

2026年10月10日 東京都マンション管理・再生セミナー 2026

標準管理規約、管理計画認定制度の改正について ～マンション関係法改正を踏まえた管理組合の実務対応～



香川総合法律事務所
KAGAWA Law Office

代表弁護士 香川希理

【プロフィール】

2010年 企業法務系法律事務所入所

2013年 香川総合法律事務所設立

現在弁護士9名

【保有資格】マンション管理士、管理業務主任者

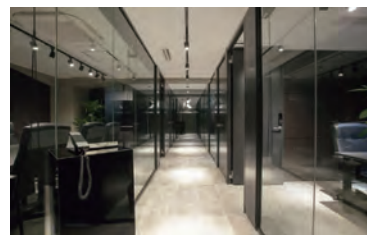
【取扱分野】企業法務（顧問業務、クレーム対応、契約書作成、債権回収、訴訟対応等）、不動産法務（マンション管理等）

【主な役職等】国土交通省「管理業務主任者試験」委員、「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」委員、「令和7年マンション管理法改正に伴うマンション標準管理者事務委託契約書の策定等に関する検討会」委員、「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」委員「マンション標準管理委託契約書見直し検討会」委員、小学館「正直不動産」協力弁護士など

【出版書籍】マンション管理法法律相談201問（日本加除出版）カスハラ対策実務マニュアル（同）、マンション管理の法律実務（学陽書房）他8冊



香川総合法律事務所
KAGAWA Law Office



メディア実績(一部)

テレビ出演 (一部)

- ・NHK「クローズアップ現代」(2023年10月、2023年12月、2024年11月、2026年3月)
"老いるマンション" 維持費の高騰にどう備えるか／その中古マンション耐震性は？／価格高騰・相続トラブル…住まいを巡って何が／どうする隣の"遺品部屋" など
- ・NHK「首都圏情報 ネタドリ！」(2025年12月)
- ・NHK「午後LIVE ニュースーン」(2026年4月)
- ・日本テレビ「ザ！世界仰天ニュース 身近な住宅トラブル2時間スペシャル！」(2025年7月)
- ・フジテレビ「日曜報道 THE PRIME」(2023年10月)
- ・TBS「グッとラック！」(2019年11月)／フジテレビ「Live News it!」「バイキング」(2019年9月)
- ・テレビ朝日「くりいむしゅーのハナタカ！優越館」(2020年7月) ほか

新聞・雑誌等 (一部)

- ・「週刊エコノミスト」特集「マンションが危ない！」(2018年10月16日号) ほか、マンション法務に関する記事を多数執筆
- ・「Wedge」特集「マンション サバイバル時代」(2018年10月号)
- ・日本経済新聞、朝日新聞、読売新聞、産経新聞、時事通信 等にコメント掲載 (マンション管理、カスタマーハラスメント対策 等)
- ・「PRESIDENT」「月刊総務」「NBL」等に執筆

老朽化マンション関連法改正について

2025年3月4日、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」(以下「老朽化マンション関連法改正案」という)が閣議決定された。改正された主な法律は以下のとおり。

略称	正式名称
区分所有法	建物の区分所有等に関する法律 →標準管理規約の改正へ
被災区分所有法	被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
マンション建替え円滑化法 →マンション再生円滑化法	マンションの建替え等の円滑化に関する法律 →マンションの再生等の円滑化に関する法律
マンション管理法 (適正化法)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 →管理計画認定制度の改正へ

その他に耐震改修促進法や地方自治法なども改正された。
詳細は、国土交通省ホームページ参照(https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000224.html)

第1部

標準管理規約の改正

4

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第3項
団地型	第49条第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第3項

① 出席者の多数決による特別決議

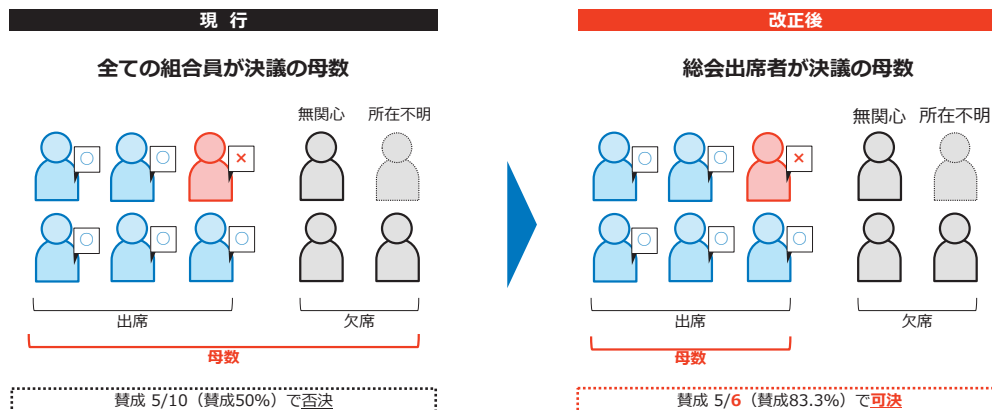
改正のポイント

※
➤ 「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

※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。

「特別決議」の決議要件（イメージ）



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.5（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

5

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第1項・第3項
団地型	第49条第1項・第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第1項・第3項

② 総会定足数の見直し

改正のポイント

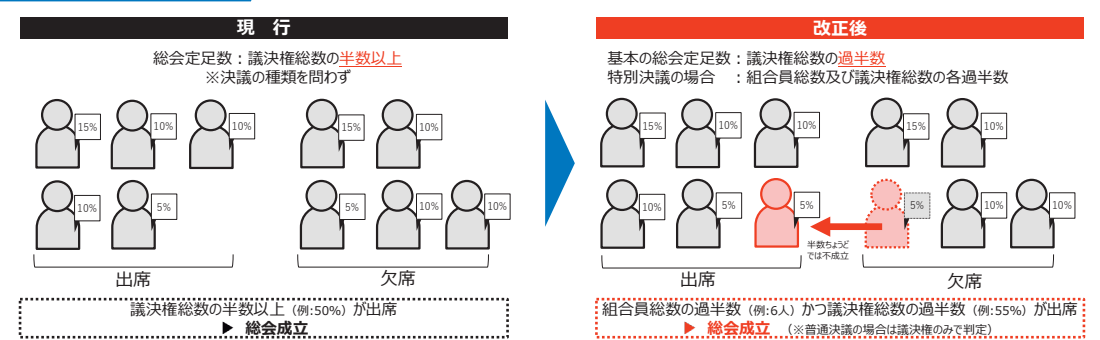
- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

