

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

| 番号 | 区分   | 相談内容・回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 41 | 管理規約 | Q 規約に総会成立の条項がないため、追加をしたいが、条文番号が順次繰り下がってしまう。何か良い方法ないかご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    |      | A 追加の条文をいれる場合、条文の整合性を整える必要があるため、全体の調整が必要となりますが、独立した内容のものであれば次に大きな改正をするまでは繰り下がった条文番号で追記でも良いと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 42 | 管理規約 | Q ペット飼育の可否は管理規約本体でハッキリ決めた方が良いでしょうか?現在は、管理規約には明記されていませんが、細則はあります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    |      | A 細則があるということは、ある程度の合意事項となっていると考えられますが、本来規約で定め、手続きや飼育に関するルールを使用細則で規定することとなります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 43 | 管理規約 | Q 規約原本の取り扱い<br>管理規約には、この規約を証するために区分所有者全員より取得「管理に関する承認書」を添付した規約1通作成し、これを原本とする。と書かれているが、区分所有者となって「管理に関する承認書」を求められてもいない。この状況で、管理規約は成立したといえるのか。                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    |      | A 分譲時に原始規約として購入時確認されている場合もあります。もし途中で所有者になられた場合は売り主から引き継ぎがあったり、別に管理会社や管理組合から管理規約の再発行を受けたりします。改定などが無いと、そもそもの規約を見ていない方も出てきますので、管理組合としては管理活動の判断の基準になるものですので区分所有者には周知して貰う必要があります。もし、当初の総会で当初の区分所有者の承認がとれていないようでしたら、まだ管理規約としての位置付けにはなりません。総会で規約承認を行い「〇〇から施行」が決め手です。                                                                                                                                                       |
| 44 | 管理規約 | Q 管理規約と実情が一致していないため、実情に合わせて管理規約の一部を変更したいが、どのような手続きが必要でしょうか。ご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    |      | A 管理規約の改定にあたってのポイント整理<br>1. 現状との乖離の確認と改定項目の整理<br>まずは、現行の管理規約と実際の運用との間に乖離がないかを確認し、その上で必要な改定項目を整理することが重要です。<br>2. 管理規約の改定手続き（特別決議）<br>管理規約の変更には、区分所有法に基づき、総会において特別決議が必要となります。<br>3. 改定案の周知と理解促進<br>組合員の皆様に規約改定の趣旨や内容をよく理解していただくために、総会での決議前に説明会などを開催することが望まれます。これにより、より多くの方の理解と同意が得られやすくなります。<br>4. 管理規約と使用細則の区別に注意<br>実務上、管理規約に規定すべき事項を誤って使用細則に記載しているケースがありますが、トラブルの原因となる可能性があります。規定の重みや効力の違いを理解し、適切に分類して記載することが重要です。 |

# マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和8年度

| 番号 | 区分   | 相談内容・回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45 | 管理規約 | Q 名簿の作成にあたり、個人情報のため抵抗感を示す人もいます。最低限、管理組合が把握しておくべき事項をご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    |      | A 国土交通省が令和6年に改正した「標準管理規約」では、管理組合が組合員名簿や居住者情報を適正に整備し、所在不明の所有者や緊急時への対応を図ることが推奨されています。<br>1. 名簿整備の目的<br>・所在不明の区分所有者や連絡が取れない所有者への対応を迅速に行うため<br>・所有者が高齢化や入院等で意思表示が困難になるケースが増えているため、緊急連絡先を事前に把握しておくことが必要<br>・区分所有者の名義が共有名義（例：夫婦・親子など）の場合、誰が管理組合としての意思決定に関与するのかを明確にしておくため<br>・居住者名簿により、災害時や緊急時の安否確認や対応を円滑に行うため<br>2. 把握する情報の内容<br>以下の情報について、管理規約および個人情報保護法に基づき適正に管理します。<br>・区分所有者情報：氏名・部屋番号・連絡先（電話・メール）<br>・共有名義の場合：意思決定代表者の指定<br>・居住者情報：居住者全員の氏名（同居人含む）<br>・緊急時の連絡先：ご家族・後見人・成年後見制度等<br>3. 個人情報の管理について<br>・収集した情報は、管理組合の適正な運営と緊急対応のためのみに使用し、他の目的には使用しません。<br>・情報は、厳重に管理され、第三者への漏洩・不正利用がないよう最大限の対策を講じます。 |
| 46 | 管理規約 | Q 管理規約・使用細則について<br>築35年経過しているが、全員が同じ管理規約や使用細則をもっているのかどうか不明。議事録経過をみても規約への変更・追加がみられない現状があるがどうしたものか？                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    |      | A 規約改正のタイミングとしては、2026年4月に区分所有法改訂に合わせて管理規約全体の見直しを実施するのが望ましい。管理会社より提案がなければ、管理組合より提案を行ってみてはどうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 47 | 管理規約 | Q 使用細則について雛形や例文はないだろうか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    |      | A 使用細則はマンションそれぞれの使用上のルールのようなもので、建物形態や設備・運営状況から異なってくるので、それぞれのマンションに必要な細則を考えて決める必要があります。有料のマンション管理センターのサポートネット会員になりますと様々な細則の雛形がダウンロードできるものもあります。他の有料サービスにおいても雛形の提供がありますので、そういったサービスを利用されるか、顧問のマンション管理士に希望する細則内容を監修してもらうと良いと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 48 | 管理規約 | Q マンション管理組合に関する書類の書式（法令で定められたものを除く。）を変更しようとする場合に、必要な手続はどのようなものでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    |      | A まずは「変更しようとしている書式が、管理規約・使用細則のどこに位置付けられているか」を確認し、それに応じて理事会決議・普通決議・特別決議のいずれが必要かを判断する、という整理が適切です。<br>・単なる書式（フォーマット）の変更であれば、通常は、管理規約の変更には当たらず、理事会の権限で対応できる可能性がある。<br>・書式が使用細則や管理規約に明記・添付されている場合は、その規定に従って変更手続を確認する必要があります。<br>・使用細則の変更で済む場合は、一般的には、総会の普通決議で対応するケースが考えられる。<br>・変更によって組合員の義務や権利、個人情報の取扱いなど、実質的なルールまで変わる場合は、単なる書式変更とは言えず、総会決議が必要となる可能性がある。<br>・特に、管理規約自体への加筆・訂正（規約変更）が必要となる場合は、総会での特別決議が必要<br>・手続上は理事会で対応できる場合でも、多くの組合員の理解や賛同を得るため、あえて総会決議とすることも考えられる。                                                                                                                                 |
| 49 | 管理規約 | Q 区分所有者本人が常時居住していない住戸（倉庫として利用されている。）について、マンション全体で定期的実施している消防設備点検の際も点検業者が室内に立ち入れず、十分な点検ができない状況が続いています。何か良い方法はないでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    |      | A 現行の管理規約に十分な規定がない場合には、管理組合として必要な規約改正や使用細則の制定・改定を検討し、区分所有者に対して、消防設備点検への協力を義務付けるなど、一定のルールを設けることが考えられます。これにより、特定の住戸だけが点検できない状態を放置するのではなく、マンション全体の防災・安全管理を確実に行うための統一的な対応を図ることができます。<br>なお、管理規約によって区分所有者の権利を制限する場合には、その内容や必要性、規約の定め方について適切に検討する必要があります。そのため、既存の管理規約を確認した上で、管理組合としてどのような義務を設けることができるのか、法的に問題ないかは弁護士等の専門家に相談することが望ましいと考えます。                                                                                                                                                                                                                                                            |