

マンション標準管理規約の見直し(各論)

【検討項目1】デジタル技術の活用

- デジタル臨時行政調査会において、デジタル庁が定めた7項目（実地監査、往訪閲覧・縦覧規制 等）のアナログ規制（※）に関する告示、通知及び通達の見直しについて、令和5年（2023年）中に措置することが定められたことを踏まえ、所要の改正を行う。

※ 書面・対面といったアナログ的な手法を前提とする規定。

検討項目1-①

- ・ 閲覧対象となる資料が電子データで作成・保管されている場合において、利害関係人から電子メール等を用いた閲覧の要望があれば、電子メール等により提供することができる規定を追加。

改正案	現行
<p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (議事録の作成、保管等)</p> <p>第49条 総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。</p> <p>2～4 (略)</p> <p>5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（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の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。<u>ただし、議事録が電磁的記録で作成されているときには、組合員又は利害関係人からの求めがある場合に閲覧に代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。</u></p> <p>6 (略)</p>	<p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (議事録の作成、保管等)</p> <p>第49条 総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。</p> <p>2～4 (略)</p> <p>5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（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の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 (略)</p>

【検討項目1】デジタル技術の活用

改正案	現行
<p>コメント 第49条関係</p> <p>① (略)</p> <p>② <u>議事録には、個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、閲覧等に当たっては、発言者や審議内容から特定の個人が識別できないように加工するなど、個人情報保護法の趣旨等を踏まえて適切に対応することが必要である。</u></p> <p>③・④ (略)</p>	<p>コメント 第49条関係</p> <p>① (略) (新設)</p> <div data-bbox="1309 271 1812 496" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>標準管理委託契約書コメント 第15条関係において 同様の記載あり</p> </div> <p>②・③ (略)</p>
<p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (帳票類等の作成、保管)</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、<u>組合員名簿</u>及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3 (略)</p> <p>4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧<u>及び提供</u>に関する規定を準用する。</p>	<p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (帳票類等の作成、保管)</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3 (略)</p> <p>4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>

【検討項目1】デジタル技術の活用

改正案	現行
<p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (規約原本等)</p> <p>第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。</p> <p>5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 (略)</p> <p>7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。</p>	<p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (規約原本等)</p> <p>第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。</p> <p>5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>6 (略)</p> <p>7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>
<p>コメント 第72条関係</p> <p>① 区分所有者全員が記名押印した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。</p> <p>② 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧等を認めることを明確に定めた。</p>	<p>コメント 第72条関係</p> <p>① 区分所有者全員が記名押印した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。</p> <p>② 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に定めた。</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

※記載は（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合の規定。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合についても同様。

- 総会の通知など、管理組合を適切に機能させるためには、管理組合として区分所有者の所在等を正しく把握しておく必要があるが、区分所有者等に住所変更が生じた場合、管理組合がその事実を確認する方法が定まっていない。
- また、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入りを行う際には居住者の連絡先を把握しておくことが重要であるが、管理組合が居住者の連絡先を把握する方法が定まっていない。

検討項目2 - ①

- ・ 組合員の住所等に変更があった際の届出の規定を追加

改正案	現行
<p>(届出義務) 第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p> <p><u>2 前項で届け出た内容に変更がある場合は、組合員は直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</u></p>	<p>(届出義務) 第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p> <p>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

改正案	現行																				
<p>コメント 第31条関係</p> <p>① <u>第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。緊急連絡先は、氏名、届出者との関係及び電話番号等が考えられる。</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;"><u>組合員資格取得・喪失届出書</u></p> <p style="text-align: right;">年月日</p> <p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p> <p>〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 対象住戸</td> <td style="width: 50%;">〇〇号室</td> </tr> <tr> <td>2 区分所有権を取得した者</td> <td>氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u></td> </tr> <tr> <td>3 区分所有権を喪失した者</td> <td>氏名 住所（移転先）</td> </tr> <tr> <td>4 区分所有権の変動の年月日</td> <td>年月日</td> </tr> <tr> <td>5 区分所有権の変動の原因</td> <td></td> </tr> </table> </div>	1 対象住戸	〇〇号室	2 区分所有権を取得した者	氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u>	3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）	4 区分所有権の変動の年月日	年月日	5 区分所有権の変動の原因		<p>コメント 第31条関係</p> <p>届出書の様式は、次のとおりとする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">届出書</p> <p style="text-align: right;">年月日</p> <p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p> <p>〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 対象住戸</td> <td style="width: 50%;">〇〇号室</td> </tr> <tr> <td>2 区分所有権を取得した者</td> <td>氏名</td> </tr> <tr> <td>3 区分所有権を喪失した者</td> <td>氏名 住所（移転先）</td> </tr> <tr> <td>4 区分所有権の変動の年月日</td> <td>年月日</td> </tr> <tr> <td>5 区分所有権の変動の原因</td> <td></td> </tr> </table> </div>	1 対象住戸	〇〇号室	2 区分所有権を取得した者	氏名	3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）	4 区分所有権の変動の年月日	年月日	5 区分所有権の変動の原因	
1 対象住戸	〇〇号室																				
2 区分所有権を取得した者	氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u>																				
3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）																				
4 区分所有権の変動の年月日	年月日																				
5 区分所有権の変動の原因																					
1 対象住戸	〇〇号室																				
2 区分所有権を取得した者	氏名																				
3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）																				
4 区分所有権の変動の年月日	年月日																				
5 区分所有権の変動の原因																					

【検討項目2】組合員名簿の更新等

検討項目2 - ②

- ・区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合において、当該第三者の連絡先の届出に関する規定を追加

