
〇〇マンション
マンション管理規約無料診断
レポート



株式会社さくら事務所
〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101号
TEL: 03-6455-0011 FAX: 03-6455-0022

2026年1月20日

〇〇管理組合 御中

株式会社さくら事務所

この度は管理規約無料簡易チェックをお申込みいただき、誠にありがとうございます。
チェック結果を以下にご報告申し上げます。

1. 総評（アドバイス）

2026年4月のマンション関係法（区分所有法等）の改正等を踏まえ、2025年10月に「マンション標準管理規約」が改正されました。また、社会情勢等を踏まえた見直しも重要です。

貴マンションの管理規約と改正マンション標準管理規約を比較検討したところ、貴管理規約は最終改正から約7年が経過しており、最新の法令基準および現代の住環境基準において、看過できない乖離（かいり）が生じていることが判明いたしました。

この7年間で急速に進んだ「管理のデジタル化（Web 総会等）」や「管理計画認定制度」への対応規定も不足しており、現在の規約のままでは、円滑な管理運営や資産価値の維持・向上に向けた重要な意思決定を阻害するリスクが高い状態にあると言わざるをえません。

【標準管理規約おもな改正点】

（1）総会決議における多数決要件の見直し

① 出席者の多数決による特別決議

>「特別決議」についても総会出席者による多数決が可能とする

② 総会定足数の見直し

>基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」見直し

>「特別決議」を行う場合の総会の定足数(区分所有者数及び議決権の各「過半数」)を規定

③ 共用部分の変更に係る決議の多数決要件の緩和

>バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

④ マンション再生(建替え・更新・売却・取壊し等)決議の多数決要件の見直し

>新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定

>客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

（2）総会招集時の通知事項等の見直し

総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し

>共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする

>緊急に総会を招集する際の通知の発送(こついで、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更

（3）共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設

>損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定

>区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設

>損害賠償金等の用途を制限する規定を創設

2. 標準管理規約と貴マンションの管理規約との主な相違点（条数は標準管理規約の条数となります。）

■ 第 19 条の 2（暴力団員の排除）

→条文無し。改正することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	専有部を貸与する際、賃借人が暴力団でないことを確認させ、管理組合が、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

■ 第 23 条（必要箇所への立入り）

→条文無し。改正することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	請求に留まらず、緊急時は立入可能。物理的にまたは、機能上重大な影響を与える恐れがある時は保存行為を実施できる。

■ 第 24 条（損害保険）

→内容相違。改正することをお勧めします。

貴マンション管理規約	管理者が保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する旨の記載等
標準管理規約	損害賠償請求権等の代理行使（管理者が区分所有者に代わって一元的に行使できる旨の強行規定）

■ 第 28 条（修繕積立金）

→条文無し。新設することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	建替え、マンション敷地売却に伴う計画又は設計等に要する取崩しの規定等

■ 第 31 条の 3（国内管理人の届出）

→条文無し。改正することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	海外居住の所有者に対し、国内の連絡先を届出させる義務

■ 第 32 条（業務）

→条文無し。改正することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	長期修繕計画書の作成（計画期間 30 年大規模修繕 2 回）及び管理、修繕等の履歴情報の整理及び規約現本・総会議事録の管理等

■ 第 32 条の 2（組合員名簿等の作成、保管）

→条文無し。改正することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	組合員および居住者の名簿作成および保管

■ 第 36 条の 2（役員の欠格条項）

→条文無し。新設することをお勧めします。

貴マンション管理規約	規定なし
標準管理規約	破産者、受刑者、暴力団員が役員に就任できないことを明記。（拘禁刑）