# マンションタイムズ
MANSION TIMES MONTHLY

NO. 482

年間購読料　6,600円（税込み）

●発行　株式会社不動産経済研究所
〒160-0022　東京都新宿区新宿 1-15-9　さわだビル７階
☎（03)3225-5301　FAX（03)3225-5330
Eメール　mansiont@fudousankeizai.co.jp

2025年（令和７年）
8月号
毎月５日発行


## 主な内容


２面：国交、法務両省が改正法説明会
３面：旭化成ホームズ建替え研究所に聞く　改正法の再生メニュー
４面：コミュ研が外部管理者テーマにフォーラム
５面：管理業者管理者方式の疑問、弁護士が解説
６面：日管連が高松で全国合同研修会
７面：多様な資格を終活と防災に
８面：マンションが寄与する都市防災
９面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
10面：マンションで関係人口構築へ
＊２～６面に名刺広告


# 標準管理規約改正へ着手

## 国内管理人はコメントで義務化も例示

**国交省**

国土交通省は、5月に成立・公布したマンション関連法の改正に伴う標準管理規約の見直しに着手した。6月末に外部有識者を交えた検討会を立ち上げ、9月にかけて3回の会合を設け改正内容をまとめる。パブリックコメントを経て9月下旬にも改正標準管理規約を公表する予定だ。

初会合では、改正法での規定を踏まえて見直すべき項目や社会情勢の変化を踏まえて見直す項目を挙げるとともに、その大枠の方向性を示した。

改正法の規定を踏まえた見直しとして挙げられたのは▽出席者の多数決による決議など、総会決議に関する多数決要件の見直し、▽総会招集時の通知事項等の見直し、▽国内管理人制度、▽所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き、▽マンションに特化した財産管理制度に関する手続き、▽他の区分所有者の専有部分の保存請求、▽配管の共用部分・専有部分一体更新など、専有部分の使用等を伴う共用部分の管理、▽区分所有者の責務、▽修繕積立金の使途、▽共用部分等にかかる損害賠償請求権の代理行使―の10項目。このうち修繕積立金の使途と共用部分にかかる損害賠償請求権の項目は8月の第2回会合で論点を提示する。

総会決議の多数決要件については、法改正により出席者の多数決で決議できる仕組みや、バリアフリー化による共用部分の変更や大規模一部滅失した場合の復旧に関する決議の多数決要件の4分の3から3分の2への緩和、建替え・再生に関する決議での客観的事由による多数決要件の緩和が規定された。こうした規定に沿って見直しを行う。出席者の多数決による決議は、改正法で特別決議については定足数を設けると規定されたことから、見直し案では「組合員総数及び議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し」と、過半数を定足数とする点を明確にする。対象となる特別決議は▽規約の制定・変更・廃止、▽形状や効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更、▽義務違反者に対する使用差し止めや競売などの請求―に加え、「共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の管理」も規定された。

改正法では総会招集時の通知に議案の要領も加えるように規定したことから、見直し案でもその規定を盛る。共用部分の変更や建替え・再生に関する決議で多数決要件を緩和する場合の議案の要領や理由などを通知する。通知は少なくとも総会を開く日の2週間前として現行から変更はないものの、法改正では緊急時の総会招集通知は開催日の5日前までとしていた規定が無効となっており、これに対応し開催日の1週間前とする方向で検討する。

海外での滞在や居住により不在となる区分所有者の代わりを務める「国内管理人」を置く制度に関しては、改正法で規約で設置を義務付けることができるとしたことを受け、コメントで「国内管理人の選任を義務付けることも考えられる」と明記した。義務付ける場合の規約の参考文も合わせて記載した。一方、国内管理人の要件や、どの程度の期間で国外にいれば国内管理人を設置するのかについて、今後も検討する。

### 配管一体更新 総会決議を明文化

また所在等が不明の区分所有者を総会決議から除外する仕組みについて、見直し案では、理事長は、理事会決議を経て決議から除外することを求める請求を裁判所に行えるとした。除外されると、総会の特別決議や組合員の総会招集権などの対象から外される。また、除外を求める請求を裁判所に行う場合、請求にかかる経費は対象の区分所有者に請求できる。費用が収納された場合は管理費に充当するとした。

マンションに特化した財産管理制度に関しては、所有者が不明となった専有部分に管理人を置く「所有者不明専有部分管理制度」や、管理不全となった専有部分に管理人を置く「管理不全専有部管理制度」、外壁の剥落やゴミの放置など共用部分で管理不全が発生している場合に管理人を置いて対処する「管理不全共用部分管理制度」が改正法で設けられた。見直し案では、所有者不明専有区分管理制度と管理不全専有部管理制度について、理事長が理事会決議を経て裁判所に対して命令を請求できるとした。管理人が任務に違反し損害を与えた場合は裁判所に対して解任を求める請求ができる点や、必要な経費として管理組合が負担した費用を対象の区分所有者に請求できる点も規定した。一方、区分所有者が命令の請求を行う場合も考えられ、その場合に請求にかかる費用を管理組合に対して求償できるかについては今後も検討する。

