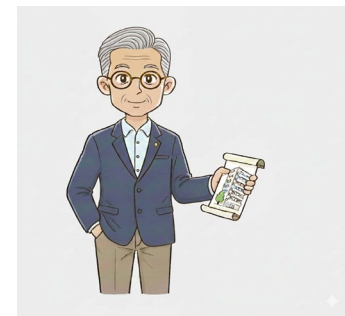


**区分所有法の改正に伴う標準管理規約  
改正について**  
～皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です～

令和 8 年 2 月 7 日  
福岡県マンション管理士会  
瀬 尾 悦 郎



## 本日の内容

- 管理規約の改正を行う場合の手続きの留意点について
- 区分所有法改正に伴い、現行管理規約が失効する条文
- 改正区分所有法に追加されたため、標準管理規約に新規記載された条文
- 標準管理規約自体の見直しにより変更追加された条文
- 管理組合が管理規約を改正する必要性（まとめ）

## 令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた 管理規約の改正を行う場合の手続きの留意点について

- ◆今般のマンション標準管理規約の改正では、**主に令和8年4月1日から施行**される改正区分所有法（以下「改正法」といいます。）の改正事項を反映させることとしておりますが、**特に影響が大きい事項として、規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件の変更**が含まれております。
- ◆改正された区分所有法（以下、**改正された区分所有法のことを「改正法」といいます。**）では、各マンションの管理規約（以下各マンションの管理規約のことを「規約」、そのうち**令和7年改正以前のマンション標準管理規約に準拠したものを「現行管理規約」といいます。**）の規定について、**改正法の規定に抵触するものは、改正法の施行日以降、効力を失うこととされています。**
- ◆**改正法**では、規約の改正等に係る**集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件が変更**されていることから、これらの部分については、**改正法の施行日以降は、現行管理規約の規定と抵触することとなります。**
- ◆他方で、改正法の施行日より前に招集手続が開始された集会（総会）については、なお従前の例によることとされています。そのため、**規約の改正の決議については、令和8年3月31日までに総会の招集手続を開始する場合と、令和8年4月1日以降に総会の招集手続を開始する場合で、改正の手続が一部異なることとなります。**

**区分所有法改正に伴い、  
「現行管理規約が失効する条文」**

# (改正法) 総会決議における多数決要件の見直し①

1. 多数決の考え方には、「絶対多数決」と「出席者多数決」の2種類の多数決があります。

- (1) 絶対多数決・・・全ての区分所有者及びその議決権を母数とする多数決
- (2) 出席者多数決・・・出席者と書面（委任状・議決権行使の提出）を合わせた数及びその議決権を母数とする多数決

※ 今回の改正法から、建替え決議等区分所有権の処分を伴う決議を除き、**全ての決議において、出席者多数決の制度が導入**されます。

(3) 議決定足数の採用

※ **議決定足数（一定割合の区分所有者が出席しないと決議が成立しないルールを適用（\*普通決議である管理行為は法律上、議決定足数の制約はありません）**  
**また、改正法では議決定足数は過半数であるが、議決定足数とその割合は規約によって加重できる。（軽減はできない）**

意思表示もしない、無関心である欠席者を除くのが目的

2. 出席者の多数決による決議を採用

※ 従来の区分所有法の下で、多くの管理組合において、集会（総会）に出席せず議決権も行使しない区分所有者（欠席者）が、結果的に反対者と同様の扱い。

# 【現行管理規約が失効する条文①-1】

## 1. 総会の決議要件を変更 (規約第47条第1項・第3項：総会の会議及び議事)

(1) 総会の会議は、議決権総数の過半数を有する組合員が出席

## 2. 特別決議要件を変更

(2) 組合員総数の過半数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席

(3) 出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。

		現行	
		普通決議	特別決議
標準管理規約	出席組合員の議決権の過半数  * 定足数：議決権の半数以上の組合員の出席が必要	組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上  * 定足数：議決権の半数以上の組合員の出席が必要	
区分所有法	区分所有者及び議決権の各過半数 (規約で別段の定め可)	区分所有者及び議決権の各4分の3以上	



