

マンション管理・再生の大転換 ― 区分所有法と管理適正化法改正の全貌

弁護士法人 三宅法律事務所
弁護士 渡邊 雅之

改正区分所有法

民法と区分所有法の目的・構造の比較

	民法	区分所有法
基本構造	物 ←→ 個人 (所有者が単独で物を支配)	専有部分 + 共用部分 + 多数の所有者 (1つの建物を複数人が持ち合う)
所有権の内容	所有権 = 自由・排他・処分権 (民法206条)	専有部分の自由な利用 + 共用部分の共同利用・制限
秩序維持の手段	各人の自由 → 必要な場合のみ不法行為や契約で制限	✓ 管理規約 (マンションの憲法) ✓ 集会決議 (多数決) ✓ 管理組合の自治
目的 (法の存在理由)	個人の財産権保護・私的自治 (自由な契約・利用)	共同生活の秩序維持・建物価値・安全性の維持管理・多数の区分所有者間の利害調整
前提となる社会像	「一つの物 = 一人の所有者」	「一つの建物 = 多数の所有者 + 互いに影響し合う生活空間」
決定の仕組み	個人の意思で完結できる	✓ 多数決 (過半数・4分の3・5分の4等) ✓ 規約に基づく自治ルール
価値の重心	所有権の自由	共同管理・合意形成と公平性 (衡平)

改正区分所有法の制定・公布・施行

「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」(令和7年法律第47号)

2025年5月23日:国会で成立

2025年5月26日:公布

2026年4月1日:施行

【法律・新旧対照表・概要】

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00375.html

背景・目的

課題	内容
老朽化マンション問題	築年数が経ったマンションでは設備の劣化、修繕不足、建て替えの必要性が高まっている。
決議ハードルの高さ	重要な変更や建て替えを決めるには、非常に高い賛成要件(例:4/5以上、全員同意など)があるため、合意形成が難しい。
所在不明所有者・管理不全	区分所有者の中で住所不明・行方不明の人が多く、集会招集や議決がスムーズにできないケースがある。
災害対応・再建の制度設計	地震など被災した場合の建物再建・敷地売却などを法制度上整理する必要がある。
管理の透明性・デジタル化	管理規約や会議資料の保存・閲覧・通知方法などを、デジタル対応とする要望が高まっている。

改正のポイント

1. 決議要件の緩和・柔軟化
2. 所在不明者・管理不全建物への対応制度
3. 建替え・再建・敷地売却など再生系制度の見直し
4. 新築時からの管理計画義務・分譲義務

集会の決議の円滑化：議決権の原則の変更(39条1項)

総会での決議は「出席者の過半数」で決めるのが原則

●特別な規定(法律や管理規約で別に定めた場合)がない限り、

●総会の議案は

① 出席した区分所有者の人数の過半数 + ② 出席者の議決権数の過半数
の両方に賛成があれば可決できる。

⇒区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決によることになる。

改正前のように

「全区分所有者の過半数・全議決権の過半数」＝絶対多数方式ではなく、

「総会に出席した人の中での多数決」＝相対多数方式に変わる。

項目	改正前	改正後
分母(何を基準に数えるか)	全区分所有者・全議決権	出席者の人数・出席者の議決権
必要な賛成	その過半数	出席者の過半数
欠席者	賛成しない限り「反対扱い」	分母に入らない(カウントされない)

集会の決議の円滑化：所在等不明区分所有者の除外（38条の2）

1. 制度の目的

「連絡が取れない区分所有者がいるせいで、総会の決議が進まない」問題を解決する制度。裁判所の許可を得れば、その人を「議決権を持たないもの（分母から除外）」として扱い、総会の決議を進めることができる。

2. 背景

問題	具体例
所有者と連絡が取れない	相続放置・海外転居・住所変更未届など
欠席＝反対扱いになる	過半数・4分の3などの決議要件を満たせない
管理・修繕・建替えが止まる	耐震工事や老朽化対策が進まない、災害危険

3. 制度の内容

【① 裁判所の許可を得れば除外可能】

- ・ 所在不明の区分所有者がいる場合
- ・ 管理者（理事長）または区分所有者（1人でも可）が裁判所へ申立て
- ・ 裁判所が認めれば、その人を**議決権の分母から除外**できる

【② 除外された人の扱い】

- ・ 総会では「議決権なし」とみなされる
- ・ 決議の分母から除外される → 必要な賛成数が下がる

例：

【改正前】10人中6人賛成が必要

【裁判所が3人除外】→ 分母7人 → 過半数は4人で決議可能

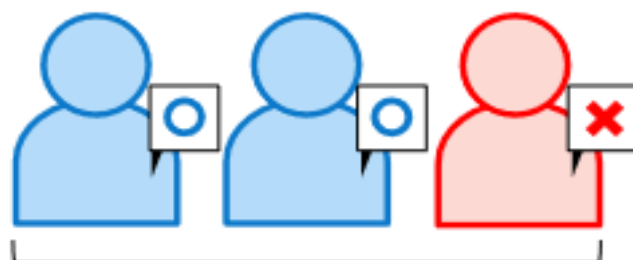
【③ 裁判後の通知義務】

- ・ 申立人は、裁判結果を**管理者へ通知**
 - ・ 管理者がいない場合 → 建物内に掲示して住民へ周知
- ※透明性と不正防止のため

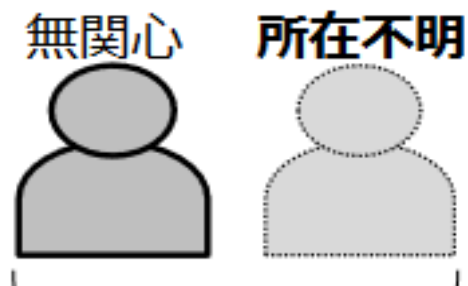
出席者の多数決による普通決議(過半数の例)

- 修繕等の決議は、集会出席者の多数決による
(現行：全区分所有者の多数決)
- 裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外

