快適なマンション生活に向けて

マンション管理ミニガイド

～令和７年改正法対応～

改訂版

このミニガイドは、
分譲マンションの管理に関する知識として
必要な基本的事項をまとめたものです。
快適なマンション生活を送っていただくうえで
ご参考にしてください。



マンション管理推進協議会

はじめに

分譲マンションは、都市部を中心に多くの方が暮らす住まいとして広く普及し、私たちの生活に欠かせない重要な居住形態となっています。マンションを適切に管理することは、快適な居住環境を維持するだけでなく、資産価値の保全や周辺の安全確保、地域の良好な住環境を守るうえでも重要な役割を果たしています。

マンションでは、建物の共用部分、附属施設等を管理組合という区分所有者全員で構成する団体が共有し、その管理を担っています。

しかしながら、一つの大きな建物を多くの人が区分して所有するマンションでは、区分所有者の年齢や生活スタイル、価値観は様々であり、管理に対する考え方も一様ではありません。

このため、管理組合の意思決定の場である総会において、十分に話し合いを重ね、区分所有者の合意のもとで管理方針を決めていくことが重要となります。

近年は、建物の老朽化と居住者の高齢化という「２つの老い」の同時進行により、長期修繕計画の見直し、役員の担い手不足、合意形成の難しさなど、マンション管理を取り巻く課題が一層複雑化しています。

こうした状況を背景に、令和７年５月には、区分所有法、マンション管理適正化法、マンション再生円滑化法等が改正されました。今回の改正では、管理組合の運営を円滑にする仕組みの整備や、管理不全マンションへの対応、公的関与の枠組みが明確化されました。

また、マンション再生については、建替えに加え、更新・除却・敷地分割など多様な手法が制度上整理され、マンションの実情に応じた選択肢が広がりました。さらに、これらの改正を踏まえ、マンション標準管理規約も改正されており、管理組合においては管理規約の見直しが求められています。

これらの制度改正は、マンションの管理主体である管理組合とその構成員である区分所有者の皆さまが、将来を見据えて適切な判断を行うための後押しとなるものです。

本ミニガイドでは、改正法の概要や知っておくと役立つ基本的なポイントを、できるだけ分かりやすく整理しました。

日々の管理や今後の検討に役立てていただき、皆さまのマンション生活がより快適で安心なものとなる一助となれば幸いです。

マンション管理推進協議会

― 令和８年６月改訂 ―

●目　次

1　改正法の公布・施行 …… 3

1　区分所有法の改正の概要…… 4
2　マンション管理適正化法の改正の概要…… 7
3　マンション再生円滑化法の改正の概要…… 8

2　令和７年改正 マンション標準管理規約の主な変更点…… 10

3　基礎知識

1　マンション管理の重要性…… 12
2　マンションの特徴…… 12
3　管理組合…… 13
4　管理規約・細則…… 14
5　専有部分・共用部分…… 15
6　管理組合の業務…… 18
7　管理者…… 18
8　理事長（管理者）の職務…… 19
9　監事の職務…… 20
10　管理組合の役員…… 20
11　総会（集会）…… 21
12　総会の開催…… 21
13　総会議事録…… 22
14　総会の議決権と決議事項…… 22
15　理事会…… 24
16　適正化推進計画と管理計画認定制度…… 25
17　管理費…… 28
18　修繕積立金…… 29
19　大規模修繕と長期修繕計画…… 29
20　マンションの改修と再生等…… 33
21　管理組合の会計…… 33
22　管理委託…… 35
23　外部管理者方式（管理業者管理者方式）…… 39
24　損害保険…… 40
25　生活にかかわるトラブルとその対処等…… 43
26　住まいの防災・防犯対策…… 44
27　良好なコミュニティ形成のために…… 45
28　マンション管理・再生ポータルサイト…… 46
29　名古屋市のマンション管理・再生に関する支援制度…… 47

4　マンション関連団体 …… 48

5　マンション管理推進協議会…… 50

マンション管理推進協議会とは

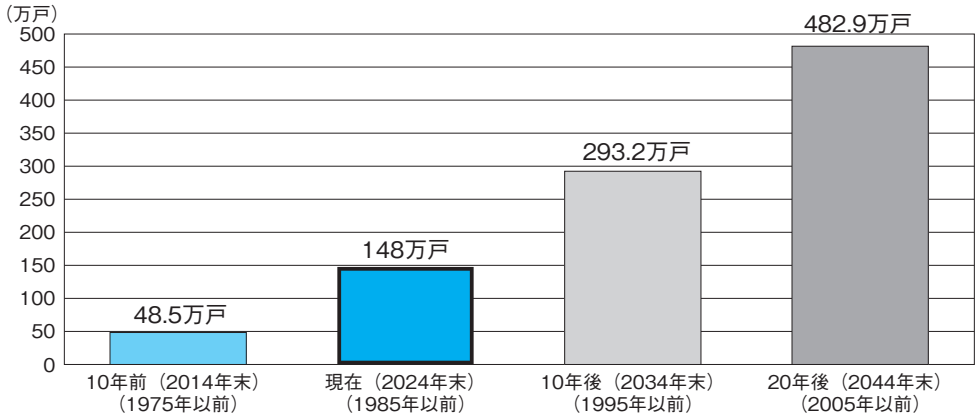
マンション管理適正化法の施行に伴って、平成14年３月に発足し、現在、愛知県及び名古屋市を含む県内36市の行政機関、マンションに関する団体、専門家の団体等が連携して、マンションの良好な管理を推進するため、各種支援事業を行っています。

1 改正法（「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」）の公布・施行

老朽化したマンションの増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図る必要があります。そのため区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講ずる必要があることから、改正法が令和７年５月30日に公布され、公布日施行分、令和７年11月28日施行分、令和８年４月１日施行分、令和９年４月１日施行分に分けて施行されることになりました。

■築40年以上のマンションストック数の推移

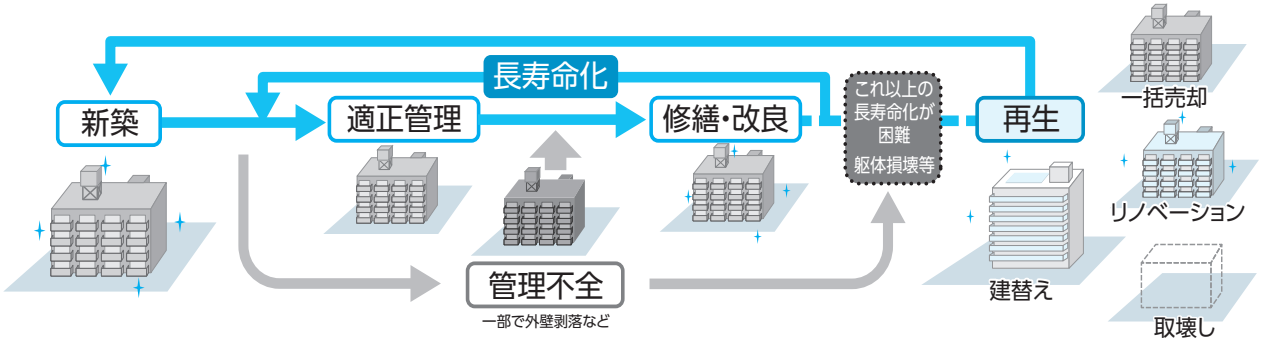
○2024年末で、築40年以上のマンションは約148万戸存在する。
○今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。



※（ ）括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
※建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

出典：築40年以上の分譲マンション数の推移（2024（令和６）年末現在）／国土交通省

■マンションのライフサイクル（イメージ）



1 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）の改正の概要

令和８年４月１日に施行された区分所有法の一部改正の概要は、１　管理の円滑化、２　再生の円滑化、３　団地再生の円滑化、４　建物が滅失した場合の再生の円滑化、に大別されます。その主な内容は、次のとおりです。

１　管理の円滑化

①　集会の決議について

管理者等の請求による裁判により裁判所から所在等不明区分者であるとされた者は、集会決議の母数から除外できることとされました。

②　集会の議事について

集会の議事は、区分所有法又は規約に別段の定めがない限り、集会出席区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決することとされました。

また、区分所有法で定める特別議決について、集会の定足数が、区分所有者及び議決権の過半数（規約で上回る場合はその割合以上）に変更されました。

※議決権等は、23ページの＜決議の種別・総会の定足数・多数決要件の表＞でご確認ください。

③　所有者不明や管理不全等に対する財産管理制度の新設

管理者等の請求により、裁判所が、管理人を選任して管理権等を与え、所有者不明の専有部分、管理不全の専有部分・共用部分を適切に管理するよう命令する、（ⅰ）所有者不明専用部分管理制度、（ⅱ）管理不全専有部分管理制度、（ⅲ）管理不全共用部分管理制度が新設されました。

④　管理に関する区分所有者の責務

集会に参加しない区分所有者が増加傾向にあり、区分所有建物の適正な管理を阻害する恐れがあることから、管理に関する区分所有者の責務が明確化されました。

⑤　専有部分の保存・管理の円滑化

専有部分や共用部分の保存・管理のため、（ⅰ）他の区分所有者の専有部分の保存請求（ⅱ）共用部分の管理に伴う専有部分の使用等を含む共用部分の管理（ⅲ）管理組合法人による区分所有権や建物が所在する土地と一体として管理又は使用すべき土地の取得（ⅳ）国外区分所有者における国内管理人の選任の制度が新設されました。

⑥　共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

管理者は、共用部分等に関し生じた損害保険金・損害賠償金・不当利得返還金の請求及び受領について現区分所有者及び旧区分所有者を代理行使できることとされました。ただし、旧区分所有者が書面又は電磁的方法により、自ら請求又は受領する旨の別段の意思を表示した場合はこの限りではありません。

2　再生の円滑化

Ⅰ　建替え

①　建替え決議の多数決要件の緩和

原則は、現行のまま4/5以上で改正されていませんが、次の客観的要件のいずれかを充足している場合は多数決要件が各4/5以上から各3/4以上に緩和されました。

≪客観的要件≫

（ⅰ）耐震基準に不適合

（ⅱ）火災に対する安全基準に不適合

（ⅲ）外壁等の建物の部分の剥離・落下により周辺に危害を生ずるおそれ

（ⅳ）給排水その他の配管設備の損傷・腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれ

（ⅴ）バリアフリー基準に不適合

②　建替え決議後の賃貸借・使用終了及び配偶者居住権の消滅

建替え決議後において、建替え決議賛成者等は、専有部分の賃借人又は使用賃借人に対して賃貸借・使用終了請求ができることになりました。また、専有部分に配偶者居住権が設定されている場合にも同様に配偶者居住権の消滅請求ができることになりました。



【建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築】

Ⅱ　建替え以外の建物の再生・区分所有関係の解消

建替え以外の建物の再生・区分所有関係の解消として次の制度が新設されました。

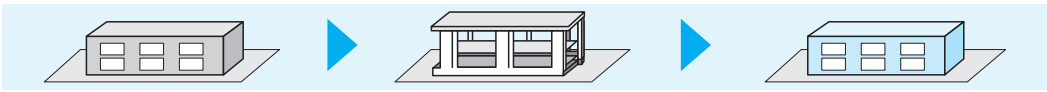
❶建物敷地一括売却制度

❷建物取壊し敷地売却制度

❸建物取壊し制度

また、建替え以外の建物の再生や区分所有関係の解消のため次の決議ができることになりました。

・建物更新決議　（一棟リノベーション）　…建物の構造上主要な部分の効用の維持・回復のため、共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積、位置関係を変更する決議



【建物更新決議（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良】

・建物敷地売却決議…❶により区分所有者・議決権・敷地利用権の持分の価格の一定の多数による建物及び敷地を売却する決議



【建物敷地売却決議：マンションと敷地を一括して売却】

・建物取壊し敷地売却決議…❷により区分所有者・議決権・敷地利用権の持分の価格の一定の多数による建物を取り壊し、敷地を売却する決議



【建物取壊し敷地売却決議：マンションを取り壊した上で敷地を売却】

・建物取壊し決議…❸により区分所有者・議決権・敷地利用権の持分の価格の一定の多数による建物を取り壊す決議



【建物取壊し決議：マンションの取り壊し】

各決議の要件をまとめると下表のとおりです。

決議の種類	集会種別	決議要件	条文
建物更新決議（一棟リノベーション）	集会	区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各4/5※以上の多数	§64の5
建物敷地売却決議	集会	区分所有者（議決権を有しないものを除く）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しないものの持分を除く）の価格の各4/5※以上の多数	§64の6
建物取壊し敷地売却決議	集会	同上	§64の7
建物取壊し決議	集会	区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各4/5※以上の多数	§64の8

※建替えと同様、客観的要件のいずれかに該当する場合は、多数決要件が各4/5以上から各3/4以上に緩和されました。

3　団地再生の円滑化

①　団地内建物の建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の建替えの円滑化を図るため、団地内建物の一括建替えの決議や団地内建物の特定建物の建替え承認決議について、全ての団地内建物が客観的要件のいずれかに該当する場合は、多数決要件が緩和されました。

②　団地内建物敷地の一括売却制度の新設

新設された団地内建物敷地の一括売却制度をまとめると下表のとおりです。

決議の種類	集会種別	決議要件	条文
団地内建物敷地売却決議	団地内建物の区分所有者で構成される集会又は団地管理組合法人の集会	区分所有者（議決権を有しないものを除く）及び議決権の各4/5※以上の多数	§71

※団地内建物の全部が客観的要件のいずれかに該当する場合は、多数決要件が各4/5上から各3/4以上に緩和されました。

2 マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）の改正の概要

マンション管理適正化法の改正は、施行日が①令和７年11月28日施行（改正法第４条関係）、②令和８年４月１日施行（改正法第５条関係）、③令和９年４月１日施行（改正法第６条関係）に分かれます。それぞれの主な改正の内容は、次のとおりです。

1 修繕実施が不適切であるマンションに対する助言・指導・勧告等の追加

【令和７年11月28日施行関係】

地方公共団体の長は、マンションの修繕の実施が、マンション管理指針に照らして著しく不適切であると把握した場合には、管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう、助言、指導及び勧告することができることとされました。

あわせて、地方公共団体の長は、マンションに対してこれらの助言、指導及び勧告を行うにあたり、必要があると認めるときは、管理者等に対して管理状況の報告や立入り検査等を行うことができることとされました。

2 民間団体との連携強化

【令和７年11月28日施行関係】

区分所有者の意向把握や合意形成の支援等の取組を行うため、管理支援業務の実施に関する計画が適正であり、かつ計画の実施を遂行するための経理的及び技術的な基礎を有する民間団体について、地方公共団体の長が登録する「マンション管理適正化支援法人の登録」制度が新たに創設されました。マンション管理適正化支援法人の登録については、愛知県（町村区域）又は各市のマンション担当課（各市域）にお尋ねください。

3 管理業者管理者方式の重要事項等の説明等

【令和８年４月１日施行関係】

マンション管理業者が管理者受託契約（管理業者管理者方式）を管理組合と締結しようとする場合、管理者受託契約の内容等重要事項について、あらかじめ当該マンションの区分所有者及び管理者に対して説明会を開催して説明することとされました。

また、マンション管理業者が、従前の管理受託内容と同一条件で管理者受託契約を更新する場合も、あらかじめ区分所有者等に対して重要事項を記載した書面を必ず交付することとされました。

4 マンション分譲事業者による管理計画の認定制度の創設

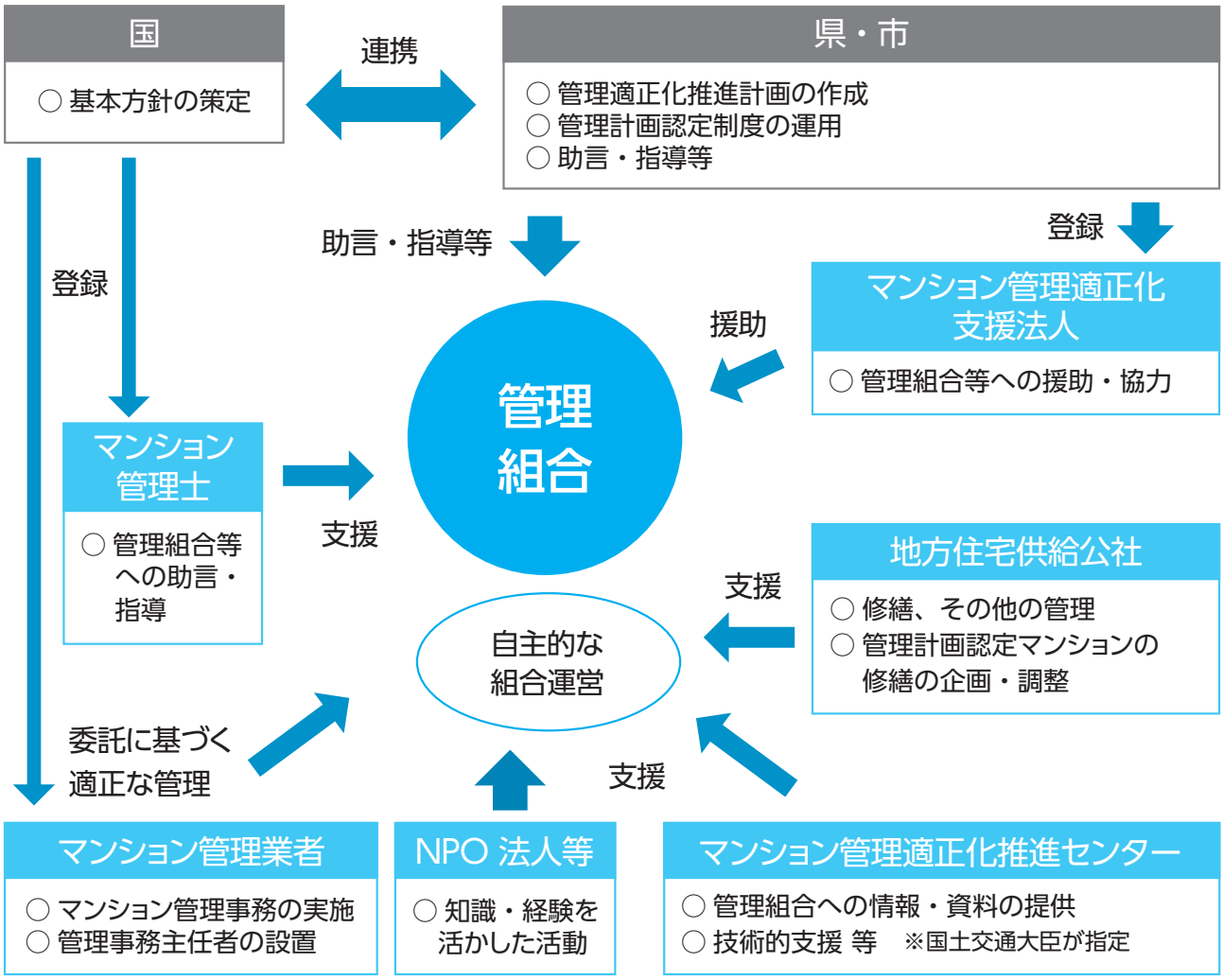
【令和９年４月１日施行関係】

マンションの管理計画の認定については、新たな仕組が設けられます。マンションを分譲しようとする者があらかじめ、管理計画を作成し、その計画について、地方公共団体の長に認定を申請することができるようになります。

