

第1回会合を踏まえた 修正の方向性について

国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
令和7年8月

背景	テーマ	関係条項 (単棟型)	検討の方向性
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	<ul style="list-style-type: none"> ① 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み <ul style="list-style-type: none"> ➢ 「特別決議」についても、総会出席者による多数決を可能とする ② 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 ③ マンション再生(建替え・更新・売却・除却等)決議の多数決要件の見直し <ul style="list-style-type: none"> ➢ 新たなマンション再生手法である更新・除却等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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 総会招集時の通知事項として、必ず「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おいて、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする
	国内管理人制度の活用に係る手続き	§31の3【新設】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「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 ※国内管理人の選任の義務づけや、その場合の規定例についてはコメントに位置づけ
	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】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 ※手続きに要する費用負担に関する関連規定等も整備
	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】	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 「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 ※手続きに要する費用負担に関する関連規定等も整備
	他の区分所有者の専有部分の保存請求	§23	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 現行の規定では、管理を行うために必要な範囲内における「立入り」のみ規定されているところ、補修工事の実施等の「保存行為」も含むよう規定を見直し
	専有部分の使用等を伴う共用部分の管理	§21	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 現行の規定では、特段の手続き要件が設けられていないところ、改正区分所有法の規定に合わせ、「総会決議」を要件化
	区分所有者の責務	§20	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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

総会決議における多数決要件の見直し(1/5)

【修正事項】

- 特別決議の際の成立要件について、組合員総数及び議決権総数の「各過半数」に修正。
- 新第4項の規定について、読みやすさの観点から規定方法を修正。
- 普通決議と特別決議の成立要件の考え方の違いについて、コメントを追加。
- 新第4項の規定のうち「共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合における瑕疵の除去」について、考え方をコメントに追加。

【論点】

- 成立要件について、普通決議における「議決権総数の“半数以上”」と、特別決議の「組合員総数及び議決権総数の各“過半数”」が混在することが混乱を招くとの意見もあり、普通決議について「議決権総数の“過半数”」とするべきか、さらに検討する。

改正案	現 行
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前2項</u>にかかわらず、<u>組合員総数及び議決権総数の各半数以上過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各</u>4分の3以上で決する。</p> <p>一～五 (略)</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前項</u>にかかわらず、組合員<u>総数の4分の3以上</u>及び議決権<u>総数</u>の4分の3以上で決する。</p> <p>一～五 (略)</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>

総会決議における多数決要件の見直し(2/5)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>4 <u>次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各半数以上過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。</u></p> <p>一 <u>敷地及び共用部分等の変更又は敷地及び共用部分等の変更これに伴って必要となる専有部分の管理のうち、次に掲げるもの</u></p> <p>イ <u>敷地及び共用部分等の設置若しくは又は保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの及び</u></p> <p>ロ <u>高齢者、障害者等の移動若しくは又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動若しくは又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</u></p> <p>二 (略)</p> <p>45 <u>マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分<u>4以上</u>及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、第43条第5項第一号のマンション再生等に係る決議のいずれかに基づく再生の実施を必要とする理由が、区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>(新設)</p> <p>4 <u>建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>

総会決議における多数決要件の見直し(3/5)

