

「管理組合役員として知っておいて欲しい事項と最新のマンション管理情報について」

山口県マンション管理士会 会長 佐野 勇
令和7年12月23日マンション管理基礎セミナー

マンション管理適正化制度にて 知って欲しい組織について

□マンション管理士関連組織

山口県マンション管理士会

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

一般社団法人 日管連管理組合サポートセンター

□関連する公共の組織

国土交通省 住宅局

周南市 建設部住宅課

□管理支援に関連する組織や金融機関

公益財団法人 マンション管理センター

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）

マンションを運営するうえで 知っておいて欲しいルールや契約

- それぞれのマンションに規定される
管理規約 管理細則
- それぞれのマンションと管理会社で契約された事項
管理委託契約
- それぞれの区分所有者が分譲会社との間で契約された事項
マンション分譲契約時に定められたアフターサービス等

専有部分と共用部分について 知ってほしい事

- 区分所有法に規定された事

区分所有法四条で「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は、区分所有権の目的とならないものとする。2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。」

- 管理規約で規定された事

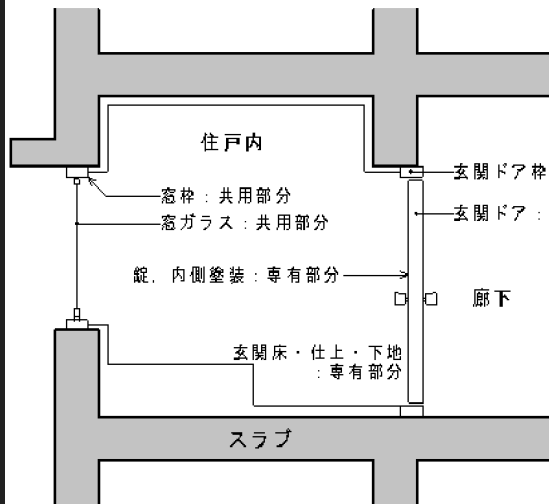
それぞれのマンションの規約で定められた事項

専有部分と共用部分について 知ってほしい事（例）

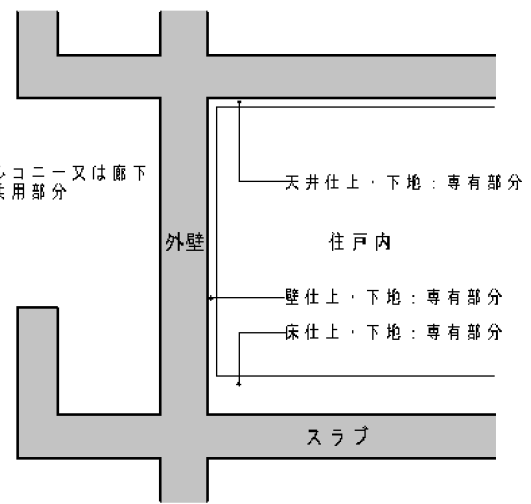
