

八王子市

令和5年度 第1回分譲マンション管理セミナー

講演

**マンションの理事になった
人のための基礎講座**

令和5年（2023年）4月22日

八王子市生涯学習センター
（クリエイトホール）11階視聴覚室

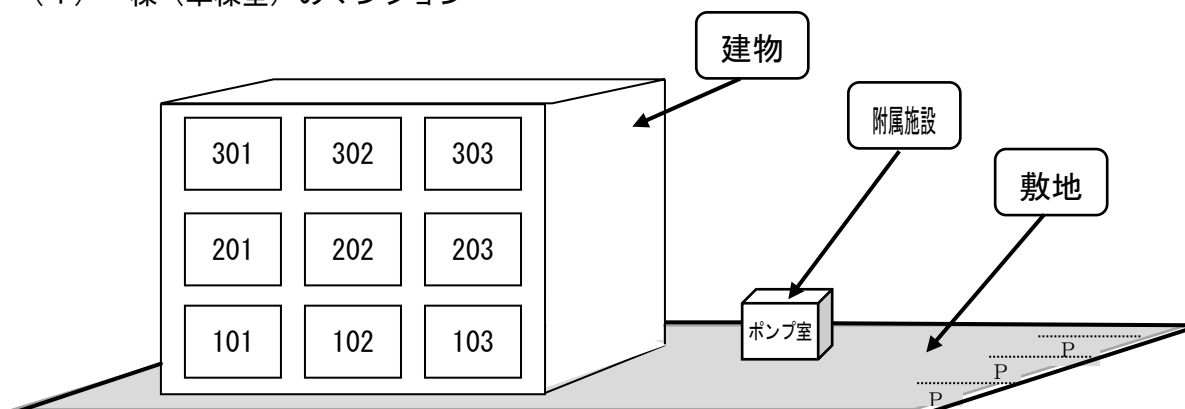
講師 マンション管理士 親泊 哲

一般社団法人東京都マンション管理士会 理事長

I 法律に基づく4つの基本事項

① 管理組合 = 区分所有者全員で構成される団体【巻末資料①】※1 関係

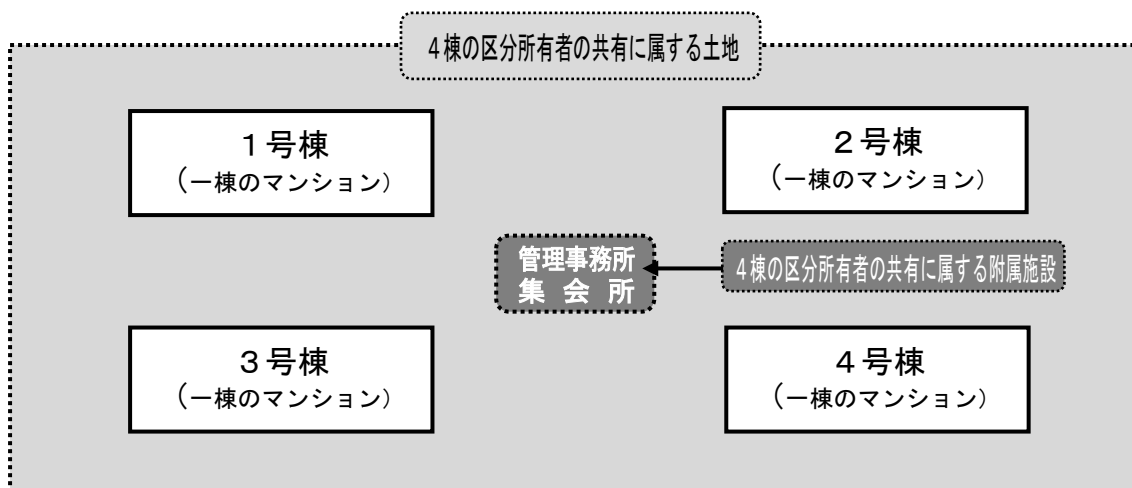
(1) 一棟（単棟型）のマンション



建物の区分所有等に関する法律（通称：区分所有法）に基づくところ、一棟のマンションの区分所有者は、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、区分所有法の定めにしたがって、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができます。

ここにおいて、団体の構成は強制的なものとなる一方、「集会を開くこと」「規約を定めること」「管理者を置くこと」は、いずれも任意と解釈します。

(2) 団地型のマンション（例えば、共有の土地の上にマンションが4棟の場合）



団地内の土地や附属施設を共有しあう複数のマンションの区分所有者は、土地や附属施設を共有する間柄において区分所有法上「団地建物所有者」と言われ、その全員で、共有の土地や附属施設のほか、マンション（1～4号棟）の管理を行うための団地の団体を構成し、区分所有法の定めにしたがって、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができます。

この場合にも、団体の構成は強制的なものとなる一方、「集会を開くこと」「規約（団地内のマンションを団地の団体が一元的に管理するための規約を含みます。）を定め」「管理者を置くこと」は、いずれも任意と解釈します。

（３）まとめ

（１）（２）いずれの場合も、団体の構成が強制的なものとなる点は、対外的な関係において管理責任の帰属（所在）を明らかにするためと言えますが、ここにおいて強制されることは、あくまで「団体の構成」に限られ、規約が定められ、定期に集会が開かれ、管理者が設置された組織にすべきことまでは、強制されません。

以上の関係により、一棟のマンションに複数の区分所有者があれば、建物の敷地や附属施設、共用部分（＝共有物）の管理を行うための団体（管理組合）が法律上も当然に成立し、区分所有者は全員、その構成員となる関係にあります。

また、団地内の土地や附属施設が複数のマンション等の建物の所有者（団地建物所有者）の共有に属する場合にも、それらの土地や附属施設（＝共有物）の管理を行うための団体（いわゆる団地管理組合）が法律上も当然に成立し、団地建物所有者は全員、その構成員となる関係にあります。

特に、（２）のような団地では、団地内の建物の管理の円滑化・統一化等の観点から、団地内のすべてのマンションを団地の団体の一元的な管理対象物とする旨の規約が最初（団地開設時）から定められているのが一般的です。

そして、これらの団体は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」と記します。）において、「管理組合」と言われます。

管理組合は、区分所有法の規定にしたがった手続きを経て法人（管理組合法人や団地管理組合法人）となることもできますが、大多数の管理組合は法人ではありません。

その理由は、管理組合に管理者（後記④）を置くことにより、法人にならなくても特に管理・運営に支障を生じない法制度上の仕組みが採用されていることによります。

ちなみに、法人ではない管理組合は、**権利能力なき社団**に該当すると解されています。

② 集会 ＝管理組合の最高意思決定機関 【巻末資料①】※２関係

区分所有法上、集会（以下「総会」と記します。）は、管理組合の最高意思決定機関と位置付けられています。

具体的には、管理対象物に対する管理行為、管理者の選任・解任など、管理組合の重要な事項は、基本的に総会の決議によって決することを原則とする「集会中心主義」が採用されており、その招集手続きから区分所有者の議決権・議決定数、議事録作成その他に至る規定が、区分所有法に細かく定められています。

