

分譲マンション管理運営講座

令和7年

1.17(金)

18:30~20:30

《マンション管理の基本と実務Ⅰ》

マンション標準管理規約の改正等について

『マンション標準管理規約』の改正内容、区分所有法の見直し
の案、マンション管理計画認定制度の普及などについて

一般社団法人 広島県マンション管理士会
マンション管理士 藤井 太成

マンション標準管理規約とは

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」。

- 住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守

「区分所有法」には、最小限の基本的なルールが書かれているが抽象的。

（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、又は代理人によつて行使することができる。 ⇒ **代理人に関する制限はない**

「標準管理規約」には、基本的なルールがより明確に定められている。

（議決権）

第46条 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。 ⇒ **代理人に関する制限を具体的に設けている**

- 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。）又は一親等の親族
- 二 その組合員の住戸に同居する親族
- 三 他の組合員

マンション標準管理規約とは、分譲マンションの「基本的なルール」である管理規約の標準的な見本（モデル）です。

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- ・ 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用权、駐車場の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- ・ 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

マンション標準管理規約の概要

第1章 総則

(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。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の**対象となる物件の範囲**は、別表第1に記載された**敷地、建物及び附属施設**（以下「対象物件」という。）とする。

附属施設

塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設

(規約及び総会の決議の効力)

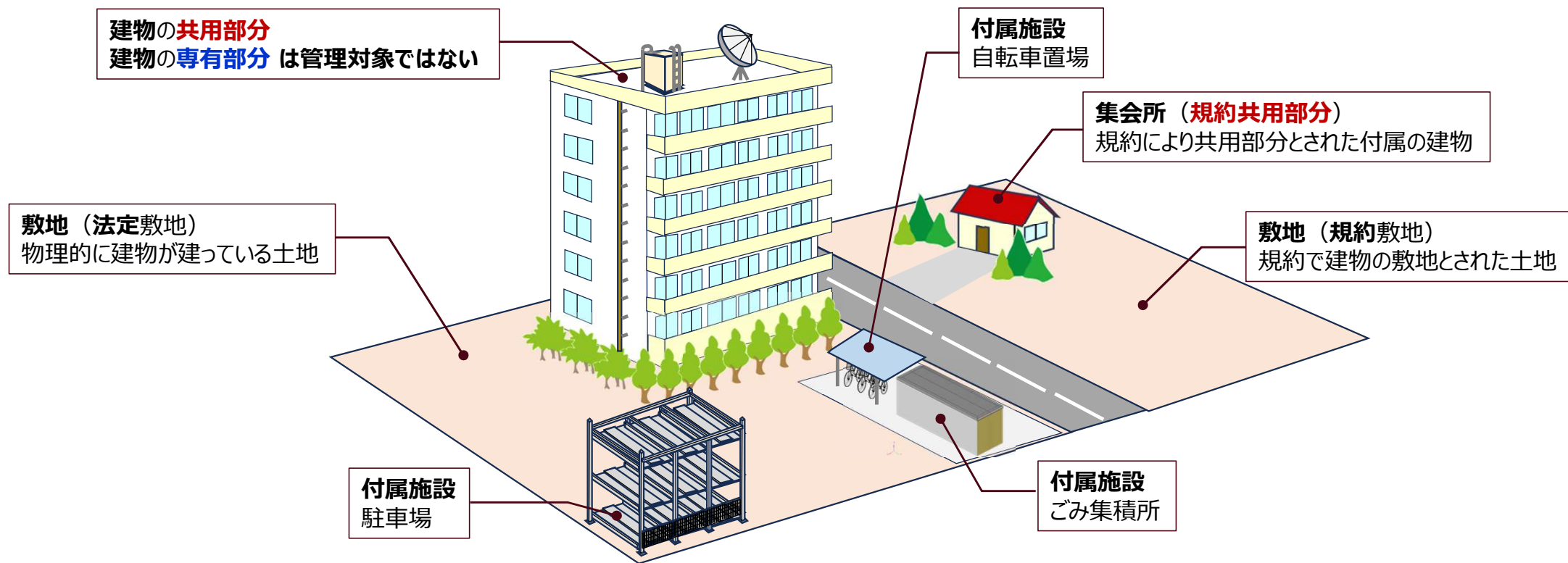
第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の**包括承継人及び特定承継人**に対しても、**その効力を有する**。

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。

マンション標準管理規約の概要

第1章 総則

(管理組合の管理対象となる範囲)



区分所有法

第二条 定義

区分所有権	一棟の建物に 構造上区分された数個の部分 で 独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる部分 （規約共用部分を除く）を 所有するための権利
専有部分	「 専有部分 」とは、 区分所有権の目的たる建物の部分 をいう
共用部分	<ul style="list-style-type: none">① 専有部分以外の「建物の部分」② 専有部分に属しない「建物の附属物」③ 規約により共用部分とされた附属の建物をいう。
建物の敷地	<ul style="list-style-type: none">① 建物が所在する土地（法定敷地）② 規約で建物の敷地とされた土地（規約敷地）をいう

