

マンション標準管理規約の改正案に関する意見募集の結果について

令和7年10月17日

国土交通省住宅局

国土交通省では、令和7年9月10日（水）から令和7年9月25日（木）まで、マンション標準管理規約の改正案に関する意見の募集を行いました。

その結果、本件に関して、100件のご意見が寄せられました。

お寄せいただいたご意見の概要とご意見に対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様のご協力に深く御礼申し上げますとともに、今後とも国土交通行政の推進にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

1. 実施方法

- ①募集期間：令和7年9月10日（水）～令和7年9月25日（木）
- ②周知方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）及び国土交通省からの報道発表
- ③意見提出方法：電子政府の総合窓口（e-Gov）、電子メール及び郵送

2. 意見数

提出意見数 100件※（提出者・団体数 83名・団体）

※1件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。

3. お問い合わせ先

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付意見募集担当

電話番号03-5253-8111（内線39963）

ご意見の概要及びご意見に対する考え方

- ・83の個人・団体から合計100件*のご意見等をいただきました。
※1件の提出意見に複数の意見が含まれる場合もあります。
- ・とりまとめの都合上、同趣旨のご意見は適宜集約し、また、内容を適宜要約しています。
- ・本改正と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

番号	該当箇所	ご意見の概要	ご意見に対する考え方
単棟型関係 ※団地型、複合用途型への同様の意見を含む			
1	単棟型第2条	「次の」後に「各号」を加え、第十号の「次号において同じ。」については「次号口において同じ。」とすべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
2	単棟型第2条	「旧区分所有者」の定義がない。損害賠償請求が必要な場面において、区分所有者であった者という説明だけでは、管理組合は誰に通知をすべきかが分からない。	第24条の2第1項の中で旧区分所有者の定義を置いています。
3	単棟型第2条	第2条第十三号、第十四号及び第十五号は、区分所有法(令和7年5月30日施行)の条文にはないため、判読できない。	今般の標準管理規約の改正は、令和8年4月1日に施行する区分所有法の内容に基づくものであり、ご指摘の改正案第2条第十三号、第十四号及び第十五号の規定は令和7年5月30日施行時点の区分所有法には規定がありません。
4	単棟型コメント第18条関係④	コメント第18条関係④では、「専用使用部分ではない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難等の支障にならないように留意する必要がある。」とあるが、もはや置き配は例外的ではないと思われるので、「例外的に」も削除すべきではないか。 また、管理組合に対し、宅配ボックスの設置に対する努力義務規定を設けるべきではないか。	区分所有法第13条において「共用部分はその用方に従って使用することができる」とされており、専用使用部分ではない共用部分に当たる共用廊下、階段等の本来の用法として物品を置くことは想定されていないと考えられることから、置き配のために一時的に物品を置くことは、あくまでその例外的な措置として認められうるものとして、当該記載については現行のとおりとします。 宅配ボックスの設置については、設置可能な場所や費用面等、マンションごとの事情に応じ、管理組合での話し合いを通じて決めていただくことが適当であると考えます。
5	コメント第2条関係	第18条関係コメント⑥の記載だけでは、多くの管理組合で細則制定には至らない。特に喫煙に関しては、喫煙者と非喫煙者の利害が対立する内容なので、「ペットの飼育を容認する場合」と「ペットの飼育を禁止する場合」のように規定例を示すべき。	喫煙に関する具体的なルールの内容については、区分所有者の意見やニーズ、共用部分等の建物のつくりなど、マンションごとの事情に応じ、管理組合での話し合いを通じて決めていただくことが適当であることから、原案のとおりとさせていただきます。

6	単棟型 コメント 第 18 条 関係⑥	「喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。」とする改正案が示されているが、「使用細則で定めることとする。」のように、使用細則で定めることを義務付けるべき。	本改正は、マンション内での喫煙に関してルールが策定されていない場合、喫煙者・非喫煙者の間でトラブルの原因となりやすいことから、そのルールを使用細則として定めることができることを明確化するなどの考え方を示すこととしたものです。実際に各マンションにおいてルールを定める際の内容等は、個別の事情を踏まえながら管理組合において話し合っ決めていただくことが必要と考えており、一律に義務付けることは適当ではないと考えています。
7	単棟型 コメント 第 18 条 関係⑥	「また、他の区分所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられる。」とする改正案が示されているが、「使用細則において、そうした規定を盛り込むこととする。」のように、使用細則で定めることを義務付けるべき。	本改正は、マンション内での喫煙に関してルールが策定されていない場合、喫煙者・非喫煙者の間でトラブルの原因となりやすいことから、そのルールを使用細則として定めることができることを明確化するなどの考え方を示すこととしたものです。実際に各マンションにおいてルールを定める際の内容等は、個別の事情を踏まえながら管理組合において話し合っ決めていただくことが必要と考えており、一律に義務付けることは適当ではないと考えています。
8	単棟型 コメント 第 18 条 関係⑥	「喫煙」には、加熱式タバコや電子タバコなどが含まれると明示すべき。	「喫煙」にどのような方法まで含むこととするかは、マンションごとの事情に応じ、管理組合での話し合いを通じて決めていただくことが適当であると考えます。
9	単棟型 コメント 第 18 条 関係⑥	国として喫煙を制限することを意味するものではないと理解したが、たばこを吸うことは個人の自由であり、他者の権利を脅かさない限り、その自由は制限されるべきではない。 「窓を開けたらたばこのにおいがした」程度の受動喫煙で健康を害することは考えづらく、喫煙の自由を制限する必要はないと考える。	本改正は、マンション内での喫煙に関してルールが策定されていない場合、喫煙者・非喫煙者の間でトラブルの原因となりやすいことから、そのルールを使用細則として定めることができることを明確化するなどの考え方を示すこととしたものです。実際に各マンションにおいてルールを定めるかどうかや定める際の内容等は、マンションごとの事情に応じて管理組合において話し合っ決めていただくことが必要と考えており、国として、喫煙の自由を制限したものではありません。
10	単棟型 第 20 条	改正区分所有法第5条の2は、出席者多数決への変更等の法的根拠となる重要な規定であり、管理組合が管理規約の改定を行う場合も、改正区分所有法第5条の2の趣旨を十分に理解した上で、検討しなければならないと考えるが、標準管理規約第 20 条の改正案では、従前の規定との差異を十分認識できない可能性があり、第 20 条を改正しないことも危惧されることから、「常に適正かつ円滑な管理を行わなければならない。」と修正すべき。	標準管理規約第 20 条は区分所有者の一般的な責務を規定したものであり、個別具体の義務を負わせるものではなく、ご指摘の修正を行ったとしても、原案で規定している努力義務の域を出るものではないと考えられることから、原案のとおりとさせていただきます。
11	単棟型 第 20 条	第 20 条の「適正かつ円滑」の意味が「理事会に追従せよ」という意味に捉えられないように修正すべき。	標準管理規約第 20 条は区分所有者の一般的な責務を規定したものであり、個別具体の義務を負わせるものではないため、原案のとおりとさせていただきます。

12	単棟型 第 21 条 第 2 項、 コメント 第 21 条 関係	第 21 条第 2 項の規定及びコメント第 21 条関係⑦の記載を修正し、専有部分のみの取替え工事も管理組合で行えるようにするべき。	配管、配線等の設備を含め、専有部分に属する部分の修繕等については、原則としてその専有部分の区分所有者が実施する必要があります。標準管理規約コメント第 21 条関係⑦においては、そうした前提の下、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを一体的に行うことも考えられる旨を示しており、今般の改正区分所有法第 17 条第 3 項及び第 18 条第 4 項も同様の考え方にに基づき、共用部分の変更又は管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等を可能としたものです。したがって、専有部分のみを対象として管理組合が工事を行うことができるとする規定を設けることはいたしません。
13	単棟型 第 21 条 第 2 項	第 21 条第 2 項中「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合が行うことができる。」について、前段の「管理」を「保存行為等」と、後段の「管理」を「管理又は変更」と修正すべき。	ご意見を踏まえ一部修正しました。
14	単棟型 コメント 第 21 条 関係	総会決議に基づき、枝管等の専有部分と共用部分の各雑排水管を同時に清掃する例があり、改正区分所有法第 18 条第 4 項の適用があるものと考えますが、このような雑排水管清掃の場合に当たっても、改正区分所有法第 18 条第 4 項に基づき、総会決議の他、「規約の特別の定め」を要するか否かをコメントに記載すべきではないか。	ご指摘のような、改正区分所有法第 18 条第 4 項に基づいて専有部分と共用部分の一括清掃を実施する場合も、規約の特別の定めが必要であり、標準管理規約では第 21 条第 2 項の規定がこれに該当します。
15	単棟型 コメント 第 23 条 関係①	コメント第 23 条関係①の文末に「専有部分への立入りについて、自力救済は禁止なので、総会決議を取った上で承諾請求を行い、最終的に裁判所で判決を取る方法も考えられる。」を加えるべき。	様々な場面が想定されるところであり、対応については各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
16	単棟型 第 23 条 第 1 項	第 23 条第 1 項の主語が「前 2 条により管理を行う者」になっているのはおかしいのではないかと。漏水修理で他の専有部分への立入りと自ら保存行為ができるのは管理組合だけになってしまい、別の区分所有者が請求することができないのではないかと。	専有部分の管理のために他の区分所有者の専有部分へ立入り及び保存行為の実施を請求することは、改正区分所有法第 6 条第 2 項の規定を適用して実施可能と考えられます。
17	単棟型 第 23 条 第 2 項	第 23 条第 2 項では、「前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。」となっており、別の区分所有者による保存行為の実施を受け入れざるを得なくなっている。これに基づき保存行為が実施された場合の費用負担についても明記するべき。	専有部分の管理のために他の区分所有者の専有部分へ立入り及び保存行為の実施を請求することは、改正区分所有法第 6 条第 2 項の規定を適用して実施可能と考えられます。
18	単棟型 第 23 条	第 21 条第 3 項のただし書については、同条関係コメント⑧に例示のとおりと理解しますが、不在住戸である上階の窓ガラスが割れ雨が吹き込んだため下階の専有部分に水漏れが発生した場合に、下階の専有部分の区分所有者が「当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為」とは第 23 条と同一と考えてよいか。	第 21 条第 3 項の規定は、専有部分の使用に支障が生じている場合において、緊急に要する敷地及び共用部分の保存行為を区分所有者が自ら実施すること(コメント第 21 条関係⑧参照)を指します。他方、第 23 条の規定は、管理組合が行う敷地及び共用部分等の管理のために、専有部分に立ち入るとともに、保存行為を実施すること(コメント第 23 条関係新①参照)を指し、同一の行為を指すものではありません。

