

今月のトピックス（2025年10月）

202510.5 瀬谷区交流会

2026年4月に施行される区分所有法等の改正に伴い、国交省からパブリックコメント募集のため公表された標準管理規約案の内容及び今後の対応を紹介します。来年度の管理組合総会を念頭に早めに検討されることをお勧めします

◆管理規約の改定◆

【2025年標準管理規約の改正案】 国交省案、パブリックコメントを経て近々公表される⇒[こちらをクリック](#)

1. 改正法を踏まえた見直し

(1) 総会決議における多数決要件の見直し

- ・第47条（総会の会議及び議事）：改正法で新たに規定された「所在等不明区分所有者」の議決権を建替え決議や管理組合法人の設立などの特別決議を行う際の「区分所有者総数の議決権総数」から除外する。これにより、連絡の取れない所有者がいる場合でも特別決議の成立がより緩和される
- ・第67条の3：所在等不明区分所有者について「理事長が区分所有者名簿に記載された住所等に通知を試みても**5年以上連絡が取れない**場合に総会の決議で「**所在等不明区分所有者**」と認定する

(2) 総会招集時の通知事項の見直し

- ・第43条（総会の招集）：改正法で創設される「**国内管理人**」制度に対応するため総会の招集通知に「国内管理人の氏名・住所」が追加され、海外在住の区分所有者が国内管理人に総会への出席や議決権行使を委任できる

(3) 国内管理人制度の活用に係る手続き規定の創設

- ・第31条の3（国内管理人の選任等）：区分所有者が海外に居住している場合など国内の代理人（国内管理人）を選任し、管理組合に届け出る義務を新設し、所有者不明状態になることを防ぎ円滑な管理を維持しやすくする

(4) 修繕積立金の使途に係る規定の整備（第28条）

- ・第28条（修繕積立金）：修繕積立金の使い道として従来の「計画的な維持修繕」や「災害による復旧」に加え区分所有者全員の合意に基づき管理組合の所有する「**敷地や共用部分の変更**」に充当できる旨が明確化される

2. 社会情勢等を踏まえた見直し

(1) 管理組合役員に就任可能な者の範囲に関する留意事項（第35条関係コメント）

- ・第35条（役員）：マンションの高齢化や単身世帯の増加により、役員のなり手不足を踏まえ役員の選任について「**外部の専門家（マンション管理士、弁護士等）や法人**」も就任可能であることをコメントとして記載する

(2) 管理組合役員等の本人確認に関する留意事項（第35条関係コメント及び第55条関係コメント）

- ・第35条（役員）および第55条（帳票類の閲覧）：役員の不正行為を防止するため、役員就任時に「本人確認」を厳格に行うことや管理組合の財産書類（通帳、印鑑等）の保管・管理を複数の役員で行うことの留意事項が追加

【2024年9月区分所有法改正に関して留意する事項】 国交省広報広報サイトより⇒[こちらをクリック](#)

1. 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等

(1) 組合員名簿等の作成・更新の仕組み

- ・遺産分割協議で直ちに届出を提出することができない場合の連絡先として包括承継人の連絡先を把握しておく
- ・区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合、第三者の連絡先を管理組合に届け出ることを義務づける規定
- ・理事長が作成・保管する書類として、居住者名簿を新たに位置付け組合員名簿とあわせて規定する
- ・個人情報取扱事業者に該当する場合は「個人情報保護法」規定に基づき個人情報を取り扱う必要がある

2. マンションの管理情報の見える化の推進

(1) 修繕積立金の変更予定等の見える化

- ・**長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差情報を記載した資料を提示したり、長期修繕計画を総会資料に添付したりするとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも有効と考えられる**

(2) 管理に関する図書の保管の推進

- ・総会資料に準じて、理事会で使用した資料の保管等についても規定する
- ・管理規約を変更した際に、変更した内容を反映した現に有効な規約を作成することが考えられる

3. 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

- ・**EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進**
- ・**宅配ボックスの設置**に係る決議要件の明確化等

【区分所有法改正に関する留意事項】⇒横浜マリン法律事務所のコラムより(抜粋)⇒[こちらをクリック](#)
改正マンション法は、区分所有法のみならずマンション管理適正化法、マンション建替え等円滑化法、被災区分所有法などの改正を含む、マンション法制全体の大改正であり、以下にその概要を示す

