

マンション管理基礎セミナー

令和7年9月 28日(日)

13:00~16:30 開催

ラポールひらかた4階 大研修室

次第

【第1部】

- ・講演「マンション管理の基礎知識～知っておこう！管理組合のルールと基本の考え方～」
- (公財)マンション管理センター業務の紹介

【第2部】

- ・講演「管理組合におけるコスト見直しの重要性と対応の仕方」

【第3部】

- ・「大阪府内のマンション管理適正化及び再生円滑化の取り組み状況について」
- ・「枚方市からのお知らせ」
- ・質問コーナー

-第1部-

講演「マンション管理の基礎知識

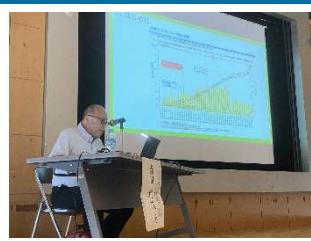
知っておこう！管理組合のルールと基本の考え方

公益財団法人マンション管理センター(以下、センターという。)は、マンション管理についての適切な指導や相談、情報の提供、長期修繕計画作成の支援、マンション管理に関する調査研究などをを行うことを目的とした公益財団法人です。

今回は、センター大阪支部参与の森岡 利文氏より、マンション管理の基礎知識についてお話しいただきました。

マンション管理適正化指針について

令和4年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、国土交通大臣は「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(以下、基本方針という)を定めるとされ、その基本方針の三で管理組合によるマンションの管理の適正化



の推進に関する基本的な指針に関する事項が示されています。それが「マンション管理適正化指針」です。

基本方針のなかの別紙1・2で、地方公共団体が管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う際の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準も示されています。「マンション管理適正化指針」で、マンション管理の主体は管理組合であり、管理組合の集会は最高意思決定機関、管理規約は最高自治規範であるとされています。

区分所有者は、マンション管理の重要性を十分認識し、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に、集会その他の管理運営に参加するとともに、管理規約、集会の決議等を遵守しましょう。

マンション施策の改正概要について

昨今の社会情勢の変化等に対応するため、本年5月にマンション関係法が改正され、その中核となる改正区分所有法は令和8年4月1日から施行されます。(マンション標準管理規約は令和7年10月17日改正)。

各自のマンションに関する取り決めについても、これらを参考にしながらマンションの状況や居住者の高齢化等に伴って適宜見直しを行いましょう。

その他、センターの業務についてもご紹介いただきました。

-第2部-

講演「管理組合におけるコスト見直しの重要性と対応の仕方」

NPO 法人枚方マンション管理組合連合会(以下「枚管連」という。)は、市内の管理組合を中心とした自主的組織であり、会員の情報交換、経験交流、研修等を通じて管理能力を高めることを目指した団体です。



枚管連の会長である入口 恒子氏(ルモン枚方公園)を講師としてお迎えし、管理組合におけるコスト見直しの重要性と対応の仕方について、ご自身のマンションでの取り組みや、対策を講じたマンションによる発表を交えながらご講演いただきました。講演概要は以下の通りです。

コスト見直しのために

コストの見直しは適正な費用を検討することが目的ですが、時代とともに変わることもあり、一回検討すればそれで終わる作業ではありません。最近は業務委託費や各点検費等の値上げ要請が増えており、必要な場合は値上げを受け入れなければなりません。その中で管理の無駄を省き、コストを見直す作業は管理組合にとって大変重要ですが経験が少ない場合、簡単とは言えないため放置されていることが多いです。

具体例の一部)

- ・エレベーター点検費:点検費と部分交換を含めたフルメンテナンス契約が多いですが、部品交換費を別途支払う POG 契約の方が安い場合もあります。独立系の業者に点検を依頼することもできます。

- ・共用部保険の見直し:主契約(火災などの場合や地震も含めマンションにとって必要な金額を考えます)個人賠償責任保障特約(各自で特約の加入を要請)地震保険(ピロティ構造、津波の被害など考慮します)役員保険(裁判費用等補助)を検討します。

理由を明確にし、理事会として説明責任を認識する

コストを見直す場合、管理体制を変えることにより契約の変更も生じます。中には理事会業務として決定してもよいものもありますが、基本的に総会承認を得る必要があります。コストの「無駄」については各自の考え方や希望も異なり、必要と感じる人もいることを認識しておく必要があります。

議案書には、変更後に管理が難しい、または良くないと判断した場合は元に戻すことや再度見直すことを記載することで、組合員の不安を減らし了承を得やすくすることができます。