マンション標準管理規約の概要

第2章 専有部分等の範囲

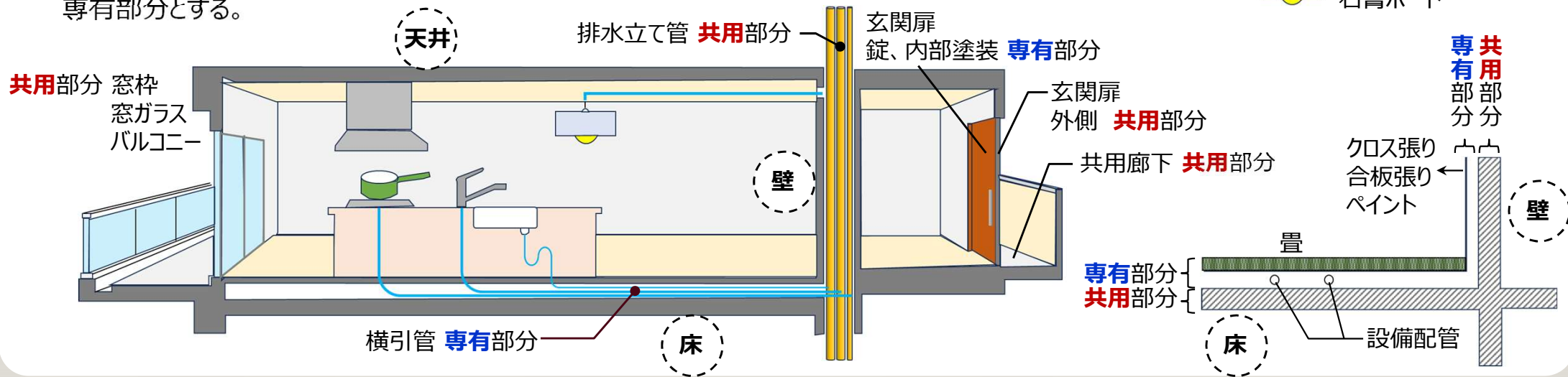
(専有部分の範囲)

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。



マンション標準管理規約の概要

第2章 専有部分等の範囲

(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、以下に掲げるとおりとする。

専有部分に属さない「建物の部分」

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、**メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）**、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等

専有部分に属さない「建物の附属物」

- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、**インターネット通信設備**、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の**配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）**等

規約共用部分

- 3 **管理事務室**、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

マンション標準管理規約の概要

第2章 専有部分等の範囲

(共用部分の範囲)

給水設備
専有部分に属さない
「建物の付属物」

テレビ共同受信設備
専有部分に属さない
「建物の付属物」

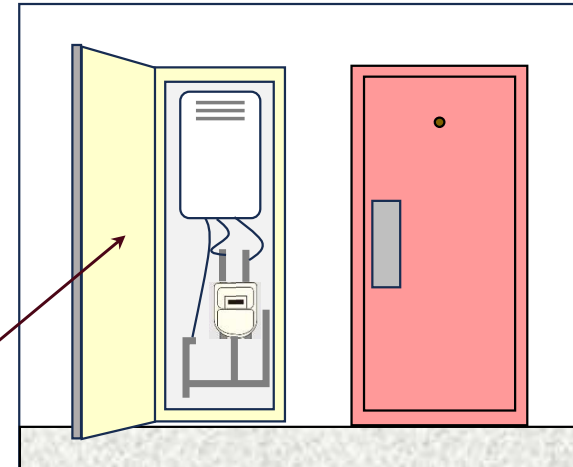
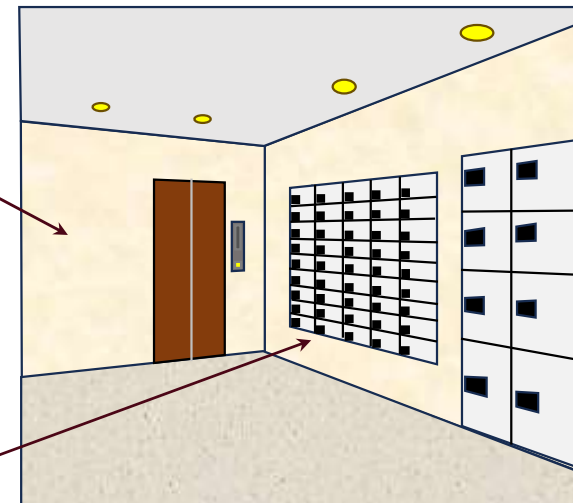
エレベーターホール
専有部分に属さない
「建物の部分」

排水設備
専有部分に属さない
「建物の付属物」

集会場
規約共用部分

宅配ボックス
専有部分に属さない
「建物の付属物」

メーターボックス
専有部分に属さない
「建物の部分」
給湯器などの設備を除く



マンション標準管理規約の概要

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

コメント**第10条**関係

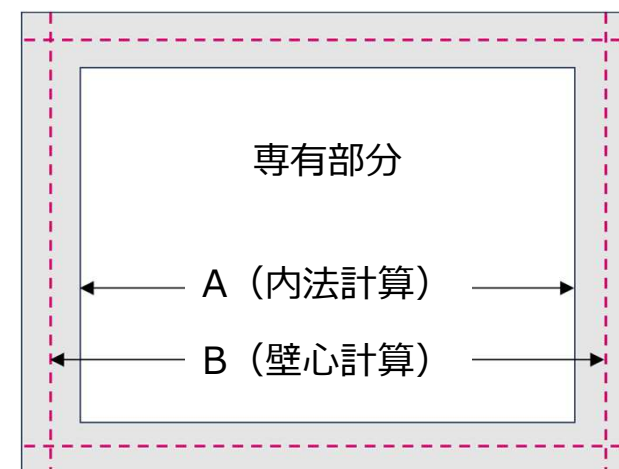
- ① **共有持分の割合**については、**専有部分の床面積の割合**によることとする。登記簿に記載されている面積は、内りのり計算によるが、共有持分の割合の基準となる面積は、**壁心計算**（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 区分所有者は、**専有部分**と敷地及び共用部分等の**共有持分**とを**分離して譲渡、抵当権の設定等の処分**をしてはならない。

