



# 令和7年マンション標準 管理規約改正の全貌

未来のマンション管理へ：柔軟性、迅速性、  
持続可能性を高めるための新基準



# なぜ今、管理規約の改正が必要なのか？



## 建物の高経年化と 再生の課題

大規模修繕や建替え等の意思決定を円滑化する必要性が増大している。



## 区分所有者の多様化と 関係性の希薄化

所在不明者や非協力的な所有者が増加し、管理組合の運営効率化が急務となっている。



## 社会情勢の変化への対応

防災意識の高まりや現代的なガバナンス基準の要請に応える必要がある。

これらは単なる法改正ではなく、マンションの資産価値を未来にわたって維持・向上させるための戦略的アップデートです。



# Chapter 1:

# 意思決定の迅速化と円滑化

総会運営のルールを現代の状況に最適化し、  
合意形成を加速させる。



# 総会決議の要件を見直し、 より現実的な合意形成を可能に

## 旧

### 特別決議 (Special Resolutions)

区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上

### 総会の定足数 (Quorum)

普通決議：議決権総数の「半数以上」

## 新

### 特別決議 (Special Resolutions) ◎必須

総会に**出席した**組合員の議決権の3/4以上で可決可能に。 (§47)

### 総会の定足数 (Quorum) ◎必須

普通決議：議決権総数の「過半数」へ変更。 (§47)

特別決議：区分所有者数及び議決権の各「過半数」の出席が必要であることを明記。 (§47)

