

令和7年度(2025年度)

# 第1回 吹田市マンション管理セミナー

知っておこう！  
管理組合のルールと基本の考え方

## マンション管理の基礎知識

令和7年7月19日(土)  
(公財)マンション管理センター



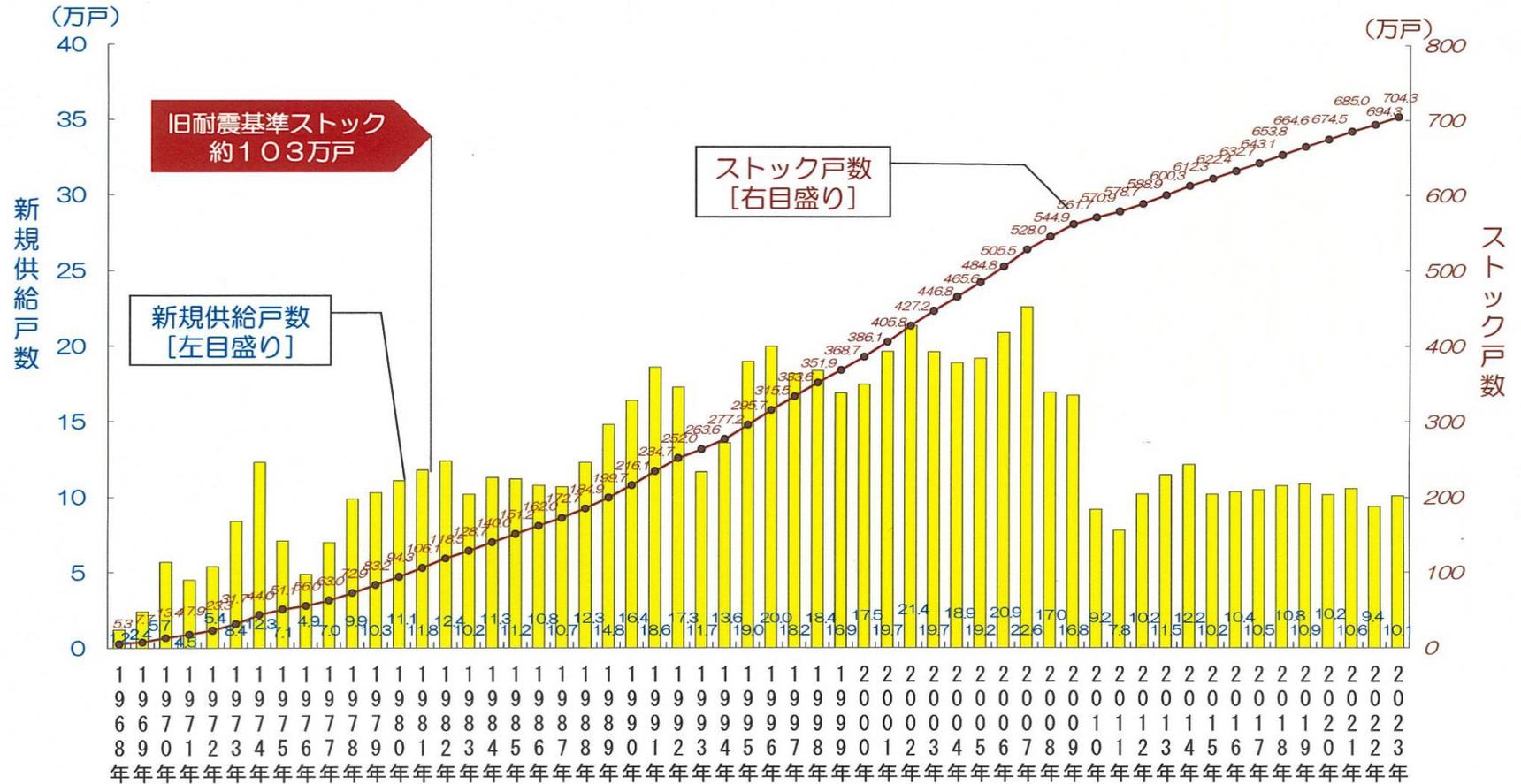
# プログラム

- |  |         |
|--|---------|
| I. はじめに                                  | P 3~P 4 |
| II. 適正なマンション管理のために<br>(マンション管理適正化指針について) | P 5~P16 |
| III. 暮らしの基本ルール (管理規約とは)                  | P17~P24 |
| IV. 円滑な管理組合運営のために                        | P25~P36 |
| V. 最近のマンション施策の改正概要                       | P37~P44 |
| VI. 国土交通省HPのご案内                          | P45~P47 |

