

# 長野県 マンション 管理セミナー



令和7年12月10日・12日

## 分譲マンションにおける管理等について



長野県庁



善光寺



一般社団法人長野県マンション管理士会

代表理事 湯本 謙弥

マンション管理士・宅地建物取引士

## 【目次】

- ①分譲マンションの管理等について
  - ②管理組合に関係する法律など
  - ③管理組合と不動産会社の関係性について
  - ④長野県初の認定マンションについて
  - ⑤行政との連携状況等について
  - ⑥相談事例等の紹介について
  - ⑦令和6年度 国交省補助事業について
- おわりに







名 称 一般社団法人 長野県マンション管理士会

（主たる事務所）〒389-0102 長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢1062-39

（事務局）〒380-0823 長野市南千歳2-17-2-205 ※2025年11月現在

設 立 2016年7月（2021年4月 一般社団法人に移行）

（一社）長野県マンション管理士会について

当会は、管理組合の支援団体として国家資格者の「マンション管理士」で構成されたマンション管理士会の全国組織である「一般社団法人日本マンション管理士会連合会」（日管連）の会員会として、2016年7月に任意団体として発足し、2021年4月に一般社団法人に移行。

### 主な事業

- ・ 管理組合・住民への相談会やマンション管理セミナー等の実施
- ・ 適正なマンション管理の啓発活動（管理組合に対する相談支援）
- ・ 行政との連携による地域支援活動（管理組合のための相談窓口）

### 【当会における事業の柱】

- ① マンション管理士制度の周知・普及に関する事業において、長野県や県内市町村のマンション管理適正化推進計画施策等の協力者となること。
- ② 所属マンション管理士を対象とした研修、管理組合の依頼に応じた所属マンション管理士の紹介等、マンション管理士の業務を支援すること。

会員数 6名（2025年11月末日現在）

長野駅



# ① 分譲マンションの管理等について

マンション管理組合を取り巻く環境が劇的に変化 → 区分所有者の責務とは？

- [illegible]

(賃貸マンション・賃貸  
アパートなどを除く)

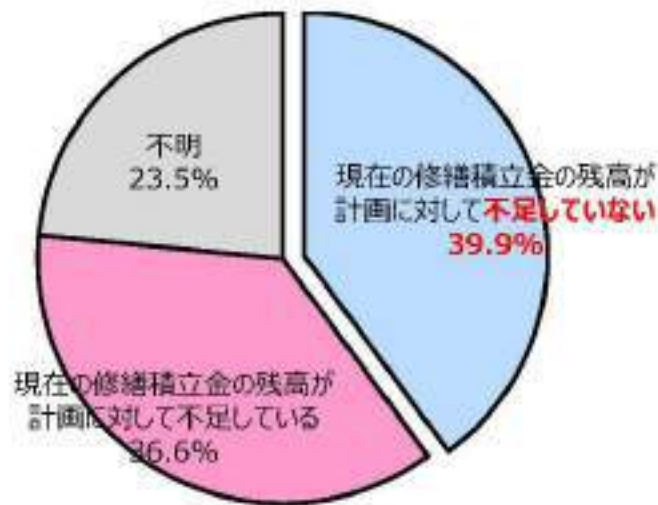
3



## 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

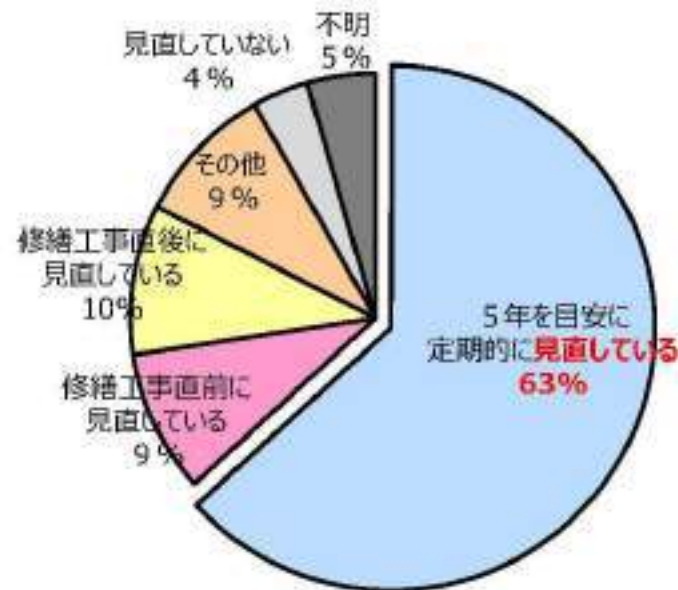
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