■ 出席者の多数決による普通決議 (過半数) の例



出席



欠席

現行法：賛成 2/5 で 否決

改正後：賛成 2/3 で 可決

※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

マンション等に特化した財産管理制度：所有者不明占有部分管理命令

1. 制度の目的

所有者不明・連絡不能の部屋が原因で、修繕・管理・建替えが止まらないようにする制度。裁判所が「代わりに管理する人(管理人)」を選任できる。

2. 背景

問題	具体例
所有者が不明・連絡不能	相続放置、海外移住、住所不明など
決議が進まない	欠席扱い→反対扱いとなり多数決が成立しない
建物管理ができない	管理費滞納・ゴミ部屋・水漏れ・災害危険等

3. 制度のポイント

項目	内容
申立者	管理組合 or 区分所有者(1人でも可)
裁判所の役割	「所有者不明専有部分管理人」を選任
管理人が権限	・空き部屋の管理・修繕・管理費支払・裁判・契約の窓口・必要なら売却も可能(裁判所の許可必須)
制度の利用対象	所有者不明で管理費未納、水漏れ・異臭・老朽化の放置などが生じたとき
制度の効果	放置された空き部屋のせいで「マンション全体の管理や建替えが止まる」のを防ぐ

留意点

- 勝手に排除・売却は不可 ⇒ **必ず裁判所の判断が必要**
- 管理人は「善良な管理者の注意義務」を負う
- 必要に応じて解任・辞任・報酬支払も法定

マンション等に特化した財産管理制度：管理不全共用部分管理命令

1. 制度の目的

管理組合が機能せず、共用部分（エレベーター・外壁・廊下など）が危険な状態なのに誰も対応できない場合、裁判所が“共用部分の代理管理人”を選ぶ制度。（「ボロボロな共用部分を放置できない。裁判所が代替りの管理人を立てる制度」）

2. 典型例

典型例	問題点
管理組合が動かない	修繕されず雨漏り・配管破裂
外壁タイル落下の危険	通行人・住民に危険
エレベーター故障放置	高齢者・障害者の生活を阻害
共用廊下ゴミ放置・火災リスク	避難もできない危険状態

3. 制度のポイント

項目	内容
対象	共用部分の管理が不十分で、住民の安全・利益が侵害される（or そのおそれ）
申立者	区分所有者 or 管理者（＝利害関係人）
裁判所の権限	「管理不全共用部分管理命令」を出し、管理人を選任
管理人の権限	修繕・費用支払い・危険除去など。大きな処分は裁判所の許可が必要
費用負担	共用部分の所有者（区分所有者全員）が連帯して負担

マンション等に特化した財産管理制度：国内管理人

1. 制度の目的

海外のオーナーでも、国内に代理人を置けば、連絡・議決・支払いが可能になる。マンション管理の停滞を防ぐための“連絡先・意思決定の受け皿”となる制度。

2. 導入の背景

現場の問題	よくある状況
連絡が取れない	海外転居・外国籍・住所不明
総会に出ない／議決できない	決議が進まず、修繕・建替えが止まる
管理費滞納	長期滞納でも請求できない／連絡不可

3. 制度のポイント

対象者	日本に住所がない、または今後なくなる区分所有者
権限	国内に住む人を「管理の代理人」として選任できる

4. 管理者の権限(=ただの郵便受取人ではない)

権限	できること
保存行為	緊急修繕など最低限の保全
軽微な利用・改良	専有部分の軽い修繕など
総会通知の受領	管理組合からの連絡窓口になる
議決権の行使	総会で“代理として投票”できる
管理費等の支払	管理費・修繕積立金の支払いも可能

5. 手続き・ルール

項目	内容
選任方法	区分所有者が国内在住者を選び、同意を得て委任契約
届出義務	選任したら速やかに管理者(理事長等)へ通知
法的性質	区分所有者と国内管理人の関係＝民法の「委任契約」
費用	原則、所有者負担(規約で報酬・負担方法を定めてもOK)

新たな再生手法の創設

➤ 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする

※耐震性不足等の場合:3/4、政令指定災害による被災の場合:2/3

区分	建物を壊す？	敷地を売る？	最終的な状態・目的	改正後の決議要件(現行)	改正前の決議要件
建物更新(64条の5・新設)	✗ 壊さない	✗ 売らない	建物の構造上主要部分をすべて更新(＝大規模改修・全館リノベ)	区分所有者数・議決権の各5分の4以上	制度自体なし(更新＝全員同意扱い)
建替え(62条)	✓ 壊す	✗ 売らない	古い建物を壊して新しい建物を建てる	原則5分の4以上※耐震不適合などの場合は4分の3以上	5分の4以上(変更なし)
敷地売却(64条の6・新設)	✗ 壊さない	✓ 建物付きで敷地売却	建物＋敷地をセットで売却	区分所有者・議決権・持分価格の各5分の4以上	全員同意が必要
建物取壊し＋敷地売却(64条の7・新設)	✓ 壊す	✓ 壊したうえで売る	更地にして敷地売却	区分所有者・議決権・持分価格の各5分の4以上	全員同意が必要
取壊しのみ(64条の8・新設)	✓ 壊すのみ	✗ 売らない	更地のまま維持 or 将来の利用に備える	区分所有者・議決権の各5分の4以上	全員同意が必要

新たな再生手法の創設

※ト記：主な手法

《売 却》

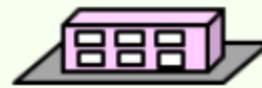
※今般、全てのマンションを対象を拡充

マンション敷地売却：マンションと敷地を一括して売却

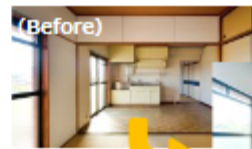


《再 生》

更新（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良



(イメージ)



