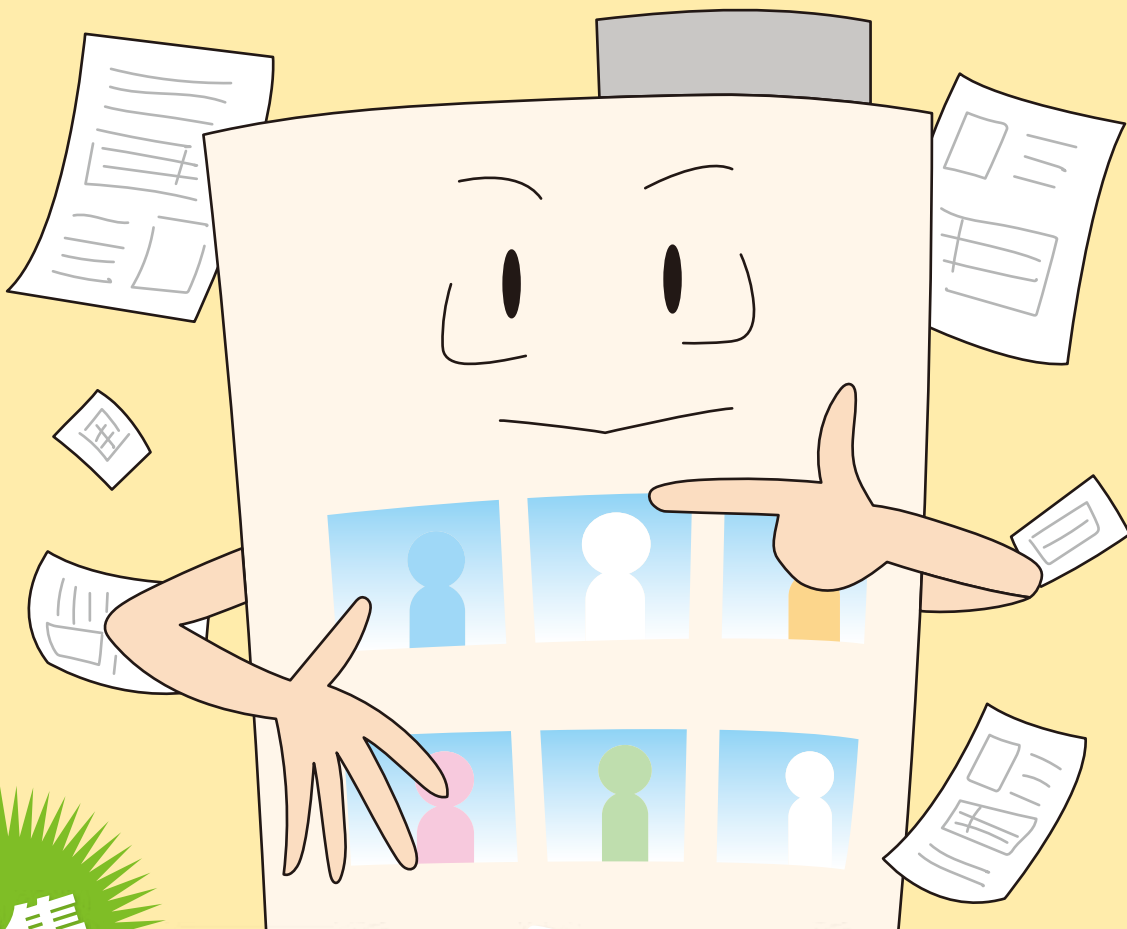


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第74号

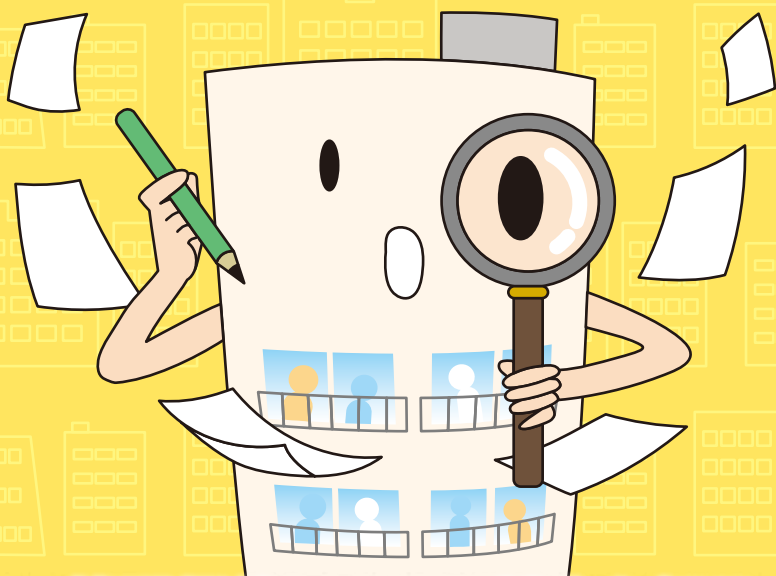
# マンションライフ



特集

## マンション 標準管理規約の 改正2

- 所在不明区分所有者への処方箋 -



## 1 管理規約について基本を知る

- ～管理規約とは
- ～自分のマンションの管理規約を知る
- ～管理規約の重要ポイント  
(区分所有法の改定を含む)

## 2 管理規約改定はどのように すすめるのか

- ～なぜ管理規約の改定が必要か
- ～改定の手順
- ～管理規約改定における管理組合の  
役割と責任

**日 時** 令和8年 **6月7日(日)** 午後1時30分～3時30分  
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との  
座談会を行います(午後5時終了予定)。