また、管理計画認定を受けたマンションは、建物、敷地、広告等に「管理計画認定マンション」である旨を表示することができることとされました。

管理計画については、16　適正化推進計画と管理計画認定制度（25ページ）を参照してください。

＜各主体の主な役割＞



3 マンション再生円滑化法（マンションの再生等の円滑化に関する法律）の改正の概要

建物と居住者の「２つの老い」が進行する中、外壁剥落等の危険な建物の再生が課題となっています。この課題解決の一助として、区分所有法の改正にあわせ、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」（以下「マンション再生円滑化法」）に改められ、マンションの再生等の円滑化が図られることとなりました。その一部改正の概要は次のとおりです。

1　新たな再生手法の創設等

区分所有法の一部改正により新たに認められた再生決議に対応した事業手続（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）等が整備されました。

主な再生手法（新たに整備された手法は◇の事業）は、次のとおりです。※

事業名	定義	マンション再生円滑化法第２条１項
マンション建替事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの建替えに関する事業及びこれに付帯する事業	６号
◇マンション更新事業（一棟リノベーション）	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの更新に関する事業及びこれに付帯する事業	７号
◇マンション一括建替等事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われる団地建物の全部について行われる次の事業及びこれに付帯する事業 イ　一部が滅失した場合の建替え及び再建に関する事業 ロ　全部が滅失した場合の建替え及び再建に関する事業	９号
◇マンション除却敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンション除去敷地売却に関する事業	19号
◇敷地売却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われる敷地売却に関する事業	20号
◇マンション除却事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われるマンションの除却に関する事業	25号
敷地分割事業	マンション再生円滑化法で定めるところに従って行われる敷地分割に関する事業	28号

※改正前の再生手法は、マンション建替事業、マンション敷地売却事業、敷地分割事業の３事業。

2　多様なニーズに対応した建替え等の推進

容積の確保を目的として隣接地等を取り込むことにより、マンション再生に向けた合意形成を促進させるため、隣接地や底地の所有権等を再生後のマンションの区分所有権に変換することが可能とされました。

また、除却等の必要のあるマンションに係る特別な措置として、客観的要件※に該当し特定行政庁から要除却等認定を受けた場合には、再生に関連する多数決議決の要件が緩和されるとともに、各部分の高さ制限についても緩和が受けられることとされました。

※【客観的要件】については区分所有法の「２　再生の円滑化」（５ページ）を参照してください。

3　マンション建替等円滑化指針と助言・指導・勧告

【施行日：令和７年11月28日】

国は「マンションの再生等の円滑化に関する基本方針」を定め、基本方針の中で「マンション建替等円滑化指針」を定めることとされ、この指針が令和７年11月21日に制定されました。この指針に従って、地方公共団体は、新たにマンションの建替えその他の措置の実施を図るため必要な助言・指導を行い、また、著しく保安上危険なマンションや衛生上有害となる恐れのあるマンションの区分所有者に対して、マンションの建替えその他の措置の実施を勧告できることになり、さらに勧告を受けた区分所有者が、正当な理由がなく勧告に従わなかったときは、その旨を公表することを検討するほか、建築基準法に基づく除却の命令等、強制力を伴う措置を検討するように努めることとされました。

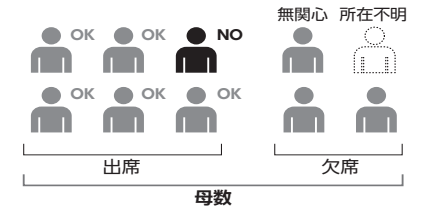
2 令和７年改正 マンション標準管理規約の主な変更点

区分所有法の改正に伴い、マンション標準管理規約も改正されました。管理組合の運営に関する重要な見直しが行われているため、各マンションでは管理規約の見直しが必要です。特に★マークの付いた項目は、見直されない場合、区分所有法に抵触するおそれがあるなど、見直しが必須です。

見直し ●特別決議（3/4 以上の賛成を要する決議）についても、総会の出席者による多数決に変更★

現　行

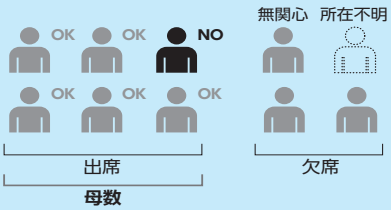
すべての区分所有者が多数決の母数



賛成 5/10（賛成 50%）で否決

改正後

総会に出席した区分所有者が多数決の母数



賛成 5/6（賛成 83.3%）で可決

見直し ●総会の定足数について、議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更 ●「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定★

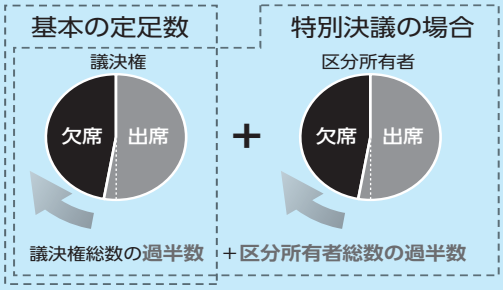
現　行

すべての決議



議決権総数の**半数以上**

改正後



見直し ●総会招集時の通知事項として、すべての議案の「議案の要領」を示すことに★

現　行

① 会議の日時
② 会議の場所
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　等

改正後

① 会議の日時
② 会議の場所
③ 目的
④ 議案の要領

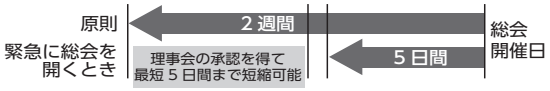
（敷地及び共用部分等の変更並びに
マンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合）
⑤ 多数決要件を緩和する旨・該当する事由

（マンション再生等の場合）
⑥ 再生等を必要とする理由　等

見直し ●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「1週間」に変更★

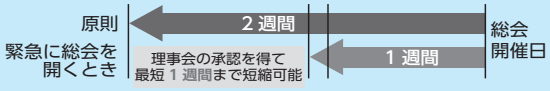
現　行

理事会の承認を得て5日間まで短縮可能

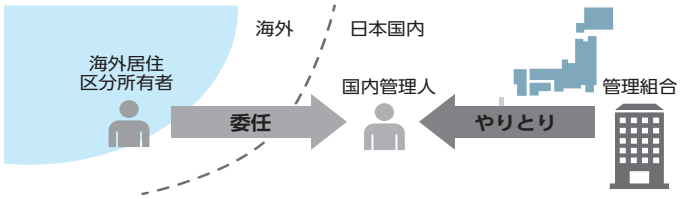


改正後

理事会の承認を得て1週間まで短縮可能



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

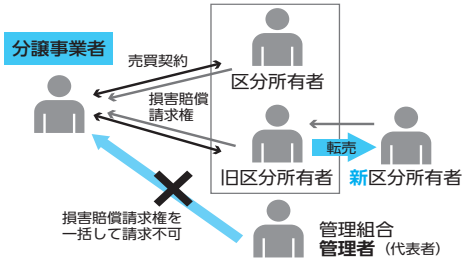


国内管理人とは？
改正区分所有法で新たに設けられた制度です。
海外居住の区分所有者に代わって、日本国内のマンションの管理を担い、総会の招集通知の受領や総会における議決権の行使、管理費・修繕積立金等の支払い等を行うことができます。

見直し ●共用部分等に関する損害賠償請求権等の行使について、旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使が可能に★

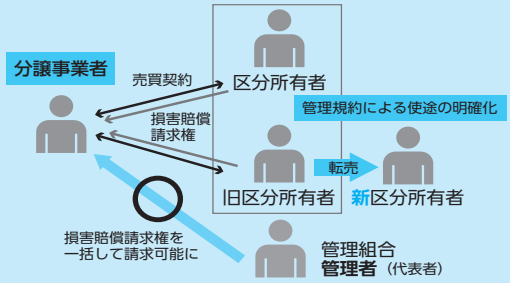
改正前の区分所有法

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



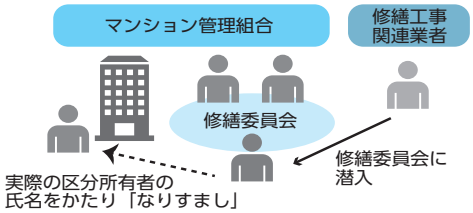
改正後

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



新設 ●管理組合役員等の本人確認に関するコメントを追加

管理組合の財産を狙った区分所有者への「なりすまし」が報道されています。こうした事態を防止するためには、管理組合役員等の就任時に本人確認を行うことが有効と考えられます。



この他、次の項目についても、規定の新設・変更、コメントの追加を行っています。

- 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- 専有部分の保存行為の実施の請求
- 共用部分と専有部分の配管の一体的な修繕工事等に関する規定
- 修繕積立金の使途
- 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
- 区分所有者の責務
- 管理組合役員に関する規定の見直し（理事の「職務代行者」・欠格要件）
- 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容（防災関係業務の内容・防火管理者）
- 喫煙に関するルールの考え方

出典：分譲マンション管理組合の皆さん！管理規約の見直しが必要です！／国土交通省

3 基礎知識

1 マンション管理の重要性

マンションは、居住形態が戸建てと異なり相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守することが重要です。

修繕のされない老朽化したマンションなどは周辺の住環境や都市環境の低下などの影響が懸念され、適切な管理が求められています。

さらには、マンションはその耐用年数が長いことから、適切に管理されることにより中古住宅市場で安心して選択できる良質な住宅ストックとして活用できるなど社会的にも重要なものとなっています。

2 マンションの特徴

住まいの管理に関しては、様々な問題が生じるものですが、マンションにかかわるトラブルはその中でも特に多く発生しています。

その理由として、戸建て住宅と比較して、次にあげるような基本的な違いがマンションにはあります。

① 構造の違い

マンションは、壁や床、天井を境界にしてそれぞれの住戸部分があり、エントランスホールから住戸までの廊下や階段があって一つの建物ができあがっています。つまり、それぞれの住戸部分の価値や機能は、構造上相互に関連して建物全体の資産価値や機能を産み出しています。

② 所有関係の違い

マンションを購入することは、住戸部分（専有部分）のみを購入するのでなく、一般に建物の構造部分、建物設備、附属施設、敷地などの共有財産を購入することになり、各区分所有者は所有者としての管理責任が生じます。

③ 使い方の違い

それぞれが住戸部分を所有しているとはいえ、機能や価値は全体に関係があることから、使用方法はある程度制限されます。

④ 管理の違いとその費用

建物本体や敷地は共有ですから、維持・補修は共有関係にある区分所有者全員で話し合って、その方法などを定め、管理に要する費用は区分所有者全員が公平に分担しなければなりません。

以上のことは、各区分所有者がマンション管理について考えや判断を形成するうえでの基礎となり、出発点となるものですから、よく理解することが大切です。

また、管理組合や管理者の業務がしっかり行われないと、建物やその設備の不具合・劣化により住みづらいマンションなるだけでなく、長期間の放置は外壁の剥落や設備の倒壊などを生じ、第三者にケガを負わせたりすれば、区分所有者が連帯して賠償責任を負うことになります。所有者である限り、その責任はなくなりません。

マンション管理は、住んでいる人に重要であることはもちろん、また建物の規模が大きい分、周りの人にとっても無関係であるとは言えません。

このマンション管理をスムーズに行うには、各区分所有者が管理の仕組みをよく理解し、マンション管理に関心を持ち、管理組合の運営に積極的に参加することが必要となります。

そして、人の集まりである管理組合においては、相互のコミュニケーションがとても大切なものなの

で、良好なコミュニティを形成するため、日頃のあいさつや会話などをしましょう。

3　管理組合

マンションの管理を行う主体は管理組合です。

区分所有法第３条において「区分所有者は、全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定しています。ここでいう団体が管理組合です。

この規定によると、「管理を行うための団体」は区分所有という状態が発生すると同時に「全員で構成され」され、手続きを経なくても「当然に成立」するとしています。なお、この管理組合は法人化ができますが、法人化してない管理組合は一般に「権利能力なき社団」であるとされています。

管理組合の構成員である区分所有者は当然に管理組合の団体的な拘束を受けることになり、区分所有者である限り管理組合からの脱退はありえないことになります。区分所有者は、区分所有者の責務として、区分所有法第三条に規定する団体の構成員として、常に建物並びにその敷地及び附属施設等の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければなりません。

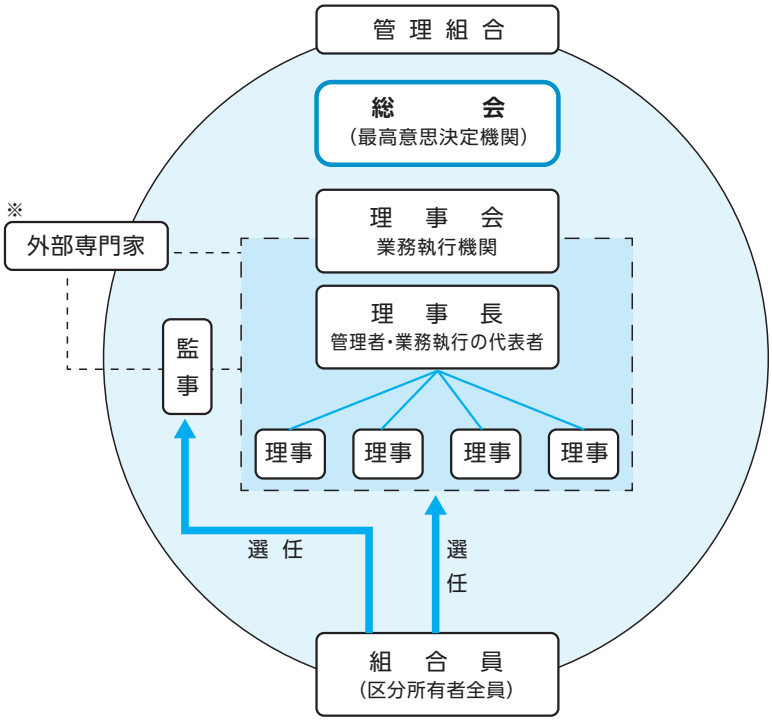
参考：区分所有法では、一般に使われている用語を次のように規定しています。

管理組合 ⇒ 区分所有者の団体
管理規約 ⇒ 規約
総会　　⇒ 集会
理事長　⇒ 管理者
組合員　⇒ 区分所有者
賃借人等 ⇒ 占有者

参考：権利能力なき社団

権利能力なき社団は、法人格は有してないが社会的実存として機能している人の団体をいいます。その要件としては、共同目的のために集結した人的結合体、団体としての組織構成、多数決による団体の意思決定、構成員の変更と無関係な団体の存続性、その団体組織によって代表の方法・運営・財産管理その他団体として主要なものが定まっていることです。

＜管理組合の組織図＞



※必要に応じて外部専門家を活用し
役員に就任する等の管理方式を選択することができます。

4　管理規約・細則

管理規約

管理規約とは、マンションに住み、または所有する人々が共に快適なマンション生活を送り、大切な資産としての価値を保全していくために、欠くことのできない維持・管理の基本となるルールです。

この管理規約は区分所有法と同様に守らなくてはなりませんが、管理規約に何が書かれてあるか内容を知っておくことが大切です。

どのマンションにも共通する基本的な事項については区分所有法に定められていますが、マンションを所有し生活する中で起こる様々な問題には区分所有法だけでは判断がつかないものが多くあります。

このため、各マンションの特性を踏まえて、区分所有者が共同してわかり易いルールを定めることが必要です。

様々な人々が共に生活し、共に所有しているマンションでは、管理規約というルールが存在するからこそ安心して生活ができるのです。マンションの管理や利用の方法でトラブルになりそうなことはしっかり管理規約に定めておきましょう。

また、国は管理規約の参考例としてマンション標準管理規約を作成しています。管理規約の改正や見直しの際に利用してください。なお、管理規約の設定や変更等には、総会の議決において、特別決議が必要です。ただし、それによって一部の区分所有者の権利に特別の影響が及ぶときはその承諾が必要です。

※議決権等は、23ページの＜決議の種別・総会の定足数・多数決要件の表＞でご確認ください。

参考１）原始規約

原始規約は最初に設定される規約のことですが、一般には分譲時の管理規約がそれにあたります。区分所有法を見ると、管理規約は区分所有者が総会の決議により設定するものと想定していますが、実際に分譲時に分譲会社等が事前に作成した管理規約の素案を示し、購入者全員の同意を書面で得ることにより管理規約を設定することが一般的です。なお、区分所有法では、区分所有者全員の書面による合意は集合の決議とみなされます。

参考２）マンション標準管理規約及びコメント

マンションが重要な居住形態となっている中で、マンションの快適な居住環境を確保するためには、区分所有者が具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要です。また、社会的には、マンションを社会的資産として位置付け、その資産価値を保全することが求められています。 このような状況の中で、管理組合はマンションの適正な管理に努める必要があり、国についても情報提供等の措置を講ずるよう努めなければならないとされています。こうしたマンション管理適正化法の趣旨を踏まえ、国は、各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考となるよう「マンション標準管理規約」及び「マンション標準管理規約コメント」を作成し、その周知を図っています。

「マンション標準管理規約及びコメント」は、平成16年に初めて公表され、その後数回の改正が行われてきました。さらに、令和７年５月の区分所有法等の大改正を受けて、同年10月に標準管理規約も改正され、総会決議要件等が変更されました。現在では、一般分譲の住宅専用の「単棟型」マンションに加え、店舗併用等の「複合用途型」マンションや複数棟で構成される「団地型」マンションについても、それぞれ標準規約が公表されており、多くのマンション関連団体等で活用されています。なお、この標準管理規約で示されている事項については、各マンションの規模や居住形態などの個別の事情を考慮し、必要に応じて合理的に修正したうえで活用することが望ましいとされています。

