

平成30年度マンション管理基礎セミナー
(福岡県福岡市)

「マンション管理組合運営の基礎について」

公益財団法人マンション管理センター

I. (公財)マンション管理センターの相談業務

1、年度別相談件数の推移

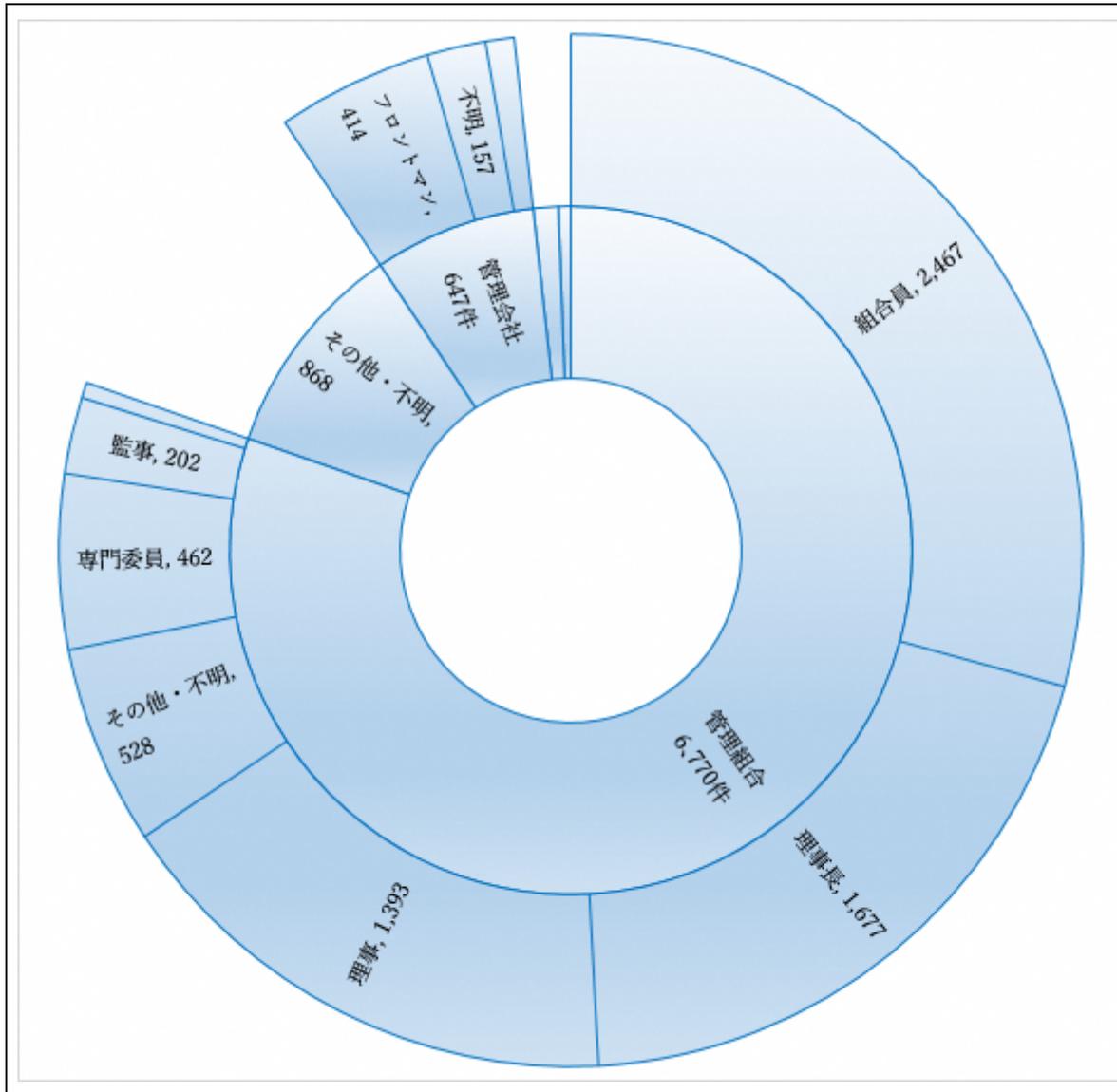
平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
7,851 件	8,361 件	8,222 件	8,158 件	8,434 件

2、平成 29 年度相談内容(上位 6 位)

	相 談 内 容	件 数	前年度件数
1	区分所有法・(標準)管理規約の解釈	1,110	1,129
2	管理規約の作成・改正	585	253
3	役員の資格、選任・解任、任期	360	411
4	管理組合の役割・業務	333	177
5	管理会社の選定・変更(管理会社の紹介依頼等)	269	230
6	総会の決議事項	243	249

☆平成 29 年度の特徴
民泊関連の相談が増加
553件(約6、5%)

