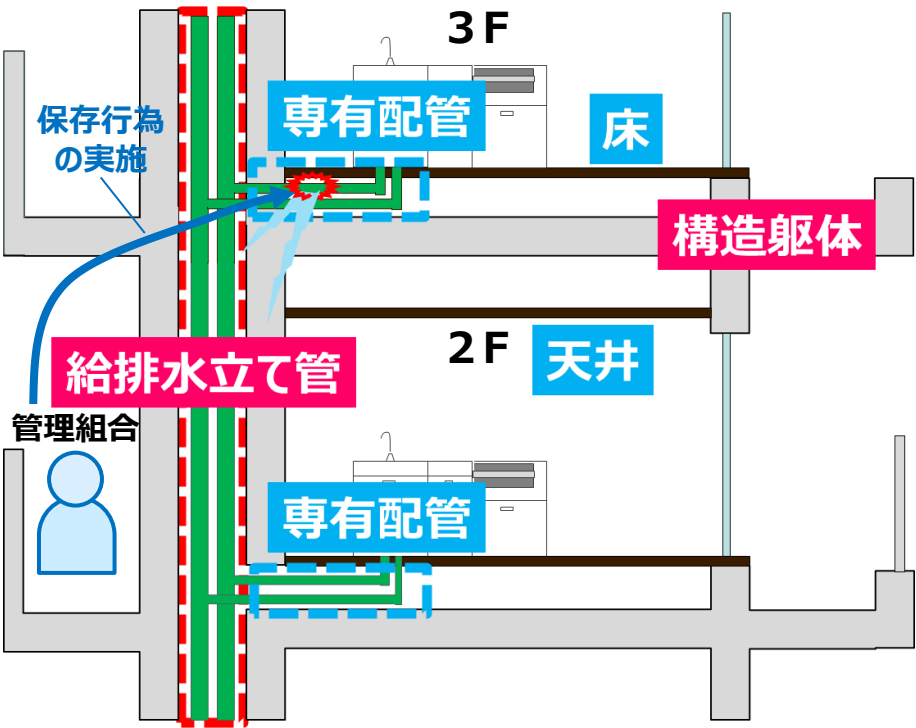
これまでも標準管理規約においては、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合による専有部分への立入り請求を可能としてきましたが、自ら実施する保存行為の請求が可能かは明確ではありませんでした。

他方、今般の区分所有法改正においては、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。

そこで標準管理規約においては、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、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
- 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

(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

# 専有部分の保存行為実施の請求

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(必要箇所への立入り<u>等</u>)</p> <p>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<u>若しくは</u>専用使用部分への立入り<u>又は自らこれに保存行為を実施すること</u>を請求することができる。</p> <p>2 前項により立入り<u>又は保存行為の実施</u>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。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入り<u>又は保存行為の実施</u>を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>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<u>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</u>、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重大な影響を与えるおそれがあるときは、<u>自らその</u>専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は<u>保存行為を実施することができる</u>。<u>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</u>できる。</p> <p>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。</p> | <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>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<u>又は</u>専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>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<u>立ち入らないと</u>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重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に<u>自ら</u>立ち入り、又は委任した者に<u>立ち入らせること</u><u>が</u>できる。</p> <p>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。</p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

# 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

|       |         |
|-------|---------|
| 単棟型   | 第21条第2項 |
| 団地型   | 第21条第2項 |
| 複合用途型 | 第21条第2項 |