改正案	現 行
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p>5・6 マンション敷地売却決議 <u>マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議</u>は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。<u>ただし、第43条第5項第一号のマンション再生等に係る決議のいずれかに基づく再生の実施を必要とする理由が、区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。</u></p> <p><u>5～12</u> (略)</p> <p>【コメント】第47条関係 ①～③ (略)</p> <p><u>④ 令和7年の区分所有法改正において、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、出席者による決議を可能とするとともに、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ったので、特に留意が必要である。なお、普通決議のみを行う場合は、第1項の規定のとおり、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を必要としており、特別決議と異なり、半数の場合でも定足数を満たすこととしている。</u></p> <p><u>⑤・⑥</u> (略)</p>	<p><u>5</u> <u>マンション敷地売却決議</u>は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p><u>6～10</u> (略)</p> <p>【コメント】第47条関係 ①～③ (略) (新設)</p> <p><u>④・⑤</u> (略)</p>
(次頁へ続く)	(次頁へ続く)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>⑦ <u>第4項第一号イの「共用部分の設置又は保存に瑕疵があること</u> <u>によって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、</u> <u>若しくは侵害されるおそれがある場合」とは、例えば次のような</u> <u>場合が想定されている。</u></p> <p><u>ア) 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201</u> <u>号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずる基準に</u> <u>適合していない場合</u></p> <p><u>イ) 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令</u> <u>若しくは条例の規定に準ずる基準に適合していない場合</u></p> <p><u>ウ) 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落</u> <u>下することにより周辺に危害を生ずるおそれがある場合</u></p> <p><u>エ) 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化によ</u> <u>り著しく衛生上有害となるおそれがある場合</u></p> <p>⑧ このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、 例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的 内容に基づく個別の判断によることとなる。</p> <p>ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り 壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追 加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物 の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置 する工事は<u>特別多数決議第4項第一号ロに該当し、組合員総数</u> <u>及び議決権総数の各半数以上過半数を有する組合員が出席した</u> <u>総会における出席組合員及びその議決権の各3分の2以上の賛</u> <u>成</u>により実施可能と考えられる。</p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>(新設)</p> <p>⑥ このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、 例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的 内容に基づく個別の判断によることとなる。</p> <p>ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り 壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追 加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物 の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置 する工事は<u>特別多数決議</u>により実施可能と考えられる。</p> <p>(次頁へ続く)</p>

総会決議における多数決要件の見直し(5/5)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>イ) 耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により<u>実施可能と考えられる。その他現行の耐震基準を満たさないことに対処するための工事は第4項第一号イに該当し、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員が出席した総会における出席組合員及びその議決権の各3分の2以上の賛成により</u>実施可能と考えられる。</p> <p>ウ) ～ク) (略)</p> <p>⑨ (略)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>イ) 耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。</p> <p>ウ) ～ク) (略)</p> <p>⑦ (略)</p>

国内管理人制度の活用に係る手続き(1/3)

【修正事項】

- 区分所有者が国内管理人を選任した際の管理組合宛の届出書様式をコメントとして追加。
- 国内管理人が議決権を行使できることについて、第46条の規定を整理。

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">(国内管理人)</p> <p style="text-align: center;"><small>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 ※(イ)電磁的方法が利用可能な場合も同等の規定を新設</small></p> <p>第31条の3 組合員が、<u>区分所有法第6条の2に規定する国内管理人</u>を選任した場合は、<u>直ちにその旨及び並びに国内管理人の氏名又は名称並びに及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。</u></p> <p>2 組合員は、<u>前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>【コメント】第31条の3関係</p> <p>① <u>組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。国内管理人の選任を義務付ける場合の規約の例は、次のとおり。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p style="text-align: center;">(国内管理人)</p> <p>第31条の3 組合員は、<u>日本国内に住所又は居所を有さない又は有しないこととなる場合は、区分所有法第6条の2に規定する国内管理人を選任し、直ちにその旨及び並びに国内管理人の氏名又は名称並びに及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。</u></p> <p>2 組合員は、<u>前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</u></p>	<p>(次頁へ続く)</p>
<p>(次頁へ続く)</p>	

国内管理人制度の活用に係る手続き(2/3)

改正案	現 行
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p>② 第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">国内管理人の選任に関する届出書</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p> <p style="text-align: right;">氏名 〇〇〇〇</p> <p>私は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号） 第6条の2に定める国内管理人を選任したので、下記のとおり届 け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 対象住戸 〇〇号室</p> <p>2 選任した国内管理人 商号又は名称 氏名 所在地又は住所 電話番号 緊急連絡先</p> <p>3 国内管理人を選任した日 年 月 日</p> <p>4 国内管理人に委任した権限</p> <p>一 対象住戸専有部分の保存行為</p> <p>二 対象住戸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</p> <p>三 総会の招集通知の受領</p> <p>四 総会における議決権行使</p> <p>五 組合員が共用部分等に関して管理組合に対して負う管理費、 修繕積立金等の債務の弁済</p> <p>（※前五号の権限の他に国内管理人に委任した権限がある場 合は、第六号以下に明記する。）</p> </div>	(新設)

改正案	現行
<p>(議決権)</p> <p>第46条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 組合員議決権は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 その組合員の配偶者（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 二 その組合員の住戸に同居する親族 三 他の組合員 <p><u>四 国内管理人</u></p> <p>6 <u>代理人により議決権を行使しようとする場合において</u>、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p><u>7</u> (略)</p>	<p>(議決権)</p> <p>第46条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <u>組合員</u>は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 その組合員の配偶者（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 二 その組合員の住戸に同居する親族 三 他の組合員 <p>(新設)</p> <p>6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>(新設)</p>