**会 場** 中央区役所 8階 大会議室

**講 師** マンション管理士 市川 貴久

**対 象** 区内の分譲マンションの区分所有者および管理組合の役員

**定 員** 100名(先着順) **費 用** 無料

**申込期間** 5月15日(金)から6月4日(木)まで

**申込方法** 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号 ⑤ファクス番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは6月4日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問い合わせ)先:

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL (3561)5191 FAX (3561)5192

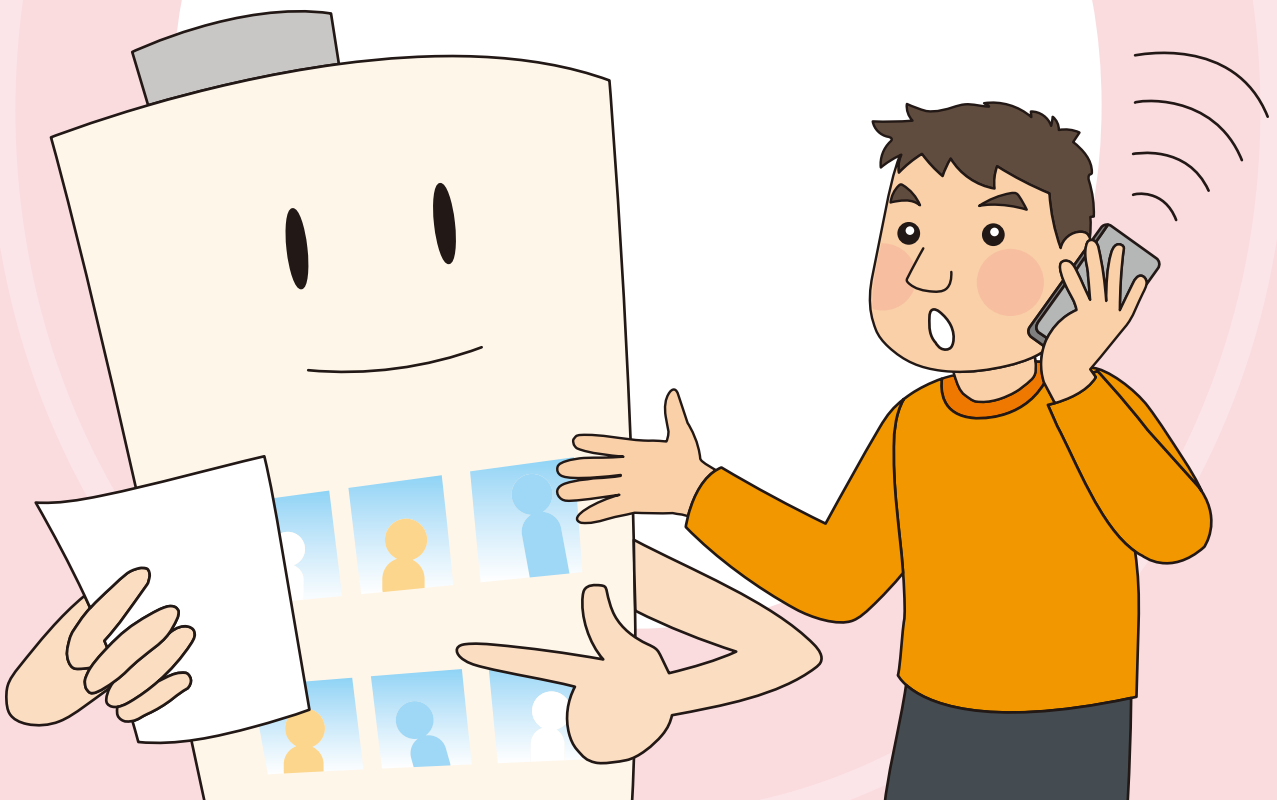
管理規約の重要ポイント(区分所有法改定含む)と  
管理規約改定の必要性和具体的方法を知る

