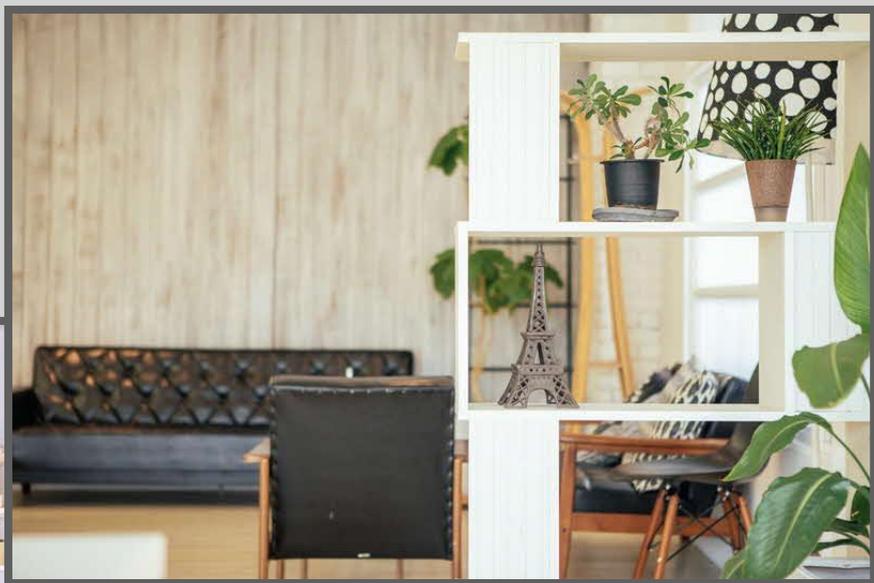


あなたのマンション
大丈夫？



SUITA CITY

知ってて

あんしん

マンションライフ

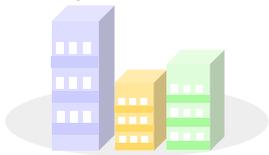


分譲マンションの特徴とは

複数の世帯が一緒に住んでいます

1つの建物をみんなで所有しています

区分所有建物と呼ばれます



「自分だけのモノ」と「みんなのモノ」があります

自分だけのモノ(専有部分)⇒住戸内の壁や床

みんなのモノ(共用部分)⇒廊下、階段、エントランス

みんなのモノだけど自分だけが使うモノ(専用使用部分)

⇒バルコニー、一階専用庭など

管理組合が管理の主役です

マンションの管理に関わる大事なこと

管理組合

- ・ 区分所有者全員で構成されます。
- ・ 必要なルール(管理規約)を決めたり、改正したりできます。
- ・ 管理費や修繕積立金を集めて管理します。



管理規約

- ・ 共同生活を送るためのマンションのルールです。
- ・ 時勢に合わせた改正が必要です。
- ・ 国土交通省が作成したマンション標準管理規約があります。

標準管理規約

最新の標準管理規約は令和7年10月に改正されています。

(単棟型、団地型、複合型の3種類があります)

国土交通省 マンション管理について



管理費

- ・ 管理人(管理会社)の費用、清掃、経常的な補修費、保険料などが含まれます。
- ・ 修繕積立金で支払わない、日常管理に必要な費用です。
- ・ 駐車場の使用料を全額繰入れている場合も多いですが、駐車場の修繕基金として修繕積立金に繰入れる金額も必要です。

修繕積立金

- ・ 建物の資産価値を維持するため、長期修繕計画を作ります。
- ・ 定期的に見直しが必要です(7年程度)。
- ・ 長期修繕計画に基づいた金額の設定が必要です。
- ・ 均等積立方式と段階増額積立方式があります。
- ・ 多くのマンションでは段階的に増額が必要です。

マンションの修繕積立金に関するガイドラインに目安額があります。

国土交通省 マンション管理について



修繕積立金の例(均等積立)

	ガイドラインによる 修繕積立金の平均値	専有面積	修繕積立金額
11階建/総戸数80戸 建築面積 8,500㎡の場合	252円/㎡	80㎡	20,160円
14階建/総戸数30戸 建築面積 3,000㎡の場合 (機械式駐車場あり)	335円/㎡	75㎡	25,125円 + 5,840円/台/月

ガイドラインによる
機械式駐車場の修繕工事費
(3段昇降式の場合)

マンション管理への無関心が引き起こす顛末



- ・ 総会に参加したことがない
- ・ マンションの修繕履歴、計画なんて知らない
- ・ 理事長が誰なのか知らない
- ・ 理事会・総会で何が決まったかなんて興味ない
- ・ 置き配のルール作りができるなんて知らない