このほか、専有部分の保存請求に関しては、現行では漏水事故などの緊急時に居住者らは対象となっている専有部に立ち入ることができるとしていたところ、改正法により保存行為（補修工事など）も行えるとなったことに伴い改正する。理事長は委任した者に保存行為を行わせられることも明記した。配管の一体更新などの専有部分の使用等を伴う共用部分の管理では、現行は特段の手続き要件が定められていないところ、総会決議を経て行えるよう明文化した。

# 管理業者管理者方式の「標準契約書」を作成

## 施行規則も改正、印鑑保管など焦点

**国交省**

国土交通省は「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」を立ち上げた。マンション関連法改正で管理業者管理者方式が法制化されるのを受け、管理会社が管理者業務を受託する際に契約書のひな形となる「標準管理者事務委託契約書」の作成などについて、有識者を交え検討する。法改正に伴い施行規則や標準管理委託契約書の改正も協議。管理業者管理者方式による管理組合の保管口座の印鑑保管のあり方などが焦点となる。10月にかけて4回の会合を開き、11月にも内容を公表する予定だ。

標準管理者事務委託契約書は、法改正により、管理会社に対し管理者業務の受託契約成立時に区分所有者への書面交付を義務付けたのを受け、これに対応するひな形を設ける。6月30日に開いた初会合では契約書のイメージを提示。昨年度に作成された「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」の資料編で、管理者業務委託契約書の参考例を示していたが、この内容を踏まえて検討を進める見込み。ガイドラインでは業務内容として、総会の招集や組合員・居住者からの届出の受理、組合員からの相談対応など14項目が挙げられ、管理者を担う管理会社の業務体制として管理者業務と管理事務の担当者を分けること、緊急時に区分所有者への事前説明を行わずに自社・関連会社への発注を可能とする場合の事例を規定することなどを示していた。

改正法に対応したマンション管理適正化法施行規則の改正に向けた検討では、管理者受託契約で重要事項となる項目を規定するほか、管理者となる管理会社と利益相反のおそれがある相手を明確化する。自社や関連会社との取引を行おうとする場合に行う事前説明の実施方法や書面の交付方法、説明すべき事項なども示す。

法改正以外の事項では、管理会社が管理者として管理組合保管口座の印鑑を管理できる場合について明確化するとした。ガイドラインの策定時点では法整備がなかったため管理について必ずしも否定されていなかったが、施行規則の改正の中で基準を設ける。

また、管理会社管理者方式を導入した場合に対応できる標準管理規約の書き換え表を作成する。別途国交省に立ち上げている標準管理規約の見直しに関する検討会と同調しつつ、標準管理者事務委託契約書や標準管理委託契約書の改正ともセットで検討を進める。

また、理事会方式の場合についても管理会社が工事を受注したり施工会社に関与する場合の発注プロセスをより透明化できるよう、標準管理委託契約書も見直す。初会合で示した改正の方向性では、管理組合以外の者から役務の提供を伴わない金銭等を収受しない旨を規定すると位置付けたほか、管理会社やその関連会社が工事を受注する場合や施工会社の選定に管理会社が関わる場合は、工事費の内訳や積算根拠を区分所有者に説明する規定も盛り込む方針を示した。重要事項調査報告書についても管理業者管理者方式に関する情報を追加する。


マンション管理適正評価制度
登録数 8,688件（2025年6月末日）
登録マンションはこちら→ マンション管理適正評価制度
見える管理で創る価値
これまではマンションの管理状態について、明確な評価基準がありませんでしたが、全国共通の評価基準（ものさし）ができたことで、管理状態を評価することが可能になりました。評価し、登録されたマンションは、インターネット上に公開されます。
制度を利用するとこんなメリットがあります
• 市場価値向上（不動産流通サイト12社との連携）
流通市場における大事な判断基準のファクターへ
不動産仲介ポータルに最新情報が掲載されることで、管理状況が評価され、リセールバリューの向上も期待できます。
• 金融市場優遇
金融機関の担保評価へ（住宅ローンの優遇）
一部の金融機関の金融機関商品における諸条件に評価制度が加わりました。
管理評価の掲載イメージ
1. 管理体制関係 9/20
2. 建築・設備関係 15/20
3. 管理組合収支関係 18/40
4. 耐震診断関係 10/10
5. 生活関連 8/10
良好 管理評価総獲得ポイント 60 POINT ★★★☆☆
TVの情報バラエティ番組で紹介されました
番組動画はこちら
一般社団法人 マンション管理業協会