【直接契約のメリットと管理組合の対応責任】

共用部点検等や修理業者と直接契約や修理依頼により費用を削減できますが、費用面だけでなく直接業者と打合せすることにより、修理の工夫やより良いサービスなど協力を得ることができます。管理組合側としては組合側の担当者の連絡先をきちんと伝え何かあった場合など迷惑をかけないようにする対応が必要です。

【事例発表】ホームセキュリティーについての変更

「個別監視から代表監視へ」

具体的に「戸別監視」から「代表監視」へ変更された場合、どう変わらるのか説明します。

理事会としては戸別監視、代表監視ともに監視体制にほぼ変わりはなく(現状、代表監視に近い状態である)対応についても、駆けつけてくれること、また他のマンションでも多くが代表監視での監視体制であることを検討しました。

費用負担から言っても、専有部分の監視を共用部分と共に代表監視に含めることにより、全額の負担をなくしたいと考えています。

-第3部-

「大阪府内のマンション管理適正化及び再生円滑化の取り組み状況について」

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会(大阪府居住企画課)(以下、大阪府推進協議会という。)からは、大阪府内の分譲マンションの状況や課題、大阪府が行う管理適正化・再生円滑化に向けた取組内容についてご紹介いただきました。

大阪府では、管理組合が組織化されていない等の分譲マンションに対して、管理適正化に向けマンション管理士を派遣するなどのpush型の支援を行う事業を行っています。また、築40年を超える分譲マンションを対象に、マンション除却までの資金計画を含む中長期の計画策定に向けマンション管理士を派遣する事業を行っています。

大阪府推進協議会では、マンションの管理や改修、建替えなどに係る情報の提供やアドバイザーの派遣などにより、区分所有者や管理組合への支援を実施しています。また、管理組合が登録することで、管理状況の無料分析を受けることができ、登録特典の「マンション管理ガイドブック」(分野別全7巻)をもらうことができます。



その他、「分譲マンションに関する相談窓口のご案内」についてご紹介いただきました。

「枚方市からのお知らせ」

枚方市からは、一昨年10月に策定した管理計画認定制度の概要と、認定状況等について説明いたしました。

現在枚方市では、昨年度2件、今年度はちょうど今月1件が認定されたことにより、計3件のマンションが認定されています。

認定を受けたマンションはマンション管理センターと枚方市のホームページにて公表されています。

認定申請のお問い合わせで特に多い災害対応のマニュアルに関しては、大阪府推進協議会による「分譲マンション防災減災マニュアル作成の手引き」を参照いただくようご案内しました。

また、今年度5月よりマンションの管理組合委員、区分所有者の方を対象に、「枚方市分譲マンション個別相談会」を開催しています。分譲マンションの管理や管理組合の運営に関する悩みについて、マンション管理士がお答えします。毎月第3水曜日。先着3組。時間は1時間で費用は無料です。是非ご検討ください。

質問コーナー

質問コーナーでは、ご来場の皆様からいただいた第1部・第2部の講演内容についての質問に、各講師(森岡氏、入口氏)よりお答えいただきました。



第1部講演について

Q. 理事に対して機密保持の誓約書を取っている事例はあるか。

A. 理事に対して秘密保持の誓約書を取っている事例はある。ただし、標準管理規約第37条の誠実な職務遂行及び民法644条の受任者の善管注意義務には、守秘義務も含まれるため、誓約書は必須ではない。個人情報の漏洩対策として、理事会等でどのような事に注意すべきかの確認が重要。具体的な事例を交え、共有すべき範囲の人にも注意を促す。

Q. 組合会計の閲覧請求をしているが応じてくれない。どうすれば良いか。



A. 標準管理規約においては、理事長に対して書面で会計帳簿の閲覧請求が可能。管理会社に預けていても、責任者は理事長である。閲覧請求用のフォーマットを作成している管理組合も多い。

Q. 専有部分への立ち入りについて法的な位置づけはあるか。

A. 消防設備点検など、法律に基づく点検のために、専有部分への立ち入りが必要となる場合がある。組合員はその点検に協力しなければなりません。理事長等、管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分への立入り請求ができます。立ち入りが困難な場合は、まず事情を聞き、話し合いで解決を図ることが望ましい。