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



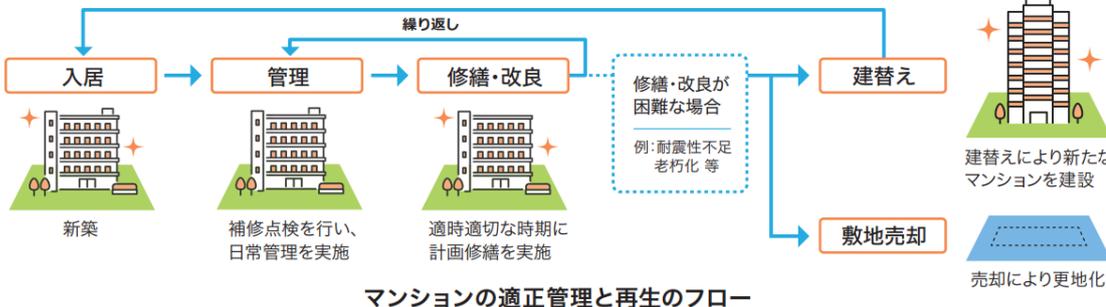
外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

住み良いマンションを維持していくためには、日頃から管理組合を中心に計画的な管理や適時適切な修繕、住民同士の話し合いを継続して行うことが重要です。

また、将来訪れるマンションの建替え等に備え、再生方法について考えておくことも必要です。



マンションライフサイクルシミュレーション ～長期修繕ナビ～

建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。



(独) 住宅金融支援機構

マンション長寿命化促進税制

修繕積立金の引上げや大規模修繕工事の実施には、管理組合の意思決定として、マンション所有者の合意が必要ですが、なかなか合意に至らないマンションが多いのが現状です。

そこで、マンション所有者の合意形成を後押しするため、固定資産税の減額措置が創設されました。

対象マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上の区分所有マンション ・ 過去に長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を行っている ・ 令和3年9月1日以降に管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を引き上げた
工事要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2回目以降の長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)が、期間内に完了したこと
減税額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各区分所有者が翌年度に支払う家屋の固定資産税(100㎡まで)を1/2～1/6の範囲内で減額 ※減額割合は吹田市の条例で決定します
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減額申告時点、かつ、工事完了の翌年1月1日の時点で管理計画の認定を取得している(→住宅政策室) ・ 工事完了から3か月以内に申告 (→資産税課)

制度に関する要件の詳細や証明書等の様式など



国土交通省

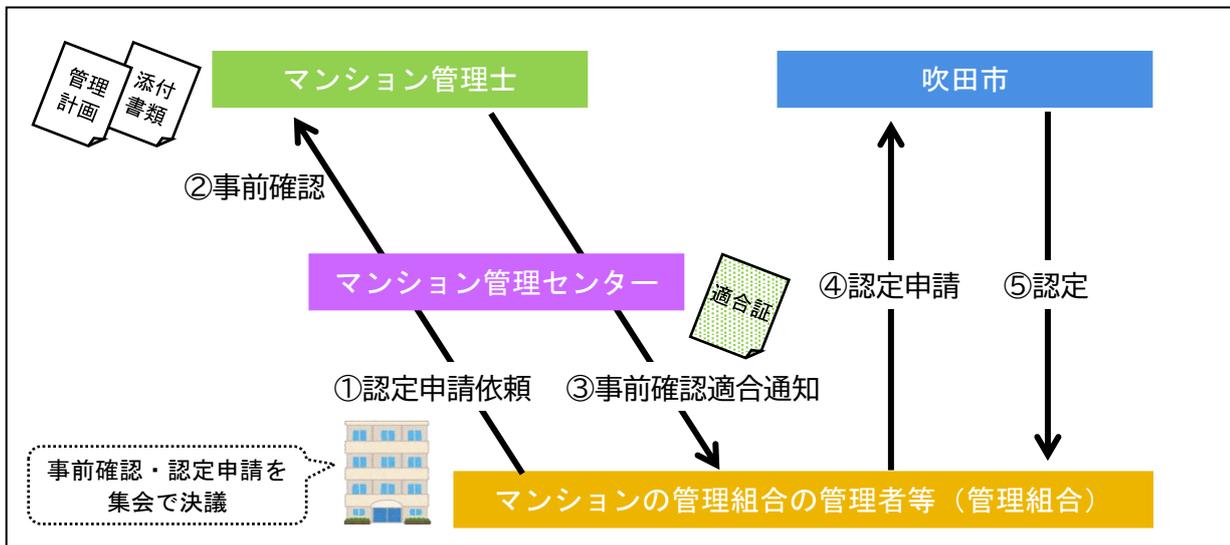
マンション管理計画認定制度

一定の基準を満たすマンションの管理計画は、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体の認定を受けることができます。

