

マンション管理をめぐる最近の動向

千葉県マンション管理士会

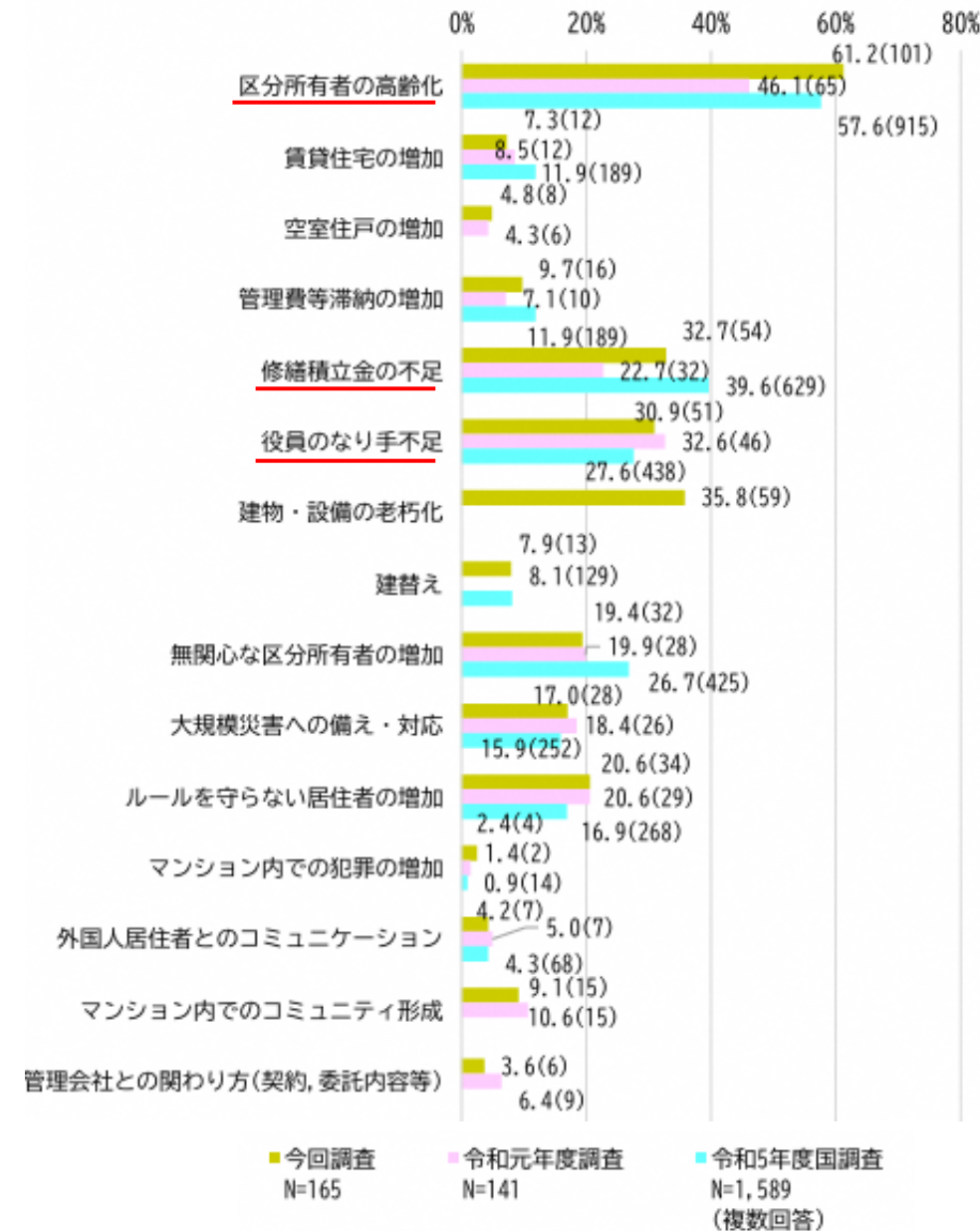
会 長

(代表理事)

野崎 利雄

* 高洲のマンション在住

■今後の管理組合運営における不安



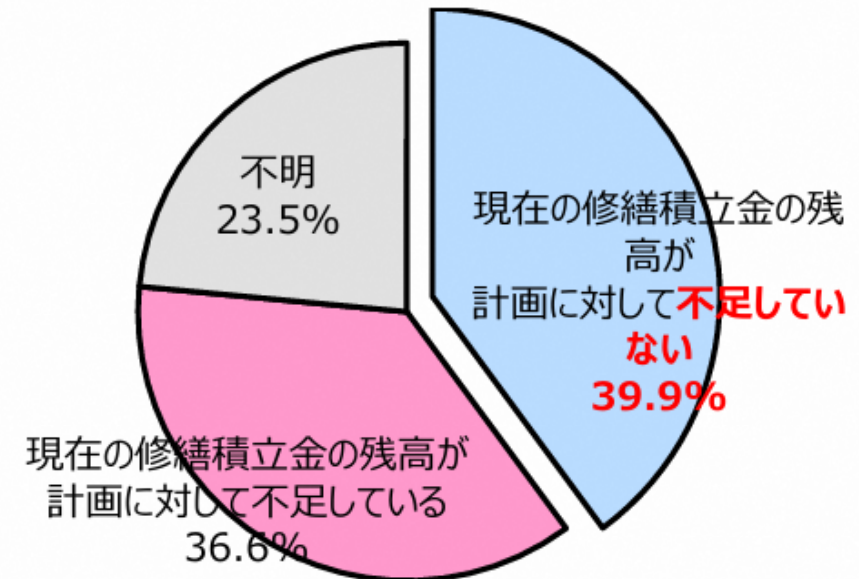
2024年浦安市分譲マンション実態調査より

★ 管理組合の三大不安

1. 区分所有者の高齢化 61%
2. 修繕積立金の不足 33%
3. 役員のなり手不足 31%

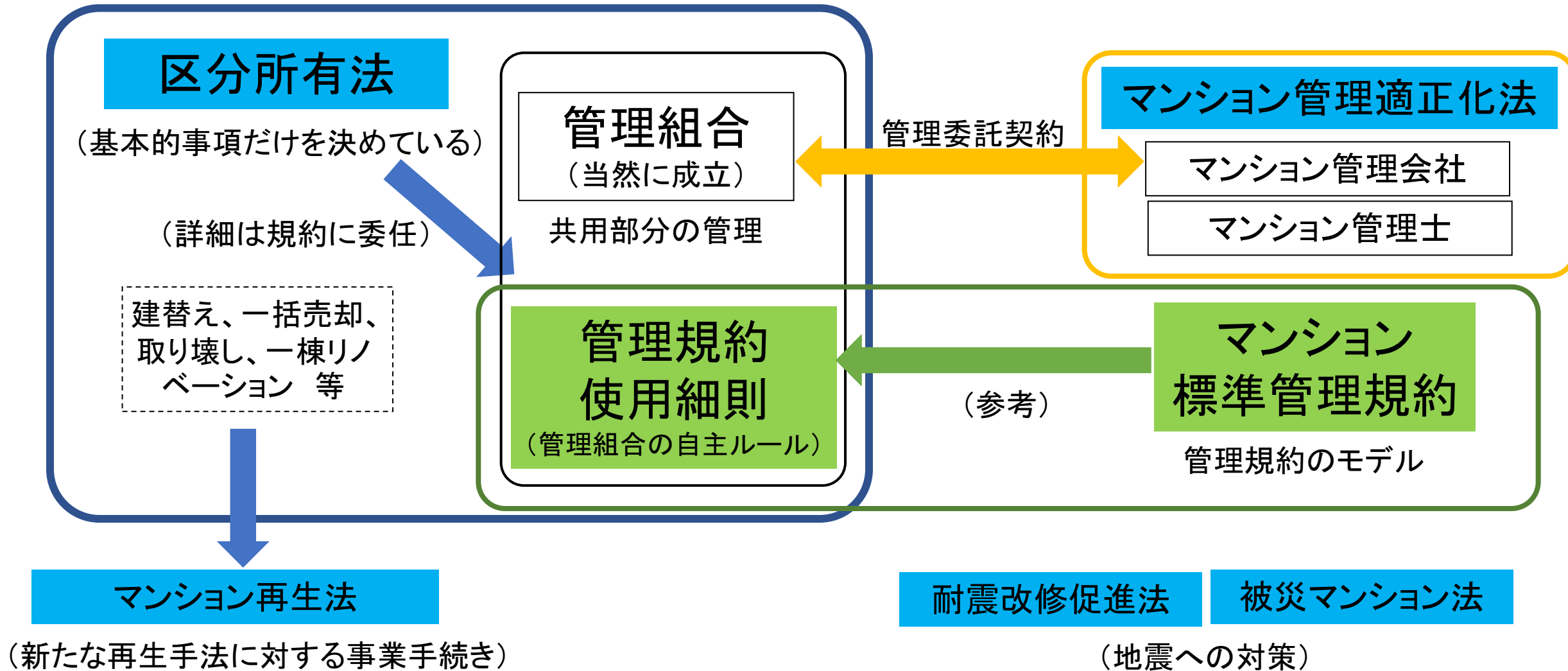


* 2023年国土交通省マンション総合調査結果より
修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



1. 現在のマンション法令および国の政策（全体像）
2. 区分所有法の改正と標準管理規約の改定
3. 長期修繕計画作成 と 修繕積立金の
各ガイドラインについて
4. マンション管理計画認定制度とは
5. 管理業者管理者方式のガイドラインについて