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

修繕積立金残高が計画に対して不足していないと回答した組合が約40%

⇒あくまで従前の計画に対する値であり、実際には修繕積立金が不足しているケースが相当数ある

⇒昨今の急激な物価高、資材・人件費などの高騰により見直し後は積立金の値上げが必要となってくる可能性大！

## 管理不全マンションの発生

- 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



＜行政が代執行により除却した事例＞



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



- 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

1戸当たりの所有者平均  
負担額⇒1,300万超！

⇒行政代執行にかかった  
費用は所有者が負担！

⇒もし所有者が支払えな  
かったら...税金で？



## 【参考】マンション管理適正化法の概要（平成12年12月成立、平成13年8月施行）

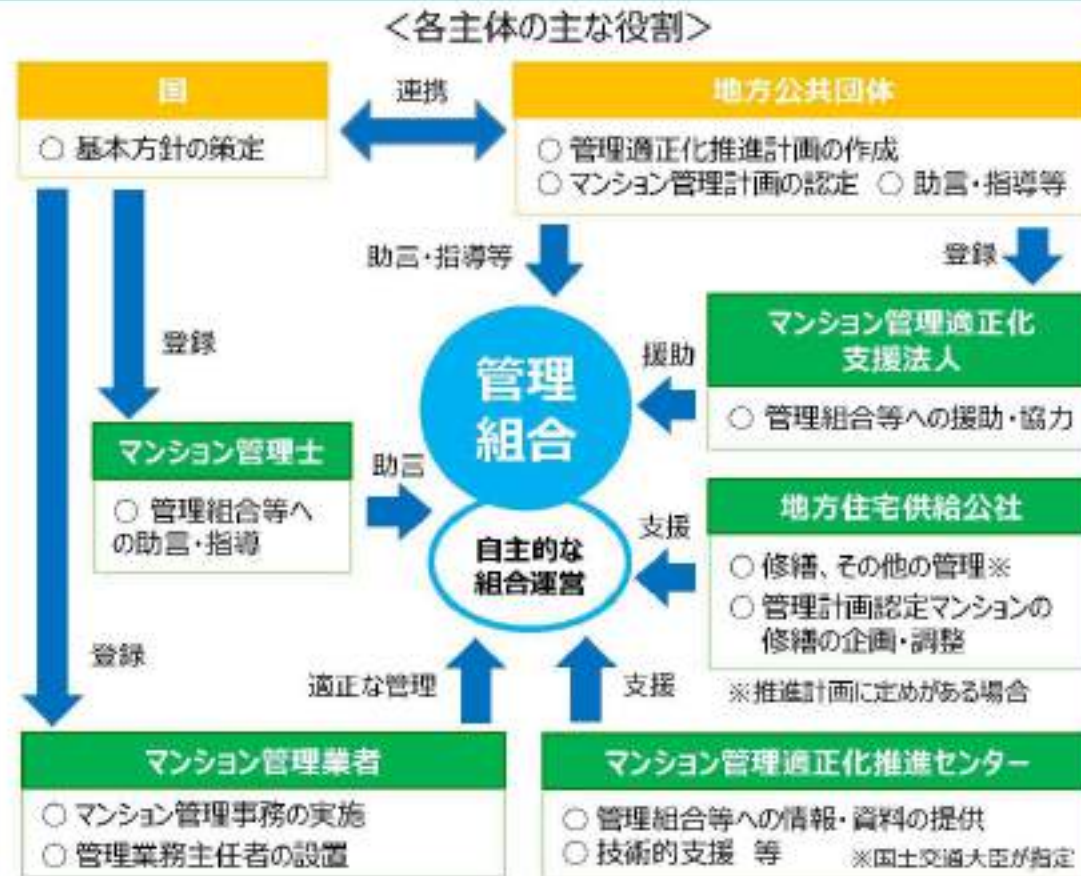
## 目的

- 土地利用の高度化の進展その他国民生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大。
- マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じ、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。

## 主な概要

※赤字は令和7年改正関係部分

- ✓ 国によるマンションの管理の適正化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進（推進計画作成、**管理計画認定**、**助言・指導等**）
- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ **マンション管理適正化支援法人の登録制度**
- ✓ マンション管理士制度
- ✓ **マンション管理業者の登録制度**
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定



国や地方公共団体をはじめ、管理組合に対するサポート体制が充実してきている

⇒ただし、適正な運営管理を行っていないと行政指導対象になるので要注意！

⇒自主的な組合運営がベースであることを忘れない！



## 【参考】マンション再生円滑化法の概要 ※「マンション建替円滑化法」から名称見直し

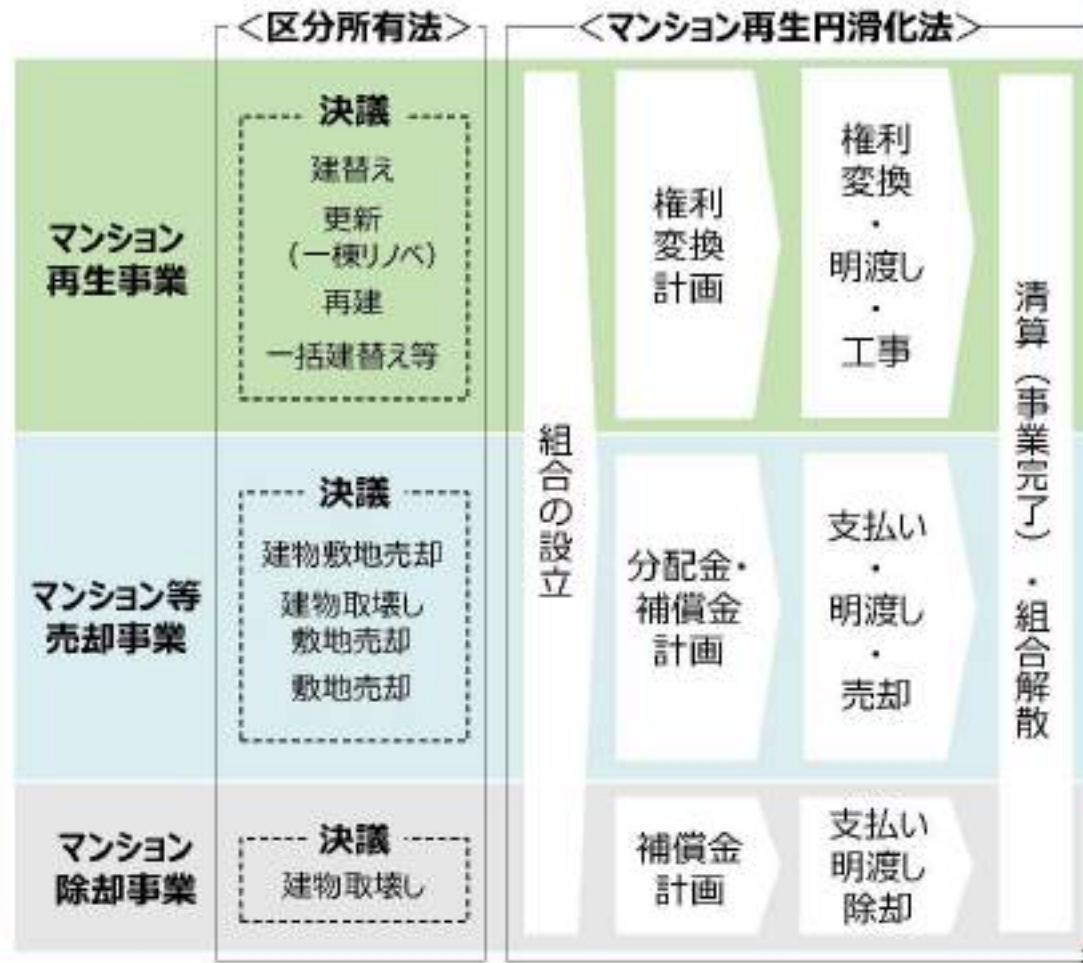
## 目的

- マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊や老朽化したマンションの損壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するための事業制度及び特例措置について定めたもの。

## 主な概要

※赤字は令和7年改正関係部分

- ✓ 国によるマンションの再生等の円滑化に関する基本方針
- ✓ 地方公共団体による助言・指導等
- ✓ 区分所有法に基づく再生等の決議に対応したマンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業に係る事業手続（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）
- ✓ 除却する必要があるマンションに係る特別の措置（要除却等認定、敷地分割事業、容積率・高さ緩和特例）



