

令和7年度マンション管理セミナー

令和7年10月5日

# マンション管理の基本的事項



一般社団法人広島県マンション管理士会 事務局長 谷岡 克教

# 本日のテーマ

1. マンションの現状と課題について
2. 管理組合の運営について
3. 管理の委託について
4. 改正マンション法等の概要について
5. 管理計画認定制度の活用について

## ■ マンション管理の基本的事項の要点

マンションに住まうということは、専有部分を所有するだけでなく、建物や敷地等の**共用部分を区分所有者全員で共有**していることを認識し、管理組合の一員としての責務を自覚して組合活動に協力することが大切です。

役員の担い手不足は、マンションだけでなく自治会、町内会、PTAなど地域コミュニティに於いても深刻な課題です。難しい問題ですが、今一度、**相互扶助**の心で、与えられた**私的自治の権利**を育むことが大切でしょう。

将来、管理不全マンションにならない為には日頃から適正な組合運営が大切です。所有するマンションの資産価値が向上することは無関心の組合員にとっても関心が高いはずで、価値を高めるための**共通目標**として「**管理計画**」の**認定を目指す**ことはその第一歩になるのではないのでしょうか。

1. マンションの現状と課題について

2. 管理組合の運営について

3. 管理の委託について

4. 改正マンション法等の概要について

5. 管理計画認定制度の活用について



■2024年末時点の全国のマンションストック総数  
約713.1万戸

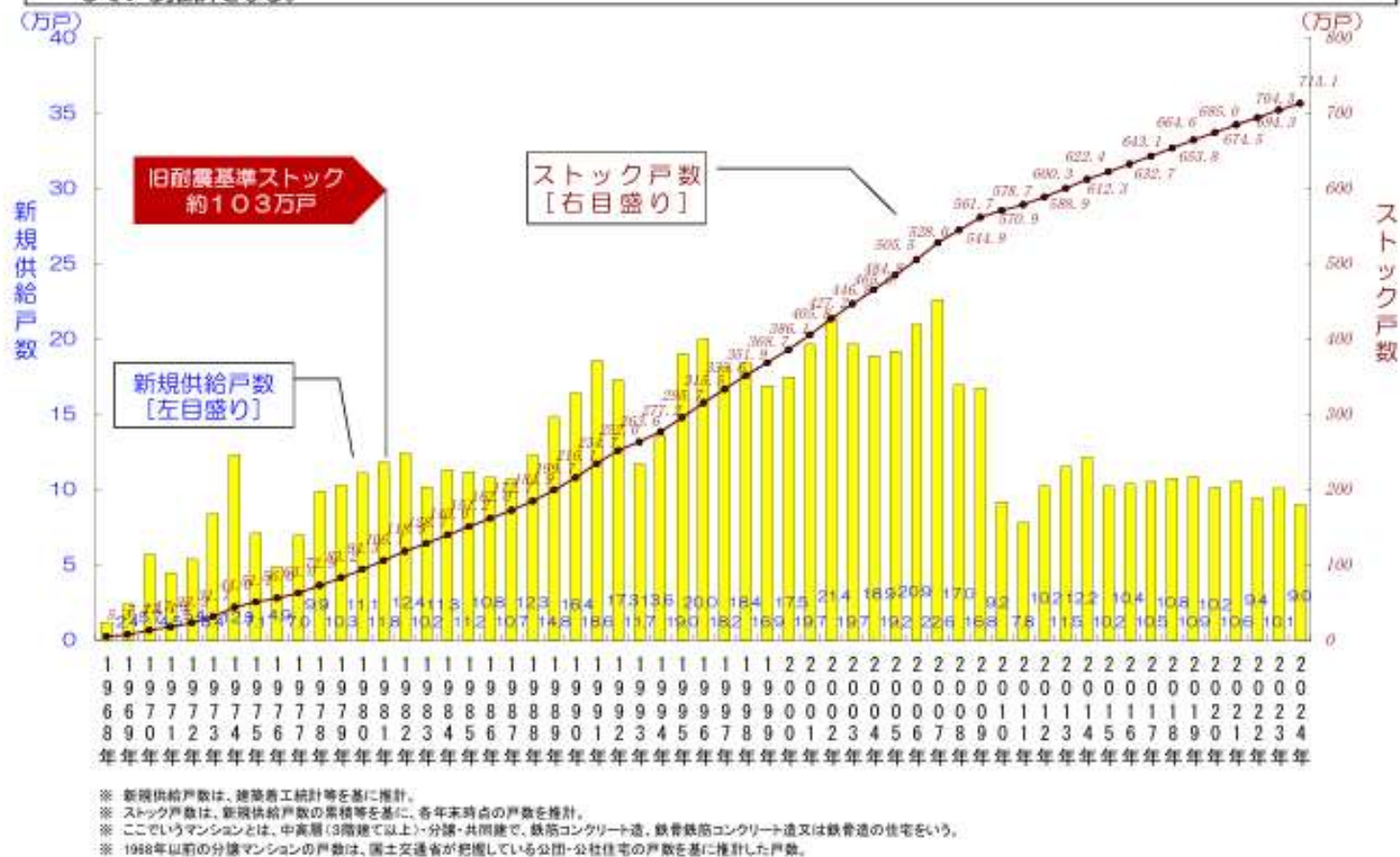
■国民の一割強が居住しています。

■広島市のストック数  
令和2年度末  
1,879棟  
84,668戸  
(広島県マンション実態調査等より)

■課題  
建物の高経年化、居住者の高齢化の「2つの老い」による建物の維持管理の困難化  
管理体制の脆弱化など

## 分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024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1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



国土交通省 マンションに関する統計データより

■ マンション居住者の永住志向は令和5年度で60.4%で、5年前と比べると2.4%減少しているようです。

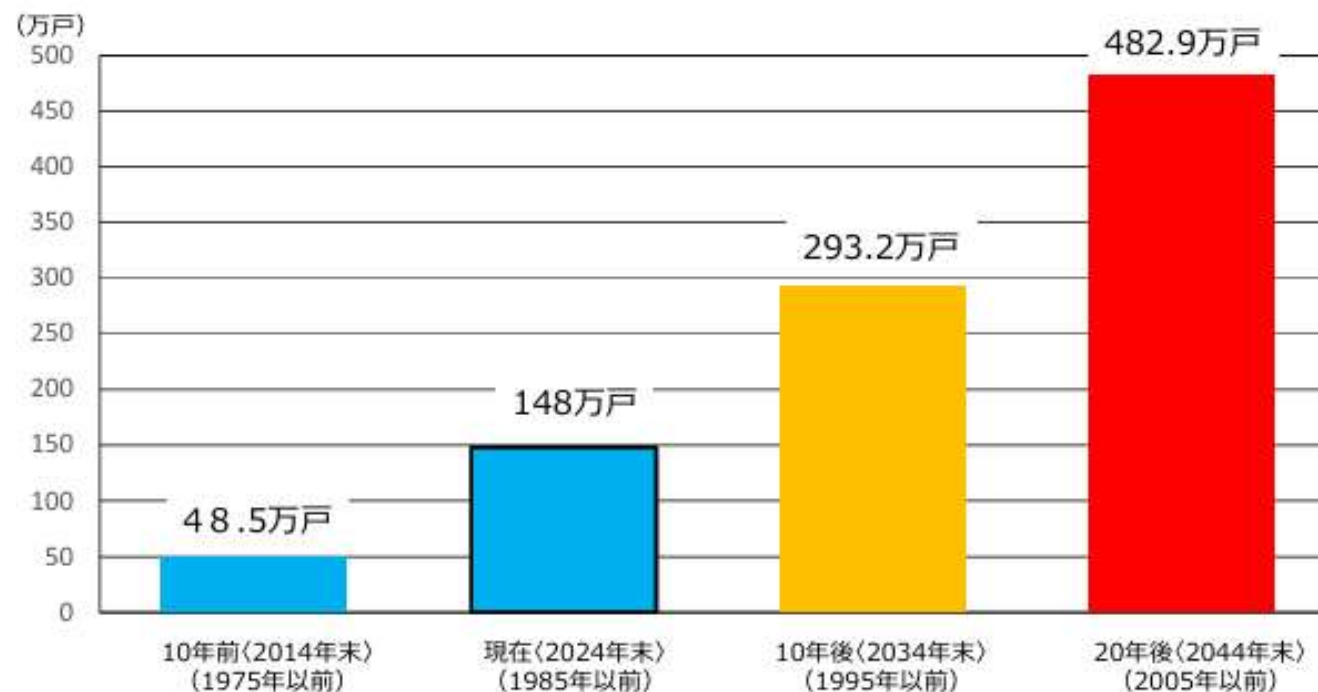
■ 世帯主の年齢は、令和5年度で70歳以上の構成比が25.9%となり、年々増加傾向にあります。また築年数とともに高齢化率が進みます。高齢化が進むと役員の担い手確保も難しくなります。

