マンション基礎セミナー

熊本市　建築計画課

熊本市のマンション管理の実態と
標準管理規約改正等のお知らせ

平成２４年５月９日　　熊本市役所　１４階大ホール

熊本市・NPO法人熊本県マンション管理組合連合会・熊本県マンション管理士会

マンション標準管理規約の改正

- マンション標準管理規約とは？
- 改正の背景
- 改正のポイント
  （１）執行機関（理事会）の適正な体制等の確保
  （２）総会における議決権の取扱いの適正化
  （３）管理組合の財産の適切な管理等
  （４）標準管理規約の位置づけ
- 規約を改正する際の留意事項

※今回のセミナーでは、“単棟型”についてのみのお話となります。

マンション標準管理規約とは？

○マンション管理組合が、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国土交通省が作成・周知しているもの。

単棟型　複合用途型　団地型

○マンション標準管理規約策定の背景

- 従来の管理規約の問題
- 建物の区分所有法に関する法律（区分所有法）での位置付けの問題　など

★「中高層共同住宅標準管理規約」の作成（昭和57年）

1回目の改正（昭和58年）→ 2回目の改正（平成9年）→ 3回目の改正（平成16年）⇒ 4回目の改正（平成23年）

※3回目の改正の際に、名称が「マンション標準管理規約」へと変更された。

改正の背景

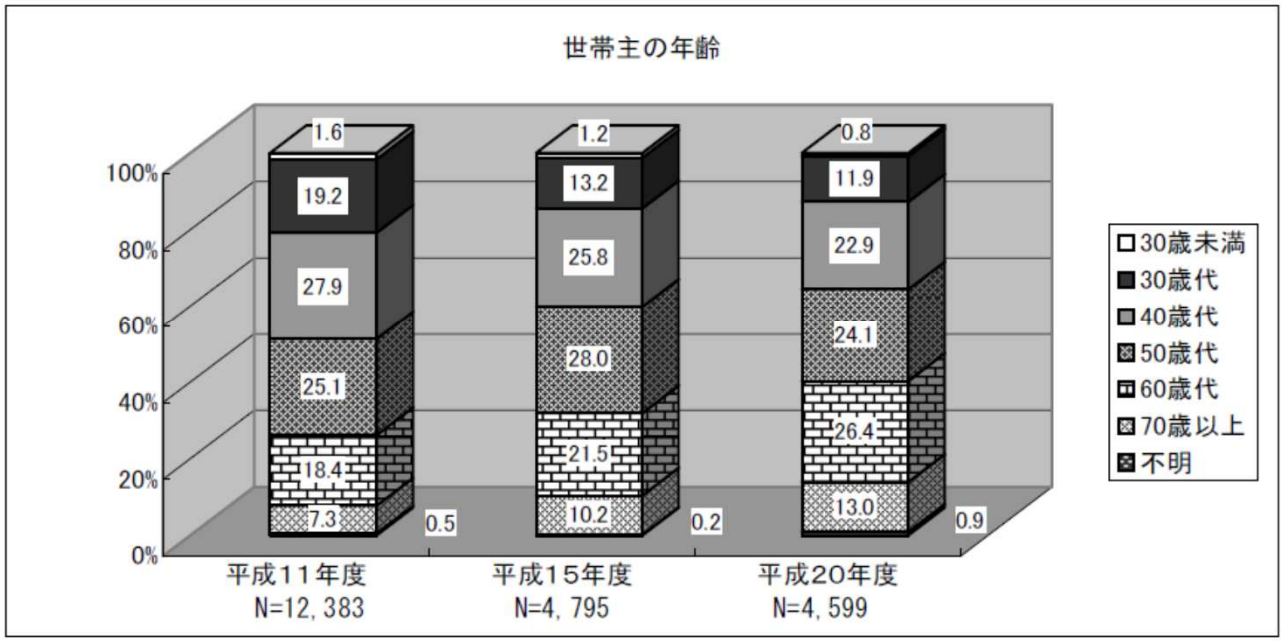
背景①　マンション居住者の現状

マンションに居住する世帯主の年齢は、例外なく高齢化が進行している。

例えば平成１１年度に６０歳以上の世帯主が約２５％を占めていたのが

平成２０年度になると約４０％まで増加している。

→日本全体の平均より高い割合で増加している。



（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

背景②　賃貸戸数の割合

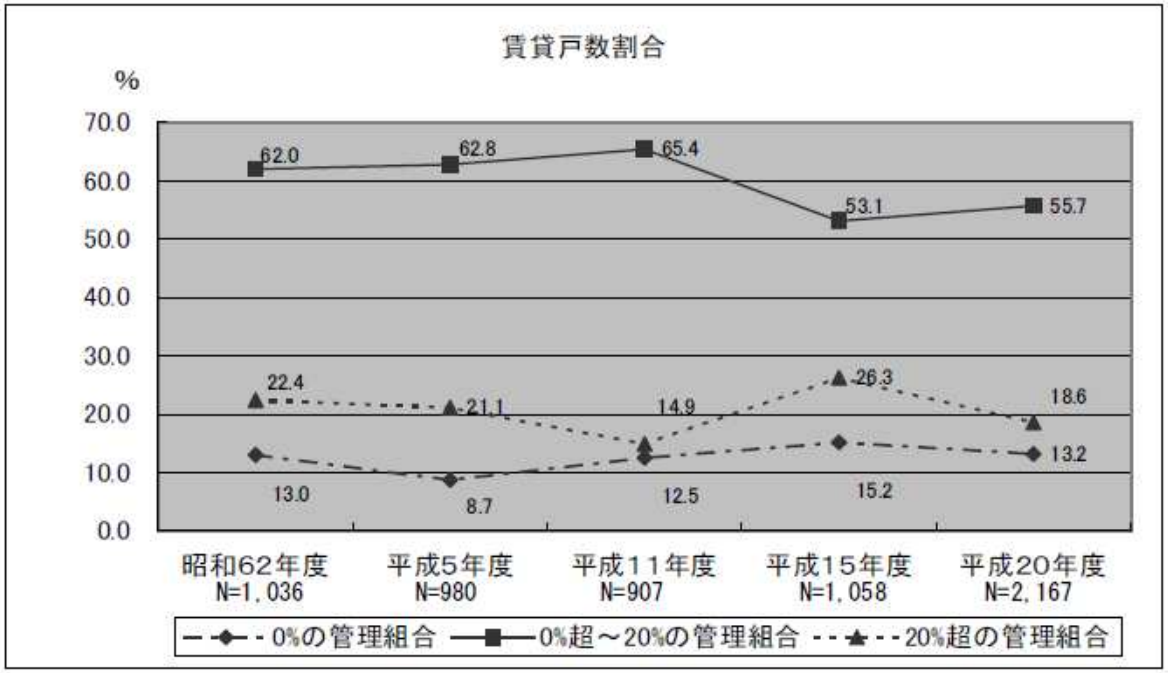
賃貸戸数割合では、平成２０年度を見てみると、

賃貸化率２０％超える管理組合が、<u>１８．６％</u>

賃貸化率０～２０％の管理組合が、<u>５５．７％</u>

