上級マンション
フロント

どんどん書き込んでいきましょう♪

区分所有法･標準管理規約（単棟型）及び
コメントを適正配置

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved.
無断複製･転載を禁ずる。

蒼天新書

第一章　建物の区分所有

第一節　総則

第一条（建物の区分所有）

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ものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

（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。

全般関係

① マンションが重要な居住形態となっている中で、マンションの快適な居住環境を確保するため、区分所有者は、具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要であるとともに、社会的には、マンションを社会的資産として、その資産価値を保全することが要請されている。このような状況の中で、管理組合はマンションを適正に管理するよう努め、国は情報提供等の措置を講ずるよう努めなければならない旨の適正化法の規定を踏まえ、国は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、この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を作成し、その周知を図るものである。

② この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用の単棟型マンションで、各住戸の床面積等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合等は別途考慮するものとする。なお、店舗併用等の複合用途型マンション及び数棟のマンションが所在する団地型マンションについては、それぞれについて標準管理規約を示しているので、それらを参考とするものとする。

③ 近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが（第３４条参照）、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、第３３条及び第３４条関係②に挙げるような者が外部の専門家として想定される。

外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、別添１に示したとおり、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、(2)外部管理者理事会監督型、(3)外部管理者総会監督型の三つが想定される。

この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第３５条第２項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

なお、(2)、(3)を採用しようとする場合における規定の整備の考え方については別添１に示すとおりである。

④ この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい。なお、別に定められる公正証書による規約と一覧性をもたせることが望ましい。

第二条（定義）

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。
5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

（定義）

第２条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号。以下「区分所有法」という。）第２条第１項の区分所有権をいう。

二 区分所有者 区分所有法第２条第２項の区分所有者をいう。

三 占有者 区分所有法第６条第３項の占有者をいう。

四 専有部分 区分所有法第２条第３項の専有部分をいう。

五 共用部分 区分所有法第２条第４項の共用部分をいう。

六 敷地 区分所有法第２条第５項の建物の敷地をいう。

七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。

八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

十 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って次に定めるものをいう。

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第２条関係

① 電磁的方法の具体例には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R 等の交付による方法等がある。

② 電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望ましい。例えば、電子メールの送受信やウェブサイト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R 等に記録されている内容の読込み及び表示は可能な場合、第十号においてイは規定しないことが望ましい。

第三条（区分所有者の団体）

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。

別表第１　対象物件の表示

物　件　名		
敷地	所　在　地	
	面　　積	
	権 利 関 係	
建物	構　造　等	造　地上　　階　地下　　階　塔屋 階建共同住宅 延べ面積　　㎡　建築面積　　㎡
	専 有 部 分	住戸戸数　　戸 延べ面積　　㎡
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	

（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。

別表第１関係

① 敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである。

② 所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（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。

２ 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。

３ 管理組合の業務、組織等については、第６章に定めるところによる。

第６条関係

管理組合は、「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」（区分所有法第３条）であって、マンションの管理をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため構成するものであり、区分所有者全員が加入するものである。区分所有法によれば、区分所有者の数が２名以上の管理組合は法人となることができるが、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき社団である。

管理組合は、区分所有者全員の強制加入の団体であって、脱退の自由がないことに伴い、任意加入の団体と異なり、区分所有者は全て管理組合の意思決定に服する義務を負うこととなることから、管理組合の業務は、区分所有法第３条の目的の範囲内に限定される。ただし、建物等の物理的な管理自体ではなくても、それに附随し又は附帯する事項は管理組合の目的の範囲内である。各専有部分の使用に関する事項でも、区分所有者の共同利益に関する事項は目的に含まれる。その意味で、区分所有法第３条の「管理」概念は、専有部分の使用方法の規制、多数決による建替え決議など、団体的意思決定に服すべき事項も広く包摂するといえる。なお、管理組合内部における意思決定や業務執行についての統制も、法と規約に基づき行われることが要請されていることに留意する必要がある。

（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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

（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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

（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。

第 31 条関係

届出書の様式は、次のとおりとする。

届　出　書

年　月　日

○○マンション管理組合
理事長　○○○○　殿

○○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	○○号室
2	区分所有権を取得した者	氏名
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	

（預金口座の開設）

第６２条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

第 62 条関係

預金口座に係る印鑑等の保管にあたっては、施錠の可能な場所（金庫等）に保管し、印鑑の保管と鍵の保管を理事長と副理事長に分けるなど、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めておくことが望ましい。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第四条（共用部分）

数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。
2　第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。
この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

（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。

第７条関係

① 専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、全ての住戸に倉庫又は車庫が附属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。

② 利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である。

③ 第１項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので第２項で限界を明らかにしたものである。

④ 雨戸又は網戸がある場合は、第２項第三号に追加する。

（第３項関係）

⑤ 「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。

（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。

別表第２ 共用部分の範囲

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「建物の部分」

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）等専有部分に属さない「建物の附属物」

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

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

別表第２関係

① ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。

② 管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。

③ 一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第１６条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成１２年法律第１４９号。以下「適正化法」という。）第２条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者

２ 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第 16 条関係

① 有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。

② 第２項の対象となるのは、広告塔、看板等である。

第五条（規約による建物の敷地）

区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

2 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となつたときは、その土地は、前項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。

建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となつたときも、同様とする。

第六条（区分所有者の権利義務等）

区分所有者は、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てはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。

この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

（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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第七条（先取特権）

区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。

管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

2　前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。

3　民法（明治二十九年法律第八十九号）第三百十九条の規定は、第一項の先取特権に準用する。

（管理費等の徴収）

第６０条 管理組合は、第２５条に定める管理費等及び第２９条に定める使用料について、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第６２条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。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。

２ 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○％の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用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。

３ 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

４ 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。

５ 第２項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第２７条に定める費用に充当する。

６ 組合員は、納付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。

第 60 条関係

① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第１項の規定は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成１３年国土交通省令第１１０号。以下「適正化法施行規則」という。）第８７条第２項第一号イの方法（収納口座の名義人を管理組合又は管理者とする場合に限る。）又は同号ハの方法を前提とした規定であり、これ以外の方法をとる場合には、その実状にあった規定とする必要がある。その際、管理費等の管理をマンション管理業者に委託する場合には、適正化法施行規則第８７条第２項に定める方法に則した管理方法とする必要がある。

② 徴収日を別に定めることとしているのは、管理業者や口座（金融機関）の変更等に伴う納付期日の変更に円滑に対応できるようにするためである。

③ 管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることは、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであるといえる。管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート及びその解説を別添３に掲げたので、実務の参考とされたい。

④ 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、管理費等は、マンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納はマンションの資産価値や居住環境に影響し得ること、管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、手間や時間コストなどの回収コストが膨大となり得ること等から、利息制限法や消費者契約法等における遅延損害金利率よりも高く設定することも考えられる。

⑤ 督促及び徴収に要する費用とは、次のような費用である。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

ア）配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料

イ）支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費

ウ）その他督促及び徴収に要した費用

⑥ 第２項では、遅延損害金と、違約金としての弁護士費用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」と規定しているが、これらについては、請求しないことについて合理的事情がある場合を除き、請求すべきものと考えられる。

第八条（特定承継人の責任）

前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

第九条（建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定）

建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

第十条（区分所有権売渡請求権）

敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

第二節　共用部分等

第十一条（共用部分の共有関係）

共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

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。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3　民法第百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

（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。

第十二条

共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第十九条までに定めるところによる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第十三条（共用部分の使用）

各共有者は、共用部分をその用方に従つて使用することができる。

(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合

（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。

(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合

（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してはならない。

第 12 条関係

① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

② 住宅宿泊事業法第２条第３項に規定する住宅宿泊事業については、第２項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第３条第１項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第１項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。さらに、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

③ マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。

多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられているというマンションの特性に鑑みれば、個別のマンションの事情によっては、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である等のいわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするケースも考えられる。

いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のみ可能とする場合の例

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（同法第１１条第１項２号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第２条第５項の届出住宅が同一の場合又は同じ建物内にある場合に限る。）に使用することができる。

さらに、個別のマンションの事情によっては、このようないわゆる家主居住型の住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において宿泊させる場合（いわゆる家主同居型）に限り可能とするケースも考えられる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

いわゆる家主同居型のみ可能とする場合の例

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（同法第１１条第１項２号に該当しないもので、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用する専有部分と同法第２条第５項の届出住宅が同一の場合に限る。）に使用することができる。

④ 新規分譲時の原始規約等において、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。

住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任する場合

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 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第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を可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

⑤ （イ）の場合において、住宅宿泊事業の実施そのものだけでなく、さらに、その前段階の広告掲載等をも禁止する旨を明確に規定するため、「区分所有者は、前２項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

⑥ 暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられる。

（敷地及び共用部分等の用法）

第１３条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第 13 条関係

「通常の用法」の具体的内容は、使用細則で定めることとする。例えば、「自転車は、一階の○○に置きます。それ以外の場所に置いてはいけません。」

別表第４ バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 ＼ 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	１階に面する庭	屋上テラス
１ 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり
２ 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同左	○○号室住戸の区分所有者	○○号室住戸の区分所有者

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（バルコニー等の専用使用権）

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、専用使用権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権を有している者は、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権を有しているバルコニー等を使用することができる。

第 14 条関係

① バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。

② 専用使用権は、その対象が敷地又は共用部分等の一部であることから、それぞれの通常の用法に従って使用すべきこと、管理のために必要がある範囲内において、他の者の立入りを受けることがある等の制限を伴うものである。また、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。

③ バルコニー及び屋上テラスが全ての住戸に附属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。

（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。

第 15 条関係

① 本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多い場合を前提としている。近時、駐車場の需要が減少しており、空き区画が生じているケースもある。駐車場収入は駐車場の管理に要する費用に充てられるほか、修繕積立金として積み立てられるため（第２９条）、修繕積立金不足への対策等の観点から組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる。その場合、税務上、全てが収益事業として課税されるケースもあるが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税とする旨の国税庁の見解（「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について(照会)」（平成２４年２月３日国住マ第４３号）及びこれに対する回答（平成２４年２月１３日））が公表されているため、参照されたい。

② ここで駐車場と同様に扱うべきものとしては、倉庫等がある。

③ 本条の規定のほか、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駐車場の使用に関する事項の詳細については、「駐車場使用細則」を別途定めるものとする。また、駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても駐車場使用細則に位置付け、あらかじめ総会で合意を得ておくことが望ましい。

④ 駐車場使用契約は、次のひな型を参考とする。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

駐車場使用契約書

○○マンション管理組合（以下「甲」という。）は、○○マンションの区分所有者である○○（以下「乙」という。）と、○○マンションの駐車場のうち別添の図に示す○○の部分につき駐車場使用契約を締結する。当該部分の使用に当たっては、乙は下記の事項を遵守するものとし、これに違反した場合には、甲はこの契約を解除することができる。

記

1　契約期間は、　　年　月　日から　　年　月　日までとする。ただし、乙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、本契約は効力を失う。

2　月額○○円の駐車場使用料を前月の○日までに甲に納入しなければならない。

3　別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。

4　当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ甲に届け出るものとする。

⑤ 第３項は、家主同居型の住宅宿泊事業を実施する場合は、対象としていないと考えられる。

⑥ 車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約又は駐車場使用細則に規定することが望ましい。

⑦ 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。

⑧ 駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、２回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。

また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。例えば、駐車場使用契約に使用期間を設け、期間終了時に公平な方法により入替えを行うこと（定期的な入替え制）が考えられる。なお、駐車場が全戸分ある場合であっても、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるかなど駐車場区画の位置等により利便性・機能性に差異があるような場合には、マンションの具体的な事情に鑑みて、上述の方法による入替えを行うことも考えられる。

駐車場の入替えの実施に当たっては、実施の日時に、各区分所有者が都合を合わせることが必要であるが、それが困難なため実施が難しいという場合については、外部の駐車場等に車を移動させておく等の対策が考えられる。

⑨ 駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要である。なお、近傍の同種の駐車場料金との均衡については、利便性の差異も加味して考えることが必要である。また、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるかなど駐車場区画の位置等による利便性・機能性の差異や、使用料が高額になっても特定の位置の駐車場区画を希望する者がいる等の状況に応じて、柔軟な料金設定を行うことも考えられる。

（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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第 18 条関係

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

② 犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

③ ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。

ペットの飼育を禁止する場合

（ペット飼育の禁止）

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

（ペットの飼育）

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

⑤ 第１２条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、必要に応じ、住宅宿泊事業法第１３条に基づき掲げなければならないこととされている標識の掲示場所等の取扱いについて、あらかじめ使用細則において明確化しておくことが望ましい。

（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。

第 29 条関係

機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第十四条（共用部分の持分の割合）

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。

別表第３　敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 ＼ 住戸番号	敷地及び附属施設	共用部分
○○号室	○○○分の○○	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○○分の○○
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
・	・	・
合　計	○○○分の○○○	○○○分の○○○

（共有持分）

第１０条 各区分所有者の共有持分は、別表第３に掲げるとおりとする。

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。ただし、敷地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。

登記簿に記載されている面積は、内のり計算によるが、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。

② 敷地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである。なお、共用部分の共有持分は規約で定まるものである。

③ なお、第４６条関係③で述べている価値割合による議決権割合を設定する場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることが考えられる。

（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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第 25 条関係

① 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない。

② 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできる。

③ 議決権割合の設定方法について、一戸一議決権（第４６条関係②）や価値割合（第４６条関係③）を採用する場合であっても、これとは別に管理費等の負担額については、第２項により、共用部分の共有持分に応じて算出することが考えられる。

④ なお、管理費等の徴収や、滞納があった場合の取扱い等については、第６０条を参照のこと。

（会計年度）

第５６条 管理組合の会計年度は、毎年○月○日から翌年○月○日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第５７条 管理組合の会計における収入は、第２５条に定める管理費等及び第２９条に定める使用料によるものとし、その支出は第２７条から第２９条に定めるところにより諸費用に充当する。

（管理費等の過不足）

第６１条 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。

２ 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第２５条第２項に定める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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第十五条（共用部分の持分の処分）

共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。
2　共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

（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。

第 11 条関係

① 住戸を他の区分所有者又は第三者に貸与することは本条の禁止に当たらない。

② 倉庫又は車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、又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旨を規定する。

第十六条（一部共用部分の管理）

一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するもの又は第三十一条第二項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

第十七条（共用部分の変更）

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。）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で決する。
ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。
2　前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

第十八条（共用部分の管理）

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。

（区分所有者の責務）

第２０条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（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。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