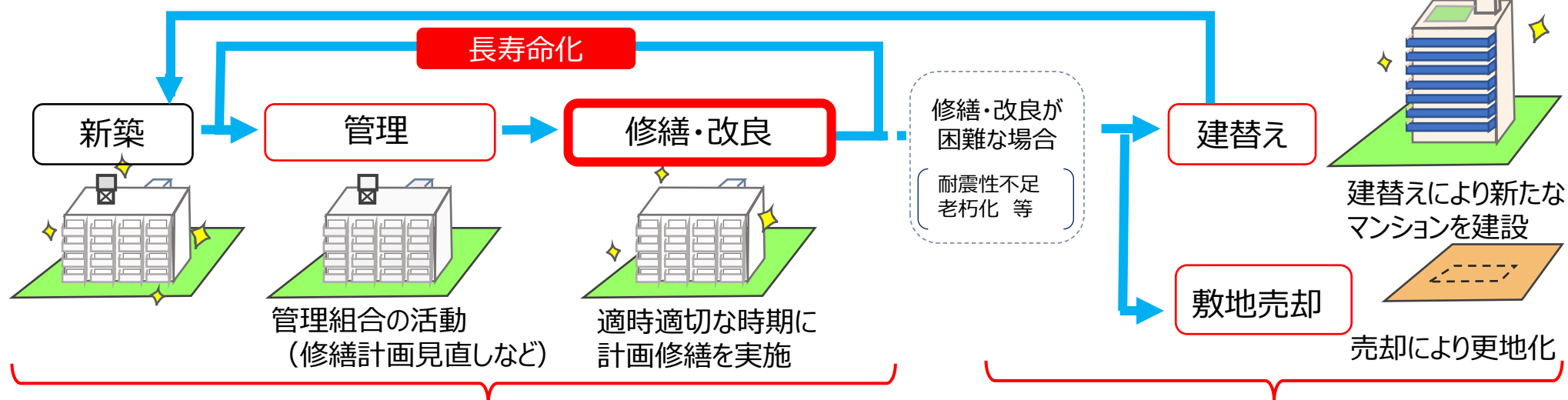
★ マンション管理・再生に係る法律やルール全体像



★ 現在のマンション政策の全体像

- 適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

<マンション管理適正化法の改正>

- 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- 長寿命化促進税制の創設
⇒ 必要な**積立金の確保**や適切な**長寿命化工事の実施**に向けた合意形成を促進

- 長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン改訂
⇒ **適正な修繕工事等の実施**に向けた環境を整備
- ※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

<マンション再生法の改正>

- マンション敷地売却制度や容積率緩和制度の対象を**耐震性不足マンション以外にも拡充**
⇒ **老朽化マンション※**の建替え等を円滑化
 - ※新たに建替え等を円滑化するマンション
 - ・火災安全性不足
 - ・外壁等剥落危険性
 - ・配管設備腐食等
 - ・バリアフリー不適合
- 団地における**敷地分割制度の創設**
⇒ 団地における建替え等を円滑化

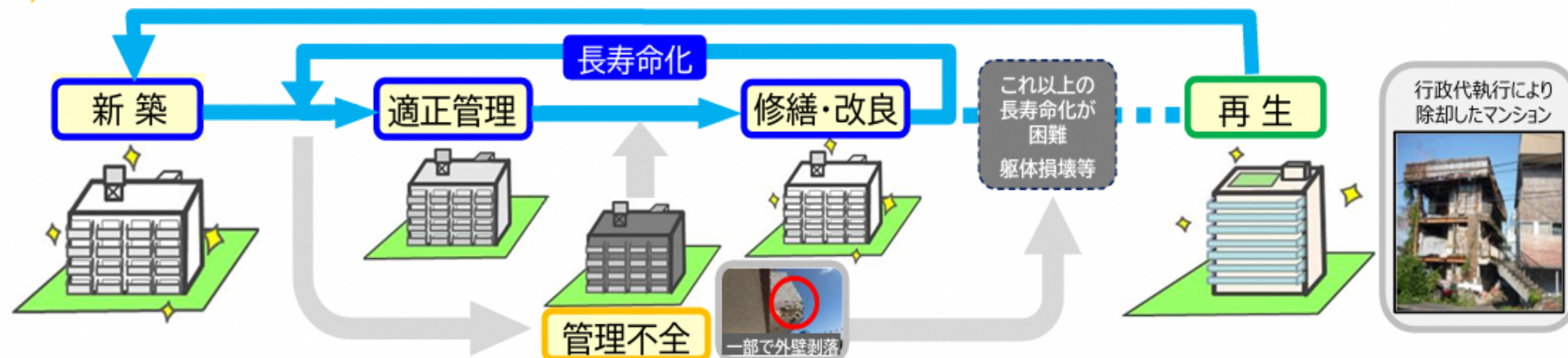
マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

(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案)

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
 - 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



法案の概要

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

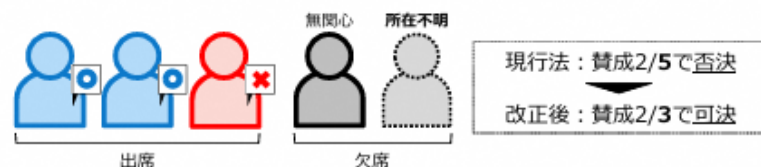
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



＜一棟リノベーションのイメージ＞

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

出席者
Ⅱ
会場出席
＋
委任状
＋
議決権行使

▶管理の円滑化等の推進

1.集会の決議の円滑化

出席者
||
会場出席
+
委任状
+
議決権行使

○出席者の多数決による決議 【区分所有法 第17条第1項、第39条第1項 (新旧P3~4、8~9)等】

- ▶ 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

- 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は**出席者の多数決**によることとする
 - ※ 出席者には議決権行使書や委任状により議決権を行使した者を含む
 - ※ 特別決議においては定足数（過半数）あり

招集通知について

- **全ての会議**の招集通知において、会議の目的たる事項及び**議案の要領**を示さなければならない
- 招集通知発出から集会の会日までの期間は、**規約で1週間より短縮することはできない（1週間以上の期間が必要）**

【区分所有法 第35条（新旧P7）】

○所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外 【区分所有法 第38条の2（新旧P8）】

- ▶ 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

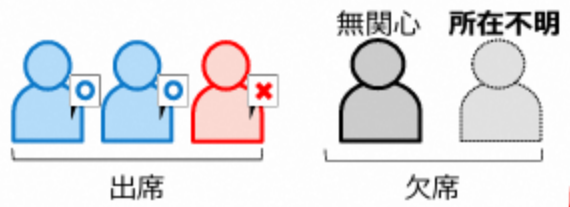
- 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

決議具体例

<例：建物の維持保存の観点から定期的に実施することが予定されている外壁や屋上防水工事等のいわゆる大規模修繕工事を実施するための決議>

現行

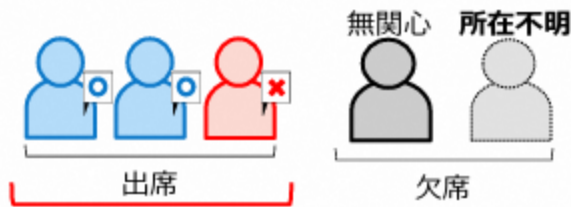
■全区分所有者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後

■出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



改正後：賛成 2/3で可決

所在等不明区分所有者

↓
必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

(例)

- ・住民票など通常アクセスし得る公簿上の住所等を調査しても所在が明らかでない場合
- ・区分所有者が死亡しているが、調査をしてもその相続人の存否が不明である場合 等

出席者の多数決により決議可能に

(出席者 = 会場出席 + 委任状 + 議決権行使)

区分所有権の処分を伴わない決議を対象に**出席者多数決**

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。以下同じ。）の決議
- ③ 復旧決議
- ④ **規約の設定・変更・廃止の決議**
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議
- ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

②～⑦は特別決議で3/4以上の賛成が必要

建替え・解消のような区分所有権の処分を伴う決議は対象外

定足数 = 頭数と議決権の過半数（普通決議以外）

*規約でこれを上回る割合を定めることを可能とするものとする

つまり、特別決議が
過半数の出席で
3/4の賛成にて可決！

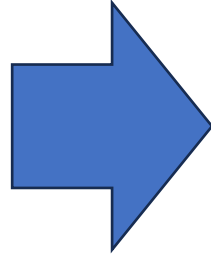


区分所有法

（規約の設定、変更及び廃止）

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

新



（規約の設定、変更及び廃止）

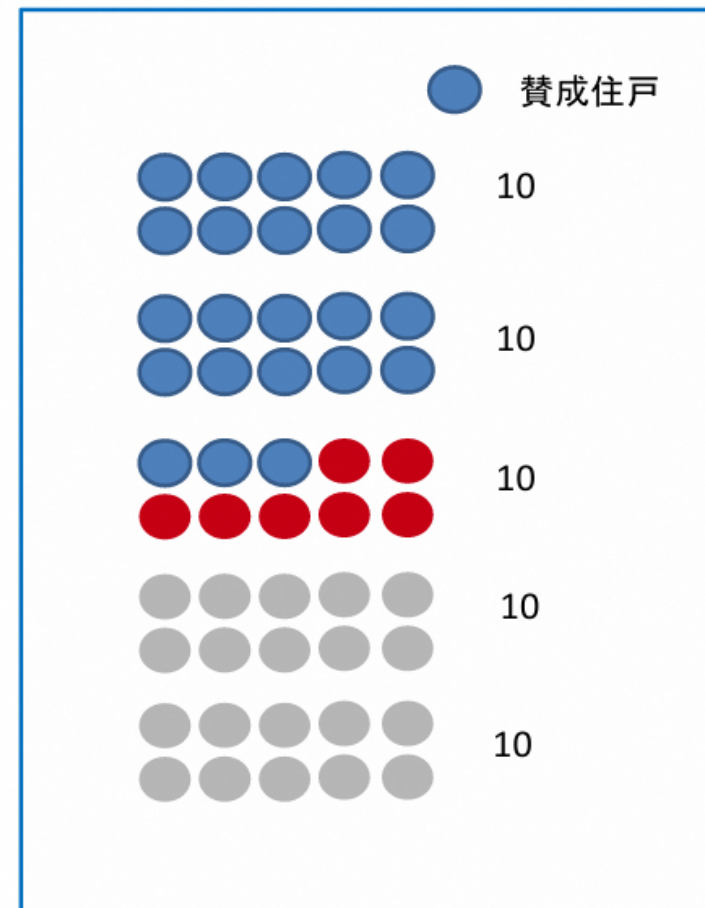
第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

旧

規約の設定・変更・廃止の事例

Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。
規約改正を上程した総会では30人の区分所有者が出席し（委任状・議決権行使書含む）、内23人の区分所有者が賛成した
（全体の46%の賛成）。

規約改正は成立するか？



出席者多数決により無関心者を考慮しない形になる

(出席者 = 会場出席 + 委任状 + 議決権行使)