3、平成 29 年度相談者属性



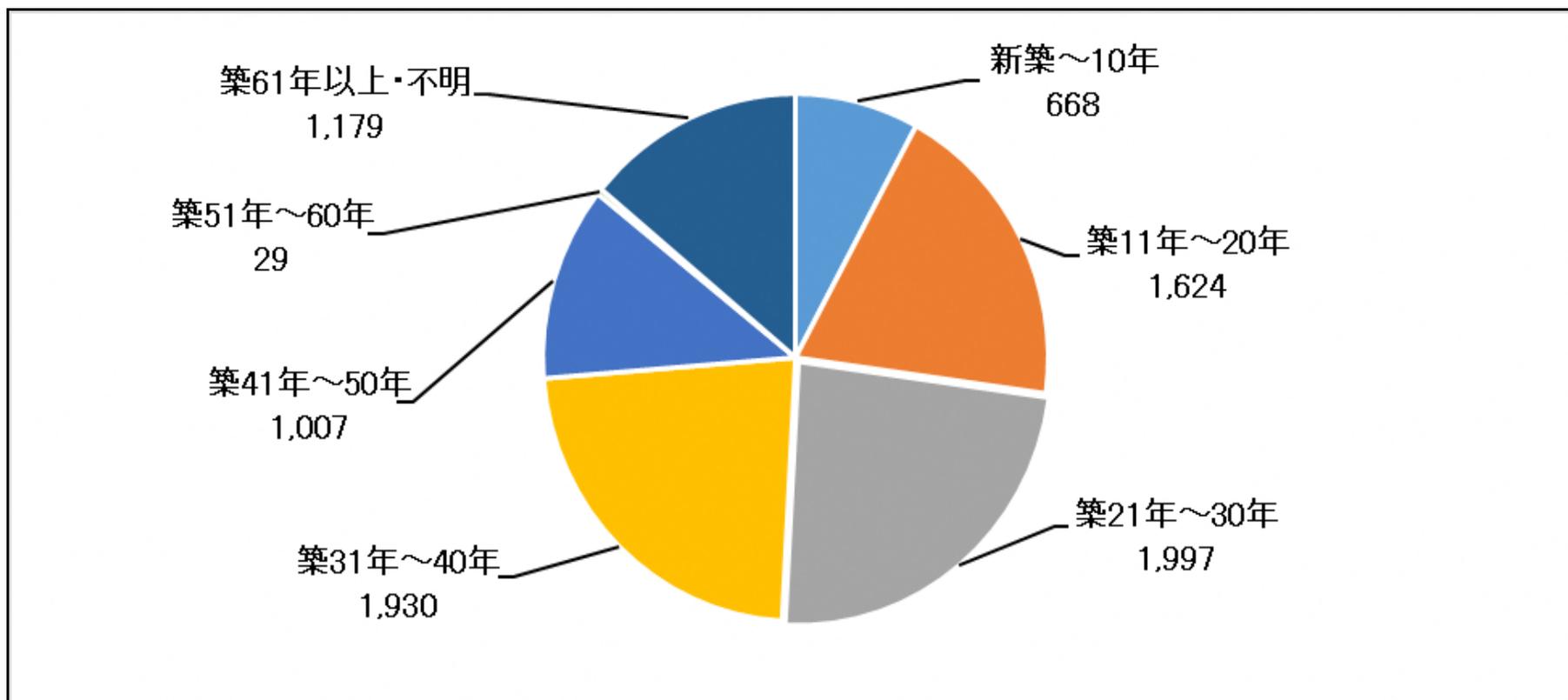
☆管理組合関係者からの
相談は6,770件・約80%

- ・組合員 2,467件
- ・理事長 1,677件
- ・理事 1,393件
- ・専門委員 462件
- ・監事 202件

☆管理会社関係者からの相談は
647件・約8%

☆マンション管理士、行政からの
相談件数は計149件

4、平成 29 年度マンション築年数別相談件数



☆築 21 年～30 年のマンションに関する相談が 1,997 件・約 24%、次いで築 31 年～40 年のマンションが 1,930 件・約 23%、3 番目が築 11 年～20 年のマンションが 1,624 件・約 19%

Ⅱ. 説明する内容

◇相談事例を参考に区分所有法や標準管理規約(単棟型)の規定等に基づき説明します

- 1、標準管理規約の活用
- 2、理事会及び理事長の職務
- 3、役員資格及び役職の変更
- 4、総会における議決権行使
- 5、管理委託契約の締結及び更新
- 6、管理組合の民泊対応

Ⅲ. 相談事例

◇標準管理規約の活用について

事例1. ①築 20 年のマンションだが管理規約を一度も改定していない。管理規約を見直す場合には何を参考にすればよいのですか。 ②管理規約は標準管理規約と同じ規定に改定しなければならないのですか。

1、管理規約の改正の有無(平成 25 年度マンション総合調査結果より) (上段:回答数、下段:%)

	管理規約がある組合(合計)	ある	ない	不明
全 体	2, 287	1, 643	549	95
	100	71. 8	24. 0	4. 2

全体では、改正したことがある管理組合が 71.8%である。形態別では、単棟型と団地型を比較すると、管理規約を改正したことがある管理組合の割合は、単棟型が 66.6%、団地型が 85.4%で、団地型が高くなっている。

☆「改定したことがない」と回答した管理組合は、「完成年次別」で見ると、「平成 2 年～平成 6 年」では 15.4%、「平成 7 年～平成 11 年」では 25.5%、「平成 12 年～平成 16 年」では 34.5%、「平成 17 年～平成 21 年」では 47.3%等

◇管理規約の制定又は改定を行う際に参考となるのがマンション標準管理規約です！

2、標準管理規約の主な改正内容

昭和 57 年 5 月	<p>■建設省が「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント」を公表</p> <p>★管理規約の標準モデル、管理規約の案を作成する場合の指針として公表</p>
昭和 58 年 10 月	<p>■「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント」改正</p> <p>★区分所有法改正に伴う改正</p> <p>☆共用部分等変更の決議要件見直し(価格要件)及び建替え決議追加等</p>
平成 9 年 2 月	<p>■「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント」改正</p> <p>★現状に即し合理的かつ利用しやすいものに改正</p> <p>☆単棟・団地・複合用途型、長期修繕計画書作成義務、専有部分修繕の手続き、配管等一体管理等</p>
平成 16 年 1 月	<p>■「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント」  「マンション標準管理規約及び同コメント」</p> <p>★マンション適正化法、建替円滑化法施行等の法整備及びマンションを取り巻く情勢の変化に対応</p> <p>☆専門家活用、コミュニティ形成、未納管理費等法的措置、共用部分等変更の決議要件見直し等</p>
平成 23 年 7 月	<p>★役員のなり手不足等の課題に対応</p> <p>☆役員の資格要件の緩和、理事会権限の明確化、議決件行使書・委任状の取扱いの整理、標準管理規約の位置づけの整理(「必要に応じて合理的に修正し活用することが望ましい」)等</p>

平成 28 年 3 月	<p>★管理組合の担い手不足、管理費等滞納による管理不全、暴力団排除規定、災害時における意思決定ルールの明確化等の課題に対応するために大幅に改正</p> <p>☆外部専門家の活用、利益相反取引の防止、管理費等滞納措置、暴力団等排除規定、災害等の際の意思決定、コミュニティ条項再整理、専有部分修繕等手続き等</p>
平成 29 年 8 月	<p>★住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業(民泊)をめぐるトラブルの防止</p> <p>☆住宅宿泊事業(民泊)可否の規定例等</p>
平成 30 年 3 月	<p>■団地型標準管理規約の改正</p> <p>★建替円滑化法施行規則等改正に伴う改正</p> <p>☆マンション敷地売却の検討に係る費用の拠出及び棟総会における売却決議要件の新設等</p>

