

# 管理組合役員になったら

## 浦安マンションライフセミナー

2024年7月6日(土) 於：市民プラザWave101 小ホール

一般社団法人 千葉県マンション管理士会  
今津 立行 (マンション管理士)

# 《目次》

はじめに

1. マンションの管理組合
2. 管理組合の「業務」と「役割」
3. 管理組合と管理会社
4. 円滑な組合運営のために

# はじめに

## 1 管理組合役員になったら最初に確認してほしいこと

- (1) 管理組合同規約（および細則等）
- (2) 総会議案書（および議事録）
- (3) 固定資産税 納税通知書（役員個人のもの）

## 2 マンションに関する法令等の関連

- (1) 民法
- (2) 建物の区分所有等に関する法律（民法の特別法）
- (3) 管理組合同規約（区分所有法に基き、決議）
- (4) マンション標準管理規約（国土交通省）

## 3 共有

### (1) 区分所有部分の共有

配偶者と共有してマンションを購入した  
共有者数が少ない  
家族親戚等顔見知りの間での所有

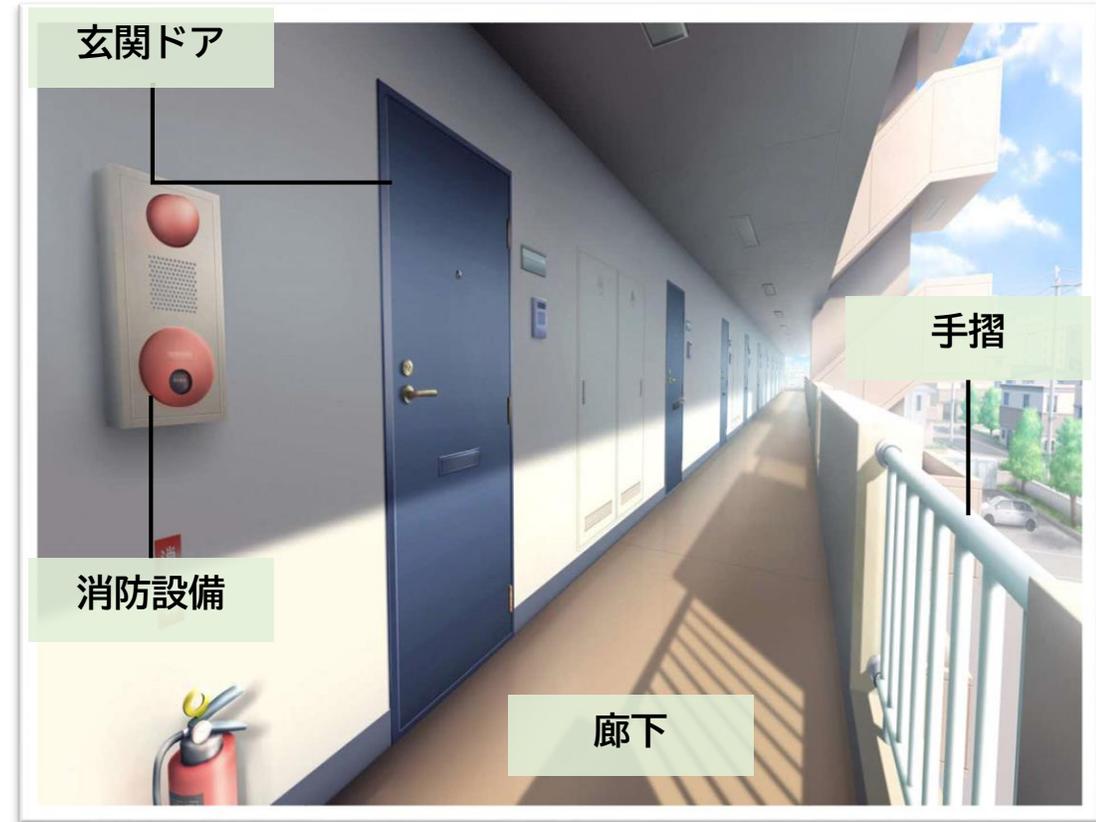
### (2) マンション敷地の共有

マンション建物の所有（専有部分、共用部分）  
土地（区分所有者の共有）  
建物（共用部分は区分所有者の共有）  
共有者数が多い 場合には1,000を越える  
共有者同士の関係がない（希薄）

民法では解決が困難

⇒特別法（建物の区分所有等に関する法律）を定めた

# 1. マンションの管理組合



これらは誰のものか。誰が管理するか。壊れたときに誰が対応するか

# 区分所有法

建物の区分所有に関する所有・管理、団地の管理の明確化を図るため、「建物の区分所有等に関する法律」（通称、区分所有法）を制定（昭和38年施行、昭和58年、平成14年の大幅改正）