19	単棟型 第 23 条 第 4 項	第 23 条第 4 項の規定に基づき理事長が保存行為を実施した場合の費用負担先等を明記すべき。	いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。
20	単棟型 コメント 第 23 条 関係①	第 23 条の「自らこれに保存行為を実施することを請求」できる例として、「ある区分所有者の専有部分の配管から漏水が発生し、共用部分や他の区分所有者の専有部分に被害が生じているような場合」との例を挙げるのは、実務上相応しくない。 他の区分所有者の専有部分に問題が生じたような例ではなく、自己の専有部分の保存・改良に伴って必要となる他の専有部分の保存行為のような例(自らのトイレや浴室を保存・改良するために他の専有部分である給排水管を改修するような例)を明示するほうが分かりやすいのではないか。	ご意見等を総合的に考慮し、一部修正しました。
21	単棟型 コメント 第 23 条 関係②	第 23 条関係②に「第 4 項の緊急の立入りが認められるのは」について、「保存行為の実施」も含めて記載すべきではないか。	ご意見を踏まえ修正しました。
22	単棟型 第 24 条の 2	共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使に関する規定の創設について賛成する。	改正案に異議のないものとして承ります。
23	単棟型 第 24 条の 2	第 24 条の 2 の条文見出し「保険金、損害賠償金等の請求及び受領等」を「保険金等の請求及び受領等」に修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
24	単棟型 第 24 条の 2	専有部分及び共有持分の売買及び売買における譲渡契約の内容の決定については、通常は不動産業者等を通して新旧区分所有者間で行っており、管理組合は関知していない。売買については、基本的にその価値のすべてを譲渡するのが通常の商習慣であり、共有部分の所有者でなくなった旧区分所有者に請求権が残るとすると、これは特別な条件であり、売買契約書にその旨を特記しておくべき事項である。 今回の区分所有法改正により、請求権の権利承継が否定されて、旧区分所有者が請求権を引き継ぐとした場合でも、請求の相手は契約先である新区分私有者に対して請求すべきであり通知義務も新区分所有者が旧区分所有者に伝えることになるので、新区分所有者は常に旧区分所有者の連絡先を把握している義務が生じる。管理組合の理事長はこの問題に関与できない。旧区分所有者が請求権を表明した場合は新区分所有者が対応すべきである。なぜならば請求権の対象である共用部分の所有者は新区分所有者であるからである。したがって、標準管理規約においては、旧区分所有者の請求権に関する記載は不要である。	共用部分等について生じた損害賠償金等の請求権は、区分所有権とは別個の財産権であることから、当事者間で合意されない限り、これが区分所有権の譲渡に伴って新区分所有者に移転することはないと解されます。本改正案は、それを前提として、令和 7 年の区分所有法改正により共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について管理者が当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、共用部分等について生じた損害賠償金等について、個別的受領を禁止するとともに、共用部分等の修繕に用いるとしてその用途を定めるものであり、原案のとおりとさせていただきます。

25	単棟型 第 24 条の 2	<p>既にマンションの住戸を他者に売却し、同マンションに居住もしていない者(以下、「旧売主」という)に同共用部の補修費相当額の損害賠償請求権が帰属しているとの前提は誤りである。</p> <p>本改正案は、一見、旧売主に損害賠償請求権が帰属する前提に立ってはいえるものの、その実質は、旧売主の同請求権を否定する改正案であり、もしも旧売主に同請求権が存在すると言うなら、それを事実上剥奪する本改正案は憲法違反にならないか。</p> <p>また、既にマンションに所在しない旧売主の代理権を管理者に付与するとその法律構成は代理理論ではあり得ない構成である。何ゆえ、管理者は旧売主を代理し得るとするのか、その理論構成が理解できない。</p> <p>以上の誤った理論構成を前提にした標準管理規約の改正案に反対する。</p>	<p>共用部分等について生じた損害賠償金等の請求権は、区分所有権とは別個の財産権であることから、当事者間で合意されない限り、これが区分所有権の譲渡に伴って新区分所有者に移転することはないと解されます。本改正案は、それを前提として、令和7年の区分所有法改正により共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について管理者が当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、共用部分等について生じた損害賠償金等について、個別的受領を禁止するとともに、共用部分等の修繕に用いるとしてその用途を定めるものです。このような規約の定めは、共用部分等の管理に関する事項に当たると解されるため、これを規約で定めることができると考えられます。これは、法律が私的自治に委ねている事柄について、区分所有者の団体的意思決定という手続を経た上での私的自治(団体自治)に基づく制約をするものであり、個人の財産権を不当に奪うものでもありません。</p>
26	単棟型 第 24 条の 2	<p>今般の区分所有法改正では採用されなかったが、本来、共用部分について生じた損害賠償請求権(特に、瑕疵担保責任・契約不適合責任に基づく損害賠償請求件)は、区分所有権の譲渡とともに、新所有者に当然移転すると解すべきである。</p> <p>また、このような立法がなされなかったものの、今般の改正後も、具体的事案の元で、新所有者に移転していると解釈することは妨げられず、また、少なくとも瑕疵発覚前の事案など、そのように解すべき事案は相当数存するものと考えられる。具体的には、別段の意思表示を行える旧区分所有者を限定的に解するという解釈も可能である。</p> <p>標準管理規約の改正は、かかる解釈を阻害するものであってはならず、また、マンション共用部分について、実際に 100%の補修が実現するようになるべき必要がある。</p>	<p>共用部分等について生じた損害賠償金等の請求権は、区分所有権とは別個の財産権であることから、当事者間で合意されない限り、これが区分所有権の譲渡に伴って新区分所有者に移転することはないと解されます。本改正案は、それを前提として、令和7年の区分所有法改正により共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について管理者が当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、共用部分等について生じた損害賠償金等について、個別的受領を禁止するとともに、共用部分等の修繕に用いるとしてその用途を定めるものです。</p> <p>なお、本改正案は、個別具体的な事案の下で、区分所有権の譲渡を内容とする契約において、区分所有権の譲渡に伴って損害賠償請求権も移転していると解釈することが可能である場合があり得ることを否定するものではありません。</p>
27	単棟型 第 24 条の 2 第 4 項	<p>第 24 条の 2 第 4 項の規定に反して行われた旧区分所有者の別段の意思表示の効力について、コメント②のような解説は不要なのか。また、すでに区分所有関係を離脱した旧区分所有者に対して、規約違反を問うことは可能なのか。</p>	<p>「別段の意思表示」を禁止する規約の規定の効力が及ぶ旧区分所有者については、これに反して「別段の意思表示」がされたとしても、その意思表示は効力を生じないと考えられます。</p>
28	単棟型 第 24 条の 2 第 4 項	<p>第 24 条の 2 第 4 項文末の「～意思表示を行わない。」は、「～の意思表示をすることはできない。」としてどうか。</p>	<p>「別段の意思表示を行わない。」との規定に違反して別段の意思表示がされても、その効力を生じないと考えられることから、原案のとおりとさせていただきます。</p>
29	単棟型 第 24 条の 2	<p>第 24 条の 2 第 4 項の規定の後に「ただし、この規約改正前にすでに別段の意思表示を行った場合を除く」を追加すべき。</p>	<p>規約改正前に区分所有権を譲渡した旧区分所有者には「別段の意思表示」の禁止の効力が及ばないことはコメントに記載していますので、原案のとおりとさせていただきます。</p>