細　則

区分所有者の権利に直接関わるマンションの管理や使用に関する基本的または重要な事項については、規約や総会の決議により定める必要があります。

そして、その具体的な内容、細かな手続き、使用方法等については規約の下位に位置づけられる細則という形式で定めます。管理規約ですべてを盛り込むのではなく、内容を見やすく・分かりやすく整理して定めることが必要です。

また、マンションの実態に応じて、さまざまな細則を設けることが考えられます。それぞれのマンションの状況に応じて工夫して作成することが望まれます。なお、細則の変更等は、規約に別段の定めがない場合は、普通決議とされます。

（参考例）
- 駐車場使用細則、集会所使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、防犯カメラ細則、喫煙に関する使用細則、置き配に関する使用細則
- 会計処理細則、管理費等滞納の督促および延滞金等の徴収に関する細則、
- 理事会運営細則
- 専有部分の修繕細則
- 専門委員会運営細則、組合員等名簿の取り扱いに関する細則　など

管理規約は生活する全ての人が守る法的義務

区分所有者でなくても、その同居家族や賃借人も、建物、敷地及び附属施設の使用方法に関する管理規約と総会の決議を守らなければなりません。

賃借人は総会に出席して議決する資格がないため、管理規約に無関心であったり、その内容を知らなかったりする場合があります。

そのため、管理組合はルールを積極的に周知するとともに、区分所有者と賃借人等とのコミュニケーションを活性化することが大切です。

参考： 管理規約は、区分所有法を根拠にしてマンションの管理や使用に関する区分所有者相互間の事項を定めたものですが、この法律に抵触するものは当然に無効となり効力は生じません。一般に管理規約において、区分所有法と同じ条文を規定していますが、それは同じ内容を確認的に入れることにより法律の勘違いの防止や、区分所有法をいちいちチェックする手間を省くことができるからです。

5　専有部分・共用部分

区分所有法では、区分所有建物の各部分は専有部分か共用部分のいずれかに属するものとされています。そのため、建物のうち専有部分を除いた部分は、すべて共用部分に該当します。

専有部分

専有部分とは、区分所有権の目的となる建物の部分であり、隔壁（仕切壁）、床、天井などで他の部分と構造上区分され、独立して住居などの用途に使うことができる部分で、一般にいうマンションの居住部分をさします。

専有部分は、本来、区分所有者が排他的に使用し所有できる部分ですが、その用途や使用方法については規約により定めることができます。例えば、規約で専有部分の用途を住居専用と定めることが可能です。これは、区分所有権の対象である建物の各部分が一つの建物の一部を構成しており、建物全体に影響を及ぼす事項については、区分所有権で権利行使の調整が必要となるためです。

また、専有部分の修繕等については、マンション標準管理規約第17条において、共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼす恐れのある工事を行おうとする場合には、あらかじめ理事長にその旨を申請し、理事会の決議による承認を受けなければならないとされています。さらに、標準管理規約コメントの別添２には「区分所有者が行う工事に対する制限の考え方」が詳しく示されていますので、参考にしてください。

共用部分

共用部分とは、次のものをいいます。

① 法定共用部分

ⅰ 専有部分以外の建物の部分すべてをいい、区分所有者全員またはその一部が使用することができる建物の基礎、耐力壁、屋上、廊下、階段、エレベーター室など。

ⅱ 専有部分に属しない建物の附属物で、エレベーター設備、ガス設備、電気設備、消防設備など。

② 規約共用部分

ⅰ 本来は専有部分とすることができるものを集会室や管理事務室などとして管理規約により共用部分とされたもの。

ⅱ 管理規約により共用部分とされた附属の建物で、別棟の集会室など

参考：区分所有者全員またはその一部が使用することの別により、全体共用部分と一部共用部分という分類もあります。

専有部分と共用部分の境界

専有部分と共用部分の境界が具体的どこかという点については、考え方はいくつかありますが、区分所有法では明確に定められていません。そのため、管理規約において、誰にでも分かるように具体的に定めておく必要があります。

また、維持管理や修繕の実施にあたっては、専有部分と共用部分の境界部分や相互に関連する範囲に関する費用負担や取替えの制限等についても、管理規約に定めておくことがトラブル防止の観点から重要です。例えば、壁にエアコン用の穴をあける場合の承認権者や漏水事故における補修及び費用負担の負担者などが不明確のままでは、トラブル発生時の解決が困難になります。

参考：配管の取替え等に要する費用について（マンション標準管理規約第21条関係）

マンション標準管理規約では、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第３項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる」と定められています。

共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられます。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要です。

専用使用権

バルコニーやベランダなどは、多数の人が自由に通行できないため専有部分と思われがちですが、非常時の避難通路としての機能を持ち、構造上も外部に位置しているため、共用部分に該当します。特定の区分所有者が一定の目的のために使用することが認められているにすぎません。

このように、バルコニー、専用庭、駐車場などの共用部分や敷地の一部について、特定の区分所有者が専用に使用できる権利を、一般に「専用使用権」といいます。

専用使用権は、区分所有法には明確な規定がないため、マンション標準管理規約を参考にしてください。

建物の敷地

建物が所在する土地と規約により、一体的に管理または使用する土地（庭、通路、駐車場、附属建物の敷地など）をいいます。前者を「法定敷地」、後者を「規約敷地」といいます。

敷地利用権

専有部分を所有するために建物の敷地に関する権利をいい、敷地を目的とする所有権、地上権、賃借権の権利などが含まれます。

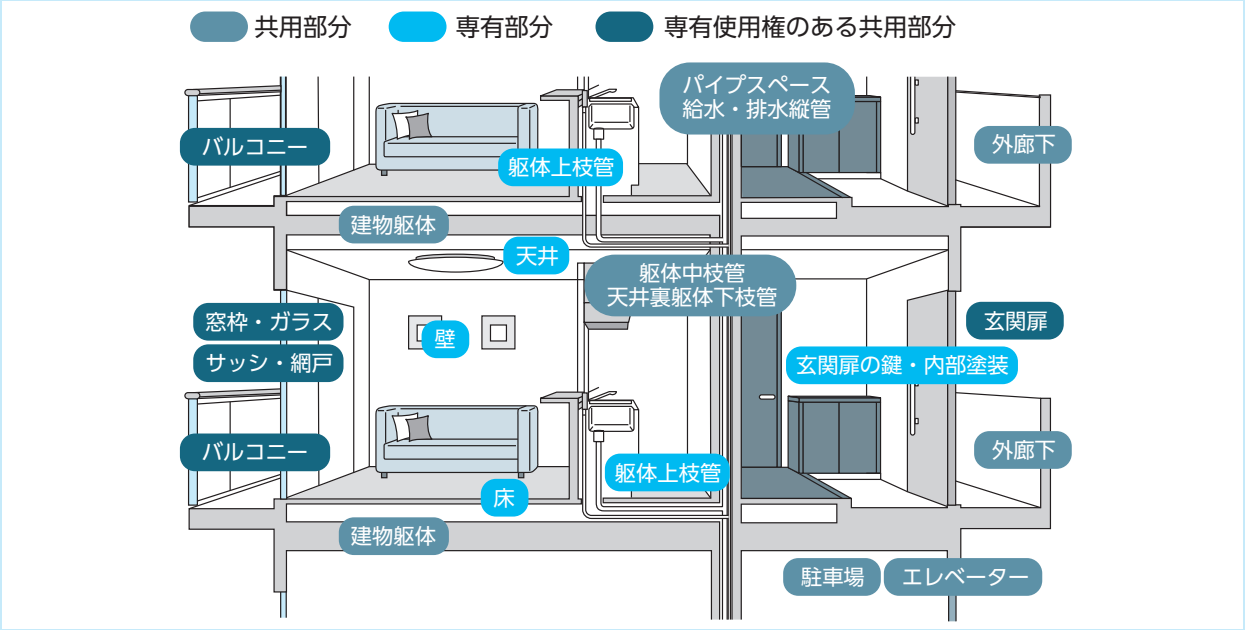
原則として、専有部分と専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することはできません。また、共用部分の持分の処分についても、この原則に従うこととされています。

参考１）専有部分と共用部分

区分所有法及び標準管理規約に基づいた建物の専有部分と共用部分の区分について、参考に示します。

・表　建物の専有部分と共用部分の区分（単棟型の場合）

区分		区分所有法	マンション標準管理規約
専有部分		・区分所有権の目的たる建物の部分（第２条第３項）	・住戸番号を付した住戸 ・専有部分を他から区分する構造物のうち、天井、床及び壁の躯体部分を除く部分 玄関扉の錠及び内部塗装部分 ※窓枠及び窓ガラスは含まれない ・上記の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のもの（第７条）
共用部分	規約共用部分	・規約により共用部分とされた建物の部分及び附属の建物（第４条第２項）	・管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物（第８条、別表第２第３項）
	法定共用部分	・専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物（第２条第４項） ・数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分（第４条第１項）	・エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」 ・エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防･防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、被雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」（第８条、別表第２第１項、第２項）



参考２）登記関係

・専有部分の登記面積は、内法で計算した床面積になります。

・敷地（敷地利用権）の登記持分は、一般には売買契約書に書いてある壁心で計算した占有部分の面積の持分割合としています。

・規約共用部分とした建物の部分及び附属の建物は、第三者に対抗するためには登記が必要です。

（注）内法：壁、床、天井等の境界部分すべてが共用部分であり、境界部分によって取り囲まれた空間部分のみ専有部分とする方法

6　管理組合の業務

管理組合は、建物の共用部分、その敷地及び附属施設の管理を行うことが基本的な業務と言えます。

この業務を適正に執行するため、総会において管理者として理事長やその他の役員を選出し、一般に執行機関として理事会を設置します。各役員は、理事会の定めに従い担当業務を執行します。

また、管理組合の業務は、総会の決議に基づくもののほか、管理規約に規定されています。

それぞれの管理組合によって規定している業務の表現等の違いはありますが、マンション標準管理規約では、次の内容になっています。

（業務）
第32条　管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。
一　管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
二　組合管理部分の修繕
三　長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
四　マンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
五　マンション管理適正化法第103条第１項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
六　修繕等の履歴情報の整理及び管理等
七　共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
八　区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
九　敷地及び共用部分等の変更及び運営
十　修繕積立金の運用
十一　官公署、町内会等との渉外業務
十二　マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
十三　広報及び連絡業務
十四　管理組合の消滅時における残余財産の清算
十五　その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

以上のように、管理組合は、
①　共用部分・敷地及び附属施設の管理
②　それらの使用に伴う組合員の共同の利益の増進
を図り、併せて良好な住環境を確保することを目的としたものです。

①は物の管理であり、②は物以外の部分の管理です。管理組合の業務としては、ハード面とソフト面の二面性を持っています。

防災・防犯、美化、清掃などのいわゆるコミュニティ活動は、管理組合の目的の範囲内で行われる限りで、管理組合の業務として行うことができます。その際には、区分所有者の団体である管理組合と居住者が任意加入する自治会、町内会等とは混同することのないよう注意する必要があります。

なお、マンションの居住人数が一定規模以上の場合、理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければなりません。防火管理者の選任に当たっては、防火管理上必要な知識・技能を有していることが求められます。

7　管理者

管理者とは、区分所有法や規約に定める事務を執行する者のことをいいます。

管理者は、規約に別段の定めをしない限り、集会の決議によって選任及び解任されます。

区分所有法では、管理業務の執行者として集会により管理者を選出することを想定されていますが、実際は多くのマンションで複数の役員（理事）を集会（総会）で選任し、その役員の中から理事会で理事長を選出して、理事長を管理規約で区分所有法上の管理者としています。マンション標準管理規約でも、理事長の選任と解任は、「理事及び監事は総会の決議によって組合員のうちから選任し、又は解任する。」「理事長、副理事長、会計担当理事は、理事会の決議によって、理事

のうちから選任し、又は解任する」と規定しています。

管理者の資格について、区分所有法では特段の定めはなく、個人でも法人でも就任可能です。一般的には管理組合の代表者である理事長（理事）が管理者となる場合が多いですが、マンション管理業者やマンション管理士など、区分所有者以外の外部の者が就任することもできます。国土交通省は、これを「外部管理者方式」と定義し、令和６年６月に「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」を策定し、マンション管理適正化法の改正に併せて、令和８年４月に一部改正を行いました。（40ページ参照。）

管理者は、共用部分並びに各区分所有者の共有に属する建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行するほか、規約に定められた権利を有し、義務を負います。

８　理事長（管理者）の職務

理事長の職務について、マンション標準管理規約では、次のような内容になっています。

（理事長）
第38条　理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
一　　規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
二　　理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
２　理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
３　理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
４　理事長は、○か月に１回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
５　理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
６　管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

※「管理業者管理者」方式を採用した管理組合は、「管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」（40ページ）を参照にしてください。

理事長の職務を具体的に掲げると一般的には次のような業務があります。

①事務の報告（通常総会・理事会）
②収支予算の作成および変更
③総会・理事会の招集、議長
④業務委託・請負契約の締結
⑤議決権行使者の届出の受理及び代理証明書の受理
⑥規約原本の保管、総会の議事録及び書面決議の書面の保管、閲覧、保管場所の掲示
⑦損害保険契約の締結、保険金の請求および受理
⑧組合員の資格の得喪に関する届出の受理
⑨駐車場使用契約の締結
⑩未納管理費等の請求、法的措置の追行
⑪預金口座開設契約の締結
⑫勧告・指示・警告等
⑬共用部分に生じた損害賠償金等の請求及び受領

実務上、理事長が職務を執行するにあたっては、管理組合としての管理対象物をどのように管理していくかについて方針を示し、リーダーシップを発揮することが求められます。例えば、組合員からの管理上の苦情や不満への対応、計画修繕工事の進め方などについて検討する必要があります。そのため、管理組合として１年間に行うべき重点項目をしぼって、業務執行を進めていくのがよい方法です。

MEMO

9　監事の職務

監事の職務について、マンション標準管理規約では、次のような内容になっています。

（監事）
第41条　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2　監事は、いつでも、理事及び第38条第１項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況を調査することができる。
3　監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
4　監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
5　監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をする恐れがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
6　監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
7　前項の規定による請求があった日から５日以内に、その請求があった日から２週間以内の日を理事会とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

※監事が理事会へ出席しなくても、決議等の有効性には影響しません。監事には理事会の議決権は有りません。

10　管理組合の役員

管理組合では、通常総会において役員を選出します。この役員は一般的に理事長、副理事長、理事及び監事で構成されますが、住戸の少ないマンションでは理事長と会計担当理事のみとすることもあります。

管理組合の業務は、理事長、副理事長及び理事によって構成される理事会の合議制により執行されます。もっとも、理事長はじめ各理事に職務が分担されており、大きな問題以外は、その権限内で処理されます。管理組合の役員の担い手不足への対応として、理事の負担軽減の観点から、理事の家族又は親族が理事本人に代わって理事会に出席することを認めることも考えられます。

管理組合の役員数については、マンション標準管理規約コメント第35条関係では、「理事の員数については、おおむね10～15戸につき１名選出するものとし、員数の範囲は、最低３名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。また、200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。」とされています。

役員の資格については、区分所有法上の規定がないため、管理規約で一般に制限します。マンション標準管理規約第35条では「組合員のうちから総会で選任する」と規定されていますが、外部専門家を役員として選任できるとすることも可能です。

また、マンション標準管理規約第36条の２では、役員の欠格事由として、「破産者で復権を得ない者、拘禁刑以上の刑に処せられその執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から５年を経過しない者、暴力団員等は役員となることができない」と規定されています。

管理組合を自立的に運営するためには、役員の役割が重要です。

しかし、区分所有者等の管理への理解や関心が低い場合には役員の負担が大きくなり、役員のなり手不足が問題となっています。実態として、慣例的に輪番制で対応しているマンションも多く見られます。

また、近年は賃貸化や事務所化、空室の増加により、不在区分所有者との公平な役割分担が困難となる問題も生じています。

このため、役員のなり手を確保する手法として、①不在区分所有者を役員にする、②区分所有者と同居する配偶者や成人親族を役員にする、③役員に手当てを支給する、④役員の任期を２年にして、半数の役員の任期を１年ずらし半数交代制とする、⑤必要に応じて、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選任も可能とすることなどの方法を検討してください。この場合、専門家としてはマンション管理士のほか弁護士や建築士などの専門的知見を有する者が想定され、管理上の課題等に応じて適切に専門家を選任することが重要です。なお、管理規約や使用細則の改正が必要となる場合があります。

＜マンション標準管理規約「別添１」で示された外部専門家活用の主要３パターン＞

（1）理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型	（2）外部管理者・理事会監督型	（3）外部管理者・総会監督型
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し（総会のみ）
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む）又は監事）に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

11　総会（集会）

総会は管理組合の最高意思決定機関です。区分所有法では集会と規定しています。

建物等の管理に関する重要事項は、原則としてすべて総会の決議により決定されるため、十分に審議を尽くして合意されることが望まれます。

総会には、毎年定期的に招集される通常総会と、必要に応じて招集される臨時総会があります。

通常総会では、決算報告、新会計年度の事業計画・予算、役員選任などが決議され、臨時総会では、招集の必要が生じた事項について審議が行われます。

また、総会は、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の５分の１以上であり、かつ議決権の５分の１以上有するものは（各５分の１の定数は、規約で減ずることが可能）招集の請求ができ、管理者が招集しない場合には、当該区分所有者が招集することができます。

さらに、会議の方法として、WEB会議システム等の利用も認められるようになりました。マンション標準管理規約には、WEB会議システム等を活用した総会や理事会に関する定義や留意事項が示されています。

12　総会の開催

定期的に行う通常総会の開催時期は、マンション管理組合の管理規約に必ず定められているため、それに従って開催しなければなりません。一般的な管理規約では、通常総会の開催について、「理事長は、通常総会を毎年１回、新会計年度開始以後２ヶ月以内に招集しなければならない。」と規定されている例が多くみられます。

また、区分所有法では、集会の開催について次のように規定されています。

- 「管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。」
- 「管理者は、集会において、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。」

招集通知

総会の招集通知について、マンション標準管理規約では、「総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の２週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは２か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。」と規定されています。