■ 高経年が進むと、賃貸戸数、空き室戸数の増加となり、空き室のうち、所有者が不明・連絡不通の住戸が増加する傾向があります。

(令和5年度マンション総合調査より)

## 築40年以上のマンションストック数の推移

- 2024年末で、築40年以上のマンションは約148万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。



※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

国土交通省資料より

## 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

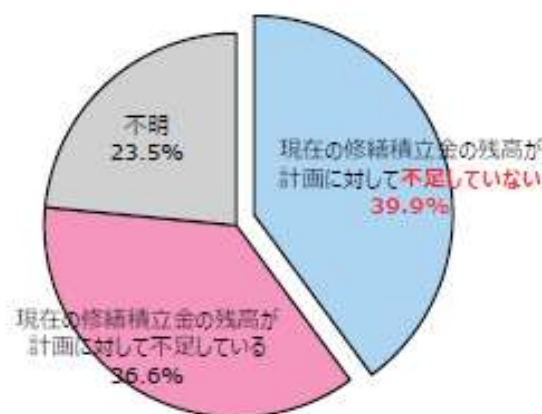
■修繕積立金は建物の維持管理の為に必要な大切な資金です。居住者の高齢化により収入が年金だけになると値上げもできなくなります。

■30年以上の長期修繕計画を作成し、5年ごとに見直し、計画に沿った資金確保を図ることが必要です。そのために、修繕委員会を常設し、業者と対等に話し合える知識の習得を目指すのが望ましいでしょう。

■計画と実際の積立金の差を常に把握しておくことが大切です。

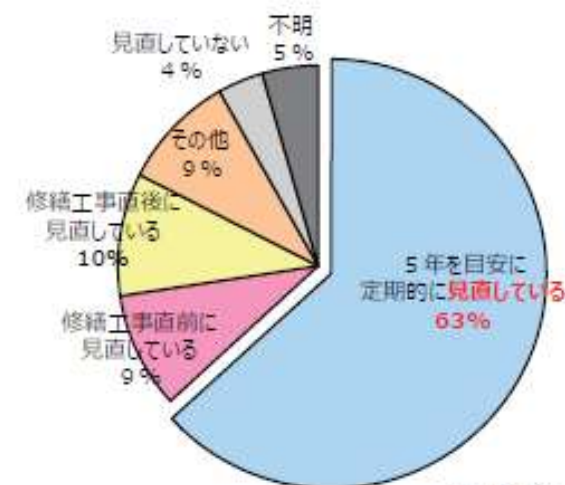
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期 (n=1,404)

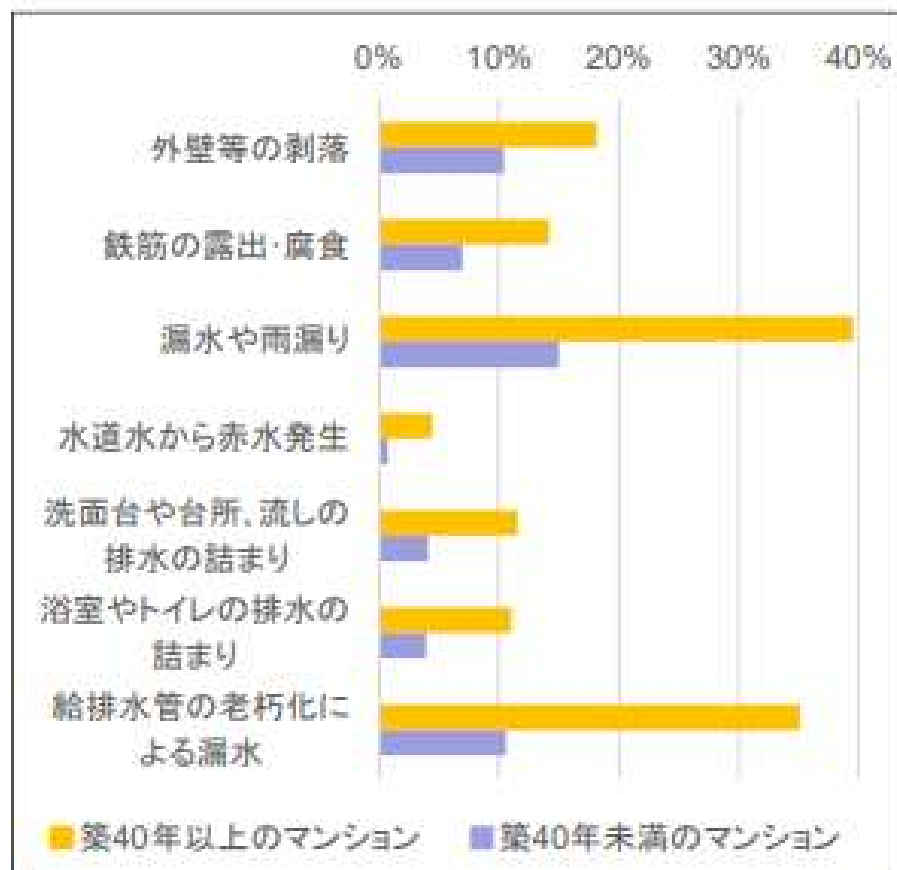


【出典】令和5年度マンション総合調査

国土交通省資料より

# 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

## ■築年数による問題発生率の比較



【出典】平成30年度マンション総合調査

■令和4年度広島市マンション実態調査では、築40年以上のマンションの**31.6%**が**長計修繕計画の作成予定が無い**と回答されています。

■マンションの将来像を描いて、資金計画を検討する。

- ・長寿命化を促進するのか
- ・何十年後に建て替えをするのか
- ・将来建物敷地を売却するのかなど

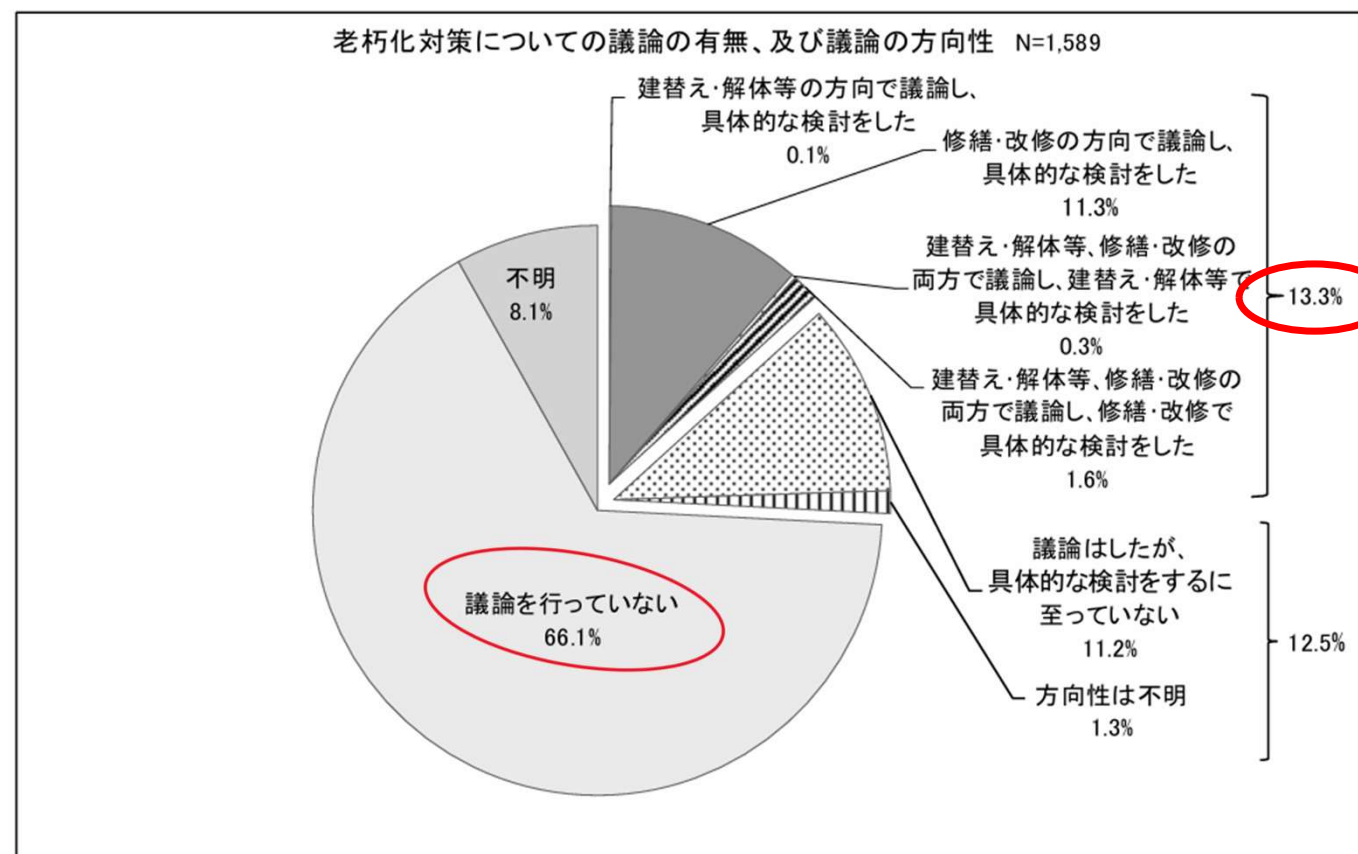


■令和5年度マンション総合調査によると、老朽化対策について、管理組合内で議論を行っていない管理組合の割合は、66.1%ですが、他方なにがしかの議論を行っている管理組合も33.9%存在します。

