

国土交通省住宅局 御中

日本司法書士会連合会
会長 小澤吉徳

「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の一部を改正する告示案」に対する意見

当連合会は、標記について、次のとおり意見を申し述べる。

第1 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項 1 管理組合及びマンションの区分所有者等の役割 について

【意見】

1段落目の「管理不全共用部分管理命令の請求制度」及び「所有者不明専有部分管理命令等請求制度」の「請求制度」の文言について見直し、「所有者不明専有部分管理制度等」とすることを提案する。

また、既存の財産管理制度の活用を前提とする表現とすることを提案する。

【理由】

引用されている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46条の2第1項の所有者不明専有部分管理命令、同法第46条の8第1項の管理不全専有部分管理命令、同法第46条の13第1項の管理不全共用部分管理命令は、いずれも管理制度を指すものであり、これらをもって「請求制度」と定義付けることは誤解を生じ得る。そのため、定義付けにおいて「請求制度」の文言を変更し、「第46条の2第1項の所有者不明専有部分管理制度、区分所有法第46条の8第1項の管理不全専有部分管理制度又は区分所有法第46条の13第1項の管理不全共用部分管理制度（第3項において「所有者不明専有部分管理制度等」という。）」に変更することを提案する。

また、財産管理に関して、区分所有建物に特化した新たな財産管理制度の活用を推奨しているが、事案によっては既存の財産管理制度を活用した方が全体利益は高い場合もあることから、既存の財産管理制度に優先するような表現は避けて、「をはじめとする財産管理制度など」とすることを提案する。

なお、同項における「区分所有法第6条の2第2項の国内管理人の選任」が明記されたことについて、管理組合がこれらの制度の活用を「基本方針」レベルで認識する機会が生まれるという点において積極的に支持する。

第2 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針に関する事項 2
(2) 管理規約 について

【意見】

2段落目の「少額訴訟等」は「訴訟等」とすることを提案する。

【理由】

少額訴訟は、訴訟の目的の価額が 60 万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えに限られることから、「その是正又は排除を求める法的措置」とは趣旨が異なる。誤認を生じさせないためにも、単に「訴訟等」とすることを提案する。

第3 別紙一 1 (2) ロの必要に応じた管理規約の改正が行われていない場合について

【意見】

管理規約の改正をより促す施策が必要と考える。

【理由】

助言・指導又は勧告対象であるが、本編三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針に関する事項 2 (2) 管理規約に「管理組合は、区分所有法に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、(略) 必要に応じてその改正を行うこと」とあること、また標準管理規約についての解説 (以下引用) にあることから、管理規約の改正をより促す施策が必要と考える。

引用：令和7年マンション標準管理規約の改正について

「今般の改正では、総会の開催手続きや決議要件といった、管理組合の運営上重要な内容が含まれており、皆様のマンションの管理規約も見直しが必要になります。マンション標準管理規約の改正内容をご確認いただき、皆様のマンションでも管理規約の見直しを進めていただくようお願いいたします。」 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

第4 別紙二 2 (3) 及び別紙三 1 (4) の管理規約の要件について

【意見】

管理者等及び監事の任期について、「2年を超えない範囲内で定められていること」を「就任後2年以内に終了する会計年度のうち最終のものに関する集会の終結の時までの範囲内で定められていること」とする見直しを求める。

【理由】

管理者等及び監事の任期は、短すぎても長すぎても問題が生じる。特に長期にわたり総会の審査もなく続けることは、区分所有者の管理組合運営への参加意欲を阻害する要因にもなりかねず、また、専横的な管理組合運営を招く要因にもなりかねない。示された「二年」という案は、およそ適切な長さであると考えており、これに反対するものではない。

一方で、「二年を超えない範囲とする」ことは区分所有法第49条第6項 (第50条第4項で準用する場合を含む。) の「任期は二年とする。ただし、規約で三年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする」と齟齬する。区分所有法の定めとは異なる要件とすることには、相応の説明が必要であると考えられる。

また、任期は二年としつつも、総会の開催日に応じて伸縮する規定を採用している管理組合の実例はある (※参考「管理組合の規定の実例」等を参照)。これは、会社法を参考にした規定である。役員任期の定め方について、会社法においては厳密には二年としておらず、基準は選任から二年後の定時株主総会の終結時を採用している。これは、定時株主総会の開催日は毎年同日に開催されるとは限らず、多少の日付のずれにも対応できるように二年の期間の伸縮に柔軟に対応する工夫と考えられる。このような観点から任期を捉えた場合に、任期を二年と限定した場

合の注意点として、特に就任時から二年後の管理組合の集会（通常総会）が二年を欠く時期に行われ、集会開催直後に新たな理事長を理事会で選定した場合の効力についてその構成メンバーに変更がある場合には理事長選定の効力が生じないという解釈があり得ることが問題となる（いわゆる代表者の予選として検討され得る論点として知られている。）。こうした解釈問題を避ける方策のひとつとして、実際の管理組合（法人を含む。）において参考のような規定（※）を設けているケースが見受けられる。しかし、原案の「二年を超えない範囲」では、「管理組合の規定の実例」（※）に掲げた規定を採用した管理規約では、管理計画の認定基準から外れることになってしまう。

以上の観点から、「管理者等及び監事の任期について、就任後二年以内に終了する会計年度のうち最終のものに関する集会の終結の時までの範囲内で定められていること。」とする見直しを求める。

※参考 管理組合の規定の実例

（役員の任期）

第〇条 役員の任期は通常総会から翌々年の通常総会までのおおよそ2年とする。

（役員の任期）

第〇条 役員の任期は、就任後2年以内に終了する会計年度のうち最終のものに関する通常総会の終結のときまでとする。

なお、参考として、このような解釈論を避ける他の法人の工夫として会社法の規定とNPO法人のモデル定款に準拠した規定を次に示す。

会社法（平成17年法律第86号）

（取締役の任期）

第332条 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。ただし、定款又は株主総会の決議によって、その任期を短縮することを妨げない。

NPO法人モデル定款に準拠した規定（原則2年とする場合）

（任期等）

第〇条 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 前項の規定にかかわらず、任期満了前に総会において後任の役員が選任された場合は、当該総会が終結するまでを任期とする。また、任期満了後、後任の役員が選任されていない場合には、任期の末日後最初の総会が終結するまでその任期を伸長する。

第5 別紙三、2（8）のイ「基準額」について

【意見】

別紙二、4（8）イの記載と同様「計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額

の平均額（以下「基準額」という。）」という記載をするべきである。

【理由】

別紙二と別紙三は異なる場面で使用する様式であるため、別紙三を利用する者が必ずしも別紙二を参照するとは限らず、むしろ確認しないことが予想される。そのため別紙三を利用する者が別紙三を確認して理解できるようにするため、それぞれ単独で記載を完結させるべきであり、別紙三にも別紙二同様の文言を記載すべきと考える。

第6 その他

改正において、これらの制度活用の実効性を担保するためにも、基本方針の解説文書やガイドライン等において具体的な対応策を示す等、わかりやすい情報提供を行うことを求める。