専有部分の床面積の計算方法
(内法計算と壁心計算)



マンション標準管理規約の概要

第4章 用法

平成29年改正

(専有部分の用途)

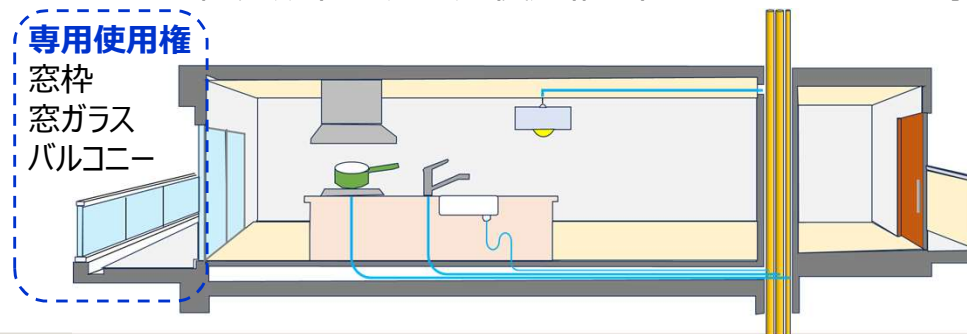
第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる or 使用してはならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。



マンション標準管理規約の概要

第4章 用法

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、**特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用**させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に**駐車場使用料**を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその**所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与**したときは、その区分所有者の**駐車場使用契約は効力を失う**。

コメント第15条関係

- ③ 本条の規定のほか、駐車場の使用に関する事項の詳細使用者の選定方法をはじめとした**具体的な手続、使用者の遵守すべき事項**等については、「**駐車場使用細則**」を別途定めるものとする。
- ⑧ **駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除**できるか又は**次回の選定時の参加資格をはく奪**することができる旨の**規定を定めることもできる**。

マンション標準管理規約の概要

第4章 用法

- 「規制改革実施計画（令和5年6月16日閣議決定）」において、既設の集合住宅へのEV用充電設備の設置推進のため、標準管理規約コメントにおいてEV用充電設備の設置に関する記載を充実化させることとされた

令和6年改正

コメント第15条関係

- ④ **電気自動車等用充電設備（以下「充電設備」という。）を設置する際には、充電設備の使用上のルールや使用料についても、併せて駐車場使用細則等に定めることが望ましい。**
また、設置時には**充電設備の設置にかかる費用や、充電設備の運用及び維持費を誰がどの程度負担するかについてあらかじめ総会で決議をしておくことが望ましい。**
充電設備に関する使用細則例や費用負担の考え方等については、「**既存の分譲マンションへの電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド車(PHEV)充電設備導入マニュアル**」（一般社団法人マンション計画修繕施工協会作成）を**参照**されたい。

マンション標準管理規約の概要

第4章 用法

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その**専有部分**について、**修繕、模様替え**又は**建物に定着する物件の取付け**若しくは**取替え**（以下「修繕等」という。）であって**共用部分**又は**他の専有部分**に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、**理事長**にその旨を**申請**し、書面又は電磁的方法による**承認**を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、**設計図、仕様書及び工程表**を添付した申請書を**理事長**に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、**理事会の決議**により、その**承認**又は**不承認**を決定しなければならない。
- 5 **理事長**又はその**指定を受けた者**は、本条の施行に必要な範囲内において、**修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行う**ことができる。この場合において、区分所有者は、**正当な理由**がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第1項の承認を受けた**修繕等の工事後**に、当該工事により**共用部分**又は**他の専有部分**に影響が生じた場合は、当該工事を発注した**区分所有者の責任と負担**により**必要な措置**をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の**承認を要しない修繕等**のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における**共用部分**又は**他の専有部分**への影響について**管理組合が事前に把握する必要があるもの**を行おうとするときは、あらかじめ、**理事長**にその旨を**届け出**なければならない。

マンション標準管理規約の概要

第4章 用法

(専有部分の修繕等)

