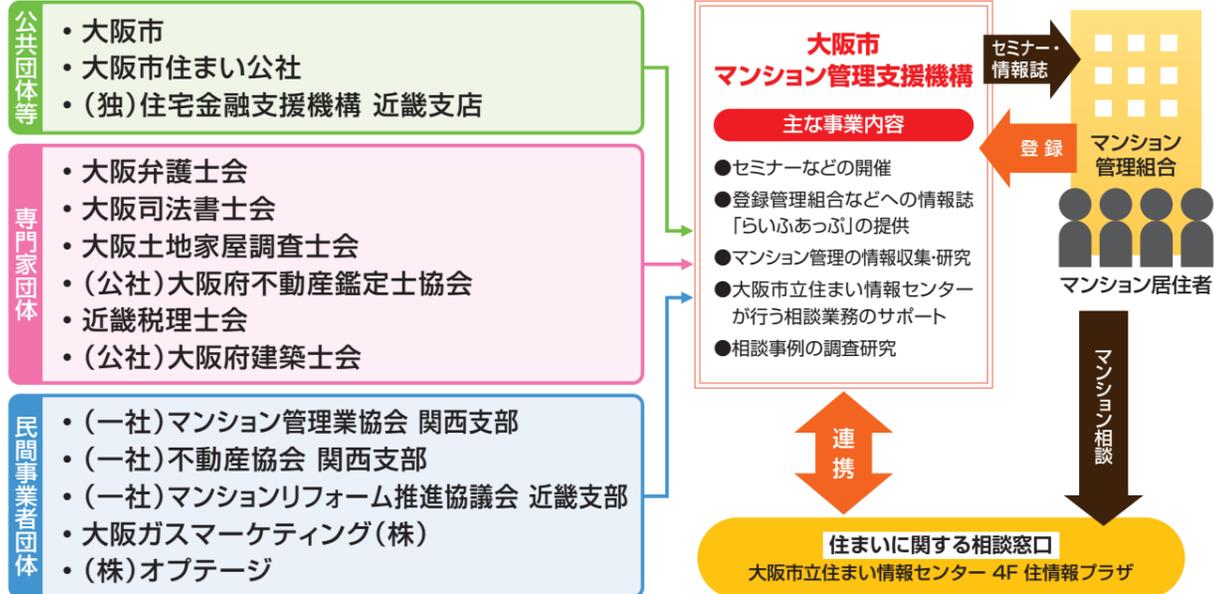


“快適で安心なマンションライフをサポート”

それが大阪市マンション管理支援機構の役割です。



大阪市マンション管理支援機構 概念図 (令和7年3月末現在)

バックナンバー

サポートブック

vol.1 総会運営をサポート!!	vol.2 新任役員さんをサポート!!	vol.3 広報活動をサポート!! (イラスト&文例集CD)	vol.4 トラブル解決をサポート!!	vol.5 大規模修繕工事をサポート!!	vol.6 自主防災活動をサポート!!	vol.7 超高齢社会のマンションライフをサポート!!	vol.8 管理組合会計をサポート!!
----------------------	------------------------	--------------------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------

マンション管理ハンドブック

これまで発行してきたマンション管理Q&A集・マンション管理サポートブックの内容を中心に、基本事項を抜粋して一冊にまとめたハンドブックです。

サポートブック+(プラス)

vol.1 管理組合の活動に対して無関心から有関心へ	vol.2 「災害に対する備えのガイド」 ~いざという時に困らないために~
vol.3 「マンションの管理をスマートに」 ~IT化の波に備えて~	vol.4 マンション管理を「もう一步」前へ ~取り組みのアイデア集~

過去に発行した、サポートブックおよびマンション管理Q&A集は当機構のホームページでもご覧いただけます。
※大阪市マンション管理支援機構への登録特典として管理組合に1部ずつ配布しています。

大阪市マンション管理 検索

発行：大阪市マンション管理支援機構

〒530-0041 大阪市北区天神橋 6 丁目 4-20
大阪市立住まい情報センター 4 階 住情報プラザ
大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL : 06-4801-8232 FAX : 06-6354-8601
ホームページ : <https://www.osakacity-mansion.jp/>



登録マンションステッカー

発行年月：令和7年3月

知って! 納得! やって!?