## 1) 区分所有の概念の明確化

### (2) 専有部分と共有部分の明確化

専有部分：区分所有権の対象となる部分

共有1) 区分所有の概念の明確化

### (2) 専有部分と共有部分の明確化

専有部分：区分所有権の対象となる部分

共有部分：区分所有者の共用に供される部分・区分所有者の共有

### (3) 規約および集会の決議の範囲の拡充

区分所有者の自治運営を幅広く定めた

### (4) 団地に関する規定の整備

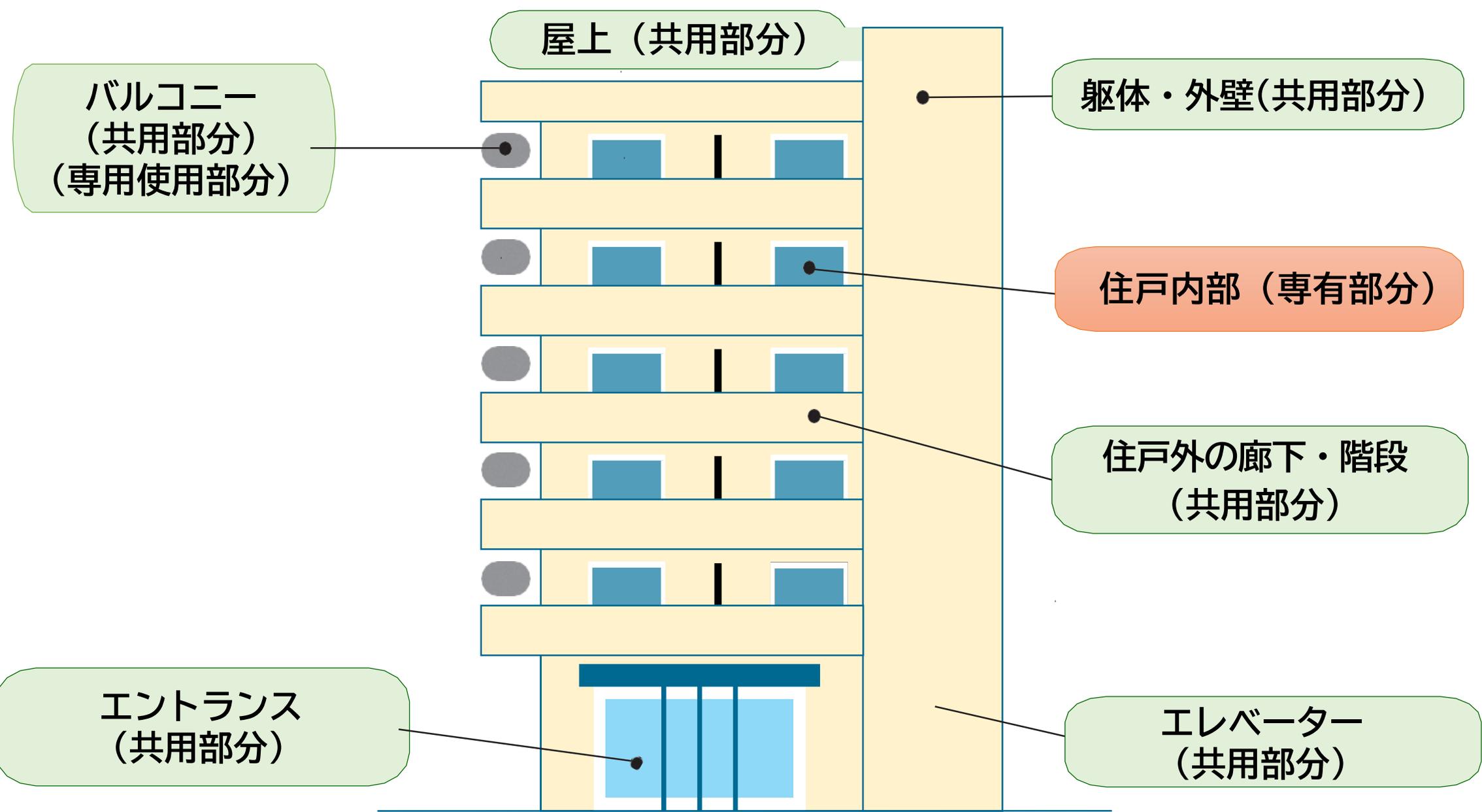
### 第3条（区分所有者の団体）

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、および管理者を置くことができる。（以下略）

区分所有	建物全体は共有であるが、特定の区画(〇〇号室)については「専有部分」として単独所有と同じ権利を認める考え方
区分所有者	特定の「構造上独立した」区画の所有者（購入・相続等）
管理を行う団体	管理組合
集会	総会（団地総会）
規約	管理組合同規約 戸数：2戸～数千戸のマンションを一つの法律で規定
管理者	通常、理事長（法人も可、区分所有者でなくとも可、複数も可）

