

別冊 モデル規約・モデル契約

1 管理業者による管理者の方式	2
1-1 監事会型（監事3人以上）管理規約モデル	2
1-2 監事2人以上 監査機関非設置型管理規約モデル	43
1-3 理事会監督型管理規約モデル	83
1-4 管理者業務委託契約書案（管理業者の場合）	122
2 マンション管理士等による管理者の方式	135
2-1 理事長外部専門家型管理規約モデル	135
2-2 総会監督型管理規約モデル	145
2-3 管理者業務委託契約書案（マンション管理士等）	177

以下、☑マークは、解説部分である。

Ⅰ 管理業者による管理者の方式

Ⅰ-Ⅰ 監事会型（監事 3 人以上）管理規約モデル

マンション標準管理規約（単棟型）	モデル（監事会型・監事 3 人以上 変更案）
<p>〇〇マンション管理規約 第 1 章 総則</p>	<p>第 9 章 管理者選任の場合の規定 第 73 条 管理組合において管理者を選任する場合には、第 1 章から第 8 章までを次の章のとおり準用し、又は適用する。</p> <p>✓ 管理者退任の場合や、通常決議で後戻りできるように、理事会の規約を準用する形式をとる。</p>
<p>（目的） 第 1 条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（定義） 第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。</p> <p>二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。</p> <p>三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。</p> <p>四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。</p> <p>五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。</p> <p>六 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。</p>	<p>第 74 条 管理者を選任する場合には、第 2 条に「十二 関係会社 会社計算規則（平成 18 年法務省令第 13 号）第 2 条第 3 項 25 号にいう関係会社をいう。」を追記して準用する。</p>

<p>七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>八 専用使用权 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。</p> <p>九 専用使用部分 専用使用权の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。</p> <p>十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。</p> <p>イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの</p> <p>ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</p> <p>十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</p>	
<p>（規約及び総会の決議の遵守義務）</p> <p>第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（対象物件の範囲）</p> <p>第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（規約及び総会の決議の効力）</p> <p>第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。</p> <p>2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会</p>	<p>変更不要</p>

<p>の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。</p>	
<p>(管理組合)</p> <p>第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。</p> <p>2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。</p> <p>3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第2章 専有部分等の範囲</p>	
<p>(専有部分の範囲)</p> <p>第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。</p> <p>2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。</p> <p>一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。</p> <p>二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。</p> <p>三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。</p> <p>3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(共用部分の範囲)</p> <p>第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第3章 敷地及び共用部分等の共有</p>	
<p>(共有)</p> <p>第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(共有持分)</p> <p>第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(分割請求及び単独処分禁止)</p> <p>第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはでき</p>	<p>変更不要</p>

<p>ない。</p> <p>2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。</p>	
<p>第4章 用法</p>	
<p>[※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合 (専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。</p> <p>(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合 (専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(敷地及び共用部分等の用法)</p> <p>第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(バルコニー等の専用使用権)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。</p> <p>2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p>	<p>変更不要</p>

<p>3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。</p>	
<p>(駐車場の使用) 第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(敷地及び共用部分等の第三者の使用) 第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者 三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、及び運用する事業者 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (専有部分の修繕等) 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同</p>	<p>第75条 管理者を選任する場合には、第17条第1項、2項、3項、5項、7項において、「理事長」とあるのを「管理者」として、第17条3項において、「理事会」とあるのを「監事会」として、準用する。</p>

じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物の定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

<p>(使用細則) 第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(専有部分の貸与) 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。 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>変更不要</p>
<p>[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合] (暴力団員の排除) 第19条の2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。 [※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力</p>	<p>変更不要</p>

<p>団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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>第5章 管理 第1節 総則</p>	
<p>(区分所有者の責務)</p> <p>第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。</p>	<p>第76条 管理者を選任する場合においては、第20条において、第2項として「区分所有者は、専門委員会に一つ以上所属するように努めなければならない。」を追加。</p> <p>✓ パブコメで、一つ以上の委員をすることの意見があり、理事会がなくなった場合の組合の活発化のための一つの方策として考えられる。修繕、防災、コミュニティ、規約改正、ペット、植栽、渉外（第32条11号関係）等、様々なものが考えられる。</p>
<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p>	<p>第77条 管理者を選任する場合において、第21条第3項、第6項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、「総会又は理事会の決議」とあるのを「総会の決議」とし、「災害等」とあるのを「災害・事故等」とし、同項末尾に「又、災害の場合において、管理者と連絡が取れないときは、区分所有者は、監事に申請して書面による承認を受けて、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができる。」と追加し、同条第7項を「管理者は、1件あたり取引の金額が〇万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で保存行為を実施できるものとする。ただし、管理者は、管理行為及び変更行為については、総会の決議によって、当該各行為実施することができる。」を追加して準用する。</p>

<p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。</p> <p>4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</p> <p>5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 管理者が独断で出来るのは、保存行為と限定すべきであり、変更行為は承認を得て実施すべきである。 ✓ 東日本大震災時において、管理会社が管理業務を遂行出来なかったという事態が生じていたという事であり、その時には、監事（いずれか一名）の承認を経て、区分所有者で保存行為を実施できることとした。 ✓ 予備費の範囲内で（戸当たり1万円程度を目安として）、保存行為について独断で工事できてよいと考えるが、例えば、漏水工事で保険が出るのが分かっているのに、総会を待たないと対応が全くできないというのも、都合が悪く、災害等の緊急時に限らず、急迫の必要性がある場合には、保存行為を認めてもいい。
<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修</p>	<p>第78条 管理者を選任する場合において、第22条第2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

<p>繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</p>	
<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使</p>	<p>第79条 管理者を選任する場合には、第23条第4項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	
<p>(損害保険) 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p>	<p>第80条 管理者を選任する場合には、第24条第2項に「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>
<p>第2節 費用の負担</p>	
<p>(管理費等) 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。 一 管理費 二 修繕積立金 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(承継人に対する債権の行使) 第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(管理費) 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。 一 管理員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費及び運転費 四 備品費、通信費その他の事務費 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料 六 経常的な補修費</p>	<p>変更不要</p>

<p>七 清掃費、消毒費及びごみ処理費 八 委託業務費 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用 十 管理組合の運営に要する費用 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）</p>	
<p>（修繕積立金） 第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 三 敷地及び共用部分等の変更 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。 3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マ</p>	<p>変更不要</p>

<p>ンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</p>	
<p>(使用料)</p> <p>第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第6章 管理組合 第1節 組合員</p>	
<p>(組合員の資格)</p> <p>第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第2節 管理組合の業務</p>	
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (届出義務)</p> <p>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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 (届出義務)</p> <p>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又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(業務)</p>	<p>第81条 管理者を選任する場合には、第32条において、「十六 地域コ</p>

<p>第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</p> <p>四 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務</p> <p>五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>八 区分所有者が管理する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管理行為</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</p> <p>十三 広報及び連絡業務</p> <p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	<p>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」「十七 本マンションの居住者当の福祉に関する業務（バリアフリーなど高齢者、障害者対策等）」を追記して、準用する。</p> <p>✓ 管理者型において、コミュニティが希薄になることを防ぐために、マンション内における親睦を図ることの一例として、福管連モデル（令和5年6月版）を参考として、管理組合の業務に加えることが考えられる。</p> <p>✓ 11号につき、改訂ガイドラインでは、「管理者の権限とすることのほか、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合は、当該機関の業務とすることが考えられる。」とのコメントがある。一つの例として、官公署、町内会等との渉外業務について、専門委員会を立ち上げることも考えられる。</p>
<p>（業務の委託等）</p> <p>第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（専門的知識を有する者の活用）</p> <p>第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知</p>	<p>第82条 管理者を選任する場合には、第34条に「2 前項の規定は、監事又は監事会が、その業務に必要な範囲において、準用する。ただし、監事又は監事会は、監事会の決議をもって、管理組合に対し費用の弁償を求めることが出</p>

<p>識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。</p>	<p>来る」と追加して、準用する。</p> <p>✓ 監事又は監事会が十分に機能できるように、自らの判断で、専門家の助言等を得られるようにすべきであり、そのための支出も、監事又は監事会の判断で認められるべきである。</p>
<p>第3節 役員</p>	<p>第3節 役員等</p> <p>✓ 管理者を役員といえるのか疑問が残り、「等」とした。</p>
<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>(ア)外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>	<p>第83条</p> <p>管理者を選任する場合には、第35条、第36条及び第36条の2を適用しないものとし、第83条の2から第83条の7を適用する。</p> <p>(管理者の選任・解任)</p> <p>第83条の2 管理組合に、管理者を1名置く。</p> <p>2 管理者は総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 前項の場合に、管理者となろうとする者が、管理組合の管理業務を行っている場合には、選任にあたって、当該管理業務の委託が、自己契約にあたること、及びこれによって生じるリスクを正しく説明するとともに、その業務内容、契約期間、契約額、その他必要な事項を定めた業務委託契約を締結することについて併せて総会で決議をし、当該外部専門家との間で業務委託契約を締結しなければならない。</p> <p>4 管理者選任の選任方法については細則で定める。</p> <p>5 管理者となろうとする者が法人である場合には、管理者業務の職務担当者の所属する部署名、役職名、氏名を総会において報告する。ただし、当該法人における管理者業務と管理業務の担当する職務担当者は同一でないものを指定しなければならない。</p> <p>6 前項本文の場合において、当該職務担当者が、退職、休職、配置転換その他これらに準ずる事由により管理者の業務を担当できなくなった場合には、遅滞なく、区分所有者全員に対して、その旨及び新しい職務担当者の所属する部署名、</p>

	<p>役職名、氏名を通知する。</p> <p>✓ 5項は、届出でもいい。 ✓ 解任後の引継ぎについては、委任契約書にも定めるべき。</p>
新設	<p>(監事の選任・解任)</p> <p>第83条の3 管理組合に、監事〇名を置く。ただし、監事のうち〇名は外部専門家とし、〇名は居住する組合員のうちから選任する。</p> <p>2 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 組合員以外の者から監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p> <p>✓ 3項につき、外部専門家活用ガイドラインによる。</p>
<p>(役員任期)</p> <p>第36条 役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p> <p>ア 外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p>	<p>(管理者任期)</p> <p>第83条の4 管理者任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 管理者が任期の満了又は辞任によって退任するときは、後任の管理者が就任するまでの間又は理事会が発足するまでの間、引き続きその職務を行い、業務を引き継ぐ義務を負う。</p> <p>3 前項の場合において、管理者が退任する場合は、少なくとも、3カ月前に全組合員に対し通知しなければならない。</p>
新設	<p>(監事任期)</p> <p>第83条の5 監事任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の監事任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった監事が組合員でなくなった場合に</p>

	<p>は、その監事はその地位を失う。</p> <p>✓ 管理者と異なり、継続性の観点から、任期を 2 年以上として、監事の総入れ替えではなく、一部入れ替えが望ましい。</p>
<p>(役員)の欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。)</p>	<p>(管理者)の欠格条項)</p> <p>第 83 条の 6 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>一 精神の機能の障害により管理者職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。)</p> <p>四 マンション管理士の登録の取消し又は当該専門分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者</p> <p>五 法人から派遣を受けた者である場合、次のイ又はロいずれかに該当する法人から派遣される役職員</p> <p>イ 銀行取引停止処分を受けている法人</p> <p>ロ 管理業者の登録の取り消しを受けた法人</p> <p>ハ 法人が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は申立てを受けたとき</p> <p>2 管理者が法人である場合には、次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>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、又は管理者について破産、会社更生、民事再生の申し立てがされたとき</p> <p>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</p>

	<p>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</p>
	<p>(監事の欠格条項)</p> <p>第83条の7次の各号のいずれかに該当する者は、監事となることができない。</p> <p>一 精神の機能の障害により監事の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p>
<p>(役員の実誠義務等)</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p>	<p>第84条 管理者を選任する場合には、第37条1項に、「理事会」とあるのを「監事会」として、準用する。</p>
<p>新設</p>	<p>(管理者の実誠義務等)</p> <p>第85条 管理者は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 管理者は、前項に加え、管理組合との間で締結する管理者業務委託契約書の規定を併せて遵守しなければならない。</p> <p>3 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない</p> <p>4 乙が前3項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。</p> <p>5 乙が3項に違反した場合は、甲は、乙が甲以外の者から得た利益を損害額とみなすことができる。</p>

	<p>✓ 3 項以下は、外部専門家の活用ガイドラインを参考にしたものであるが、3 項において他の機関の承認を得たとしても許容すべきでなく、禁止とした。</p>
<p>(利益相反取引の防止)</p> <p>第 37 条の 2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>第 86 条 管理者を選任する場合には、第 37 条の 2 に、「理事会」とあるのを「総会」として、準用する。</p>
	<p>(利益相反取引の防止)</p> <p>第 87 条 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実（取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分等）を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一 管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。</p> <p>三 管理者の関係会社が管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>2 前項の場合においては、監事会の決議によって指名された監事が管理組合を代表する。</p> <p>✓ 管理者は、大規模修繕工事について、受注できないとすることも検討されるべきである。</p> <p>✓ 改訂ガイドラインにおいて、「※ 利益相反取引等を行おうとする場合に総会において説明すべき重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分が考えられる。」との記載があ</p>

	<p>る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 関係会社との取引については、利益相反として扱い、重要な事実と総会での承認事項とした。 ✓ 利益相反の場合において、管理者自らが契約することは望ましくなく、監事が契約することとした。
<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 理事長は、○か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p> <p>6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</p>	<p>第88条 管理者を選任する場合には、第38条1項3項4項6項において、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条1項2号及び4項の「理事会」とあるのを「監事会」とし、第38条2項及び5項を適用しないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 理事長と異なり、管理者のみなし規定は不要であり、2項を削除し、また、他に理事がないことから、5項の委任規定も削除する。
<p>(副理事長)</p> <p>第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。</p>	<p>第89条 管理者を選任する場合には、第39条及び第40条を適用しない。</p>
<p>(理事)</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。</p> <p>2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを</p>	<p>削除</p>

<p>発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。</p> <p>3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。</p>	
<p>(監事)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第90条 管理者を選任する場合において、第41条1項の末尾に「ただし、監事があるときは、これを監事会による監査報告によって代えることができる。」を追加し、同条2項に、「理事」とあるのを「管理者」とし、「職員」とあるのを「職員及び管理業務の委託を受けた者」とし、同条5項に「理事」とあるのを「管理者、他の監事又は管理業務の委託を受けた者」とし、「総会の決議若しくは理事会の決議」とあるのを「総会の決議」とし、同条6項に「理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。」とあるのを「監事会の決議によって、総会の招集することができる。」として準用し、同条4項及び7項を適用しないものとし、新たに6項及び7項として、次の規定を置くものとする。</p> <p>6 監事は、対象物件について契約不適合の有無を調査することができるものとし、前項までの規定を準用する。</p> <p>7 監事会の決議によって、指定された監事は、管理組合の預金口座の印鑑を保管する。</p>
<p>第4節 総会</p>	
<p>(総会)</p> <p>第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。</p> <p>2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。</p> <p>4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時</p>	<p>第91条 管理者を選任する場合において、第42条3項から5項のうち「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条4項に、「理事会の決議」とあるのを「監事会の決議」とし、同条5項の末尾に、「ただし、第37条の2第1項各号（利益相反の防止）に掲げる事項についての議案における議長は監事が務める。」と追加し、同条6項として、次の規定を追加して準用する。</p> <p>6 監事会は、第36条の2第2項（管理者の退任）による管理者の退任の場合</p>

<p>総会を招集することができる。</p> <p>5 総会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>に、臨時総会を招集することができる。この場合において、総会の議長は、監事会によって指名された監事が務める。</p> <p>✓ 基本的には、理事長を管理者と、理事会を監事会と置き換えるものであるが、利益相反の議案については、監事が議長を務めるものとした。</p>
<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所(WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>一 建替えを必要とする理由</p> <p>二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内</p> <p>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p>	<p>第92条 管理者を選任する場合において、第43条9項につき「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項

（1）建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

（ア）火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

（イ）外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

<p>9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p>	
<p>（組合員の総会招集権）</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p> <p>（イ）電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>	<p>第93条 管理者を選任する場合において、第44条1項につき「5分の1」とあるのを「10分の1」とし、同条1項2項において、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>（出席資格）</p> <p>第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。</p> <p>2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利</p>	<p>第94条 管理者を選任する場合において、第45条1項につき、「理事会」とあるのを「管理者又は監事」とし、同条2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

<p>害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。</p>	
<p>(議決権) 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族 二 その組合員の住戸に同居する親族 三 他の組合員 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし)</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</p>	<p>第95条 管理者を選任する場合において、第46条6項につき「理事長」とあるのを「管理者又は監事」として準用する。</p> <p>✓ 管理会社変更や管理者解任の決議など、利益相反の場合に監事を委任状の提出先にすべきと考えられる。管理者が利益相反関係にある議案について、監事を提出先にすることも考えられる。</p>

<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p>	<p>変更不要</p>
--	-------------

<p>7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	
<p>(議決事項)</p> <p>第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>三 収支決算及び事業報告</p> <p>四 収支予算及び事業計画</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>七 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資</p>	<p>第96条 管理者を選任する場合において、第48条2号につき、「役員を選任及び解任」とあるのを「管理者の選任及び解任並びに役員を選任及び解任」とし、「役員活動費の額及び支払方法」とあるのを「役員活動費の額及び支払方法並びに管理者業務委託契約の締結」として、準用する。</p>

<p>金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</p> <p>十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</p> <p>十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</p> <p>十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。</p> <p>3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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>4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>(書面による決議)</p> <p>第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。</p> <p>2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみ</p>	<p>第97条 管理者を選任する場合において、第49条第2項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同項末尾に、「ただし、謄写について現にかかった費用を閲覧等の請求者が負担する。」と追加し、同条の(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合につき3項4項を「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条の(イ)電磁的方法が利用可能な場合につき5項6項を「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

なす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(議事録の作成、保管等)

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。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

4 第2項の場合において、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については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

<p>(書面又は電磁的方法による決議)</p> <p>第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</p> <p>4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>	
<p>第5節 理事会</p>	<p>第5節 管理者、監事会</p>
<p>(理事会)</p> <p>第51条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 理事の職務の執行の監督</p> <p>三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>(管理者による決定事項)</p> <p>第98条 管理者は、規約若しくは使用細則等又は総会の決議により管理者の権限として定められた管理組合の業務執行の決定のほか、9号を除き、監事会の承認を得て、次に掲げる事項を決定することができる。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他の総会提出議案</p>