管理組合に管理者が置かれている場合、管理者は少なくとも「毎年一回一定の時期」に総会を招集し、区分所有者に対して事務（管理組合の業務）の執行に関する報告をしなければなりません。

また、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、総会の会議の目的たる事項につき利害関係（法律に基づく利害関係に限ります。）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ます。

③ 規約＝管理組合の最高自治規範 【巻末資料①】※3関係

区分所有法には、区分所有者の団体（管理組合）マンションの管理を行うために必要となる事項や、区分所有者の円滑な共同生活のために必要となる事項について、最小限のルールが規定されています。

特に、区分所有法において、マンションの管理に関する事項は総会の多数決で意思決定すべきことが規定されているため、例えば、この規定にしたがって都度総会を開き、その多数決の意思に基づいてマンションを管理していくことも、理屈のうえでは可能です。

一方、この方法による場合、管理組合の総会で決議できることは、区分所有法に直接の定めが置かれている（ごく少数の）事項に限られます。

そして、前①で「組織にすべきことまでは強制されない」と記したとおり、区分所有法中には「会計」「予算」「役員」「理事会」といった組織運営に関するルールが全く規定されていません。

また、区分所有法には、区分所有者の共有物について、用法にしたがって使用すべきことや、建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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といったことを除き、「使用」に関するルールというものもほとんど規定されていません。別の意味では、区分所有法に規定されたルールのみを拠り所としてマンションを管理することは、非常に不便なことなのです。

この不便を解消するため、ほとんどのマンションでは、区分所有法第30条第1項の規定を根拠として、管理組合の最高自治規範となる「規約」を定めることとなります。

さらに、マンションの一室に当たる管理事務所・集会室その他の共有室や、敷地内にある附属の建物（独立して取引の対象になる建物）が区分所有者の共有物であることを主張するためには本来、区分所有者全員による所有権（持分権）の登記を要します。

しかし、この方法による場合、その共有室や附属の建物の登記簿が膨大化したり、区分所有者の変更に伴う登記手続きが煩雑になったり、区分所有者の変更に伴ってこの持分権の移転登記を忘れてしまう新旧区分所有者もあつたりすることが懸念されます。

そのため、マンションの新築工事の完成に伴い、建物の各区画や附属の建物について保存の登記がなされる際、これらの共有室や附属の建物については、公正証書で作成した「規約」にそこが共用部分である旨を定め、それに基づいて「共用部分である旨の登記」をすることで、所有権の主張がない（独立して取引の対象にならない）箇所であることを明らかにする仕組みになっています。

そのほか、マンションの分譲にあたっては、建物の底地の土地について、各専有部分等に対応した共有持分が確定していることを要しますが、ここでもあらかじめ公正証書で作成した「規約」にその共有持分割合を定めることで、円滑に持分を登記できます。

マンションの分譲前、管理組合の結成前から、こうした場面で「規約」が効力を発しているのです。

誤解がないように補足しますが、前記の「公正証書規約」を設定することができるのは、法律上、最初に専有部分の全部を所有する者（マンションデベロッパー等）に限られます。

なお、マンションの専有部分の購入や賃借を予定している者（利害関係人）には、そのマンションの規約や総会の議事録を閲覧する権利が区分所有法を通じて保障されていることで、購入後や入居後において、規約や総会の決議に基づいて定められたルールを「知らなかった」と主張することが認められない関係にあります。

④ 管理者 = 区分所有者全員の代理人 【巻末資料①】※4 関係）

他人と契約を締結したり、銀行に預金をしたり、内容証明郵便を差し出したり、不動産の登記をしたりすることができる者は、人か法人（法律で人と認められた者）に限られますが、法人ではない管理組合は、人にも法人にも当たりません。

したがって、法人ではない管理組合が（団体的に）これらの行為をする場合は、団体の代表者など「人」の名によって行わざるを得ない事情が生じます。

この点について、区分所有法は、管理組合の執行機関のような役割を果たすとともに、**区分所有者全員の代理人に当たる者**として、区分所有者の信任を得た個人または法人を「管理者」として選任し、一定の権限を授権して職務遂行（業務執行）の任にあたらせることができることを規定しています。

そして、これに基づき、大半の管理組合では、規約で「理事長」を管理組合の代表者と定めると同時に**区分所有法に定める管理者**と規定する運用がされています。

前記のとおり、区分所有法に定める管理者は、その職務遂行の範囲内において、常に「区分所有者全員の代理人」ですから、例えば、管理者と定められた理事長の名で外部の第三者（管理会社等）と何らかの契約を締結すれば、代理関係により直ちに区分所有者全員に対してその契約の効果が生じます。

ちなみに、管理組合の取引の相手方が都度、総会議事録（写）の提出を求めるのは、その区分所有者が確かに理事長として選任された者であるかどうかを確認するためです。

管理者（理事長）は、法律に基づく「善良なる管理者の注意義務」を負うこととなりますが、あくまで代理人としての義務である以上、法律や規約、総会の決議に基づく職務を適法・適切に遂行している限り、マンションの管理・運営に関し、個人的に責任を負わなければならないようなことはありません。

