

管理規約制定

第1回検討会資料

XXXX. XX. XX

検討すべき事項のまとめ

- 一部共用部分の範囲
- 組合員議決権の在り方
 - 管理の手段
 - 管理組合役員としての組合業務参画の是非

管理規約とは

- マンションにおいて、共同生活を営む上でのルール

	内容	根拠	制定
管理規約	権利関係 総会の運営 管理費・積立金 など	マンション法規 (区分所有法等)	特別決議 所有者・議決権 各 3/4 以上
利用細則	駐車場 ペット リフォーム など 個々の実情に応じた利用方法	居住者間の トラブル防止	規定なし 普通決議 理事会決議 など

- 規約・細則の制定、規定の内容は任意
 - 法規に違反する定めは無効
 - 制定方法に問題があると、制定そのものが無効となる可能性
 - 預金口座の開設
 - 修繕資金の借入れ
- 管理規約の定め、議事録が一般的に要求される

標準管理規約とは

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なるよう、国が作成したもの

標準管理規約の構成(単棟型 全72条)

		検討会 (予定)
1. 総則	}	①
2. 専有部分の範囲		
3. 敷地および共用部分等の共有		
4. 用法	}	③
5. 管理 管理費等の定め など		
6. 管理組合 組合の業務、役員、総会 など	}	②
7. 会計		
8. 雑則	}	③
および、別表(共用部分の範囲、持分・議決権割合 など)		

共用部分と専有部分

専有部分 所有するものの「持ち物」 住戸部分「〇〇号室」

共用部分 所有するものどおしで共有して管理を行う部分

※ 共用部分の持分・範囲は、管理規約(別表)で定められる

専有部分・共用部分の管理

	管理・変更	費用の負担
専有部分	原則自由 ※ 規約による制限あり	所有者
共用部分	共有者(全所有者)の合意 個人の独断で管理・変更不可	共有者(全所有者)

共用部分の管理は 管理組合 で行われる

構成 所有者

合意の形成 総会の決議

費用の負担 管理費、または 所有者の持分割合による負担

専有部分と共用部分の範囲

専有部分と共用部分の範囲

	専有部分	共用部分
天井・床・壁	躯体部分以外	躯体部分
玄関扉	鍵・内部塗装部分	左記以外の部分
窓枠・窓ガラス	—	全部 ※1
ベランダ・ルーフバルコニー	—	全部 ※2
店舗シャッター	鍵・内部塗装部分	左記以外の部分 ※3
専用に供される設備	共用部分内にある部分以外 (例) 給水管・電気配線設備 メーターより住戸側 排水管 横管(階下を通る部分を除く)	共用部分内にある部分 (機能面で共用である部分) および、排水管横管のうち 階下を通る部分

※1 故意・過失による窓ガラスの破損は、所有者(占有者)負担となる

※2 所有者がその部分を専用に使用することができる(専用使用权)

専用使用权

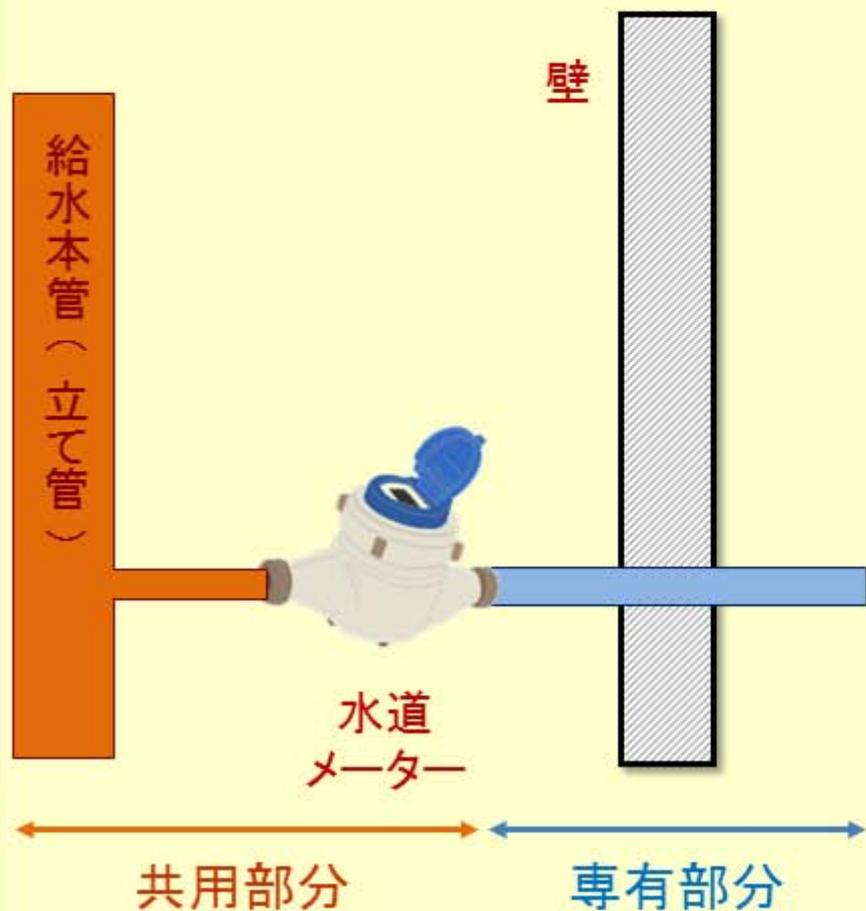
専用に使用が出来るが、使用細則などによる利用の制限を受けるとともに、管理にあたり他の者の立入りが当然に認められる