## 改正のポイント

➤ 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

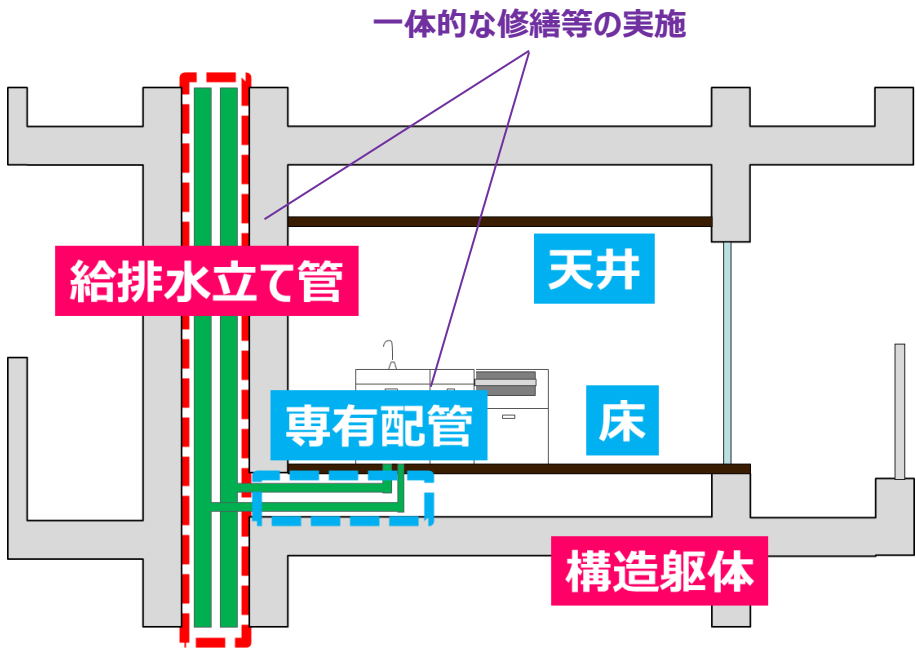
給排水管等の設備については、共用部分（立て管）、専有部分（枝管）が接続されて一体として機能していることから、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多いと考えられます。

そのため、標準管理規約では、これまでも、共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕を可能としてきました。（単棟型第21条第2項）

改正区分所有法では、そうした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。



## 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

# 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

| 改正後                                                                                                                                                                                                   | 改正前                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 (略)</p> <p>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。</p> <p>3～6 (略)</p> | <p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 (略)</p> <p>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。</p> <p>3～6 (略)</p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

|       |           |
|-------|-----------|
| 単棟型   | 第28条      |
| 団地型   | 第28条 第29条 |
| 複合用途型 | 第30条 第31条 |

## ① 新たなマンション再生手法の創設への対応

### 改正のポイント

- 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

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

### 改正のポイント

- 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

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。

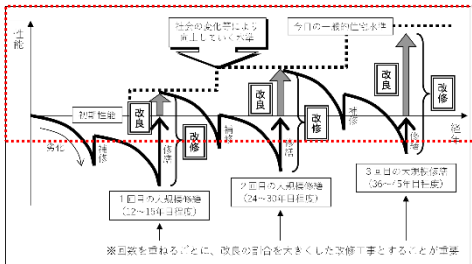
### 修繕積立金の管理・運用に要する費用の例

- 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



# 修繕積立金の使途

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(修繕積立金)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>三 敷地及び共用部分等の<u>改良又は変更</u></li> <li>四 建物の建替え、<u>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</u>（以下「<u>マンション再生等</u>」という。）に係る合意形成に必要なとなる事項の調査</li> <li><u>五 修繕積立金の管理及び運用</u></li> <li><u>六</u> 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なとなる管理</li> </ul> <p>(削る)</p> <p>(削る)</p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(修繕積立金)</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>三 敷地及び共用部分等の変更</li> <li>四 建物の建替え<u>及びマンション敷地売却</u>（以下「<u>建替え等</u>」という。）に係る合意形成に必要なとなる事項の調査</li> </ul> <p>(新設)</p> <p><u>五</u> 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なとなる管理</p> <p><u>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p><u>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p> |

# 修繕積立金の使途

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 改正前                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p><u>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議、区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、区分所有法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第64条の8第1項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条第1項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可、円滑化法第113条第1項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。</u></p> <p><u>3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。</u></p> <p><u>4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</u></p> | <p>(前頁から続き)</p> <p>(新設)</p> <p><u>4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。</u></p> <p><u>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</u></p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

# 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

|       |               |
|-------|---------------|
| 単棟型   | 第67条の4 第67条の5 |
| 団地型   | 第77条の4 第77条の5 |
| 複合用途型 | 第72条の4 第72条の5 |