参考までに、適法・適切な業務遂行とは、**必要な注意が尽くされた業務遂行**と考えることができます。

Ⅱ 管理組合の組織

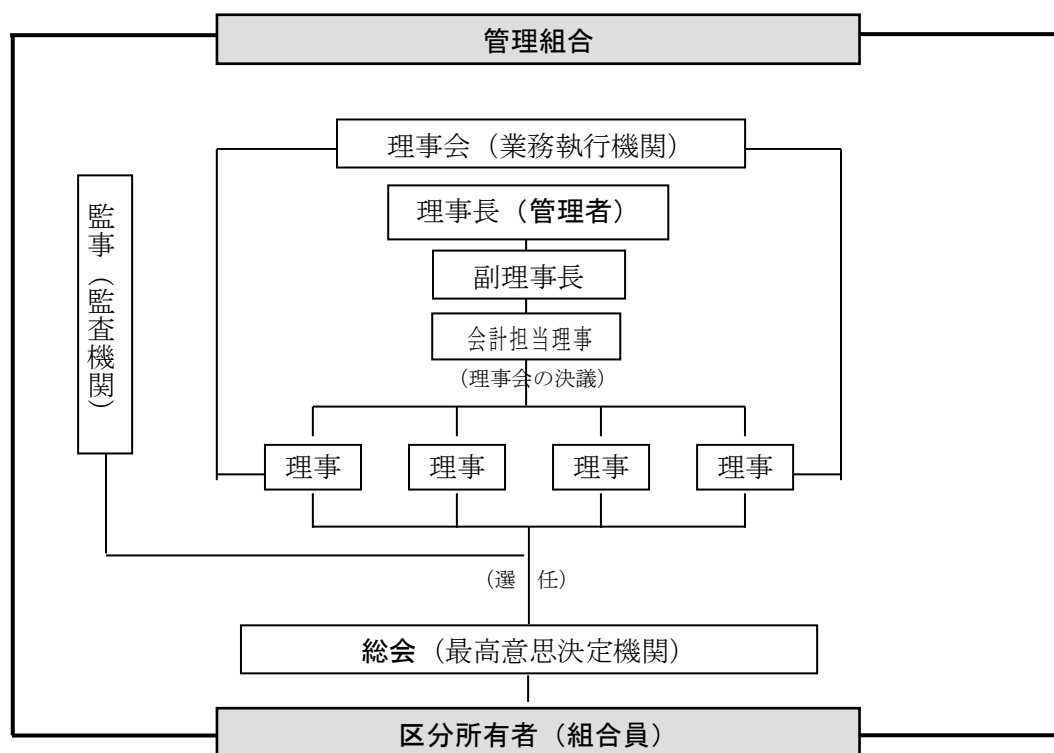
① 管理組合の組織運営（役員・理事会制度）

管理組合では、その最高意思決定機関である総会で決議された事項を執行する機関として、理事で構成される理事会を設置するのが一般的になっています。

マンションの管理は、区分所有者全員で団体的に行うものですが、一事が万事について都度、総会を開いて全員で話し合っていたのでは、かえって細かい部分の意思決定（具体的な意思決定）が行いにくいいため、区分所有者を代表する役員として理事を選任し、その合議（多数決）によって具体的な意思決定を円滑に行うことを目的としているのが役員・理事会制度であると言えます。

そのイメージは、次のとおりです。

■国土交通省「マンション標準管理規約」に基づく管理組合の組織イメージ図



実際のところ、管理組合の最高意思決定機関である総会の会議は、せいぜい年1回しか開催されず、そこで決議される事項は得てして「重要だが大雑把な内容」となるのが通常で、だいたいの場合は、総会で決議された事案について、改めて具体的な意思決定を行うこと（細部を詰めること）が不可欠となることから、理事会の果たすべき役割は非常に大きいと言えます。

また、上記の方式（役員・理事会制度）によって運営される管理組合では、理事の業務執行や管理組合の財産の状況を監査する役員として監事を選任することも、ごく一般的になっています。

② 管理組合の結成目的の考察

区分所有法では、「管理を行うための団体を構成する」と規定されるに止まり、これらの団体が組織化した「管理組合」の役割などについて、何も規定が置かれていないことは、既述のとおりです。

そこで、マンション標準管理規約の条項を通じて管理組合の役割を考察してみます。

■国土交通省「マンション標準管理規約（単棟型）」より

(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。
(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。

マンション標準管理規約第1条の「目的」の記述は、管理組合が「管理」を目的とする団体であることを考慮しても、かなり抽象的です。

この点については、講師のオリジナル解釈になりますが、おそらくは次のようなことを示唆しており、その目的を達成するため、区分所有者は全員をもって管理組合を構成していると考えることができます。

- ・ 区分所有者の共同の利益の増進とは？
いつのときも、ぜひ〇〇マンションに住んでみたい（〇〇マンションの区分所有者になってみたい）と思ってもらえるマンションで在り続けなければならないということ。
- ・ 良好な住環境の確保とは？
いつのときも、区分所有者が安心して〇〇マンションに住める（賃借人などに安心して〇〇マンションに住んでもらえる）マンションで在り続けなければならないということ。

マンションは、各専有部分が「不動産」であるとともに、区分所有者にとって「資産」になり、もちろんマンション全体（共有物）も資産です。

他人に「住んでみたい（所有してみたい）…」と思われないようなマンションでは、思うように売却することができず、また、住戸の借り手も現れないことは間違いありません。

そんなことでは、区分所有者にとって資産であるはずのマンションが、資産としての意味を成さないと言えます。

結論として、管理組合には、そのマンションについて、いつの時代のニーズにもマッチした管理を行うことが求められていると言え、これはマンションが建っている限り、永遠の課題と考えられます。

③ 管理組合の業務（役割）

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して、管理組合では、区分所有者が納入する「管理費」「修繕積立金」等を財源として次のような業務を実施することになり、これを管理組合の役割と考えることができます。

■国土交通省「マンション標準管理規約（単棟型）」より抜粋

（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

区分所有法は、団体が行う管理行為の「意思決定方法（＝集会の議決要件）」のみを規定するに止まり、管理組合の組織運営に関することはもとより、その「業務」というものを全く規定していません。

そのため、管理組合の業務とは、上記のように「規約に定めることによって初めて確定するもの」と言えます。

また、上記の業務については、既述のとおり、基本的に「**管理**」または「**使用**」に関することです。

なお、上記の業務を行うための財源となる管理費や修繕積立金の賦課、徴収、保管、経費の支出に関すること、当然、管理組合の業務に当たりますが、当たり前すぎることであるためか、マンション標準管理規約には明文規定がありません。

④ 分譲マンションの管理・運営の歴史（変遷）

・・・ 管理組合の運営は、今も昔も「会議運営を通じた合意形成」にある ・・・

(1) 同潤会アパート

- ・ 各戸の区分が登記簿上も明らかになった戦後（昭和20年代）、所有者（現在の区分所有者）全員を構成員とする「会（団体）」の存在を前提とした「アパート会則（自治規範）」が定められ、そこに規定された役員・役員会制度に基づく運営が行われていた。

(2) 日本住宅公団及び住宅・都市整備公団の分譲マンション

- ・ 昭和31年の分譲開始から区分所有法が制定される昭和37年頃までは、公団が管理も受託していたが、分譲物件の増加に伴って対応が困難となったため、管理上も重要な業務を専門会社に委託する（現在にいう「委託管理」の）システムが確立された。
- ・ 同じ時期に、公団の主導によって区分所有法の規定に基づく「規約」が定められ、その規約において、所有者（現在の区分所有者）全員で構成される「管理組合」という組織の存在が明らかにされ、所有者は必ず管理組合の構成員となること（所有者である限り脱退は許されないこと）や、所有者は共有物の管理に要する費用を管理組合に納入することなどが義務付けられた。
- ・ そのほか、総会の決議に基づいて役員（理事・監事）を選任すべきことや、管理組合の軽易な案件を処理する機関として、理事により構成される「理事会」の存在が規約に定められ、これに基づく「役員・理事会方式」による運営が行われるようになった。
- ・ 上記により、自主的な規約の定めに基づいて行われていた「団地管理組合による団地内建物の一元管理方式」は、昭和58年の区分所有法の改正によって「法律に基づく管理方式」となった。

