

# 令和7年マンション標準管理規約の見直し (これまでの検討を踏まえた主な修正点)

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9月

# 総会決議における多数決要件の見直し(1/6)

<b>主な改正事項</b>	①出席者の多数決による決議を可能とする仕組み ▶ 「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
---------------	---

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	▶ 基本となる総会の定足数（普通決議等）についても、特別決議の際の成立要件である「組合員総数及び議決権総数の“各過半数”」との整合を図る観点から、「議決権総数の“過半数”」に変更。 <div style="background-color: #FFF2CC; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <b>改正後の標準管理規約における総会の成立要件（定足数）の考え方</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 特別決議を予定する総会においては、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。</li> </ul> </div>
------------------------	--

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<del>半数以上</del><u>過半数</u>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、<del>前項前2項</del>にかかわらず、<u>組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員総数の4分の3以上</u>及び<u>その議決権総数の各4分の3以上</u>で決する。</p> <p>一～四 (略)</p> <p>4～<u>12</u> (略)</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<del>半数以上</del>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、<del>前項</del>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>4～<u>10</u> (略)</p>

# 総会決議における多数決要件の見直し(2/6)

改正案	現行
<p>【コメント】第47条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ 特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決 <u>(普通決議)</u> によるものとした。</p> <p>④ <u>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。あわせて、第1項の総会成立の定足数についても、令和7年の標準管理規約改正前までの「議決権総数の半数以上」から「議決権総数の過半数」に見直しを行っている。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になる。</u></p> <p><u>なお、住戸数の少ない小規模マンション等においては、第1項の総会成立の定足数について、令和7年の標準管理規約改正前と同様に「議決権総数の半数以上」とすることも考えられる。</u></p> <p>⑤～⑨ (略)</p>	<p>【コメント】第47条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ 特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。</p> <p>(新設)</p> <p>④～⑦ (略)</p>

# 総会決議における多数決要件の見直し(3/6)

<b>主な改正事項</b>	②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
---------------	--

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	▶ (新設) 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。 ▶ (新設) 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、コメントを追加・修正。
------------------------	--

改正案	現 行
(総会の会議及び議事) 第47条 (略) 2～3 (略) <u>4 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> <u>一 敷地及び共用部分等の変更又は並びに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> <u>イ 敷地及び共用部分等の設置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におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの</u> <u>ロ 高齢者、障害者等の移動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> <u>二 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</u> 5～12 (略)	(総会の会議及び議事) 第47条 (略) 2～3 (略) (新設) 4～10 (略)

改正案	現行
<p>【コメント】第47条関係</p> <p>①～⑥ (略)</p> <p>⑦ <u>第4項第一号イの「敷地及び共用部分等の設置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又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」とは、例えば次のような場合が想定されている。区分所有建物が通常有すべき安全性を欠いている状態を指し、最終的には個別事案に応じて判断する必要があるものの、例えば、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ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどが該当すると考えられる。</u></p> <p><u>なお、本文中の「他人」には、当該マンションの区分所有者も含まれるものと解される。</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り著しく衛生上有害となるおそれがある場合</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>【コメント】第47条関係</p> <p>①～⑤ (略)</p> <p>(新設)</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(5/6)

改正案	現行
<p>(前頁から続き)</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</u>により実施可能と考えられる。</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に、基礎部分を切断して免震構造化を図る工事や、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大きいものは、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以上の賛成により実施可能</u>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>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>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>

# 総会決議における多数決要件の見直し(6/6)

<b>主な改正事項</b>	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 ▶ 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
---------------	--

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	※特段の修正なし
------------------------	----------

改正案	現 行
（総会の会議及び議事） 第47条 （略） 2～ <u>4</u> （略） <del>4</del> <u>5</u> <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<del>5分</del><del>の4以上</del>及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、マンション再生等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> <del>5</del> <u>6</u> <del>マンション敷地売却決議</del> <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。ただし、マンション再生等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> <u>7～12</u> （略）	（総会の会議及び議事） 第47条 （略） 2～ <u>3</u> （略） <u>4</u> <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>  <u>5</u> <u>マンション敷地売却決議は、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>  <u>6～10</u> （略）