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。

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。

第 21 条関係

① 第１項及び第３項は、区分所有法第１８条第１項ただし書において、保存行為は、各共有者がすることができると定められていることに対し、同条第２項に基づき、規約で別段の定めをするものである。

② 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

③ バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

④ 本条第１項ただし書の「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え等である。

⑤ バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。

⑥ バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

伴わないものであるため、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、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。

⑦ 第２項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第２７条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、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。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

⑧ 第３項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというようなケースが該当する。また、第５項は、区分所有法第１９条に基づき、規約で別段の定めをするものである。承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第５４条第１項第五号参照）。

⑨ 区分所有法第２６条第１項では、敷地及び共用部分等の保存行為の実施が管理者（本標準管理規約では理事長）の権限として定められている。第６項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。この場合に必要な支出については、第５８条第６項及びコメント第５８条関係⑤を参照のこと。

⑩ 災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第５４条第１項第十号及びコメント第５４条関係①を参照。）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

⑪ 第６項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えるとすることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

（窓ガラス等の改良）

第２２条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

２ 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

２ 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、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ることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

３ 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「第２２条第２項の工事」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第２２条第２項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第 22 条関係

① 窓枠、窓ガラス及び玄関扉（玄関扉にあっては、錠及び内部塗装部分を除く。以下「開口部」という。）については、第７条第２項第二号及び第三号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第８条に基づく別表第２において共用部分とされていることから、開口部は共用部分として扱うこととなる。

② また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。

③ 第１項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。

④ 第２項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることに鑑み、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう規定したものである。承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第５４条第１項第五号参照）。

⑤ また、第２項及び第３項は、マンションでは通常個々の専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等に問題のないものは、施工の都度総会の決議を求めるまでもなく、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各区分所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。承認申請の対象範囲、審査する内容等の考え方については、別添２を参照されたい。

⑥ 「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの」の工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

⑦ 本条の規定のほか、具体的な工事内容、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、細則に別途定めるものとする。その際、上述の別添２の内容についても、各マンションの実情に応じて、参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましい。

⑧ 申請書及び承認書の様式は、専有部分の修繕に関する様式に準じて定めるものとする。

（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って、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。

第 23 条関係

（第４項関係）

① 第４項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用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場合に限られるものである。

② 第４項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第十九条（共用部分の負担及び利益収取）

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。

（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。）

第 27 条関係

① 管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することに鑑み、適正な水準に設定することとする。なお、コメント第３７条関係②を参照のこと。

② 従来、本条第十号に掲げる管理費の使途及び第３２条の管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成（に要する費用）」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第３条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。

以上を明確にするため、第十号及び第３２条第十五号を削除するとともに、第３２条第十二号を「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」と改めることとした。また、従来、第十二号に「その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用」が掲げられていたが、第３２条に定める業務との関連が不明確であったことから、「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。）」と改めることとした。上述の第３２条第十二号の業務に要する費用は、本号あるいは別の号の経費として支出することが可能である。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

③ 管理組合は、区分所有法第３条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

ア 自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。

イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。

ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。

エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

④ 上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。

（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（以下「建替え等」という。）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

２ 前項にかかわらず、区分所有法第６２条第１項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成１４年法律第７８号。以下「円滑化法」という。）第９条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第４５条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

３ 第１項にかかわらず、円滑化法第１０８条第１項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第１２０条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第 28 条関係

① 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。

② 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

③ 円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（平成 15 年１月国土交通省公表）によれば、次のとおりである。

A．建替え決議までのプロセス

(ア)準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。

(イ)検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。

(ウ)計画段階：管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。

B．建替え決議後のプロセス

(ア)建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。

(イ)権利変換段階：権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。

(ウ)工事実施段階：建替え工事を施工し、工事完了時にマンション建替事業に係る清算を行う段階。

(エ)再入居と新管理組合の設立段階：新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。

④ ③のプロセスのうち、③のA(イ)及び(ウ)の段階においては、管理組合が建替えの検討のため、調査を実施する。調査の主な内容は、再建マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再建マンションの建築に要する費用の概算額やその費用分担、再建マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。

⑤ ③のプロセスのうち、③のB(ア)の段階においても、修繕積立金を取り崩すことのできる場合があることを定めたのが第２項である。

⑥ ③のプロセスによらず、円滑化法第４５条のマンション建替事業の認可に基づく建替え、又は区分所有者の全員合意に基づく任意の建替えを推進する場合であっても、必要に応じて、第１項及び第２項、又は第２項と同様の方法により、修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関しては、その設立時期について管理組合内で共通認識を得ておくことが必要である。

⑦ 円滑化法に基づくマンション敷地売却組合によるマンション敷地売却事業のプロセスの概要は、平成２６年の円滑化法の改正を踏まえ作成された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」（平成２６年１２月国土交通省公表）を参考とされたい。この場合にも、建替えの場合と同様に、第１項及び第３項に基づき、必要に応じて、修繕積立金を取り崩すことは可能である。

⑧ 建替え等に係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（借入れ）

第６３条 管理組合は、第２８条第１項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

第二十条（管理所有者の権限）

第十一条第二項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員（一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者）のためにその共用部分を管理する義務を負う。
この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。
2　前項の共用部分の所有者は、第十七条第一項に規定する共用部分の変更をすることができない。

第二十一条（共用部分に関する規定の準用）

建物の敷地又は共用部分以外の附属施設（これらに関する権利を含む。）が区分所有者の共有に属する場合には、第十七条から第十九条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。

第三節　敷地利用権

第二十二条（分離処分の禁止）

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。
ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。
2　前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第十四条第一項から第三項までに定める割合による。
ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。
3　前二項の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

第二十三条（分離処分の無効の主張の制限）

前条第一項本文（同条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については、その無効を善意の相手方に主張することができない。
ただし、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときは、この限りでない。

第二十四条（民法第二百五十五条の適用除外）

第二十二条第一項本文の場合には、民法第二百五十五条（同法第二百六十四条において準用する場合を含む。）の規定は、敷地利用権には適用しない。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第四節　管理者

第二十五条（選任及び解任）

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。
2　管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

（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（第３５条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

（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（第３５条に定める理事長をいう。以下同じ。）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（第５１条に定める理事会をいう。以下同じ。）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。

４ 第１項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

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。

第 17 条関係

① 区分所有者は、区分所有法第６条第１項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

② 修繕等のうち、第１項の承認を必要とするものは、「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」ものである。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。その範囲、承認を必要とする理由及び審査すべき点については、別添２に考え方を示している。

③ 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。

④ 専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第１８条第１項の共用部分の管理に関する事項として、同条第２項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。

なお、区分所有法第１７条第１項の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

⑥ 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。

⑦ 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。考え方については別添２を参照のこと。なお、承認の判断に当たっては、マンションの高経年化に伴い専有部分の修繕等の必要性が増加することも踏まえ、過度な規制とならないようにすること、修繕技術の向上により、新たな工事手法に係る承認申請がされた場合にも、別添２に示された考え方を参考にすればよいことに留意する。なお、工事内容が上下左右の区分所有者に対して著しい影響を与えるおそれがあると判断される場合には、当該区分所有者の同意を必要とすることも考えられる。

⑧ 承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第５４条第１項第五号参照）。

⑨ なお、老朽化が進む等、近い将来に、建替え若しくはマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）が想定されるマンションにおいて、高額な費用をかけて専有部分の大規模な修繕等を行う区分所有者がいた場合には、その工事から数年後に建替え等の検討が始まると、当該区分所有者にとって二重の出費ともなりかねないほか、合意形成に支障が生ずる可能性がある。このため、近い将来に建替え等の検討の可能性があるマンションにおいては、修繕等について理事長の承認を求めてくる区分所有者に対して、近い将来に建替え等が検討される可能性がある旨の注意喚起を行うことが望ましい。なお、注意喚起があった上で、実際に修繕等を行うか否かはあくまで当該区分所有者の判断である。

⑩ 第５項の立入り、調査に関しては、施工状況を確認する必要があるものについて、工事中の現場で管理組合の理事等（又は組合から依頼を受けた技術者）が立ち会って確認することが考えられる。人手や工期などにより実際に立ち会うことが難しい場合には、抜き打ちで検査することをアナウンスしたり、工事業者に写真等の記録を取らせ報告させたりすることが考えられる。施工状況を確認する場合、図面の読み方や工事の進め方を知っている外部の専門家の協力が必要になる。確認が必要なものとしては、例えば、次のようなものが考えられる。

・ 全面リフォームを行う工事について、壁、床等をはがして耐力壁を撤去しないか、工事対象を確認する。

・ 躯体コンクリートにスリーブをあける際やアンカーを打ち込む際に、鉄筋を探査してから穴をあけているか、手順を確認する。

⑪ 第６項は、第１項の承認が、修繕等の工事の結果、共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響について、当該工事を発注した区分所有者の責任や負担を免責するものではないことを確認的に定める趣旨である。なお、工事を発注する場合には、工事業者と協議した上で、契約書に事後的な影響が生じた場合の責任の所在と補償等についても明記することが適切である。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

また、管理組合等が専有部分の修繕の記録を保管しておくため、工事業者から工事完了報告書等を提出させることも考えられる。

⑫ 第７項は、第１項の承認を要しない修繕等であっても、工事の実施期間中において、共用部分又は他の専有部分に対し、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等の影響が想定されることから、管理組合が事前に把握する必要があるため、事前に届出を求めるものである。なお、第１項の場合と異なり、工事の過程における影響を問題とするものであり、工事の結果による事後的な影響を問題とする趣旨ではないことに留意する。また、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、上記届出に加えて工事内容等を掲示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。

なお、上記届出を要する工事の範囲等の考え方は、別添２を参照のこと。

⑬ 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第６７条の規定により、理事長は、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か、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。第５項の立入り、調査の結果、理事長に申請又は届出を行った内容と異なる内容の工事が行われている等の事実が確認された場合も、同様である。

⑭ 本条の規定のほか、具体的な手続、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。その際、上述した別添２の内容についても、各マンションの実情に応じて、参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましい。

⑮ 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

専有部分修繕等工事申請書

年　月　日

○○マンション管理組合
　理事長　○○○○　殿

氏　名　○○○○

　下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、○○マンション管理規約第１７条の規定に基づき申請します。

記

1　対象住戸　　○○号室
2　工事内容
3　工事期間　　年　月　日から
　　年　月　日まで
4　施工業者
5　添付書類　　設計図、仕様書及び工程表

専有部分修繕等工事承認書

年　月　日

○○○○　殿

　　年　月　日に申請のありました○○号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。
（条件）

○○マンション管理組合
理事長　○○○○

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（損害保険）

第２４条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

２ 理事長は、前項の契約に基づく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。

第二十六条（権限）

管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第四十七条第六項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。
第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第二項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、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。
この場合には、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。

（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。

第 38 条関係

① 例えば植栽による日照障害などの日常生活のトラブルの対応において、日照障害における植栽の伐採などの重要な問題に関しては総会の決議により決定することが望ましい。

② 第３項について、WEB 会議システム等を用いて開催する通常総会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、WEB 会議システム等を用いない場合と同様に、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。

③ 第４項は、理事長が職務の執行の状況を理事会に定期的に（例えば、「３か月に１回以上」等）報告すべき旨を定めたものである。なお、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、WEB 会議システム等を用いない場合と同様に、各理事からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。

④ 第６項については、第３７条の２関係を参照のこと。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（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。

（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。

第 40 条関係

（第２項関係）

理事が、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場合、その事実を監事に報告する義務を課すことで、監事による監査の実施を容易にするために規定したものである。

第二十七条（管理所有）

管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。
2 第六条第二項及び第二十条の規定は、前項の場合に準用する。

第二十八条（委任の規定の準用）

この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

第二十九条（区分所有者の責任等）

管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第十四条に定める割合と同一の割合とする。
ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。
2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第五節　規約及び集会

第三十条（規約事項）

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。

2　一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

3　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つ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　第一項及び第二項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

5　規約は、書面又は電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）により、これを作成しなければならない。

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第３条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

２ 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

（市及び近隣住民との協定の遵守）

第６９条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第 69 条関係

① 分譲会社が締結した協定は、管理組合が再協定するか、附則で承認する旨規定するか、いずれかとする。

② 協定書は規約に添付することとする。

③ ここでいう協定としては、公園、通路、目隠し、共同アンテナ、電気室等の使用等を想定している。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第三十一条（規約の設定、変更及び廃止）

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つてする。
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。
2　前条第二項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

（規約原本等）

第７２条 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。

４ 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、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第１８条に基づく使用細則及び第７０条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

５ 第２項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

６ 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

（規約原本等）

第７２条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を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又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。

４ 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第１８条に基づく使用細則及び第７０条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

５ 第２項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

６ 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

７ 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第４９条第５項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第 72 条関係

① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。

② 第４項では、第１８条に基づく使用細則及び第７０条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に定めた。

附 則

（規約の発効）

第１条 この規約は、〇年〇月〇日から効力を発する。

附則全般関係

① 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、附則第１条の次に以下のような附則を規定することが考えられる。

（管理組合の成立）

第２条 管理組合は、〇年〇月〇日に成立したものとする。

（初代役員）

第３条 第３５条にかかわらず理事〇名、監事〇名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別に定めるとおりとする。

２ 前項の役員の任期は、第３６条第１項にかかわらず〇年〇月〇日までとする。

（管理費等）

第４条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第２５条第２項に規定する方法により算出された別に定める額とする。

（経過措置）

第５条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が〇〇会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

② ①に記載するもののほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。

③ 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、次の点に留意する。

ア）規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった時とする。また、管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

イ）役員の任期については、区分所有者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。

ウ）入居後直ちに開催する総会で抽選で駐車場の使用者を決定する場合には、附則第５条は、不要である。

第三十二条（公正証書による規約の設定）

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第四条第二項、第五条第一項並びに第二十二条第一項ただし書及び第二項ただし書（これらの規定を同条第三項において準用する場合を含む。）の規約を設定することができる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第三十三条（規約の保管及び閲覧）

規約は、管理者が保管しなければならない。
ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。
2　前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約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の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。
3　規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（規約外事項）

第７１条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

２ 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

第三十四条（集会の招集）

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。

（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

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

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第 32 条関係

① 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。

② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

１ 計画期間が３０年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる期間以上とすること。

２ 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。

３ 全体の工事金額が定められたものであること。また、長期修繕計画の内容については定期的な見直しをすることが必要である。

③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。

④ 長期修繕計画の作成又は変更に要する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。

ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。

⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第１０３条第１項に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、２面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。ただし、同条は、適正化法の施行（平成１３年８月１日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されてないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類（数量調書、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、給排水設備図や電気設備図、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