これにより、**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し、特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認**することとなります。

総会定足数（イメージ）



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.6（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

6

出席者多数決に伴う留意点

特別決議における途中退席者の扱いが変わるため注意

【改正前】

区分所有者総数と議決権総数の各 3/4 以上

→途中退席者が出ても分母は変わらない

【改正後】

総会出席者と総会出席者の議決権の各 3 / 4 以上

→途中退席者が出ると分母が変わる（当該議案時点で退席している者は分母に含めない）

⇒決議の成立が微妙な場合には、入退室管理もきちんと行う必要がある。

7

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- ▶ 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

高齢マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、**一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和**されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

多数決要件の緩和の対象

① 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合

(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著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)

② バリアフリー化のために必要な場合

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



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

改正のポイント

- ▶ 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊し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

改正区分所有法において、更新、建物・敷地の売却、取壊しといったマンション再生手法についても、建替えと同等の決議要件（4/5以上）で実施可能とされたことを受け、標準管理規約においても、同様の決議要件を設けました。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由に該当する場合に、決議要件を緩和する規定（4/5以上▶3/4以上）が設けられたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

新たなマンション再生手法



多数決要件の緩和対象となる「客観的な事由」

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 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
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.7（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

8

総会決議における多数決要件の見直し

	改正後			改正前	
	総会の定足数	多数決要件		総会の定足数	多数決要件
普通決議	・議決権総数 過半数	・総会出席者の議決権 過半数	・議決権総数 半数以上		・総会出席者の議決権 過半数
特別決議	・組合員総数 ・議決権総数 各 過半数	・総会出席者 ・総会出席者の議決権 各 3/4 以上 〔共用部分の変更に係る緩和〕 ・総会出席者 ・総会出席者の議決権 各 2/3 以上			・区分所有者総数 ・議決権総数 各 3/4 以上
マンション再生等に係る決議	・議決権総数 過半数	〔建替え・建物更新・取壊し〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上 〔建物敷地売却・建物取壊し敷地売却〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 ・敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上 ※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上			〔建替え〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 各 4/5 以上 〔マンション敷地売却〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 ・敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上

※赤枠部分が区分所有法改正、標準管理規約改正で変わった箇所（香川注記）

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.8（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）（赤枠は香川注記）

9

総会招集時の通知事項等の見直し

単棟型	第43条第1項・第4項・第5項・第8項
団地型	第45条第1項・第4項・第5項・第8項 第69条第1項・第4項・第7項
複合用途型	第47条第1項・第3項・第5項・第8項

改正のポイント

- 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

改正区分所有法において、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**こととされたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

また、共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議に関し、**多数決要件の緩和規定を適用する場合には、その旨及び該当する事由も通知事項とすること**としました。

総会招集時の通知事項

現 行	改正後
① 会議の日時 ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法） ③ 目的 （規約の変更等、敷地及び共用部分の変更等、建替え等の場合） ④ 議案の要領 （建替え等の場合） ⑤ 建替えを必要とする理由、建替え等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額	① 会議の日時 ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法） ③ 目的 ④ 議案の要領 「議案の要領」とは、区分所有者が賛否を判断することが可能な程度に議案を要約したもの （敷地及び共用部分等の変更及びマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合） ⑤ 多数決要件を緩和して決議をする旨及び該当する事由 （マンション再生等の場合） ⑥ 再生等を必要とする理由、再生等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

改正のポイント

- 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

区分所有法改正により、招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなったことを受け、標準管理規約においては、緊急に総会を招集する場合の招集通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更しました。

総会の招集通知の発送時期

現 行	改正後
原則 ← 2週間 緊急に総会を開くとき ← 5日間 理事会の承認を得て最短5日間まで短縮可能	原則 ← 2週間 緊急に総会を開くとき ← 1週間 理事会の承認を得て最短1週間まで短縮可能

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.12（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

10

「議案の要領」とは

（招集の通知）改正区分所有法第三十五条

集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び**議案の要領を示して**、各区分所有者（議決権を有しないものを除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

東京高判平成7年12月18日（判例タイムズ929号199頁）は、議案の要領としてどの程度の具体的な内容が求められるかという点については「法の趣旨に照らせば、右**議案の要領は、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的内容を明らかにしたものであることを要する**」と判示している。

具体例	議題	議案の要領
役員の選任	役員選任の件	役員として誰を選任するかまで示す
修繕積立金の値上げ	修繕積立金改定の件	従前の平米単価〇円を平米単価〇円に改定することまで示す
管理規約改定	管理規約改定の件	どの条項がどのように改訂されるかまで示す（新旧対照表などで示す）

11

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

単棟型	第67条の3
団地型	第77条の3
複合用途型	第72条の3

改正のポイント

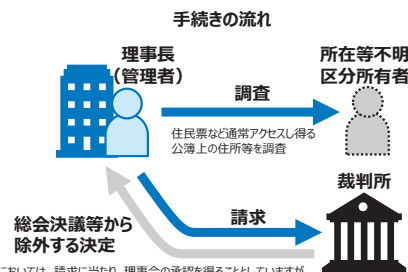
- 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

改正区分所有法においては、所在等が不明な区分所有者の存在により、総会における意思決定が困難な場合を想定し、**裁判所の決定に基づき**、当該**所在等不明区分所有者を総会決議の母数から除外することができる**制度が創設されました。

標準管理規約においては、管理組合としてこの制度を活用できるようにするため、

- ・ **理事長が**、理事会決議を経た上で、**所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求できること**
- ・ 理事長以外の区分所有者が請求した場合の管理組合への届出義務
- ・ 裁判所の決定の後に開く総会において、当該所在等不明区分所有者を除いて決議すること
- ・ 手続きに係る費用負担