# 国内管理人制度の活用に係る手続き(1/4)

<b>主な改正事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「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</li> <li>※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</li> </ul>
---------------	---

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 国内管理人の権限事項を削ること・加えることの可否についてコメントを追加。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
------------------------	---

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">(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</p> <p><u>(国内管理人)</u></p> <p><u>第31条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称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><u>2 組合員は、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>



# 国内管理人制度の活用に係る手続き(2/4)

改正案	現 行
<p><u>【コメント】 第31条の3 関係</u></p> <p><u>① 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><u>（国内管理人）</u></p> <p><u>第31条の3 組合員は、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、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称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><u>2 組合員は、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>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

# 国内管理人制度の活用に係る手続き(3/4)

## 改正案

(前頁から続き)

② 第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。

国内管理人の選任に関する届出書

年 月 日

〇〇マンション管理組合  
理事長 〇〇〇〇 殿

氏名 〇〇〇〇

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。

### 記

- 1 対象住戸 〇〇号室
- 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
- 3 国内管理人を選任した日 年 月 日
- 4 国内管理人に委任した権限
  - 一 対象住戸専有部分の保存行為
  - 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
  - 三 総会の招集通知の受領
  - 四 総会における議決権行使
  - 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  
(※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。)

(次頁へ続く)

## 現 行

(前頁から続き)

(次頁へ続く)

# 国内管理人制度の活用に係る手続き(4/4)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>③ ②の届出書様式中、記4「国内管理人に委任した権限」第一号から第五号に掲げる事項は区分所有法で定められた権限であり、これを削ることはできない。一方で、組合員と国内管理人の委任契約により、これ以外の権限を付与することは可能と解される。その場合は、付与した権限の内容を管理組合が把握できるよう、届出書にも記載することが求められる。</p>	<p>(前頁から続き)</p>
<p>(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</p> <p>(議決権)</p> <p>第46条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <del>組合員</del>議決権は、書面又は代理人によって<del>議決権を</del>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"> <li>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</li> <li>二 その組合員の住戸に同居する親族</li> <li>三 他の組合員</li> </ul> <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>7 (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<del>議決権を</del>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"> <li>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</li> <li>二 その組合員の住戸に同居する親族</li> <li>三 他の組合員</li> </ul> <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>

<p><b>主な改正事項</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul>
<p><b>これまでの検討を踏まえた修正点</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 案文の全体について、区分所有法の規定と対応するよう修正。</li> <li>➤ 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）。</li> <li>➤ 裁判所による除外決定がされた後、実際に総会決議から除外することについて、当初案では読み替え規定としていたが、煩雑であることから、読み替えによらない規定方法に修正（第3項）。</li> <li>➤ 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（第6項）。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>

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、ある専有部分の区分所有者の所在等が不明となりを知ることができず、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。以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。</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所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求をしたときは、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>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

## 改正案

(前頁から続き)

- 3 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。所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に行う総会において、当該所在等不明区分所有者及びその議決権については、組合員総数及び議決権総数から除外する。
- 4 前項の決定を受けたの規定により総会の決議から除外する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。
- 5 第3項の決定を受けたの規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者が、第47条第9項及び第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。
- 6 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。
- 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。
- 8 第6項に基づき請求した弁護士費用等及び探索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。

## 現 行

(前頁から続き)

<b>主な改正事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「所有者不明専有部分管理制度」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</li> </ul>
---------------	---

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 規定内容の多くが所有者不明専有部分管理命令の請求手続に関するものであることを踏まえ、見出しを「所有者不明専有部分管理“命令”」に変更。</li> <li>➤ 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（第1項）。</li> <li>➤ 管理組合が所有者不明専有部分管理人の連絡先を把握するための届出義務規定を追加（第3項）。</li> <li>➤ 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（第5項）。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
------------------------	---