出席者ベースの決議を可能にすることで、総会の形骸化を防ぎ、迅速な意思決定を促進します。



# 大規模修繕・再生に向けた決議要件を緩和し、 建物の長寿命化を後押し

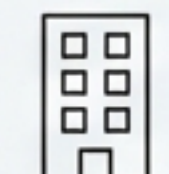


## 共用部分の変更

バリアフリー化工事など、形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く重要な変更。

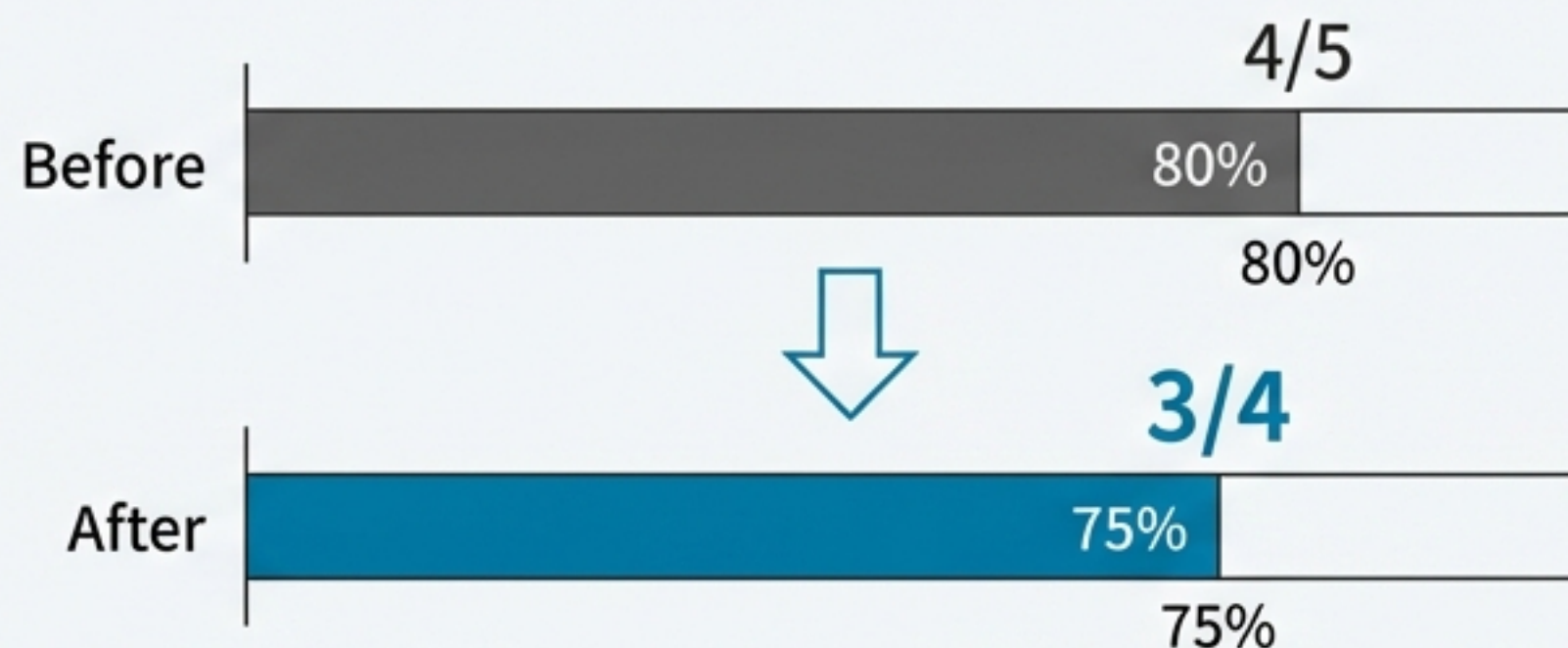


決議要件を「3/4以上」から「**2/3以上**」に緩和。(§47)



