

「民泊問題と
マンション管理の基礎知識」

マンション管理セミナー
尼崎市

平成 30 年 2 月 4 日 (日)

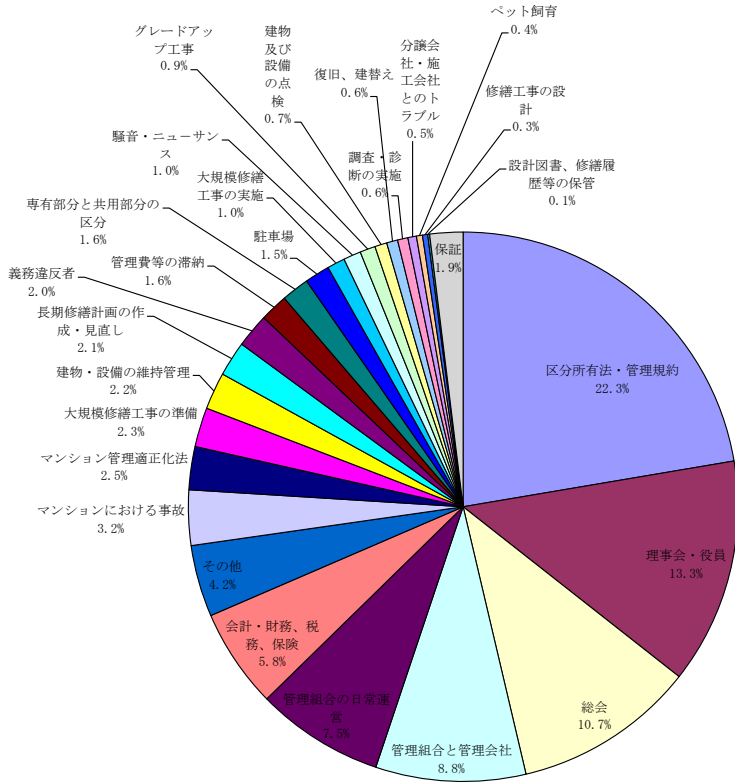
(公財) マンション管理センター

目 次

平成28年度 相談内容分析・全国のマンションストック戸数	・・・P2
一. マンションの管理の適正化に関する指針の重要性	・・・P3
1. マンション管理の適正化に関する指針（マンション管理適正化指針）の位置づけ	・P3
二. マンションの管理の適正化に関する指針（平成28年3月改正）	
[キーワード抜粋]	・・・P4～6
一 マンションの管理の適正化の基本的方向	・・・P4
二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項	・・・P4
三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が 留意すべき基本的事項	・・・P5
四 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項	・・・P5
五 マンション管理士制度の普及と活用について	・・・P6
六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援	・・・P6
三. マンション ^ず 住まいの基本的考え方	・・・P6～7
1. マンションでの考え方・話し合い方	・・・P6
2. 管理をするのは？	・・・P7
3. 管理を実務面で手助けするのは？	・・・P7
4. 管理をするための道具は？	・・・P7
四. マンション管理の基本的事項	・・・P8～21
1. 管理組合の成立と構成	・・・P8
2. 管理の範囲（共用部分と専有部分）	・・・P8
3. 共用部分の管理	・・・P9
4. 管理規約	・・・P11
4-①. 管理規約の基本的事項	・・・P11
4-②. 管理規約の改正の時期	・・・P12
5. 管理組合の業務	・・・P13
6. 管理組合の組織	・・・P14
7. 管理組合役員の権限	・・・P15
8. 管理組合の総会	・・・P16
8-①. 総会の手続き	・・・P16
8-②. 総会での議決権及び議決権の行使	・・・P19
8-③. 総会での議事運営	・・・P19
五. 管理委託の契約について	・・・P21～24
1. 総会承認と重要事項説明	・・・P21
2. 重要事項説明と契約の成立時の書面の交付	・・・P22

平成28年度 相談内容分析 (2016年4月～2017年3月)