区分所有者が
マンションに住んでいない状態

→合わせて、***約７割超***のマンションが賃貸した部屋をもっている。

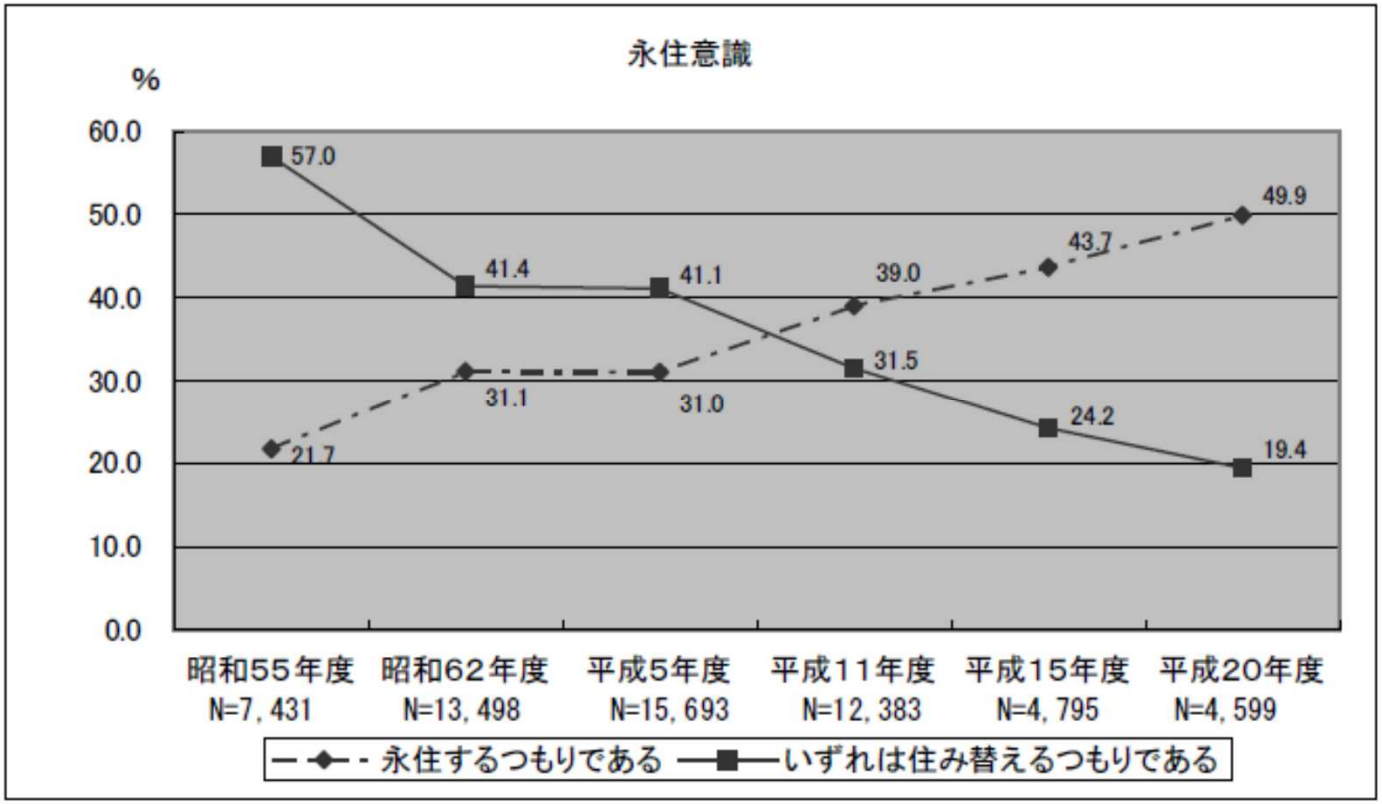


（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

背景③　永住意向

永住意識については、永住するという意向が目に見えて高まってきている。



（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

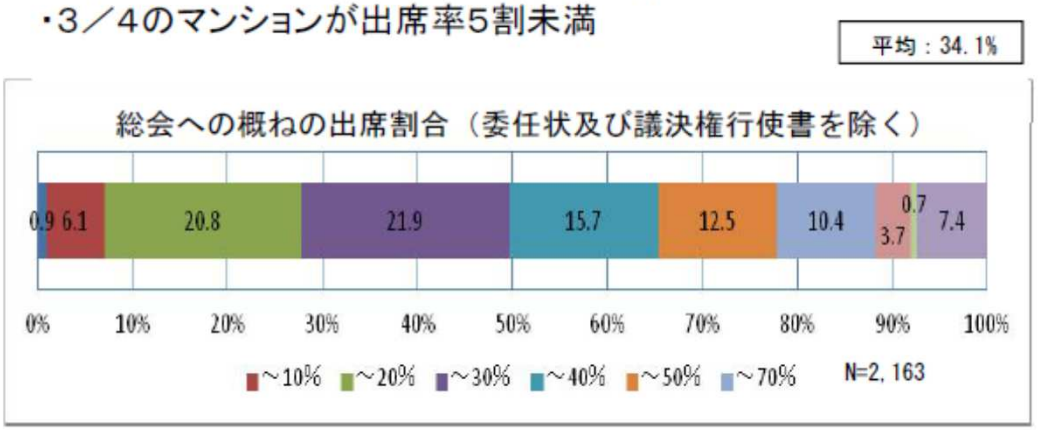
背景④　総会への出席状況

総会の開催状況については、総会への出席割合は委任状や議決権行使書を含むと８割程度の方が出席している。

委任状や議決権行使書を除くと、総会への出席割合は平均として3割程度の出席率となる。

【総会への概ねの出席割合】

・半分以上のマンションが出席率3割未満
・3／4のマンションが出席率5割未満



（出典：H20年度マンション総合調査）