※3 規約の定めにより、全て共用部分・専有部分とすることもできる

給水管・排水管における区分

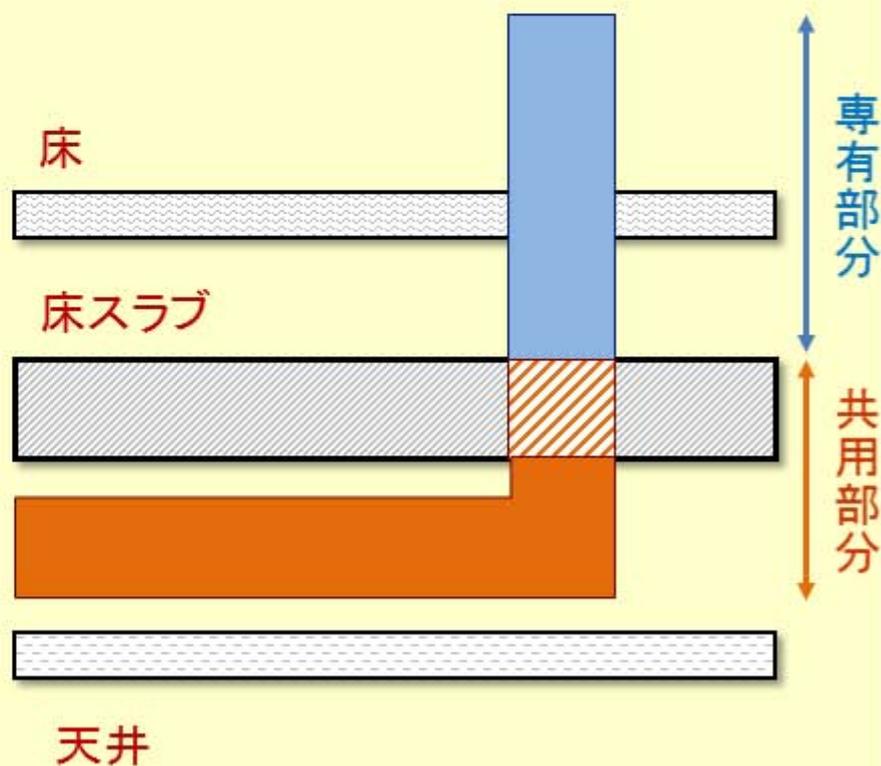
給水管

本管から各戸メーターを含む部分



排水管

本管および床スラブから階下を通る枝管



共用部分の範囲(管理規約別表)

1. 専有部分に属さない「建物の部分」

エントランスホール、廊下、階段、屋上、エレベーター室、受水槽室、電気室(1階自家用電力に係る区分を除く)、パイプスペース、メーターボックス、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、およびバルコニー等

2. 専有部分に属さない「建物の附属物」

電気設備、給水設備、排水設備、エレベーター設備、消防・防災設備、テレビ共同受信設備、通信設備、集合郵便受箱等

各種の配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管および横管のうち対象専有部分のスラブ下を通る部分)

3. 「建物に附属する施設」

管理用倉庫、通路、(駐輪場)、ごみ集積所、排水口、排水溝、掲示板等およびそれらの附属物

一部共用部分とは

- 共用部分のうち、(建物の構造上及び機能上の見地から見て)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部分(区分所有法3条、ほか判例)

全体共用部分との比較

	全体共用部分	一部共用部分
所有権	全ての所有者	一部共有部分を共有する所有者
費用の負担	全ての所有者が負担 修繕計画の対象となる	原則 一部共用部分を所有する所有者が負担 例外 管理規約の定めがある場合 全員の利害に関係する場合は、全ての所有者が負担
管理方針の決定	総会による合意	一部共用部分を所有する所有者による合意(※)

(※) 総会による事業報告を要するか否かは、規約の定めによる

一部共用部分の範囲(管理規約別表)

1. 「建物の部分」

1階自家用電気に係るメーターボックス

1階電気室のうち、自家用電気に係る部分

2. 「建物の附属物」

屋上キュービクルおよび自家用配線設備

1階トイレに係る電気設備および給排水設備

3. 「建物に付属する施設」

1階店舗シャッター、店舗看板

管理組合における、総会・理事会の関わり(例)



総会の種類

■ 定期総会

- 年1回必ず開催
 - 理事長が招集
 - 決算後2カ月以内に開催
 - 開催の2週間までに通知
- 審議事項はほぼ同じ
 - 決算報告
 - 事業計画と予算

■ 臨時総会

- 時期・回数制限なし
 - 理事長、または特定の所有者が招集
 - 通知は開催の5日前まで短縮可能
- 特別な議事(定時総会に組み入れられる場合あり)
 - 修繕、役員を選任・解任 など

総会の参加資格

総会に参加できる者	議決権
<ul style="list-style-type: none">組合員（所有者）<ul style="list-style-type: none">専有部分が共有されている場合は、総会開催までに理事会に届け出た者1名	あり
<ul style="list-style-type: none">組合員より委任を受けた者	あり
<ul style="list-style-type: none">理事会が承認した者<ul style="list-style-type: none">マンション管理業者、管理員、マンション管理士 など	なし
<ul style="list-style-type: none">会議の目的につき、利害を有する占有者<ul style="list-style-type: none">内容につき、意見を述べる事が可能	なし

議決方法

• 普通決議

規約の定めが可能

	頭数	×	議決権数
(法律の) 原則	出席者の過半数		出席者の過半数
現行規約	—		4/5 以上
例1	出席者の半数以上		—
例2	—		出席者の半数以上

• 特別決議

法律の規制あり

– 所有者・議決権 総数のそれぞれ 3/4 以上の賛成

• 建替え決議

法律の規制あり

– 所有者・議決権 総数のそれぞれ 4/5 以上の賛成

現行の議決権割合

	専有部分面積(m ²)	議決権割合
A		59.20
B		8.31
C		3.44
D		3.32
E		3.53
F		4.41
G		3.78
H		3.72
I		3.44
J		3.32
K		3.53
合計		100.00

議決権の考え方 採り得る選択肢

	議決権	普通決議承認の要件	
		頭数	議決権数
現行規約	床面積割合	—	有効数の4/5以上



選択肢①	1戸につき1	—	出席者の1/2以上
選択肢②	1戸につき1	出席者の1/2以上	
選択肢③	1組合員につき1	—	
選択肢④	1組合員につき1	—	全組合員の1/2以上

選択肢⑤	原則	1戸につき1	出席者の1/2以上	出席者の1/2以上
	特定案件	1組合員につき1	—	

※ 出席者は、実際に出席した組合員その他、委任状または議決権行使を行った組合員も含まれる。

特定案件とする議案(案)