◆標準管理規約は法律等の改正やマンションの管理を取り巻く情勢の変化等に対応するために適宜見直しが行われ改正されている

3、標準管理規約の活用

1. 区分所有法では管理規約を作成することを義務づけていません

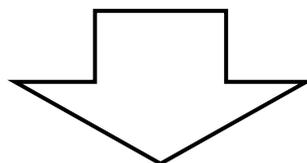
【区分所有法第30条(規約事項)第1項】

「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、この法律の定めるもののほか、規約で定めることができる。」

2. しかし、管理組合運営が円滑かつ適正に行われるよう、又、トラブル防止等のために、管理組合運営や住まい方のルール等を、管理規約や細則によりできる限り具体的に明らかにしておくことが必要です！

☆管理規約・・・建物等の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項について基本的な事項を定めるもの

☆細則・・・遵守すべき事項等の詳細を定めるもの(建物使用細則、駐輪場使用細則、会計処理細則等)



この時に参考となるのが標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)

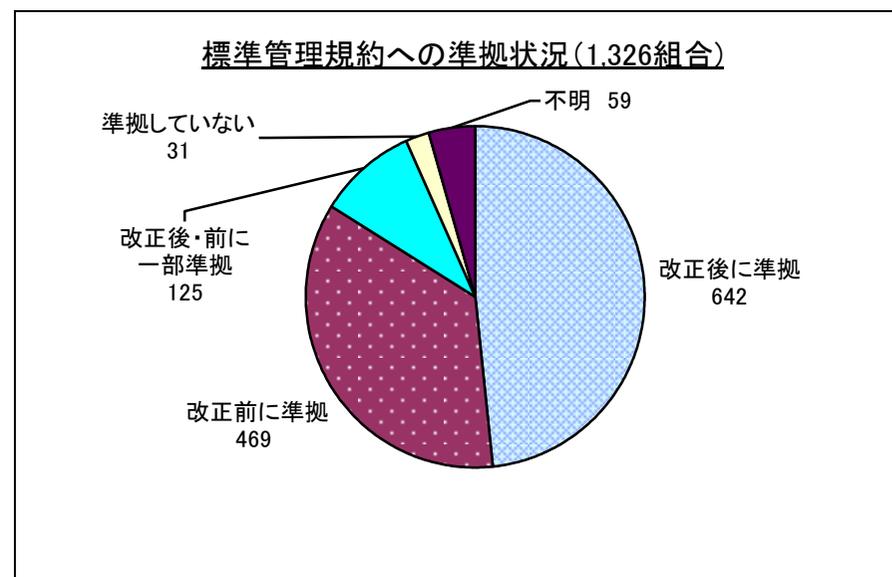
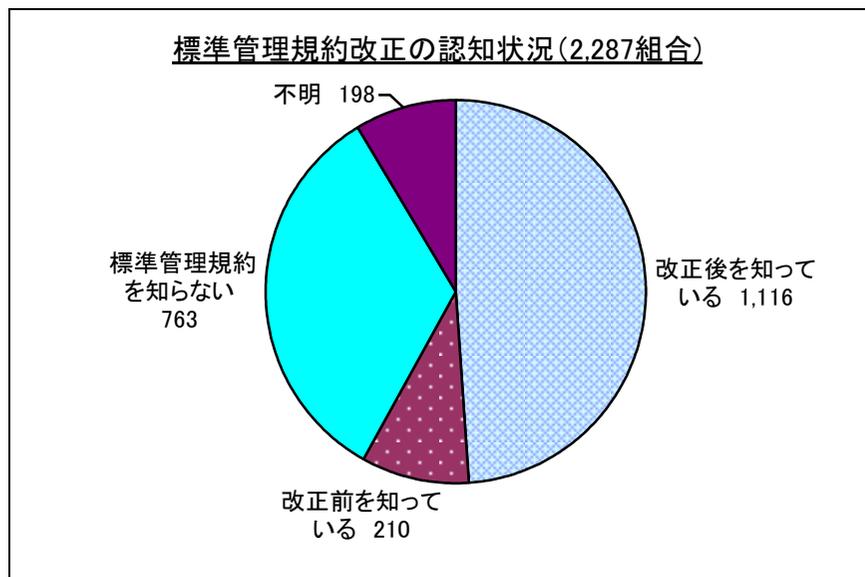
3. 標準管理規約を参考にして、マンションの規模、居住形態、管理の実状等を考慮し、適宜加工して自分たちのマンションに相応しい管理規約を作成する！

そして、必要に応じて適宜見直しを行うことが大切です！

☆管理規約等は法律等に違反しない範囲で作成し、改定を行うこと！

■参考：標準管理規約の認知状況等

・標準管理規約の認知状況及び準拠状況(「全体」)(平成 25 年度マンション総合調査結果より)

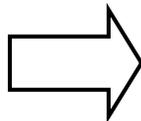


◇理事会及び理事長の職務について

事例2. ①理事会が総会で決定した工事の内容を一部変更して実施している。理事会は総会で決定したことを勝手に変更することができるのですか。 ②総会で理事に選任され総会閉会後に理事長に就任しました。しかし、今まで役員に選任されたことがないため理事長の職務が何か分かりません。

1、理事会の職務

1. 区分所有法では規定なし



標準管理規約第 51 条(理事会)第 2 項を参照 (抄)

※標準管理規約第 51 条(理事会)

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

2. 標準管理規約第 54 条(議決事項)を参照

第1項では、「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」と規定している

(1) 総会提出議案

収支決算案、収支予算案及び事業計画案、規約等の制定・変更等に関する案、長期修繕計画の作成又は変更に関する案、その他の総会提出議案 ……第一号～四号

(2) 管理規約に規定されている事項を確認的に定めている事項

専有部分の修繕等(管理規約第 17 条第 3 項)、専用使用権を認められている共用部分等の保存行為(同第 21 条第 4 項)、開口部の改良工事等(同第 22 条第 3 項)、収支予算案決定までの経費の支出(同第 58 条第 3 項)、未納管理費等に係る法的措置(同第 60 条第 4 項)、規約等違反者に対する理事長の勧告(同第 67 条第 1 項)等に関する承認又は不承認の決定 ……第五号～八号