委任状や議決権行使書の役割が大切になる！

改正の背景

背景⑤　総会などの開催状況

総会は大体年に１回程度開催されていて、理事会になると月に１回程度の管理組合が５割くらいで、２ヶ月に１回程度の管理組合が２割となっている。

背景⑥　管理規約において選任できる役員の範囲

居住の組合員のみが７０％

現に居住していない組合員に認めているが１０％程度

居住組合員の同居親族が１３％程度

背景⑦　役員就任への対応

役員就任への対応では、５割程度が順番制。

順番制は就任期限が過ぎると役員ではなくなり、大規模工事を先延ばしにする傾向が出てくるなどの弊害が生じている。

（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

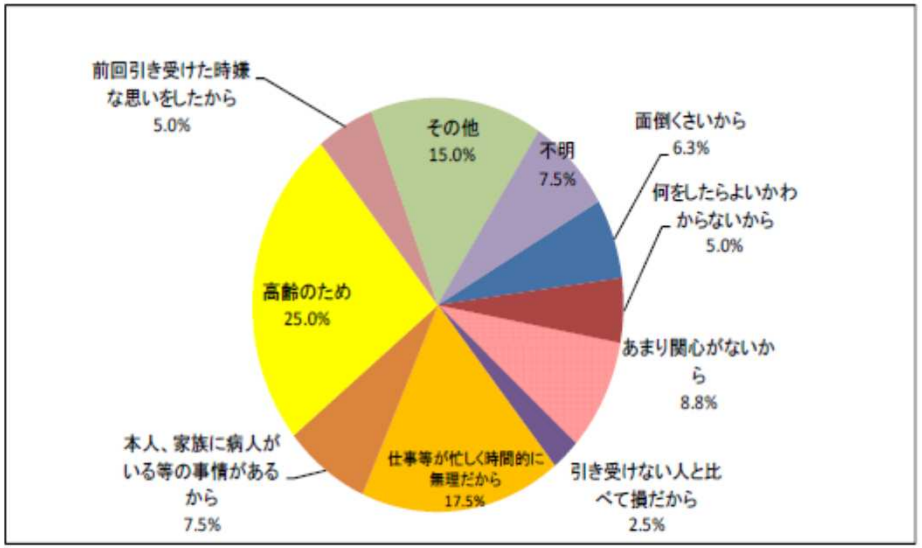
背景⑧　役員就任を引き受けない理由

「高齢のため」　：25%

「仕事が忙しくて無理」　：17.5%

「関心がない、面倒くさい」　：15.1%

管理組合の役員就任を引き受けない理由（重複回答）N=62