## マンション再生

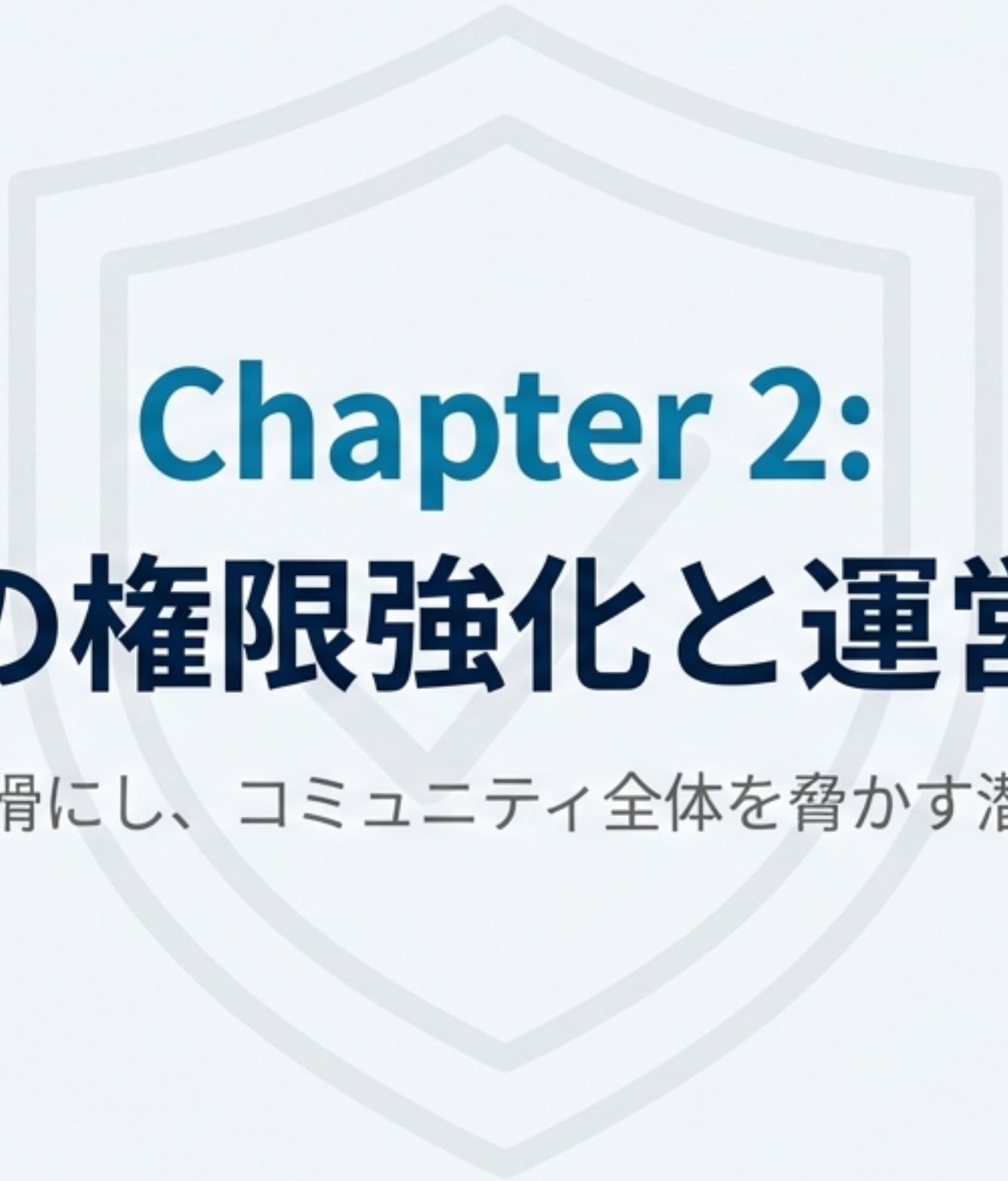
耐震性不足など客観的な事由が認められる場合、建替え・売却・取壊し等の決議要件。



決議要件を「4/5以上」から「**3/4以上**」に緩和。(§47)

高経年化マンションの再生プロジェクト着手に向けた、現実的な第一歩を踏み出しやすくなります。





## Chapter 2:

# 管理組合の権限強化と運営の安定化

日々の管理業務を円滑にし、コミュニティ全体を脅かす潜在リスクに備える。



# 所在不明・管理不全の住戸への対応力を強化する新制度



## 所在等不明区分所有者の 決議からの除外 **◎必須**

法的手続きを経て、所在不明の所有者を総会決議の母数から除外可能に。合意形成の障害を除去します。（§67の3【新設】）



## 国内管理人制度の 活用 **\*推奨**

海外在住等の所有者に対し、国内管理人を選任するよう求めるための手続き規定を創設。（§31の3【新設】）



## 専有部分の財産管理制度 の活用 **\*推奨**

放置されたり管理が著しく不全な住戸に対し、管理組合が裁判所に管理人選任を請求できる手続きを整備。（§67の4, §67の5【新設】）

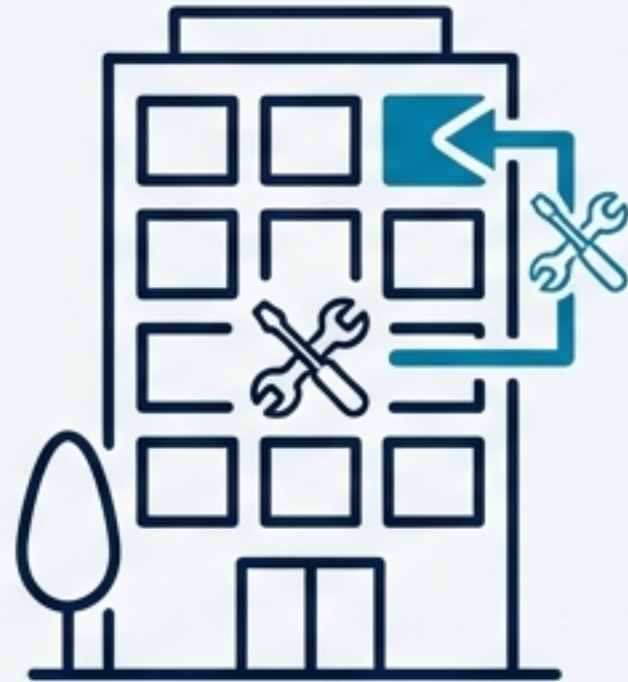
管理組合が主体的に、コミュニティの健全性を損なう問題に対処するための法的ツールが与えられました。