## 改正のポイント

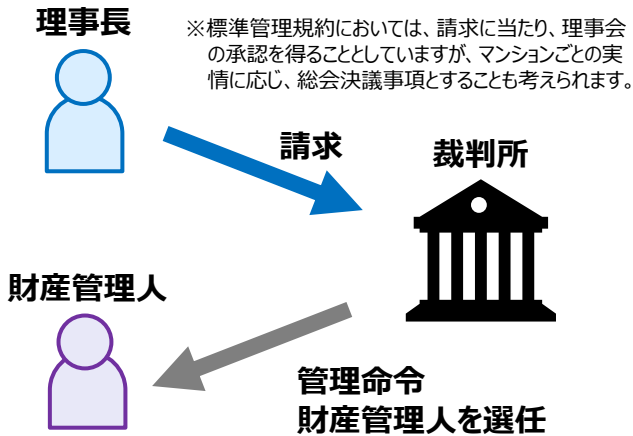
- 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

改正区分改正法においては、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、

- ・ 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
  - ・ 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
- に関する規定を設けました。

## 財産管理人の選任の流れ



## 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

- ※ ②保存行為、①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

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 改正前                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p><u>（所有者不明専有部分管理命令）</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>（管理不全専有部分管理命令）</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> |
| （次頁へ続く）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | （次頁へ続く）                 |

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 改正前             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>(前頁から続き)</p> |

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

|       |        |
|-------|--------|
| 単棟型   | 第24条の2 |
| 団地型   | 第24条の2 |
| 複合用途型 | 第24条の2 |

## 改正のポイント

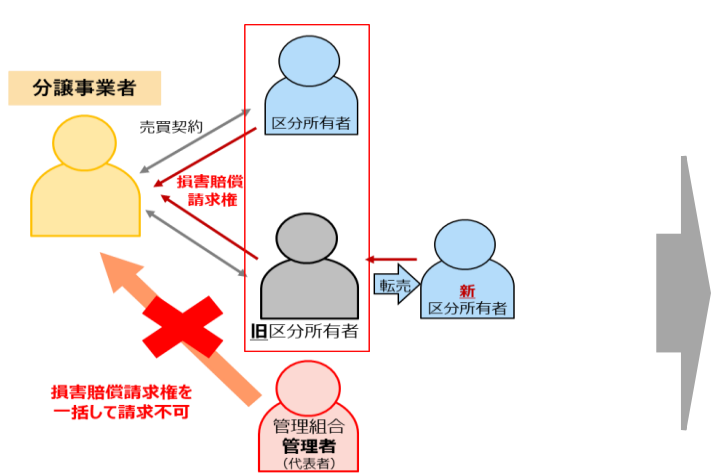
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

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。

## 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

### 現行の区分所有法

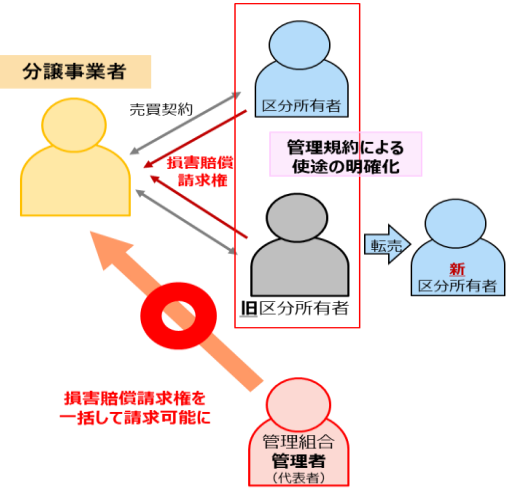
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



### 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

# 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 改正前         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <p><u>(保険金等の請求及び受領等)</u></p> <p><u>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、区分所有者及び旧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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> | <p>(新設)</p> |