	<p>五 第17条（専有部分の修繕等）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）及び第22条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認</p> <p>六 第58条第3項（収支予算の作成及び変更）に定める承認又は不承認</p> <p>七 第60条第4項（管理費の徴収）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</p> <p>八 第67条に定める勧告又は指示等</p> <p>九 総会から付託された事項</p> <p>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</p> <p>✓ 承認事項を重くし過ぎると、管理者方式の機動性を欠く懸念もあり、1項5号以下については承認事項から外すことも考えられる。</p> <p>✓ 理事会議決事項54条より決定事項を参照。なお、54条2項は、監事会の権限とした。</p>
<p>新設</p>	<p>（監事会）</p> <p>第99条 監事会は、すべての監事をもって構成する。</p> <p>2 監事会は、次に掲げる職務を行う。ただし、第二号の決定は、監事の権限の行使を妨げることはできず、各監事が監事会と異なる意見を持つときには、意見を付することができる。</p> <p>一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により監事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 管理者の職務の執行の監督</p> <p>三 監査報告の作成</p> <p>四 監査の方針、管理組合の業務及び財産の状況の調査の方法その他の監事の職務の執行に関する事項の決定</p> <p>3 外部専門家である監事は、監事会の求めがあるときは、いつでもその職務の執行の状況を監事会に報告しなければならない。</p> <p>4 監事会は、監事のうち1名を、管理組合の預金口座の印鑑を保管するものに指定する。</p>

	<p>✓ 監事の独任制の長所を失わせないように規定。ただし、報告書の作成は監事会の担当。(会社法の監査役の規定を参照)</p>
<p>(招集)</p> <p>第52条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</p> <p>4 理事会の招集手続については、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>(監事会の招集)</p> <p>第100条 監事会は、各監事が招集する。</p> <p>2 監事会を招集するには、監事は、監事会の日の○日前までに、各監事に対してその通知を発しなければならない。</p> <p>3 前項の規定にかかわらず、監事会は、監事の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。</p> <p>✓ 監事の独任制の観点から、監事会は各監事が招集できるものとし、また、監事の全員の同意をもって招集手続を不要とした。</p>
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議(WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p> <p>3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</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>第101条 管理者を選任する場合において、第53条1項の「理事会」とあるのを「監事会」とし、「理事」とあるのを「監事」とし、同条2項の「理事」とあるのを「監事」とし、同条4項の「理事会」とあるのを「監事会」とし、「理事」とあるのを「監事」として準用する。</p>

<p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 4 議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3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>(議決事項) 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。 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 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>第102条 管理者を選任する場合において、第54条柱書の「理事会」とあるのを「監事会」とし、「次の各号に掲げる事項を決議する。」とあるのを「管理者に対し、次の各号に掲げる事項を承認する。」とし、同条2項の「前項第十号の決議をした場合においては、」とあるのを「前項第十号の決議及び、」として、準用する。</p> <p>✓ 2項につき、災害等の場面において、管理者が動きをとれない場合に備えて、監事会でも、応急的な修繕工事の実施及びその費用の手当をできるようにした。</p>
<p>(専門委員会の設置) 第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。</p>	<p>第103条 管理者を選任する場合において、第55条1項につき、「理事会」とあるのを「管理者又は監事会」とし、同条2項につき、「理事会」とあるのを「管理者及び監事会」とし、3項として、「建物の修繕に関する計画が定められているときは、管理者又は監事は、区分所有者から構成される修繕委員会を設置し、この修繕委員会において、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕の実施を検討す</p>

	る。」を追加して準用する。
第7章 会計	
(会計年度) 第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	変更不要
(管理組合の収入及び支出) 第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。	変更不要
(収支予算の作成及び変更) 第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。 5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。	第104条 管理者を選任する場合において、第58条1項から6項において、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条3項5項において、「理事会」とあるのを「監事会」とし、同条5項において、「第54条第1項第十号の決議」とあるのを「第54条第1項第十号の承認」とし、同条7項として、次の規定を追加して準用する。 7 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者及び監事会に事前に開示しなければならない。 一 契約内容 二 契約により管理組合として負担する金額 三 当該契約の相手方 四 当該相手方を選任した理由 ✓ 「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案（令和6年1月26日）では、3項につき「経費の支出が必要となった場合には、【手続について当該マンションごとに検討。①総会での承認を得て、②区分所有者の意思を反映するための機関の承認を得て、③区分所有者に対する意見徴収を実施し、回答した区分所有者及びその議決権の各過半数の多数による賛成があったときは、など】その支出を行うことができる。」とのコメントがある。 ✓ 「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案（令和6年1月26日）に基づ

	き、7項を追加。
<p>(会計報告)</p> <p>第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。</p>	<p>第105条 管理者を選任する場合において、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条2項として、「管理者は、前項の収支決算案において、前条第7項各号に掲げる事項について開示しなければならない。」を追加して準用する。</p> <p>✓ 2項は、第58条関係と同様に、「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案（令和6年1月26日）に基づくもの。</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>	<p>第106条 管理者を選任する場合において、第60条4項に「理事長」とあるのを「管理者」とし、「理事会」とあるのを「監事会」とし、準用する。</p>
<p>(管理費等の過不足)</p> <p>第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。</p> <p>2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条</p>	変更不要

<p>第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。</p>	
<p>(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。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(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。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (帳票類等の作成、保管) 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。 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。 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。)、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>(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107条 管理者を選任する場合において、第64条第1項2項につき、「読覧」とあるのを「読覧、写真撮影及び謄写(以下、「読覧等」という。)」とし、同条各項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</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 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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>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>	
<p>（消滅時の財産の清算）</p> <p>第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。</p>	
<p>第8章 雑則</p>	
<p>（義務違反者に対する措置）</p> <p>第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。</p>	

<p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等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 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>	<p>第106条 管理者を選任する場合において、第67条第3項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、「理事会の決議」とあるのを「監事会の決議」とし、同条第4項第6項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>(合意管轄裁判所)</p> <p>第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所と</p>	<p>変更不要</p>

<p>する。</p> <p>2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	
<p>(市及び近隣住民との協定の遵守)</p> <p>第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。</p>	変更不要
<p>(細則)</p> <p>第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。</p>	変更不要
<p>(規約外事項)</p> <p>第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。</p> <p>2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。</p>	変更不要
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>(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し、署名した上で、この書面を保管する。</p> <p>4 区分所有者又は利害関係人の書面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（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（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>第107条 管理者を選任する場合において、第72条第2項4項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同条2項から6項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(規約原本等)

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。

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。

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。

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。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

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。

1-2 監事 2人以上 監査機関非設置型管理規約モデル

マンション標準管理規約（単棟型）	モデル（監事 2人以上 監査機関非設置型 変更案）
<p>〇〇マンション管理規約 第 1 章 総則</p>	<p>第 9 章 管理者選任の場合の規定 第 73 条 管理組合において管理者を選任する場合には、第 1 章から第 8 章までを次の章のとおり準用し、又は適用する。</p> <p>✓ 管理者退任の場合や、通常決議で後戻りできるように、理事会の規約を準用する形式をとる。</p>
<p>（目的） 第 1 条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（定義） 第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。</p> <p>二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。</p> <p>三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。</p> <p>四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。</p> <p>五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。</p> <p>六 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。</p> <p>七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。</p> <p>九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分</p>	<p>第 74 条 管理者を選任する場合には、第 2 条に「十二 関係会社 会社計算規則（平成 18 年法務省令第 13 号）第 2 条第 3 項 25 号にいう関係会社をいう。」を追記して準用する。</p>

<p>をいう。</p> <p>十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。</p> <p>イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの</p> <p>ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</p> <p>十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</p>	
<p>（規約及び総会の決議の遵守義務）</p> <p>第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（対象物件の範囲）</p> <p>第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（規約及び総会の決議の効力）</p> <p>第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。</p> <p>2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（管理組合）</p> <p>第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するた</p>	<p>変更不要</p>

<p>め、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。</p> <p>2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。</p> <p>3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。</p>	
<p>第2章 専有部分等の範囲</p>	
<p>（専有部分の範囲）</p> <p>第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。</p> <p>2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。</p> <p>一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。</p> <p>二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。</p> <p>三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。</p> <p>3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（共用部分の範囲）</p> <p>第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第3章 敷地及び共用部分等の共有</p>	
<p>（共有）</p> <p>第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（共有持分）</p> <p>第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（分割請求及び単独処分禁止）</p> <p>第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。</p> <p>2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第4章 用法</p>	

<p>〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合 (専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。</p> <p>(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合 (専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(敷地及び共用部分等の用法)</p> <p>第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(バルコニー等の専用使用权)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。</p> <p>2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(駐車場の使用)</p> <p>第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者</p>	<p>変更不要</p>

<p>に駐車場使用契約により使用させることができる。</p> <p>2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p>	
<p>(敷地及び共用部分等の第三者の使用)</p> <p>第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。</p> <p>一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者</p> <p>二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者</p> <p>三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者</p> <p>2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 (専有部分の修繕等)</p>	<p>第75条 管理者を選任する場合には、第17条第1項、2項、3項、5項、7項において、「理事長」とあるのを「管理者」として、第17条3項において、「理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認」とあるのを「監事全員の承認又は不承認」として、準用する。</p>

<p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。</p> <p>4 第1項の承認があつたときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。</p> <p>7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。</p>	
<p>（使用細則） 第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（専有部分の貸与） 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</p>	<p>変更不要</p>

<p>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>[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合] (暴力団員の排除)</p> <p>第19条の2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</p> <p>一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。</p> <p>二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</p> <p>三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p>	<p>変更不要</p>

<p>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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>第5章 管理 第1節 総則</p>	
<p>（区分所有者の責務） 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。</p>	<p>第76条 管理者を選任する場合においては、第20条において、第2項として「区分所有者は、専門委員会に一つ以上所属するように努めなければならない。」を追加。</p> <p>✓ パブコメで、一つ以上の委員をすることの意見があり、理事会がなくなった場合の組合の活発化のための一つの方策として考えられる。修繕、防災、コミュニティ、規約改正、ペット、植栽、渉外（第32条11号関係）等、様々なものが考えられる。</p>
<p>（敷地及び共用部分等の管理） 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行う</p>	<p>第77条 管理者を選任する場合において、第21条第3項、第6項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、「総会又は理事会の決議」とあるのを「総会の決議」とし、「災害等」とあるのを「災害・事故等」とし、同項末尾に「又、災害の場合において、管理者と連絡が取れないときは、区分所有者は、監事に申請して書面による承認を受けて、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができる。」と追加し、第7項として「管理者は、1件あたり取引の金額が〇万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で保存行為を実施できるものとする。ただし、管理者は、管理行為及び変更行為については、総会の決議によって、当該各行為実施することができる。」を追加して準用する。</p> <p>✓ 管理者が独断で出来るのは、保存行為と限定すべきであり、変更行為は承認を得て実施すべきである。</p> <p>✓ 東日本大震災時において、管理会社が管理業務を遂行出来なかったという事態が生じていたという事であり、その時には、監事（いずれか一名）の承認を経</p>

<p>ことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。</p> <p>4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</p> <p>5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する</p> <p>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。</p>	<p>て、区分所有者で保存行為を実施できることとした。</p> <p>✓ 予備費の範囲内で（戸当たり1万円程度を目安として）、保存行為について独断で工事できてよいと考えるが、例えば、漏水工事で保険が出るのが分かっているのに、総会を待たないと対応が全くできないというのも、都合が悪く、災害等の緊急時に限らず、急迫の必要性がある場合には、保存行為を認めてもいい。</p>
<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合に</p>	<p>第78条 管理者を選任する場合において、第22条第2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

<p>は、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</p>	
<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>第79条 管理者を選任する場合には、第23条第4項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>(損害保険)</p>	<p>第80条 管理者を選任する場合には、第24条第2項に「理事長」とあ</p>

<p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p>	<p>るのを「管理者」として、準用する。</p>
<p>第2節 費用の負担</p> <p>(管理費等)</p> <p>第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。</p> <p>一 管理費</p> <p>二 修繕積立金</p> <p>2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(承継人に対する債権の行使)</p> <p>第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(管理費)</p> <p>第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <p>一 管理員人件費</p> <p>二 公租公課</p> <p>三 共用設備の保守維持費及び運転費</p> <p>四 備品費、通信費その他の事務費</p> <p>五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料</p> <p>六 経常的な補修費</p> <p>七 清掃費、消毒費及びごみ処理費</p> <p>八 委託業務費</p> <p>九 専門的知識を有する者の活用に要する費用</p> <p>十 管理組合の運営に要する費用</p>	<p>変更不要</p>

<p>十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）</p>	
<p>（修繕積立金）</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査</p> <p>五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p>	<p>変更不要</p>

<p>4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</p>	
<p>(使用料) 第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。</p>	変更不要
<p>第6章 管理組合 第1節 組合員</p>	
<p>(組合員の資格) 第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。</p>	変更不要
<p>第2節 管理組合の業務</p>	
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 (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又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。</p>	変更不要
<p>(業務) 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処</p>	<p>第81条 管理者を選任する場合には、第32条において、「十六 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」「十七 本マンションの居住者当の福祉に関する業務（バリアフリーなど高齢者、障害者対策等）」を追記して、準用する。</p>

<p>理</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</p> <p>四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務</p> <p>五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>八 区分所有者が管理する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管理行為</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</p> <p>十三 広報及び連絡業務</p> <p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	<p>✓ 管理者型において、コミュニティが希薄になることを防ぐために、マンション内における親睦を図ることの一例として、福管連モデル（令和5年6月版）を参考として、管理組合の業務に加えることが考えられる。</p> <p>✓ 11号につき、改訂ガイドラインでは、「管理者の権限とすることのほか、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合は、当該機関の業務とすることが考えられる。」とのコメントがある。一つの例として、官公署、町内会等との渉外業務について、専門委員会を立ち上げることも考えられる。</p>
<p>（業務の委託等）</p> <p>第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（専門的知識を有する者の活用）</p> <p>第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。</p>	<p>第82条 管理者を選任する場合には、第34条に「2 前項の規定は、監事又は監事会が、その業務に必要な範囲において、準用する。ただし、監事は、管理組合に対し費用の弁償を求めることができる」と追加して、準用する。</p> <p>✓ 監事が十分に機能できるために、自らの判断で、専門家の助言等を得られるようにすべきであり、そのための支出も、監事の判断で認められるべきである。監事には独任的な性質があることから、監事それぞれの判断で実施可能であ</p>

	り、他方の監事の同意を必要としないものと考えた。
第3節 役員	第3節 役員等
<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>(ア)外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>	<p>✓ 管理者を役員といえるのか疑問が残り、「等」とした。</p> <p>第83条</p> <p>管理者を選任する場合には、第35条、第36条及び第36条の2を適用しないものとし、第83条の2から第83条の7を適用する。</p> <p>(管理者の選任・解任)</p> <p>第83条の2 管理組合に、管理者を1名置く。</p> <p>2 管理者は総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 前項の場合に、管理者となろうとする者が、管理組合の管理業務を行っている場合には、選任にあたって、当該管理業務の委託が、自己契約にあたること、及びこれによって生じるリスクを正しく説明するとともに、その業務内容、契約期間、契約額、その他必要な事項を定めた業務委託契約を締結することについて併せて総会で決議をし、当該外部専門家との間で業務委託契約を締結しなければならない。</p> <p>4 管理者選任の選任方法については細則で定める。</p> <p>5 管理者となろうとする者が法人である場合には、管理者業務の職務担当者の所属する部署名、役職名、氏名を総会において報告する。ただし、当該法人における管理者業務と管理業務の担当する職務担当者は同一でないものを指定しなければならない。</p> <p>6 前項本文の場合において、当該職務担当者が、退職、休職、配置転換その他これらに準ずる事由により管理者の業務を担当できなくなった場合には、遅滞なく、区分所有者全員に対して、その旨及び新しい職務担当者の所属する部署名、役職名、氏名を通知する。</p> <p>✓ 5項は、届出でもいい。</p>

<p>新設</p>	<p>✓ 解任後の引継ぎについては、委任契約書にも定めるべき。</p> <p>(監事の選任・解任)</p> <p>第83条の3 管理組合に、監事○名を置く。ただし、監事のうち○名は外部専門家とし、○名は居住する組合員のうちから選任する。</p> <p>2 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 組合員以外の者から監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p> <p>✓ 3項につき、外部専門家活用ガイドラインによる。</p> <p>✓ 外部専門家と居住組合員が、それぞれの視点から監視監督することを想定している。</p>
<p>(役員任期)</p> <p>第36条 役員任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p> <p>ア 外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p>	<p>(管理者任期)</p> <p>第83条の4 管理者任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 管理者が任期の満了又は辞任によって退任するときは、後任の管理者が就任するまでの間又は理事会が発足するまでの間、引き続きその職務を行い、業務を引き継ぐ義務を負う。</p> <p>3 前項の場合において、管理者が退任する場合は、少なくとも、3カ月前に全組合員に対し通知しなければならない。</p>
<p>新設</p>	<p>(監事任期)</p> <p>第83条の5 監事任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の監事任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった監事が組合員でなくなった場合には、その監事はその地位を失う。</p>

	<p>✓ 管理者と異なり、継続性の観点から、任期を 2 年以上として、監事の総入れ替えではなく、一部入れ替えが望ましい。</p>
<p>(役員の欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p>	<p>(管理者の欠格条項)</p> <p>第 83 条の 6 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>一 精神の機能の障害により管理者の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p> <p>四 マンション管理士の登録の取消し又は当該専門分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者</p> <p>五 法人から派遣を受けた者である場合、次のイ又はロいずれかに該当する法人から派遣される役職員</p> <p>イ 銀行取引停止処分を受けている法人</p> <p>ロ 管理業者の登録の取り消しを受けた法人</p> <p>ハ 法人が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は申立てを受けたとき</p> <p>2 管理者が法人である場合には、次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>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、又は管理者について破産、会社更生、民事再生の申し立てがされたとき</p> <p>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</p> <p>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</p>
	<p>(監事の欠格条項)</p>

	<p>第 83 条の 7 次の各号のいずれかに該当する者は、監事となることができない。</p> <p>一 精神の機能の障害により監事の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p>
<p>（役員の実誠義務等）</p> <p>第 37 条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けすることができる。</p>	<p>第 84 条 管理者を選任する場合には、第 37 条 1 項に、「理事会」とあるのを削除して、準用する。</p>
<p>新設</p>	<p>（管理者の実誠義務等）</p> <p>第 85 条 管理者は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 管理者は、前項に加え、管理組合との間で締結する管理者業務委託契約書の規定を併せて遵守しなければならない。</p> <p>3 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない</p> <p>4 乙が前 3 項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。</p> <p>5 乙が 3 項に違反した場合は、甲は、乙が甲以外の者から得た利益を損害額とみなすことができる。</p> <p>✓ 3 項以下は、外部専門家の活用ガイドラインを参考にしたものであるが、3 項</p>