選択肢は建替えだけでなく、一棟リノベーションを行って再生する方法や敷地売却などの方法も法改正により追加された

⇒ただし、適正な管理が行われていない場合は行政指導対象となるので注意！

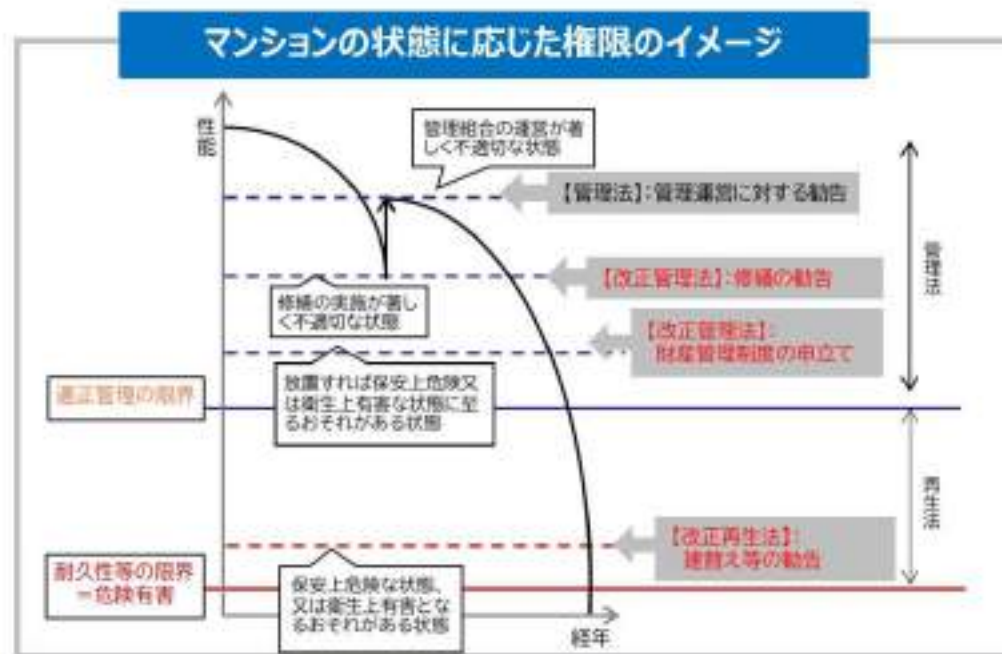
## 地方公共団体の取組の充実（危険なマンションへの勧告等）【マンション管理法・マンション再生法】

## 背景・必要性

- 適切な管理が行われず、その状態が続くと、外壁が剥落する等、地域への悪影響を及ぼす可能性。  
更に、マンションが空家化し、除却等の行政代執行が必要となると、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。
- 令和2年改正により、地方公共団体がマンションの管理に関して、助言・指導・勧告ができる制度を創設したところ、更なる能動的な働きかけを可能とするよう、地方公共団体の権限の強化が求められている。

## 改正法の概要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・勧告、専門家のあつせん等、地方公共団体の権限を強化する。
- 区分所有法改正で創設する財産管理制度について、地方公共団体による申立ても可能とする。



## 危険な状態のマンション

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



危険なマンションに対する自治体の権限が大幅に強化された

⇒区分所有法改正により、危険な状態のマンションに対して自治体による申立ても可能に！



## 地方公共団体の取組の充実（危険なマンションへの勧告等）

## 改正法の概要②

マンション管理法

現行

助言・指導

…指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導



勧告

…管理の運営が指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、指針に即した管理を行うよう勧告

改正後

報告徴収等

…指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能

助言・指導

…指針に即し、管理の適正化を図るために必要な助言・指導

勧告

…管理の運営・修繕の実施が指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、指針に即した管理を行うよう勧告  
勧告をした場合に必要があると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める

財産管理制度の申立て

…マンションが適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態となる場合等において、財産管理制度の申立てが可能

報告徴収等

…指導・助言・勧告のため必要な限度で、報告徴収・立入検査や地方公共団体の内部情報（固定資産税情報等）利用が可能

助言・指導

…指針に即し、建替え等の円滑化を図るために必要な助言・指導

勧告

…マンションが著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあるときは、指針に即し、建替え等を実施すべきことを勧告  
勧告をした場合に必要があると認めるときは、地方公共団体は専門家のあっせん等に努める

公表

…正当な理由なく、勧告に従わなかったときは、地方公共団体は、その旨を公表できる

規定なし

マンション再生法

自治体による報告徴収、立入検査、財産管理制度の申立て、助言・指導・勧告、専門家のあっせん等

⇒正当な理由なく勧告に従わなかった場合は公表可能に！

⇒管理組合の適正で責任ある運営がより重要になった！

## 地方公共団体の取組の充実(民間団体との連携強化)

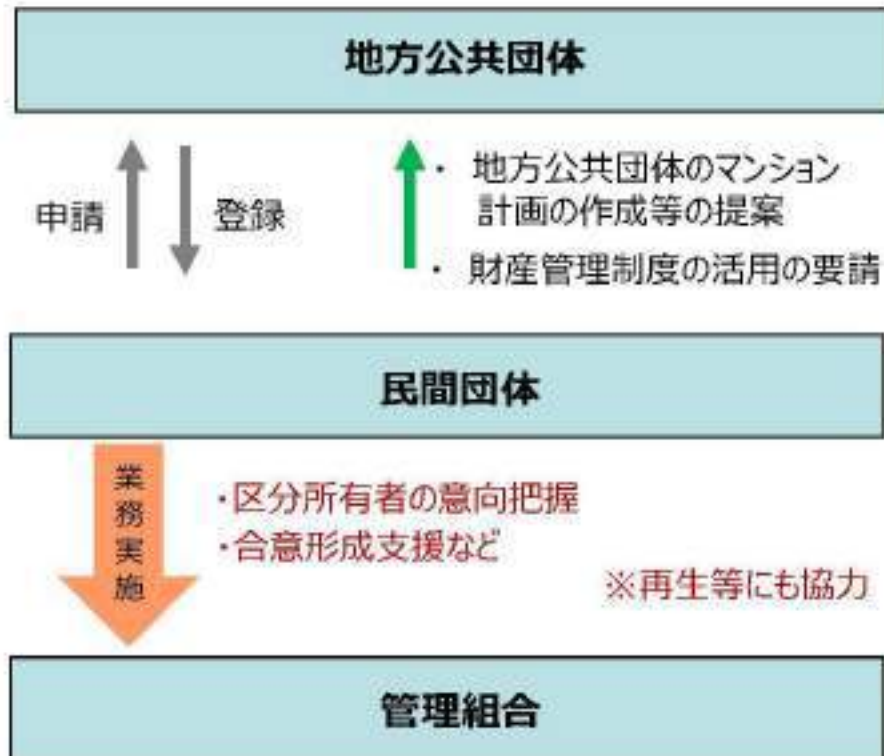
### 背景・必要性

- 地方公共団体だけでマンション政策に取り組むには限界があることから、**官民で連携し、地域全体で支援を行う体制を構築**することが必要。

※ マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%

### 改正法の概要

- 地方公共団体が、マンションの管理組合の支援に取り組むNPO法人や社団法人等の**民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度を創設**する。