30	単棟型 第 24 条の2 第5項	改正案第 24 条の2第5項について令和7年7月8日の説明会において、法務省担当者も「別段の意思表示を制限し、共用部分について生じた損害賠償金の用途をあらかじめ定める旨の標準管理規約の改正を予定している」と明言していたところ、「保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する」では、「修繕のために必要な費用」の範囲や必要性の判断権者につき疑義が生じかねないので、「必要な費用」の範囲及び判断権者を明確にするとともに、別段の意思表示を制限するため、第 11 条第1項(分割請求の禁止)に準じた規定として、「…損害賠償金…の用途について、当該敷地及び共用部分等の修繕・解体・改築又はそれらに関連する費用に充当する旨の管理組合総会の決議に従うものとし、共用部分の共有持分に応じた分割を請求することはできない」と修正すべき。	「修繕」は、標準管理規約において既に用いられている用語であり(第 28 条等)、そのために「必要な費用」についても不明確であるとはいえない上、この費用に含まれるか否かは、第一次的には管理組合が判断することになると考えられることから、原案のままとさせていただきます。なお、共用部分等について生じた損害賠償金等の請求権は、請求権発生当初より各区分所有者に個別的に帰属するものであり、そもそもその請求により分割の対象となるもの(全区分所有者の共有に属するもの)ではありません。
31	単棟型 第 24 条の2 第5項	第 24 条の2第5項の「修繕」は「修繕その他の措置」と修正すべき。	「その他の措置」が具体的に何を意味するものか明らかではありませんが、本改正案は、共用部分等について生じた損害賠償金等について、それが共用部分等の瑕疵の修繕に確実に充当されることを担保するためにその用途を定めたものであり、かかる改正の趣旨に照らし、原案のままとさせていただきます。
32	単棟型 第 24 条の2 第5項	第 24 条の2第5項に規定する保険金等の用途について、当該改修にのみ使用可能と定めてしまうと、保険金等に余剰が発生した場合、残金は、永久に使用不可能になってしまうので、この場合も、管理費(第 27 条)に充当又は修繕積立金に組み入れることができる旨を加えるのが良いと考えられる。	ご意見を踏まえ修正しました。
33	単棟型 第 24 条の2 第6項、 第7項	第 24 条の2第6項及び第7項に、現行標準管理規約第 60 条第2項等と同じ趣旨で、弁護士費用の後ろに「等」を挿入すべき。	「弁護士費用その他の諸費用」には弁護士費用以外の諸費用も含まれますので、原案のとおりとさせていただきます。
34	単棟型 第 24 条の2 第8項	そもそも旧区分所有者には、改正規約案第 24 条の2第5項で賠償金の分配もなく、同条第4項で別段の意思表示も封じられており、管理者から通知を受けるメリットは何もない。反面、転居や相続等による通知事務の労力及びコストは甚大になりかねない。したがって、第8項前段に「及び旧区分所有者」と挿入する改正は、不要かつ有害であるから、削除すべきであり、かつ、後段の「…規定は、区分所有者への通知について準用する」は「…規定を準用する」と修正すべき。	この通知義務は、請求権を有する者に訴訟手続における補助参加の機会を与えること等を目的として法律上定められているものであり、規約でこれを排除することはできないため、原案のとおりとさせていただきます。

35	単棟型 第 24 条の2 第8項	理事長が区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく通知するとありますが、旧区分所有者への通知について何らコメントがない。これでは管理組合が旧区分所有者への通知する場合、方法などが全く分からないので、コメントを記載すべき。また、上記通知に要する費用の負担について記載がありません。旧区分所有者への通知に要した費用は、旧区分所有者に請求できる旨を追記すべき。	通知の方法に特に限定はありませんので、適宜の方法で通知をすれば足りません。なお、旧区分所有者への通知は法律上行うべき管理者（理事長）の事務であるため、その費用は管理組合が負担しなければならず、これを旧区分所有者に請求することは基本的にできません。
36	単棟型 第 24 条の2 第8項	旧区分所有者への通知が定められているのは、新区分所有法第 26 条第5項第二号の定めによるものと思われるが、第 24 条の2第4項により、旧区分所有者は保険金等の請求を行えないものとするのであれば、実務負担を考えると、「保険金等の請求権を有する者」ではないものとして、旧区分所有者への通知は不要とすることはできないのか。	この通知義務は、請求権を有する者に訴訟手続における補助参加の機会を与えること等を目的として法律上定められているものであり、規約でこれを排除することはできません。
37	単棟型 第 24 条の2 第8項	「区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。」について、管理組合が旧区分所有者の名簿を残しておくという規定はないので、現実的に通知するのは困難ではないか。	必要な調査を尽くしても区分所有者が特定できず、又はその所在が不明である場合には、公示の方法により通知をすることが可能です。
38	単棟型 第 24 条の2	デベロッパーなど、損害賠償請求を受ける側の対応についてコメントは不要なのか。	標準管理規約及びコメントは、管理組合において管理規約を策定・見直しする際の参考として示しているものです。本件規定による損害賠償請求を受ける側の対応については、当事者において適切に判断されることが望ましいため、コメントを記載する必要はないものと考えます。
39	単棟型 コメント 第 24 条の2 関係①	改正案コメント第 24 条の2関係①中の「損害賠償金等」を「保険金等」とするべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
40	単棟型 コメント 第 24 条の2 関係①、③	代理等の「等」が何を指しているのかをコメントにおいて説明を加えるべき。	「等」には訴訟追行をすることなど第2項で定められた権限の行使が含まれますが、これを敢えて記載する必要性は乏しく、コメントの文章が冗長になることを避ける観点からも、原案のとおりとさせていただきます。
41	単棟型 第 24 条の2	管理業者管理者方式においては、共用部分等に欠陥が認められるときには、当該管理者が区分所有者に対してその情報を適切に提供すべき義務を負う旨の規定を設け、当該情報提供義務に違反した場合には契約不適合等によって得られるはずであった損害賠償金相当額の違約金支払義務を負うとするなどの規定を設けるべき。 これに関連して、法人格のない管理組合においても、管理業者管理者方式の場合には監事を置くべき旨の規定を設けるべき。	本標準管理規約は、あくまで理事会方式のマンションで適用されることを前提としており、管理業者管理者方式については、別途、書き換え表により対応する予定としているため、原案のとおりとさせていただきます。

42	単棟型 第 28 条	修繕積立金は将来の生活基盤を守る公共性の高い資金であり、その運用においては安全性と透明性の確保が重要である。 改正案コメント第 28 条関係④の「金融商品」という表現は抽象的であるため、国債その他安全性の高い債券を基本としつつ、投資信託等を通じた分散投資による安定的な資産形成を可能とする旨を明記すべき。	本改正は、これまで明確ではなかった修繕積立金の管理・運用に要する費用についても修繕積立金から充当できる旨を明確化したものであり、金融商品を活用した修繕積立金の運用方法については各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
43	単棟型 第 28 条	法改正を受けて、修繕積立金から工事費用や補償金を拠出する管理組合の増大が予想されるため、コメントではなく、標準管理規約本体(修繕積立金の取崩事由に関する第 28 条第 1 項)に、修繕積立金を取り崩すことができる旨を追記すべき。	標準管理規約における修繕積立金の使途は、あくまで管理組合による特別の管理に限ることとしており、建替え等のマンション再生については、管理組合における合意形成に要する費用(第 28 条第 1 項第四号)がこれに当たります。また、これによらない例外的な取扱いとして、マンション再生等に係る意思決定後における調査設計に要する費用(第 28 条第 2 項)についても充当できることとしています。工事費用や補償金については、管理組合ではなく、マンション再生事業等の実施主体において支出されるものであると考えていることから、原案のとおりとさせていただきます。
44	単棟型 第 28 条	第 28 条の柱書では、修繕積立金の使途を「次の各号に掲げる特別の管理に要する経費」としており、各号には「特別の管理」が列挙されているので、各号中に「に要する費用」は不要であると考えられ、改正案第五号の規定を修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
45	単棟型 第 28 条	第 28 条第 1 項第三号に「改良」が追加されたことにより、第一号及び第二号の「修繕」の中には、改良が含まれていないと解釈される可能性がある。従前の「修繕」を「改修」に変更して対応すべき。	標準管理規約における従前の規定でも用いられている「修繕」という用語については、修繕積立金という用語自体にも用いられており、一般的に普及していることからあえて変更することとはせず、「修繕」とともに「改修」の一部を成す「改良」を追記することで、修繕積立金の使途の範囲を明示することとしています。
46	単棟型 第 28 条	第 28 条第 1 項第三号に「改良又は」が追加されているが、「改良」を追加した意味が記載されていないので、追加すべき。	従来「修繕」のみが修繕積立金の使途として明示されていたところ、今後高経年マンションの増加が見込まれる中、修繕だけでなく、機能や性能の向上を目的とする「改良」を伴った工事が増加することが想定され、そうした目的に対しても修繕積立金を充当可能であることの明確化を図ったものです。 なお、標準管理規約のコメントについては、改正の都度、全ての改正理由を記載しているものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
47	単棟型 第 32 条、 第 43 条、 第 47 条	第 28 条第 1 項第三号が「敷地及び共用部分等の改良又は変更」に変更されているので、第 32 条第九号、第 43 条第 4 項、第 47 条第 3 項第二号及び第三号、第 4 項第一号及び第二号、第 10 項においても修正すべき。	ご意見を踏まえ一部修正しました。
48	単棟型 第 28 条	第 28 条第 1 項第四号において「マンション再生等」の用語を定義したので、同一内容を指す他の条項(第 28 条関係コメントの一部、第 32 条、第 46 条関係コメント)も同様に修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。