管理組合の「総会」ってなに?



大阪市マンション管理支援機構

～マンションを所有されている皆さまへ～

はじめに

「毎年、『管理組合の総会』があるのは知っているけど、参加していないし、そもそも中身をよく知らない。」という方は、決して少なくないのではないでしょうか。

でも、本当にそれでいいのでしょうか？

マンションは戸建て住宅と違って、エントランスやエレベーター、廊下、電気・給排水設備、駐車場など多くの共用部分があります。この共用部分は区分所有者の**共同の資産**のため、その**維持管理を区分所有者で行う**必要があります。維持管理をどのように進めていくのかを考えるのが管理組合の役割で、役員（理事）がプランを考え、区分所有者みんながその**プランを検討して方向性を決める**こととなります。区分所有者の合意形成を図る場が「**総会**」です。

「総会」では、予算や決算報告をはじめ、管理規約（ルール）の改正や建物・設備等の修繕計画、管理費や修繕積立金の金額改定など重要な案件が話し合われます。そのため、区分所有者として共同して資産の維持管理に努める責任や資産価値を高めるために必要な自己の費用負担を確認する観点から、「総会」への参加は重要です。

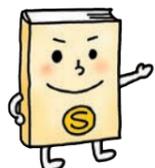
本書では、「総会」に焦点を当て、その重要性をわかりやすく掘り下げることが目標としました。また、おさらいの意味も込めマンションの基本用語を別冊にまとめました。