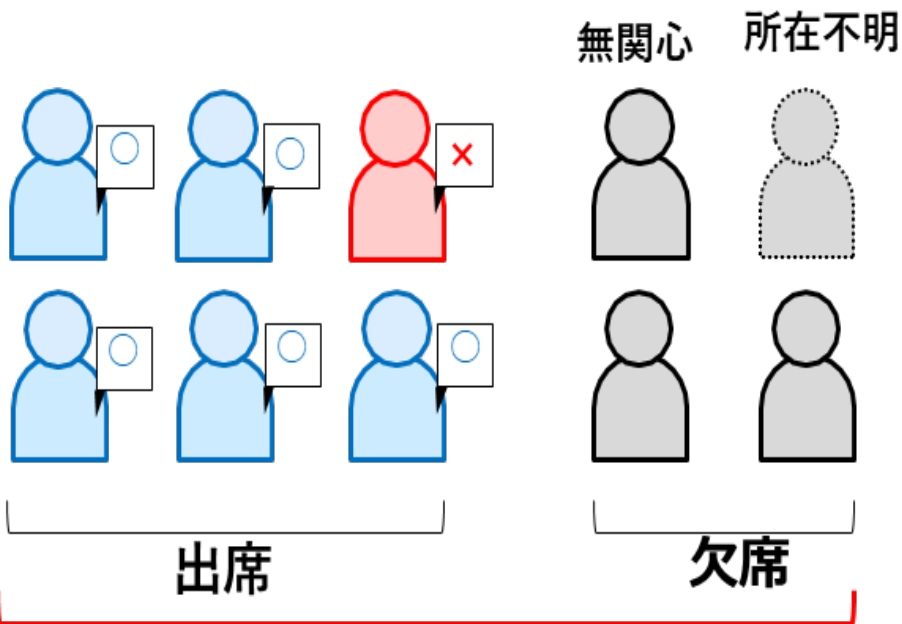
		改正後	
		普通決議	特別決議
標準管理規約	出席組合員の議決権の過半数  ① * 定足数：議決権の過半数の組合員の出席が必要	出席組合員及びその議決権の各4分の3以上  ② * 定足数：組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席が必要	③ 出席組合員及びその議決権の各4分の3以上
区分所有法	出席区分所有者及びその議決権の各過半数 (規約で別段の定め可)	出席区分所有者及びその議決権の各4分の3以上  * 定足数：区分所有者及び議決権の各過半数の出席が必要 (規約で加重可)	

# (参考) 総会決議における多数決要件の見直しイメージ

## 「特別決議」の決議要件 (イメージ)

現行

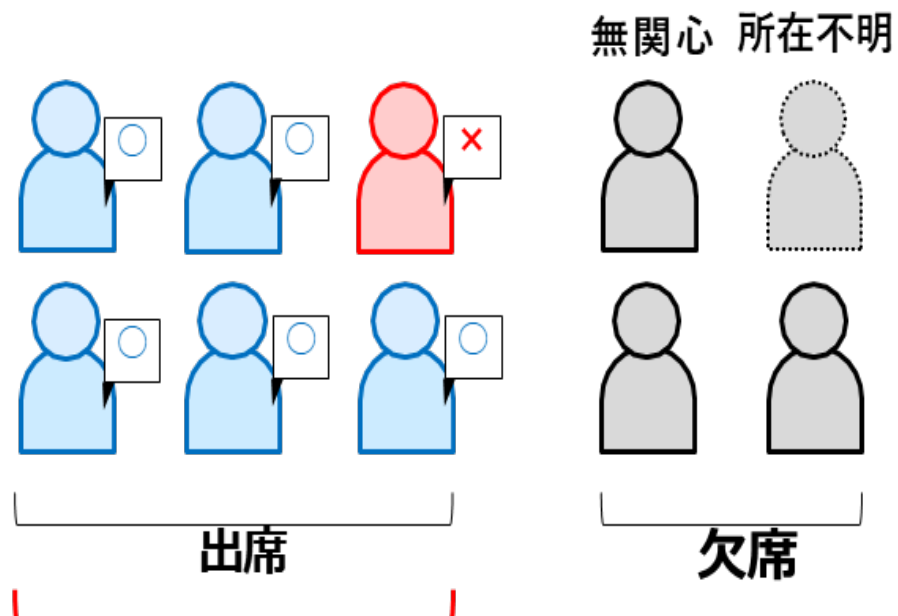
全ての組合員が決議の母数



賛成 5/10 (賛成50%) で否決

改正後

総会出席者が決議の母数



賛成 5/6 (賛成83.3%) で可決

## 【現行管理規約が失効する条文①-2】

### ○共用部分に係る決議等の多数決要件の緩和

(規約47条第4項：総会の会議及び議事)

(1) 一部の特別決議要件を **出席組合員及び議決権の各3分の2に緩和**

※ 旧規約は「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」

#### (2) 緩和事由

① 共用部分の設置・保存の瑕疵より **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不足、外壁の剥落等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

② **バリアフリー化のために必要な場合**

※ 階段しかない5階建てのマンションにエレベーターを設置する等

③ 建物価格の2分の1を超える共用部分の **復旧決議**

## 【現行管理規約が失効する条文①-3】

### ○マンション再生決議の多数決要件の見直し及び緩和措置 (規約第47条第6項：総会の会議及び議事)

- (1) 客観的事由による マンション再生決議要件を4/5から3/4に緩和
- (2) 客観的事由

①耐震性の不足②火災に対する安全性不足③外壁の剥落等により  
周囲に危険を及ぼすおそれ④給排水管の腐食等による衛生上  
有害のおそれ⑤バリアフリー基準への不適合

◆基準の詳細は法施行までに法務省令で規定

- (3) 建替え、建物更新、取壊し決議は「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」
- (4) 建物敷地売却、建物取壊し敷地売却決議は「組合員総数、議決権総数、敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上」

