

区分所有法改正に伴い マンション標準管理規約も改正されました

分譲マンション管理組合の皆さん！

管理規約の**見直し**が必要です！



国土交通省

ここが
変わった！



令和7年改正

マンション標準管理規約の主な変更点

特に★マークが付いている項目については、管理規約の改正がされない場合、区分所有法に抵触するおそれがあるなど、管理規約の見直しが必須となります。

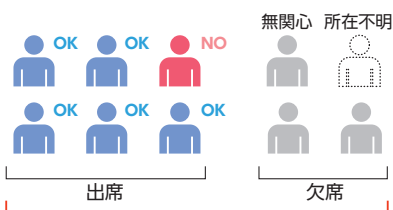


見直し

- 特別決議（3/4以上の賛成を要する決議）についても、総会の出席者による多数決に変更★

現行

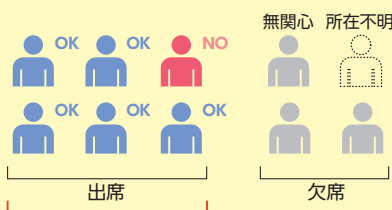
すべての区分所有者が多数決の母数



賛成 5/10 (賛成 50%) で否決

改正後

総会に出席した区分所有者が多数決の母数



賛成 5/6 (賛成 83.3%) で可決

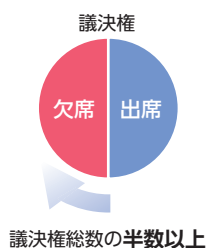


見直し

- 総会の定足数について、議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定★

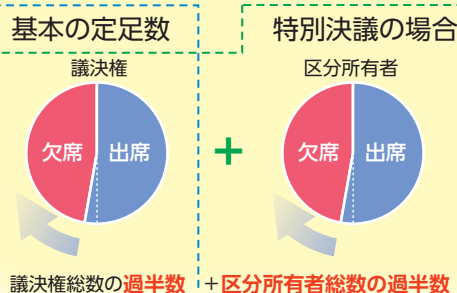
現行

すべての決議



議決権総数の半数以上

改正後



議決権総数の過半数 + 区分所有者総数の過半数



見直し

- 総会招集時の通知事項として、すべての議案の「議案の要領」を示すことに★

現行

- ① 会議の日時
- ② 会議の場所
- 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 等

改正後

- ① 会議の日時
- ② 会議の場所
- ③ 目的
- ④ 議案の要領

(敷地及び共用部分等の変更並びに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 多数決要件を緩和する旨・該当する事由

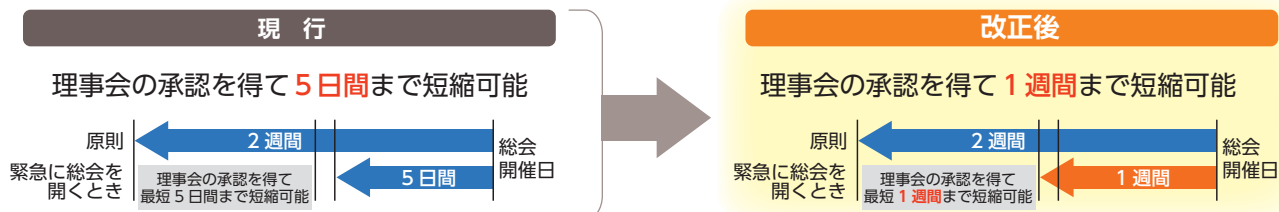
(マンション再生等の場合)

- ⑥ 再生等を必要とする理由 等



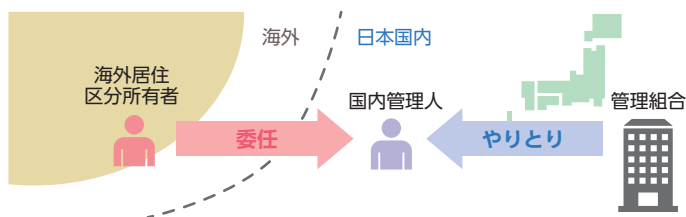
見直し

- 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「1 週間」に変更★



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



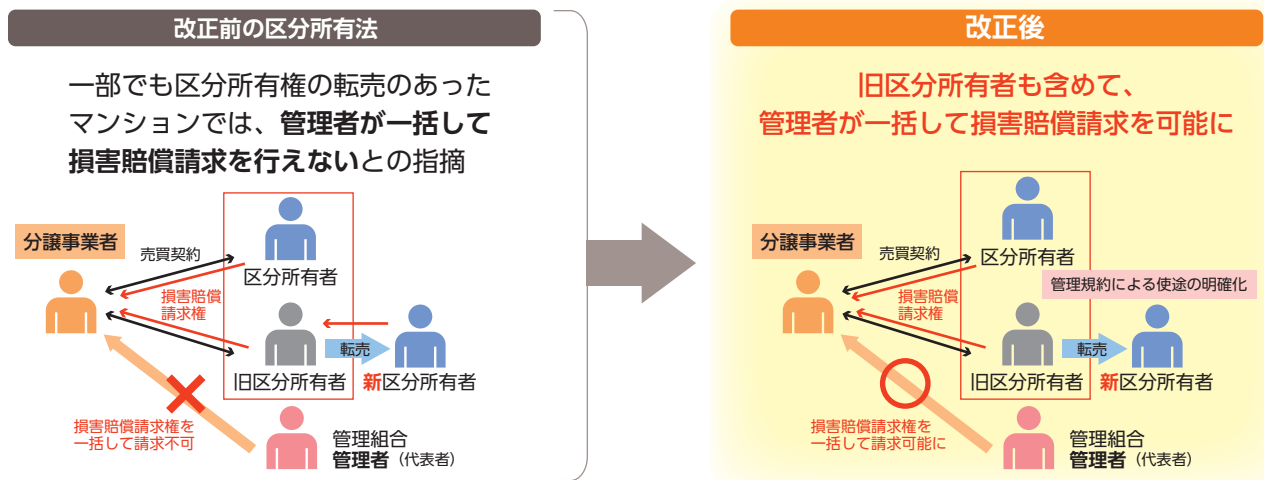
国内管理人とは？

改正区分所有法で新たに設けられた制度です。海外居住の区分所有者に代わって、日本国内のマンションの管理を担い、総会の招集通知の受領や総会における議決権の行使、管理費・修繕積立金等の支払い等を行うことができます。