【修正事項】

- 理事長以外の区分所有者が所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外に係る裁判所への請求を行った場合において、理事長に対して通知することを義務付ける規定を追加（第2項）。
- 違約金の請求事由について、本手続を実施する場合は全て対象となるよう規定を見直し（修正後第6項）。
- 本手続を実施する際の理事長の立場は「管理者」である旨をコメントに記載。

改正案	現 行
<p><u>（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）</u></p> <p><u>第67条の3 理事長は、区分所有者の所在等が不明となり、又はその所在等を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）及びその議決権を総会の決議等から除外することを求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>2 理事長以外の区分所有者が、裁判所に対し、所在等不明区分所有者及びその議決権を総会の決議等から除外することを求める請求をしたときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。</u></p> <p><u>23 前2項の請求を受け、裁判所によって所在等不明区分所有者及びその議決権を総会の決議等から除外することを認める決定がされたときは、第44条第1項及び第47条第3項から第6項までの「組合員総数」を「組合員総数（第67条の3に定める裁判所の決定を受けた所在等不明区分所有者を除く。）」、第44条第1項並びに第47条第1項及び同条第3項から第6項までの「議決権総数」を「議決権総数（第67条の3に定める裁判所の決定を受けた所在等不明区分所有者を除く。）」、第50条第1項の「組合員全員」を「組合員全員（第67条の3に定める裁判所の決定を受けた所在等不明区分所有者を除く。）」と読み替える。</u></p> <p style="text-align: center;">（次頁へ続く）</p>	<p style="color: red;">（新設）</p> <p style="text-align: center;">（次頁へ続く）</p>

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き(2/2)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>3-4 前項の決定を受けた所在等不明区分所有者に対しては、第43条第1項並びに第44条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。</p> <p>4-5 第2-3項の決定を受けた所在等不明区分所有者が、第47条第8-9項及び第9-10項の特別の影響を受ける者である場合であっても、その所在等不明区分所有者の承諾を得ることを要しない。</p> <p>5-6 区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。</p> <p>6-7 前項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</p> <p>7-8 第5-6項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p>	<p>(前頁から続き)</p>
<p>【コメント】第67条の3関係</p> <p>区分所有法第38条の2において、所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外を請求できるのは、所在等不明区分所有者以外の区分所有者又は管理者とされている。第1項の規定は、所在等不明区分所有者の存在により、総会での意思決定が困難になっている場合等を想定し、総会による意思決定を円滑に行うことができるようにするため、管理組合を代表し、理事長が本請求を行う場合の手続を定めたものである。なお、理事長が裁判所に対して本請求を行うに当たっては、あくまで管理者として請求する必要がある点に留意が必要である。</p>	<p>(新設)</p>

【修正事項】

- 理事長が所有者不明専有部分管理命令の発出を請求できる条件として記載していた「共用部分又は他の専有部分の管理に支障を来す場合」を削除。
- 違約金の請求について、本手続を実施する場合は全て対象となるよう規定を見直し。
- 所有者不明専有部分管理人の議決権行使に関する規定を第46条・第47条に整備。

改正案	現 行
<p><u>(所有者不明専有部分管理人)</u></p> <p><u>第67条の4</u> 理事長は、<u>区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、共用部分又は他の専有部分の管理に支障を来す場合は、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>2</u> 理事長は、<u>専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>3</u> 理事長は、<u>第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p><u>4</u> 理事長は、<u>区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合はにおいて、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p><u>5</u> 前2項に定める費用の請求については、<u>第60条第4項の規定を準用する。</u></p> <p><u>6</u> 第3項及び第4項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、<u>第27条に定める費用に充当する。</u></p>	<p>(前頁から続き)</p>
<p>(議決権)</p> <p>第46条 (略)</p> <p>2～6 (略)</p> <p><u>7</u> <u>所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。その場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。</u></p> <p><u>8・9</u> (略)</p>	<p>(議決権)</p> <p>第46条 (略)</p> <p>2～6 (略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>7・8</u> (略)</p>
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 (略)</p> <p>2～<u>7</u> (略)</p> <p><u>8</u> <u>所有者不明専有部分管理人が組合員に代わって議決権を行使した場合は、所有者不明専有部分管理人の数は組合員の数に、当該議決権の数は組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。所有者不明専有部分管理人が書面によって議決権を行使した場合も同様とする。</u></p> <p><u>9～12</u> (略)</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 (略)</p> <p>2～<u>6</u> (略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>7～10</u> (略)</p>