改正案	現行
<p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p> <p><u>3 第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。</u></p>	<p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>(新設)</p>
<p>コメント</p> <p>第19条関係</p> <p>①～④ (略)</p> <p><u>⑤ 第3項の届出事項は、第三者本人の氏名、対象住戸、電話番号のほか、緊急時の連絡先となる者の氏名及び電話番号等が考えられる。</u></p>	<p>コメント</p> <p>第19条関係</p> <p>①～④ (略)</p> <p><u>⑤ 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間(当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。)は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めることも、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から有効である。また、長期間不在にする場合も、届出の規定を設けることが有効である。</u></p> <p>なお、<u>上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続については、第43条第2項及び第3項によることとなる。</u></p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

※記載は（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合の規定。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合についても同様。

検討項目2 - ③

- ・理事長が作成・保管する書類に居住者名簿を新たに位置付け。現在第64条において定めている組合員名簿と合わせて、第64条の2（新設）として規定。
- ・組合員名簿及び居住者名簿の更新に関する規定を追加。
- ・居住者名簿の作成にあたっては、災害時の避難にあたり配慮が必要となる者を把握しておくことが望ましい旨をコメントに記載。

改正案	現行
<p>（帳票類等の作成、保管）</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 （略）</p> <p>3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）<u>、第49条の2（第53条第5項において準用される場合を含む。）</u>、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>	<p>（帳票類等の作成、保管）</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、<u>組合員名簿</u>及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 （略）</p> <p>3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）<u>、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。</u>この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>
<p>コメント</p> <p>第64条関係</p> <p>①・②（略）</p> <p><u>（削除）</u></p> <p><u>③～⑤</u>（略）</p>	<p>コメント</p> <p>第64条関係</p> <p>①・②（略）</p> <p><u>③ 組合員名簿の読覧等に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要がある。</u></p> <p>④～⑥（略）</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

改正案	現行
<p><u>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 (組合員名簿等の作成、保管)</u></p> <p><u>第64条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿を作成して保管し、組合員又は利害関係人の相当の理由を付した書面による請求があつたときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u></p> <p><u>2 請求をした者が求める情報を記入した書面の交付については、第64条第3項の規定を準用する。ただし、第64条第3項中「書面による請求」とあるのは「相当の理由を付した書面による請求」と読み替えるものとする。</u></p> <p><u>3 理事長は、第19条第3項及び第31条の届出があつた場合に、遅滞なく組合員名簿及び居住者名簿を更新しなければならない。</u></p> <p><u>4 理事長は、毎年1回以上組合員名簿及び居住者名簿の内容の確認をしなければならない。</u></p>	<p>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

改正案	現行
<p><u>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (組合員名簿等の作成、保管)</u></p> <p><u>第64条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u></p> <p><u>2 請求をした者が求める情報を記入した書面の交付又は当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供については、第64条第3項の規定を準用する。ただし、第64条第3項中「理由を付した書面又は電磁的方法による請求」とあるのは「相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求」と読み替えるものとする。</u></p> <p><u>3 電磁的記録により作成された組合員名簿及び居住者名簿の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。</u></p> <p><u>4 理事長は、第19条第3項及び第31条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿及び居住者名簿を更新しなければならない。</u></p> <p><u>5 理事長は、毎年1回以上組合員名簿及び居住者名簿の内容の確認をしなければならない。</u></p>	<p>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

改正案	現行
<p><u>コメント</u> <u>第64条の2 関係</u> <u>組合員名簿のほか、設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている。</u> <u>なお、組合員名簿及び居住者名簿の閲覧等に際しては、組合員等のプライバシーに留意する必要がある。名簿に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも考えられる。</u> <u>また、居住者名簿の作成にあたっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な要配慮者を事前に把握しておくことが望ましい。</u></p>	(新設)

- 区分所有者名簿は、総会の招集や管理費等の徴収などに必要であり、管理組合運営を行う上で備えていることが基本となる。居住者名簿は、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入を行う際に有効となる。
- 近年では、高齢化の進行や単身世帯の増加等により緊急連絡先の整備の重要性が増している。

■ 区分所有者名簿等が必要となる状況

区分所有者名簿	居住者名簿	緊急連絡先
<ul style="list-style-type: none">・ 総会の招集（議事や委任状・議決権行使書等の案内）・ 役員候補者の選定・ 管理費や修繕積立金の徴収	<ul style="list-style-type: none">・ 設備点検時や漏水事故発生時の専有部分への立入可否の確認・ 災害時の安否確認	<ul style="list-style-type: none">・ 認知症の区分所有者や単身高齢者が亡くなった場合の対応（相続人調査を含む）・ そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合

※成年後見人等の連絡先は緊急連絡先に記載されているケースがある。

■ マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書における名簿の取扱い

マンション標準管理規約（単棟型）（抄）	マンション標準管理委託契約書（抄）
<p>（帳票類等の作成、保管）〔電磁的方法が利用可能ではない場合〕</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>	<p>（管理事務の内容及び実施方法）</p> <p>第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。</p> <ul style="list-style-type: none">一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）二～四（省略） <p>別表第1 事務管理業務</p> <p>2 基幹事務以外の事務管理業務</p> <p>（1）理事会支援業務</p> <ul style="list-style-type: none">①組合員等の名簿の整備 <p>甲の組合員等異動届に基づき、組合員及び賃借人等の氏名、連絡先（緊急連絡先を含む。）を記載した名簿を整備する。</p>

【検討項目3】所在等不明区分所有者の探索費用の請求

- 所在不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、容易に探索することができず、また、探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在しないため、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースがある。