理事会の承認を必要とする工事の具体例

主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置

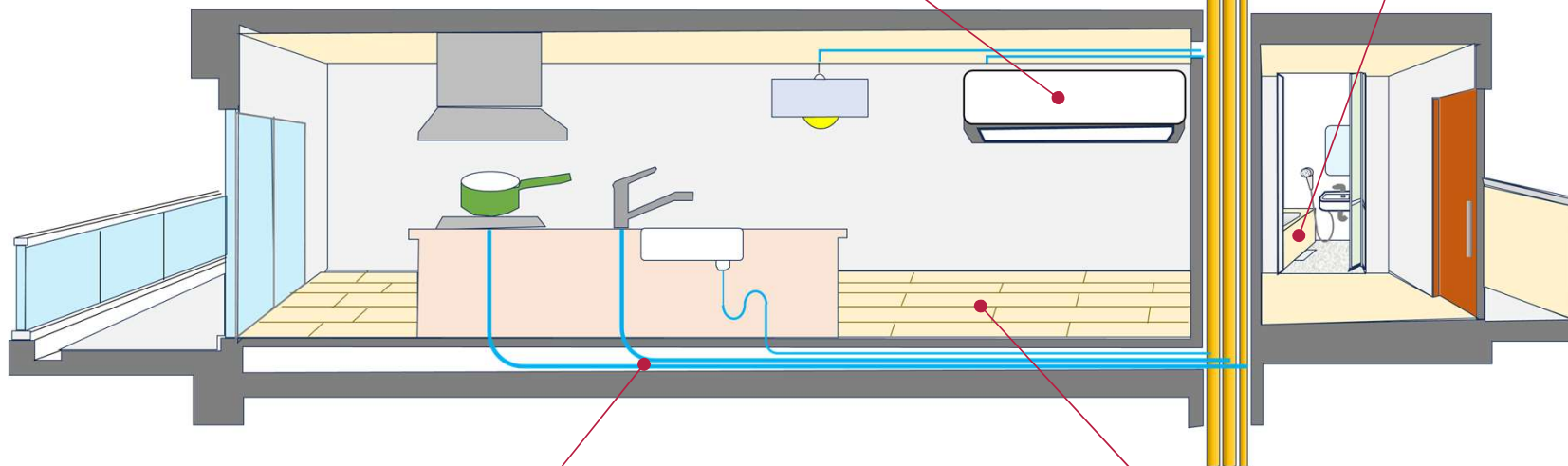
【制限すべき負の影響】 躯体損傷（建物全体に影響）

【承認の条件】 穿孔や金物の打ち込みにより躯体に悪影響を与えないこと

ユニットバスの設置

【制限すべき負の影響】 躯体損傷（建物全体に影響）

【承認の条件】 はつり等により躯体に悪影響を与えないこと



配管（配線）の枝管（枝線）の取付・取替え

【制限すべき負の影響】 漏水、騒音（他住戸に影響）

【承認の条件】 排水勾配が確保されていること
給排水管に防音対策が講じられていることなど

床のフローリングを張替える工事

【制限すべき負の影響】 騒音（他住戸に影響）

【承認の条件】 新築時と同等以上の遮音性能

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に**使用細則**を定めるものとする。

・置き配による宅配サービスのニーズの高まり

➔ マンションにおける置き配に関するルールが明確化されていないとの指摘を踏まえ、**置き配に関する使用細則を定める際に参考となるポイント**をとりまとめ

[置き配に関する使用細則を定める際のポイント]

- **置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物及び宅配物を収納・保管するもの(以下「宅配物等」という。)を置くことが可能な場所等について具体的に定められていること。**
例) ●時～●時の間のみ置き配サービスを利用できることが可能、専有部分の玄関前のみ置くことが可能、通行や避難の妨げになる場所へ置くことを禁止、設備の破損が生じる恐れのある場所へ置くことを禁止など
- **宅配物等を所定の場所に留め置くことができる期間等について具体的に定められていること。**
例) 配達日当日中まで留め置くことが可能、24時間以上放置することを禁止 など
- **置き配サービスを利用できない宅配物が具体的に定められていること。**
例) 衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの禁止など
- **使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。**
例) 管理組合は違反する宅配物等を確認した場合は、置き配による宅配サービスを依頼した者へ引き取りまたは是正対応を求めることができ、その求めに応じない場合は宅配物等を移動等することができるなど
- **置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理に関する責任の所在が定められていること。**
例) 区分所有者等は、置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合やマンション管理業者は、一切の責任を負わないなど
- **なお、消防法に基づき、廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での宅配物の放置を禁止していること。**

第4章 用法

★認定基準（管理計画認定制度）

（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。

・ **区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合**において、当該**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を追加

3 ★第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

第19条関係コメント

⑤ 第3項の届出事項は、第三者本人の**氏名、対象住戸、電話番号**のほか、**緊急時の連絡先となる者の氏名及び電話番号**等が考えられる。加えて、区分所有者から専有部分を借用した第三者と、現に専有部分に居住する者が異なる場合は、現に専有部分に居住する者に関する情報も把握することが望ましい。

マンション標準管理規約の概要

第5章 管理

(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。

管理対象	管理者
敷地・共用部分	管理組合
駐車場	管理組合
バルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うもの 例) バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え	専用使用権を有する者
バルコニー等の通常使用に伴わないもの 例) バルコニーの防水等の計画修繕・災害や犯罪等で窓ガラス等が破損した場合の補修	管理組合

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。

行為	内容	例
保存	現状を維持する行為	バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え
管理	保存・変更行為以外の管理行為	損害保険契約の付保、共用部分の賃貸借契約の締結
変更	軽微 形状（外観・構造）又は効用（機能・用途）の著しい変更を伴わないもの	① 階段と廊下に手すり設置 ② 掲示板の変更 ③ 外壁のひび割れ補修 ④ 計画修繕・大規模修繕（外壁塗装、屋上防水、給水管ライニング等）
	重大 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を除く）	① 階段室をエレベーター室に改造・外壁に新たにエレベーターを外付け ② 共用部分である集会室を賃貸店舗に変更

マンション標準管理規約の概要

第5章 管理

第21条

(敷地及び共用部分等の管理)

- 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又は電磁的方法による承認**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。
- 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。

区分所有者の保存行為	あらかじめ理事長に申請 ⇒ 書面（電磁的方法）による承認 ⇒ 実施可能 専用使用部分の通常の使用に伴う保存行為 ⇒ 承認なしに実施可能 専有部分の使用に支障が生じている（緊急を要するもの） ⇒ 実施可能
理事長の保存行為	災害時の緊急時 ⇒ 総会又は理事会の承認なし ⇒ 必要な保存行為を実施可能