## 分譲マンションストック数の推移

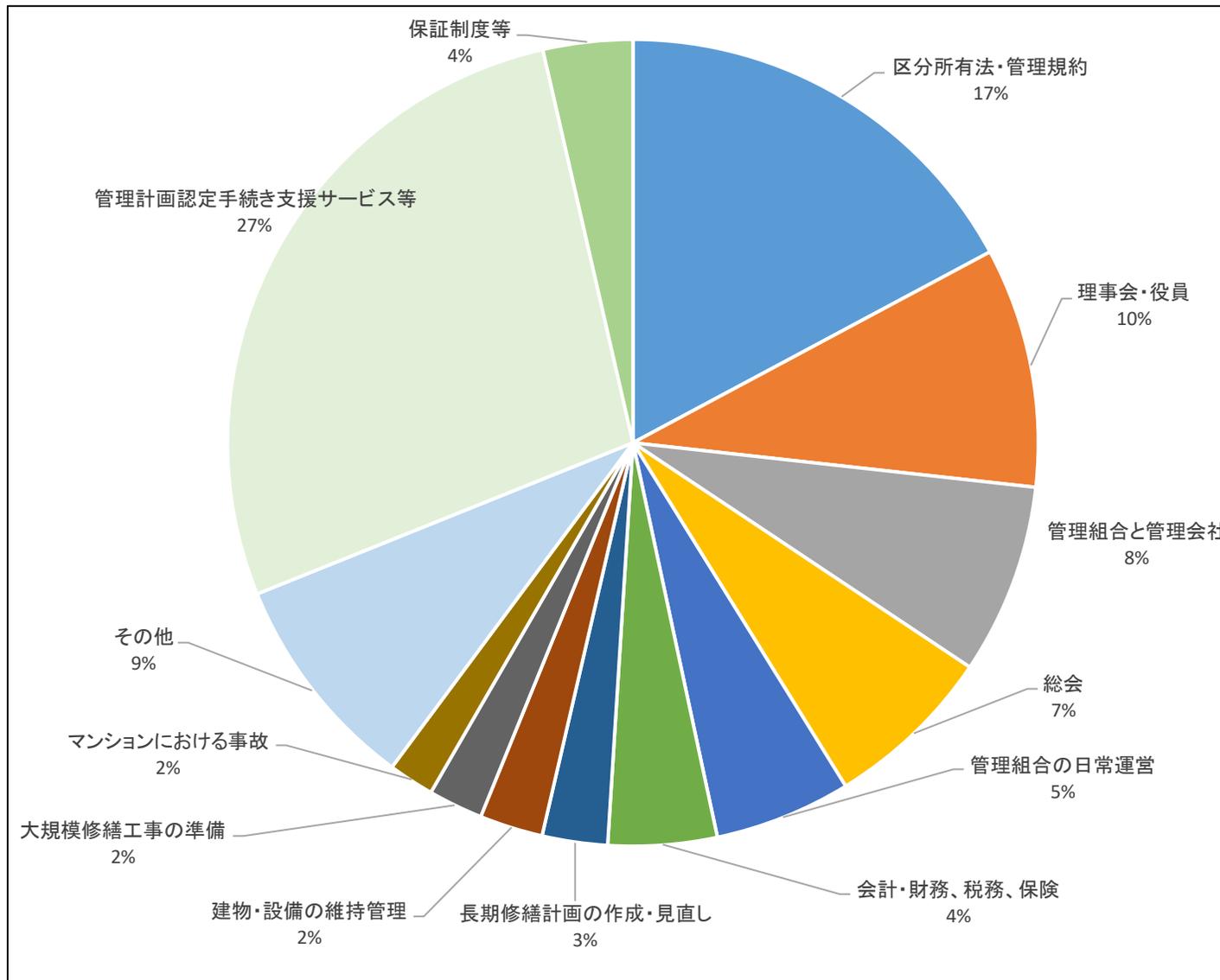
# I. はじめに

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

# 令和6年4月～令和7年3月 相談内容分析 【全体】



相談件数一覧		16,546
区分所有法・管理規約	2,838	
理事会・役員	1,590	
管理組合と管理会社	1,262	
總會	1,128	
管理組合の日常運営	902	
会計・財務、税務、保険	718	
長期修繕計画の作成・見直し	431	
建物・設備の維持管理	418	
大規模修繕工事の準備	361	
マンションにおける事故	302	
マンション管理適正化法	210	
大規模修繕工事の実施	167	
義務違反者	134	
騒音・ニューサンス	123	
管理費等の滞納	119	
駐車場	93	
専有部分と共用部分の区分	92	
建物及び設備の点検	61	
分譲会社・施工会社とのトラブル	48	
調査・診断の実施	46	
修繕工事の設計	38	
復旧、建替え	37	
グレードアップ工事	31	
ペット飼育	30	
設計図書、修繕履歴等の保管	16	
その他	203	
管理計画認定手続き支援サービス等	4,557	
保証制度等	591	

## Ⅱ. 適正なマンション管理のために (マンション管理適正化指針) について…

※ 別冊資料「マンション管理適正化指針」参照

Q. マンションの適正な  
管理ってどうするの？



A. はい。  
わかりやすく  
説明するよ!



まず最初に…

## マンションの共有と区分所有についての概要を説明します

マンションには複数の住戸があり、一つの建物に複数の所有者がいることになります。一つのものに複数の所有者がいると、民法の一般原則では共有という形態になります。

マンションの場合は民法の共有という考え方だけではいろいろ不都合が生じます。このため、建物全体は共有ではあるが、ある区画については単独所有と同じような権利を認めるという区分所有という考え方を導入したのが民法の特別法としての「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます。）です。

マンションはこの法律が適用される区分所有建物となります。

## 区分所有建物であるマンションでは・・・

マンションの区画（住戸）を所有している・・・といっても  
建物構造躯体や建物全体の設備等は**全員の共有**なので、建物構造  
躯体内部の**利用空間のみを所有**していることになります。