49	単棟型 第 28 条	マンション再生法第9条に規定する「再生合意者」は決議を経たものに限られると読むことができるが、第 28 条第2項文案にある「マンション再生等に係る区分所有者全員の合意を経て」の記述は、全員合意でも再生組合を設立できると読むことができてしまう。全員合意の場合の再生検討に、管理組合が必要な費用を拠出できることは、別途規定してはどうか。	ご意見を踏まえ、決議を経る場合と、決議を経ずに全員合意で再生等を行う場合で場合分けをして規定することといたしました。併せて、団地型第 28 条第2項及び複合用途型第 30 条第2項並びに複合型第 30 条第2項についても同様の修正を行いました。
50	単棟型 第 28 条	括弧書の「(以下「マンション再生等」という。)」は、「(以下、これらを「マンション再生等」と総称する。)」としたほうが分かりやすい。	標準管理規約においては、定義や略称に係る規定について「～という。」に揃えております。
51	単棟型 第 28 条	修繕積立金の使途に係る規定の整備について賛成する。	改正案に異議のないものとして承ります。
52	単棟型 第 31 条の2	組合員が組合員名簿等の閲覧請求をすることを認める「相当の理由」とはどのような状況を想定しているのか。	当該規定は令和6年の標準管理規約改正で創設されたものであり、本改正では、規定位置を第7章(会計)に含まれる第 64 条の2から第6章(管理組合)に含まれる第 31 条の2に変更したものです。 ご質問の「組合員が組合員名簿等の閲覧請求をすることを認める「相当の理由」としてどのような状況を想定しているのか」については、令和6年の標準管理規約改正時のパブリックコメントでも回答させていただいているとおり様々なものがあると考えられますが、具体的には、第 44 条の規定に基づき総会の招集請求を行う場合等が想定されます。
53	単棟型 第 31 条の2	コメント⑤に記載された確認方法の一例からすると、「内容の確認をしなければならぬ」ではなく「内容の更新について周知しなければならない」の方が、理事長の責任が軽減されるため適切ではないか。	当該規定は令和6年の標準管理規約改正で創設されたものであり、本改正では、規定位置を第7章(会計)に含まれる第 64 条の2から第6章(管理組合)に含まれる第 31 条の2に変更したものです。 ご意見の点については、所在等が不明となる区分所有者の発生を防止するためには、コメント⑤に記載の組合員向けの周知を行った上で、組合員から提出された内容の更新に係る情報と名簿の記載情報の突合まで行うことが必要であると考えられることから、原案のとおりとさせていただきます。
54	単棟型 コメント 第 31 条の2 第4項	組合員名簿等の確認を年1回以上しなければならないとあるが、回数は任意なのか。	当該規定は令和6年の標準管理規約改正で創設されたものであり、本改正では、規定位置を第7章(会計)に含まれる第 64 条の2から第6章(管理組合)に含まれる第 31 条の2に変更したものです。 標準管理規約の規定上は少なくとも年1回の確認を義務付けているもので、実際の頻度については、各管理組合において適切に判断されることが望ましいと考えます。
55	単棟型 コメント 第 31 条の2 関係	閲覧に供する組合員名簿については、最低限の情報とする旨を付記すべき。	当該規定は令和6年の標準管理規約改正で創設されたものであり、本改正では、規定位置を第7章(会計)に含まれる第 64 条の2から第6章(管理組合)に含まれる第 31 条の2に変更したものです。 ご意見の点については、原案でもその趣旨が汲み取れることから、原案のとおりとさせていただきます。

56	単棟型 コメント 第 31 条の 2 関係	個人情報を取得する場合の利用目的の明示について、閲覧や提供等、標準管理規約が想定する利用方法に対応した例を明示すべき。	当該規定は令和6年の標準管理規約改正で創設されたものであり、本改正では、規定位置を第7章(会計)に含まれる第64条の2から第6章(管理組合)に含まれることになる第31条の2に変更したものです。 ご意見の点について、名簿に記載の情報の利用目的は各管理組合において適切に判断されるべきものであるため、原案のままとさせていただきます。
57	単棟型 第 31 条の 2	第 31 条の 2 第 3 項 及び 第 4 項 中 「第 31 条 の 届 出 」 と あ る の は 、 「 前 条 の 届 出 」 で は な い か 。	ご意見を踏まえ修正しました。
58	単棟型 第 31 条の 2	「組合員名簿及び居住者名簿を作成し、」とあるが、「区分所有者」か「賃借人」の違いで2つの名簿を作成するのは管理が煩雑であるので、名簿は一つにまとめた様式にすることとすべき。また、名簿の様式も示すべき。	作成すべき名簿の様態、記載内容等については各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
59	単棟型 第 31 条の 3、 コメント 第 31 条の 3 関係	国内管理人の選任を義務付ける場合の規定は本文に明記すべき。	国内管理人制度については、改正区分所有法第6条の2においても選任を義務付けることはされていないこと、また、仮に専任を義務付けることを原則とした場合、すでに国外に居住している区分所有者であって、積極的にその役割を果たしているような者にまで国内管理人の選任義務を課すこととなり適切ではないと考えられることなどから、基本形としては選任を区分所有者の任意に委ねた上で、区分所有者が国内管理人を選任した際の管理組合への届出規定を設けることとし、マンションの状況に応じて、コメントで例示した国内管理人の選任を義務付ける規定を選択できるようにしています。
60	単棟型 第 31 条の 3	国内管理人の権限として示されている「組合員が共用部分等に関して管理組合に対して負う管理費、修繕積立金等の債務の弁済」について、国内管理人自身が弁済義務を負っているのか。また、その点についてコメント等で明記すべき。	国内管理人はあくまで組合員の負う債務の弁済権限を有するに過ぎず、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ため、その旨コメントに追記しました。
61	単棟型 第 31 条の 3	国内管理人を選任することを規約で義務付けた際に、それを守らなかった場合には、共同の利益に反する行為に当たるものとしてペナルティを課すことはできないのか。また、その点についてコメント等で明記すべき。	共同の利益に反する行為に当たるかどうかは、個別の事案に応じて判断されるべき事柄であるため、これをコメント等に明記するのは困難です。
62	単棟型 第 31 条の 3	国内管理人の届出書の様式に、Eメールアドレスの記載欄を加えてはどうか。	あくまで様式の例として最低限必要となる記載内容の例を示したものであり、実際の記載内容については各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
63	単棟型 コメント 第 31 条の 3 関係	国内管理人の要件(例:日本語で円滑に連絡をとれる)を設ける場合の例を明示すべき。	国内管理人に一定の資格要件を設けることは、その要件が合理的なものである限り可能であると解されますが、要件を設けるかどうか、また、設けるとしていかなる要件を設けるかについては、管理組合ごとの事情に応じて個別に判断すべき事柄であるため、標準管理規約においては明示しないこととします。

64	単棟型 第 31 条の 3	国内管理人は国内に住んでいる外国人でもよいか。その場合、その外国人が帰国した場合の扱いはどう考えるべきか。	法律上、国内管理人の資格要件はなく、外国人でも構いません。国内管理人である外国人が母国に帰国した場合には、事後的に法定の選任要件を充たさないこととなりますので、規約で国内管理人の選任を義務付けている場合には、国内管理人が国内に住所を有さなくなった場合には新たに国内に住所を有する者の中から国内管理人を選任し直すべきことを併せて規約に規定することも考えられます。
65	単棟型 第 31 条の 3	国内管理人は法人(例:不動産会社)でもよいのか。	法律上、国内管理人の資格要件はなく、法人でも構いません。
66	単棟型 第 32 条	第 32 条の柱書きに「建替え等」とあるが、第 28 条第 1 項第四号において、「建替え等」が「マンション再生等」に変更されているのだから、「建替え等」は「マンション再生等」に修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
67	単棟型 コメント 第 32 条 関係	東日本大震災等の教訓から、防災に関する業務については、管理組合と自治会が協働して行うことで実効性を高めることが実証されている。そこで、「～なお、これらの取組については、管理組合が担うのではなく、別に防災活動に取り組む組織を結成した上で、その組織が主導して取り組むことも考えられる」を「～なお、これらの取組については、管理組合と自治会(町内会)が協働して防災のための組織を立ち上げ、その組織が主導して取り組むことも考えられる」に改めてはどうか。	自治会・町内会の有無や、自治会・町内会が存在する場合であっても、管理組合と協働して組織を結成できる態勢があるかどうか等、地域により事情が異なると考えられることから、全国的に適用可能なモデルを示す標準管理規約のコメントとしては、原案のとおりとさせていただきます。
68	単棟型 コメント 第 32 条 関係⑨	条本文では、管理組合の業務として、「防災業務」を規定しているのだから、コメントで、「管理組合が担うのではなく・・・」と相反する記述をすることは適切ではなく、コメント⑨の「なお、これらの取組については管理組合が担うのではなく、別の防災活動に取り組む組織を結成した上で、・・・」は削除すべき。	マンションにおける防災対策の取組主体については、管理組合が自ら取り組む他、管理組合の内部に防災に関する専門の組織を設ける場合や、管理組合とは別に自主的な防災組織を結成し、必要に応じて管理組合と連携する場合等が考えられるところ、各管理組合において適切な方法を選択して取組を進めることが望ましいことから、原案のとおりとさせていただきます。
69	単棟型 第 32 条の 2	防火管理者の設置について、他省庁所管の法律を規定する必要はないのではないか。	防災に関する重要性が高まっている昨今、建物の管理権原者に防火管理者の選任が義務付けられていることに鑑み、今般の改正において、消防法上設置が求められている防火管理者について、標準管理規約で規定を定めることとしています。
70	単棟型 第 32 条の 2	「マンションの居住人数が一定規模以上に規定」と記載されてるが、一定規模以上という表現は曖昧な印象を受けるため、基準を明確化すべき。	マンションの戸数は多岐にわたっており、規模によって対象でないマンションも存在します。なお、一定規模以上の規定についてはコメント第 32 条の 2 関係①及び消防法第 8 条の規定をご参照ください。
71	単棟型 第 32 条の 2	防火管理者の選任について、理事会に参加しない区分所有者が防火管理を担うことで、名目的な職務と成り下がるおそれがあり、理事会役員から選任される例が多いものと考えられるため、「理事会が組織されている場合は理事会役員から選任する」など、理事会役員からの選任を前提とし、防火管理者の選任のあり方をより明確化すべき。	本条は建物の管理権原者に防火管理者の選任が義務付けられていることに鑑み、確認的に設けたものです。また、具体的な選任方法については、各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。