(3) 民間の分譲マンション

- ・ 昭和40年代までは、最先の区分所有者が分譲契約を通じて売主に管理を委託する（管理組合が存在しない）ケースが多かったが、昭和50年代以降には、公団マンションに倣って管理組合の存在等とともに役員・理事会制度による運営を規定した原始規約の承認を条件とする分譲が一般化し、これに基づく運営が行われていた。

(4) ～現在

- ・ 昭和58年の区分所有法の改正により、区分所有者全員を構成員とする団体（いわゆる管理組合）の存在が法制化され、分譲マンションの管理は団体的に行うものであることが法律上も明らかになった。
- ・ 同じ時期に、マンションの分譲主が規約を定める場合の参考の位置付けで、管理組合の存在等とともに役員・理事会制度による運営を規定した中高層共同住宅標準管理規約（現在のマンション標準管理規約の前身）が旧建設省から公表された。
- ・ これにより、区分所有者の団体（管理組合）の運営は「役員・理事会方式」によることがきわめて一般的になった。
- ・ 平成13年には、マンションの管理や管理組合の運営に関し、管理組合と区分所有者の努力義務を規定したマンション管理適正化法が施行された。

⑤ 管理組合と区分所有者等の努力義務

前記のとおり、平成13年（2001年）8月から「マンション管理適正化法」が施行されています。

また、令和2年（2020年）6月の改正公布を経て令和4年（2022年）4月1日から改正法が全面的に施行されています。

この法律において、マンションの管理組合と区分所有者に対して次のような**努力義務**が課せられています。

■ マンション管理適正化法の規定の抜粋

（管理組合等の努力）

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

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

■ マンション管理適正化指針（三）から要点の抜粋

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

指針中に「適正」「健全」と記述されていることで、マンションの管理は、ともすると「適正」「健全」に行われたい可能性もあることが示唆されていると考えられます。

また、「主体」「第三者」「主体性」という文言から、マンションの管理を管理組合（区分所有者）だけで行うことは難しいと考えることができます。

【参考】マンションの管理の実施方法（平成30年度マンション総合調査より）

■全部委託（約74.1%）

- ・ 管理事務の全部を委託する方式
- ・ 総会や理事会の運営支援が含まれる点が特徴

■一部委託（約13.3%）

- ・ 相対的に専門性が求められる一部の業務のみを委託し、それ以外の業務は区分所有者が自ら執り行う方式
- ・ 基幹事務の一部を委託するケースと、管理組合が基幹事務のすべてを実施しているケースに分けられる

■自主管理（約6.8%）

- ・ 管理事務の全部を区分所有者が自ら執り行う（基本的に管理事務を外注しない）方式

注）割合（%）は、最新の国土交通省マンション総合調査の結果による「その他」や「不明」が含まれる関係で合計が100%にならない

⑥ 管理組合という組織の特性など

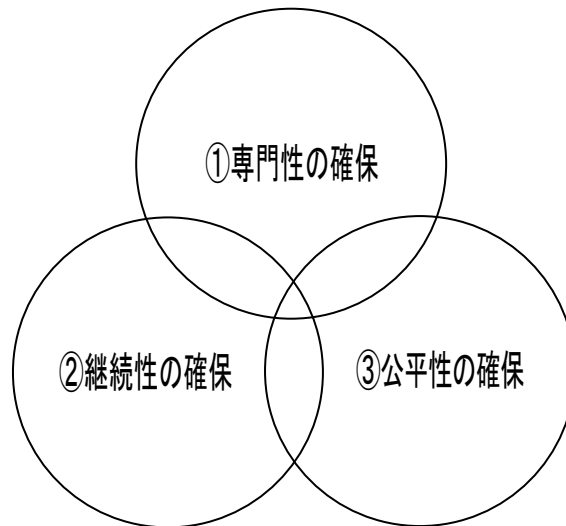
（あくまで一般論として・・・）

- ・ 基本的に本業を有する人たちの集団
- ・ 専門的知識が十分ではない場合が多い
- ・ 役員は決して職業的に行うものではない
- ・ 全員が均質なレベルでマンション管理に関する専門的知識を習得するようなことが馴染まない
- ・ 区分所有者の英知を結集することはできる一方で、特定の区分所有者に過度の負担がかかるような運営は、その区分所有者本人の意思にかかわらず問題がある
- ・ 役員として積極的に活動できる区分所有者もいれば、そうではない区分所有者もいる中で、誰が役員になっても職務を全うすることができる運営を実践することが求められる
- ・ 仮に、「その道のプロ」「物知り」などを自称する区分所有者があるとしても、自分の居住空間（区分所有関係下）で発揮できる専門性や知識には限界があるほか、管理組合（団体）としてそれに依存して問題が生じたときに、その区分所有者の責任を追及するようなことが馴染まない
- ・ 積極性や主体性（※後記）のある運営を究めようとする（無理をすればする）ほど、特定の区分所有者にしか役員が務まらないような運営に陥りやすい

Ⅲ 管理組合の運営に求められるもの

① 3つの要素

管理組合を基本的に「マンション管理に関する専門的知識を十分には有しない人々の集団」と位置付けた場合、本業を持っている区分所有者が輪番（順番）で役員に就任しながら管理組合を運営するにあたっては、常に次の3つの要素を同時に満たすことが求められていると考えることができます。



(1) 専門性の確保

法律的にも技術的にも、専門性を重んじて管理組合を運営しなければならないという意味です。

マンションの管理は、会計、法律、建物・設備等に関する専門的な知識をもって、長期にわたり時々刻々と変化する実状を正確に把握したうえ、管理組合の業務について最善の処理を要するという専門性の高い分野です。

(2) 継続性の確保

誰もが役員を務められることに配慮して管理組合を運営しなければならないという意味です。

いつでも管理組合の構成員（区分所有者）が変更になる可能性がある以上、また、管理組合役員の職自体、決して職業的に行うようなものでない以上、その運営には、基本的に誰が役員に就任しても無理なく職務を全うできるものであることが求められていると言え、区分所有者なら、この点に異論はないことでしょう。

(3) 公平性の確保

常に区分所有者間の公平性に配慮して管理組合を運営しなければならないという意味です。

管理組合運営の公平性については、物心両面の負担から論じることができますが、ここでは、特に調整が難しいと思われる「実働（＝役員就任）に伴う心身負担」を指しています。

そして、これは(2)の継続性の確保（誰もが役員を務められることに対する配慮）と切っても切れない関係にあると言えます。

役員就任を輪番としている場合、表向きには公平性が確保されていると考えることもできますが、組織の性格からは、誰もが役員を務められることに対する配慮がされたうえで初めて、公平性を論じることができると考えられるからです。

② 管理の実施方法の現実

区分所有者だけで専門性・継続性・公平性を同時に満たして管理組合を運営することは、けっこう難しいものです。

仮にできるとしても、新たに役員に就任した者が、就任後きわめて短期間のうちに専門知識の習得に努めなければならないなど、区分所有者に大きな心身負担がもたらされ、少なくとも「誰もが役員を務められる運営」には、程遠いものになると言えます。