《除 却》

マンション除却：マンションの取壊し（定期借地権型マンションの解体等）



※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

団地型マンションの建替え承認決議～大規模団地でも「4分の3決議」で建替え可能に

1. 団地の定義

項目	内容
定義	複数の建物が一体的に管理されているエリア。土地を共有している形態が多い。
例	公団住宅・ニュータウン型マンション群・大規模住宅団地など
団地の特徴	建物が複数・住民も多く、建替えの合意形成が極めて難しい

2. 改正のポイント

項目	改正前	改正後
決議方式	出席者の議決権の4分の3以上賛成 ＋出席者数要件	出席要件なし、総議決権の4分の3以上の賛成で可決
欠席者の扱い	欠席＝反対扱い（母数に含まれる）	書面・委任状も含めて計算可能（柔軟化）
全員同意の必要性	実質的には必要な場面が多かった	不要。4分の3で団地全体の建替え可能に
特例（69条8項）	なし	建物が著しく危険な場合→4分の3→3分の2に緩和

隣接地を取り込んだ建替えを可能にする改正

1. 改正の背景

課題	現実の問題
建物を建替えたいが敷地が狭い	容積率(建てられる量)が足りず、住戸数の確保が難しい
隣接地を取り込みたい	しかし、その土地の所有者が「住み続けたい」「売りたくない」と言う場合も
合意が難しい	土地売却が前提になると話が進まない、再開発が止まる

2. 改正でできること

隣接地の所有者が“土地を失わずに、建替え後のマンションの一部(専有部分＋敷地権)を取得できる制度”が導入された。つまり「売らなくてよい」「住み続ける形で参画できる」という選択肢ができた。

3. 改正のポイント

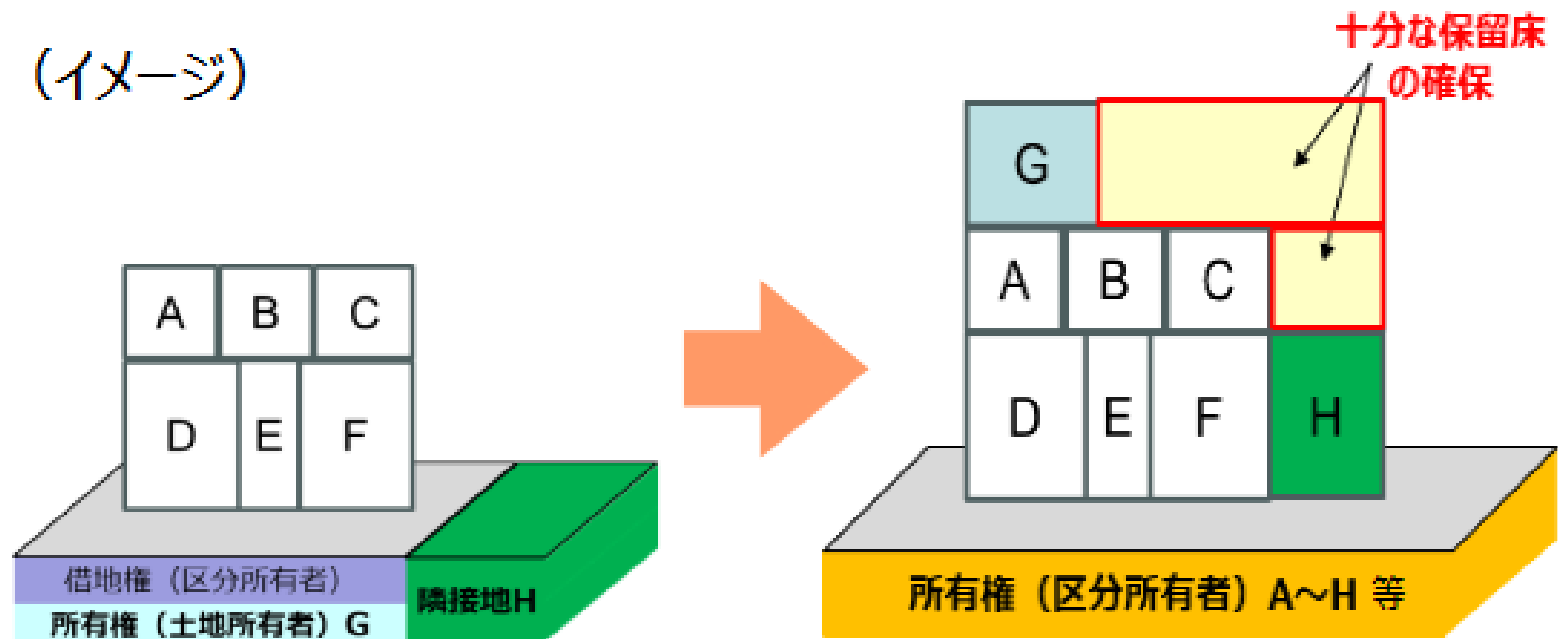
現在	改正後(新制度)
隣接地を取り込むには、土地を「売却」してもらうしかなかった	土地所有者は、土地を提供する代わりに「建替え後のマンションの1室(区分所有権)＋敷地権」を取得できる
「土地を売りにたくない人がいると建替えが止まる」	「住み続けたい人にも選択肢を与えられる」→合意形成が進めやすくなる
土地の所有権は一度手放す必要あり	権利変換制度(区分所有権への変換)が使えるようになる

4. メリットと効果

メリット	説明
 容積率の確保	敷地が広がることで、より大きな建物・戸数が確保できる
 土地所有者の利益を守れる	売却ではなく「住み続ける」「部屋を取得する」形式で参加できる
 合意形成の促進	土地を手放したくない人がいても話が止まらない
 都市再生の加速	市街地の高度利用、防災性向上につながる

隣接地を取り込んだ建替えを可能にする改正

(イメージ)



建替え・更新】高さ制限の特例(容積率緩和とセットで理解)