# 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 改正前                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p><u>【コメント】第24条の2 関係</u></p> <p>① 本条は、令和7年の区分所有法改正により、共用部分等について生じた保険金等の請求及び受領について、管理者が、当該請求権を有する区分所有者だけでなく、当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができると明確化されたことを踏まえ、当該請求権の理事長による代理行使及び訴訟追行等についてのルールを定めたものであり、これに併せて、令和7年の標準管理規約改正前までの第24条第2項及び第67条第3項第二号の内容も本条に統合している。</p> <p>② 第3項は、本来各区分所有者及び旧区分所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分等について生じたものであることを踏まえ、理事長による団体としての行使に一元化し、区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止するものである。理事長による一元行使をより十全なものとする観点から、さらに、区分所有者及び旧区分所有者は、保険金等の請求権について、第三者に譲渡（区分所有権の譲渡に伴う当該請求権の譲渡を除く。）し、担保権を設定し、又はその他の処分を行わない旨の規定を併せて置くことも考えられる（これによっても、第三者に規約の効力が及ばない以上、譲渡等の効力を否定することはできないが、このような譲渡等をした区分所有者等に対して規約違反を問うことができると考えられる。）。</p> <p>③ 区分所有法第26条第2項では、旧区分所有者が「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該旧区分所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧区分所有者を保護するものであるが、第3項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各区分所有者及び旧区分所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第4項において旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。</p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p> |

# 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 改正前                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p data-bbox="441 187 631 215">(前頁から続き)</p> <p data-bbox="78 229 1021 337"><u>なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に区分所有者ではなくなっていた旧区分所有者に対しては、当該規約の効力は及ばない。</u></p> <p data-bbox="49 348 1021 811">④ <u>理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理して保険金等を受領した場合には、本来、これを区分所有者及び旧区分所有者に引き渡す必要がある。しかし、保険金等は、共用部分等の瑕疵等により生じているものであり、理事長が一括してこの請求権を行使して受領した場合、その保険金等はその修繕を行うために用いることが予定されていると考えられる。第5項本文は、保険金等を上記の修繕費用に充当する旨の使途の定めを設けるものである。同項ただし書は、保険金等を受領した時点で既に修繕が終了しているケースや、そもそも修繕を要しないケース（不当利得による返還金は、瑕疵の存在を前提としていないため、修繕を要しない場合もあり得る。）もあり得ることを想定した規定であり、受領した保険金等を区分所有者及び旧区分所有者に分配することなく、団体として用いることを可能としている。</u></p> | <p data-bbox="1437 187 1628 215">(前頁から続き)</p> |

|       |      |
|-------|------|
| 単棟型   | 第20条 |
| 団地型   | 第20条 |
| 複合用途型 | 第20条 |

## 改正のポイント

➤ 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

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。

## 改正区分所有法（抄）

（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。

### 改正後

（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。

### 改正前

（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。

## そもそも、「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。

その具体的な内容は様々ですが、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。

国土交通省では、人気漫画「正直不動産」とコラボし、区分所有者の責務等について解説したパンフレットを発行していますので、ぜひご覧ください。



©（漫画）大谷アキラ、（原案）夏原武、（脚本）水野光博／小学館

# 社会情勢等を踏まえた見直し

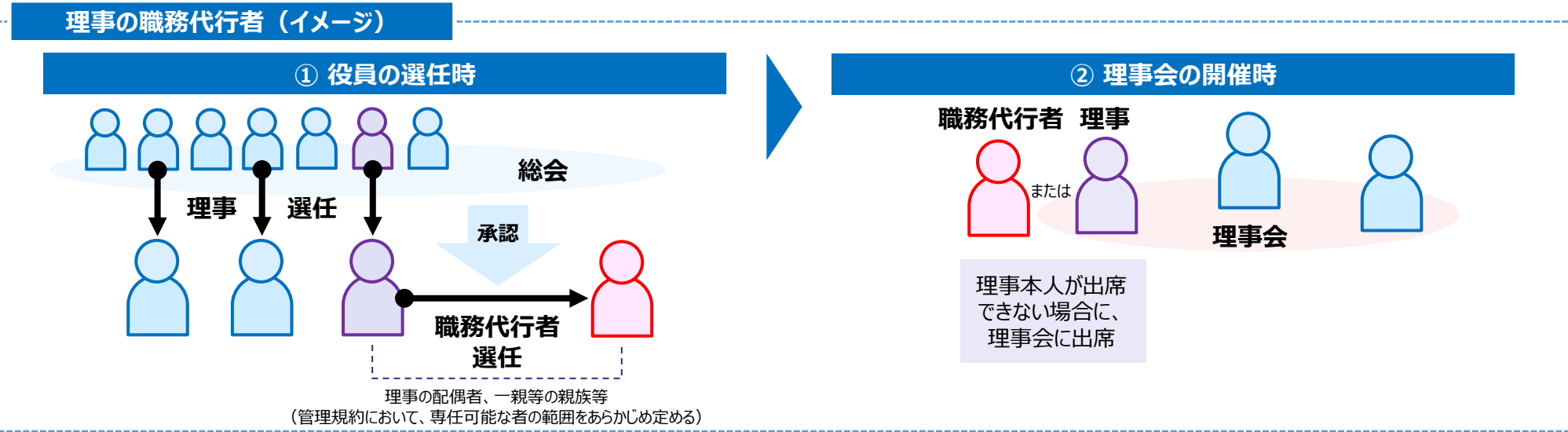
|       |                  |
|-------|------------------|
| 単棟型   | 第35条 第36条の2 第53条 |
| 団地型   | 第37条 第38条の2 第55条 |
| 複合用途型 | 第39条 第40条の2 第57条 |