このことから、少なくとも区分所有者だけで専門性を満たすことについては、大変な作業であることが分かります。

そして、役員を初めとする大半の区分所有者は通常、本業を持っていて、直接は管理業務を行うのが困難なことも分かりきったことです。

そのため、多くの管理組合は、マンションの完成時から管理業務の実務の大部分をマンション管理業者（管理会社）に委託することになり、前記のとおり約74%の管理組合が全面的に管理を委託しています。

実際にも、当然のように委託しているのが現実ですが、適正化指針で示唆されているとおり、あらかじめ委託内容を十分に検討することはもちろん、管理委託契約の性質（契約関係）を十分に理解することが求められます。

※管理委託契約は、お互いの「高度な信頼（委任）関係」に立脚した契約

【参考】管理組合と管理会社の関係

- 大多数の管理組合にとって、管理会社は「なくてはならない存在」である
- お金や飲み水の管理を頼めるという高度の信用・信頼を拠り所とする
- 契約業務は、管理組合の求めに応じたものである
- 管理会社は、管理組合の立場に立って契約業務を遂行しなければならない一方、自社の利益も追求しなければならない
- 管理会社は「管理事務の専門会社」、管理組合は「マンション管理に関する専門的知識を十分には有しない人々の集団」という（考え方次第では非対等な）関係にある

※結論として、管理委託契約に基づいて行われる業務について、管理組合が管理会社に対して何も意見を言わない場合、管理組合が自社の管理に100%満足してくれている（自社が区分所有者本位の管理を行っていることの何よりの証明）と管理会社に解釈されてもやむを得ない関係にあると考えることができる。

Ⅳ 役員（理事・監事）の役割と心得

① 役員の誠実義務

管理組合の役員は、法律、規約、総会及び理事会の決議にしたがい、区分所有者のために、誠実にその職務を遂行すべき規約上の義務を負っているのが一般的です。

つまり、たとえ輪番やクジ引き等で仕方なく役員に就任しようとして、報酬があろうとなかろうと、自分本位な職務の遂行は許されないと考えることができます。

△× オレ流

△× ワタクシ流

△× 自己チュー

△× 独善的

② 管理組合運営の隙「利益相反行為」

平成28年3月のマンション標準管理規約の改正で、利益相反取引の防止を考慮した次の規定が追加されました。

■国土交通省「マンション標準管理規約（単棟型）」より抜粋

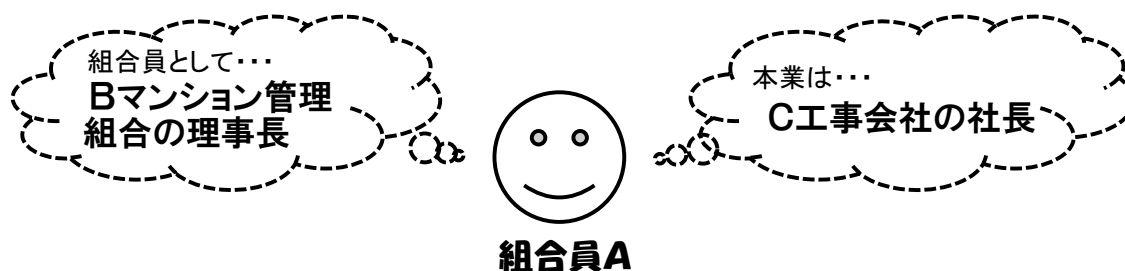
（利益相反取引の防止）

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。

利益相反のイメージは、下図のとおりであり、実際にも管理組合が関知しないところでこうした取引が行われないことに留意する必要があります。

利益相反とは



上記の関係下において、Bマンションの大規模修繕工事をC工事会社に対して発注するようなケースが典型的

- ※Aの立場 B管理組合の理事長として、1円でも安く発注することが求められる
 C工事会社の社長として、1円でも高く受注することが求められる

■利益相反行為（上の例の場合）

AがB管理組合とC工事会社の両方の代表者（当事者）であることで、C工事会社の利益となり、かつ、B管理組合の不利益となる内容の工事請負契約が締結されるような行為

③ 委託管理方式下の理事（理事会）の職務

管理会社に管理を委託しているマンションでは、管理会社が実務のほとんどを担当しますが、その実務は、本来、区分所有者（またはその代表として選任された理事）が自ら行うものです。

この関係から、管理会社に管理を委託しているマンションの管理組合の理事会の職務とは、基本的に**管理会社の実務（業務遂行状況）のチェック**であることが分かります。

つまり、理事全員が管理委託契約の内容（契約している業務内容）を正しく把握し、契約に基づく業務がきちんと遂行されているかどうかはもとより、それらが区分所有者の立場から遂行されているかどうかを逐一チェックしなければならないことになるとともに、この実務チェックを行うために、理事においても最低限の専門的知識を有していることが求められていることになります。

そして、管理はあくまで「頼んでいる」のであって、決して「任せている」のではないことから、これらをチェックして問題がある場合には、改善の申し入れをするなどして、常に「区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保」に努めることになります。

逆に言えば、管理を委託しているからといって、管理組合側で不利・不都合を我慢してまで管理会社の望む管理のメニュー等を受け入れたり、管理会社が区分所有者の立場に立って業務を遂行しているとは思えないような事態を黙認したりする必要はありません。

自分達のマンションを自主的に管理するにあたって、進んで自分達に不利・不都合な管理をするはずもないことは当然であり、委託管理の場合にも全く同じことが言えるからです。

まとめてみると、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ために、「**管理組合を代表し、管理会社に対して必要な意見をきちんと言うこと**」が管理を委託している管理組合の理事会の最も重要な業務であることになります。

マンション管理適正化法やマンション管理適正化指針の示唆からも、この最重要業務がきちんと行われて初めて、法律上も管理組合を主体的に運営している（マンションを適正に管理している）ことになると言えます。

なお、管理会社は管理組合という「団体」と契約を交わしているのですから、個々の理事や区分所有者が管理会社の関係者に対し、口々に業務の改善等に関する意見を言うようなことは感心できません。

あらかじめ理事会内の意見統一を図ったうえ、管理組合の総意として申し入れるのが契約上も筋であるほか、そもそも、チェック機関である理事会の会議は、その意思統一を図るために開かれていると考えることができます。

④ 委託管理方式下の監事の職務

理事会が区分所有者のために誠実に職務を遂行しているかどうかを監査する者として、管理組合に監事が置かれています。

監事は、業務及び会計の両面から理事会の実務を監査し、その結果を区分所有者に報告しなければなりません。

特に、委託管理方式下の監事は、管理会社に委託している業務について、理事会がきちんと実務チェックを行っているかどうか、また、何らかの工事等を行った場合において、その工事等が管理組合にとって真に必要な工事であったかどうか、所期の品質を得られているかどうかといったことについて、理事会に出席して聞き取りを行うなどして、理事会の業務執行（管理費等の遣われ方）が適正であったかどうかを監査することになります。