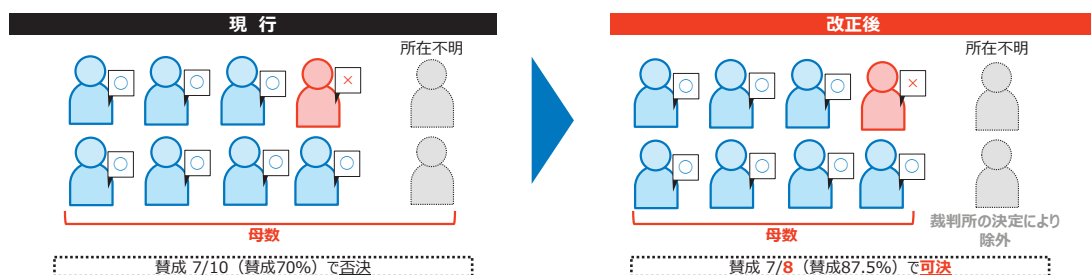
に関する規定を設けました。



※標準管理規約においては、請求に当たり、理事会の承認を得ることとしています。マンションごとの実情に応じ、総会決議事項とすることも考えられます。
※理事長が請求する場合は、マンションの「管理者」として請求する必要があることに留意が必要です。

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外の効果

(例) マンション再生等に係る決議 (4/5以上) をしようとする場合



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.16（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

12

国内管理人制度の活用に係る手続き

単棟型	第31条の3
団地型	第33条の3
複合用途型	第35条の3

改正のポイント

- 「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

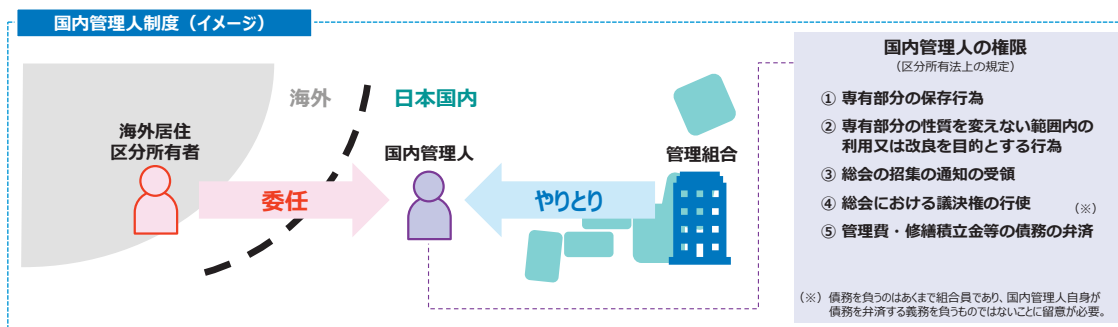
海外居住の外国人がマンションを購入するケースや、海外赴任等で長期間海外に居住するケースなど、海外に居住するマンション区分所有者が増加しつつありますが、管理組合がそうした海外居住の区分所有者と必要な連絡をとることができなければ、管理費・修繕積立金等の徴収や総会の開催、修繕工事実施のための立入りといったマンションの管理に支障を来すおそれがあります。

こうした背景を踏まえ、改正区分所有法において、**海外に居住する区分所有者に代わって専有部分等の管理を担う「国内管理人」**制度が創設されました。

標準管理規約においては、**区分所有者が国内管理人を選任した場合の管理組合への届出義務**の規定を設けました。

(▶届出書の様式例もコメントに記載しています。)

なお、**国内管理人の選任を義務付けることも考えられる**ことから、標準管理規約においては、国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例もコメントに記載しています。



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.18（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

13

国内管理人は誰でもよいのか？

法律上は、「国内に住所又は居所を有するもの（法人にあっては、本店又は主たる事務所）」（改正区分所有法6条の2）であれば、誰でもよいことになっている。

→反社会的勢力や日本語を理解できない者が国内管理人に選任されるおそれ

なお、標準管理規約においては、役員については反社会的勢力等を排除し、議決権行使に関する代理人については親族や他の区分所有者等に限っている。

【考えられる措置】

国内管理人の資格として、反社会的勢力を排除し、日本語を理解できるものに限定するなどの対策が考えられる。

14

専有部分の保存行為実施の請求

単棟型	第23条
団地型	第23条
複合用途型	第23条

改正のポイント

- 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

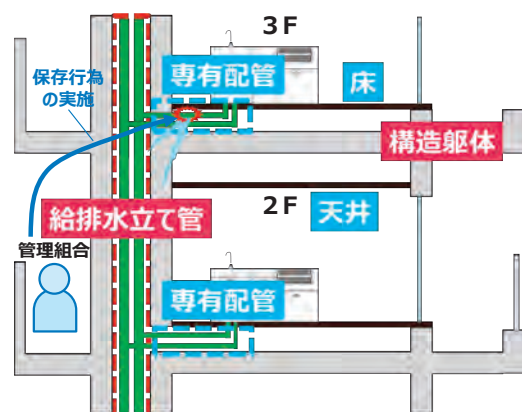
これまでも標準管理規約においては、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合による専有部分への立入り請求を可能としてきましたが、自ら実施する保存行為の請求が可能かは明確ではありませんでした。

他方、今般の区分所有法改正においては、自らの専有部分等を保存するために、他の区分所有者の専有部分に対して自ら保存行為を実施することを請求できる旨が明確化されました。

そこで標準管理規約においては、改正区分所有法の趣旨を踏まえ、**共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合が専有部分に対して自ら保存行為を実施することの請求ができる旨を規定しました。**

専有部分の保存行為実施の請求 想定事例

- 3階の住戸の専有部分内の配管から漏水事故が発生し、構造躯体等（共用部分）に影響
- 共用部分への影響が生じていることから、管理組合が、漏水発生元の住戸専有部分の区分所有者に対し、立入りを請求するとともに、自ら保存行為を実施することを請求
- 管理組合が漏水発生箇所を補修