検討項目3 - ①

- ・ 所在等不明区分所有者の探索及びその費用の請求についての規定・コメントを追加

改正案	現行
<p><u>(所在等不明区分所有者の探索)</u> <u>第67条の2 区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、区分所有者の共同の利益が害された場合又は害されるおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。</u> <u>2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用を当該所在等が不明になった区分所有者に請求することができる。</u></p>	(新設)
<p><u>コメント</u> <u>第67条の2 関係</u> <u>探索に要した費用とは、次のような費用である。</u> <u>ア) 登記簿や住民票の交付申請費用及び郵便代の実費</u> <u>イ) 弁護士や司法書士等への依頼費用</u> <u>ウ) その他探索に要した費用</u></p>	(新設)

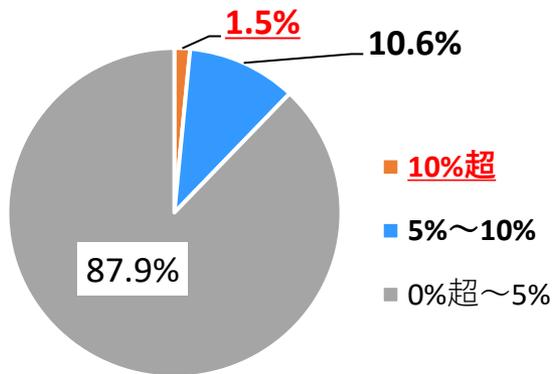
【検討項目3】所在等不明区分所有者の探索費用の請求

改正案	現行
<p>(議決事項)</p> <p>第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の総会提出議案 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第58条第3項に定める承認又は不承認 七 第60条第4項に定める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 八 第67条に定める勧告又は指示等 九 第67条の2に定める区分所有者の探索 十 総会から付託された事項 十一 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 十二 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任 <p>2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p>	<p>(議決事項)</p> <p>第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の総会提出議案 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第58条第3項に定める承認又は不承認 七 第60条第4項に定める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 八 第67条に定める勧告又は指示等 九 総会から付託された事項 十 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 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任 <p>2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p>

- 所在不明・連絡先不通の空室が発生しているマンションは一定程度存在し、また、高経年マンションほど、所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は高くなる傾向がある。
- このようなマンションでは、管理組合の運営（総会の決議）や住戸内の設備点検などが滞ることが懸念される。

■ 所在不明・連絡先不通の空室がある
マンションの割合は全体の3.9% (n=1688)

■ マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の空室の割合 (n=66)



【出典】平成30年度マンション総合調査

■ 所在等不明住戸がある場合の合意形成の困難さ
<総戸数50戸（区分所有者が50人）のマンションを想定>

仮に1割（5戸）が
所在不明・連絡先不通住戸の場合

■ 普通決議
(通常)

26戸(人)	➡	45戸(人)のうち 26戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(5.2%)		(5.8%)

■ 特別決議
(通常)

38戸(人)	➡	45戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(7.6%)		(8.4%)

仮に2割（10戸）が
所在不明・連絡先不通住戸の場合

■ 普通決議
(通常)

26戸(人)	➡	40戸(人)のうち 26戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(5.2%)		(6.5%)

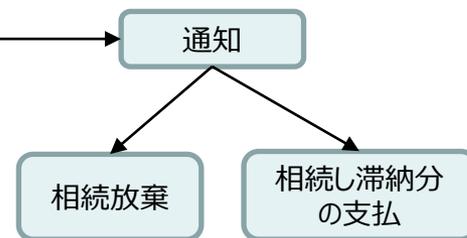
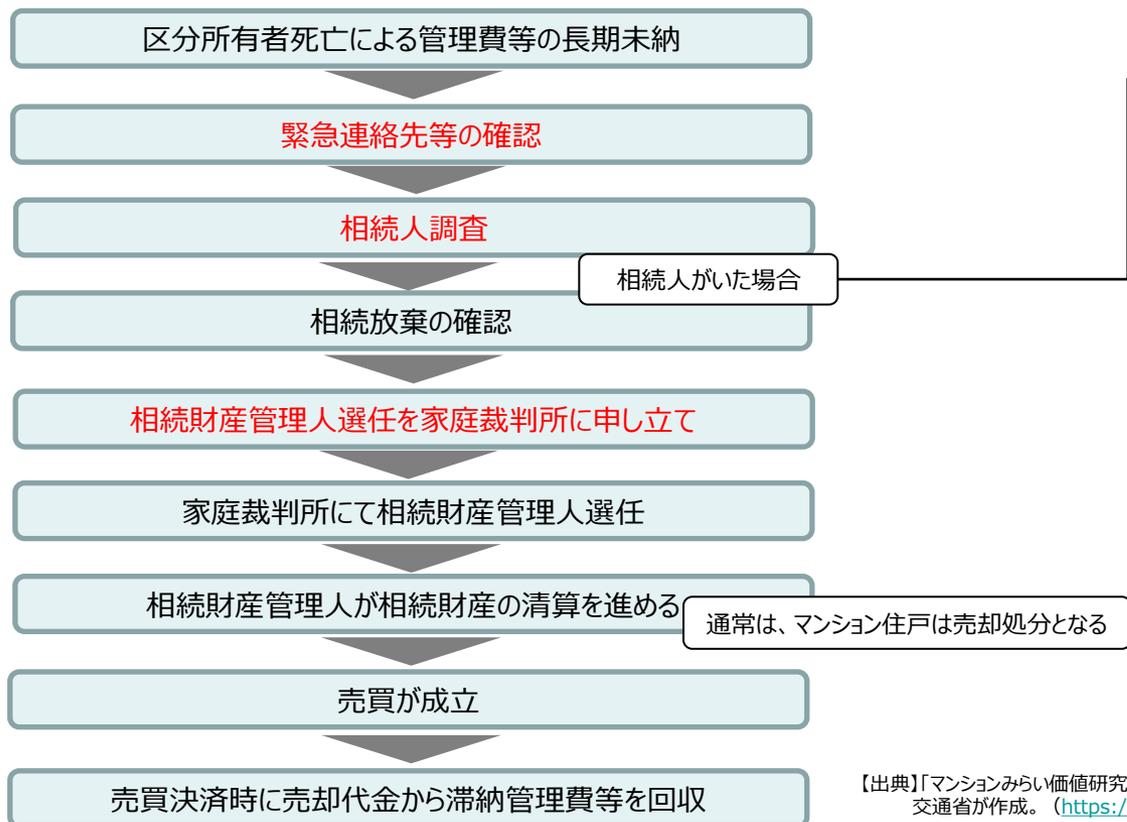
■ 特別決議
(通常)

