

令和7年9月25日

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

マンション標準管理規約の改正案に対する意見

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 総会決議における多数決要件の見直しについて

単棟型 第47条

団地型 第49条

複合用途型 第51条

【意見】

第47条第3項の定足数の定めにおいて「組合員総数の過半数」とあるものを「組合員総数（議決権を有しないものを除く。以下本条において同じ。）の過半数」と括弧書き部分を明示すべきである。

【理由】

改正標準管理規約の本条コメント④にもあるように、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和7年法律第47号。以下「改正区分所有法」という。）においては、新たに定足数の規定が設けられた。改正区分所有法第17条第1項及び同法第31条第1項では括弧書き部分が明記されており、定足数の算定に議決権を有しない組合員は含まれないことが明らかとなっている。そのため、改正標準管理規約においても改正区分所有法との平仄を合せて同様の記載をすべきである。改正標準管理規約第46条第2項では議決権行使については1戸が数人の共有に属する場合の規定を設けており、議決権行使の前提となる定足数においてもその考え方が当てはまると解釈するのは自然ではあるものの、定足数においても議決権を有しない組合員の取扱いについて明記することにより他の解釈を排除することができる。

第2 総会招集時の通知事項等の見直しについて

【意見】

賛成する。

第3 国内管理人制度の活用に係る手続き規定の創設について

単棟型 第31条の3及び【コメント】第31条の3関係①

団地型 第33条の3及び【コメント】第33条の3関係①

複合用途型 第35条の3及び【コメント】第35条の3関係①

【意見】

国内管理人の選任を義務付ける場合の規定は本文に明記すべきである。

【理由】

「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対して、管理の円滑化のためには国内管理人の選任を義務付けるべきである、との意見があり十分に理由がある。

このように国内管理人の選任を義務付けることが相当である区分所有建物が存在することを考慮すると、規約自治に委ねるだけではなく、本文に明記することで制度の実効性と明確性が向上するからである。

第4 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外に係る手続き規定の創設について

単棟型 第67条の3及び【コメント】第67条の3関係

団地型 第77条の3及び【コメント】第77条の3関係

複合用途型 第72条の3及び【コメント】第72条の3関係

【意見】

第5項の弁護士費用等には、司法書士による裁判書類作成関係業務に係る費用も適用されることをコメントに記載すべきである。第6項及び第7項についても同様である。

改正区分所有法第86条第5項に規定する所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合の裁判の取消しを裁判所に対し、理事長が申し立てることができる旨を規定すべきである。

【理由】

単棟型【コメント】第33条及び第34条関係、団地型【コメント】第35条及び第36条関係、複合型【コメント】第37条及び第38条関係で管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者のひとつとして司法書士を紹介している。司法書士は簡裁訴訟代理等関係業務の認定を受けていない場合でも、裁判書類作成関係業務を遂行することは可能であり、実務上も裁判所に提出する申立書を作成する等に関与するケースが多い。よって、司法書士が裁判書類作成関係業務を遂行した場合における費用も対象となる旨をコメントで明記することは制度の実態に即している。そのため、費用支援の対象として明記されていない点を補足する必要があると考える。

所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合の裁判の取消しの裁判所に対する申立てを失念することがないように、また、当該申立てを管理者である理事長が申し

立てることができることの規定を置くべきである。

第5 「所有者不明専有部分管理制度」等のマンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き規定の創設について

【意見】

賛成する。

第6 修繕積立金の使途に係る規定の整備について

【意見】

賛成する。

第7 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使に関する規定の創設について

【意見】

賛成する。

第8 管理組合役員に就任可能な者の範囲に関する留意事項について

単棟型 【コメント】第35条関係①②

団地型 【コメント】第37条関係①②

複合用途型 【コメント】第39条関係①②

【意見】

専門家の列挙の仕方として、「マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、」とあるのを「マンション管理士のほか弁護士、司法書士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、」と改めるべきである。

【理由】

マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の具体例として、マンション管理士のほか弁護士、建築士などとあるが、今回の改正区分所有法の内容から、管理組合を法人化するケースが予想されるので、法人登記の専門家である司法書士も具体例として挙げるべきであると考えます。

第9 管理組合役員等の本人確認に関する留意事項について

単棟型 【コメント】第35条関係⑩

団地型 【コメント】第37条関係⑫

複合用途型 【コメント】第39条関係⑪

【意見】

本人確認に関する留意事項について、確認手段についてコメントの追記を検討すべき

である。

【理由】

「マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を選任する場合は、顔写真付きの身分証明書に加え、専門家の資格に係る身分証明書の提示を求めることが考えられる。」という本人確認に関する留意事項について、これらに加え、資格者団体が運営するウェブページ上で会員検索を行うことができる場合には、当該団体のウェブページを参照することにより会員情報を確認することも有効であるとする。

以上