

「標準管理規約改正内容（令和7年10月）」のポイント

区分所有法の改正を受けて、2025年10月17日に、標準管理規約が改正されました。標準管理規約は、みなさんのマンションの管理規約のひな型ですので改正内容を理解し、みなさんのマンションの実情に即した改正をしていく必要があります。

今回の改正はこれまでと違い大幅な改正となっていますので、全部を網羅して説明することは紙面の関係でできません。

そこで、重要なポイントに絞って説明していきます。

1. 改正標準管理規約に準拠して、みなさんのマンションの管理規約の内容を変更しないと、令和8年4月1日以降に区分所有法に抵触する条文（条文内容は添付資料参照）

(1) 第24条（損害保険契約の締結）、第24条の2（保険金等の請求及び受領等）

- 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

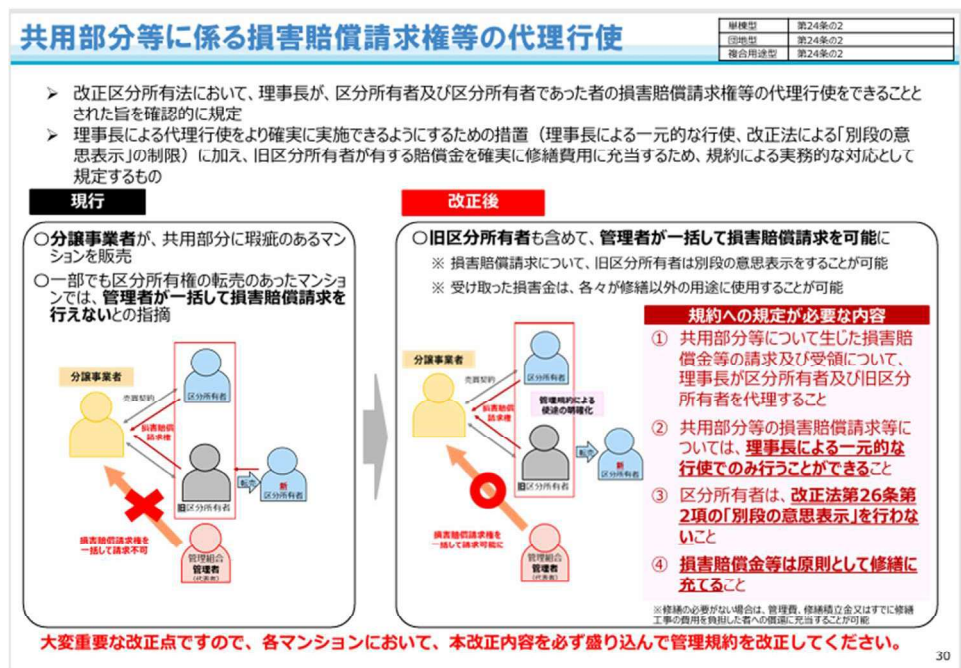
* 「➤」の説明は、令和7年10月26日マンション管理適正化シンポジウム
「令和7年マンション標準管理規約改正について」より引用（以下、同じ）

管理者（理事長）による、損害保険契約に基づく保険金、共用部分等に生じた損害賠償金、不当利得による返還金の請求及び受領は、旧区分所有法で認められていましたが、平成28年の東京地裁の裁判で「管理者は、区分所有法の定めでは旧区分所有者（売買等をして、すでに区分所有者でなくなった者）の代理はできない」旨の判決がでました。そこで、今回、「保険金等の請求権を有する区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という）」の代理もできるように、区分所有法第26条2項・第26条5項2号（権限）が改正され、管理者（理事長）が、保険の保険金や共用部分等に関する損害賠償金の請求と受領に関し旧区分所有者についても代理できるようになりました。

しかし、これにより新たな問題が提起されました。管理者（理事長）が区分所有者の代理をする場合は、この旨を区分所有者に通知する必要がありますが、通知が必要なのは、現区分所有者だけでなく、旧区分所有者にも必要となりますので、保険金の請求権が発生した時点の旧区分所有者を探し出して通知する必要があります。これは、大変な手間暇がかかる作業です

しかも、保険金等は、損害を受けた共用部分の補修等に充てる資金ですが、当該マンションを離れた旧区分所有者にとっては共用部分の補修等は関係ない話なので「金銭でほしい」と主張される（改正区分所有法第26条第2項の「別段の意思表示」といわれるものです。）可能性があります。そうすると、資金不足で補修等ができないという問題が発生します。

そこで、今回こうした問題に対応するために、下記イラストの改正後②とおり、旧区分所有者による「別段の意思表示」を禁止することを、改正標準管理規約で実務的な対応ができるように本条文が改正・新設されました。



出典：令和7年10月26日マンション管理適正化シンポジウム
 「令和7年マンション標準管理規約改正について」

改正区分所有法の施行後（令和8年4月1日以降）に、**管理規約を改正しておかないと区分所有法の条文のみが適用されますので、こうした問題が発生したときに困ります。「わたしたちのマンションではそんなことは起こらない。」と改正しないままにしておかず、是非、改正しておきましょう。**（参照：標準管理規約コメント第24条の2関係）