72	単棟型 コメント 第 32 条の 2 関係	防火管理者の選任が形式的なものとなることを防ぐため、消防訓練の確実な実施等をコメントに記載すべき。	防災訓練の実施について、本改正において、コメント第 32 条関係⑨の中で、平時から管理組合や区分所有者において進めるべき防災対策の取組として記載しております。
73	単棟型 第 32 条の 2	防火管理者に限定した記載でなく、消防法上選任が必要となる統括防火管理者等も考慮した記載とすべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
74	単棟型 第 32 条の 2	防火管理者の活動に応ずる必要経費、研修費、報酬等の規定を設けることや理事会で選任できるコメントを設けるべき。	善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する業務を担う役員と、防火対象物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にある防火管理者では性質が異なります。また、設定するかどうかについては各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
75	単棟型 第 32 条の 2	第 36 条の 2(役員の欠格条項)及び第 37 条(役員の誠実義務)の規定は、「防火管理者に準用する」との規定を設けるべき。	善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する業務を担う役員と、防火対象物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にある防火管理者では性質が異なるため、準用規定は設けず原案のとおりとさせていただきます。
76	単棟型 第 32 条の 2	管理業者管理者方式の場合において、防災活動に取り組む組織の担当者を防火管理者が兼任することは可能か。 また、災害等により管理者が現地へ行くことができない場合、防災担当者に必要な保存行為を依頼することは規約に定めれば可能か。	共同住宅の業務委託は、消防長又は消防署長が認めた場合に限り、防火管理者の業務を外部委託することができます(消防法施行令第 3 条第 2 項)。要件については、消防法施行規則第 2 条の 2 第 2 項をご確認ください。 コメント第 21 条関係⑩の記載に鑑み、防火管理者が区分所有者等であれば規約においてその旨を定めることも考えられます。
77	単棟型 第 32 条の 2	防火管理者について、責任を含めて選任される立場にすることが適切であること、また、利益相反取引防止の観点から現行第 35 条(役員)に加えてほしい。	善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する業務を担う役員と、防火対象物において防火管理上必要な業務を適切に遂行することができる管理的又は監督的な地位にある防火管理者では性質が異なります。また、設定するかどうかについては各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
78	単棟型 第 32 条の 2	防火管理者は組合員の他、占有者や勤務する管理員に委嘱することができるよう「防火管理者を定め」とするほうが良い。	防火管理者として選任できる者の範囲については、改正案において特段の制限を設けておらず、原案のとおりとさせていただきます。
79	単棟型 コメント 第 35 条 関係	「役員」の担い手不足を問題視しているが、「理事」も「監事」も共に「役員」でありながら、「理事」の負担軽減は考慮する一方で、「監事」の負担軽減に触れていないのは合理性を欠くのではないか。	理事の業務は、合議制機関である理事会における討議が中心であり、理事長及び会計担当理事を除けば個々の理事に固有の業務が課せられてるものではないことから、理事本人が出席できない場合に限って職務代行者が出席したとしても一定程度の代替性が確保できると考えられますが、監事は 1 名のみ選任される事例も多く、かつ、固有の職責を負うことになることから、理事と同様の考え方による負担軽減が難しいと考えられます。

80	単棟型 コメント 第 35 条 関係、 第 55 条 関係	理事の職務代行者の範囲についても、コメント第 35 条関係④の「理事の家族又は親族」では不足しているので、「配偶者、一親等」等、一定の範囲を示すべき。	職務代行者とすることができる者の範囲については、各マンションの実情に応じて適当な内容を定めていただくことを想定しておりますが、その例示として、コメント第 53 条関係②の規定例の中で「理事の配偶者(婚姻の届出していないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は一親等の親族」を示すこととしています。
81	単棟型 コメント 第 35 条 関係	コメント第 35 条関係⑦では、「役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである」としているが、管理業者管理者方式を認めてしまった以上、この理屈は論理が破綻しているのではないか。	本標準管理規約は、あくまで理事会方式のマンションで適用されることを前提としております。
82	単棟型 コメント 第 35 条 関係	第 35 条関係コメント⑩について、マイナンバーカードが一般化していることから、身分証明書の例示としてはマイナンバーカードを筆頭に掲げるべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
83	単棟型 第 35 条	管理会社の言いなりにならないようにするためには専門知識を持つマンション管理士などの設置を義務付けるべき。	現行規定においても、マンション管理士等の専門的知識を有する者を活用できるよう、(単棟型)第 34 条や第 35 条の[外部専門家を役員として選任できることとする場合]の規定を示しており、引き続き、マンションごとの事情に応じ、専門的知識を有する者を活用いただくことが有効であると考えています。
84	単棟型 コメント 第 35 条関係、 第 55 条関係	大規模修繕に関連し、不適切な人物が理事会や修繕委員会の内部に入り込むのは、他人になりすますケースだけではなく、大規模修繕のタイミングを見計らって、区分所有者になるやり方もある。 不適切な人物がタイミングを見計らって区分所有者になることを困難にするため、理事および修繕委員の要件として「直近〇年以上所有していること」や「直近〇年以上居住していること。」という要件を加えることが有効ではないか。	標準管理規約においては、あらゆるマンションの管理規約において参考にされることを念頭に、役員を選任については、第 35 条第 2 項のとおり「組合員のうちから選任し、解任する」とのみ定めています。 ご指摘のような、大規模修繕のタイミングに合わせ、修繕業者等が区分所有権を取得し、理事会に入り込むような場合については、第 37 条の 2 の規定により対応可能と考えられます。また、修繕委員会に入り込むような場合については、修繕委員会についても第 37 条の 2 の規定に準じた規定を設けることが想定されますが、標準管理規約における取扱いについては引き続き検討させていただきます。
85	単棟型 コメント 第 35 条 関係	なりすまし防止のための本人確認強化は、「役員の担い手不足」をさらに悪化させるおそれがある。管理組合の役員はほとんどがボランティアであり、輪番制などでやむを得ず引き受けているのが実情である。そのような状況で本人確認という新たなハードルを設けることは、役員のなり手を一層減らしかねない。	本改正案は、あくまで役員候補者に対する本人確認を必要とする背景と必要性、確認の方法を例示したものです。本人確認の実施の可否等については各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。

86	単棟型 コメント 第 35 条関係	専門家の列挙の仕方として、「マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、」とあるのを「マンション管理士のほか弁護士、司法書士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、」と改めるべき。	司法書士も専門的知見を有する者の中に含まれるものと考えており、現行のとおりとさせていただきます。
87	単棟型 コメント 第 35 条関係	本人確認の手段についてコメントの追記を検討すべき。	コメント第 35 条関係(新設)⑩第2段落以降で確認手段の例を示しています。
88	単棟型 コメント 第 35 条関係	マンション内で十分にコミュニティが形成されていれば本人確認は不要であるから、まずマンション内でのコミュニティの強化を謳った上で、それでも他の役員の誰もが知らない者にものみ本人確認を実施するべき。	住戸数が多いマンション等においては、仮にコミュニティが十分に形成されていたとしても、区分所有者の入れ替わり等により、区分所有者の顔と名前が一致しないケース等が考えられることから、コメントを追加するものです。本人確認の実施の要否等については各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
89	単棟型 第 36 条の 2	役員の欠格条項として定められていた「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は」を削除した理由をコメントで明示すべき。	今般の欠格条項の見直しについては、一定の構成員の中から役員を選任するという点において管理組合と類似の性質を有する一般社団法人法等の規定を参考に、当該記述を削除することとしたものです。なお、標準管理規約のコメントについては、改正の都度、全ての改正理由を記載しているものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
90	単棟型 第 36 条の 2	第 36 条の 2 第一号「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」を削除しているが、高齢化の進展で認知症患者の増加が想定されることから、「必要な認知、判断及び意思疎通を適切にできない者」と規定を修正し残すべき。	欠格条項の規定については、一定の構成員の中から役員を選任するという点において管理組合と類似の性質を有する一般社団法人法等の規定を参考に、見直しを行ったものです。標準管理規約においては、総会で役員を選任することとしており、実際にどのような方を役員として選任するかは、各管理組合において適切に判断されることが望ましいため、原案のとおりとさせていただきます。
91	単棟型 コメント 第 43 条関係	招集手続きにつき「議案の要領」を示すことになっているが、コメントで解説すべき。	ご意見を踏まえコメントを追加しました。

92	単棟型 第 46 条	<p>現行規定における「共有者をあわせて一の組合員とみなす」との規定は、第 46 条において議決権行使に関するみなし規定として設けられているが、実務上はこれに加えて、総会招集請求者および総会出席者についても同様の取り扱いが必要である。</p> <p>したがって、みなし規定は議決権行使に限定せず、組合員の資格に関する包括的な規定として、第 30 条に移行・整理することが適切である。</p> <p>代理人を親族とする場合には、第 53 条における職務代行者の規定と同様に、対象を「成人親族」に限定すべきである。未成年者による代理出席は、意思能力や責任の所在に疑義が生じるため、制度の信頼性確保の観点からも制限が必要である。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
93	単棟型 第 46 条	<p>代理人の資格について、国内管理人については、「国内に住所若しくは居所を有する」とされていることを考えると、代理人も「国内に住所若しくは居所を有する」者であるとするべき。</p>	<p>国内管理人については区分所有法上の要件規定が設けられていますが、その他の第 46 条第 5 項に定める総会における議決権行使の代理人については、自ずから総会当日に議決権を行使できる者に限られると考えられることから、現行のとおりとさせていただきます。</p>
94	単棟型 コメント 第 46 条 関係	<p>国内管理人が復代理人を選任する際の留意事項についてコメントを追加すべき。</p>	<p>いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p>
95	単棟型 第 47 条	<p>普通決議及び特別決議共通の定足数として、「組合員の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席しなければならない。」と規定するべき。</p>	<p>普通決議及び特別決議共通の定足数として、「組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する」とした場合には、普通決議の定足数について、現行の定足数よりも要件が厳格化されることとなり、今般の区分所有法改正における総会決議の円滑化の方向性と逆行することになることから、原案のとおりとさせていただきます。</p>
96	単棟型 コメント 第 47 条 関係	<p>コメント第 47 条関係④のなお書きに「「住戸数の少ない小規模マンション等」においては、総会成立の要件を議決権総数の半数以上とすることも考えられる」との記載がありますが、「住戸の少ない小規模マンション等」というのは具体的に何戸のマンションを想定しているのか、具体的に示していただきたい。</p>	<p>改正区分所有法で新たに設けられた特別決議の場合の集会の定足数は「区分所有者及び議決権の各過半数」とされているのに対し、従来からの標準管理規約における決議の種類を問わない総会の定足数は「議決権総数の半数以上」とされており、半数ちょうどを含むか含まないかの考え方が異なることから、今般の標準管理規約改正において、特別決議の場合を除く総会の定足数についても「議決権総数の過半数」に見直しを行うものです。</p> <p>これにより、従来の「議決権総数の半数以上」と改正案の「議決権総数の過半数」で 1 人分厳格化の方向にはたらし、有効な総会開催が困難になる場合が想定される場合には、従来の規定のままとすることも考えられる旨を記載しています。したがって、定量的に戸数を示すことは困難であり、原案のとおりとさせていただきます。</p>