改正案	現 行
<p><u>(所有者不明専有部分管理人命令)</u></p> <p><u>第67条の4 理事長は、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、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 理事長は、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 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。</u></p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p><u>3-4</u> 理事長は、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。</p> <p><u>4-5</u> 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、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。</p> <p><u>5-6</u> 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。</p> <p><u>6-7</u> 第<u>3-4</u>項及び第<u>4-5</u>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、第27条に定める費用に充当する。</p>	<p>(前頁から続き)</p>

改正案	現 行
<p>(議決権)                      第46条 (略)                      2～6 (略)  <u>7 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>(議決権)                      第46条 (略)                      2～6 (略)                      (新設)</p>
<p>(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</p> <p>(総会の会議及び議事)                      第47条 (略)                      2～<u>7</u> (略)  <u>8 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>  <u>9～12</u> (略)</p>	<p>(総会の会議及び議事)                      第47条 (略)                      2～<u>6</u> (略)                      (新設)</p> <p><u>7～10</u> (略)</p>



<b>主な改正事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「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</li> </ul>
---------------	--

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 規定内容の多くが管理不全専有部分管理命令の請求手続に関するものであることを踏まえ、見出しを「管理不全専有部分管理“命令”」に変更。</li> <li>➤ 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）不相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（第1項）。</li> <li>➤ 管理組合が管理不全専有部分管理人の連絡先を把握するための届出義務規定を追加（第3項）。</li> <li>➤ 費用負担に関する規定について、所有者不明専有部分管理命令と共通することから、準用規定に改め、条文を簡素化（第5項）。</li> <li>➤ マンションに特化した財産管理制度（第67条の4・第67条の5）に関するコメントを追加。</li> </ul>
------------------------	--

改正案	現 行
<p><u>（管理不全専有部分管理人命令）</u></p> <p><u>第67条の5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、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 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。</u></p> <p style="text-align: center;">（次頁へ続く）</p>	<p>（新設）</p> <p style="text-align: center;">（次頁へ続く）</p>

改正案	現行
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p><del>3-4</del> 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。</p>	
<p>5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。</p>	
<p><del>4</del> 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、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。</p>	
<p><del>5</del> 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。</p>	
<p><del>6</del> 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。</p>	

改正案	現 行
<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<del>人</del>命令」及び第67条の5に規定する「管理不全専有部分管理<del>人</del>命令」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<del>手続規定を設けている。</del></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>

# 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理 (1/3)

<b>主な改正事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul>
---------------	--

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 第21条第2項の規定が区分所有法第17条第3項・同第18条第5項中の「規約の特別の定め」に該当する旨及び「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う」ことが、第47条第3項（改正案）の「敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の管理」に含まれる旨のコメントを追加。</li> <li>➤ 形状又は効用の著しい変更を伴わない程度の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の管理を行うに当たって、総会決議は普通決議で足りると考えられることから、第47条第3項の規定を修正。</li> </ul>
------------------------	--

改正案	現 行
(敷地及び共用部分等の管理) 第21条 (略) 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、 <u>総会の決議を経て</u> 、管理組合がこれを行うことができる。 3～6 (略)	(敷地及び共用部分等の管理) 第21条 (略) 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 3～6 (略)

# 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理 (2/3)

## 改正案

【コメント】第21条関係

①～⑥ (略)

⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

なお、第2項の規定は、区分所有法第17条第3項（区分所有法第18条第5項において準用する場合を含む。）にいう規約の特別の定めに該当し、第2項中の「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う」ことは、第43条第4項及び第47条第3項第二号中の「敷地及び共用部分等の変更並びにこれに伴って必要となる専有部分の管理」に含まれる。

⑧～⑪ (略)

## 現行

【コメント】第21条関係

①～⑥ (略)

⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

⑧～⑪ (略)