# 保存行為の実行と修繕積立金の使途を明確化し、資産価値を維持

## 専有部分への立入・保存行為 [○]

共用部分の管理のため、専有部分への「立入り」だけでなく、必要な「**保存行為の実施請求**」も可能であることを明確化。(§23)



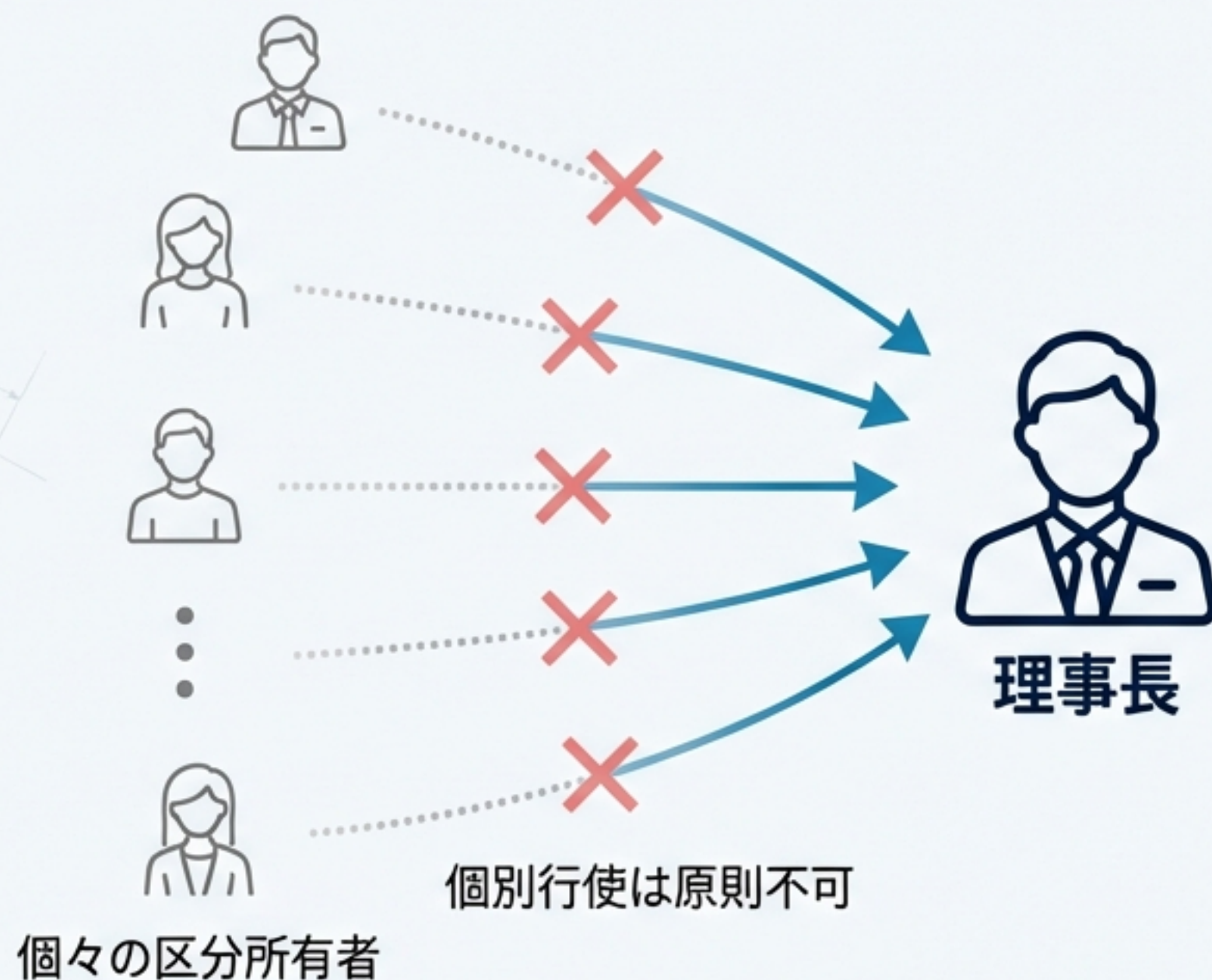
## 修繕積立金の使途拡大 [○]