- 管理者の選任および解任に関する議案
- 管理者が管理組合に対し不正の行為をし、若しくはその恐れのある場合、当該行為の差し止め、排除又は原状回復のために必要な措置を求める議案
- 管理者が管理組合に対し不法行為を行った場合、管理組合を代表して管理者へ損害賠償または不当利得の返還を請求する訴訟を提起する議案
- 管理者が管理組合に対し行う利益相反取引に関する議案
- 管理費および修繕積立金の額に関する議案
- その他、少数持分所有者が招集した総会に関する議案

選択肢毎のメリット・デメリット

選択肢	メリット	デメリット	利害者の承認
①	管理組合運営における手続きが簡素 特定の理事長による管理運営が予定され、迅速な意思決定が期待できるとともに、管理会社等外部委託費用の低減が期待できる	少数反対意見が全く反映されない 大口所有者への依存度が高く、その者の運営如何では危険を伴う	
②	少数持分所有者による拒否権が行使できる その関係で、少数持分所有者に対する意見を無視した運営に歯止めがかかる	大口所有者に対する牽制力が弱く、少数持分所有者による提案実現に時間がかかる 少数持分所有者による総会開催が不可能	
③	少数持分所有者による管理組合運営が可能となる 多くに見られるマンション管理の実態に近い運営が期待できる	理事長の持ち回りによって、管理組合の運営が不安定となる可能性がある 役員のなり手につき、対策を要する 外部委託による管理費用のコスト増を余儀なくされる可能性がある	○
④	全ての組合員の意見が最も反映された民主的な管理組合の運営が期待できる	(③と同様のデメリット+) 有効票の収集に手間がかかる	○
⑤	①～④の折衷案であり、それぞれのメリットが無難に期待できる	特定案件の当てはめ方を通じてトラブルを生じる可能性がある	○

運営の 民主的
難易度 な運営

易

独裁的

難

民主的

議決権のあり方について検討すべき事項

- 管理の手段

考慮すべき事項: 管理運営コスト

自主管理



委託管理

- 管理組合運営への参加

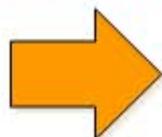
考慮すべき事項: 安定した管理運営

全員が参加



一部が参加

床面積割合と異なる議決権割合を設定する場合、複数戸を所有する所有者にとって床面積割合に応じた管理費等を収納するにもかかわらず、議決権行使の面で不利益を被ることとなり、「特別の影響を及ぼす」所有者としてその承諾を要する(区分所有法第31条)



承諾には、それに資する条件・効果が求められる。

〇〇マンション管理組合 御中

管理規約制定

第2回検討会資料

XXXX.XX.XX

検討すべき事項のまとめ

- 管理組合業務の確認
- 総会決議事項の確認
- 管理組合組織の在り方
- 所有者でない「第三者」による管理方法導入の可否

管理組合とは

マンションを適切に管理するため、所有者全員による組織

任意に加入、賃借人が加入



	管理組合	町内会(自治会)
加入する人	所有者全員	地域の居住者
目的	建物、およびマンション風紀秩序の管理	地域住民風紀秩序の管理 地域住民コミュニティの活性化
活動範囲	対象マンションおよび敷地	町内・学区内など
活動例	<ul style="list-style-type: none">外壁・屋上・階段などの修繕消火設備・給排水設備の点検、および報告ルール違反者へ警告・訴訟の提起	<ul style="list-style-type: none">美化・防犯・防災等、地域環境の整備集会施設の維持管理地域間コミュニティ活性化のための諸活動
会費の納入	納入義務あり(管理費)	納入義務なし(町内会費)

マンションにおける、管理組合の組織



管理組合

管理組合

マンション維持管理を行うための団体

総会



総会

管理組合
業務の
意思決定

管理組合運営事項を決定する機関

理事会

管理組合
業務の執行

理事会

総会の決定事項をもとに業務を実行する機関

(※ 規約の定めにより決定すべき事項の一部を理事会へ委任することが可能)

理事会の業務

- ① 管理組合で決定すべき事項を検討
- ② 総会で決定された業務を執行



管理組合の業務-1

1. 共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
 - エレベーター保守点検、消防点検、建物等の清掃 など
2. 共用部分等の修繕
3. 長期修繕計画の作成又は変更、長期修繕計画書の管理
4. 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
5. 設計図書、その他共用部分等にかかる書類の管理
 - 竣工図、仕様書、建物構造計算書 および、建築確認書類、消防関係書類 など
6. 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
7. 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

(参考) 標準管理規約に示される設計図書

宅地建物取引業者から交付される、竣工時の付近見取図、配置図、仕様書(仕上げ表を含む。)、各階平面図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書

ただし、マンションの管理の適正化に関する法律の施行(平成13年8月1日)前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されていないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合がある。

管理組合の業務-2

8. 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部分の維持管理
 - ベランダ、ルーフバルコニー、玄関扉 などの計画修繕
9. 共用部分等の変更及び運営
 - 駐輪場を所有者でない第三者に貸与する場合など
10. 修繕積立金の運用
 - 住宅金融支援機構「すまい・る債」の購入 など
11. 官公署、町内会等との渉外業務
12. 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
13. 防災に関する業務
14. 広報及び連絡業務
15. 居住者間のコミュニティ形成に関する業務
16. (建替え時等)管理組合の消滅時における残余財産の清算
17. その他、組合員のために必要な業務

総会の参加資格

総会に参加できる者	議決権
<ul style="list-style-type: none">組合員（所有者）<ul style="list-style-type: none">専有部分が共有されている場合は、総会開催までに理事会に届け出た者1名	あり
<ul style="list-style-type: none">組合員より委任を受けた者	あり
<ul style="list-style-type: none">理事会が承認した者<ul style="list-style-type: none">マンション管理業者、管理員、マンション管理士 など	なし
<ul style="list-style-type: none">会議の目的につき、利害を有する占有者<ul style="list-style-type: none">内容につき、意見を述べる事が可能	なし

議決方法

- 普通決議

- (原則)

- 出席した所有者数、議決権数それぞれ過半数以上の賛成

- (少数持分の所有者の意見を考慮すべき特別な案件)