# 管理規約の基本と 改定のすすめ方

特集

# マンション 標準管理規約の 改正2

- 所在不明区分所有者への処方箋 -



マンションの管理組合運営において、区分所有者(組合員)の「所在」を正確に把握し、連絡体制を整備しておくことは、円滑な合意形成と適切な維持管理を行うための生命線といえます。

今般の区分所有法の改正に対応して改正されたマンション標準管理規約では、区分所有者の高齢化、海外居住者の増加といった社会情勢の変化に対応するため、「名簿管理」の徹底と「所在不明区分所有者」への法的対策が大幅に強化されました。

# マンション標準管理規約の改正2

## - 所在不明区分所有者への処方箋 -

### 1 管理の基盤:名簿の整備と国内管理人の届出

マンション管理の基本の一つに、区分所有者がどこに住んでいるのかを明確にすることがあげられます。

#### ① 組合員名簿等の作成、保管 (標準管理規約第31条の2)

理事長は、組合員名簿および居住者名簿を作成・保管する義務を負います。ただ作成するだけでなく、毎年1回以上の内容確認と、届出があった際の遅滞なき更新が義務付けられており、常に最新の状態を保つことが求められています。

#### ② 国内管理人の選任 (標準管理規約第31条の3)

区分所有者が海外に居住する場合、日本国内での連絡窓口となる「国内管理人」を選任し、届け出ることを規約で定めることが考えられます。これは、総会の招集通知を確実に届けるため、あるいは管理費等の支払いや専有部分の保存行為を滞りなく行うための円滑な管理体制を築く一つの手法です。