1. 改正の背景

問題	説明
容積率を増やして建替えしたい	老朽マンションの建替えでは、再建後の住戸数を確保するため「容積率の緩和制度」を使うことがある
しかし...	建築基準法の高さ制限・斜線制限 により、容積率があっても高く建てられない場合がある
結果	「敷地は広いのに高さ制限に引っかかる → 想定した建物が建てられない」という悩みが発生

2. 改正のポイント(高さ制限に特例が新設)

- 耐震性不足や老朽化などを理由として建替え・建物更新を行う場合に限り、特定行政庁が“高さ制限の特例”を認められる制度が新設された。

3. 制度の内容

項目	内容
対象	耐震性不足・老朽化・危険性等により建替え・更新を行うマンション
特例の内容	行政庁の許可により 建築基準法の「斜線制限・高さ制限」 などを緩和できる
条件	✅ 周辺の日照・景観・防災に配慮 ✅ 必要がある場合に限り許可 ✅ 行政庁(自治体)が判断
関連法	建築基準法(道路斜線・隣地斜線・北側斜線・絶対高さ制限など)
実務的効果	容積率だけでなく、高さ制限も柔軟にできるため、 住戸数の確保・建替え計画が進めやすくなる

4. 留意点

注意点	内容
✅ 自動的に許可されるわけではない	必ず「特定行政庁の許可」が必要
✅ 住民の理解・近隣への説明が重要	日照・景観への配慮義務あり
✅ 管理計画・設計図・影響評価などの提出が必要	行政審査に時間とコストがかかる

被災区分所有建物の再生の円滑化(3分の2決議へ緩和)

1. 制度の位置づけ

- 対象法令:「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(平成7年法43号)
- 今回の改正:区分所有法の改正にあわせ、本特別措置法も改正
- 政令指定災害により大きな被害を受けたマンションの再建等を迅速に行うための特別制度

2. 改正の背景

- 被災マンションでは住民が転出・死亡・相続放置などで「全員同意」「5分の4決議」が事実上困難
- 建物の倒壊危険・衛生悪化・周辺環境への影響など、時間との戦いとなるケースが増加
- 復旧の遅れを防ぐため、国が建替え合意のハードルを“80%→66.7%”へ引き下げた

3. 適用場面

以下すべてを満たす場合に適用:

- 災害が「政令指定災害」に該当(例:能登半島地震、東日本大震災等)
- マンションが「全部滅失」「大規模一部滅失」している
- 建替え・売却・取壊し等を行う必要性が高い
- 区分所有者(議決権のない者を除く)+議決権の各3分の2以上の賛成あり

項目	改正前	改正後
建替え決議の要件	区分所有者+議決権の各 5分の4以上(80%)	各 3分の2以上(66.7%) の多数決で可
法的根拠	被災マンション法 第5条	改正後 第5条2項
適用条件	✓ 政令指定災害による被災(地震・津波・水害など) ✓ 建物が「滅失」または「大規模一部滅失」	同じ(ただし要件の緩和が追加)

4. 決議の種類

決議の種類	内容
建替え(再建)	建物を取り壊し、新たに建物を建築
敷地売却	建物を再建せず、土地ごと第三者へ売却
解体のみ	危険建物を除去し、更地化まで行う
区分所有者に対する売渡請求	反対者や所在不明者にも対応可能(区分所有法62条7項等準用)

新築マンションにおける「管理計画義務」・分譲事業者への新たな責任（公布日から2年以内）

1. 背景

現状の問題	具体例
入居後すぐに管理が滞るマンション	修繕積立金が安く設定されすぎて将来資金不足になる
分譲業者が売ったら終わり状態	引渡し後の管理体制や計画が曖昧なまま管理組合に丸投げされる
長期修繕計画のないマンション	大規模修繕の合意ができず老朽化・資産価値低下

2. 改正のポイント（分譲事業者に新たに課せられる義務）

内容	説明
管理計画の作成義務	新築時に「長期修繕計画・維持保全計画」を作成しなければならない
管理規約（素案）の整備	区分所有者が入居後すぐ管理できるように、規約案を用意しておく
管理組合への引継ぎ義務	修繕計画・建物情報・積立金・契約書などを、管理組合に正式に引き渡す
虚偽・不適切な設定の抑制	修繕積立金を不当に安くして販売するなどの行為を防止する狙い