【全体】

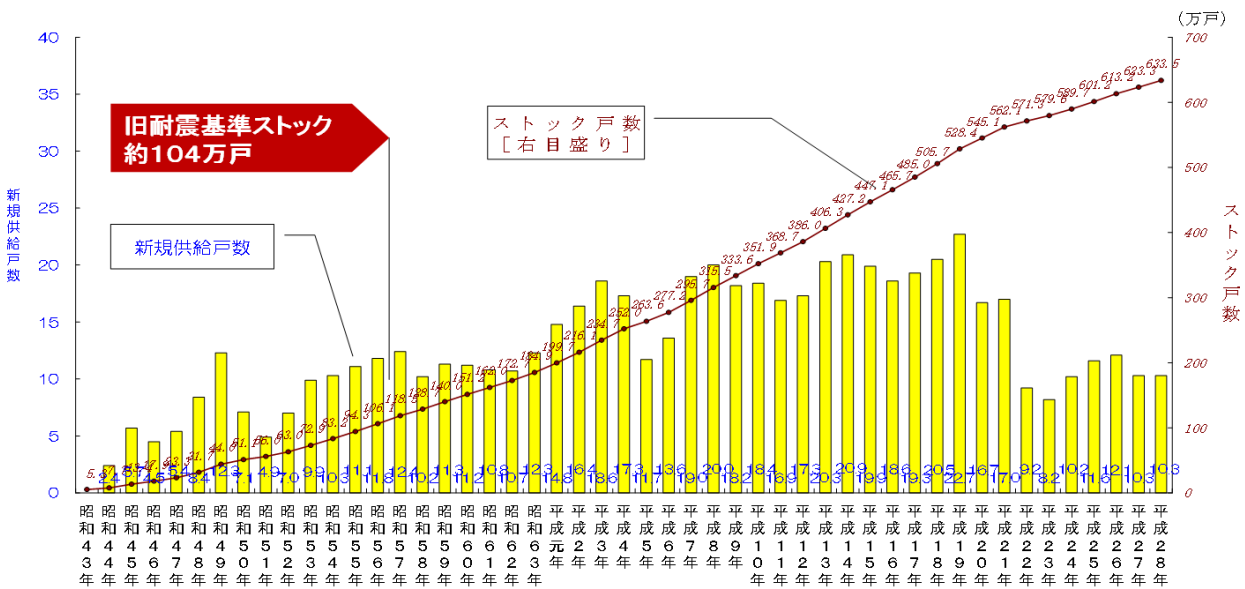


相談内容	件数
区分所有法・管理規約	1,822
理事会・役員	1,083
總會	874
管理組合と管理会社	720
管理組合の日常運営	614
会計・財務、税務、保険	477
その他	344
マンションにおける事故	265
マンション管理適正化法	207
大規模修繕工事の準備	189
建物・設備の維持管理	178
長期修繕計画の作成・見直し	168
義務違反者	163
管理費等の滞納	134
専有部分と共用部分の区分	133
駐車場	120
大規模修繕工事の実施	85
騒音・ニューサンス	84
グレードアップ工事	74
建物及び設備の点検	58
復旧、建替え	53
調査・診断の実施	50
分譲会社・施工会社とのトラブル	41
ペット飼育	29
修繕工事の設計	25
設計図書、修繕履歴等の保管	9
保証	159

全国のマンションストック戸数

平成28年末現在 約 633 万戸

○現在のマンションストック総数は約633.5万戸(平成28年末時点)であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは約104万戸となっている。



※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38を基に算出すると約1,508万人となる。

国土交通省

一. マンションの管理の適正化に関する指針の重要性

マンションの管理の適正化に関する指針(マンション管理適正化指針)は、マンション区分所有者の団体、マンション区分所有者、賃借人も含むマンション居住者、業を営む管理業者、専門的知識を提供する者、国・地方公共団体・マンション管理適正化推進センター((公財)マンション管理センター)等マンションの管理に少しでも関係する者の**道徳本**もしくは**心得帳**です。ただ、分譲されてからのことについてしか記載されていないので、分譲事業者への道徳本にはなっていません。そして管理業者の直接的な道徳本にもなっていません。

1. マンションの管理の適正化に関する指針(マンション管理適正化指針)の位置づけ

昔の住まい	マンション
村長	理事長
長老会	理事会
家長(一家の主)	組合員(区分所有者)
家族	家族・借家人
全員が生まれ育った環境	全員がマンションという場所に集まった環境
水源	給水施設
山・森	駐車場・集会棟
決め事	区分所有法・管理規約
全員参加の目的のある祭	希望者参加の祭
全員から徴収	参加者の会費
	全員参加のコミュニティ活動
	全員から徴収
共同生活に必要な道徳	マンション管理適正化指針
七人の侍	マンション管理士・弁護士・建築士・会計士

二. マンションの管理の適正化に関する指針(平成28年3月改正)〔キーワード抜粋〕

……この指針は、このような認識の下に、**管理組合によるマンションの管理の適正化を推進する**ため、必要な事項を定めるものである。

また、マンションにおける**コミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要な**ものであり、管理組合においても、**建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組む**ことが望ましい。

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、……以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- 1 マンションの**管理の主体**は、……**管理組合**であり、……**長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要**である。特に、その**経理は、健全な会計を確保**するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、**第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある**。
- 2 ……**区分所有者等**は、管理組合の**一員としての役割を十分認識**して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- 3 ……**専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要**である。
- 4 ……**外部の専門家**が、……**役員に就任する**……場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の**選任や業務の監視等を適正**に行うとともに、**監視・監督の強化のための措置等を講じる**ことにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- 5 ……**国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センター**は、その役割に応じ、**必要な情報提供等を行う**よう、支援体制を整備・強化することが必要である。

二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

1 管理組合の運営

……管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、**開かれた民主的なもの**とする必要がある。また、**集会**は、管理組合の**最高意思決定機関**である。

したがって、管理組合の管理者等は、……集会において**適切な判断**が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、……**誠実にその職務を執行**する必要がある。

2 管理規約

管理規約は、マンション管理の**最高自治規範**であることから、……**実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成**し、必要に応じ、その**改正を行う**ことが重要である。……**トラブルを未然に防止**するために、使用細則等マンションの実態に即した**具体的な住まい方のルール**を定めておくことが肝要である。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、……**是正又は排除を求める措置**をとることが重要である。