マンション管理標準指針より 専有部 共用部分の範囲

・マンション専有・共用区分図の例

※この区分図は、例示であり、各マンションの建物・設備の構造、設置場所、用途等によって判断する必要があります。



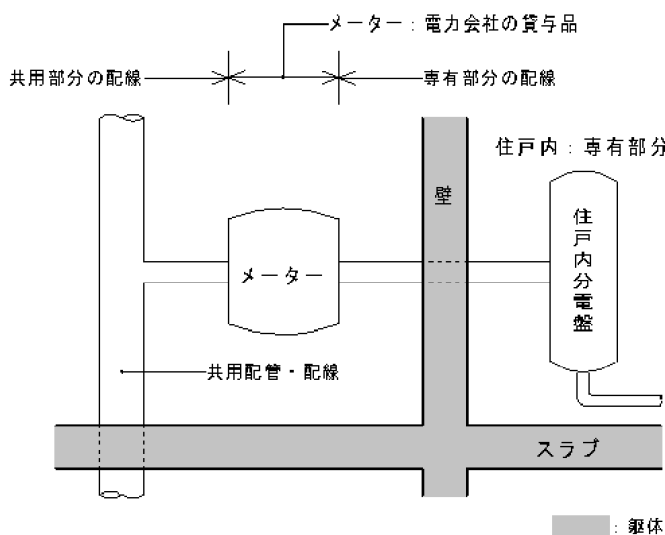
住戸（断面略図）



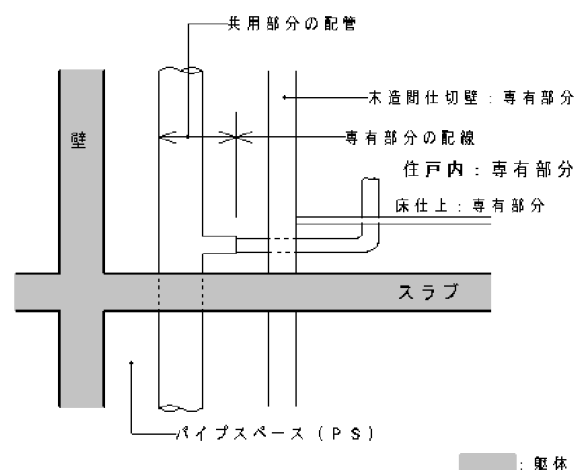
住戸（断面略図）

専有部分と共用部分について 知ってほしい事（例）

マンション管理標準指針より 専有部 共用部分の範囲



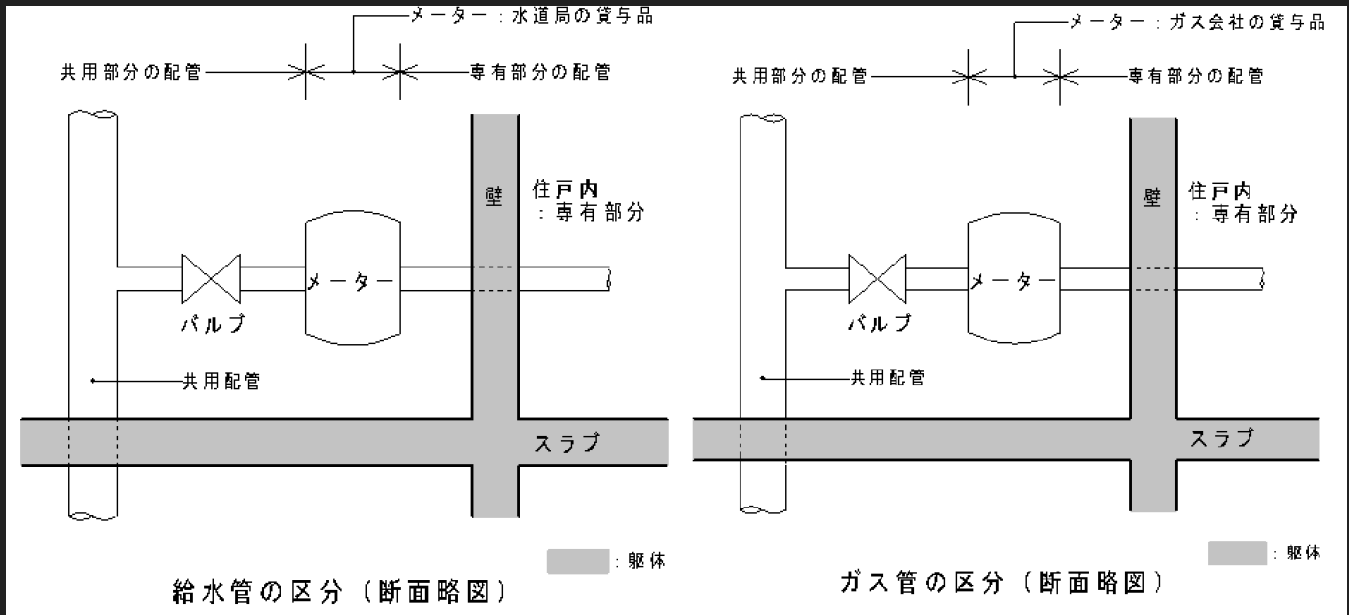
電気の区分（断面略図）



排水管の区分（断面略図）
（スラブ上配管の場合）

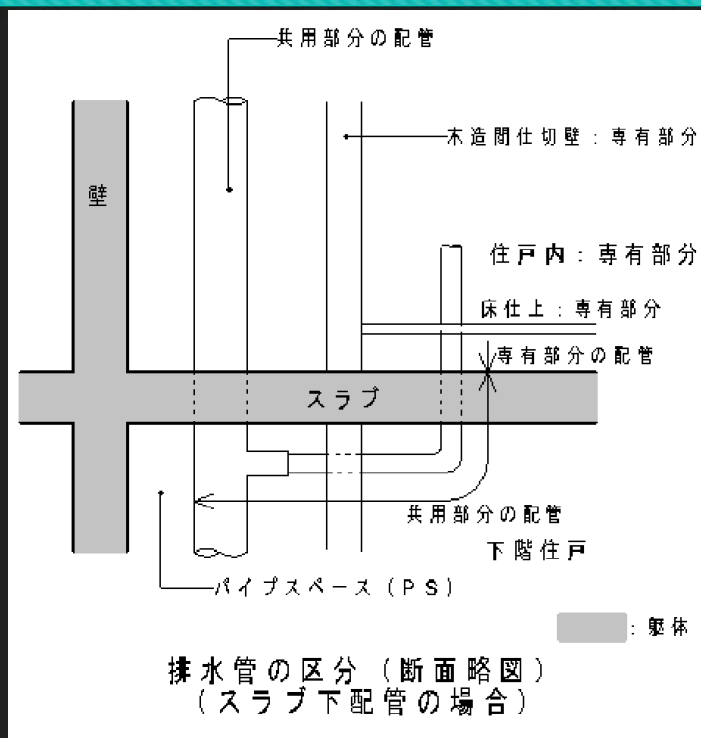
専有部分と共用部分について 知ってほしい事（例）

