マンション管理基礎セミナー

令和8年10月4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 ～知っておきたい！マンションのルール＆ここが変わった！標準管理規約～」
(公財)マンション管理センター業務の紹介
【第２部】
・講演「マンション管理組合の財政課題と運営改善」
～どう乗り越える？管理組合の資金不足～
＋マンション管理のお役立ち情報をご紹介！
【第3部】
・「枚方市からのお知らせ」
・管理組合インタビュー
「二つの老いをどう考えるか」
・質問コーナー

-第１部-

講演「マンション管理の基礎知識 知っておきたい！マンションのルール＆ここが変わった！標準管理規約」



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8年4月に改正「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、併せて「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」が公表されています。そのなかの、「マンション管理適正化指針」には、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。また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。区分所有者は、管理組合を構成する組合員として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。

標準管理規約の改正について

「建物の高経年化」と「居住者の高齢化」が進む中、合意形成の難航や管理不全を防ぎ、マンションの再生や適切な修繕をスムーズに進めるため、区分所有法他、関連する法律の改正が行われました。

国土交通省が定める「マンション標準管理規約」も、法律改正に合わせて大きく改定されています。管理組合の皆様におかれましては、令和7年10月に国土交通省が公表した最新の標準管理規約を参考にして、規約改正のご検討をお勧めいたします。

主な改正内容については、以下の通りです。

・出席者多数決の導入
特別決議においても、総会に出席した組合員による多数決での決議とする。

・総会定足数
基本の定足数を「議決権総数の過半数の出席」とし、特別決議の場合は、さらに「区分所有者総数の過半数の出席」を必要とする。

・修繕・再生手続きの要件緩和
共用部分の変更やマンション再生決議の多数決要件が「耐震改修やバリアフリー化、火災に対する安全性不足、給排水管等の腐食による衛生上の有害性」などの客観的事由により緩和される。

・理事の職務代行
役員不足への対応として、あらかじめ配偶者や親族など代行可能な者の範囲を定め、理事の職務を代行できることを規約に定めることも考えられる。

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 「マンション管理組合の財政課題と運営改善」
～どう乗り越える？管理組合の資金不足～
＋マンション管理のお役立ち情報をご紹介！



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 恭子氏（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必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。

コスト見直しと管理会社の役割について

コスト見直しについて、多くの管理組合から寄せられる相談のほとんどが、「管理費・修繕積立金の不足」「大規模修繕工事の資金不足」に関するお金の問題です。特に段階増額積立方式を採用しているマンションでは、将来的に積立金が２倍～４倍に急増し、家計を圧迫するケースが多発しています。

そこで「なぜ管理会社はもっと早くコスト削減や積立金見直しを提案してくれなかったのか」という不満の声を聞くことがあります。しかし、管理会社は委託を受けて業務を行う事業者であり、最終決定権やリスクを負う立場にはありません。

したがって、管理会社に丸投げするのではなく、管理組合自身が主体となって将来を考え、リスクとメリットを理解した上で判断することが重要です。

コスト削減と財政改善の具体的なポイント

コストを見直す場合、現状の把握として役員全員で一般会計・修繕積立金・駐車場会計等の収支状況を正しく認識することが重要であります。

理事会だけで抱え込まず、現状と見直しの取り組みを「管理組合ニュース」や「住民説明会（総会・臨時総会等）」で区分所有者全員に情報共有してください。また、総会議案書は専門用語を避け、中高生でも理解できるよう分かりやすい資料作成をすることで合意形成の近道になります。

【主なコスト削減・見直し手法の例】

- **管理・清掃業務**：管理員と清掃員の業務兼務や、高圧洗浄機の導入による清掃作業・頻度の見直し。
- **点検・委託契約**：エレベーターや設備点検等の直接契約化・契約内容（仕様・回数等）の適正化。
- **光熱費・その他**：共用部照明の LED 化、電力契約の見直し、共用部保険の特約見直しなど。