規約改正

現行法

改正法

ルール

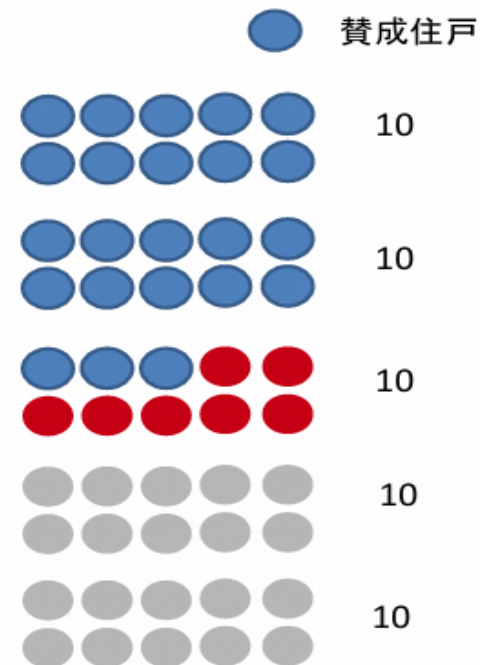
- 区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。

- 出席している区分所有者の頭数及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立。
- 定足数は過半数。

あてはめ

- 23人/50人であるので、4分の3以上の賛成がなく不成立。

- 30人が出席しているので定足数を満たすので集会の成立要件を満たす。
- 23人/30人（76%）であるので、出席者の4分の3（75%）以上賛成多数であり成立。



出席者多数決の制度にどう対応したらよい？

(出席者 = 会場出席 + 委任状 + 議決権行使)

■定足数

- ①普通決議：いまのまま（議決権の半数以上）でもよい。
- ②～⑦の特別多数決：区分所有者（頭数）及び議決権の過半数以上が出席としなければならない。

■決議要件

< 4月1日以降 >

注意

- ①普通決議：いまのままでよい。
- ②～⑦の特別多数決決議：現状の標準管理規約ベースの規約は新区分所有法に抵触するので無効となる（附則2条3項）。そこで、出席者多数決のルールを規約に定めるべき（定めなくても新区分所有法は適用されるが、組合員にとっては規約に書いてあった方がよい）

■いつ変えればよい？

法律が施行される前に招集した場合には、旧区分所有法が適用されてしまうので（附則2条2項）、新区分所有法ベースの規約を設定することができない（出席者多数決は旧区分所有法では無効なので）。
したがって、新区分所有法が施行される令和8年（2026年）4月1日以降に集会を招集して、新区分所有法ベースの規約改正をする（この場合、規約改正の決議要件も新区分所有法ベースの出席者多数決でよい）

① 普通決議	区分所有法18条1項、新区分所有法39条1項
② 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。以下同じ。）の決議	新区分所有法17条1項
③ 復旧決議	新区分所有法61条5項
④ 規約の設定・変更・廃止の決議	新区分所有法31条1項
⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議	新区分所有法47条1項、55条2項
⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議	新区分所有法58条2項、区分所有法59条2項、60条2項
⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議	新区分所有法52条の2

○ 令和7年マンション関係法（区分所有法等）の改正を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正しました。

凡例
 ●…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの
 ○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触はしないものの、適合させることが望ましいもの

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単模型)	改正内容
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	●	§47	① 出席者の多数決による特別決議 ➤ 「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ② 総会定足数の見直し ➤ 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し ➤ 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定 ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 ➤ バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し ➤ 新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 ➤ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和
	総会招集時の通知事項等の見直し	●	§43	➤ 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し ➤ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする ➤ 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	○	§67の3 【新設】	➤ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (準拠型)	改正内容
令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	国内管理人制度の活用に係る手続き	○	§31の3 §31の3コメント 【新設】	➤ 「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設 ※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載しています
	専有部分の保存行為実施の請求	○	§23	➤ 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	§21 §21コメント	➤ 現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示
	修繕積立金の使途	○	§28	① 新たなマンション再生手法の創設への対応 ➤ 新たなマンション再生手法(更新・売却・取壊し)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ② 修繕積立金の使途の明確化 ➤ 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化 ➤ 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化
	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	○	§67の4 【新設】 §67の5 【新設】	➤ 「所有者不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎	§24の2 【新設】	➤ 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設 ➤ 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定 ➤ 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設 ➤ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設
	区分所有者の責務	○	§20	➤ 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

令和7年マンション標準管理規約改正の概要 (3/3)

背景	テーマ	区分所有法の改正規定	関係条項 (単棟型)	改正内容
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し		§35コメント §53コメント §36の2	① 理事の職務代行者 ➢ 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ② 役員の欠格条項の見直し ➢ 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し
	管理組合役員等の本人確認		§35コメント §55コメント	➢ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		§32コメント §32の2 §32の2コメント	① 防災関係業務の明確化 ➢ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加 ② 防火管理者に関する規定の整備 ➢ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加
	喫煙に関するルールの考え方		§18コメント	➢ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

※ その他所要の改正を行っています。

※ 団地型、複合用途型についても同様の改正を行っています。

① 出席者の多数決による特別決議

改正のポイント

- ※
➤ 「特別決議」についても、総会出席者による多数決を可能とする

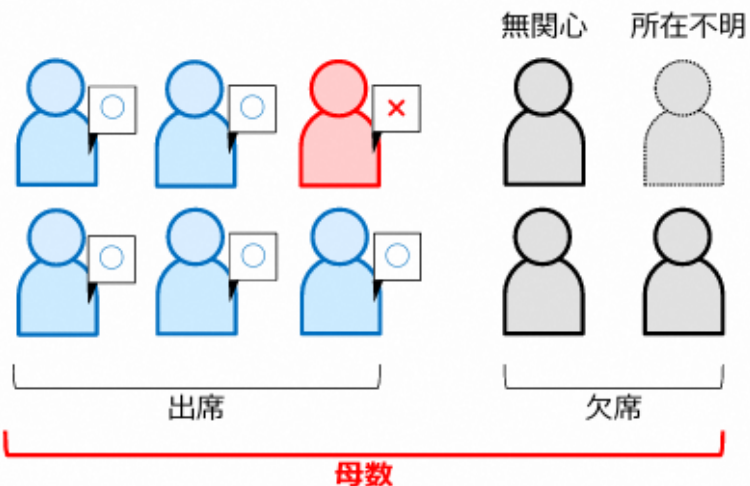
※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。

「特別決議」の決議要件（イメージ）

現行

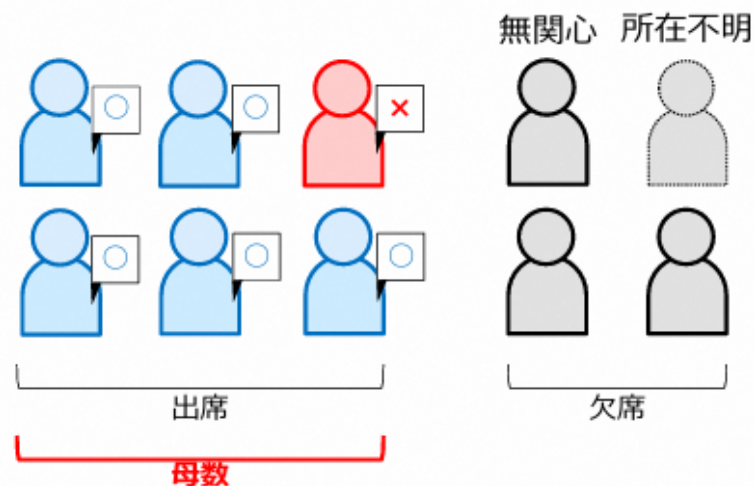
全ての組合員が決議の母数



賛成 5/10（賛成50%）で否決

改正後

総会出席者が決議の母数



賛成 5/6（賛成83.3%）で**可決**

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第1項・第3項
団地型	第49条第1項・第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第1項・第3項

② 総会定足数の見直し

改正のポイント

- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

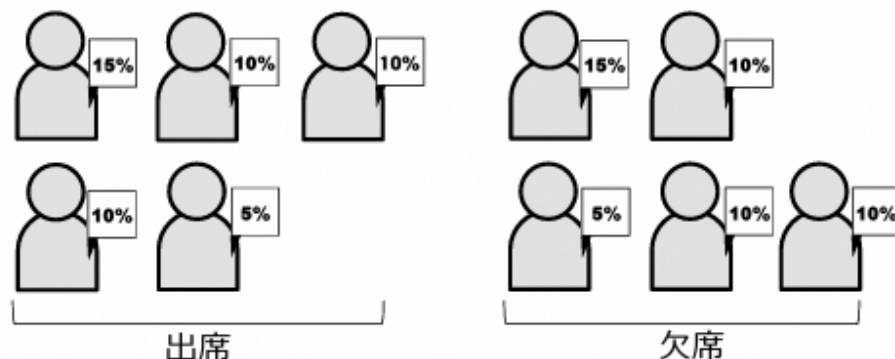
なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

これにより、**どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認**することとなります。

総会定足数（イメージ）

現 行

総会定足数：議決権総数の半数以上
※決議の種類を問わず

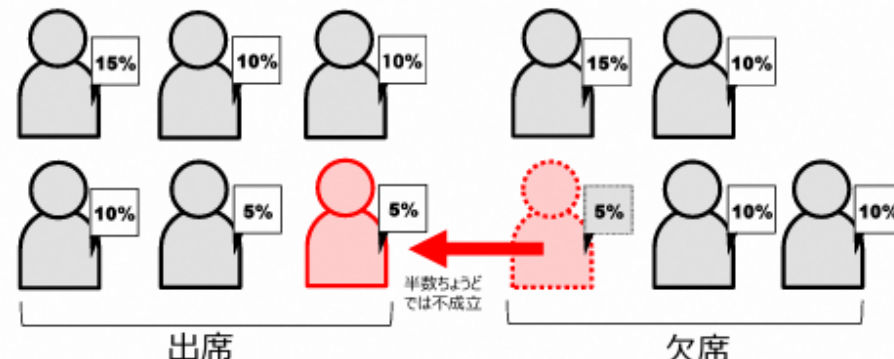


議決権総数の半数以上（例：50%）が出席

▶ 総会成立

改正後

基本の総会定足数：議決権総数の過半数
特別決議の場合：組合員総数及び議決権総数の各過半数



組合員総数の過半数（例：6人）かつ議決権総数の過半数（例：55%）が出席

▶ 総会成立（※普通決議の場合は議決権のみで判定）

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、**一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和**されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

多数決要件の緩和の対象

① 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合

(耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)