## ◎専有部分と共用部分

区 分	内 容		説 明
建 物	専有部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有権の目的となりえる部分であり、規約で共有部分としていない部分</li> <li>・不動産登記しなければならない</li> </ul>
	共用部分	法定共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造上当然に区分所有者の共用に供される部分（共用廊下、エレベータなど）</li> <li>・基本的構造部分（建物の躯体）</li> <li>・不動産登記できない（専有部分の登記に従う）</li> </ul>
		規約共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有権の目的となりえるが、規約で共用部分とした部分</li> <li>・不動産登記できる部分であれば、登記で第三者に対抗できる</li> </ul>
附属施設 (附属物)	専有部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分に属する建物の附属物 (例：専有部分のための給水管排水管の枝管)</li> </ul>
	共用部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分に属しない建物の附属物</li> </ul>
附属施設 (附属の建物)	規約共用部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>・規約で共用部分とした附属の建物 (例：建物とは別の建物である管理棟、集会所)</li> <li>・不動産登記で第三者に対抗できる</li> </ul>
	規約共用部分以外の部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>・規約で共用部分としていない附属の建物 (区分所有者全員で共有していれば、管理組合の管理対象となる)</li> </ul>
専用使用部分			<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地・共用部分の一部を区分所有者が排他的に使用できる部分 (例：バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭など)</li> <li>・専有部分の貸与を受けた占有者は、使用できる</li> <li>・「通常の用法」に従って使用できる（例：共用廊下を物置として使用できない）</li> </ul>



## 管理組合

区分所有法の「団体」の運営（集会、規約、管理者、等）を行うため、一般的に運営組織としての「管理組合」を組成し理事長等の役（職員）を置く。

この組織については任意（法人化した場合には区分所有法に規定がある）の組織であって、適切な「管理」な管理が行えるように、各マンションで実態に応じ体制を決めることができる。（管理規約により）

「権利能力なき社団」 ↔ 法人化されていれば「管理組合法人」

## マンションの一室を所有すると自動的に管理組合の組合員になる

- ☞ 区分所有者である限り管理組合を脱退することはできない
- ☞ 区分所有者でなくなれば脱退



## 2. 管理組合の「業務」と「役割」

- ◎管理組合の業務
- ◎マンションのルール「管理規約」・「使用細則」
- ◎マンション標準管理規約
- ◎管理組合の役員の主な役職と役割
- ◎「総会」の意義と役割
- ◎「理事会」の意義と役割
- ◎管理費と修繕積立金