第2部講演について

Q. マンション管理のIT化・DX化に関する取組事例はあるか。

A. IT化・DX化は必要であり、Web会議システムやマンションみらいネットのような情報共有システムは有効。コロナ禍以降、総会でのWeb会議導入も進んでおり、標準管理規約もその方向性である。外部居住の区分所有者でもWeb会議を通じて役員参加が可能になるなど、IT化は有効な手段である。

Q. LED照明の器具一体型について交換時期の目安はどれくらいか。

A. LED照明の器具一体型は約10年での交換が必要とされる。昔のLEDはトラブルが多かったが、現在の製品は品質が向上している。10年以上経過した場合は、現状を見て交換を判断することが重要。ランニングコストとイニシャルコストを比較し、蛍光灯からLEDへの交換を検討する。

Q. 消火器設備について交換時期の目安はどれくらいか。

A. 管理会社から5年での交換を提案される場合があるが、消火器は10年間の耐用年数がある。消防設備点検は法定点検であり、プロが点検を行う。蓄圧式の消火器は当初から10年間使用可能。

Q. 機械式駐車場の空きについて対策はあるか。
A. 機械式駐車場の空き対策として、駐車場の集約化が有効な手段である。平面駐車場への転換や、来客用駐車場としての活用も検討可能。2台目以降の駐車料金半額や、外部貸し出しなども選択肢となるが、規約の変更や税金の問題も考慮する必要がある。

Q. 築45年、38戸のマンションで修繕積立金を値上げするにはどうしたら良いか。
A. 築45年のマンションで、戸数も少ないためスケルメリットが活かせず、修繕積立金の値上げは厳しい状況にある。居住者がどこまで負担できるかを話し合い、ギリギリのラインを探る必要がある。将来、マンションが住めなくなるような事態を避けるためにも、必要な修繕工事とその費用を明確にし、組合員の理解を得ることが重要。長期修繕計画の見直しには専門家の活用が有効。

Q. 区分所有者が外部に居住している場合の郵送費などは請求すべきか。
A. 外部居住の区分所有者に対し、郵送費なども含む外部居住者協力金を設定しているマンションもある。管理組合ニュースなどを定期的に送付し、情報共有をすることで、協力金に対する理解を得やすい。

Q. 個人賠償責任補償特約保険で外壁落下などの補償はできるか。
A. マンションの共用部である外壁の修繕も落下によるその他の損害も、原則として個人賠償責任保障特約保険では補償されません。基本、外壁は管理組合の費用で修繕しますが、事故(台風等)が原因と考えられる落下の場合、共用部保険で修理が可能な場合もあります。また、落下により損害を生じさせた場合は、施設賠償責任保険が適用されます。個人賠償責任補償特約保険は個人や管理組合でも加入でき、専有部の漏水などのトラブルに備えることができます。
マンション共用部の火災保険にも特約として専有部の賠償責任補償の付帯は可能です。
契約内容により異なりますので、各ケースに合わせ詳しくご確認ください。

Q. 電気料金を削減するのに電力会社を変える以外の方法はあるか。
A. 廊下の電気を人感センサーにする、不要な電球を外す、高圧電力契約の活用などが挙げられる。個別の動力契約を見直すことで、電気料金を削減できる場合もある。

Q. 長期修繕計画と修繕積立金を総会決議まで進めるにはどうすれば良いか。
A. 長期修繕計画と修繕積立金は、総会決議で決定する必要があり、理事会の一任ではなく、組合員全体で議論し、理解を深めることが重要。計画の作成には、建物の現状について、専門家による調査・診断を行い、必要な工事とその周期、費用の概算データが必要。それらに基づき必要な修繕積立金を算出する。組合員の理解を得るために専門家を交えた説明会を開催し、最終的に総会で承認を得る。

Q. 大規模修繕の業者・コンサルの選定方法を知りたい。
A. 業者やコンサルの選定には、管理組合が主体的に関わることが重要。コンサルに任せきりにせず、管理組合が主導権を握ることで、談合などのリスクを減らし、工事費用を抑えることができる。専門家(マンション管理士、建築士など)をアドバイザーとして雇うことも有効。

Q. 枚管連の入会方法を知りたい。
A. 枚管連はセカンドオピニオンとして活用できる。入会費用は年間12,000円+住戸数×90円(例:100戸の場合 12,000円 + 9,000円 = 21,000円/年)
相談し放題であり、研修会、説明会を実施しており管理組合の運営に関する課題解決に役立ちます。

受講いただいたみなさま

今回のマンション管理基礎セミナーには、52名の皆さんにお越しいただきました。

ご出席いただきました皆さん、誠にありがとうございました。