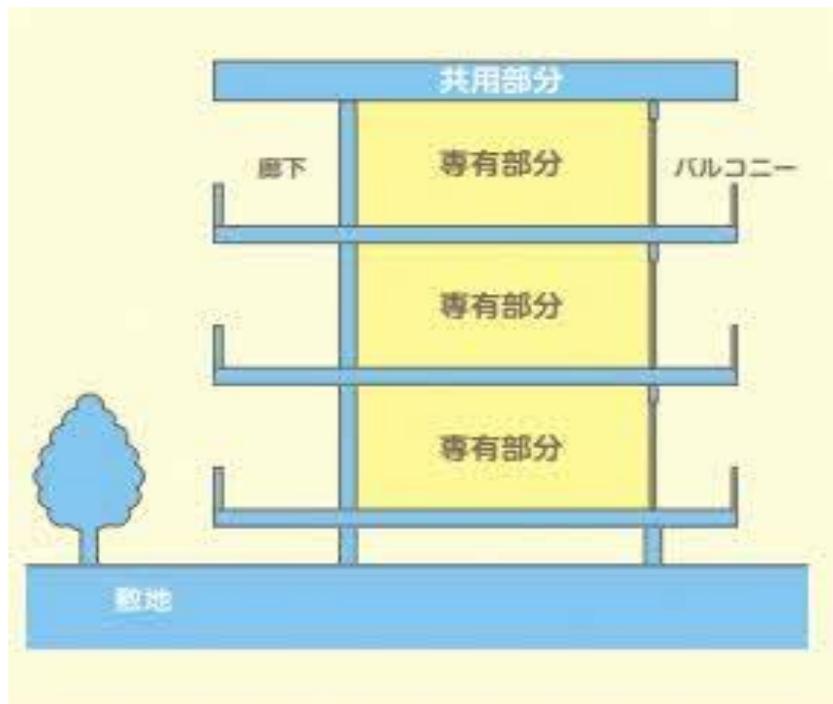


その利用空間（住戸）は普通の不動産と同様に権利設定がされ、  
売買も可能です。



この権利を「**区分所有権**」といい、この空間を購入し区分所有権を  
持っている人を「**区分所有者**」といいます。

# マンションは、共用部分が区分所有者の共有物になっています



共有物の管理は …

- (1) 共同で所有する。
- (2) 共同で使用する。
- (3) 共同で管理する。

という3つの共同作業が必要といわれています。

住戸という専有部分のある区分所有建物のマンションでは、それに加えて…

**(4) 共同で生活する。**

という共同作業が必要となります。

快適な共同生活を送るには、生活することへの心得が必要となります。  
では、マンションの中に区分所有権を持って、**共同生活を送るための心得**  
はどういうものなのでしょうか？

# 管理組合によるマンションの適正な管理の考え方 (共同生活を送るための心得)

## 1. マンション管理適正化指針とは・・・

マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (令和4年6月17日施行)  
(基本方針)

第三条 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**を定めなければならない。

2 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針  
(以下『**マンション管理適正化指針**』という)に関する事項

「国土交通省告示(第1286号 令和3年9月28日)」において、**マンションの適正な管理のための、基本的な行為、考え方**を示しています。

## 2. マンション管理適正化指針を遵守すべきという規定はあるのか？

マンションの管理の適正化の推進に関する法律 （令和4年6月17日施行）

（管理組合等の努力）

第五条 管理組合は、**マンション管理適正化指針**（管理組合…）**の定めるところに留意して**、マンションを適正に管理するよう自ら務めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割**を適切に果たすよう努めなければならない。

### 3. マンション管理適正化指針の内容について

(次頁から下記各項目について内容をお話します)

#### 【大項目】

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の**基本的方向**  
[小項目]が(1)～(4) (後述)
- 2 マンションの管理の適正化のために**管理組合が留意**すべき事項  
[小項目]が(1)～(8) (後述)
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの**区分所有者等が留意**  
すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための**管理委託**に関する事項

# マンション管理適正化指針について

## 各項目ごとについて内容を説明します

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（令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号）より

### 1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の**基本的方向**

マンションは、重要な居住形態であり、社会的資産として、資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、マンションの管理を行うことを基本とする



- (1) マンション管理の**主体は管理組合**、区分所有者の意見が十分反映されるよう、適正な運営を行うこと。経理は健全な会計を確保するよう配慮が必要である。
- (2) 管理組合を構成する**区分所有者等**は管理組合の一員として、管理組合の運営に積極的に参加する等、**役割を適切**に果たすよう努める。
- (3) マンション管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、**専門的知識を有する者**の支援を得ながら、**主体性**をもって適切な対応をする。
- (4) さらにマンションの状況によっては**外部**の専門家が、管理組合の**管理者等又は役員**に就任する場合には、区分所有者等が管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行い、**監視・監督の強化の措置**を講じることにより、適正な業務運営を担保することが重要。

## 2. マンションの管理の適正化のために**管理組合**が留意すべき事項

### (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、全員が参加し意見を反映することにより成り立つため、管理組合の運営は、**情報の開示、運営の透明化等**を通じ、開かれた民主的なものとする。

**集会は、最高意思決定機関**である。管理者等は事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のために誠実にその職務を執行する。

### (2) 管理規約

**管理規約は最高自治規範**である。区分所有法、「マンション標準管理規約」を参考として、マンションの実態、区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその**改正**を行うことと、十分な周知が重要。区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、**使用細則等、具体的な住まい方のルール**を定めておくこと。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理者等は、是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、是正、排除の法的措置をとること。

### (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

**共用部分の範囲、管理費用を明確**にし、トラブルの未然防止を図ること。適正な利用と公平な負担が確保されるよう区分所有者等の**負担を明確**に定めておくこと。



#### (4) 管理組合の経理

経済的基盤の確立のため、管理費、修繕積立金など必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する。管理者等は、必要な帳票類を作成・保管し、区分所有者等の請求があった時は、速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する。



#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るため、適時適切な維持修繕を行う。経年劣化に対応するため、長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく。長期修繕計画の作成、見直しにあたって、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に専門的知識を有するものの意見を求め、建物診断等を行って、計画を適切なものとする。修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、区分所有者等に十分周知させること。設計に関する図書等を保管し、区分所有者の求めに応じ適時閲覧できるようにする。建設後相当の期間が経過したマンションでは、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。

## (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等は、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して適正に行う。外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合は、区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルール整備が必要。

## (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、管理組合として、防災・減災や防犯に取り組むとともに、日常的なトラブルの防止などの観点からも良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことは重要。

自治会及び町内会等は、管理組合と異なり、各自の判断で加入するものであるため、管理費の使途は、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する。

## (8) その他配慮すべき事項

組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報保護法の個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分留意する。



### 3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、管理規約、使用細則等管理に関する事項に留意すること。管理組合及びマンションの区分所有者等は、購入しようとする者に対し、情報の提供に配慮する。

区分所有者等は、**相隣関係等に配慮**を要する住まい方であることを認識し、集会その他の管理組合の**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**する。

賃借人等の占有者は、建物等の使用方法につき、区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分留意する。