⑥ 修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第１２条第１項及び第３項の特定建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第８条の２の２の防火対象物定期点検報告等の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるよう管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するためにも有効な情報である。

⑦ 管理組合が管理する書類等として、第三号に掲げる長期修繕計画書、第五号及び⑤に掲げる設計図書等、第六号及び⑥に掲げる修繕等の履歴情報が挙げられるが、具体的な保管や閲覧については、第６４条第２項で規定するとおり、理事長の責任により行うこととする。その他に、理事長が保管する書類等としては、第４９条第３項で定める総会議事録、第５３条第４項の規定に基づき準用される第４９条第３項で定める理事会議事録、第６４条及び第６４条関係コメントに掲げる帳票類等、第７２条で定める規約原本等が挙げられる。このうち、総会議事録及び規約原本の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。

⑧ 従来、第十五号に定める管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が掲げられていたが、「コミュニティ」という用語の概念のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

上がもたらされる活動は、それが区分所有法第３条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。なお、これに該当しない活動であっても、管理組合の役員等である者が個人の資格で参画することは可能である。

以上を明確にするため、区分所有法第３条を引用し、第３２条本文に「建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため」を加え、第十五号を削除し、併せて、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、従来第十二号に掲げていた「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」、従来第十三号に掲げていた「防災に関する業務」及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」を、新たに第十二号において「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」と規定することとした。なお、改正の趣旨等の詳細については、第２７条関係②～④を参照のこと。

⑨ 建替え等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。

（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。

第 33 条関係

第三者に委託する場合は、マンション標準管理委託契約書による。

（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。

第 42 条関係

（第３項関係）

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。

（第５項関係）

総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（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。

(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 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、電磁的方法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。

第三十五条（招集の通知）

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（その者がないときは、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ければならない。

（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（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）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。

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 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

一　建替えを必要とする理由

二　建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三　建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四　建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

６　会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第４項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一　売却を必要とする理由

二　次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ　マンションが円滑化法第１０２条第２項第一号に該当するとして同条第１項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合　次に掲げる事項

（１）　建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第１２３号）第２条第２項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

（２）　（１）の耐震改修に要する費用の概算額

ロ　マンションが円滑化法第１０２条第２項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合　次に掲げる事項

（１）　火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（２）　（１）の改修に要する費用の概算額

ハ　マンションが円滑化法第１０２条第２項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合　次に掲げる事項

（１）　外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（２）　（１）の改修に要する費用の概算額

７　建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の１か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

８　第４５条第２項の場合には、第１項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

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。

第 43 条関係

（第１項関係）

WEB 会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該 WEB 会議システム等にアクセスするための URL が考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB 会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別に ID 及びパスワードを送付することが考えられる。

（第３項、第８項関係）

所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

（第７項関係）

総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第三十六条（招集手続の省略）

集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

第三十七条（決議事項の制限）

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。
3　前二項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

（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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止

二 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

三 収支決算及び事業報告

四 収支予算及び事業計画

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

七 修繕積立金の保管及び運用方法

八 適正化法第５条の３第１項に基づく管理計画の認定の申請、同法第５条の６第１項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第５条の７第１項に基づく管理計画の変更の認定の申請

九 第２１条第２項に定める管理の実施

十 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

十一 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

十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十三 円滑化法第１０２条第１項に基づく除却の必要性に係る認定の申請

十四 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

十五 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

十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第三十八条（議決権）

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。

別表第５　議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
○○号室	○○○分の○○	○○号室	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○号室	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○号室	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○号室	○○○分の○○
○○号室	○○○分の○○	○○号室	○○○分の○○
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	○○○分の○○○

（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っ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

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。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

（規定なし）

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

７ 組合員は、第４項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

８ 組合員又は代理人は、第６項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第 46 条関係

① 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。

② 各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸１戸につき各１個の議決権により対応することも可能である。また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。

③ ①や②の方法による議決権割合の設定は、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、高層階と低層階での眺望等の違いにより住戸の価値に大きな差が出る場合もあることのほか、民法第２５２条本文が共有物の管理に関する事項につき各共有者の持分の価格の過半数で決すると規定していることに照らして、新たに建てられるマンションの議決権割合について、より適合的な選択肢を示す必要があると考えられる。これにより、特に、大規模な改修や建替え等を行う旨を決定する場合、建替え前のマンションの専有部分の価値等を考慮して建替え後の再建マンションの専有部分を配分する場合等における合意形成の円滑化が期待できるといった考え方もある。このため、住戸の価値に大きな差がある場合においては、単に共用部分の共有持分の割合によるのではなく、専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく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。この価値割合とは、専有部分の大きさ及び立地（階数・方角等）等を考慮した効用の違いに基づく議決権割合を設定するものであり、住戸内の内装や備付けの設備等住戸内の豪華さ等も加味したものではないことに留意する。また、この価値は、必ずしも各戸の実際の販売価格に比例するものではなく、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数・方角（眺望、日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、その価値を基にした議決権割合を新築当初に設定することが想定される。ただし、前方に建物が建築されたことによる眺望の変化等の各住戸の価値に影響を及ぼすような事後的な変化があったとしても、それによる議決権割合の見直しは原則として行わないものとする。なお、このような価値割合による議決権割合を設定する場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることが考えられる。

④ 特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

⑤ 総会は管理組合の最高の意思決定機関であることを踏まえると、代理人は、区分所有者としての組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から見て利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。第５項は、この観点から、組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めることとした場合の規定例である。また、総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる。なお、成年後見人、財産管理人等の組合員の法定代理人については、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されている者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれる。

⑥ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」。電磁的方法による提出が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。このように、議決権行使書と委任状は、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使をする方法であるが、議決権行使書による場合は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、委任状による場合は賛否の意思決定を代理人に委ねるという点で性格が大きく異なるものである。そもそも総会が管理組合の最高の意思決定機関であることを考えると、組合員本人が自ら出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが望ましいのはもちろんである。しかし、やむを得ず総会に出席できない場合であっても、組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、総会の招集の通知において議案の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。

⑦ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合に

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

は、当該委任状の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合には誰を代理人とするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がいない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられる。

⑧ WEB 会議システム等を用いて総会に出席している組合員が議決権を行使する場合の取扱いは、WEB 会議システム等を用いずに総会に出席している組合員が議決権を行使する場合と同様であり、区分所有法第３９条第３項に規定する規約の定めや集会の決議は不要である。ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要がある。

第三十九条（議事）

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。
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。

（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。

第 33 条及び第 34 条関係

① マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士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など、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。なお、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わる場合の考え方については、全般関係③、別添１等を参照のこと。

② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（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、組合員のうちから選任し、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。

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 条関係

① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「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。なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「○○マンションに現に居住する組合員」（(注）平成２３年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。

② 理事の員数については次のとおりとする。

１ おおむね１０～１５戸につき１名選出するものとする。

２ 員数の範囲は、最低３名程度、最高２０名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。

③ ２００戸を超え、役員数が２０名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

④ 本標準管理規約における管理組合は、権利能力なき社団であることを想定しているが（コメント第６条関係参照）、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである。したがって、法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいて、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者等を選任することが一般的に想定される。外部専門家として役員を選任する場合であって、法人、団体等から派遣を受けるときも、同様に、当該法人、団体等から指定された者（自然人）を選任することが一般的に想定される。なお、法人の役職員が役員になった場合においては、特に利益相反取引について注意が必要である（第３７条の２関係参照）。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

⑤ 第４項の選任方法に関する細則の内容としては、選任の対象となる外部の専門家の要件や選任の具体的な手続等を想定している。なお、⑥及び第３６条の２関係②について併せて参照のこと。

⑥ 外部の専門家を役員として選任する場合には、その者が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要である。このための一方策として、法人・団体から外部の専門家の派遣を受ける場合には、派遣元の法人・団体等による報告徴収や業務監査又は外部監査が行われることを選任の要件として、第４項の細則において定めることが考えられる。

（役員の任期）

第３６条 役員の任期は○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。

第 36 条関係

① 役員の任期については、組合の実情に応じて１～２年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。

② 業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は２年とする。

③ 第４項は、組合員から選任された役員が組合員でなくなった場合の役員の地位についての規定である。第３５条第２項において組合員要件を外した場合には、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」のような規定とすべきである。それは、例えば、外部の専門家として選任された役員は、専門家としての地位に着目して役員に選任されたものであるから、当該役員が役員に選任された後に組合員となった場合にまで、組合員でなくなれば当然に役員としての地位も失うとするのは相当でないためである。

④ 役員が任期途中で欠けた場合、総会の決議により新たな役員を選任することが可能であるが、外部の専門家の役員就任の可能性や災害時等緊急時の迅速な対応の必要性を踏まえると、規約において、あらかじめ補欠を定めておくことができる旨規定するなど、補欠の役員の選任方法について定めておくことが望ましい。また、組合員である役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合には、組合員から補欠の役員を理事会の決議で選任することができると、規約に規定することもできる。なお、理事や監事の員数を、○～○名という枠により定めている場合には、その下限の員数を満たさなくなったときに、補欠を選任することが必要となる。

（役員の欠格条項）

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 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの

二 禁錮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。）

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第 36 条の 2 関係

① 選択肢として、役員の資格を組合員に限定することを改め外部の専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ、役員の欠格条項を定めるものである。なお、暴力団員等の範囲については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成１８年法律第４９号）を参考にした。

② 外部の専門家からの役員の選任について、第３５条第４項として細則で選任方法を定めることとする場合、本条に定めるほか、細則において、次のような役員の欠格条項を定めることとする。

ア 個人の専門家の場合

・ 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から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者

イ 法人から専門家の派遣を受ける場合（アに該当する者に加えて）次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員となることができない。

・ 銀行取引停止処分を受けている法人

・ 管理業者の登録の取消しを受けた法人

（役員の誠実義務等）

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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

第 37 条関係

（第１項関係）

① 役員は、管理組合の財産の毀損の防止及びそのために必要な措置を講じるよう努めるものとする。特に、外部の専門家の役員就任に当たっては、判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険への加入に努め、保険限度額の充実等にも努めるべきである。さらに、故意・重過失による財産毀損は、保険の対象外のため、財産的基礎の充実による自社（者）補償や積立て等による団体補償の検討等にも取り組むよう努めるべきである。

（第２項関係）

② マンションの高経年化、区分所有者の高齢化、住戸の賃貸化・空室化等の進行による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、マンションの円滑な管理のために、外部の専門家の役員就任も考えられるところである。この場合、当該役員に対して、必要経費とは別に、理事会での協議・意見交換の参画等に伴う負担と、実際の業務の困難性や専門的技能・能力等による寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことも考えられる。その際、理事会の議事録の閲覧（第５３条第４項）の活用等により、役員の業務の状況を適切に認知・確認することが望ましい。

（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、その承認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。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第 37 条の 2 関係

役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならず、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはならない。とりわけ、外部の専門家の役員就任を可能とする選択肢を設けたことに伴い、このようなおそれのある取引に対する規制の必要性が高くなっている。そこで、役員が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めるものである。なお、同様の趣旨により、理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨を規定する（第５３条第３項）とともに、管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する旨を規定する（第３８条第６項）こととしている。

（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。

第 41 条関係

① 第１項では、監事の基本的な職務内容について定める。これには、理事が総会に提出しようとする議案を調査し、その調査の結果、法令又は規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときの総会への報告が含まれる。また、第２項は、第１項の規定を受けて、具体的な報告請求権と調査権について定めるものである。

② 第４項は、従来「できる規定」として定めていたものであるが、監事による監査機能の強化のため、理事会への出席義務を課すとともに、必要があるときは、意見を述べなければならないとしたものである。ただし、理事会は第５２条に規定する招集手続を経た上で、第５３条第１項の要件を満たせば開くことが可能であり、監事が出席しなかったことは、理事会における決議等の有効性には影響しない。

③ 第５項により監事から理事会への報告が行われた場合には、理事会は、当該事実について検討することが必要である。第５項に定める報告義務を履行するために必要な場合には、監事は、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる旨を定めたのが、第６項である。さらに、第７項で、理事会の確実な開催を確保することとしている。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（総会の会議及び議事）

第４７条 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。

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。

(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。

第 47 条関係

① 第１項の定足数について、議決権を行使することができる組合員が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席組合員に含まれると考えられる。これに対して、議決権を行使することができない傍聴人として WEB 会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる。

② 第２項は、議長を含む出席組合員（書面（電磁的方法による議決権の行使が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

③ 特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

④ 区分所有法では、共用部分の変更に関し、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議（特別多数決議）で決することを原則としつつ、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしている（なお、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、区分所有法第１７条第２項（第１８条第３項において準用する場合を含む。）の規定に留意が必要である。（第８項参照））。

建物の維持・保全に関して、区分所有者は協力してその実施に努めるべきであることを踏まえ、機動的な実施を可能とするこの区分所有法の規定を、標準管理規約上も確認的に規定したのが第４７条第３項第二号である。なお、建築物の耐震改修の促進に関する法律第２５条の規定により、要耐震改修認定区分所有建築物の耐震改修については、区分所有法の特例として、敷地及び共用部分等の形状又は効用の著しい変更に該当する場合であっても、過半数の決議（普通決議）で実施可能となっている。

⑤ 第１項に基づき議決権総数の半数を有する組合員が出席する総会において、第２項に基づき出席組合員の議決権の過半数で決議（普通決議）される事項は、総組合員の議決権総数の４分の１超の賛成により決議されることに鑑み、例えば、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項については、組合員総数及び議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決する旨規約に定めることもできる。

⑥ このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

ア）バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。

イ）耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。

ウ）防犯化工事に関し、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

エ）ＩＴ化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。

オ）計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。

カ）その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

⑦ 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。なお、第４項及び第５項の決議要件については、法定の要件を確認的に規定したものである。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第四十条（議決権行使者の指定）

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。

第四十一条（議長）

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。

第四十二条（議事録）

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。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

（議事録の作成、保管等）

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。

（書面による決議）

第５０条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

２ 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

３ 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

４ 前条第３項及び第４項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

５ 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

（議事録の作成、保管等）

第４９条 総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。

４ 第２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、議長及び議長の指名する２名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成１２年法律第１０２号）第２条第１項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

５ 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（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の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。

６ 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。

（書面又は電磁的方法による決議）

第５０条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

２ 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

３ 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。

４ 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

５ 前条第５項及び第６項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第１項及び第３項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