専有部分の保存行為実施請求 パターン別の考え方

(例) 専有部分配管から漏水事故が発生したとき

漏水事故が発生	共用部分に影響が生じている場合	管理規約（単棟型第23条）の規定に従い、管理組合が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能
	専有部分のみに影響が生じている場合	改正区分所有法（第6条第2項）の規定に従い、影響を受けている専有部分の区分所有者が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.20（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

15

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

単棟型	第21条第2項
団地型	第21条第2項
複合用途型	第21条第2項

改正のポイント

- 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

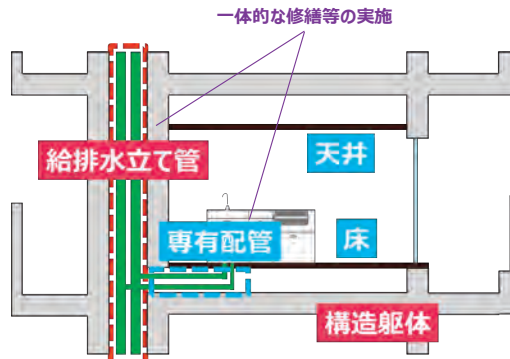
給排水管等の設備については、共用部分（立て管）、専有部分（枝管）が接続されて一体として機能していることから、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多いと考えられます。

そのため、標準管理規約では、これまででも、共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕を可能としてきました。（単棟型第21条第2項）

改正区分所有法では、そうした共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕について、「規約の特別の定め」を設けた上で、総会決議を経れば可能である旨が明確化されました。

標準管理規約においては、改正区分所有法の規定を踏まえ、（単棟型）第21条第2項の規定が、区分所有法が求める「規約の特別の定め」に該当することをコメントに明示した上で、総会決議を要する旨を条文明確化しています。

この改正項目の対象となる「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保存行為等」（単棟型第21条第2項）には、共用部分と専有部分の配管等の一体的な「修繕」のほか、一体的に行う「清掃」等も含まれます。



共用部分・専有部分の配管等の一体的な保存行為等 実施の留意点

配管等の設備についても、専有部分の管理は原則として当該専有部分の区分所有者の責任と負担により行われるものであり、修繕工事等を一体的に実施し、本来は共用部分の管理のための費用である修繕積立金を充当するに当たっては、管理組合内の合意形成が重要となります。

事前の手続き

① 管理規約の規定の整備

- 標準管理規約（単棟型）第21条第2項と同様の規定を規約に盛り込む
- 修繕積立金の使途への追加

② 長期修繕計画への位置付け

- 長期修繕計画に位置付け、修繕積立金を充当することを明確化

実施段階

③ 総会決議

- 共用部分の管理又は変更と併せて専有部分の保存行為等を行う旨を決議

④ 費用負担の衡平の確保

- 先行して配管等の工事を行った区分所有者に対し相当額を補償するなど、費用負担の衡平を図る

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.22（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

16

修繕積立金の使途

単棟型	第28条
団地型	第28条 第29条
複合用途型	第30条 第31条

① 新たなマンション再生手法の創設への対応

改正のポイント

- 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

修繕積立金の使途として、改正区分所有法・マンション再生円滑化法において新たに設けられたマンション再生手法である更新、建物・敷地の売却、取壊しの調査設計段階の支出を追加しました。

② 修繕積立金の使途の明確化

改正のポイント

- 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

これまで修繕積立金を充当できるか明確化されていなかった、修繕積立金の保管口座に係る帳票発行手数料や、修繕積立金の管理・運用に関する金融商品を活用する際の手数料・保証料等といった修繕積立金の管理・運用に要する費用、建物を新築時の水準に戻す工事を指す「修繕」のほか、新築時の水準よりも向上させるための「改良」工事の費用についても、修繕積立金を充当できることを明確化しました。

修繕積立金の管理・運用に要する費用の例

- 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
- 住宅金融支援機構「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）

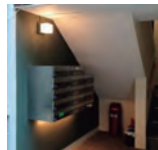
等

「改良」工事の考え方・想定事例

経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的要因などから、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こと



- ▶ 環境性能・防犯性能の向上に資する玄関扉の交換
- ▶ 共用部分の照明のLED化・郵便受けの大型化



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.24（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

17

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

単棟型	第67条の4 第67条の5
団地型	第77条の4 第77条の5
複合用途型	第72条の4 第72条の5

改正のポイント

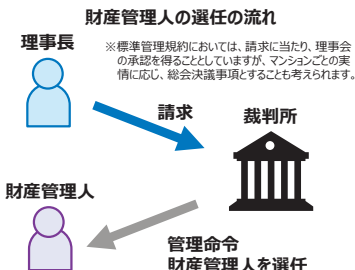
- 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

改正区分所有法においては、所有者が不明な住戸や、所有者による適切な管理が期待できない住戸等について、利害関係人からの請求に基づき、裁判所が必要を認めた場合には、**本来の区分所有者に代わる管理人が選任されて当該住戸等の管理を担うマンションに特化した財産管理制度が創設**されました。

標準管理規約においては、このうちの「**所有者不明専有部分管理命令**」及び「**管理不全専有部分管理命令**」を管理組合として活用できるようにするため、

- ・理事長が、理事会決議を経た上で、裁判所へ管理命令を請求できること
- ・選任された管理人に対する管理組合への届出義務
- ・手続きに係る費用負担

に関する規定を設けました。



所有者不明専有部分管理制度

活用が想定される場面

区分所有者が所在不明の場合 等

所有者不明専有部分管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
- ② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
- ③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産

の管理・処分

※ 管理処分権は管理人に専属

所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知の受領、総会での議決権行使も可能

管理不全専有部分管理制度

活用が想定される場面

- ・専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合
- ・専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等

管理不全専有部分管理人の権限

(区分所有法上の規定)