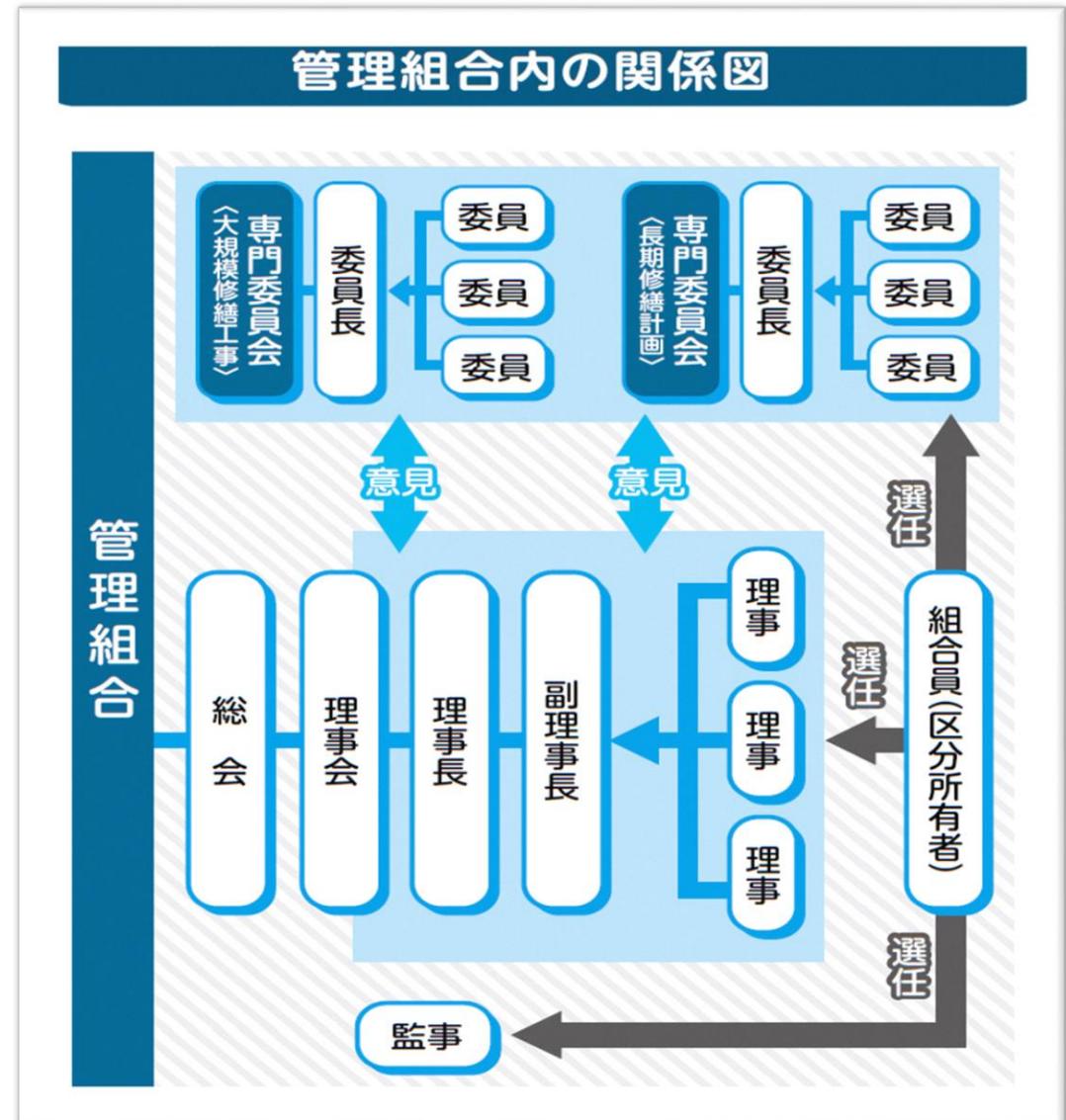
## ◎管理組合の業務

### 【業務内容】

- ・ 総会の運営
- ・ 修繕積立金の運用
- ・ マンションの建物、敷地、共用部分の管理や 清掃・設計図書の管理 など

### 【管理組合の運営】

総会で、区分所有者から選任された理事や監事による理事会で運営  
役員の数や運営方法は「管理規約」や「使用細則」で定める



## ◎マンションのルール「管理規約」・「使用細則」

### 管理規約

マンションといっても立地・構造・規模などそれぞれの実態が様々なため、「区分所有法」等に反しない範囲で「マンション独自に定めた基本ルール」

一般的に、マンションの分譲時に定められています（原始規約）

#### 【主な規定事項】

- ・ 管理対象物件の範囲
- ・ 専有部分の範囲、使い方
- ・ 敷地、建物の管理方法
- ・ 共用施設、設備の管理方法
- ・ 役員の数、職務、資格要件
- ・ 総会の開催方法、議決方法
- ・ 理事会の開催方法、議決方法
- ・ 管理費、修繕積立金、会計 等

## ◎マンションのルール「管理規約」・「使用細則」

### Point①

法令の改正や社会情勢の変化やマンションの実情に応じて見直す

### Point②

「マンションの実態に適さない」などとして、管理規約を改正する場合は、区分所有者の頭数（人数）および議決権総数の4分の3以上の賛同が必要となる「特別決議」を要する

### Point③

国土交通省では管理規約を制定・改正する場合の参考として「マンション標準管理規約」（単棟型・団地型・複合用途型）を公表

※あくまでも「参考」であり、各管理組合の実情にあわせてのアレンジが必要

## ◎マンション標準管理規約

管理組合が、管理規約の制定、変更を行う際の参考として公表

(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。

(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。

(規約及び総会の決議の効力)

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

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

## ◎マンション標準管理規約

### (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 (略)

### (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。

### (バルコニー等の専用使用权)

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

2 (略)

## ◎マンションのルール「使用細則」

### 使用細則

マンション内の施設の使用方法や手続き等をより詳細に定めたもの

#### Point

使用細則を設定したり変更する場合は、総会で過半数の賛同が必要な「普通決議」（過半数）によって定めることが一般的である。

#### 【使用細則の例】

・ ペットの飼育・駐車場・駐輪場・集会室などの使用方法や専有使用部分（バルコニー等）の管理、専有部改修時のルールなど・それぞれの申請方法や書式など

## ◎管理組合の役員の主な役職と役割

役 職	業務（職務）の内容	Point
理事長	管理組合及び理事会を代表し、その業務を統括・遂行	<p>全組合員（区分所有者）の「代理」「代表」として、管理組合の日常の「業務の執行」「営繕」等から、「将来の住環境」「規約等の整備」等についての検討、総会議案の作成までの幅広い業務を行う</p>
副理事長	管理組合理事長を補佐し、理事長に事故がある時はその職務を代理し、理事長が欠けた時はその職務を行う	
理 事	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	
会 計 担当理事	管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う	
監 事	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する	<p>「規約などのマンションのルールに問題はないか」「理事会で重要な課題の審議、手続きを漏らしていないか」等もチェック 担当役員の方等に、必要な報告、指示、改善提案を行うことを求め、助言をする</p>