# 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理 (3/3)

改正案	現 行
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 (略)</p> <p>2 (略)</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過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員総数の4分の3以上</u>及び<u>その議決権総数の各4分の3以上</u>で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（<u>平成7年法律第123号</u>）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）<u>並びにこれに伴って必要となる専有部分の管理</u></p> <p><del>三 敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の管理</del></p> <p><u>三四</u> 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p><del>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧（削る）</del></p> <p><u>五</u> 其他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p><u>4～12</u> (略)</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 (略)</p> <p>2 (略)</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 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</p> <p><del>—(新設)—</del></p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p><u>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</u></p> <p><u>五</u> 其他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p><u>4～10</u> (略)</p>

<b>主な改正事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 新たなマンション再生手法（更新・除却等）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の規定を整備</li> <li>• 修繕積立金の管理・運用に関する費用について、修繕積立金を充当できるか明確ではなく、マンション管理の現場で混乱を招くことがある             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 修繕積立金の管理・運用に関する費用に修繕積立金を充当できる旨を明確化</li> </ul> </li> </ul>
---------------	--

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 修繕だけでなく、改良を通じたマンションの資産価値の向上・居住環境の改善を図る事例が増加することが見込まれることから、敷地及び共用部分等の“改良”に係る費用についても修繕積立金から充当できる旨を明確化。</li> <li>▶ 修繕、改良、変更等の工事に先立って行われる計画立案、工事履歴等の調査、設計等の準備段階の費用についても、修繕積立金から充当できる旨をコメントに記載。</li> <li>▶ 取壊し事業の調査・設計段階の費用に充てるための修繕積立金の取崩しに係る規定を見直し。</li> </ul>
------------------------	--

改正案	現 行
<p>(修繕積立金)</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>三 敷地及び共用部分等の改良又は変更</li> <li>四 建物の建替え及びマンション敷地売却、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「<u>建替え等</u>」<del>「マンション再生等」</del>という。）に係る合意形成に必要な事項の調査</li> <li>五 <u>修繕積立金の管理及び運用に要する費用</u></li> <li><del>五</del>六 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理</li> </ol> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>	<p>(修繕積立金)</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>三 敷地及び共用部分等の変更</li> <li>四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「<u>建替え等</u>」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査</li> </ol> <p>(新設)</p> <p>五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>

## 改正案

(前頁から続き)

- ~~2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。（削る）~~
- ~~3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。（削る）~~

(次頁へ続く)

## 現行

(前頁から続き)

- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

(次頁へ続く)



改正案	現行
<p>(前頁から続き)</p> <p><u>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議、同法区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議、同法区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、同法区分所有法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議若しくは同法区分所有法第64条の8第1項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）又はマンション再生等建替え若しくは建物の更新に係る区分所有者全員の合意を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第45条に基づく事業の施行認可、同法円滑化法第113条第1項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は同法円滑化法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議又は合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。</u></p> <p><u>3・4</u> (略)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>(新設)</p> <p><u>4・5</u> (略)</p>

# 修繕積立金の使途 (4/7)

改正案	現 行
<p>【コメント】 第28条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ <u>修繕積立金を取り崩すことができる事由として第1項第一号から第三号に掲げる「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」、</u>  <u>「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」には、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含まれる。</u></p> <p>③④ <u>第1項第五号に定める掲げる「修繕積立金の管理及び運用に要する費用」とは、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）等を想定している。</u>  <u>なお、修繕積立金の管理及び運用に要する費用については、修繕積立金の取崩しの対象として規定せず、管理費から支出することもできる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>【コメント】 第28条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

## 改正案

(前頁から続き)

③ ~~円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」によれば、次のとおりである。~~

~~A. 建替え決議までのプロセス~~

~~(ア) 準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。~~

~~(イ) 検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。~~

~~(ウ) 計画段階：管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。~~

~~B. 建替え決議後のプロセス~~

~~(ア) 建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。~~

~~(イ) 権利変換段階：権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。~~

~~(ウ) 工事実施段階：建替え工事を施工し、工事完了時にマンション建替事業に係る清算を行う段階。~~

~~(エ) 再入居と新管理組合の設立段階：新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。(削る)~~

(次頁へ続く)

## 現行

(前頁から続き)