## ① 理事の職務代行者

### 改正のポイント

- 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

管理組合役員のなり手不足が散見され、その一因として、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ました。そこで、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コメントに盛り込みました。



## ② 役員の欠格条項の見直し

### 改正のポイント

- 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し

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。

| 改正後                                                                                                                                                                                                      | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(役員の欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一 破産者で復権を得ない者</p> <p>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</p> <p>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。）</p> | <p>(役員の欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>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></p> <p>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</p> <p>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。）</p> |

第36条の2関係のコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【コメント】第35条関係</p> <p>①～③ (略)</p> <p><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></p> <p>⑤～⑩ (略)</p> <p>【コメント】第53条関係</p> <p>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。</p> <p>(削る)</p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>【コメント】第35条関係</p> <p>① (略)</p> <p>(新設)</p> <p>②～⑥ (略)</p> <p>【コメント】第53条関係</p> <p>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。</p> <p><u>② <u>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></u></p> <p>(次頁へ続く)</p> |

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 改正前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(前頁から続き)</p> <p>(削る)</p> <p>② <u>一方で、理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合において、その職務代行者に理事会への出席（議決権の行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認めることも考えられる。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲を規約の明文の規定で定めることが必要である。また、あらかじめ、職務代行者に定める者を理事に選任される総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが望ましい。</u></p> <p>② <u>一方で、理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合において、その職務代行者に理事会への出席（議決権の行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認めることも考えられる。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲を規約の明文の規定で定めることが必要である。また、あらかじめ、職務代行者に定める者を理事に選任される総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが望ましい。</u></p> <p><u>職務代行者の出席を認める場合の規約の例は次のとおり。なお、総会等において事前の承認を得ることを前提として、職務代行者に選任可能な者の範囲を「同居する親族」等を含むよう広げることも考えられる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p> | <p>(前頁から続き)</p> <p>③ <u>「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを考慮して、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。</u></p> <p><u>なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。</u></p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p> |

| 改正後<br>(前頁から続き)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 改正前<br>(前頁から続き) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <div>6 理事は、職務代行者（理事の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限る。）を定め、理事会に出席させることができる。</div> <div>7 理事（総会において選任されることが予定されている者も含む。以下本条において同じ。）は、職務代行者を理事会に出席させることが見込まれる場合は、総会における選任の時（※理事に選任された後の最初の理事会とする場合は、そのように置き換える。）に、職務代行者を定める旨及び職務代行者の氏名を表明し、承認を得なければならない。</div> <div>8 前項の場合において、理事又は職務代行者は、理事が職務代行者を定める旨及び職務代行者と理事の関係を証する書面を理事長に提出しなければならない。</div> |                 |
| <div>③ ②の規約規定例第8項中の「職務代行者と理事の関係を証する書面」については、理事が理事長に提出する「職務代行者を定めた旨」を通知する書面の中で、職務代行者の氏名及び理事との続柄を記載することで、その関係を証明することが考えられる。</div> <div>なお、職務代行者と理事の関係を証する書面として、戸籍謄本や住民票等の公的な証明書を用いることも考えられるが、その場合は、管理組合に提出させるのではなく、提示を求めるにとどめることが望ましい。</div> <div>また、職務代行者についても、理事本人と同様に、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。</div>                                                                            | <div>(新設)</div> |
| ④～⑦ (略)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ④～⑦ (略)         |

|       |           |
|-------|-----------|
| 単棟型   | 第35条 第55条 |
| 団地型   | 第37条 第57条 |
| 複合用途型 | 第39条 第59条 |