97	単棟型 第 47 条	普通決議についても、区分所有法と同様に「出席組合員及びその議決権の各過半数で決する。」とすべき。	普通決議の決議要件については、改正後の区分所有法においても規約による別段の定めが許容されていること、今般の区分所有法改正では、総会決議の円滑化に主眼が置かれているところ、ご指摘の修正をすると決議要件の厳格化となって方向性が逆行すること、また、現行の標準管理規約における運用が広く普及していることが考えられ、変更により混乱を招くおそれがあることから、原案のとおりとさせていただきます。
98	単棟型 コメント 第 47 条 関係	コメント第 47 条関係⑨中の「建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議」は「マンション再生等に係る決議」に修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
99	単棟型 第 47 条	令和8年4月1日改正の区分所有法の施行を受けて、改正後の条文に規約改正をしなくとも新法の強行規定として当然に読み替えがなされるのか否か、また当然に読み替えがなされる場合にはその対象となる条文の範囲を提示すべき。	改正区分所有法に定められている各種特別決議の要件はいずれも強行規定であるため、改正法施行後は、これと抵触する規約の規定は効力を失うこととなり(改正法附則第2条第3項)、改正法の規定が適用されることとなります。本改正案は、令和8年4月1日施行の改正区分所有法の規定に準拠したものであるとして示すものであり、本改正案による改正を行わない場合の改正区分所有法の規定との整合性の説明を目的とするものではないことから、原案のとおりとさせていただきます。
100	単棟型 第 47 条	共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴うもの)ではない共用部分の管理に伴う専有部分の配管工事(専有部分の保存行為等)は普通決議で足りると考えられるので、その旨をコメントに明記すべき。	ご指摘のとおり、共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)に伴って必要となる専有部分の保存行為等については普通決議で実施可能です。なお、特別決議を要するものは第3項に列挙したものに限られ、これに該当しないものは普通決議で足りるものとする考え方はこれまでと変わらないことから、原案のとおりとさせていただきます。
101	単棟型 第 47 条	コメント第 47 条関係⑧イ)で、「加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる」との記述があるが、加工の大小について、管理組合では判断が難しいので、例示をするべき。	個別の事案に応じて判断すべき事項であり、原案のとおりとさせていただきます。
102	単棟型 第 47 条	バルコニー等の保存行為を専用使用権を有する者がその責任と負担において行う場合、相応の理由があるときを除き、理事会は速やかにこれを承認し、規約や細則に変更が生じるときは、総会に上程し審議しなければならない旨の規定を追加すべき。	現行の規定第 21 条第1項ただし書においても、専用仕様部分の保存行為に係る責任の費用負担について定められており、また規約の変更については必要に応じ現行の規定により対応できると考えられることから、原案のとおりとさせていただきます。
103	単棟型 第 47 条	招集通知を出しても、相手に届かない場合、郵便事故等やむを得ない事情があっても母数から除外しても良いのか。	改正区分所有法で新設された所在等不明区分所有者を総会決議の母数等から除外する仕組みについては、マンションの管理者(理事長)等が裁判所に請求を行い、その請求に基づく裁判所の決定が成された場合にのみ認められるものであって、単に招集通知を発送して不着だったからといって総会の決議の母数等から除外できるものではありません。

104	単棟型 第 47 条	改正区分所有法の施行までの期間が短く、規約の改正が間に合わないところが多いと考えられるが、どのように対応すべきか。	改正区分所有法が施行される令和8年4月1日までに管理規約が改正されない場合、改正区分所有法に抵触する管理規約の規定は無効となります。管理規約の見直しが間に合わない場合でも、その後の円滑な管理組合運営の観点から、可能な限り早期に見直しを行うことが望ましいと考えます。 改正区分所有法の施行の前後で異なる管理規約の改正方法については、改正標準管理規約と同時に公表する「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行う場合の手続の留意点について」をご覧ください。
105	単棟型 第 47 条	また、特別決議等で管理組合が今回の改正を知らなかったため、従来の管理規約では否決されるが、改正法の内容では可決となる場合の取扱いはどうなるのか。	改正前の管理規約の規定のうち、改正区分所有法に抵触する部分については無効とされ、改正区分所有法の規定が適用されることとなります。具体の決議案件の取扱いについては、個別具体の判断が必要と考えられます。
106	単棟型 第 47 条	マンション再生等に係る決議の要件について、現行の「5分の4以上」を維持しつつ、①耐震不足、②火災に対する安全性、③外壁等の剥落・落下のおそれ、④給排水設備の劣化、⑤高齢者・障害者等の移動に支障がある場合には「4分の3以上」の賛成により建替え等を行うことができることにつき、5つの客観的事由を裁判所が認定することである。 そこで、標準管理規約のコメントで、築年数などの客観的な要件の目途を示してほしい。	改正区分所有法で新たに設けられた建替え等のマンション再生等決議に係る客観的な要件が認められる場合における決議要件の緩和については、裁判所の認定を要するものではありません。 また、客観的な要件が認められる基準については、改正区分所有法第 62 条第2項及びこれに基づく法務大臣が定める基準により示されるものであり、その基準に則った個別具体の判断が必要と考えられます。
107	単棟型 第 47 条	第 47 条第3項の定足数の定めにおいて「組合員総数の過半数」とあるものを「組合員総数(議決権を有しないものを除く。以下本条において同じ。)の過半数」と括弧書き部分を明示すべき。	条文の読みやすさの観点から、標準管理規約においては、「議決権を有しないものを除く」との文言をあえて書き込むことはせず、第 67 条の3の規定により対応することとしています。
108	単棟型 第 47 条	総会招集時の通知事項等の見直しについて賛成する。	改正案に異議のないものとして承ります。
109	単棟型 第 48 条	第 48 条の趣旨は、「この規約に別に定めるもの」を含め、総会決議事項のすべてを網羅するものであるにも関わらず、現行条文には、第 16 条第 2 項に定める「敷地及び共用部分等の第三者による使用」に関する総会の決議事項が明記されていない。 当該事項は、管理組合の財産の使用に関する重要な意思決定であり、第 48 条に追加すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。

110	単棟型 コメント 第 53 条 関係	コメント第 53 条関係①において、「原則として」という言葉が追加されてるが、理事会には当然に理事本人が出席すべきである。 その上で、コメント同条関係②では、理事の負担軽減のため、職務代行者を定めることも考えられるとあるが、そのような考えはおかしいのではないか。理事は代行できるような職務ではない。その職務代行者をあらかじめ総会で選ぶとあるが、これから理事に就任するというタイミングで職務代行させる者を併せて承認させること自体がおかしく、理事会の弱体化につながりかねない。国土交通省はマンション管理組合の理事会を軽視しているのか。仮に理事が3名だとして、それぞれが職務代行者を総会で指名していた場合、管理者である理事長職も職務代行者が担う場面があるということか。理事がやむを得ず欠席する場合には、議決権行使書による意思表示を認めるということで全く差し支えないと考える。	コメント第 53 条関係①において、理事会には理事本人が出席すべきであるという原則を強調するために、あえて追記したものです。 その上で、コメント同条関係②については、マンション管理組合の役員のなり手不足が課題となる中、理事会に毎回必ず出席しなければならないことが理事に就任することへの障壁の一つになっているとの指摘を踏まえ、理事の責任の所在も含めて検討した上で、一つの選択肢として示したものあり、事前に総会等で承認を得ることで、その職務代行者も他の区分所有者からの信任を得ることで、円滑な理事会運営に資するものと考えています。国土交通省としては、決して理事会の役割を軽視しているわけではありません。
111	単棟型 コメント 第 35 条 関係、 第 53 条 関係	コメント第 53 条関係②により、理事会には、その時に手の空いている家族の誰かを自由に出席させることができるように解釈されてしまう。その都度誰でも良いというわけではなく、誰かを定めておかなければならないことを明確に伝えてほしい。	改正案では、コメント第 53 条関係①において、理事会に出席するのは原則として理事本人であることを明確化した上で、コメント同条関係②では、ご指摘のように誰でも良いわけではなく、区分所有者又は他の理事からの信任を得た職務代行者に限り、理事本人に代わって理事会に出席する等の理事の職責を代行できる規定としています。
112	単棟型 コメント 第 35 条 関係、 第 53 条 関係	トラブル発生時の責任の所在の問題等があることは理解するが、個人の人格を尊重するという観点では、区分所有者の家族を理事に直接選任する方が妥当である。	本改正案については、弁護士、学識経験者、関係業界団体の代表等からなる「令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会」において検討を重ねており、その中で、区分所有者の家族・親族を理事に選任した場合には、その理事が管理組合財産の毀損等を生じさせた場合の責任追及が困難になる場合があるとの指摘を受け、そのようなリスクを軽減できる方法として改正案の考え方を採用したものであり、原案のとおりとさせていただきます。
113	単棟型 コメント 第 53 条 関係	理事本人が理事会に出席できない場合の代替として「職務代行者」をおくことを例示しているが、実務上、すでにそのような仕組みをおく管理組合においては、同等の立場の者を「代理人」として定義づけている場合が多いものと思われる。 加えて、民法上の代理人との違いが分かりづらく、「職務代行者」なる法令にない新たな立場を創設すべき根拠が明確でないことから、本改正案においては「職務代行者」をすべて「代理人」と置き換えるべきではないか。	民法上の代理行為の効果は代理させた者に帰属するところ、理事は組合員全体の利益のために業務を遂行することが求められ、それは理事本人に代わって理事会に出席する者にも同様に求められることから、民法上の「代理人」とは異なる概念として「職務代行者」という名称を用いることとしたものです。 なお、すでに類似の規定として「代理人」を設けている事例を否定するものではありません。

