

標準管理規約改正に伴い、 マンションの管理規約も見直しが必要になります。

マンションの管理・再生の円滑化のため、令和8年(2026年)4月1日に区分所有法が改正(以下、「改正法」)されます。改正法に合わせ、国交省が示している標準管理規約も改正されます。

国交省は、標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、改正法に抵触する【必須項目】と、準拠したほうが望ましいとされる【任意項目】とに分けています。

詳細は国交省のホームページに記載がありますので、各自確認し、総会に向けて規約改正の手続きを進めていただきますようお願いいたします。今回は、改正が【必須】の3項目と、【任意】の2項目を中心にご紹介いたします。

【区分所有法改正に合わせた、標準管理規約改正のポイント】

改正のポイント①

総会決議における多数決要件の見直し【改正必須】

太字下線部分が改正された内容です。

改正内容	現行法	改正法
普通決議 (変更なし)	総会出席者の議決権 過半数	総会出席者の議決権 過半数
特別決議	区分所有者総数+議決権総数 各 3/4 以上	<u>総会出席者 + 総会出席者の議決権</u> 各 3/4 以上 <u>〈共用部分の変更に係る緩和〉</u> <u>総会出席者 + 総会出席者の議決権</u> 各 2/3 以上
マンション再生等 <u>※¹に係る決議</u>	〈建替え〉 区分所有者総数+議決権総数 各 4/5 以上	〈建替え・ <u>建物更新(一棟リノベ)</u> ・取壊し〉 区分所有者総数+議決権総数 各 4/5 以上 <u>※²「客観的な事由」が認められる場合は各 3/4 以上</u>
	〈マンション敷地売却〉 区分所有者総数+議決権総数+敷地権総数 の持分価格 各 4/5 以上	〈 <u>建物敷地売却・建物取壊し敷地売却</u> 〉 <u>区分所有者総数 + 議決権総数 + 敷地権総数</u> の持分価格 各 4/5 以上 <u>※²「客観的な事由」が認められる場合は各 3/4 以上</u>

※¹マンション再生等 … ①更新(一棟リノベーション:全戸の間取りや設備配置を全て変える)

②建物敷地売却(マンションと敷地を一括して売却)

③建物取壊し敷地売却(マンションを取り壊したうえで敷地を売却)

④取壊し決議(マンションの取壊し)

※²「客観的事由」 … ①耐震性の不足

②火災に対する安全性の不足

③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ

④給排水関東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

改正のポイント②

総会招集時の通知事項等の見直し【改正必須】

太字下線部分が改正された内容です。

改正内容	現行法	改正法
総会招集時の通知事項	①会議の日時 ②会議の要件 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	①会議の日時 ②会議の要件 ③目的 <u>④議案の要領(すべての議案について)</u> <u>【敷地及び共用部分等の変更及びマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合】</u> <u>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</u>
	 【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	 【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
	原則2週間	原則2週間(変更なし)
緊急に総会を招集する際の通知の発送	最短 5 日間まで	<u>最短 1 週間まで</u>

改正のポイント③

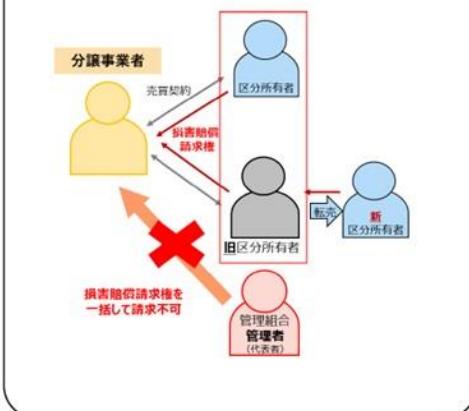
共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使【改正必須】

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

- 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
- 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するもの

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

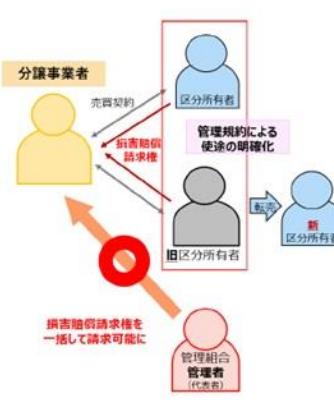
- 旧区分所有者も含めて、**管理者が一括して損害賠償請求を可能**に

※ 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

規約への規定が必要な内容

- 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
- 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
- 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**
- 損害賠償金等は原則として修繕に充てること**

※修繕の必要がない場合は、管理費、修繕積立金又はすでに修繕工事の費用を負担した者への償還に充当することが可能



大変重要な改正点ですので、各マンションにおいて、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。

※国土交通省説明資料より抜粋

改正のポイント④

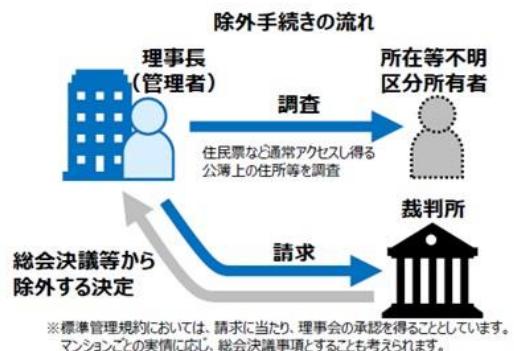
所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き【変更が望ましい】