# (参考) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>議決権総数</li> </ul> <b>過半数</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会出席者の議決権</li> </ul> <b>過半数</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>議決権総数</li> </ul> <b>半数以上</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会出席者の議決権</li> </ul> <b>過半数</b>	
特別決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>組合員総数</li> <li>議決権総数</li> </ul> 各 <b>過半数</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会出席者</li> <li>総会出席者の議決権各</li> </ul> <b>3/4</b> 以上		<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者総数</li> <li>議決権総数</li> </ul> 各 <b>3/4</b> 以上	
		[共用部分の変更に係る緩和] <ul style="list-style-type: none"> <li>総会出席者</li> <li>総会出席者の議決権各</li> </ul> <b>2/3</b> 以上			
マンション再生等に係る決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>議決権総数</li> </ul> <b>過半数</b>	[建替え・建物更新・取壊し] <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者総数</li> <li>議決権総数各</li> </ul> <b>4/5</b> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>議決権総数</li> </ul> <b>半数以上</b>	[建替え] <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者総数</li> <li>議決権総数各</li> </ul> <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] <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者総数</li> <li>議決権総数</li> <li>敷地利用権の持分価格</li> </ul> 各 <b>4/5</b> 以上	[マンション敷地売却] <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者総数</li> <li>議決権総数</li> <li>敷地利用権の持分価格各</li> </ul> <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			

# (改正法) 総会招集時の通知事項等の見直し②

通知の記載事項

## 改正前

(原則)

- ・ 集会（総会）の日時・場所
- ・ 会議の目的たる事項（議題）

(審議事項が**重要な事項**の場合)

- ・ 集会（総会）の日時・場所
- ・ 会議の目的たる事項（議題）
- ・ 議案の要領

## 改正後

(**全ての**審議事項)

- ・ 集会（総会）の日時・場所
- ・ 会議の目的たる事項（議題）
- ・ **議案の要領**

通知期間の設定

## 改正前

規約で、伸長又は短縮

通知期間

少なくとも一週間

## 改正後

規約で、伸長可、**短縮不可**

\* 短縮は5日前まで

# 【現行管理規約が失効する条文②】

組合員が議案に対して、賛否を判断できる程度の内容

## ○総会招集通知の見直し（規約第43条第1項：招集手続）

(1) 通知事項として、全ての議案に「**議案の要領**」を追加

※今後出席しない区分所有者は母数から除かれることから集会（総会）に関する情報提供の必要性が高まる。

(2) 緊急の場合の招集通知の発出は「**1週間**」を下回れない

※旧規約「5日間を下回らない」（規約第43条第8項：招集手続）

現行		改正後		
	通知事項	通知の発送		
標準管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会議の日時、場所</li> <li>・ 会議の目的を示して組合員に通知</li> </ul> <small>（規約の変更等に係る決議の場合は、これに加えて議案の要領）</small>	原則：2週間前まで <small>（緊急を要する場合：理事会の承認を得て、5日を下回らない範囲で短縮可）</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会議の日時、場所</li> <li>・ 会議の目的</li> <li>・ <b>すべての議案に対し「議案の要領」</b></li> </ul> を示して組合員に通知	原則：2週間前まで <small>（緊急を要する場合：理事会の承認を得て、1週間を下回らない範囲で短縮可）</small>
区分所有法	会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発する	少なくとも一週間 <small>（規約で伸縮可）</small>	会議の目的たる事項 <b>及び議案の要領</b> を示して、各区分所有者に発する	少なくとも一週間 <small>（規約で<b>伸長のみ</b>）</small>



# (改正法) 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使③

## 1.共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

- ・損害保険契約に基づく保険金ならびに共用部分等について生じた損害賠償金および不当利得による返還金（保険金等）の請求および受領に関し、管理者が、かつて区分所有者であった者（もとの区分所有者）を含めて、区分所有者を代理すると改められました、ただし、書面又は電磁的方法による別段の意思表示があった場合には、もとの区分所有者は除かれます。

（26条2項、かっこ書き）

- ※民法上、共用部分に損害が生じた場合の損害賠償請求権については、個々の区分所有者に帰属するものと考えられております。
- ※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
- ※損害賠償金等の用途を制限する規定を創設

# 【現行管理規約が失効する条文③】

## 3. 損害保険金等の請求及び受領の代理行使を規定

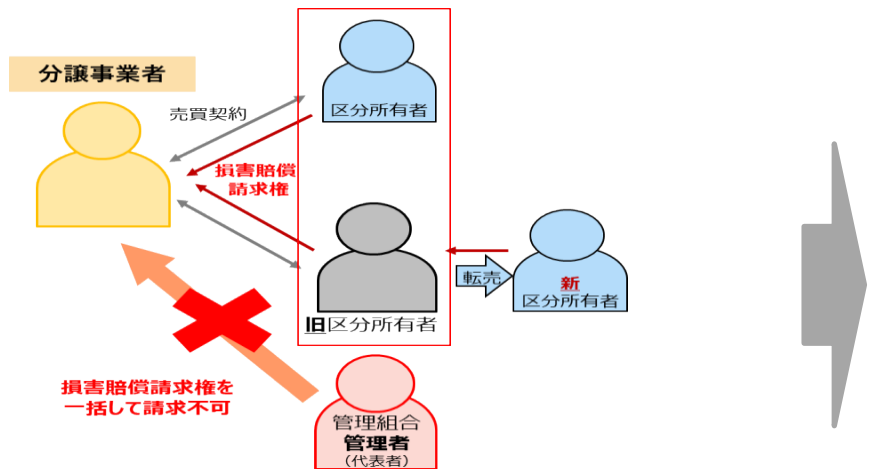
※共用部分等について生じた損害賠償金及び保険金等の請求及び受領については、管理者が、譲渡による旧区分所有者を含めて、区分所有者を代理する。