② バリアフリー化のために必要な場合

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊しを行う場合の多数決要件を規定
- 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

改正区分所有法において、更新、建物・敷地の売却、取壊しといったマンション再生手法についても、建替えと同等の決議要件（4/5以上）で実施可能とされたことを受け、標準管理規約においても、同様の決議要件を設けました。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由に該当する場合に、決議要件を緩和する規定（4/5以上▶3/4以上）が設けられたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

新たなマンション再生手法

更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良



建物敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



建物取壊し敷地売却：マンションを取り壊した上で敷地を売却



取壊し決議：マンションの取り壊し



多数決要件の緩和対象となる「客観的な事由」

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

	改正後			改正前	
	総会の定足数	多数決要件		総会の定足数	多数決要件
普通決議	・ 議決権総数 過半数	・ 総会出席者の議決権 過半数	・ 議決権総数 半数以上	・ 総会出席者の議決権 過半数	
特別決議	・ 組合員総数 ・ 議決権総数 各 過半数	・ 総会出席者 ・ 総会出席者の議決権 各 3/4 以上		・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 各 3/4 以上	
		〔共用部分の変更に係る緩和〕 ・ 総会出席者 ・ 総会出席者の議決権 各 2/3 以上			
マンション 再生等に係る決議	・ 議決権総数 過半数	〔建替え・建物更新・取壊し〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 各 4/5 以上			〔建替え〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 各 4/5 以上
		※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上			
		〔建物敷地売却・建物取壊し敷地売却〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 ・ 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上	〔マンション敷地売却〕 ・ 区分所有者総数 ・ 議決権総数 ・ 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上		
		※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上			

改正後	改正前
(総会の会議及び議事) 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の<u>過半数</u>を有する組合員が出席しなければならない。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前2項</u>にかかわらず、<u>組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上</u>で決する。 一 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（<u>平成7年法律第123号</u>）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） <u>三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</u> <u>四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起（削る）</u> 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 <u>4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。</u> <u>一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</u> <u>イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの</u> <u>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</u>	(総会の会議及び議事) 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の<u>半数以上</u>を有する組合員が出席しなければならない。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前項</u>にかかわらず、組合員<u>総数の4分の3以上</u>及び議決権<u>総数</u>の4分の3以上で決する。 一 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） <u>(新設)</u> <u>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</u> <u>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</u> 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 <u>(新設)</u>

以下 改正標準管理規約を参照ください

総会招集時の通知事項等の見直し

単棟型	第43条第1項・第4項・第5項・第8項
団地型	第45条第1項・第4項・第5項・第8項 第69条第1項・第4項・第7項
複合用途型	第47条第1項・第3項・第5項・第8項

改正のポイント

- 総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し
- 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする

改正区分所有法において、総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すこととされたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

また、共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議に関し、多数決要件の緩和規定を適用する場合には、その旨及び該当する事由も通知事項とすることとしました。

総会招集時の通知事項

現行

- ① 会議の日時
- ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
- ③ 目的

（規約の変更等、敷地及び共用部分の変更等、建替え等の場合）

- ④ 議案の要領

（建替え等の場合）

- ⑤ 建替えを必要とする理由、建替え等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

改正後

- ① 会議の日時
- ② 会議の場所（WEB会議システム利用の場合はその方法）
- ③ 目的
- ④ 議案の要領

「議案の要領」とは、区分所有者が賛否を判断することが可能な程度に議案を要約したもの

（敷地及び共用部分等の変更及びマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合）

- ⑤ 多数決要件を緩和して決議をする旨及び該当する事由

（マンション再生等の場合）

- ⑥ 再生等を必要とする理由、再生等をしない場合に要する費用、建物の修繕等に係る計画、修繕積立金の額

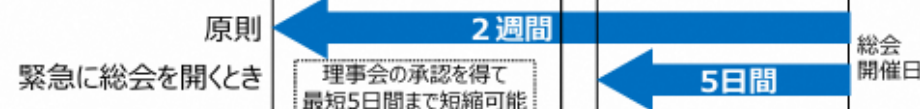
改正のポイント

- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更

区分所有法改正により、招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮することができなくなったことを受け、標準管理規約においては、緊急に総会を招集する場合の招集通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更しました。

総会の招集通知の発送時期

現行



改正後



改正のポイント

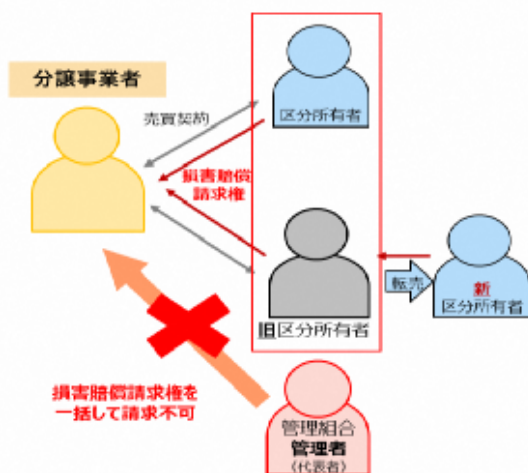
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

改正区分所有法において、理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできることとされた旨を確認的に規定するとともに、理事長による代理行使をより確実に実施できるようにするための措置（理事長による一元的な行使、改正法による「別段の意思表示」の制限）に加え、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当するため、規約による実務的な対応として規定を設けました。

改正区分所有法第26条第2項の損害賠償請求権等の一元的な行使

現行の区分所有法

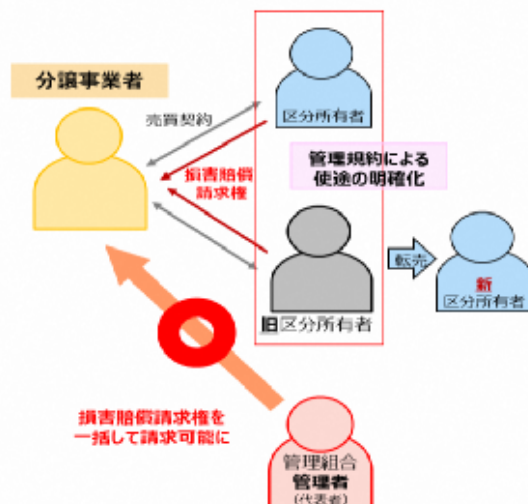
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後の区分所有法

- 旧区分所有者も含めて、**管理者が一括して損害賠償請求を可能に**

※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
 ※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



管理規約への反映が必要な内容

- ① 共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について、**理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理すること**
- ② 共用部分等の損害賠償請求等については、**理事長による一元的な行使でのみ行うことができること**
- ③ 区分所有者は、**改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないこと**
- ④ 損害賠償金等は原則として修繕に充てること

大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

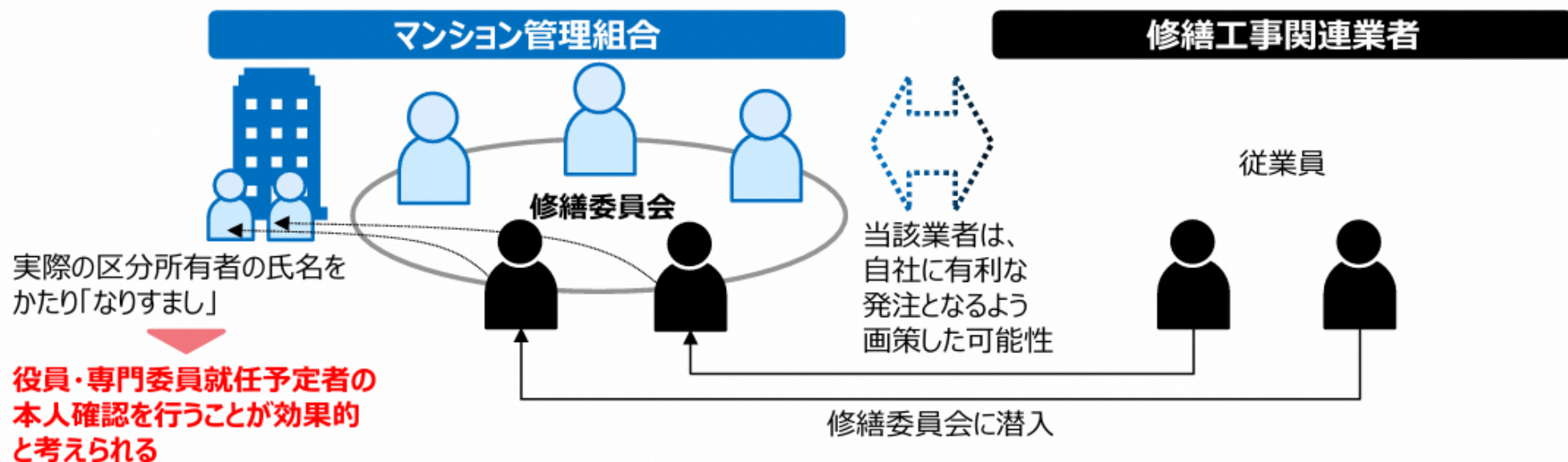
改正のポイント

- 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

近時、大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注となるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事案が報道されています。

そうした事案を未然に防止するため、コメントにおいて、管理組合役員・専門委員就任時に本人確認を行うことが有効と考えられる旨を示すとともに、具体的な方法として、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付き身分証明書の提示を求めることを例示しました。

「なりすまし」事案（イメージ）



パターン2 令和8年4月1日以降に規約の改正に係る集会の招集手続を開始する場合

※令和8年3月31日までに招集手続が開始された場合は、集会の会日が令和8年4月1日以降であってもパターン1の手続による

■招集手続

▶ **現行規約の規定に従い**^(※1)、集会を招集する

- ① 招集通知の発送時期 : 集会の会日の2週間前まで^(※2) (現行規約43条1項)
- ② 招集通知の内容 :

i 会議の日時	}	(現行規約43条1項・4項、47条3項1号)
ii 会議の場所		
iii 会議の目的		
iv 議案の要領		

※1 現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、改正区分所有法の規定に従う

※2 緊急を要する場合に理事会の承認を得て5日間を下回らない範囲で期間を短縮できる旨の規定(現行規約43条9項)は、改正法に抵触するため、同項に則った集会の招集手続することはできない。少なくとも1週間前に発送する必要がある(改正区分所有法35条1項)