資金運用の新たな選択肢について

資金不足を補う一助として、余剰資金や修繕積立金の運用も有効です。

一例として、令和8年12月より、管理組合でも個人向け国債の購入・繰り入れが可能になります。元本保証があり、現在の金利水準であれば定期預金よりもはるかに高い利息収入が得られ、貴重な修繕資金として活用できます。

理事の皆様は大変かと思いますが、役員で業務を分担しながら、大切な資産を守るために一歩を踏み出してください。

-第3部-

「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、2024年度２件、昨年度１件、今年度も１件が認定されたことにより、計４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、昨年 5 月よりマンションの管理組合役員、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。

「二つの老いをどう考えるか」

今年度は、管理組合インタビューとして住民の皆様が主体となって日常点検や長期修繕計画の推進を行い、枚方市で第１号の「管理計画認定マンション」にも選ばれ、全国的にも自主管理の好事例として知られる「労住まきのハイツ」の管理組合事務局よりご講演をいただきました。

「労住まきのハイツ」は、築51年、世帯主の約55%が70歳以上となっているマンションですが、「住民による自主管理」と「コミュニティ形成」によって建物の老朽化と住民の高齢化に対応しています。

高齢化という言葉は、役員不足と思われがちですが、定年退職後の65歳～79歳世代こそが、時間にゆとりを持ち、マンション管理に関心を持って活動に参加してくれる貴重な「担い手」となっています。

また、電球交換や家具の組み立てなどを１件300円で請け負う「お助け隊」や、各種サークル活動を通じ、住民同士が顔なじみになる環境を作っています。

修繕積立金についても、毎月の積立金は8，000円程度に抑えられています。現在も防犯性向上やバリアフリー化などのグレードアップ工事を継続的に行うことで空き室を出さず、若い世代の入居を促しています。

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（森岡氏）

Q. マンション管理センターへの相談は無料ですか。また、総会通知発送の「１週間前」などの起算日はいつになりますか。

A. マンション管理センターでのご相談は、電話相談も面談相談もすべて無料です。回数制限もございません。

総会通知（議案書・案内状）発送の起算日につきましては、民法第 140 条の規定に基づき「初日不参入」の原則が適用されます。発送した当日は日数に含めず、発送した日の翌日から起算して総会の前日までの期間で数えます。規約で「1 週間前までに通知する」と定められている場合は、発送翌日から総会前日までの間で7日間以上を確保する必要があります。

Q. 議決権の割り当てについて「所有する専有面積に比例する」と聞きましたが、なぜそのようなルールになっているのでしょうか。

A. 区分所有法第 14 条において、「各共有者の持ち分は、その有する専有部分の床面積の割合による」と定められているためです。これに基づき、持分比率（面積比）で議決権を定めているマンションも多くあります。　一方で、1 住戸あたりの面積に極端な差がない場合は、管理規約で「全戸一律で１住戸１議決権」と定めることも可能です。

Q. 普通決議と特別決議の違いは何ですか。また、特別決議が必要となる要件を教えてください。

A. 区分所有法の定めにより、共用部の変更、規約の設定・変更及び廃止等については特別決議（原則として出席者の 4 分の 3 以上の賛成など）が必要と定められています。

大規模修繕工事は共用部分の維持・管理行為にあたるため、普通決議の議案となります。ただし、管理組合にとって特に重要と判断される案件については、理事会の判断で特別決議として上程することも可能です。

Q. 総会決議における「出席組合員数」に、事前提出された委任状や議決権行使書を出した人はカウントされますか。また、欠席して議決権行使をしていない人はカウントされないという理解でよいでしょうか。

A. 区分所有法第 39 条第 2 項の規定により、委任状や議決権行使書を出された方はすべて「出席組合員」としてカウントされます。一方で、総会を欠席し、議決権行使書も委任状も提出されなかった方（棄権者）は、出席組合員数および議決権数から除外されます。