③ 円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」によれば、次のとおりである。

A. 建替え決議までのプロセス

(ア) 準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。

(イ) 検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。

(ウ) 計画段階：管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。

B. 建替え決議後のプロセス

(ア) 建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。

(イ) 権利変換段階：権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。

(ウ) 工事実施段階：建替え工事を施工し、工事完了時にマンション建替事業に係る清算を行う段階。

(エ) 再入居と新管理組合の設立段階：新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。

(次頁へ続く)

## 改正案

(前頁から続き)

- ④⑤ ~~②の円滑化法に基づく再生組合によるマンション建替事業までのプロセスのうち、③のA(イ)及び(ウ)の段階~~管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する検討段階及び各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する計画段階においては、管理組合が建替えの検討のため、調査を実施する。調査の主な内容は、再建再生マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再建再生マンションの建築に要する費用の概算額やその費用分担、再建再生マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。
- ⑤⑥ ~~②の建替事業における~~プロセスのうち、③のB(ア)の段階再生組合の設立段階においても、修繕積立金を取り崩すことのできる場合があることを定めたのが第2項である。
- ⑥⑦ ~~②の建替事業における~~プロセスによらず、円滑化法第45条の~~マンション建替事業~~マンション再生事業の認可に基づく建替え、又は区分所有者の全員合意に基づく任意の建替えを推進する場合であっても、必要に応じて、第1項及び第2項、又は第2項と同様の方法により、修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関しては、その設立時期について管理組合内で共通認識を得ておくことが必要である。

(次頁へ続く)

## 現行

(前頁から続き)

- ④ ~~③の~~プロセスのうち、③のA(イ)及び(ウ)の段階においては、管理組合が建替えの検討のため、調査を実施する。調査の主な内容は、再建マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再建マンションの建築に要する費用の概算額やその費用分担、再建マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。
- ⑤ ~~③の~~プロセスのうち、③のB(ア)の段階においても、修繕積立金を取り崩すことのできる場合があることを定めたのが第2項である。
- ⑥ ~~③の~~プロセスによらず、円滑化法第45条のマンション建替事業の認可に基づく建替え、又は区分所有者の全員合意に基づく任意の建替えを推進する場合であっても、必要に応じて、第1項及び第2項、又は第2項と同様の方法により、修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関しては、その設立時期について管理組合内で共通認識を得ておくことが必要である。

(次頁へ続く)

改正案	現行
<p>(前頁から続き)</p> <p>⑦⑧ 円滑化法に基づく<del>マンション敷地売却組合によるマンション敷地売却事業のプロセスの概要は、平成26年の円滑化法の改正を踏まえ作成された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を参考とされたい。この場合建替事業を除くマンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業の場合</del>にも、建替えの場合と同様に、第1項及び第3項第2項に基づき、必要に応じて、修繕積立金を取り崩すことは可能である。</p> <p>⑨⑩ <u>建替えマンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に必要な要する経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。</u></p> <p>⑨⑩ <u>第1項第四号中の「建物の更新」とは、建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること（いわゆる「一棟リノベーション」）を指すものである。</u></p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>⑦ 円滑化法に基づく<del>マンション敷地売却組合によるマンション敷地売却事業のプロセスの概要は、平成26年の円滑化法の改正を踏まえ作成された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を参考とされたい。この場合</del>にも、建替えの場合と同様に、第1項及び第3項に基づき、必要に応じて、修繕積立金を取り崩すことは可能である。</p> <p>⑧ <u>建替え等に係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。</u> (新設)</p>

# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使 (1/5)

<b>主な改正事項</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設</li> <li>▶ 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</li> <li>▶ 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の代理行使をできる旨を明示する規定を創設</li> </ul>
---------------	---

<b>これまでの検討を踏まえた修正点</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 共用部分等に係る損害賠償請求権等の行使及び損害賠償金等の受領について、理事長が他の区分所有者及び旧区分所有者を代理することに関する規定を第24条の2（新設）に集約し、案文を適正化。</li> </ul>
------------------------	--