■理事会、総会の場において長期的展望を踏まえた、マンションの将来について、意見交換をすることもマンションの活性化に繋がるのではないのでしょうか。

# (11)老朽化対策についての議論の有無、及び議論の方向性〔管41①、管41③〕

マンションの老朽化問題についての対策の議論を行い、建替え・解体等又は修繕・改修の方向性が出た管理組合は13.3%となっている。一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は12.5%、議論を行っていない管理組合の割合は66.1%であった。



令和5年度マンション総合調査結果より

こんなところに管理不全の兆候が表れます。

■区分所有者の高齢化・非居住化(賃貸・空き住居化)が進行

■管理組合の役員の担い手不足、総会運営や集会の決議が困難

■長期修繕計画を作成していない

■修繕積立金が計画に対して不足

■高経年マンションに於ける修繕不足の懸念  
(漏水、雨漏り、外壁等の剥落、鉄部の露出、腐食など)

## 外部不経済の発生

- 適切な管理・再生が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション**が発生。
- 管理不全マンションへの対応には、**多大な時間的・金銭的コスト**を要するおそれ。



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

国土交通省資料より

1. マンションの現状と課題について

2. 管理組合の運営について

3. 管理の委託について

4. 改正マンション法等の概要について

5. 管理計画認定制度について

# マンションについての定義など

マンション管理適正化法において、マンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設であると規定されています。  
(マンション管理適正化法第2条より)

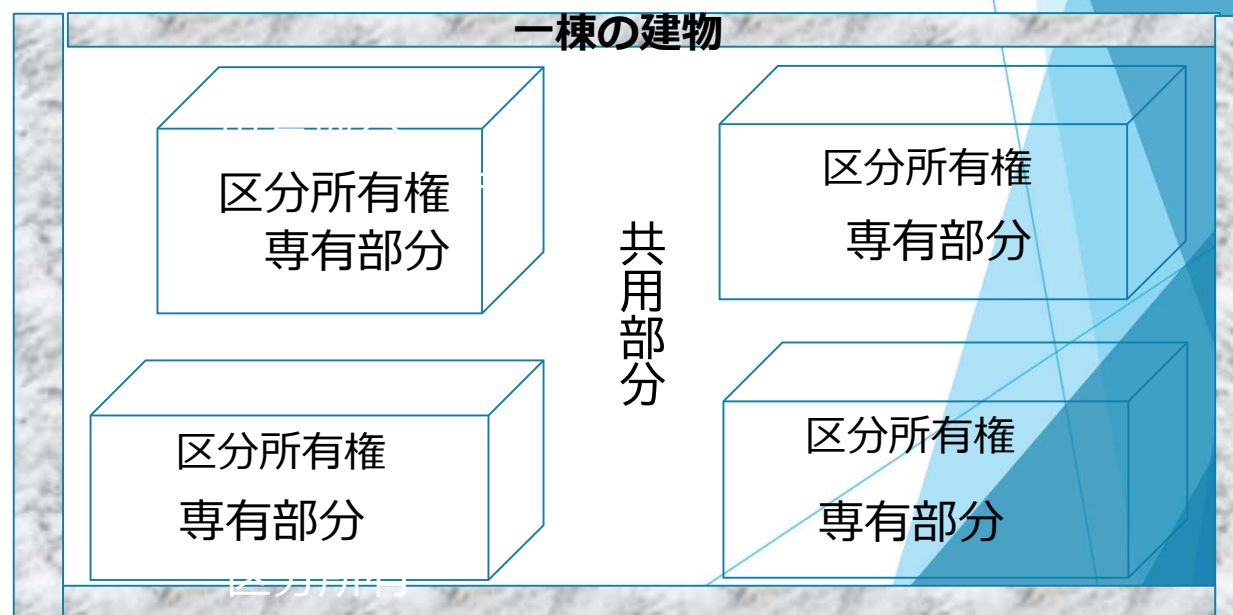
区分所有法において、「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいい、「専有部分」とは区分所有権の目的たる建物の部分をいいます。  
また「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物などをいいます。(区分所有法第2条より)

区分所有法において、区分所有者は、建物の保管に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないと規定しています。(区分所有法第6条より)



マンションに暮らすとは、自分の住居（専有部分）を所有するだけでなく、建物、敷地を共有（共同で所有）し、管理する責務を負うということです。

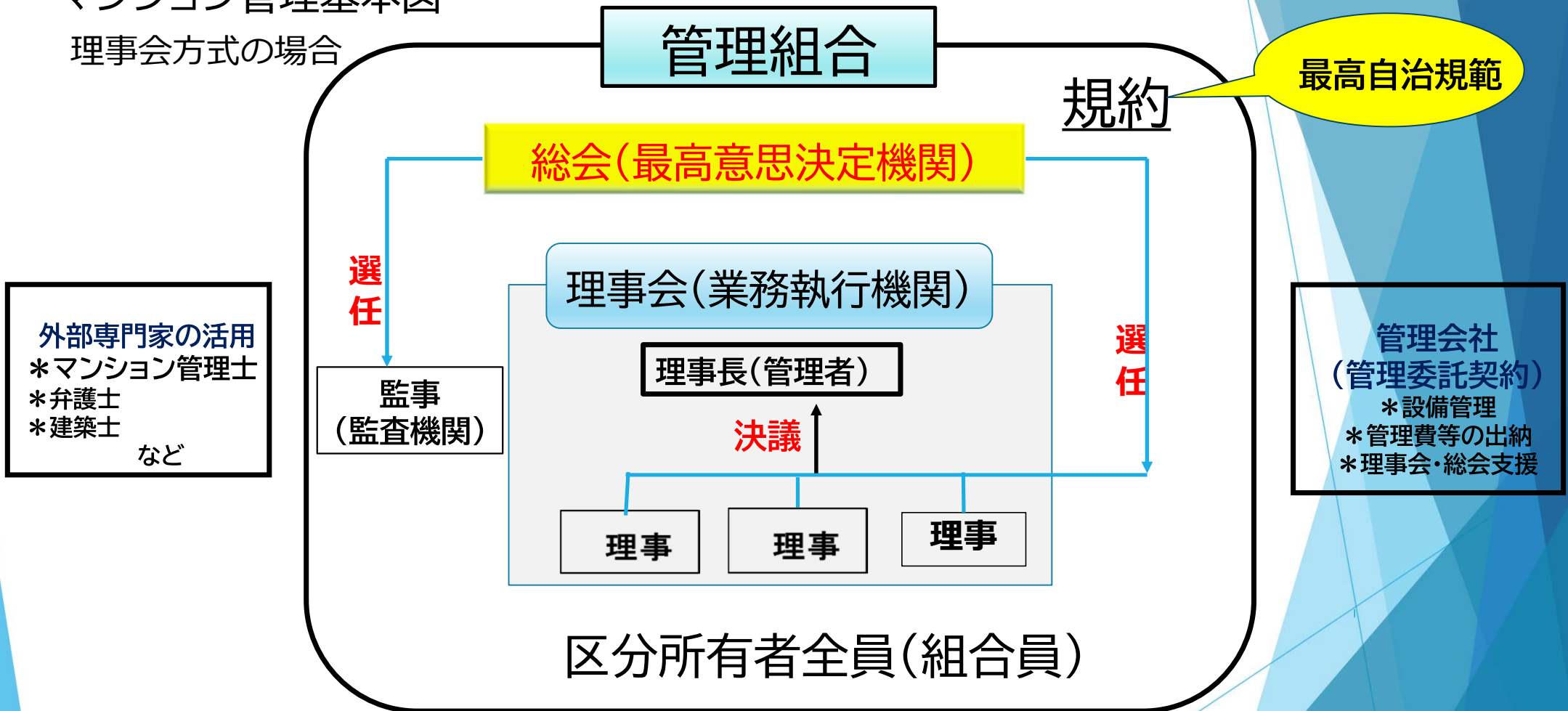
**自分の住居以外は自分とは関係ない。管理組合、管理会社が何とかしてくれると考えていませんか？**  
**一棟の建物全体が自分たちの所有物であるという認識と責任が必要ではないでしょうか。**





## マンション管理基本図

理事会方式の場合



# 管理組合について

区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための**団体**として、**区分所有者全員をもって管理組合を構成**します。

目的：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。

業務：建物並びにその敷地及び付属施設の管理  
保安、保全、清掃、消毒及びごみ処理など

マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の確保、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