※区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第23条第2項の別段の意思表示を行わないことを規定。  
(規約第24条の2：保険契約の締結)

### 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

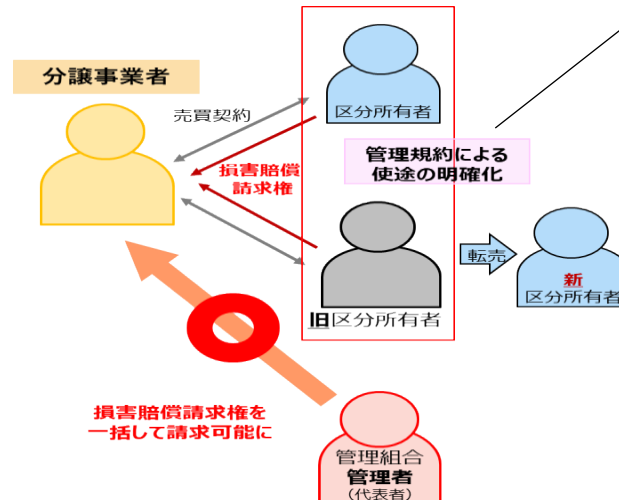
#### 現行

- 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

- 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**



#### 実務的な対応として管理規約への反映

- ① 区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止
- ② 旧区分所有者による別段の意思表示を禁止
- ③ 共用部分に生じた損害賠償金等を修繕費用に充当する旨の用途の定め  
をあらかじめ定めることで、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ことが可能

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

## (参考) 現行管理規約が失効する条文 (まとめ)

失効する管理規約の条文	失効する理由
特別決議のうち、「 <b>組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上</b> で決する」としている規定	建替え決議等区分所有権の処分を伴う決議を除き、 <b>全て出席者多数決</b> の制度が導入されます。
上記、特別決議についての集会成立のための定足数を「議決権総数の <b>半数以上</b> 」としている規定	普通決議以外の特別決議の定足数は、総区分所有者及び総議決権の <b>各過半数</b> となります。
復旧決議について、「 <b>組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上</b> で決する」としている規定	復旧決議は、 <b>出席区分所有者及び出席議決権の3分の2以上</b> の多数で決することになります。
総会の招集期間の例外として、緊急を要する場合に <b>5日</b> を下回らない範囲において、招集期間を短縮できるとする規定	新区分所有法により、総会招集通知を会日より少なくとも1週間前に送付するとの原則につき、「伸長」することができるが、「短縮」ができなくなったため、(新区分所有法35条1項ただし書き)「 <b>1週間を下回らない範囲</b> 」としなければなりません。

- \* 新区分所有法施行後は、普通決議含め全決議の招集通知発送の際、「**議案の要領**」が必要となります。
- \* また、共用部分等の変更決議や建替え決議など決議要件の「**緩和措置**」が認められる場合があります。

**改正区分所有法に追加されたため、  
「標準管理規約に新規記載された条文」**

## （改正法）区分所有者の責務①

### 1. 管理に関する一般的義務について

近年では、マンションの老朽化により管理・再生の重要性が高まる一方、管理に非協力的な区分所有者の増加が適切な管理を阻害している状況が生じているため、区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、**建物並びにその敷地及び付属施設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条文（5条の2）が創設**

2. この規定に違反することで、**何らかの具体的効果を生じさせることは想定されませんが、今後、管理規約や集会決議の解釈が問題となる場面が生じた場合には、この規律が解釈の指針になり得ると考えられます。**

## 【標準管理規約に新規記載された条文①】

※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、標準管理規約においては、「**管理不全等を防ぐための基本姿勢**」として「**管理組合の構成員として相互に協力**」という条文を追加規定しました。  
(規約第20条：区分所有者の責務)

# (改正法) 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②

## ○専有部分の使用等を伴う共用部分の管理・変更

(専有部分の配管等を共用部分と一体として行う場合等)

- (1) 共用部分の**管理**をする場合の専有部分の保存・利用・改良について、規約に特別の定めがあるときは、集会（総会）において、共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為または専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為（専有部分の保存行為等）を**決議するもの**とされました。（「普通決議」18条4項、17条3項）
- (2) 共用部分の**変更**をする場合の専有部分の保存・利用・改良について、規約に特別の定めがあるときは、集会（総会）の決議で、共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等を**決議で決**ることができるものとされました。（特別決議、17条3項）
- (3) また、**先行して専有部分の配管等の交換を行っている区分所有者**に対しては、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、**区分所有者間の利害の衡平**が図れるようにしなければならない。  
(17条4項、18条5項)