■議事・決議要件等

▶ **改正区分所有法の規定に従い**、議事を行う

- ① 定足数 : 組合員総数及び議決権総数の過半数の出席^(※1)
(改正区分所有法31条1項)
- ② 決議要件 : 集会に出席した組合員及びその議決権の各3/4以上^(※2)
(改正区分所有法31条1項)

※1 改正区分所有法31条1項では、定足数について議決権だけでなく区分所有者(組合員)の人数の要件も設けられている。

それぞれの定足数は「過半数」であり、現行規約の「半数以上」とは異なる(「過半数」の場合、半数ちょうどは含まれない)ことに注意が必要。

※2 「集会に出席した組合員」には、書面又は代理人により議決権を行使した者を含む

■改正した規約の効力

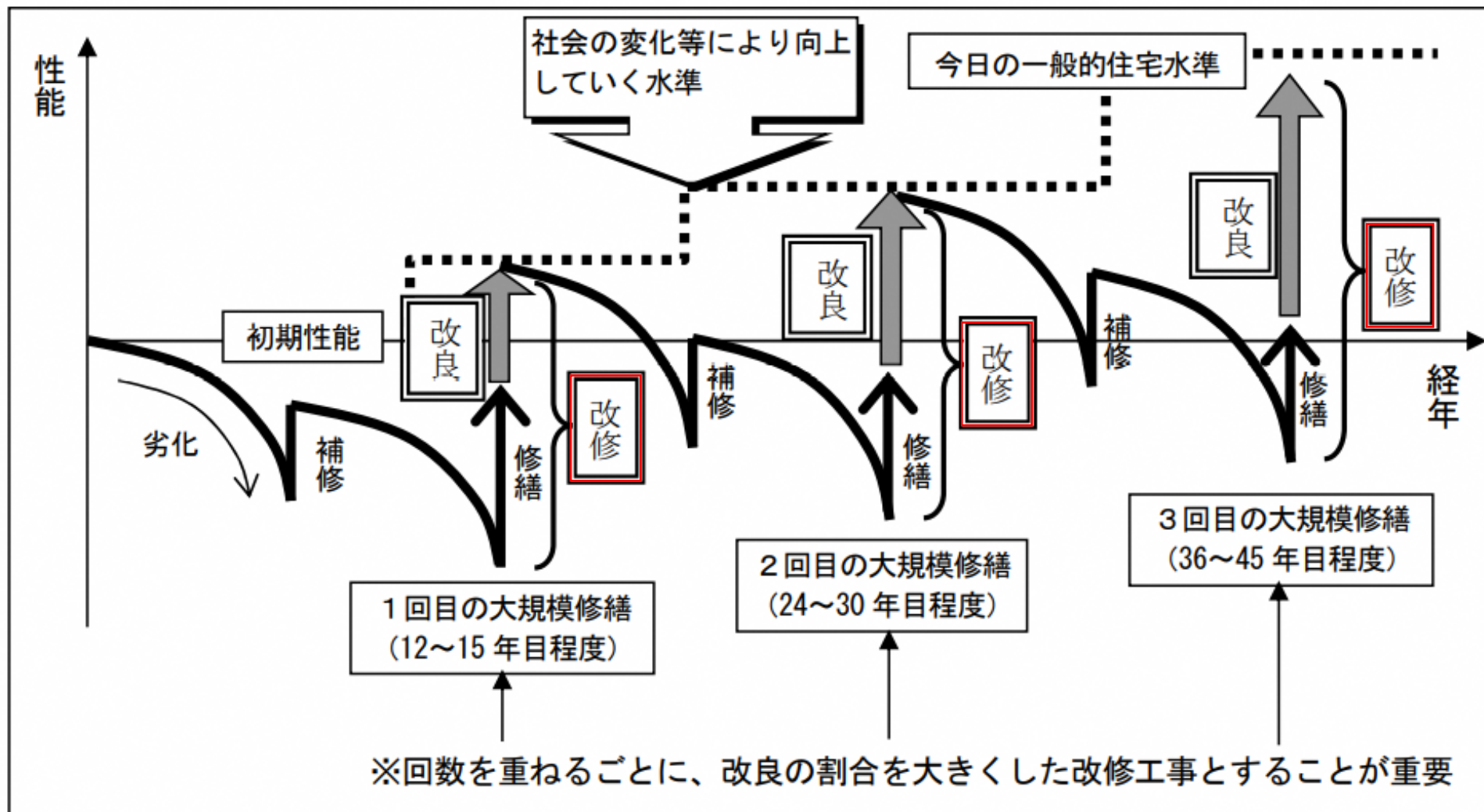
▶ 既に改正区分所有法が施行されているため、**改正規約は即時に効力を発することとなる**

修繕・改良(改修)の重要性

改良工事	建物各部の性能・機能をグレードアップする工事。マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなどがある。
改修工事	修繕及び改良(グレードアップ)により、建築物の性能を改善する変更工事。

改修工事を適切に実施することで、マンションの物理的な老朽化の防止に加え、陳腐化を防止することができます。このため、建築後一定の年数を経過したマンションでは、単なる修繕工事ではなく、修繕と改良を含めた改修工事を実施することが、マンションを住みよいものにし、その質及び価値を長持ちさせていく上での重要なポイントになります。特に、マンションで一般化している大規模修繕工事は、修繕と呼ばれていますが、その実施回数を追うにつれ、改良の割合を大きくした改修工事として実施する必要があります。

■計画修繕と改修の重要性



長期に
渡って計画
することが
必要になる

2021長期修繕計画作成ガイドライン

国土交通省が 2008年6月に策定
2021年9月に改訂
2024年6月に一部追加

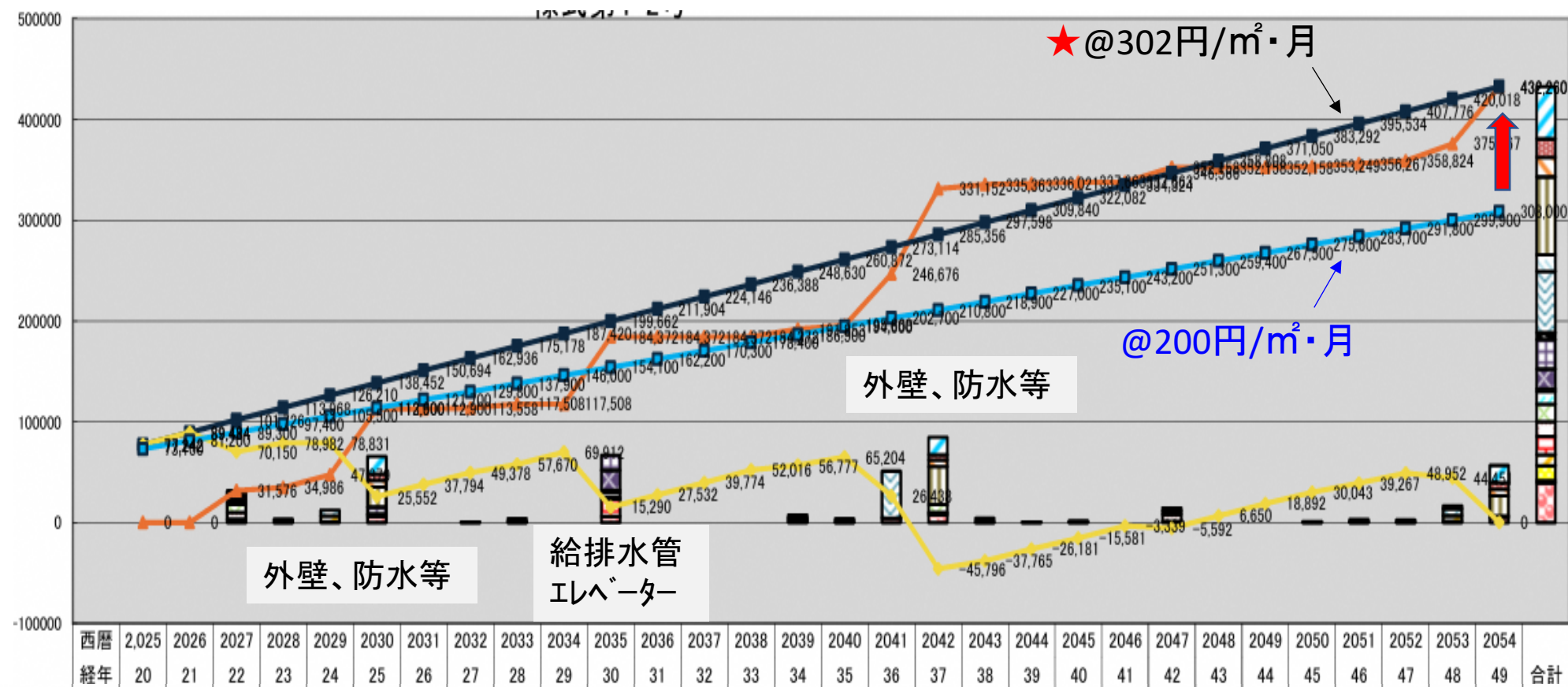
長期修繕計画は将来予想される改修工事を計画し、必要な費用を算出し、
月々の修繕積立金を設定するために作成するもの

(目的)

- (1) 将来見込まれる改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にする
- (2) 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする
- (3) 改修工事に関する長期計画について、あらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る

(注) 諸経費には「長期修繕計画作成ガイドライン」33ページに示すとおり、現場管理費・一般管理費・法定福利費のほか、大規模修繕瑕疵保険の保険料なども見込んで修繕積立金額を検討することが重要です。

収支計画グラフ(30年) 様式第4-2号



 推定修繕工事費等 累計	0	0	31,576	34,986	47,379	12,900	12,900	13,558	17,508	17,508	84,372	84,372	84,372	84,372	91,853	95,662	246,676	331,152	335,363	336,021	337,663	337,663	352,153	352,153	352,153	353,243	356,267	358,824	375,567	432,260
 修繕積立金等 累計 案A(@302.271553909465円／㎡・月)	77,242	89,484	101,726	113,968	126,210	138,452	150,694	162,936	175,178	187,420	199,662	211,904	224,146	236,388	248,630	260,872	273,114	285,356	297,598	309,840	322,082	334,324	346,566	358,808	371,050	383,292	395,534	407,776	420,018	432,260
 次年度繰越金	77,242	89,484	70,150	78,982	78,831	25,552	37,794	49,378	57,670	69,912	15,290	27,532	39,774	52,016	56,777	65,204	26,438	-45,796	-37,765	-26,181	-15,581	-3,339	-5,592	6,650	18,892	30,043	39,267	48,952	44,451	0
 修繕積立金等 累計 現行(@200円／㎡・月)	73,100	81,200	89,300	97,400	105,500	113,600	121,700	129,800	137,900	146,000	154,100	162,200	170,300	178,400	186,500	194,600	202,700	210,800	218,900	227,000	235,100	243,200	251,300	259,400	267,500	275,600	283,700	291,800	299,900	308,000