（H20住宅・土地統計調査より国土交通省再集計）

●役員の報酬では、

報酬を支払っていない：　７５．９%

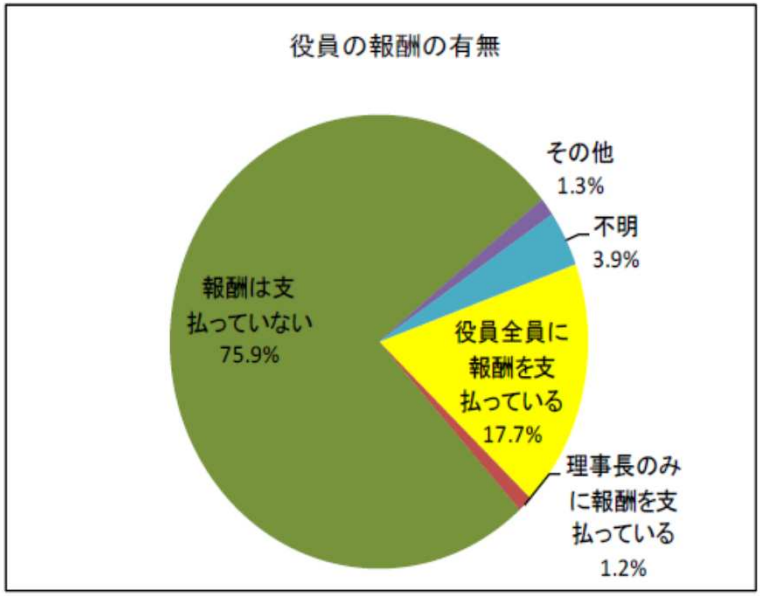
報酬を支払っている　：　１８．９%

＜報酬額＞

一律の額を支払っている場合：３，６００円/月　程度

役職によって差がある場合は

- 理事長：　９，３００円/月　程度
- 理事や監事：　５，０００円/月　程度



（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

背景⑨　管理者の選任状況

第三者が管理者になる場合について・・・

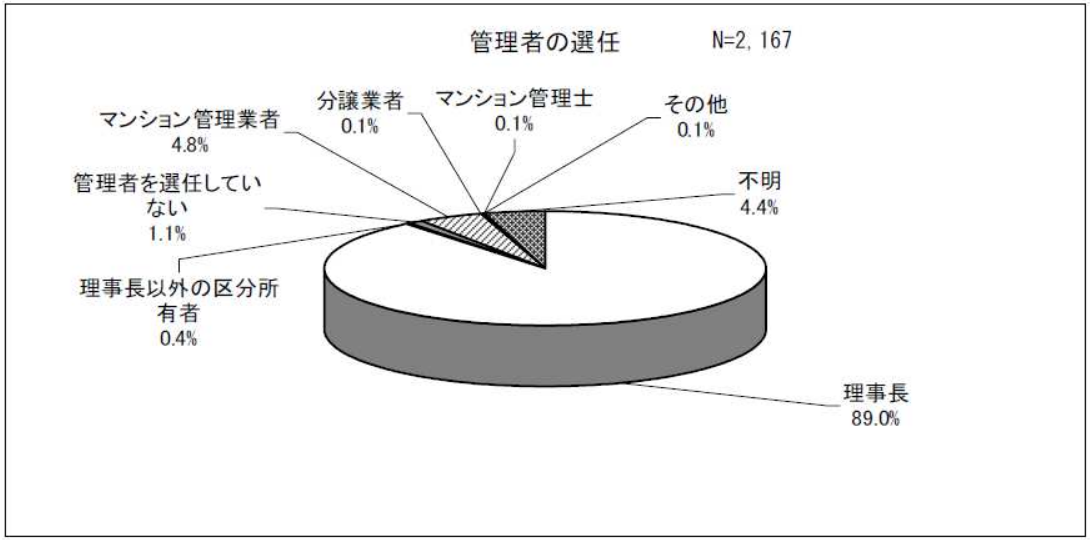
マンション管理業者：4.8%

分譲業者：0.1%

マンション管理士：0.1%

（1）管理者の選任〔管5〕

管理者の選任状況をみると、89．0%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは5．1%となっている。