(3) 総会付託事項

総会で細目の決定を理事会に一任された事項 ……第九号

(4) 災害等の緊急時の修繕工事の実施

応急的な修繕工事の実施(第十号)

第 2 項では、上記(4)の修繕工事に関連し、「応急的修繕工事の実施に充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩しについて決議できる」ことを定めている

◇管理規約で理事会決議を必要としている主な事項(前頁(2)以外)

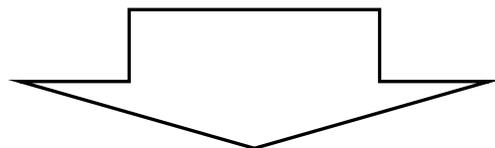
利益相反取引(第 37 条の 2)、組合員以外の総会出席者(第 45 条第 1 項)、理事会の招集手続きに係る別段の定め(第 52 条第 4 項)、専門委員会の設置(第 55 条)等

3. 理事会の位置付け

☆理事長が管理組合の業務を執行するにあたっての意思決定を行う機関

☆理事の職務の執行を監督する機関

☆管理組合の具体的な運営方針を検討し策定する機関



◆全ての区分所有者で構成する総会は管理組合における「最高意思決定機関」です

総会で決定したことを理事会で変更したり執行を取り止めたりする決議を行うことはできません

2、理事長の職務

1. 標準管理規約第 38 条(理事長)を参照

◇「第1項 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

…次頁参照

二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

◇第 2 項以下は次のとおり

(1) 報告義務

通常総会における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(同条第 3 項)、
職務の執行の状況を定期的に理事会に報告すること(同条第 4 項)

(2) 理事長職務の一部委任

理事会の承認を受けて他の理事に委任することができる(同条第 5 項)

(3) その他

理事長は区分所有法の管理者(同条第 2 項)

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(同条第 6 項)

◇「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」

☆主な事項

- 1、専有部分の修繕等の承認又は不承認(管理規約第 17 条第 3 項)
- 2、専用使用権を認められている共用部分等の保存行為の承認又は不承認(同第 21 条第 4 項)
- 3、災害等の緊急時における敷地及び共用部分等の保存行為及び当該保存行為に係る必要な支出(同第 21 条第 6 項、第 58 条第 6 項)
- 4、開口部の改良工事等の承認又は不承認(同第 22 条第 3 項)
- 5、専有部分又は専用使用部分への立入り請求等(同第 23 条第 1 項)
- 6、通常総会及び理事会の招集(同第 42 条第 3 項、第 52 条第 1 項)
- 7、臨時総会の招集(同第 42 条第 4 項)
- 8、総会及び理事会の議長(同第 42 条第 5 項、第 51 条第 3 項)
- 9、総会招集通知期限の短縮(同第 43 条第 9 項)
- 10、総会及び理事会議事録の保管、閲覧(同第 49 条第 3 項、第 53 条第 4 項)
- 11、収支予算案・変更予算案、収支決算案の承認を得る(同第 58 条第 1 項・第 2 項、第 59 条)
- 12、収支予算案決定までの経費の支出(同第 58 条第 3 項)
- 13、応急的な修繕工事の実施に係る支出(同第 58 条第 5 項)
- 14、未納管理費等に関する法的措置(同第 60 条第 4 項)
- 15、帳票類等の作成、保管、閲覧(同第 64 条第 1 項)
- 16、規約等違反者に対する勧告等(同第 67 条第 1 項)
- 17、規約原本の保管等(同第 72 条)・・・等

◇1、2、4、7、9、12、13、14、16 の項目については、理事会の決議を経ることとされています



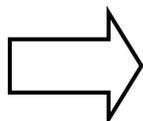
理事長の独断で決定できることは限られていますので注意が必要です

◇役員資格及び役職の変更について

事例3. ①輪番制で当番になった組合員が理事に選任されましたが高齢を理由に理事会に出席しません。代わりに同居している子が出席していますが認めて良いのですか。 ②総会で選任されてから理事会に出席したことのない理事がいます。理事会運営の円滑化のためにこのような理事を理事会の決議で解任することはできますか。

1、役員資格

1. 区分所有法では規定なし



標準管理規約で規定している役員資格

①昭和 57 年 中高層共同住宅標準管理規約

☆「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する」

②平成 23 年改正 標準管理規約…マンション居住要件を撤廃

☆「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する」

③平成 28 年改正 標準管理規約

◆「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の規定例を示した

☆組合員要件を撤廃し、「理事及び監事は、総会で選任する」としました

2. 役員資格の検討・・・標準管理規約の役員資格に関する規定等を参考にする

①マンションの実態等に応じて役員資格を定めることができます

ア.「現に居住する組合員」あるいは「組合員」とする

イ. 組合員の配偶者や一親等の親族まで役員資格を認める・・・等

マンションの実態等を考慮しながら慎重に検討することが大切！
会議に出席できる者を選任できるよう検討する！

3. 外部専門家を役員に選任しようとする場合の留意点

①役員資格要件を設けない、例えば、「理事及び監事は、総会で選任する」(第35条第2項)等と規定する

②「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条第4項)

☆外部専門家の要件及び選任の具体的な手続き方法等を定める

☆役員の「欠格条項」を定める(第36条の2及び同条関係コメント①、②参照)

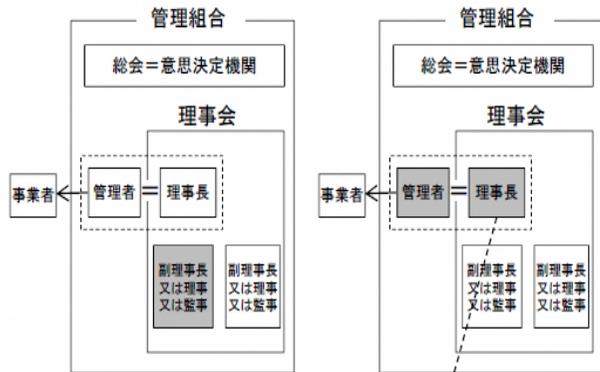
☆外部の専門家が期待された能力等を発揮して、管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか
監視・監督する仕組みが必要(第35条関係コメント⑥参照)