- 出席した所有者数の過半数以上の賛成

- 特別決議

法律の規制あり

- 所有者・議決権 総数のそれぞれ $3/4$ 以上の賛成

- 建替え決議

法律の規制あり

- 所有者・議決権 総数のそれぞれ $4/5$ 以上の賛成

総会の議決事項-1

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| 1. 収支決算及び事業報告 | 太字 特別決議 |
| 2. 収支予算及び事業計画 | |
| 3. 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法 | |
| 4. ① 規約の制定、変更又は廃止 | |
| ② 使用細則の制定、変更又は廃止 | |
| 5. 長期修繕計画の作成又は変更 | |
| 6. ① 「特別の管理(大規模修繕、事故等に行われる修繕)」の実施 | |
| ② 「特別の管理」に充てるための資金の借入れ、修繕積立金の取崩し | |
| 7. 建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のために行う修繕積立金の取崩し | |
| 8. 修繕積立金の保管及び運用方法 | |
| 9. 共用部分と一体となった専有部分内にある設備の管理の実施 | |
| - 給排水管 | |

総会の議決事項-2

- 10.① 共同の利益に反する行為を行った者に対する行為の停止請求(区分所有法第57条)につき、訴えの提起
- ② 共同の利益に反する行為を行った者に対する、専有部分の使用停止請求・競売請求(区分所有法第58条・59条)につき、訴えの提起
- ③ ①②の訴えを提起すべき者の選任
- 11.① 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ② 建物の価格の1/2以上が滅失した場合の共用部分の復旧
- 12.建替え(区分所有法62条)
- 13.役員を選任及び解任、役員活動費(報酬)の額及び支払方法
- 14.管理会社・マンション管理士等との業務委託契約・顧問契約の締結 等
- 15.その他管理組合の業務に関する重要事項
 - 修繕・改修に伴う、敷地・共用部分の変更
 - 敷地・共用部分の著しい変更
 - 管理組合法人の設立・解散 など

太字 特別決議

議決権数の要件を排除する特別な案件

(第1回検討会より)

1. 管理者の選任および解任
2. 管理者が管理組合に対し不正の行為をし、若しくはその恐れのある場合、当該行為の差し止め、排除又は原状回復のための勧告、指示
3. 管理者が管理組合に対し不法行為を行った場合、管理組合を代表して管理者へ損害賠償または不当利得の返還を請求する訴訟の提起
4. 管理者が管理組合に対し行う利益相反取引
5. 管理費等の額
6. その他、少数持分所有者が招集した総会に関する議案

特別決議事項

1. 管理規約の制定・変更・廃止
2. 敷地・および共用部分の著しい変更
例) 外壁への外階段の増設、エレベーターの廃止、
集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、
大規模なものや著しい加工を伴うもの
3. 所有者へ専有部分使用禁止、競売および、
占有者へ引渡しに関する訴訟の提起
4. 建物の価格の 1/2 以上が滅失した場合の復旧
－ 決議に反対した者は、賛成者へ所有物件の売渡請求が可能
5. 建替え
－ 決議に反対した者へ、所有物件の買取請求が可能
6. 管理組合法人の設立・解散

管理組合役員構成

理事会

理事長

- 管理組合の代表者
- 契約の締結
- 書類・公印の保管
- 支払の決済 など

副理事長

- 理事長を補佐
- 理事長に事故があった場合、その業務を代行

会計

- 管理費等の出納
- 決算に関わる事務
- 通帳の保管 など

理事

広報

修繕

渉外

...

監事

- マンション管理における、遂行状況の監視
- 財産状況の監視
- 必要に応じ、単独で総会招集が可能

←
業務の監視

必要に応じ、設置 ↓

↑ 検討内容を具申

専門委員会

修繕

建替え

...



就任させることが望ましいもの



必要に応じ設置、就任させるもの

理事会の運営

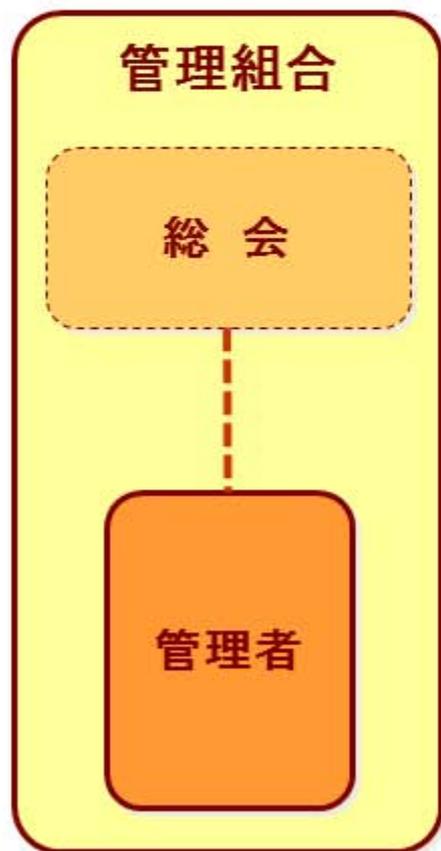
- 目的 管理費・積立金収支の状況確認
居住者要望事項への対応
設備状況の確認 など
- 回数 1～2ヶ月に1回 出来る限り定期に実施
- 開催方法 原則理事長が招集
一定数以上の理事の要求により、理事長は開催する義務あり
定足数あり(理事の半数以上が出席)
- 時間 理事の都合に合わせて、2時間程度
- 参加者 原則理事、またはその代理人
必要に応じて、監事・理事以外の所有者、
第三者の参加も可能 (但し、決議は理事または代理人のみ)