### 民間団体の取組例

#### ■ (NPO法人) 東北マンション管理組合連合会

##### <具体的な取組内容>

- ・管理組合の運営に係る相談・提案
- ・大規模修繕工事の実施のためのセミナー開催



#### ■ (一社) 東京都マンション管理士会

##### <具体的な取組内容>

- ・管理規約の作成援助、相談会の実施
- ・大規模修繕工事の実施に向けた助言



**自治体のみの政策では限界があるため、官民で連携し、地域全体での支援体制を構築することが重要**

**⇒NPO法人や社団法人等の民間団体を「マンション管理適正化支援法人」として登録する制度創設**

**⇒区分所有者の意向を把握し、合意形成、再生等にも協力する連携支援等を行う**



# 自治体の役割について

## （前提）管理計画認定制度による対応について

管理計画認定制度とは、国（国交省）が定めた基準に基づき、マンションの管理状況が適切かどうかを自治体（都道府県及び区市）が認定する制度

### 【自治体の主な役割】

- ① 認定（管理計画の審査・判断）
- ② 申請窓口の設置・相談対応
- ③ 認定後のフォローアップ
- ④ 情報公開と周知
- ⑤ 自治体の権限強化による勧告など



# 管理計画認定制度における自治体の役割

## ① 認定（管理計画の審査・判断）

管理組合が提出した「管理規約」「長期修繕計画」「会計書類」「管理会社との契約内容」などをチェックし、国が定めた基準に合っているかどうかを審査。

- ▶ 認定されると自治体から「管理計画認定マンション」の称号が付与される。

## ② 申請窓口の設置・相談対応

管理組合や管理会社・管理士等からの相談を受け付けている。  
「申請方法の案内」「必要書類の説明」「基準の確認」「申請前のアドバイス」

- ▶ 自治体は「本制度の入口」として、管理組合を支援する。

## ③ 認定後のフォローアップ

「認定の有効期間を管理」「更新申請の受付」「必要に応じて改善指導」「認定取消しの判断」など

- ▶ 認定制度は「認定して終わり」ではなく、適正な管理を継続させるための仕組み。

## ④ 情報公開と周知

認定を受けたマンションは自治体や国交省のデータベースで公開される。自治体は「認定マンションの一覧を公表」「制度の説明会開催」「管理組合向けセミナー」「リーフレットやホームページで周知」を行う。

- ▶ 「認定を受けることでマンションの価値が守られる」というメッセージを住民・市場へ発信する。

## ⑤ 自治体の権限強化による勧告など

管理組合運営だけでなく、修繕の実施が適正化指針に照らして著しく不適切と把握した場合も助言・勧告の対象となる。

- ▶ 専門家等の斡旋や立入検査も実施が可能。
- ▶ 自治体の施策に協力する「マンション管理適正化支援法人」制度創設が可能となった。  
(※長野県内での制度導入は未定)





## 【参考】管理組合向けのチラシを国交省ホームページに公表しています

人気漫画「正直不動産」とタイアップし、区分所有者の責務と外部管理者方式やマンション管理の重要性について分かりやすくお伝えするパンフレットや、修繕積立金の積立方式に関するパンフレットを制作しました！  
マンション内で配布するなど、外部管理者方式の制度やマンション管理、修繕積立方式の説明資料としてご活用ください。



資料のダウンロードは  
こちらから！



快適なマンションライフのはじまりは…  
マンションの管理を知ることから！



知っていますか？区分所有者の責務



均等積立方式に切り替えよう！

## 【参考】マンション管理・再生ポータルサイトにて最新情報を発信しています

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」にて、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しています。  
今後、改正法の内容も充実させていきますので、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/>