## ◎ 「総会」の意義と役割

区分所有法第3条における「集会」であって「管理組合の最高意思決定機関」  
年1回以上は開催し必要な(業務)報告を行うことが義務

### 【決議・承認する事項】

- ・ 事業報告 ・ 事業計画
- ・ 収支決算 ・ 収支予算
- ・ 管理規約、細則の制定や変更
- ・ 管理組合の業務に関する議案 等

※委任状又は議決権行使書を提出した組合員も出席数に加算する  
※規約で定められた日数以上前に各組合員に配布(送付)した議案書の記載事項のみを議決

組合員は、総会に出席して意見を述べ議決権を行使できる

- ・ 半数以上の組合員の出席で成立
- ・ 普通決議は出席組合員の過半数の賛成で可決
- ・ 特別決議は組合員総数の3/4以上かつ議決権総数の3/4以上で可決（規約の変更、共用部分の著しい変更等）
- ※ 大規模修繕工事は普通決議でできる
- ※ 建て替え決議の必要数は4/5以上



- ・ 区分所有法等の各規定に反しない範囲での決議できる。（区分所有法の各規定を変更できないもの（強行規定）、規約や総会で変更できるものが混在しているので慎重な検討が必要）
- ・ 特定の区分所有者に**特別の影響がある変更**は、当該者の承諾なくできない
  - 特別の影響がある ⇒ 例：専有部分の用途の定めがないとき、住居用に変更する
  - 特別の影響がない ⇒ 例：ペットの飼育を禁止から容認に変更
- ・ 決議内容に不満があっても、組合員は決議されたことに従わなければならない
- ・ 占有者（賃貸人） 建物・敷地・付属施設の使用方法（管理費の支払い義務が「非該当」）につき区分所有者と同一の義務を負う。

**手続きに不備がない決議、不満が残らない決議を追求することが肝要**

## ◎総会の成立要件・議決内容

内 容	定 数	説 明
総会の成立要件	議決権総数の半数以上	住戸を共有で保有する場合、共有者を合わせて一の議決権とみなす その場合、議決権を行使する者を1名選任し、その者の氏名を総会開会までに理事長に届ける 委任状・議決権行使書を提出した者、WEBの参加者は出席として扱う
普通決議	区分所有者数および議決権総数の過半数	規約により変更できる 例① 議決権総数の過半数 例② 出席者の議決権総数の過半数
特別決議	区分所有者数および議決権数の各3/4以上	決議内容（規約で定数の変更を決定できない） 規約の設定・変更・廃止 大規模滅失の復旧など 決議内容（規約で区分所有者数の過半数まで減じることができる） 共用部分の重大変更
建替え決議	区分所有者数および議決権数の各4/5以上	規約で定数の変更を決定できない （違反したときは、その決議は無効となる）

※区分所有者数を規定しているのはどうしてか？

多数の住戸を1名が所有している場合、議題の可決・否決を左右でき、他の区分所有者の意見反映がおろそかになることを防止するため

## ◎ 「理事会」の意義と役割

### 理事会の役割

- ① 管理組合の定型的な事務の運営
- ② 総会での各議案決議事項の「執行」
- ③ 総会議案の策定と、今後の管理組合の方針や長期修繕計画等建物設備の保全の計画を検討し「立案」



- ☞ 「決定」する機関ではない。（規約、総会等で理事会権限とした範囲に限る）
- ☞ 業務の多くがルーティンだが、この業務は組合員の皆様の「合意」に基づいたもの

### 【決議する事項】

- ・ 収支決算(案) ・ 事業報告(案) ・ 収支予算(案)及び事業計画(案)
- ・ 規約及び使用細則等の制定・変更又は廃止に関する(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)

## ◎ 「理事会」の意義と役割

### 【招集】

- ・ 理事長が開催の招集をする
- ・ 理事の半数以上が出席で成立
- ・ 出席理事の過半数で決する

※ 理事会の構成員は理事だけ（監事、管理会社担当、顧問等に議決権はない）

### 【運営のポイント】

- ・ いろいろな手段で、組合員の「意」を汲む
- ・ 理事会の「発議」
- ・ 十分に組合員への「広報やアンケート等」を行う
- ・ 住民説明会や、内容によっては委員会での検討
- ・ そして「多数」の「支持」や「同意」を感じた上での決議

総会議案の完成

## ◎ 「理事会」の意義と役割

### そのほかの業務

- ・ 専有部分の改修工事申請等の承認又は不承認（理事長）
- ・ 新年度の予算が総会で承認される前のやむを得ないと認められる支出等の承認又は不承認
- ・ 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
- ・ 法令、規約、使用細則等に違反した組合員や居住者への勧告又は指示等（理事長）
- ・ 総会から付託された事項
- ・ 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