そして、ここにおいても、時の監事本位などではなく、区分所有者全員のために誠実に監査を行わなければならないことは当然です。

年度を通じて理事会の業務執行が適正と認められる場合には、年度末に監査報告書（収支決算報告書の最終ページに綴じ込まれている場合が多い）に署名・押印して、総括的な監査報告とするのが通例ですが、監事が監査を行うべき時期は、何も年度末に限られているわけではありません。

例えば、委託管理方式のマンションでは、管理会社が区分所有者の立場で契約業務を遂行していないことが明らかでなりながら、理事会がこれを放置・容認するなど、理事の業務執行に著しい怠慢や背信（不正）が認められるケースが往々にして考えられますが、こうした不正等を認めた監事は、理事を信頼している（理事は、区分所有者全員のために誠実に業務を執行していると信じている）他の区分所有者に対し、一刻も早くこの事実を報告する必要があり、実際にもこれを報告するのが監事の職務であることになります。

したがって、監事は、任期中の全期間にわたって理事会の業務執行状況等を監査しなければならず、そのためには理事会にも出席する必要があり、決して年度末になったら管理会社の指定の書類にサイン・押印することだけが監事の仕事なのではありません。

特に、10年ぐらい前までに分譲された大多数のマンション（管理組合）の規約の中に、「監事は理事会に出席して意見を述べることができる」といった規定が存在すること（「できる」という記述）に起因して、監事は理事会に出席することもできるが、出席しなければならないわけではない（だから楽な役職）といった誤解が生じやすい事情がありましたが、理事会に出席しなければ適切な監査を行うことができないことは、既述のとおりです。

この点は、平成28年3月のマンション標準管理規約の改正で次のような規定に改められたほか、この規定を含めて監事の職務権限が大幅に強化されました。

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。

なお、前記のような「区分所有者に対する報告」を迅速に行えるようにするため、監事に対しては、規約の定めによって、いつでも単独で臨時総会を招集することができる権限が与えられているのが一般的です。

⑤ 主体的な運営に求められるもの

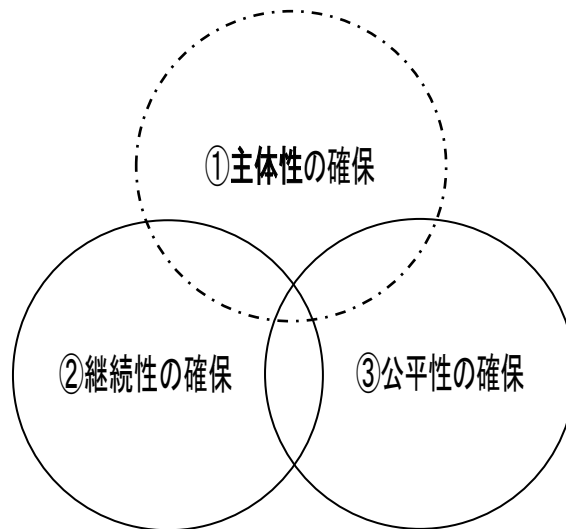
～ 3つの要素のバランスの確保（並立）～

11ページに記載している「専門性」については、管理事務の専門会社である管理会社に管理を委託することによって確保できるとします。

しかし、管理を委託することで、求められるべき要素として**主体性**が新たに生じます。

主体性とは、たとえ管理会社に全面的に管理を委託していても、決して管理会社任せになることなく管理組合を運営しなければならないという意味であり、マンション管理適正化指針の中でも明言されているとおりです。

言い換えれば、管理会社に管理を委託している場合には、他人に管理を委託している中であって、管理組合を主体的に運営すること（運営の主体性を失わないこと）が管理組合側に求められることになります。



主体性の確保については、もともと自分達の財産の管理であることを考えれば、当然すぎる話ですが、幾久しく主体性を確保することは、けっこう大変です。

まず、管理会社が専門会社（プロ集団）であるのに対し、管理組合は基本的に「専門的知識を有しない集団」であり、両者の関係が対等ではありません。

対等な実務チェックを行うためには、役員が一からマンション管理の専門知識を習得する必要があることは既述のとおりですが、ここに継続性の確保の課題が立ちはだかります。

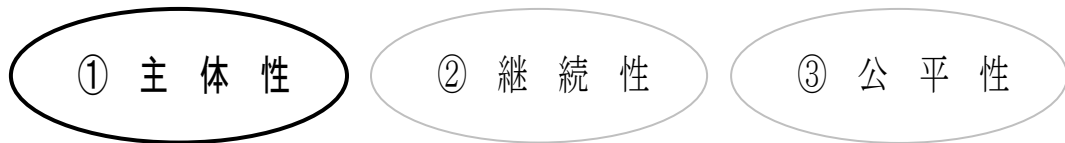
つまり、管理会社に管理を委託しているマンションの管理組合は、管理会社によって専門性をカバーする代わり、常に主体性と継続性とを同時に満たして運営することが求められ、さらに区分所有者間の業務分担の公平性をも同時に満たすことが求められていることになり、言い換えれば、主体性だけを確保すればよいというものではありません。

このバランスの確保には難しいモノがあります。

それは、**主体性の確保に躍起になれば、得てして特定の者にしか役員が務まらない運営に陥りやすくなり、継続性に対する配慮が過ぎれば、管理会社と馴れ合い状態に陥りやすくなる（チェックが行き届かなくなりがちになる）**という関係にあるからです。

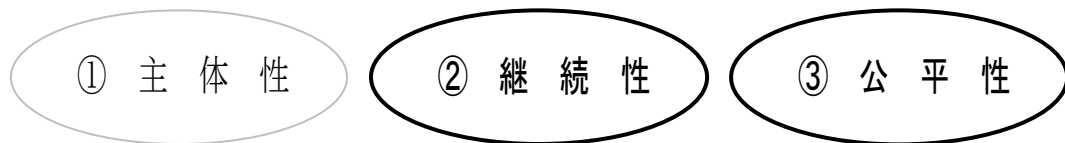
結論として、管理会社に管理を委託している場合に、主体性を確保するためには、少なからず役員の負担を伴う点で、継続性や公平性を確保することが難しくなりがちです。

主体性の独り歩き…



逆に、すべてを管理会社に任せてしまえば、代々の役員にほとんど心身負担が生じなくなつて継続性や公平性の確保が容易になりますが、主体性を確保することができないのでは、運営上も致命的なことになります。