一方、区分所有法では「集会の招集の通知は、会日より少なくとも１週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者（議決権を有しない者を除く。）に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。」と規定されていますが、実務上は、組合員が議案内容を十分に検討できるよう、時間的配慮が必要です。なお、議題がマンション再生等決議（「建替え決議」、「建物更新決議」、「建物敷地売却決議」、「建物取壊し敷地売却決議」、「取壊し決議」）の場合は、２か月前まで（規約で延長可能）に通知する必要があります。

また、総会は「あらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。」と区分所有法で定められており、通知されていない事項が不意に決議されることを防止しています。

ただし、区分所有法で特別の定数が定められている事項（特別決議事項）を除き、規約で別段の定めをすることができます。このため、迅速かつ弾力的な対応が求められる普通決議事項については、あらかじめ定めておくことが望ましいといえるでしょう。

通知事項

招集通知には、総会の日時や場所のほか、会議の目的及び議案の要領を示して通知しなければなりません。「会議の目的」とは、決算報告、管理費の改定、規約の変更、○○工事の実施、駐車場の使用方法など、総会で決議する議案や話し合いをする事項です。また、「議案の要領」とは、区分所有者が議案への賛否を判断できる程度に、その内容を要約したものです。なお、建替え決議などのマンション再生等の場合には、議案の要領の他にも通知しなければならない事項が区分所有法やマンション再生円滑化法に定められています。

通知場所

マンション外に住所を有する区分所有者が、通知を受けるべき場所をあらかじめ届け出た場合にはその場所に、届け出がない場合には当該区分所有者の所有する専有部分の所在地にあてて通知すればよく、通常到達すべき時に到達したものとみなされます。また、国内管理人等の届出がある場合には、その届出がされた国内管理人等あてに通知が必要になります。

13　総会議事録

議事録作成

総会議事録は、総会の議長が作成し、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び総会に出席した区分所有者の２人がこれに署名しなければならないと定めています。

議事録の内容

総会議事録には、開催の日時、場所、区分所有者総数、議決権総数、出席区分所有者数、議決権数、議事の経過の要領およびその結果を記載し、併せて議案書を添付します。議案内容等については議案書を引用するようにします。

作成部数

総会議事録は、正本１通を作成し、理事会用あるいは閲覧用に写しを数通作成しておきます（管理組合法人の場合は法務局提出用が必要となりますので正本２通を作成します）。

14　総会の議決権と決議事項

議決権

議決権とは、各区分所有者が総会の決議に参加する権利を言います。

議決権は、規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合によります。

なお、規約で別段の定めをする例としては、各専有部分の床面積がほぼ同じ場合に全区分所有者の議決権を同じとすることなどです。

ただし、団地内の建物の建替え承認決議等の議決権は、土地の持分の価格の割合とされ、規約で変更

できません（区分所有法第69条２項）。

議決権は、区分所有者本人が総会で自ら行使するのが原則ですが､代理人（委任状必要）又は書面（議決権行使書）によっても行使することができます。この場合、それぞれ出席した区分所有者の数及び出席した区分所有者の議決権の数に含めます。

今回の区分所有法の改正により、裁判所が認定した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）を、すべての決議の母数から除外する制度が設けられました。

また、規約又は集会の決議により、電磁的方法で行使することもでき、書面による決議とみなします。

総会は管理組合の最高の意思決定機関であるため、建物等の管理に関する重要事項は、規約で別段の定めがあるものを除き、原則としてすべて総会の決議で決定されます。総会で決議された事項は、決議に反対した者も拘束します。

このような総会の決議事項には、普通決議事項と特別決議事項があります。

通常、総会で決議を必要とする事項は、マンション標準管理規約の議決事項を参考にしてください。

普通決議事項は、規約で別段の定めをする場合を除き、出席した区分所有者数（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各過半数を必要とします。なお、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みます。

マンション標準管理規約では、議決権総数の過半数を有する区分所有者が出席しなければならず、出席区分所有者の議決権の過半数で決するとされています。

特別決議事項は、規約の変更・マンション再生決議などの区分所有者に重大な利害が生じるものであり、区分所有法等に規定されており、区分所有者数（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の特別多数決により決せられます。

例えば、規約の変更の決議は区分所有者総数の過半数であり、かつ議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各４分の３以上により可能となります。特別決議においても、規約で別段の定めをすることができる場合があります（区分所有法第17条共用部分の変更など）。

＜決議の種別・総会の定足数・多数決要件の表＞

総会の種別	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＞
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＞
		〔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＞ ※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＞ ※客観的な事由が認められる場合は各３/４以上

総会の決議事項についてマンション標準管理規約では、次のように規定しています。

（議決事項）
第48条　次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
一　規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
二　役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
三　収支決算及び事業報告
四　収支予算及び事業計画
五　長期修繕計画の作成又は変更
六　管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
七　修繕積立金の保管及び運用方法
八　第16条第２項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用
九　第21条第２項に定める管理の実施
十　第28条第１項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
十一　区分所有法第57条第２項及び前条第３項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
十二　建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
十三　マンション再生円滑化法第163条の56第１項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
十四　区分所有法第62条第１項の場合の建替え、区分所有法第64条の５第１項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の６第１項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の７第１項の場合の建物取壊し、敷地売却及び区分所有法第64条の８第１項の場合の取壊し
十五　第28条第２項に定めるマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
十六　マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
十七　組合管理部分に関する管理委託契約の締結
十八　その他管理組合の業務に関する重要事項

15　理事会

理事会は、総会で選任された複数の役員（理事）で構成された合議制の業務執行機関として、規約等又は総会決議により、理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定や理事の職務の執行の監督等を行います。

理事会の招集方法、定足数、決議要件、議事録作成等の運営に関しては、マンション標準管理規約を参考にして、理事会が公正かつ迅速に運営されるよう管理規約に定めておくことが必要です。

また、理事会には理事本人が出席して議論に参加し、議決権を行使する必要があります。そのため、規約に規定がない場合は、委任状による代理出席や書面による議決権行使を認めることは適当ではありません。一方で、理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合に、その職務代行者に理事会への出席（議決権の行使を含む。）を委ねることを認めることも考えられます。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲（配偶者や一親等の親族等）を、規約に明文で定めることが必要となります。また、あらかじめ、職務代行者となる者について、理事に選任される総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが望ましいとされています。 なお、外部専門家など、本人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当ではありません。

理事会の議決事項について、マンション標準管理規約では、次のように規定しています。

（議決事項）
第54条 理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。
一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
二　規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
三　長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四　その他の総会提出議案
五　第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
六　第24条の２第２項、第60条第４項及び第67条第３項に定める訴訟その他法的措置の追行
七　第37条の２に定める承認又は不承認
八　第42条第４項に定める臨時総会の招集
九　第58条第３項に定める承認又は不承認
十　第60条第５項に定める弁済の充当の順序の設定
十一　第67条第１項に定める勧告又は指示等
十二　第67条の２第１項に定める区分所有者の所在等の探索
十三　第67条の３第１項、第67条の４第１項及び第２項並びに第67条の５第１項及び第２項に定める裁判所に対する請求
十四　総会から付託された事項
十五　災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
十六　理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
２　第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十五号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

16　適正化推進計画と管理計画認定制度

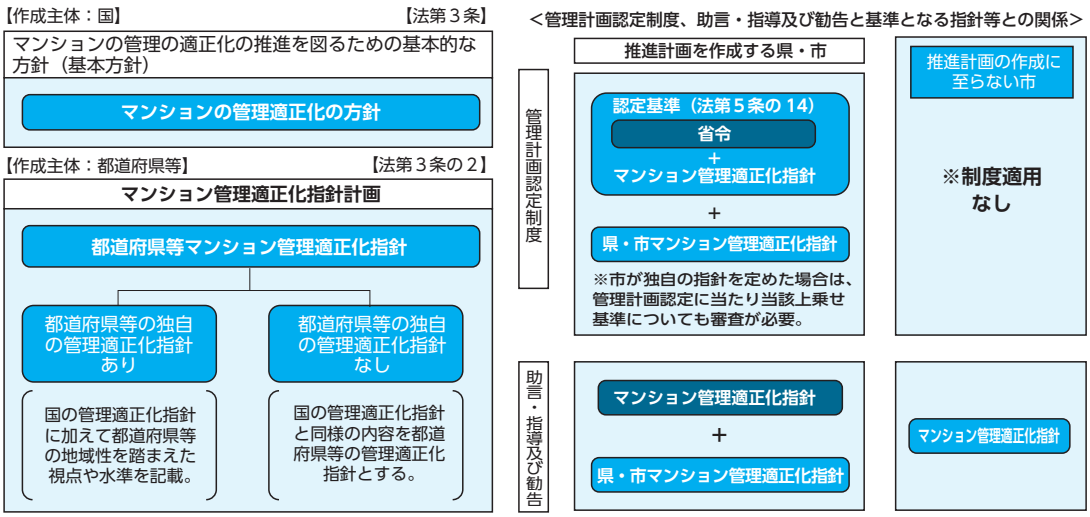
適正化推進計画の作成・公表

国は、マンションの管理の適正化の推進のため、マンション管理適正化推進計画や管理計画の認定などの制度を令和４年４月から開始しました。マンションのライフサイクル全般における管理のあり方については、国土交通大臣が基本方針を定め、都道府県（町村の区域に限る。）及び市（当該市の区域）（以下「都道府県等」という。）が、この基本方針に基づき、所管区域ごとにマンション管理適正化の推進のための計画を作成できるものとされています。なお、当該指針において、都道府県等は、国のマンション管理適正化指針に加えて、都道府県等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることもできるとされています。

また、都道府県等は、管理組合が定める管理計画が一定の水準を満たしている場合にはそのマンションの管理計画を認定して適正管理に誘導するとともに、管理が適正でない場合には指導・助言等を行うことにより、マンションの管理水準の底上げを図るものとされています。

※愛知県内では、県及び市（新城市及び田原市を除く）において、マンション管理適正化推進計画が策定されています。詳細は、県住宅計画課（町村の区域に限る。）又は、各市にご確認ください。

図表：国が作成する基本方針（マンション管理適正化指針）・都道府県等が作成する推進計画（都道府県等マンション管理適正化指針の関係）



（注）法第５条の14は、令和９年４月１日から法５条の16に変更されます。

管理計画認定制度

マンションの管理組合は、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長に自らのマンションの管理計画を提出し、一定の基準を満たす場合、認定を受けることができます。 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、管理計画の認定を受けたマンションについては、市場で高く評価されるなど、下記のメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることにより、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持・向上にも寄与することになります。

【認定のメリット】

【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ことが期待されます。

【メリット２】 マンション市場における適切な評価

●マンションの管理状況が「見える化」されることにより、認定を受けたマンションの市場での評価が高まることが期待されます。

なお、管理計画認定を受けたマンションの名称等については、マンション管理センターのウェブサイトで公開されます。

【メリット３】 認定マンションに関する金融支援

●独立行政法人住宅金融支援機構が提供する金融措置において、優遇を受けることができます。

◆「フラット35」の金利引き下げ・「フラット50」の利用

◆「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ

◆「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ

【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が減額される措置があります。

管理計画認定の有効期間と更新

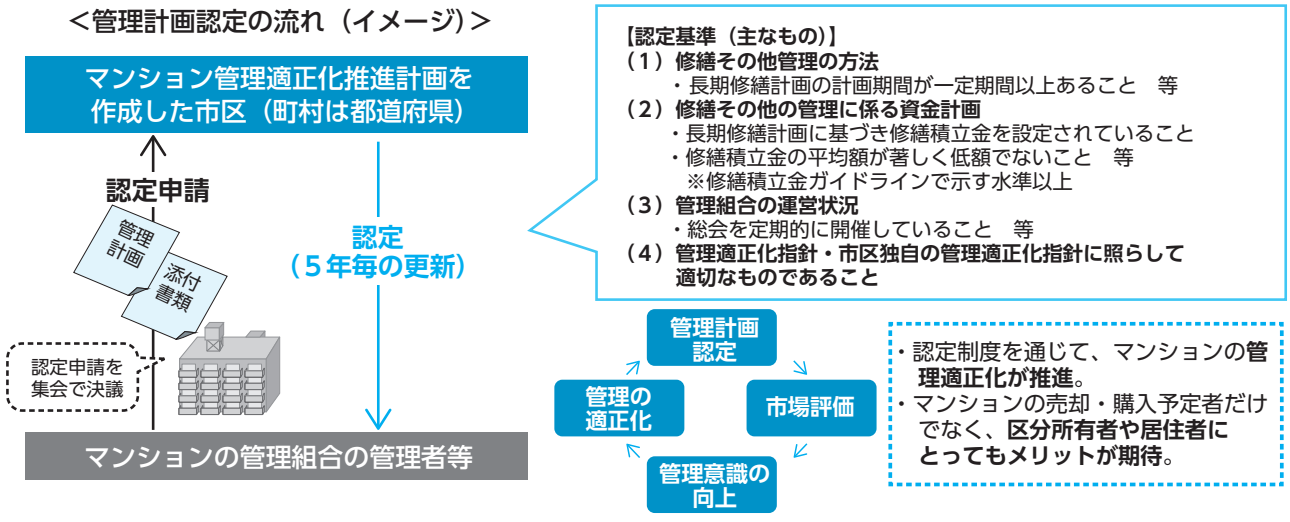
管理計画認定の有効期間は、認定を受けた日から５年間です。管理計画の認定を更新する場合は、認定の有効期間の満了日前６か月以内に更新申請が必要です。管理規約改正や長期修繕計画等の見直しなど、総会で承認が必要な事項については期間が必要なため、早めの更新申請の準備が必要となります。

【参考】有効期間

認定を受けた日 （有効期間の起算日（※））	令和４年５月１日 （令和４年５月２日）
有効期間の満了日	令和９年５月１日

※有効期間の計算方法における起算日であるため、認定の効力は、認定を受けた日から生じます。

図表：マンションの管理計画認定制度の概要



出典：マンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン／国土交通省

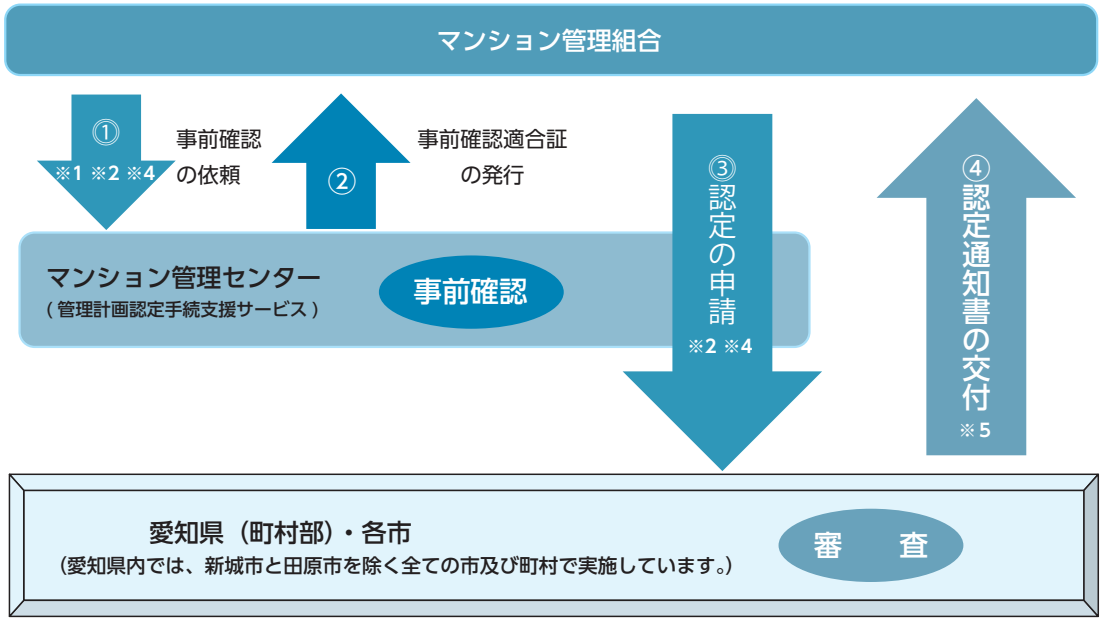
管理計画認定基準

現在、国において管理計画認定制度の認定基準の見直しが検討されています。令和９年４月からは、新築分譲マンションを含めた新たな基準の運用が開始される予定です。

管理計画認定の流れ

認定の手続きの流れは次のとおりです。なお、申請にあたっては、認定を申請することについて、総会（集会）での決議を得ておく必要があります。

図表：マンション管理計画認定の流れ



※１　（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」又は（一社）日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」を併用する場合の手続きについては、各団体に確認して下さい。

※２　事前確認が「必須」の団体（名古屋市など）と「任意」の地方公共団体（愛知県町村部など）があります。「任意」の団体の場合、マンション管理センターへの事前確認なしで認定申請することが可能ですが、申請や審査がスムーズに行われ、認定を迅速に受けることができる事前確認を受けた上で認定申請することを推奨します。

※３　①事前確認の依頼、②事前確認適合証の発行は、マンション管理センターが運営する「管理計画認定手続支援サービス」を利用して行います。その場合、③認定の申請についても、本サービスにより地方公共団体へ電子申請します。

※４　認定の手続きには所定の手数料が必要となります。詳細については、各依頼先若しくは申請先へ確認してください。

※５　認定は５年毎の更新が必要です。また、認定後に理事長が変わったときなど変更の認定が必要な場合があります。

参考：管理計画認定制度の「事前確認」については、以下にお問い合わせください。
（公財）マンション管理センター　管理計画認定手続支援サービス係
電話番号：03-6261-1274
受付時間：９時30分～17時（土、日、祝日、年末年始を除く。）
ＵＲＬ：https://www.mankan.or.jp/

◆管理計画認定は、民間団体が別に実施する以下の「マンション管理適正評価制度」または「マンション管理適正化診断サービス」と連携し、一緒に申請を行うこともできます。

「マンション管理適正評価制度」については、以下にお問い合わせください。
（一社）マンション管理業協会　調査部
電話番号：03-3500-2721　受付時間：９時～17時（土、日、祝日、年末年始を除く。）
ＵＲＬ：https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/

「マンション管理適正化診断サービス」については、以下にお問い合わせください。
（一社）日本マンション管理士会連合会
電話番号：03-5801-0843　受付時間：10時～17時（土、日、祝日、年末年始を除く。）
ＵＲＬ：https://www.nikkanren.org/link/shindan.html