国土交通省が平成29年6月に公表した「外部専門家の活用ガイドライン」等を参照！

■参考：外部専門家が管理組合運営に携わる基本的なパターン（例）

① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



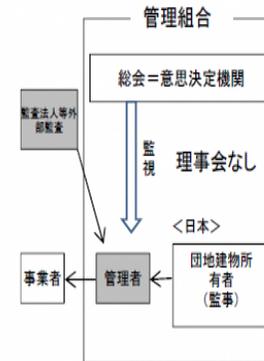
注：塗りつぶしが外部の専門家

※理事長を外部専門家とすることも可能

【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を選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

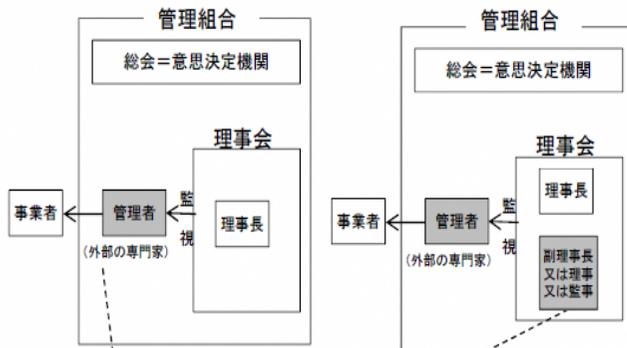
③ 外部管理者総会監督型



【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。
- ・団地建物所有者からは監事を選任して監視するとともに、全団地建物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。

② 外部管理者理事会監督型



※管理費回収、反社会的勢力、被災対応等の特定問題も併せて担当することも可能

※監視する役割の理事会に外部専門家を入れることも可能

【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、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン。
- ・監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。
- ・外部管理者の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

☆外部専門家とは・・・

マンション管理士、弁護士、司法書士、建築士、
行政書士、公認会計士、税理士など

☆標準管理規約の規定は①のパターンを想定

2、理事会への代理出席

■参考：区分所有法第 28 号(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

1. 代理出席の禁止

☆理事は組合員のために誠実にその職務を遂行すること(標準管理規約第 37 条第 1 項)

…例えば、理事会には本人が出席して、その議論に参加し、自ら議決権を行使することを求められる

☆標準管理規約では、理事の配偶者等を代理の者として理事会に出席させることを認めていません

…理事としての職務を行うにふさわしい人ということで選任されているため、理事会には本人が出席すべき

2. やむを得ない場合に限り代理出席を認める場合(標準管理規約第 53 条関係コメント①、②、③参照)

☆管理規約で「やむを得ない場合に限って代理出席を認める」旨を規定すること等が必要です。

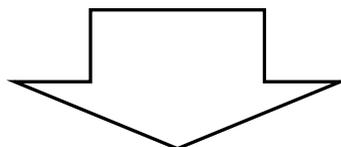
☆規定例：「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」

3、理事及び監事(役員)の解任

1. 理事及び監事(役員)の解任

☆標準管理規約第 35 条(役員)第 2 項…「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する」

☆標準管理規約第 48 条(議決事項)十三号…「役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法」



◆役員を解任を理事会で決議することはできません。役員解任の議案とともに、

必要に応じて、後任役員を選任の議題を総会に提案することが必要です

2. 役員の前任

☆役員は前任により退任することが可能です。しかし、後任の役員が就任するまでの間は引き続きその職務を

行わなければなりません(標準管理規約第 36 条第 3 項)

第 3 項 任期の満了又は前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、理事職の変更(最高裁平成 29 年 12 月 18 日判決参照)

1. 最高裁平成 29 年 12 月 18 日判決 (抄)

☆役員選任等に関し標準管理規約と同様の規定を設けている管理組合で、理事会での理事長解任決議の有効性が争われ事例

4(1)ア 「～区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。」

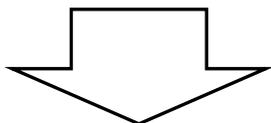
4(1)ウ 「したがって、上記イのような定めがある規約を有する上告人においては、理事の互選により選任された理事長につき、本件規約40条3項に基づいて、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である。」

2. 理事職の変更(理事に留まる場合)等

☆標準管理規約第 35 条(役員)

第 2 項 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する

第 3 項 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する



◆理事職(理事長、副理事長及び会計担当理事等)の変更(理事に留まる)は理事会決議で可能

◆理事職の解任(理事に留まる)は理事の役割分担の変更と考え理事会決議で可能

◇総会における議決権行使について

事例4、 定期総会の招集通知に「出席・欠席票」及び「委任状」が同封されてきましたが「議決権行使書」が同封されていません。従来からこのような方法を採用していますが、総会招集手続きとして問題はないのですか。

1、総会での議決権行使の方法

1. 区分所有法第39条(議事)第2項では、「議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる」と規定

しています。標準管理規約第46条第4項でも同様の規定を定めています。

① 組合員自身が総会に出席し、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方法
(最も望ましい議決権行使の方法)

② 組合員自身が書面(議決権行使書)で表決する方法

☆総会には出席せず、総会の開催前に各議案の賛否を記載した議決権行使書を総会の招集者に提出

③ 組合員に代わって代理人が議決権を行使する方法

☆組合員自身が作成した委任状(代理権を証する書面)に基づき、組合員から授権を受けた代理人が
総会に出席し組合員に代わって議決権を行使する

☆委任できる代理人の範囲が規定されている場合はその範囲で選任する(標準管理規約第46条第5項参照)

※「その組合員の配偶者又は一親等の親族」、「その組合員の住戸に同居する親族」、「他の組合員」

■参考:「総会への概ねの出席割合」(平成25年度マンション総合調査結果報告書より(「全体」))

1. 「委任状及び議決権行使書提出者を含む」(2,316組合)

30%以下	～50%	～60%	～70%	～80%	～90%	90%超	不明
77組合 (3.3%)	61組合 (2.6%)	103組合 (4.4%)	248組合 (10.7%)	570組合 (24.6%)	687組合 (29.7%)	448組合 (19.3%)	122組合 (5.3%)

2. 「委任状及び議決権行使書提出者を除く」(2,316組合)

5%以下	～10%	～20%	～30%	～40%	～50%	～70%	～90%	90%超	不明
19組合 (0.8%)	135組合 (5.8%)	505組合 (21.8%)	539組合 (23.3%)	335組合 (14.5%)	254組合 (11.0%)	237組合 (10.2%)	107組合 (4.6%)	32組合 (1.4%)	153組合 (6.6%)