長期修繕計画の計画期間

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成の方法」より

(改訂前)

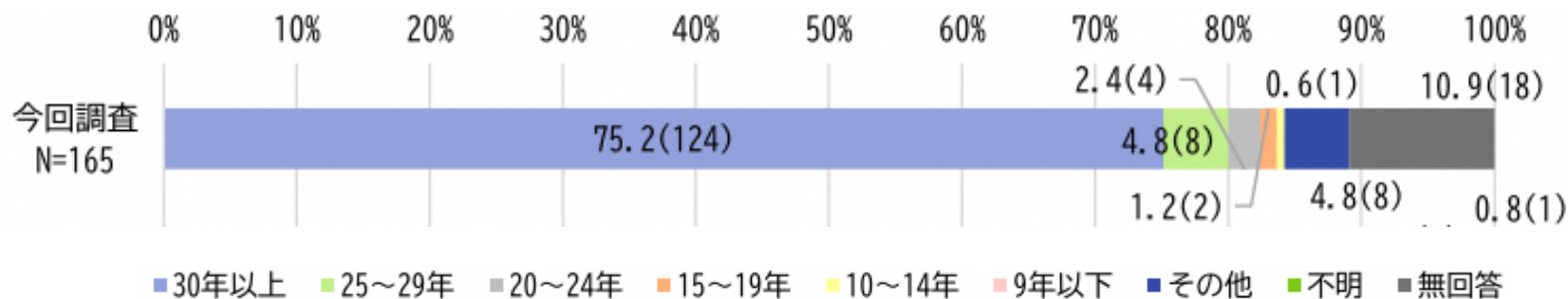
計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



(改訂後)

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。



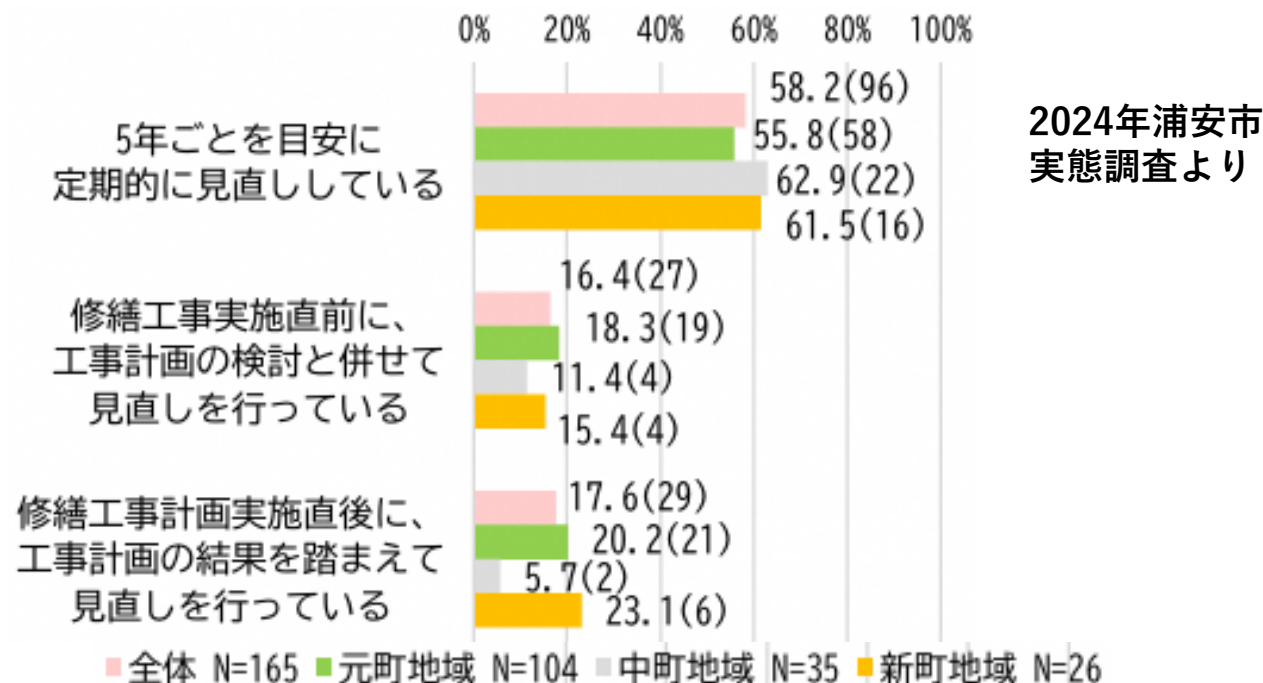
2024年浦安市分譲マンション
実態調査より

長期修繕計画の見直しサイクル

10 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直す必要があります。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

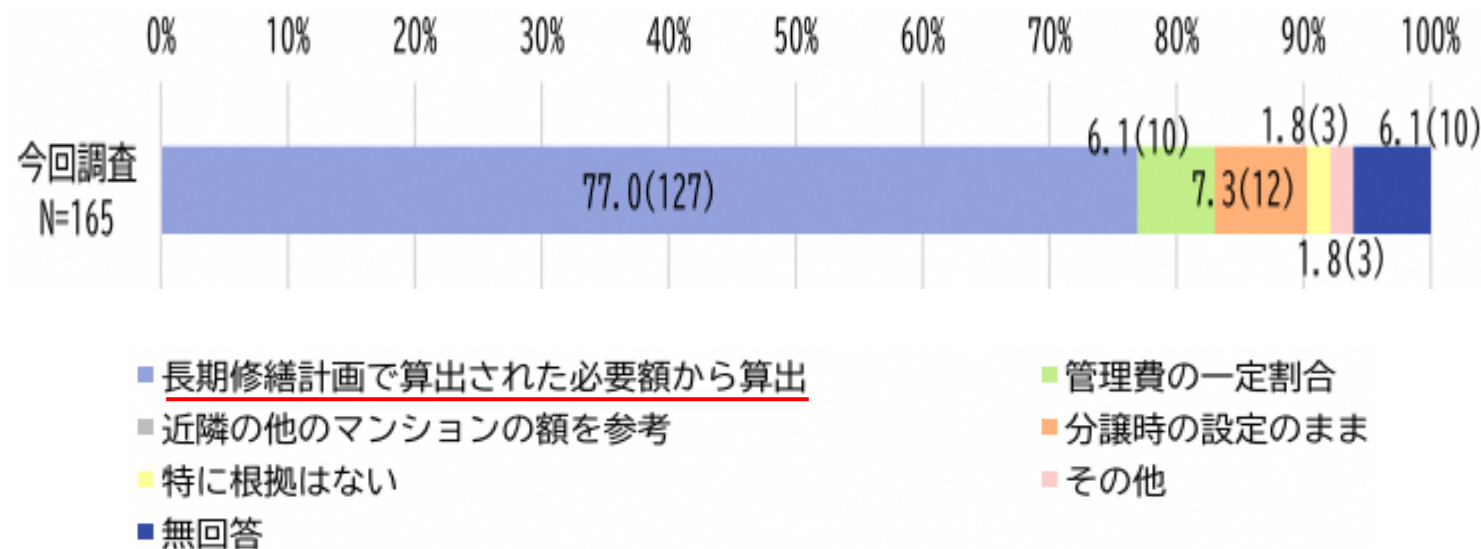
- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動



2021修繕積立金に関するガイドライン

国土交通省が 2011年4月に策定
2021年9月に改訂
2024年6月に一部追加

修繕積立金は将来予想される改修工事に要する費用を、長期間にわたり
計画的に積み立てていくもので、長期修繕計画に基づいて設定される



2024年浦安市分譲マンション実態調査より

修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

①計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

（算出式） 計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

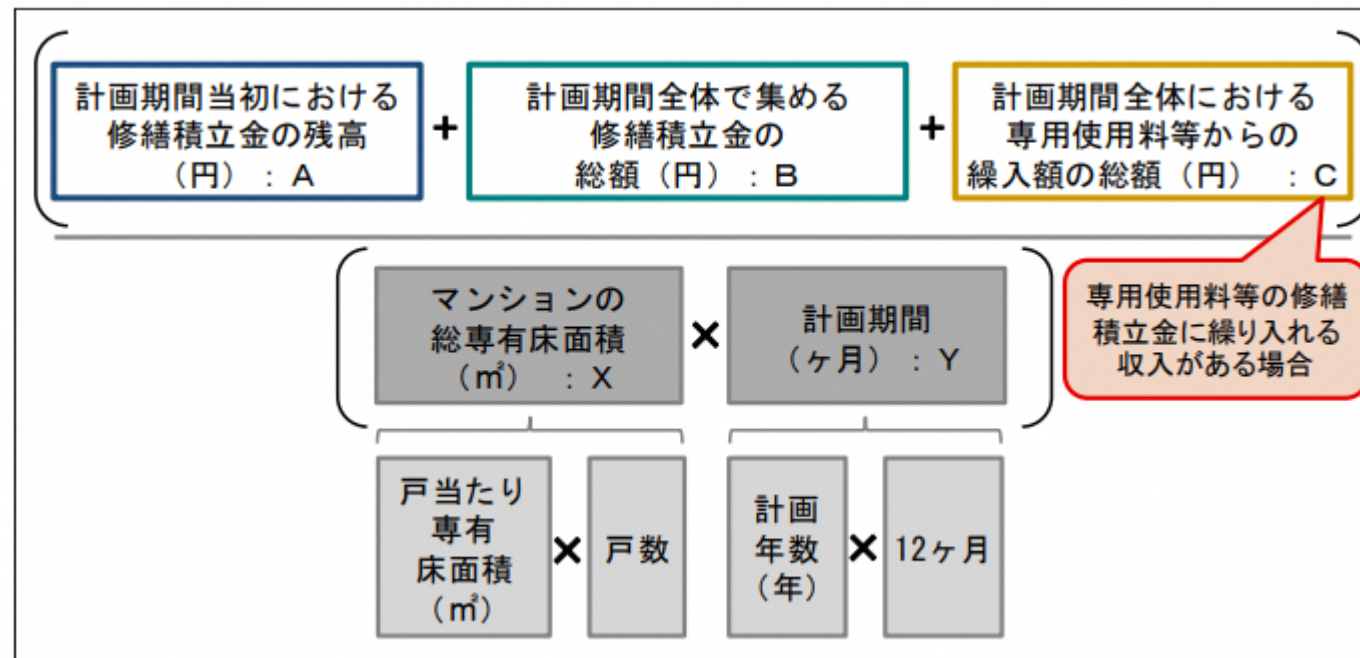
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

