

改正マンション標準管理規約に関するよくあるご質問について

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を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していると、管理規約に書かれている内容に沿った総会の招集・会議の運営が無効とされるだけでなく、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 管理規約を改正をするために必要な総会の賛成が得られそうにありません。どうしたらいいですか？

A2 仮に管理規約の改正がされなくとも、令和8年4月1日以降は、改正区分所有法に基づく決議をしていただく必要が生じます。しかしながら、管理規約の規定が区分所有法の規定と抵触した状態が続いてしまう状態は望ましくないため、管理組合において、管理規約の改正の必要性を改めて検討いただくようお願いいたします。

なお、国土交通省では、管理組合において、管理規約の改正内容を周知・検討するに当たって利用可能な詳しい資料集（この講演資料と概ね同じ内容になります。）も下記のWEBサイトにご用意しております。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html

Q3 改正区分所有法は令和8年4月1日から施行されると聞きましたが、それまでに絶対に管理規約を改正しないといけないのでしょうか？

A3 管理規約の規定のとおり総会の招集・運営等を行えるようにする観点からは、改正法の施行日である令和8年4月1日に間に合うよう、令和8年3月31日までに管理規約の改正を行う総会の招集手続きを開始することが望ましいと考えられます。

改正区分所有法が施行された後であっても、改正区分所有法の規定等に則った適切な手続きをとっていただければ、令和8年4月1日以降に管理規約の改正を

行う総会を開いても問題はありません。配付資料「講演Ⅱ」P. 47～P. 49 をよくご確認ください。

Q4 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？

A4 配付資料「講演Ⅱ」P. 1～P. 3 でご紹介している主な変更点のうち、「◎」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項目ですので、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。

Q5 今回の標準管理規約の改正で決議要件が変わったということですが、普通決議の要件も変わったのですか？

A5 今回の区分所有法改正・標準管理規約の改正において、普通決議の多数決要件は変更されていません。

ただし、総会の成立要件については、改正標準管理規約において、これまでの「議決権総数の半数以上」から「議決権総数の過半数」に変更されています。

Q6 管理規約の改正について、こういった作業から手を付ければいいのか分かりません。

A6 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、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、不足している規定内容を盛り込み、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（変更）は、特別決議事項ⁱ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、改正内容を多くの組合員に周知し、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。

その後は総会において改正案を決議することになりますが、総会の招集・運営については、配付資料「講演Ⅱ」P. 47～P. 49 をよくご確認ください。

ⁱ 令和8年3月31日までに招集通知を発送する総会においては、組合員総数及びその議決権の4分の3以上、令和8年4月1日以降に招集通知を発送する総会においては、総会に出席した組合員及びその議決権の4分の3以上