## 【標準管理規約に新規記載された条文②】

### ○専有部分の配管等を共用部分と一体として行う場合等

※現行規定が改正区分所有者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。

※共用部分と構造上一体化となった専有部分の保存行為等は、「総会の決議を要する」ことを規定。

(規約第21条第2項 第21条関係コメント参照：敷地及び共用部分等の管理)

### 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
- 修繕積立金の用途への追加（第28条）

##### 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

## （改正法）ほかの区分所有者の専有部分の保存請求③

○ほかの区分所有者の専有部分に立ち入ってその**使用を請求**できるだけでなく、必要な範囲で**保存の請求**をすることもできるものとされました。（6条第2項）

## 【標準管理規約に新規記載された条文③】

○専有部分の保存行為実施の請求（規約第23条：必要箇所への立入り等）

※現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「**立入り**」のみ明記されているところ、「**保存行為**」の実施請求についても明確化。

（例）専有部分配管から漏水事故が発生したとき

漏水事故が発生



現行法では、発生元の区分所有者への修繕等求める権利が不明確

共用部分に影響が生じている場合  
（管理組合）

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（区分所有者）

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

# (改正法) 国内管理人制度の活用に係る手続き④

## ○区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

(1) 区分所有者は、**国内に住所または居所**（法人にあっては、本店または主たる事務所）を有しない場合には、国内に住所または居所を有する者のうちから**管理人（国内管理人）を選任することができるというルールができました。**  
**規約で国内管理人の選任を義務付けすることもできます。**

（6条の2第1項、第2項）

(2) 国内管理人の権限は下記の通りです。

一 保存行為

二 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

三 **集会（総会）の招集の通知の受領**

四 **集会（総会）における議決権の行使**

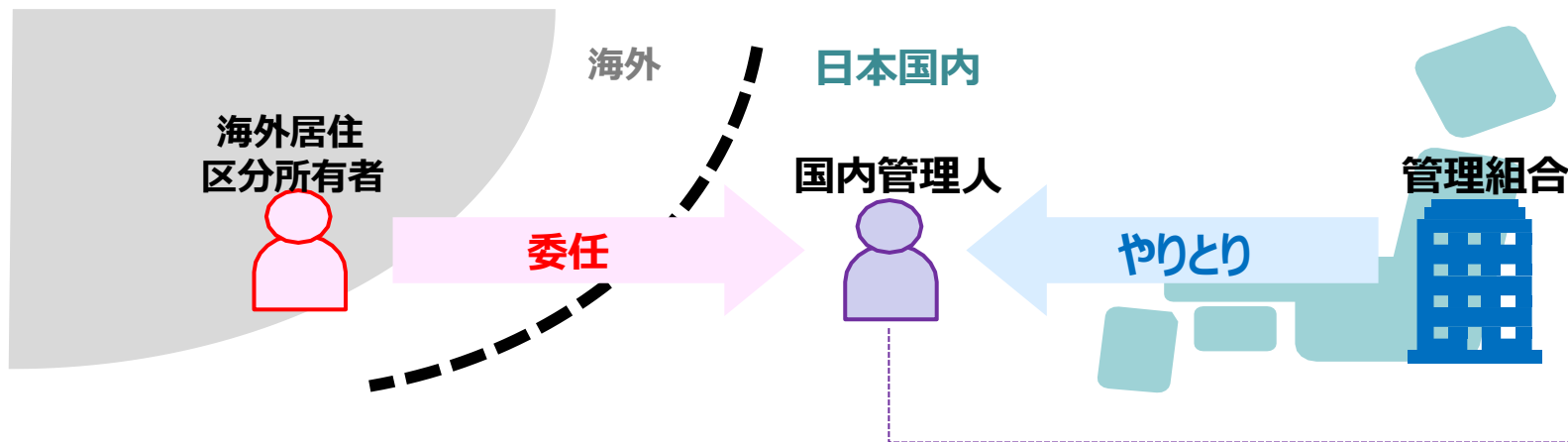
五 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の付属施設につき他の区分所有者に対して負う責務又は規約若しくは集会（総会）の決議に基づきほかの区分所有者に対して負う責務の弁済

# 【標準管理規約に新規記載された条文④】

## ○国内管理人の創設（第31条の3及び関係コメント参照）：国内管理人）

※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

（※）債務を負うの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

# (改正法) 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き⑤

## 1. 除外決定について

所在が不明、または連絡がつかない区分所有者 (所在等不明区分所有者) について、**集会 (総会) において議決権を有しないものとする旨の裁判 (除外決定)** の制度創設 (38条の2)

除外決定の適用 (除外決定が適用される決議事項)