皆様のお役に立つ冊子となれば幸いです。

目次

総会ってなに？	P2
総会の役割、理事会の役割	P3
総会のルール	P5
決議の方法	P6
議決権の行使	P7
総会での意見反映	P9

管理組合運営をサポートします！

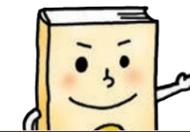


サポートくん

大阪市マンション管理支援機構の登録特典冊子から生まれたキャラクター。

※本冊子は作成日時点の法律や標準管理規約に準拠しています。

総会ってなに？



？ 毎年同じ時期に総会議案書や総会の招集通知が届くけど、実際にどのくらいの区分所有者が出席しているの？

➔ マンション総合調査の結果によると、**総会に出席しているのは、全区分所有者の1/4程度**しかないのが現状のようです。

通常総会への区分所有者の概ねの出席割合（管理組合向け調査）

委任状の概ねの提出割合	議決権行使書の概ねの提出割合	委任状・議決権行使書提出者を除く出席割合
28.9%	35.6%	24.6%

【出典：国土交通省 令和5年度 マンション総合調査結果】

？ 「総会」に出席するメリットはあるの？

➔ 「総会」に出席する**メリット**があります。

メリット① マンションの過去を知る

・管理組合がどのような事業を行ったのか、マンションのどのようなことにお金を使ったのかを知ることができます。



メリット② マンションの今を共有する

・マンションの現況や抱えている課題、その対策、管理組合はどのような組織で、これからどのようなことをしようとしているのかがわかります。

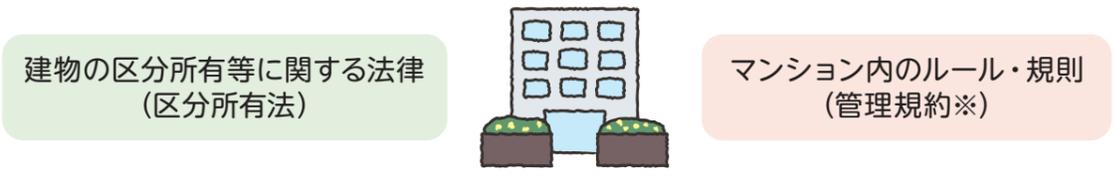
メリット③ マンションの未来を考える

・将来のマンションの修繕予定（工事計画、資金計画）を聞くことで、負担金の見当が付き、自分の資金計画が立てやすくなります。

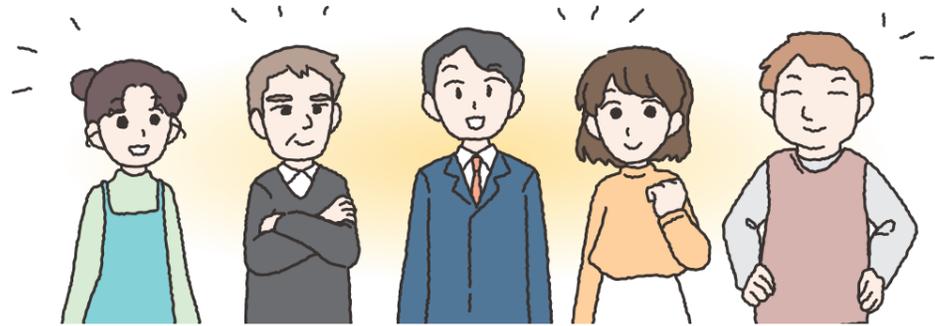


「総会」の開催は法律とかで決められているの

共同生活を行うマンションでは、所有者(区分所有者)全員で共用部分の管理を円滑に行えるようにするため、「総会」をはじめ一般的な事柄は、建物の区分所有等に関する法律やマンション内のルールを定めた規則(管理規約)等で定められています。



※管理規約
 マンションを管理するために必要な決まりごとで、管理組合独自で作ることができます。
 また、国土交通省では「マンション標準管理規約(以下、「標準管理規約」という)を「最低限の必要な決まり」のひな形として公表しており、参考になっている組合も多いようです。標準管理規約は社会情勢の変化に応じた改正が行われていますので、管理規約は随時見直しを行いましょう。



総会の役割、理事会の役割

「総会」と「理事会」の役割の違いはなに

① 総会の役割

総会は、全ての区分所有者が集い、暮らし方のルールや共用部分の維持管理に関すること、役員などを決める場です。
 管理組合の最高の意思決定機関とも呼ばれます。

総会で決めること〔標準管理規約第48条〕

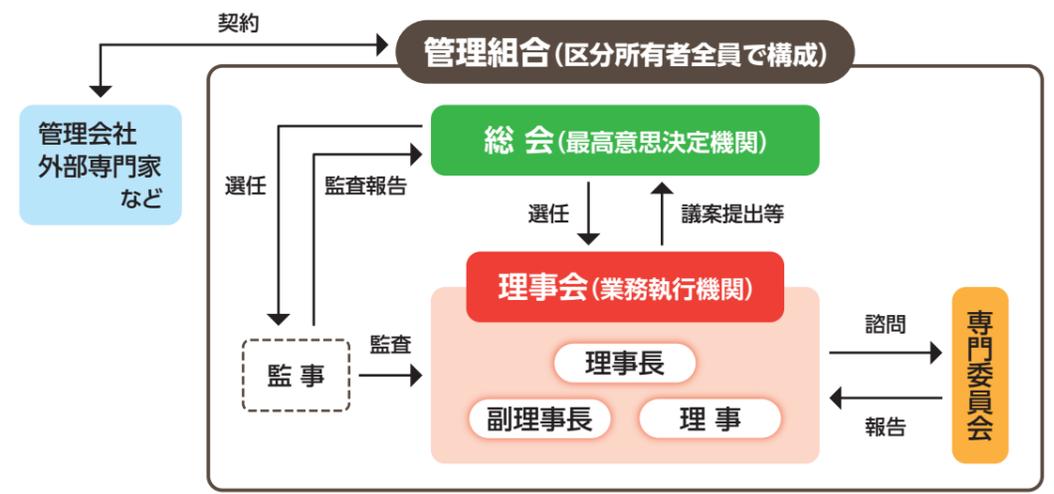
1. 管理規約及び使用細則等の制定、変更、廃止
2. 役員を選任及び解任
3. 収支決算及び事業報告
4. 収支予算及び事業計画
5. 長期修繕計画の作成、変更 など

② 理事会の役割

理事会は、管理規約や総会の決議によって理事会の権限として定められた管理組合の業務を執行する機関です。
 事業計画に基づいた業務の具体的な進め方を決め、実践するのが大きな役割です。
 また、総会で区分所有者に議論し決定してもらうために、議案を検討し、作成するのも理事会の重要な役割です。