- ① 管理命令の対象となった専有部分・共用部分
- ② 管理命令の効力が及ぶ動産・権利
- ③ これらの管理、処分等により管理人が得た財産

の管理・処分

※ ②保存行為、④専有部分等の性質を変えない利用改良行為の範囲を超える場合には裁判所の許可が必要
※ 専有部分の処分には、区分所有者の同意が必要

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.27（「マンション管理・再生ポータルサイト」掲載）

18

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

単棟型	第24条の2
団地型	第24条の2
複合用途型	第24条の2

改正のポイント

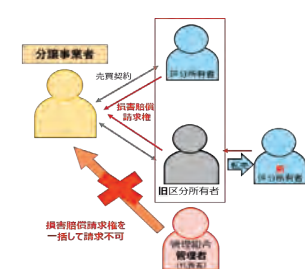
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

改正区分所有法において、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こととされた旨を確認的に規定するとともに、理事長による代理行使をより確実に実施できるようにするための措置（理事長による一元的な行使、改正法による「別段の意思表示」の制限）に加え、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当するため、規約による実務的な対応として規定を設けました。

改正区分所有法第26条第2項の損害賠償請求権等の一元的な行使

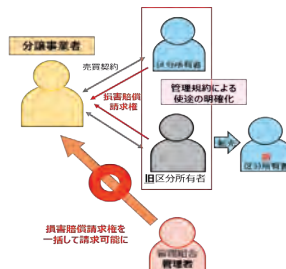
現在の区分所有法

- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、管理者が一括して損害賠償請求を行えないとの指摘



改正後の区分所有法

- 旧区分所有者も含めて、管理者が一括して損害賠償請求を可能に
- ※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
- ※ 受け取った賠償金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



管理規約への反映が必要な内容

- ① 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、**理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理すること**
- ② 共用部分等の損害賠償請求等については、**理事長による一元的な行使でのみ行うことができること**
- ③ 区分所有者は、**改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないこと**
- ④ 損害賠償金等は原則として修繕に充てること

大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.30（「マンション管理・再生ポータルサイト」掲載）

19

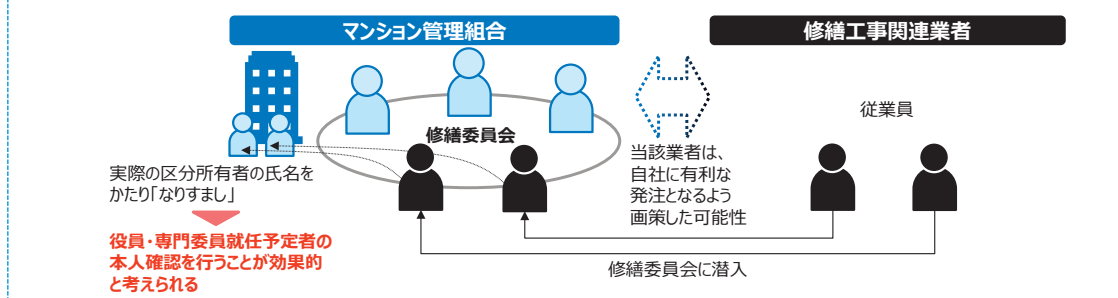
改正のポイント

- 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

近時、大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注となるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事案が報道されています。

そうした事案を未然に防止するため、コメントにおいて、管理組合役員・専門委員就任時に本人確認を行うことが有効と考えられる旨を示すとともに、具体的な方法として、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付き身分証明書の提示を求めることを例示しました。

「なりすまし」事案（イメージ）



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.40（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

20

「なりすまし」事案に関する報道（記事の概要）

マンション管理新聞 2025年5月25日号「修繕委員2人の『なりすまし』が発覚」

- ・大規模修繕工事の受注を画策したものとみられる、修繕委員2人の「なりすまし」が発覚。会議中に1人は警察の任意同行の後に逮捕され、もう1人は逃亡
- ・「覆面調査」のアルバイトを装って住民をだまし、その住民本人になりすまして修繕委員に応募していたもので、投稿されたアルバイト募集のチラシが発覚のきっかけとなった
- ・管理組合は「詐欺未遂」として告訴する動き

朝日新聞 2025年6月27日朝刊「マンションの修繕会合『あなたは誰?』」

- ・2025年5月17日、首都圏のマンションで開かれた大規模修繕のための委員会の会合で、出席者の1人に対し住民が「あなたのことを知らない」と指摘。身分証の提示を求められた男は席を立ち、走って逃走
- ・捜査関係者によると、逃げた男ともう1人は大規模修繕工事の施工会社（大阪府東大阪市）の従業員で、別の住民になりすまして修繕委員会に参加していた

※上記は各記事の見出し及び内容を要約したものです（記事本文の転載ではありません）。

21

なりすまし等に関する留意点

・なりすましは役員（理事）になることもあれば、修繕委員になることもある。

→標準管理規約は役員に関しては規定しているが、修繕委員に関しては何も規定していない。

→修繕委員会運営細則などで、修繕委員の資格制限、修繕委員の身分確認の方法、修繕委員の利益相反取引の防止規定などを整備する必要がある。

・なりすましではなく、区分所有権を取得したうえで、自己に有利な関係業者に誘導する事例も報告されている。

→その場合には、通常の資格制限や身分確認は効果がない。

→利益相反取引の防止規定や更なる資格制限（居住実績や取得後●年以上）で対応するほかない。

22

管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

単棟型	第32条 第32条の2
団地型	第34条 第34条の2
複合用途型	第36条 第36条の2

① 防災関係業務の明確化

改正のポイント

➤ 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

管理組合が平時から取り組むべき防災対策の例

令和5年度「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」においてとりまとめられた取組内容

防災マニュアルの作成・周知 ◆災害時のマニュアルを作成している。 ●災害対応マニュアル等の作成・配布 ■防災マニュアルを作成・周知すること。	防災用名簿の作成 ◆防災用名簿を作成している。 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ●高齢者が入居する住戸の記した防災用名簿が作成されている。 ■要支援者名簿を作成すること。
防災訓練の実施 ◆定期的に防災訓練を実施している ●消防訓練の実施状況 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ■定期的な避難訓練を実施すること。	防災物資等の備蓄 ◆防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している。 ◆非常食や飲料水を備蓄している。 ●生活用水の供給体制を確保している。 ●災害時に必要となる道具・備品等の備蓄 ■防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。
防災情報の収集・周知 ◆災害時の避難場所を周知している。 ◆防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している。 ●ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ●災害発生時における被害状況・普及見通しに関する情報収集・提供体制の整備 ■掲示板に防災・災害対策情報を記載していること。	防災組織の結成 ◆自主防災組織を組織している。 ■防災組織として管理規約上に定めること。 ■地域の防災組織への参加。