マンション管理標準指針より 専有部 共用部分の範囲



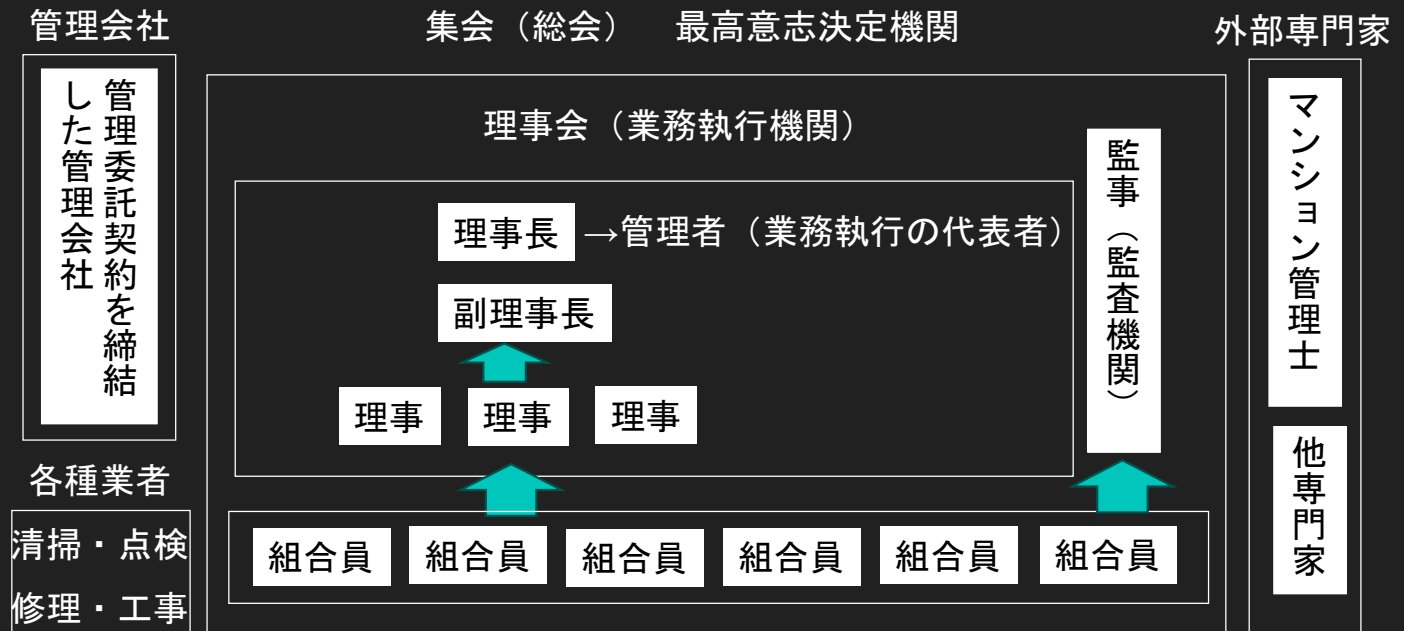
専有部分と共用部分について 知ってほしい事（例）

マンション管理標準指針より 専有部 共用部分の範囲



マンションを運営するうえで 管理組合ってどういう仕組みに なっているの？

〔管理組合〕



理事会運営 理事長さんの年間 スケジュール（例）

※1年目

（6月総会の場合 例）

3月 次期役員 理事長 就任打診
6月 定時総会 引継作業
印鑑 通帳 設計図書等の引継や
保管場所の確認
名簿類や各種連絡先の確認
理事会内の役割分担の確認
口座や各種登録先の名義変更
議事録揭示、配布

7月 消防設備点検 6ヶ月毎 ※
点検報告書の確認・受領
10月 貯水槽清掃※
点検報告書の確認・受領
11月 消防訓練 ※
12月 次年度の事業計画及び管理委託契約の
内容の検討