一般的な管理組合の関係図



総会、理事会で決められること

	総会	理事会
大規模修繕工事の実施	○	
大規模修繕工事業者候補者の選出		○
外部の専門家を活用① (理事や監事に選任) (外部管理者に選任)	○	
外部の専門家を活用② (一時的な相談)		○
理事・監事の選任・解任	○	
理事長、副理事長、会計担当理事の選任・解任		○
予算の修正	○ (臨時総会で決議)	
契約関係(管理会社の選定など)	○	

※マンションによって、管理規約の定めで異なる場合もある

総会のルール



「総会」は何人集まれば成立するの

「総会は、**議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席**（委任状や議決権行使書提出者を含む）しなければならない。」と標準管理規約〔第47条〕では、記載されています。

議決権とは、各区分所有者が所有する専有部分の床面積が全体の専有部分の床面積合計（議決権総数）に占める割合のことを言います。… 1
〔区分所有法第38条〕



ただし、専有部分の床面積がどの住戸もほぼ同じ場合などは、管理規約で各戸の議決権を「1」と定めることができます。〔1住戸1議決権〕… 2

議案書にない事項を急に総会当日に提案できるの

「総会では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」と標準管理規約〔第47条〕に記されています。従って、議案書にない事項を急に総会場で提案することはできません。議案をあらかじめ通知することで総会までに自分の意見をまとめる時間を確保する必要があることと、参加できなかった人が全く知らない間に勝手に物事が決められてしまうことが無いようにするためです。



テナント（借借人）は総会に参加できないの

借借人であっても総会に出席して意見を述べる場合があります。〔標準管理規約第45条〕

たとえば

1階で既に小売業を営んでいるテナント（借借人）の営業時間の変更が議案の場合

借借人は、総会の議案に利害関係がある場合には、出席して意見を述べるができます。（事前に理事長に通知することが必要）



決議の方法



「総会」で議題はどのように決まるの

総会での決議方法には「普通決議」と「特別決議」の2種類があります。〔標準管理規約第47条〕

共用部分の管理に関する事項を決議する場合は、原則、区分所有者及び議決権の各過半数の同意が必要で、この決議を「普通決議」と言います。〔区分所有法第39条〕

ただし、共用部分の変更や管理規約の改正など特に重要な事項を決議するには、普通決議より多くの同意（区分所有者及び議決権の4分の3以上の同意）を必要としており、この決議を「特別決議」と言います。



補足 EV（電気自動車）用充電設備や宅配ボックスの新設等については、その規模や設置方法により、普通決議で実施できる場合があります（令和6年の標準管理規約改正参考）。

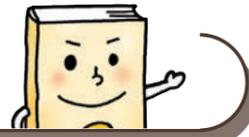


CHECK! /

総会では、自分自身に係ることを含め重要な議案が審議され、多数決で賛否を決定することになります。
総会で決定した事項は、借借人を含め居住者全員が守らなければなりません。「自分の意見とは違うから従わない」のはダメです。



議決権の行使



「議決権を行使する」とはということ

→ 議案に賛成するか反対するかを「議決権の行使」といいます。

「議決権の行使」は、総会に直接出席し、挙手などで意思表示する以外に、事前に「議決権行使書」を提出することにより意思表示する方法があります。

共有名義の場合、誰が「議決権を行使」できるの

→ 議決権を行使する代表者を一人決める必要があります。〔標準管理規約第46条〕



入院中で総会に出席できず、代わりに意思表示をしてもらいたい場合、どうしたらいいの

→ 事前に「委任状」を提出することにより指名された他の区分所有者などに意思表示をお願いすることができます。〔標準管理規約第46条〕

理事長一任の委任状(白紙委任状)は何か問題があるの

→ あまりに多くの白紙委任状が提出されると、理事長に権力が集中するため、理事長の判断だけで管理組合運営が進んでしまうことが危惧されます。



議決権を行使しないとどんな不利益を受けるの

→ たとえば、知らない間に、管理費や修繕積立金の値上げが決定されるなど自身の考えと相反することが決まってしまうと、不満だけが残ることになります。また、出席者が少ないと総会そのものが成立しない可能性があり、その場合、共用部分の維持管理を担う管理組合活動ができなくなってしまう。計画した修繕工事が予定時期に実施できなければ、劣化が進み、その後の修繕工事費用が増加することも考えられます。また、区分所有者の高齢化や非居住化を理由とした理事の担い手不足の対策として、役員資格の変更や外部専門家の活用が検討できなければ、管理組合活動が停滞することも懸念されます。