【修正事項】

- 理事長が管理不全専有部分管理命令の発出を請求できる条件として記載していた「（管理が）不適当であることによって他の区分所有者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」を削除。
- 違約金の請求事由について、本手続を実施する場合は全て対象となるよう規定を見直し。
- 財産管理制度（第67条の4・第67条の5）に関するコメントを追加。

改正案	現行
<p><u>（管理不全専有部分管理人）</u></p> <p><u>第67条の5 理事長は、区分所有者による専有部分の管理が不適当である適切に行われていない専有部分についてことによって他の区分所有者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は、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>3 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p><u>4 理事長は、区分所有者が専有部分の管理を怠り、第67条第1項に定める対象物件における共同生活の秩序を乱したことにより、第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合はにおいて、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p><u>5 前2項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</u></p> <p><u>6 第3項及び第4項に基づき請求した管理不全専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p>	<p>(前頁から続き)</p>
<p><u>【コメント】第67条の4及び第67条の5関係</u></p> <p>① <u>第67条の4に規定する「所有者不明専有部分管理人」及び第67条の5に規定する「管理不全専有部分管理人」は、いずれも令和7年の区分所有法改正で創設されたマンションに特化した財産管理制度であり、この標準管理規約においては、同一の敷地・建物を共有する利害関係人として、管理組合が両制度を活用するに当たっての手続規定を設けている。</u></p> <p>② <u>区分所有法上、所有者不明専有部分管理人と管理不全専有部分管理人はその性質の違いから実施できる業務に差が設けられており、この標準管理規約においても、区分所有法上の差異に合わせて書き分けているので、注意が必要である。具体的には、所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会において議決権を行使することができるが、管理不全専有部分管理人には、総会の招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会で議決権を行使する権能は与えられていない。この点については、第43条、第46条及び第47条も参照のこと。</u></p> <p>③ <u>第67条の4第3項及び第67条の5第3項の「管理組合が負担した費用」とは、主に管理人が当該専有部分を管理するために必要となる経費について、裁判所への請求時に納入が求められる予納金を想定しているものである。</u></p>	<p>(新設)</p>

その他ご意見への対応

- ▶ 特別決議において成立要件が設けられた上で出席者による多数決が可能となることに鑑み、区分所有者から提出された議決権行使書、委任状等についても、管理組合として保管すべき総会資料等に含まれる旨を第49条の2関係のコメントに追記。

改正案	現 行
<p>【コメント】 第49条の2関係 理事長が保管すべき付随する資料とは、第48条において議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として総会において配布された資料、<u>第46条第4項に基づき組合員が書面により議決権を行使した際の書面、同条第6項に基づき提出された代理権を証する書面</u>等が該当する。</p>	<p>【コメント】 第49条の2関係 理事長が保管すべき付随する資料とは、第48条において議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として総会において配布された資料等が該当する。</p>

- ▶ 今回の改正で新たに用いられることになる用語のうち、「国内管理人」、「所有者不明専有部分管理人」及び「管理不全専有部分管理人」について、第2条の定義規定に追加。

※ 「マンション再生等」及び「マンション再生等に係る決議」の定義は、本文中で初出となる条項の第28条に設けている。（資料1 P.2、P.4参照）

改正案	現 行
<p>(定義) 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一～十一 (略) <u>十二 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。</u> <u>十三 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。</u> <u>十四 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。</u></p>	<p>(定義) 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一～十一 (略) (新設) (新設) (新設)</p>

- 改正版標準管理規約の改正を踏まえて各マンションの管理規約を見直すに当たり、改正区分所有法の施行（令和8年4月1日）の前後でとるべき手順が違ってくるため、管理組合にとって分かりにくいので、対応策を示すべきではないか。

対応方針（案）

- 改正版標準管理規約の通知・公表にあわせて、令和8年3月31日までに規約の改正を行う場合、令和8年4月1日以降に規約の改正を行う場合それぞれの対応策の例を示すことを念頭に検討を進める。