# マンション管理組合と関わりのある関係者・団体の一例など

## 【マンション管理士】

国交省に登録して管理組合支援などを行う国家資格者

- ① 管理組合への助言・指導支援
- ② 信用失墜行為の禁止
- ③ 罰則：改善命令・登録取消し

## 【自治体】

管理組合・区分所有者に対する情報提供・相談・提案、専門家派遣等の援助

- ① マンション管理適正化法改正による自治体権限の強化
- ③ 管理計画認定制度による管理組合適正強化

マンション管理業者登録簿（国交省）に登録することで業務が可能

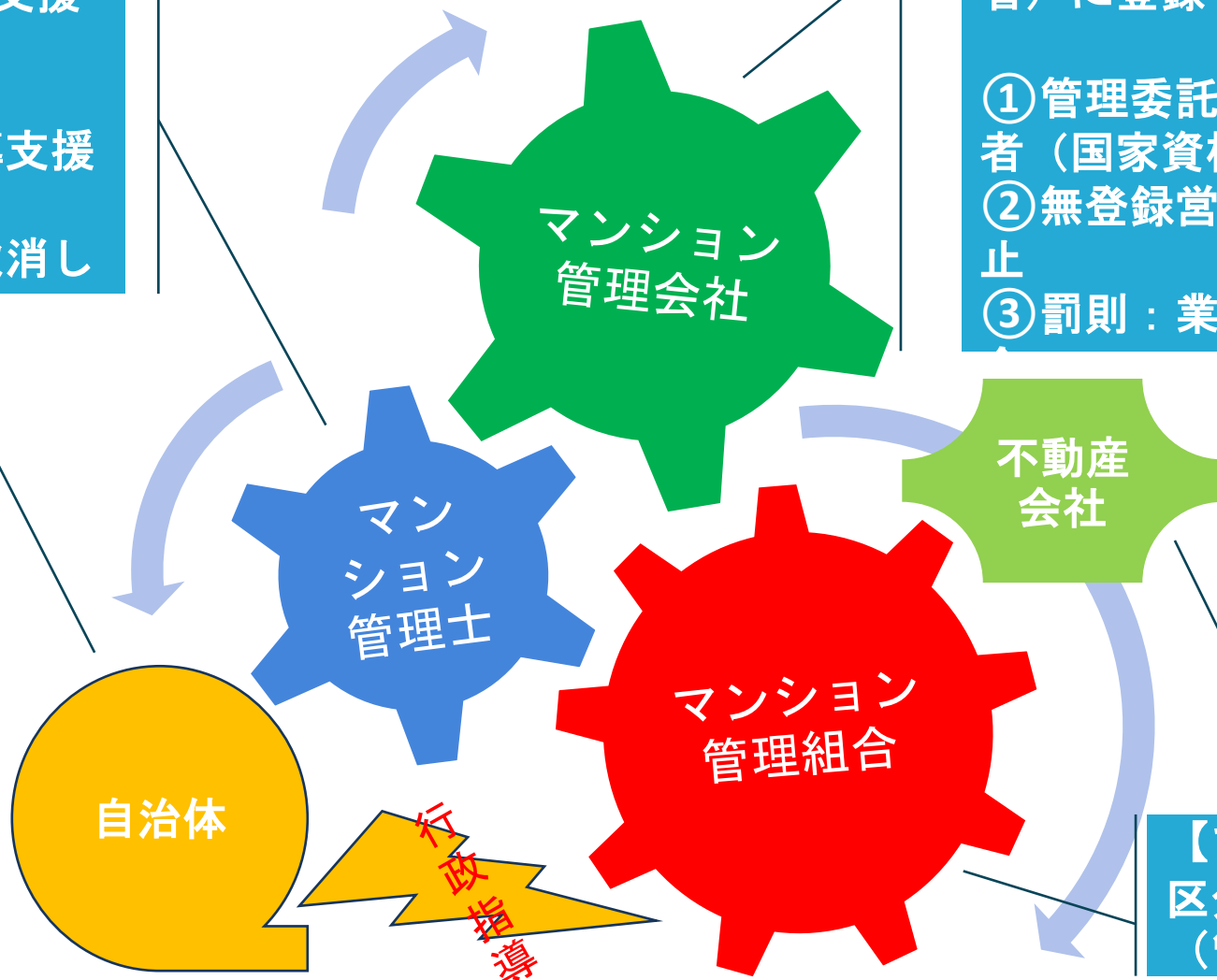
- ① 管理委託契約・管理業務主任者（国家資格）の設置義務
- ② 無登録営業・名義貸し等の禁止
- ③ 罰則：業務停止・拘禁刑・罰金

不動産売買・賃貸等

- ① 重要事項調査依頼
- ② 重要事項説明・売買契約・賃貸契約等
- ③ 所有者変更届な

## 【マンション管理組合】

区分所有者で構成される（管理組合法人を含む）



# 管理組合が行うべきこと

## 管理規約等の改定、総会・理事会運営などの実施

・管理規約のモデル規約となる標準管理規約（国交省）との関係で、管理適正化法に基づき、管理組合は管理規約や使用細則等を時代に合わせて適宜更新していく必要がある。

⇒総会や理事会の運営、建物の維持・管理、住民間のトラブル対応、会計の管理などのチェック

## 管理業者（管理会社）の業務チェックを行う

・管理組合（区分所有者）の責務として、

- ①重要事項説明書（管理委託契約）の内容確認
- ②会計報告（収支報告・収支予算案等）の透明性
- ③総会等での事業報告・事業計画案の内容確認
- ④管理業務主任者による重要事項説明の有無
- ⑤管理委託費の妥当性、登録更新状況のチェック