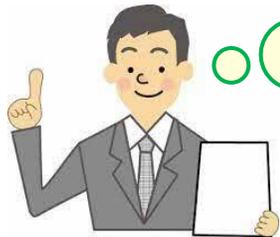
### 4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識し、管理事務を委託する場合は、「**マンション標準管理委託契約書**」を参考に **委託内容を十分に検討**し、管理委託契約を締結すること。管理委託契約先を選定する場合は、**マンション管理業者の行う説明会**を活用し、適正な選定がなされるよう努める。

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、当該マンション管理業者に解決を求めるとともに、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める。

# Ⅲ. 暮らしの基本ルール（管理規約とは）

1. 管理規約の基本
2. 管理規約の改定時期



A. はい。  
とても大切です!



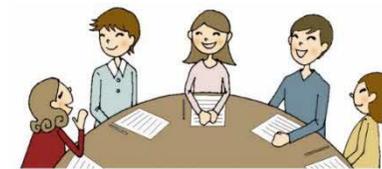
Q. 規約ってそんなに  
大事なの?...

※資料は、区分所有法（令和3年5月19日改正）、マンション標準管理規約（令和6年6月7日改正）をもとに作成しています。

# 1. 管理規約の基本



管理を行っていく原則は多数による決議により、実行していくことを決めること。しかし、同じことを何度も決議するのであれば、前もって決められる事項については文書として決めておこうというのが管理規約。



## ●区分所有法

(区分所有者の団体)

第三条 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。 (以下省略)

(規約の保管及び閲覧)

第三十三条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧 (規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧) を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

## ① 管理規約で定められる事項

規約に定められる事項は、**管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項。**

### ●区分所有法 (規約事項)



第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

### ◆標準管理規約（単棟型）

(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

## ㊦ 管理規約の衡平性

規約を改正する場合は、専有部分や共用部分等の形状や使用目的、区分所有者が支払った対価等の事情を総合的に考慮して、**組合員相互間の利害の衡平性**が図られるよう定めなければならない。

現状、目に見える不衡平性だけでなく、その事実が始まった時点から今までの経緯、形状、目的、費用等を総合的に考慮しなければならない。

### ● 区分所有法 (規約事項)

#### 第三十条

3 前二項に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。



(以下省略)

## ⑧ 管理規約の改正

規約改正は、**区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上の特別決議**となる。

この区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上というのは、区分所有法による**強行規定**で絶対に守らなければならない。

改正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。



### ● 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、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ってする。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。  
(以下省略)

#### ※特別の影響とは

規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益を比較衡量して、当該区分所有者が**受忍すべき程度**を超える不利益を受けると認められる場合

## ② 管理規約の効力

規約に定めた事項は、**中古で購入した区分所有者も守らなければならない。**  
**賃借人は住まい方のルールとして管理規約を守らなければならない。**



### ● 区分所有法

(規約及び集会の決議の効力)

第四十六条 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

2 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### ◆ 標準管理規約（単棟型）（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

## 2. 管理規約の改正時期 ①～②



マンションの管理規約の改正を考えるのはどのような時でしょうか？

### ① 法律・標準管理規約が改正されたら考える

令和6年6月 7日にマンション標準管理規約が改正された。  
令和7年5月30日に「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」が公布された。  
改正されたということは何らかの理由がある。

\*自分のマンションでも、規約を改正すべきかどうか考えてみよう!!  
標準管理規約を見る時には、条文だけでなく、コメントにも注意が必要。

### ② 管理規約の内容が守れなくなったら考える

- ・管理規約の内容が周辺状況に合わなくなった。
- ・居住者の高齢化等により規約を実行するのが難しくなった。

\*規約を守れない状態で、管理組合運営を続けることはトラブルの原因に繋がる!!

## ⑧ 管理規約の内容が、組合内で解釈が異なる意見が出た時に考える

高経年マンションが増え、設備関連の事故や修繕工事が増えた。  
費用の負担を、区分所有者とするのか？ 管理組合とするのか？



**\* 管理規約を確認し、明確化する。**

## ⑨ マンションの将来における適正な管理に備えるために考える

日本の社会で起きることは、全てマンションの中でも起こり得る。  
問題が起きた時に解決する方法として、区分所有法という法律の規制がかかってくる。  
一人では解決できない。みんなで協力した団体という形で解決しなければならない。

**\* 前もって規定しておいた方が、問題を未然に防ぐことができる。**



# IV. 円滑な管理組合運営のために

1. 管理組合の組織
2. 管理組合の業務
3. 理事として大切なこと

Q. 初めて役員が  
まわって来ました。  
どうしたら良いの？

A. 大丈夫ですよ！  
しっかり確認して  
いきましょう！



※資料は、区分所有法（令和3年5月19日改正）、マンション標準管理規約（令和6年6月7日改正）をもとに作成しています。



## 2. 管理組合の業務

- 業務とは、管理組合が管理すると決められた範囲を、**管理規約**という**全員で作ったルール**に従い管理をする。区分所有法には、具体的には書かれていない。  
それぞれのマンションで**具体的に管理規約で規定する**。
- 実際の業務は、管理業者に任せているのが殆ど。  
委託した業務を行っているのか？ 行っていないか？ 確認が必要。
- マンション管理士、弁護士、建築士などの**専門家**からの**アドバイス**を受けることも有効なチェックの方法。

### ◆ 標準管理規約（単棟型） （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

（次頁に続く）





- 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 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 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

### 3. 理事として大切なこと

P30～32 ① ～ ⑩項目に記載 …

- 理事の役割を果たすため、**マンションのことを知り**、住民誰もが豊かで安心して暮らしを営むことができるよう、業務に当たること
- 理事会運営のルールとして、理事会内規、申し合わせ事項ではなく、「**理事会運営細則**」を総会決議により定め、**人や期によって運営方法が変わることが無いようにする**