「議決権行使書」や「委任状」は、どのように提出するの

→ 総会の開催通知には、「出席票」が添付され、総会の出欠について返事を求められるのが一般的です。

「出席票」には、「委任状」欄や「議決権行使書」欄が含まれていることがあります。この場合、**全ての欄への記載は不要**で、当日の総会に出席する場合は「出席票」、欠席して代理人に議決権行使を依頼する場合は「委任状」、欠席するが自分の議決権を行使する場合は「議決権行使書」のいずれかに名前などを記載して必ず期限までに返信しましょう。(下図の書き方見本をご参照ください)

出席票・委任状・議決権行使書の書き方見本

どれか一つに記入してね



この用紙は切り取らず、出席いただける方は「出席票」、やむを得ず欠席される方は「委任状」または「議決権行使書」を提出してください。

出席票

私は、大阪マンション管理組合の令和〇年6月30日の通常総会に出席し、議決権を行使します。

当日出席できる人は右欄のみ記載(必要に応じ捺印も)して提出

令和〇年5月31日
123号
氏名 マンション太郎

委任状

出席できなくて、代理人に議決権の行使を委任する人は委任先の名前と右欄のみ記載(必要に応じ捺印も)して提出

令和〇年5月31日
123号
氏名 マンション太郎

私は、234号管理良子氏を代理人と定め、令和〇年6月30日の通常総会での議決権を行使することを委任します。
(注) 氏名の記入がない場合は、理事長に委任されたものとします。

議決権行使書

出席できないが、自分の議決権を行使したい人は下記の各議案の賛否と右欄のみ記載(必要に応じ捺印も)して提出

令和〇年5月31日
123号
氏名 マンション太郎

私は、都合により、令和〇年6月30日の通常総会に出席できませんので、本書をもって、下記の通り議決権を行使します。

記	
第1号議案 令和△年度事業報告	賛 否
第2号議案 令和△年度収支決算報告	賛 否
第3号議案 令和△年度監査報告	賛 否
第4号議案 (随時協議事項)について	賛 否
第5号議案 令和〇年度事業計画案について	賛 否
第6号議案 令和〇年度収支予算案について	賛 否
第7号議案 令和〇年度役員選任案について	賛 否

(注) 賛、否いずれにも〇印がない議案については棄権したものとみなします。

CHECK!

「知らない間に総会で自分が役員に選任されていた」、「勝手に管理費等の値上げが決定されていた」という話をお聞きすることがあります。

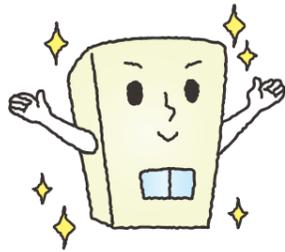
管理組合役員の担い手不足から、管理を管理会社に任せきりにしていたり、理事会をなくして管理会社に管理者になってもらう管理組合も出てきています。管理会社の専門的かつ経験豊富なサポートはとても役に立つものですが、区分所有者にとって、自分の所有する資産がどのように管理されているのかを確認することは「権利」であり「責務」ではないでしょうか。

管理上重要な事項は必ず総会で決められます。まずは総会に参加し、議案を確認することから始めませんか。何か気づくことがあるかもしれません。

トピックス

管理の行き届いたマンションは、資産の価値を高めるとともに長寿命化にもつながります！

自分のマンションの管理状況を確認する方法として、分譲マンション管理計画認定制度（大阪市）とマンション管理適正評価制度（一般社団法人マンション管理業協会）の活用があります。（詳しくは、下記の二次元コードやマンション管理サポートブック+vol.4 12ページをご参照ください）