６ 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第 49 条関係

① 第３項の「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。

② 電磁的記録の具体例には、磁気ディスク、磁気テープ等のような磁気的方式によるもの、IC カード、IC メモリー等のような電子的方式によるもの、CD-R のような光学的方式によるものなどによって調製するファイルに情報を記録したものがある。

③ 電子署名及び認証業務に関する法律第２条第１項の電子署名とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるもの）に記録する

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

ことができる情報について行われる措置であって、次のア）及びイ）のいずれにも該当するものである。

ア）当該情報が当該措置を行ったものの作成に係るものであることを示すためのものであること。

イ）当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

（帳票類等の作成、保管）

第６４条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及び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。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、第３２条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の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。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。

３ 理事長は、第４９条第３項（第５３条第４項において準用される場合を含む。）、本条第１項及び第２項並びに第７２条第２項及び第４項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

（帳票類等の作成、保管）

第６４条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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、第３２条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。

３ 理事長は、第４９条第５項（第５３条第４項において準用される場合を含む。）、本条第１項及び第２項並びに第７２条第２項及び第４項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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。

４ 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第４９条第５項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

第 64 条関係

① 第１項から第３項までにおける「利害関係人」については、コメント第４９条関係①を参照のこと。

② 作成、保管すべき帳票類としては、第６４条第１項に規定するものの他、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などがある。

③ 組合員名簿の閲覧等に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要がある。

④ 第２項は、第３２条で管理組合の業務として掲げられている各種書類等の管理について、第１項の帳票類と同様に、その保

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

管及び閲覧に関する業務を理事長が行うことを明確にしたものである。なお、理事長は、理事長の責めに帰すべき事由により第１項の帳票類又は第２項に掲げる書類が適切に保管されなかったため、当該帳票類又は書類を再作成することを要した場合には、その費用を負担する等の責任を負うものである。

⑤ 第３項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第４９条第３項（第５３条第４項において準用される場合を含む。）、本条第１項、第２項並びに第７２条第２項及び第４項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。別添４は、住戸の売却予定者（組合員）から依頼を受けた宅地建物取引業者が当面必要とすると考えられる情報を提供するための様式の一例に記載のある主な情報項目であり、上述の細則を定める場合の参考とされたい。

⑥ 第３項に規定する管理組合の財務・管理に関する情報については、これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われているマンションほど市場での評価が高まることや、こうした評価を通じて管理の適正化が促されることが想定されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めて規定することも考えられる。一方で、開示には防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。

第四十三条（事務の報告）

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。

（理事会）

第５１条 理事会は、理事をもって構成する。

２ 理事会は、次に掲げる職務を行う。

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

３ 理事会の議長は、理事長が務める。

第 51 条関係

（第２項関係）

① 管理組合の業務執行の決定だけでなく、業務執行の監視・監督機関としての機能を理事会が有することを明確化するとともに、第３５条第３項の規定に基づく理事長等の選任及び解任を含め、理事会の職務について明示した。

② 理事の互選により選任された理事長、副理事長及び会計担当理事については、本項に基づき、理事の過半数の一致によりその職を解くことができる。ただし、その理事としての地位については、第３５条第２項及び第４８条第二号に基づき、総会の決議を経なければその職を解くことができない。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（招集）

第５２条 理事会は、理事長が招集する。

２ 理事が○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。

３ 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

４ 理事会の招集手続については、第４３条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第１項及び第４項から第８項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第９項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

第 52 条関係

各理事は、理事会の開催が必要であると考える場合には、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を促すこともできる。ただし、理事長が招集しない場合には、第２項の手続により招集を請求することとなる。それでも理事長が招集の通知を発出しない場合には、招集を請求した理事が、理事会を招集できることとなる。なお、第４項で理事会の招集手続につき第４３条を準用しているが、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会についても同条が準用され、その場合の開催方法の考え方については、コメント第４３条第１項関係を参照。

（理事会の会議及び議事）

第５３条 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。

２ 次条第１項第五号に掲げる事項については、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。

３ 前２項の決議について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。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

４ 議事録については、第４９条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第４９条第２項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

４ 議事録については、第４９条（第６項を除く。）の規定を準用する。ただし、第４９条第３項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第 53 条関係

① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。

② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

③ 「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。

④ 理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である。

⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。また、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第７０条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。 なお、第１項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。

⑥ 第２項は、本来、①のとおり、理事会には理事本人が出席して相互に議論することが望ましいところ、例外的に、第５４条第１項第五号に掲げる事項については、申請数が多いことが想定され、かつ、迅速な審査を要するものであることから、書面又は電磁的方法による決議を可能とするものである。

⑦ 第３項については、第３７条の２関係を参照のこと。

（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

十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

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。

第 54 条関係

① 第１項第十号の「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」の具体的内容については、次のとおりである。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

ア）緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。

イ）「総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の総会への出席が困難である場合である。

ウ）「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）や狭義の管理行為（変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等が該当する。なお、理事会の開催も困難な場合の考え方については、第２１条関係⑪を参照のこと。

② 第２項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて、第４８条の規定によれば総会の決議事項であるところ、第１項第十号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができるとするものである。

③ ①のほかにも、共用部分の軽微な変更及び狭義の管理行為については、大規模マンションなど、それぞれのマンションの実態に応じて、機動的な組合運営を行う観点から、これらのうち特定の事項について、理事会の決議事項として規約に定めることも可能である。その場合には、理事の行為が自己契約、双方代理など組合員全体の利益に反することとならないよう監事による監視機能の強化を図るなどの取組み、理事会活動の事前・事後の組合員に対する透明性の確保等について配慮することが必要である。

（専門委員会の設置）

第５５条 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

① 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や、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等は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。

② 専門委員会は、検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。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。

（収支予算の作成及び変更）

第５８条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

２ 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

３ 理事長は、第５６条に定める会計年度の開始後、第１項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第２７条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

４ 前項の規定に基づき行った支出は、第１項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみな

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

す。

５ 理事会が第５４条第１項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第２項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

６ 理事長は、第２１条第６項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

第 58 条関係

① 通常総会は、第４２条第３項で新会計年度開始以後２か月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常である。第３項及び第４項の規定は、このような期間において支出することがやむを得ない経費についての取扱いを明確化することにより、迅速かつ機動的な業務の執行を確保するものである。なお、第４項の規定については、公益法人における実務運用を参考として、手続の簡素化・合理化を図ったものである。

② 第３項第一号に定める経費とは、第２７条各号に定める経費のうち、経常的であり、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることから、前年の会計年度における同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要である。

③ 第３項第二号に定める経費とは、総会の承認を得て実施している工事であって、その工事の性質上、施工期間が長期となり、二つの会計年度を跨ってしまうことがやむを得ないものであり、総会の承認を得た会計年度と異なる会計年度の予算として支出する必要があるものであって、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることが必要である。

④ 第５項は、第５４条第２項の決議に基づき、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。

⑤ 第６項は、第２１条第６項の規定に基づき、災害等の緊急時において敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合に、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。

（会計報告）

第５９条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

（細則）

第７０条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

第 70 条関係

細則は他に、役員選出方法、管理事務の委託業者の選定方法、文書保存等に関するものが考えられる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第四十四条（占有者の意見陳述権）

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。
2　前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第三十五条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

（出席資格）

第４５条 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。

第 45 条関係

理事会が必要と認める者の例としては、マンション管理業者、管理員、マンション管理士等がある。

第四十五条（書面又は電磁的方法による決議）

この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。
ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。
2　この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。
3　この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。
4　第三十三条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第一項及び第二項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
5　集会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第四十六条（規約及び集会の決議の効力）

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。

（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。

第５条関係

包括承継は相続、特定承継は売買及び交換等の場合をいう。賃借人は、占有者に当たる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

（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。

第 19 条関係

① 規約の効力は対象物件の使用方法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。

② 第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。

③ 貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。

賃貸借契約書

○○条　賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、○○マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

２　賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

誓　約　書

私は、○○○○（賃貸人）との○○マンション○○号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては○○マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

年　月　日

○○マンション管理組合

理　事　長　　○○○○　殿

住所

氏名

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

④ 第１２条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、管理組合が事業開始を把握することがトラブル防止に資すると考えられるため、例えば、「区分所有者は、その専有部分において住宅宿泊事業法第２条第３項の住宅宿泊事業を実施することを内容とする、同法第３条第１項の届出を行った場合は、遅滞なく、その旨を管理組合に届け出なければならない。」等と規約に定めることも有効である。また、宿泊者等からの誓約書については提出義務を免除する旨を定めることも考えられる。

⑤ 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間（当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。）は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めることも、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。また、長期間不在にする場合も、届出の規定を設けることが有効である。なお、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、第４３条第２項及び第３項によることとなる。

（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。

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

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の提出をするとともに、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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

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の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、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。

第 19 条の 2 関係

① 第１９条の２は、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の規定例である。なお、必要に応じ、暴力団員だけでなく、暴力団関係者や準構成員等を追加する場合は、その範囲について、各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に規定することが考えられる。

第１９条の２第１項第二号又は同項第三号の前提となる区分所有者の解約権は、区分所有者と第三者との間の契約における解除原因に係る特約を根拠とするものであり、管理組合は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて（具体的には同条第２項に規定する解約権の代理行使を認める書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）を受ける。）、区分所有者に代理して解約権を行使する。管理組合の解約権の代理行使は、理事会決議事項とすることも考えられるが、理事会で決定することを躊躇するケースもあり得ることから、総会決議によることが望ましい。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

② なお、暴力団員への譲渡については、このような賃貸契約に係るものと同様の取決めを区分所有者間で結ぶといった対応をすることが考えられる。また、暴力団事務所としての使用等の禁止については、第１２条関係コメントを参照。敷地内における暴力行為や威嚇行為等の禁止については、第６７条第１項の「共同生活の秩序を乱す行為」や区分所有法第６条第１項の「共同の利益に反する行為」等に該当するものとして、法的措置をはじめとする必要な措置を講ずることが可能であると考えられる。

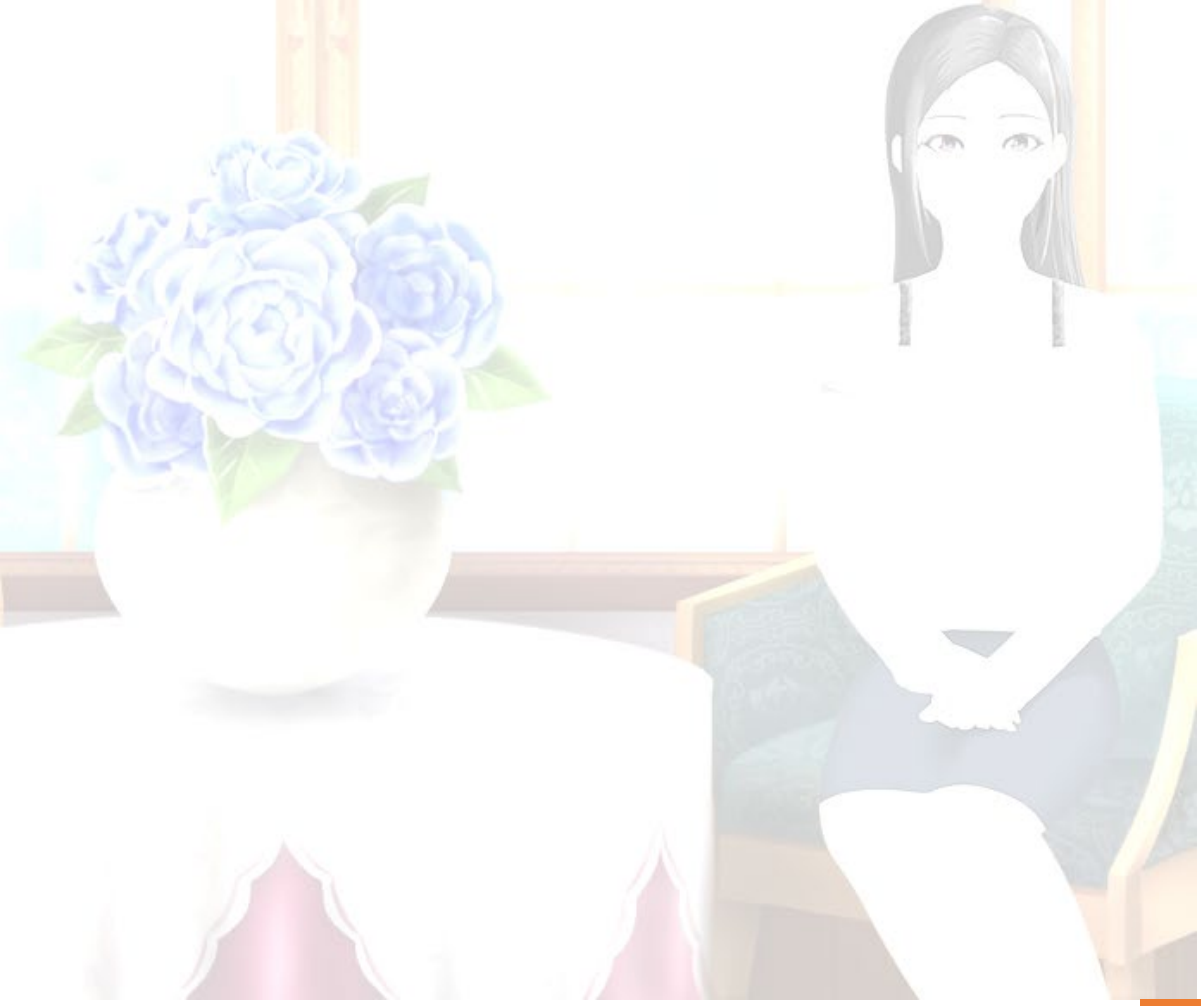
③ なお、措置の実行等に当たっては、暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。

（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。

第 26 条関係

以前は包括承継人についても記載していたが、包括承継人が債務を承継するのは当然であるため、削除した。



Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第六節　管理組合法人

第四十七条（成立等）

第三条に規定する団体は、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で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。
2　前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。
3　この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令で定める。
4　管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。
5　管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。
6　管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。
第十八条第四項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。
7　管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
8　管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務（第六項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
9　管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、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。
この場合においては、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。
１０　一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）第四条及び第七十八条の規定は管理組合法人に、破産法（平成十六年法律第七十五号）第十六条第二項の規定は存立中の管理組合法人に準用する。
１１　第四節及び第三十三条第一項ただし書（第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。）の規定は、管理組合法人には、適用しない。
１２　管理組合法人について、第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定を適用する場合には第三十三条第一項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第三十四条第一項から第三項まで及び第五項、第三十五条第三項、第四十一条並びに第四十三条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。
１３　管理組合法人は、法人税法（昭和四十年法律第三十四号）その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七条の規定を適用する場合には同条第四項中「公益法人等（」とあるのは「公益法人等（管理組合法人並びに」と、同法第六十六条の規定を適用する場合には同条第一項中「普通法人」とあるのは「普通法人（管理組合法人を含む。）」と、同条第二項中「除く」とあるのは「除くものとし、管理組合法人を含む」と、同条第三項中「公益法人等（」とあるのは「公益法人等（管理組合法人及び」とする。
１４　管理組合法人は、消費税法（昭和六十三年法律第百八号）その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