除外決定の裁判

一般区分所有者 (所在等不明区分所有者を除く区分所有者) によって集会 (総会) の決議ができる

出席者多数決の出席者の  
カウントにおける除外

いずれの決議においても出席者に含まれない

出席者多数決の議決定足数の  
カウントにおける除外

特別決議での出席者多数決における議決定足数の算定

絶対多数決の母数における除外

特別決議での絶対多数決における母数の算定

# 【標準管理規約に新規記載された条文⑤】

○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

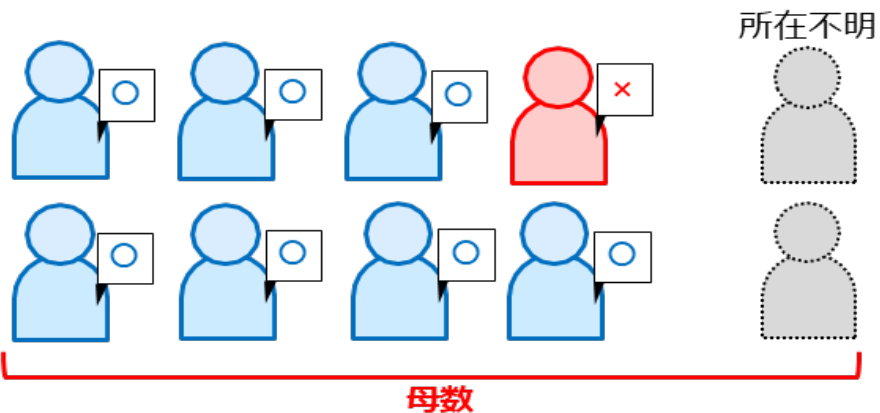
- ・理事長以外の区分所有者が請求した場合の管理組合への届出義務
- ・決定の後に開く総会において、当該所在等不明区分所有者を除いて決議すること
- ・手続きに係る費用負担

(規約第67条の3：所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)

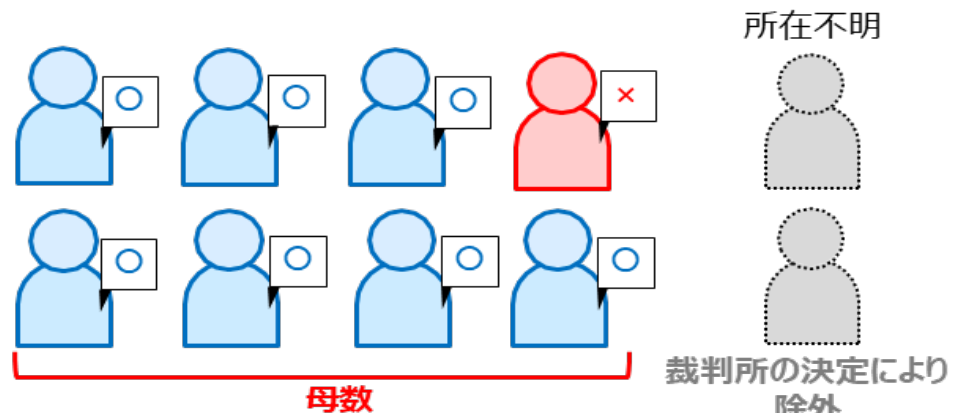
## 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外の効果

(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



改正後



# (改正法) 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⑥

1.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。

2.所有者不明専有部分管理制度の創設とは、(46条の2第4項)

\* 区分所有者を知ることができず、または、その所在を知ることができない専有部分について、裁判所が、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分(所有者不明専有部分管理命令)をする制度です。

3.管理不全専有部分管理制度の創設とは、(46条の8第1項)

\* 専有部分の管理が不適當であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合に、専有部分を対象に、裁判所が管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分をする制度です。

# 【標準管理規約に新規記載された条文⑥】

## ○マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

- ・ 標準管理規約においては、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

(規約第67条の4：所有者不明専有部分管理命令 (規約第67条の5：管理不全専有部分管理命令))

### 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<br>② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利<br>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<br>② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利<br>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 |
|--|---|--------|

※ ⑦保存行為、④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

## (参考) 新制度に伴う総会ルールの留意点

新たな制度に対応した条項	招集通知の送付先	議決権行使者
所在等不明区分所有所の総会の決議等からの除外決定	招集通知の送付先は不要	除外決定された区分所有者に議決権は無し
所有者不明専有部分管理命令	所有者不明専有部分管理人	所有者不明専有部分管理人
管理不全専有部分管理命令	区分所有者	区分所有者
国内管理人	国内管理人	国内管理人

**標準管理規約自体の見直しにより変更追加された条文**

# 修繕積立金の使途①

## 1. 新たなマンション再生手法の創設への対応

○新たなマンション再生手法（更新・売却・除却）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（規約第28条第1項・第2項：修繕積立金）

## 2. 修繕積立金の使途の明確化

(1) 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

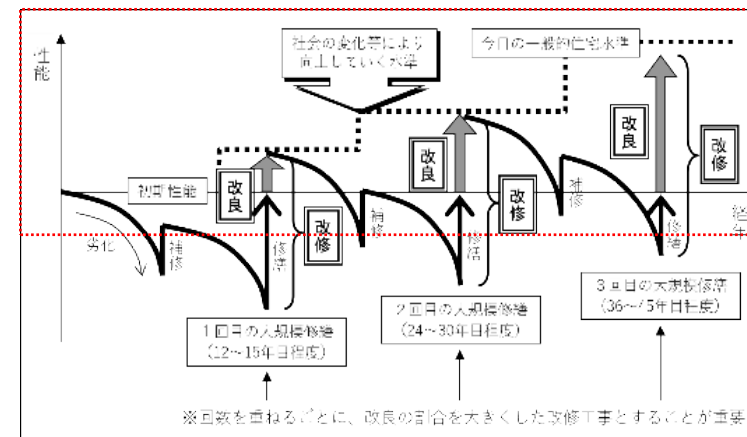
(2) 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化