分譲マンション管理計画認定制度



マンション管理適正評価制度

総会での意見反映



? 総会で自分の意見を言うのは難しいのでは

→ 今まで見てきたように、総会は議案に関して意見を述べたり、質問したりすることで審議を尽くし、最終的には多数決により採決を行う場です。

しかしながら、審議に参加していない多くの白紙委任状によって結果が左右されてしまうと、採決の結果に納得感を得られない方もいらっしゃるでしょう。

自身の考えを総会で反映させるには、事前に配付される議案内容をしっかり把握し、あらかじめ意見をまとめておくことが重要です。

総会については、**区分所有者及び議決権の1/5以上の同意があれば理事長に総会の招集を請求することができます。**〔区分所有法第34条〕

意見の合う仲間を多く作ることができれば、意見を総会で議論してもらうことも不可能ではありません。また、総会で意見が認められなくてもその意見は議事録に残ります。意見を発信し続けて議論を活性化させることが大切で、出席者が増えれば総会全体の雰囲気が変わり、次年度の活動にもつながりやすくなります。



意見の合う仲間づくりにチャレンジ

意見を同じくする多くの仲間を作るには、たとえば、井戸端会議、学校の保護者会、ペット愛好者の親睦会など、集まるだけでなくLINEなどSNSを使って気軽に情報交換してみるのが考えられます。

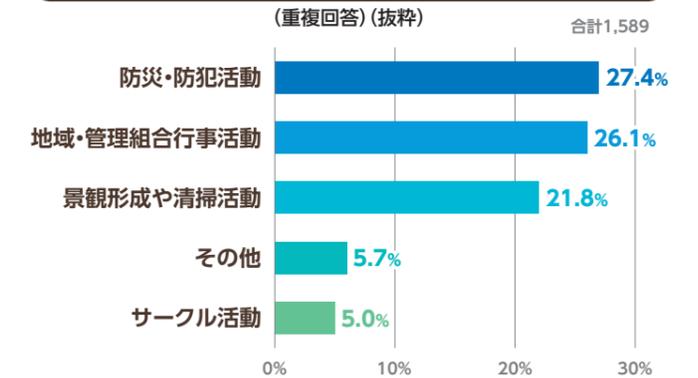
共通の価値観を持った人の集まりだと、課題を共有しやすいため、「仲間づくり」には最適です。

課題共有例

子どもたちの通学路の危険場所を改善しよう！
置き配のルール化や宅配ボックス設置を検討しよう！
誰もが参加できる防災訓練を考えよう！



町会・自治会等の地域コミュニティへの参加状況



【出典:国土交通省 令和5年度 マンション総合調査結果 (管理組向け調査)】

? 仲間づくりはなぜ大切な

→ 近所付き合いが苦手だから分譲マンションを購入したのに、という方もおられるかもしれませんが、マンションは様々な人が共同で暮らす「共同住宅」です。**建物の使用や維持管理の方法などは区分所有者全員で協力して考えていかなければなりません。**そのためにも、近隣との良好な関係づくりは大切ではないでしょうか。仲間づくりは、総会での自身の意見反映にとどまらず、防犯や万が一の災害時にも役立つと思われます。

◇ 平時の活動……顔見知りになるように親睦を深め、万が一の場合の団結力を培う

- 挨拶は最高の防犯活動
- フリーマーケット等を通して親睦を深める
- ペットクラブ等の活動を通して生活マナーの向上を目指す
- 夏祭りや七夕、クリスマス会、防災訓練等で親睦を深める
- 学校の保護者会で親睦を深める
- 単身生活者の見回り活動を行って、孤立死(孤独死)等の発生を防ぐ



◇ 災害時の活動……お互いが顔見知りだと共助による助け合いが円滑に進む

- 在宅避難生活のための助け合い

管理会社



マンション管理の対象は多岐にわたり、専門的な知識が必要なことも少なくありません。マンション管理のプロでもある管理会社を管理組合の良きパートナーとして上手に活用していくことが大事になります。

ただし、マンション管理の主体はあくまで管理組合なので、管理会社に任せきりにするのではなく、区分所有者は「自分のマンションは自分で守る」という意識をもつことが大切です。