	<p>において他の機関の承認を得たとしても許容すべきでなく、禁止とした。</p>
<p>(利益相反取引の防止) 第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>管理者を選任する場合には、第37条の2に、「理事会」とあるのを「総会」として、準用する。</p>
	<p>(利益相反取引の防止) 第85条の2 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実（取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分等）を開示し、その承認を受けなければならない。 一 管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。 二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。 三 管理者の関係会社が管理組合と取引をしようとするとき。 2 前項の場合においては、監事らの協議によって指名された監事が管理組合を代表する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 管理者は、大規模修繕工事について、受注できないとすることも検討されるべきである。 ✓ 改訂ガイドラインにおいて、「※ 利益相反取引等を行おうとする場合に総会において説明すべき重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分が考えられる。」との記載がある。 ✓ 関係会社との取引については、利益相反として扱い、重要な事実と総会での承

	<p>認事項とした。</p> <p>✓ 利益相反の場合において、管理者自らが契約することは望ましくなく、監事が契約することとした。</p>
<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 理事長は、○か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p> <p>6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</p>	<p>第86条 管理者を選任する場合においては、第38条1項3項4項6項において、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条1項2号及び4項の「理事会」とあるのを「監事全員」とし、第38条2項及び5項を適用しないものとする。</p> <p>✓ 理事長と異なり、管理者のみなし規定は不要であり、2項を削除し、また、他に理事がないことから、5項の委任規定も削除する。</p>
<p>(副理事長)</p> <p>第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。</p>	<p>第87条 管理者を選任する場合においては、第39条及び第40条を適用しない。</p>
<p>(理事)</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。</p> <p>2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。</p> <p>3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行</p>	<p>削除</p>

<p>う。</p> <p>(監事)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第88条 管理者を選任する場合において、第41条2項に、「理事」とあるのを「管理者」とし、「職員」とあるのを「職員及び管理業務の委託を受けた者」とし、同条5項に「理事」とあるのを「管理者、他の監事又は管理業務の委託を受けた者」とし、「総会の決議若しくは理事会の決議」とあるのを「総会の決議」として準用し、同条4項、6項及び7項を適用しないものとし、新たに6項及び7項として、次の規定を置くものとする。</p> <p>6 監事は、対象物件について契約不適合の有無を調査することができるものとし、前項までの規定を準用する。</p> <p>7 監事らの協議によって指定された監事は、管理組合の預金口座の印鑑を保管する。</p>
<p>第4節 総会</p>	
<p>(総会)</p> <p>第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。</p> <p>2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。</p> <p>4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。</p> <p>5 総会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第89条 管理者を選任する場合において、第42条3項から5項のうち「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条4項に、「理事会の決議」とあるのを「監事全員」とし、同条5項の末尾に、「ただし、第37条の2第1項各号（利益相反の防止）に掲げる事項についての議案における議長は監事が務める。」と追加し、同条6項として、次の規定を追加して準用する。</p> <p>6 監事は、他の監事全員の承認によって、第36条の2第2項（管理者の退任）による管理者の退任の場合に、臨時総会を招集することができる。この場合において、総会の議長は、監事らの協議によって指名された監事が務める。</p>

	<p>✓ 基本的には、理事長を管理者と、理事会を監事全員と置き換えるものであるが、利益相反の議案については、監事が議長を務めるものとした。</p>
<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所(WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>一 建替えを必要とする理由</p> <p>二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内</p> <p>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p>	<p>第90条 管理者を選任する場合において、第43条9項につき「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項

（1）建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

（ア）火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

（イ）外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承

<p>認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p>	
<p>(組合員の総会招集権)</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>	<p>第91条 管理者を選任する場合において、第44条1項につき「5分の1」とあるのを「10分の1」とし、同条1項2項において、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>(出席資格)</p> <p>第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。</p> <p>2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事</p>	<p>第92条 管理者を選任する場合において、第45条1項につき、「理事会」とあるのを「管理者又は監事」とし、同条2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

<p>長にその旨を通知しなければならない。</p> <p>(議決権)</p> <p>第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p> <p>一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族</p> <p>二 その組合員の住戸に同居する親族</p> <p>三 他の組合員</p> <p>6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし)</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p> <p>8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</p>	<p>第93条 管理者を選任する場合において、第46条6項につき「理事長」とあるのを「管理者又は監事」として準用する。</p> <p>✓ 管理会社変更や管理者解任の決議など、利益相反の場合に監事を委任状の提出先にすべきと考えられる。管理者が利益相反関係にある議案について、監事を提出先にすることも考えられる。</p>
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含</p>	<p>変更不要</p>

む。)は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権

<p>利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	
<p>(議決事項)</p> <p>第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>三 収支決算及び事業報告</p> <p>四 収支予算及び事業計画</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>七 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びに</p>	<p>第94条 管理者を選任する場合において、第48条2号につき、「役員を選任及び解任」とあるのを「管理者の選任及び解任並びに役員を選任及び解任」とし、「役員活動費の額及び支払方法」とあるのを「役員活動費の額及び支払方法並びに管理者業務委託契約の締結」として、準用する。</p>

<p>これらの訴えを提起すべき者の選任 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (議事録の作成、保管等) 第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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。 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>(書面による決議) 第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面に</p>	<p>第95条 管理者を選任する場合において、第49条第2項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同項末尾に、「ただし、謄写について現にかかった費用を閲覧等の請求者が負担する。」と追加し、同条の(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合につき3項4項を「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条の(イ)電磁的方法が利用可能な場合につき5項6項を「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

よる決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(議事録の作成、保管等)

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。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

4 第2項の場合において、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については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

<p>第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</p> <p>4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>	
<p>第5節 理事会</p>	<p>第5節 管理者等</p>
<p>(理事会)</p> <p>第51条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 理事の職務の執行の監督</p> <p>三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>(管理者による決定事項)</p> <p>第96条 管理者は、規約若しくは使用細則等又は総会の決議により管理者の権限として定められた管理組合の業務執行の決定のほか、9号を除き、監事会の承認を得て、次に掲げる事項を決定することができる。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第17条（専有部分の修繕等）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）及び第22条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認</p>

	<p>六 第58条第3項（収支予算の作成及び変更）に定める承認又は不承認</p> <p>七 第60条第4項（管理費の徴収）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</p> <p>八 第67条に定める勧告又は指示等</p> <p>九 総会から付託された事項</p> <p>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</p> <p>✓ 承認事項を重くし過ぎると、管理者方式の機動性を欠く懸念もあり、1項5号以下については承認事項から外すことも考えられる。</p> <p>✓ 理事会議決事項54条より決定事項を参照。</p>
<p>（招集）</p> <p>第52条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</p> <p>4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>第97条 管理者を選任する場合において、第52条は適用しないものとする。</p>
<p>（理事会の会議及び議事）</p> <p>第53条 理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p>	<p>第98条 管理者を選任する場合において、第53条は適用しないものとする。</p>

<p>3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>4 議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3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>(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> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認</p> <p>六 第58条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>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</p> <p>八 第67条に定める勧告又は指示等</p> <p>九 総会から付託された事項</p> <p>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</p> <p>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>	<p>第99条 管理者を選任する場合において、第54条柱書の「理事会」とあるのを「監事」とし、「次の各号に掲げる事項を決議する。」とあるのを「管理者に対し、次の各号に掲げる事項を承認する。」とし、同条2項の「前項第十号の決議をした場合においては、」とあるのを「前項第十号の実施及び、」として、準用する。</p> <p>✓ 災害等の場面において、管理者が動きをとれない場合に備えて、監事でも、応急的な修繕工事の実施及びその費用の手当をできるようにした。</p>

<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>(専門委員会の設置) 第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。</p>	<p>第100条 管理者を選任する場合において、第55条1項につき、「理事会」とあるのを「管理者又は理事会」とし、同条2項につき、「理事会」とあるのを「管理者及び監事」とし、3項として、「建物の修繕に関する計画が定められているときは、管理者又は監事は、区分所有者から構成される修繕委員会を設置し、この修繕委員会において、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕の実施を検討する。」を追加して準用する。</p> <p>✓ 管理者だけでなく、監事にも専門委員会を設置する権限を与えて、監視監督の実効性を高める。</p>
<p>第7章 会計</p>	
<p>(会計年度) 第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(管理組合の収入及び支出) 第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(収支予算の作成及び変更) 第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、か</p>	<p>第101条 管理者を選任する場合において、第58条1項から6項において、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条3項5項において、「理事会」とあるのを「監事全員」とし、同条5項において、「第54条第1項第十号の決議」とあるのを「第54条第1項第十号の承認」とし、同条7項として、次の規定を追加して準用する。 7 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者及び監事全員に事前に開示しなければならない。 一 契約内容</p>

<p>つ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。</p> <p>5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。</p> <p>6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。</p>	<p>二 契約により管理組合として負担する金額</p> <p>三 当該契約の相手方</p> <p>四 当該相手方を選任した理由</p> <p>✓ 「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案（令和6年1月26日）では、3項につき「経費の支出が必要となった場合には、【手続について当該マンションごとに検討。①総会での承認を得て、②区分所有者の意思を反映するための機関の承認を得て、③区分所有者に対する意見徴収を実施し、回答した区分所有者及びその議決権の各過半数の多数による賛成があったときは、など】その支出を行うことができる。」とのコメントがある。</p> <p>✓ 「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案（令和6年1月26日）に基づき、7項を追加。</p>
<p>（会計報告）</p> <p>第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。</p>	<p>第102条 管理者を選任する場合において、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条2項として、「管理者は、前項の収支決算案において、前条第7項各号に掲げる事項について開示しなければならない。」を追加して準用する。</p> <p>✓ 2項は、第58条関係と同様に、「外部専門家の活用ガイドライン」の改訂案（令和6年1月26日）に基づくもの。</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</p>	<p>第103条 管理者を選任する場合において、第60条4項に「理事長」とあるのを「管理者」とし、「理事会」とあるのを「監事全員」とし、準用する。</p>

<p>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>	
<p>(管理費等の過不足)</p> <p>第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。</p> <p>2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(預金口座の開設)</p> <p>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。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(借入れ)</p> <p>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。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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>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</p>	<p>第104条 管理者を選任する場合において、第64条第1項2項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同条各項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

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。

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。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

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。

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。

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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。

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

<p>に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>	
<p>(消滅時の財産の清算) 第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。</p>	
<p>第8章 雑則</p>	
<p>(義務違反者に対する措置) 第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。</p>	
<p>(理事長の勧告及び指示等) 第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告</p>	<p>第105条 管理者を選任する場合において、第67条第3項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、「理事会の決議」とあるのを「監事全員の承認」とし、同条第4項第6項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等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 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>	
<p>(合意管轄裁判所)</p> <p>第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。</p> <p>2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(市及び近隣住民との協定の遵守)</p> <p>第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(細則)</p> <p>第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(規約外事項)</p> <p>第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。</p> <p>2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規約原本等)</p> <p>第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。</p>	<p>第106条 管理者を選任する場合において、第72条第2項4項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写(以下、「閲覧等」という。)」とし、同条2項から6項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</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。

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し、署名した上で、この書面を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面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（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（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(規約原本等)

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。

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。

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。

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。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

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。

1-3 理事会監督型管理規約モデル

マンション標準管理規約（単棟型）	モデル（理事会監督型 変更案）
<p>〇〇マンション管理規約 第1章 総則</p>	<p>第9章 管理者選任の場合の規定 第73条 管理組合において管理者を選任する場合には、第1章から第8章までを次の章のとおり準用し、又は適用する。</p> <p>✓ 管理者退任の場合や、通常決議で後戻りできるように、理事会の規約を準用する形式をとる。</p>
<p>（目的） 第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（定義） 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。</p> <p>二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。</p> <p>三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。</p> <p>四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。</p> <p>五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。</p> <p>六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。</p> <p>七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。</p> <p>九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。</p>	<p>第74条 管理者を選任する場合には、第2条に「十二 関係会社 会社計算規則（平成18年法務省令第13号）第2条第3項25号にいう関係会社をいう。」を追記して準用する。</p>

<p>十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。</p> <p>イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの</p> <p>ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</p> <p>十一 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</p>	
<p>（規約及び総会の決議の遵守義務）</p> <p>第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。</p> <p>2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（対象物件の範囲）</p> <p>第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（規約及び総会の決議の効力）</p> <p>第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。</p> <p>2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（管理組合）</p> <p>第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」と</p>	<p>変更不要</p>

<p>いう。)を構成する。</p> <p>2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。</p> <p>3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。</p>	
<p>第2章 専有部分等の範囲</p>	
<p>(専有部分の範囲)</p> <p>第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。</p> <p>2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。</p> <p>一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。</p> <p>二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。</p> <p>三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。</p> <p>3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(共用部分の範囲)</p> <p>第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第3章 敷地及び共用部分等の共有</p>	
<p>(共有)</p> <p>第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(共有持分)</p> <p>第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(分割請求及び単独処分禁止)</p> <p>第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。</p> <p>2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第4章 用法</p>	
<p>[※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じ</p>	<p>変更不要</p>

<p>て、次のように規定]</p> <p>(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合 (専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。</p> <p>(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合 (専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p>	
<p>(敷地及び共用部分等の用法)</p> <p>第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。</p>	変更不要
<p>(バルコニー等の専用使用权)</p> <p>第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。</p> <p>2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。</p>	変更不要
<p>(駐車場の使用)</p> <p>第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。</p>	変更不要

<p>2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。</p>	
<p>(敷地及び共用部分等の第三者の使用)</p> <p>第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。</p> <p>一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者</p> <p>二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者</p> <p>三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者</p> <p>2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 (専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物</p>	<p>第75条 管理者を選任する場合には、第17条第1項、2項、3項、5項、7項において、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p> <p>✓ 横浜市建築局の方式では、理事長が専有部分の修繕等に関して、申請等の受理等の職務を行うものとしているが、理事長の事務負担軽減の観点から、管理者の権限とした。もっとも、専有部分の工事であっても工事内容によって、他の住民に影響を及ぼすことがある事から、理事会において、その承認・不承認をする。</p>

<p>に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。</p> <p>7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。</p>	
<p>（使用細則） 第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（専有部分の貸与） 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>変更不要</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>[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合] (暴力団員の排除) 第19条の2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</p> <p>一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。</p> <p>二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</p> <p>三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行</p>	<p>変更不要</p>

<p>使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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>第5章 管理 第1節 総則</p>	
<p>（区分所有者の責務） 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（敷地及び共用部分等の管理） 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。 (イ)電磁的方法が利用可能な場合 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して</p>	<p>第76条 管理者を選任する場合において、第21条第3項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。 管理者を選任する場合において、第21条第3項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条6項において、「理事長」とあるのを「理事長又は管理者」とし、「災害等」とあるのを「災害・事故等」として準用する。 管理者を選任する場合において、第21条第7項を「管理者は、1件あたり取引の金額が〇万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で保存行為を実施できるものとする。ただし、管理者は、管理行為及び変更行為については、総会の決議によって、当該各行為実施することができる。」を追加する。 ✓ 管理者が独断で出来るのは、保存行為と限定すべきであり、変更行為は承認を得て実施すべきである。 ✓ 東日本大震災時において、管理会社が管理業務を遂行出来なかったという事態が生じていたという事であり、管理者ばかりでなく、理事長も、保存行為を実施できるものとした。 ✓ 予備費の範囲内で（戸当たり1万円程度を目安として）、保存行為について独断で工事できてよいと考えるが、例えば、漏水工事で保険が出るのが分かっているのに、総会を待たないと対応が全くできないというのも、都合が悪く、災害等の緊急時に限らず、急迫の必要性がある場合には、保存行為を認めてもいい。</p>

<p>書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。</p> <p>4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</p> <p>5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する</p> <p>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。</p>	
<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けるこ</p>	<p>第77条 管理者を選任する場合において、第22条第2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

<p>とにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</p>	
<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>第78条 管理者を選任する場合には、第23条第4項に「理事長」とあるのを「理事長又は管理者」として準用する。</p> <p>✓ 災害・事故の場面において、管理者が間に合わない場合に備えて、管理者だけでなく、理事長も立ち入りの権限を認めることとした。</p>
<p>(損害保険)</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p>	<p>第79条 管理者を選任する場合には、第24条第2項に「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>
<p>第2節 費用の負担</p>	
<p>(管理費等)</p>	<p>変更不要</p>

<p>第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。</p> <p>一 管理費</p> <p>二 修繕積立金</p> <p>2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。</p>	
<p>（承継人に対する債権の行使）</p> <p>第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（管理費）</p> <p>第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <p>一 管理員人件費</p> <p>二 公租公課</p> <p>三 共用設備の保守維持費及び運転費</p> <p>四 備品費、通信費その他の事務費</p> <p>五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料</p> <p>六 経常的な補修費</p> <p>七 清掃費、消毒費及びごみ処理費</p> <p>八 委託業務費</p> <p>九 専門的知識を有する者の活用に要する費用</p> <p>十 管理組合の運営に要する費用</p> <p>十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）</p>	<p>変更不要</p>
<p>（修繕積立金）</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p>	<p>変更不要</p>

<p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</p>	
<p>（使用料）</p> <p>第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積</p>	<p>変更不要</p>

立金として積み立てる。	
第6章 管理組合 第1節 組合員	
(組合員の資格) 第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。	変更不要
第2節 管理組合の業務	
[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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。 (イ)電磁的方法が利用可能な場合 (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又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。	変更不要
(業務) 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理	第80条 管理者を選任する場合においては、第32条において、「十六 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」「十七 本マンションの居住者当の福祉に関する業務（バリアフリーなど高齢者、障害者対策等）」を追記して、準用する。 ✓ 管理者型において、コミュニティが希薄になることを防ぐために、マンション内における親睦を図ることの一例として、福管連モデル（令和5年6月版）を参考として、管理組合の業務に加えることが考えられる。 ✓ 11号につき、改訂ガイドラインでは、「管理者の権限とすることのほか、区分所有者の意思を反映するための機関を設置する場合は、当該機関の業務とすることが考えられる。」とのコメントがある。一つの例として、官公署、町内