(2) 第43条（招集手続）

- 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
- 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

こちらは、区分所有法第35条等の改正に伴うものです。一つめ目の、「議案の要領」とは「委

託内容は前年度と同じで、月額〇〇円で 2025 年 7 月から契約する」などの決議するために必要な議案の内容を具体的に記載したものをいいます。通常は総会通知書に総会の議案内容を記載した総会議案書を添付しますので、これで足りると思われます。ちなみに、「会議の目的たる事項」とは、議案の表題を指します。

二つめは、現行では共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議において「議案の要綱」を示す必要がありましたが、改正では「多数決要件を緩和して決議する旨及び該当する事由」も示す必要があります。

三つめは、改正前の区分所有法第 35 条では、「集会の開催の通知は、会日より少なくとも 1 週間前通知すること。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。(注：伸縮とは伸ばしたり短くすること)」となっていたので、標準管理規約では、緊急に総会を招集する際の通知の発送の最短期間は「5 日間」としていました。これが、改正後の区分所有法第 35 条では、「規約で伸長することができる。(注：伸長とは伸ばすこと)」になりましたので、区分所有法どおりの「1 週間」になりました。

改正区分所有法の施行後（令和 8 年 4 月 1 日以降）に、総会を開く場合は上記のことに対応しておかないと総会決議の正当性が疑われる事態が想定されますので、改正しておきましょう。

（参照：標準管理規約コメント第 43 条関係）

(3) 第 47 条（総会の会議及び議事）

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

改正区分所有法第 17 条第 1 項で出席者多数決が採用されたこととともない、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議（特別多数決議）についても、出席者による決議が可能となりました。

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

改正区分所有法第 17 条第 1 項の改正で、「特別決議」について定足数の規定が設けられ、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席が必要とされることになりました。区分所有法では普通決議については、議決定足数は採用されていませんが、標準管理規約では第 47 条第 1 項で議決定足数を「議決権総数の半数以上」としていたため、今回「議決権総数の過半数」に見直されました。

これにより、総会の開催に当たっては、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することとし、議事に「特別決議」の事項が含まれる場合は、それに加えて組合員総数の過半数の出席があることも確認することが必要となります。

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

➤ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を 3/4 から 2/3 に緩和

改正区分所有法第 17 条第 5 項の新設に伴い改正され、バリアフリー化の他に、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じるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等で衛生上有害となるおそれがあるときの共用部分の変更決議も 2/3 に緩和されました。

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 4/5 から 3/4 に緩和

区分所有法第 61 条第 5 項（復旧決議）の改正に伴い改正されました。

【実務上のポイント】

1. **改正区分所有法の施行後（令和 8 年 4 月 1 日以降）に、管理規約でこれらの改正がされていなくても、改正区分所有法が管理規約に優先して適応されますので注意してください。**

言い方を変えると、これらの標準管理規約の条文が現行の標準管理規約に準拠したままだと、これらの条文は、施行日から効力を失います。

2. (2)「第 43 条（招集手続）」と (3)「第 47 条（総会の会議及び議事）」を改正しないままにしておくと、管理規約の条文と区分所有法の条文が異なるため、いちいち、区分所有法の条文を確認しないと管理規約が法的に正しいのか分からなくなります。

3. 今まででは総会の決議をする際の分母は議決権数や区分所有者数でしたので、総会の途中出席や途中退席があった場合も分母は動きませんでしたが、改正後は「出席者多数の原則」が採用されますので、総会の途中出席や途中退席があった場合は、出席者の数である分母も動くことになります。総会の決議をする際は、この点を十分に注意してください。

4. 各マンションにおいて管理規約を改正するに当たっては、規約の改正を決議する総会の招集手続きを令和 8 年 3 月 31 日までに行うか、または令和 8 年 4 月 1 日以降に行うかにより、手続き方法が変わります。

特に令和8年4月1日以降に総会の招集手続きを行う場合は、改正区分所有法の規定に則った総会の定足数・決議要件を満たす必要があります。(後記、4の国土交通省HPで確認)

なお、令和8年3月31日までに総会の招集手続きを行い、総会が4月以降の場合は、改正前の区分所有法の規定に則った総会の定足数・決議要件を満たす必要がありますので、注意してください。

国土交通省

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を開始する場合

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

■招集手続 (※1)

▶ 現行規約の規定に従い、集会を招集する

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

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

■議事・決議要件等

▶ 改正区分所有法の規定に従い、議事を行う

① 定足数 : 組合員総数及び議決権総数の過半数の出席 (改正区分所有法31条1項) (※1)

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

■改正した規約の効力

▶ 既に改正区分所有法が施行されているため、改正規約は即時に効力を発することとなる

※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、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、同項に附した集会の招集手続することはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある(改正区分所有法35条1項)

※1 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者(組合員)の人数の要件も設けられている。
それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる(「過半数」の場合、半数以上とは含まれない)ことに注意が必要。
※2 「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む