※実施時期はマンション毎に異なる
その他 エレベーター等の設備点検あり

理事会運営 理事長さんの年間 スケジュール（例）

※2年目

（6月総会の場合 例）

1月 消防設備点検（総合）※

総合点検は1年毎※

点検報告書の確認・受領

3年に1回消防署への報告義務※

2月 管理委託契約に係る重要事項の説明

3月 次期役員 理事長 就任打診

予算案 事業計画案の検討

4月 管理事務の報告を受領

5月 定時総会準備

監事の会計監査の実施

会場の手配

引継資料の整理

6月 定時総会開催

2週間前までに開催案内と議案書の配布
（管理規約）

出席者数及び委任状数は成立要件を
満たしているか確認

議事録作成

議事録掲示、配布

※実施時期はマンション毎に異なる

その他 エレベーター等の設備点検など有り

理事会運営 理事長さんの 1ヶ月（例）

○月5日 理事会の開催通知配布

※理事会開催日の2週間前までに通知（管理規約に規定）

○月12日 ・ 前回の管理状況報告の内容確認

・ 入退去 駐車場など共用部管理契約状況確認

・ 収支・資産状況 滞納者リスト及び督促状況確認

・ 保守点検・修繕工事など実施状況の確認

・ 見積もりや支払予定費用の確認

○月20日 理事会開催

○月21日 理事会議事録作成・議事録署名捺印・役員回覧

○月25日 翌月の点検や作業予定の確認

○月28日 理事会議事録の掲示・配布

役員について

○役員資格

区分所有者 居住要件 区分所有者の配偶者や親族 代理出席

○役職

理事長 副理事長 会計担当理事 理事 監事

○外部専門家の活用

役員としての活用

- ・ 理事、監事外部専門家又は理事長外部専門家型

外部管理者としての活用

- ・ 外部管理者理事会監督型
- ・ 外部管理者総会監督型

管理費

○建物の共用部分 敷地 付属施設等 の管理費用

（標準管理規約での使用用途より）

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。）

修繕積立金

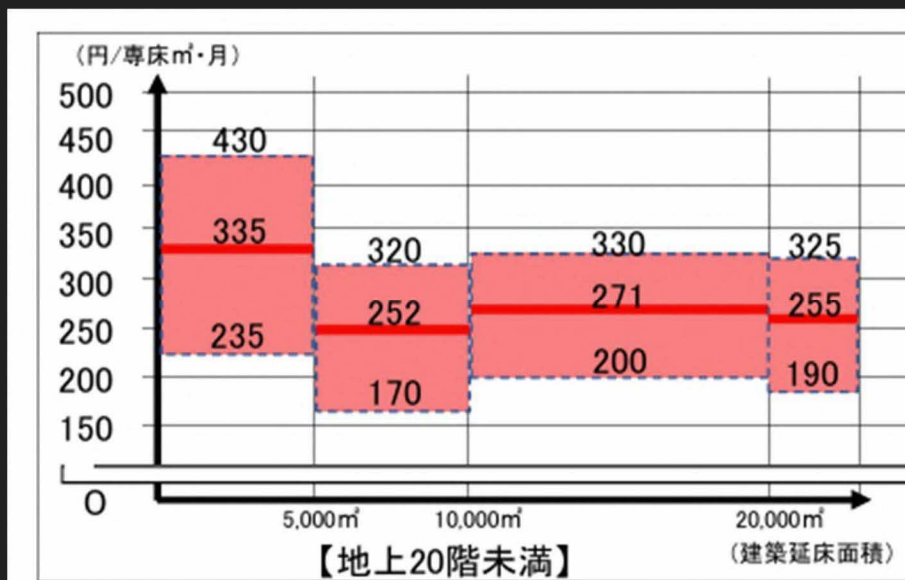
修繕積立金は、管理費の不足分を補うのに使用するものではなく、別会計で 区分されるべきものです
計画修繕工事の実施や不慮の事故等に備えて、積立保管をして活用する必要があります。

（標準管理規約での使用用途より）

- 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な事項の調査
- 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な管理