理事会の議決事項

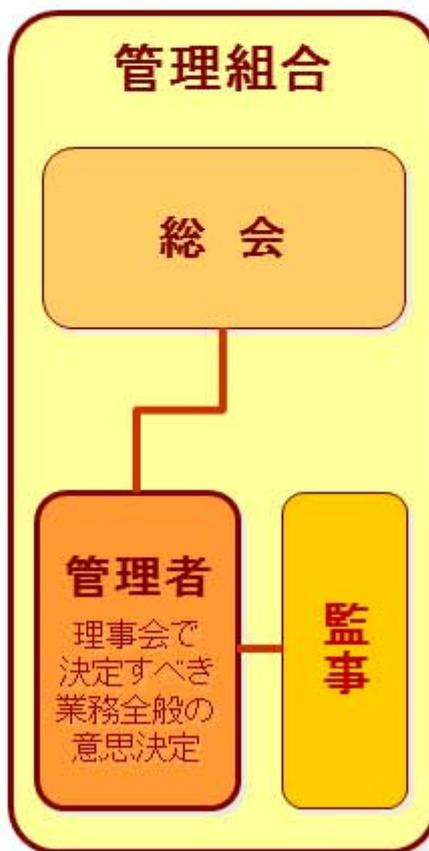
1. 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
2. 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
3. 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
4. その他の総会提出議案
5. 専有部分の修繕に定める承認又は不承認
6. 通常総会で承認を得る前に発生する経費の支出についての承認又は不承認
7. 未納の管理費等に関する訴訟その他法的措置の追行
8. 居住者の規約・細則違反、敷地内における第三者の不法行為についての勧告又は指示・訴訟提起等
9. ① 災害等で総会が開催できない場合、緊急に行われる修繕工事
② ①の工事の実施に充てる資金の借り入れ、修繕積立金の取り崩し
10. その他、総会から付託された事項

考えられる管理組合運営のパターン

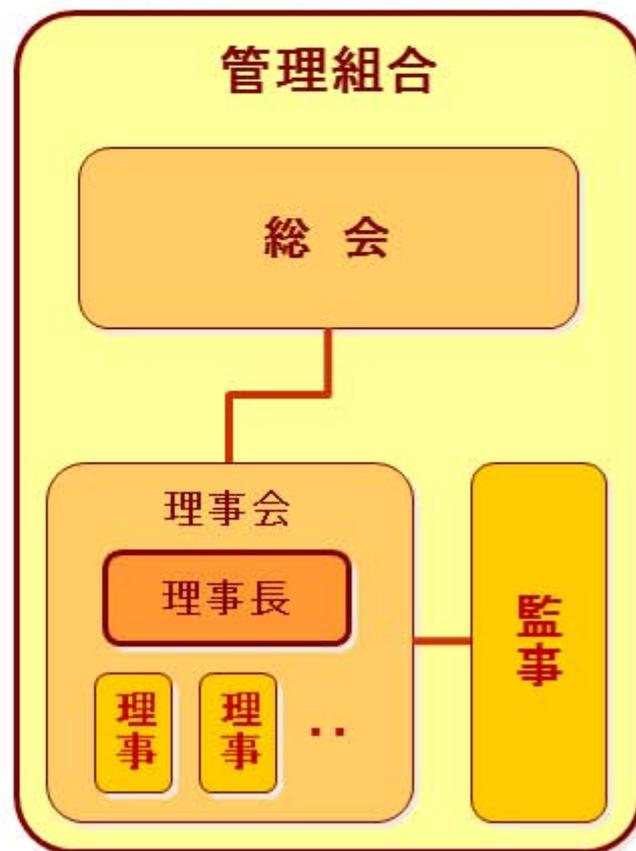
現状



パターン1.
理事会なし



パターン2
理事会あり。
組合員が役員に参加



パターン別の比較

	メリット	デメリット
パターン1 (理事会なし)	<ul style="list-style-type: none">組合員による管理組合運営に関する負荷が軽減される管理者による意思決定即業務の遂行となるため、問題解決が迅速に行われる	<ul style="list-style-type: none">管理者が負担する業務の負荷が大きい組合員の管理組合への参加機会が軽減されることによる、関心の低下が懸念される → 業務チェック機能の形骸化報告機会が限定され、通常業務の実態がブラックボックス化される
パターン2 (理事会あり)	<ul style="list-style-type: none">複数の組合員による意見を反映することのできる管理組合運営が期待できるマンション外に居住する組合員においては、理事会への参加がマンション実態を確認する機会となる	<ul style="list-style-type: none">理事会の出席など組合員の負荷が大きい役員に4名の定数を要し、2期に1回役員を行わなければならない、持ち回りの役員交代において、成り手不足の問題が常在化する会計など高い専門性を要求される業務が存在する