38戸(人)	➡	40戸(人)のうち 38戸(人)による 賛成が必要
50戸(人)		50戸(人)
(7.6%)		(9.5%) ※

※ なお、仮に3割（15戸）が所在不明・連絡先不通住戸となった場合は、決議できない。

- 管理組合は、管理費等の滞納が長期化することで区分所有者の死亡を認識するケースが多い。
- 緊急連絡先等をもとに、死亡した区分所有者の親族と思われる連絡先へ相続人の確認が行われるが、相続人の調査等にあたっては、時間を要する。
- なお、相続人の全員が相続放棄した場合等は、管理費等を請求する相手方がいなくなるため、相続財産管理人選任の申立てを検討することになるが、予納金、弁護士等への依頼など、一定の費用が発生。

■ 相続人調査及び相続財産管理人の選任申立てのフロー



○ 相続財産管理人選任の申立てを行う理由としては、主に以下の3つ。

- ・ 管理費等の回収目途が立たず、いずれ**管理費等の請求権の時効（5年）**を迎える。
- ・ 共用部分と一体として管理する設備（消防用設備、排水管等）の**メンテナンスができない**
- ・ 区分所有者が不在の住戸の発生により、**総会の決議が困難**になる可能性

【出典】「マンションみらい価値研究所－管理組合の相続人調査および相続財産管理人選任申立てについて」を参考に、国土交通省が作成。（https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220330_report_01）

【検討項目4】管理規約を変更した際の取扱い

- 現行規定では、規約を変更した際は、「現に有効な規約の内容」及び「その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないこと」を1通の書面に記載し、理事長が署名した上で保管することとされており、頻繁に規約を改正した場合は、保管書類が膨大になることや、現に有効な内容を一覧性を持って確認することが困難になるなどの支障が生じる。

検討項目4 - ①

- ・ 管理規約を変更した際に、変更した内容を反映した現に有効な規約を作成することが考えられる旨を記載

改正案	現行
<p>コメント 第72条関係</p> <p>① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。</p> <p><u>② 第4項の閲覧をさせる際は、区分所有者又は利害関係人の利便性を考慮して、第1項の規約原本及び第3項の書面とは別に、現に有効な規約を整備しておくことが考えられる。</u></p> <p>③ 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に定めた。</p>	<p>コメント 第72条関係</p> <p>① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。 (新設)</p> <p>② 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に定めた。</p>

【検討項目5】総会資料の保管等

○ 現行規定では、理事長は総会議事録を保管することが定められているが、議案書等の総会資料については保管に関する規定がなく、総会議事録だけでは議事の内容を全て把握することができないおそれがある。

検討項目5 - ①

・ 総会資料の保管等に関する規定を追加

改正案	現行
<p><u>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合</u> <u>(総会資料の保管等)</u> 第49条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>	<p>(新設)</p>
<p><u>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</u> <u>(総会資料の保管等)</u> 第49条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する書類の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。</p>	<p>(新設)</p>

【検討項目5】総会資料の保管等

※記載は（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合の規定。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合についても同様。

検討項目5 - ②

・総会資料に準じて、理事会で使用した資料の保管等についても規定。

改正案	現行
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> <p><u>5 理事会で使用した資料については、第49条の2の規定を準用する。</u></p>	<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p> <p>(新設)</p>
<p>コメント</p> <p>第32条関係</p> <p>①～⑥ (略)</p> <p>⑦ 管理組合が管理する書類等として、第三号に掲げる長期修繕計画書、第五号及び⑤に掲げる設計図書等、第六号及び⑥に掲げる修繕等の履歴情報が挙げられるが、具体的な保管や閲覧については、第64条第2項で規定するとおり、理事長の責任により行うこととする。その他に、理事長が保管する書類等としては、第49条第3項で定める総会議事録、<u>第49条の2で定める総会資料</u>、第53条第4項の規定に基づき準用される第49条第3項で定める理事会議事録、<u>第53条第5項の規定に基づき準用される第49条の2で定める理事会資料</u>、第64条及び第64条関係コメントに掲げる帳票類等、<u>第64条の2で定める組合員名簿及び居住者名簿</u>、第72条で定める規約原本等が挙げられる。</p> <p>このうち、総会議事録及び規約原本の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。</p>	<p>コメント</p> <p>第32条関係</p> <p>①～⑥ (略)</p> <p>⑦ 管理組合が管理する書類等として、第三号に掲げる長期修繕計画書、第五号及び⑤に掲げる設計図書等、第六号及び⑥に掲げる修繕等の履歴情報が挙げられるが、具体的な保管や閲覧については、第64条第2項で規定するとおり、理事長の責任により行うこととする。その他に、理事長が保管する書類等としては、第49条第3項で定める総会議事録、第53条第4項の規定に基づき準用される第49条第3項で定める理事会議事録、第64条及び第64条関係コメントに掲げる帳票類等、第72条で定める規約原本等が挙げられる。</p> <p>このうち、総会議事録及び規約原本の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。</p>