管理組合運営は、理事会だけで行えないこともある（専門的事項、経験が必要な事項など）

☞ 「専門委員会」など理事会の諮問機関として設ける

☞ 自治会や自主防災組織等、他の組織等との協力も必要（総会決議等必要な場合あり）

## ◎管理費と修繕積立金

- ・マンション管理に要する費用は、区分所有者が衡平に負担
- ・基本的には年度ごとに決算を行い、総会での承認が必要
- ・数年ごとの大規模な「修繕工事」には1年では対応できない  
⇒長期修繕計画を立て、工事費用支出に備える（⇒修繕積立金）



### 管理費

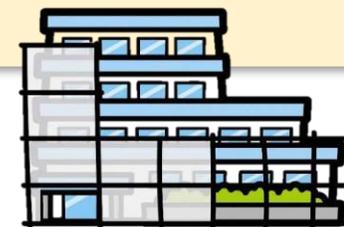
- ・管理会社への委託費
- ・共用部分の光熱費
- ・点検保守や小修繕等
- ・日常の管理に要する経費

上記等の支出を賄うための資金



### 修繕積立金

将来予想される管理組合が行う  
共用部分の計画修繕の費用を賄  
うために集める資金



# ◎管理費と修繕積立金

## 管理費

### Point①

基本的に年間の経費を賄うよう徴収額を決める。

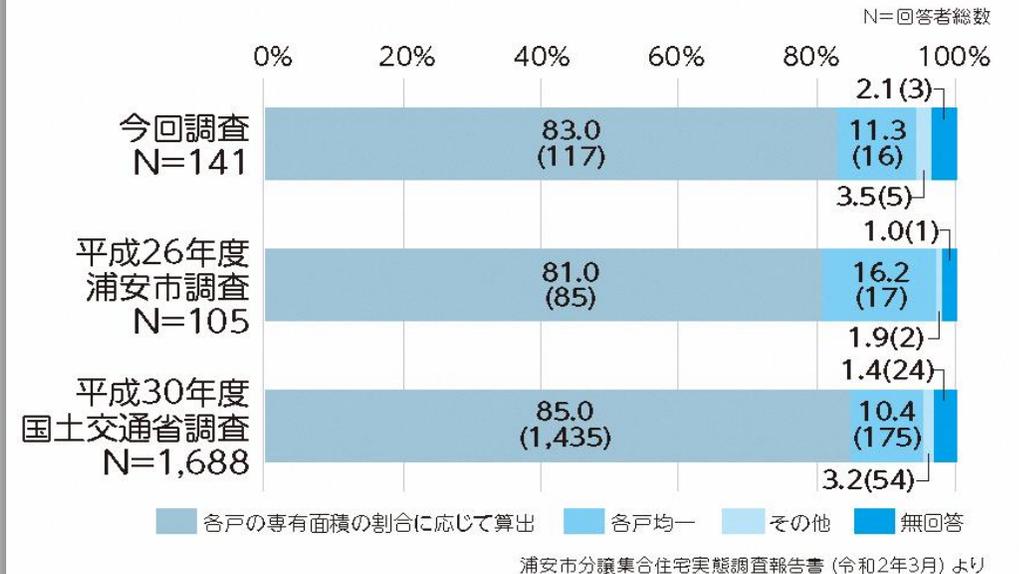
### Point②

総会で年間予算の承認を得て執行されるもので、承認額で不足する場合は「保存」の行為に該当しない場合、臨時総会で修正予算の承認を受ける。

### Point③

管理費の金額はマンションの「設備・施設」「管理組合の収入」「規模（戸数）」などにより異なり、修繕積立金とは区分して経理する。

## 管理費の負担額の決定方法



浦安市「うらやすマンションライフ(2021)」より抜粋

## ◎管理費と修繕積立金

### 修繕積立金

#### Point①

将来の修繕計画を立てて、その実行に必要な額をもとにして徴収額を決定。

#### Point②

将来徴収額を値上したり一時金を徴収する資金計画は、総会決議での否認や付議すら先送りされて実現しない懸念がある。そのため、長期間、毎月一定額とする「均等積立方式」が望ましい。販売時の資金負担等を考慮し、当初の一時金徴収や段階増額方式の場合も多い。