◇委任状・議決権行使書を適正に使用することは、管理組合の意思を決定する際に非常に重要

2、白紙委任状の問題

1. 総会に出席できず適当な代理人もいない場合は、代理人欄を空欄(白紙委任状)のまま提出せず、議決権行使書によって組合員自ら賛否の意思表示を行うことが重要
2. 白紙委任状は、議長・理事長に一任されたものとして扱われていますが、当該委任状の効力等についてトラブルとなる場合があるため、「白紙委任状は提出しない・議決権行使書で議決権を行使する」等の注意が必要

■参考:「出席届・委任状」、「議決権行使書」様式例(マンション管理サポートネット「実務様式」より)

<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">出席届</div> <p>_____管理組合 御中</p> <p>私は、平成____年____月____日の第____回総会に出席します。</p> <p>平成____年____月____日 _____号室</p> <p>氏名 _____印</p> <p>----- キリトリセン -----</p> <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">委任状</div> <p>_____管理組合 御中</p> <p>私は、_____号室の_____氏を代理人と定め、平成____年____月____日開催の第____回総会において議決権を行使することを委任します。</p> <p>平成____年____月____日 _____号室</p> <p>氏名 _____印</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>平成____年____月____日までに_____へ提出して下さい。</p> <p>なお、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して下さい。</p> <p>適当な代理人がない場合には、代理人欄を空欄のまま提出せず、同封の「議決権行使書」によって自ら賛否の意思表示をして下さい。</p> </div> <p style="text-align: right; font-size: 0.8em;">201306</p>	<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">議決権行使書</div> <p>_____管理組合御中</p> <p>私は都合により_____月____日開催の第____回_____総会に出席できませんので、本書をもって、下記のとおり議決権を行使します。</p> <p>_____年____月____日 _____号室</p> <p>氏名 _____印</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: black; color: white;"> <th style="text-align: center;">議 案</th> <th style="text-align: center;">賛成押印欄</th> <th style="text-align: center;">反対押印欄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1号議案 _____</td> <td style="text-align: center;">賛成</td> <td style="text-align: center;">反対</td> </tr> <tr> <td>第2号議案 _____</td> <td style="text-align: center;">賛成</td> <td style="text-align: center;">反対</td> </tr> <tr> <td>第3号議案 _____</td> <td style="text-align: center;">賛成</td> <td style="text-align: center;">反対</td> </tr> <tr> <td>第4号議案 _____</td> <td style="text-align: center;">賛成</td> <td style="text-align: center;">反対</td> </tr> <tr> <td>第5号議案 _____</td> <td style="text-align: center;">賛成</td> <td style="text-align: center;">反対</td> </tr> <tr> <td>第6号議案 _____</td> <td style="text-align: center;">賛成</td> <td style="text-align: center;">反対</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">※議案ごとに賛成・反対どちらかに押印して下さい。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>_____月____日までに_____へ提出してください。</p> </div>	議 案	賛成押印欄	反対押印欄	第1号議案 _____	賛成	反対	第2号議案 _____	賛成	反対	第3号議案 _____	賛成	反対	第4号議案 _____	賛成	反対	第5号議案 _____	賛成	反対	第6号議案 _____	賛成	反対
議 案	賛成押印欄	反対押印欄																				
第1号議案 _____	賛成	反対																				
第2号議案 _____	賛成	反対																				
第3号議案 _____	賛成	反対																				
第4号議案 _____	賛成	反対																				
第5号議案 _____	賛成	反対																				
第6号議案 _____	賛成	反対																				

3、総会招集手続等

1. 総会招集通知(区分所有法第 35 条第 1 項、標準管理規約第 43 条第 1 項)

◆会議の日時、場所、目的、議案の要領を示して 2 週間前までに発しなければならない(標準管理規約)

① 目的＝議題(例えば、収支決算報告の件、役員選任の件、〇〇工事実施の件、管理規約改定の件等)

② 通知期限・・・「会議の目的が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 2 か月前」

・・・「緊急を要する場合は 5 日間を下回らない範囲」(標準管理規約第 43 条第 9 項)

2. 議案の要領の通知(区分所有法第 35 条第 5 項、標準管理規約第 43 条第 4 項)

◆「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」(標準管理規約第 43 条第 4 項)

☆議案の要領・・・組合員がその議案について予め意思決定が可能である程度に具体的かつ理解可能であるようにすることが必要です

4、議決権行使書や委任状等を招集通知に同封することは規定されていませんが、組合員が円滑かつ適正に議決権を行使するためには、議決権行使書等を同封することが必要でしょう!

5、決議事項の制限(区分所有法第 37 条第 1 項、標準管理規約第 47 条第 10 項)

1. 「集会においては、第 35 条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる」
(区分所有法第 37 条第 1 項)

☆総会招集の際に通知していない議題は決議できません。又、会議の場での緊急動議はできません

☆「その他」という議題はその内容が不明であり不適當といえます

◇総会欠席組合員、議決権行使書等提出組合員の意思が反映されないため！

2. 下記の場合は、この決議制限の適用がありません

(1) 普通決議事項であって管理規約に決議できる旨の特段の定めがある場合(区分所有法第 37 条 2 項)

☆特別決議事項については認められません

(2) 区分所有者全員の同意により招集手続を経ないで開かれる総会の場合(区分所有法第 37 条 3 項)

☆招集手続きの省略には同意したが総会には出席できない組合員がいる場合には運用要注意！

◇管理委託契約の締結及び更新について

事例5、自力管理のマンションですが、組合員の高齢化が進み自分達だけで管理業務を実施することが困難になってきました。管理会社に管理業務を委託したいと考えていますがどのような点に注意して検討すればよいでしょうか。

1、「管理事務の実施状況(その1)」(平成25年度マンション総合調査結果報告書より(全体))

- ◆「基幹事務を含む管理事務の全てをマンション管理業者に委託」 72.9%(1,695組合/2,324組合)
- ◆「管理組合が全ての管理事務を行っている」 6.3%(146組合/2,324組合)

2、管理会社選定の大まかな流れと主な注意点(参考例)