【検討項目6】修繕積立金の変更予定

○ マンションの購入予定者にとって、今後の修繕積立金の具体的な変更予定は重要な情報となるが、総会や理事会において検討されている直近の値上げ予定のみが開示されるのが一般的となっており、それ以外の値上げ予定や具体的な値上げ額については開示されないおそれがある。

検討項目6 - ①

・ 別添4に、修繕積立金の変更予定額等を位置づけ

改正案	現行
<p>別添4</p> <p>6 管理組合収支関係</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有 (年 月) <u>及び変更予定額</u>、変更予定無、検討中の別を記載し、<u>②については長期修繕計画上の変更予定時期及び金額並びに直近の変更予定に対する総会又は理事会における検討状況を記載</u>)</p> <p>①管理費</p> <p>②修繕積立金</p> <p>③修繕一時金</p> <p>④駐車場使用料</p> <p>⑤自転車置場使用料</p> <p>⑥バイク置場使用料</p> <p>⑦ミニバイク置場使用料</p> <p>⑧専用庭使用料</p> <p>⑨ルーフバルコニー使用料</p> <p>⑩トランクルーム使用料</p> <p>⑪組合費</p> <p>⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料</p> <p>⑬その他</p>	<p>別添4</p> <p>6 管理組合収支関係</p> <p>(1) (2) (略)</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有 (年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)</p> <p>①管理費</p> <p>②修繕積立金</p> <p>③修繕一時金</p> <p>④駐車場使用料</p> <p>⑤自転車置場使用料</p> <p>⑥バイク置場使用料</p> <p>⑦ミニバイク置場使用料</p> <p>⑧専用庭使用料</p> <p>⑨ルーフバルコニー使用料</p> <p>⑩トランクルーム使用料</p> <p>⑪組合費</p> <p>⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料</p> <p>⑬その他</p>

【検討項目6】修繕積立金の変更予定

改正案	現行
<p>別添4</p> <p>6 管理組合収支関係</p> <p>(4) 修繕積立金に関する事項</p> <p>①修繕積立金に関して規定している規約等の条項、別表名</p> <p>②修繕積立金の積立方式（均等積立方式、段階増額積立方式の別）</p> <p>③長期修繕計画上の積立予定総額（直近の決算時期における計画上の修繕積立金の残高）</p> <p>④修繕積立金の残高（直近の収支報告（確定額）における修繕積立金会計の繰越金残高）</p>	<p>別添4</p> <p>6 管理組合収支関係</p> <p>(4) 修繕積立金に関する規約等の定め（規定している規約条項、別表名）</p>
<p>8 大規模修繕計画関係</p> <p>①長期修繕計画の有無（有（年月作成（見直し））、無、検討中の別）</p> <p>②共用部分等の修繕実施状況（工事概要、実施時期（年月））</p> <p>③大規模修繕工事実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別）</p>	<p>8 大規模修繕計画関係</p> <p>①長期修繕計画の有無（有（年月作成（見直し））、無、検討中の別）</p> <p>②共用部分等の修繕実施状況（実施時期（年月））</p> <p>③大規模修繕工事実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別）</p>

※青字は他の検討項目における改正箇所

【検討項目7】修繕積立金の不足金額の明確化

- 管理組合として適切な意思決定を行うためには、各区分所有者が自らが属する管理組合の状態を十分に把握することが必要と考えられる。しかしながら、自らの管理組合における修繕積立金の過不足について、3割もの管理組合理事長が「不明」と回答している現状にある。
- 修繕積立金が計画通り積みあがっているかどうかは、長期修繕計画と、毎年の修繕積立金会計の決算報告を照らし合わせる必要があるが、区分所有者の積極的な意思がなければ、長期修繕計画が区分所有者の目に触れる機会は少ない。

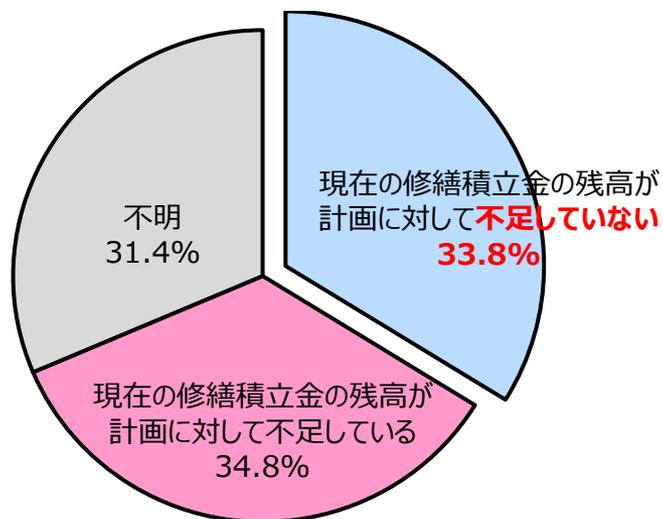
検討項目7-①

- ・ 区分所有者に対して修繕積立金の過不足や変更予定等を周知することの重要性を記載

改正案	現行
<p>コメント 第48条関係 <u>マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。毎年の総会において、長期修繕計画を総会資料に添付し、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効と考えられる。</u></p>	<p>(新設)</p>