マンション標準管理規約の概要

第5章 管理

★認定基準（管理計画認定制度）

（必要箇所への立入り）

第23条 前2条により**管理を行う者**は、管理を行うために必要な範囲内において、**他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求**することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、**正当な理由**がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、**正当な理由なく立入りを拒否した者**は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 ★前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 **立入りをした者**は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

マンション標準管理規約の概要

第5章 管理

★認定基準（管理計画認定制度）

（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

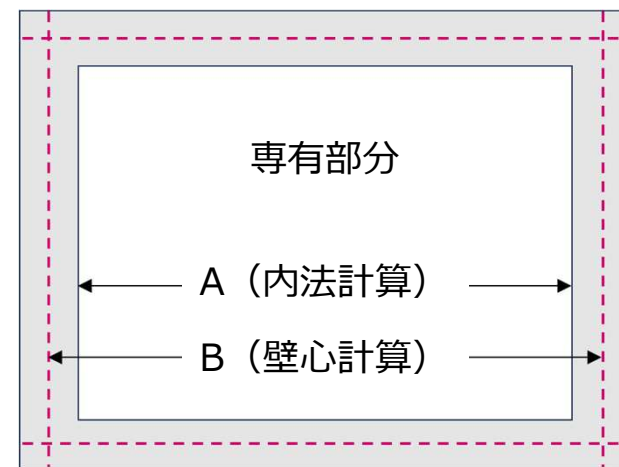
2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

※コメント**第10条**関係

- ① 共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によることとする。

★直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヵ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

専有部分の床面積の計算方法



マンション標準管理規約の概要

第5章 管理

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が**管理費等**について**有する債権**は、区分所有者の**特定承継人**に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる**通常の管理に要する経費**に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

マンション標準管理規約の概要

第5章 管理

★認定基準（管理計画認定制度）

（修繕積立金）

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

★修繕積立金から他の会計（管理費会計等）へ充当がされていないこと

★管理費と修繕積立金の区分経理がされている

マンション標準管理規約の概要

令和6年改正

第6章 管理組合

★認定基準（管理計画認定制度）

（組合員の資格）

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。

（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又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。

2 ★組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

- 総会の通知など、管理組合を適切に機能させるためには、管理組合として区分所有者の所在等を正しく把握しておく必要がある
 - ➔ 区分所有者等に住所変更が生じた場合の確認方法が定まっていない
- 設備等のメンテナンスで専有部分に立ち入る際には、居住者の連絡先を把握しておくことが重要
 - ➔ 管理組合が居住者の連絡先を把握する方法が定まっていない

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(届出義務)

第31条関係コメント

- ① 第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。緊急連絡先は、**氏名、届出者との関係及び電話番号等**が考えられる。

区分所有権取得・喪失届出書		年 月 日
〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿		
〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、 下記のとおり届け出ます。		
記		
1 対象住戸	〇〇号室	
2 区分所有権を取得した者	氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u>	
3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）	
4 区分所有権の変動の年月日	年 月 日	
5 区分所有権の変動の原因		

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(届出義務)

第31条関係コメント

- ② 専有部分を第三者に譲渡等した場合のみならず、相続によって区分所有権を取得した場合においても、当該包括承継人は第1項の届出を提出する必要がある。なお、遺産分割協議に時間を要する場合などやむを得ない事情により直ちに届出を提出することができない場合には、管理組合の事務の円滑化の観点から、届出が行われるまでの当面の連絡先として、包括承継人の代表者等の連絡先を把握しておくことも考えられる。
- ③ 第2項の届出書の様式は、次のとおりとする。

住所等変更届出書

年 月 日

〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇〇〇 殿

届出内容に変更が生じたため、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 組合員の住戸及び氏名
- 2 変更の内容(氏名、現に居住する住所、電話番号、緊急連絡先)
- 3 変更が生じた年月日 年 月 日

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(届出義務)

第31条関係コメント

- ④ 第2項のほか、区分所有者が長期間不在にする場合も届出の規定を設けることは、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から、有効である。
- なお、第2項及び上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続については、対象物件内の専有部分の所在地あてに発する又はその内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることとなる。

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

★認定基準（管理計画認定制度）

（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
- 四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 ★修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

★認定基準（管理計画認定制度）

（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、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

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。

※（**第35条 4項関係コメント**）

「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、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、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。

★管理者等（理事長）が選任されている

★監事が選任されている

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(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、○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。

(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。

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(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。

(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。

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

★認定基準（管理計画認定制度）

（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。

※（**第3項関係コメント**）

災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、**やむを得ない場合においては**、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後2か月以内」に招集する必要はなく、これらの**状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りる**と考えられる。

- 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**。

★有効な集会（総会・議決権総数半数以上出席）が少なくとも毎年1回は開催されている

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(招集手続) 第43条

通知期間	<p>① 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ければならない。</p> <p>② 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、期間を短縮することができる。</p>
通知の宛先	<p>① 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。</p> <p>② 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。</p>
掲示による通知	<p>次のものに対する招集通知は、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。</p> <p>① 対象物件内に居住する組合員</p> <p>② 通知のあて先に関する届出のない組合員</p>
通知事項	<p>通知をする場合において、会議の目的が次の事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>① 規約の制定・変更・廃止</p> <p>② 敷地及び共用部分等の重大変更</p> <p>③ 建物の大規模滅失の復旧</p> <p>④ 建物の建替え又はマンション敷地売却</p>