（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

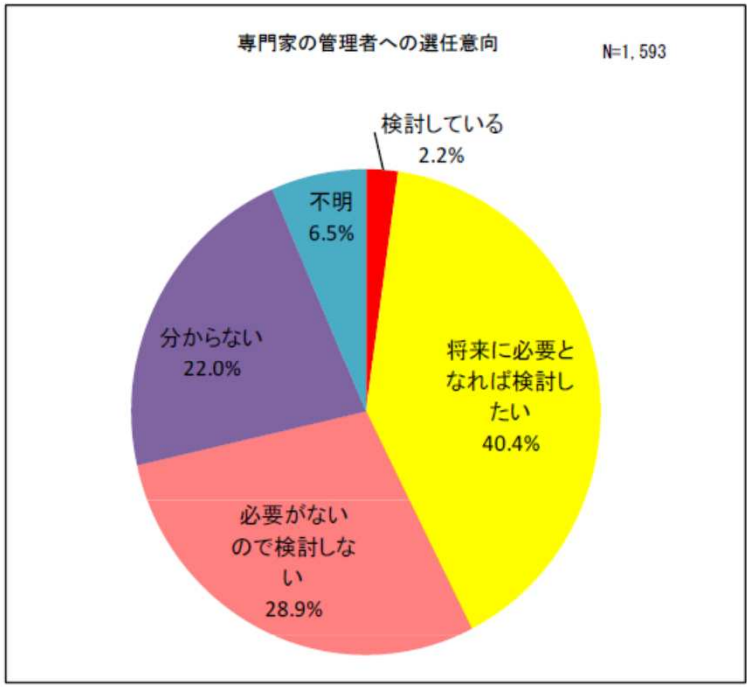
背景⑩　管理者への選任意向

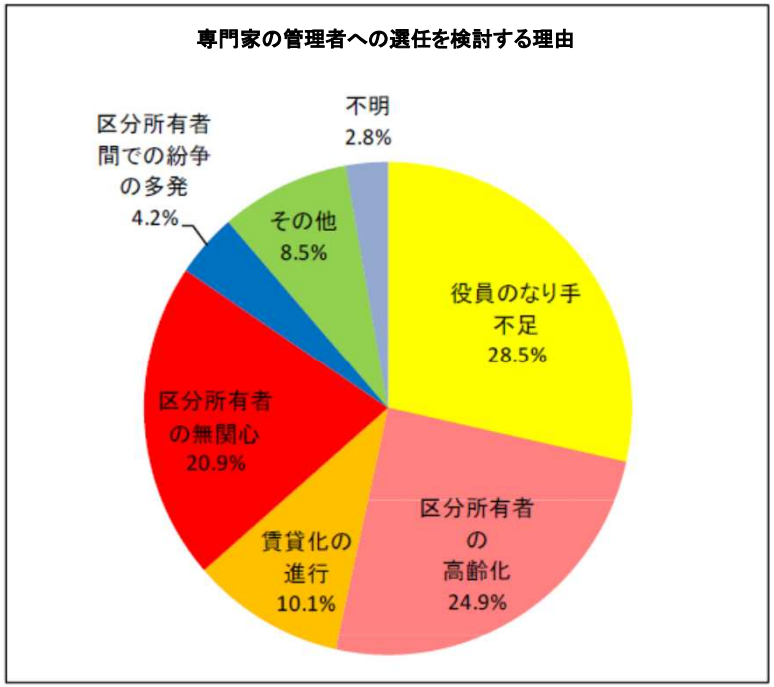
将来必要になれば検討したい：40.4%

必要がないので検討しない　：28.9%

分からない　：22.0%

※意向としては賛否両論がある。



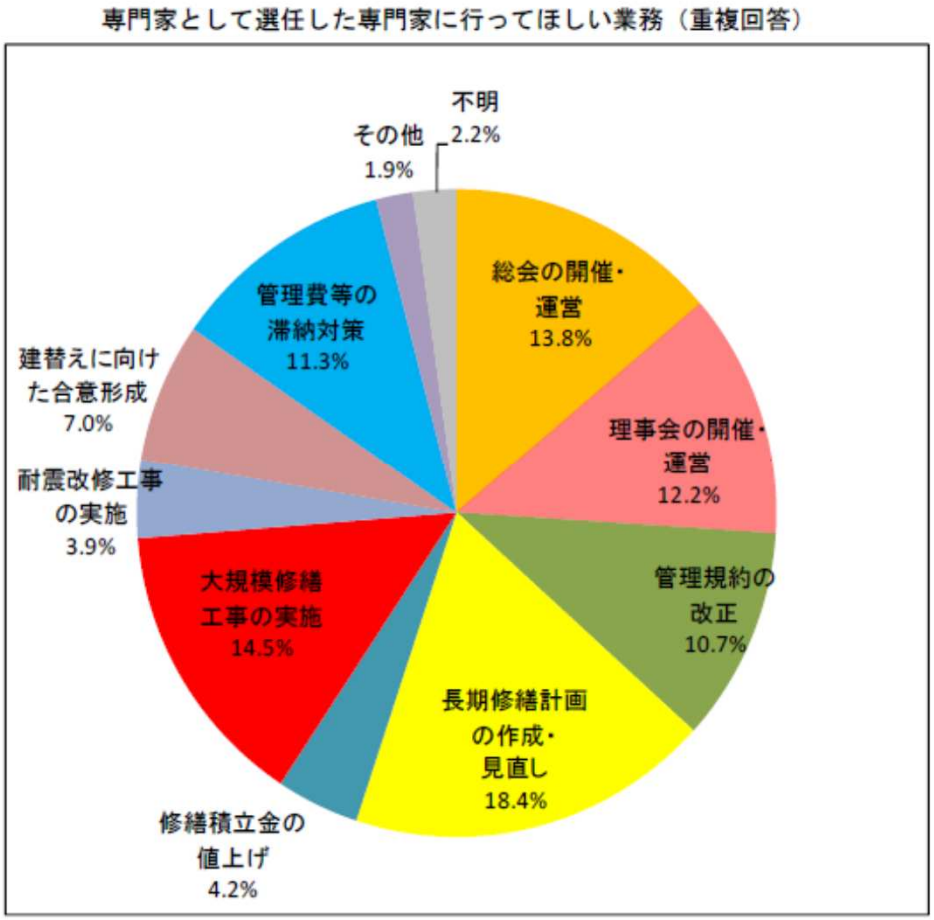


（出典：H20年度マンション総合調査）

改正の背景

Q、専門家に何を委任したいか？

長期修繕計画の作成・見直し：１８．４％
大規模修繕工事の実施　　：１４．５％
総会の開催・運営　　：１３．８％
理事会の開催・運営　　：１２．２％
管理費等の滞納対策　　：１１．３％
など・・・



（出典：H20年度マンション総合調査）

改正のポイント

（1）執行機関（理事会）の適正な体制等の確保

①役員の資格要件の緩和

②理事会の権限の明確化等

（2）総会における議決権の取扱いの適正化

①議決権行使書・委任状の取扱いの整理

②委任状による代理人の範囲について

（3）管理組合の財産の適切な管理等

①財産の分別管理等に関する整理

②長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理

③共用部分の範囲に関する用語の整理

（4）標準管理規約の位置づけの整理

（１）執行機関（理事会）の適正な体制等の確保について

①役員の資格要件の緩和（第35条）

賃貸化や高齢化に伴う、役員のなり手不足等の実態を踏まえ、役員の資格要件を緩和

改正前：「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。」

改正後：「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」

役員のなり手不足の問題に対応するため、以下の案も示されたが今回は見送られている。

- 組合員に代わって配偶者等が役員の職務を行うことについて
- 第三者（専門家等）が管理を行う方式について

（１）執行機関（理事会）の適正な体制等の確保について

②理事会の権限の明確化等

一　理事会の権限を明確化（第54条関係①のコメント）

管理に関する事項、つまり共用部分の軽微な変更と狭い意味での管理行為等のうち特定の事項については理事会の決議事項として規約に定めるなど、理事会による機動的な組合運営を行えるようにした。

二　理事会の議決事項（第54条第1項第7号）

平成16年度の改正の際に定められた、第60条第3項「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。」について、理事会の議決事項一覧として第54条にも明記した。