114	単棟型 第 53 条 関係	近年、理事会をWEB会議で開催もしくは併用することが増加しており、WEB開催の場合、声だけの出席も増えるなど、双方向・即時性の条件が曖昧のことが多い。 第53条第6項において、WEB会議システム等を用いて開催する会議の場合、双方向・即時性を保つため、十分な回線速度を準備し、常時マイクオン、カメラオンの状況として、確実に本人確認が可能なものとする旨を記載すべき。	マンションごとに適切に対応することが望ましく、原案のとおりとさせていただきます。
115	単棟型 コメント 第 53 条 関係	コメント第 53 条関係②及び③を削る改正がなされているが、引き続き存置すべき。	コメント第 53 条関係として新設する②及び③と内容が重複する部分があることから、現行の②及び③を存置することはしませんが、記載として残すべき要素は残すこととしています。
116	単棟型 第 53 条	理事の役割の性格上、職務代行者の範囲を、組合の意向だけで無制限に広げないほうが良いと思われる。その旨、コメントに補記してはどうか。	本改正において盛り込むこととした理事の職務代行者については、理事を選任する総会等において、あらかじめ他の区分所有者等から職務代行者も含めた形で信任を得ることで、従来コメントに記載していた代理出席よりも活用の可能性を広げることが考えられますが、ご意見のとおり無制限に広げることまでは想定しておらず、コメントに記載した規定例等を参考に、各管理組合において適切に判断されることが望ましいと考えます。
117	単棟型 コメント 第 53 条 関係	コメント第 53 条関係②の規約規定例の中では、職務代行者として「婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者」を含むとしているが、事実婚の関係性は戸籍謄本で確認することができないため、事実婚に該当するか否かが問題となる可能性が想定される。 さらに、これに重ねて「別居婚」や「同性婚」を主張された場合には、実務上混乱が生じる可能性が高い。 そのため、なりすましの防止という観点からは、「理事の配偶者」は法律婚に限定すべきではないか。	「婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者」については、これまでも(単棟型)第 46 条第5項の総会において議決権を行使する際の代理人として選任可能な者として挙げられていることを鑑み、原案のとおりとさせていただきます。
118	単棟型 コメント 第 53 条 関係	コメント第 53 条関係②の規約規定例の中では、職務代行者として「一親等の親族」が挙げられているが、これでは、親と別居しているが、兄弟姉妹とマンションで同居していた場合でも、その兄弟姉妹は職務代行者の対象外となり、範囲が狭すぎると思われる。 そこで、役員の担い手不足を問題にするのであれば、職務代行者の範囲に「同居の親族」も含むべきではないか。	ご意見を踏まえ修正しました。
119	単棟型 コメント 第 53 条 関係	コメント第 53 条関係コメント②の代理出席者の要件は、コメントでは強制力が弱いので、(第 46 条議決権)第5項のように、第 53 条の条文に記載しておくべき。	標準管理規約においては、管理組合の事情に応じて採否の判断が異なるようなものや規定の考え方等についてコメントで記載することとしております。理事会への出席は原則として理事本人が出席することが求められ、本コメントで記載している職務代行者の採否は管理組合ごとの判断に委ねられるものであることから、コメントに記載しています。

120	単棟型 第 54 条	第 54 条第 1 項では、「理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。」と記載されているが、実際には「この規約に別に定めるもの」に該当する事項が当該条文内に列挙されており、構成に矛盾が生じている。	ご意見を踏まえ修正しました。
121	単棟型 第 54 条	第 54 条に記載する理事会の議決事項として、「第 24 条の 2 第 2 項」を追加すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
122	単棟型 第 54 条	第 54 条第 1 項第十一号において、第 67 条の 4 と第 67 条の 5 の各第 2 項も追加すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
123	単棟型 コメント 第 55 条 関係	コメント第 55 条関係①として「運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。」とあります。専門委員会を設置する際、委員の数や目的、理事会への報告方法などのルールを定めた細則を作成することが一般的ですが、このコメントがあるため、理事会決議のみで専門委員会を設置する際、細則のある専門委員会が設置できません。理事会の責任と権限を越えず、他の組合員に影響のない細則であれば、専門委員会運営細則を設置することを可能としていただきたい。	専門委員会は理事会の責任と権限の範囲内において設置できることとされているところですが、その検討事項は広く区分所有者全員に影響を及ぼすと考えられることから、細則を定めた形で専門委員会を設置する場合の細則については、総会における決議を要することが必要と考えています。
124	単棟型 第 55 条	なりすまし防止のため、専門委員会については代理人による出席を不可としたい。	マンションごとの事情に応じて対応することが適当であり、現行のとおりとさせていただきます。
125	単棟型 コメント 第 55 条 関係	専門委員会に関し、以下のコメントを追加すべき。 ③ 管理組合の最優先課題として、管理計画の認定制度に対応するための専門委員会を設置することが想定される。監査に基づく業務改善としての管理規約改正原案の作成、建物や設備の劣化診断に基づく長期修繕計画の見直しなど、監査・診断に基づく業務改善としての文書(図書)の改定が主要な活動となるが、この制度に関して、管理組合として相談できる専門家(報酬を考慮)として、新設されるマンション管理適正化支援法人が考えられるが、その一方で、ISO17000 シリーズの「適合性評価」に関する規格などで認定取得の実務経験を有する者も、これに相当すると考えられ、そのような人材を、専門的知識および実務経験を有する者として委員会に参加することも考えられる。	マンションごとの事情に応じて対応することが適当であり、現行のとおりとさせていただきます。
126	改正前 単棟型 第 64 条の 2	組合員名簿等の作成はマンション管理計画認定制度でも評価項目となり、整合性を保つために残していただきたい。	現行の第 64 条の 2 の規定については、内容を変更せず第 31 条の 2 として規定位置を変更したものであり、削除はしておりません。
127	単棟型 第 67 条の 3	第 2 項において理事長に通知する主体を明示すべき。また、第 3 項には「当該所在等不明区分所有者」の前に「当該」が指す「所在等不明区分所有者」が出てこないため、追記すべき。	ご指摘を踏まえ修正しました。

128	単棟型 第 67 条の 3	違約金請求については、できる規定としているものの、削除するか、少なくともコメントで補足すべき。	第 67 条の 3、第 67 条の 4 の弁護士費用等の請求に関しては、違約金として請求するのではなく、単に弁護士費用等として請求することができるよう修正しました。
129	単棟型 第 67 条の 3	所在等不明区分所有者の総会決議からの除外については、組合員全体の問題であり、「総会の決議」が必要であると考えます。第 67 条第 3 項、第 67 条の 4 及び第 67 条の 5 においても同じ理由で「総会決議」で対応すべき。	第 67 条の 3 に定める所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外を請求するような場面では、すでに所在等不明区分所有者の存在によって総会決議を行うことが困難な状態が生じていることも想定されることから、原案のとおりとさせていただきます。 なお、マンションごとの事情に応じ、総会決議を要するものとするを妨げるものではありません。
130	単棟型 第 67 条の 3	理事長以外の区分所有者が除外申請を裁判所に対し請求したときは、理事長に通知しなければならないとされているが、組織で運営している管理組合の理事長としては、勝手に区分所有者が権利を行使している状態では組合の統制ができない。請求した後でなく請求する前に理事長に通知するべき。	標準管理規約における基本形としては、改正区分所有法の規定に則って理事長以外の区分所有者が請求した場合を考慮し、原案のとおりとさせていただきます。
131	単棟型 第 67 条の 3	第 67 条の 3 第 5 項裁判所に所在等不明区分所有者の総会決議からの除外の請求する場合、費用は所有者が負担することになっているが、所在不明なのだから費用請求をできないのではないか。	第 67 条の 3 の規定については、改正区分所有法第 47 条の 7 第 2 項に基づき設けたものであり、所有者不明専有部分管理命令の請求については、管理組合側には非がなく、マンション全体の適正な管理を維持するためにやむを得ず請求する場面が想定されるところ、その原因となった者に対しては、可能な限り費用を請求する必要があると考えています。一方で、所有者が不明であり、最終的に費用請求の相手方が特定できない場合も想定されることから、「できる」規定としているものです。
132	単棟型 第 67 条の 3	所在等不明区分所有者を、決議の母数から除外して、集会（総会）の決議の円滑化をはかるとされている。所有者が誰かは判明しているが、所在だけが不明の場合のことである。 そもそも所在が不明ということは、管理費等が滞納になっている状態である。この状態が放置されれば、管理組合の運営は行き詰まり、管理不全マンションそのものか、その予備軍となる。この規定が活かされるためには、裁判所の認定にあたって、管理組合理事長が申請できるよう提出書類の簡素化・定式化をはかっていく必要がある。理事長は所在等不明区分所有者の住民票、ましてや戸籍謄本や付票などを取得することはできない。 所在不明ということは、前提としてマンションに居住していない不在区分所有者である場合が圧倒的に多いと思われる。そうであれば、配達証明郵便物が配達されずに返送されてきた証明書の添付で請求できるなど簡素化できるのではないか。	所在が不明な場合とは、必要な調査を尽くしても区分所有者の所在が不明である場合、具体的には、通常アクセスし得る公簿、例えば、登記簿、戸籍、住民票（区分所有者が法人であるケースでは商業・法人登記や、商業・法人登記簿上の代表者の住民票）等の公的記録の調査、専有部分の利用状況の確認等をしていても区分所有者の所在が不明であるような場合を指していますが、所在等不明区分所有者とされた者の利益保護も考慮する必要があるため、単に手続を簡素化すればよいというものではないと考えられます。なお、最終的には個別具体的な事案における裁判所の判断となりますが、戸籍や住民票を取得することができない場合には、一般的には、その取得までは不要と考えられます。