継続性に対する過度の配慮…



また、管理組合の会計には、建物等の維持保全のため、常に**最小の費用**（限られた収入）で**最大の効果**を上げることが求められていますが、もともと役員を初めとする大半の区分所有者が本業を持っており、直接管理業務を行うことが困難だからこそ管理を委託している事情に照らした場合において、ここにいう最大の効果の中に、管理の品質（金額に見積もることのできない付加価値）として、「安心できる」「煩わしくない」といった要素の見合いが当然含まれなければならないと考えられます。

まとめとして、主体的運営の実践に求められるものは、①管理組合運営上の基本事項に対する共通理解の形成、②それに基づく「最小の費用で最大の効果」に関する基本方針（バランス）の立案と共有、③継続のための団体的な努力と言えます。

⑥ 理事会に常に求められているもの

「区分所有者に対する説明責任」

<説明の内容>

- ・ 管理組合運営の一事が万事について、その方法を採用することが最良（区分所有者全員のためになる）と判断した理由
- ・ 特に、お金のかかる事案について、その方法を採用することで最小の費用で最大の効果を上げることができる（区分所有者全員のためになる）と判断した理由

⑦ 情報の峻別

八王子市をはじめ、行政やマンション管理に関係した団体がマンション管理セミナーなどの開催運営に注力していることのほか、インターネットの利用などにより、管理組合間における情報交換が活発化し、マンション管理に関する情報も豊富になっています。

大変よい傾向と言えますが、情報の氾濫というものにも留意する必要があります。

コツとして、こうした情報については常に、他の管理組合の失敗談こそ積極的に聞き、成功談は控えめに（慎重に）聞くことが大事です。

特に、成功談の多くは、そのマンションの理事の大きな犠牲（犠牲的精神）に負う部分が大きく、その運営は得てして、「誰が役員に就任しても無理なく職務を全うできる内容」とは言えないケースである可能性が考えられるからです。

⑧ 当事者による運営の限界の認識

区分所有者同士は、お互いがマンションを所有し続ける限り、常に当事者の関係にあるほか、管理組合と管理会社も、管理委託契約に拘束される限り、当事者の関係にあります。

ここにいう当事者の関係とは、利害を有する関係であり、第三者にはなれない関係です。

当事者同士は、利害にとらわれるあまり、時として、真に指摘しあわなければならないことを指摘しあえなかったりする点は、何もマンション管理（管理組合の運営）に限ったことではないことでしょう。

マンションを管理するうえで、当事者間では解決が難しい管理組合運営上の問題が生じたときなどには、必要に応じてそのマンションについて何ら利害関係を有しない外部の第三者（専門家）に運営に関与してもらい、問題点を毅然と指摘してもらったり、運営を支援してもらったりすることが有用です。

そして、主体的な運営が求められるからこそ、そうした局面においては管理組合が率先して第三者に対する相談等の行動を起こすべきであると考えられます。

こうした点が考慮され、平成16年から、マンション標準管理規約にも、「専門的知識を有する者の活用」に関する条項が定められています。

■国土交通省「マンション標準管理規約（単棟型）」より抜粋

（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。

また、平成28年3月のマンション標準管理規約の改正では、外部の専門家を役員など「管理組合運営上の当事者」として登用することを想定した各種規定が置かれたほか、活用のパターンを示す資料が添付されました。

さらに、その後、平成29年6月には、外部専門家である役員の適正な業務運営を担保するための措置の具体例を示す「外部専門家の活用ガイドライン」が公表されています。

■外部専門家の活用ガイドライン

<http://www.mlit.go.jp/common/001189183.pdf>

Ⅵ マンション管理を取り巻く動向

① マンション管理業界（管理会社）の事情

マンション管理業界では、折からの人件費の高騰のほか、いわゆるセカンド・キャリアに当たる管理員・清掃員の求人難（人手不足）の深刻化から、相対的に受託業務の採算が悪化しており、受託先の管理組合に対して管理委託費の増額（値上げ）が申し入れられることになっているケースが珍しくありません。

■東京都最低賃金（時間額：円）の推移

平成 元年	525 円	平成 10 年	692 円	平成 19 年	739 円	平成 28 年	932 円
02 年	548 円	11 年	698 円	20 年	766 円	29 年	958 円
03 年	575 円	12 年	703 円	21 年	791 円	30 年	985 円
04 年	601 円	13 年	708 円	22 年	821 円	31 年	1,013 円
05 年	620 円	14 年	708 円	23 年	837 円	令和 02 年	1,013 円
06 年	634 円	15 年	708 円	24 年	850 円	03 年	1,041 円
07 年	650 円	16 年	710 円	25 年	869 円	04 年	1,072 円
08 年	664 円	17 年	714 円	26 年	888 円	05 年	？
09 年	679 円	18 年	719 円	27 年	907 円		

管理組合によっては、様々な事情から、すぐにこの申し入れを受け入れられない可能性もありますが、管理会社が企業である以上、管理委託費の増額（値上げ）に応じてもらえないマンション（管理組合）との管理委託契約の更新は早晚、拒絶せざるを得なくなると考えられます。

そうってから慌てて代わりの管理会社を探しても、従来と同等の価格で管理を引き受けてくれ、かつ、団体的に安心して委託し得る管理会社はないかもしれませんし、もしあったとしても、その管理会社による管理が「安心できる」「煩わしくない」といった品質までを満たすものかどうかは分かりません。

既述のとおり、管理委託契約がお互いの高度の信頼を拠り所とする契約であることから、管理会社からの相談や申し入れに対して真摯に向かい合う必要があります。

② 地方公共団体の取り組みや改正適正化法に基づく制度

（１）東京マンション管理条例の施行（管理状況届出制度の運用）

東京都は、平成31年（2019年）3月、管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより良質なマンションストックの形成を図り、都民生活の安定向上等に寄与することを目的として、下記1.～3.の事項を柱とする都道府県初の条例「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（通称：東京マンション管理条例）」を制定・公布しました。

1. 都や管理組合、事業者等の責務の明確化（第3条～第14条）
2. 管理組合による管理状況の届出（第15条～第18条）
3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施（第18条～第19条）

特に、2.は管理状況届出制度と言われ、区分所有法に区分所有者の団体（管理組合）の存在が規定されていなかった昭和58年以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるマンションに対し、マンションの概要（所在

地・マンション名)や連絡先のほか、管理組合の運営体制、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施などの管理状況に関する事項の区市町村への届出(5年ごとの更新の届出共)を義務付けるとともに、届出の内容が心許ないマンションや正当な理由なく届出がないマンションに対し、区市町村の判断に基づいて調査や助言、支援を行うことができる制度になります。

一年の周知期間を経て、令和2年(2020年)4月から運用が開始されており、令和3年(2021年)12月時点で届出率が80%に達しています。

(2) 改正マンション管理適正化法に基づく制度の創設

4ページに記載していますが、令和4年(2022年)4月1日からマンション管理適正化法の改正法が全面的に施行されています。

特に、改正の目玉と言えるのが、マンションの管理に関する地方公共団体の役割の強化になり、ポイントは以下のとおりです。

1. 国による基本方針の策定

改正適正化法の規定に基づき、国土交通大臣が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を策定します。