2025/12/5 18

# 管理組合が行うべきこと

## 総会・理事会の運営



## 建物の維持・管理



## 住民間のトラブル対応

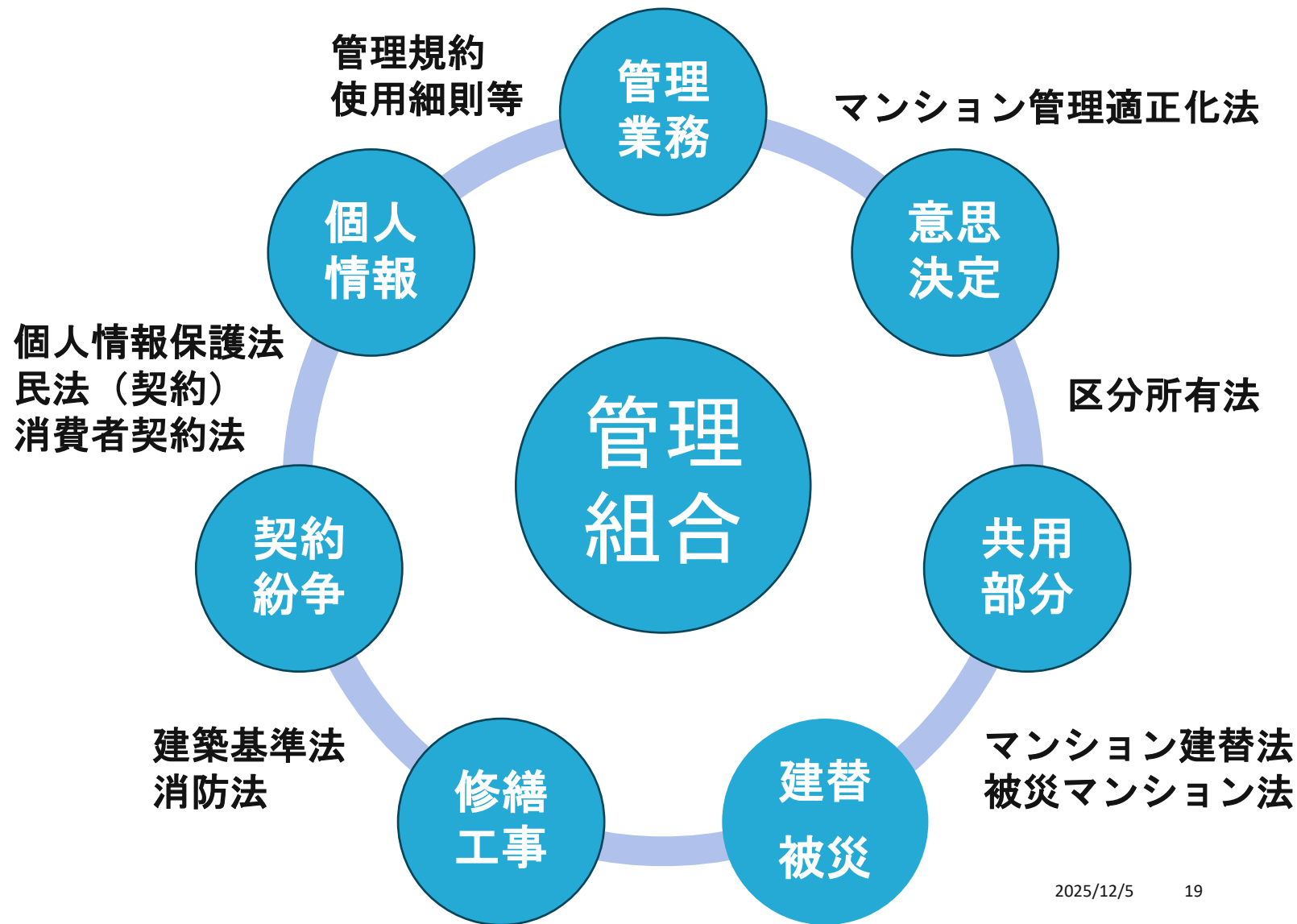


## 会計の管理





# 管理組合が守るべき実務ルール



# 管理組合が守るべき 実務ルール



# マンション管理会社の役割

## マンション管理会社（管理業者）とは？

- ・ 管理組合の「業務を代行する専門会社」であり、「管理組合を支える専門業務パートナー」
- ・ 「マンション管理適正化法」に基づき、国土交通大臣に「管理業者登録」をしている管理会社
- ・ 管理組合と「管理委託契約」を締結して管理業務を実施
- ・ 管理組合が「主役」であり、主導していく立場  
⇒管理会社はあくまでそのサポート役
- ・ 総会や理事会の意思決定に基づき、日常の業務を専門的に実施





# マンション管理業者登録

## マンション管理業の登録制度

- ・ 管理会社：国土交通省への登録が必須  
→ 登録更新は5年ごと

## 管理業務主任者制度

- ・ 管理業者は「管理業務主任者」の配置義務あり。
- ・ 委託契約締結時・更新時、管理業務主任者が主任者証提示のうえ「重要事項説明」を行うことが必須。

## 行政処分

- ・ 国土交通省は、マンション管理業者の違法行為（無登録営業を含む）に対し、「指示処分」「業務停止命令」「登録取消」などの厳しい措置が可能。

# マンション管理業者の登録制度

## マンション管理業者



## 国土交通大臣の登録



## 契約内容の基準



## 重要事項説明



# 管理会社の主な業務領域（主要3分野）

## ① 事務管理業務（ソフト面）

### 【主な内容】

- ・ 管理組合会計の収支管理
  - ・ 管理費・修繕積立金の徴収
  - ・ 未納者への督促支援
  - ・ 支払い事務（電気料・保険料・点検費等）
- ・ 理事会・総会サポート
  - ・ 開催案内・議案書作成補助
  - ・ 議事録作成支援
  - ・ 専門的なアドバイス
- ・ 管理規約・細則の改定サポート
- ・ 長期修繕計画の見直し支援
- ・ 行政手続きのサポート など  
（指導対応、助成金申請補助など）

## ② 建物・設備管理業務（ハード面）

### 【主な内容】

- ・ 点検・保守業務の手配・実施
  - エレベーター、給排水設備
  - 消防設備、駐車場（機械式を含む）
  - 共用照明・自動ドア など

- ・ 清掃業務の手配・品質管理
  - 日常・定期清掃、特別清掃（高圧洗浄等）
- ・ 巡回・常駐管理員の配置と運営
- ・ 不具合発生時の応急対応・報告
- ・ 修繕工事の提案・見積り取得・工事監理等  
（契約は管理組合が主体）

## ③ 管理員業務（現場支援）

### 【主な業務内容】

- ・ 日常清掃
- ・ 館内巡回
- ・ 設備点検
- ・ 受付対応（宅配対応・共用施設予約等）
- ・ 不具合・異常の報告
- ・ 住民対応（一次ヒアリング）





# 管理会社が果たすべき主な役割

## ① 専門性の提供

- ・ 法律（区分所有法 / 管理適正化法 / 消防法など）
- ・ 設備の専門知識
- ・ 修繕・工事の技術知識
- ・ 管理運営のノウハウ

→ 理事会に対する専門的な助言

## ② 継続性の確保

- ・ 理事は1～2年で交代 → ノウハウが蓄積しにくい
- ・ 継続して業務を担当 → マンションの履歴を一元管

理

## ③ 透明性の担保

- ・ 会計の正確な処理
- ・ 契約・見積りの公正性
- ・ 点検・修繕の記録管理

→ 「見える化」により管理組合の安心感を向上

## ④ 住民サービスの向上

- ・ 迅速なトラブル対応
- ・ 管理員による丁寧な対応
- ・ 清掃品質の維持
- ・ 日常の住環境の快適さの確保

## ⑤ トラブル・リスク管理

- ・ 水漏れ・漏電・設備停止などの緊急対応
- ・ 苦情・クレームの一次対応
- ・ 違反行為の是正支援
- ・ 災害時の初動サポート



# 「管理組合」と「管理会社」の契約形態など

## 【1】全部委託方式（全部管理）

- ・ 管理会社に幅広い業務を任せる一般的な方式。

メリット：理事の負担が最も軽い

デメリット：コストは高め

## 【2】一部委託方式（一部管理）

- ・ 一部業務は組合が実施し、残りを管理会社が担当。

メリット：コスト調整がしやすい

デメリット：役員の負担が増える

## 【3】自主管理方式（自主管理）

- ・ 管理会社を使わず、組合自らで管理。

メリット：自主性が高い・コストは低い

デメリット：専門性不足・役員に負担がかかる



⇒ 管理会社から大幅な委託費値上げを求められ、一部委託や自主管理に切替えるケースが増加傾向にある



## 【参考】「管理業者管理者方式」導入にあたっての留意点など

既存マンションにおいて、管理組合の担い手不足への対処等を理由として外部専門家等の活用を検討している管理組合の方をはじめ、外部管理者方式の導入が見込まれる新築マンションの購入を検討している方、外部専門家や管理業者、分譲業者などにおいて、**マンション管理業者を「管理者」として活用する場合（管理業者管理者方式）**も想定されるが、以下の留意事項がある。

### 管理業者管理者方式

**理事会が設置されておらず、かつ、マンション管理業者が管理者に就任するパターンを前提とした管理方式**

（主に管理業者が管理者の地位にある自己居住用のマンション、投資用マンション、リゾートマンションなどが対象）

⇒マンション管理業者を外部管理者として選任し、管理組合の運営全般を全部委託する。管理組合は総会で管理者である管理業者の業務を監督する役割を担う。**ただし、管理組合側の組合役員は「監事」のみとなるため、組合の意向が反映されにくい。**