1. 政府方針⇒内閣府「令和2年規制改革実施計画」より

今後老朽化したマンションが更に増加していくこと、相続により所有関係が複雑化していくこと、区分所有者が多様化・高齢化していくこと等も踏まえ、建替え決議において**集会に不参加の者**(意思表示をしないもの)については、所有者不明である等、一定の要件・手続のもとで**分母から除く**こと、建替え決議に必要な**5分の4以上の賛成という要件の緩和**、強行規定とされている同要件を任意規定とすること等の方策も含めて、建替え決議の在り方について、見直しによって得られる政策効果やマンションの管理に与える影響を踏まえるとともに、建替え決議による区分所有者への影響の重大性にも配慮しながら、法務省、国土交通省を中心とする関係省庁等、法律実務家、研究者、都市計画の専門家、事業者等幅広い関係者を含めた検討の場を設けた上で検討する。

2. 新区分所有法で新設される主な制度

マンション管理の円滑化	「 出席者多数決 」、「 所在等不明区分所有者を決議の分母から除外 」、「所有者不明専有部分の管理制度」、「管理不全専有部分共有部分管理制度」、「共用部分の変更・復旧決議の緩和」、「国外区分所有者の国内管理人の選任」等
マンション再生の円滑化	建替え決議の要件緩和、 敷地売却・建物取壊し・1棟のリノベーション等の決議制度 、建替え決議後の専有部分の賃貸借の終了、団地一括建替え決議の要件緩和、団地内建物・敷地の一括売却等

3. 新区分所有法の施行日と従前の管理規約の効力

- ・現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う
- ・4分の3以上の特別多数決事項を定める条文の多数決要件が新区分所有法の施行日に無効となる
- ・新区分所有法の施行後、管理規約改正の対応をする場合は、出席者多数決の定めを管理規約に定める。また、規約変更の決議要件も新区分所有法に従い出席者の3/4以上となる

4. 出席者多数決とは

- ・出席者多数決とは、**建替え決議や建物敷地売却決議のような区分所有権の処分を伴う決議以外の決議を対象に出席者の多数決で決議が成立とする制度である。出席者とは、現実集会に出席した区分所有者に加え、書面により議決権を行使した者(議決権行使書提出者)及び代理人により議決権行使する者(委任状提出者)である**(改正区分所有法 39 条 2 項)。
- ・改正前の区分所有法では、普通決議については規約で決議要件を緩めることができたが、それ以外の特別多数決事項については、区分所有者の頭数総数と議決権総数を分母として、そのうちの4分の3以上(同法17条1項、31条1項等)や5分の4以上(同法62条1項)の多数決とされていた。新区分所有法では、**区分所有権の処分を伴わない決議**(普通決議と特別多数決決議のうち4/5決議を下回る決議要件を定める決議)は**全て出席者多数決とした**
- ・出席者多数決となる決議のうち、特別決議事項については、定足数を満たす必要があり、定足数は、区分所有者の頭数総数及び議決権総数の各過半数であるとされている(出席者多数決を定める区分所有法条文は下表のとおりである(条項名は正式版改定標準管理規約で確認要))

決議の種類		決議要件	条文	総会定足数
普通決議	出席者の過半数(別段の定め可)		現行法 18 条 1 項、改正法 39 条 1 項	なし
共用部分		出席者の 3/4 以上の賛成	改正法 17 条 1 項	総区分所有者及び総議決権の過半数
復旧		出席者の 2/3 以上の賛成	改正法 61 条 5 項	同上
規約の制定・変更廃止		出席者の 3/4 以上賛成	改正法 47 条 1 項、55 条 2 項	同上
義務違反者への専有部分使用禁止、競売請求等		出席者の 3/4 以上賛成	改正法 58 条 2 項、現行法 59 条 2 項 60 条 2 項	同上

5. 管理規約改定へのアプローチ(私案)

- ・今回は標準管理規約の大幅な改正なので国交省公表の**標準管理規約をベース**に現行の管理規約から必要な事項を取り出し、標準管理規約に追加する方がよい。現行の管理規約を修正するのは大変な労力要する
- ・今回の改正は区分所有者の権利に関する事項も含まれるので、総会に提案する前に**組合員に対する説明会を開く**とよい。できれば 2026 年度総会で承認を得るように進めるとよい
- ・管理規約案作成に当たっては、**法令に関する案件**なので組合員の規約の作成に関する有識者や外部専門家(マンション管理士)、管理会社に依頼(委託)するとよい