3 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、……**共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止**を図ることが重要である。特に、**専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に**……各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の**負担を明確**に定めておくことが望ましい。

4 管理組合の経理

……**経済的基盤が確立**されていることが重要である。……**必要な費用を徴収**するとともに、これらの**費目を明確に区分して経理**を行い、**適正に管理**する必要がある。また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の**請求**があった時は、これを**速やかに開示**することにより、**経理の透明性**を確保する必要がある。

5 長期修繕計画の策定及び見直し等

……**適時適切な維持修繕**を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、**必要な修繕積立金を積み立て**ておくことが必要である。

……「長期修繕計画作成**ガイドライン**」を参考に、……専門的知識を有する者の意見を求め、**建物診断**等を行って、その**計画を適切なもの**とするよう配慮する必要がある。……修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、……**区分所有者等に十分周知**させることが必要である。

管理組合の管理者等は、……**図書等を保管**することが重要である。また、この図書等について、……**適時閲覧**できるようにすることが望ましい。

……建築後相当の年数を……検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、……**透明性に配慮し**……**合意形成**を図りながら進めることが必要である。

6 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、**利益相反等に注意**して、適正に行われる必要があるが、とりわけ**外部の専門家**が管理組合の管理者等又は役員に**就任**する場合においては、マンションの区分所有者等から**信頼されるような発注等に係るルール**の整備が必要である。

7 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、**自治会及び町内会等**(以下「自治会」という。)は、**管理組合と異なり**、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に**管理費の用途**については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、**管理費と自治会費の徴収、支出**を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な**峻別**や、代行徴収に係る**負担の整理**が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う**活動と連携して行う**ことも差し支えない。

8 その他配慮すべき事項

マンションが**団地**を……、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。また、**複合用途型マンション**にあつては、住宅部分と非住宅部分との……配慮をすることが重要である。

三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき

基本的事項等

マンションを購入しようとする者は、マンションの**管理の重要性を十分認識**し、……必要がある。また、マンションの区分所有者等は、……**相隣関係等に配慮を要する住まい方**であることを十分に認識し、……、**管理組合の一員**として、……**遵守**する必要がある。……法律等に関する理解を深める必要がある。専有部分の賃借人等の**占有者**は、……**使用方法**につき、……**同一の義務を負う**ことに十分に留意することが重要である。

四 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの**管理の主体は管理組合自身**であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その**委託内容を十分に検討**し、書面をもって管理委託契約を締結する

ことが重要である。

なお、管理委託先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、**マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定**がなされるように努める必要がある。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、**マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める**等の措置を講じることが必要である。

五 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、……情報提供に努める必要がある。……管理者等は、……適正化を図るため、必要に応じ、**マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用**を考慮することが重要である。

六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

……適正化を推進するためには、……必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。……**国及び地方公共団体**は、……マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する**情報・資料の提供**について、その充実を図るとともに、特に、**地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者**が相互に連携をとり、……管理者等の**相談に応じられるネットワークの整備**が重要である。さらに、**地方公共団体**は、マンション管理士等専門的知識を有する者や……信頼される者等の協力を得て、**マンションに係る相談体制の充実**を図るよう努める必要がある。**マンション管理適正化推進センター**においては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、……、**管理適正化業務を適正かつ確実に実施**する必要がある。

三. マンション^ず住まいの基本的考え方

1. マンションでの考え方・話し合い方

マンションとは、一つの建物に**共有でない複数の所有権**(区分所有権)が存在する特殊な状態です。**専有部分**を購入しただけでなく、否応なしに**共用部分**も持つこととなります。持つということは、**管理**しなくてはならない。それも**所有している者全員で管理**しなくてはならない。マンションの共用部分は自分の物でありながら自分だけの物ではない状態です。

マンションの中で、間違っていると指摘できるのは**手続き上の問題**だけで、そして手続きを決めて条文としたものが**管理規約**です。決める方法は**合意形成**です。**合意形成**ですから全員の同意ではありません、何%かの違う意見もあるでしょうが、組合員は全体として**合意形成**したルールには従わなければなりません。

管理規約は全員の**合意形成**で決めたルールであり、区分所有法第3条『**区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置く事ができる。**』にある通りの法律条文の手続きを間違わずに管理規約を定めたのなら、その管理規約は**最高自治規範**として**当該マンション内では法律と同等**といわれるようになります。

2. 管理をするのは？

区分所有法(建物の区分所有等に関する法律)では、管理をするのは、区分所有者個人でなく区分所有者全員で構成する**団体が管理の主体**となります。この団体が一般にいう**管理組合**で、代表して管理する管理者を通常は**理事長**がなると決めています。代表責任者の理事長の手助けをする者が**理事**であり、**理事会**を組織します。理事会、理事長の業務の執行、財産の状況の監視をするのが**監事**です。専有部分は区分所有者で管理するが、日々劣化していく建物共用部分を維持管理していくのは区分所有者全員です。(当然ルール[**管理規約**]が必要) 組合員の高齢化で役員のなり手不足に困っていると言われるのであれば、当該マンションでの**区分所有権**を持っていないが、マンション管理に十分な知識を持っている**信頼のおける外部の専門家**に、直接管理組合運営に携わってもらうことも考えてはどうかという提案が、「**外部の専門家の活用**」です。それでも100%を任せきりにはしない、**チェック機能は管理組合に残す**ことが原則でしょう。