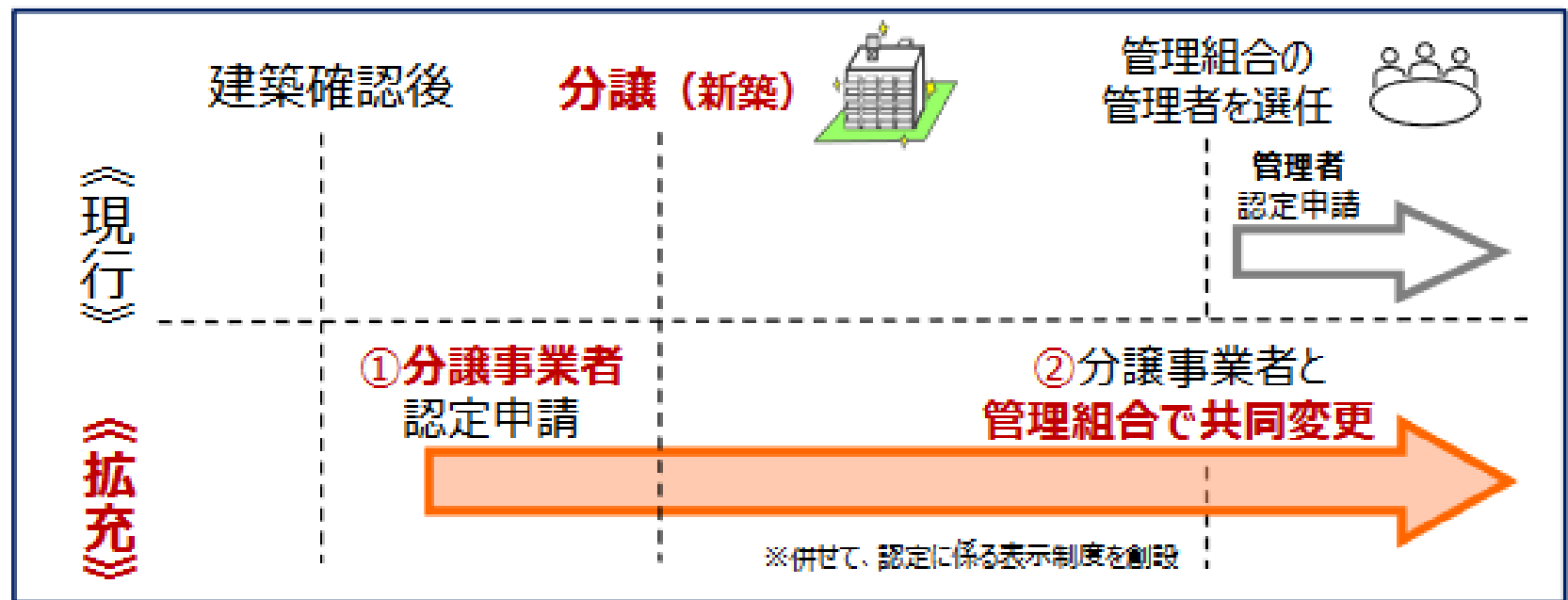
3. 管理計画に含まれるべき主な内容

項目	内容例
修繕積立金の設定	適正な金額・将来の値上げ計画
長期修繕計画	外壁改修・屋上防水・給排水管交換などの予定
共用部分の保守計画	エレベーター・消防設備・配管・電気設備などの点検周期
管理費の見込み・負担割合	平米単価・各専有部分の負担割合
管理会社との契約方針	委託型・自主管理型の選択など

4. 改正による変更点

改正前	改正後
分譲事業者は売ったら終わり	分譲前に「管理計画」を作り、責任を持って引き渡す義務
管理計画がなく運営開始	引渡し時点で「規約・修繕計画・管理費設定」が存在
修繕積立金トラブル多発	資金不足を防ぐための法的枠組みが準備される

分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ



管理業者＝管理組合の「管理者(理事長等)」となる場合の利益相反ルール(公布日後2年以内)

1. 背景

問題の構造	具体例
管理会社が管理組合の“管理者”(理事長や代表)を兼ねるケースが増えている	小規模マンションや区分所有者の高齢化で、理事長を引き受ける住民がいない → 管理会社の社員が「理事長代行」になることがある
しかし...	その管理会社自身が修繕工事・点検を受注することも多く、「自分で決めて自分に発注する」構造になる
結果	高額工事費・不要な工事発注・住民への説明不足など、利益相反・不透明さの問題が指摘

2. 新ルール(利益相反への対応)

改正内容	意味すること
管理会社が管理者(＝理事長・代表)になること自体は可能	ただし、その場合は 透明性・説明義務 が強化される
「自己との取引(自己契約)」や「利益相反取引」を行う場合、事前に区分所有者へ説明が必要	修繕工事・保守契約を自社に発注する場合など
説明の対象	・取引の内容(金額・工事内容)・取引の相手先(自社・関連会社)・利益がどこに生じるか
説明しないまま契約する＝違法リスク	区分所有法違反・契約無効・損害賠償・管理会社解任につながる可能性