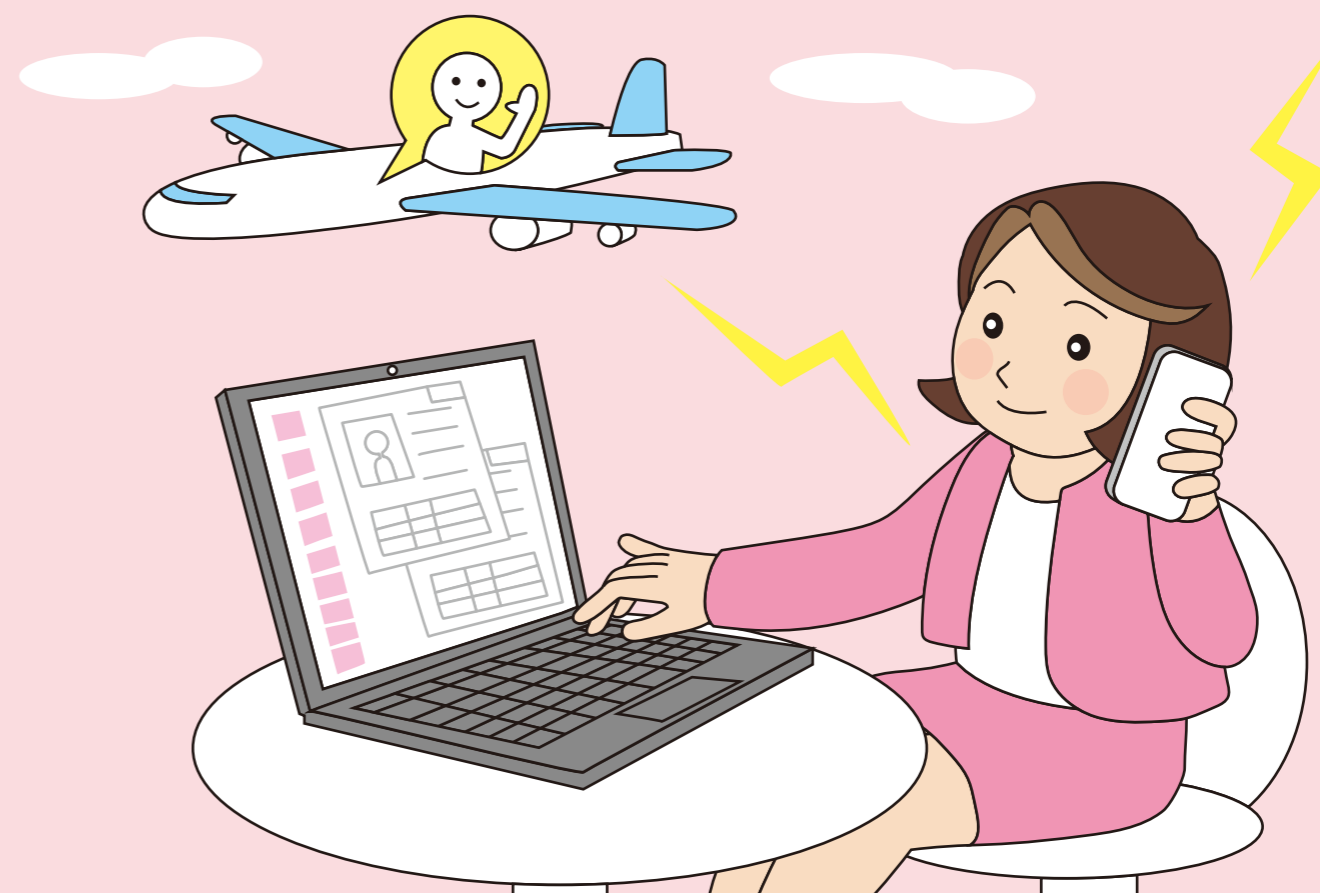


### 2 所在不明区分所有者の積極的探索と費用負担

区分所有者が届出を怠り、連絡が取れなくなることは、管理費の滞納や修繕の停滞を招く重大なリスクです。

#### ① 区分所有者の所在等の探索 (標準管理規約第67条の2)

区分所有者が届出を怠り、共用部分等の管理に支障が生じるおそれがある場合、理事長は理事会の決議を経て、区分所有者の所在を探索することができます。この探索に要した弁護士費用等は、違約金として当該区分所有者に請求できるようになります。これにより、義務を怠った者の費用負担で管理の正常化を図ることが可能となります。



### 3 合意形成を停滞させないための法的措置

「連絡がつかない人」の存在により、重要な決議（規約変更や建替え、大規模修繕など）が頓挫するケースが全国的に問題となりました。これに対し、改正標準管理規約では2つの強力な法的手段が明示されています。

#### ① 所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外（標準管理規約第67条の3）

所在が分からない区分所有者がいる場合、理事長は理事会の決議を経て、裁判所に対し、その者を除外して総会の決議を行うことの許可（所在等不明区分所有者の除外の裁判）を請求できます。裁判が確定すれば、その区分所有者は議決権総数から除外されるため、残りの出席者のみで有効な決議が可能となります。この請求に要した弁護士費用等は当該区分所有者に請求が可能になります。

#### ② 所有者不明専有部分管理命令（標準管理規約第67条の4）

区分所有者の所在が分からない専有部分について、理事長は理事会の決議を経て、裁判所に対し「所有者不明専有部分管理人」を選任するよう求めることができます。この管理人は、区分所有者に代わって総会の招集通知を受け取り、議決権を行使することができます。また、所有者不明専有部分の管理に要した経費や手続きに伴う弁護士費用等は、当該区分所有者の負担とすることが想定されています。

これらの規約改正の背景には、「管理組合は、義務を果たさない所有者に対して、法的手段を講じてでも管理の適正化を維持すべきである」という強いメッセージが込められていると考えられます。管理規約を見直して、準備をしておくことは、いざという時にマンションを守るための武器となります。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8JP-BASE KANDA5階 TEL (3527)9514