3. 管理を実務面で手助けするのは？

見た目は**マンション管理業者**が管理を執行していると思われがちですが、自分たちで管理するには時間がないから、お金を出して**管理のプロである管理会社**に頼みます。その関係は管理組合から管理業者への委任契約になります。管理業者は**管理委託契約書**に書かれている以外のことは行いません。管理会社の対応窓口は**フロントマン**です。フロントマンはプロですから、管理組合からの管理委託業務をこなすとともに、管理組合にプロとしての知識と技術を持って、助言や指導をしなくてはなりません。それが**善良なる管理者の注意**をもって管理事務を行う、**善管注意義務**ということです。

管理の助言や指導を専門家に頼むことも良い方法です。標準管理規約では専門家の助言、指導を得る費用は管理費から支出することが認められています。専門家とは、**弁護士、建築士、マンション管理士**等です。

4. 管理をするための道具は？

マンションは区分所有者の個人所有の財産です。原則的には国が個人財産の管理に口出しすることはできません。しかしマンションは住み方を間違えると周辺環境にも影響をおよぼし、地域の発展を阻害することになることも考えられます。そこで国はマンションが適正に管理されて、区分所有者の生活が安定したものであり続けられるように基本的な最低守らなければならない**法律**、基本的な考え、国が希望とする方針を表した**指針**、参考として欲しい**自治規範のモデル**やその他データ資料を提供しています。

●建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)

区分所有建物の管理に関する基本ルール

●マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)

マンションだけの法律で管理業者の委託業務の説明

●マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント

自治規範のモデル(単棟型、団地型、複合用途型)

●マンションの管理の適正化に関する指針(マンション管理適正化指針)

「マンション管理適正化法」第3条で謳われているは、「国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(マンション管理適正化指針)を定め、公表するものとする」と定めています。

●マンション管理標準指針

国は「マンションの維持・管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきか」に関する標準指針を示すこととしました。今後、この管理標準指針を、マンション管理を見直し、向上を図る際の指針として、快適なマンション生活と良質なマンションストック形成のために御活用ください、と標準的な対応と望まれる対応を示しています。

●マンション総合調査結果報告書

調査は概ね5年毎、現在はH25年度版

四. マンション管理の基本的事項

1. 管理組合の成立と構成

区分所有者はマンション（区分所有建物、敷地及び附属施設）を管理するために、全員で管理組合を構成し組合員となります。区分所有者が管理組合を脱会することはできません。逆に、区分所有者でないのに管理組合の構成員である組合員にはなれません。

●区分所有法：(区分所有者の団体)

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

標準管理規約（単棟型）：(管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的（区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保すること）を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

標準管理規約（単棟型）：(組合員)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

標準管理規約（単棟型）：(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

2. 管理の範囲（共用部分と専有部分）

管理組合は建物並びにその敷地及び附属施設を管理します。建物の管理対象部分は共用部分です。区分所有者が個人で管理する専有部分と区別できるようにしておかなくてはなりません。

原則として管理組合は専有部分には管理費、修繕積立金は充当できません。

●区分所有法：(定義)

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。 以下略

標準管理規約（単棟型）：(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

標準管理規約（単棟型）：（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

Q. 玄関扉のドアチェックの修理費は管理組合が持つべきか？

A. 標準管理規約（単棟型）第7条②の二で錠及び内部塗装は専有部分となっていますので、専用使用権付共用部分となるでしょう。通常の修理費は使用者が払い、全体で取り替える場合は管理組合となるでしょう。管理組合で決められることで、専有部分となっている場合もあります。但し廊下に面する玄関扉は、建築基準法で常時閉鎖しておく防火戸と指定されていることが殆どですから、使用者が取替える場合も建築基準法に合致した物に取替えるように管理組合が指導する必要があります。

3. 共用部分の管理

共用部分の管理に関する事項は、管理規約に定めることができます。管理規約に定めていなければ総会の決議を取ることになります。共用部分の管理を行うに当たり、負担が出た場合は負担割合に応じて管理費等の負担をしなければなりません。負担がまだ出ていない修繕積立金は規約で毎月納入することを規定しておかなければ徴収できません。

負担割合は専有部分の床面積割合を基本としますが、規約で別段の定めをすることができます。

●区分所有法：（共用部分の管理）

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

標準管理規約（単棟型）：（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 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、管理組合がこれを行うことができる。

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

Q. 専有部分の雑排水管の取替工事を管理組合が一斉に行うことは出来るのか？

A. コメント7条関係⑤で「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する、となっていますので雑排水管は通常専有部分です。またコメント21条関係⑧で配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである、となっています。

●区分所有法：(共用部分の負担及び利益収取)