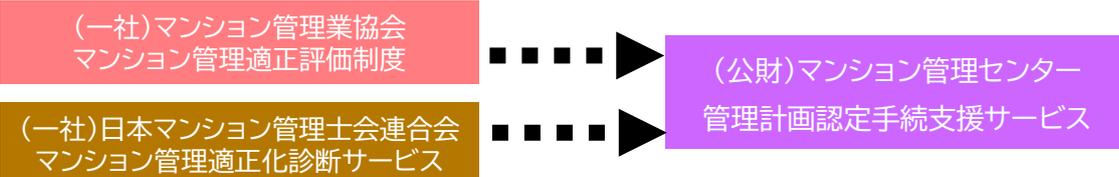
希望する場合は、(公財)マンション管理センターの閲覧サイトで認定マンションとして公開され、資産価値が向上する事や、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】、マンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げやマンションすまい・債の利率の上乗せなどのメリットがあります。

管理計画認定の基準	
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会(総会)が定期的開催されている(年1回以上開催が行われていること)
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている(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)
長期修繕計画の策定及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている(1年に1回以上は内容の確認を行っていること) ・吹田市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

〈管理計画認定の流れ(イメージ)〉



事前確認と連携して申請ができる評価サービス



吹田市への申請に係る手数料は当面の間無料ですが、事前確認の手数料やシステム利用料金が必要です。詳しくは、各団体へお問い合わせください。

マンションの管理の適正化を一層推進するため、令和4年4月に策定しました。
吹田市マンション管理適正化推進計画



吹田市の支援制度

分譲マンション管理相談

- ・ 分譲マンションの維持・管理や、管理組合の運営について、マンション管理士や一級建築士が相談に応じます。
- ・ 毎月第3月曜日・第4木曜日、各回3組、1組55分

都市計画部 住宅政策室



分譲マンション管理アドバイザー派遣

- ・ 申請のあった管理組合等に、マンション管理士や一級建築士をアドバイザーとして派遣します。
- ・ 1回2時間以内、同一のマンション管理組合等につき2回まで無料

都市計画部 住宅政策室



マンション管理基礎セミナー

- ・ 管理組合役員や区分所有者を対象として、マンション管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持・管理、法律などについてわかりやすく講義します。
- ・ 年2回程度開催

都市計画部 住宅政策室



分譲マンション耐震化補助金交付制度

- ・ 耐震診断：耐震診断費用(限度額あり)の2/3 上限 2,000,000 円
- ・ 耐震設計：耐震設計費用(限度額あり)の2/3 上限 3,000,000 円
- ・ 耐震改修：耐震改修費用(限度額あり)の1/3 上限 28,000,000 円

都市計画部 開発審査室



専門家相談窓口

相談内容	団体名	TEL 及び受付時間等
管理運営全般	(公財)マンション管理センター大阪支部	06-4706-7560 平日 9:30~17:00
	(一社)大阪府マンション管理士会	06-6476-8151 平日10:00~16:00
建築・構造に関すること	(公社)大阪府建築士会	06-6947-1966 平日13:00~16:00
	(公社)日本建築家協会近畿支部	〈予約制〉第1・3金曜日 13:00~16:00 06-6229-3371 平日13:00~16:00
法律に関すること	大阪司法書士会 司法書士総合相談ホットライン	06-6941-5758 水曜日13:30~16:30
	大阪弁護士会 総合法律相談センター	〈予約制〉相談内容によって時間が異なります 06-6364-1248 平日9:00~17:00 土曜日10:00~15:30
建替えに関すること	(一社)再開発コーディネーター協会 マンション建替相談室	03-6400-0262 平日10:00~16:00
融資に関すること	(独)住宅金融支援機構近畿支店	06-6281-9266 平日 9:00~17:00

- ・ 1件の相談につき30分程度の時間制限を設けている場合があります。相談内容を事前に整理してから相談しましょう。
- ・ 土日、祝祭日、夏期休暇、年末年始などは、休みの場合があります。御了承ください。
- ・ 相談内容や各団体によっては、区分所有者等個人の相談も受け付けている場合と管理組合等団体の相談のみ受け付けている場合があります。相談の際は御注意ください。