<p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する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管理行為 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営 十 修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務 十三 広報及び連絡業務 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	<p>会等との渉外業務について、専門委員会を立ち上げることも考えられる。</p>
<p>(業務の委託等) 第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(専門的知識を有する者の活用) 第34条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第3節 役員</p>	<p>第3節 役員等 ✓ 管理者を役員といえるのか疑問が残り、「等」とした。</p>
<p>(役員) 第35条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名</p>	<p>✓ 役員の任期 1年という規定をよく見るが、継続性という観点からみて疑問があり、重要案件について取り組むにも不十分な期間と思われる。任期 2年として、半数改選が望ましい。</p>

<p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）〇名</p> <p>五 監事〇名</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>(ア)外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>	
<p>新設</p>	<p>(管理者の選任・解任)</p> <p>第81条 管理組合に、管理者を1名置く。</p> <p>2 管理者は総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 前項の場合に、管理者となろうとする者が、管理組合の管理業務を行っている場合には、選任にあたって、その業務内容、契約期間、契約額、その他必要な事項を定めた業務委託契約を締結することについて併せて総会で決議をし、当該外部専門家との間で業務委託契約を締結しなければならない。</p> <p>4 管理者選任の選任方法については細則で定める。</p> <p>5 管理者となろうとする者が法人である場合には、管理者業務の職務担当者の所属する部署名、役職名、氏名を総会において報告する。ただし、当該法人における管理者業務と管理業務の担当する職務担当者は同一でないものを指定しなければならない。</p> <p>6 前項本文の場合において、当該職務担当者が、退職、休職、配置転換その他これらに準ずる事由により管理者の業務を担当できなくなった場合には、遅滞なく、区分所有者全員に対して、その旨及び新しい職務担当者の所属する部署名、役職名、氏名を通知する。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 5項は、届出でもいい。 ✓ 解任後の引継ぎについては、委任契約書にも定めるべき。 ✓ 理事長が代表者となることから、ここでは自己契約の問題は生じない。
<p>(役員の任期)</p> <p>第36条 役員の任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p> <p>ア 外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p>	
<p>新設</p>	<p>(管理者の任期)</p> <p>第82条 管理者の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 管理者が任期の満了又は辞任によって退任するときは、後任の管理者が就任するまでの間又は理事会が発足するまでの間、引き続きその職務を行い、業務を引き継ぐ義務を負う。</p> <p>3 前項の場合において、管理者が退任する場合は、少なくとも、3カ月前に全組合員に対し通知しなければならない。</p>
<p>(役員の欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を</p>	<p>変更不要</p>

<p>得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p>	
	<p>（管理者の欠格条項）</p> <p>第83条 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>一 精神の機能の障害により管理者の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p> <p>四 マンション管理士の登録の取消し又は当該専門分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者</p> <p>五 法人から派遣を受けた者である場合、次のイ又はロいずれかに該当する法人から派遣される役職員</p> <p>イ 銀行取引停止処分を受けている法人</p> <p>ロ 管理業者の登録の取り消しを受けた法人</p> <p>ハ 法人が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は申立てを受けたとき</p> <p>2 管理者が法人である場合には、次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>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、又は管理者について破産、会社更生、民事再生の申し立てがされたとき</p> <p>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</p>

<p>(役員の実誠義務等)</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p>	<p>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</p> <p>変更不要</p>
<p>(利益相反取引の防止)</p> <p>第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>変更不要</p>
	<p>(管理者の利益相反取引の防止)</p> <p>第84条 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実（取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分等）を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一 管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。</p> <p>三 管理者の関係会社が管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>2 前項の場合においては、監事らの協議によって指名された監事が管理組合を代表する。</p> <p>✓ 総会監督型等とは異なり、理事長が管理組合を代表するが、管理者が実質的に支配する可能性は拭えず、利益相反規定は残しておくこととした。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 管理者は、大規模修繕工事について、受注できないとすることも検討されるべきである。 ✓ 改訂ガイドラインにおいて、「※ 利益相反取引等を行おうとする場合に総会において説明すべき重要な事実としては、取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、利益相反取引等を行う理由、取引による利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分が考えられる。」との記載がある。 ✓ 関係会社との取引については、利益相反として扱い、重要な事実と総会での承認事項とした。 ✓ 利益相反の場合において、管理者自らが契約することは望ましくなく、監事が契約することとした。
<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 理事長は、○か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p> <p>6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</p>	<p>第85条 管理者を選任する場合には、第38条1項において、「その業務を統括し」とあるのを削除し、同条2項を適用しないものとし、同条7項として、次の規定を置くものとする。</p> <p>7 理事長は、管理組合の預金口座の印鑑を保管する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 理事長は、管理組合の代表者とし、管理者は業務を統括するものとする。 ✓ 管理者を置くことから、理事長の管理者みなし規定は不要であり、2項を削除する。 ✓ 預金口座の印鑑は、理事長が保管するものとした。
新設	(管理者)

	<p>第 86 条 管理者は、管理組合の業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、管理者の職務として定められた事項</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 管理者は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 管理者は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>✓ 理事長の規定（38条）を基に変更した。</p> <p>✓ 管理者を置くことから、みなし規定は不要であり、2項を削除する。また、5項も管理者が他の理事に委任することはなく、削除した。</p> <p>✓ 管理者に代表権がないことから、5項を削除した。</p>
<p>（副理事長）</p> <p>第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（理事）</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。</p> <p>2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。</p> <p>3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（監事）</p> <p>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。</p>	<p>第 87 条 管理者を選任する場合において、第 41 条 2 項に、「理事」とあるのを「管理者及び理事」とし、「職員」とあるのを「職員及び管理業務の委託を受けた者」とし、同条 5 項に「理事」とあるのを「理事及び管理者」として準用する。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第4節 総会</p>	
<p>(総会)</p> <p>第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。</p> <p>2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。</p> <p>4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。</p> <p>5 総会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第88条 管理者を選任する場合において、第42条3項に、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p> <p>✓ 管理者が総会の議長を務めることも考えられるが、総会が最高の意思決定機関であること、管理者にかかわる議案があることなどから、ここでは通常総会の準備は管理者が実施し、管理者が通常総会を招集すると想定する一方で、理事長が議長を務めるものとした。</p> <p>✓ 臨時理事会については、理事会が主導して開催するものであり、理事長が総会を招集するものとした。</p>
<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議</p>	<p>変更不要</p>

の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所(WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定(以下「特定要除却認定」という。)を受けている場合 次に掲げる事項

<p>(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えない理由</p> <p>(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額</p> <p>ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合次に掲げる事項</p> <p>(ア)火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えない理由</p> <p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合次に掲げる事項</p> <p>(イ)外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えない理由</p> <p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p>	
<p>(組合員の総会招集権)</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示し</p>	<p>変更不要</p>

<p>て総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>	<p>✓ 理事会があり、理事長が総会の招集権を有するとしたことから、管理者を選任する場合において、「10分の1」と緩和しなかった。</p>
<p>(出席資格)</p> <p>第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。</p> <p>2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(議決権)</p> <p>第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p>	<p>変更不要</p>

<p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p> <p>一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族</p> <p>二 その組合員の住戸に同居する親族</p> <p>三 他の組合員</p> <p>6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 （規定なし）</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p> <p>8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</p>	
<p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第47条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p>	<p>変更不要</p>

<p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有す</p>	
---	--

<p>る組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	
<p>(議決事項)</p> <p>第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>三 収支決算及び事業報告</p> <p>四 収支予算及び事業計画</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>七 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</p> <p>十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</p>	<p>第89条 管理者を選任する場合において、第48条2号につき、「役員を選任及び解任」とあるのを「管理者の選任及び解任並びに役員を選任及び解任」とし、「役員活動費の額及び支払方法」とあるのを「役員活動費の額及び支払方法並びに管理者業務委託契約の締結」として、準用する。</p>

<p>十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</p> <p>十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。</p> <p>3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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>4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>(書面による決議)</p> <p>第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。</p> <p>2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。</p> <p>3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。</p> <p>5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。</p>	<p>第90条 管理者を選任する場合において、第49条第2項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同項末尾に、「ただし、謄写について現にかかった費用を閲覧等の請求者が負担する。」と追加して準用する。</p> <p>✓ 総会の議事録の作成は、議長である理事長の責任であり、またその保管も理事長であると考えられる。</p>

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(議事録の作成、保管等)

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。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

4 第2項の場合において、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については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面又は電磁的方法による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。

ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

<p>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</p> <p>4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>	
<p>第5節 理事会</p>	
<p>(理事会)</p> <p>第51条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 理事の職務の執行の監督</p> <p>三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>(管理者による決定事項)</p> <p>第91条 管理者は、規約若しくは使用細則等又は総会の決議により管理者の権限として定められた管理組合の業務執行の決定のほか、9号を除き、理事会の承認を得て、次に掲げる事項を決定することができる。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第17条（専有部分の修繕等）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）及び第22条（窓ガラス等の改良）に定める承認又は不承認</p> <p>六 第58条第3項（収支予算の作成及び変更）に定める承認又は不承認</p> <p>七 第60条第4項（管理費の徴収）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</p> <p>八 第67条に定める勧告又は指示等</p> <p>九 総会から付託された事項</p>

	<p>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</p> <p>✓ 理事会議決事項 54 条より決定事項を参照。ただし、54 条 2 項は、理事会の権限として残すこととし、管理者の権限とはしなかった。</p>
<p>(招集)</p> <p>第 5 2 条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が〇分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</p> <p>4 理事会の招集手続については、第 4 3 条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第 1 項及び第 4 項から第 8 項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第 9 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第 5 3 条 理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 次条第 1 項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p> <p>3 前 2 項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p>	<p>変更不要</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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 4 議事録については、第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3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>(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> <p>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> <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>第92条 管理者を選任する場合において、第54条1項柱書の「次の各号に掲げる事項を決議する。」とあるのを「管理者に対し、次の各号に掲げる事項を決議により承認する。」として準用し、同条2項の「前項第十号の決議をした場合においては、」とあるのを「前項第十号の決議及び、」として準用する。</p> <p>✓ 2項の災害等の場面において、管理者が動きをとれない場合に備えて、理事会でも、応急的な修繕工事の実施及びその費用の手当をできるようにした。</p>
<p>(専門委員会の設置)</p> <p>第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置</p>	<p>変更不要</p>

<p>し、特定の課題を調査又は検討させることができる。</p> <p>2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。</p>	<p>✓ 業務執行者である管理者に専門委員会を設置する権限を与えることも考えられるが、非専門家の集団である理事会に、より必要性があると考えられ、また管理者が理事会を通して専門委員会を設置すれば足りると考えた。</p>
<p>第7章 会計</p>	
<p>(会計年度)</p> <p>第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(管理組合の収入及び支出)</p> <p>第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(収支予算の作成及び変更)</p> <p>第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <p>2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <p>3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。</p> <p>一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。</p> <p>5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。</p>	<p>第94条 管理者を選任する場合において、第58条1項から6項において、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。</p>	
<p>(会計報告) 第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。</p>	<p>管理者を選任する場合において、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>(管理費等の徴収) 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。 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。 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。 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、訴訟その他法的措置を進行することができる。 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。 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>第95条 管理者を選任する場合において、第60条4項に「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>
<p>(管理費等の過不足) 第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求</p>	<p>変更不要</p>

<p>めることができる。</p>	
<p>(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。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(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。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (帳票類等の作成、保管) 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。 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。 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。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 (帳票類等の作成、保管) 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</p>	<p>第96条 管理者を選任する場合において、第64条第1項2項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写(以下、「閲覧等」という。)」とし、同条各項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>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 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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>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>	
<p>（消滅時の財産の清算）</p> <p>第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。</p>	
<p>第8章 雑則</p>	
<p>（義務違反者に対する措置）</p> <p>第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。</p>	
<p>（理事長の勧告及び指示等）</p>	<p>第97条 管理者を選任する場合において、第67条第3項4項6項につき、「理</p>

<p>第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等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 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>	<p>事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>（合意管轄裁判所）</p> <p>第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。</p>	<p>変更不要</p>

<p>2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	
<p>(市及び近隣住民との協定の遵守) 第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(細則) 第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(規約外事項) 第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規約原本等) 第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。 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。 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し、署名した上で、この書面を保管する。 4 区分所有者又は利害関係人の書面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(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(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。 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、</p>	<p>第98条 管理者を選任する場合において、第72条第2項4項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写(以下、「閲覧等」という。)」とし、同条2項から6項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(規約原本等)

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。

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。

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。

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。

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。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

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。

1-4 管理者業務委託契約書案（管理業者の場合）

【資料編】管理者と管理組合の契約書の例（管理業者の場合）	管理者業務委託契約書案（管理業者の場合）
<p>〇〇マンション管理者業務委託契約書</p> <p>〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が甲の管理者に就任することについて、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。</p> <p>（契約の当事者の関係等）</p> <p>第1条 甲と乙との関係並びに乙の権限及び義務は、本契約の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議及び理事会の決議並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び民法（明治29年法律第69号）の規定に従う。</p> <p>2 本契約における用語の意義は、本契約の特別の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則並びに建物の区分所有等に関する法律及び民法の定めるところによる。</p> <p>【規約で管理者の権限等について適切な定めがあることを前提に、業務を包括規定する場合】</p> <p>（業務内容）</p> <p>第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。</p> <p>一 甲の規約、使用細則その他細則又は総会若しくは理事会の決議により、管理者の職務として定められた業務</p> <p>二 法令により管理者が行うこととされた業務</p> <p>三甲の求めに応じて行う助言、情報提供、資料の作成その他の援助</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適宜変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。</p>	<p>〇〇〇〇管理組合（以下「甲」という。）と□□□□（以下「乙」という。）とは、〇〇〇〇マンション（以下「本マンション」という。）につき、乙が甲の管理者に就任することに関して、次のとおり業務委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。</p> <p>（契約の当事者の関係等）</p> <p>第1条 甲と乙との関係ならびに乙の権限及び義務は、本契約の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議、ならびに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）およびその他の関係する法律（以下総称して「関係法令」という。）の規定に従う。</p> <p>2 本契約における用語の意義は、本契約に特別の定めがあるもののほか、甲の規約、使用細則およびその他細則ならびに関係法令の定めるところによる。</p> <p>（業務内容）</p> <p>第2条 乙は、甲の管理者として、甲を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。</p> <p>一 甲の規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項</p> <p>イ 総会運営に関する事項</p> <p>(1) 総会を招集し議長を務めること及び招集期間を短縮すること</p> <p>(2) 占有者からの総会への出席及び意見陳述の通知の受理</p> <p>(3) 総会議事録の作成、保管及び閲覧申請への対応並びに保管場所の掲示</p> <p>ロ 管理費等の収納及び管理組合の会計に関する事項</p> <p>(1) 前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告</p> <p>(2) 毎会計年度の収支予算案の提出及び変更予算案の提出</p>

<p>一長期修繕計画書の作成又は改正書の作成</p> <p>二建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画書の作成</p> <p>三出納業務</p> <p>四前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務</p> <p>【業務を列挙する場合】</p> <p>(業務内容)</p> <p>第2条乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。</p> <p>一損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領</p> <p>二損害賠償金及び不当利得返還金の請求及び受領</p> <p>三職員の採用・解雇</p> <p>四預金口座開設契約、借入れ等に係る契約の締結</p> <p>五駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結</p> <p>六その他第三者との契約行為</p> <p>七甲並びに甲の組合員及び居住者（以下「組合員等」という。）からの各種届出等（組合員の資格の得喪に関する届出、専有部分の貸与の場合の誓約書、専有部分の修繕等に係る申請書、占有者の総会における意見陳述権行使の事前通知、議決権行使者の届出、代理権証明書等）の受理及び処理</p> <p>八組合員等からの報告・連絡・相談への対応及びこれらに関する総会その他会議の関連資料の作成</p> <p>九組合員等が法令、管理規約又は使用細則等に違反した場合の勧告、指示、警告</p> <p>十総会の招集、議長、その他会議への出席・報告・助言</p> <p>十一総会の議事録及び書面決議の書面（電磁的方法が利用可能な場合は電磁的記録を含む。）、その他帳票類等の保管、閲覧並びに総会及び理事会の議事録及び規約原本等の保管場所の掲示</p> <p>十二総会の決議に基づき物件の管理業務の一部を委託する専門業者その他の</p>	<p>(3) 会計年度の開始後、当該年度の収支予算案が総会承認されるまでの間の経費の支出</p> <p>(4) 毎会計年度の収支予算案の報告及び承認を得ること</p> <p>(5) 管理組合預金口座の開設</p> <p>(6) 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</p> <p>ハ 共用部分の管理及び専有部分の修繕に関する事項</p> <p>(1) 専有部分の修繕等に関する申請の受理及び承認、修繕等の箇所への立ち入り及び調査並びに管理組合が事前に把握する必要がある事項の届出の受理</p> <p>(2) 組合員が敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合の申請の受理及び承認</p> <p>(3) 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は遮熱等の住宅の性能の向上等に資する工事を組合員が実施する場合の申請の受理及び承認並びに立ち入り調査</p> <p>ニ 災害時等の対応に関する事項</p> <p>(1) 災害等の緊急時における敷地及び共用部分等の必要な保存行為及びそのために必要な支出</p> <p>(2) 災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等若しくは他の専有部分に対して物理的に若しくは機能上重大な影響を与えるおそれがあるときの専有部分若しくは専用使用部分への立ち入り、又は委任した者に対する立ち入りの指示</p> <p>(3) 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並びに当該工事の実施に宛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総会が決議した場合の当該工事に関する支出</p> <p>ホ 執行状況の報告に関する事項</p> <p>(1) 職務執行状況に関する監事（又は監事会）及び組合員への報告</p> <p>ヘ 規約原本等の保管及び閲覧等に関する事項</p> <p>(1) 規約原本の保管、閲覧申請への対応及び保管場所の掲示に関する事項</p>
--	---

第三者との折衝、当該第三者の業務の履行確認及び指示等
 十三 会計帳簿等の整備状況の確認、管理業者が作成した収支予算案・決算案の素案の確認
 十四 未納の管理費等の徴収に係る総会等への報告・助言及び督促
 十五 その他管理組合の業務を総括する上で必要な業務
 2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適宜変更】に掲げる業務については、管理者管理業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。
 一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成
 二 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成
 三 前各号に掲げるもののほか、一般的に弁護士、建築士その他の国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務

