

I 管理組合の運営

マンションの適正な維持管理には、組合員（区分所有者）の協力のもと、理事会で活発な議論を進めながら、総会で組合員の合意を得られるような管理運営を行うことが必要です。

1 総会で決めること

総会は管理組合の運営方針や予算を決める大切な集会です。多くの組合員が参加して、議論できる総会運営を心がけましょう。

前年度の事業報告及び決算報告

前年度に執行した業務内容と会計決算及び会計年度末の財産目録などを報告・承認を受けます。

監査報告

監事が前年度の業務及び会計に関する監査結果を報告します。

今年度の事業計画及び予算

今年度に計画している業務内容及び会計予算について決議します。

役員改選

今年度の業務を執行する理事会のメンバーである理事、業務及び会計監査を行う監事を決めます。



ワンポイントアドバイス 役員の改選にひと工夫

「役員を2年任期で1年ごとに半分ずつ交代する」などの工夫により、事務引継ぎや組合運営方針がスムーズに継続され、マンション管理がスムーズに進みます。

管理規約・使用細則の改正

管理規約・使用細則は総会で決議されなければ改正できません。

その他

管理規約や使用細則に記載されていない日常生活ルール等について議案として話しあわれ、決議されます。（例：駐車場の使用料など）

管理委託契約の更新については、契約前までに総会を開いて決議するようにしましょう。

「組合員名簿」「居住者名簿」は備えてありますか？

組合員が専有部分を賃貸しようとする場合には、日常の管理運営上、賃借人の氏名を把握しておく必要があります。また、総会招集時に全員に通知する必要がありますので、組合員の現住所を届けるように使用細則などで決めておきましょう。



総会

区分所有法でいう「集会」について、ここでは標準管理規約や一般に用いられる「総会」という表現に統一しています。

区分所有法

正式には、「建物の区分所有等に関する法律」といいます。

管理規約・使用細則
くわしくは「マンション
管理の豆知識」をご覧
下さい。



2 総会の決議方法

組合員数

組合員の数です。
(ただし、複数人で一つの専有部分を共有していても「1人」と数えます。)

議決権

管理規約で特に定めていない限り共用部分の持分の割合によります。

総会での決議には、区分所有法が定める「組合員数」及び「議決権」の両方の条件を満たすことが必要です。ただし、普通決議については、管理規約で区分所有法とは違う条件を定めることができます。

右のマンションの場合▶

- ①Aさん～Fさんから6人で管理組合を構成しています。
- ②Aさんは、15戸の区分所有権を持っています。
- ③各専有面積は同じです。
- ④議決権に関して管理規約での定めがないので、議決権は1戸につき20分の1です。

A	A	A	B
A	A	A	C
A	A	A	D
A	A	A	E
A	A	A	F

決議に必要な決議要件

決議事項	決議要件 (組合員数及び議決権総数の)
建替え	4/5以上
管理規約の 設定・変更・廃止	3/4以上
管理組合の 法人化	
共用部分等の 著しい変更	
一部滅失に おける建物の復旧	
専有部分の 使用禁止の請求	
訴訟関係 区分所有権の 競売の請求 占有者に対する 引渡し請求	過半数
普通決議(例) 使用細則の 設定・変更・廃止 役員を選任・解任 管理委託契約の 変更・更新・解約 予算・決算の承認	

たとえば、上の20戸のマンションで、
「管理規約の変更」を決議する場合

→4分の3以上の賛成が必要です。

「組合員総数」→「6」・「議決権総数」→「20/20」

＜ 決議に必要なのは ＞

「組合員数」→「5 (4.5人)」・「議決権数」→「15/20」

Aさんだけ
賛成した場合

「組合員数」→「1」・「議決権数」→「15/20」
(4分の3以上にならない。) (4分の3以上になる。)

と、いうことは

「組合員数」が条件に満たないので、
決議されないことになります。

総会欠席者の『議決権』の行使

総会に出席できない組合員は、議案に対して書面(議決権行使書)で、又は代理人(委任状)によって議決権を行使することが認められています。

「議決権行使書」 各議案に対し「賛成」「反対」の意思を書面で明確に示したもの。

「委任状」 委任状に記した代理人に「賛成」「反対」の意思表示を委任したもの。



3 理事会

管理組合の運営について審議し、総会の議案書を作成するとともに、総会で決議された予算や事業計画を実際に執行し、総会からゆだねられた事項などを審議する重要な組織です。

理事会の決議ルール

たとえば、あらかじめ次のようなルールを明示しておけば不要なトラブルを防止することができます。

- 水道料金などの定期的な支払いは理事長と会計担当理事の決裁事項
- 1件*10万円以下の緊急の支払いは理事長と会計担当理事の決裁事項
- 1件*100万円以下の緊急の支出は理事会の決議事項



ワンポイントアドバイス

広報はマンション管理の潤滑油

「管理組合（あるいは理事会）はなにをしているか、さっぱりわからない!」と、言われないうちに…。

総会の議案だけでは組合員へは情報が伝わりにくいものです。理事会が「現在検討している事項」や、「決定事項」やその途中経過報告などについて、組合員や居住者へ掲示板や広報紙などを使って伝えることは相互の信頼関係の向上につながります。理事会開催ごとに広報に努めましょう。



※10万円、100万円等の金額は一例であり、金額については管理組合の規模などを考慮に入れ、各管理組合で決めておきましょう。

4 議事録

総会や理事会の記録を議事録といいます。総会の議事録は保管場所を掲示し、いつでも閲覧できるように保管しておかなければなりません。

総会により決議された事項は、管理規約や使用細則と同様に管理運営のルールとなります。そのため、議事録は大変重要ですので、総会や理事会の終了後1ヶ月以内を目安に、作成しましょう。