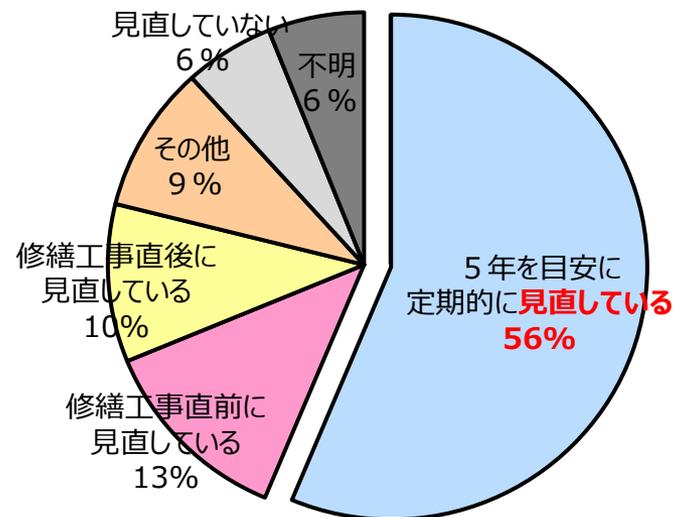
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)



【出典】平成30年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金会計

■ 貸借対照表

勘定科目	当年度	前年度	増減
I. 資産の部			
現金預金	152,300,862	142,000,862	10,300,000
他会計預け金	120,000	1,280,000	(1,160,000)
未収入金	50,320	-	50,320
資産合計	152,471,182	143,280,862	9,190,320
II. 負債の部			
未払金	350,000	250,000	100,000
前受金	100,000	200,000	(100,000)
負債合計	450,000	450,000	-
III. 正味財産の部			
正味財産	152,021,182	142,830,862	9,190,320
負債及び正味財産合計	152,471,182	143,280,862	9,190,320

■ 収支計算書

勘定科目	予算額	決算額	差異
1 収入の部			
(1) 積立金収入			
修繕積立金収入	13,540,640	13,490,320	(50,320)
2 支出の部			
(1) 修繕費	5,000,000	4,300,000	(700,000)
当期経常収支差額	8,540,640	9,190,320	649,680

一般会計 (管理費)

■ 貸借対照表

勘定科目	当年度	前年度	増減
I. 資産の部			
現金預金	16,972,000	12,680,000	4,292,000
前払費用	2,050,000	4,150,000	(2,100,000)
資産合計	19,022,000	16,830,000	2,192,000
II. 負債の部			
前受金	902,000	750,000	152,000
未払金	800,000	780,000	20,000
負債合計	1,702,000	1,530,000	172,000
III. 正味財産の部			
正味財産	17,320,000	15,300,000	2,020,000
負債及び正味財産合計	19,022,000	16,830,000	2,192,000

■ 収支計算書

勘定科目	予算額	決算額	差異
1. 収入の部			
(1) 管理費収入	17,000,000	17,000,000	-
2. 支出の部			
(1) 管理委託費	5,040,000	5,040,000	-
(2) 清掃業務費	2,310,000	2,200,000	110,000
(3) 水道光熱費
支出額合計	15,020,000	14,980,000	40,000
当期剰余金	1,980,000	2,020,000	(40,000)

※ 両会計共に、マンション管理センター「マンション管理組合会計の手引き」と複数事例より作成、一部抜粋。
 ※ 収支計算書の名称やそれぞれの会計項目は異なる場合がある。

- マンションの長寿命化を進め、不良化を防ぐ観点からは、適切に修繕積立金を引き上げていくことが必要とされるが、貸借対照表では、積立額及び滞納額が記載されるのみで、長期修繕計画に記載されている積立予定額との差額や、国土交通省が定めるガイドラインとの差額が認識されない形となっており、区分所有者にとって、これらを比較する機会に乏しい。

■ 貸借対照表（修繕積立会計）

勘定科目	当年度
Ⅰ.資産の部	
現金預金	152,300,862
他会計預け金	120,000
未収入金	50,320
資産合計	152,471,182
Ⅱ.負債の部	
未払金	350,000
前受金	100,000
負債合計	450,000
Ⅲ. 正味財産の部	
正味財産	152,021,182

⇒ 上記の貸借対照表においては、正味財産から未収入金を除き、前受金を加えた額が現在積み立てている総額となる。
⇒ 事例のケースでは累計積立額は152,070,862円となる。

■ 長期修繕計画

		(千円)	
区分	暦年	2022	2023
	経年	13	14
前年度繰越金		125,918	138,218
支出	工事費 年度合計	3,000	1,200
	工事費 累計	40,600	41,800
収入	修繕積立金 年度合計	15,300	18,945
	修繕積立金 累計	168,807	187,752
修繕積立金残高		138,218	155,963

⇒ 長期修繕計画においては年度ごとの累計積立予定額が記載される。
⇒ 事例のケースでは2023年には155,963,000円が積みあがっている予定となっている。

【検討項目8】標準管理委託契約書との整合

○ 標準管理規約・別添4及び標準管理委託契約書・別表第5は、ともにマンションの管理情報を開示する項目を例示したものであるが、記載が異なる箇所がある。

検討項目8 - ①

・別添4を標準管理委託契約書・別表第5と整合させるよう改正を行う

標準管理規約 別添4 改正案	標準管理規約 別添4 現行	標準管理委託契約書 別表第5
<p>3 管理体制関係</p> <p>①管理組合名称</p> <p>②管理組合役員数（理事総数及び監事総数）</p> <p>③管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）</p> <p>④通常総会の開催月と決算月</p> <p>⑤理事会の年間の開催回数</p> <p>⑥管理規約原本の発効年月と変更年月</p> <p>⑦共用部分に付保している損害保険の種類 （火災保険（マンション総合保険）、地震保険など）</p> <p>⑧使用細則等の規程の有無と名称 （駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など）</p>	<p>3 管理体制関係</p> <p>①管理組合名称</p> <p>②管理組合役員数（理事総数、監事総数）</p> <p>③管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）</p> <p>④通常総会の開催月と決算月</p> <p>⑤理事会の年間の開催回数</p> <p>⑥管理規約原本の発効年月と変更年月</p> <p>⑦共用部分に付保している損害保険の種類 （火災保険（マンション総合保険）、地震保険など）</p> <p>⑧使用細則等の規程の有無と名称 （駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など）</p>	<p>3 管理体制関係</p> <p>① 管理組合名称</p> <p>② 管理組合役員数（理事総数及び監事総数）</p> <p>③ 管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）</p> <p>④ 通常総会の開催月と決算月</p> <p>⑤ 理事会の年間の開催回数</p> <p>⑥ 管理規約原本の発効年月と変更年月</p> <p>⑦ 共用部分に付保している損害保険の種類 （火災保険（マンション総合保険）、地震保険など）</p> <p>⑧ 使用細則等の規程の名称 （駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など）</p>