(2) 使用細則等の閲覧申請への対応及び保管場所の掲示
 ト その他事項
 (1) 組合員等からの届出書類等の受理
 (2) 損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領
 (3) 共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領
 (4) 帳票類の作成、保管、閲覧申請への対応
 (5) 長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の履歴情報の保管並びに閲覧申請への対応
 (6) 管理組合の財政及び管理に関する情報の書面作成並びに交付申請への対応及び費用請求
 (7) 法令、規約または使用細則等の違反者への措置
 (8) 駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結及び更新
 (9) その他、甲の規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項
 二 法令により管理者の職務と定められた事項
 三 職員を採用し、又は解雇すること
 2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途総会の承認決議を要するものとする。
 一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成
 二 修繕積立金を充てて行う工事に係る調査診断、設計、工事監理又は施工者の選定支援
 三 管理組合を代表し、又は区分所有者を代理して行う訴訟等の法的措置のうち、一般的に弁護士によって行われている法律事務
 四 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成
 五 出納業務、現金の取扱い、甲の口座の印鑑の保管
 六 前各号に掲げるもののほか、一般的に弁護士、建築士その他の国家資格を有

<p>(業務体制)</p> <p>第3条乙は、甲における管理者としての業務を担当する専任の職員を置く。 2 甲が乙に対し甲の管理業務を委託する場合、前項の職員と、管理業務を担当する者は別の者が務めることとする。</p> <p>(資格要件)</p> <p>第4条前条に定める選任の職員については、マンション管理士、管理業務主任者の資格保有者等のマンションに係る専門知識を持つ者とする。</p> <p>(善管注意義務)</p> <p>第5条乙は、善良な管理者の注意をもって管理者業務を行うものとする。</p> <p>(帳票類等の提供の協力)</p> <p>第6条甲は、乙が管理者業務を行うに当たり必要となる本物件に関する帳票類及び書類並びに情報（以下「帳票類等」という。）を無償で提供するものとする。</p>	<p>する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務</p> <p>(業務体制)</p> <p>第3条 乙は、甲における管理者としての業務を担当する専任の職員を置く。 2 乙は、前項の職員の所属する部署名、役職名、氏名を甲の総会において報告する。 3 乙は、前項の職員が退職、休職、配置転換その他これらに準ずる事由により管理者の業務を担当できなくなった場合には、遅滞なく、区分所有者全員に対して、その旨及び新しい職員の所属する部署名、役職名、氏名を通知する。 4 甲が乙に対し甲の管理業務を委託する場合、管理者としての業務を担当する専任の職員と、管理業務を担当する者は別の者が務めることとする。</p> <p>(資格要件)</p> <p>第4条 前条に定める選任の職員については、マンション管理士等のマンションに係る専門知識を持つ者とする。</p> <p>(善管注意義務等)</p> <p>第5条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理者業務を行うものとする。 2 乙が甲の管理者業務だけでなく管理業務の委託も受ける場合であっても、乙は本契約とは別に甲と管理業務委託契約を締結しなければならず、管理業務委託契約を締結には、甲は甲の代表者として監事を指定する。</p> <p>(帳票類等の提供の協力)</p> <p>第6条 甲は、乙が管理者業務を行うに当たり必要となる、本マンションに関する帳票類及び書類並びに情報（以下「帳票類等」という。）を、乙に対し無償で提供するものとする。 2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良なる管理者の注意をもって管理及び保管し、かつ、管理者業務以外の用途に使用してはならない。 3 乙は、甲から提供された帳票類等を、管理者業務の遂行上必要な範囲で複</p>
--	--

2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良なる管理者の注意をもって管理及び保管し、かつ、管理者業務以外の用途に使用してはならない。

3 乙は、甲から提供された帳票類等を管理者業務の遂行上必要な範囲内で複製又は更新することができる。

4 乙は、甲の組合員から組合員名簿の閲覧を請求された場合は、無償で、これに応じなければならない。

(管理員室等の使用)

第7条甲は、乙に事務を行わせるために必要な器具、備品、集会室、管理用倉庫等を無償で使用させるものとする。

(管理者業務に要する費用の負担及び支払方法)

第8条甲は、次項に定める報酬のほか、乙が本業務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとする。

2 甲は、第2条第1項各号に掲げる業務に係る報酬として、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用(以下「定額業務報酬」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一定額業務報酬の額

合計月額〇〇円

消費税及び地方消費税抜き価格〇〇円

消費税額及び地方消費税額(以下、本契約において「消費税額等」という。)

〇〇円

二支払期日及び支払方法

毎月〇日までにその〇月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。

三日割計算

製または更新することができる。

4 乙は、甲の組合員から組合員名簿の閲覧及び写真撮影を請求された場合は、無償で、これに応じなければならない。

(管理員室等の使用)

第7条甲は、乙に事務を行わせるために必要な器具、備品、管理員室、集会室、管理用倉庫等を無償で使用させるものとする。

2 乙は、管理者業務終了後はすみやかに、甲に対し、前項の器具、備品等を返還し、管理員室、集会室、管理用倉庫等を明渡さなければならない。

(報酬及び費用)

第8条 甲は、第2条第1項各号に掲げる業務に係る報酬(以下「報酬」という。)を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一 報酬の額

月額 円

消費税および地方消費税(以下「消費税額等」という。)

月額 円

消費税額等を含んだ金額 月額 円

二 支払期日および支払方法

毎月〇〇日までにその当月分を、乙の指定する金融機関の口座に振込により支払う。なお、振込手数料は甲の負担とする。

三 日割計算

期間が1か月に満たない場合は、当該月の暦日数によって日割計算を行う。(1円未満は四捨五入とする。)

2 甲は、前項に定める報酬のほか、乙が管理者業務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとし、乙が甲に代わり立替払いした費用は、当該立替払いを行った月の翌月末日までに、乙の指定する金融機関の口座に振込により支払う。ただし、当該費用が発生する場合には、乙は事前に甲に通知し、甲の総会の承諾を得るものとする。なお、振込手数料は甲の負担とする。

期間が1か月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う。

(1円未満は四捨五入とする。)

3 甲及び乙は、契約期間中であっても、定額業務報酬が次の各号のいずれかに該当するときは、協議の上、定額業務報酬を変更することができる。

一 法令等の変更により管理者業務内容に変更があったとき、又は定額業務報酬を変更する必要があるとき

二 前号に定めるもののほか、定額業務報酬の変更を必要とする事由が生じたとき

4 第2項の定額業務報酬のほか、乙が管理者業務を行うために必要な費用で、乙が甲に代わり立替払いした費用は、原則として翌月末日までに、現金又は甲は乙の指定する口座に振り込む方法により支払う。ただし、当該費用が発生する場合には、乙は事前に甲に通知し、甲の総会の承諾を得るものとする。

5 支払いに要する費用は、甲の負担とする。

(緊急時の業務)

第9条 乙は、第1条の規定にかかわらず、災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある業務で、甲の総会の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、やむを得ないときには、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。

2 乙は、速やかに、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区分所有者及び甲の監事に通知しなければならない。

3 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

4 乙は、〇〇マンション(以下「本マンション」という。)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、甲の組合員等への連絡、本マンションへの参集、その他の本マンションにおける

(緊急時の業務)

第9条 乙は、次の各号に掲げる災害または事故等(以下「災害または事故等」という。)の事由により、甲のために緊急に行う必要がある管理者業務で、甲の総会の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の総会の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、やむを得ないときには、乙または別紙1に規定する法人に対する発注を行うことができる。

2 乙は、災害または事故等の事由の解消後速やかに、書面又は電磁的方法をもって、発生した災害または事故等の種類、緊急を要した事情、実施した業務の内容およびその実施に要した費用の額を区分所有者及び甲の監事に通知し、かつ本マンション内の所定の場所への掲示を行わなければならない。

一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等

二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来もしくは落下または衝突、犯罪等

3 甲は、乙が第1項の業務を遂行する上でやむを得ず要した費用を立替払いした場合は、当該立替払いを行った月の翌月末日までに、乙の指定する金融機関の口座に振込により支払う。なお、振込手数料は甲の負担とする。ただし、乙の責めによる事故等により第1項の業務を実施した場合はこの限りでない。

4 乙は、災害または事故等が発生し、本マンションに被害が生じたことを知ったときは、速やかに、甲の組合員およびその所有する本マンションの専有部分の占有者(以下「組合員等」という。)へ連絡するとともに、本マンションにおける被害状況の把握および保存行為の円滑な実施のために必要な行為を行う

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、この限りでない。

(管理者業務の報告等)

第10条 乙は、甲の監事に対して、毎月の管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果を、書面により報告しなければならない。

2 乙は、甲から請求があるときは、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果について報告を行わなければならない。

3 第1項又は第2項の場合において、甲は、乙に対し、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示又は乙以外の第三者による監査の実施とその結果の報告を求めることができる。この場合の監査の実施に係る費用は甲の負担とする。

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、この限りでない。

(報告義務等)

第10条 乙は、通常総会において、甲の組合員に対し、前会計年度における管理者業務の遂行状況や収支の状況に関する報告をしなければならない。

2 乙は、通常総会の招集通知に、前会計年度における管理者業務の遂行状況や収支の状況に関する詳細な報告書を添付しなければならない。

3 乙は、甲の監事（監事会が設置されている場合は監事会、以下同じ）に対し、毎月の管理者業務の実施状況や甲の会計の収支の結果を書面により報告し、また、甲の財産口座の通帳原本等を確認させなければならない。

4 乙は、甲の監事から請求があるときは、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果について報告を行わなければならない。

5 第1項、第3項及び第4項の場合において、甲は、乙に対し、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示又は乙以外の第三者による監査の実施とその結果の報告を求めることができる。この場合の監査の実施に係る費用は甲の負担とする。

(組合員の意見の反映)

第11条 乙は、管理者業務を遂行するにあたり、常に、甲の組合員に対する情報開示に努め、また、組合員の意見をその業務に反映するように努めなければならない。

2 甲に組合員からなる評議委員会が設置されている場合には、乙は、甲の評議委員会が求めた場合、その意見を聴かななければならない。

3 甲に組合員からなる評議委員会が設置されている場合には、前条第3項及び第4項を、監事を評議委員会に読み替えて準用する。

(通知義務)

第12条 甲および乙は、本マンションにおいて滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない

(通知義務)

第11条乙は、〇〇マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の組合員全員に通知しなければならない。

2乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、甲の組合員全員に通知しなければならない。

一乙が名称又は住所を変更したとき

二乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき

三乙が第12条第2項第一号から第三号までに掲げる事項に該当したとき

(守秘義務等)

第12条乙は、正当な理由がなく、管理者業務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。

2乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

い。

2乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面または電磁的方法をもって、甲の組合員に通知しなければならない。

一乙が名称または住所を変更したとき

二乙が第15条第2項第一号から第三号までに掲げる事項に該当したとき

3乙は、甲に対し甲の組合員が届出をしたあて先に発することで、前2項の通知にかえることができる。ただし、その届出のない組合員に対しては、本マンション内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

(守秘義務等)

第13条乙は、正当な理由がなく、管理者業務に関して知りえた甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。本契約が終了した後においても、同様とする。

2乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

(免責事項等)

第14条乙は、甲または甲の組合員等が、災害または事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

一乙が善良なる管理者の注意をもって管理者業務を行ったにもかかわらず生じた損害

二乙が、書面をもって明確に注意喚起したにもかかわらず、甲の総会で承認が得られなかった事項に起因する損害

三前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の解除)

第15条甲は、乙が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、乙が当該期間内に、その義務を履行しない

(免責事項)

第13条乙は、甲又は甲の組合員等が、災害又は事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

一乙が善良なる管理者の注意をもって管理者業務を行ったにもかかわらず生じた損害

二乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害

三前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(契約の途中における解除等)

第14条甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、理事会の承認を経て、本契約を解除することができる。

2甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、理事会の承認を経て、本契約を解除することができる。

一乙が、規約に定める役員の欠格事由に該当するに至ったとき

二乙が、事故、病気等により管理者業務の遂行が困難と判断されたとき

三乙が本契約に違反したと認められるとき

3甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により、前2項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

4甲は、第1項又は第2項に定める場合のほか、甲の総会の決議に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は3か月間のいずれか短い期間の定額業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。

【管理者からの辞任は、やむを得ない場合のみ可能とする場合】

ときは、総会の決議を経て、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、総会の決議を経て、本契約を解除することができる。

一 乙が銀行の取引を停止されたとき、もしくは破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、または乙が破産、会社更生、民事再生の申立てを受けたとき

二 乙が合併または破産以外の事由により解散したとき

三 乙が本契約に著しく違反したと認められるとき

四 乙が甲の財産を著しく毀損する等乙が甲に著しい背信行為を行ったとき

3 乙は、甲が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、甲が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

4 甲又は乙は、相手方に責めに帰すべき事由により、前3項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

5 甲は、第1項又は第2項に定める場合のほか、甲の総会の決議に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は3か月間のいずれか短い期間の定額業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。

6 甲が、本条により、本契約を解除した場合、本契約は第18条1項の通知が乙に到達した時点で終了する。

7 乙が、本条により、本契約を解除した場合は、本契約は第18条2項の通知が甲の監事に到達した時点から3か月後に終了する。

(解約の申入れ)

第16条 前条3項に定める場合のほか、乙は甲に対し、少なくとも3ヶ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

5 乙は、第1項又は第2項に定める場合のほか、やむを得ない事由により乙による管理者業務の遂行が困難となったときに限り、本契約を終了させることができる。この場合において、甲に損害が生じているときは、甲は乙に対し、損害賠償を請求することができる。

【管理者からの辞任は、少なくとも3か月前（マンションの実情に応じ、より長期とすることも考えられる。）までに申し出れば可能とする場合】

5 乙は、第1項に定める場合のほか、甲に対し、少なくとも3か月前までに書面で解約の申入れを行った上で、甲の総会の決議に基づき、本契約を解除することができる。

（本契約の有効期間）

第15条 本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から〇〇会計年度終了後、〇か月以内に開催される通常総会終了までとする。

（契約の更新）

第16条 甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合は、前条に定める有効期間が満了する日の3か月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議が整う見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

3 本契約を更新することとする場合は、乙は、乙の再任の承認を得るための総会を招集するものとする。

（契約の終了等）

第17条 甲又は乙は、第12条の規定に基づき契約を終了させようとする場合においては、次の各号に掲げる区分に従い次の各号に掲げる方法で、相手方に対し、契約を終了させようとする旨及び契約の終了する予定の日を通知するものとする。

一 甲から契約を終了させようとする場合乙に対する書面による通知

第17条 本契約の有効期間は、乙を管理者として選任した甲の通常総会の翌日から翌会計年度終了後〇か月以内に開催される通常総会終了までとする。

2 甲の通常総会で乙を管理者として再任することの承認を得られることを条件に、本契約は従前と同一の条件をもって次の通常総会まで更新され、その後もこの例による。

3 甲の通常総会で乙を管理者とする再任決議が否決されたときは、本契約は当該決議の日から3か月で終了する。ただし、それまでに新管理者が選任された場合は、この限りでない。

（契約の終了時の責務等）

第18条 甲が、第15条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、甲の監事が、乙に対して、書面（甲の総会で決議された結果を記した議事録の写し）によって通知する。

2 乙が、第15条及び第16条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、乙は、甲の監事に対し書面によって通知し、かつ本マンション内の所定の場所への掲示を行う。

3 乙は、本契約の終了にあたって、甲が求める場合には、甲の後任の管理者選定や規約変更等の支援に努めなければならない。

4 乙は、本契約の終了後すみやかに、第4条第1項に基づき甲から提供されたすべての帳票類等（同条第3項の規定に基づき複製または更新されたものを含む。）を甲に返却または破棄しなければならない。

5 乙は、本契約が終了するにあたって、乙は、甲の新管理者が選任されている場合は新管理者に、その他の場合は甲の監事その他甲が指定する者に対し、誠実に管理者業務の引き継ぎを行うとともに、乙の後任の業務遂行に必要な支援その他の本契約終了後の甲の業務運営に必要な事務を行わなければならない。

二乙から契約を終了させようとする場合甲の監事に対する書面による通知及び本マンション内の所定の場所への掲示

2 乙は、次条に定める有効期間の満了に伴い本契約を終了させ、更新しないこととする場合は、満了の日の3か月前までに、前項第二号の方法により、甲に通知しなければならない。

3 乙は、第1項第1号又は第二号の場合及び前項の場合、甲の求めがあるときは、乙の後任の選任、規約変更等に必要な支援を行うとする。

4 本契約が終了する場合には、乙は、第4条第1項に基づき甲から提供されたすべての帳票類等（同条第3項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。）を甲に返却し、誠実に管理者業務の引き継ぎを行うとともに、乙の後任の業務遂行に必要な支援その他の解約後の甲の業務運営に必要な事務を行わなければならない。

（法令改正に伴う契約の変更）

第18条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理者業務又は定額業務報酬を変更する必要があるときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、業務報酬のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

（誠実義務等）

第19条 甲及び乙は、管理者業務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の総会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。

3 乙は、管理者業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき又は第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするときは、当該取引につき重要な事実を開示し、甲の総会において承認を受けなければならない。

（誠実義務等）

第19条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の総会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。

3 乙は、管理者業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき、第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするとき、又は金〇〇〇万円以上の取引をしようとするときは、当該取引につき重要な事実（取引の相手方、乙との関係性、目的物、数量、価格、取引期間、取引により得る利益など）を開示し、甲の総会の承認決議を得なければならない。

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙1【親会社、子会社、関連会社について規定】に定める法人等との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

5 乙が前4項に違反した場合、甲は損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇ヵ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

6 乙は、別紙1に定める法人等について、毎会計年度の決算において見直しを行い、その範囲について修正が必要な場合、収支決算案と合わせて承認を得るものとする。

7 乙は、事故又は事件が発生した場合備えて、保険に加入するなどして、甲の組合の財産の毀損の防止に努め、そのために必要な措置を講じなければならない。

（法令改正等に伴う契約の変更）

第20条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正や社会情勢の変化に伴い、本

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙Ⅰ【親会社、子会社、関連会社について規定】に定める法人等との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

5 乙が前4項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

6 乙は、別紙Ⅰに定める法人等について、毎会計年度の決算において見直しを行い、その範囲について修正が必要な場合、収支決算案と合わせて承認を得るものとする。

7 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

契約の内容を変更する必要があるときは、総会決議に基づき、本契約を変更することができる。

2 前項にかかわらず、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、第6条第1項第1号の報酬のうち消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(反社会的勢力の排除)

第21条 乙は甲に対し、本契約締結時において、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。

四 本契約の有効期間内に、自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと。

イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を依存する行為

2 乙について、本契約の有効期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、甲は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

一 前項第1号又は前項第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

二 前項第3号の確約に反し契約を締結したことが判明した場合

三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

(契約に定めのない事項)