第三者管理とは

「第三者管理」

管理者の所有者でない、「第三者」による管理

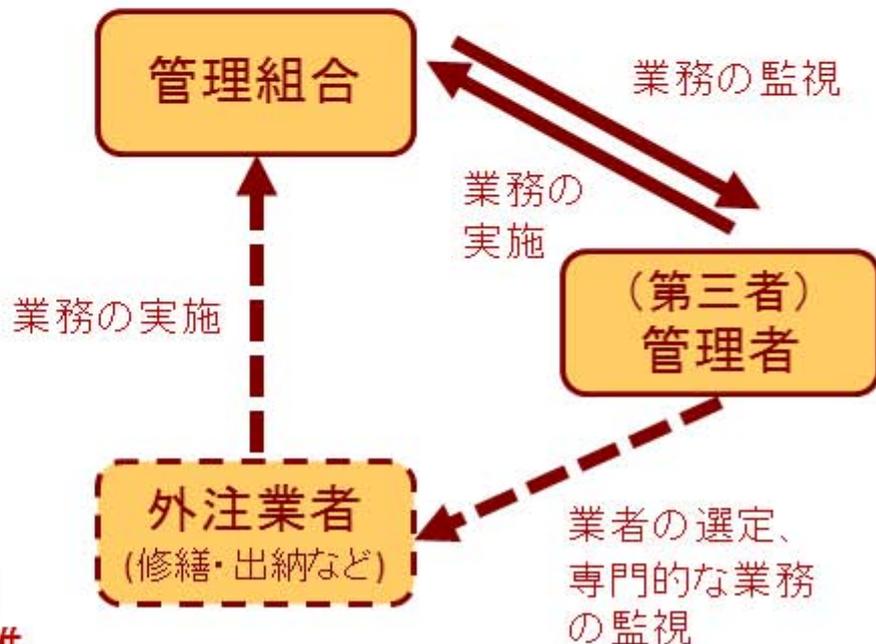
自主管理の場合



専門性: 専門的な業務への対応
公平性: 誰もが実施可能
継続性: 継続的な運営

バランスの
設定が困難

第三者管理を導入した場合



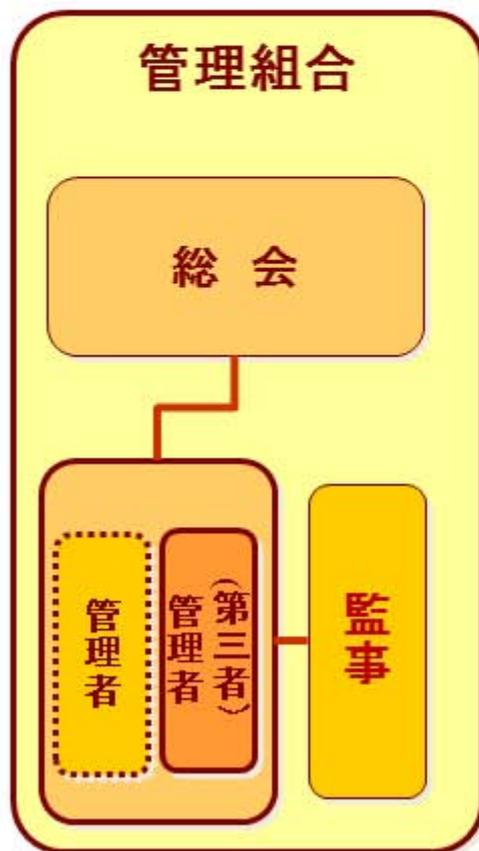
第三者管理者が行う業務

想定される、第三者管理の業務内容

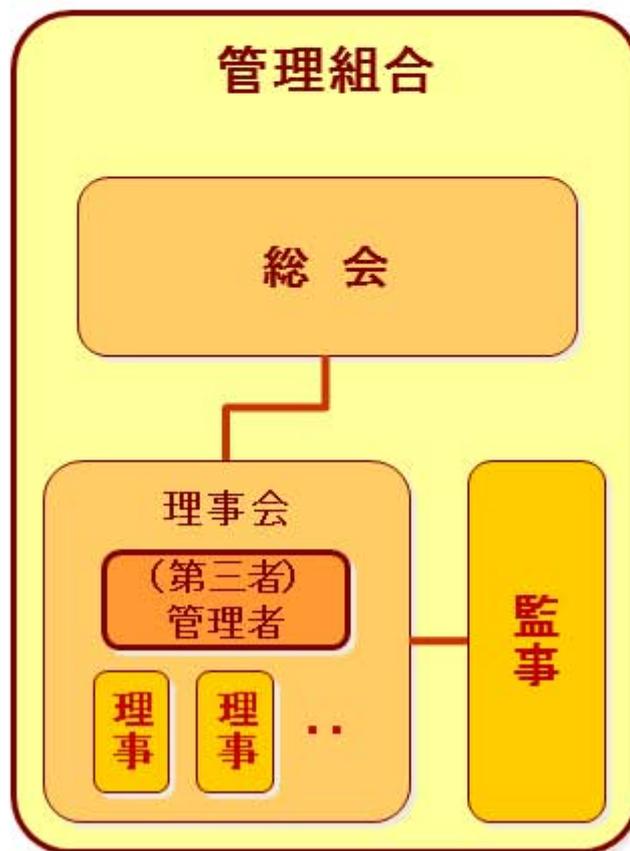
1. 区分所有法に規定する「管理者」としての、一般的な業務全般
 - － 予算に基づく、事業計画の実施
 - － 会計(出納)業務、決算報告
 - － 修繕計画の作成、外注業者の選定
 - － 総会議案の作成及び総会の招集 など
2. 1. に挙げた業務の一部または、滞納督促、裁判等の特殊案件に限定しての管理者業務の執行
 - － 総会決議又は管理規約などの定めにより、権限を規定

第三者管理者実施のイメージ

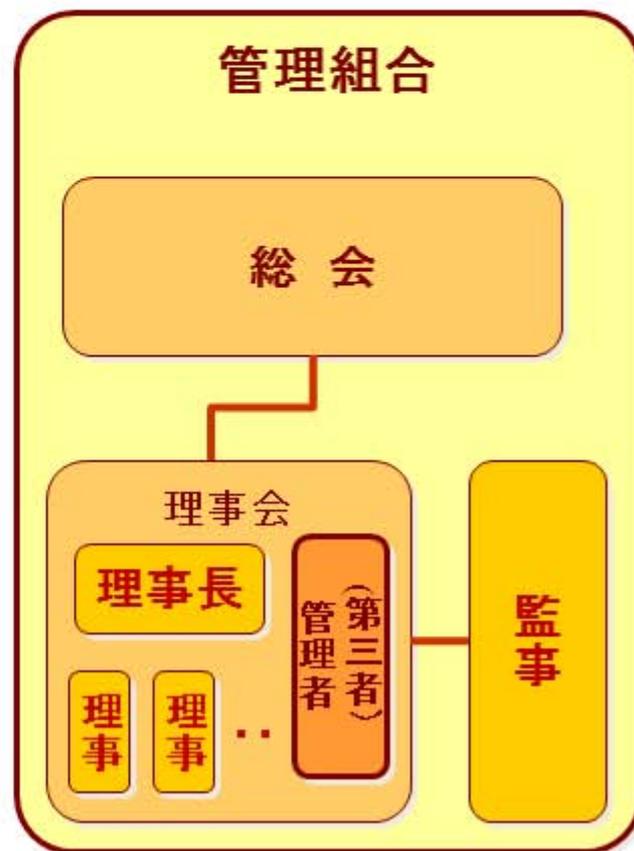
パターン1.
理事会なし
(廃止)



パターン2.
組合員が役員に参加



パターン3.
管理者権限を分化



第三者管理のメリット・デメリット

メリット	デメリット
<ol style="list-style-type: none">1. 理事長(管理者)や区分所有者の負担軽減<ul style="list-style-type: none">• 高齢化・賃貸化等による人材不足の解決2. 管理組合運営の活性化<ul style="list-style-type: none">• 運営に対する忌憚ない意見を期待3. 管理費滞納問題他、法的問題の解決<ul style="list-style-type: none">• 理事長(管理者)の負担軽減• 法的措置に対し、専門家による適切な対処	<ol style="list-style-type: none">1. 相応の業務報酬への負担増2. 個々の区分所有者の組合運営に対する、関心の低下<ul style="list-style-type: none">• 所有者の参加機会の低下 → 丸投げ体制• 関心の低下 → チェック機能の低下3. 管理者任期中辞任に伴う、組合活動継続性の確保が困難<ul style="list-style-type: none">• 関心が低下している状態ほど、元の体制への移行が困難