17　管理費

管理組合として通常必要な費用は、修繕積立金で支出するものを除き、その他は管理費で賄います。管理費は、管理業務に必要な適正額を徴収していない場合や長期の滞納がある場合などに不足すると、必然的に管理業務が予定通りに実施できなくなり、組合運営やマンションの保全に重大な影響を及ぼすため、適正に徴収する必要があります。

管理費は管理費会計又は一般会計と称し、収入には組合員から徴収するもののほか、預金利息、保険配当、その他の雑収入等があります。

なお、駐車場や専用庭などの使用料収入は、一般に管理費会計で経理されることが多いですが、余剰金が生じた場合には修繕積立金会計に繰り入れることが望ましいと言えます。なお、維持修繕に多額の費用を要する機械式駐車場がある場合には、個別会計とする扱いもあります。

一方、支出については、多様な費用があるため、それぞれの管理組合が任意に支出科目を設けて会計処理を行っています。

管理費について、マンション標準管理規約では、次のように規定しています。

（管理費）
第27条　管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。
一　管理員人件費
二　公租公課
三　共用設備の保守維持費及び運転費
四　備品費、通信費その他の事務費
五　共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
六　経常的な補修費
七　清掃費、消毒費及びごみ処理費
八　委託業務費
九　専門的知識を有する者の活用に要する費用
十　管理組合の運営に要する費用
十一　その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

マンション管理士等の活用

上記の九番目の経費は、管理業務には専門的な知識を必要とする場合が多くあるため、専門的知識を有する者の活用に要する費用の支出が認められるようにしたものです。専門的な知識を有する者には、マンション管理士、弁護士、建築士、司法書士等があります。

マンション管理士は、管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事など、マンションの管理に関する様々な問題について、専門的知識や経験を通じて解決を支援する総合コンサルタントです。

また、マンション標準管理規約では「管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションに関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。」と規定しています。

18　修繕積立金

管理組合では、管理費とは別に、大規模修繕に備えて各組合員が毎月いくら積み立てたらよいかを算出して積み立てていくのが修繕積立金です。修繕積立金について、マンション標準管理規約では、次のように規定しています。

第28条　管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。（抄）

一　一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二　不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三　敷地及び共用部分等の改良又は変更

四　建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五　修繕積立金の管理及び運用

六　その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2　（略）

3　管理組合は、第１項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4　修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

●　修繕積立金の額の目安

また、「修繕積立金に関するガイドライン」では、32ページのとおり、修繕積立金の額の目安、管理計画認定を受ける場合の下限値になっています。目安金額より現在の修繕積立金が著しく低額な場合は、工事費が不足して将来の適切な修繕工事が実施できなくなる恐れもありますので、修繕積立金の見直しが必要です。

●　修繕積立金の積立方法

「均等積立方式」（積立金の額が当初から一定額）と、「段階増額積立方式」（積立金の額が段階的に上がっていく）がありますが、「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画の作成時点において「均等積立方式」を基本とすることが記載され、また、同コメントで段階増額積立方式について「適切な引き上げ額の考え方」として、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、最終額は基準額の1.1倍以内とする積増し額の基準が示されています。

19　大規模修繕と長期修繕計画

●　大規模修繕

大規模修繕とは、外壁塗装工事、屋上防水工事、給排水管更生・取替工事等、長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する修繕のうち、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な修繕をいいます。

大規模修繕は、長期修繕計画に定められた時期に行うことが目安ですが、事前に建物や設備について調査・診断、区分所有者等に対するアンケートも実施した上で、建物や設備の劣化状況を把握し、改めて計画された修繕工事の可否や実施内容を改めて判断することが重要です。また、併せて、経年や区分所有者の要望に応じて性能向上工事の実施を検討することが望まれます。

大規模修繕の基本的な進め方は、修繕委員会の発足、現状の把握（調査・診断）、基本計画の検討、設計図書の作成、業者の選定・決定、理事会・総会決議、実行、確認・監査となります。

大規模修繕工事の発注の仕方には、設計監理方式や責任施工方式等があります。

設計監理方式は、設計事務所等のコンサルタントに調査・診断、設計、工事監理を委託する方式であり、設計と施工が分離されているため、工事の厳正なチェック等が期待できます。

責任施工方式は、管理会社又は施工会社が設計から工事までを一貫して行う方式です。管理会社による施工は、受託マンションに関する情報が豊富で管理の仕組みに強く、管理組合の手間が少なくなります。

それぞれの方法に利点があり、どの方法が適切かは管理組合によって異なりますので、よく検討する必要があります。

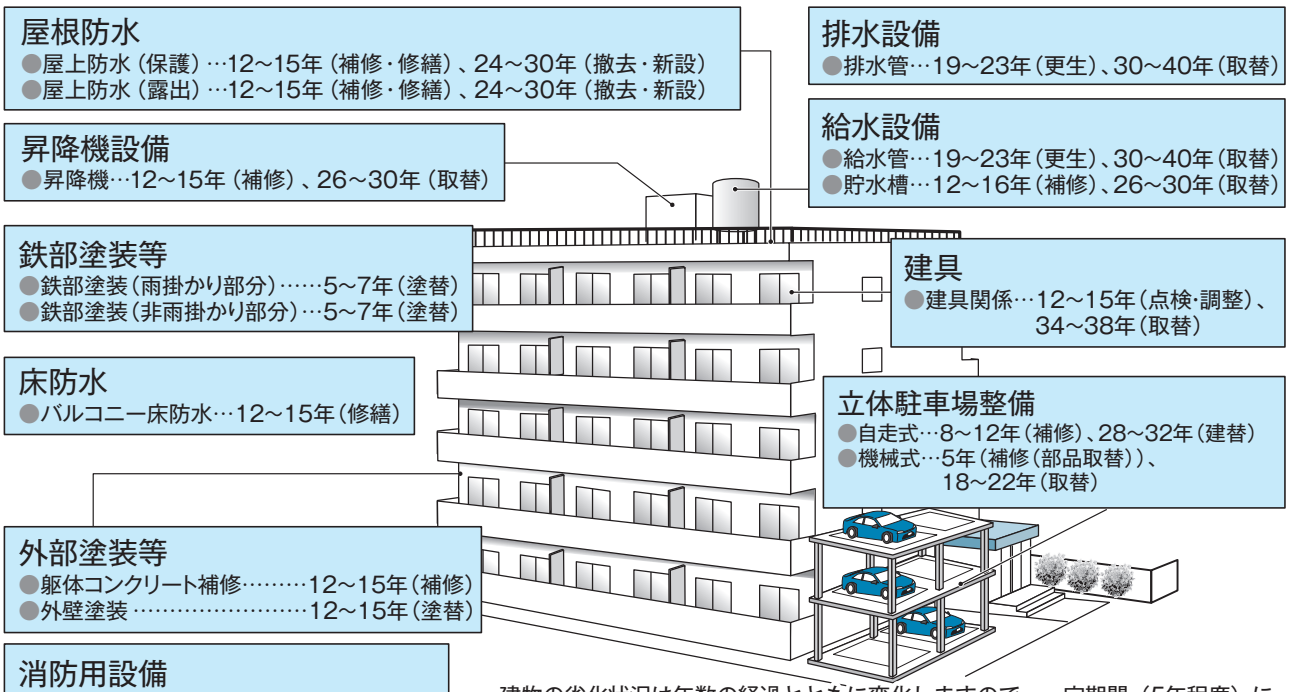
● 長期修繕計画

建物の基本性能を維持するために、30年以上先までの間に、どのような修繕を、いつ頃、どのような周期で行っていくかを想定し、その費用はどの程度かを算定し、修繕積立金も含めて将来計画を見通せるように作成するものが長期修繕計画です。

長期修繕計画の期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が２回含まれる計画とされています。また、長期修繕計画には不確定な事項が含まれるため、５年程度ごとに見直しが必要とされています。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、マンション管理計画認定制度の認定基準においては、７年以内に作成又は見直しがされているものとされています。

国土交通省では、「長期修繕計画標準様式」・「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」が示されています（31ページ参照）。老朽化マンションが増加する中で、各マンションにおいてこれらの様式を参考に長期修繕計画を作成し、計画に沿って修繕積立金を積み立て、適切な時期に大規模修繕工事を実施することで、適正な管理を行っていくことが重要です。

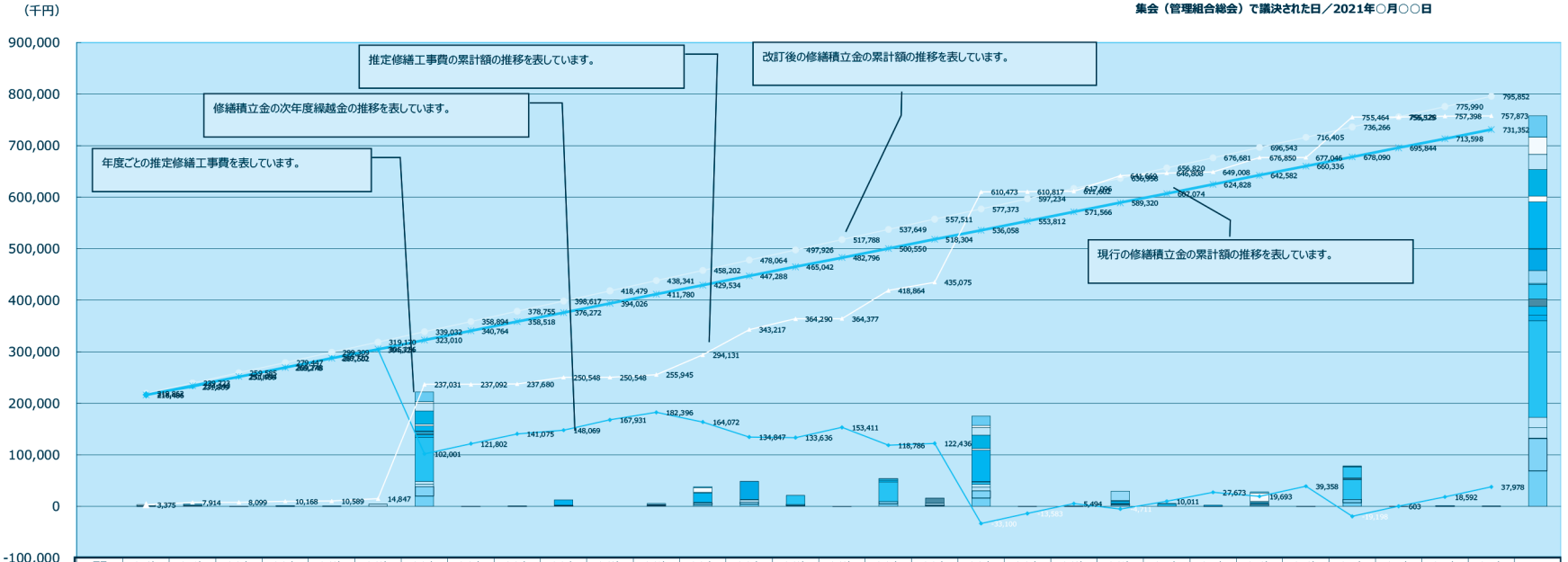
＜マンションの主な修繕項目と修繕周期の例＞



建物の劣化状況は年数の経過とともに変化しますので、一定期間（5年程度）に修繕計画の見直しをすることが望ましいと言われております。修繕計画の見直しとともに、修繕積立金の見直しも必要です。

MEMO

＜長期修繕計画＞



西暦	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	
経年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	合計
1 仮設工事	270	0	0	0	0	0	18,424	0	0	0	0	0	1,487	450	0	0	0	0	18,424	0	0	0	0	0	1,487	0	675	0	0	0	41,216
2 屋根防水	0	0	0	0	0	0	4,317	0	0	0	0	0	9,075	0	0	0	0	0	4,037	0	0	0	0	0	16,085	0	0	0	0	0	33,513
3 床防水	0	0	0	0	0	0	14,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,281
4 外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	25,887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,773
5 鉄部塗装等	1,550	0	0	0	0	0	3,287	0	0	0	0	0	1,211	0	0	0	0	0	3,364	0	0	0	0	0	1,550	0	0	0	0	0	10,961
6 建具・金物等	0	0	0	0	0	0	9,118	0	0	0	0	0	18,450	0	0	0	0	0	60,733	0	0	0	0	0	2,295	0	0	0	0	0	90,596
7 共用内部	0	0	0	0	0	0	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	713	0	0	0	0	0	225	0	0	0	0	0	1,741
8 給水設備	0	0	0	1,665	0	0	0	0	360	0	0	0	0	35,303	0	0	0	0	360	0	0	0	0	1,665	0	0	0	1,530	0	0	40,883
9 排水設備	0	1,823	0	0	0	0	788	14	0	0	0	1,823								0	0	18,923	0	0	0	0	788	14	0	0	24,973
10 ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450
11 空調・換気設備	0	666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								0	0	666	0	0	0	0	0	0	0	0	1,332
12 電灯設備等	0	315	0	0	0	0	3,645	0	0	0	0	315								0	0	315	0	0	0	0	21,465	0	0	0	28,620
13 情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	2,160	0	0	0	0	0								0	0	0	0	0	0	0	2,322	0	0	0	14,382
14 消防用設備	0	1,017	45	45	63	72	5,486	36	18	0	0	549								0	0	3,888	45	45	63	72	1,607	36	18	0	17,217
15 昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,350
16 立体駐車場設備	0	0	0	0	0	0	84,510	0	0	0	0	1,216	0	0	16,960	0	37,844	0	4,500	0	0	968	4,202	0	0	0	37,844	0	0	0	188,043
17 外構・附属施設	1,022	0	0	0	0	0	6,415	0	0	0	0	0	1,022	4,770	0	0	0	0	5,631	0	0	0	0	0	1,022	0	0	0	0	0	19,881
18 調査・診断、設計、工事監理等費用	0	0	108	0	0	3,447	4,145	0	108	0	0	108	270	0	108	0	0	3,447	6,651	0	649	90	0	108	0	90	108	0	0	108	19,544
19 長期修繕計画作成費用	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	0	0	0	0	284	1,706
諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等）	284	382	15	171	35	352	18,362	5	49	1,063	0	446	3,156	4,057	1,742	7	4,503	1,340	14,496	28	65	2,485	425	182	2,301	16	6,481	5	155	39	62,646
消費税	250	336	17	188	38	387	20,199	6	53	1,170	0	491	3,471	4,462	1,916	8	4,953	1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,764
修繕積立金等累計 改正案（@286円／㎡・戸・月）	219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032	358,894	378,755	398,617	418,479	438,341	458,202	478,064	497,926	517,788	537,649	557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852	
修繕積立金等累計 現行（@253円／㎡・戸・月）	216,486	234,240	251,994	269,748	287,502	305,256	323,010	340,764	358,518	376,272	394,026	411,780	429,534	447,288	465,042	482,796	500,550	518,304	536,058	553,812	571,566	589,320	607,074	624,828	642,582	660,336	678,090	695,844	713,598	731,352	
修繕積立金 次年度繰越金	216,486	231,809	251,486	269,278	288,720	304,324	102,001	121,802	141,075	148,069	167,931	182,396	164,072	134,847	133,636	153,411	118,786	122,436	-33,100	-13,583	5,494	-4,711	10,011	27,673	19,693	39,358	-19,198	603	18,592	37,978	
推定修繕工事費 累計	3,375	7,914	8,099	10,168	10,589	14,847	237,031	237,092	237,680	250,548	250,548	255,945	294,131	343,217	364,290	364,377	418,864	435,075	610,473	610,817	611,602	641,669	646,808	649,008	676,850	677,046	755,464	755,525	757,398	757,873	

標準的な推定修繕項目
中項目19　小項目53

出典：長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省・令和６年６月改訂）

＜修繕積立金の目安＞

○計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たりの月単価）

（算出方式）計画期間全体における修繕積立金の平均金額（円／㎡・月）

Z=（A+B+C）÷X÷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：計画期間当初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（ケ月）

Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額（円／㎡・月）

①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		月額の専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

（管理計画認定の下限値）

②機械式駐車場がある場合の加算額

＝機械式駐車場の１台当たり月額の修繕工事費（下表）×台数÷マンションの総専有床面積（㎡）

※駐車場の維持管理・修繕工事費や駐車場使用料について、管理費や修繕積立金と区分して経理している場合など、機械式駐車場の修繕工事費を駐車場使用料金収入で賄うこととする場合には、「機械式駐車場の加算額」を加算する必要はありません。

機械式駐車場の１台あたり月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （１台当たり月額）
２段（ピット１段）昇降機	6,450円／台・月
３段（ピット２段）昇降機	5,840円／台・月
３段（ピット１段）昇降横行機	7,210円／台・月
４段（ピット１段）昇降横行機	6,235円／台・月
エレベーター（垂直循環方式）	4,645円／台・月
その他	5,235円／台・月

※「機械式駐車場の１台あたり月額の修繕工事費」は、収集した長期修繕計画の事例（117事例）から算出した数値（５円単位で表示）です。
※機械式駐車場には、屋外・屋内、地上・地下等の様々なタイプがあるため、修繕工事費は個別性が強いことに留意しつつ、適宜ご参照ください。

20　マンションの改修と再生等

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要ですが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保が困難な場合や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害から生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等（再生）を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要です。

改　修

修繕による性能回復に加えて、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住み良いマンションに改修することも重要といえます。なお、長期修繕計画には、このグレードアップを目的とした改修は通常含まれていません。

耐震性能の向上

建築物の耐震基準は昭和56年に大幅に改正されたことから、現行の新耐震基準により建築確認を受けていないマンションでは、耐震診断を行い、問題がある場合には必要な耐震改修を行う必要があります。なお、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事については、国や県・市等による費用の一部を補助する制度がありますので、マンションの所在地を所管する市町村へご相談ください。

平成25年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、耐震改修の必要性に係る認定を受けたマンションの耐震改修工事については、出席した区分所有者数（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各過半数の賛成により実施することが可能となっています。

なお、中低層壁式構造のマンションは旧耐震基準のものでも一般に耐震性が高いとされていますが、建物の実際の耐震性能は、躯体・材料の経年劣化や火災・地震等による被災に伴う構造の劣化等により、建設時の初期性能より低下していることがあります。そのため、耐震性を確認しておくことが重要です。