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

Q. 修繕積立金の取り崩しは、なぜ総会の決議が必要となっているのでしょうか？

A. 修繕積立金は負担がまだ出ていないのに、将来負担が必要となるだろうという事を了解して、形も判らないのに積み立てています。ならば何年後かにその工事が現実となった場合は、このような工事を何日からいつまで、この業者に、いくらで、どのような仕様で発注したいと思いますということを、組合員に説明すべきでしょう。それが総会の決議を取るという事です。

標準管理規約(単棟型)：(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

標準管理規約(単棟型)：(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

4. 管理規約

管理を行っていく原則は多数による決議を行って実行していくことを決めることです。しかし、同じことを何度も決議するのであれば、前もって決められる事項については文書として決めておこうというのが管理規約です。

4-①. 管理規約の基本的事項

イ. 管理規約に定められる事項

規約に定められる事項は、管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項です。

●区分所有法：(規約事項)

第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

標準管理規約(単棟型)：(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

ロ. 管理規約の効力

規約に定めた事項は、中古で購入した区分所有者も守らなければなりません。賃借人は住まい方のルールとして管理規約を守らなければなりません。

●区分所有法：(規約及び集会の決議の効力)

第四十六条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

標準管理規約(単棟型)：(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

標準管理規約(単棟型)：(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

〔※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合〕

標準管理規約(単棟型)：(暴力団員の排除)

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
 - 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、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。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

ハ. 管理規約の改正

規約を改正することは、区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上の特別決議で可能です。この区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上というのは強行規定で絶対に守らなければなりません。

改正が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければなりません。

●区分所有法：（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

Q. 規約に管理費の額が書いてある。管理費を値上げするのに特別決議が必要か？

A. 規約の文言を一字でも変えれば、規約の変更で、特別決議が必要です。

主たることは規約で、細部は細則にて規定する。

記載してある場所が条本文ではなく、別表欄であったとしても規約として扱います。しかし管理費等の徴収額は普通決議で決定することができる事項ですから、別表欄に額の記載があるのに、普通決議で額を変更してしまった場合に、変更した額については有効であるという判例があります。管理組合としては別表についての規約改正をして、裁判になる要素を早く外しておくことが良いでしょう。

ニ. 管理規約の衡平性

規約を改正する場合は、組合員相互間の利害の衡平性が図られた規約としなければなりません。現状、目に見える衡平性だけでなく、その事実が始まった時点から今までの経緯、形状、目的、費用等を総合的に考慮しなければなりません。

●区分所有法：（規約事項）【規約の衡平性】

区分所有法第三十条第三項 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

4-②. 管理規約の改正の時期

マンションの管理規約の改正を考えるのはどのような時でしょうか？

イ. 法律・標準管理規約が改正されたら考える。

今回は、区分所有法は改正されていませんが、標準管理規約が平成28年3月14日に大幅に改正されました。改正されたということは何らかの理由があるということで、その理由が自分のマンションの管理規約でも改正すべきかどうかを考えることが必要です。

ロ. 管理規約の内容を守れなくなったら考える。

管理規約の内容が周辺状況に合わなくなった、物理的に住民構成などが、管理規約の内容を実行するには難しくなったというのであれば考えることが必要です。規約違反の状態でも管理組合運営を続けることは争いごとになった場合に困ることになります。

ハ. 管理規約内容があやふやで組合内で解釈が異なる意見が出た時には考える。

高経年マンションが多くなり、設備関連の更新工事や現実の事故が増え、区分所有者の負担とするのか、組合の負担とするのか判断しなくてはならなくなった。判断材料を明確化しなくてはならない場合は、管理規約を確認する意味での規約改正を考えることが良いでしょう。

ニ. マンションの将来における適正な管理のために考える。

日本の社会で起きることは、全てマンションの中でも起こります。其上、問題が起きた時に解決する方法に、区分所有法という法律の規制がかかってくるのがマンションです。一人では解決できなくて、みんなで協力した団体という形で解決しなければならないことが出てきます。その時のために前もって規定しておいた方が、問題を未然に防ぐことができます。

5. 管理組合の業務

管理組合の業務とは、管理組合が管理すると決められた範囲を、管理規約という全員で作ったルールに従い管理していくことです。区分所有法では具体的には書かれていませんが、ある程度具体的でなければ判らないので、それぞれのマンションで具体的に決めたことを管理規約に規定していくこととなります。

実際の業務は、管理業者に任せているのが殆どですが、業務を委託するのですから、何を、いくらで頼んでいるのか、頼んだ通りの業務を行っているのか、頼んでいない業務まで行っていないかなどに、いつも目を光らせなければなりません。そのためにマンション管理士、弁護士、建築士などの専門家からのアドバイスを受けることも有効なチェックの方法となります。

標準管理規約（単棟型）：（業務）

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

以下四～十五 省略

標準管理規約（単棟型）：（業務の委託等）

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

標準管理規約（単棟型）：（専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理

に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

6. 管理組合の組織

管理組合の組織については、区分所有法では触れていません。管理組合が業務を行っていくうえで、必要と思われる組織を考えて、管理規約にて規定することになります。管理規約に規定されていなければみんなに認められていない組織ですから、権限も義務も持たせることができません。組織を形成する管理組合の役員は、総会で組合員の信任をもって選任されますので、役員になったからには自分のことだけでなく、マンション全体のことを考えなければなりません。