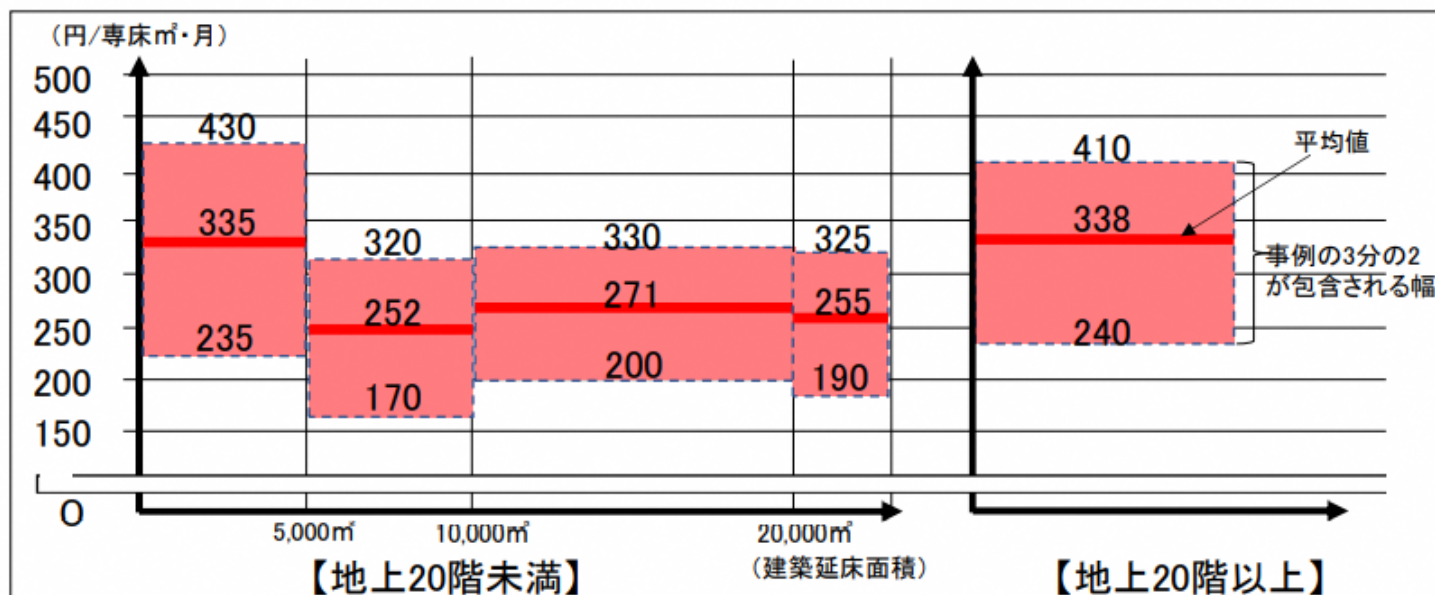


修繕積立金に関するガイドラインより

②計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

ここ3年で工事費が1.3倍になっているので、見直しが必要と思われる。



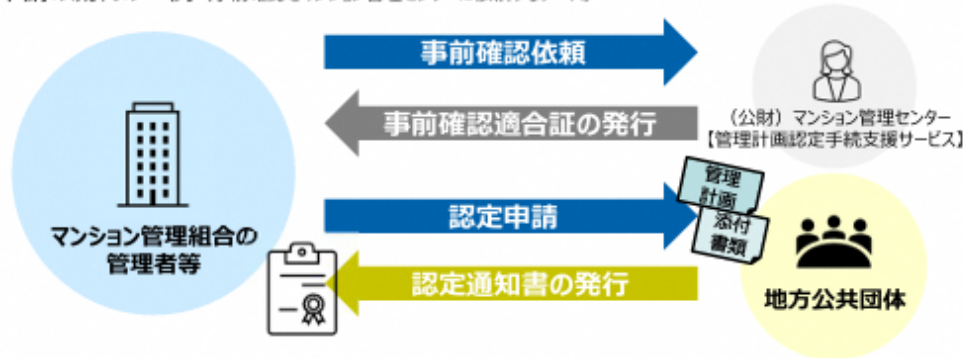
修繕積立金に関するガイドラインより

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。

※市区。町村部は都道府県。

- ◆ 令和8年4月30日時点の認定実績は3866件。（国土交通省が把握しているもの）。 浦安市：23件

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等



管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット2：マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乘せが実施される

メリット4：固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

フラット35

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
全期間	年▲0.2%

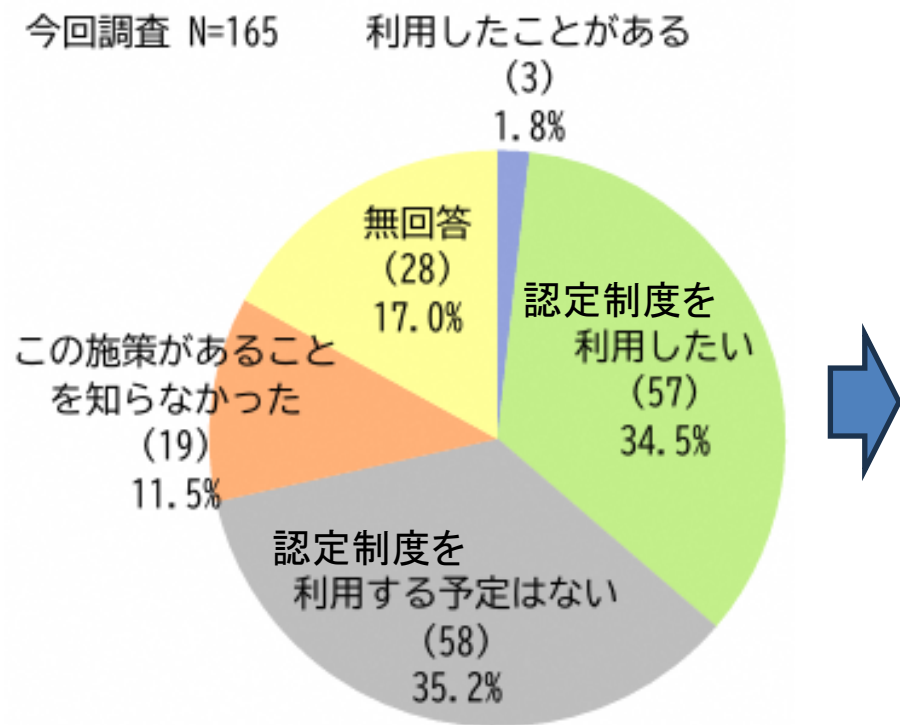
●債券の利率（10年満期時年平均利率（税引前））

	10年満期時年平均 利率（税引前）	認定制度など	利率上乗せ基準	認定主体または 運営主体
★ 認定すまい・る債	2.100%	管理計画認定制度	管理計画認定 を取得した管理組合	地方公共団体
【NEW】 ステップアップ すまい・る債	2.050%	マンション管理適正 評価制度	「★4つ以上」の評価 を取得した管理組合	(一社) マンション管理業協会
		マンション管理適正化 診断サービス	「S評価」の診断 を取得した管理組合	(一社) 日本マンション管理士会連合会
マンションすまい・る債	2.000%	—	—	—

計 16 項目

管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集会が年1回以上開催されていること
(2)	管理規約
①	管理規約が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
②	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
④	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)	その他
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

今回調査 N=165



2024年浦安市分譲マンション
実態調査より

1～2年後の認定取得を目指して、改善点を
把握したい管理組合さん歓迎！

浦安市

マンション管理計画 認定申請支援事業

マンション管理計画に基づく認定を受ける際に必要となる、
(公財)マンション管理センターの事前確認適合証の交付申請
前に、マンション管理士が申請書類の内容の確認を行います。

費用
無料

対象 市内のマンション管理組合

内容 以下のどちらかをご選択ください。年度内1回のみ利用可。

① 書面

申請書類一式をメールで住宅課宛てに送付すると、マンション管理士による内容確認のあと、市からメールで認定基準を満たすためのアドバイスなどを送付します(4週間以内)。

② 対面

管理組合が指定する日時・場所にマンション管理士が訪問し、その場で書類を確認し、認定基準を満たすためのアドバイスなどを行います。

必要書類

- | |
|--|
| ☐ 総会議事録の写し(理事長選任、監事設置、長期修繕計画承認) |
| ☐ 管理規約の写し |
| ☐ 貸借対照表、収支計算書の写し(直近の総会で承認されたもの) |
| ☐ 修繕積立金の滞納明細がわかるもの |
| ☐ 長期修繕計画 |
| ☐ 区分所有者名簿、居住者名簿(提出は不要) |

外部管理者方式とは？

マンション管理業者等を区分所有法上の「管理者」(*)として選定し、管理業者が管理に大きな役割を果たす方式です。近年、区分所有者の高齢化等により、区分所有者の中から管理組合の役員の選出が難しくなっていることなどを背景として導入される場合があります。