※（ ）内は、マンション総合調査＜◆＞、マンション管理適正評価制度＜●＞、地方公共団体の独自基準＜■＞の記載事項の例

② 防火管理者に関する規定の整備

改正のポイント

➤ 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

実務上、防火管理者に関する管理規約の規定を設けているマンションも多いことを踏まえ、モデルとなる条項を新設しました。

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.42（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

23

各マンションにおける 管理規約の変更手続きについて

出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.46（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

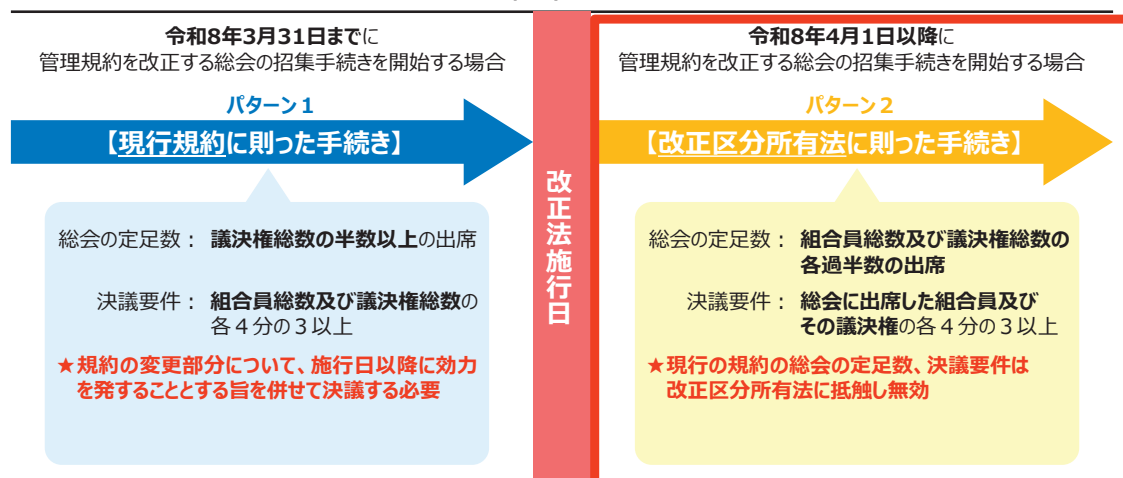
24

各マンションにおける管理規約の変更手続きについて

ポイント

- 各マンションの管理規約の規定について、**改正区分所有法（改正法）の規定に抵触するものは、改正法の施行日（令和8年4月1日）以降、効力を失う**
- 規約変更手続きについては、規約の改正を決議する総会の招集手続きの開始日より方法が異なる
- 施行日以降に招集手続きが開始された総会において、改正法の規定に基づく手続きが必要

令和8年4月1日



出典：国土交通省「令和7年マンション標準管理規約改正（スライド形式説明資料）」p.47（マンション管理・再生ポータルサイト掲載）

25

管理規約の改正はお済みですか

改正区分所有法に抵触する規約の規定は、令和8年4月1日以降、効力を失っています（特別決議の要件等）

規約が未改正のままの場合…

- － 総会運営の混乱（定足数の確認方法、全議案に必要な「議案の要領」の通知漏れ 等）
- － 保険金・損害賠償金の請求・受領の一元化（第24条の2）が未整備のまま
- － 所在等不明区分所有者の除外、財産管理制度、国内管理人など新制度の活用手続きがない
- － 見直し後の管理計画認定基準（第3章）でも、規約に定めるべき事項が追加される方向

→ 標準管理規約（令和7年10月改正）を踏まえた規約の総点検・改正をお早めに

第2部

管理計画認定制度の改正

管理計画認定制度とは — 概要と現状

制度の概要

- ・マンション管理適正化法に基づき、管理計画が一定の基準を満たすマンションを地方公共団体が認定（令和4年4月開始）
- ・認定基準：①管理組合の運営、②管理規約、③管理組合の経理、④長期修繕計画・修繕積立金、⑤組合員名簿等（計17項目）
- ・有効期間は5年（5年ごとに更新）

認定取得の主なメリット

- ・住宅金融支援機構の金利引下げ（フラット35・マンション共用部分リフォーム融資等）
- ・マンションすまい・る債の利率上乗せ
- ・長寿命化促進税制（大規模修繕工事に係る固定資産税減額）の適用要件
- ・不動産情報サイト等で公表 → 市場評価・資産価値の維持向上
- ・管理意識の向上・役員引継ぎの明確化

※国土交通省「マンション管理計画認定制度」ホームページ、（公財）マンション管理センターホームページ等を基に作成

28

現行の「予備認定」とは — 新築マンション向けの仕組み

予備認定 = 新築マンションの管理計画「案」を認定する仕組み

- ・法定の管理計画認定は管理組合による申請が前提 → 管理組合がまだ存在しない新築分譲時はカバーされない
- ・そこで（公財）マンション管理センターが、管理計画認定制度の開始（令和4年4月）にあわせて独自に運用

仕組みと主なメリット

- ・分譲事業者（再開発等の事業施行者を含む）が、管理事務を受託予定の管理会社等と連名で申請
- ・管理規約案・長期修繕計画案（30年以上・大規模修繕2回以上等）・修繕積立金の設定などを審査
- ・認定を受けた新築マンションは【フラット35】維持保全型の対象（当初5年間 年▲0.25%）
→ 購入検討者への「管理の見える化」・分譲時のアピール材料に