標準管理規約（単棟型）：（役員）

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
- 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

2 理事及び監事は、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

標準管理規約（単棟型）：（役員の任期）

第36条 役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

標準管理規約（単棟型）：（役員欠格条項）

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

標準管理規約（単棟型）：（役員誠実義務等）

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。

標準管理規約（単棟型）：（利益相反取引の防止）

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承諾を受けなけ

ればならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

◎マンション管理適正化法（管理組合等のマンションの適正な管理への努力義務）

第4条第1項 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

第2項 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

役員はボランティア（Volunteer）ではありません。自分の財産を守っていける立場です。

Q. 役員のなり手がいない。

A. 規約改正して資格要件を拡げる。配偶者、一親等親族などに拡げる。

外部専門家の活用を考える場合は、組合業務の何処までを外部専門家に依頼するのをはっきりと決め、全てを任せきりにせず、どのようにチェックしていくのかをあらかじめ検討して、決めておかなければなりません。

7. 管理組合役員の権限

区分所有法では管理者を決めても良いとなっているだけで、実際に必要な組織に設けるべき役員の名称、人数、任期を考えて、各役員の権限、義務等を管理規約に定めます。

標準管理規約（単棟型）：（理事長）

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

標準管理規約（単棟型）：（副理事長）

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

標準管理規約（単棟型）：（理事）

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

標準管理規約（単棟型）理事会（議決事項）

第54条 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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

標準管理規約（単棟型）：（監事）

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

8. 管理組合の総会

管理組合の業務の執行は理事が集まって組織する理事会が行い、執行状況が正しいかどうかを監事がいつも注意しておくという体制を取っていますが、理事会の業務執行を認めるのは、全組合員が出席して議決権を行使する総会です。総会は管理組合の最高意思決定機関と位置づけられています。総会での運営手続きに、間違いがあっては、理事会の業務執行も行うことができなくなります。そこで区分所有法でも集会（総会）については色々な事項を規定しています。

8-①. 総会の手続き

総会を招集するのは誰か、議長は誰が務めるのか、議事録を作成する義務が誰にあるのか等は、区分所有法での規定をもとにして、各マンションの管理規約を作っていきます。注意しなくてはいけないのは、法条文に規約で法とは別段の定めが出来るということが書かれていなければ、管理規約で区分所有法と違うことを規定できません。

●区分所有法：(議長)

第四十一条 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。

●区分所有法：(議事録)

第四十二条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印しなければならない。

4 第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。

5 第三十三条の規定は、議事録について準用する。(規約の保管及び閲覧)

●区分所有法：(事務の報告)

第四十三条 管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

標準管理規約(単棟型)：(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

標準管理規約(単棟型)：(議事録の作成、保管等)

〔電磁的方法が利用可能ではない場合〕

第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

●区分所有法：(総会の招集)

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

3 区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

4 前項の規定による請求がされた場合において、二週間以内にその請求の日から四週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

5 管理者がないときは、区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

●区分所有法：(召集の通知)

第三十五条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しななければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第四十条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者が不在ときは、共有者の一人）にすれば足りる。

3 第一項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

4 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第一項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

5 第一項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第十七条第一項、第三十一条第一項、第六十一条第五項、第六十二条第一項、第六十八条第一項又は第六十九条第七項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しななければならない。

標準管理規約（単棟型）：(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しななければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5～8省 略

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

標準管理規約（単棟型）：(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

3～4 省略

8-②. 総会での議決権及び議決権の行使

総会で賛否を決定するのは、どれだけの賛成が得られたかということです。参加しなかった者、保留すると宣言した者は賛成に数えることはできません、必然的に数的には反対側に入ることになります。賛否を主張する権利の大きさが議決権です。大きな住宅を持っておられる組合員は住宅面積に応じた権利を持つようになり、住宅面積に応じた負担義務を持つというのが原則的考えですが、規約で別段の定めをすることが認められています。今回の改正コメントでは、価値割合を基礎として議決権の割合を定めることも考えられるとしている。

●区分所有法：(共用部分の持分の割合)

第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

●区分所有法：(議決権)

第三十八条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める割合による。

8-③. 総会での議事運営

総会が管理組合の最高意思決定機関であれば、何でも決められるのか、過半数の組合員が賛成すれば全て決められるのか、複数の共有ならば共有者全てが議決権を行使できるのか、どのような事項を総会で決議しなければいけないのかは、やはり区分所有法に準じて各マンションの状況に応じた規定を管理規約に決めていくこととなります。

●区分所有法：(決議事項の制限)

第三十七条 集会においては、第三十五条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。

2 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。

以下省略

Q. 総会での緊急動議は認められるのでしょうか?

A. 管理規約に『普通決議事項についてはあらかじめ通知した事項以外にも決議することができる』と、規定してあれば、決議可能です。標準管理規約(単棟型)第47条第10項では、認めていません。普通決議事項であってもその場の出席者だけで決めてしまえば、揉めますので認めていません。区分所有法では認めているが標準管理規約では認めない、慎重な態度を採っています。管理規約に規定していれば、法律違反ではありません。