第22条 本契約の定めのない事項または本契約について疑義が生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

(合意管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、各自1通を保有するものとする。

(合意管轄裁判所)

第20条本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として本契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自1通を保有するものとする。

2 マンション管理士等による管理者の方式

2-1 理事長外部専門家型管理規約モデル

マンション標準管理規約（単棟型）	モデル規約案 理事長外部専門家型①
<p>第3節 役員 （役員）</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>	<p>第3節 役員 （役員）</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 組合員以外の者でマンションの管理に関する専門的知識を有する者（以下「外部専門家」という。）を理事又は監事に選任しようとする場合には、総会議案書に、氏名、資格、選出経緯及び理由とともにいずれの役職の候補者であるかを記載して、総会で決議する。</p> <p>4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。ただし、総会で選任された外部専門家の役職は除く。</p> <p>5 外部専門家を理事又は監事に選任しようとする場合には、当該外部専門家との間で、その役職、役割に応じた業務内容、契約期間、契約額、その他必要な事項を定めた業務委託契約を締結することについて併せて総会で決議をし、当該外部専門家との間で業務委託契約を締結しなければならない。</p> <p>6 外部専門家を理事長に選任（再任も含む）しようとする場合に</p>

	<p>は、前項の契約締結において、監事が管理組合を代表する。</p> <p>7 外部専門家を理事又は監事に選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>
<p>(役員任期)</p> <p>第36条 役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p>	<p>(役員任期)</p> <p>第36条 組合員の役員任期は〇年とし、通常総会で選任された日の翌日から〇年後の通常総会の日までとする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 外部専門家役員任期は1年とし、総会で選任された日の翌日から翌会計年度終了後〇ヵ月以内に開催される通常総会の日までとする。ただし、総会の承認がある場合は、再任を妨げない。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。ただし、外部専門家が理事長職を退任する場合には、副理事長がその職務を行う。</p> <p>4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p> <p>5 組合員である役員が任期途中で欠けた場合には、理事会の承認を得た候補者を補欠の役員とする。</p> <p>6 外部専門家である役員が任期途中で欠けた場合には、理事会の承認を得た候補者で、総会の決議がある場合に限り、補欠の役員とする。</p> <p>7 前2項による補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。</p>
<p>(役員欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p>	<p>(役員欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p>

<p>二禁錮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</p> <p>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。）</p>	<p>二禁錮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</p> <p>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。）</p> <p>2 前項の各号のいずれにも該当しない場合でも、次の各号のいずれかに該当する者は、外部専門家役員になることができない。</p> <p>一 個人の専門家の場合、マンション管理士の登録の取消し又は当該専門分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者</p> <p>二 法人から専門家の派遣を受ける場合、前号に該当する役職員のほか次のイ又はロいずれかに該当する法人から派遣される役職員</p> <p>イ 銀行取引停止処分を受けている法人</p> <p>ロ 管理業者の登録の取り消しを受けた法人</p> <p>ハ 法人が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は申立てを受けたとき</p>
<p>（役員の実誠義務等）</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p>	<p>（役員の実誠義務等）</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 外部専門家である役員は、前項に加え、管理組合との間で締結する業務委託契約書の規定を併せて遵守しなければならない。</p> <p>3 外部専門家である役員は、保険に加入するなどして、管理組合の財産の毀損の防止に努め、そのために必要な措置を講じなければならない。</p> <p>4 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p>
<p>（利益相反取引の防止）</p> <p>第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該</p>	<p>（利益相反取引の防止）</p> <p>第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該</p>

<p>取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員（当該役員が所属する法人及びその系列法人を含む）との利益が相反する取引をしようとするとき。</p> <p>2 前項に加えて、外部専門家役員が、〇〇円以上の経費を支出しようとするとき又は管理組合の代表として〇〇万円以上の取引をしようとするときは、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、理事会の承認を受けなければならない。</p>
<p>(理事長)</p> <p>第38条理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>5理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p> <p>6管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</p>	<p>(理事長)</p> <p>第38条理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2外部専門家を理事長に選任している場合には、前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる業務については、理事長の業務には含まれないものとし、これらの業務を当該外部専門家に行わせる場合には、別途個別に総会決議を要する。</p> <p>一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成</p> <p>二 修繕積立金を充てて行う工事にかかる調査診断、設計、工事監理又は施工者の選定支援</p> <p>三 管理組合を代表し、又は区分所有者を代理にして行う訴訟等の法的措置のうち、一般的に弁護士によって行われている法律事務</p> <p>四 建替え及びマンション敷地売却等に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他計画案の作成</p>

	<p>五 出納業務</p> <p>六 前各号に掲げるもののほか、一般的に弁護士、建築士、その他の国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務</p> <p>3 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>4 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告しなければならない。</p> <p>5 外部専門家である理事長は、前項の報告に関する各組合員からの質疑への応答等について適切に対応しなければならない。</p> <p>6 理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>7 外部専門家である理事長は、前項の報告に関する各理事からの質疑への応答等について適切に対応しなければならない。</p> <p>8 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p> <p>9 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</p> <p>10 理事長は、その業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、理事会の承認を経ずに管理組合以外の者から收受し、又は供与してはならない。</p>
<p>(副理事長)</p> <p>第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(理事)</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従</p>	<p>変更不要</p>

<p>い、管理組合の業務を担当する。</p> <p>2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。</p> <p>3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。</p>	
<p>(監事)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(監事)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 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。</p> <p>5 監事は、理事会に出席し、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。</p> <p>6 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。</p> <p>7 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。</p> <p>8 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</p>

	<p>ことができる。</p> <p>9 理事長が外部専門家であるときは、管理組合財産の口座の印鑑は監事が保管する。</p> <p>10 理事長が第38条2項五号により出納業務を行う場合、監事は、管理組合財産の口座の出金状況や解約状況等につき確認し、〇ヵ月に1回以上、理事会に報告しなければならない。</p>
<p>第4節総会 第42条、43条略</p>	<p>第4節総会 第42条、43条変更不要</p>
<p>(組合員の総会招集権)</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>	<p>(組合員の総会招集権)</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 外部専門家を理事長に選任している場合には、前項の「5分の1」を「10分の1」と読み替える。</p> <p>3 理事長が第1項の通知を発しない場合には、第1項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>4 前3項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>
<p>第45条～47条 略</p>	<p>第45条～47条 変更不要</p>
<p>(議決事項)</p> <p>第48条次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p>	<p>(議決事項)</p> <p>第48条次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p>

<p>一規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止 二役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法 三収支決算及び事業報告 四収支予算及び事業計画 五長期修繕計画の作成又は変更 六管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法 七修繕積立金の保管及び運用方法 八適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請 九第21条第2項に定める管理の実施 十第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し 十一区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任 十二建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 十三円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請 十四区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却 十五第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し 十六組合管理部分に関する管理委託契約の締結 十七その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>一規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止 二役員を選任、再任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法 三外部専門家が役員に選任される場合、その者との業務委託契約の締結及び契約内容の改定（軽微な内容変更を除く） 四収支決算及び事業報告 五収支予算及び事業計画 六長期修繕計画の作成又は変更 七管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法 八修繕積立金の保管及び運用方法 九適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請 十第21条第2項に定める管理の実施 十一第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し 十二区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任 十三建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 十四円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請 十五区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却 十六第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し 十七組合管理部分に関する管理委託契約の締結 十八その他管理組合の業務に関する重要事項</p>
<p>第49条50条略</p>	<p>第49条50条変更不要</p>
<p>第5節理事会</p>	<p>第5節理事会</p>

<p>(理事会)</p> <p>第51条理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二理事の職務の執行の監督</p> <p>三理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p> <p>3理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>(理事会)</p> <p>第51条理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二理事（外部専門家理事を含む）の職務の執行の監督</p> <p>三理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任。ただし、総会で選任された外部専門家の役職は除く。</p> <p>3理事会の議長は、理事長が務める。</p>
<p>第52条53条 略</p>	<p>第52条53条変更不要</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> <p>一収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四その他の総会提出議案</p> <p>五第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認</p> <p>六第58条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>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</p> <p>八第67条に定める勧告又は指示等</p> <p>九総会から付託された事項</p> <p>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</p> <p>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> <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</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> <p>一収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四その他の総会提出議案</p> <p>五第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認</p> <p>六第58条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>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</p> <p>八第67条に定める勧告又は指示等</p> <p>九総会から付託された事項</p> <p>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</p> <p>十一理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任（総会で選任された外部専門家の役職は除く。）</p>

<p>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>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>◆ 1項11号のかっこ書き追加</p>
<p>第55条 略</p>	<p>変更不要</p>
<p>第7章会計 以下 略</p>	<p>変更不要</p>

2-2 総会監督型管理規約モデル

マンション標準管理規約（単棟型）	支援型 モデル規約案 総会監督型③
〇〇マンション管理規約	〇〇マンション管理規約 第9章 管理者選任の場合の規定 第73条 管理組合において管理者を選任する場合には、第1章から第8章までを次の章のとおり準用し、又は適用する。ただし、管理者とともに評議員を選任する場合は、第10章で定めるとおりとする。
第1章 総則 略	第1章 総則 変更不要
第2章 専有部分等の範囲 略	第2章 専有部分等の範囲 変更不要
第3章 敷地及び共用部分等の共有 略	第3章 変更不要
第4章 用法 12条から16条まで 略	変更不要
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (専有部分の修繕等) 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 (専有部分の修繕等)</p>	<p>第74条 管理者を選任する場合には、第17条第1項、2項、3項、5項、7項において、「理事長」とあるのを「管理者」として、第17条3項において、「理事会の決議」を削除し、準用する。</p>

<p>第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であつて共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。</p> <p>4 第1項の承認があつたときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。</p> <p>7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。</p>	
<p>18条～19条の2 略</p>	<p>変更不要</p>
<p>第5章 管理 第1節 総則</p>	
<p>（区分所有者の責務）</p>	<p>第75条 管理者を選任する場合には、第20条において、第2項として</p>

<p>第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。</p>	<p>「区分所有者は、専門委員会に一つ以上所属するように努めなければならない。」を追加することも考えられる。</p>
<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。</p> <p>した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。</p>	<p>第76条 管理者を選任する場合において、第21条第3項、第6項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、「総会又は理事会の決議」とあるのを「総会の決議」とし、「災害等」とあるのを「災害・事故等」とし、同項末尾に「又、災害の場合において、管理者と連絡が取れないときは、区分所有者は、監事に申請して書面による承認を受けて、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができる。」と加えて準用する。</p> <p>管理者を選任する場合において、第21条第7項を「管理者は、1件あたり取引の金額が〇万円以下の契約の場合に限り、管理者の判断で保存行為を実施できるものとする。ただし、管理者は、管理行為及び変更行為については、総会の決議によって、当該各行為実施することができる。」を追加する。</p>

<p>4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。</p> <p>5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する</p> <p>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。</p>	
<p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</p> <p>3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕</p>	<p>第77条 管理者を選任する場合において、第22条第2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>

<p>等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</p>	
<p>(必要箇所への立入り) 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>第78条 管理者を選任する場合には、第23条第4項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>
<p>(損害保険) 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p>	<p>第79条 管理者を選任する場合には、第24条第2項に「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>
<p>第2節 費用の負担 25条～29条 略</p>	<p>変更不要</p>
<p>第6章 管理組合 第1節 組合員 30条、31条 略</p>	<p>変更不要</p>
<p>第2節 管理組合の業務</p>	
<p>(業務) 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次</p>	<p>第80条 管理者を選任する場合には、第32条において、「十六 良好な居住関係を維持するため、居住者の防災訓練、居住者による親睦の活動の実</p>

<p>の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</p> <p>四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務</p> <p>五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>八 区分所有者が管理する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管理行為</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</p> <p>十三 広報及び連絡業務</p> <p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	<p>施・支援」を追記して、準用する。</p>
<p>（業務の委託等）</p> <p>第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>（専門的知識を有する者の活用）</p> <p>第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談</p>	<p>第81条 管理者を選任する場合には、第34条に「2 前項の規定は、監事が、その業務に必要な範囲において、準用する。ただし、監事は、管理組合に対し費用の弁償を求めることが出来る」と追加して、準用する。</p>

<p>したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。</p>	
<p>第3節 役員</p>	<p>第3節 役員等</p>
<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>(ア)外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</p>	<p>第82条</p> <p>管理者を選任する場合には、第35条、第36条、第36条の2、第37条、第37条2を適用しないものとし、第82条の2から第84条を適用する。</p> <p>(管理者の選任・解任)</p> <p>第82条の2 管理組合に、管理者を1名置く。</p> <p>2 管理者は総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 管理者は、マンション管理士等の資格を保有する、マンションに係る専門知識を有する者とする。</p> <p>4 管理者は、管理組合との間で業務内容、契約期間、契約額、その他必要な事項を定めた管理者業務委託契約を締結しなければならない。</p> <p>5 前項の契約締結においては、監事が管理組合を代表する。</p> <p>6 管理者選任の選任方法については細則で定める。</p> <p>(監事の選任・解任)</p> <p>第82条の3 管理組合に、監事○名を置く。</p> <p>2 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</p> <p>3 組合員以外の者でマンションの管理に関する専門的知識を有する者（以下「外部専門家」という。）を監事に選任しようとする場合には、総会議案書に、氏名、資格、選出経緯及び理由を記載して、総会で決議する。</p> <p>4 外部専門家を監事に選任しようとする場合には、当該外部専門家との間で、その役職、役割に応じた業務内容、契約期間、契約額、その他必要な事項を定めた業務委託契約を締結することについて併せて総会で決議をし、当該外部専門家との間で業務委託契約を締結しなければならない。</p>

<p>(役員任期)</p> <p>第36条 役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p> <p>ア 外部専門家を役員として選任できることとする場合</p> <p>4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p>	<p>(管理者任期)</p> <p>第82条の4 管理者任期は1年とし、管理者として選任した通常総会の翌日から翌会計年度終了後〇ヵ月以内に開催される通常総会終了までとする。</p> <p>2 管理者として再任する場合も、任期は前項のとおりとし、毎年通常総会にて承認を得なければならない。</p> <p>3 管理者が任期の満了又は辞任によって退任するときは、後任の管理者が就任するまでの間又は理事会が発足するまでの間、引き続きその職務を行い、業務を引き継ぐ義務を負う。</p> <p>4 前項の場合において、管理者が退任する場合は、少なくとも、3ヵ月前に全組合員に対し通知しなければならない。</p> <p>(監事任期)</p> <p>第82条の5 監事任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。</p> <p>4 選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</p>
<p>(役員欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p>	<p>(管理者欠格条項)</p> <p>第82条の6 次の各号のいずれかに該当する者は、管理者となることができない。</p> <p>一 精神の機能の障害により管理者の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>二 禁錮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</p> <p>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。）</p>

四 マンション管理士の登録の取消し又は当該専門分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者

五 法人から派遣を受けた者である場合、次のイ又はロいずれかに該当する法人から派遣される役職員

イ 銀行取引停止処分を受けている法人

ロ 管理業者の登録の取り消しを受けた法人

ハ 法人が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は申立てを受けたとき

(監事の欠格条項)

第82条の7 次の各号のいずれかに該当する者は、監事となることができない。

一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの
二 禁錮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。）

2 前項の各号のいずれにも該当しない場合でも、次の各号のいずれかに該当する者は、外部専門家監事になることができない。

一 個人の専門家の場合、マンション管理士の登録の取消し又は当該専門分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者

二 法人から専門家の派遣を受ける場合、前号に該当する役職員のほか次のイ又はロいずれかに該当する法人から派遣される役職員

イ 銀行取引停止処分を受けている法人

ロ 管理業者の登録の取り消しを受けた法人

ハ 法人が破産、会社更生、民事再生の申立てをしたとき、又は申立てを受けたとき

(役員)の誠実義務等

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(管理者)の誠実義務等

第83条 管理者は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 管理者は、前項に加え、管理組合との間で締結する管理者業務委託契約書の規定を併せて遵守しなければならない。

3 管理者は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、管理組合以外の者から收受し、又は供与してはならない

4 管理者が前3項に違反した場合は、管理組合は、損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇カ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

5 管理者が3項に違反した場合は、管理組合は、管理者が管理組合以外の者から得た利益を損害額とみなすことができる。

6 管理者は、保険に加入するなどして、管理組合の財産の毀損の防止に努め、そのために必要な措置を講じなければならない。

7 管理者は、管理者業務を行うにあたり、常に組合員の意思が適切に反映されるよう努めなければならない。

(監事)の誠実義務等

第83条の2 監事は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 外部専門家である監事は、前項に加え、管理組合との間で締結する業務委託契約書の規定を併せて遵守しなければならない。

3 外部専門家である監事は、保険に加入するなどして、管理組合の財産の毀損の防止に努め、そのために必要な措置を講じなければならない。

4 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

<p>(利益相反取引の防止)</p> <p>第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>(利益相反取引の防止)</p> <p>第84条 役員等は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p> <p>2 前項に加えて、管理者が、〇〇円以上の経費を支出しようとするとき又は管理組合の代表として〇〇万円以上の取引をしようとするときは、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>3 第1項で管理者が取引を行う場合及び前項の場合においては、監事が管理組合を代表する。</p>
<p>(理事長)</p> <p>第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。</p> <p>5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p> <p>6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</p>	<p>(管理者)</p> <p>第85条 管理者を選任する場合には、第38条1項3項6項を次のとおりとし、第38条2項4項5項を適用しないものとする。</p> <p>1 管理者は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項</p> <p>二 職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>3 管理者は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならず、この報告に関する各組合員からの質疑への応答等につき適切に対応しなければならない。</p> <p>6 管理組合と管理者との利益が相反する事項については、管理者は、代表権を有しない。この場合においては、監事が管理組合を代表する。</p> <p>なお、評議員を選任する場合には、以上に加え、7項を次のとおり付加する。</p> <p>7 管理者は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を評議委員会に報告しな</p>

	ればならず、この報告に関する各評議員からの質疑への応答等につき適切に対応しなければならない。
<p>(副理事長)</p> <p>第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。</p>	第86条 管理者を選任する場合には、第39条及び第40条を適用しない。
<p>(理事)</p> <p>第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。</p> <p>2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。</p> <p>3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。</p>	
<p>(監事)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第87条 管理者を選任する場合には、第41条につき2項の「理事」を「管理者」とし、4項から7項は適用しないものとし、新たに4項として次の規定をおくものとする。</p> <p>4 監事は、管理組合の預金口座の印鑑を保管する。</p> <p>評議会が置かれている場合には、新たに5項として次の規定をおくものとする。</p> <p>5 評議会が置かれているときは、監事は、評議会に出席し、意見を述べることができる。</p>