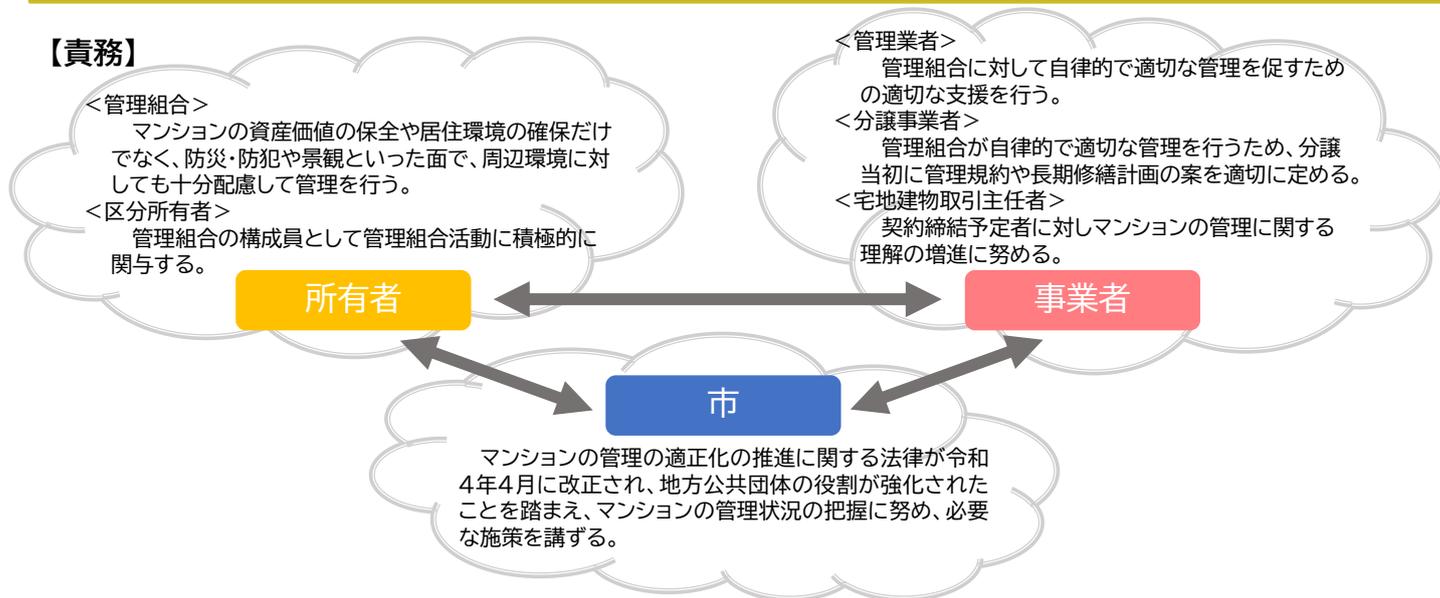
吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の制定について



吹田市では、市内全世帯数のうちの3割を超える世帯がマンションに居住しており、管理不全のマンションが発生すると、吹田市全体に対しても様々な面において多大な影響を及ぼすことが懸念されます。

そこで、マンション管理に関わる者の責務を明らかにするとともに、届出制度等マンションの管理に関して必要な事項を定め、管理組合によるマンションの自律的で適正な管理を推進するため、令和5年3月に条例を制定しました。

【責務】



【マンション管理状況届出制度】 多くのマンションに御協力をいただき、届出率は **97%** を超えました。

マンションの管理に関する届出を義務化することで、管理実態に応じた適切な支援を行うことを目的としています。

届出が必要なマンション	吹田市内の全ての分譲マンション ※市内全ての管理組合が対象
届出者	マンション管理組合の理事長等
届出項目	マンションの概要(名称、所在地、戸数など) 管理組合の運営状況(管理規約の有無、総会の開催状況など) 建物の修繕に関する計画(長期修繕計画の有無、修繕の実施状況など)
届出時期	令和5年度(2023年度)から5年ごと(次回は令和10年度(2028年度)になります) 新たに分譲されたマンションは、最初の総会開催後、90日以内に届出をしてください。

※この届出制度は、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理計画認定制度」ではありません。

【新築マンション管理事項届出制度】

分譲後に管理組合がマンションの適切な管理を行うことができるよう分譲事業者に対し、管理規約の案や長期修繕計画の案など、マンションの管理に関する項目を事前に届け出ることを義務化しました。

届出が必要なマンション	新築の分譲マンション
届出者	マンション分譲事業者
届出項目	マンションの概要(名称、所在地、戸数など) 管理に関する計画の案(添付書類:管理規約及び長期修繕計画の案など)