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

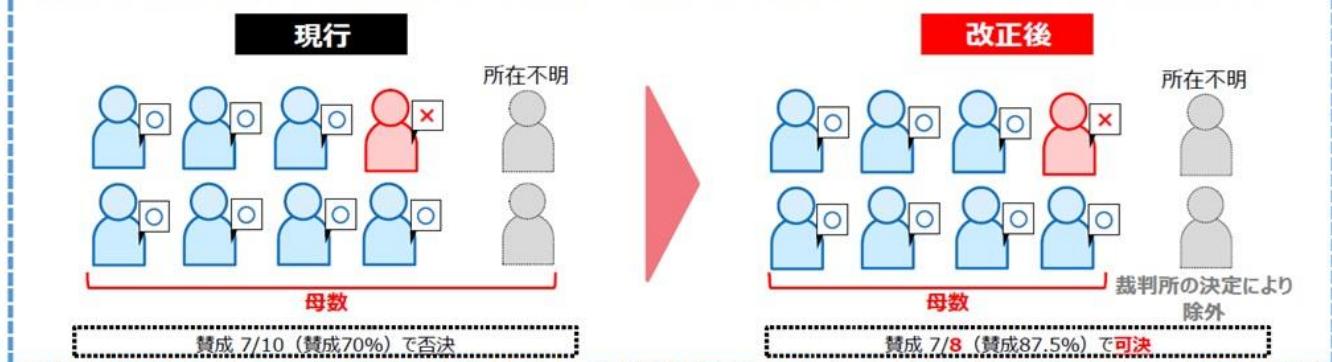
- 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

■改正内容

- 理事長が管理組合を代表して所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できる旨の規定を新設しました。
- 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ができる旨の規定を新設しました。
- 手続きに係る費用負担についても規定を新設しました。



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



※国土交通省説明資料より抜粋

改正のポイント⑤

国内管理人制度の創設【変更が望ましい】

区分所有者が海外在住などの場合に、管理事務を国内在住の方に委任できる創設されました。

設立背景	<ul style="list-style-type: none">区分所有者が国内に住んでいないケースが増加している。海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると建物の管理に支障が出る。
------	---

「国内管理人」制度

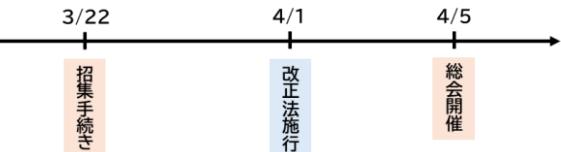
項目	内容
国内管理人とは	区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるための人
国内管理人の権限	<ul style="list-style-type: none">①保存行為、利用改良行為②集会招集通知の受領、集会における議決権の行使③管理費等の区分所有者の債務の弁済 <p>※この他に権限を付加したい場合は、委任契約に盛り込む必要がある。</p>
選任の注意事項	<ul style="list-style-type: none">①規約で国内管理人の選任を義務付けることができる②国内管理人になれるのは、国内に住所等を有する者のみ③区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う (委任に関する届出を記載してもらう)

注意事項

- ①各マンションの管理規約の規定について、改正法の規定に抵触するものは、改正法の施行日(令和8年4月1日)以降から効力を失います。
- ②施行日以降に総会決議を行う場合、改正法の規定に基づく手続きが必要となります。
- ③規約変更手続きは、規約の改正を決議する総会の招集手続開始日により方法が異なります。
※以下を参考にしてください。

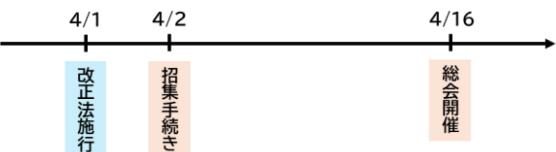
【規約変更手続き】

- (1)令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合
…現行法通りの要件となる。



要件	要件	(具体例) 組合員40人、議決権 6,000 のマンションの場合
総会の定足数	議決権総数の半数以上の出席	3,000/6,000 の出席が必要
決議要件	組合員総数及び議決権総数の各 3/4 以上	30/40 人 及び 4,500/6,000 が必要

- (2)令和8年4月1日以降に招集手続きが開始された場合
…改正法の要件となる。



要件	要件	(具体例) 組合員40人、議決権 6,000 のマンションの場合
総会の定足数	組合員総数及び議決権総数の過半数の出席	21/40 人 及び 3,001/6,000 の出席が必要
決議要件	総会に出席した組合員及びその議決権の各 3/4 以上	出席組合員が 32 人、議決権が 4,000 のとき、 24/32 人 及び 3,000/4,000 が必要