#### ◆ 標準管理規約（単棟型） （役員の実義務等）

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。



## ① ルールを知ること（最初にやるべきこと）

- ・ 管理規約、細則など管理組合のルールを**読むこと**
- ・ 管理組合の意思決定方法、手続方法など管理組合運営に**必要な方法を知ること**

## ② 新旧役員引継ぎ

管理組合業務の継続性を確保するために、「**新旧役員引継ぎ**」が大事

### 1) 役職の決定

理事長、副理事長、会計担当理事を選任する  
理事は理事会の定めによる業務を担当する

### 2) 前期からの引継ぎ事項の確認

**引継ぎ事項一覧表**を作成し、担当理事ごとに、次の理事に手渡しをして説明する

### 3) 事業計画・事業予算の確認

前期担当理事に確認し、1年間の**事業実施スケジュール**を立て、体制作りを行う

### 4) 建物・設備の見学

**「まず自分の建物を知ろう。」** 全員で、マンションの建物、設備、敷地内の見学をする。

※ 組合員にも呼びかけ、イベントとして「見学会」を開催 ⇒ コミュニティの拡大 **30**



## ⑧ 理事会運営

- ・ マンションの管理の主体は管理組合自身、自ら主体的に意思決定し、業務を執行する
- ・ 理事会は業務執行機関、会議は1ヶ月に1回開催することが望ましい

### <理事会の主な議題>

#### 1) 月次報告の確認

- ・ 管理費等の滞納 ⇒ 毎月滞納状況を把握し、早めの対応が大切
- ・ 実施した業務の報告、実施予定業務の説明
- ・ 保守点検報告 ⇒ 点検結果と不具合点の報告  
(日常点検、法定点検、保守契約による点検、自主点検、臨時点検)
- ・ 窓口業務報告 ⇒ 居住者の異動、居住者からの苦情、行政・近隣町会からの連絡事項の報告、協議を行なう



#### 2) 今期の課題と見通し

事業計画に無い項目の緊急対応、事業計画に有る項目の未実施対応

#### 3) トラブル対応の検討

管理規約を知っておくこと、守ることで、トラブルの未然防止

## ② 広報活動

管理組合運営は、情報開示、運営の透明化を通じ、開かれた民主的なものとする

- ・苦情、トラブルの的確な解決のため、管理会社・管理員、居住者との信頼関係の構築が大事です。
- ・理事会へ集まった情報は、守秘を要するものを除き、居住者に発信し知ってもらう
- ・議事録の組合員などへの周知徹底は、管理組合業務の理解と協力を得るために不可欠

広報紙や掲示は、組合員等が管理の当事者意識を持つための第一歩  
役員の組合員等のための率先した行動は、コミュニティ形成を先導することに繋がる

## ④ 外部との交流

- ・セミナー、管理組合の交流の場に参加し、他のマンションの事例を知ることは、組合業務を進める上で有効
- ・自身のマンションの取組み、魅力を様々な媒体で外に発信することは、マンションの評価が高まる。評価が高まれば、住民が自身のマンションに誇りを持てるようになり、管理組合運営の意識改革に繋がる



**参考に…**（公財）マンション管理センターではホームページから自由にダウンロードできるパンフレットを用意しておりますので、管理組合運営の基礎知識の参考にしてください。

買う前に知っておく  
**マンション管理の  
基礎知識**

公益財団法人  
マンション管理センター

集合住宅は、戸建て住宅と比べ、一つの建物に複数の世帯が暮らすことにより気を付けなければならない点がありますが、さらに分譲マンションは一つの建物を複数の所有者で管理することの難しさもあります。

分譲マンション(以下、単に「マンション」といいます。)を所有・利用するうえで、法律や所有者間の決めごとに基づく管理上の権利と義務を理解しておかないと、思わぬトラブルに直面するかもしれません。ここでは、新たにマンションの購入を考えている方、購入して間もない方を主な対象に、所有者として知っておくべきマンションの管理に関する基礎的な知識について紹介します。

マンションの価値や機能の維持増進を図るためには、管理が適正に行われることが不可欠です。ぜひ、マンション管理に必要知識を身につけて、適正なマンション管理に協力してください。

本冊子では、一般的なケースに基づいて簡略に説明しています。例外的な規定があったり、マンションによって異なる取扱いをしていることもありますので、ご注意ください。

目次

1. 区分所有ということ
2. 管理組合と総会
3. 管理規約と細則
4. 理事会・理事長・監事
5. 役員を選び方
6. 管理会社
7. 管理費と修繕積立金
8. 専有部分と専用使用权のある共用部分
9. マンションのライフサイクル
10. 購入するマンションの管理状況を知る  
読後のチェックリスト

目次

1. 区分所有ということ
2. 管理組合と総会
3. 管理規約と細則
4. 理事会・理事長・監事
5. 役員を選び方
6. 管理会社
7. 管理費と修繕積立金
8. 専有部分と専用使用权のある共用部分
9. マンションのライフサイクル
10. 購入するマンションの管理状況を知る  
読後のチェックリスト

## 修繕積立金は将来のため

**修繕積立金は、将来予想される管理組合が行う共用部分の計画修繕の費用を賄うもの**です。建物は経年により物理的にも劣化するので修繕が必要になりますし、建物の機能を新築当時から向上させようとする、改善も必要になります。その経費は、毎年同じように支出されるものではなく、ある時期にまとまった額が必要になります。もちろん、その時々に必要な額を区分所有者から徴収する方法もありますが、将来的に必要となる額を計画的に積み立てておくことで、必要な時期に必要な工事が円滑に実施できることとなります。