組合管理部分の修繕、履歴情報の整理及び管理等

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の管理、修繕積立金の運用など

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



相互に連携

# ■ マンション管理の基本となる法令

## マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (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(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県の区域内にある場合であつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)の定めるところに留意して、マンションを適正な管理をするよう自ら努めるとともに、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果たすよう努めなければならない。



## ■規約とマンション標準管理規約

規約はマンションで生活するうえでの**最高自治規範**であり、区分所有者は円滑な共同生活を維持するため、規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければなりません。

### ★区分所有法第三十条第1項(規約事項)

建物又はその敷地若しくは付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。

＊建物等の「管理又は使用」に関わりがない事項は、規約として定めても効力を生じません。

### ★マンション標準管理規約とは

国は、管理組合が、各マンションが管理規約を制定、変更する場合の参考としてマンション標準管理規約及びコメントを公表しています。

管理規約は、社会情勢、マンション関連法の改正に応じて見直しされていますので**管理組合でも都度見直すことが望ましい**でしょう。

## ■ 総会(集会)

総会は、管理組合の**最高意思決定機関**です。組合員は、総会に出席し、**意見を述べ、議決権行使をすることができます。**

★区分所有法第三十四条（集会の招集）において 集会は、管理者が招集すると規定されています。

2 管理者は、**少なくとも年1回**は集会を招集しなければならない。

※マンション標準管理規約 第38条(理事長)

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

★区分所有法第四十三条において**事務の報告**が規定されています。

管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

・区分所有法第七十一条に罰則規定あり \*違反すると、20万円以下の過料。

★マンション標準管理規約第42条において集会(総会)が下記のように規定されています。

管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、**毎年1回**新会計年度開始以降○か月以内に招集しなければならない。 (4 省略)

5 総会の議長は、理事長が務める。

## ■理事会（マンション標準管理規約で規定されている機関）

理事会は、管理組合が**私的自治**に基づく運営をするうえで、**重要な機関**と位置付けができます。

★第51条において下記のように規定されています。

理事会は、理事をもって構成する。

### 2. 職務

一 **規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務遂行の決定**

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

★第55条において専門委員会の設置について規定されています。

理事会は、その責任と権限の範囲内に於いて、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## ■ 役員

組合員は総会の決議によって役員(理事、監事)を選任します。理事会は決議により理事長、副理事長及び会計担当理事を選任し、又は解任します。選任された役員は、その任期中、組合員のため管理組合の運営をおこないます。

- ★標準管理規約第38条に理事長について規定されています。  
理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
  - 一規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項（以下省略）
- ★標準管理規約第41条に監事について規定されています。
  - ・監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
  - ・監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは意見をのべなければならない。
    - ＊監事は決議に参加することはできない。
  - ・監事は、管理組合に不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

1. マンションの現状と課題について

2. 管理組合の運営について

3. 管理の委託について

4. 改正マンション法等の概要について

5. 管理計画認定制度について



## マンション管理の外部委託とは

マンションの管理運営には、多岐にわたる業務があります。  
例えば、

- 清掃
- 建物・設備の点検・保守
- 修繕計画の立案・実施
- 管理費等の徴収
- 会計業務
- 理事会・総会の運営

などです。これらの業務をマンション管理組合がすべて自ら行うのは、時間的にも専門知識の面でも非常に困難です。

そこで登場するのが「**管理業務の外部委託**」です。管理業務の全てまたは一部を、専門の**管理会社**に任せることを指します。



# 自主管理と委託管理

## 自主管理

- 居住者やその代表者が主体となって行う管理形態。外部の管理会社へ業務委託をせず、居住者自身が運営・維持・管理に携わることで、コストを抑えつつ、意思決定や運営における自由度と柔軟性を高めることができる。

## 一部委託

- 特定の業務(例:清掃のみ、会計業務のみなど)を管理会社に委託し、残りの業務は管理組合が自ら行う形式。専門的な業務は任せつつ、管理組合が積極的に関与したい場合に選択される。

## 全部委託

- マンション管理に関するほとんどすべての業務を管理会社に委託する形式。多くのマンションで採用され、理事会は管理会社の提案を承認したり、重要な決定を行ったりすることに注力できる。

## 外部委託のメリットとデメリット

| メリット                                         | デメリット                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>&lt;専門性&gt;<br/>管理会社が専門知識とノウハウで適切に対応</p>  | <p>&lt;コスト&gt;<br/>委託には費用が発生し、管理組合の負担となることもある</p>      |
| <p>&lt;効率性&gt;<br/>日常業務から緊急対応までを一括管理負担軽減</p> | <p>&lt;情報の偏り・透明性&gt;<br/>任せすぎると組合内の情報共有・意思決定が滞る可能性</p> |
| <p>&lt;公平性・客観性&gt;<br/>中立的な立場で住民間の調整を行える</p> | <p>&lt;依存度&gt;<br/>管理会社への依存により、管理組合のノウハウが蓄積しにくくなる</p>  |
| <p>&lt;安定性&gt;<br/>理事交代後も業務が継続され、質を保てる</p>   | <p>&lt;対応の質&gt;<br/>管理会社の担当者の変更や対応のばらつきによって、満足度に影響</p> |

## 良い管理会社を選ぶには(管理会社を変更する際には)

外部委託は、管理組合にとって非常に重要な決断です。良い管理会社を選ぶことが、快適なマンションライフを送る上で不可欠です。

### 注目すべきポイント

- **実績と経験**：長年の実績があり、同規模のマンション管理経験が豊富な会社は信頼できます。
- **担当者の質**：担当者の知識、対応力、コミュニケーション能力は非常に重要です。
- **提案力**：管理組合の課題に対して、具体的な解決策を提案できるかを見極めましょう。
- **費用**：複数の会社から見積もりを取り、サービス内容と費用のバランスを比較検討しましょう。安ければ良いというわけではありません。
- **情報公開**：管理会社がどのような情報を、どれくらいの頻度で管理組合に提供してくれるかを確認しましょう。
- **契約内容**：契約書の内容を細部まで確認し、不明な点は必ず質問して解消しましょう。

# 管理業者管理者方式(外部管理者方式)の動き

近年、新築マンションにおいて、**管理業者が管理者に就任することを前提とした分譲**が行われたり、既存マンションにおいても管理業者より**理事会を廃止して管理業者を管理者とする**提案がなされ、役員の担い手不足等に悩む管理組合とのニーズがマッチし、管理方式を変更される事例が出てきています。

## <管理業者管理者方式導入の注意点>



### <メリット>

- ・ 区分所有者の負担軽減につながることもあり、**管理者(役員)の担い手不足の解決策**となる場合があること
- ・ 管理業者が日々の管理事務とともに管理者業務を担う体制となり、**専門的知見に基づく、機動的な業務執行が期待**できる場合があること 等

### <デメリット>

- ・ 管理者の報酬を支払うことに伴い**管理組合の支出が増大**したり、管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反取引を通じ、**管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性**が高まること
- ・ 必要な範囲を超えて管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、**管理に対する区分所有者の関心の低下**につながったりするおそれがあること
- ・ 規約の定め方によっては、**理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性**もあること 等