●区分所有法：(議事)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法(電子情

報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。)によつて議決権を行使することができる。

Q. 総会案内に出席表と委任状しか付けられないのは、法律違反ではないでしょうか？

A. 法律違反ではありません。親切心が無い理事会ということです。区分所有法では出席して手を上げる、誰かに委任する、議決権行使書で意思表示する、の3つの方法が認められています。議決権行使書を自分で作成して提出したのに受け取らないというのは区分所有法の違反となります。

●区分所有法：(議決権行使者の指定)

第四十条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

標準管理規約(単棟型)：(議決権)

第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によつて議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

- 一 その組合員の配偶者(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。)又は一親等親族
- 二 その組合員の住戸に同居する親族
- 三 他の組合員

6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

以下省略

Q. 共有名義の場合の組合員はどうなるか？

A. 組合員名簿上は全共有名義者が組合員登録の対象となるが、議決権行使の場合は議決権を行使する組合員を一人選んで届け出なければならない。

標準管理規約(単棟型)：(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)
- 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
- 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

〔ア〕電磁的方法が利用可能ではない場合

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

〔イ〕電磁的方法が利用可能な場合

6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

五. 管理委託の契約について

1. 総会承認と重要事項説明（マンション管理適正化法第72条）

重要事項説明は管理業者の営業行為です。受託を希望する管理業務をこのような体制等で実施するという一定の重要な事項について説明し、管理業者と管理組合との間で、契約内容を明確にしておくことが目的です。

管理業者は、**委託契約を締結しようとする時は、説明会を開催し区分所有者全員に管理業務主任者をして説明させなければならない、説明会の1週間前までに重要事項説明書を全員に交付しなければならない**となっています。ただし、**従前の管理委託契約と同一条件での契約更新は説明会の開催までは必要としていません。**

重要事項説明が終わっていないければ、総会の議案にあげられないということではありません。マンション管理適正化法では総会の承認を取らなければならないとはなっていません。管理規約では『組合管理部分に関する管理委託契約の締結』が総会の議決事項と規定されています。理事長は管理委託契約締結について、総会での理解、承認を取り易くするために前もって重要事項説明をしてもらっているのです。通常は総会の決議があれば締結することになりますが、総会での承認を取らずに理事長が管理委託契約書に署名押印してしまったとしても、これは重要事項説明が終わっていれば、管理業者側としては、マンション管理適正化法上は適法です、しかし総会の承認が取れていない段階で、管理委託契約書に理事長が署名押印することは、普通は管理規約違反行為となり管理組合内の問題となります。管理組合がしっかりと間違わずに手続きを踏む必要があります。

11項目の重要事項説明を行うのは**管理業者の義務**で、説明会の**主催者は管理業者**です。管理業者としては11項目の重要事項だけを説明すれば済むのですが、マンション管理適正化法第72条の関連通達『国総動第309号（H14.2.28）【説明すべき重要事項】』には『規則第84条各号に掲げる重要事項は、マンション管理業者が管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に**説明すべき事項を限定的に列挙したものであるが、これ以外にも場合によっては説明するのが望ましい事項があり得ること。**』と説明されています。管理組合側としても重要事項説明の際に、契約に至った時に交わす管理委託契約書の細部について確認することが必要でしょう。

○重要事項とは次の11項目です。

- ①管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- ②管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
- ③管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- ④管理事務の内容及び実施方法
- ⑤管理事務に要する費用及びその支払の時期及び方法
- ⑥管理事務の一部の再委託に関する事項
- ⑦保証契約に関する事項
- ⑧免責に関する事項
- ⑨契約期間に関する事項
- ⑩契約の更新に関する事項
- ⑪契約の解除に関する事項

- ・従前の条件と異なる条件での契約の場合、管理業者は説明会開催日の1週間前までに区分所有者全員に重要事項説明書、説明会の日時及び場所を記載した書面を配布する。
- ・従前と同一条件での契約更新の場合、管理業者は、管理者（理事長）に重要事項説明までに、区分所有者全員にその写しを配布する。

2. 重要事項説明と契約の成立時の書面の交付（マンション管理適正化法第73条）

重要事項説明が終わり、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、管理業者は遅滞なく15項目を記載した書面を交付しなければならない。

○契約時の書面の15項目（7項目+規則での8項目）とは次の通りです。

- ①管理事務の対象となるマンションの部分
- ②管理事務の内容及び実施方法（法76条による財産管理方法含む。）
- ③管理事務に関する費用並びにその支払の時期及び方法
- ④管理事務の一部の再委託に関する定めがあるときは、その内容
- ⑤契約期間に関する事項
- ⑥契約の更新に関する定めがあるときは、その内容（自動更新はない）
- ⑦契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- ⑧その他国土交通省令で定める次の事項（規則85条）
 - 一 管理受託契約の当事者の名称及び住所並びに法人の場合はその代表者の氏名
 - 二 管理事務の実施のため必要な区分所有者等の行為制限又は専有部分への立入り若しくは共用部分の使用に関する定めがあるときは、その内容
 - 三 管理事務の報告に関する事項
 - 四 マンションの滅失又は毀損した場合、管理組合及び管理業者が当該滅失又は毀損の事実を知ったときはその状況を契約の相手方に通知すべき旨の定めがあるときは、その内容
 - 五 宅建業者から業務の用に供する目的でマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する定めがあるときは、その内容
 - 六 毎事業年度開始前に行う当該年度の管理事務に要する費用の見通しに関する定めがあるときは、その内容
 - 七 管理事務に要する費用の収納に関する事項
 - 八 免責に関する事項

