

令和 7 年 10 月 17 日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

「マンション標準管理規約」を改正します ～皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です～

本年改正されたマンション関係法（区分所有法等）の施行に向け、マンションの管理規約を作成・改正する際のひな型となる「マンション標準管理規約」を改正します。

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、各マンションの管理規約も見直しが必要になります。

1. 改正の背景

マンションを巡っては、建物の高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります。こうした状況に対応するため、本年5月、マンション関係法が改正され、その中核となる改正区分所有法は令和8年4月から施行されます。

区分所有法ではマンションの管理に関する基本的な事項が定められているところ、より具体的なルールについては、マンションごとに「管理規約」を定めることが必要です。今般の区分所有法の改正等に合わせて、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」についても改正します。

2. 改正の概要

○令和7年マンション関係法（区分所有法）改正関係

- ・総会決議における多数決要件の見直し
- ・総会招集時の通知事項等の見直し
- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- ・国内管理人制度の活用に係る手続き
- ・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
- ・修繕積立金の使途
- ・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
- ・共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

○社会情勢等を踏まえた見直し 等

※その他、各マンションの管理規約を見直しする際の手続き方法の留意事項をお示しします。

※詳細は別紙をご覧ください。

3. 改正後のマンション標準管理規約について

改正後のマンション標準管理規約等は、次のホームページで公表します。

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

<問い合わせ先>

住宅局 参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

TEL：〔代表〕03-5253-8111

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。

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	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 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 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 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し）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
	総会招集時の通知事項等の見直し	◎	§43	➤ 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
	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 【新設】	➤ 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

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (2/3)

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
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 【新設】 §31の3コメント 【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 ※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 §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 ➤ 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 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
	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 【新設】 §67の5 【新設】	➤ 「所在等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 【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 ➤ 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
	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 §53コメント §36の2	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 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
	管理組合役員等の本人確認		§35コメント §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 §32の2 【新設】 §32の2コメント 【新設】	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
	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。