<p>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。</p>	
<p>第4節 総会</p>	
<p>(総会) 第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。 5 総会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第88条 管理者を選任する場合において、第42条3項4項5項につき「理事長」とあるのを「管理者」とし、4項の「理事会の決議を経て」を削除して準用し、5項の第2文として「ただし、第37条の2第1項各号（利益相反の防止）に掲げる事項についての議案における議長は監事が務める。」を付加する。</p>
<p>(招集手続) 第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほ</p>	<p>第89条 管理者を選任する場合において、第43条9項につき「理事長」とあるのを「管理者」とし、9項の「理事会の承認を得て」を削除して、準用する。</p>

か、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項

（1）建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

（ア）火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

（2）（1）の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

（イ）外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

<p>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</p> <p>7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>9 第1項(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。)にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p>	
<p>(組合員の総会招集権)</p> <p>第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわ</p>	<p>第90条 管理者を選任する場合において、第44条1項につき「5分の1」とあるのを「10分の1」とし、同条1項2項において、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>らず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。</p>	
<p>（出席資格） 第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。</p>	<p>第91条 管理者を選任する場合において、第45条1項につき、「理事会」とあるのを「管理者又は監事」とし、同条2項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として、準用する。</p>
<p>（議決権） 第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族 二 その組合員の住戸に同居する親族 三 他の組合員 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定] (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p>	<p>第92条 管理者を選任する場合において、第46条6項につき「理事長」とあるのを「管理者又は監事」として準用する。</p>

<p>(規定なし)</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</p>	
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p>	<p>変更不要</p>

<p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	
<p>(議決事項)</p> <p>第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>三 収支決算及び事業報告</p> <p>四 収支予算及び事業計画</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p>	<p>第93条 管理者を選任する場合において、第48条2号につき、「役員を選任及び解任」とあるのを「管理者の選任及び解任並びに役員を選任及び解任」とし、「役員活動費の額及び支払方法」とあるのを「役員活動費の額及び支払方法並びに管理者業務委託契約の締結」として、準用する。</p>

<p>六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>七 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</p> <p>十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</p> <p>十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</p> <p>十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。</p> <p>3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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>4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければなら</p>	<p>第94条 管理者を選任する場合において、第49条第3項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同項末尾に、「ただし、謄写について現にかかった費用を閲覧等の請求者が負担する。」と追加し、同条の(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合につき3項4項を「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条の(イ)電磁的方法が利用可能な場合につき5項6項を「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

ない。

(書面による決議)

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(議事録の作成、保管等)

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。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

4 第2項の場合において、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については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律(平成12年法律第102号)第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。

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

第50条は変更不要

<p>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 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>（書面又は電磁的方法による決議）</p> <p>第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</p> <p>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p>3 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</p> <p>4 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>	
<p>第5節 理事会 （理事会）</p>	<p>第5節 管理者等 第95条 管理者を選任する場合において、第51条は適用しないものとする。</p>

<p>第51条 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行う。</p> <p>一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 理事の職務の執行の監督</p> <p>三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	
<p>(招集)</p> <p>第52条 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。</p> <p>3 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。</p> <p>4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>第96条 管理者を選任する場合において、第52条は適用しない</p>
<p>(理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。</p> <p>3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</p>	<p>第97条 管理者を選任する場合において、第53条は適用しないものとする。</p>

<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 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>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 4 議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3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>(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> <p>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 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>(管理者による決定事項)</p> <p>第98条 管理者は、規約若しくは使用細則等又は総会の決議により管理者の権限として定められた管理組合の業務執行の決定のほか、組合員らの意思に十分配慮したうえで次の各号に掲げる事項を決定することができる。</p> <p>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</p>

<p>(専門委員会の設置)</p> <p>第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。</p> <p>2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。</p>	<p>第99条 管理者を選任する場合において、第55条1項2項につき、「理事会」とあるのを「管理者」とする。</p> <p>3項として、任意で「建物の修繕に関する計画が定められているときは、管理者は、組合員から構成される修繕委員会を設置し、この修繕委員会において、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕の実施を検討する。」を追加して準用することができる。</p>
<p>第7章 会計</p> <p>第56条、57条</p>	<p>変更不要</p>
<p>(収支予算の作成及び変更)</p> <p>第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <p>2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <p>3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。</p> <p>一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。</p> <p>5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。</p> <p>6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。</p>	<p>第100条 管理者を選任する場合において、第58条1項2項につき「理事長」とあるのを「管理者」とし、3項につき「理事長」を「管理者」とし、「理事会の承認」を削除し、5項は削除し、6項につき「理事長」を「管理者」とし、7項を以下のとおり追加して準用する。</p> <p>7 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者及び監事に事前に開示しなければならない。</p> <p>一 契約内容</p> <p>二 契約により管理組合として負担する金額</p> <p>三 当該契約の相手方</p> <p>四 当該相手方を選任した理由</p>
<p>(会計報告)</p> <p>第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通</p>	<p>第101条 管理者を選任する場合において、第59条1項につき「理事長」とあるのを「管理者」とし、同条2項として、「管理者は、前項の収支決算案におい</p>

<p>常総会に報告し、その承認を得なければならない。</p>	<p>て、前条第7項各号に掲げる事項について開示しなければならない。」を追加して準用する。</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>	<p>第102条 管理者を選任する場合において、第60条4項はに「理事長」とあるのを「管理者」とし、「理事会の決議」とあるのを削除し、準用する。</p>
<p>61条～63条</p>	<p>変更不要</p>
<p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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>第103条 管理者を選任する場合において、第64条第1項2項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写(以下、「閲覧等」という。)」とし、同条各項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</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。

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。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

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。

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。

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記

<p>載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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>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>	
<p>(消滅時の財産の清算)</p> <p>第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。</p>	<p>変更不要</p>
<p>第8章 雑則</p>	
<p>(義務違反者に対する措置)</p> <p>第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。</p>	<p>変更不要</p>
<p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管</p>	<p>第104条 管理者を選任する場合において、第67条第3項につき、「理事長」とあるのを「管理者」とし、「理事会の決議」とあるのを削除し、同条第4項第6項につき、「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ること</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等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 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>	
<p>68条から71条</p>	<p>変更不要</p>
<p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (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し、署名した上で、この書面を保管する。</p> <p>4 区分所有者又は利害関係人の書面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（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（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、</p>	<p>第105条 管理者を選任する場合において、第72条第2項4項につき、「閲覧」とあるのを「閲覧、写真撮影及び謄写（以下、「閲覧等」という。）」とし、同条2項から6項に「理事長」とあるのを「管理者」として準用する。</p>

<p>場所等を指定することができる。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。</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 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。</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>新設</p>	<p>第10章 管理者及び評議員を選任する場合の規定</p>
	<p>(評議員の選任)</p>

第106条 管理組合は、役員として、評議員を〇名おくことができる。
2 評議員は、組合員の中から、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
3 評議員と監事とは、兼ねることはできない。

(評議員の任期)

第107条 評議員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。
2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
3 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
4 評議員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(評議員の欠格事由、誠実義務等)

第108条 評議員の欠格条項については、第36条の2を、評議員の誠実義務等については第37条を準用する。

(評議員)

第109条 評議員は、管理者の活動状況の把握に努めるとともに、組合員の意見を集約し、管理組合の業務に組合員の意見が反映されるよう努めなければならない。
2 評議員は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を評議委員会と監事に報告しなければならない。
3 評議員は、管理者制度が廃止され理事会制度が採用される場合には、原則として理事候補者となる。

(評議委員会)

第110条 評議委員会は、すべての評議員をもって構成する。
2 評議委員会は、管理者に対し、いつでも、管理者業務の実施状況及び管理組合の会計の収支の結果について報告を求めることができる。
3 評議委員会は、管理者に対し、管理者業務の実施状況及び管理組合の会計の

収支の結果に係る関係書類の提示又は管理者以外の第三者による監査の実施とその結果の報告を求めることができる。この場合の監査の実施に係る費用は管理組合の負担とする。

4 評議委員会は、管理者に対し、組合員の意見を集約し、それを管理者業務に反映させるよう求めることができる。

5 評議委員会は、総会において、管理者が提案する議案や管理者の活動状況について意見を述べるることができる。

6 評議委員会は、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、その決議を経て、監事に対し、臨時総会の招集を求めることができる。

7 評議委員会は、その業務に必要な範囲において、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有す者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができ、その場合、評議委員会は、管理組合に対し費用の弁償を求めることができる。

8 管理者が事故や急病等により管理者業務を行えなくなった場合、評議委員会は、評議員の中からその決議により、管理者が業務に復帰するまで又は新管理者が選任されるまでの間の暫定管理者を選任する。

（評議委員会の招集）

第111条 評議委員会は、各評議員が招集する。

2 評議委員会を招集するには、評議員は、評議会の日の○日前までに、各評議員に対してその通知を発しなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、評議委員会は、評議員の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

（評議委員会の会議及び議事）

第112条 評議委員会の会議及び議事に関しては 第53条を準用する。

2-3 管理者業務委託契約書案（マンション管理士等）

【資料編】管理者と管理組合の契約書の例（外部専門家の場合）	管理者業務委託契約書案（マンション管理士等）
<p>〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、乙が甲の管理者に就任することについて、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。</p> <p>（契約の当事者の関係等）</p> <p>第1条 甲と乙との関係並びに乙の権限及び義務は、本契約の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議及び理事会の決議並びに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）及び民法（明治29年法律第69号）の規定に従う。</p> <p>2 本契約における用語の意義は、本契約の特別の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則並びに建物の区分所有等に関する法律及び民法の定めるところによる。</p> <p>【規約で管理者の権限等について適切な定めがあることを前提に、業務を包括規定する場合】</p> <p>（業務内容）</p> <p>第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。</p> <p>一 甲の規約、使用細則その他細則又は総会若しくは理事会の決議により、管理者の職務として定められた業務</p> <p>二 法令により管理者が行うこととされた業務</p> <p>三 甲の求めに応じて行う助言、情報提供、資料の作成その他の援助</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適宜変更】に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。</p>	<p>〇〇〇〇管理組合（以下「甲」という。）と□□□□（以下「乙」という。）とは、〇〇〇〇マンション（以下「本マンション」という。）につき、乙が甲の管理者に就任することに関して、次のとおり業務委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。</p> <p>（契約の当事者の関係等）</p> <p>第1条 甲と乙との関係ならびに乙の権限及び義務は、本契約の定めがあるもののほか、甲の規約及び使用細則その他細則、総会の決議、ならびに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含む。）、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）およびその他の関係する法律（以下総称して「関係法令」という。）の規定に従う。</p> <p>2 本契約における用語の意義は、本契約に特別の定めがあるもののほか、甲の規約、使用細則およびその他細則ならびに関係法令の定めるところによる。</p> <p>（業務内容）</p> <p>第2条 乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。</p> <p>一 甲の規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項</p> <p>イ 総会運営に関する事項</p> <p>(4) 総会を招集し議長を務めること及び招集期間を短縮すること</p> <p>(5) 占有者からの総会への出席及び意見陳述の通知の受理</p> <p>(6) 総会議事録の作成、保管及び閲覧申請への対応並びに保管場所の掲示</p> <p>ロ 管理費等の収納及び管理組合の会計に関する事項</p> <p>(7) 前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告</p>

<p>一長期修繕計画案の作成又は改正案の作成</p> <p>二建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成</p> <p>三出納業務</p> <p>四前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務</p> <p>【業務を列挙する場合】</p> <p>(業務内容)</p> <p>第2条乙は、甲の管理者として、次の各号に掲げる業務（以下「管理者業務」という。）を遂行するものとする。</p> <p>一損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領</p> <p>二損害賠償金及び不当利得返還金の請求及び受領</p> <p>三職員の採用・解雇</p> <p>四預金口座開設契約、借入れ等に係る契約の締結</p> <p>五駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結</p> <p>六その他第三者との契約行為</p> <p>七甲並びに甲の組合員及び居住者（以下「組合員等」という。）からの各種届出等</p> <p>（組合員の資格の得喪に関する届出、専有部分の貸与の場合の誓約書、専有部分の修繕等に係る申請書、占有者の総会における意見陳述権行使の事前通知、議決権行使者の届出、代理権証明書等）の受理及び処理</p> <p>八組合員等からの報告・連絡・相談への対応及びこれらに関する総会その他会議の関連資料の作成</p> <p>九組合員等が法令、管理規約又は使用細則等に違反した場合の勧告、指示、警告</p> <p>十総会の招集、議長、その他会議への出席・報告・助言</p> <p>十一総会の議事録及び書面決議の書面（電磁的方法が利用可能な場合は電磁的記録を含む。）、その他帳票類等の保管、閲覧並びに総会及び理事会の議事録及び規約原本等の保管場所の掲示</p> <p>十二総会の決議に基づき物件の管理業務の一部を委託する専門業者その他の第三</p>	<p>(8) 毎会計年度の収支予算案の提出及び変更予算案の提出</p> <p>(9) 会計年度の開始後、当該年度の収支予算案が総会承認されるまでの間の経費の支出</p> <p>(10) 毎会計年度の収支予算案の報告及び承認を得ること</p> <p>(11) 管理組合預金口座の開設</p> <p>(12) 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進行</p> <p>ハ 共用部分の管理及び専有部分の修繕に関する事項</p> <p>(4) 専有部分の修繕等に関する申請の受理及び承認、修繕等の箇所への立ち入り及び調査並びに管理組合が事前に把握する必要がある事項の届出の受理</p> <p>(5) 組合員が敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合の申請の受理及び承認</p> <p>(6) 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は遮熱等の住宅の性能の向上等に資する工事を組合員が実施する場合の申請の受理及び承認並びに立ち入り調査</p> <p>ニ 災害時等の対応に関する事項</p> <p>(4) 災害等の緊急時における敷地及び共用部分等の必要な保存行為及びそのために必要な支出</p> <p>(5) 災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等若しくは他の専有部分に対して物理的に若しくは機能上重大な影響を与えるおそれがあるときの専有部分若しくは専用使用部分への立ち入り、又は委任した者に対する立ち入りの指示</p> <p>(6) 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並びに当該工事の実施に宛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総会が決議した場合の当該工事に関する支出</p> <p>ホ 執行状況の報告に関する事項</p> <p>(2) 職務執行状況に関する監事及び組合員【理事会（又は評議会）が設置されている場合は理事会（又は評議会）】への報告</p>
--	--

<p>者との折衝、当該第三者の業務の履行確認及び指示等</p> <p>十三会計帳簿等の整備状況の確認、管理業者が作成した収支予算案・決算案の素案の確認</p> <p>十四未納の管理費等の徴収に係る総会等への報告・助言及び督促</p> <p>十五その他管理組合の業務を総括する上で必要な業務</p> <p>2前項の規定にかかわらず、次の各号【※各号は、マンションの実情に応じて適宜変更】に掲げる業務については、管理者管理業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途協議するものとする。</p> <p>一長期修繕計画案の作成又は改正案の作成</p> <p>二建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成</p> <p>三出納業務</p> <p>四前各号に掲げるもののほか、一般的に国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務</p>	<p>へ 規約原本等の保管及び閲覧等に関する事項</p> <p>(3) 規約原本の保管、閲覧申請への対応及び保管場所の掲示に関する事項</p> <p>(4) 使用細則等の閲覧申請への対応及び保管場所の掲示</p> <p>ト その他事項</p> <p>(10) 組合員等からの届出書類等の受理</p> <p>(11) 損害保険契約の締結、保険金額の請求及び受領</p> <p>(12) 共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領</p> <p>(13) 帳票類の作成、保管、閲覧申請への対応</p> <p>(14) 長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の履歴情報の保管並びに閲覧申請への対応</p> <p>(15) 管理組合の財政及び管理に関する情報の書面作成並びに交付申請への対応及び費用請求</p> <p>(16) 法令、規約または使用細則等の違反者への措置</p> <p>(17) 駐車場、敷地及び共用部分等に係る使用契約の締結及び更新</p> <p>(18) その他、甲の規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項</p> <p>ニ 法令により管理者の職務と定められた事項</p> <p>三 職員を採用し、又は解雇すること</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる業務については、管理者業務には含まれないものとし、乙に行わせる場合は、別途総会の承認決議を要するものとする。</p> <p>一 長期修繕計画案の作成又は改正案の作成</p> <p>二 修繕積立金を充てて行う工事に係る調査診断、設計、工事監理又は施工者の選定支援</p> <p>三 管理組合を代表し、又は区分所有者を代理して行う訴訟等の法的措置のうち、一般的に弁護士によって行われている法律事務</p> <p>四 建替え及びマンション敷地売却に向けた、事業手法の比較検討又は再建建物の設計の概要、費用の概算額、区分所有権の帰属その他の計画案の作成</p>
--	--

<p>(善管注意義務)</p> <p>第3条乙は、善良な管理者の注意をもって管理者業務を行うものとする。</p> <p>(帳票類等の提供の協力)</p> <p>第4条甲は、乙が管理者業務を行うに当たり必要となる本物件に関する帳票類及び書類並びに情報（以下「帳票類等」という。）を無償で提供するものとする。</p> <p>2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良なる管理者の注意をもって管理及び保管し、かつ、管理者業務以外の用途に使用してはならない。</p> <p>3 乙は、甲から提供された帳票類等を管理者業務の遂行上必要な範囲内で複製又は更新することができる。</p> <p>4 乙は、甲の組合員から組合員名簿の閲覧を請求された場合は、無償で、これに応じなければならない。</p> <p>(管理員室等の使用)</p> <p>第5条甲は、乙に事務を行わせるために必要な器具、備品、集会室、管理用倉庫等を無償で使用させるものとする。</p> <p>(管理者業務に要する費用の負担及び支払方法)</p>	<p>五 出納業務</p> <p>六 前各号に掲げるもののほか、一般的に弁護士、建築士その他の国家資格を有する者によって行われている業務その他の特別の知識経験を要する業務</p> <p>(善管注意義務等)</p> <p>第3条 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理者業務を行うものとする。</p> <p>(帳票類等の提供の協力)</p> <p>第4条 甲は、乙が管理者業務を行うに当たり必要となる、本マンションに関する帳票類及び書類並びに情報（以下「帳票類等」という。）を、乙に対し無償で提供するものとする。</p> <p>2 乙は、甲から提供された帳票類等を、善良なる管理者の注意をもって管理及び保管し、かつ、管理者業務以外の用途に使用してはならない。</p> <p>3 乙は、甲から提供された帳票類等を、管理者業務の遂行上必要な範囲で複製または更新することができる。</p> <p>4 乙は、甲の組合員から組合員名簿の閲覧及び写真撮影を請求された場合は、無償で、これに応じなければならない。</p> <p>(管理員室等の使用)</p> <p>第5条 甲は、乙に事務を行わせるために必要な器具、備品、管理員室、集会室、管理用倉庫等を無償で使用させるものとする。</p> <p>2 乙は、管理者業務終了後はすみやかに、甲に対し、前項の器具、備品等を返還し、管理員室、集会室、管理用倉庫等を明渡さなければならない。</p> <p>(報酬及び費用)</p> <p>第6条 甲は、第2条第1項各号に掲げる業務に係る報酬（以下「報酬」という。）を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。</p> <p>一 報酬の額</p>
--	---