- ✓ **再生準備**：更新・売却・取壊しといった新たな再生手法の調査・設計費用への充当を明記。
- ✓ **改良工事**：機能を回復する「修繕」だけでなく、性能を向上させる「**改良**」工事への充当を明確化。
- ✓ **管理費用**：修繕積立金自体の管理・運用に必要な費用（コンサル費用等）への充当を明確化。(§28)

計画的なメンテナンスと戦略的な資金活用により、予防保全と資産価値向上の両立を目指します。



# 損害賠償請求権の代理行使を理事長に一本化



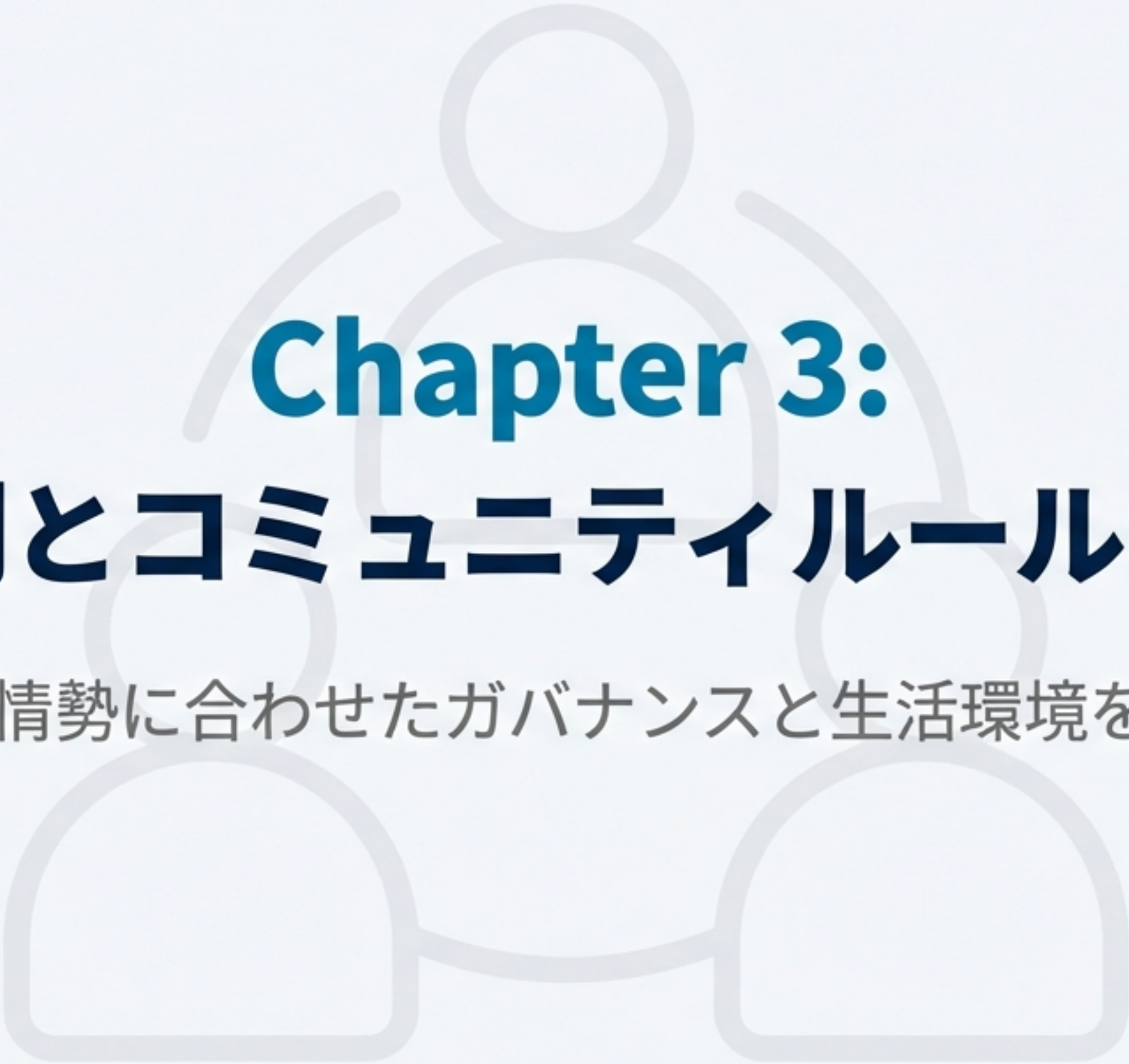
## 新設規定 (§24の2) ③必須

共用部分等に損害が発生した場合、個々の区分所有者に代わり、**理事長が単独で**損害賠償請求権等を行使できることを明記。

**目的:** 請求権の行使を理事長に一元化することで、迅速かつ統一的な対応を確保し、マンション全体の利益を守る。

法的紛争において、管理組合が「一つの声」で行動できるようになり、交渉力と実効性が大幅に向上します。





## Chapter 3:

# 役員体制とコミュニティルールの現代化

現代の社会情勢に合わせたガバナンスと生活環境を整備する。



# 理事会運営の柔軟性と信頼性を向上させる実務的ルール



## 理事の職務代行者

理事が出席できない場合に代理で出席できる「職務代行者」を定める際の考え方と規定例をコメントに追加。（§35, §53 コメント）



## 役員欠格条項

会社法等を参考に、役員になれない者の条件（破産者など）を見直し、ガバナンスを強化。（§36の2）



## 役員就任時の本人確認

なりすましによる財産詐取事案を受け、役員・専門委員就任時の本人確認実施をコメントで推奨。（§35, §55 コメント）