修繕積立金の目安

マンションの修繕積立金に関するガイドラインでの
専有面積あたりの修繕積立金額の目安 （令和6年6月改定分）



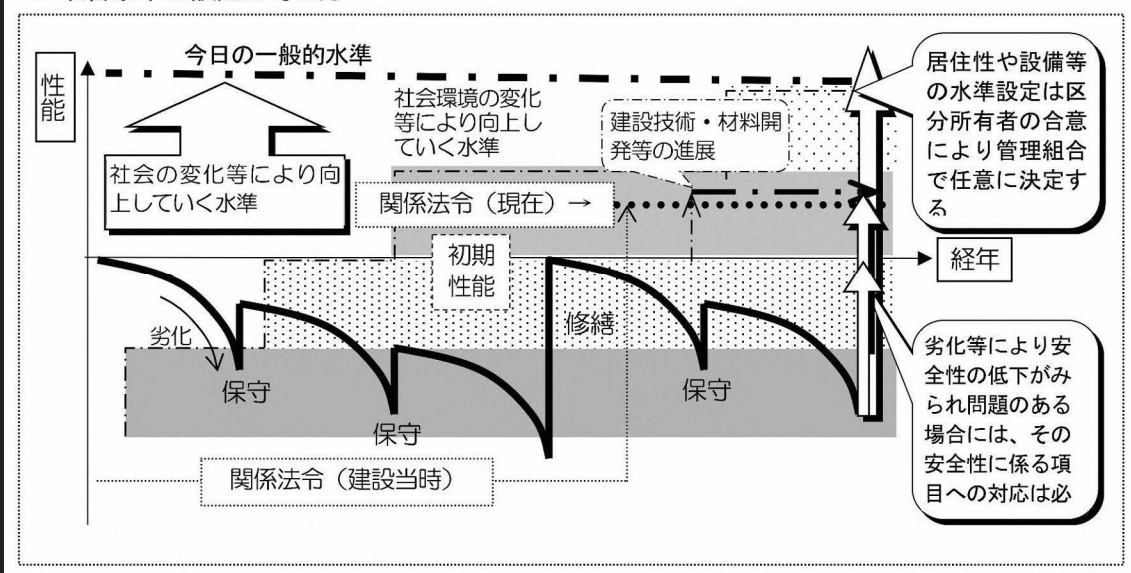
マンションのライフサイクル

- 建物設備の経年劣化
- 適切な管理と所有者の責任
- いつか必要になる建物の除却

マンションのライフサイクル2

マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル より

□改善水準の設定の考え方



建替えや解体除却

※30年程度の周期で繰り返し

近年改定及び制定された マンション管理についての情報

- 令和4年3月改定 マンション敷地売却ガイドライン
- 令和4年4月開始 マンション管理計画認定制度
- 令和4年3月 マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
- 令和4年3月 マンション建替えか修繕かを判断するためのマニュアル
- 令和4年12月施行 民法改正
- 令和6年6月改訂 マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン
- 令和6年6月改訂 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月改訂 長期修繕計画作成ガイドライン・標準様式
- 令和7年10月改正 マンション標準管理規約
- 令和8年4月1日施行 改正 区分所有法

改正区分所有法と 標準管理規約

- 令和7年5月23日 改正区分所有法 成立
- 令和8年4月1日 改正区分所有法 施行
- 令和7年10月 マンション標準管理規約改正

「大きな変更点」

- ・ 出席者多数決 議決の要件 招集通知議案の要領の明記
- ・ 議決権行使者と招集通知について
- ・ 所在等不明区分所有者 管理不全専有部 それら管理人

改正区分所有法と 管理規約変更の注意点

- 管理規約の変更を義務付けられてはいないものの、管理組合にとっては改正区分所有法と照らし合わせた複雑な判断が必要となるため、速やかに改正された標準管理規約に準拠した管理規約の変更を行うことが極めて望ましいと考えています。

☆施行より前に対応（招集通知の発送）

2026年4月1日より前に管理規約改正決議（2026年4月1日発効）

総区分所有者および議決権総数の4分の3以上（旧区分所有法での手続き）

・・・2026.4.1改正区分所有法施行・・・

☆施行のあとに対応（招集通知の発送）

2026年4月1日より後に管理規約改正決議（即時発効）

出席者（実際の出席者＋議決権行使者＋委任状）の4分の3以上

定足数は総区分所有者及び議決権総数の過半数

マンション管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

※市区。町村部は都道府県。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会を定期的に開催していること 等
- (4) その他
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

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

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施されます。
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまいの債の利率上乗せが実施されます。

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大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