#### Point③

新築（またはその後の改良）レベルを維持するだけでなく、生活様式の変化等に対応した改良工事についても必要なものは織り込む

マンションの修繕その他の管理を確実に遂行するために  
**適切な資金計画は必要不可欠**

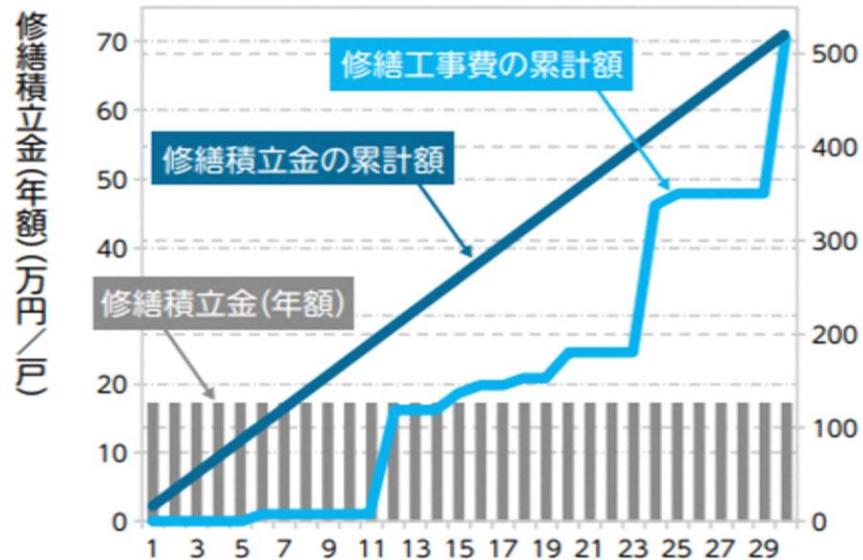
# ◎管理費と修繕積立金

## 修繕積立金

### ※段階増額積立方式の懸念点

- ・増額が計画通り実施できない可能性がある
- ・離職、病気や定年による収入構造や家族構成の変化の変化により、支払が厳しくなる区分所有者が出る
- ・長期修繕計画の期間はこれで十分か（新築で30年）