令和9年4月からは

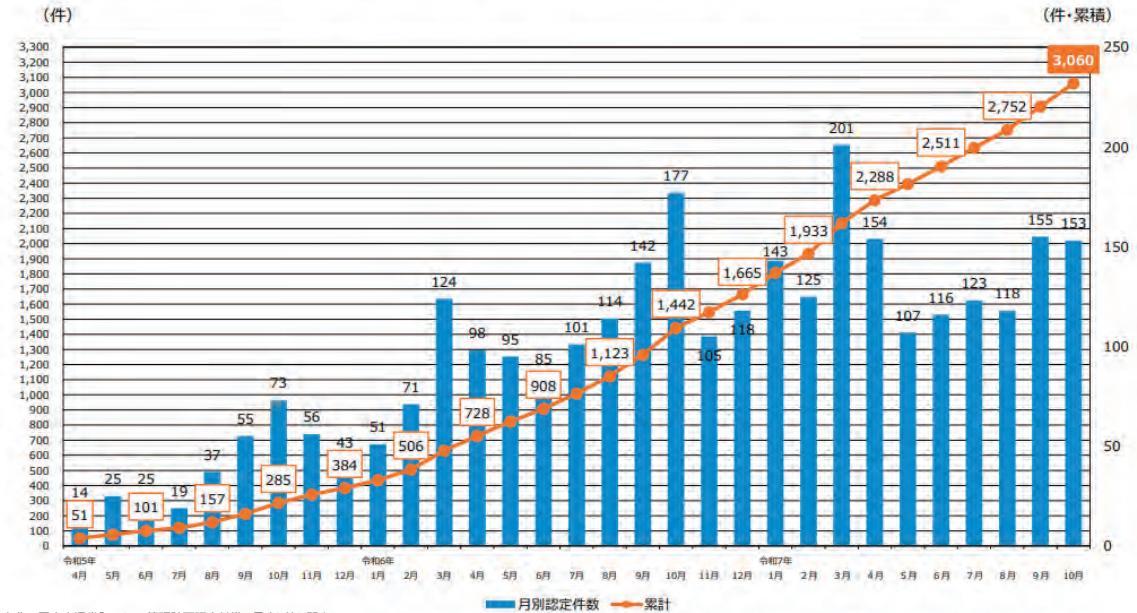
- ・予備認定が担ってきた役割を、法律上の「管理計画認定」（分譲事業者による新築時認定）が引き継ぎ、**統合・一本化**

※（公財）マンション管理センター「予備認定」ホームページ、国土交通省「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」資料等を基に作成

29

管理計画認定の取得状況（月別）

○ 管理計画認定の実績は、堅調に増加しており、令和7年10月末までの認定件数の累計は、3,060件となっている。



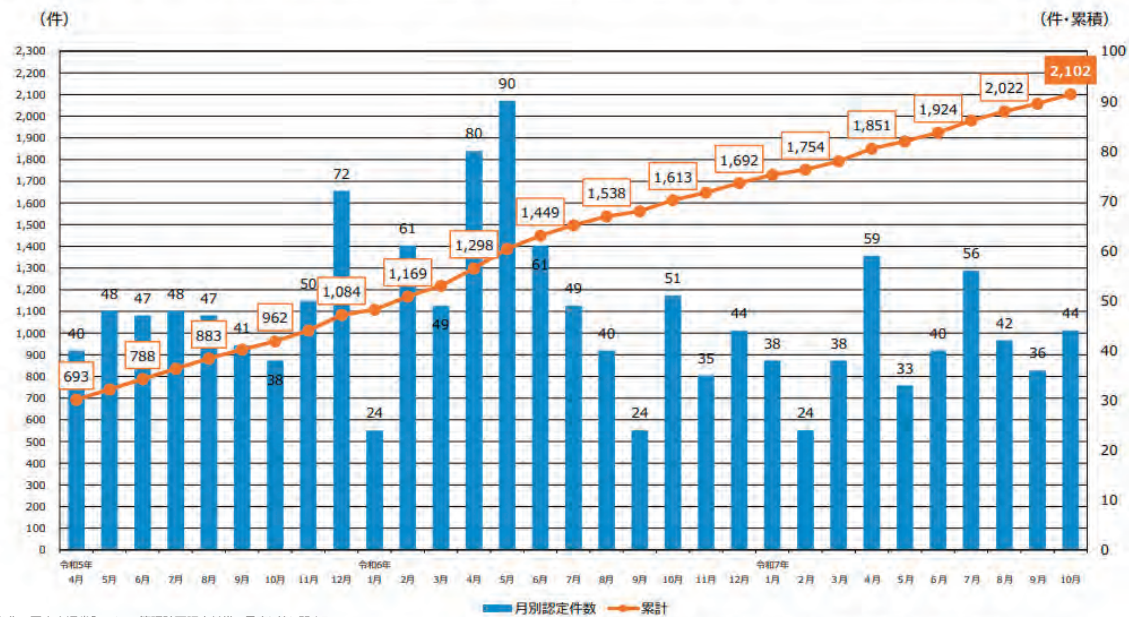
出典：国土交通省「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」第1回（令和7年11月6日）資料3 p.4

【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターホームページ：令和7年10月末時点）

30

予備認定の取得状況（月別）

○ 予備認定の実績は、堅調に増加しており、令和7年10月末までの認定件数の累計は、2,102件となっている。



出典：国土交通省「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」第1回（令和7年11月6日）資料3 p.11

【出典】予備認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

31

法改正による制度拡充（令和9年4月1日施行）

① 新築マンションの管理計画認定（分譲事業者による認定申請）

《概要》

【現行】新築は（公財）マンション管理センターの「予備認定」（センターの運用・フラット35金利引下げ等）で対応
→ 【令和9年4月～】予備認定の基準・実務を引き継ぎ、法律上の「管理計画認定」に統合・一本化
・これにより、**新築から既存まで一つの認定制度でカバー（「新築時から適正な管理」の実現）**

《方法》

- ・分譲事業者が新築分譲時に管理計画（管理規約案・長期修繕計画案・修繕積立金・引継ぎの方法等）を作成して認定を申請
- ・購入者への説明 → 管理組合の発足後、管理者等の同意を得て変更認定 → 管理組合が認定を引き継ぐ