改正案	現 行
<p>(損害保険、<del>損害賠償金等</del>)</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p><del>2 区分所有者は、前項の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）について、その原因となる敷地及び共用部分等の損害又は瑕疵についてその修繕のため必要であるときは、当該修繕に要する費用に充当する。</del></p> <p><del>3 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の規定に基づく別段の意思表示を行わない。</del></p> <p><del>2-4 理事長は、前項の契約に基づく保険金額保険金等の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者を代理する。</del>（削る）</p>	<p>(損害保険)</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p><del>—(新設)—</del></p> <p><del>—(新設)—</del></p> <p><u>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</u></p>

# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使 (2/5)

改正案	現 行
<p><u>(保険金、損害賠償金等の請求及び受領等)</u></p> <p>第24条の2 <u>理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「保険金等」という。)の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者(以下「旧区分所有者」という。)を代理する。</u></p> <p>2 <u>理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となり、その他法的措置をとることができる。</u></p> <p>3 <u>保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。</u></p> <p>4 <u>区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。</u></p> <p>5 <u>保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領したときに既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。</u></p> <p>6 <u>第1項及び第2項の規定に基づき、区分所有者を相手方として、敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。</u></p> <p>7 <u>前項に基づき請求した弁護士費用その他の諸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>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使 (3/5)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>8 <u>理事長は、第2項の規定に基づき、区分所有者及び旧区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。</u></p>	<p>(前頁から続き)</p>
<p><b>【コメント】第24条の2関係</b></p> <p>① <u>本条は、令和7年の区分所有法改正により、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、管理者が、当該請求権を有する区分所有者だけでなく、当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、当該請求権の理事長による代理行使及び訴訟追行等についてのルールを定めたものであり、これに併せて、従前の令和7年の標準管理規約改正前までの第24条第2項及び第67条第3項第二号の内容も本条に統合している。</u></p> <p>② <u>第3項は、本来各区分所有者及び旧区分所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分について生じたものであることを踏まえ、理事長による団体としての行使に一元化し、区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止するものである。理事長による一元行使をより十全なものとする観点から、さらに、区分所有者及び旧区分所有者は、保険金等の請求権について、第三者に譲渡（区分所有権の譲渡に伴う当該請求権の譲渡を除く。）し、担保権を設定し、又はその他の処分を行わない旨の規定を併せて置くことも考えられる（これによっても、第三者に規約の効力が及ばない以上、譲渡等の効力を否定することはできないが、このような譲渡等をした区分所有者等に対して規約違反を問うことができると考えられる。）。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p>



# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使 (4/5)

## 改正案

(前頁から続き)

③ 区分所有法第26条第2項では、旧区分所有者が、「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該旧区分所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧区分所有者を保護するものであるが、第3項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各区分所有者及び旧区分所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第4項において旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。

なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に区分所有者ではなくなっていた旧区分所有者に対しては、当該規約の効力が及ばない。

④ 理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理して保険金等を受領した場合には、本来、これを区分所有者及び旧区分所有者に引き渡す必要がある。しかし、保険金等は、共用部分等の瑕疵等により生じているものであり、理事長が一括してこの請求権を行使して受領した場合、その保険金等はその修繕を行うために用いることが予定されていると考えられる。第5項本文は、保険金等を上記の修繕費用に充当する旨の用途の定めを設けるものである。同項ただし書は、修繕が既に終了している等のケースもあり得ることを想定した規定である。受領した保険金等を区分所有者及び旧区分所有者に分配することなく、修繕費用等団体として用いることを可能としている。

## 現行

(前頁から続き)

# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使 (5/5)

改正案	現行
<p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、<u>又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったとき</u><del>又は敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金若しくは不当利得による返還金について請求する必要があるときは</del>は、理事長は、理事会の決議を経て、<del>次の措置を講ずることができる。</del></p> <p>≒ <del>行為の</del>その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。</p> <p>≒ <del>敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者又は区分所有者であった者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</del> (削る)</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸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>6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者<u>又は区分所有者であった者</u>のために、<del>原告又は被告となつたときは</del>、遅滞なく、区分所有者<u>又は区分所有者であった者</u>にその旨を通知しなければならない。この場合に<del>は</del><u>において</u>、第43条第2項及び第3項の規定<del>を</del><u>は</u>、<u>区分所有者への通知について</u>準用する。</p>	<p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、<u>又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは</u>は、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 <u>行為の</u>差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること</p> <p>二 <u>敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</u></p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸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>6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、<u>原告又は被告となつたときは</u>、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合に<del>は</del>、第43条第2項及び第3項の規定<del>を</del>準用する。</p>