⇒管理業者管理者方式を採用した場合、**外部専門家（マンション管理士、弁護士、税理士など）を「外部監事」として選任して監視するなど、管理業者である管理者による利益相反行為に注視しつつ、将来的に理事会方式に変更することが困難となるケースが多い**ため、導入には慎重に検討する必要がある。



# マンション管理士の役割

## マンション管理士とは？

「管理組合の専門アドバイザー」であり、  
「マンション管理のかかりつけ医」

- ・ 管理組合の立場で助言する国家資格者
  - ・ 法律、管理運営、修繕、管理会社対応の専門家
  - ・ 気づきにくい問題を的確に指導する役割を担う
- ⇒とはいえ、あくまで組合主導での運営が前提！

## 管理組合が困りやすい主なポイント

- ・ 長期修繕計画や大規模修繕の専門性の欠如
- ・ 管理規約が古く、アップデートしていない
- ・ 管理会社との関係や委託内容が不明確
- ・ 住民間の意見調整が難しい
- ・ 法律やトラブル対応の判断が難しい など

# マンション管理士





# マンション管理士による 外部管理者方式について

## 外部管理者（第三者管理）方式とは？

- ・マンション管理の専門家であるマンション管理士等が、区分所有者に代わって適正な管理組合運営を行う管理形態で、マンションにお住まいの方々が高齢化等の事情で役員の成り手不足等のお悩みを抱える管理組合向けに推奨している方式。
- ・マンション管理士は、マンション管理に関する専門知識を有しており、外部管理者方式においては、理事長や役員に就任することが可能。

マンション管理士による外部管理者方式を採用する場合のメリットは以下のとおり。

- ①管理組合の運営に必要な専門知識を持っているため、適切な管理組合運営が期待できる。
- ②理事会の運営に必要な時間や労力を削減できる。
- ③理事会の運営に必要な人材が不足している場合、マンション管理士が理事長や役員に就任することで、理事会の運営が円滑に進む可能性がある。

# 外部管理者方式



## マンション管理士

## 外部専門家の活用に関するメリットとデメリットについて

分譲マンションの管理組合における外部専門家の活用は、マンション管理の質を高める上で有効な手段となるが、活用にあたって、以下のメリットとデメリットを理解しておく必要がある。

外部専門家（マンション管理士等）による「外部管理者方式」による管理組合運営が必要な理由	
(1) 組合運営の煩雑化により、理事会方式を基本とした管理組合運営の仕組みが現実問題として上手く機能しなくなっている。 (2) 「居住者の高齢化」や「賃貸化」などによる理事の担い手不足が深刻になってきている。 (3) 組合員がボランティアで理事会運営を行うのではなく、対価を支払っても外部専門家等に任せるべきだという考え方が急速に広まりつつある。	
外部専門家を活用するメリット	外部専門家を活用するデメリット
(1) 専門的な知識を持った者が役員に入ることによって、課題解決に向けた対応立案やスピードアップが期待できる。 (2) 区分所有者の負担が軽減する。 (3) 役員の変更（輪番制など）による管理組合活動レベルの不安定化を解消できる。	(1) 区分所有者の意見が形骸化せず、適切に反映されるような仕組みや監督機能が必要となる。 (2) 利益相反取引の防止対策を講じる必要がある。 (3) 外部専門家への委託費用が発生する。

マンションの管理組合における外部専門家の活用方法として、次の3つのパターンが挙げられます。





図1 <標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン>

(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型	(2)外部管理者・理事会監督型	(3)外部管理者・総会監督型
・ 理事会有り	・ 理事会有り	・ 理事会無し（総会のみ）
・ 管理者＝理事長	・ 管理者≠理事長	・ 理事長がいない
・ 外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む。）又は監事）に就任	・ 外部専門家は役員ではない ・ 外部専門家は「管理者」に就任	・ 外部専門家は役員ではない ・ 外部専門家は「管理者」に就任

### (1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

⇒外部専門家が管理組合役員（理事長、理事、監事）に選任することで、管理組合の運営に参画してもらう方式。

### (2)外部管理者・理事会監督型

⇒外部専門家を外部管理者として選任し、管理組合の運営全般を委託する方式。理事会は、外部管理者の業務を監督する役割を担う。

### (3)外部管理者・総会監督型

⇒外部の専門家を外部管理者として選任し、管理組合の運営全般を委託する方式。総会は、外部管理者の業務を監督する役割を担う。

## 【参考】「外部管理者方式」導入時の留意点など

県内においてマンション管理士等の外部管理者を活用している管理組合はまだ少ない状況であるが、国交省が平成29年6月に「外部専門家の活用ガイドライン」として策定したものが令和6年6月「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」として新たに改定され、国交省ガイドラインで推奨される一般的な管理形態として認知されつつあり、管理組合がマンション管理士等を外部管理者として積極的に採用できるよう定められたものである。

### 保険特約・民間団体の補償制度等を活用

#### 【組合役員・外部管理者等の過失による損害（賠償責任保険等）について】

⇒組合役員が職務遂行上の過失により管理組合に経済的な損害を与えた場合への対応として、賠償責任保険への加入など賠償能力を担保するための措置（管理組合役員賠償責任特約付き火災保険等）を義務付けるべき。

⇒外部管理者（理事長）を採用する場合は、外部管理者を被保険者とする賠償責任保険制度（日本マンション管理士会連合会においてはマンション管理士を対象とした賠償責任保険）が設けられており、制度加入することで業務行為、身体障害、財物障害、受託物、人格権侵害・個人情報漏洩による賠償や、外部管理者や外部監事に就任した場合の補償等に対応できる。

⇒その他、マンション管理士が外部管理者等に就任し、印鑑や通帳を保管する場合の補償制度として「管理組合損害補償金給付制度」などがある。





## 【参考】共用部火災保険・個人賠償責任保険などの重要性について

ほとんどの管理組合が共用部の火災保険に加入し、万が一の事故等に備えているが、**年々保険料の高騰が続いていることから、「個人賠償責任特約」まで加入している管理組合は限定的な状況と思われる。**

### 【個人賠償責任保険の取扱いについて】

⇒「**個人賠償責任保険**」とは、日常生活の中で、他人にケガをさせたり、他人の物を壊してしまったときに、契約者（または家族）が負う賠償責任を補償する保険であるが、**多くの火災保険等に「特約」で付けられ**