〇〇マンション管理組合 御中

管理規約制定

第3回検討会資料

XXXX.XX.XX

検討すべき事項のまとめ

- 専有部分の用法（居住用・事務所）
- その他、用法制限に関する規約・細則への明記
 - 民泊
 - シェアハウス
 - ペット
 - 喫煙

共用部分・専有部分の用法(使用方法)

共用部分・専有部分の用法

・・・「通常の(常識的な)用法」

例) 解放廊下は通行のために使用する

住居部分は専ら住宅(生活の本拠)として使用する

具体的な使用方法 使用細則 で定める。

使用細則で定める事項の例

- 一般事項 一般的な禁止事項、貸与等各種届出
バルコニーの使用、ごみ処理 など
- 駐車場・駐輪場 契約期間、使用料、保管責任、罰則 など
- ペット 飼育できる範囲・飼育遵守事項 など
- 店舗・事務所 営業の業態・営業時間の制限
看板の設置 など

専有部分の用途

前提：店舗・事務所・居宅が併存する複合用途型マンション

不特定多数な
人の立ち入り
オートロックなど
セキュリティ制限

少
要

居宅

(SOHO)

事務所

(C・スクール)

店舗

多
不要



現状の用法

(4階) 居宅

(3階) 居宅・事務所

(2階) 居宅・事務所

(1階) 店舗・事務所

今後の用法

()

()

()

()

専用使用権とは

- 所有する部分ではない(共用部分として扱われる)
- 特定の利用者のみが専ら使用することができる
- 特定の利用者以外の者は、原則として使用することができない

例) (居住用部分) バルコニー・玄関扉・窓枠・窓ガラス
(店舗部分) シャッター

例外) 火災等、緊急時に避難のため利用する場合
外壁修繕等、共用の管理のために利用する場合

専用使用権は、管理規約別表第4 に示される

その他用法の制限

	法令の制限	判例	規約細則	摘要
民泊	○	×	○	旅館業法、民泊新法(2017年～)
シェアハウス	○	○	○	建築基準法・消防法
ペットの飼育	×	○	○	衛生・騒音・事故等、飼育による影響が「共同の利益を害する行為」にあたる
喫煙	×	×	△	健康増進法第25条(受動喫煙の防止)はマンションに対する摘要なし ベランダ喫煙に関する判例

規約・細則へ盛り込むうえで考慮すべき事項

周辺環境
マンションの用途(居住用・複合用途)



共同の利益
利益を享受する者
不利益を被る者

専有部分の修繕

- (軽微な変更)理事会(管理者)への届出
- △ 理事会(管理者)の許可 認められない場合あり
- × 一般的に認められないもの

玄関扉

- 取替え・表面の塗り替え .. ×
- 鍵交換・裏面の塗り替え .. ○

水周り

- ユニットの交換などの更新
排気設備・配管の変更を
伴わないもの .. ○
- 伴うもの .. △

バルコニー

- サンルームの設置
撤去困難なタイルの貼付 .. ×
- アンテナの設置等 .. △



床面

- 床面の貼替 .. ○
- 畳→フローリングの変更 .. △

間仕切り

- ふすまの取り外し .. 不要
- カウンターを設置、
間取りの変更 .. △

壁面

- 壁面の貼替
エアコンの取付
(壁貫通なし) .. ○
- 外壁の変更を伴うもの .. △

窓枠・窓ガラス

- 網戸・二重サッシの設置 .. △
- 窓枠の変更 .. ×
- 色ガラスへの変更 .. ×

マンション保険

マンション保険の種類

		例	原因となる対象物	
			共用	専有
火災保険		<ul style="list-style-type: none">火災・落雷によって、外壁が損傷、外階段が溶解した。住民以外の者の暴力行為によって、外壁が破損した。	○	
賠償責任保険	施設賠償	<ul style="list-style-type: none">外壁が剥落し、通行人が負傷した。屋根の漏水により、階下の専有部に被害が発生した。共用部の排水管が破損し、専有部に被害が発生した。	○	
	個人賠償	<ul style="list-style-type: none">専有部の給水管が破損し、階下の専有部に被害が発生した。風呂水があふれ、階下の専有部に被害が発生した。		○

掛捨て型と積立型

	満期時返戻金	保険料
掛捨て型	なし	安い
積立型	あり(元本保証なし)	高い

◎ 保険の契約は管理組合が行い、保険金の請求・受領は理事長(管理者)が行う

管理費と修繕積立金

建物を維持管理するために、
継続的に所有者全員で負担する費用

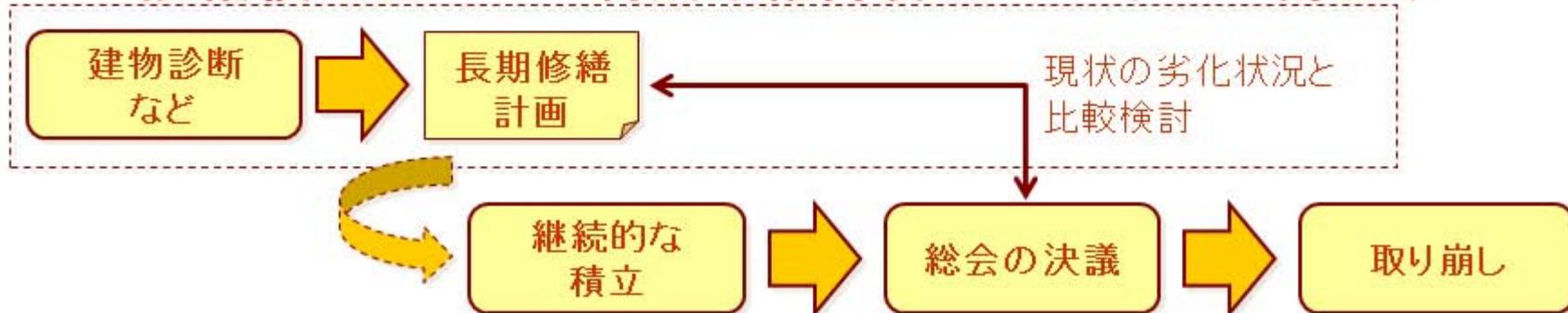
支払の拒絶、使用していない期間の免除、賃借人の負担



• 管理費 日常的な維持管理 (= 生活費)



