

管理業者管理者方式を採用した場合における マンション標準管理規約の取扱いについて (第2回会合における議論を踏まえた修正点)

国土交通省 住宅局
参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付
令和7年9月

主なご意見	○ 印鑑の保管の可否に関する規定について、管理者たる管理業者が保管できる印鑑の種類等の記載が省令・標準管理規約書き換え表・標準管理者事務委託契約書の間で齟齬があるので、記載ぶりを統一すべき。 ○ 印鑑の保管できる者の範囲について、必ずしも監事に限定する必要はないのではないか。
修正の方向性	➢ 印鑑の保管に関して、新たに「第62条の2」を追加。 ➢ 保管主体を「監事又は総会の決議により選任された者」とする。（標準管理者事務委託契約書第5条と整合を図る） ➢ 保管対象は「保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するもの」とし、省令と整合を図るほか、標準管理者事務委託契約書第5条もこれに揃える。

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型） ※令和7年改正 パブリックコメント時点案
<u>（監事の業務）</u> 第41条 （略） 8 監事は、管理組合の預金口座に係る印鑑等を保管する。 （中略） （預金口座の開設） 第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。 （印鑑の保管） 第62条の2 管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものは、監事又は総会の決議により選任された者が保管するものとする。 （借入れ） 第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	<u>（監事）</u> 第41条 （略） （追加とりやめ） （中略） （預金口座の開設） 第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。 （追加） （借入れ） 第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

管理者による緊急時の措置

主なご意見

- 管理者が、総会の決議によることなく敷地及び共用部分等の保存行為ができる場合について、標準管理規約の書き換え表（第21条第6項）と標準管理者事務委託契約書（第12条第2項）で書きぶりが異なっている。

修正の方向性

- 標準管理者事務委託契約書における対応箇所の要件を「災害等の緊急時」に修正（資料1参照）。
- 第21条第8項の緊急時における利益相反取引に関する通知の規定について、標準管理者事務委託契約書の規定内容と整合を図る修正を実施。

管理業者管理者方式の場合

（敷地及び共用部分等の管理）
 第21条 （略）
 2～5 （略）
 6 管理者は、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。
 7 前項の場合において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、第37条の2第一号及び第二号に掲げる取引を行うことができる。
 8 管理者は、前2項に基づく支出を行ったときは、遅滞なく、区分所有者及び監事に対し支出内容について通知するものとする。当該支出の額及び当該支出により実施した保存行為の内容について、書面をもって監事に通知しなければならない。

マンション標準管理規約（単棟型） ※令和7年改正 パブリックコメント時点案

（敷地及び共用部分等の管理）
 第21条 （略）
 2～5 （略）
 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。
 （追加）
 （追加）

標準管理者事務委託契約書（案）※資料1抜粋

（緊急時の業務）

- 第12条 乙は、甲に被害が生じる可能性のある災害又は事故等が発生したことを知ったときは、速やかに、甲の組合員及びその所有する専有部分の占有者（以下「組合員等」という。）への連絡、その他の本マンションにおける被害状況の把握及び保存行為の円滑な実施のために必要な行為を行うものとする。ただし、乙の責めによらないやむを得ない事由によりこれらの行為を行うことができない場合は、この限りではない。
- 2 乙は、災害等の緊急時においては、あらかじめ総会の承認を受けている場合は、乙または別紙〇に規定する法人に対する発注を行うことができる。
- 3 乙は、前項の業務を行ったときは、遅滞なく、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲の監事に通知しなければならない。

主なご意見	○ 管理業者管理者方式を採用するマンションにおいて、区分所有者から監事を選任することは困難な状況があるので、監事が選任できなかった場合の規定を整備すべきではないか。 ○ 監事について、総会の出席が義務付けられる形とすることは負担が過重ではないか。 ○ 印鑑の保管できる者の範囲について、必ずしも監事に限定する必要はないのではないか。（再掲）
修正の方向性	➢ 区分所有者が管理組合の運営に関与する余地を残し、管理組合の適正な運営を確保する観点から、監事を選任を求めることとする枠組みは維持する。 ➢ 印鑑の保管に関して、新たに「第62条の2」を新設。（再掲） ※保管主体を「監事又は総会の決議により選任された者」とする。（標準管理者事務委託契約書第5条と統一）（再掲）

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型） ※令和7年改正 パブリックコメント時点案
<u>（監事の業務）</u> 第41条 監事は、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しなければならない。 2 監事は、いつでも、管理者及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるとき、<u>管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるとき</u>は、臨時総会を招集することができる。 4 監事は、<u>総会</u>に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。 （次頁へ続く）	<u>（監事）</u> 第41条 監事は、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しなければならない。 2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。 3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 4 監事は、<u>理事会</u>に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。 （次頁へ続く）

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型） ※令和7年改正 パブリックコメント時点案
（前頁から続き）	（前頁から続き）
（削る）	<u>5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。</u>
（削る）	<u>6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。</u>
（削る）	<u>7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。</u> （追加） （追加） （追加）
<u>5 監事が招集する総会においては、監事は、必要な議案を提出することができる。</u>	
<u>6 監事は、管理者が総会に提出しようとする予算案、収支決算案、議案その他の書類について、次に掲げる事項について調査し、その結果について管理者に意見しなければならない。</u> <u>一 法令、規約、使用細則等に照らし、提出する議案の不足があるかどうか</u> <u>二 第58条第5項及び第59条第2項に基づく情報開示が行われているかどうか</u>	
<u>7 前項の場合において、監事の意見を踏まえて管理者が総会に提出する議案について法令、規約、使用細則等若しくは総会の決議に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、監事はその旨を総会に報告しなければならない。</u>	
<u>8 監事は、管理組合の預金口座に係る印鑑等を保管する。</u>	（追加とりやめ） ➡第62条の2新設へ変更（P.1参照）

管理者の欠格条項

- 管理者の欠格条項について、法人の場合の暴排条項（マンション管理適正化法のマンション管理業者の規定等を参考に規定を新設）
- ※マンション管理業の欠格条項（マンション管理適正化法第47条（登録の拒否）第7号及び第10号）にも暴力団排除に関する規定は存在し、該当した場合は登録の拒否又は取消しの対象となるが、暴力団関係者であることを管理業者としての登録の取消しよりも先に知った場合において、速やかに管理者としての委任関係を解消することができるよう、本規定を設けることとする。

管理業者管理者方式の場合

（管理者の欠格条項）

第36条の3 次の各号のいずれかに該当するときは、管理者となる
ことができない。

- 一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けたとき
- 二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 マンション管理業者としての登録が取り消されたとき
- 四 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者）又は暴力団員等がその事業活動を支配する者

マンション標準管理規約（単棟型） ※令和7年改正 パブリックコメント時点案

（役員の欠格条項）

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となる
ことができない。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）