133	単棟型 第 67 条の 3、 第 67 条の 4	所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外請求により、すでに除外決定がなされている専有部分について、新たに「所有者不明専有部分管理人（第 67 条の 4）」が選任されたときに議決権を行使させるべきなのか、「総会の招集通知を送らなければならないのか」が読み取れない。	所在等不明区分所有者の除外の裁判がされた後に、当該区分所有者が所有する専有部分について所有者不明専有部分管理命令が発令されたときは、所在等不明区分所有者の除外の裁判が取り消されるまでは、所在等不明区分所有者は決議から除外される状態が継続し、その間、所有者不明専有部分管理人は議決権を行使することができませんし、所有者不明専有部分管理人に招集通知を発する必要もありません。なお、管理人において、議決権を行使することが必要であると判断した場合には、除外の裁判の取消しを申し立てることになります。
134	単棟型 第 67 条の 3、 コメント 第 67 条の 3 関係	第 5 項の弁護士費用等には、司法書士による裁判書類作成関係業務に係る費用も適用されることをコメントに記載すべき。第 6 項及び第 7 項についても同様である。	司法書士も専門的知見を有する者の中にも含まれるものと考えており、原案のとおりとさせていただきます。
135	単棟型 第 67 条の 3、 コメント 第 67 条の 3 関係	改正区分所有法第 86 条第 5 項に規定する所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合の裁判の取消しを裁判所に対し、理事長が申し立てることができる旨を規定すべき。	いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。
136	単棟型 第 67 条の 4 等	「所有者不明専有部分管理制度」等の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規定の創設について賛成する。	改正案に異議のないものとして承ります。
137	単棟型 第 67 条の 4	所有者不明専有部分管理人の業務が記載されていないので管理人はどのようなことをするのかのイメージが想定できない。コメントで議決権を行使することができる」と記載されているが、コメントでなく条文の中に業務の内容を詳しく記載すべき。	所有者不明専有部分管理人の権限は改正区分所有法第 46 条の 3 に規定されているとおりです。
138	単棟型 第 67 条の 4、 第 67 条の 5	管理不全専有部分の事例については、令和 7 年 7 月国土交通省住宅局・法務省民事局作成資料「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」の 12 頁に活用が想定される場面として、 ・専有部分において、ゴミが処分されずに集積されている場合 ・専有部分の配管が腐食したまま放置されている場合 等 との記載があるので、理解を深めるために同等の内容をコメントに追記していただきたい。	個別具体の例を全てコメントに記載することは困難であるため、原案のとおりとさせていただきます。

139	単棟型 コメント 第 67 条の 4、 第 67 条の 5 関係	第 67 条の 4 及び第 67 条の 5 の各第 3 項で規定している届出時に、裁判所からの管理人である書面添付を求める規定を設ける例及び届出内容の詳細について示していただきたい。	現時点において、所有者不明専有部分管理人及び管理不全専有部分管理人に選任されることが想定されるのは弁護士等の法律の専門家であると考えられ、必要な届出等の詳細や様式については、任意で対応可能であると考えています。
140	単棟型 コメント 第 67 条の 5 関係	③について、「管理組合が負担した費用」の記載があるのは第 67 条の 4 及び第 67 条の 5 のいずれも第 4 項であるための誤りである。	ご意見を踏まえ修正しました。
141	単棟型 コメント 第 67 条の 4 関係	第 67 条の 4 第 4 項にて、「管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる」場合の例をコメントで示していただきたい。 また、当該専有部分の区分所有者が不明の場合に、当該費用の債権は特定承継の対象かをコメントに記載いただきたい。	第 67 条の 4 第 4 項で想定される例は、コメント同条関係③に示しているとおりです。 また、当該費用の債権については、規約に基づく債権として、特定承継の対象となるのではないかと考えます。
団地型関係			
142	団地型 第 45 条	第 45 条第 8 項の「総会」を「団地総会」に修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
143	団地型 第 49 条 第 4 項	第 49 条第 4 項第一号イの「土地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの」の瑕疵の意味が通じないことが懸念される。コメントの『安全性を欠いている』をどこかに入れてほしい。	改正区分所有法の規定との整合性の観点から、原案のとおりとさせていただきます。
144	団地型 第 49 条	標準管理規約(団地型)第 49 条第 3 項の改定に伴い、第 48 条第 5 項第三号の「他の組合員」を「団地総会議長となる者を除く」と修正し、第 55 条第 1 項「その議事は出席理事の過半数で決する」については「第 56 条第 1 項第二号の決議については、各棟理事会のうちの一つ以上で反対の決議がなされた場合は否決されたものとする」を加える修正を行うべき。	決議要件の設定については、区分所有法の規定を踏まえた検討が必要であるところ、ご指摘の点については、法的な根拠もないことから、原案のとおりとさせていただきます。
145	団地型 第 77 条の 3、 第 77 条の 4	第 77 条の 3 第 6 項及び第 77 条の 4 第 6 項中の「第 60 条第 4 項」は「第 62 条第 4 項」に修正すべき。	ご意見を踏まえ修正しました。
複合用途型関係			

146	複合用途型 コメント 第 36 条 関係	「これらの取り組みについては、管理組合が担うのではなく、別に防災活動に取り組む組織を結成した上で、その組織が主導して取り組むことも考えられる。」を「その組織が主導して取り組むことが望ましい。」と修正してほしい。併せて、自主防災組織や各家庭で備蓄すべき消耗品まで管理組合で確保すべきかのようにみえるため「防災物資等の備蓄等が考えられる。」を「建物等の維持管理に必要な防災備品(消耗品は除く。)の備蓄が考えられる。」と修正してほしい。	マンションにおける防災対策の取組主体については、管理組合が自ら取り組む例の他、管理組合の内部に防災に関する専門の組織を設ける例や、管理組合とは別に自主的な防災組織を結成し、必要に応じて管理組合と連携する例などが考えられるところ、各管理組合において適切な方法を選択して取組を進めることが望ましいことから、原案のとおりとさせていただきます。
147	複合用途型 第 36 条の 2	①「防火管理者の選任」について、は選任のみではなく、解任も含める記載とすべきではないか。 ②第 36 条の 2 第 2 項には「次の各号に掲げる業務を遂行する。」とあり、消防法施行令第 3 条の 2 に基づく業務が列挙されているが、施行令では他にも業務の定めがあるので、これらを追記できることをコメントに記載すべき。 ③複合用途型は店舗を併設していることから、「統括防火管理者」の選任も必要。各店舗の管理権原者は、各々防火管理者を選任し、マンションの防火管理者を含む各々の各防火管理者の中から「統括防火管理者」を選任して消防署に提出することが求められる。複合用途型には、これらのコメントを追記すべき。	①本規約は消防法第 8 条に準じて規定しており、その消防法では管理権原者の解任に関する条項がないため、原案のとおりとさせていただきます。 ②いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。 ③ご意見を踏まえ修正しました。
その他			
149	その他	新設された区分所有法第 33 条第 3 項に対応する標準管理規約の条文はどれか。	単棟型の場合の第 72 条(イ)電磁的方法が利用可能な場合がこれに当たります。
150	その他	管理組合法人による区分所有権の取得に関する決議要件について追加すべき。	標準管理規約は、法人化されていない管理組合方式のマンションにおいて参照されることを前提としているため、現行のとおりとさせていただきます。
151	その他	被災マンション法に基づき、指定災害に指定された場合の建物の更新、敷地売却、取り壊し等について集会の 3 分の 2 の以上の多数決で決することを盛り込むべき。	いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。
152	その他	総会の特別決議事項の要件等につき新法を反映していることから、標準管理規約の施行日とできるのは、令和 8 年 4 月 1 日(以降)と明記する必要がある。	改正標準管理規約と同時に公表する「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行う場合の手続の留意点について」において、その旨を記載しております。
153	その他	管理組合では、日常の管理において、必要に応じて管理規約を読んで運営している。通常の運営においては管理規約の再生の期待部分については、読む必要がなく、日常管理の規定と再生の段階の規定が混在していると煩雑で使いづらい。再生の規定については、区分所有法の第 8 節のように最後の章(例えば第 9 章)にまとめて記載していただきたい。	いただいたご意見は、今後の検討に当たっての参考とさせていただきます。

154	その他	電磁的方法が利用可能でない場合と利用が可能な場合の条文例があるが、昨今は、オンラインでの会議やスマホでの情報交換を行うことを推奨している。世代交代により、電磁的方法を活用する若者の役員も増加している現状を考えると、「電磁的方法が利用可能でない場合」の条文は削除していくべき。または、コメントに電磁的方法を推奨することを明記するべき。	電磁的方法の利用については、各マンションにより状況も様々であることから、電磁的方法が利用可能な場合の規定例のみを記載することや一概に電磁的方法を推奨する旨を記載することは慎重な検討が必要であると考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。
155	その他	区分所有法により変更になった規約部分については、強行規定となるが、管理組合の裁量で変更できる規定も変更になっている。管理規約の規定のうち、どこが強行規定であるか、組合員が読んでも理解できるような記載の仕方を表示していただきたい。	標準管理規約については、そのままでも各管理組合における管理規約として活用可能なものとして作成しており、規定を一部修正しようとする場合は、各マンションにおいて区分所有法等の関係法令を自ら参照して検討いただくことが必要です。
156	その他	「電磁的方法」という言葉は一般的ではなく意味が理解できない。日常生活に則したわかりやすい言葉に変更していただきたい。	「電磁的方法」は、法律に基づく用語のため、原案のとおりとさせていただきます。