1. 管理方式を変更する趣旨を明らかにし、管理組合の収支状況を踏まえ、委託する業務・内容案等を検討し決定する(理事会が中心となる)

◇マンション標準管理委託契約書等を参考にして検討する

◇委託業務費用見積作成の基となるため漏れのないように検討

☆事務管理業務や建物・設備管理業務等管理事務の内容及び実施方法

☆委託契約の期間及び更新方法等・・・1年契約とし、自動更新規定を設けない等

◇案が決定した段階で総会あるいは住民説明会を開催・・・管理組合としての方針を周知、決定する

☆「管理方式の変更及び変更時期」、「委託する業務の内容及び実施方法」等の案について説明

2. 管理会社から委託業務費の見積を取得する

◇上記 1. で決定した業務内容等に基づき複数者(3社～5社程度)から取得し、委託業務費等を比較

☆特に会計業務の実施方法については十分協議し見積依頼する

☆見積依頼する管理会社は、例えば、国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿から選出

3. 管理会社からの説明を受け委託先候補を選出する

◇見積提出した管理会社のなかから数社を選択して見積内容の説明等を受ける

☆住民説明会を開催し、質疑応答形式で各管理会社から管理体制等に関する説明を受ける

◇見積費用、説明会での説明内容、財政状況、管理実績等を総合的に判断し委託先の候補者を選出

◇委託先候補者として選出した管理会社と契約内容の再確認を行い重要事項説明会及び総会の開催日等を協議

4. 重要事項に関する説明を受け委託契約締結の総会承認を得る

◇重要事項説明会は総会同日の総会開催前に行う

◇重要事項説明会終了後に総会を開催し、当該管理会社と委託契約を締結するかどうか等について審議

☆管理委託契約書(案)等を添付する・委託業務費に関する予算措置についても総会の承認を得る

5. 管理委託契約を締結する

◇管理組合と管理会社との間で管理委託契約書を取り交わす

☆理事長は管理組合及び管理会社双方が記名押印した管理委託契約書一通を保管する



◇管理組合としては、管理会社に任せきりにすることなく、マンション管理の主体として管理会社の業務執行状況等をしっかり確認することが重要です

3、管理委託契約を更新する場合

1. 理事会で契約更新について協議し契約更新の決議を行う(管理会社の業務執行状況の評価を行う)
2. 委託契約書で規定している期限までに契約更新の申し出を行う(標準管理委託契約書第 21 条参照)
3. 管理会社から重要事項の説明を受ける(契約内容を変更する場合は重要事項説明会を開催することが必要)
4. 総会に管理委託契約更新の提案を行い承認を得る
5. 管理委託契約書を取り交わす

4、マンション標準管理委託契約書とは？

1. 昭和 57 年、建設省が「中高層共同住宅標準管理委託契約書」を公表

☆マンションの管理委託契約に係る標準的な管理委託契約書の指針

2. 平成 15 年、国土交通省が「マンション標準管理委託契約書」を公表

☆平成 13 年、マンション管理適正化法が施行され、消費者保護の観点から、「重要事項説明の義務付け」、「契約の成立時の書面の交付」等が定められた

☆委託業務の範囲や処理方法等が多様化していること等の状況を踏まえ、必要な見直しを行った

☆改訂概要

①自動更新条項を削除、②出納業務に係る財産の分別管理について詳細を規定、③委託費の内訳を明記等

☆マンション標準管理委託契約書は標準形であり、具体のマンションの状況に応じ、適宜修正して活用する

3. 平成 22 年(分別管理の方法等の変更)、平成 28 年(「管理規約の提供等」に係る条項等)、平成 30 年(改正個人情報保護法への対応、総会等支援業務の明確化等)に改訂が行われている

4. マンション管理適正化法第 73 条(契約の成立時の書面の交付)との関連

☆管理業者には、管理委託契約を締結したときは、所定の契約内容を記載した書面を交付する義務がある

☆マンション標準管理委託契約書は、第 73 条書面の指針として作成されたもの

5、重要事項の説明(マンション管理適正化法第 72 条、同法施行規則第 84 条参照)

◇管理業者に説明義務あり

◇管理受託契約の内容及びその履行に関する事項(国土交通省令で定める事項)を説明

- 一 マンション管理業者の商号又は名称、住所、登録番号及び登録年月日
- 二 管理事務の対象となるマンションの所在地に関する事項
- 三 管理事務の対象となるマンションの部分に関する事項
- 四 管理事務の内容及び実施方法(法第 76 条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。)
- 五 管理事務に要する費用並びにその支払の時期及び方法
- 六 管理事務の一部の再委託に関する事項
- 七 保証契約に関する事項
- 八 免責に関する事項
- 九 契約期間に関する事項
- 十 契約の更新に関する事項
- 十一 契約の解除に関する事項

◇管理組合の民泊対応について

事例6. ①現管理規約では、専有部分の用途について「専ら住宅として使用するものとする」としていますが、この規定では民泊を禁止することはできないのでしょうか。②3月に通常総会を開催しましたが、民泊禁止に関する管理規約改定を行っていません。来年の通常総会に管理規約改定の提案をすればよいですか。

1、民泊とは？（「民泊制度ポータルサイト」より(抄)）

◇「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、「民泊」ということが一般的です。～
一定のルールの下、健全な民泊サービスの普及を図るため、平成29年6月に住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）が成立しました～

平成30年6月の住宅宿泊事業法の施行以降は、日本国内でいわゆる民泊を行う場合には、

- 1.旅館業法（昭和23年法律第138号）の許可を得る
- 2.国家戦略特区法（平成25年法律第107号）（特区民泊）の認定を得る
- 3.住宅宿泊事業法の届出を行う