(*) 管理者：共用部分等の保存行為、集会の決議の実行、規約で定めた行為をする権利・義務を有する者

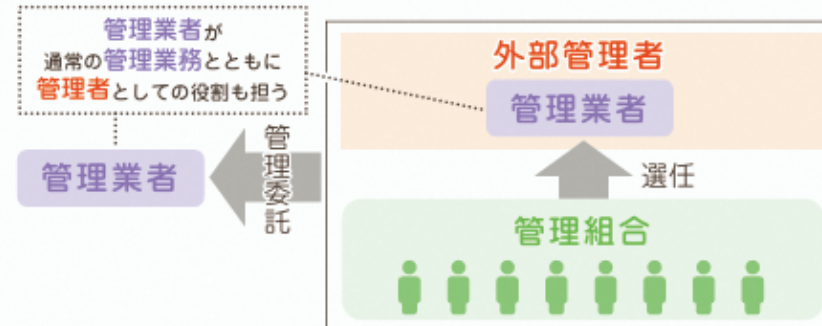
理事会方式

区分所有者の中から理事を選任、理事会で理事長（＝管理者）を選任し、理事会を中心にマンションを管理していく方式です。



外部管理者方式

管理業者等を管理者として選任し、管理組合の意思決定に沿ってマンションを管理していく方式です。



外部管理者方式を導入する場合でも、区分所有者等が、管理者の選任や業務の監督を適正に行うことで、適正な管理が行われる体制を確保することが重要です。

メリット

- 区分所有者の負担軽減につながり、管理組合役員の担い手不足の解決策となる場合がある
- 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担うことで、専門的知見を活かした、機動的な業務執行が期待できる場合がある 等

デメリット

- 管理者業務に対する報酬を支払うことにより、管理組合の支出が増加する場合がある
- 管理者となった管理業者等が、自社やグループ会社との取引を行うことで、管理組合との間で利益相反が生じる可能性が高まる
- 管理に対する区分所有者の関心が低下するおそれがある
- 理事会方式に戻すことが困難となる場合がある 等

外部管理者方式等に関するガイドライン

国土交通省パンフレットより

国土交通省では、マンション管理業者等を管理者とする外部管理者方式等を導入する際の留意点について、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」としてお示ししています。

ガイドラインでお示した主な留意事項（望ましい事項）

既存マンションにおける管理業者 管理者方式導入の 進め方	☐ 管理者業務を受託する予定の管理業者は、「説明項目」 ^(※1) の事項について、区分所有者に説明する
新築マンションにおける管理業者 管理者方式導入 までのプロセス	☐ 管理者業務を導入する予定の分譲業者は、「情報提供項目」 ^(※2) の事項について、購入希望者に情報提供する ☐ 分譲業者では十分な情報提供が困難な場合などは、管理者業務を受託する予定の管理業者が購入希望者に直接説明する
管理者の業務内容 ・ 契約書等	☐ 管理者の権限を管理者業務委託契約書で明確にしておく ☐ 管理者業務と管理業務については別の契約書とする ☐ 管理者業務と管理業務の担当者を分ける ☐ 管理者の任期は原則1年程度とし、毎年開催する総会で管理者の選任等（継続・不再任等）について決議する ☐ 管理者に対して区分所有者の意思を反映するための環境整備を行う ☐ 標準管理規約における総会決議事項については、管理者の権限とはせず、総会決議事項とする ☐ 管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書による意思表示を行う ☐ 管理者として自社・グループ会社との取引を行う場合などは、重要な事実を説明し、総会の承認を得る ☐ 管理規約に組合員による総会招集を実質的に困難にする可能性が生じる要件を定めない ☐ <u>大規模修繕工事は、区分所有者と監事から構成される修繕委員会を設置して検討する</u>
管理者がその地位を 離れる場合について	☐ 管理規約に管理者となる業者の名称を記載しない ☐ 管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担う
管理者による適正な 業務遂行の確保 ・ 組合財産の 保護のための措置	☐ <u>監事は、最低1名は外部専門家（マンション管理士・弁護士・公認会計士等）から選任し、区分所有者からも選任する</u> ☐ 管理者は、業務状況や管理組合の収支状況を監事に対して定期的に報告する ☐ 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合の財産であることが明確な名義とする ☐ <u>管理組合財産を管理する預金口座の印鑑等は監事が保管する</u>

外部管理者方式導入にあたっての「説明項目」・「情報提供項目」^(※1・※2)

- ① 管理者の権限の範囲
- ② 通帳・印鑑の保管方法
- ③ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- ④ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや情報開示の方法
- ⑤ 大規模修繕工事等におけるプロセスや情報開示の方法
- ⑥ 監事の設置と監査の方法
- ⑦ その他重要事項（管理者業務にかかる費用及びその支払いの時期等）

外部管理者方式を
導入する場合
しっかりした
監督体制を
作ることが大切です！



最新情報 1！

6月2日 読売新聞朝刊記事



マンション修繕 停滞次々

ナフサ由来 資材不足

防水工事がストップしているマンションのベランダ。外壁には足場が組まれたままになっている（5月25日、東京都新宿区で）＝西孝高撮影

中東情勢を受けてナフサ（粗製ガソリン）由来の建築資材が入手困難となり、全国の約500物件のマンションで大規模修繕の工期に遅れなどが生じていることが、業界団体の調査でわかった。資材の値上げで工事費の増額に踏み切る施工会社も出ている。米・イランの戦闘終結が見通せない中、不安定な情勢は人々の住まいにも影響を及ぼしつつある。

（広瀬航太郎）

全国590件 工事費増額も

■足場に滞り

東京・神楽坂にある築13年の13階建てマンション。外壁や屋上などの大規模修繕工事で足場が組まれたままになっている。2月に始まり、6月末に終わる予定だったが、4月以降、ナフサを原料とする資材が入手しづらくなって一時的に作業がストップ。終了時期が見通せなくなった。ベランダの防水に必要な

ウレタン樹脂のほか、塗料や希釈材として使用するシンナー、外壁の接ぎ目やサッシの隙間を埋めるシーリング材など、工事資材の9割近くはナフサが含まれる。工事関係者によると、3月以降、40社以上の資材メーカーから受注制限などの通知が相次いだ。

マンションの修繕工事費は、中東情勢の悪化以前から高騰している。工事費は、管理組合が区分所有者から毎月集める「修繕積立金」で賄われるのが一般的で、所有者側の負担は増している。

度に行った管理組合向けの調査によると、1戸当たりの修繕積立金の平均月額額は1万3054円。過去20年間で4割以上増えた。積立金が計画より不足しているマンションも37%に上った。



積立金 20年前の4割増

マンション修繕に詳しい明海大の小松広明教授（不動産ファイナンス）は、築年数が古いマンションの増加や職人不足が、工事費や積立金の上昇につながっていると指摘。「中東情勢のような様々なリスクが影響し、今後工事費は上がる可能性がある。物価上昇を考慮した修繕計画を立て、積立金を運用するなどして備えることが重要だ」と強調する。

国土交通省住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

マンション大規模修繕工事における中東情勢等を踏まえた対応について
～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

今般の中東情勢等により、石油やナフサを原料とするものをはじめとして、一部の住宅建材・設備について価格の上昇や安定的な調達への懸念の声が上がっているところです。

マンションの大規模修繕工事に関しては、一部の住宅建材・設備についての価格の上昇等により、金額や工期に影響が生じる可能性が懸念されています。

記

1. マンション大規模修繕工事の受注者からの申し入れについて

既に着工している大規模修繕工事について、価格等に影響が生じる可能性や今後の見通し等について、受注者から情報提供や相談・協議の申し入れがあることが想定されます。

受注者からこうした申し入れがあった場合には、まずは、受注者からの申し入れの内容をよくご確認くださいことが重要です。その上で、管理組合としての対応の検討に当たっては、当該工事の工事監理業務を委託している工事監理者やマンションの日常的な管理において助言を得ているマンション管理士等にご相談いただくほか、2. に記載の相談窓口もご活用ください。

なお、令和8年4月13日付けで、国土交通省住宅局住宅生産課より、住宅生産関係団体（一般社団法人マンション計画修繕施工協会を含む。）に対して、別紙のとおり事務連絡が発出されています。同事務連絡では、既に着工している物件での価格等に影響が生じる可能性がある場合は、事業者と建築主との間で混乱を来さないよう、できるだけ早期に建築主に対し状況及び今後の見通しを説明するよう周知されているところです。

2. マンションの大規模修繕工事に関する電話相談窓口の活用

- ・受注者からの情報提供や相談・協議の申し入れがあった場合の留意点や管理組合として取り得る対応
- ・管理組合内の説明・周知や意思決定の方法

など、今般の中東情勢等による対応も含め、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する管理組合や区分所有者の方からのご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスなどを行っておりますので、ご活用ください。

<相談窓口>

- （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

https://www.chord.or.jp/consult_tel/index.html

（電話番号）住まいるダイヤル … 03（3556）5147

- （公財）マンション管理センター

http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

（電話番号）建物・設備の維持管理のご相談 … 03（3222）1519

最新情報 2！

6月12日 読売新聞朝刊記事

修繕談合 40社に

公取委 課徴金16億円方針

関東のマンションの管理組合が発注する大規模修繕工事で談合を繰り返したとして、公正取引委員会が、設計監理会社2社と修繕工事会社約40社の独占禁止法違反（不当な取引制限）を認定し、排除措置命令を出す方針を固めたことが関係者への取材でわかった。併せて、工事を受注した修繕工事会社には計約16億円の課徴金納付命令を出す見通し。

（竹田章紘、目下翔己）

設計2社も排除命令へ

関東のマンション

■初の行政処分

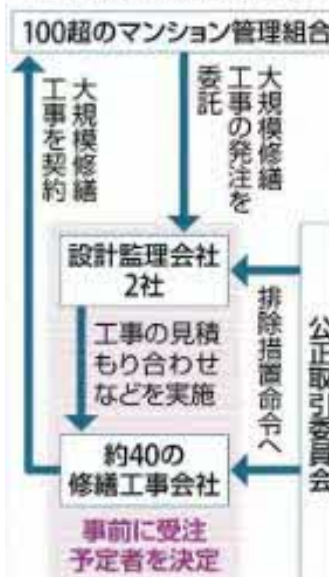
マンションの大規模修繕工事を巡り、公取委が行政

処分を科するのは初めて。既に各社に処分案を送付しており、今後各社から意見が聞かれた後に正式に命令を出す方針だ。設計監理会社と修繕工事会社が癒着し、工事費をつり上げていたとみられ、住民側の負担が増えていた可能性がある。

■公平を装う

大規模修繕工事は、一般的に建設から十数年の周期で行われることが多く、経年劣化した外壁の塗装や屋根、床の防水工事などが行われる。発注者はマンションの区分所有者からなる管理組合で、主に修繕工事会社と直接契約する「責任施

◆マンション大規模修繕工事を巡る談合の構図



※関係者への取材に基づく

「長谷工リフォーム」（い

ご清聴ありがとうございました