※国土交通省作成「マンションにおける外部 管理者方式 等 に関する ガイドライン」より

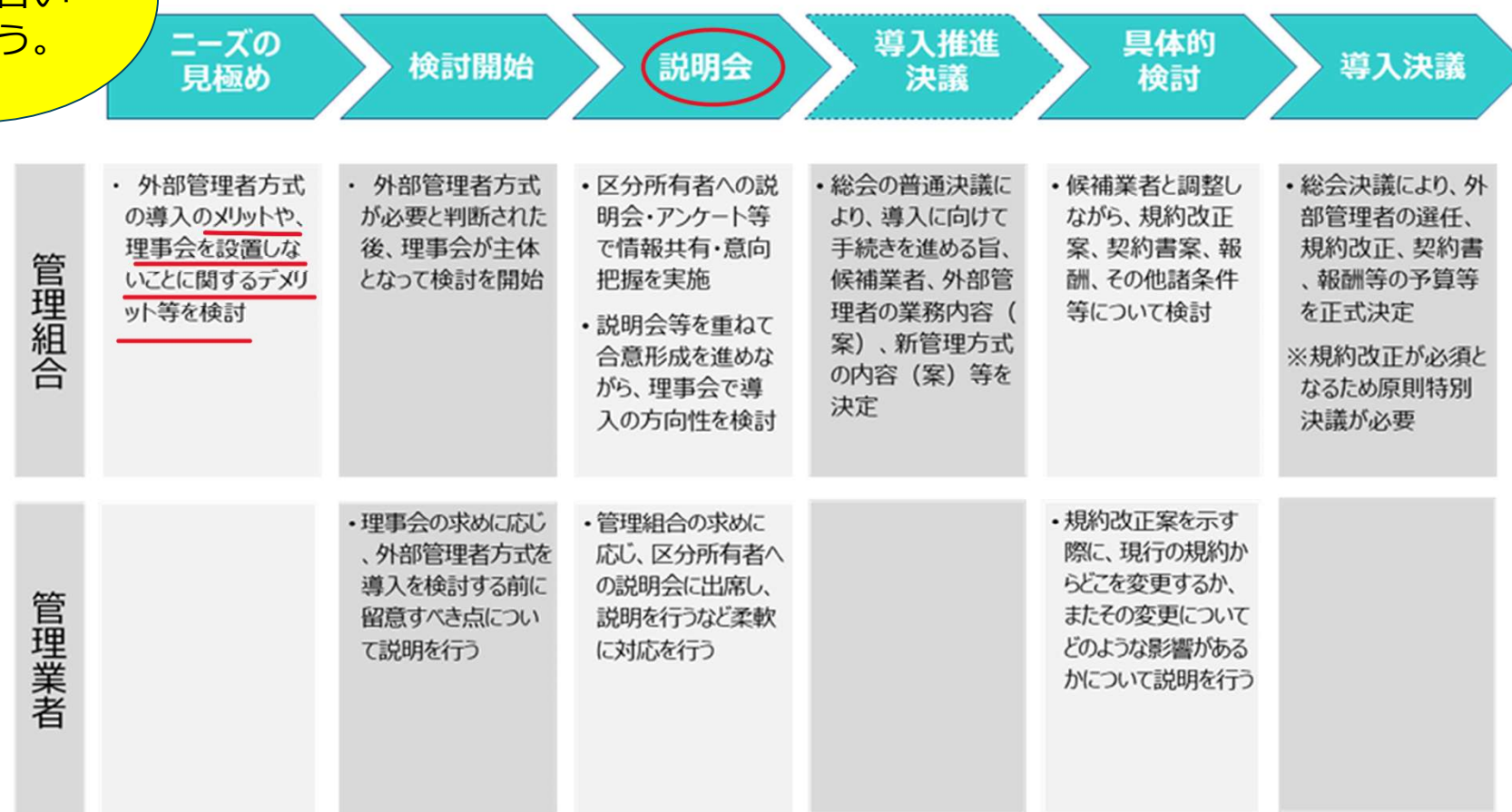




# 既存マンションにおける外部管理者方式導入までの進め方・手順

時間をかけて話し合しましょう。

図2 <外部管理者方式の導入までのプロセスの例>



管理者業務委託契約



委託は「丸投げ」ではありません。

外部委託は、決して「管理業務を丸投げする」ということではありません。  
建物の管理責任は最後(取壊すなど)まで区分所有者の責任です。

管理組合の皆様には、

- **管理会社との連携：** 定期的な打ち合わせを通じて、管理会社と密に連携を取りましょう。
- **業務のチェック：** 管理会社が行っている業務が適切であるか、定期的にチェックしましょう。
- **積極的な関与：** 重要な意思決定には、管理組合として積極的に関与し、意見を述べましょう。

これらの意識が、管理会社との良好な関係を築き、マンション管理を成功させる鍵となります。



1. マンションの現状と課題について

2. 管理組合の運営について

3. 管理の委託について

4. 改正マンション法等の概要について

5. 管理計画認定制度について

## 国土交通省ガイドライン

- ★マンション標準管理規約  
(単棟型、複合用途型、団  
地型)
- ★マンション標準管理委託  
契約書
- ★長期修繕計画標準様式  
・作成ガイドライン
- ★マンションの修繕積立金  
に関するガイドライン  
など

民法

■建物の区分所有等に関する法律  
(以下「区分所有法」という)



区分所有法  
QRコード

管理組合

区分所有者の団体

- マンションの建替え等の円滑化に  
関する法律  
(以下「建替円滑化法」という)
- 被災区分所有建物の再建等に関す  
る特別措置法 (被災区分所有法)



マンションの管理の適正  
化の推進に関する法律  
QRコード

■マンションの管理の適正化の推進に関する法律  
(以下「適正化法」という)

# 「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の一部を改正する法律」 2025年5月30日公布

背景 マンションの新築から再生までの全ライフサイクルを見据え、管理と再生を円滑に進めるために今回の改正が行われた。

## 法律の概要

### I マンションの管理の円滑化等

- (1)新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入
- (2)マンションの管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事等受注業者となる場合、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
- (3)修繕等の決議は**集会出席者**の多数決によることが可能に。
- (4)管理不全の専有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。 他

### II マンションの再生の円滑化等

- (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、多数決によることを可能とするとともに、これらの決議に対応した事業手続き等を整備 他

### III 地方公共団体の取組みの充実

- (1)**外壁剥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、あっせん等を措置。**
- (2)区分所有者の意向把握、合意形成等の取り組みを行う民間団体の登録制度を創設。  
「マンション管理適正化支援法人」

# 改正法の施行日

|                   |                                                                                                                                                                                    |                                                                   |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1. 管理の円滑化等        | <p>①適正な管理を促す仕組みの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■分譲業者が管理計画を作成</li> <li>■管理業者管理者方式に限った利益相反、自己取引等への説明義務化</li> </ul> <p>②<b>集会の決議の円滑化等</b></p> <p>③マンションに特化した財産管理制度</p> | <p>公布日から2年以内<br/>令和8年4月1日</p> <p><b>令和8年4月1日</b><br/>令和8年4月1日</p> |
| 2. 再生の円滑化等        | <p>①新たな再生手法の創設等<br/>建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、<br/>建物の取り壊し等の決議要件の緩和など</p> <p>②多様なニーズに対応した建替え等の推進</p>                                                                                    | <p>令和8年4月1日</p> <p>令和8年4月1日</p>                                   |
| 3. 地方公共団体の取り組みの充実 | <p>①危険なマンションへの勧告等<br/>外壁剥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、あつせん等を措置</p> <p>②民間団体との連携強化<br/>区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取り組みを行う民間団体の登録制度を創設<br/>「マンション管理適正化支援法人」</p>                         | <p>令和7年11月28日</p> <p>令和7年11月28日</p>                               |

# 管理の円滑化を図る改正法のポイント（抜粋）

## 1. 管理に関する区分所有者の責務

区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び付属施設（同法後段の場合にあっては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、**相互に協力しなければならない**（新区分所有法第5条の2）

- ◆ 区分所有者の団体の中で相互に追う義務が区分所有法に新設されました。



## 2. 集会(総会)決議の円滑化

①所在不明区分所有者を決議の分母から除外する制度(除外決定)



■所在等不明区分所有者がいる場合、**裁判**(非訴事件手続)により、決議の分母から除外する制度  
■建て替え、解消決議を含む、全ての決議が対象

②出席者(委任状・議決権行使書を含む)の多数決により決議可能に



■ **区分所有権の処分を伴わない決議を対象に出席者多数決**  
①普通決議  
②共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)の決議  
③復旧決議  
④**規約の設定・変更・廃止の決議**  
⑤管理組合法人の設立・解散の決議  
⑥義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引き渡し等の請求の決議  
⑦管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

③共有住戸の議決権行使者の指定は共有者の過半数で



■ 共有者は、各共有部分の持ち分の価格に従い、その過半数をもって議決権を行使する者1名定めなければならないと明記

# 出席者多数決の制度と規約との関係

## ■ 改正標準管理規約は9月下旬を目途に国土交通省より公表予定

|             | 定足数                                                                                                                                                | 決議要件                                              | 変更時期について                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 普通決議<br>①   | 標準管理規約第47条<br>第1項のままでよい                                                                                                                            | 標準管理規約第47条第<br>2項のままでよい                           |                                                                                                                                                                                                                |
| 特別決議<br>②～⑦ | 区分所有者（議決権<br>を有しない者を除<br>く）の過半数（これ<br>を上回る割合を規約<br>で決めた場合にあっ<br>てはその割合以上）<br>であって議決権の過<br>半数（これを上回る<br>割合を規約で決めた<br>場合にあってはその<br>割合以上）を有する<br>者が出席 | 出席した区分所有者及<br>びその議決権の各四分<br>の三以上の多数による<br>決議で決する。 | ①施行より前に対応<br>2026年4月1日より前に管理規約改正決議<br>（2026年4月1日に発効）する場合は、そ<br>の区分所有者及び議決権総数の各四分の<br>三以上<br>②施行の後に対応<br>2026年4月1日より後に管理規約改正決議<br>（即時発効）<br>出席者（委任状・議決権行使者含む）及<br>びその議決権の各四分の三以上<br>定足数はその区分所有者及び議決権総数<br>の各過半数 |