② 管理計画認定マンションの表示制度の創設

- ・管理計画の認定を受けたマンションであることを表示できる制度を創設（令和9年4月1日施行）→ 管理状況の「見える化」により、市場評価・購入時の判断材料に
- ・国土交通省は、制度の周知・普及を図るため、令和7年10月6日～11月7日に「マンション管理計画認定制度のロゴマーク」を公募（採用作品等は国土交通省のウェブページ等を通じて公表される見込み）

※国土交通省報道発表資料（令和8年5月15日「マンション管理・再生の円滑化等のための改正法の一部の施行期日を定める政令等を閣議決定」、令和7年10月3日「マンション管理計画認定制度のロゴマークを公募します！」）及び「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」資料を基に作成

32

認定基準の見直し — 検討の経緯とスケジュール

令和6年6月	「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」とりまとめ
令和7年11月～ 令和8年2月	国土交通省「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」（第1回～第3回）
令和8年6月～7月	改正案のパブリックコメント（基本方針の改正告示案・施行規則等の改正省令案）
令和8年7月31日	改正省令（国土交通省令第70号）・改正告示（国土交通省告示第1017号）の公布
令和9年4月1日	見直し後の認定基準の施行 ※新築マンションの認定・表示制度と同時

※見直し後の基準の詳細（基準一覧・新旧対照表・申請手続き）は、国土交通省「管理計画認定制度」ホームページに掲載
※P.33～36の認定基準の見直しの内容は、国土交通省「マンション管理計画認定制度」ホームページ、同「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」資料及び改正省令・告示（令和8年7月31日公布）を基に作成

33

認定基準の見直し① 防災・名簿・管理規約

防災に関する基準の新設

- ・「防災訓練の実施方針」「防災情報とその周知方法」「防災物資等の備蓄方針」「災害等の緊急時における活動体制」の4点を記載した書類（防災マニュアル等）を作成し、区分所有者等に周知していること
- ・審査は記載項目の具備の確認まで（取組内容の当否には立ち入らない）。参考様式は認定事務ガイドラインで提示予定
- ・訓練の実施実績などの上乗せは、地方公共団体の独自基準に委ねる整理

名簿に関する基準

- ・区分所有者名簿（組合員名簿）・居住者名簿を作成・保管し、年1回以上更新（緊急時対応も想定）

管理規約に関する基準

- ・災害時等の専有部分への立入り・保存行為、修繕等の履歴情報の管理、財務・管理情報の提供（書面交付等）
- ・役員（管理者等・監事）の選任・解任・任期（2年以内）、利益相反取引の防止、集会の招集請求・議決事項等

→ 令和7年標準管理規約改正への対応（第1部）が、認定取得の前提に

34

認定基準の見直し② 修繕積立金・長期修繕計画

修繕積立金に関する基準

- ・新築：段階増額積立方式の増額幅を制限（初年度の額は均等積立方式の基準額の0.6倍以上、最終の額は1.1倍以内）
 - 分譲時の過少な設定と、実現困難な引上げ計画を防止
- ・既存：滞納に関する基準の明確化（3か月分以上の滞納が全体の1割以内）
- ・既存マンションの引上げの考え方は、まず長期修繕計画・修繕積立金ガイドラインに反映して周知（将来的な基準への反映は継続検討）

長期修繕計画に関する基準

- ・計画期間30年以上・大規模修繕工事2回以上を含むこと（維持）
- ・作成・見直しからの期間を「7年以内」から「5年以内」に短縮（工事費高騰への対応）
- ・借入金がある場合は、返済終了までを見通した計画とすることが基本

35

認定基準の見直し③ 外部管理者方式への対応

理事会を置かないマンション（管理業者管理者方式等）でも認定取得が可能に

- ・基準の読み替えを整備：「役員」→「管理者又は監事」、「理事会」→「総会」
- ・管理規約に次の定めがあること：
 - － 利益相反取引の防止（標準管理規約「管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」に準拠）
 - － 監事の設置、組合員による総会招集権、管理者等の任期（2年以内）等
- ・外部管理者方式（管理業者管理者方式等）の広がりを踏まえ、ガバナンス確保と認定取得を両立

※国土交通省「マンション管理計画認定基準の見直し等に関する検討会」資料及び改正省令・告示（令和8年7月31日公布、令和9年4月1日施行）を基に作成

36

管理組合としての対応

既に認定を受けているマンション

- ・認定の有効期間は5年 → 更新時には見直し後の基準で審査される見込み
- ・防災方針の書類化や名簿の整備など、新基準への対応を早めに準備

これから認定を目指すマンション — 今からできる準備

- ① 防災方針（訓練・周知・備蓄・活動体制）の作成
 - ② 組合員名簿・居住者名簿の整備と年1回の更新
 - ③ 管理規約の改正（立入り・履歴情報・情報提供 + 令和7年改正対応）
 - ④ 修繕積立金の滞納解消・計画的な引上げ
 - ⑤ 長期修繕計画の見直し（5年以内サイクルへ）
- 第1部の規約改正と一体で進めるのが効率的

37

総括

38

総括—マンション管理が重要性を増していく

マンション老朽化問題は今後さらに加速していく

→きちんと管理していくマンションは価値が高まり、管理できないマンションの価値は下がっていく

管理組合が今取り組むべきこと

- 1 管理規約の総点検・改正**
改正法に抵触する規定は失効済み。保険金・損害賠償金の一元行使規定（第24条の2）は特に重要
- 2 総会運営の見直し**
定足数の確認方法、全議案の「議案の要領」、招集通知の期間など新ルールをチェック
- 3 名簿の整備と防災の取組み**
名簿の年1回更新、防災方針の書類化・訓練・備蓄 — 新認定基準にも直結
- 4 修繕積立金・長期修繕計画の点検**
滞納の解消、計画的な引上げ、5年以内の見直しサイクル
- 5 管理計画認定の取得・更新の検討**
令和9年4月の新基準・表示制度を見据えて準備

39

ありがとうございました

香川総合法律事務所

代表弁護士 香川希理

ホームページ <https://kagawasougou.com/>



香川総合法律事務所
KAGAWA Law Office