

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

今般のマンション標準管理規約の改正では、主に令和8年4月1日から施行される改正区分所有法（以下「改正法」といいます。）の改正事項を反映させることとしておりますが、特に影響が大きい事項として、規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件の変更が含まれております。

改正法では、各マンションの管理規約（以下各マンションの管理規約のことを「規約」、そのうち令和7年改正以前のマンション標準管理規約に準拠したものを「現行規約」といいます。）の規定について、改正法の規定に抵触するものは、改正法の施行日以降、効力を失うこととされています。改正法では、規約の改正等に係る集会（総会）の成立要件（定足数）及び決議要件が変更されていることから、これらの部分については、改正法の施行日以後は、現行規約の規定と抵触することとなります。

他方で、改正法の施行日より前に招集手続が開始された集会（総会）については、なお従前の例によることとされています。そのため、規約の改正の決議については、令和8年3月31日までに総会の招集手続を開始する場合と、令和8年4月1日以降に総会の招集手続を開始する場合で、改正の手続が一部異なることとなります。

今般のマンション標準管理規約の改正を踏まえ、各マンションにおいて規約を改正する際は、別紙1「パターン1. 令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合」又は別紙2「パターン2. 令和8年4月1日以降に規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合」を参考として、規約の改正に取り組んでいただくようお願いします。

※別紙1及び別紙2は、マンション標準管理規約（単棟型）に準拠した規約を定めているマンションを例に必要な手続を示しており、現行規約のものとして記載している条文は、マンション標準管理規約（単棟型）の条文を指しています。

パターン1.**令和8年3月31日までに規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合**

改正法の施行日前の令和8年3月31日までに招集手続が開始された総会において規約を改正する場合^{※1}は、現行規約の規定に則り、規約の改正を行うこととなりますが、改正する規約の内容について、改正法の施行日である令和8年4月1日以降に効力を発することとする旨を併せて決議する必要があります^{※2}。

(1) 総会の招集

現行規約の規定に従い、総会を招集します。

この場合に必要となる招集手続は次のとおりです。

- ① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで

(現行規約第43条第1項)

- ② 招集通知の内容 : { i 会議の日時
ii 会議の場所
iii 会議の目的
iv 議案の要領 } (現行規約第43条第1項、第4項、第47条第3項第一号)

(2) 総会の会議

現行規約第47条第1項及び第3項の規定に従い、総会の議題として審議し、決議します。

この場合に必要となる決議要件等は次のとおりです。

- ① 定足数 : 議決権総数の半数以上の出席 (現行規約第47条第1項)

- ② 決議要件 : 組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上

(現行規約第47条第3項)

この際、規約の改正議案の中に次のような文言を添え、改正法の施行日である令和8年4月1日から改正した規約の効力が発することを併せて決議します。

この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。

※1 改正法では、改正法の施行日前に招集手続が開始された集会（総会）についてはなお従前の例による（現行区分所有法の規定が適用される。）こととされていますので、令和8年3月31日までに総会の招集手続が開始された場合は、規約の改正を審議し決議する総会の会議の日が令和8年4月1日以降であっても、パターン1の手続により規約を改正する必要があります。

※2 総会の会議の日が令和8年4月1日以降の場合には、既に改正法が施行されていますので、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はありません。

パターン2.

令和8年4月1日以降に規約の改正に係る総会の招集手続を開始する場合

改正法の施行日である令和8年4月1日以降に招集手続が開始された総会において規約を改正する場合^{※1}は、現行規約における総会の成立要件（定足数）及び決議要件は改正法に抵触し無効となることから、これらの部分については、改正法の規定に則った手続により、規約の改正を行うことになります。

(1) 総会の招集

規約の変更の決議に係る総会の招集通知については、現行規約と改正法の規定は抵触しないため、現行規約に従い、総会を招集します。

この場合に必要となる招集手続は次のとおりです。

- ① 招集通知の発送時期 : 総会の会議開催日の2週間前まで^{※2}

(現行規約第43条第1項)

- ② 招集通知の内容 : { i 会議の日時
ii 会議の場所
iii 会議の目的
iv 議案の要領 } (現行規約第43条第1項、
第4項、第47条第3項第一号)

(2) 総会の会議

現行規約第47条第1項及び第3項の規定は、規約の改正の決議に関する改正法の規定に抵触することになりますので、改正法第31条第1項の規定に従い、総会の議題として審議し、決議します。

この場合に必要となる決議要件等は次のとおりです。

- ① 定足数 : 組員総数及び議決権総数の過半数の出席

(改正法第31条第1項)

- ② 決議要件 : 総会に出席した組員^{※3}及びその議決権の各4分の3以上

(改正法第31条第1項)

令和8年4月1日以降に招集し、会議を開く総会において規約の改正を決議した場合、既に改正法が施行されていますので、即時に改正規約が効力を発することとなります。

※1 現行規約では、総会の成立要件（定足数）は「議決権総数の半数以上」とされていますが、改正法第31条第1項において、規約の改正等を行う場合の「特別多数決議」について新たに設けられた法定の要件は「区分所有者の過半数の者であつて議決権の過半数」とされており、議決権だけでなく区分所有者（組員）の人数の要件も設けられているほか、それぞれの定足数が「過半数」とされ、現行規約の「半数以上」とは異なる（「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない）ことに注意が必要です。

※2 現行規約では、総会の招集通知の発送は総会の会議開催日の「2週間前」とされている一方、緊急を要する場合は、5日間を下回らない範囲であれば、理事長は、理事会の承認を得

た上で、この期間を短縮できるとされています（現行規約第 43 条第 9 項）。

改正法第 35 条第 1 項では、集会（総会）の招集通知の発送について、改正前と同様に 1 週間前までを原則としつつ、規約の定めにより伸長することができるとする規定に改められました。これにより、現行規約第 43 条第 9 項の規定を適用して、総会の招集通知の発送から総会の会議開催日までの期間を短縮しようとする場合には、現行規約の規定が改正法の規定に抵触する場合があります、招集通知の発送から会議開催日までの期間を 1 週間よりも短縮することができなくなることには注意が必要です。

※ 3 「総会に出席した組合員」には、書面及び代理人により議決権を行使した者を含みます。