■このチラシは改正内容の一部のみ記載しているため、詳しくは国交省のホームページを確認してください。

・令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会 説明資料 PDF

https://jutakusetsumeikafile.jp/kaisei_mansion2_2025/shiryou/km_kaisei_mansion.pdf

※10月21日に東京会場で開催された説明会の様子は、マンション管理・再生ポータルサイトに、

11月に公開される予定です。



説明資料 PDF

■法改正に伴い、標準管理規約も改正されています。この機会にぜひ見直ししてください。

・国交省 標準管理規約

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html#r7kiyaku>



標準管理規約

令和7年マンション標準管理規約改正の概要

改正区分所有法が令和8年4月から施行されます。この改正に合わせて管理規約の策定・見直しに当たって参考となる「マンション標準管理規約」(国土交通省作成)についても改正されました。

今般の改正では、総会の開催手続きや決議要件等の管理組合の運営上重要な内容が含まれているため、みなさまのマンションの管理規約も見直しが必要になります。

◎…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と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

無印・・・マンションの管理状況により、必要に応じて追加するもの

項目	改正内容	標準管理規約 関係条項
総会決議における 多数決要件の見直し	<p>◎①出席者の多数決による特別決議 ⇒「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする</p> <p>②総会定足数の見直し ⇒基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ⇒「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定</p> <p>③共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ⇒バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和</p> <p>④マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し ⇒新たなマンション再生手法である更新・売却・除却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規定</p>	47条
総会招集時の通知事項等の見直し	<p>◎⇒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</p> <p>⇒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</p> <p>⇒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</p>	43条
共用部分等に係る損害賠償請求権等 の代理行使	<p>◎⇒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ができる旨を明示する規定を創設</p> <p>⇒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</p> <p>⇒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</p> <p>⇒損害賠償金等の使途を制限する規定を創設</p>	24条の2
所在等不明区分所有者の総会決議等 からの除外手続き	<p>○⇒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</p>	67条の3
国内管理人制度の活用に係る手続き	<p>○⇒「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</p> <p>※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。</p>	31条の3
専有部分の保存行為実施の請求	<p>○⇒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</p>	23条
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	<p>○⇒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</p>	21条
修繕積立金の使途	<p>○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・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</p> <p>②修繕積立金の使途の明確化 ⇒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</p>	28条

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	○	⇒「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	67条の4 67条の5
区分所有者の責務	○	⇒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	20条
管理組合役員に関する規定の見直し		①理事の職務代行者 ⇒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 ②役員の欠格条項の見直し ⇒会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し	36条の2 35条・53条 コメント
管理組合役員等の本人確認		⇒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	35条・53条 コメント
管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		①防災関係業務の明確化 ⇒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 ②防火管理者に関する規定の整備 ⇒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	32条の2 32条・32条 の2コメント
喫煙に関するルールの考え方		⇒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	18条コメント

【総会決議における多数決要件の整理】※国土交通省資料より抜粋

決議事項		現行法の規律		改正後の規律		
普通決議	共用部分の管理等	過半数（規約で別段の定め可）		過半数（規約で別段の定め可）		
	共用部分の管理に伴う専有部分の使用等	規律なし (当該専有部分の区分所有者の同意が必要)		規約の定めがあることを前提に、過半数（規約で別段の定め可）		
特別決議	下記以外の特別決議事項（※1）	4分の3		4分の3		
	共用部分の変更	4分の3 (区分所有者の割合のみ規約で過半数まで引下げ可)		4分の3 (規約で過半数まで引下げ可) 一定の事由（※2）がある場合3分の2		
	共用部分の変更に伴う専有部分の使用等	規律なし (当該専有部分の区分所有者の同意が必要)		規約の定めがあることを前提に、4分の3 (規約で過半数まで引下げ可) 一定の事由（※2）がある場合3分の2		
	共用部分の復旧	4分の3		3分の2		
	建替え	5分の4				
	建物更新（一棟リノベーション）	規律なし（区分所有者全員の同意が必要）		【区分所有法】 5分の4 一定の客観的事由（※3） がある場合4分の3		
	建物敷地売却	【区分所有法】 規律なし（区分所有者全員の同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4	【被災区分所有法】 3分の2		
	建物取壊し敷地売却					
	取壊し					
	再建	【区分所有法】 規律なし（敷地共有者等全員の同意が必要）		【区分所有法】 5分の4		
	敷地売却	【被災区分所有法】 5分の4		【被災区分所有法】 3分の2		

※1 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得

※2 共用部分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

※3 ①地震に対する安全性を欠いている、②火災に対する安全性を欠いている、③外壁剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、④給排水管設備の損傷、腐食がある、⑤バリアフリー基準に適合していない、のいずれかの事由が認められる場合