第四十八条（名称）

管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。
2　管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

第四十八条の二（財産目録及び区分所有者名簿）

管理組合法人は、設立の時及び毎年一月から三月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければならない。
ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければならない。
2　管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第四十九条（理事）

管理組合法人には、理事を置かなければならない。
2　理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。
3　理事は、管理組合法人を代表する。
4　理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。
5　前項の規定は、規約若しくは集会の決議によつて、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め、又は規約の定めに基づき理事の互選によつて管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない。
6　理事の任期は、二年とする。ただし、規約で三年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。
7　理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事（第四十九条の四第一項の仮理事を含む。）が就任するまで、なおその職務を行う。
8　第二十五条の規定は、理事に準用する。

第四十九条の二（理事の代理権）

理事の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

第四十九条の三（理事の代理行為の委任）

理事は、規約又は集会の決議によつて禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

第四十九条の四（仮理事）

理事が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、仮理事を選任しなければならない。
2　仮理事の選任に関する事件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

第五十条（監事）

管理組合法人には、監事を置かなければならない。
2　監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
3　監事の職務は、次のとおりとする。
一　管理組合法人の財産の状況を監査すること。
二　理事の業務の執行の状況を監査すること。
三　財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすること。
四　前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。
4　第二十五条、第四十九条第六項及び第七項並びに前条の規定は、監事に準用する。

第五十一条（監事の代表権）

管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第五十二条（事務の執行）

管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によつて行う。
ただし、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及び第五十七条第二項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとすることができる。
2　前項の規定にかかわらず、保存行為は、理事が決することができる。

第五十三条（区分所有者の責任）

管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第十四条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。
ただし、第二十九条第一項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。
2　管理組合法人の財産に対する強制執行がその効を奏しなかつたときも、前項と同様とする。
3　前項の規定は、区分所有者が管理組合法人に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、適用しない。

第五十四条（特定承継人の責任）

区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、
その区分所有者が前条の規定により負う責任と同一の責任を負う。

第五十五条（解散）

管理組合法人は、次の事由によつて解散する。
一　建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）の全部の滅失
二　建物に専有部分がなくなつたこと。
三　集会の決議
2　前項第三号の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数でする。

第五十五条の二（清算中の管理組合法人の能力）

解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまではなお存続するものとみなす。

第五十五条の三（清算人）

管理組合法人が解散したときは、破産手続開始の決定による解散の場合を除き、理事がその清算人となる。
ただし、規約に別段の定めがあるとき、又は集会において理事以外の者を選任したときは、この限りでない。

第五十五条の四（裁判所による清算人の選任）

前条の規定により清算人となる者がないとき、又は清算人が欠けたため損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、
利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を選任することができる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第五十五条の五（清算人の解任）

重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を解任することができる。

第五十五条の六（清算人の職務及び権限）

清算人の職務は、次のとおりとする。
一　現務の結了
二　債権の取立て及び債務の弁済
三　残余財産の引渡し
2　清算人は、前項各号に掲げる職務を行うために必要な一切の行為をすることができる。

第五十五条の七（債権の申出の催告等）

清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもつて、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。
この場合において、その期間は、二月を下ることができない。
2　前項の公告には、債権者がその期間内に申出をしないときは清算から除斥されるべき旨を付記しなければならない。
ただし、清算人は、知れている債権者を除斥することができない。
3　清算人は、知れている債権者には、各別にその申出の催告をしなければならない。
4　第一項の公告は、官報に掲載してする。

第五十五条の八（期間経過後の債権の申出）

前条第一項の期間の経過後に申出をした債権者は、管理組合法人の債務が完済された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができる。

第五十五条の九（清算中の管理組合法人についての破産手続の開始）

清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになつたときは、清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、その旨を公告しなければならない。
2　清算人は、清算中の管理組合法人が破産手続開始の決定を受けた場合において、破産管財人にその事務を引き継いだときは、その任務を終了したものとする。
3　前項に規定する場合において、清算中の管理組合法人が既に債権者に支払い、又は権利の帰属すべき者に引き渡したものがあるときは、破産管財人は、これを取り戻すことができる。
4　第一項の規定による公告は、官報に掲載してする。

第五十六条（残余財産の帰属）

解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、第十四条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

（消滅時の財産の清算）

第６５条　管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第１０条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 65 条関係

共有持分割合と修繕積立金等の負担割合が大きく異なる場合は負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に応じて衡平な清算の規定を定めることが望ましい。

第五十六条の二（裁判所による監督）

管理組合法人の解散及び清算は、裁判所の監督に属する。
2　裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。

第五十六条の三（解散及び清算の監督等に関する事件の管轄）

管理組合法人の解散及び清算の監督並びに清算人に関する事件は、その主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

（合意管轄裁判所）

第６８条　この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

２　第４８条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第五十六条の四（不服申立ての制限）

清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。

第五十六条の五（裁判所の選任する清算人の報酬）

裁判所は、第五十五条の四の規定により清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。
この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。

第五十六条の六　削除

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第五十六条の七（検査役の選任）

裁判所は、管理組合法人の解散及び清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができる。
2　第五十六条の四及び第五十六条の五の規定は、前項の規定により裁判所が検査役を選任した場合について準用する。
この場合において、同条中「清算人及び監事」とあるのは、「管理組合法人及び検査役」と読み替えるものとする。

第七節　義務違反者に対する措置

第五十七条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

区分所有者が第六条第一項に規定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、
他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、
又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。
2　前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。
3　管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第一項の他の区分所有者の全員のために、
前項に規定する訴訟を提起することができる。
4　前三項の規定は、占有者が第六条第三項において準用する同条第一項に規定する行為をした場合及び
その行為をするおそれがある場合に準用する。

（理事長の勧告及び指示等）

第６７条 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（以下「区分所有者等」という。）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。

２ 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。

３ 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。

一 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、訴訟その他法的措置を追行すること

二 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

４ 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。

５ 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、第２７条に定める費用に充当する。

６ 理事長は、第３項の規定に基づき、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。この場合には、第４３条第２項及び第３項の規定を準用する。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

第五十八条（使用禁止の請求）

前条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、
前条第一項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが
困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、
相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。
2　前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数でする。
3　第一項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
4　前条第三項の規定は、第一項の訴えの提起に準用する。

第五十九条（区分所有権の競売の請求）

第五十七条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、
他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、
他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び
敷地利用権の競売を請求することができる。
2　第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、前条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。
3　第一項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から六月を経過したときは、することができない。
4　前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、
買受けの申出をすることができない。

第六十条（占有者に対する引渡し請求）

第五十七条第四項に規定する場合において、第六条第三項において準用する同条第一項に規定する行為による
区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保
その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、
訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及び
その専有部分の引渡しを請求することができる。
2　第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、第五十八条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。
3　第一項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、
その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

第八節　復旧及び建替え

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第六十一条（建物の一部が滅失した場合の復旧等）

建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。

ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項又は第七十条第一項の決議があつたときは、この限りでない。

2　前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第十四条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。

3　第一項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

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。

5　第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

6　前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

7　第五項の決議があつた場合において、その決議の日から二週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。）以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から二月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第十四条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

8　第五項の決議の日から二週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下この条において「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。

9　買取指定者は、前項の規定による書面による通知に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の規定による通知を受けるべき区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により買取指定者の指定がされた旨を通知することができる。

この場合において、当該買取指定者は、当該書面による通知をしたものとみなす。

１０　買取指定者が第七項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第十五項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。

ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。

１１　第五項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者。次項において同じ。）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。

１２　第五項の集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を催告することができる。

この場合において、当該第五項の集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

１３　第十一項に規定する催告を受けた区分所有者は、同項の規定により定められた期間を経過したときは、第七項前段に規定する請求をすることができない。

１４　第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項又は第七十条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

１５　第二項、第七項、第八項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者又は第十項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第六十二条（建替え決議）

集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2　建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。
一　新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要
二　建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
三　前号に規定する費用の分担に関する事項
四　再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3　前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4　第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。
ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5　前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
一　建替えを必要とする理由
二　建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
三　建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
四　建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6　第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7　第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。
この場合において、第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

8　前条第六項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

第六十三条（区分所有権等の売渡し請求等）

建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（その承継人を含む。）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2　集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告することができる。
この場合において、当該集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

3　第一項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

4　前項の期間内に回答しなかつた第一項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

5　第三項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。
建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権についても、同様とする。

6　前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から一年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

7　建替え決議の日から二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第五項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払つた代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。
ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

8　前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつた日から六月以内にその着手をしないときに準用する。
この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から六月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなつたことを知つた日から六月又はその理由がなくなつた日から二年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

第六十四条（建替えに関する合意）

建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者（これらの者の承継人を含む。）は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第六十五条（団地建物所有者の団体）

一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（以下「団地建物所有者」という。）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物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。

第六十六条（建物の区分所有に関する規定の準用）

第七条、第八条、第十七条から第十九条まで、第二十五条、第二十六条、第二十八条、第二十九条、第三十条第一項及び第三項から第五項まで、第三十一条第一項並びに第三十三条から第五十六条の七までの規定は、前条の場合について準用する。
この場合において、これらの規定（第五十五条第一項第一号を除く。）中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、
「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、
第七条第一項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第六十五条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設（以下「土地等」という。）」と、
「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、
第十七条、第十八条第一項及び第四項並びに第十九条中「共用部分」とあり、第二十六条第一項中「共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第二十九条第一項中「建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地及び附属施設並びに同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、
第十七条第二項、第三十五条第二項及び第三項、第四十条並びに第四十四条第一項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、
第二十九条第一項、第三十八条、第五十三条第一項及び第五十六条中「第十四条に定める」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）の持分の」と、
第三十条第一項及び第四十六条第二項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第六十八条第一項各号に掲げる物」と、
第三十条第三項中「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。）」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地等に関する権利を含む。）又は第六十八条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第一項第一号に掲げる土地若しくは附属施設（これらに関する権利を含む。）若しくは同項第二号に掲げる建物の共用部分」と、
第三十三条第三項、第三十五条第四項及び第四十四条第二項中「建物内」とあるのは「団地内」と、
第三十五条第五項中「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」とあるのは「第六十九条第一項又は第七十条第一項」と、
第四十六条第二項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第六十五条に規定する団地建物所有者でないもの」と、
第四十七条第一項中「第三条」とあるのは「第六十五条」と、
第五十五条第一項第一号中「建物（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分）」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）」と、
同項第二号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等（これらに関する権利を含む。）が第六十五条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

第六十七条（団地共用部分）

一団地内の附属施設たる建物（第一条に規定する建物の部分を含む。）は、前条において準用する第三十条第一項の規約により団地共用部分とすることができる。
この場合においては、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。
2　一団地内の数棟の建物の全部を所有する者は、公正証書により、前項の規約を設定することができる。
3　第十一条第一項本文及び第三項並びに第十三条から第十五条までの規定は、団地共用部分に準用する。
この場合において、第十一条第一項本文中「区分所有者」とあるのは「第六十五条に規定する団地建物所有者」と、第十四条第一項及び第十五条中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替えるものとする。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第六十八条（規約の設定の特例）

次の物につき第六十六条において準用する第三十条第一項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議があることを要する。

一　一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）

二　当該団地内の専有部分のある建物

2　第三十一条第二項の規定は、前項第二号に掲げる建物の一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものについての同項の集会の決議に準用する。

第六十九条（団地内の建物の建替え承認決議）

一団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の第六十五条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の四分の三以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。

一　当該特定建物が専有部分のある建物である場合　その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。

二　当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合　その所有者の同意があること。

2　前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第六十六条において準用する第三十八条の規定にかかわらず、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合によるものとする。

3　第一項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす。

ただし、同項第一号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。

4　第一項の集会を招集するときは、第六十六条において準用する第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二月前に、同条第五項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示して発しなければならない。

ただし、この期間は、第六十六条において準用する第三十条第一項の規約で伸長することができる。

5　第一項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下この項において「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

一　当該他の建物が専有部分のある建物である場合　第一項の集会において当該他の建物の区分所有者全員の議決権の四分の三以上の議決権を有する区分所有者

二　当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合　当該他の建物の所有者

6　第一項の場合において、当該特定建物が二以上あるときは、当該二以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。

7　前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第六十二条第一項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該二以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。

この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者（区分所有者に限る。）の前項に規定する合意があつたものとみなす。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第七十条（団地内の建物の一括建替え決議）

団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第六十八条第一項（第一号を除く。）の規定により第六十六条において準用する第三十条第一項の規約が定められているときは、第六十二条第一項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第六十五条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第三項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。

ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の三分の二以上の者であつて第三十八条に規定する議決権の合計の三分の二以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

2　前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。

この場合において、前条第二項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。

3　団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

一　再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

二　新たに建築する建物（以下この項において「再建団地内建物」という。）の設計の概要

三　団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

四　前号に規定する費用の分担に関する事項

五　再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

4　第六十二条第三項から第八項まで、第六十三条及び第六十四条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。

この場合において、第六十二条第三項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第七十条第三項第四号及び第五号」と、同条第四項中「第一項に規定する」とあるのは「第七十条第一項に規定する」と、「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、「規約」とあるのは「第六十六条において準用する第三十条第一項の規約」と、同条第五項中「第三十五条第一項」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項」と、同条第七項中「第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条」と、「第三十五条第一項ただし書」とあるのは「第六十六条において準用する第三十五条第一項ただし書」と、同条第八項中「前条第六項」とあるのは「第六十一条第六項」と読み替えるものとする。

第三章　罰則

第七十一条

次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、二十万円以下の過料に処する。

一　第三十三条第一項本文（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）又は第四十七条第十二項（第六十六条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される第三十三条第一項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第四十五条第四項（第六十六条において準用する場合を含む。）の書面若しくは電磁的記録の保管をしなかつたとき。

二　第三十三条第二項（第四十二条第五項及び第四十五条第四項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）並びに第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

三　第四十二条第一項から第四項まで（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、議事録を作成せず、又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