※この「基本的な方針」の項目は【巻末資料②】を参照

2. 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進(管理計画認定制度の運用)

管理計画認定制度とは、地方公共団体が「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(国土交通大臣)」に基づいて「マンション管理適正化推進計画」を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション(管理組合)が当該地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとしての認定を受けることができる制度です。

認定の基準は【巻末資料②】の別紙二に掲げられているとおりですが、区市によっては当該区市の独自基準が設けられるケースもあります。

八王子市では令和4年度から「管理計画認定制度」の運用が開始されています。

■八王子市 マンション管理計画認定制度

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/005/p030549.html>

認定を取得することで、下記の効果などが期待されています。

- ・ 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる。
- ・ 適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- ・ 適正に管理されたマンションの存在により、地域価値の維持向上につながる。

また、認定を取得した場合の優遇措置は、現時点で次の1.～3.のとおりです。

1. 住宅金融支援機構の「フラット35」の借入金利の引き下げ(マンション取得時)
 - ・ 当初5年間、年0.25%の金利引き下げが受けられます。

2. 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ（マンション改修時）
 - ・ 全期間で年0.2%の金利引き下げが受けられます。
3. 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」における利率上乘せ
 - ・ 令和5年度募集分から開始される優遇措置で、令和5年度は10年満期時の年平均利率（税引前・予定情報）が、通常では0.475%のところ、管理計画認定取得済の場合は0.525%となります。

※八王子市の独自の制度

認定を取得したマンション（管理組合）は、共用部分の照明のLED化改修補助を受けることが可能となります。

さらに、令和5年度から、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税額を減額する特例措置が創設され、管理計画認定を取得し、長寿命化工事の実施に必要な修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げた一定のマンションが、その対象として位置付けられました。

マンション管理の世界では、これまで「良好な管理・運営」の基準がありませんでした。

そうした中で、「良好な管理・運営を実践している」としてクローズアップされる事例は、得てして管理組合の運営体力等を要し、または管理組合役員の多大な奉仕の精神によって支えられていると思わざるを得ないものが多く、言い換えれば、どのマンションでも実践できるような内容ではなかったと言えます。

また、ウチのマンションはしっかり管理されているという主張も、客観性を伴わない（自己満足とも受け取られかねない）ものとならざるを得ませんでした。

地方公共団体による認定という方法をもって「良好な管理・運営」に関する画一的な基準が誕生したことは、その内容がどのマンションでも可能と思われるレベルの努力でこれを満たし、かつ、継続していくこともそんなに難しくない基準であることを含めてよいことと言え、認定を目指すことは有用です。

実際にも認定を受けることで、ウチのマンション（団地）はしっかり管理されているという主張が、内部的にも対外的にも客観性を伴った説得力のあるもの（＝評価の対象）になります。

以上

【巻末資料①】 区分所有法の規定の抜粋

※ 1

第1節 総則

～～～～～

(区分所有者の団体)

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。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。

※ 2

第5節 規約及び集会

(規約事項)

第30条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

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2項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。

4 第1項及び第2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。

(規約の設定、変更及び廃止)

第31条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

2 前条第2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4分の1を超える者又はその議決権の4分の1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。

(公正証書による規約の設定)

第32条 最初に建物の専有部分の全部を有する者は、公正証書により、第4条第2項、第5条第1項並びに第22条第1項ただし書及び第2項ただし書（これらの規定を同条第3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。

(規約の保管及び閲覧)

第33条 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ったときは、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。

第 5 節 規約及び集会

～～～～～～

(集会の招集)

第34条 集会は、管理者が招集する。

- 2 管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならない。
- 3 区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 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、2 週間以内にその請求の日から 4 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ったときは、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 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 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。

(招集の通知)

第35条 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 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 40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の 1 人）にすれば足りる。
- 3 第 1 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、これを通知しなかっ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 1 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 1 項の通知する場合において、会議の目的たる事項が第 17 条第 1 項、第 31 条第 1 項、第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 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。

(招集手続の省略)

第36条 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。

(決議事項の制限)

第37条 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 2 項の規定は、前条の規定による集会には適用しない。

(議決権)

第38条 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第 14 条に定める割合による。

(議事)

第39条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

- 2 議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる。
- 3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）によって議決権を行使することができる。

(議決権行使者の指定)

第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

(議長)

第41条 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

(議事録)

第42条 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

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

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印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、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。

5 第33条の規定は、議事録について準用する。

(事務の報告)

第43条 管理者は、集会において、毎年1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。

(占有者の意見陳述権)

第44条 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35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。

(書面又は電磁的方法による決議)

第45条 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。

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33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1項及び第2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。

(規約及び集会の決議の効力)

第46条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

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

※ 4

第4節	管理者 (選任及び解任)
第25条	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って、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。
	(権限)
第26条	管理者は、共用部分並びに第21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47条第6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18条第4項（第21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2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35条第2項から第4項までの規定を準用する。
	(管理所有)
第27条	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6条第2項及び第20条の規定は、前項の場合に準用する。
	(委任の規定の準用)
第28条	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。
	(区分所有者の責任等)
第29条	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14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。

(抜粋以上)

**【巻末資料②】 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針
(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号) の項目の抜粋**

- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 - 1 管理組合及び区分所有者の役割
 - 2 国の役割
 - 3 地方公共団体の役割
 - 4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割
- 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項
 - 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
(1)～(4) ※4ページを参照
 - 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - (1)管理組合の運営
 - (2)管理規約
 - (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4)管理組合の経理
 - (5)長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (6)発注等の適正化
 - (7)良好な居住環境の維持及び向上
 - (8)その他配慮すべき事項
 - 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
 - 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項
- 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
- 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項
 - 1 マンションの管理の適正化に関する目標
 - 2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項
 - 3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
 - 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
 - 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 6 計画期間
 - 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
 - 1 マンション管理士制度の一層の普及促進
 - 2 管理計画認定制度の適切な運用
 - 3 都道府県と市町村との連携
 - 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置
 - 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
 - 6 ICT化の推進

別紙一

法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

- 1 管理組合の運営
 - (1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
 - (2)集会を年に一回以上開催すること

- 2 管理規約
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
- 3 管理組合の経理
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

別紙二

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

- 1 管理組合の運営
 - (1) 管理者等が定められていること
 - (2) 監事が選任されていること
 - (3) 集会が年一回以上開催されていること
- 2 管理規約
 - (1) 管理規約が作成されていること
 - (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
 - (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
- 3 管理組合の経理
 - (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
 - (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
 - (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
 - (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること
 - (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること
 - (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
 - (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
 - (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
- 5 その他
 - (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
 - (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

(抜粋以上)