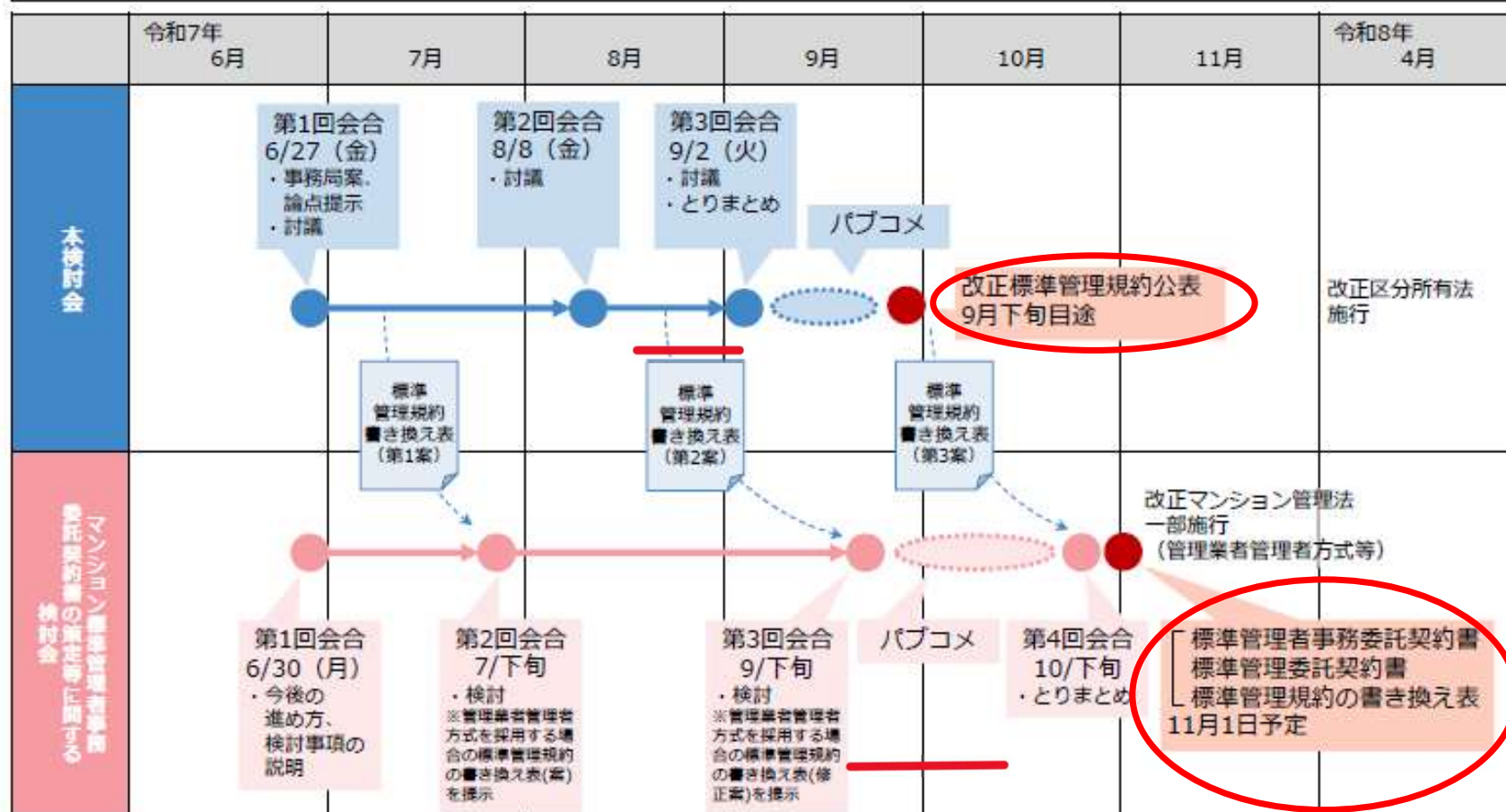
施行日時点において、新区分所有法に抵触する規約は、施行日からその効力を失う（附則第2条3項）

## マンション標準管理規約関係の見直し 検討スケジュール

■区分所有法改正に合わせた「マンション標準管理規約」は9月下旬公開予定です。

■管理業者管理者方式を採用する場合における標準管理規約の取り扱い、「マンション標準管理者事務委託契約書」は11月1日公開予定です。外部管理者方式をご検討中の管理組合様はぜひ公開までお待ちください。

○マンション標準管理規約本体の改正と並行して、管理業者管理者方式を採用した場合における標準管理規約の取り扱い（書き換え表）について、「令和7年マンション管理法改正を受けたマンション標準管理者事務委託契約書の策定等に関する検討会」において検討を進める。



国土交通省「令和7年マンション標準管理規約見直し」公開資料より

# 本日の主なテーマ

1. マンションの現状と課題について
2. 管理組合の運営について
3. 管理の委託について
4. 改正マンション法等の概要について
5. 管理計画認定制度について



広島市は  
2023年7月1日  
から開始

■ この制度を今一度ご理解いただき、管理組合全体で、認定取得に取り組んでみてはいかがでしょうか。

■ 管理計画認定の申請にあたっては、総会決議が必要です。

認定取得したとき皆様の意識の中に良い変化が生まれるのではと期待されます。

## マンション管理計画認定制度 2022年4月から順次実施

- ◆ 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年以上あること 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。

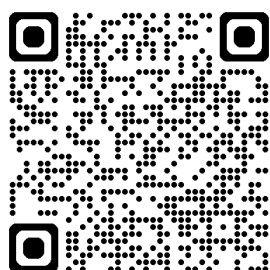
#### メリット3: 認定マンションに関する金融支援

- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分譲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。

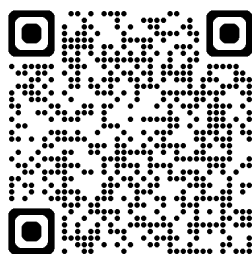
#### メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 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。

■金利関係の詳しい内容は、下記QRコードからご確認くださいことができます。  
住宅金融支援機構  
マンション管理再生  
ポータルサイト



■広島市の長寿命化に資する大規模修繕工事をおこなったマンションに対する軽減税率措置につきましては下記QRコードからご確認くださいことができます。



## 管理計画認定制度のインセンティブ

国土交通省  
令和7年5月28日現在  
ホームページ掲載資料

### フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

| フラット35  |                             | マンション共用部分リフォーム融資 |                    |
|---------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅<br>(【フラット35】の借入金利から) | 金利引下げ期間          | 金利引下げ幅<br>(借入金利から) |
| 当初5年間   | 年▲0.25%                     | 全期間              | 年▲0.2%             |

### マンションすまい・る債※における利率上乗せ

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。

※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

#### ■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

| 管理計画認定マンション | (参考) 管理計画認定を受けていないマンション |
|-------------|-------------------------|
| 0.575%      | 0.525%                  |

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）※

（管理計画認定を受けていないマンション）

約263万円



約288万円

+ 約25万円

※ マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

※ 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.575%、管理計画認定を受けていないマンションは0.525%と想定。

### マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準:1/3）で市町村の条例で定める。

※ 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

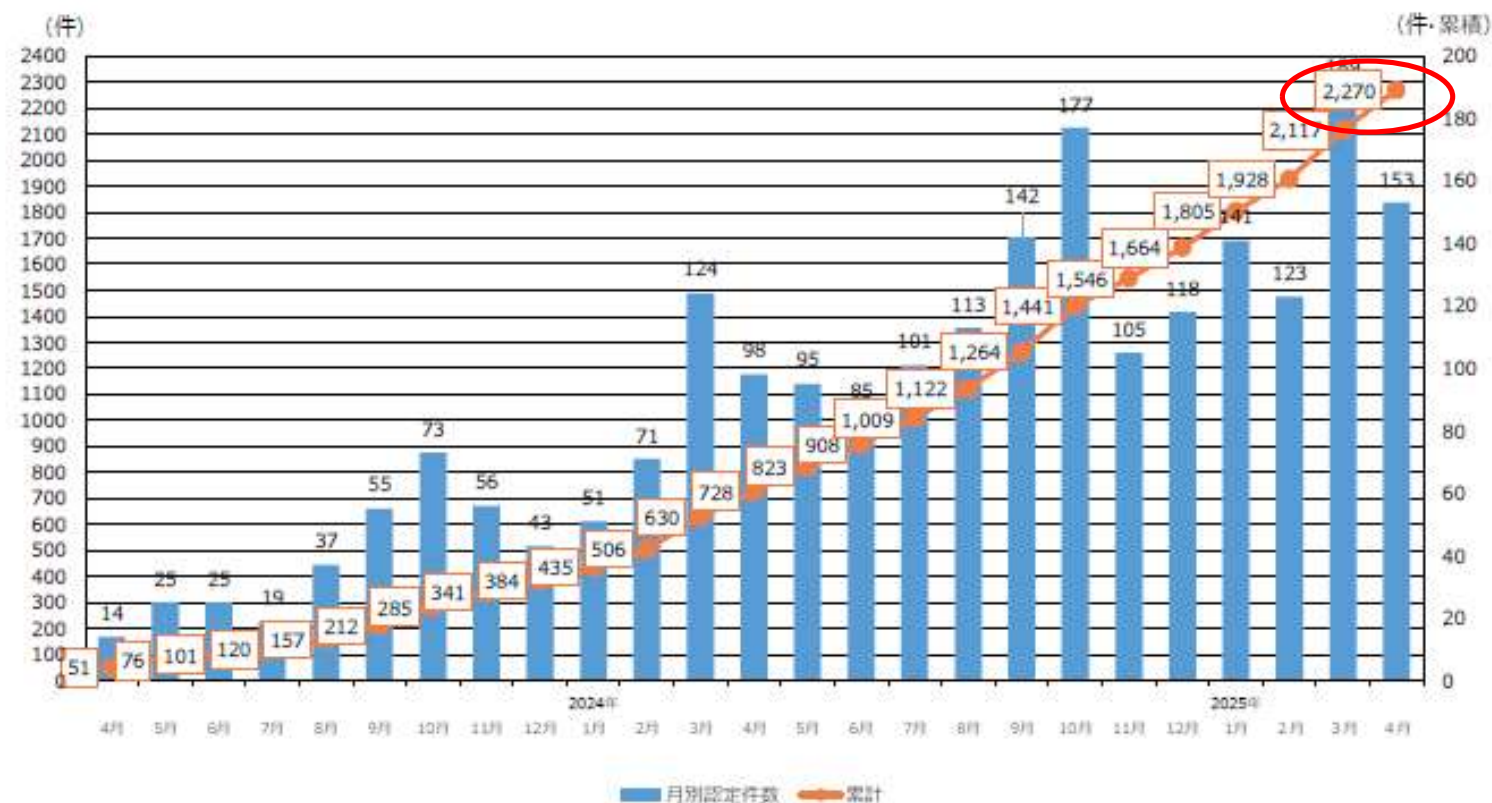
21

国土交通省資料より



## 管理計画認定制度における月別の認定状況

○ 管理計画認定の実績は堅調に増加しており、2025年4月末までの累積認定数は2,270件となっている。



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（〈公財〉マンション管理センターよりデータ提供）

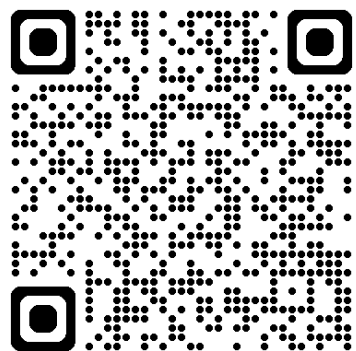
国土交通省資料より

全国では  
2025年8月末現在  
2,773件

広島県内では  
2025年8月末現在  
まだ25件です。

# 管理計画の認定基準について

■認定基準の詳しい内容は下記QRコードから確認いただくことができます。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」令和6年9月改正  
国土交通省



| 管理計画認定の基準        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○管理組合の運営         | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理者等及び監事が定められている</li><li>・集会（総会）が定期的に行われている（年1回以上開催が行われていること）</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ○管理規約            | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理規約が作成されている</li><li>・管理規約にて下記について定めている<ul style="list-style-type: none"><li>・緊急時等における専有部分の立入り</li><li>・修繕等の履歴情報の保管</li><li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                  |
| ○管理組合の経理         | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li><li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li><li>・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）</li></ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| ○長期修繕計画の作成及び見直し等 | <ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li><li>・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</li></ul> <p>※下線部：長期修繕計画ガイドライン等、マンションの修繕積立金に関するガイドラインと組つけている内容</p> |
| ○その他             | <ul style="list-style-type: none"><li>・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）</li><li>・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</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                       |

国土交通省資料より

将来、管理不全マンションとならないよう、全員で資産価値向上に努めましょう。そのために、、、、、、

共通目標

管理計画認定取得

認定取得に  
チャレンジしてみ  
ませんか！

取得のメリットなど

住民の管理に対  
する意識向上が  
期待されます

市場に於ける  
適正な評価が  
期待されます

住宅金融支援  
機構の金利優  
遇(すまい・る債など)

固定資産税の  
減額(令和9年3  
月31日迄)申請要  
件あり



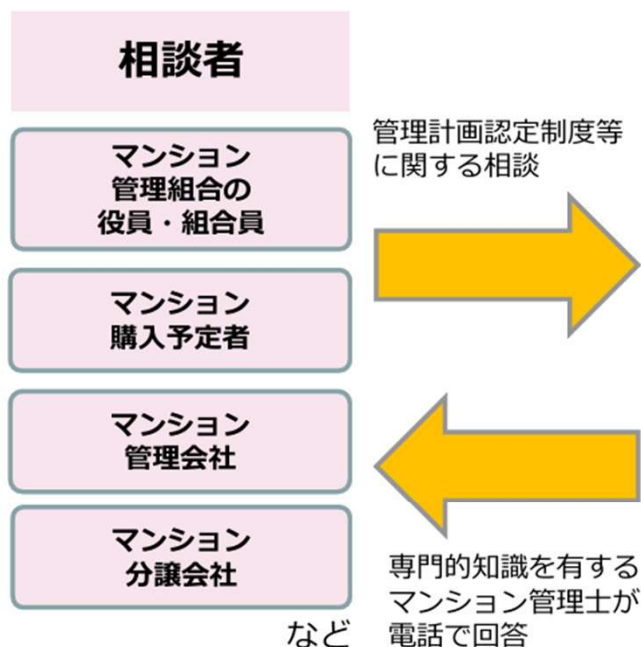
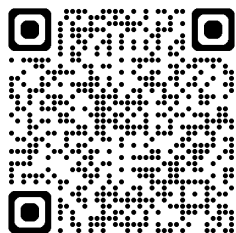
# 管理計画認定制度に関するご相談 マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(運営：(一社)日本マンション管理士会連合会)

でお受けしております。

認定基準など  
わからないこ  
とがあれば、  
お気軽にお問  
合ください。

広島県マンション管理士会の活動内容は下記QRコードを読み取ってご確認ください。



## マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(一社)日本マンション管理士会連合会

電話番号 : **03-5801-0858**

受付時間 : **月曜から土曜 午前10時～午後5時**  
(祝日、年末年始を除く)

ホームページ : <https://www.nikkanren.org/>

相談内容 : マンション管理計画認定制度をはじめ  
改正マンション適正化法全般

電話対応者 : 原則として相談者の地元の都道府県  
マンション管理士会の相談員(※)

※講習受講等の要件を満たすマンション管理士が対応します。  
一部の地域では、全国8ブロックの拠点マンション管理士会の相談員が対応します。  
簡易な相談には日管連事務局が対応します。

## 相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点(ガイドライン準拠)について
- 認定のインセンティブについて
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点(標準管理規約準拠)について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。

## 管理計画認定を取得したマンションの事例

- 東京都板橋区の「高島平ハイツ」では、約50年にわたって自主管理体制の下で適正な管理を継続。
- 標準的でありながら極めて適切な管理が継続されてきたことが評価され、令和4年6月、全国第一号となる管理計画認定を取得。令和6年10月には、管理組合として「住生活月間功労者表彰（国土交通大臣表彰）」を受賞。

### 認定マンションの事例

|         |         |                                                   |         |                |
|---------|---------|---------------------------------------------------|---------|----------------|
| マンション概要 | マンション名  | 高島平ハイツ                                            | 建築年     | 昭和49年（築50年）    |
|         | 総戸数     | 95戸                                               | 管理計画認定日 | 令和4年6月16日（全国初） |
|         | 申請のきっかけ | これまで自主管理で行ってきた取り組みが正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。 |         |                |



### 主な取組

- ・ 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。修繕積立金に緊急時や災害時の予備費と建物解体費用を計上している。
- ・ 高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気ですシステム」）を実施。
- ・ 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐに開催することが可能。
- ・ 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。

### 認定取得による管理意識の向上

#### 管理組合からの声

- ・ 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- ・ 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- ・ 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」

全国第1号の  
管理計画認定  
マンションです

参考になります。



# ご参考情報など



国土交通省が提供するマンション政策に関する情報が満載です。管理組合運営、建物の維持・管理等このサイトを活用していただくと、理事会運営に対するストレスも軽減されるのでは、

**役員のみなさま  
マンション管理に  
関するさまざまな  
知識をここから取  
得してみたいか  
がですか。**

## 【参考】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 国土交通省

国土交通省住宅局が運営する「マンション管理・再生ポータルサイト」をリニューアルし、管理組合役員・区分所有者の皆様などにも分かりやすく情報をお届けできるようにしました！  
マンション政策の最新情報を発信していきますので、ぜひご活用ください。



ポータルサイトは  
こちらから！



<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>



## 「マンション管理適正化診断サービス」のご紹介

★メリット1:マンション管理士がマンションの管理状況全般を診断

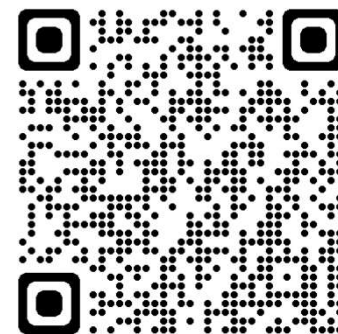
★メリット2:診断結果で火災保険料を割引

★メリット3:不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載

★メリット4:管理計画認定制度の認定手続支援サービスにも  
ワンストップで申請

**診断は無料  
です！**

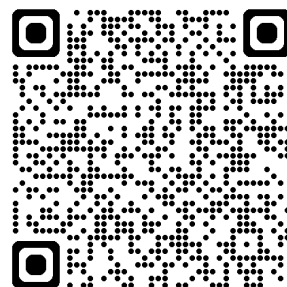
マンション管理適正化診断サービスに関する詳しいご説明とお申し込みにつきましては  
(一社)日本マンション管理士会連合会の  
ホームページをご覧ください。 QRコード