49

出典：令和7年10月26日マンション管理適正化シンポジウム「令和7年マンション標準管理規約改正について」
(参照：標準管理規約コメント第47条関係)

2. 改正標準管理規約に準拠して、みなさんのマンションの管理規約の内容を変更しなくても区分所有法に抵触しないが、適合しておく方がよい条文

(1) 第20条(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

改正区分所有法第5条の2(区分所有者の責務)の中の、「区分所有者が管理組合の一員として相互に責務を果たす」は努力義務ですが、この義務があることで、除外決定の審判、出席者多数決などや、管理規約や総会の決議の定め解釈の指針となります。

そこで、標準管理規約においても、「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。」と規定されましたので、改正しておきましょう。

(2) 第 21 条第 2 項（敷地及び共用部分等の管理）

- 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

区分所有法第 17 条第 3 項（有部分の保存行為等）において、「**管理規約に特別の定め**があるときは、当該共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為又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は、区分所有者及びその議決権の過半数が出席（委任状・議決権行使書含む）し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の賛成多数で成立できる。」と規定されています。

そこで、本条で、「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。）と規定されたことにより、区分所有法第 17 条第 3 項にいう、「**管理規約に特別の定め**」に当たることになりますので、修正しておきましょう。（参照：標準管理規約コメント第 21 条関係⑦なお書き）

(3) 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

現行の規定では、立ち入ることを求めることはできますが、これに加え、補修が必要な箇所を区分所有者に代わって補修することを求めることができるようになりましたので、改正しておきましょう。（参照：標準管理規約コメント第 23 条関係①）

なお、この条文があることが、「マンション管理計画認定制度」の認定基準の一つとなっていますので、認定取得には改正しておく必要があると思われます。

(4) 第 31 条の 3（国内管理人）

- 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設
※国内管理人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

海外に居住する区分所有者がいる場合は、この条文を定めておくべきですが、いない場合は当面、様子見でいいかもしれません。

(5) 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

(6) 第 67 条の 4（所有者不明専有部分管理命令）・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」、「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

「わたしたちのマンションでこんなことは起こらない。」と改正しないままにしないで、(5)と(6)は、転ばぬ先の杖として定めておくほうがよいと思われます。

なお、改正区分所有法では、「管理不全共用部分管理制度」も新設されましたが、理由は不明ですが標準管理規約では盛り込まれませんでした。

所有者不明専有部分管理人、国内管理人が総会出席する場合の資格要件の確認をするためのルールを決めておくことも必要になってきます。

3. 改正標準管理規約自体の見直しによるもの

(1) 第28条（修繕積立金）

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

いつの日か必ず、マンションの建直しや建物を取り壊して敷地売却などをおこなう時が来ます。そのときに支障のないように、改正しておきましょう。

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

「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」や不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕」及び「敷地及び共用部分等の改良又は変更」の際に、実際の工事費用のほか、工事に係る計画立案、工事履歴等の調査、設計等の準備段階の費用も修繕積立金で賄えるようになりました。

また、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や、住宅金融支援機構の「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）等も修繕積立金で賄えることになりましたので、これらを明確にしておくために、改正しておきましょう。

なお、これらの諸費用の支払いが、「マンション管理計画認定制度」の認定基準の一つである「他会計への流用」に当たるのではないか、との指摘等があったことから今回明確にされましたので、認定取得には改正しておくほうがよいと思われます。

(2) 第 31 条の 2（組合員名簿等の作成、保管）

第 64 条の 2 を移動したのですが、国内管理人を選任した場合や所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人が選任された場合等において、これらの者に関する情報として、届出のあった内容を付記し、専有部分を管理する者と円滑に連絡をとれるようにしておくことが望ましいとされていますので、運用で対応しておきましょう。また、理事長は、毎年 1 回以上、組合員名簿等の内容を確認しなければならないことにも留意しておきましょう。

(3) 第 32 条の 2（防火管理者）

➤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

* 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

居住者数が 50 人以上あるマンションの場合には、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ますので、本条の規定が確認的に設けられたものですので、該当するマンションは、改正しておきましょう。

その他

管理業者管理者方式を採用した場合における「標準管理規約（書き換え表）」が作成される予定です。

4. 管理組合として留意してほしいこと

今回の改正の主立ったものは上記のものですが、これら以外にコメントの修正も含めて数多く行われています。ぜひ、国土交通省のホームページから資料を取得してみなさんで内容確認をする、あるいは、国土交通省等行政が開催するセミナーに参加するなどを検討してみてください。

国土交通省のホームページ

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

しかし、分からないことも多いと思いますので、マンション管理士に解説を求めるのもよいと思います（申し訳ありませんが、解説には料金が発生します）。

それと、標準管理規約の改正は、これまでも何回も行われています。その時々の方情勢に合わせて改正されてきていますので、これまでの改正に対応できていない場合は、是非、この機会に過去の分も改正してください。

なお、今回説明した条文の新旧対照表と、今回の改正に加え平成 28 年、令和 6 年の改正箇所を示した標準管理規約を添付しましたので、参考にしてください。

以上