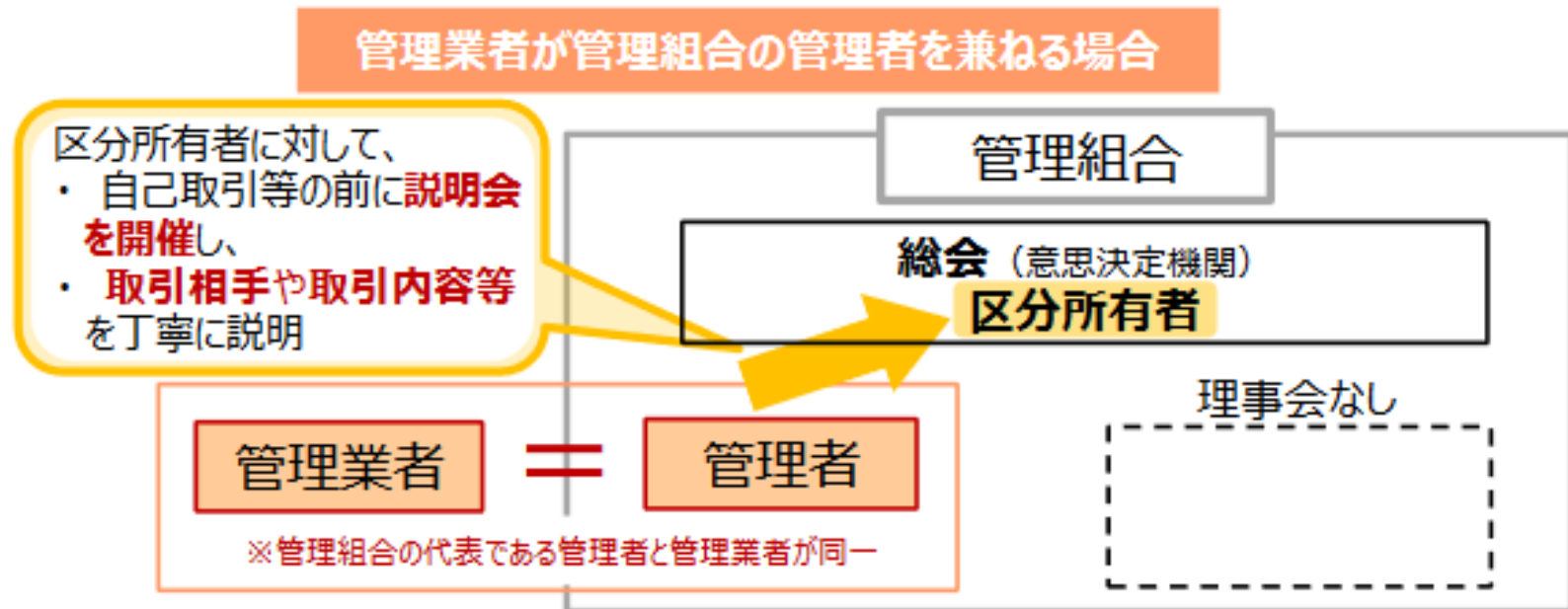
3. 説明が必要な場面

場面	説明義務の対象
管理会社Aが管理組合の理事長を兼ねている	その理事長(＝管理会社A)が、管理会社Aやその関連会社に工事を発注する ⇒工事・取引内容を議案に明記
例①: 大規模修繕工事を自社グループ会社に発注	「工事内容・金額・見積競争の有無・利益の発生」を説明
例②: 消防設備点検・エレベーター保守契約を自社で受注継続	契約金額・他社比較・更新理由の説明 ⇒契約書や見積書の定時、利益相反の有無を記載
例③: 積立金から管理会社の債務弁済を行う	利益相反なので、説明＋総会決議が望ましい

- ✓「管理会社が理事長をやるのは良いが、その立場を利用して自社に勝手に発注してはいけない」
- ✓「発注前に、区分所有者に内容・利益相反の可能性を説明する義務がある」
- ✓透明性を担保し、住民の利益を守るためのルール

管理組合の「管理者(理事長等)」となる場合の利益相反ルール

- **管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね、**
工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**
- **自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化**



マンション標準管理規約の改正

分野	改正内容	実務上の影響
総会制度の見直し(§ 43・ § 47)	・特別決議でも出席者多数決を可・定足数を「半数以上」→「過半数」に ・共用部分変更 ・再生決議の要件を3/4→2/3または3/4に緩和	総会開催・可決のハードルが下がり、再生・バリアフリー化等の合意形成が容易に。
所在等不明区分所有者の除外(§ 67の3新設)	所在不明者を決議数から除外する制度を規約上活用できるように	所有者不明問題での意思決定停滞を防止。
国内管理人制度(§ 31の3新設)	海外居住者に代わり国内管理人を任意で届出可能に(コメントで義務化例も提示)	海外オーナー物件の実務連絡を円滑化。
専有部分への保存行為請求(§ 21・ § 23)	共用部分の管理に伴い、専有部分に立ち入る・保存行為を請求できる旨を明記	漏水・災害時対応の迅速化。
修繕積立金の使途(§ 28)	・再生(更新・売却・取壊し)の調査 ・設計費に充当可・改良工事(機能向上)にも使用可 ・積立金の管理・運用費にも充当可	修繕積立金をより柔軟に活用可能に。再生や長寿命化事業を後押し。
損害賠償請求権等の代理行使(§ 24の2新設)	理事長が現・旧区分所有者の請求権を代理行使可。請求は一元化、使途を修繕費に限定。	保険金や損賠金処理の透明化、法的整理。
財産管理制度の導入(§ 67の4・5新設)	所有者不明・管理不全専有部分の管理制度を活用できる手続きを整備	放置専有部の管理や再生を促進。
区分所有者の責務(§ 20)	区分所有者相互の協力義務を明文化	管理意識向上と紛争抑止。
理事・役員制度の見直し(§ 35・ § 36の2・ § 53コメント)	・職務代行者制度の考え方を追加 ・役員欠格条項を会社法 ・一般社団法人法に準拠して整理	役員制度の透明化、ガバナンス強化。

【改正の3本柱】

柱	改正方向	意図
① 合意形成の合理化	定足数・多数決緩和／所在不明者除外	再生・修繕等の停滞解消
② 管理実務の明確化	国内管理人／保存行為／損害賠償処理	実務運営の円滑化と透明化
③ ガバナンス強化	区分所有者責務／役員制度整備	組合運営の信頼性向上

パブリックコメント

国土交通省が2025年(令和7年)10月17日に公表した「[マンション標準管理規約改正案に関するパブリックコメント結果](#)」

実施期間:2025年9月10日～9月25日

意見総数:100件(83名・団体から提出)

改正目的:2025年施行の改正区分所有法(令和7年5月施行・令和8年4月完全施行)に対応し、マンション管理規約の整合性を確保。

主な論点分野:

- 喫煙ルールや置き配など、共用部分の利用ルール
- 損害賠償請求権の扱い(旧区分所有者への通知等)
- 修繕積立金の使途やマンション再生関連
- 名簿管理・国内管理人制度
- 防火管理者の設置

共用部分・生活ルール関係(喫煙・置き配)

- 「置き配(玄関前配送)」は例外的扱いとされたが、意見では「もはや一般的であり“例外的”を削除すべき」との声も。
→ 国交省回答: 共用廊下等は「物を置かないことが原則」であり、置き配はあくまで例外的措置とする立場を維持。
- 「喫煙ルールの細則義務化」を求める意見(「細則で定めること“とする”べき」)。
→ 回答: 義務化せず、各マンションで自主的に決定。国として喫煙の自由を制限する意図はない

損害賠償金・旧区分所有者関連

- 改正区分所有法では、共用部分の損害賠償請求権を管理者が代理行使できることを明確化。
- 意見では、「旧区分所有者(売却済み住戸の元所有者)への通知負担が大きすぎる」「請求権が誰にあるのか不明瞭」との懸念が多かった。
 - 回答: 損害賠償請求権は「区分所有権とは別個の財産権」であり、合意がない限り新所有者に移転しないと説明。
- 旧区分所有者への通知義務は「訴訟補助参加の機会を保障するため」であり、規約で排除はできないと明言
 - 管理組合の通知費用は「組合が負担」する。
- 意見の一部では「旧所有者の請求権を奪うのは憲法違反ではないか」との主張もあったが、国交省は「団体自治による正当な制約」として退けた。