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(組合員の総会招集権) **第44条** (出席資格) **第45条**

組合員の総会招集権	<ul style="list-style-type: none">① 組合員が組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の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。③ 招集された臨時総会においては、議長は、総会に出席した組合員の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
出席資格	<ul style="list-style-type: none">① 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。② 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(議決権) 第46条

議決権の行使

- ① 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（一人）の組合員とみなす。
- ② 前項により一（一人）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。
- ③ 組合員は、書面（電磁的方法）又は代理人によって議決権を行使することができる。

【書面による議決権の行使】

総会に出席せず、開催前に議案について賛否を記載した書面（議決権行使書）を総会の招集者に提出する。

【代理人による議決権の行使】

代理権を証する書面（委任状）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が出席して議決権を行使する。

- ④ 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。
- ⑤ 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。）又は一親等の親族
 - 二. その組合員の住戸に同居する親族
 - 三. 他の組合員

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(総会の会議及び議事) 第47条

定足数	総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。
総会の議事	① 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 ② 総会においては、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。
組合員総数の3/4以上及び議決権総数の3/4以上	① 規約の制定、変更又は廃止 ② 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に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） ③ 使用禁止の請求、区分所有権の競売の請求、占有者に対する引渡し請求の訴えの提起 ④ 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 ⑤ 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
組合員総数の4/5以上及び議決権総数の4/5以上	建替え決議 建替え決議及びマンション敷地売却決議の賛否は、売渡し請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要である。
組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の4/5以上	マンション敷地売却決議

区分所有法の見直しの案

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有法の見直し案

所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み	<ul style="list-style-type: none">● 所在等不明の区分所有者は反対者と同様に扱われるため、円滑な決議を阻害<ul style="list-style-type: none">▶ 公的機関の関与の下で、所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外する仕組みを検討
出席者の多数決による決議を可能とする仕組み	<ul style="list-style-type: none">● 集会に参加せず、賛否も明らかにしない区分所有者は、反対者と同様に扱われるため、円滑な決議を阻害<ul style="list-style-type: none">▶ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを検討
共用部分の変更決議の要件の緩和	<ul style="list-style-type: none">● 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない<ul style="list-style-type: none">▶ 多数決割合を単純に引き下げる案▶ 外壁崩落のおそれなど一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案▶ 多数決割合を規約で緩和することを認める案等について検討 <p>※ 少数反対者の利益保護や客観的要件の在り方などが課題</p>

区分所有法の見直しの案

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

区分所有法の見直し案

建替え決議の多数決要件の緩和

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
 - ▶ 多数決割合を単純に引き下げる案
 - ▶ 外壁崩落のおそれなど一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案
 - ▶ 多数決割合を全員合意で緩和することを認める案等について検討
- ※ 少数反対者の利益保護や客観的要件の在り方などが課題

建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

- 建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害
 - ▶ 建替え決議がされた場合に、一定の手続きを経て賃借権を消滅させる仕組みを検討

多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難
 - ▶ 多数決による一括売却や取壊し等を可能とする仕組みを検討
- ※ 多数決要件の在り方については、建替え決議に関する議論を基礎としつつ、対象行為ごとに検討する必要

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(総会の会議及び議事) **第47条関係コメント**

エ) **宅配ボックスの設置工事**に関し、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、**共用部分の加工の程度が小さい場合は、普通決議により実施可能**と考えられる。

○「物流革新に向けた政策パッケージ（2023年6月関係閣僚会議決定）」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進することとされた

・ 宅配ボックスを設置する工事の決議要件について、コメントに考え方を追加

カ) **充電設備の設置工事**に関し、充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、**建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事を行う場合や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく受変電設備を変更する場合は、普通決議により実施可能**と考えられる。

・ EV用充電設備の設置工事の決議要件について、コメントに考え方を追加

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和3年改正

(議決事項) 第48条

総会の議決事項

- ① 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- ② 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- ③ 収支決算及び事業報告
- ④ 収支予算及び事業計画
- ⑤ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑥ 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- ⑦ 修繕積立金の保管及び運用方法
- ⑧ 管理計画の認定の申請、管理計画の認定の更新の申請及び管理計画の変更の認定の申請
- ⑨ 共用部分と一体として管理すべき専有部分の管理の実施
- ⑩ 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
- ⑪ 義務違反者に対する訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- ⑫ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑬ 除却の必要性に係る認定の申請
- ⑭ 建替え及びマンション敷地売却
- ⑮ 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
- ⑯ 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- ⑰ その他管理組合の業務に関する重要事項

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(議決事項) 第48条関係コメント

マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。毎年の総会において、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を明示するためにこれらの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、合意形成に有効と考えられる。

○ 管理組合として適切な意思決定を行うためには、各区分所有者がマンションの管理状況を十分に把握することが必要

➡ 修繕積立金の過不足について、3割もの管理組合理事長が「不明」と回答

(平成30年度マンション総合調査)

○ 区分所有者の積極的な意思がなければ、区分所有者が長期修繕計画等に触れる機会が少ない

・ 区分所有者に対して 修繕積立金の過不足や変更予定等を周知することの重要性 を記載

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(議事録の作成、保管等) **第49条** (総会の資料の保管等) **第49条の2**

議事録の作成、保管等

- ① 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。
- ⑤ 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、議案書及び付随する資料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。

第49条の2 関係コメント

理事長が保管すべき付随する資料とは、第48条において議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として総会において配布された資料等が該当する。