マンション再生等

マンションはできるだけ長く住めるように適切に維持管理を行うことが基本ですが、極度に老朽化が進むと、大規模修繕や改修では安全で住み良い居住環境を回復や改善が困難となる場合や、大規模修繕や改修に非常に多額の費用がかかる場合があります。このような場合には、建替え等によるマンションの再生を検討することが必要となります。マンション再生等の種類及び決議等については6ページをご覧ください。

要除却等認定マンション

マンション再生円滑化法では、耐震性の不足しているマンション等が要除却等認定マンションとして特定行政庁から認定されると、マンションの再生等を行う場合に、容積率、高さ制限や決議要件の緩和が適用されます。また、要除却等認定されたマンションは、当該マンションの除却等を行う努力義務があるほか、都道府県等から、マンション再生円滑化法に基づく指導・助言・勧告の対象となります。このため、高経年マンションについては、再生等に向けて各マンションにおいて議論を進めていくことがより重要となります。

21　管理組合の会計

管理組合がその管理業務の遂行の責任を果たし、健全な運営を続けていくためには、法律や管理規約に基づく運営を行い、そのための財務基盤を健全かつ強固なものにする必要があります。この目的を達成するために、区分所有者から管理費等（管理費及び修繕積立金）を確実に徴収し、マンションの維持管理に必要な費用を支払い、資金を保管運用することになります。

この資金の使い方については、予算残高を把握し、過去の実績と比較して無駄のない効率的なものとすることが重要であり、保管・運用は健全かつ適正に行うことが大切です。

営利を目的としない管理組合は、団体としての性格が公益法人と類似しているため、公益法人と同様に非営利会計に基づく会計処理が望ましいと考えられますが、公益法人にように準拠すべき基準が特に定められていないことから、その会計処理に統一性がないのが現状です。

多くの管理組合では管理業務を委託しているものと思われますが、管理会社主導のもと、各社が定めた会計処理基準に基づいて会計処理及び会計報告が行われています。

ただし、会計処理に当たっては、一般原則はもちろんのこと、予算主義の考え方も必要です。

また、未収金の状況など決算時の財産状況を把握できるよう、貸借対照表等が作成されていることも重要です。

一般に、目的別会計により、日常的な建物、敷地等の維持管理に要する費用と収入を一般会計（管理費会計）、大規模修繕などの計画修繕や突発的な事故等に対応するものを特別会計（修繕積立金会計）として区分しています。これらの会計は明確に区分して経理することが重要であり、原則として両会計間の振替は行いません。

会計業務の内容

会計業務と一口に言っても多岐にわたり、大まかに分類すると次のようになります。

① 中長期の事業計画の立案
② 収支予算案の作成
③ 会計帳簿の作成と収支状況及び収支決算案の作成・報告
④ 法人税・住民税・事業税・消費税等の申告・納付（収益事業がある場合）
⑤ 出納
- 管理費等の請求を行い収納する
- 各種の支払いを行い現金預金の残高を管理する
- 通帳等の現物を保管管理する

⑥ 借入
- 金融機関から融資を受けるための各種手続及び残高の管理を行う

⑦ 債権債務の管理
- 管理費等の滞納者に対して督促する
- 支払いが適切に行われているかチェックする

⑧ 監事の監査を受ける

管理組合の資金管理

区分所有者から徴収した管理費等は、管理組合の預金口座に入金されるのが一般的です。通帳や印鑑の保管及び管理については、不正や不注意による事故を防止するため、十分に注意する必要があります。

一般には、管理規約や使用細則で定めておくことが望ましいといえます。

例えば、通帳と印鑑の分離保管、資金運用のための金融商品の選択、申込み、解約等における内部チェック徹底（総会決議に準じた方法を採用するなど）、資金移動は銀行送金を原則とすることなどです。

また、資金運用の方法については、原則として総会の決議が必要です。

通帳の口座名義

管理組合法人でない管理組合の口座名義は、管理組合の理事長名とするのが原則です。

管理会社に資金の出納や管理などを委託している管理組合において、この口座が管理会社名義となっている場合には、当該会社が万が一倒産した際に、大切な管理費等が戻ってこなくなる恐れがあるため、十分に注意する必要があります。

なお、この点については、管理会社が一定の保全措置を講じることにより例外的なの取扱いが認められる場合もありますので、詳しくは管理委託の項目をご覧ください。

参考：ペイオフ制度の預金保険の保護を受けるには、「権利能力なき社団」としての要件を備えていることが必要であるので、金融機関には社団の口座であることを明確にしておきましょう。

22　管理委託

管理会社は管理組合のパートナー

管理業務は、極めて広範かつ複雑であり、専門的な知識や技術を必要とします。最近のマンションは非常に高度で複雑な設備が備え付けられています。

一般に、管理組合は維持・管理の実務について不慣れであり、管理業務の実施に必要な専門的な知識や技術が不足しています。また、管理組合のメンバーの生活パターンは様々であり、時間的にも管理業務を実施することが困難な場合が多くなっています。

管理業務は一定期間継続して実施することにより良好な成果が得られるものであるため、役員の短期の交代はその継続性が保たれにくく、十分な管理が確保できるとはいえません。

管理委託契約先を選定する場合には、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者が行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努めることが必要です。

管理委託契約先が選定された後は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者による管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努めることが必要です。

マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、当該管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じて、当該管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることも必要です。

良好なマンション管理を行うためには、管理組合がマンション管理の専門家集団である管理会社と信頼関係を築き、良きパートナーとして活用していくことが重要です。

管理業務

管理業務の内容は、一般に多岐にわたりますが、マンション標準管理委託契約書では次のようになっています。

ア）事務管理業務
- 基幹事務（会計･出納・建物維持または修繕に関する企画調整）
- 基幹事務以外（総会･理事会運営支援、各種点検・検査の報告・届出・助言、図書等の保管）

イ）管理員業務（受付、点検、立会、報告連絡業務）

ウ）清掃業務

エ）建物・設備管理業務（建物点検・検査、特殊建築物定期調査、建築設備定期検査、ＥＶ・給水･浄化槽・消防等の設備点検）

前記事務について、すべてを委託している場合は全部委託方式、一部を委託している場合は一部委託方式､管理会社と委託関係がない場合は自主（自力）管理方式と呼びます。

マンション管理業

マンション管理業とは、マンション管理適正化法に基づき、管理組合から委託を受けて管理事務を業として行うものです。

また、マンション管理適正化法により、国の登録を受けてこの業を営む者をマンション管理業者といいます。

この管理事務とは、マンションの管理に関する事務であって、前記ア）に掲げた基幹事務を含むものとされています。そのため、基幹事務である会計、出納、建物の維持又は修繕管理の企画調整の３種類のうち、一つでも含まないものは管理事務には該当せず、その場合は業として行ってもマンション管理業には該当しません。

委託契約

管理会社と委託契約を締結している管理組合は、その委託契約に記載されている委託事項の内容やその範囲がどのようなものであるかについて、契約書をよく確認することが大切です。マンション標準管理委託契約書を参考にして委託項目をチェックしましょう。なお、マンション管理適正化法の改正に伴い、管理業者管理者方式への対応（39ページ参照）

を図るとともに、理事会方式の場合においても、マンション管理業者が工事等を受注したり、施工会社の選定に関与したりする場合の発注プロセスをより透明化する観点から、以下の事項が追加されました。

・管理者事務、管理事務の適正な実施のため、両事務の部門及び担当者を分ける必要があること
・定期に説明会を開催して組合員等に対し、管理事務の報告をさせる必要があること
・管理業者が管理者を兼ねる場合、契約の相手方となる管理組合の代表は監事等※とすること
※監事未選任の場合は、総会で選任・指名された者
・管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならないこと
・工事費用の内訳や積算根拠、相見積もりの取得の説明をすること

委託契約の留意点や手続き事項

① 留意点

1） 契約期間は何年か
2） 契約更新の申し入れは、契約期限の何ヶ月前までにすることになっているか。
3） 解約の申し入れは自由にできるか。解約する日の何ヶ月前までにすることになっているか。
4） 委託業務費の明細はしっかりしているか。
5） 委託費の支払はいつになっているか。
6） 管理費等の徴収や経費の支払はどうのように行うか。
7） 業務の仕様はどうか(何をどの範囲までやってくれるか)。

② 手続き事項

1） マンション管理業者は、新規（従前の契約と同一条件でないものを含む）の管理委託契約の締結前に、管理組合の管理者及び区分所有者全員に対して、契約の重要事項を記載した書面を交付し、説明会を開催する必要があります。
2） マンション管理業者は、従前の契約と同一条件で管理委託契約を更新するときは、事前に契約の重要事項を記載した書面を区分所有者全員に交付するとともに、管理者に対して当該書面の交付及び説明を行う必要があります。
3） 管理組合は、新規又は更新の管理委託契約の締結について、事前に総会の決議を得る必要があります。
4） マンション管理業者は、管理委託契約の締結後、契約の基本的事項を記載した書面を管理者に交付する必要があります。
5） 管理委託契約をしているマンション管理業者には、マンション管理適正化法上の業務規制として、基幹事務の一括再委託の制限、帳簿の作成、財産の分別管理、管理事務の報告、管理業者にかかる書類の閲覧義務、秘密保持義務などがあります。

MEMO

財産の分別管理

マンション管理業者は、管理組合の管理費及び修繕積立金（以下「修繕積立金等」という。）を、倒産等の不測の事態などから確実に保全するため、適切かつ整然とした方法により、自己の財産と分別して管理しなければなりません。

このことを徹底するため、次の方法等が法的に定められています。

1　イの方法「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（以下「施行規則」という）第87条第２項第１号イ」

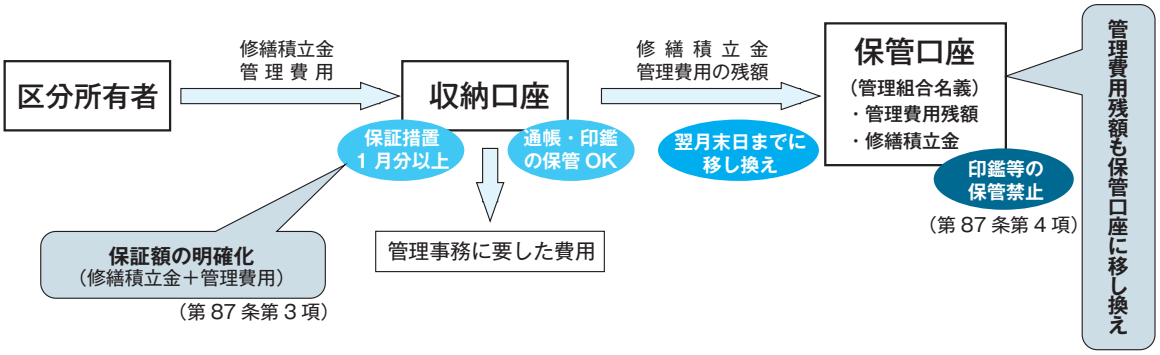
マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等を収納口座に預け入れ、毎月、その月分として徴収された修繕積立金等の金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法

① 収納口座の名義は、管理組合又は管理業者のいずれも可

② 収納口座の印鑑等を管理業者が保管する場合、又は収納口座が管理業者名義である場合には、保証契約の締結が必要

③ 保証契約は１月分の修繕積立金等金銭の合計額以上

④ 管理業者は、管理組合名義の保管口座にかかる印鑑等保管を禁止



2　ロの方法「施行規則第87条第２項第１号ロ」

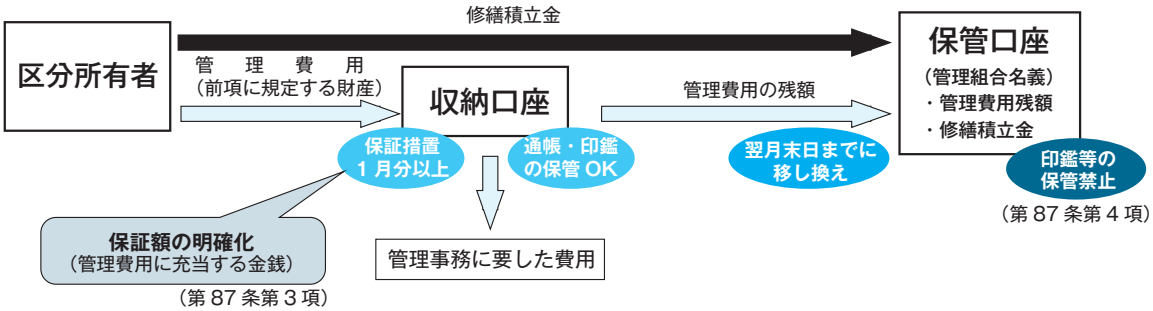
マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預け入れ、当該保管口座において預貯金として管理するとともに、マンションの区分所有者等から徴収された管理費用に充当する金銭を収納口座に預け入れし、毎月、その月分として徴収された管理費用に充当する金銭から、当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換え、当該保管口座において預貯金として管理する方法

① 収納口座の名義は、管理組合又は管理業者のいずれも可

② 収納口座の印鑑を管理業者が保管又は収納口座が管理業者名義のときは保証契約の締結が必要

③ 保証契約は１月分の管理費用の合計額以上

④ 管理業者は、管理組合名義の保管口座に係る印鑑等保管を禁止



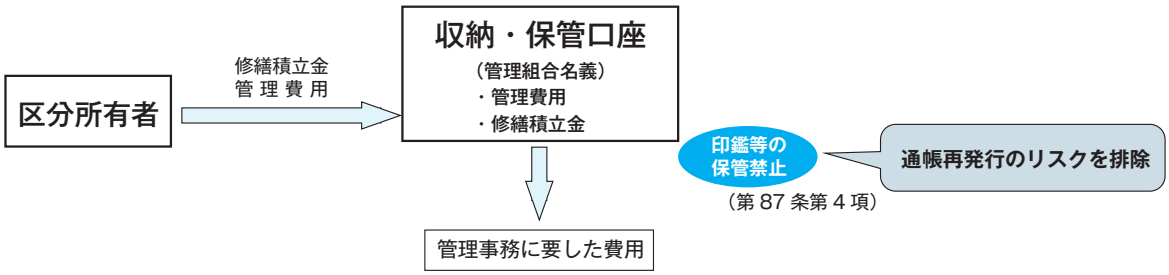
3　ハの方法「施行規則第87条第２項第１号ハ」

マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等を収納・保管口座に預け入れ、当該収納・保管口座において預貯金として管理する方法

①　収納・保管口座は管理組合名義

②　保証契約の締結は不要

③　管理業者は、管理組合名義の収納・保管口座に係る印鑑等保管を禁止



4　会計の月次報告

マンション管理業者は、毎月、委託を受けた管理組合のその月の会計の収入及び支出の状況に関する書面を作成し、翌月末日までに管理組合の管理者等に交付しなければなりません。

5　その他

マンション管理業者は、有価証券の保管に関し、保管場所及び所有者別を明確に分けて管理しなければなりません。また、受託有価証券の預り証の保管は出来ません。

参考：保証契約とは、マンション管理業者が管理組合から受領した修繕積立金等（１ヶ月分）の返済を保証するため、会員となっている国土交通大臣指定のマンション管理業者の団体と締結する契約です。

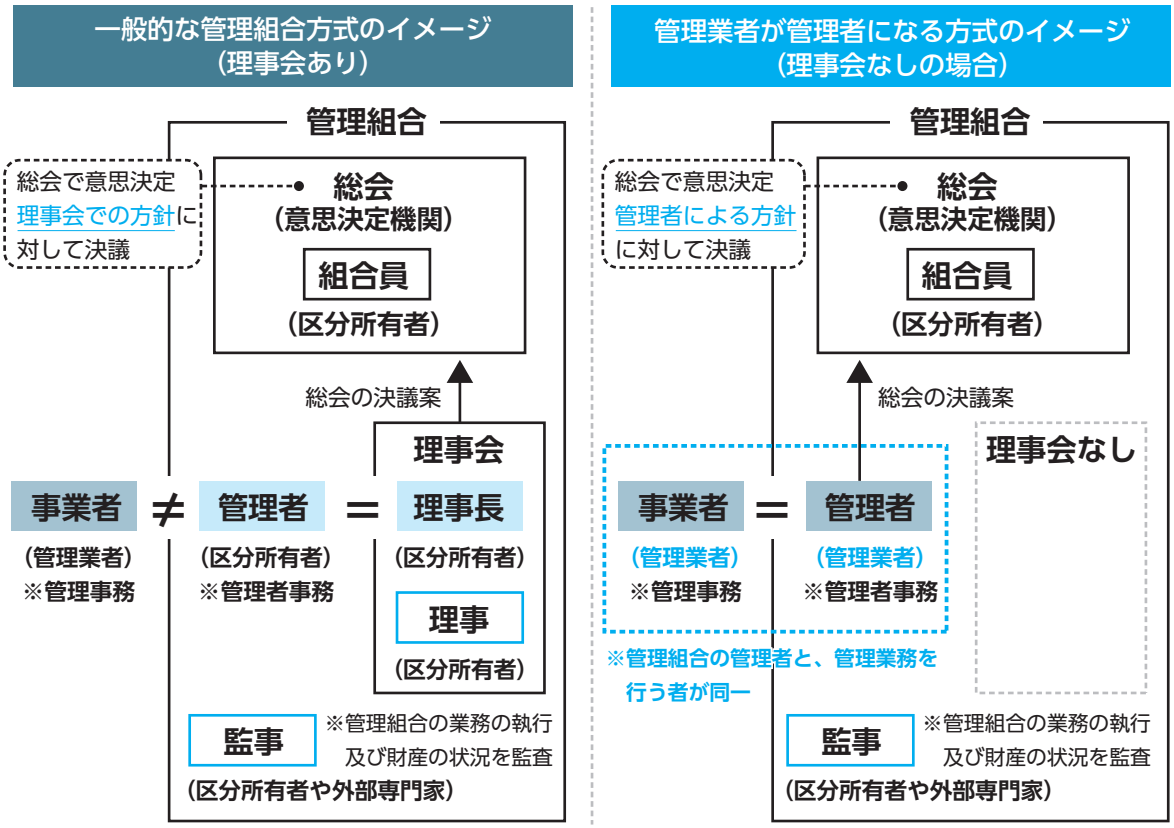
MEMO

23　外部管理者方式（管理業者管理者方式）

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を選出することが難しくなっていることなどを背景として、外部管理者（専門家や管理会社等）を管理者等として導入するマンションが増加しています。このため、マンション管理適正化法が改正されました。