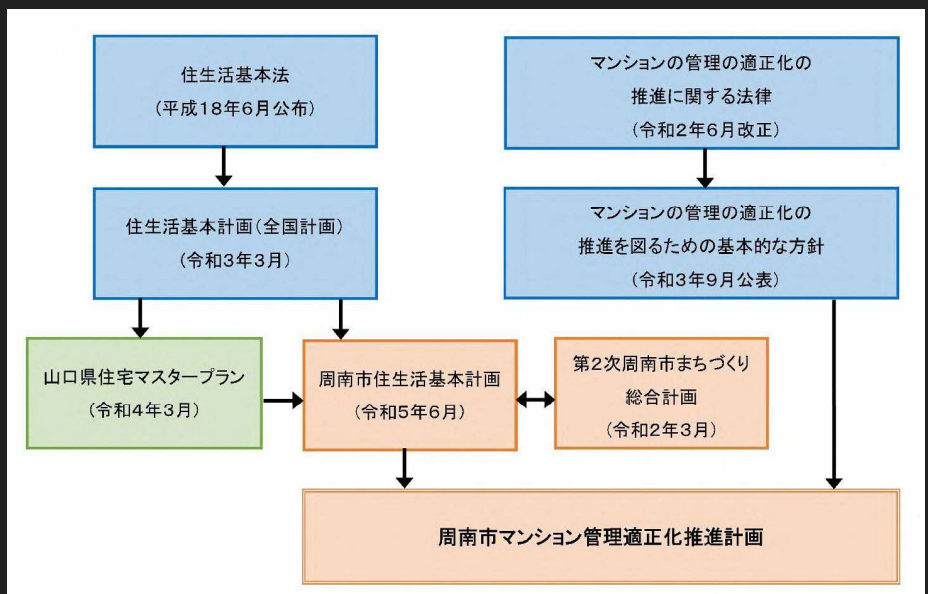
マンション管理計画認定制度 認定基準

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○管理組合の運営	・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約	・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 ・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	・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
○長期修繕計画の作成及び見直し等	・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	・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等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

周南市マンション管理適正化 推進計画 令和6年3月策定済

周南市マンション管理適正化推進計画

令和6年3月
周南市



マンション管理適正化診断サービス はいかがでしょう。

1 診断実施者

日本マンション管理士会
連合会に所属する診断マ
ンション管理士が診断を
実施します。

2 診断の内容

- ①管理運営状況
- ②修繕計画状況
- ③法定点検・修繕工事
- ④その他(防犯対策、防火管理、保険事故歴等)

4 診断料

無料

〔ただし、あらかじめ定められ
た診断内容の範囲に限ります。〕

損害保険の割引適用制度があります。

無料「マンション管理適正化診断サービス」のご案内

※診断レポート付

◆日本マンション管理士会連合会では所属マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。
◆診断結果に基づき、診断結果に応じて適切なメンテナンス計画の作成や修繕工事の計画が立てられる場合があります。
◆また、診断レポートは管理組合の財産に関する内容となっております。診断結果の維持・向上に役立てていただけます。
◆診断適正化基準の3におけるマンション管理計画の作成は診断結果の活用が前提です。診断結果をサービスに活用することはありません。
◆診断は無料です。

「マンション管理適正化診断サービス」の概要

- 1 診断実施者
日本マンション管理士会連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。
- 2 診断の内容
①管理運営状況
②修繕計画状況
③法定点検・修繕工事
④その他(防犯対策、防火管理、保険事故歴等)
- 3 診断料
無料
〔ただし、あらかじめ定められた診断内容の範囲に限ります。〕
- 4 損害保険の割引制度
診断結果に基づき、診断結果に応じて適切なメンテナンス計画の作成や修繕工事の計画が立てられる場合があります。また、診断レポートは管理組合の財産に関する内容となっております。診断結果の維持・向上に役立てていただけます。
◆日本マンション管理士会連合会では所属マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。
◆診断結果に基づき、診断結果に応じて適切なメンテナンス計画の作成や修繕工事の計画が立てられる場合があります。
◆また、診断レポートは管理組合の財産に関する内容となっております。診断結果の維持・向上に役立てていただけます。
◆診断適正化基準の3におけるマンション管理計画の作成は診断結果の活用が前提です。診断結果をサービスに活用することはありません。
◆診断は無料です。
- 5 診断レポート
管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供させていただきます。

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

5 損害保険の割引制度

診断結果に応じて、業務提携先である日新火災
海上保険(株)のマンション共用部分用火災
保険[®]の割引が適用できる場合があります。

※本チラシは「マンション管理適正化診断サービス」
のご案内をするものです。保険商品の説明はマンショ
ン管理士は行いませんので、予めご了承ください。

6 診断レポート

管理状況全般に関する診断結果やアドバイ
スを記載した診断レポートを提供させ
ていただきます。

マンション管理計画認定制度の認定基準の可否判断

今後予定されるマンション関連 情報について

○ 令和8年4月1日 区分所有法の施行実施

○ マンション管理士による外部管理者制度の拡充

<https://www.nikkanren.org/>

○ マンション管理士による外部管理者制度に特化した
マンション管理組合への全国的なサポート組織の拡充
日管連管理組合サポートセンター (NKS)

<https://nikkanren-ks.jp/>