

主な内容

- 2面：東京都、外部管理者派遣で不全改善
- 3面：新社長インタビュー／三井不動産レジデンシャルサービス・川村社長
- 4面：リビタに聞く一棟リノベーション決議
- 5面：マンション管理士に求められる良心
- 6面：大和ライフ、駐車場の外部貸し事業展開
- 7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
- 8面：大京ら、日本初認定の『ZEH-M』竣工

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 485

●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 mansion@fudousankeizai.co.jp

2025年(令和7年)

11月号

毎月5日発行

年間購読料 6,600円(税込み)

国交省

標準管理規約を改正

総会の多数決要件など変更必須事項も

国土交通省はマンション標準管理規約を改正した。マンション関連法の改正点や社会情勢を反映した見直しを実施。総会決議の多数決要件や総会定数など、改正点を反映しないと区分所有法に抵触する項目もあり、国交省は管理規約の変更が必須である規定や改正手続きの留意点を挙げ、管理組合や管理会社に対応を呼び掛けている。

変更が必須の項目は▽総会決議における多数決要件の見直し(47条、以下単棟型)、▽総会招集時の通知事項などの見直し(43条)、▽共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使(24条の2)の3項目。法改正に伴う見直しも行い、所在等不明区分所有者を総会決議から除外する際の手続き規定や、所在等不明や管理不全が生じている専有部分の管理命令の請求に関する規定を創設(67条の3～5)。海外に居住するなどして意思の確認が難しい区分所有者を代理する国内管理人制度についての手続き規定も新設(31条の3)。選任を義務付け合の規定をコメントで例示した。このほか▽専有部分の保存行為実施の請求(23条)、▽共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為(21条)、▽修繕積立金の用途(性能向上工事や再生事業の調査・設計などへの充当)(28条)、▽区分所有者の責務規定(20条)なども見直した。改正法の関連以外で

管理業者方式の施行規則で通知

管理受託と管理者契約 同日説明は可能

国交省

国土交通省は、マンション管理適正化法施行規則を改正する省令を公布し、留意事項について業界団体に通知を发出した。通知では管理業者管理方式の運用に当たり、重要事項の説明会の開催時期や、管理業者が印鑑を保管する際の条件などを明確化した。また区分所有者に重要事項説明を行う際の様式も示した。省令と関連する改正法の施行はいずれも2026年4月1日。管理業者管理方式をめぐる、マンション

関連法の改正により、管理業者を導入する際に区分所有者に重要事項説明と書面交付を行うことや、利益相反の懸念がある自己取引を行う際の事前説明を行うことが義務化された。説明会の開催方法や利益相反の恐れがある取引の事前説明の方法など運用方法は施行規則で示し、10月2日付で関連省令を公布。公布を周知する通知の中で具体的な運用方法も示した。管理者の受託契約に関する重要事項説明については、区分所有者が契約

大臣表彰に齊藤教授ら 国交省の住生活月間功労者表彰

国土交通省は2025年度の住生活月間功労者表彰を発表した。国土交通大臣表彰では横浜市立大学の齊藤広子教授＝写真＝や東京都豊島区、NPO法人マンションサポートネットと京都グランドハイツ管理組合など、マンション管理に関する取り組みを行った個人や法人、団体も表彰された。



表彰状を授けられる齊藤教授

同表彰は、国交省が10月を国民の住生活向上を図るための「住生活月間」と定め、その一環で多大な貢献を残した個人や団体を表彰するもの。全体で国土交通大臣表彰に19件、住宅局長表彰に5件が選ばれた。

大臣表彰となった齊藤教授は、多年にわたるマンション管理に関する調査研究を行いマンション政策上の重要な課題について先駆的で実践的な研究を行っていること、メディアやセミナーでの講師などによりマンション管理への啓発を行っていることなどが評価された。豊島区については13年3月に策定した「豊島区マンション管理推進条例」で、全国に先駆けて管理状況届出制度を策定したほか、管理不全の兆候のあるマンションの支援を推進している点などを評価。マンションサポートネットと京都グランドハイツ管理組合に対しては、管理不全の状態にあった同管理組合がサポートネットの支援で管理不全を脱却し、さらには高い管理水準にあることを示す管理計画認定制度の認定取得まで改善したことが評価された。

必要としている。管理組合の保管口座、収納・保管口座に関する印鑑を管理会社が保管するのを原則禁止し、例外的に▽管理会社と関連会社以外に保管を承諾する者がいない、▽管理会社が適切な保管体制を整備、▽口座に保管されている金額以上の額で保証契約を締結、▽口座が管理組合のものであるのが一見して明らかである名義人(管理組合名を含むなど)の4要件をすべて満たす場合に保管を認めている。通知では4要件を満たす場合を具体的に示し、管理会社・関連会社以外に保管を承諾する者がいない状況の証明には「合理的な範囲で区分所有者、第三者等に対

して保管を承諾する者を募ったが、区分所有者等の負担可能な条件で保管を承諾する者が現れなかったことを記録することとした。適切な保管体制は、①管理者事務を担当する部署とは別の部署で保管、②施錠ができる設備を使用し、解錠・施錠の権限は保管部署の管理職に限定、③管理者事務の担当者や印鑑を使用する際は、その部署の管理職から使用者や理由などの確認を受け、これらを記録する、④解錠・施錠は印鑑の使用を管理者事務担当部署の管理者が確認した上で、保管部署の管理職を含めた複数名が立ち会い、使用者や理由などを記録するの4点を満たす必要がある。また、印鑑保管の是非は総会決議で区分所有者が判断すべきとも説明し、決議に当たっては管理業者受託契約締結の議案

と分けることが望ましいとした。その説明を行う上では、説明会の名称を分けて実施することも示した。利益相反のおそれのある取引に関する事前説明については、取引を承認する総会とは別日に実施するのが望ましいとし

も、区分所有者ではない者が管理組合役員などになりすまし工事の受注を誘導する事案の発生を受け、本人確認についてコメントを追加した(35条、55条)ほか、理事本人に代わり理事会に出席できる「職務代行者」の考え方をコメントに記載(35条、53条)するなど、改正も行っている。

また国内管理人について、「国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではない」と権限を明確にしたほか、外国人や法人が務めることも問題ないと説明した。国交省は、規約改正を行う場合の注意の留意点も示した。改正法の施行日である26年

点も示した。改正法の施行日である2026年4月1日を境に総会決議の議を行うことを要請している。4月1日以降に招集手続きを行う場合、総会の定数と決議要件の規定が現行規約と改正法で食い違う。このため、改正区分所有法第31条第1項の規定に従い、定数は組合員総数・議決権総数の過半数の出席とし、決議は総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上で行う。定数は、現行規約で議決権総数の「半数以上」としている一方、改正法は「過半数」となり、半数

2025年秋の叙勲と褒章が発表され、マンション管理関連では旭日双光章をぎぎ元代表取締役の古崎正敏氏、瑞宝重光章を国土交通省の土地・建設産業局長などを歴任した佐々木基氏、瑞宝中級章を国交省住宅局長などを務めた井上俊之氏、黄綬褒章をグループシブ社長でマンション管理業協会理事の矢口敏和氏が、それぞれ受賞した。

秋の叙勲・褒章 叙勲に古崎氏 褒章に矢口氏ら

た。人的関係、資本関係などで密接な関係のある会社だけでなく、「管理業者と長期間にわたり設計監理業務等を継続的に受注している事業者」についても、可能な限りその事実を情報提供するの