議事録の記載事項

決議の成否の根拠を示すため、下記の事項は記載するようにしましょう。

- 組合員総数と議決権総数
- 出席組合員数とその議決権数
- 議案毎の賛成組合員数とその議決権数

総会議事録は大変重要なものです。そのため作成を怠ったり、本来記載すべき事実を記載しなかったり、事実と反する記載をした場合は法令違反になり、罰則もありますので十分注意して下さい。



5 会計

管理費などお金に関する事故を未然に防ぎ、会計処理を適正かつスムーズに行うために、会計処理をチェックできるしくみを考えましょう。

口座名義は「管理組合」になっていますか？

マンション管理適正化法では、マンション管理業者は、管理組合の財産とマンション管理業者の財産を分けて管理することになっています。

また、管理規約などで、「管理費や修繕積立金の預金口座は管理組合理事長名義にする」と定めておくとういでしょう。

印鑑と通帳は別々に保管していますか？

印鑑は理事長が保管し、通帳は管理会社が保管することが望ましいでしょう。

マンション管理適正化法

正式には、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」といいます。



ワンポイント memo

ペイオフ (預金保険制度)

ペイオフでは、一つの金融機関につき一つの管理組合あたり元本1,000万円までとその利子が、保護の対象となります。

管理費・修繕積立金を同じ金融機関の別の通帳で管理していても預金口座で合わせて元本1,000万円とその利子までしか保護の対象にはなりません。

マンションすまい・る債

国の認可を得て、住宅金融支援機構が発行する10年満期の「利付10年債」の愛称です。10年後の満期まで毎年1回、合計10回の利息が受け取れ、満期時に購入額(元本)と同額が戻ってくるもので、年1回募集しています。

くわしくは預金保険機構のホームページをご覧ください。

<https://www.dic.go.jp>

くわしくは(独)住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。

<https://www.jhf.go.jp>

6 管理規約・使用細則

管理規約で「水道管・ガス管・電気配線などのどこが専有部分と共用部分の境界か」、「共用部分のうち、駐車場・バルコニー・専用庭・トランクルームは専用使用部分」などと明記し、使用細則で利用方法などを定めておくと、不要なトラブルを防止することができます。

くわしくは「マンション管理の豆知識」をご覧ください。



管理規約・使用細則を見直してみましょう。

区分所有法など関係法令の改正・制定に伴い、管理規約や使用細則も適宜見直す必要があります。国土交通省が作成したマンション標準管理規約や（公財）マンション管理センターが作成した使用細則モデルを参考にしながら見直してみましょう。

特に、区分所有法が認めているものを除き、管理規約で区分所有法と違う内容を定めることはできません。



マンション標準管理規約

- 標準管理規約（単棟型）
一つの敷地に一つのマンションが建っている管理組合向け
- 標準管理規約（団地型）
一つの敷地を複数棟のマンションで共有しているなどの管理組合向け
- 標準管理規約（複合用途型）
一つの敷地に住宅部分と店舗部分を持つマンションの管理組合向け

くわしくは
国土交通省のホームページ
<http://www.mlit.go.jp/>
（公財）マンション管理センターのホームページ
<https://www.mankan.or.jp/>
いずれかのホームページで
ご覧になります。

使用細則モデルがあるもの

- ○○マンション使用細則
- 専有部分の修繕等に関する細則
- 専用庭使用細則
- 駐車場使用細則
- 自転車置場使用細則
- 集会室使用細則
- ペット飼育細則（ペットクラブ会則）
- 開口部改良工事に関する細則
- 管理費等の徴収及び滞納処理細則
- 管理組合業務委託細則
- 会計処理細則
- 防犯カメラ運用細則
- 大規模修繕工事専門委員会運営細則
- 理事会運営細則（振票等の保存期間）
- 組合員名簿の取扱いに関する細則
- 居住者名簿の取扱いに関する細則
- 要援護者名簿の取扱いに関する細則
などがあります。

くわしくは（公財）マンション管理センターのホームページ「使用細則モデル」でご覧になります。

※ご覧いただく場合はマンション管理サポートネットへの申込み（有料）が別途必要です。

7 標準管理規約の改正 (平成28年、平成29年、平成30年改正)

標準管理規約が平成28年に次のとおり改正されています。
また、平成29年(民泊関係)、平成30年(マンション敷地売却関係)にも随時改正されています。

※外部の専門家の活用

理事長を含む理事・監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任できるものとししました。
※活用する場合には、管理規約の改正が必要な場合があります。

コミュニティ条項等の再整理

コミュニティに関する条項について、防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることが明確にされました。

管理費等の滞納に関する措置

管理組合が管理費等の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が作成されました。

暴力団等の排除規定

暴力団等の排除に関し、暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員にならないとする条項が追加されました。

災害時の管理組合の意思決定

災害等の場合や緊急時における補修などの保存行為について理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定することができるようになりました。

管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積立て状況などの情報を開示する場合の規定が整備されました。

※外部の専門家の活用

組合員の高齢化や賃貸住戸の増加などで、管理組合の運営が困難な場合には、運営面の不全を改善するために、マンション管理士のほか弁護士や建築士など外部の専門家を管理者(理事長)にすることなどができる制度です。

【活用の具体例】

- ・管理規約の改正原案の作成
- ・管理組合における合意形成の調整に対する援助
- ・建設や設備の劣化診断の実施の必要性に関する助言など