【検討項目8】標準管理委託契約書との整合

標準管理規約 別添4 改正案	標準管理規約 別添4 現行	標準管理委託契約書 別表第5
<p>4 共用部分関係</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2)</p> <p>① 駐車場区画数</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内台数 (内訳：平面自走式台数、機械式台数) 敷地外台数 (内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数) <p>② 駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)</p> <p><u>③ 駐車場権利承継可否 (駐車場の権利が専有部分と一体として承継することの可否)</u></p> <p>④ 車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</p> <p>⑤ 空き区画の有無</p> <p>⑥ 空き区画の待機者数</p> <p>⑦ 空き区画補充方法 (抽選、先着順、その他の別)</p> <p>⑧ 駐車場使用料</p> <p>(3) (略)</p> <p><u>(4) 共用部分の点検・検査・調査</u></p> <p><u>① 共用部分の点検・検査・調査の実施の有無 (有 (年 月)、無)</u></p> <p><u>② 共用部分の点検・検査・調査の実施者 (〇〇)</u></p> <p><u>③ 共用部分の点検・検査・調査の実施結果に基づく是正の有無 (有、無、検討中の別)</u></p>	<p>4 共用部分関係</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2)</p> <p>① 駐車場区画数</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内台数 (内訳：平面自走式台数、機械式台数) 敷地外台数 (内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数) <p>② 駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)</p> <p>③ 車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</p> <p>④ 空き区画の有無</p> <p>⑤ 空き区画の待機者数</p> <p>⑥ 空き区画補充方法 (抽選、先着順、その他の別)</p> <p>⑦ 駐車場使用料</p> <p>(3) (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>4 共用部分関係</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 駐車場</p> <p>① 駐車場区画数</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内台数 (内訳：平面自走式台数、機械式台数) 敷地外台数 (内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数) <p>② 駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)</p> <p>③ 駐車場権利承継可否 (駐車場の権利が専有部分と一体として承継することの可否)</p> <p>④ 車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</p> <p>⑤ 空き区画の有無</p> <p>⑥ 空き区画の待機者数</p> <p>⑦ 空き区画補充方法 (抽選、先着順、その他の別)</p> <p>⑧ 駐車場使用料</p> <p>(3) (略)</p> <p>(4) 共用部分の点検・検査・調査</p> <p>① 共用部分の点検・検査・調査の実施の有無 (有 (年 月)、無)</p> <p>② 共用部分の点検・検査・調査の実施者 (〇〇)</p> <p>③ 共用部分の点検・検査・調査の実施結果に基づく是正の有無 (有、無、検討中の別)</p>

【検討項目8】標準管理委託契約書との整合

標準管理規約 別添4 改正案	標準管理規約 別添4 現行	標準管理委託契約書 別表第5
<p>5 売主たる組合員が負担する管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））</p> <ul style="list-style-type: none"> ①管理費 ②修繕積立金 ③修繕一時金 ④駐車場使用料 ⑤自転車置場使用料 ⑥バイク置場使用料 ⑦ミニバイク置場使用料 ⑧専用庭使用料 ⑨ルーフバルコニー使用料 ⑩トランクルーム使用料 ⑪組合費 ⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑬その他 ⑭遅延損害金の有無とその額 ⑮管理費等の支払方法（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い） ⑯管理費等支払手続き（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社委託の別） 	<p>5 売却依頼主負担管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））</p> <ul style="list-style-type: none"> ①管理費 ②修繕積立金 ③修繕一時金 ④駐車場使用料 ⑤自転車置場使用料 ⑥バイク置場使用料 ⑦ミニバイク置場使用料 ⑧専用庭使用料 ⑨ルーフバルコニー使用料 ⑩トランクルーム使用料 ⑪組合費 ⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑬その他 ⑭遅延損害金の有無とその額 ⑮管理費等支払方法（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い） ⑯管理費等支払手続き（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社委託の別） 	<p>5 売主たる組合員が負担する管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 管理費 ② 修繕積立金 ③ 修繕一時金 ④ 駐車場使用料 ⑤ 自転車置場使用料 ⑥ バイク置場使用料 ⑦ ミニバイク置場使用料 ⑧ 専用庭使用料 ⑨ ルーフバルコニー使用料 ⑩ トランクルーム使用料 ⑪ 組合費 ⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料 ⑬ その他 ⑭ 遅延損害金の有無とその額 ⑮ 管理費等の支払方法（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い） ⑯ 管理費等支払手続き（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社委託の別）