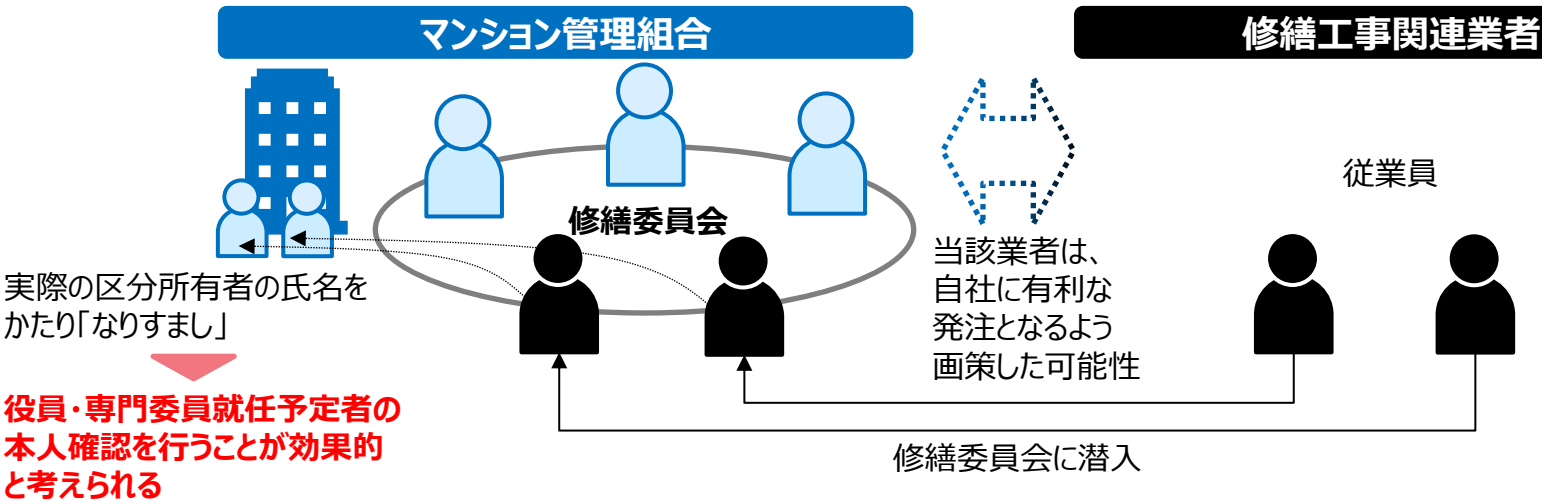
## 改正のポイント

- 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

近時、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。

そうした事案を未然に防止するため、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旨を示すとともに、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。

## 「なりすまし」事案（イメージ）



# 管理組合役員等の本人確認

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 改正前                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【コメント】第35条関係<br/>①～⑨ （略）</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>【コメント】第55条関係<br/>①・② （略）</p> <p><u>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。</u></p> | <p>【コメント】第35条関係<br/>①～⑥ （略）<br/>(新設)</p> <p>【コメント】第55条関係<br/>①・② （略）<br/>(新設)</p> |

|       |             |
|-------|-------------|
| 単棟型   | 第32条 第32条の2 |
| 団地型   | 第34条 第34条の2 |
| 複合用途型 | 第36条 第36条の2 |