◆生成 AI◆

【生成 AI とは】

- ・新しいコンテンツやデータを生成する能力を持つ AI でテキスト、画像、音声、動画など、さまざまな形式のコンテンツをゼロから創り出すことができる。大量のデータからパターンや関係性を学習しそれに基づいて新しいものを生み出す。従来の AI が既存のデータを分析・分類・予測するのに対し生成 AI はより創造的なタスクを実行する
- ・生成 AI が学習に使うデータは、インターネット上にある膨大な情報が主なソースであり「ウェブ上のテキスト」、「電子化された書籍や論文」、「ニュース」、「X 等のソーシャルメディアの投稿」、「画像生成 AI」等である
- ・学習データの収集には、著作権やプライバシーに関する課題が伴います。公開されている情報であっても、無断での利用が著作権侵害にあたる可能性や、個人情報が含まれている可能性が指摘されている

【マンション管理業務にどのように活用できるか】

1. 居住者対応の効率化

- ・AI チャットボットの導入により 24 時間 365 日ゴミ出しのルール、駐車場の利用方法、共用施設の予約状況や管理規約の確認等、定型的な問い合わせに自動で回答できる
- ・多言語対応のチャットボットを導入すれば外国人居住者との外国人居住者とのコミュニケーションのスムーズ化

2. 文書・資料作成の自動化

- ・議事録の要約と作成⇒音声をテキスト化し、生成 AI が議事録の骨子や要点を自動で要約する議事録作成の作業負担を大幅に軽減できる
- ・報告書・通知文書の生成⇒修繕清掃の進捗報告、トラブル発生時の注意喚起、管理費支払いに関する通知等、定型的な文書を自動生成する

3. 建物・設備の管理

- ・センサーや監視カメラと連携した AI システムがエレベーターや給排水設備などの稼働データを分析し、故障の予兆を早期に検知(突発的な故障による居住者の不便を未然に防ぎ、計画的なメンテナンスが可能となる)

4. 大規模修繕計画の最適化⇒今後の研究課題

- ・過去の修繕履歴、市場価格、建物の劣化予測データなどを AI が分析し、コストと効果を考慮した最適な修繕計画や予算案を提案する

5. 導入における留意事項

- ・上記は独自で実行できる案件ではないので組合員の有識者や外部専門家の協力を仰ぎ、順次実行するように計画すべきである。また、管理会社からの提案があれば管理組合としての対応方針も準備しておく必要がある
- ・居住者の個人情報やマンションの機密情報を扱うこともあるのでセキュリティ対策が厳重な AI システムを選定するなどして情報漏洩リスクを最小限に抑える必要がある
- ・AI が生成した報告書や文書は必ずしも正しいとは限らない。必ず人間が内容を確認し事実に基づいているか検証する必要がある
- ・組合員が生成 AI を有効活用できる体制を構築し、スマホなどで容易に利用できるように配慮する

【生成 AI に対する依頼文(プロンプト)とは】

1. 生成 AI へのプロンプトとは

- ・人間が AI に特定のタスクを実行させるための指示や命令(依頼文)である。プロンプトの書き方次第で、AI の回答の質は大きく変わり、よりの確で自分が求める結果を得るためにはこれを工夫することが非常に重要である

2. 効果的なプロンプト⇒AI の回答に応じ更なるプロンプトを発し深追いすることがコツ

- ・AI に特定の**役割(ペルソナ)**を割り当てる ・あいまいな表現を避け、何を求めているのかを具体的に示す
- ・箇条書き、表、文字数など、出力の形式や制約を具体的に指定する

3. マンション管理に関するプロンプトの例⇒Gemini に相談して期待する返答があるか確認してください

- ・「マンション管理組合の理事だが管理会社との良好な関係を築くには」
- ・「修繕委員だがマンションの排水管の修繕はどのように計画したらよいか」―「専有部分の修繕は」
- ・「管理組合の理事だが迷惑行為どう対処したらよいか」―「区分所有法ではどのように定められているか」

【Google の生成 AI Gemini の利用方法】 ⇒ 他に ChatGPT がある

一般的な質問をするには Gemini 開いて「Gemini に相談」に入力すればよいが、特定のソース(ファイル)に質問をするには画面左端のプラス(+)をクリックし当該ファイルをアップロードして下記のように利用することができる

- ・メール添付の「今月のトピックス(2025 年 10 月).docx」をアップロードする
- ・「Gemini に相談」の上部に上記ファイルがアップロードされていることを確認する
- ・「Gemini に相談」に例えば下記事項を入力して回答を求める。順次、深堀りすることができる
「今月のトピックスの要点は」、「総会決議の多数決要件の見直しとは」、「長期修繕計画とは」、…

以上