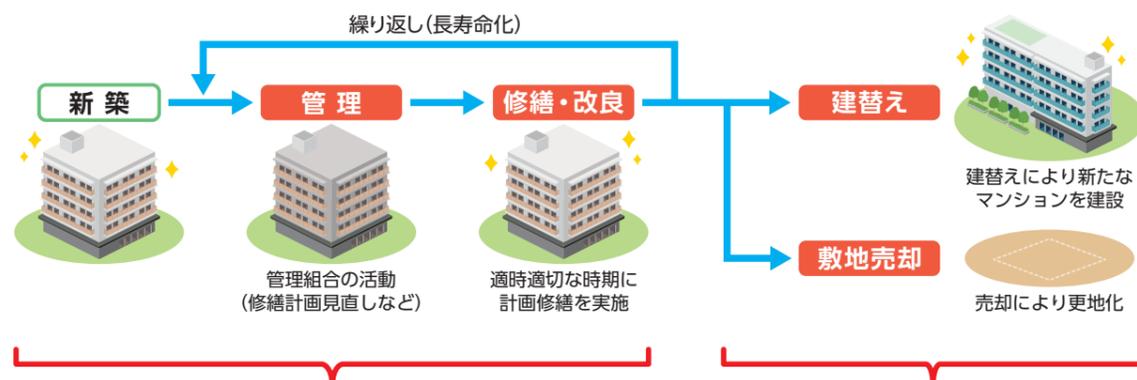
Q. 管理会社との良好な関係を築くには？

A まずは、マンションの維持管理の主体は管理組合だということと、管理会社とは契約に基づく対等な関係であることを区分所有者全員が認識しましょう。管理組合と管理会社の役割分担を明確にし、お互いの役割について行き違いや誤解を生じさせないようにすることが大切です。

マンションに関する法律



マンションに関する主な法律は次のとおりです。



マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (管理適正化法)
 管理組合や区分所有者の責務、国や地方公共団体の責務、マンション管理業者、マンション管理士などについて定めたもの

マンションの建替え等の円滑化に関する法律 (建替円滑化法)
 マンションの建替え、敷地売却などについて定めたもの

建物の区分所有等に関する法律 (区分所有法)
 建物の区分所有、共用部分等、規約・集会 (=総会) などマンションの基本的事項について定めたもの

区分所有法では建替え決議などまでを規定、建替事業のその後の手続は建替円滑化法で規定

知っトク!納得!やっとか? マンションの基本用語

「知っトク!納得!やっとか?」冊子を読むのに役立つ基本的な用語の説明です。

「管理組合の「総会」ってなに?」知っトク!納得!やっとか?冊子



区分所有



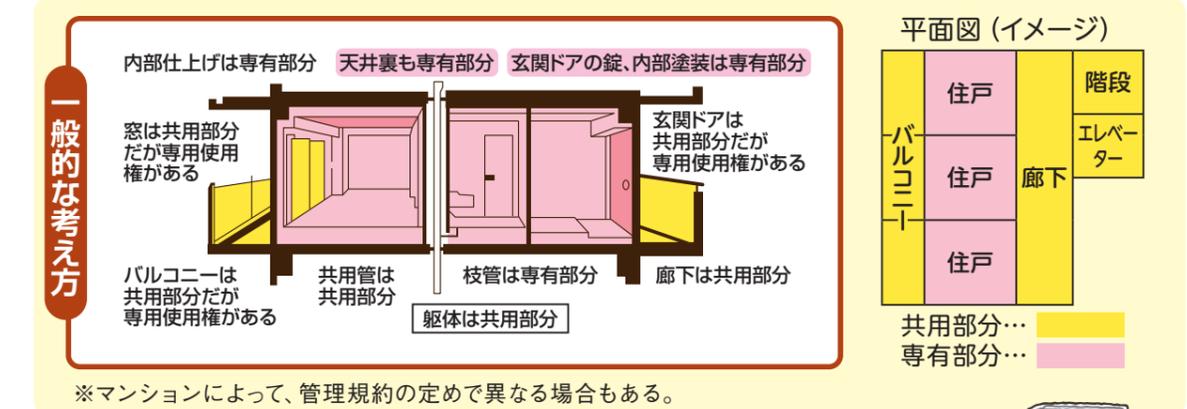
分譲マンションは、1棟の建物の中に複数の独立した部屋があり、それぞれに所有者がいます。