修繕積立金の額は、将来どういう修繕工事が必要になるかということを検討した長期修繕計画\*に基づい

て決まってきます。25年とか30年先までに推定される工事費総額を賄うように積み立てていきますが、注意しなければならないのはその積立て方式です。初めのうちは低額にしておいて、将来何倍にも増額することを前提とした積立て方式をとっていたり、多額の一時金を徴収することを予定したりしていることがあります。修繕積立金の毎月の徴収額を改定したり、一時金の徴収をするには総会の決議が必要になりますが、大幅な値上げをしたり、多額の一時金を徴収することについて区分所有者の合意を得ることは難しいことが多く、想定していた値上げができず修繕費用が不足するといった事態が生じるおそれがあります。**購入時点で修繕積立金が安いからよかったというものではない**ことに注意が必要です。



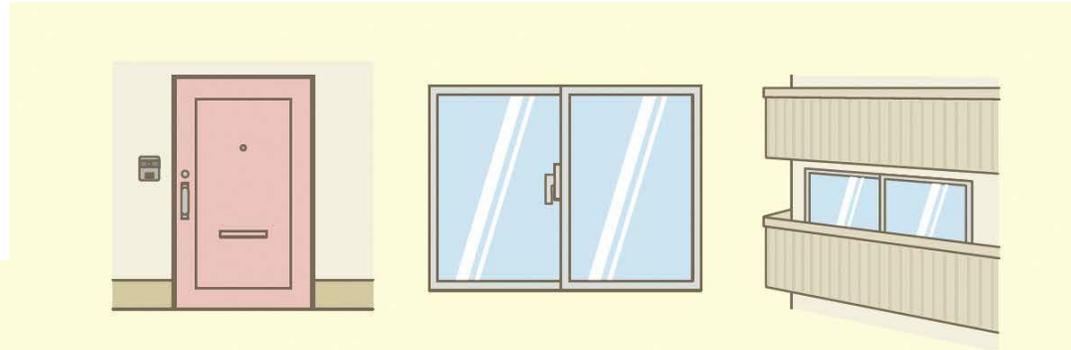
## \* 長期修繕計画

将来想定される補修・改修の工事費を推定し、必要額を算出した計画です。部位ごとに、想定される修繕の周期がありますので、それに基づいて、25～30年程度先までの修繕工事の予定を立て、その推定工事費を見積もります。

あくまでも計画ですので、実際に修繕するかどうかは、そのときの劣化状況の調査・診断結果で判断します。

劣化したものの補修費用しか見込んでおらず、グレードアップ等の改修工事の費用は想定していない計画も多いので、注意が必要です。

国で長期修繕計画作成ガイドラインという指針を作成していますので、それを参考にすると理解しやすいと思います。



## 専用で使う共用部分

また、共用部分であっても、区分所有者が管理する部分があります。専有部分を他の専有部分や共用部分と区画するための構造物、すなわち壁や床・天井の躯体部分は一般的に共用部分ですので、その考え方で行くと、玄関の扉や外部に面する窓も共用部分になります。また、窓の外側にあるベランダ、ルーフバルコニーも共用部分です。しかし、専ら特定の区分所有者が使う部分については、専用使用权がある共用部分として、清掃や誤って割ったガラスの入れ替えなど、**日常的な管理はそれを専用使用する区分所有者が行うこと**になっています。

玄関扉\*、窓ガラス、バルコニー等が、専用使用权がある共用部分となりますが、どこがそれにあたるかは、管理規約に明記してあります。

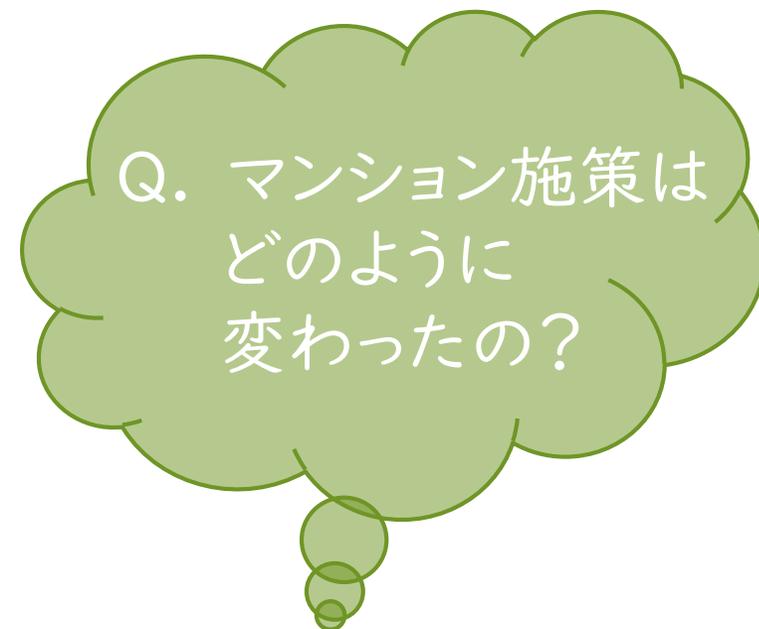
日常的な使用に伴う管理は区分所有者が行いますが、あくまでも**共用部分ですので、勝手に取り替えたり、改造したりすることはできません**ので、注意してください。

# V. 最近のマンション施策の改正概要

☆別冊資料 国土交通省 Press Release 参照

## 1. マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正

A. 最近の社会情勢の変化に対応した内容となっています。



Q. マンション施策はどのように変わったの？



# 「マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正」について

(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)

令和7年3月4日閣議決定 → 5月23日参院可決し5月30日に公布 → 令和8年4月1日施行予定

- 
1. 管理の円滑化等
  2. 再生の円滑化等
  3. 地方公共団体の取組の充実

## マンションに関する法律改正について(経緯等)

3月4日に閣議決定し、国会に提出されていた「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」が、衆参両院における審議を経て、一部修正の上、5月23日に参議院本会議で可決・成立し、5月30日に公布されました(令和7年法律第47号)

令和8年4月1日に施行予定(ただし、管理計画認定制度の改正は公布の日から2年を超えない範囲内において政令で定める日から施行される等、一部例外あり)であり、今後、政省令や標準管理規約の整備等が進められると見込まれます。