- 改正前の規定では、総会議事録のみ保管の規定があり、議案書等の総会資料については規定なし
➡ 議事内容の全容を把握できないおそれ

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

令和6年改正

(理事会) **第51条** (招集) **第52条** (理事会の会議及び議事) **第53条**

構成 職務	<p>① 理事会は、理事をもって構成する。← (監事は含まない)</p> <p>② 理事会の議長は、理事長が務める。</p> <p>③ 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <ul style="list-style-type: none">一. 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定二. 理事の職務の執行の監督三. 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
招集	<p>① 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>② 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p>
会議	<p>① 理事会の会議 (WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。) は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>② 専有部分の修繕、共用部分等の保存、窓ガラス等の改良については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p> <p>③ 特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>④ 理事会で使用した資料については、第49条の2の規定を準用する。</p>

マンション標準管理規約の概要

令和3年改正

第6章 管理組合

令和6年改正

(議決事項) 第54条

理事会の議決事項

- ① 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ② 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- ④ その他の総会提出議案
- ⑤ 専有部分の修繕、共用部分等の保存、窓ガラス等の改良における理事長の承認又は不承認
- ⑥ 総会の承認を得るまでの間にやむを得ない経費の支出が必要となった場合、その支出についての承認又は不承認
- ⑦ 未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟
- ⑧ 第60条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
- ⑨ 義務違反者に対する理事長の勧告又は指示等
- ⑩ 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
- ⑪ 総会から付託された事項
- ⑫ 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
- ⑬ 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- ※ 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。

マンション標準管理規約の概要

第6章 管理組合

(専門委員会の設置) 第55条

専門委員会の設置

- ① 理事会は、その責任と権限の範囲内において、**専門委員会を設置し**、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- ② **専門委員会は**、調査又は検討した結果を**理事会に具申する**。

第55条関係コメント

専門委員会の構成

- ・ 検討対象に**関心が強い組合員**を中心に構成
- ・ 必要に応じ検討対象に関する**専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）**の参加を求めることもできる。

専門委員会の設置に総会の決議が必要となる事項

- ・ 専門委員会の**検討対象が理事会の責任と権限を越える事項**である場合
- ・ **理事会活動に認められている経費以上の費用**が専門委員会の検討に必要となる場合
- ・ **運営細則の制定が必要な場合**

マンション標準管理規約の概要

第7章 会計

令和6年改正

(管理費等の徴収) 第60条

徴収方法	① 管理組合は、管理費等及び使用料について、組合員が各自開設する預金口座から 口座振替 の方法により 管理組合の預金口座に受け入れることとし、ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
期日までに納付しない場合	① 管理組合は、その未払金額について、 年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 ② 理事長 は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、 理事会の決議 により、管理組合を代表して、 訴訟その他法的措置を 追行することができる。 ③ 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。 ④ 請求した遅延損害金、弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用に相当する 収納金 は、 管理費に充当 する。
返還請求 分割請求	① 組合員は、 納入した管理費等及び使用料 について、その 返還請求又は分割請求をすることができない。

マンション標準管理規約の概要

第7章 会計

★認定基準（管理計画認定制度）

（管理費等の過不足） 第61条

管理費の余剰	収支決算の結果、 管理費に余剰を生じた場合 には、その余剰は 翌年度における管理費に充当 する。
管理費等の不足	管理費等に不足を生じた場合 には、管理組合は組合員に対して 共用部分の共有持分に応じて算出した管理費等の負担割合 により、その都度 必要な金額の負担 を求めることができる。

（帳票類等の作成、保管） 第64条

帳票類等の作成・保管・閲覧	<ul style="list-style-type: none">① 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。② 理事長は、長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。③ ★理事長は、管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
---------------	---

マンション標準管理規約の概要

令和6年改正

第7章 会計

★認定基準（管理計画認定制度）

（組合員名簿等の作成、保管） **第64条の2**

組合員名簿の 作成・保管・閲覧

- ① 理事長は、**組合員名簿及び居住者名簿を作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧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。
- ② 理事長は、閲覧の対象とされる**組合員名簿等に関する情報**については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、**交付の相手方にその費用を負担させることができる。**
- ③ 理事長は、**専有部分の貸与又は組合員の資格を取得し、又は喪失した者の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。**
- ④ 理事長は、**毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。**

- ・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**、改正前から位置づけられている組合員名簿（第64条）とあわせて第64条の2（新設）として規定
- ・組合員名簿及び居住者名簿の更新に関する規定を追加

★**区分所有者及び居住者の名簿を備えており、各名簿について年1回以上、内容の確認が行われていること**

マンション標準管理規約の概要

第7章 会計

令和6年改正

(組合員名簿等の作成、保管) **第64条の2 関係コメント**

組合員名簿の 作成・保管・閲覧 関係コメント

- ① 組合員名簿のほか、設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている。
- ② 居住者名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。
- ③ 組合員名簿等の閲覧等に際しては、組合員等のプライバシーに留意する必要がある。名簿に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも可能である。
- ④ ①の災害時に自ら避難することが困難な者の情報は、個人情報保護法における要配慮個人情報に該当する場合があります。要配慮個人情報を取得する場合は、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることが必要である。
- ⑤ 第4項では、届出に基づいて組合員名簿等の更新を行っていない場合でも、年に1回以上、名簿の内容に変更すべき箇所がないかなどを確認することを定めている。