各部屋に対する所有権を「区分所有権」、区分所有権を持っている人を「区分所有者」といいます。

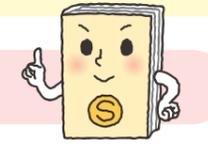
そして、おおまかにいうと、各部屋のことを「専有部分」、それ以外の柱や壁、廊下やエレベーターなどのことを「共用部分」といいます。

各区分所有者は専有部分の所有権を単独で、共用部分の所有権を他の所有者と共有で持っています。

このため、共用部分の管理は区分所有者全員で行う必要があります。



管理組合



管理組合は区分所有者全員で構成する団体で、マンションの建物、敷地や附属施設の管理を行うことを目的としています。

区分所有者は、マンション取得時に自動的に管理組合の組合員になり、脱退することはできません。

管理組合は、敷地や共用部分の保全・清掃、修繕、関係図書の管理、マンションやその周辺の風紀・防災などの業務を行います。

総会



管理組合の総会は、全ての区分所有者が集い、暮らし方のルールや共用部分の維持管理に関すること、役員などを決める場です。

区分所有者は、総会に出席し、議決権（賛成・反対）を行使することができます。

総会では、管理規約の変更、役員の選任、収支決算、収支予算などの議案について決議します。

理事会・理事長・監事

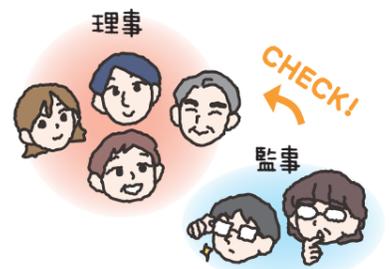


管理組合の役員には、理事と監事があります。

理事は理事会を構成し、管理規約や総会の決議によって定められた業務を行います。

理事長は理事の中から選任され、管理組合の代表として業務を行います。

監事は理事会から独立して、業務の執行や財産の状況を監査します。



専門委員会



管理組合の業務には、途中で人が入れ替わることなく継続性を持って検討した方が良い場合もあります（例、管理規約の見直し、大規模修繕工事の検討など）。任期が定められている理事とは別に、課題について調査、検討をするために理事会の諮問機関として専門委員会を設置している場合もあります。

管理規約



さまざまな価値観や生活スタイルの人が集まって、共有の財産を維持管理しながら暮らしていくためには、ルールが必要です。

管理規約はマンションの管理又は使用方法に関する必要な決まりごとのことで、一般的に、専有部分等の範囲、建物、敷地及び附属施設の使い方、役員、会計などについて定められています。

Q. 区分所有者でない賃借人は管理規約を守らなくてよい？

A 区分所有者本人だけでなく、区分所有者の同居人や区分所有者から部屋を借りている賃借人も管理規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならないと標準管理規約にあります。

管理費・修繕積立金



管理費は、共用部分の維持管理（清掃や日常的な小規模修繕等）に必要な1年分の短期資金です。

修繕積立金は、将来、共用部分の計画的な修繕を行うために必要な長期資金です。

必要な時期に必要な工事を実施できるよう、資金の使途によって会計を区分し、処理を行う必要があります。

Q. 駐車場収入は管理費？修繕積立金？

A 独立した区分経理が理想ですが、現実には管理費会計に充当するケースが多いようです。ただし、機械式駐車場の場合は多額の維持修繕費がかかるため、駐車場収入から駐車場の管理費用を差し引いた残額を修繕積立金として積み立てることが望ましいです。



計画修繕工事



建物や設備の機能を維持し、マンションで快適で安全な生活を続けていくために、また大切な資産を守っていくために、長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する計画修繕工事は不可欠です。

計画修繕工事には、外壁塗装工事、屋上・床防水工事、給水管・排水管工事などがあり、そのうち、建物全体又は複数の部位について行うなど工事内容が大規模で、工事費が高額な長期間にわたる修繕工事を大規模修繕工事といいます。

Q. 長期修繕計画って？

A 将来見込まれる修繕工事の内容、概算費用、実施時期の目安と修繕積立金の収支を計画したものです。期間は25年～30年のものが多く、期間内の工事の見込総額をもとに毎月の修繕積立金の金額を算出します。