令和8年度版

## 「応援しますマンションライフ」 を発行しました。



当公社が行っている分譲マンション支援事業等をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の令和8年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あてに発送いたしましたのでご活用ください。

## 中央区分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月14日(土)に第23期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、議案が全会一致で承認されました。総会終了後に第62回交流会が開催され、「高齢期を迎える方へのサービスのご案内」についての講演のあと、3グループに分かれてマンション管理士の方にアドバイスをもらいながら活発な意見交換会を行うなど大変有意義な内容でした。

## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

### 令和8年度の 交流会開催予定



第63回交流会 令和8年 **10月24日(土)**

第64回交流会 令和9年 **3月13日(土)**  
第24期定期総会

**交流会とは?** ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は?** ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者  
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

**活動は?** ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

**費用は?** ● 無料です。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問い合わせ)先】 交流会事務局:一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

**TEL (3561)5191 FAX (3561)5192**



## 防災対策優良マンション認定制度改正のご案内

防災対策優良マンションの防災組織活動に必要な資器材を配備できるよう、初回認定時の補助上限額を引き上げます。併せて、エレベーター閉じ込め対処訓練を含む特色ある防災訓練についても補助上限額を引き上げます。



## 防災士資格取得費用助成事業改正のご案内

地域防災力のさらなる強化を図るため、地域の防災活動においてリーダーシップを発揮できる人材の養成を目的に防災士の資格取得に要する費用を助成しています。令和8年度から対象者を拡充します。

◎詳しくは区ホームページをご覧ください。

### ●問い合わせ先

中央区防災危機管理課防災危機管理担当

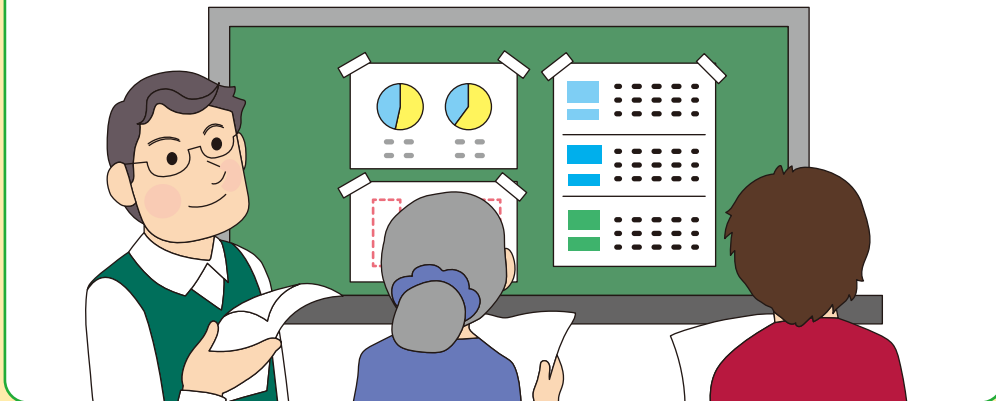
TEL(3546)5510



## エンジョイ♪マンションライフ! その66

### 管理会社より管理規約変更案の提案を受けて (管理規約変更案が届いたときに立ち止まる理由)

先日、管理会社から「標準管理規約改正に伴う管理規約変更案」が届きました。「変更前」「変更後」「変更理由」の3項目で整理された資料でしたが、内容を確認すると、標準管理規約に存在しない事項が含まれていたり、逆に標準管理規約にある条文が記載されていなかったりと、いくつか気になる点が見受けられました。「標準管理規約改正に伴う変更案」と示されると、多くの管理組合は“追随すべきもの”と受け止めがちです。しかし、変更理由の説明が十分でないケースも少なくありません。標準管理規約はあくまで参考モデルであり、各マンションの事情に応じて調整する前提のものです。だからこそ、提案をそのまま採用するのではなく、現行規約との対照や標準管理規約との照合、変更理由の妥当性を丁寧に確認する姿勢が欠かせません。必要に応じて勉強会を開くことで住民の理解も深まり、後悔しない規約改正につながると感じました。



編集・発行

### 一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)



#### 公社利用のご案内

● 受付時間: 平日の午前8時30分～午後5時 ● お休み: 土・日曜日、祝日、年末年始