保険の満期が近づいてきたとき、検討されてはどうでしょうか。

## 本資料作成にあたり参考とした文献等

1. マンション管理基本法令集(公益財団法人マンション管理センター)令和6年12月11日改定
2. Q&A区分所有法の改正(渡辺晋著 公益財団法人マンション管理センター発行)
3. マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン(令和6年6月改訂 国土交通省)
4. 令和5年度マンション総合調査(国土交通省)
5. 国土交通省マンション管理について(令和7年マンション関係法改正等に伴う標準管理規約の見直しに関する検討会資料他)
6. 広島市マンション管理適正化推進計画  
右のQRコードからご確認いただくことができます。



# ご清聴ありがとうございました



一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。  
お問合せ先 082-228-6581



# 令和7年度 改正マンション 関係法に関する 全国説明会

47都道府県で  
開催します

## 令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会

### 【説明会の内容】

法改正の概要及び改正ポイントに加えて、改正内容を踏まえた標準管理規約に関して説明します！

- (1) マンション関係法の改正概要・法施行の背景について
- (2) マンション関係法の詳細な改正内容について
- (3) 法改正を踏まえた標準管理規約について

**対 象** ・地方公共団体 ・関係団体(マンション管理センターなど)  
・マンション管理業者 ・マンション管理士 ・管理組合  
・区分所有者 等

**開催期間** 令和7年10月21日(火)～令和7年12月25日(木) [47回開催]

**開催時間** 14:00～15:30

**URL** [https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/m/r7\\_kaisei\\_mansion2](https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/m/r7_kaisei_mansion2)

**TEL/FAX** TEL : 0120-150-862 FAX : 0120-150-855  
※FAX用申込用紙は裏面に記載されています。

**開催場所・日程** 右記を参照ください。 **参加費用** 無料

**申込期限** web:開催日前日18時まで FAX:開催日3日前18時まで  
説明会の参加は事前申し込みが必要です。各会場先着順となります。



お問合せ・お申込みはこちらから

令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会 受付窓口  
●受付時間 9:00～18:00(土・日・祝除く)

TEL : 0120-150-862 FAX : 0120-150-855

※FAX用申込用紙は裏面に記載されています。

[https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/m/r7\\_kaisei\\_mansion2](https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/m/r7_kaisei_mansion2)



国土交通省

| 地 方       | 市区町村  | 開催日       | 申込定員数 | 会 場                      |
|-----------|-------|-----------|-------|--------------------------|
| 北海道・東北    | 札幌市   | 10月30日(木) | 260   | ACU SAPPORO              |
|           | 青森市   | 11月 5日(水) | 120   | 青森県観光物産館アスパム             |
|           | 盛岡市   | 11月14日(金) | 100   | 岩手県産業会館                  |
|           | 仙台市   | 11月13日(木) | 170   | ハーネル仙台                   |
|           | 秋田市   | 11月12日(水) | 100   | 秋田県JAビル                  |
|           | 山形市   | 10月29日(水) | 100   | 山形国際交流プラザ(山形ビッグウイング)     |
|           | 福島市   | 10月30日(木) | 140   | コラッセふくしま                 |
| 関東        | 水戸市   | 11月 7日(金) | 150   | 水戸市市民会館                  |
|           | 宇都宮市  | 11月10日(月) | 220   | コンセーレ(栃木県青年会館)           |
|           | 前橋市   | 11月 6日(木) | 140   | 前橋商工会議所会館                |
|           | さいたま市 | 11月 6日(木) | 280   | JA共済埼玉ビル                 |
|           | 千葉市   | 11月11日(火) | 190   | 千葉県電工会館                  |
|           | 東京都   | 10月21日(火) | 380   | ビジョンセンター品川               |
|           | 横浜市   | 11月13日(木) | 200   | ビジョンセンター横浜(西口)           |
| 甲信越・北陸・東海 | 新潟市   | 11月28日(金) | 210   | 朱鷺メッセ(新潟コンベンションセンター)     |
|           | 富山市   | 11月20日(木) | 100   | ボルファートとやま                |
|           | 金沢市   | 11月19日(水) | 90    | 金沢市文化ホール                 |
|           | 福井市   | 11月18日(火) | 120   | 福井商工会議所                  |
|           | 甲府市   | 11月12日(水) | 100   | かいてらす(山梨県地産産業センター)       |
|           | 長野市   | 11月 5日(水) | 250   | JA長野野ビル                  |
|           | 岐阜市   | 12月 1日(月) | 230   | 岐阜市文化センター                |
| 関西        | 静岡市   | 11月21日(金) | 240   | ツインメッセ静岡                 |
|           | 名古屋市  | 12月 2日(火) | 330   | 名古屋サンスカイルーム              |
|           | 津市    | 11月26日(水) | 130   | 三重県教育文化会館                |
|           | 大津市   | 11月18日(火) | 200   | ピアザ淡海(滋賀県立県民交流センター)      |
|           | 京都市   | 12月 4日(木) | 180   | 京都テルサ                    |
|           | 大阪市   | 11月10日(月) | 500   | グランキューブ大阪(大阪府立国際会議場)     |
|           | 神戸市   | 11月19日(水) | 220   | 神戸コンベンションセンター(神戸国際会議場)   |
| 中国・四国     | 奈良市   | 12月 5日(金) | 230   | 奈良県コンベンションセンター           |
|           | 和歌山市  | 12月 2日(火) | 100   | プラザホープ(和歌山県勤労福祉会館)       |
|           | 鳥取市   | 12月17日(水) | 100   | とりぎん文化会館(鳥取県立県民文化会館)     |
|           | 松江市   | 12月16日(火) | 100   | くにびきメッセ(島根県立産業交流会館)      |
|           | 岡山市   | 12月 9日(火) | 230   | 岡山コンベンションセンター(マカリアフォーラム) |
|           | 広島市   | 12月 8日(月) | 240   | 広島国際会議場                  |
|           | 山口市   | 12月18日(木) | 140   | 山口市民会館                   |
| 九州・沖縄     | 徳島市   | 12月 3日(水) | 100   | あわぎんホール(徳島県郷土文化会館)       |
|           | 高松市   | 12月 4日(木) | 280   | 高松商工会議所                  |
|           | 松山市   | 12月17日(水) | 220   | 松山市総合コミュニティセンター          |
|           | 高知市   | 12月10日(水) | 100   | 高知商工会館                   |
|           | 福岡市   | 12月19日(金) | 240   | 福岡国際会議場(福岡コンベンションセンター)   |
|           | 佐賀市   | 12月18日(木) | 130   | 佐賀県教育会館                  |
|           | 長崎市   | 12月19日(金) | 150   | 長崎商工会議所                  |
|           | 熊本市   | 12月24日(水) | 270   | ホテル熊本テルサ                 |
|           | 大分市   | 12月12日(金) | 120   | 大分県中小企業会館                |
|           | 宮崎市   | 12月16日(火) | 260   | MRTmicc                  |
|           | 鹿児島市  | 12月23日(火) | 150   | サンプラザ天文館                 |
|           | 那覇市   | 12月25日(木) | 180   | 沖縄県市町村自治会館               |

FAX番号 **0120-150-855****令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会****下記に記載の上、FAXで開催日3日前18時までにお申し込みください。**

※取得した個人情報、本説明会の事務に必要な範囲以外使用しません。

※受講希望の開催日前日までにFAXにて受講確認票をお送りいたします。

※お席に限りがあります。満席となり次第、受付を終了することがありますので、お早めにお申し込みください。

申込日：令和 年 月 日

**希望会場情報**

|       |     |       |               |
|-------|-----|-------|---------------|
| 都道府県名 |     | 開催都市名 |               |
| 開催日   | 月 日 | 開催時間  | 14:00 ~ 15:30 |

**参加者情報**

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 事業所名 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 属性   | ※該当するものに1つチェックしてください。<br><input type="checkbox"/> 地方公共団体 <input type="checkbox"/> 関係団体（マンション管理センターなど） <input type="checkbox"/> マンション管理業者 <input type="checkbox"/> マンション管理士<br><input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 区分所有者 <input type="checkbox"/> その他 |  |  |
| TEL  | ※ハイフン無し、左詰めで記載ください。                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| FAX  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |

**参加者氏名**

|    |   |  |   |  |
|----|---|--|---|--|
| カナ | 姓 |  | 名 |  |
| 漢字 |   |  |   |  |
| カナ | 姓 |  | 名 |  |
| 漢字 |   |  |   |  |
| カナ | 姓 |  | 名 |  |
| 漢字 |   |  |   |  |
| カナ | 姓 |  | 名 |  |
| 漢字 |   |  |   |  |