見直し

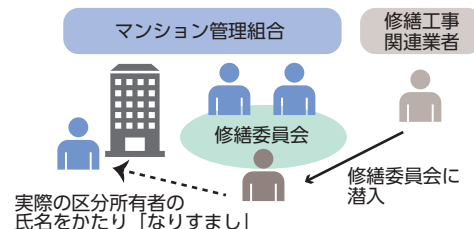
- 共用部分等に関する損害賠償請求権等の行使について、旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使が可能に★



新設

- 管理組合役員等の本人確認に関するコメントを追加

管理組合の財産を狙った区分所有者への「なりすまし」が報道されています。こうした事態を防止するためには、管理組合役員等の就任時に本人確認を行うことが有効と考えられます。



この他、次の項目についても、規定の新設・変更、コメントの追加を行っています。

- 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- 専有部分の保存行為の実施の請求
- 共用部分と専有部分の配管の一体的な修繕工事等に関する規定
- 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
- 区分所有者の責務
- 管理組合役員に関する規定の見直し（理事の「職務代行者」・欠格要件）
- 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容（防災関係業務の内容・防火管理者）
- 喫煙に関するルールの考え方



ご注意ください！

管理規約改正を決議する総会の招集時期により、手続き方法が異なります

令和8年4月1日

令和8年3月31日までに
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン1

現行規約に則った手続き

総会の定足数：議決権総数の半数以上の出席

決議要件：区分所有者総数及び議決権総数の
各4分の3以上

★規約の変更部分について、令和8年4月1日以降に
効力を発することとする旨を併せて決議する必要

改正法施行日

令和8年4月1日以降に
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン2

改正区分所有法に則った手続き

総会の定足数：区分所有者総数及び議決権総数の
各過半数の出席

決議要件：総会に出席した区分所有者及び
その議決権の各4分の3以上

★現行規約の「総会の定足数」、「決議要件」は
改正区分所有法に抵触し無効

? よくあるご質問

Q1 令和7年改正マンション標準管理規約
を踏まえた管理規約の改正を絶対に
行わなければいけないのですか？

A1 各マンションの管理規約の改正に関する最終的な判断
は、各マンション管理組合の皆様のご判断によります。
ただし、今回の区分所有法改正・標準管理規約の改正
では、総会の招集手続きや、総会の定足数・多数決要
件の変更等が行われており、管理規約を改正しないま
までいると、管理規約に書かれている内容に沿った総
会の招集・会議の運営が違法となるだけでなく、その
総会で決議された内容が無効とされるおそれがありま
すので、管理規約の改正が必要と考えられます。

Q2 今回の標準管理規約の改正内容は多岐に
わたっていますが、部分的な改正でも
良いのでしょうか？

A2 本パンフレット中面でご紹介している主な変更点のう
ち、★印が付いている項目は、標準管理規約と同等の改
正を行わないと改正区分所有法に抵触するなど、各マ
ンションの管理規約でも改正が必須となる項目です。
その他の項目については、改正しておくことで、最新
の区分所有法等の関係法令に則った管理事務の円滑化
に資する内容ですので、標準管理規約に合わせた改正
をすることが望ましいと考えられます。

Q3 管理規約の改正はどういった作業から
手を付ければいいのでしょうか？

A3 まずはご自身のマンションの管理規約と標準管理規約を
比較していただき、変更点や不足している規定内容を整
理してみましょう。その上で、標準管理規約の条文を参
考にして、改正案の作成を進めることが必要です。
なお、管理規約の改正は「特別決議」事項であり、普通
決議の場合と比べ、より多くの賛成が必要です。そのた
め、事前に説明会を開催するなど、あらかじめ改正内容
を周知し、より多くの賛成を得られるようにすることが
望ましいと考えられます。その後、総会で改正案につい
て議論し、決議することが必要になりますが、総会の招
集・運営については、総会の招集通知の発送時期によっ
て手続き方法が異なりますので、国土交通省 WEB サイ
トに掲載されている資料をあわせてご確認ください。

Q4 管理規約の改正案を作成するにあたり、
どこか相談先はありますか？

A4 日常的な管理を管理業者に委託している場合は、まずは
管理業者に相談してみましょう。
また、(公財) マンション管理センターでは、標準管理
規約の改正内容や、改正手続きの方法に関する基本的な
事項について、ご相談を受け付けております。
管理規約の見直しに関する詳細な事項のご相談につい
ては、最寄りのマンション管理士事務所などにお問い合わせ
ください。

改正マンション標準管理規約の全文や詳細な説明資料は
国土交通省 WEB サイトからご覧いただけます。

国土交通省 標準管理規約

検索



標準管理規約をはじめ、マンションの管理についてのお問い合わせ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

(公財) マンション管理センター TEL : 03-3222-1517 (本部)
06-4706-7560 (大阪支部)

発行年月 令和7年12月
発行者 国土交通省