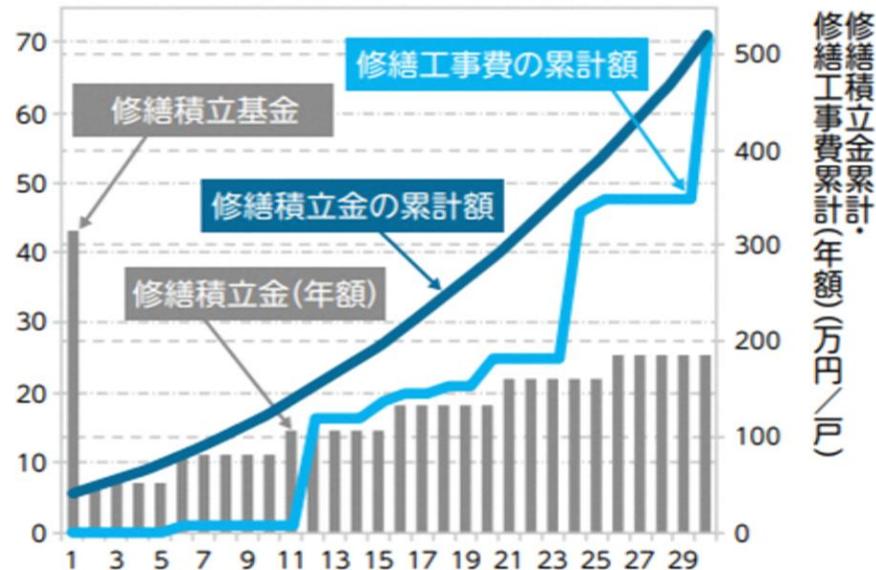
### 均等積立方式



国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要より抜粋

### 段階増額積立方式

※修繕積立基金を併用した場合



浦安市「うらやすマンションライフ（2021）」より抜粋

必要額は同じなので「段階増額」とすると、後半の負担はより多くなることに留意

# 3. 管理組合と管理会社

## ◎管理組合と管理会社について

管理組合が管理会社に業務を委託する場合の管理委託契約について、国土交通省が指針として「マンション標準管理委託契約書」「同コメント」を公表

### マンション管理業者（以下の基幹業務およびその他の業務を受託する事業者）

#### ①事務管理業務

**基幹業務：3つの基幹業務を他社に一括委託できない（禁止）**

- a. 管理組合の会計の収入および支出の調定
- b. 出納
- c. マンションの維持または修繕に関する企画、又は実施の調整

**その他の事務管理業務：**

- d. 理事会支援業務
- e. 総会支援業務
- f. その他の業務



#### ②管理員業務



#### ③清掃業務



#### ④建物・設備管理業務



# ◎管理組合と管理会社について

## 管理会社に委託できる4つの業務の内容

### ①事務管理業務

出納、会計報告、管理費・積立金滞納のチェックなどの会計業務や理事会又は総会の支援など



### ②管理員業務

訪問者の受け付け、ゴミ出しの管理など日常的な業務、設備などの点検 など



### ③清掃業務

日常的な清掃や、契約内容により外壁やタイルなどの清掃も行う



### ④建物・設備管理業務

エレベーター、電気、給排水、消防、機械式駐車場など、様々な設備の点検やメンテナンス



# ◎管理組合と管理会社について

## 管理会社への業務委託について



### ①事務管理業務

- ・ 基幹事務
- ・ その他の事務

### ②管理員業務

### ③清掃業務

### ④建物・設備管理業務

A：管理会社（委託先）に全業務を一括して委託

B：主な業務を管理会社に委託するが、一部業務は別の専門業者等に委託

C：基幹業務や窓口業務など一部業務のみを管理会社、専門業者などに委託

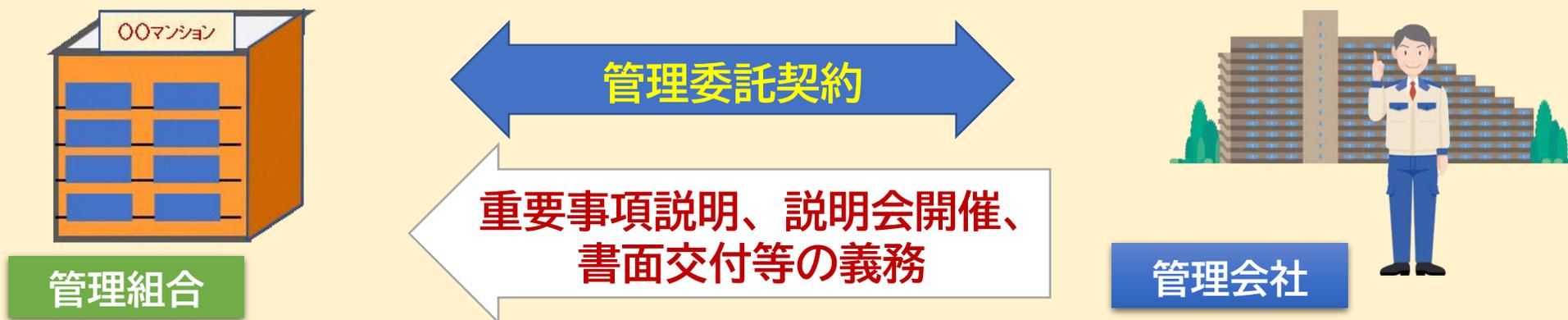
D：すべての業務を管理組合で裁定し実施する（作業は業者に）

全部委託

一部委託

自主管理

## ◎管理組合と管理会社について



### 《適切で良好な関係を築くには》

- ・ 契約に基づき、対等な関係であることを認識（双方が優越的な地位にあると勘違いしやすい）
- ・ 委託する業務の内容、サービスの仕様について双方でよく確認する  
あくまでも管理会社はビジネスであって、そこに働く人（下請けの会社も）についても管理組合員同様に「人」であること（管理組合内のボランティア的な活動を求めないこと）

## ◎ 「分譲マンション」の課題

高経年マンションの課題（一般的に言われているもの）

☆建物設備の維持・保全（改良）の課題 ≪費用と仕様≫

そして、少子高齢化に伴い

★ 高齢者の一人暮らし

★ 居住者の減少

★ 認知症等責任能力の欠ける所有者

★ 空家リスク

役員の担い手不足

## 4. 円滑な組合運営のために

- ◎自分のマンションを知る
- ◎他の管理組合等の情報を得る・情報交換する
- ◎専門委員会を立ち上げる
- ◎専門家を使う・区分所有者の知見を活かす

## ◎自分のマンションを知る

Point① 引継ぎ書類・総会議案書（議事録）・管理規約（細則）等の確認



Point② 建物や設備の見学を実施



Point③ 居住者を知るため親睦会やイベントをおこなう

・夏まつり、クリスマスツリーの飾りつけ、防災訓練、専門委員会の設立（後述）ほか



## ◎他の管理組合等の情報を得る・情報交換する

### Point セミナーの意見交換会やマンション管理士から情報を得る

- ・浦安マンションライフセミナー 年3回実施
- ・千葉県マンション管理士会への相談
- ・浦安市分譲集合住宅実態調査（令和2年3月）※令和6年に実施予定
- ・浦安市管理組合連合会（26管理組合）相互の情報交換を行っている
- ・国土交通省HPで資料を探す

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



## ◎専門委員会を立ち上げる

- ・ 理事会業務は多岐にわたり、仕事量が多い。
- ・ 1～2年で役員が交代するので継続的な取組が難しい。

⇒その専門分野が活発に  
⇒小さなコミュニティ形成にも

### ○委員会の種類

- ・ 大規模修繕委員、規約・規則見直し委員、広報委員、コミュニティ委員、防災委員、ペット飼育委員ほか

## ◎専門家を使う・区分所有者の知見を活かす

### Point① 専門家を使う

- ・ 専門家の種類 マンション管理士、弁護士、建築士ほか
  - ⇒浦安市管理アドバイザー派遣制度……マンション管理士を管理組合へ無料派遣
  - ⇒専門家と顧問契約する。コストがかかるが専門知識が活用できる。

### Point② 区分所有者の知見を使う

- ・ 区分所有者には、公的資格を保有する者などいろいろな業種の方がいる。人材の宝庫。
- ・ 金融関係、医療関係、建築関係、不動産関係など。