●マンション管理適正化法の改正

管理業者管理者方式では、管理業者が工事等の受発注者となる場合があるなど、管理業者と管理者との間で利益相反が発生するおそれがあることから、マンション管理適正化法が改正され、令和８年４月１日に施行されました。（７ページ参照）



出典：外部管理者方式に関するガイドラインの概要／国土交通省

マンション管理適正化法の改正を踏まえ、国土交通省は、管理業者が管理組合から管理者事務の委託契約を締結する際の「標準管理者事務委託契約書」等を公表しました。

マンション標準管理者事務委託契約書の概要は、次のとおりです。

管理業者の業務内容	管理業者は、管理規約、使用細則等又は総会決議により定められた業務等について管理者事務を遂行すること
管理業者の業務体制	管理者事務担当者と管理事務担当者は、別の部門に所属する者が務める体制を整備すること
印鑑等の保管	原則、管理業者は、管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を預からないこと 管理業者は、施行規則に定める要件を全て満たす場合に限り印鑑等を保管できること ※印鑑の保持、例外の要件 保管承諾者の不存在、適切な保管体制、口座保管金額以上の保証契約、管理組合の帰属が明らかな名義人の設定、管理業者が保管する旨の総会決議

管理者事務の報酬	管理者事務の報酬は、管理事務の報酬と混在しないように別個の契約で定める必要があること
管理者事務の報告	事業年度終了後、組合員に管理者事務の処理状況を記載した書面を交付し総会において報告しなければならないこと
契約の途中解除、更新、終了時の措置	予定日の３月前までに書面にて通知し、解除・終了時には管理者事務の円滑な移行に必要な支援を行うこと
利益相反取引の制限	自己取引又は利益相反のおそれがある取引をしようとするときは、重要な事実を開示し、管理組合の総会の承認を得なければならない。 また、管理組合以外の者から役務の提供を伴わない紹介手数料などの金銭等を授受してはならない。

さらに、マンション標準管理規約では、管理業者管理者方式のマンションについては、十分に対応できない部分があるため、マンション標準管理規約における「管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」を公表しました。その概要は次のとおりです。

管理者に関する基本的な事項	管理者を総会で選任すること 管理者の任期は総会ごとの１年限り（再任可）とすること 管理業者管理者方式を採用した場合の管理者の業務（権限）を規定すること
管理者の退任・辞任・解任時の措置	総会で後任の管理者が選任されなかったとき及び管理者が辞任したときは、規約で定める期間又は後任の管理者が選任されるまでの間、引き続き管理者の職務を担うこと
利益相反取引に関する事項	管理者、管理組合に対する利益相反に当たる取引を行おうとする場合の総会における承認を得ること
監事に関する基本的な事項	監事を区分所有者、外部専門家（マンション管理士等）から各１名総会で選任すること 管理業者管理者方式を採用した場合の監事の業務（権限）を規定すること
印鑑等の保管に関する事項	管理組合の保管口座等の印鑑等は監事又は総会で選任された者が保管すること
管理者による緊急時の措置	災害等の緊急時において、管理者が共用部分等の保存行為を実施できる旨及びそれに係る費用負担について規定すること

24　損害保険

マンションは多数の人が生活を行っていることから、火災、漏水、ガス爆発など多様な事故が発生するおそれがあります。これらの事故による建物の損害は、回復に多額の費用を要する場合もあります。従って、管理組合のリスク対策の一つとして、共用部分の管理に必要な保険に加入しておくことが必要です。

損害保険は、大きく分けて、建物、設備の共用部分の損害を補償する「物」保険と、管理組合が法律上の賠償責任（例えば、共用部分の給排水管からの水漏れにより専有部分に損害を及ぼした場合や、外壁が剥がれ落ちて通行人に怪我をさせた場合など）を補償する「賠償責任」保険があります。これらへの加入も有効です。

また、損害保険は原則として実損主義であり、契約した範囲内かつ実際に生じた損害の範囲内でしか補償が受けられないこと、さらに基本的にオーダーメイドが可能であるため、各管理組合が必要な補償を必要なだけ選択し、マンションに適した保険を設計できることを理解しておきましょう。

保険の加入方法としては、専有部分については各区分所有者がその責任において個別に加入し、共用部分及び附属施設等については管理組合が一括して加入することが原則です。また、専有部分からの漏

水等、区分所有者個人が責任を負うべき事故にも対応できる個人賠償責任保険に加入している組合も増えています。

「物」保険には一般的なものとして、火災保険（住宅火災保険、住宅総合保険、普通火災保険、店舗総合保険）、機械保険、ガラス保険等があり、戸建て住宅や商業ビルでも利用されています。マンションの共用部分に付ける「物」保険としては、多くの保険会社が、「マンション総合保険」や「積立マンション保険」といった名称で、管理組合向けの損害保険を販売しています。これらの共用部分専用の保険は、マンションの特性に合わせた商品内容となっているため、管理組合にとって有利といえます。ただし、保険会社により補償の内容が多少異なる場合があるため、契約時には十分な確認が必要です。

さらに、区分所有法改正により、共用部分等について生じた保険金等の請求及び受領について、管理者が、当該請求権を有する旧区分所有者の代理等を行うことができることが明確化されました。これを踏まえ、理事長による代理行使及び訴訟追行等のルールが、マンション標準管理規約第24条の２（保険金等の請求及び受領等）において定められています。

（保険金等の請求及び受領等）抄（６～８略）

第24条の２　理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。

２　理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。

３　保険金等の請求及び受領は、前２項の規定によらなければ、これを行うことができない。

４　区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第２項の別段の意思表示を行わない。

５　保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。

参考１）地震保険

地震、噴火、津波により、建物が損壊、火災（延焼、拡大を含む）、埋没、流失した場合には、火災保険（住宅総合保険）のみでは補償を受けることはできません。別途、地震保険への加入が必要となります。

地震によりマンションの共用部分に損害が発生した場合には、管理組合が修繕や建替え費用を負担することになります。従って、地震保険への加入は地震災害への有効な対策手段であり、管理組合を安定的に運営する観点からも検討が必要です。なお、地震保険は、主契約に付帯して加入するものであり、補償には限度額があるため、詳細については保険会社に相談することが重要です。

MEMO

参考 2）＜マンションの損害補償（一例）＞

保　険	対　象		加 入 者	リ ス ク
火災保険	建物	共用部分	管理組合	火災、落雷、風水害 破裂・爆発、水漏れ 盗難など
		専有部分	各居住者	
	家財	専有部分		
施設賠償責任保険など	共用部分の管理		管理組合	第三者への損害賠償
個人賠償責任保険	専有部分の管理		各居住者（または管理組合）	
地震保険	建物	共用部分	管理組合	地震・噴火・津波
		専有部分	各居住者	
	家財	専有部分		

参考 3）損害保険加入に当たっての留意する点

補償の内容には諸々のものがあり、加入に当たっては次の点を十分確認しておく必要があります。

＜損害保険を契約する際のチェックポイント＞

	チェックの観点	主なポイント
物保険	●補償対象となっている財物は？	建物、機械設備、屋外設備
	●補償される事故は？	自然災害以外の偶然な事故 機械設備の電気的事故 地震 水漏れ損害の調査費用
	●免責となる（補償されない）事故は？	
	●修理費用は満額支払われるか？	保険金額は新価または時価 保険価額と保険金額の関係 免責（自己負担）金額の有無
賠償責任保険	●どの部分に起因する事故による賠償責任を補償するのか？	エレベーター 漏水事故 専有部分
	●免責となる（補償されない）事故は？	―
	●保険金の支払いの限度額は？	免責金額の有無

MEMO

25　生活にかかわるトラブルとその対処等

一つの建物の中には、年齢、家族構成、職業、生活のリズム、考え方が異なるさまざまな人が暮らしています。従って、マンションライフを快適に過ごすためには、他人に配慮する気持ちや、他人の立場になって考える心構えが必要です。また、一定のルール（生活に関する管理規約や使用細則）を定め、それぞれがその内容について理解し、守る努力をすることが基本となります。

一般的に、マンションの三大トラブルとは「騒音の問題」、「ペット飼育の問題」、「駐車場の問題」とされており、全国的に共通した課題となっています。

管理組合運営における個人情報の取扱い

個人情報保護法の改正により、管理組合も個人情報取扱事業者の対象となっています。組合員名簿等（組合員名簿・居住者名簿など）の作成や取扱いについては、使用細則などで一定のルールを定めておく必要があり、個人情報の取扱いについては、以下の点などを遵守することが必要です。

①取得する場合は、利用目的を本人に伝えること。
②利用目的以外には使用しないこと。
③保管する際は、情報の漏えい等が生じないよう安全に管理すること。
④本人以外の第三者に提供する場合は、原則としてあらかじめ本人の同意を得ること。
⑤本人から個人情報の開示等を求められた場合は、請求に応じて当該個人情報を開示・訂正等すること。

管理組合運営上、個人情報に該当するものは、組合員名簿や居住者名簿のほかにも、管理費等の納入状況（滞納状況を含む）、駐車場使用契約、防犯カメラ映像、各種届出書や申請書等が考えられますので、取扱いには十分注意しましょう。また、管理組合から外部委託先である管理会社への個人情報の提供については、個人情報の利用目的の達成に必要な範囲内であれば、上記④の同意は不要とされています（ただし、管理組合には委託先に対する監督義務が生じます。）。

住宅宿泊事業法の施行と管理組合

住宅宿泊事業を営もうとする者は、都道府県知事・保健所設置市の長への届出が必要です。マンションにおける住宅宿泊事業に関しては、マンション標準管理規約第12条（専有部分の用途の定め）において、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例が示されています。トラブル防止のため、管理組合内で十分に議論し、民泊を許容するか否かを管理規約等において明確化することが重要です。

参考：住宅宿泊事業（民泊）に関する相談窓口
民泊制度コールセンター

民泊制度コールセンターでは、「住宅宿泊事業法」「住宅宿泊事業の届出」に関することや、その他民泊の制度等に関するご質問・ご意見・苦情等を受け付けています。

【連絡先】電話 0570-041-389
（全国共通ナビダイヤル）
【受付時間】平日９時～ 17時
※お掛け間違いのないよう十分ご注意ください。
※ナビダイヤルは通話料がかかります。
※日本語のみのご案内となります。
・音声ガイダンスが流れますので、お問い合わせの内容に沿って以下の番号を選択して下さい。
１番　住宅宿泊事業法、または住宅宿泊事業の届出等について
２番　住宅宿泊管理業、または住宅宿泊仲介業について
３番　民泊制度運営システムの操作や入力について
４番　住宅宿泊事業法に関する上記以外のお問い合わせ

管理費等の滞納者への措置

管理費等の滞納が発生した場合には、一般的に、電話、自宅訪問、督促状の送付といった順序で督促を行いますが、この手順を踏んでもなお支払わない場合には、法的処置を検討することになります。

なお、滞納者に対する督促の状況等は、裁判になっ

た場合に証拠として必要となるため必ず記録しておきましょう。

滞納原因には、経済的理由による場合や、管理組合や管理会社に対する不満から故意に支払わない場合など、さまざまなケースがあります。そのため、原因を十分に調査したうえで、適切な対応策を検討する必要があります。

実務上、滞納を法的に解決するには時間と費用がかかるため、日頃から管理組合が区分所有者に対して管理費等の重要性について理解を促すことが重要です。

法的な措置をとる前段階として、管理組合としての対応の仕組みを整備しておくことが重要です。どのような場合に督促や法的措置を行うかについて公平なルールを定め、その手続きに従って進める必要があります。

マンション標準管理規約コメントでは、訴訟費用や遅延損害金について滞納者に請求できる旨の規定を設けることや、滞納管理費等の回収のために管理組合がとる措置に関するフローチャートが示されていますので、参考にしてください。

義務違反者への対応

管理組合で決めたルールを全員が守り、快適な共同生活を送ることが理想ですが、ルールを守らず、電話や自宅訪問などによる再三の注意にも応じない場合には、義務違反者としての措置を講じることが考えられます。

義務違反者とは、区分所有法第６条第１項において、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」と定められており、これに反する行為が該当します。なお、賃借人などの占有者についても同様です。

法的対応としては、総会の決議により違反者に対し、「行為の停止等」「専有部分の使用禁止等」「区分所有権の競売」「占有者に対する引渡し」などの請求を裁判により行うことができます。

なお、裁判では、当該請求の必要性の程度や、当該義務違反行為によって他の区分所有者が被る不利益の態様、程度等の諸事情が比較考量されますので、弁護士等の専門家に相談することが望ましいです。

26　住まいの防災・防犯対策

防災対策

防災については、建物の耐震性能を向上させるとともに、ソフト面として、居住者名簿・要救護者名簿の整備、防災計画の策定、防災訓練の実施、防災備蓄の実施等の対策を講じることが大切です。また、近隣自治会等が地域として防災対策に取り組んでいる場合には、それに参加したり連携したりすることも有効です。

そのほか、管理規約に災害時の意思決定方法や、理事長等による緊急時の立入りについて規定することを検討してください。また、マンション標準管理規約には、一定規模以上のマンションについて防火管理者に関する規定が追加されています。

〔※マンションの居住人数が一定規模以上の場合に規定〕
（防火管理者）
第32条の２　理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。
２　防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。
一　消火、通報及び避難の訓練の実施
二　避難経路の確保及び点検
三　消防用設備等の設置状況の確認及び点検
３　理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

※一定規模以上のマンションとは、居住人数が50人以上のマンションをいいます。（複合用途型マンションを除く。）

さらに、近年は、集中豪雨等により地下に設置された電気設備等が冠水して停電が発生する被害や、洪水等による浸水被害も見られます。このため、電気設備等の浸水対策の充実を図ることが望まれています。

防犯対策

犯罪のない安全で安心して暮らせる社会の実現を目的として、そのための住民、国、地方公共団体、事業者等が一体となった安全なまちづくりの取組が進められており、「生活安全条例」の制定や指針の策定が行われています。共同住宅についても同様に対策が講じられています。

共同住宅の防犯対策としては、ハード面とソフト面の両面から検討することが重要です。

1　ハード面の対策例

・死角になりやすい共用部分（廊下、階段、エレベーター、自転車置場など）について、防犯カメラ等により監視する機会を高める。

・堀や柵、歩行面の仕上げ材の変化などによりマンションの領域を明確にし、清掃や整理整頓を徹底する。

・オートロックシステムの導入、ピッキングに強い錠前の設置や補助錠の取付け、合わせガラス窓の採用などにより、侵入防止対策を講じる。

2　ソフト面の対策例

・日頃から居住者同士のあいさつが自然に行われるよう取り組む。

・防犯マニュアル等、防犯に関する情報の収集及び提供を行う。

・近隣自治会と連携し、定期的な「防犯パトロール」を実施する。

＜具体的な指針等＞ ⇒ 各機関のホームページなどをご覧ください。

国土交通省：『共同住宅に係る防犯上の留意事項』

愛知県：『住宅に関する防犯上の指針』

27　良好なコミュニティ形成のために

互いの何気ない心配りが、快適なマンションでの生活の基本です。 維持・管理の仕組みが整っていても、それだけで快適な生活が保証されるわけではありません。

マンションの各住戸は、壁や床、天井を隔てて他の住戸に接しています。このため、ピアノを弾く音や子供が飛び跳ねる音、テレビの音なども、意外に他の住戸に聞こえてしまうことがあります。

このように、マンションの生活では、気がつかないうちに加害者となっていることもあります。

しかし、床にカーペットを敷く、夜間は大きな音を出さないようにするなど、ちょっとした気遣いによって防ぐことができることも多くあります。

同じ建物の中で生活している以上、他の人に迷惑をかけないよう、生活共同体（コミュニティ）の一員としての自覚を持ち、お互いに配慮することが大切です。

お互いの何気ない心配りが、快適なマンションライフの基本です。

MEMO

28　マンション管理・再生ポータルサイト

国土交通省住宅局が運営する「マンション管理・再生ポータルサイト」では、管理組合役員をはじめ、すべての区分所有者がマンションの管理・再生について学び、将来想定される課題に備えるための情報が提供されています。

■　マンション管理に必要な情報をわかりやすく掲載

マンション管理は管理会社だけに任せるものではなく、区分所有者一人ひとりの理解と参加が大切です。

本サイトでは、マンション管理の基礎知識から実務に役立つ情報まで、幅広い内容をわかりやすく紹介されています。

適切な管理を行うことで、快適な居住環境の維持や資産価値の向上が期待できます。

■　老朽化への対応やマンション再生について学べる

築年数が経過したマンションでは、建物や設備の老朽化が進みます。

本サイトでは、マンションの改修・修繕や建替え、敷地売却など、マンション再生のさまざまな選択肢について解説されています。

また、建替えか修繕かを判断するためのマニュアルや、合意形成の進め方、各種ガイドラインも紹介されており、将来の方向性を検討する際の参考資料として活用できます。

■　管理計画認定制度

「管理計画認定制度」は、管理組合の運営状況や長期修繕計画などが一定の基準を満たしている場合に、地方公共団体から認定を受けられる制度です。

本サイトでは、制度の概要や関連資料が紹介されており、管理水準の向上や資産価値の維持に役立つ情報を得ることができます。

■　Q＆Aやライブラリーで実務に役立つ情報を入手

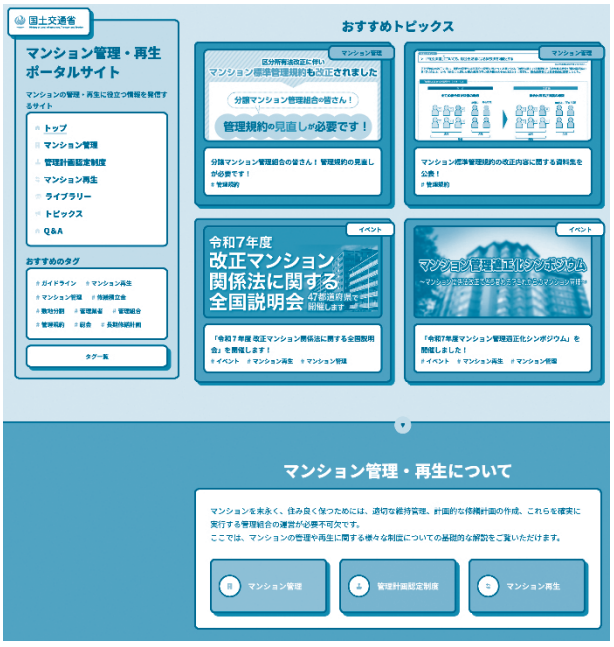
「Q＆A」では、マンションの管理・再生について、よくある質問とその回答が紹介されています。