修繕積立金とマンション再生関連

- 改正の柱の一つ。修繕積立金の使途拡大を明確化。
 - ・「修繕」だけでなく「**改良**」を含めるよう変更。
 - ・「マンション再生等」に関連する費用への充当も明文化。
- 意見では、「改良を加えるなら“修繕”と区別が曖昧」「用語を統一すべき」などの指摘。→ 回答:「修繕積立金」は一般的用語であり、「改良」は機能向上を目的とする工事を含むことの明確化。
- 「余剰金の取扱い」については、「修繕後の残金を修繕積立金に戻す」旨を修正して明記。
- 「マンション再生」関連では、**決議による再生と全員合意による再生を分けて規定するよう修正**

名簿管理・国内管理人制度

【組合員名簿の管理】

- 年1回以上の確認義務(令和6年改正時に新設)。
→ 今回は位置を会計章から「管理組合章」へ移動し、明確化
- 意見:「個人情報保護の観点から最低限の情報にすべき」
→ 回答:原案どおり。内容は各組合で判断。

【国内管理人制度(海外居住区分所有者への対応)】

- 「義務化すべき」との意見多し。
→ 回答:区分所有法上も義務化されておらず、任意設置が原則。コメントで例示するにとどめる。
- 国内管理人は外国人・法人でも可。ただし「国内住所を失えば再選任が必要」

防火管理者制度

【組合員名簿の管理】

- 新設条項。消防法に基づき、防火管理者の選任を標準管理規約に位置づけ
- 「一定規模以上」の定義を明確にとの意見に対し、消防法第8条に依拠する旨で説明
- 「理事会役員から選任すべき」「形式化防止のため訓練義務を」等の意見も出たが、
→ 国交省は「実務は各管理組合判断」として原案維持

改正で特に重要な変更点

分野	改正ポイント	実務への影響
共用部分の利用	喫煙・置き配ルールをコメントで整理	細則でルール整備を促す
損害賠償請求権	旧区分所有者の代理・通知を明文化	通知事務の負担増
修繕積立金	「改良」や「再生」費用に充当可能	長寿命化・再生事業の柔軟性向上
名簿管理	年1回確認・閲覧請求制度整備	組合情報管理の透明性強化
国内管理人	任意選任を明示、外国人・法人も可	海外区分所有者への対応明確化
防火管理者	消防法対応条項を新設	防災体制の法的裏付けを強化

区分	主な改正条文・項目	旧規約(現行)	改正版(令和7年改正案)	改正の趣旨・実務上の影響
1. 共用部分の利用ルール	第18条関係(喫煙・置き配)	共用部分の使用は原則禁止(例外的に許可あり)。置き配や喫煙ルールについて明確な指針なし。	コメントで「置き配」や「喫煙」に関する細則策定を推奨。喫煙細則を「定めることができる」と明記(義務ではない)。	日常トラブル(置き配・喫煙)に対応する実務ルール整備を促進。管理組合による細則制定を推奨。
2. 喫煙ルールの範囲	コメント第18条関係⑥	「喫煙」定義なし	電子タバコ・加熱式タバコも含め得るが、最終判断は各管理組合へ。	各組合が独自に細則を定める必要。全国統一ではなく柔軟運用。
3. 損害賠償請求権(旧区分所有者対応)	第24条の2(新設)	共用部分損害賠償金の受領・請求に関する明確規定なし。	管理者が旧区分所有者の請求権も代理可能に。旧所有者への通知義務を明記。	区分所有法改正対応。旧所有者との通知・権利関係処理の負担増。訴訟参加の機会を確保。
4. 「旧区分所有者」定義	第24条の2第1項	明文規定なし	「旧区分所有者」の定義を設置。	売却済み住戸の扱いを法的に整理。管理組合が通知対象を把握しやすくなる。
5. 損害賠償金の使途	第24条の2第5項	明確な使途規定なし	「共用部分等の瑕疵の修繕に必要な費用に充当」と明記。余剰金は修繕積立金に組み入れ可能。	保険金や損害賠償金の透明な使途管理を確保。不当な個別受領を防止。
6. 修繕積立金の使途拡大	第28条	「修繕」中心。改良や再生関連は明文化なし。	「改良又は変更」も含む。マンション再生等(建替え・改修・解体)関連費用も対象に。	高経年マンション対策。性能向上工事や再生準備費の支出が可能に。
7. 余剰金の扱い	第24条の2第5項後段	明示なし	「余剰が生じた場合は修繕積立金に組み入れる」と明記。	保険金や賠償金の使い切りを防ぎ、透明な資金運用を確保。
8. 名簿の管理・閲覧制度	第64条の2(旧)	会計章の末尾に位置。管理実務上の取扱い不明瞭。	第31条の2に移動。理事長に年1回以上の確認義務。閲覧請求の「相当の理由」も明確化。	区分所有者情報の透明性向上。名簿の定期更新義務を明確化。
9. 国内管理人制度(海外居住者対応)	第31条の3(新設)	記載なし	区分所有者が国外居住の場合任意で「国内管理人」を届出可能。外国人・法人も可。	区分所有法6条の2対応。海外オーナー物件での連絡・徴収実務を円滑化。
10. 防火管理者制度の明文化	第32条の2(新設)	規約上明示なし(消防法に基づき実務対応)	消防法第8条に基づき、「一定規模以上のマンションでは防火管理者を選任」と明記。	防災体制の明文化。理事会等での選任・訓練実施を促進。
11. 防災活動の組織化	コメント第32条関係⑨	管理組合主体で実施する前提	管理組合または防災組織による取組みを例示。自治会との協働も可能。	防災活動の柔軟化・地域連携強化。
12. マンション再生定義整理	第28条・第32条等	「建替え等」と表記	「マンション再生等」に統一、定義を整備。	区分所有法改正に整合。建替え・再生を包括的に扱う。