重要事項説明書は『製品カタログ』で、契約時の書面は『簡単な請書』のようなものです。契約した内容を口約束だけでなく、管理業者としてこういった業務内容で受託したということ、発注者側に文書で手渡しなさいというのがこの契約の成立時の書面の交付です。交付ですから、管理業者から管理組合への一方的な提出行為です。しかし、委託契約の内容は15項目程度で済むような簡単なものではありません。そこで詳細の契約内容を記載した管理委託契約書を作ります。管理委託契約書には15項目を含めて、細部の契約内容が記載されますので、**通常は契約時の書面の交付は管理委託契約書を双方が交わすことで代用します。**

重要事項説明は、法的には契約書・仕様書の配布までの義務はありませんので、管理業者が重要事項説明書を交付する時に、管理組合から費用を出してでも委託契約書・仕様書（案）を重要事項説明書に添付してもらおうと良いのではないのでしょうか、マンション管理適正化指針にあるように、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。

マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定・契約がなされるように努める必要があります。重要事項説明の時点で、管理委託契約書案を示して細部の業務内容の交渉が出来るはずなのに、**管理組合は絶好の機会を逃している**と思われる。

Q1. 重要事項説明内容と管理委託契約内容に違いがあっても良いのか？

A1. 重要事項説明は営業行為ですから、説明を受けている途中で変更してもらいたいところが出て当然のことです。重要事項説明書に記載された定額管理委託費の減額がこの典型です。契約の金額が重要事項説明時の金額より低くなっていても、管理組合が有利になる条件ですから再度の重要事項説明は不要です。重要事項説明時の金額より高くなるのは管理組合が不利になる条件ですから、改めて重要事項説明会を開催しなくてはいけなくなります。

Q2. 管理業務主任者の業務は何でしょうか？

A2. マンション管理適正化法に規定されている管理業務主任者の行わなければならない業務は次の通りです。

- ①重要事項の説明（マンション管理適正化法第72条第1項）
- ②重要事項説明書への記名押印（マンション管理適正化法第72条第5項）
- ③契約の成立時の交付書面への記名押印（マンション管理適正化法第73条第2項）
- ④管理事務に関する報告（マンション管理適正化法第77条第1項）

重要事項説明書の作成者と説明者は同一人であることが望ましく、説明者は専任の管理業務主任者が行うことが望ましい。

Q3. 区分経理と実際の口座の関係、保管口座のお金の内訳が解らない。

A3. 区分経理するということと、収納口座と保管口座に分けて財産管理することは別のことです。財産管理の方法であれば、収納口座には組合員から集められた全てのお金が入れます。保管口座にも管理費の残金、修繕積立金、使用料他原則的には1ヶ月の業務が終わった時点での収納口座に残っている全てのお金が移されてきます。保管口座は修繕積立金だけの保管口座ではないということです。保管口座は管理組合の了解が無ければ開けることのできない金庫ということです。もっと解りやすく財産を管理したいというのであれば、大変ですが修繕積立金用の保管口座、管理費用の保管口座、使用料用の保管口座、その他用保管口座などに分ける工夫をされても良いのです。そうすれば、口座残高と、会計上の数字を見比べやすくなります。

Q4. 収納口座の残金が膨れ上がってそのままになっているがマンション管理適正化法違反ではないでしょうか？

A4. 財産管理イの方法、ロの方法であれば、原則的には1ヶ月後には保管口座に移し、管理組合で出金を管理することになっていますが、当該収納口座が管理組合等の名義であり、管理業者が印鑑、カード等を管理しない場合において、管理組合が修繕積立金等金銭や管理費の残額を引き続き当該収納口座において管理することを承認している場合には、保管口座において預貯金として管理しているものと解して差し支えないとしています。あくまでも管理組合が承認しなければできないことです。管理組合が主体となって財産の管理をする気持ちを持ち、管理業者に委託するが任せきりにしないことが必要です。

Q5. 経理経験のある組合員から管理業者の経理処理が間違っているとの指摘がされているが、管理業者からは、弊社の会計処理システムであるから指摘に沿った修正はできないという返事である。どうすれば良いでしょうか？

A5. 管理組合には会計基準がありません。絶対に当該組合員の主張通りにしなければならないことはありません。表示方法が違うということが問題ではなく、判らない部分は説明を求めて理解することが大切です。管理業者の会計処理システムを受け取ることになりますが、マンション管理適正化法第76条（財産の分別管理）の施行規則第87条第5項で毎月の会計の収入及び支出の状況に関する書面の交付が義務付けられ、通達で『5項書面』とは一般会計、修繕積立金会計等委託者たる管理組合の会計区分ごとの収支状況及び収納状況が確認できる書面をいうとされています。収納状況が確認できるということは、未収入金の確認が貸借対照表等で出来ることも必要です。