Q. 総会招集時の通知について、「何をもって招集した（通知した）」とみなされるのでしょうか。

A. 総会案内および議案書（委任状・議決権行使書を含む）を各戸に配布した日が（通知した日）となります。外部にお住まいの組合員へ郵送する場合等は「発送した日」が（通知した日）となります。

Q. 所有者ではなく賃貸で入居している者ですが、規約の輪番制により強制的に役員にされました。所有者以外が役員になる条件や規約の扱いについて教えてください。

A. 管理組合の構成員（組合員）となるのは「区分所有者（住戸の所有権を持つ人）」のみですが、役員になれる資格については管理規約で定めることも出来ます。同居親族や占有者（賃借人など）も役員になれると定めている場合、規約の範囲内で役員を務めていただくことは可能となります。しかし、議決権のない占有者に義務だけを強制することは運営上のトラブルになりやすいため、通常は「サポート役（平理事）」程度に留めるか、区分所有者と協議の上で受託していただくのが望ましい形です。

第 2 部講演について（入口氏）

Q. 駐車場料金は管理費とは別にした方がよいでしょうか。

A. 原則として、管理費とは別にするべきです。標準管理規約でも、駐車場の維持管理費（点検費等）を除いた余剰収入は修繕積立金会計に繰り入れることが推奨されています。長期修繕計画書と照らし合わせ、駐車場収入を管理費から切り離す、あるいは積立金へ回す会計改定を検討してください。

Q. 区分所有者がマンション管理を「管理組合」や「管理会社」任せにしてしまう原因は何でしょうか。また、自分たちで管理する意識を持たせるための効果的な方策はありますか。

A. 一番の原因は「情報が住民に開示・共有されていないこと」です。現状の課題や資金状況を知らされなければ、住民も問題意識を持つことができません。是正するためには、理事会で決まったことや検討中のコスト見直し、資金状況などを「管理組合ニュース」や広報紙で定期的かつ分かりやすく住民全員に共有することが重要です。

Q. 高齢化が進む中で継続役員を見つけるのが難しく、輪番制も限界に来ています。役員の選任や確保について良い方法はありますか。

A. 高齢化への対応として、「70 歳以上は役員免除とする代わりに協力金をいただく」といった明確な役員選任規約を整備することが一つの手です。
また、役員の負担を減らすために「修繕委員会」や「コミュニティ組織（お助け隊など）」といった専門・継続的なボランティア組織を設け、複数人で分担して取り組める環境を整えることが効果的です。

Q. 講演内の中で清掃コスト削減策として触れられていた網戸やベランダの清掃について、部屋の中に作業員が入って立ち会う必要があるのでしょうか。

A. 講演でお話ししたのは、部屋に入らずに清掃可能な「共用廊下側の網戸清掃」のことです。バルコニー（ベランダ）側につきましては共用部分ではありますが専有使用権があるため、居住者立会いのもとで清掃・高圧洗浄を実施した事例があります。

Q. 消防用設備点検を年 1 回に変更しようと考えていますが、世間では年 2 回点検が一般的なのでしょうか。

A. 消防法により機器点検・総合点検を合わせて「年 2 回（6 ヶ月に 1 回）」実施することが法定義務となっています。点検回数自体を年 1 回に減らすことは法令違反となるためできません。

Q. 管理組合の資金不足に取り組み、財政改善したマンションの情報共有や事例の閲覧は可能ですか。枚管連のホームページでバックナンバーを見ることはできますか。

A. 閲覧可能です。枚管連のホームページにて、会報誌「マンション枚方通信」のバックナンバーを公開しておりますので、ぜひご覧ください。

Q. 管理会社の変更を検討していますが、どのように調べるのが１番良いでしょうか。

A. 管理会社変更の成否は、会社の比較だけでなく「担当者の質」や「管理組合自身の主体性」によって大きく左右されます。

当連合会でも、各マンションの役員同士が情報交換・相談ができる交流会や相談窓口を設けております。会員・非会員を問わずご相談を受け付けておりますので、具体的にお困りの点がございましたら、いつでも当会までご相談ください。

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、65名の皆さまにお越しいただきました。

ご出席いただきました皆さま、誠にありがとうございました。