四　第四十三条（第四十七条第十二項（第六十六条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される場合及び第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

五　第四十七条第三項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に基づく政令に定める登記を怠つたとき。

六　第四十八条の二第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、財産目録を作成せず、又は財産目録に不正の記載若しくは記録をしたとき。

七　理事若しくは監事が欠けた場合又は規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続を怠つたとき。

八　第五十五条の七第一項又は第五十五条の九第一項（これらの規定を第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。

九　第五十五条の九第一項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による破産手続開始の申立てを怠つたとき。

十　第五十六条の二第二項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定による検査を妨げたとき。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

第七十二条

第四十八条第二項（第六十六条において準用する場合を含む。）の規定に違反した者は、十万円以下の過料に処する。

【蒼天ミニ新書 2 上級マンションフロント】
第一発行年月日：2022 年 6 月 24 日
神奈川県横浜市中区曙町四丁目 56 番地 8
GRANDREVE 横濱Ⅱ 302 号室
蒼天行政書士事務所（神奈川県行政書士会）
申請取次行政書士　岩 田　崇 一 郎

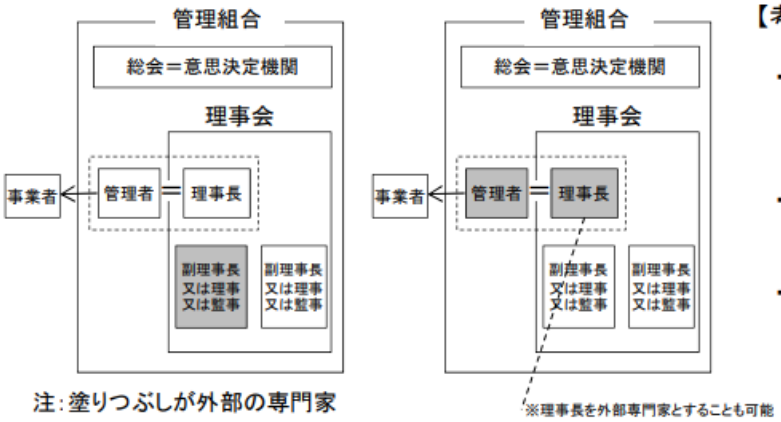
Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

別添１　外部専門家の活用のパターン

別添 1

外部専門家の活用のパターン

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



注：塗りつぶしが外部の専門家

【考え方】

・従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン。

・外部専門家が理事長（＝管理者）となることも想定される。

・外部専門家を含む役員の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

【想定されるケース（マンションの特性）】

・運営面の不全の改善

・計画的な大規模修繕等の適切な実施、耐震改修・建替え等の耐震対策等専門的知見が必要な場合を想定

※限定的な専門性が求められるケースも多くある。

【論点・課題と標準管理規約における規定等の整備】

・外部役員の選任・解任

→第 35 条第 2 項・第 4 項、コメント第 35 条関係①⑤

・役員の欠格要件

→第 36 条の 2、コメント第 36 条の 2 関係

・外部役員の業務執行のチェック体制の構築（理事会によるチェックの補完）

→理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け（第 51 条第 2 項、コメント第 51 条関係）

→理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務（第 38 条第 4 項、コメント第 38 条関係②）

→理事による理事会の招集請求・招集（第 52 条第 3 項、コメント第 52 条関係）

→監事の理事等に対する調査権（第 41 条第 2 項、コメント第 41 条関係①）

→組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務（第 40 条第 2 項、コメント第 40 条関係）

→監事による理事会の招集請求・招集（第 41 条第 6・7 項、コメント第 41 条関係③）

→監事の理事会への出席・意見陳述義務（第 41 条第 4 項、コメント第 41 条関係②）

→監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務（第 41 条第 5 項、コメント第 41 条関係③）

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

→監事による総会提出議案の調査・報告義務（コメント第 41 条関係①）

・役員の取引の健全性の確保（利益相反取引の排除等）

→利益相反取引となる事実の開示と理事会からの承認（第 37 条の 2、コメント第 37 条の 2 関係）

→利害関係のある議決への当該理事の不参加（第 53 条第 3 項）

→監事等による管理組合の代表代行（第 38 条第 6 項、コメント第 38 条関係③）

・多額の金銭事故や財産毀損の防止、補償の担保と補償能力の充実

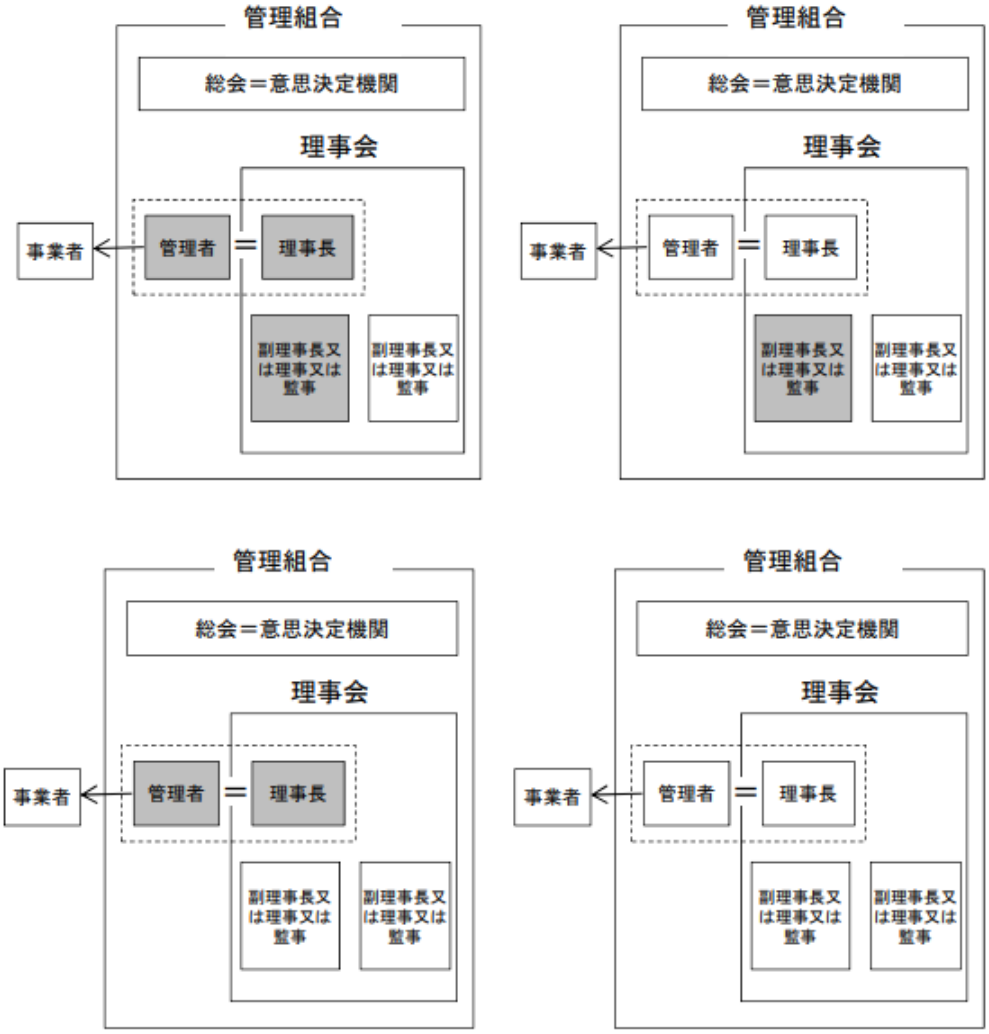
→コメント第 37 条関係①

・派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化（継続性の確保）

→コメント第 36 条関係④

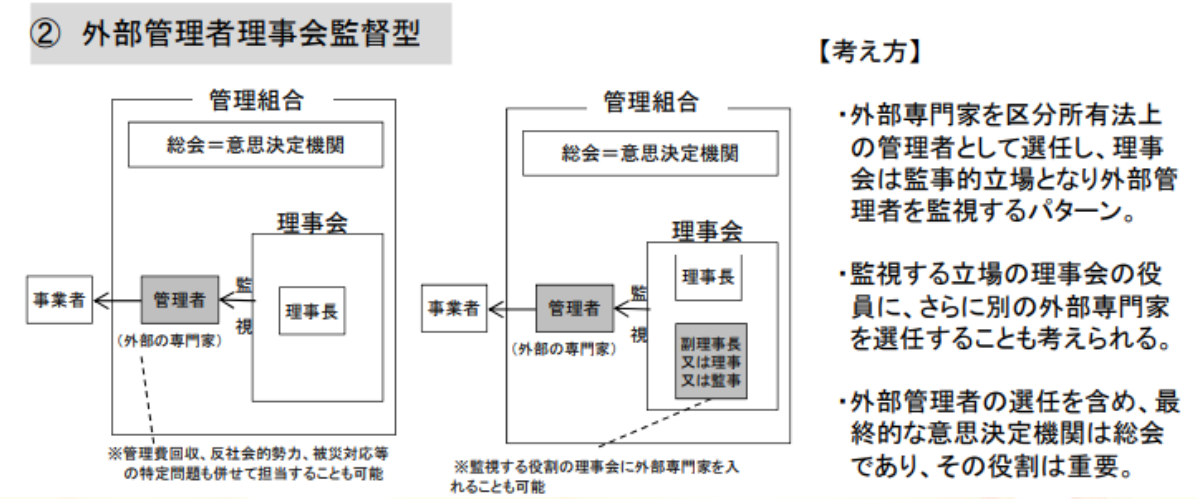
【参考】①の全パターン

注：塗りつぶしが外部の専門家



※現行標準管理規約

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。



【想定されるケース（マンションの特性）　】

・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高いマンション（大規模な新築マンションなどを中心に想定）

※総会は意思決定機関、管理者は知見豊富な執行者、理事会は監視機関、と分担や責任の明確化が期待できる。

※さらに、専門性が高く、時間的な拘束が強く心理的な負担も大きい管理費回収訴訟、反社会的勢力、被災対応等の特定問題も担当することも想定。

【論点・課題】

・外部管理者＝区分所有法上の管理者とする

・外部管理者の選任・解任

・外部管理者の欠格要件　〔外部・内部共通〕

・外部管理者のチェック体制の充実（理事会によるチェックの補完）

・外部管理者の取引の健全性の確保（利益相反取引の排除等）〔外部・内部共通〕

・多額の金銭事故、財産毀損の防止　〔外部・内部共通〕

・補償の担保と補償能力の充実　〔外部・内部共通〕

・専門家の属性

・専門家の能力評価・育成方法

＜個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加＞

・外部管理者の補欠ルールの明確化（継続性の確保）

【規約の整備等の考え方】

①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長の業務・権限と管理者の業務・権限の整理。

②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。

③外部管理者及び役員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産（者）等、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定。

④派遣元団体等による報告徴収や監査（適任者への交替も含む）又は外部監査（別の専門家の一時

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

派遣等）の義務付けについて規定することも考えられる。

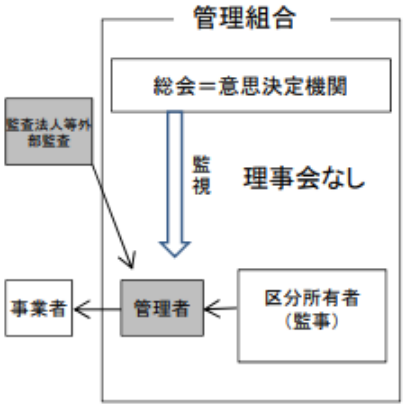
⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の理事会への報告・承認。

⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置（保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等）に努めるべき旨を規定

⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる（新規参入を妨げないよう、意思の確認とする）。

⑧引継者を予め定めることができる旨を規定（欠けた時点での適任者の選任も可とする）

③ 外部管理者総会監督型



【考え方】

- 外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- 区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

【想定されるケース（マンションの特性）】

・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション

・理事長のなり手がいない例外的なケース

※支援的性格が強いケース

【論点・課題】

・外部管理者＝区分所有法上の管理者とする

・理事会（理事）の廃止

・外部管理者の選任・解任

・外部管理者の欠格要件 〔外部・内部共通〕

・外部管理者のチェック体制の構築（理事会に代わる監査機能の確保）

・外部管理者の取引の健全性の確保（利益相反取引の排除等）〔外部・内部共通〕

・多額の金銭事故、財産毀損の防止 〔外部・内部共通〕

・補償の担保と補償能力の充実 〔外部・内部共通〕

・専門家の属性

・専門家の能力・育成方法

・資力のない管理不全マンションへの対策

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

＜個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加＞

・外部管理者の補欠ルールの明確化（継続性の確保）

【規約の整備等の考え方】

①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長・理事会に係る業務・権限を管理者の業務・権限に移行。

②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。

③外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産（者）等、資格・登録の取消し処分等からの一定期間内を規定