などの方法から選択することとなります。

◇【3つの制度比較】

	旅館業法(簡易宿所)	国家戦略特区法(特区民泊に係る部分)	住宅宿泊事業法
所管省庁	厚生労働省	内閣府(厚生労働省)	国土交通省、厚生労働省、観光庁
許認可等	許可	認定	届出
住専地域での営業	不可	可能 (認定を行う自治体ごとに、制限している場合あり)	可能 条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	2泊3日以上滞在が条件 (下限日数は条例により定めるが、年間営業日数の上限は設けていない)	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり	あり
玄関帳場の設置義務(構造基準)	なし	なし	なし
最低床面積、最低床面積(3.3㎡/人)の確保	最低床面積あり (3.3㎡。ただし、宿泊者数10人未満の場合は、3.3㎡/人)	原則25㎡以上/室	最低床面積あり (3.3㎡/人)
衛生措置	喚起、採光、照明、防湿、清潔等の措置	喚起、採光、照明、防湿、清潔等の措置、使用の開始時に清潔な居室の提供	喚起、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり 6泊7日以上滞在期間の施設の場合は不要	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
消防用設備等の設置	あり	あり	あり 家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要 (近隣住民への適切な説明、苦情及び問合せに適切に対応するための体制及び周知方法、その連絡先の確保)	必要 (宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託業務	規定なし	規定なし	規定あり

◇住宅宿泊事業法第 18 条(条例による住宅宿泊事業の実施の制限)

「都道府県(略)は、住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準(注1)に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる。」

☆(注1)…住宅宿泊事業法施行令第1条(住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準)を参照

◇住宅宿泊事業法第 10 条(苦情等への対応)

「住宅宿泊事業者は、届出住宅の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速にこれに対応しなければならない。」

☆「住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)」

2-2.住宅宿泊事業の実施 (6)周辺地域の住民からの苦情等への対応(法第 10 条関係)

①「苦情等への対応について」を参照

2、民泊に関する標準管理規約の規定例

1. 管理規約改定の目的

☆標準管理規約第12条(専有部分の用途)の「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。」との規定だけでは、住宅宿泊事業を可能とするのか、禁止するのか分からないため、住宅宿泊事業をめぐるドラブルを防止するためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、管理規約で明記しておくことが望ましいとされています。

2. 民泊を可能とする場合、禁止する場合の管理規約規定例(標準管理規約第12条(専有部分の用途))

◇住宅宿泊事業を可能とする場合(第2項を新設)

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。

☆「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」及び「いわゆる家主同居型のみ可能とする場合の例」は省略

☆第 18 条(使用細則)関係コメント④ ……標識の掲示

「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。」

☆第19条(専有部分の貸与)関係コメント④(抄)……届出義務

「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。～」

◇住宅宿泊事業を禁止する場合(第 2 項を新設)

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。

☆「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」という規定も考えられる

☆第12条関係コメント⑤(抄)・・・広告掲載等の禁止

「～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内容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。

3. 「特区民泊」に係る管理規約の規定(標準管理規約第12条(専有部分の用途))

◇「特区民泊」を可能とする場合(第2項を新設)

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

◇「特区民泊」を禁止する場合(第2項を新設)

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

2. 管理規約を改定する…前頁①、②、⑤

◇住宅宿泊事業を「可能とする」のか、「禁止とする」のかを明らかにする

◇「民泊」及び「特区民泊」の使用の可否について併せて規定しておくことが必要！

3. 管理規約改正が遅れる場合には管理組合としての方針を明らかにしておく…前頁③、④

◇管理規約改正が遅れる場合には、先ず、管理組合方針として「可能とする」のか、「禁止とする」のかを
理事会で決議しておき、その後に総会で管理規約改定をおこなう

☆理事会で決議した内容を組合員に周知しておく(掲示、理事会議事録を配付する等)

4. 管理規約改正が遅れる場合には、何故、理事会決議を先行しておくのか？

(1) 住宅宿泊事業法第3条(届出)第2項第七号

◇第3条(届出)第2項

「前項の届出をしようとする者は、国土交通省・厚生労働省令で定めるところより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、次に掲げる事項(注2)を記載した届出書を都道府県知事に提出しなければならない」

☆(注2)…同条同項第七号

「その他国土交通省・厚生労働省令で定める事項」

(2) 住宅宿泊事業法第3条(届出)第3項

「前項の届出書には、当該届出に係る住宅の図面、第1項の届出をしようとする者が次条各号のいずれにも該当しないことを誓約する書面その他の国土交通省・厚生労働省令(注3)で定める書類を添付しなければならない」

(3) 住宅宿泊事業法施行規則第4条(届出)第3項第十三号

◇第4条(届出)第3項

「法第3条第2項第七号の国土交通省・厚生労働省令(注2)で定める事項は、次に掲げるものとする」

☆同条同項第十三号

「住宅がある建物が二以上の区分所有者(略)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(略)のあるものである場合には、規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない旨(当該規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合(略)に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない旨を含む)

(4) 住宅宿泊事業法施行規則第4条(届出)第4項第一号ル、ヲ

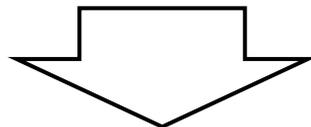
◇第4条(届出)第4項

「法第3条第3項の国土交通省・厚生労働省令(注3)で定める書類は、次に掲げるものとする。
(略)」

◇第一号

☆ル・・・「住宅がある建物が二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものである場合においては、専有部分の用途に関する規約の写し」

☆ヲ・・・「ルの場合において、規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類」



「誓約書」

◇「誓約書」様式

様式C（国・厚規則第四条第四項第一号ヲ関係）

(A4)

誓 約 書

届出者は、管理組合に住宅宿泊事業の実施を報告し、下記のとおり届出時点で住宅宿泊事業を禁止する管理組合の意思がないことを確認しました。

年 月 日

殿

商号又は名称
氏 名

印

（法人である場合においては、代表者の氏名）

管理組合に報告した日		年 月 日
管理組合	管理組合名	
	役 職	
	氏 名	
	連絡先	
当該マンションにおける 住宅宿泊事業に関する決議		1. 無 2. 有
		【2. 有】の場合はその決議の内容

- ① 「当該マンションにおける住宅宿泊事業に関する決議」欄は、該当するものの番号を○で囲むこと。
- ② 報告する相手方は管理組合の役員であること。(理事長等)
- ③ 管理組合の連絡先は、管理組合が管理業務を委託している管理会社でも可とする。

4、管理組合としてのルール・方針が明らかでないことがトラブルの原因となることも

考えられるため、管理規約改定が遅れる場合には、「民泊を可能とするのか、ある

いは、禁止とするのか」について、管理組合の方針を理事会で決議し、その後、可

能な限り速やかに管理規約改定の手続きを行うことが大切です！

以上で本日の説明を終了いたします

ご静聴ありがとうございます