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し① (1/4)

## 主な改正事項

- 管理組合の役員の担い手不足が指摘される中、役員の負担感を軽減し、役員に就任しやすくすることが考えられる
  - ▶ 家族、親族が区分所有者本人に代わって理事会に出席する場合の考え方を拡充

## これまでの検討を踏まえた修正点

- ▶ 「区分所有者の家族又は親族が役員に就任可能」とするのではなく、役員に選任するのはあくまで区分所有者とした上で、理事が家族又は親族等を職務代行者として定め、理事会に出席させることを認める場合の留意事項をコメントとして記載するよう修正。

### 改正案

【コメント】第35条関係

- ① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、~~全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。~~②～④
- ③で示すように、それぞれのマンションにおける実態に応じて資格要件を定めることもできる。

~~なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。~~

(次頁へ続く)

### 現行

【コメント】第35条関係

- ① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。

なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。

(次頁へ続く)

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し① (2/4)

改正案	現 行
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p>② <u>全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。</u></p>	(新設)
<p>③ <u>平成23年の標準管理規約の改正前までの役員資格要件である「〇〇マンションに現に居住する組合員」-(注)平成23年改正前の標準管理規約における役員資格要件)とするなど、居住要件を加えることも考えられる。</u></p>	(新設)
<p>④ <u>管理組合の役員の手不足に対応するため、組合員の家族又は親族を選任できることとするように当該要件を緩和することも考えられる。この場合、「区分所有者の配偶者(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。)及び〇親等以内の親族に限る」や「〇〇マンションに現に居住する組合員の同居家族に限る」のように、選任できる家族又は親族の範囲を明確化することが必要である。理事の負担感を軽減する観点から、理事の家族又は親族が組合員の理事本人に代わって理事会に出席することを認めることも考えられる。詳細は第53条関係コメントを参照のこと。</u></p>	(新設)
⑤～⑩ (略)	②～⑥ (略)

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し① (3/4)

改正案	現行
<p>【コメント】第53条関係</p> <p>① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、<u>原則として</u>理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。</p> <p><del>② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。（削る）</del></p> <p><del>③ 「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを考慮して、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。</del>  <del>なお、外部専門家など本人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。（削る）</del></p> <p style="text-align: center;">（次頁へ続く）</p>	<p>【コメント】第53条関係</p> <p>① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。</p> <p><u>② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。</u></p> <p><u>③ 「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを考慮して、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。</u>  <u>なお、外部専門家など本人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。</u></p> <p style="text-align: center;">（次頁へ続く）</p>

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し① (4/4)

改正案	現 行
<p>(前頁から続き)</p> <p>② <u>一方で、理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合において、その職務代行者に理事会への出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認めることも考えられる。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲を規約の明文の規定で定めることが必要である。また、あらかじめ、職務代行者に定める者を理事に選任される総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが考えられる。</u></p> <p><u>職務代行者の出席を認める場合の規約の例は次のとおり。</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>6 <u>理事は、職務代行者（理事の配偶者（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（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限る。）を定め、理事会に出席させることができる。</u></p> <p>7 <u>理事は、職務代行者を理事会に出席させることが見込まれる場合は、総会における選任の時に、職務代行者を選任する旨を表明し、同意を得なければならない。</u></p> <p>8 <u>前2項の場合において、理事又は職務代行者は、理事が職務代行者を定めた旨及び職務代行者と理事の関係を証する書面を理事長に提出しなければならない。</u></p> </div> <p>③～⑥ (略)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p>(新設)</p> <p>④～⑦ (略)</p>