④派遣元団体等による報告徴収や監査（適任者への交替も含む）又は外部監査（別の専門家の一時派遣等）の義務付けについて規定することも考えられる。

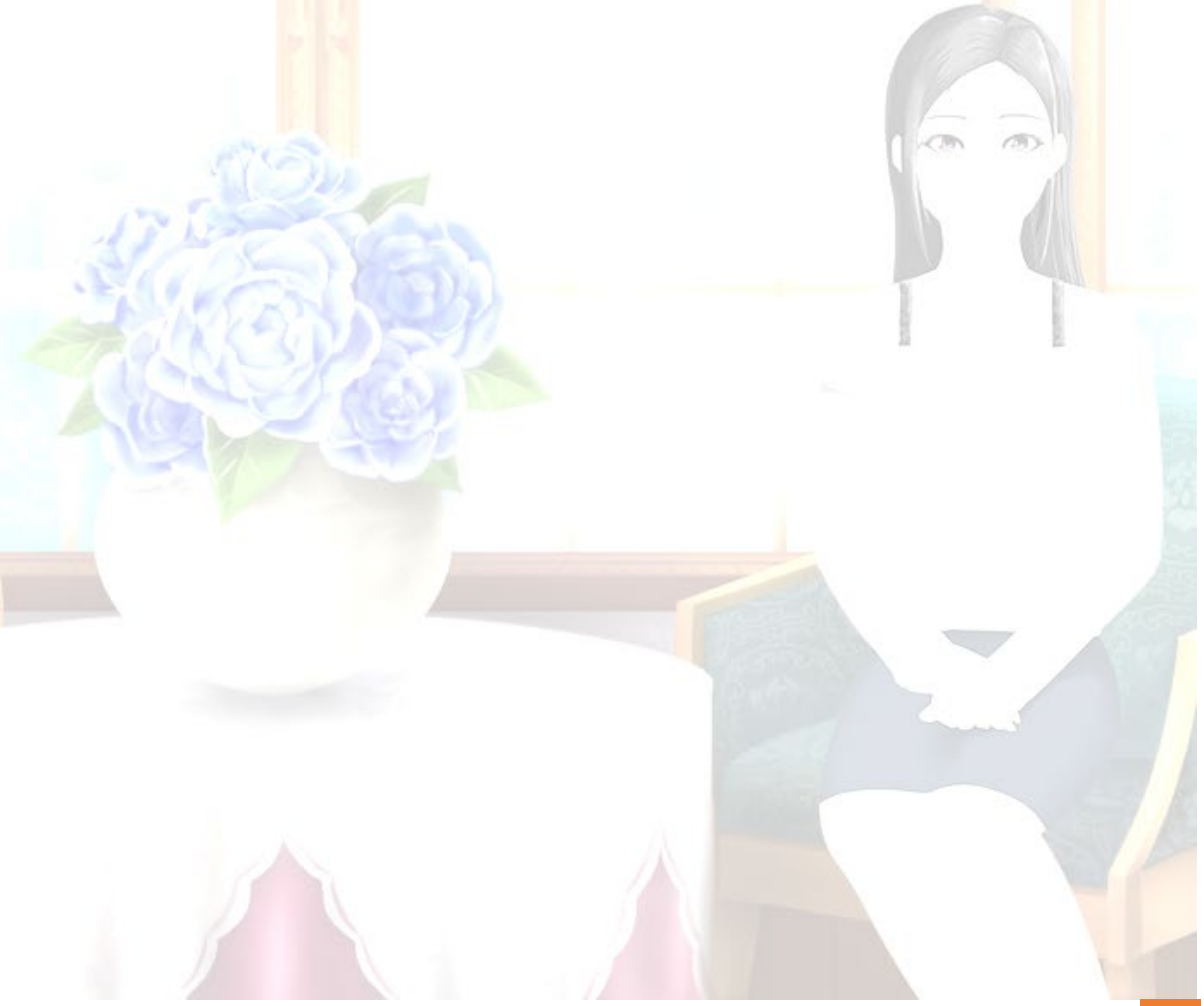
⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の監事、総会への報告・承認

⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置（保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等）に努めるべき旨を規定

⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる（新規参入を妨げないよう、意思の確認とする）。

⑧引継者を予め定めることができる旨を規定（欠けた時点での適任者の選任も可とする）

⑨環境整備として、自治体の公益法人・自治体委託ＮＰＯからの低廉な専門家派遣の推進



Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

別添２　区分所有者が行う工事に対する制限の考え方

別添2

区分所有者が行う工事に対する制限の考え方

本「考え方」は、区分所有者が実施する専有部分の修繕等や共用部分の窓ガラス等の改良工事の制限に関する一般的なルールを示したものであるが、階下等の住戸に伝わる騒音・振動、窓の変更が外観に与える影響などはマンションによって異なることから、各マンションの設備水準や劣化状況等の実情に応じたルールを定めることが望ましい。
ここでは、修繕等の工事のうち、建物全体や他住戸に長期的に負の影響を及ぼす可能性のある修繕等については、理事会（理事長）に承認申請をすることとし、下表において、部位ごとに、工事の実施主体と制限の考え方、制限の目的、制限すべき負の影響（事象）、理事会承認を要する工事、承認の条件として、一般的に想定されるものを示している。
その他の軽微な修繕等については理事会承認は不要としているが、下表右欄に示すように、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事で管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象としている。
一方で、「区分所有者は、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てはならない」（区分所有法§6①）とされていることから、必要に応じて、こうした禁止行為を具体的に記載することも想定している。
例）ディスポーザーの設置工事（ディスポーザー処理槽が設置されていない場合）
バルコニー・専用庭への増築工事（バルコニーとしての専用使用の範囲を逸脱するため）
建物の主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠等の工事

部位		工事の実施主体と制限の考え方	制限の目的	制限すべき負の影響（事象）	理事会承認の必要な工事		届け出が必要な工事	届け出も不要の工事
					理事会承認を要する工事	承認の条件		
専有部分	管・配線	・区分所有者が管理し、必要に応じて工事する。 ・区分所有者が実施する工事について、他の住戸、共用部分に影響がある場合の取り扱いを定める。	給排水管の維持、円滑な給排水、騒音の防止	漏水、騒音（他住戸に影響）	給排水管を改修する工事（給排水管の改修を伴う仕至の改修等を含む）	・高圧洗浄用の掃除口があること、排水管の接合部等が高圧洗浄可能なものであることを確認する ・排水勾配が確保されていることを確認する ・給排水管に防音対策が講じられていることを確認する ・給排水管と共用縦管の接続位置を変更する場合には、共用縦管への加工について確認する。	○工事業者が出入りする工事については、工事時間、工事内容と業者名を管理組合に届出 →　業者の出入りを管理する →　工事による予想しがたい影響（例：給水工事によるウオーターハンマー現象）が生じた場合、どの住戸の工事が原因であったかを確認できるようにする ○騒音・振動が発生する工事については、他の区分所有者がわかるよう工事期間と工事内容を掲示	他の区分所有者への直接・間接の影響がない工事 （例：専有部分の電球の取替え、水道のパッキンの取替え、シャワーヘッドの取替え、温水洗浄便座の取替え）
	設備		火災に対する安全等のための端末の稼働の確保	火災の拡大（建物全体に影響） 避難の遅れ（他住戸に影響）	自宅警報盤、感知器、スプリンクラーの改修工事	・設置する端末機器、配線を確認する		
			騒音を伴う設備設置の制限（既存設備の状況により必要な場合に限り制限する）	騒音（他住戸に影響）	ジェットバス、視聞電力を利用した給湯器を設置する工事	・設置する機器、防振・防音対策を確認する		
					ディスポーザー破砕機を交換する工事	・設置する機器、防振・防音対策を確認する ※処理槽の状況によっては設置自体を禁止する		
			共用設備の利用の確保（既存設備の状況により必要な場合に限り制限する　注1）	停電（他住戸に影響）	電気を利用する設備の工事（電気契約量を5kW以上に増加させるものに限る）	・電気の契約量を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合が幹線等を改修		
				ガス圧低下（他住戸に影響）	ガスを利用する設備の工事（○号以上の給湯器を設置するものに限る）	・ガスの使用量を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合がガス管等を改修		
				一部区分所有者による共用設備の不公平な利用	電話回線を利用する工事（新たに回線を利用するものに限る）	・空き回線の状況を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合が配線盤等を改修		
	天井、壁、床		主要構造部の構造安全性の確保	躯体損傷（建物全体に影響）	大規模なリフォーム工事	・はつり等により躯体に悪影響を与えないことを確認する。 ※スラブ上の均しモルタルのはつり等、躯体コンクリートの工事を伴わないものは承認することが考えられる。 ※躯体工事を伴うものは「共用部分（専用使用権なし）　躯体、梁、柱、スラブ」の欄を参照。		
	床		階下への騒音の防止　注2	騒音（他住戸に影響）	床材を張替える工事	新築時と同等以上の遮音性能を確認する		
共用部分（専用使用権あり）	窓	・管理組合が管理するが、区分所有者が専用使用する。 ・区分所有者の責任と負担で実施することが合理的な工事について、取り扱いを定める。	外観の統一、防犯・防音の確保（区分所有者の意識を踏まえて必要な場合に限り制限する）	美観、防犯・防音性能の低下（建物全体に影響）	共用部分である窓の工事で現在と異なる部材を用いるもの	・色彩、形状、位置、防犯・防音性の低下の可能性を確認する		
	玄関				玄関（扉・枠）の工事で現在と異なる部材を用いるもの	・色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する		
	面格子・ルーバー				面格子・ルーバーの工事で現在と異なる部材を用いるもの	・色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する		
	バルコニー		バルコニーとしての適正な利用	避難等の障害（他住戸に影響） 防水機能の破壊（他住戸に影響） 躯体損傷	バルコニーに物品を固定する工事であるかこの定められた場所への設置※でないもの ※　エアコン室外機	・避難上の支障がないか※確認する ・防水層、排水に悪影響がないか※確認する ・躯体にボルト等を打ち込まないか確認する		
共用部分（専用使用権なし）	躯体、梁、柱、スラブ、壁	・管理組合が管理する。 ・区分所有者が行う専有部分の工事が影響する場合の取扱いを定める。	主要構造部の構造安全性の確保　注3	躯体損傷（建物全体に影響）	躯体コンクリートへの穿孔又はアンカーボルト等の金物の打込みを伴う工事	・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		
その他			法令順守　注4					

注1　電気、ガス、水道、電話は、共用設備（管・配線等）の仕様により使用できる量に制限があり、これを超えて利用しようとすると、停電、ガス圧の低下、水圧の低下等の障害、共用回線利用の不公平等の問題が起こる可能性がある。
このため、マンションの共用設備の能力に応じて、専有部分で行われる共用設備の利用の増加に影響する工事について承認対象とすることが考えられる。
この場合、既存設備の状況を踏まえてあらかじめ各戸の利用限度を算出して承認基準（承認申請不要基準）を定めておくこと、各戸の契約量の合計が共用設備の能力の限界に近づいた場合の共用設備の改修についても、理事会で議論することが望ましい。
なお、インターネットについては、マンションに任意加入方式のインターネット回線が引かれており、区分所有者が加入を望んだときには、プロバイダに申し込めば工事なしで回線を利用することができるが、インターネット回線が引かれていないマンションで新たに引く場合には、管理組合がインターネット回線業者に申し込み、共用部分に設備（ルーター、配線等）を設置工事を実施する（区分所有者が工事をするのではない）。

注2　標準規約コメントにもあるとおり、特にフローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるため、専門家の確認が必要である。物件の状況によっては、専門家の協力を得たうえで、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。
・新築時フローリングのマンションの場合：使用されるフローリングの遮音等級が新築時と同等以上であり、施工方法が当該フローリング材のカタログに示されたとおりの工事であることを確認する
・新築時カーペット敷きの高経年マンションで、スラブが薄く、遮音性能が低いフローリング床では遮音性能上問題が発生する可能性があるとして管理組合が決定した場合：フローリング等の承認条件（遮音等級○LO○○以上等）を示す

注3　躯体損傷をどこまで許容するかは、マンションの設計強度や施工状況、劣化状況等によって主要構造部への影響の度合いが異なることから、慎重な判断が必要である。物件の状況によっては、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。
・高層マンションで住戸間の界壁が乾式工法の場合：界壁への穿孔工事は原則禁止（必要となる耐火性能を満たさなくなる可能性が極めて高いため）
・比較的幾浅で必要なスリーブが設置されているマンションの場合：スリーブの増設を禁止する
・高経年マンションで、設備グレードアップのニーズが高い場合：スリーブ増設の条件として、構造計算にかかわらない部位であって、レーダー等による配筋確認の上行うことを確認する

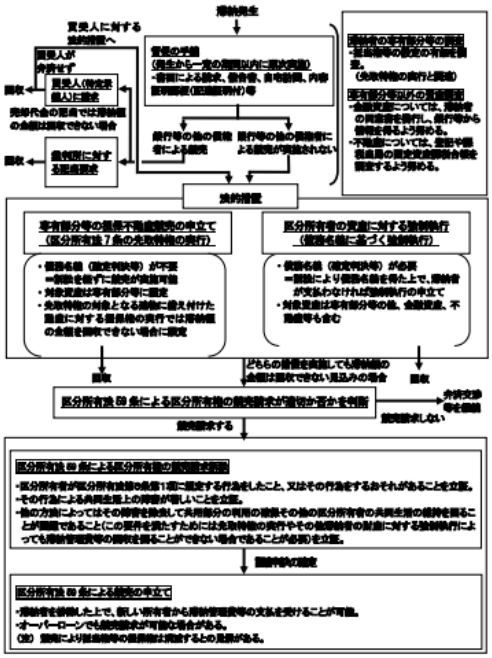
注4　申請者及び工事業者が関係法令を順守することは当然であり、各法令への対応状況を理事会が確認し承認することは現実的ではないが、安全性に関わる以下のような点については、承認の際に申請者に注意喚起を行うことが望ましい。
・主間扉等を変更する際の防火性能の確保
・防火区画1m以内の板覆処理　など

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

別添３　滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート

別添３

滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート



滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート（解説）

フローチャートにおける各手順の概要は、つぎのとおりである。

（１）督促

管理組合は、滞納者に対して、滞納管理費等の支払の督促とともに、今後も滞納が継続する場合には、その状況に応じてさらなる措置を執ることになる旨を事前に警告する。

＜督促の手順の例＞

１ヶ月目　電話、書面（未納のお知らせ文）による連絡

２ヶ月目　電話、書面（請求書）による確認

３ヶ月目　電話、書面（催告書）
（過去の実績によれば、失念していたなど一時的な要因で滞納した者は、３か月以内に滞納を解消する）
（管理費の滞納者のほとんどは、ローン等の支払も滞納していることが多いため、６か月以内に銀行が債権回収のために競売等に動き出すことが多い[※]。）

４ヶ月目　電話、書面、自宅訪問

５ヶ月目　電話、書面（内容証明郵便（配達記録付）で督促）

注　銀行等の他の債権者による競売が実施された場合は、裁判所に対して配当要求を行い、滞納管理費等を回収する。売却代金の配当では滞納管理費等の全額を回収できない場合は、特定承継人（買受人）から回収する。特定承継人が弁済しない場合は、特定承継人の資産について、先取特権の実行や債務名義に基づく強制執行を実施する。（（３）、（４）参照）

（２）滞納者の保有財産の調査

滞納者の専有部分等について、抵当権等の設定の有無を調査するとともに、専有部分等以外の資産について、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内と勤務先の市区町村内の調査を行う。

金融資産については、金融機関が顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられるため、区分所有者間の同意を事前にとって銀行等から情報開示を得ることが考えられる。

また、課税当局（地方自治体）の固定資産課税台帳については、本人の同意書を携えて調査する。

登記情報については、地番や家屋番号等が分かれば情報の取得が可能であるので、それまでの調査結果に基づき取得した地番や家屋番号等を基に各登記所で確認の閲覧調査を行う。

（３）区分所有法第７条の先取特権の実行

滞納管理費等に係る債権は、区分所有法第７条の先取特権の被担保債権となっているため、債務名義（確定判決等）を取得せずとも、先取特権の実行としての担保不動産競売を申し立てることにより、他の一般債権者に優先して弁済を受けることができる。

