

2026年4月1日号（第4号）



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体
NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL & FAX: 095-821-3300

Email: info@chokanren.org

管理会社に規約の改正を丸投げして本当に大丈夫でしょうか？！

～マンション法改正で、古い規約を見直して組合の実情に即した規約改正を～皆さんのマンションで、こんなトラブルや問題はありませんか・・・騒音・たばこ煙・ゴミ捨て・迷惑行為・ペット飼育・管理費滞納・未改正の管理規約

組合活動への無関心・外壁劣化や雨漏り・配管漏水・高齢化による諸問題

こんな問題が起こったときには管理規約という規定（ルール）をもとに、皆さんは理事会で対応を協議しているはずです。しかし、その規約は新築時に制定したまま、あるいは相当以前に見直されて以来、そのまま実態に即した規約に改正していないという組合が多いかもしれません。

～標準管理規約を“丸写し”するとどうなる？～

失敗につながるのが、管理会社から「標準管理規約」に合わせて改正することを提案され、組合側が標準管理規約に合わせていいよ、と丸投げしてしまうケース。リスクを回避するために標準モデルをそのまま適用することを勧める管理会社もあります。しかし、標準管理規約はあくまで標準的なマンションを想定したもので、マンションの実情に合っていない規約が出来上がります。

その結果、マンションの規模、設備、住民層にそぐわない条文まで盛り込まれて、ルールが複雑化することがあり、例えば、「役員の資格」や「駐車場の使用料」などです。

実際に行う作業としては、規約改正委員会や理事会で「自分たちのマンションに必要な規定なのか」を一文ずつ確認することが求められます。

（文責理事下田幸和）

不動産業者からの「重要事項調査依頼書」について

◆当該はなに？

不動産業者はマンションの部屋の売買で、管理状況を確認するために当該依頼書を求めてきます。

これは、管理費・修繕積立金、滞納状況、修繕履歴・計画、管理規約等の内容を確認するためです。

◆管理組合の義務なの？

法律上の作成義務は明記されていませんが、ほぼ対応するのが一般的です。

作成を断ると売主とトラブルになる可能性があります現実的ではありません。

管理会社に委託している場合は、管理会社に依頼しますが、自主管理の場合は理事長が作成することになります。

◆注意すること

事実のみ回答し未確定事項は「未定・不明」とします。滞納情報等の個人情報に関する事項は慎重に対応され、理事会決議が必要か否かの確認も必要となります。

◆理由を付した書面の徴求

標準管理規約では、組合員・利害関係人（主に不動産業者）からの帳票類の閲覧請求は、「理由を付した書面」を取り、相当の日時や場所を指定し、費用の請求ができます。

***一方的な依頼は十分にご注意されてください。**

（県福管連かわら版より抜粋）