区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、「建物の区分所有等に関する法律」、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等を改正するものです。

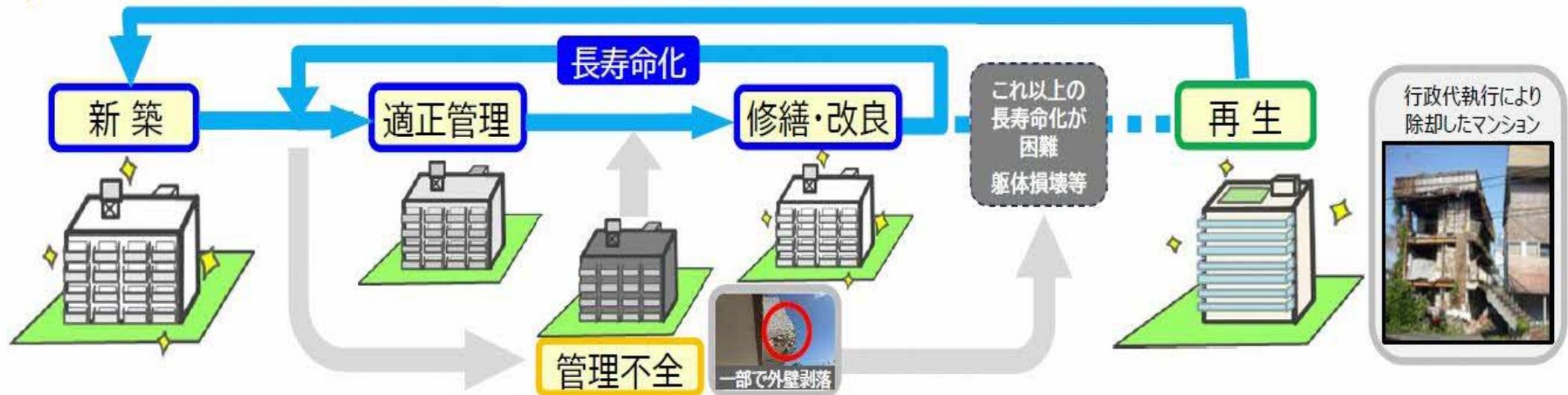
# マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

(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



# 法律案の概要

## 1. マンションの管理の円滑化等

国土交通省 令和7年3月4日Press Release 抜粋参照

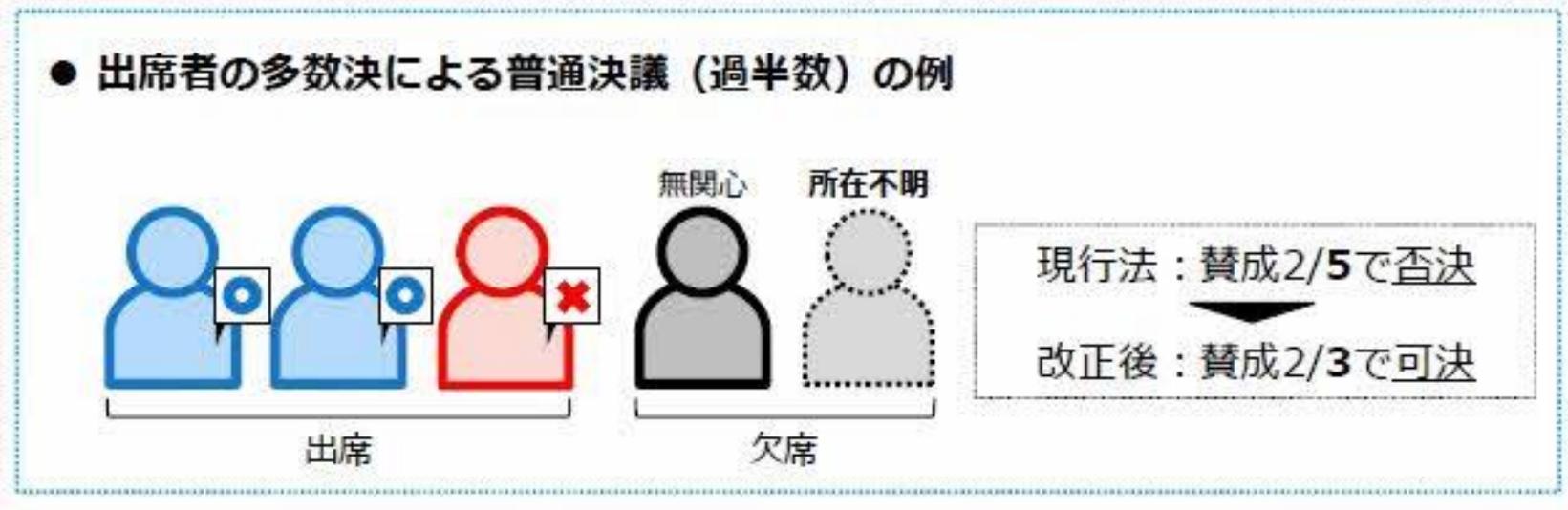
### (1) 適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

- ①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。
- ②管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等の受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等についての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】

- ①修繕等の決議は、集会出席者の多数決によることを可能に。
- ・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）

②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



(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】

- ① 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. マンションの再生の円滑化等

### (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】

- ① **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 ※1）によることを可能とする**

※1 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

- ② **上記決議に対応した事業手続等（※2）を整備。**

※2 組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

### (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】

- ① **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

- ② **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。**

## 3.地方公共団体の取組の充実

【マンション再生法・マンション管理法】

### (1) 危険なマンションへの勧告等

外壁剝落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置。

### (2) 民間団体との連携強化

区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設。

以上

## 参考資料 国土交通省HPから

令和7年3月4日  
報道発表資料

閣議決定  
抜粋画面コピー

本日配布別添資料



国土交通省

Google 提供

文字サイズ変更 標準 拡大

音声読み上げ・ルビ振り

検索方法

サイトマップ

ホーム ▶ 国土交通省について ▶ **報道・広報 ▶** 政策・法令・予算 ▶ オープンデータ ▶ お問い合わせ・申請 ▶

### 報道・広報

[ホーム](#) > [報道・広報](#) > [報道発表資料](#) > マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案を閣議決定  
～新築から再生までのライフサイクル全体を見通した取組～

#### マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案を閣議決定 ～新築から再生までのライフサイクル全体を見通した取組～

令和7年3月4日

マンションの管理及び再生の円滑化等のための措置を講ずる「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」が、本日、閣議決定されました。

#### 添付資料

- ① [報道発表資料](#) (PDF形式: 221KB)
- ② [概要](#) (PDF形式: 379KB)
- ③ [要綱](#) (PDF形式: 236KB)
- ④ [法律案・理由](#) (PDF形式: 832KB)
- ⑤ [新旧対照条文](#) (PDF形式: 1,411KB)
- ⑥ [参照条文](#) (PDF形式: 873KB)

参考資料  
国土交通省HP 参照

「国土交通省 住宅 マンション政策」  
と入力して検索できます。

住宅

住宅・建築トップ > 住宅行政トップ > 建築行政トップ

ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > マンション政策

マンション政策

[マンション管理計画認定制度](#)
[マンション管理・再生ポータルサイト](#)  
 ~マンションの管理・再生は新時代へ!~

[New] [マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました](#)  
 [New] [漫画「正直不動産」とタイアップ!マンション購入時に知っておきたい情報がパンフレットになりました](#)  
 [お知らせ] [「置き配に関する使用細則を定める際のポイント」](#)など置き配関係の考え方をお示ししています

 <b>マンション管理</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">[1] マンション管理</a></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <a href="#">マンション標準管理規約</a></li> <li> <a href="#">長期修繕計画</a></li> <li> <a href="#">修繕積立金</a></li> <li> <a href="#">外部管理者方式</a></li> </ul> </li> </ul>	 <b>マンション再生</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">[2] マンション再生</a></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <a href="#">マンションの建替え</a></li> <li> <a href="#">マンションの敷地売却</a></li> <li> <a href="#">マンションの改修</a></li> </ul> </li> </ul>
 <b>マンション税制</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">[3] マンション税制</a></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <a href="#">マンション長寿命化促進税制</a>            (固定資産税の減額措置)</li> </ul> </li> </ul>	 <b>地方公共団体の皆様向け</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">[4] 地方公共団体の皆様向け</a></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <a href="#">管理計画認定事務ガイドライン</a></li> <li> <a href="#">助言・指導・勧告ガイドライン</a></li> </ul> </li> </ul>
 <b>関係法令</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">[5] 関係法令</a></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <a href="#">マンション管理適正化法</a></li> <li> <a href="#">マンション建替え円滑化法</a></li> <li> <a href="#">令和2年法改正</a></li> </ul> </li> </ul>	 <b>データ・統計</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">[6] データ・統計</a></li> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li> <a href="#">マンションに関する基礎データ</a></li> <li> <a href="#">マンション総合調査</a></li> <li> <a href="#">マンションに関する調査の結果</a></li> </ul> </li> </ul>

## 参考資料 国土交通省HPから

### 令和7年マンション関係法改正等 に伴うマンション標準管理規約 の見直しに関する検討会

#### 第1回（開催：令和7年6月27日）

本検討会における議論等を踏まえ、  
令和7年9月末を目途にマンション  
標準管理規約を改正・公表の予定。

The screenshot shows the MLIT website with the following content:

- Header: 国土交通省 (MLIT), Google 提供 (Google provided), 文字サイズ変更 (Change text size), 標準 (Standard), 拡大 (Enlarge), 音声読み上げ・ルビ振り (Text-to-speech/Reading support), 検索 (Search).
- Navigation: ホーム (Home), 国土交通省について (About MLIT), 報道・広報 (Press & Publicity), 政策・法令・予算 (Policy, Laws, Budget), オープンデータ (Open Data).
- Section: 住宅 (Residential).
- Breadcrumbs: > 住宅・建築トップ > 住宅行政トップ > 建築行政トップ
- Path: ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > マンション政策 > マンション管理について > マンション標準管理規約 > 令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会
- Title: 令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会
- Text: 令和7年マンション関係法（建物の区分所有等に関する法律等）の改正に伴い、影響が生じる「マンション標準管理規約」について、マンションに関する学識経験者、業界団体等の知見を踏まえ、実務上広く受け入れられる見直しをするための検討を行います。本検討会における議論等を踏まえ、令和7年9月末を目途にマンション標準管理規約を改正・公表することとしております。
- Section: 開催状況 (Event Status)
- Title: 第1回（開催：令和7年6月27日）
- Section: 開催案内 (Event Information)
- List of materials:
  - 配布資料 (Distribution Materials)
    - 議事次第 (Agenda)
    - 資料1 令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会規約 (Material 1: Meeting regulations)
    - 資料2 委員名簿 (Material 2: Committee list)
    - 資料3 マンション標準管理規約の見直しについて (Material 3: On the revision of the standard management regulations)
    - 資料4 マンション標準管理規約の見直しについて（各論） (Material 4: On the revision of the standard management regulations (various issues))
    - 参考資料4 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）新旧対照条文（抄） (Reference material 4: Law on the division of ownership of buildings (Law No. 69 of 1966) old/new comparison text (excerpt))

## 相談ダイヤル

### 【公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部】

◇住所

〒541-0042 大阪府中央区今橋2-3-21 今橋藤浪ビル3階

◇電話番号

マンションの適正な管理についての相談等 06-4706-7560

定休日 土・日・祝・年末年始

受付時間 午前9:30～午後5:00)

※面談相談 要予約

◇ホームページ

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

END

ご清聴ありがとうございました



memo



memo



memo