より健全で実効性のある理事会運営のための基盤が整備されました。



# 防災・防火への取り組みを管理組合の責務として明確化



## 防災関係業務の明確化

管理組合が取り組むべき防災業務（安否確認、情報伝達、防災備蓄品の管理等）の内容をコメントに具体的に追記。（§32 コメント）



## 防火管理者の設置

消防法上、設置義務のあるマンションにおいて、防火管理者を選任するための規定例を新設。（§32の2【新設】）

「自助・共助」の観点から、管理組合が防災活動の中心的な役割を担うことが法的に裏付けられました。



# 改正の核心：3つのキーワードで理解する新基準



## 迅速化

緩和された決議要件により、総会での意思決定がスピードアップ。時代の変化に即応できる体制へ。



## 実効性

所在不明者対策や損害賠償請求の一本化など、問題解決のための新たな法的ツールを組合に付与。



## 現代化

防災対策の責務化や役員体制の整備など、現代社会の要請に応えるガバナンス基準を導入。



# 次のステップ：皆様の管理組合の規約見直しに向けて

1.



## 必須改正項目（◎）の確認

区分所有法に抵触するため、必ず規約変更が必要です。  
（例：特別決議要件、所在不明者除外手続き、損害賠償請求権の代理行使）



2.

## 推奨改正項目（＊）の検討

法的に必須ではないものの、導入することで管理組合の運営を大幅に改善・安定化させます。（例：国内管理人制度、専有部分の財産管理制度）



3.

## 専門家への相談

管理会社やマンション管理士、弁護士等の専門家と連携し、皆様のマンションの実情に合った、円滑で適切な規約改正を進めましょう。



この改正は、皆様のマンションの未来を築くための重要な機会です。



# ご清聴ありがとうございました

Q&A