第6条甲は、次項に定める報酬のほか、乙が本業務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとする。

2 甲は、第2条第1項各号に掲げる業務に係る報酬として、その負担方法が定額でかつ精算を要しない費用（以下「定額業務報酬」という。）を、乙に対し、毎月、次のとおり支払うものとする。

一定額業務報酬の額

合計月額〇〇円

消費税及び地方消費税抜き価格〇〇円

消費税額及び地方消費税額（以下、本契約において「消費税額等」という。）

〇〇円

ニ 支払期日及び支払方法

毎月〇日までにその〇月分を、乙が指定する口座に振り込む方法により支払う。

三日割計算

期間が1か月に満たない場合は当該月の暦日数によって日割計算を行う。（1円未満は四捨五入とする。）

3 甲及び乙は、契約期間中であっても、定額業務報酬が次の各号のいずれかに該当するときは、協議の上、定額業務報酬を変更することができる。

一 法令等の変更により管理者業務内容に変更があったとき、又は定額業務報酬を変更する必要があるとき

二 前号に定めるもののほか、定額業務報酬の変更を必要とする事由が生じたとき

4 第2項の定額業務報酬のほか、乙が管理者業務を行うために必要な費用で、乙が甲に代わり立替払いした費用は、原則として翌月末日までに、現金又は甲は乙の指定する口座に振り込む方法により支払う。ただし、当該費用が発生する場合には、乙は事前に甲に通知し、甲の総会の承諾を得るものとする。

5 支払いに要する費用は、甲の負担とする。

（緊急時の業務）

第7条乙は、第1条の規定にかかわらず、災害又は事故等の事由により、甲のために緊急に行う必要がある業務で、甲の総会の承認を受ける時間的な余裕がない

月額 円

消費税および地方消費税（以下「消費税額等」という。）

月額 円

消費税額等を含んだ金額 月額 円

ニ 支払期日および支払方法

毎月〇〇日までにその当月分を、乙の指定する金融機関の口座に振込により支払う。なお、振込手数料は甲の負担とする。

三 日割計算

期間が1か月に満たない場合は、当該月の暦日数によって日割計算を行う。（1円未満は四捨五入とする。）

2 甲は、前項に定める報酬のほか、乙が管理者業務を行うために必要となる交通費、印刷費その他の費用を負担するものとし、乙が甲に代わり立替払いした費用は、当該立替払いを行った月の翌月末日までに、乙の指定する金融機関の口座に振込により支払う。ただし、当該費用が発生する場合には、乙は事前に甲の監事に通知するものとする。なお、振込手数料は甲の負担とする。

（緊急時の業務）

第7条 乙は、次の各号に掲げる災害または事故等（以下「災害または事故等」という。）の事由により、甲のために緊急に行う必要がある管理者業務で、甲の総会の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の総会の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、災害

ものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、やむを得ないときには、乙又は別紙〇に規定する者に対する発注を行うことができる。

2 乙は、速やかに、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区分所有者及び甲の監事に通知しなければならない。

3 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

4 乙は、〇〇マンション（以下「本マンション」という。）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、甲の組合員等への連絡、本マンションへの参集、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、この限りでない。

（管理者業務の報告等）

第8条乙は、甲の監事【理事会が設置されている場合は理事会】に対して、毎月の管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果を、書面により報告しなければならない。

2 乙は、甲から請求があるときは、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果について報告を行わなければならない。

または事故等の事由の解消後速やかに、書面又は電磁的方法をもって、発生した災害または事故等の種類、緊急を要した事情、実施した業務の内容およびその実施に要した費用の額を甲の監事【理事会（又は評議会）が設置されている場合は理事会（又は評議会）】に通知し、かつ本マンションの所定の場所への掲示を行わなければならない。

一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等

二 火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来もしくは落下または衝突、犯罪等

2 甲は、乙が第1項の業務を遂行する上でやむを得ず要した費用を立替払いした場合は、当該立替払いを行った月の翌月末日までに、乙の指定する金融機関の口座に振込により支払う。なお、振込手数料は甲の負担とする。ただし、乙の責めによる事故等により第1項の業務を実施した場合はこの限りでない。

3 乙は、災害または事故等が発生し、本マンションに被害が生じたことを知ったときは、速やかに、適宜の方法により、甲の組合員およびその所有する本マンションの専有部分の占有者（以下「組合員等」という。）へ連絡するとともに、本マンションにおける被害状況の把握およ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、この限りでない。

（報告義務等）

第8条 乙は、通常総会において、甲の組合員に対し、前会計年度における管理者業務の遂行状況や収支の状況に関する報告をしなければならない。

2 乙は、通常総会の招集通知に、前会計年度における管理者業務の遂行状況や収支の状況に関する詳細な報告書を添付しなければならない。

3 乙は、甲の監事【理事会又は評議委員会が設置されている場合は理事会又は評議会にも】に対し、毎月の管理者業務の実施状況や甲の会計の収支の結果を書面により報告し、また、甲の財産口座の通帳原本等を確認させなければならない。

3 第1項又は第2項の場合において、甲は、乙に対し、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示又は乙以外の第三者による監査の実施とその結果の報告を求めることができる。この場合の監査の実施に係る費用は甲の負担とする。

(通知義務)

第9条乙は、〇〇マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を甲の組合員全員に通知しなければならない。

2 乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面をもって、甲の組合員全員に通知しなければならない。

一 乙が名称又は住所を変更したとき

4 乙は、甲の監事【理事会又は評議委員会が設置されている場合は理事会又は評議委員会も】から請求があるときは、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果について報告を行わなければならない。

5 第1項、第3項及び第4項の場合において、甲は、乙に対し、管理者業務の実施状況及び甲の会計の収支の結果に係る関係書類の提示又は乙以外の第三者による監査の実施とその結果の報告を求めることができる。この場合の監査の実施に係る費用は甲の負担とする。

(組合員の意見の反映)

第9条 乙は、管理者業務を遂行するにあたり、常に、甲の組合員に対する情報開示に努め、また、組合員の意見をその業務に反映するように努めなければならない。

2 甲に組合員からなる評議委員会が設置されている場合には、乙は、甲の評議委員会が求めた場合、その意見を聴かななければならない。

(通知義務)

第10条 甲および乙は、本マンションにおいて滅失、毀損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。

2 乙は、次の各号に掲げる場合においては、速やかに、書面または電磁的方法をもって、甲の組合員に通知しなければならない。

一 乙が名称または住所を変更したとき

二 乙が第13条第2項第一号から第三号までに掲げる事項に該当したとき

3 乙は、甲に対し甲の組合員が届出をしたあて先に発することで、前2項の通知にかえることができる。ただし、その届出のない組合員に対しては、本マンション内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

(守秘義務等)

第11条 乙は、正当な理由がなく、管理者業務に関して知りえた甲及び甲の組合員等の秘密を漏らしてはならない。本契約が終了した後においても、

ニ乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき登録の取消し等の処分を受けたとき
三乙が第12条第2項第一号から第三号までに掲げる事項に該当したとき

（守秘義務等）

第10条乙は、正当な理由がなく、管理者業務に関して知り得た甲及び組合員等の秘密を漏らしてはならない。この契約が終了した後においても、同様とする。
2乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いの確保に努めなければならない。

（免責事項）

第11条乙は、甲又は甲の組合員等が、災害又は事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。
一乙が善良なる管理者の注意をもって管理者業務を行ったにもかかわらず生じた損害
ニ乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
三前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

（契約の途中における解除等）

第12条甲及び乙は、その相手方が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、相手方が当該期間内に、その義務を履行しないときは、理事会の承認を経て、本契約を解除することができる。
2甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、理事会の承認を経て、本契約を解除することができる。

同様とする。

2 乙は、甲の組合員等に関する個人情報について、その適正な取扱いを確保しなければならない。

（免責事項）

第12条 乙は、甲または甲の組合員等が、災害または事故等（乙の責めによらない場合に限る。）による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。
一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理者業務を行ったにもかかわらず生じた損害
ニ 乙が、書面をもって明確に注意喚起したにもかかわらず、甲の総会で承認が得られなかった事項に起因する損害
三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

（契約の解除）

第13条甲は、乙が、本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、乙が当該期間内に、その義務を履行しないときは、総会の決議を経て、本契約を解除することができる。
2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、総会の決議を経て、本契約を解除することができる。
一 乙が規約に定める役員の欠格事由に該当するに至ったとき
ニ 乙が、事故、病気等により管理者業務の遂行が困難と判断されたとき
三 乙が本契約に著しく違反したと認められるとき
四 乙が甲の財産を著しく毀損する等乙が甲に著しい背信行為を行ったとき
3 乙は、甲が本契約に定められた義務の履行を怠った場合は、相当の期間を定めてその履行を催告し、甲が当該期間内に、その義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
4 甲又は乙は、相手方に責めに帰すべき事由により、前3項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相

一乙が、規約に定める役員の欠格事由に該当するに至ったとき
二乙が、事故、病気等により管理者業務の遂行が困難と判断されたとき
三乙が本契約に違反したと認められるとき

3 甲又は乙は、相手方の責めに帰すべき事由により、前2項に基づく解除を行った場合において、債務不履行による損害が生じているときは、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

4 甲は、第1項又は第2項に定める場合のほか、甲の総会の決議に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は3か月間のいずれか短い期間の定額業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。

【外部専門家からの辞任は、やむを得ない場合のみ可能とする場合】

5 乙は、第1項又は第2項に定める場合のほか、事故、病気その他のやむを得ない事由により乙による管理者業務の遂行が困難となったときに限り、本契約を終了させることができる。この場合において、甲に損害が生じているときは、甲は乙に対し、損害賠償を請求することができる。

【外部専門家からの辞任は、少なくとも3か月前までに申し出れば可能とする場合】

5 乙は、第1項に定める場合のほか、甲に対し、少なくとも3か月前までに書面で解約の申入れを行った上で、甲の総会の決議に基づき、本契約を解除することができる。

(本契約の有効期間)

第13条本契約の有効期間は、〇〇年〇月〇日から〇〇会計年度終了後、〇か月以内に開催される通常総会終了までとする。

(契約の更新)

第14条甲又は乙は、本契約を更新しようとする場合は、前条に定める有効期間が満了する日の3か月前までに、その相手方に対し、書面をもって、その旨を申し出るものとする。

相手方に対し、損害賠償を請求することができる。

5 甲は、第1項又は第2項に定める場合のほか、甲の総会の決議に基づき、本契約を解除することができる。この場合において、甲は、解除の日から本契約の有効期間が満了する日までの間又は3か月間のいずれか短い期間の定額業務報酬に相当する額を、乙に支払うものとする。

6 甲が、本条により、本契約を解除した場合、本契約は第18条1項の通知が乙に到達した時点で終了する。

7 乙が、本条により、本契約を解除した場合は、本契約は第18条2項の通知が甲の監事に到達した時点から3か月後に終了する。

(解約の申入れ)

第14条 前条3項に定めるほか、乙は甲に対し、少なくとも3ヶ月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

第15条 本契約の有効期間は、乙を管理者として選任した甲の通常総会の翌日から翌会計年度終了後〇か月以内に開催される通常総会終了までとする。

2 甲の通常総会で乙を管理者として再任することの承認を得られることを条件に、本契約は従前と同一の条件をもって次の通常総会まで更新され、その後もこの例による。

3 甲の通常総会で乙を管理者とする再任決議が否決されたときは、本契約は当該決議の日から3か月で終了する。ただし、それまでに新管理者が選任された場合は、この限りでない。

(契約の終了時の責務等)

第16条 甲が、第13条の規定に基づき本契約を終了させようとする場合においては、甲の監事が、乙に対して、書面（甲の総会で決議された結果を記した議事録の写し）によって通知する。

2 乙が、第13条及び第14条の規定に基づき本契約を終了させようとする

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議が整う見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

3 本契約を更新することとする場合は、乙は、乙の再任の承認を得るための総会を招集するものとする。

(契約の終了等)

第15条甲又は乙は、第12条の規定に基づき契約を終了させようとする場合においては、次の各号に掲げる区分に従い次の各号に掲げる方法で、相手方に対し、契約を終了させようとする旨及び契約の終了する予定の日を通知するものとする。

一 甲から契約を終了させようとする場合乙に対する書面による通知

二 乙から契約を終了させようとする場合甲の理事及び監事に対する書面による通知並びに本マンション内の所定の場所への掲示

2 乙は、次条に定める有効期間の満了に伴い本契約を終了させ、更新しないこととする場合は、満了の日の3か月前までに、前項第二号の方法により、甲に通知しなければならない。

3 乙は、第1項第1号又は第二号の場合及び前項の場合、甲の求めがあるときは、乙の後任の選任、規約変更等に必要な支援を行うとする。

4 本契約が終了する場合には、乙は、第4条第1項に基づき甲から提供されたすべての帳票類等（同条第3項の規定に基づき複製又は更新されたものを含む。）を甲に返却し、誠実に管理者業務の引き継ぎを行うとともに、乙の後任の業務遂行に必要な支援その他の解約後の甲の業務運営に必要な事務を行わなければならない。

(法令改正に伴う契約の変更)

第16条甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い管理者業務又は定額業務報酬を

変更する必要が生じたときは、協議の上、本契約を変更することができる。ただし、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、

場合においては、乙は、甲の監事に対し書面によって通知し、かつ本マンション内の所定の場所への掲示を行う。

3 乙は、本契約の終了にあたって、甲が求める場合には、甲の後任の管理者選定や規約変更等の支援に努めなければならない。ただし、本契約の終了原因が第13条2項二号による場合は、この限りでない。

4 乙は、本契約の終了後すみやかに、第4条第1項に基づき甲から提供されたすべての帳票類等（同条第3項の規定に基づき複製または更新されたものを含む。）を甲に返却または破棄しなければならない。

5 乙は、本契約が終了するにあたって、乙は、甲の新管理者が選任されている場合は新管理者に、その他の場合は甲の監事その他甲が指定する者に対し、誠実に管理者業務の引き継ぎを行うとともに、乙の後任の業務遂行に必要な支援その他の本契約終了後の甲の業務運営に必要な事務を行わなければならない。ただし、本契約の終了原因が第13条2項二号による場合は、この限りでない。

(誠実義務等)

第17条 甲及び乙は、本契約に基づく義務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の総会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。

3 乙は、管理者業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき、第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするとき、又は金〇〇〇万円以上の取引をしようとするときは、当該取引

業務報酬のうちの消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(誠実義務等)

第17条甲及び乙は、管理者業務の履行について、信義を旨とし、誠実に行わなければならない。

2 乙は、管理者業務に関連して、紹介手数料、仲介料、その他謝礼、若しくはその他の対価の支払い又は便宜の供与その他の利益を、甲の総会の承認を経ずに、甲以外の者から收受し、又は供与してはならない。

3 乙は、管理者業務に関連し、自己又は第三者のために甲と取引をしようとするとき又は第三者との間において甲と乙との利益が相反する取引をしようとするときは、当該取引につき重要な事実を開示し、甲の総会において承認を受けなければならない。

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙1【親会社、子会社、関連会社について規定】に定める者との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

5 乙が前4項に違反した場合は、甲は、損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇ヵ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

6 乙は、別紙1に定める法人の範囲について、毎会計年度の決算の段階で見直しを行い、修正が必要な場合は、甲に対して修正後の範囲について、収支決算案と合わせて承認を得るものとする。

7 本契約に定めのない事項又は本契約について疑義を生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

につき重要な事実(取引の相手方、乙との関係性、目的物、数量、価格、取引期間、取引により得る利益など)を開示し、甲の総会の承認決議を得なければならない。

4 甲及び乙は、乙が管理者として別紙1【乙が所属する法人及びその系列法人について規定】に定める法人等との間で締結する取引については、前項に定める甲と乙との利益が相反する取引とみなす。

5 乙が前4項に違反した場合、甲は損害賠償の請求に加えて、定額業務報酬の〇ヵ月分に相当する金額を、違約金として請求することができる。

6 乙は、別紙1に定める法人等について、毎会計年度の決算において見直しを行い、その範囲について修正が必要な場合、収支決算案と合わせて承認を得るものとする。

7 乙は、事故又は事件が発生した場合備えて、保険に加入するなどして、甲の組合の財産の毀損の防止に努め、そのために必要な措置を講じなければならない。

(法令改正に伴う契約の変更)

第18条 甲及び乙は、本契約締結後の法令改正に伴い、本契約の内容を変更する必要が生じたときは、総会決議に基づき、本契約を変更することができる。

2 前項にかかわらず、消費税法等の税制の制定又は改廃により、税率等の改定があった場合には、第6条第1項第1号の報酬のうち消費税額等は、その改定に基づく額に変更する。

(反社会的勢力の排除)

第19条 乙は甲に対し、本契約締結時において、次の各号の事項を確約する。

一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下これらを総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。

二 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではない

	<p>こと。</p> <p>三 本契約の有効期間内に、自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <ul style="list-style-type: none">イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 <p>2 乙について、本契約の有効期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、甲は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。</p> <ul style="list-style-type: none">一 前項第1号の確約に反する申告をしたことが判明した場合二 前項第2号の確約に反し契約を締結したことが判明した場合三 前項第3号の確約に反する行為をした場合 <p>(契約に定めのない事項)</p> <p>第20条 本契約の定めのない事項または本契約について疑義が生じた事項については、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。</p> <p>(合意管轄裁判所)</p> <p>第21条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マンションの所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。</p> <p>本契約の成立の証として契約書2通を作成し、甲及び乙が記名押印した上、各自1通を保有するものとする。</p>
--	--

(合意管轄裁判所)

第 18 条本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、本マン
ションの所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所を第一審管轄裁判所とするものとする。

本契約の成立の証として本契約書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印したうえ、各自 1 通を保有するものとする。