① 防災関係業務の明確化

改正のポイント

➤ 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

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

② 防火管理者に関する規定の整備

改正のポイント

➤ 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

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。

# 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 改正前                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一～十一 (略)</p> <p>十二 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</p> <p>十三～十五 (略)</p>                                                                                                                                                  | <p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一～十一 (略)</p> <p>十二 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</p> <p>十三～十五 (略)</p> |
| <p>【コメント】第32条関係</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p><u>⑨ 第十二号に掲げる「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」のうち、「防災に関する業務」とは、平時から管理組合や区分所有者において進めるべき防災対策の取組である防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資等の備蓄等が考えられる。なお、これらの取組については、管理組合が担うのではなく、別に防災活動に取り組む組織を結成した上で、その組織が主導して取り組むことも考えられる。</u></p> <p>⑩・⑪ (略)</p> | <p>【コメント】第32条関係</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>(新設)</p> <p>⑩・⑪ (略)</p>                                                                                               |

# 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 改正前         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <p><u>〔※マンションの居住人数が一定規模以上の場合に規定〕</u><br/> <u>（防火管理者）</u><br/> <u>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。</u><br/> <u>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。</u><br/> <u>一 消火、通報及び避難の訓練の実施</u><br/> <u>二 避難経路の確保及び点検</u><br/> <u>三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検</u><br/> <u>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。</u></p>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>（新設）</p> |
| <p><u>【コメント】第32条の2 関係</u><br/> <u>① 消防法（昭和23年法律第186号）第8条の規定により、居住者数が50人（消防法施行令別表第1 16項イに該当する場合は30人。なお、同表に掲げる6項ロ（有料老人ホームなど）を含む16項イに該当する場合は、10人）以上ある集合住宅において、建物の管理権原者に防火管理者の選任が義務付けられていることに鑑み、本条の規定を確認的に設けたものである。</u><br/> <u>② 防火管理者の選任に当たっては、その要件として、消防法施行令第3条において「防火管理業務を適切に遂行することができる管理的、監督的地位にあるもの」であること及び防火管理上必要な知識・技能を有していることが求められる。</u><br/> <u>③ 防火管理上必要な知識・技能を有することについては、消防が実施する防火管理講習の修了者のほか、消防法施行令第3条第1項第一号ロからニまでに掲げる防火管理者として必要な学識経験を有する者がこれに該当する。</u><br/> <u>④ 消防法第8条の2の規定どおり、高層建築物（高さ31メートルを超える建築物をいう。）その他政令で定める防火対象物で、その管理について権原が分かれている防火対象物では、防火管理者の他に防火対象物の全体について防火管理上必要な業務を統括する防火管理者の選任が必要である。</u></p> | <p>（新設）</p> |

# 喫煙に関するルールの考え方

## 改正のポイント

- 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

「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、ルールの策定をご検討ください。

| 改正後                                                                                                                                                                                                                                               | 改正前                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <p>【コメント】第18条関係<br/>①～⑤ （略）<br/><u>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。</u><br/><u>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。</u></p> | <p>【コメント】第18条関係<br/>①～⑤ （略）<br/>(新設)</p> |

# 各マンションにおける 管理規約の変更手続きについて

# 各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

## ポイント

- 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、効力を失う**
- 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きの開始日により方法が異なる
- 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

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： **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

### 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： **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

# 各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

## 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きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

### 総会の招集手続

▶ **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 : 総会の会議開催日の2週間前まで（現行規約第43条第1項）

②招集通知の内容 : 

|   |           |   |                              |
|---|-----------|---|------------------------------|
| { | i 会議の日時   | } | (現行規約第43条第1項・第4項、第47条第3項第1号) |
|   | ii 会議の場所  |   |                              |
|   | iii 会議の目的 |   |                              |
|   | iv 議案の要領  |   |                              |

### 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（現行規約第47条第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（現行規約第47条第3項）

### 改正した管理規約の効力

▶ 管理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）。

# 各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

## 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きを開始する場合

▶ 令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続きによる

### 総会の招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**<sup>(※1)</sup>、総会を招集する

①招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで<sup>(※2)</sup> (現行規約第43条第1項)

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

### 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 : 組員総数及び議決権総数の過半数の出席<sup>(※3)</sup> (改正区分所有法第31条第1項)

②決議要件 : 集会に出席した組員及びその議決権の各3/4以上<sup>(※4)</sup> (改正区分所有法第31条第1項)

### 改正した管理規約の効力

▶ 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**

※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き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）。

※3 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。

※4 「集会に出席した組員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む。