【検討項目8】標準管理委託契約書との整合

標準管理規約 別添4 改正案	標準管理規約 別添4 現行	標準管理委託契約書 別表第5
<p>6 管理組合収支関係 (1)～(3) (略) (4) 修繕積立金に関する事項 <u>①修繕積立金に関して規定している規約等の条項、別表名</u> <u>②修繕積立金の積立方式 (均等積立方式、段階増額積立方式の別)</u> <u>③長期修繕計画上の積立予定総額 (直近の決算時期における計画上の修繕積立金の残高)</u> <u>④修繕積立金の残高 (直近の収支報告 (確定額) における修繕積立金会計の繰越金残高)</u> (5) 特定の組合員に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)</p>	<p>6 管理組合収支関係 (1)～(3) (略) (4) 修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約条項、別表名) (5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)</p>	<p>6 管理組合収支関係 (1)～(3) (略) (4) 修繕積立金に関する規約等の定め (規定している規約等の条項、別表名) (5) 特定の組合員に対する管理費等の減免措置の有無 (規定している規約条項、別表名)</p>
<p>7 専有部分使用規制関係 ① (略) ② 専有部分使用規制関係 ・ ペットの飼育制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 専有部分内工事の制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 楽器等音に関する制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ <u>一括受電方式による住戸別契約制限の有無</u> <u>③専有部分使用規制の制定・変更予定の有無</u></p>	<p>7 専有部分使用規制関係 ① (略) ② 専有部分使用規制関係 ・ ペットの飼育制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 専有部分内工事の制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 楽器等音に関する制限の有無 (規定している使用細則条項) (新設)</p>	<p>7 専有部分使用規制関係 ① (略) ② 専有部分使用規制関係 ・ ペットの飼育制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 専有部分内工事の制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 楽器等音に関する制限の有無 (規定している使用細則条項) ・ 一括受電方式による住戸別契約制限の有無 ③ 専有部分使用規制の制定・変更予定の有無</p>

【検討項目8】標準管理委託契約書との整合

標準管理規約 別添4 改正案	標準管理規約 別添4 現行	標準管理委託契約書 別表第5
<p>8 大規模修繕計画関係</p> <p>①長期修繕計画の有無（有（年月作成（見直し））、無、検討中の別）</p> <p>②共用部分等の修繕実施状況（<u>工事概要</u>、実施時期（年月））</p> <p>③大規模修繕工事実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別）</p>	<p>8 大規模修繕計画関係</p> <p>①長期修繕計画の有無（有（年月作成（見直し））、無、検討中の別）</p> <p>②共用部分等の修繕実施状況（実施時期（年月））</p> <p>③大規模修繕工事実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別）</p>	<p>8 大規模修繕計画関係</p> <p>① 長期修繕計画の有無（有（年月作成（見直し））、無、検討中の別）</p> <p>② 共用部分等の修繕実施状況（工事概要、実施時期（年月））</p> <p>③ 大規模修繕工事実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別を記載）</p>
<p>1.1 建替え等関係</p> <p>①建替え推進決議の有無（有（年月決議）、無、検討中の別）</p> <p>②要除却認定の有無（有（年月認定）、無、申請中（年月申請）、検討中の別）</p> <p>③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無（有（年月決議）、無、検討中の別）</p>	<p>1.1 建替え等関係</p> <p>①建替え推進決議の有無（有（年月決議、無、検討中の別））</p> <p>②要除却認定の有無（有（年月認定、無、申請中（年月申請）、検討中の別））</p> <p>③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無（有（年月決議、無、検討中の別））</p>	<p>1.1 建替え関係</p> <p>① 建替え推進決議の有無（有（年月決議）、無、検討中の別）</p> <p>② 要除却認定の有無（有（年月認定）、無、申請中（年月申請）、検討中の別）</p> <p>③ 建替え決議、マンション敷地売却決議の有無（有（年月決議）、無、検討中の別）</p>
<p>1.3 管理事務所関係</p> <p>①<u>管理員業務の有無（有（契約している業務内容）、無）</u></p> <p>②<u>管理員業務の実施態様（通勤方式、住込方式、巡回方式の別及び従事する人数）</u></p> <p>③管理員勤務日</p> <p>④管理員勤務時間</p> <p>⑤管理事務所の電話番号</p> <p>⑥本物件担当事業所名</p> <p>⑦本物件担当事業所電話番号</p> <p>⑧本物件担当者氏名</p>	<p>1.3 管理事務所関係</p> <p>①管理員勤務日</p> <p>②管理員勤務時間</p> <p>③管理事務所の電話番号</p> <p>④本物件担当事業所名</p> <p>⑤本物件担当事業所電話番号</p> <p>⑥本物件担当者氏名</p>	<p>1.3 管理事務所関係</p> <p>① 管理員業務の有無（有（契約している業務内容）、無）</p> <p>② 管理員業務の実施態様（通勤方式、住込方式、巡回方式の別及び従事する人数）</p> <p>③ 管理員勤務日</p> <p>④ 管理員勤務時間</p> <p>⑤ 管理事務所の電話番号</p> <p>⑥ 本物件担当事業所名</p> <p>⑦ 本物件担当事業所電話番号</p> <p>⑧ 本物件担当者氏名</p>

【検討項目8】標準管理委託契約書との整合

標準管理規約 別添4 改正案	標準管理規約 別添4 現行	標準管理委託契約書 別表第5
<p>1 4 備考</p> <ul style="list-style-type: none"> ○敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容、ゴミ出しに関する情報など ○ゴミ出しや清掃に関する情報 ○自治体や民間団体が行う認定・評価制度等による結果 ○設計図書等保管場所 	<p>1 4 備考</p> <p>共用部分における重大事故・事件があればその内容、ゴミ出しに関する情報など</p>	<p>1 4 備考</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容 ○ ゴミ出しや清掃に関する情報 ○ 自治体や民間団体が行う認定・評価制度等による結果 ○ 設計図書等保管場所

【検討項目9】管理費等の徴収に係る費用

- 認定司法書士については、簡易裁判所における訴額140万円以下の民事事件を扱うことができるが、未納管理費等の請求を弁護士のほか認定司法書士も行うことができることが規定上明確になっていない。

検討項目9 - ①

- ・ 弁護士費用に「等」を追加

改正案	現行
<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</p> <p>4 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、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。</p> <p>5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>	<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</p> <p>4 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、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。</p> <p>5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>