三　新会計年度予算成立までの経常的な支出について

（第５４条第1項第6号・第58条第3項第1号と第2号・第4項）

新年度が開始してから、新会計年度予算が成立するまでの支出について、必要最小限のことが行えるように今回新たに明記された。

（２）総会における議決権の取扱いの適正化について

①議決権行使書・委任状の取扱いの整理（第46条関係のコメント）

一　議決権行使書と委任状の違いを明確に記載

議決権行使書は「組合員自らが主体的に賛否の意思決定をする」もの

委任状は「賛否の意思決定を代理人に委ねる」もの

★組合員本人の意思表示を行うのは、「議決権行使書」が望ましい。

↓

議決権行使書を適切なものにするため、あらかじめの総会の透明性は必須！

二　議決権行使書と委任状の取扱いについて（**白紙委任状の取扱い**）

白紙委任状の取扱いについてのトラブルが多い。

「委任状を用いる場合は、誰を代理人にするかを主体的に決定する」

「適当な代理人がいない場合は、極力、議決権行使書によって自らの賛否の意思表示をすること」

などを考えることが必要。

（２）総会における議決権の取扱いの適正化について

②委任状による代理人の範囲（第46条）

ー　代理人の限定列記の削除（第46条関係④のコメント）

マンションが多様化する中で、そこに住んでいる人も様々だということもあり、「どのような範囲の人が代理人として適当か？」の線引きが難しくなった。

↓

「組合員の意思が総会に適切に反映されるように区分所有者の立場から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。」

「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。」　を明記。

↓

★代理人になれる人を限定的に明記するやり方から、逆に代理人になれない人を明記するような方針に変えたということ。

（３）管理組合の財産の適切な管理等について

①財産の分別管理等（第６２条関係コメント）

「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」

→　狙いとしては、管理組合内部での不祥事も様々にあるのではないかということで、管理組合の方でルーズな運用をしていたらどうにもならないということで、このコメントが設けられた。

★つまり、一人では、勝手にできない、複数の人間が関与してはじめて支出行為ができる、そういうシステムにしましょうということ。

（3）管理組合の財産の適切な管理等について

②長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理（第32条第1項第3号）

「長期修繕計画の作成または変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理」

★長期修繕計画書の管理が明確に加えられた。

管理　→　保管や閲覧を含む

長期修繕計画書　→　総会の決議を経た、つまり手続きを踏んだ長期修繕計画書

＜管理組合そのものが保管するもの＞

- 長期修繕計画書（第32条第1項第3号）
- 宅建業者から交付を受けた設計図書等（第32条第1項第5号）
- 修繕等の履歴情報（第32条第1項第6号）

＜理事長そのものが保管するもの＞

- 総会議事録（第49条第3項）
- 理事会議事録（第53条第2項の規定に基づき準用した物）
- 帳票類や規約原本（第64条コメントや第72条）　など

→ 閲覧が望ましい！

（３）管理組合の財産の適切な管理等について

③共用部分の範囲に関する用語の整理

　マンション標準管理委託契約書の見直しが平成22年5月に行われました。そのときに共用部分の範囲として記載されたものと内容を合わせたほうがよいということで、用語を整理。

（４）標準管理規約の位置づけの整理について

“マンション標準管理規約”で示している事項については、マンションの規模とか居住形態については様々であり、個別の事情を考慮し、必要に応じて、合理的に修正することが望ましいとコメント全般に記載。

管理組合で規約を改正する場合の留意事項

マンション標準管理規約は管理規約の標準的なパターン!!

- *区分所有法の原則にできるだけ近い状態で定められている！*
- *個別事情には対応していない！！*

皆さんでじっくり検討しましょう！

今回の講義にあたって、以下の文献を参考にしております。

「マンション標準管理規約改正」の経緯とその内容
（発行：財団法人マンション管理センター）

付録　マンション標準管理規約（単棟型）新旧対照表
（発行：財団法人マンション管理センター）