マンション管理適正化法施行規則の改正

マンション管理適正化法施行規則改正の最新動向とパブリックコメント結果

【改正の背景①】

- ・ マンションの老朽化と区分所有者の高齢化
- ・ 管理組合役員の担い手不足

【改正の背景②】

- ・ 「管理業者管理者方式」の導入
- ・ 管理会社が理事長等の役割を担う新しい形態
- ・ 利益相反・財産保全のリスクが指摘

4. パブコメ実施

- ・ 概要期間:2025年8月1日～30日
- ・ 32団体・個人から合計51件
- ・ 意見は要約整理、一部採用・一部参考扱い

改正の柱(全体像)

【改正の目的(三本柱)】

- 利益相反防止・透明性確保
- 区分所有者保護・トラブル防止
- 管理組合の負担軽減

【改正対象条文一覧】

- 第83条:説明会の開催方法
- 第84条:重要事項説明
- 第85条:契約詳細事項
- 第87条:印鑑・通帳の保管
- 第89条の2～5:利益相反防止措置

条文ごとの改正内容

1. 第83条(説明会)

- 管理事務と管理者事務の説明会を同日開催可能
- 通達で「同日開催可」と明示

2. 第84条(重要事項説明①)

- 「管理組合以外の者から収受」→「管理組合以外の者との間で授受」に修正表現の明確化で誤解防止

3. 第84条(重要事項説明②)

- 重要事項説明書のひな形を国交省が新たに作成・公表予定契約更新・締結時の標準化を図る

4. 第84条(重要事項説明③)

- 管理者業務担当者を契約書に明記
- 管理事務担当者との兼務禁止(改正の新ポイント)

5. 第84条(保証関連)

- 保証事項の明確化
- 保管口座に関する保証契約を必須化
- 詳細は通達で補足

6. 第84条(更新時手続)

- 同一条件の更新でも総会決議必須
- 重要事項説明会は不要だが書面交付必要
- 認定管理計画マンションでは説明省略可能

条文ごとの改正内容

6. 第85条(契約詳細事項①)

- ・ 契約書に担当者名を記載資格・経験を有する人材を推奨(管理士等)

7. 第85条(契約詳細事項②)

- ・ 「密接な関係」の説明を管理者受託契約で義務化
- ・ 利益相反の懸念を事前に明示
- ・ 標準契約書で工事費用内訳の説明義務を追加予定

8. 第87条(印鑑等保管①:原則と例外)

- ・ 原則:管理会社による印鑑・通帳保管は禁止
- ・ 例外:厳格な条件下でのみ許容

9. 第87条(印鑑等保管②:条件一覧)

- ・ 他に承諾者がいない
- ・ 保管額以上の保証契約
- ・ 適切な保管体制(物理・運用両面)
- ・ 区分所有者全員への説明・書面交付
- ・ 総会決議で承認

10. 第87条(印鑑等保管③:パブコメ対応)

- ・ 「短期間に限定」→原則禁止で対応済み
- ・ 証明方法や保証範囲 → 通達で詳細化
- ・ 議案に包括的に含めることは可能

条文ごとの改正内容

11. 第89条の2(利益相反対象の範囲)

- 管理会社の親会社・子会社・関連会社との取引を対象に規定過去の在籍者まで含めるべきとの意見 → 負担過大で採用せず

12. 第89条の3(説明義務)

- 利益相反取引を行う場合は区分所有者等への事前説明義務
- 説明会は総会と別日開催が望ましい(通達で推奨)

13. 第89条の4(説明事項の明確化)

- 説明すべき事項:
 - 取引相手
 - 契約条件
 - 相見積もりの有無・理由
 - 利益相反判断の根拠
 - 適切な説明を怠れば業務停止命令の対象

14. 第89条の5(例外規定)

- 災害・漏水・停電等の緊急時は事前説明不要
- 区分所有者の利益保護を優先

管理者業務担当者と管理事務担当者の違い

1. 両者の役割の違い①

- 管理者業務担当者: 理事長業務の代行(意思決定・議案上程・規約行為)
- 管理事務担当者: 日常業務(清掃・点検・収納事務)

2. 両者の役割の違い②

- 管理者業務担当者は高度な専門性を要する
- 管理事務担当者はフロント担当など事務処理中心
- 改正で兼務禁止を明記

3. 兼務禁止の理由

- 監督機能と執行機能の分離
- 利益相反・不正リスクの防止
- 契約書に別人を指定する義務化

改正の意義と影響

1. 改正の意義①:透明性向上

- 利益相反取引を事前に可視化
- 区分所有者への情報開示強化

2. 改正の意義②:負担軽減

- 役員不足の補完
- 印鑑保管例外規定による柔軟性

3. 改正の意義③:トラブル防止

- 更新時ルール明確化
- ひな形・標準契約書で誤解を防ぐ

区分所有法・管理適正化法施行規則改正の相互の関係

• 1. 両改正の関係図

- 区分所有法改正：合意形成・再生スキーム強化
 - 管理適正化法規則改正：業務の透明性・適正化
- 両者は「制度」と「運営」の両輪

2. 管理会社への影響

- 契約書・説明書の見直し
- 利益相反説明会の準備
- 保管体制・保証契約の整備

3. 管理組合への影響

- 総会決議・情報公開の重要性増大
- 区分所有法改正で「再生・規約改正」がしやすくなる

4. 区分所有者への影響

- 意思決定に参加する重要性が増す
- 情報アクセス拡大で説明責任が強化

今後のスケジュールと対応

1. スケジュール(全体)

- 2025年5月:区分所有法改正成立
- 2025年10月:管理適正化法施行規則公布予定
- 2026年4月:両改正施行

2. 実務での準備ポイント①(管理会社)

- 契約書・様式改定
- 重要事項説明・利益相反説明体制の整備

3. 実務での準備ポイント②(管理組合)

- 総会議案の整理
- 規約改正の検討
- 再生や敷地売却の可能性の検討