しかしながら、先取特権は、「区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産」（同法第７条）についてのみ実行可能であり、しかも、区分所有法第７条の先取特権は公租公課及び抵当権等の登記された担保権に劣後する。また、先取特権の対象となる建物に備え付けた動産に対する担保権の実行では滞納額の全額を回収できない場合に限って、区分所有権に対して先取特権を実行できる。

したがって、先取特権の実行による滞納管理費等の回収は、抵当権が担保する融資残額などを控除しても、当該マンションの売却代金から滞納管理費等の回収が見込まれる場合には実効性のあるものとなる。

なお、上記のように先取特権に優先する抵当権等が存在するなどし、買受可能価額がそれらの優先債権等の見込額に満たない場合、担保不動産競売手続は民事執行法第１８８条の準用する第６３条により取り消される（いわゆる無剰余取消し）。

（４）区分所有者の資産に対する強制執行

上記（３）の先取特権の実行による専有部分等の担保不動産競売では滞納管理費等の回収が困難であったとしても、滞納者の預金その他の保有財産の存在が判明した場合には、これに対する強制執行により滞納管理費等の回収を図ることが考えられる。強制執行の場合は、先取特権の実行の場合と異なり、まず確定判決等の債務名義を取得することが必要である。しかし、管理組合は、債務名義を取得しただけで直ちに滞納管理費等を回収できるわけではなく、裁判所に対し、滞納者の財産に対する強制執行（不動産執行、動産執行、債権執行など）を申し立てる必要がある。債務名義に基づく強制執行については、当該財産の差押えが禁止されているなど一定の場合を除き、上記（３）の先取特権のような対象資産の限定はない。

また、強制執行は、滞納者の保有財産がどこにあるか十分調査してから行うべきである。一定の推測で絞り込みを行い、存在すると思われる財産を特定して強制執行を申し立てることは可能であるが、手続費用などに比して十分に回収できない等の問題があるからである[※]。

※　存在すると思われる複数の金融機関の預金等について同時に強制執行を申し立てる場合
保有財産である預金等が存在することが完全に判明していなくとも、預金等が存在すると推測される複数の金融機関を第三債務者として、預金等を差押債権者とする強制執行を申し立てることは可能であるが、この場合には、数個の差押債権の合計額が請求債権額を超えないようにしなければならない（※）。その結果、預金等の一部しか回収できないことなる可能性もある。このため、強制執行の申立てをする前に、保有財産の調査（金融機関に対する情報開示の請求等）を行うべきである。
このことは、一の金融機関を第三債務者とした場合であっても、複数の取扱店舗の預金等を差押債権とする強制執行を申し立てる場合も同様である。

※　民事執行法第 146 条第２項は、いわゆる超過差押えを禁止しており、差し押さえるべき債権の価額が差押債権者の債権額及び執行費用の額（請求債権額）を超えるときは、さらに他の債権を差し押さえてはならない。例えば、請求債権額が 100 万円しかないのに、５件に対して 100 万円ずつ差し押さえるとなると、500 万円について差押えがされることとなり、超過差押えの禁止に抵触するため、それぞれ 20 万円ずつに割り付ける（割り付ける金額は必ずしも均等である必要はない）といった手当てが必要となる。

保有不動産の差押えの場合、上記先取特権の実行と同様、不動産競売手続につき無剰余取消しがされることがあることに留意しなければならない。

（５）区分所有法第 59 条による区分所有権の競売請求

区分所有法第７条の先取特権の実行と区分所有者の保有財産の強制執行によっても滞納管理費等の全額を回収できなかった場合や回収できないことが確実な場合などには、管理組合は、区分所有法第 59 条による競売請求の可否について検討することとなる。

区分所有法第 59 条による不動産競売においては、滞納管理費等の債権に優先する債権があって民事執行法第 63 条１項の剰余を生ずる見込みがない場合であっても、競売手続を実施することができるとした裁判例があり（東京高決平成 16 年５月 20 日（判タ 1210 号 170 頁））、区分所有者がいわゆるオーバーローン状態でも競売手続を実施することができる可能性がある。この場合には、区分所有法第８条により特定承継人である競落人に滞納管理費等の支払を求めることができるため、滞納者を区分所有関係から排除した上で、新しい所有者から滞納管理費等の支払を受けることが可能となる。ただし、買受可能価額が競売の手続費用を下回るような場合には、無剰余取消しとなる可能性があることも考慮する必要がある。

区分所有法第 59 条による競売請求は、「他の方法によっては・・・区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき」（同条第１項）という要件を満たす場合に認められる。この要件については、これまでの裁判例によると、管理費等の長期かつ多額の滞納が区分所有法第６条の共同利益背反行為に該当すると認定した上で、預金債権の強制執行が不奏功に終わったことや、区分所有法第７条による先取特権又は裁判所の判決に基づいて居室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由として取消しとなる可能性が高いこと等から、区分所有法第 59 条による競売以外の方法では区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であると認定したものがある（東京地判平成 17 年５月 13 日（判タ 1218 号 311 頁）、東京地

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製･転載を禁ずる。

判平成 19 年 11 月 14 日（判タ 1288 号 286 頁））。

以上を踏まえると、区分所有法第 59 条による競売請求が認められるための要件や手順は以下のとおりである。

区分所有法第 59 条による競売請求の実体的要件は次の３つに整理することができる（区分所有法第 59 条第１項）。

① 「区分所有者が区分所有法第６条第１項に規定する行為をしたこと、又はその行為をするおそれがあること。」（共同利益背反行為）

② 「当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しいこと。」

③ 「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること。」

管理費等の支払義務は、区分所有建物等の管理に関する最も基本的な義務の一つであることから、その著しい滞納は、①にいう第６条第１項に規定するいわゆる「共同利益背反行為」に該当すると解される。

②にいう「区分所有者の共同生活上の障害が著しい」状態については、滞納期間、滞納額、未払いに対する過去の交渉経緯等、諸般の事情を考慮して最終的には裁判所において判断される。区分所有法第 59 条による競売請求を管理組合が検討・意思決定すべき時期としては、〇〇ヶ月以上滞納した場合には、それ以上督促しても当人から管理費等が支払われることが期待できないという実績があり、管理費等の滞納の結果、建物の適切な管理若しくは計画的な大規模修繕の先送り又は修繕項目の削減につながって、住環境の悪化、躯体劣化、又は設備への支障が生じ、区分所有者の共同生活に著しい障害を与えるほどの資金不足に陥ったときである。こうした事情のほか、個々のマンションの著しい障害の実態を適切に立証することによって②に該当すると判断される可能性が高くなると考えられる。

③にいう「他の方法によっては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であること」については、先取特権の実行やその他滞納者の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができない場合であることを要し、その前提として、可能な限り滞納者の保有財産の調査を行うべきである。なお、区分所有法第 59 条による競売請求をするに当たって、区分所有法第 57 条第１項の差止め請求や同法第 58 条の専有部分の使用禁止の請求を経なければならないものではないと考えられる。

区分所有権等の競売請求を認容する旨の判決の確定後、不動産競売の申立てを行うこととなるが、競売により抵当権等の担保権は消滅するとの見解がある。また、売却基準価額の算定に当たっては、通常、滞納管理費等の存在を考慮した減価がされる。

競売によって区分所有権が売却された後は、区分所有法第８条により、買受人（特定承継人）は滞納管理費等につき弁済する義務を負う。仮に、買受人が承継した滞納管理費等の弁済を拒否した場合には、区分所有法第７条の先取特権の実行等により、その回収を図ることが可能である。

補足解説１．滞納者の保有資産の調査

上記（２）の滞納者の保有資産の調査について、以下のとおり補足する。

（１）金融資産の調査

金融資産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、銀行等に預金等の有無の情報開示を求めることが考えられるが、金融機関は顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられる。開示を求める範囲としては、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内の銀行等や勤務先の市区町村内の銀行等が考えられる[注]。

注　銀行等の本店による一括照会を請求する。

（２）不動産の調査

一方、不動産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、課税当局が保有する情報から検索することと登記情報から検索することが考えられる。

このうち、課税当局の固定資産課税台帳による調査も保有不動産を確認する手段として考えられる。地方自治体は、地方税法上の守秘義務に抵触することを懸念するものの、固定資産課税台帳は、本人の同意を書面で確認できれば代理人が閲覧したり、記載事項の証明書の交付を受けることができる。調査する範囲としては、滞納者の現住所と最低限その直前に居住していた市区町村とすることが費用対効果の観点から適切である

また、登記情報については、地番や家屋番号等が分かれば情報の取得をすることが可能であるので、それまでの調査結果に基づき取得した地番や家屋番号等を基に各登記所で確認の閲覧調査を行う。

なお、登記情報は、どの登記所においても全国の登記情報を閲覧することができ、登記情報提供サービス（http://www1.touki.or.jp/）を利用してインターネット上で確認することも可能である。

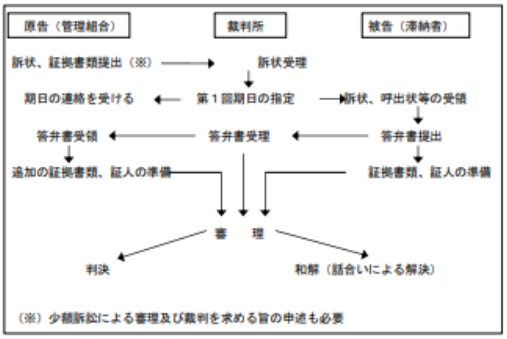
補足解説２．他の保有資産が判明した場合の債務名義の取得手続

他の保有財産の存在が判明し、債務名義を取得するために訴えを提起する場合、訴額が 60 万円以下であれば、「少額訴訟」※という、比較的簡便な手続の利用が可能。

※少額訴訟の手続

・当該訴えについて管轄のある簡易裁判所において裁判が行われ、原則として初回期日に審理を終え、判決が出される（ただし、場合により、通常訴訟に移行することもある。）。

・証拠書類や証人は、審理の日にその場で取り調べることができるものに限る。



Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。

別添４　管理情報提供様式に記載のある項目例

別添４

管理情報提供様式に記載のある項目例

１　マンション名称等
①物件名称
②総戸数
③物件所在地
④対象住戸の住戸番号

２　管理計画認定の有無、認定取得日

３　管理体制関係
①管理組合名称
②管理組合役員数（理事総数、監事総数）
③管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）
④通常総会の開催月と決算月
⑤理事会の年間の開催回数
⑥管理規約原本の発効年月と変更年月
⑦共用部分に付保している損害保険の種類
（火災保険（マンション総合保険）、地震保険など）
⑧使用細則等の規程の有無と名称
（駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など）

４　共用部分関係
（１）基本事項
①建築年次（竣工年月）
②共用部分に関する規約等の定め
・共用部分の範囲（規定している規約条項、別表名）
・共用部分の持分（規定している規約条項、別表名）
③専用使用に関する規約等の定め（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）

（２）駐車場
①駐車場区画数
・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数）
・敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数）
②駐車場使用資格（賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項）
③車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）
④空き区画の有無

⑤空き区画の待機者数
⑥空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別）
⑦駐車場使用料

（３）自転車置場・バイク置き場・ミニバイク置場
①区画数（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）
②空き区画の有無（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）
③使用料の有無とその使用料（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）

５　売却依頼主負担管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））
①管理費
②修繕積立金
③修繕一時金
④駐車場使用料
⑤自転車置場使用料
⑥バイク置場使用料
⑦ミニバイク置場使用料
⑧専用庭使用料
⑨ルーフバルコニー使用料
⑩トランクルーム使用料
⑪組合費
⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
⑬その他
⑭遅延損害金の有無とその額
⑮管理費等支払方法（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）
⑯管理費等支払手続き（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社委託の別）

６　管理組合収支関係
（１）収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）
①管理費会計収入総額
②管理費会計支出総額
③管理費会計繰越額
④管理費会計資産総額
⑤管理費会計負債総額
⑥修繕積立金会計収入総額

⑦修繕積立金会計支出総額
⑧修繕積立金会計繰越額
⑨修繕積立金会計資産総額
⑩修繕積立金会計負債総額

（２）管理費等滞納及び借入の状況
①管理費滞納額
②修繕積立金滞納額
③借入金残高

（３）管理費等の変更予定等（①～⑪について変更予定有（　　年　月から）、変更予定無、検討中の別を記載）
①管理費
②修繕積立金
③修繕一時金
④駐車場使用料
⑤自転車置場使用料
⑥バイク置場使用料
⑦ミニバイク置場使用料
⑧専用庭使用料
⑨ルーフバルコニー使用料
⑩トランクルーム使用料
⑪組合費
⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
⑬その他

（４）修繕積立金に関する規約等の定め（規定している規約条項、別表名）

（５）特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無（規定している規約条項、別表名）

７　専有部分使用規制関係
①専有部分用途の「住宅専用（住宅宿泊事業は可）」、「住宅専用（住宅宿泊事業は不可）」、「住宅以外も可」の別（規定している規約条項）
②専有部分使用規制関係
・ペットの飼育制限の有無（規定している使用細則条項）
・専有部分内工事の制限の有無（規定している使用細則条項）
・楽器等音に関する制限の有無（規定している使用細則条項）

８　大規模修繕計画関係
①長期修繕計画の有無（有（　　年　月作成（見直し）、無、検討中の別）
②共用部分等の修繕実施状況（実施時期（年月））
③大規模修繕工事実施予定の有無（有（　　年　月予定、工事概要）、無、検討中の別）

９　アスベスト使用調査の内容
①調査結果の記録の有無
②調査実施日
③調査機関名
④調査内容
⑤調査結果

１０　耐震診断の内容
①耐震診断の有無
②耐震診断の内容

１１　建替え等関係
①建替え推進決議の有無（有（　　年　月決議、無、検討中の別））
②要除却認定の有無（有（　　年　月認定、無、申請中（　　年　月申請）、検討中の別））
③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無（有（　　年　月決議、無、検討中の別））

１２　管理形態
①マンション管理業者名
②業登録番号
③主たる事務所の所在地
④委託（受託）形態（全部、一部の別）

１３　管理事務所関係
①管理員勤務日
②管理員勤務時間
③管理事務所の電話番号
④本物件担当事業所名
⑤本物件担当事業所電話番号
⑥本物件担当者氏名

１４　備考
共用部分における重大事故・事件があればその内容、ゴミ出しに関する情報など。

Copyright ©2022 横浜関内 蒼天行政書士事務所. All Rights Reserved. 無断複製・転載を禁ずる。