• 修繕積立金 特別な維持管理 (= 貯金)



管理費の用途

1. 管理員人件費、管理者・役員等に支払われる報酬
2. 共用設備にかかる税金など
3. 共用設備の保守維持費（消防点検費・給水ポンプの保守費など）
4. 備品費、通信費、コピー代その他の事務費
5. 共用部分及び附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料
6. 経常的な補修費（電灯の交換など）
7. 清掃費、消毒費及びごみ処理費
8. （管理会社等への）委託業務費
9. 専門的知識を有する者の活用に要する費用
10. 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
 - 組合全体を対象に行う懇親会 × 町内会費
11. 管理組合の運営に要する費用（会場費など）
12. その他敷地、共用部分及び附属施設の通常の管理に要する費用

修繕積立金の用途

1. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
2. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
3. 敷地、共用部分及び附属施設の変更
4. 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査(※)
5. その他敷地、共用部分及び附属施設の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

(例) 窓・玄関扉を管理組合が一体となって修繕をする場合
車椅子対応のスロープを新設する等の工事など、
建物のグレードアップのために使われる費用

6. 上記 1～5 の目的で借入れを行った場合、その返済のための費用

(※) 合意形成後も、一定の要件のもとで、建替えに係る計画・設計費用につき、一定額の取り崩しが認められる。

管理費の徴収方法

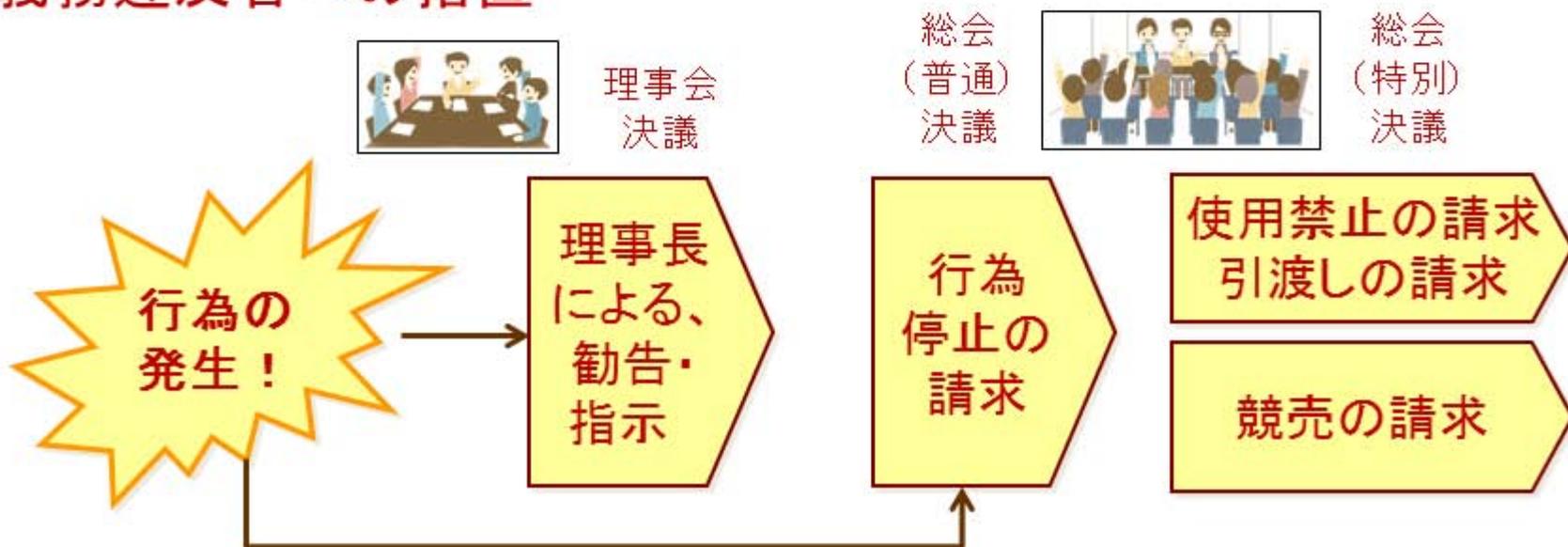
支払時期	次月分を当月末まで
方法	原則として振込
滞納時の措置	理事会の決議(管理者の権限)で 法的措置が可能 滞納費用には、 <ul style="list-style-type: none">» 延滞料» 徴収費用» 訴訟費用(弁護士等の依頼費用含む) 等の付加が可能
その他	分割払い・返還不可

義務違反者に対する措置

区分所有者・占有者の「共同の利益に反する」行為（≠不法行為）

- 不当損傷行為 躯体の損傷、躯体部分に影響を及ぼす、専有部分の増改築
- 不当使用行為 共用部分への私物の放置
- 共同生活上の不当行為 プライバシーの侵害、悪臭、ピアノの演奏
- 管理費等の滞納 滞納が原因で、建物の修繕等に重大な支障が生じる場合

義務違反者への措置



義務違反者に対する措置

	所有者	占有者	請求内容	請求原因	請求方法		弁明の機会
					訴訟外	訴訟	
行為停止等の請求	○	○	行為の停止 行為の結果の除去 行為予防のための措置	義務違反行為のあったとき 義務違反行為の恐れのあるとき	訴訟外	規定なし	不要
					訴訟	普通決議	
使用禁止の請求	○		相当の期間専有部分の使用を禁止	義務違反行為による障害が著しく、行為停止の請求によっては、その障害の除去が困難	訴訟	特別決議	必要
引渡しの請求		○	専有部分の賃貸借契約を解除、および所有者へ引渡し				
競売の請求	○		所有権の競売	義務違反行為による障害が著しく、他の請求によっては、その障害の除去が困難			