### 修繕積立金の管理・運用に要する費用の例

- 修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料
- 住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証のための手数料
- 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）

### 「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

## 組合員名簿・居住者名簿の条文の移動②

### 1. 組合員名簿・居住者名簿の作成（規約第31条の2：組合員名簿等の作成、保管）

※ 設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した組合員名簿を作成、保管することも定めている。

また、居住者名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。

### 2. 組合員名簿等の更新

※ 専有部分の貸与の届出(第19条第3項) 又は組合員の資格の取得・喪失の届出(第31条)に基づいて組合員名簿等の更新を行っていない場合でも、年に1回以上、名簿の内容に変更すべき箇所がないかなどを確認することを定めている。

### 3. その他

※ 旧（令和6年改正）では、第64条の2に記載

# 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容③

## 1. 防火管理者の規定を新設（規約第32条の2：防火管理者）

※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。

## 2. 防火管理者の届出

※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。

## 3. 防火管理者の業務

※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。

- 一 消火、通報及び避難の訓練の実施
- 二 避難経路の確保及び点検
- 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

# (参考)

## 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

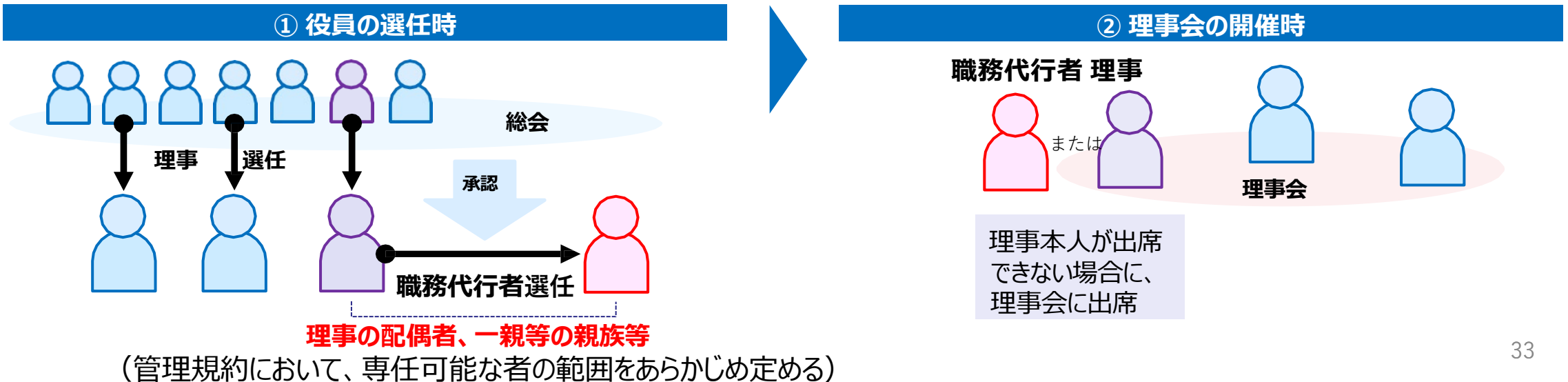
# 管理組合役員に関する規定の見直し④-1

## ○理事の職務代行者（規約第35条コメント参照）（規約第53条コメント参照）

- ・ 管理組合の役員の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。

※職務代行者は理事の配偶者（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。

### 理事の職務代行者（イメージ）



## 管理組合役員に関する規定の見直し④-2

### ○役員の見直し（規約第36条の2：役員の見直し）

- ・ 会社法や一般社団法人法を参考にした規定の見直し
- ・ **外部の専門家が役員に就任するケース**を考慮し、外部役員に対する見直しを明確にする。**銀行取引停止処分を受けた法人や管理業者の登録を取り消された法人から派遣される役員は役員にならない規定。**