また、「ライブラリー」では、マンションの管理・再生に関するリーフレットや資料、解説動画などを閲覧することができます。

■　専門機関への相談も可能

本サイト内では、マンションの管理や再生に関する専門相談窓口も案内されています。

- 日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関すること
  （公財）マンション管理センター
- マンション管理計画認定制度に関すること
  （一社）日本マンション管理士会連合会
- マンションの建替えや敷地売却に関すること
  （公益）住宅リフォーム・紛争処理支援センター



29　名古屋市のマンション管理・再生に関する支援制度のご案内

特別相談　分譲マンション管理相談

マンション管理士が管理組合の運営、管理規約や長期修繕計画の見直しなどの相談に応じます。

管理　修繕　再生　無料

開催日　原則毎週火曜日･第1日曜日（午後）

問合せ先　**住まいの窓口**
受付時間：午前10時から午後7時まで
定 休 日：毎週木曜日、第2･4水曜日
年末年始
電話番号：052-961-4555

特別相談　ライフサイクルシミュレーション相談

（独）住宅金融支援機構の職員が建物規模、築年数などに応じた「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」の試算等を行います。

修繕　無料

開催日　原則最終火曜日（午前）

問合せ先　**住まいの窓口**
受付時間：午前10時から午後7時まで
定 休 日：毎週木曜日、第2･4水曜日
年末年始
電話番号：052-961-4555

修繕工事に関する発注支援

修繕工事のノウハウのある名古屋市住宅供給公社の職員が業者の選定方法、業者のリストアップなどの相談に応じます。

修繕　要届出　無料

開催日　原則毎週火曜日（午後）

条件等　月2回まで

問合せ先　**分譲マンション管理支援窓口**
（名古屋市住宅供給公社 事業部 事業課）
電話番号：052-523-3889

専門家派遣

マンション管理士が現地を訪問し、理事会などで助言や情報提供を行います。

管理　修繕　再生　要届出　無料

条件等　通算6回まで

問合せ先　**分譲マンション管理支援窓口**
（名古屋市住宅供給公社 事業部 事業課）
電話番号：052-523-3889

長期修繕計画作成支援

マンション管理士が現地を訪問し、長期修繕計画の作成を支援し、理事会などで長期修繕計画の内容を説明します。

修繕　要届出

条件等　●長期修繕計画がない
●（公財）マンション管理センターの長期修繕計画作成･修繕積立金算出サービスに係る費用は管理組合が負担する

問合せ先　**名古屋市住宅企画課**
電話番号：052-972-2960

修繕工事の融資に対する利子補給

（独）住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、融資額を対象として利子補給を行います。

修繕　要届出

条件等　●築15年以上
●工事費の見積額＞積立金の残高
●長期修繕計画が適切であり、積立金が著しく低額でない

問合せ先　**名古屋市住宅企画課**
電話番号：052-972-2960

再生アドバイザー派遣

建替え、改修、敷地売却などの実務経験者である再生アドバイザーが現地を訪問し、理事会などで助言や情報提供を行います。

再生　要届出　無料

条件等　●築30年以上
●年3回まで
●通算6回まで

問合せ先　**名古屋市住宅企画課**
電話番号：052-972-2960

再生検討支援

建替え、改修、敷地売却などに向けた基礎的な調査や手法検討などの経費の一部を補助します。

再生　要届出

条件等　●年1回まで　●通算5回まで
●築30年以上
●住宅の用途が専有面積の1/2以上

補助額　下記のいずれかのうち低い金額
❶費用の1/2　❷30万円

問合せ先　**名古屋市住宅企画課**
電話番号：052-972-2960

分譲マンション管理支援窓口

分譲マンションの管理に関する支援制度や相談先をご案内するワンストップ窓口です。マンション管理状況届出制度や各種支援制度等についてご相談ください。

マンション管理状況届出書の受付　専門家派遣の受付
修繕工事に関する発注支援の受付　各種支援制度の案内

条件等　名古屋市内の分譲マンション

問合せ先　**分譲マンション管理支援窓口**
（名古屋市住宅供給公社 事業部 事業課）
電話番号：052-523-3889

耐震化支援　耐震化支援課各種制度

耐震対策助成

耐震化に係る費用を補助します。

条件等　●昭和56年（1981年）5月以前着工
●非木造の共同住宅
●住宅以外の用途が延べ面積の1/2未満

問合せ先　**名古屋市耐震化支援課**
電話番号：052-972-2773
※耐震診断が義務付けられた建築物には、別の耐震化助成制度が利用できます。

名古屋市の建物の耐震化支援についての詳細をコチラからご覧いただけます

耐震診断

補助額　下記のいずれかのうち低い金額
❶費用の2/3　❷5万円×住戸数
❸延べ面積による診断費用の2/3

耐震改修設計

補助額　下記のいずれかのうち低い金額
❶費用の2/3　❷400万円

耐震改修工事

補助額　下記のいずれかのうち低い金額
❶費用の1/3　❷50万円×住戸数
※延べ面積や階数によって補助額が異なる場合があります。

マンション管理や再生に関する支援制度の詳細や情報等を名古屋市公式ウェブサイトでご覧いただけます。



4 マンション関連団体

公益財団法人　マンション管理センター

https://www.mankan.or.jp/

マンション管理についての指導、情報提供を行うことを目的として設立された公益法人です。マンション管理適正化法に定める「マンション管理適正化推進センター」に指定されています。

●**相談窓口**　一般相談　☎ 03-3222-1517　　技術相談 ☎ 03-3222-1519

●**管理計画認定制度**　https://mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

●**長期修繕計画作成**　https://mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

独立行政法人　住宅金融支援機構東海支店

https://www.jhf.go.jp/

住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務や、良好な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他業務を行うほか、一般金融機関を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする独立行政法人です。

●**相談窓口**　　☎ 052-971-6903

●**マンション共用部分リフォーム融資**　https://www.jhf.go.jp/kanri/mansionreform_kanri/index.html

●**マンションすまい・る債**　https://www.jhf.go.jp/kanri/smile/index.html

一般社団法人　マンション管理業協会中部支部

https://www.kanrikyou.or.jp/

マンション管理業者を会員とする一般社団法人です。マンション管理適正化第95条に規定する指定法人の指定を受けた団体です。

●**相談窓口**　「管理委託契約書」に定められた業務に関する相談　☎ 050-3733-8982

●**マンション管理適正評価制度**　https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html

愛知県弁護士会

https://www.aiben.jp/

弁護士法に基づき、弁護士及び弁護士法人の使命及び職務にかんがみ、その品位を保持し、弁護士及び弁護士法人の事務の改善進歩を図るため、弁護士・弁護士法人の指導、連絡及び監督に関する事務を行うことを目的として設立された、愛知県内を管轄する弁護士会です。マンション管理推進協議会では、専門家団体として専門家相談（弁護士）を行っています。

●**一般相談**（有料）

●**建築紛争相談**（有料）　☎ 0570-783-110

公益社団法人　愛知建築士会

https://www.aichishikai.or.jp/

建築士法に基づき、建築士に対する建築技術に関する研修並びに会員の指導及び連絡に関する事務を行い、もって建築士の品位の保持及び向上並びにその業務の進歩改善に資するとともに、建築物による災害被害から県民の生命及び財産の保護、建築物に係る県民の利益の擁護及び増進並びに建築文化の振興を図るための事業を実施し、社会に貢献することを目的として設置された、愛知県唯一の建築士を会員とした公益法人です。マンション管理推進協議会では、専門家団体として専門家相談(弁護士)を行っています。

●**一般建築相談**　☎ 052-201-2201　　FAX 052-201-3601

公益社団法人　愛知県建築士事務所協会

https://www.aichi-jimkyo.or.jp/

建築士法に基づき、建築士事務所の業務の適正な運営と健全な発展及び建築士事務所の開設者に設計等を委託する建築主の利益の保護を図り、建築文化の向上と公共の福祉の増進に寄与することを目的として、愛知県より認定された県内唯一の建築士事務所を会員とした公益法人です。マンション管理推進協議会では、専門家団体として専門家相談(建築士)を行っています。

●**建築士による一般相談・苦情解決業務**　☎ 052-201-0500　　FAX 052-201-0508

一般社団法人　愛知県マンション管理士会

https://www.aichi-mankan.org/

一般社団法人日本マンション管理士会連合会、愛知県、名古屋市及び関係団体との連携、 協力等により、会員の活動を支援するとともにマンション管理士制度の普及、周知を通じてマンションの管理の適正化に資することを目的として設立された愛知県内のマンション管理士を会員とする一般社団法人です。マンション管理推進協議会では、専門家団体として専門家相談（マンション管理士）等を行っています。

●**定期無料相談**　https://aichi-mankan.org/wp-content/uploads/2026/02/R 8 _teiki_soudan.pdf

☎ 052-265-9088　　FAX 052-265-9108

特定非営利活動法人　中部マンション管理組合協議会

https://www.cyubu-kankyo.org/

中部地方に所在する分譲マンションの管理組合、区分所有者に対して、分譲マンション管理組合の立場でマンションの適正かつ合理的な管理運営及び建物、設備の維持管理などのための、助言、相談、支援並びに資料収集、資料提供、情報交換に関する事業を行い、健全なコミュニティの形成と住環境の維持保全を図り、もって地域のまちづくりの推進に寄与することを目的として設立された特定非営利活動法人です。マンション管理推進協議会では、専門家相談（マンション管理士）等を行っています。

●**来訪相談**

●**月例相談会**（予約制・無料）　☎ 052-322-9956　　FAX 052-322-9959

5 マンション管理推進協議会

（https://www.manshion-kyo.jp/）

マンション管理適正化法の施行に伴って、平成14年３月に発足し、現在、愛知県及び名古屋市を含む県内36市の行政機関、マンションに関する団体、専門家の団体等が連携して、マンションの良好な管理を推進するため、各種の支援事業を行っています。

協議会の運営団体、専門家団体及び事業参加団体は、次のとおりです。

運営団体	愛知県、名古屋市、愛知県住宅供給公社、名古屋市住宅供給公社、（独）住宅金融支援機構東海支店、（一社）マンション管理業協会中部支部
専門家協力団体	愛知県弁護士会、（公社）愛知建築士会、（公社）愛知県建築士事務所協会、（一社）愛知県マンション管理士会
事業参加団体	豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、 （独）都市再生機構中部支社、（公社）愛知県宅地建物取引業協会、（一社）中部不動産協会、（一社）東海住宅産業協会、（一社）不動産協会中部支部、（公社）愛知県防犯協会連合会、NPO法人中部マンション管理組合協議会、日本放送協会名古屋放送局

協議会の支援事業は次のとおりです。

① 相談事業（すべて無料）

≪定期相談≫

●マンション管理士定期相談（原則予約制）

事業内容　マンション管理に関する相談一般

相談日時　毎週火曜日（原則）、第１日曜日13時～16時（１時間以内）

相談場所　オアシス21バスターミナル内「住まいの窓口」

相談方法　原則として面接（面接予約が入っていない場合は当日電話相談対応可）

予約方法　「住まいの窓口」に電話予約（TEL 052-961-4555）

（受付時間：10時～19時、定休日：毎週木曜日、第２・第４水曜日、年末年始）

≪事前申し込み事業≫

●弁護士・建築士予約相談（事前に上記マンション管理士定期相談の実施が必要）

事業内容　マンション管理に関する法律・建築相談

相談日時　希望日時をもとに決定（年１回まで・１時間以内）

相談場所　相談対応弁護士又は建築士の事務所

●マンション管理士派遣事業（自主管理組合に限る）

事業内容　マンション管理に関する勉強会への講師（マンション管理士）の派遣

派遣日時　希望日時をもとにマンション管理推進協議会事務局で決定（年２回まで・各２時間以内）

派遣場所　申込時にマンション管理推進協議会事務局で決定

●マンション管理士地域別相談会（名古屋市外で実施）

事　業　内　容　マンション管理士によるマンション管理に関する相談会を地域別に実施

実施日時・場所　日程等が決まり次第ホームページに掲載

② セミナー・講座・交流会開催事業（すべて無料・事前申込が必要）

管理組合役員・区分所有者等を対象としてセミナー・講座・交流会を開催しています。

③ 広報・啓発事業

「マンション管理ミニガイド」等を作成するとともに、ホームページを運営し、マンションに関する法令等やセミナー・講座・交流会の開催情報等を提供しています。

以下の法令等については、ホームページの例規集でご確認ください。

https://www.manshon-kyo.jp/rule

・老朽化マンション等の管理及び再生等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）
・建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
・マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）
・マンション標準管理規約及び同コメント（単棟型）・（団地型）・（複合用途型）（令和７年10月最終改正）
・マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）
・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（令和８年４月最終改正）
・マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和６年６月最終改正）
・長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（令和６年６月最終改定）

◆愛知県内市の相談窓口

職員による一般相談・資料提供・専門相談機関（下記以外の市の窓口については各市にお問い合わせください。）

市　名	所管課	電話番号	市　名	所管課	電話番号	市　名	所管課	電話番号
豊橋市	住宅課	0532-51-2602	西尾市	建築課	0563-65-2381	高浜市	都市計画グループ	0566-95-9534
岡崎市	住環境政策課	0564-23-6880	蒲郡市	建築住宅課	0533-66-1132	岩倉市	都市整備課	0587-38-5814
一宮市	住宅政策課	0586-85-7010	犬山市	都市計画課	0568-44-0331	豊明市	都市計画課	0562-92-1114
瀬戸市	都市計画課	0561-88-2686	常滑市	都市計画課	0569-47-6123	日進市	都市計画課	0561-73-2049
半田市	建築課	0569-84-0671	江南市	建築課	0587-50-0287	愛西市	都市計画課	0567-55-7126
春日井市	住宅政策課	0568-85-6572	小牧市	建築課	0568-76-1194	清須市	都市計画課	052-400-2911
豊川市	建築課	0533-89-2144	稲沢市	建築課	0587-32-1418	北名古屋市	施設管理課	0568-22-1111
津島市	都市計画課	0567-55-9627	東海市	建築住宅課	052-613-7816	弥富市	都市整備課	0567-65-1111
碧南市	建築課	0566-95-9907	大府市	都市政策課	0562-45-6314	みよし市	都市計画課	0561-32-8021
刈谷市	建築課	0566-62-1021	知多市	都市計画課	0562-36-2669	あま市	都市計画課	052-441-7112
豊田市	建築相談課	0565-34-6649	知立市	建築課	0566-95-0156	長久手市	都市計画課	0561-56-0622
安城市	建築課	0566-71-2241	尾張旭市	都市計画課	0561-76-8158			

※町村区域の相談窓口は、愛知県住宅計画課です。

◆事務局

愛知県建築局公共建築部住宅計画課　　TEL：052-954-6569

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課　TEL：052-972-2775

R8.6　5,000 部

これだけは知っておきたい！

マンションの管理状況チェックシート

国土交通省のホームページ『マンション管理・再生ポータルサイト』では、「これだけは知っておきたい！マンションの管理状況チェックシート」が掲載されています。

マンションの購入をお考えの際には、マンションの管理状況にも目を向けてみましょうと紹介されていますが、現在マンションにお住まいの方にも参考となる内容です。

各チェックポイントに関する詳細な解説は、右側の二次元コードからアクセスできるページでご確認いただけます。

主な管理状況の事項		チェックポイント
基本情報	□ 竣工年次	●新耐震基準が適用された昭和 56 年以前築かどうか
	□ 共用部分・専有部分の範囲	●建物の躯体（壁・床・天井）や設備（水道・電気・ガス・通信）、建具（ドア・窓）の共用部分と専有部分の範囲はどこまでか
管理組合の運営	□ 通常総会の開催時期	●年 1 回開催される通常総会は何月に開催されているか
	□ 通常総会の議事内容	●年 1 回開催される通常総会において、どのような内容が話し合われているか ●管理組合としての意思決定が円滑に行われているか
	□ 理事会の開催時期・回数	●理事会の開催頻度はどの程度か（例：月 1 回など）
	□ 管理業者の会社名・委託形態	●管理業者はどこか ●管理業務の委託の範囲（全部・一部）
管理規約	□ 管理規約の内容	●管理規約において、標準管理規約で規定されている事項が網羅されているか
	□ 規則等の有無・内容	●駐車場・駐輪場の利用やペットの飼育などについて細則が定められているか
管理費・修繕積立金	□ 管理費などの毎月の支払額	●管理費・修繕積立金の毎月の支払い額はいくらか ＊この他に、駐車場を利用する場合の駐車場利用料、専用庭やルーフバルコニーがある場合はその使用料などの支払いが必要な場合もあります
	□ 管理費などの支払期限・方法	●支払い期限はいつまでか ●支払い方法はどのような方法か（口座振替・自動送金・銀行振込など）
	□ 管理費会計の収支状況	●日常管理業務（敷地・共用部分の清掃や光熱費など）に要する費用を管理費収入で賄えているか
	□ 修繕積立金会計の収支状況	●修繕積立金の現時点の積立額がいくらか ●長期修繕計画で予定されている将来の工事費用に対し、修繕積立金が不足することがないか
	□ 管理費・修繕積立金などの支払額の変更予定	●管理費・修繕積立金などの支払額の変更予定があるか ●〈変更予定がある場合〉値上げ予定額はいくらか
	□ 購入予定の専有部分の管理費などの滞納状況	●購入予定の専有部分（現在の区分所有者）が管理費などを滞納していないか
修繕・改良	□ 長期修繕計画の有無	●長期修繕計画が作成されているかどうか
	□ 共用部分の修繕・改良工事の実施履歴	●これまでに実施された修繕・改良工事の実施時期はいつか ●これまでに実施された修繕・改良工事の内容はどのようなものか
	□ 共用部分の修繕・改良工事の実施予定	●今後実施する予定の修繕・改良工事の実施時期はいつか ●今後実施する予定の修繕・改良工事の内容はどのようなものか



快適なマンション生活に向けて

「マンション管理ミニガイド」

平成 17 年　3 月　初版発行
平成 19 年　3 月　改訂版発行
平成 24 年　3 月　改訂版発行
平成 28 年 10 月　改訂版発行
令和　3　年 11 月　改訂版発行
令和　8　年　6　月　改訂版発行

マンション管理推進協議会