・ 居住者名簿の作成に当たっては、災害時の避難の際に配慮が必要となる者を把握しておくことが望ましい旨をコメントに記載

マンション標準管理規約の概要

第8章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、**区分所有法第57条から第60条**までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

区分所有法

	義務違反者	内容	要件・手続き
共同の利益に反する行為の停止等の請求	区分所有者および占有者（賃借人）	行為の停止、行為の結果除去、行為予防の措置	共同の利益違反行為・そのおそれ ⇒訴訟と訴訟外のいずれも可
使用禁止の請求	区分所有者	相当の期間専有部分の使用禁止	行為差し止め（停止）請求では、共同生活維持が困難 ⇒訴訟
区分所有権の競売の請求	区分所有者	区分所有権と敷地利用権の競売	行為差し止め（停止）または使用禁止では、共同生活維持が困難 ⇒訴訟
占有者に対する引渡し請求	占有者（賃借人）	契約解除および専有部分の引渡し	他の方法では共同生活維持が困難 ⇒訴訟

マンション標準管理規約の概要

第8章 雑則

(理事長の勧告及び指示等) **第67条**

理事長による勧告及び指示等	区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における 共同生活の秩序を乱す行為 を行ったときは、 理事長は、理事会の決議を経て その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な 勧告又は指示若しくは警告 を行うことができる。
区分所有者による措置	区分所有者は 、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その 是正等のため必要な措置を講じなければならない 。
規約・使用細則違反に対する措置	区分所有者等がこの 規約若しくは使用細則等に違反したとき 、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が 敷地及び共用部分等において不法行為 を行ったときは、 理事長は、理事会の決議を経て 、次の措置を講ずることができる。 1. 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫行すること 2. 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

マンション標準管理規約の概要

第8章 雑則

令和6年改正

(理事長の勧告及び指示等) **第67条**

訴訟提起に伴う諸費用の請求と収納金の取扱い

1. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、**違約金**としての**弁護士費用**及び差止め等の**諸費用を請求することができる。**
2. 前項に基づき請求した**弁護士費用**及び差止め等の諸費用に相当する**収納金**は、**管理費に充当する。**
3. **理事長**は、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、区分所有者にその旨を通知しなければならない。**

○ 所在等不明区分所有者を管理組合が探索する場合、探索が容易ではない

○ 探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在せず、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースがある

(区分所有者の所在等の探索)

第67条の2 区分所有者が第31条の規定に違反し**必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。**

2. 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、**違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。**
3. 前項に定める費用の請求については、理事長が**理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追究することができる。**
4. **第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、管理費に充当する。**

マンション標準管理規約の概要

第8章 雑則

令和6年改正

(区分所有者の所在等の探索)

第67条の2 関係コメント

- ① 第1項の敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼす場合とは、管理費等の請求先が不明である場合、総会の成立や決議が困難となる場合、専有部分の管理不全が放置されたことにより共用部分等へ悪影響を与え、住環境の悪化を招いたケースにおいて当該専有部分の区分所有者に対して必要な措置をとることができない場合等が想定される。
- ② 探索に要した費用とは、次のような費用である。
 - ア) 登記事項証明書や住民票の写し等の交付申請費用及び郵便代等の実費
 - イ) その他探索に要した費用
- ③ 管理費等の未払金額の請求に当たり、区分所有者の所在等を探索した場合は、その探索に要した費用を、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することも可能である。

マンション標準管理規約の概要

第8章 雑則

令和6年改正

(規約原本等) 第72条

1. この規約を証するため、**区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。**
2. 規約原本は、**理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。**
3. **規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する。**

- 規約を変更する際の書面の作成・保管の考え方として「現に有効な規約の内容」及び「その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないこと」を1通の書面に記載し、理事長が署名した上で保管することのみ定められていた
 - ➡ 現に有効な規約の内容を確認することが困難といった支障が生じる

マンション標準管理規約の概要

第8章 雑則

令和6年改正

・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旨をコメントに記載

第72条関係コメント

② 第3項で定める書面については、次のような作成方法が考えられる。

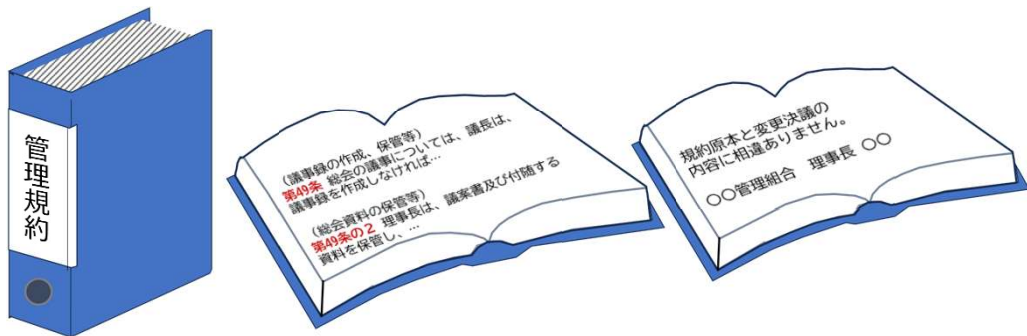
ア) 規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法

イ) 規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付する方法

なお、現在有効な規約内容の一覧性の確保や閲覧をする際の利便性を考慮して、ア)の方法により作成することが望ましい。

(第72条第3項の書面の作成イメージ)

A. 変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名



B. 規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付



ご清聴ありがとうございました



一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。
お問合せ先 082-228-6581
詳細は右QRコードからご確認願います。