#### 役員の見直し条文

##### 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」を見直し要件から削除しました。

# 管理組合役員等の本人確認⑤

## 1. 管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案（規約第35条コメント参照）

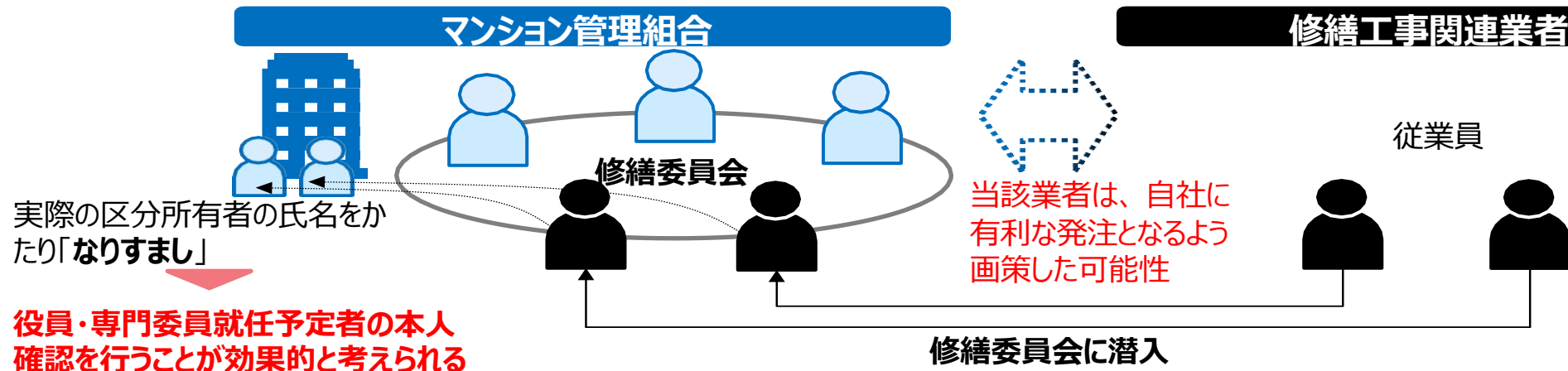
・役員は、マンションの敷地、共用部分等や管理費、修繕積立金といった組合員の共有の財産を管理し、**管理業者との業務委託や修繕工事の工事請負契約といった多額の発注、契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与することが想定される。**そのため、**部外者が役員になりすまし、役員**の業務の適正な実施を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、役員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。

## 2. 本人確認

・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。

また、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。

「なりすまし」事案（イメージ）



## 喫煙に関するルールの考え方⑥

○喫煙ルールを使用細則に定める例として追加（規約第18条コメント参照）

- ・ 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。

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。

※**使用細則（喫煙場所、遵守事項、違反者への罰則、マナーの考え方）**として定めることができるかどうかを明確化するため、コメントを追記していますのでマンションごとの実情に応じ、ルールの作成をご検討ください。

## 理事会の決議事項の見直し⑦

○裁判所に対する請求を追加規定（規約第54条第十三号：（理事会の）議決事項）

- (1) 所在が不明、または連絡がつかない区分所有者（**所在等不明区分所有者**）の除外決定の手続き等を規定。
- (2) **所有者不明専有部分管理命令、管理不全専有部分管理命令**の手続き等を規定。

# 管理組合が管理規約を改正する必要性（まとめ）

■ 今回の改正区分所有法は令和8年4月1日に施行されます。改正の中には「施行の時点で、管理規約の中で区分所有法の改正されたものに抵触するもの（区分所有法改正に伴い、現行管理規約が失効する条文）は効力を失う。」があります。

いわゆる「強行規定」というもので、これらの施行後に旧ルールで決定しても法的には無効ですし、逆に管理規約を改正しなくても管理組合は施行後の改正区分所有法に従えばよいことになります。

■ 改正区分所有法に追加されたため、標準管理規約に新規記載された条文の項目についても適合させることが推奨されています。ただ標準管理規約に倣って管理規約を変更しなくても改正区分所有法に抵触しませんので、改正の判断は管理組合に預けられています。しかしながら改正されたものは、実際にこれらの問題に直面している管理組合では必要とされているものです。

ここでは、強行規定や推奨されたものでも、一般の感覚からすると管理規約が改正されないと旧規定が、まだ有効だと誤解されがちで、総会での決議の際に要らぬ混乱を招く恐れがあることに留意が必要です。

また改定しないでおくと「マンションが管理不全である。」と見られ、中古市場での資産価値の低下を招く恐れもあります。

## 管理規約を見直しする際の留意点

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

### パターン①・施行日より前に招集通知を発送

2026.4.1より前に管理規約変更決議【2026年4月1日発効】

区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上

\* 施行日前に招集通知を発送すると旧区分所有法が適用（附則条22項）

2026.4.1

改正区分所有法施行

### パターン②・施行日以後に招集通知を発送

\* 現行の管理規約において、総会での定足数、決議要件は、改正区分所有法に抵触し無効となる

2026.4.1より後に管理規約変更決議【即時発行】

出席者（実際の出席者＋議決権行使書＋委任状）及び  
その議決権の各4分の3以上

\* 定足数は総区分所有者及び議決権総数の各過半数（改正法第31条第1項）

# 参考とした資料

- 「Q&A 区分所有法の改正～マンションの管理と再生の新しい仕組み～  
(マンション管理センター) (令和7年7月18日発行)
- 改正マンション法の解説 (制度の概要・ケース検討・Q&A) (日管連) (令和7年8月)
- 「マンション施策の最近の動向について」 (国土交通省作成) (令和7年10月24日)
- 区分所有法改正への管理組合の対応 (マンション管理センター通信11月号)  
(令和7年11月15日発行)
- 令和7年改正についての説明・周知用資料 (令和7年マンション標準管理規約改正：国土交通省作成)  
(令和7年10月17日)
- マンション管理・再生の円滑化等のための改正法 (国土交通省住宅局・法務省民事局)  
(令和7年12月19日)