**る⇒マンションにおいては、専有部分等からの漏水事故が多いため、管理組合として「個人賠償責任保険加入推奨」を掲げておくだけでなく、専有部分を起因とする漏水事故等で共用部分に損害を与えた場合に備え、各区分所有者に個人賠償責任保険加入を義務付けておくことも重要！**



### 【加害組合員が個人賠償責任保険に未加入だったことで起こった事例】

厳冬期に凍結防止対策を怠って漏水事故を起こして共用部に甚大な被害をもたらした加害組合員が、機会損失等を理由に、組合に対して**500万円超**の損害賠償を代理人弁護士を通じて求めてきた。

⇒**管理組合・加害組合員とも個人賠償責任保険未加入**であったことから、「**保険適用外**」で当事者同士による解決を試みたが、**加害組合員が真っ向から対立姿勢**だったため、組合側も弁護士を立てて対応。

⇒**個人賠償責任保険**においては、共用部保険として加入または各組合員が各自で加入するかについて、**管理規約や使用細則等で必ずルール化しておくべき！**

⇒**実損額や事故件数が多い場合、保険会社側から更新拒絶や保険更新時が高騰となる危険性あり！**

⇒日頃からこまめに点検やメンテナンス（小規模な修繕等）などを欠かさないように！

# マンション管理士等の外部専門家活用における注意点



- 外部専門家（外部理事長・外部監事等）を活用する場合、規約の改定などが必要になる。  
⇒総会決議等を経なければ採用できないため、理事会等で事前準備を進めておく必要がある。

- マンション住民の方が不安に感じられる兆候が顕在化（管理不全化）してきた場合、管理組合での自力再建はほぼ不可能な状況が大半。  
⇒行政相談等に参加するだけでなく、個別相談等も利用し、外部専門家を有効活用すべき！

※まずは理事会運営支援を行う顧問等として、外部専門家の積極的な活用をおすすめします。





## ② 管理組合に関する法律など

マンション管理組合に関する法律が多数 → そんな法律まで関係あるなんて・・・

# マンション管理組合に関する関連法令 1



## 区分所有法

(建物の区分所有等に関する法律)

- ◆マンション管理の“憲法”とも言える最重要法律。管理組合の成立、規約、管理者、総会、建替え等マンション管理の根幹を定める法律（強行規定）。
- ▶管理組合の基礎ルールはすべてここに規定。

## マンション管理適正化法

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

- ◆マンション管理の質を底上げし、適正に維持管理していくための法律であり、管理業者の登録制度、管理業務主任者制度、管理計画認定制度などを規定。
- ▶マンション管理会社と委託契約している管理組合には必須の法律。

## マンション建替法

(マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

- ◆老朽化マンションの建替え（取壊し＋新築）、敷地売却再生事業等を迅速に進めることを目的とした法律。
- ▶建替え決議や敷地売却制度等の合意形成のハードルを下げ、建替え・再生が現実的な選択肢に。

## 被災マンション法

(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法)

- ◆大規模災害で被害を受けた分譲マンション（区分所有建物）の復旧・再建・敷地売却を円滑に進めるための特別法。
- ▶1995年（阪神・淡路大震災）を契機に制定。



# マンション管理組合に関する関連法令 2



## 建築基準法・都市計画法

建物構造安全性・避難、大規模修繕・増築・用途変更、用途地域、建ぺい率・容積率、建物の建築や再建築時に影響。

## 耐震改修促進法

既存マンション耐震性能向上のための国の基本法。行政指導・助言、耐震診断の努力義務・補助金制度との関連など。

## 消防法

消防設備点検、防火管理者、避難設備など。管理組合は消防設備点検・報告の義務（年2回点検、1回報告）あり。

## 住宅品質確保法（品確法）

新築マンションの構造・雨漏り等10年保証（瑕疵担保責任）を規定。大規模修繕の構造不具合の法的位置付け。

## 民法・消費者契約法

管理会社との管理委託契約、修繕工事契約、損害賠償、組合と管理会社の契約不当条項規制などの基本ルール。

## 不動産登記法

敷地・専有部分・共用部分の登記、建替え等決議後の再建マンションの登記、管理組合法人の登記など

## 宅地建物取引業法

マンションの売買・賃貸、重要事項説明、管理情報の開示など

## 電気・ガス・水道の関連法令

電気事業法、ガス事業法、水道法などのインフラ関連法  
機械設備の更新・保守関連法など

## 個人情報保護法

区分所有者および居住者名簿、各種アンケート、防犯カメラ映像などの個人情報管理で必要。

## 固定資産税・都市計画税

（地方税法）  
共用部分の課税、専有部分の税評価に関係。

## 労働安全衛生法

管理員の配置形態によって関連あり。  
（例：管理員が管理会社の従業員の場合など）

## 暴力団排除条例（都道府県）

管理組合の規約や使用細則で「反社会的勢力排除条項」を設ける法的根拠。

## 電気事業法

（電気設備・高圧受電設備）

## 水道法

（貯水槽の衛生管理）

## 下水道法

（排水設備）

## 建築物衛生法

（特定建築物の場合）

## 景観条例

（外壁工事・色彩規制など）

## 迷惑防止条例 など

（騒音トラブルなど）



# マンション管理適正化法 とは？

## 【制度の目的】

- ・ マンション管理の適正化を図る  
⇒ 管理会社の透明性確保と管理組合運営の標準化
- ・ 区分所有者の利益を保護すること  
⇒ 契約内容の明確化、会計の透明化
- ・ 老朽化対策・建物の健全な維持管理の促進  
⇒ 長期修繕計画と修繕積立金の適正化を支援し、  
安心安全に住み続けられるマンションの実現

## 【制度の背景】

- ・ 高経年のマンション数が急増している
- ・ 管理組合の知識不足・自力再建の限界
- ・ 悪質な（無登録）管理業者等によるトラブルの増加
- ・ 老朽化・管理不全化マンションへの対応の必要性





# マンション管理適正化法 とは？

法律の構成と主な規制範囲

⇒ 「管理組合」と「管理業者」両方が規制対象

## 【管理組合に関わる部分】

・ 令和4年にスタートした管理計画認定制度による **管理状況の可視化**、行政へのデータ提供・報告制度

## 【管理業者に関わる部分】

・ **管理業務主任者制度**、**管理会社の登録制度**、重要事項説明、契約時のルール不正行為に対する行政処分（指示・業務停止等）





### ③ 管理組合と不動産会社の関係性について

区分所有建物の取引を行う不動産会社は、マンション管理組合に対して重要な役割があります！！

→ 単にマンションの売買や賃貸仲介だけで終わりじゃありません・・・



## 重要事項調査依頼

管理会社（全部委託）

管理組合（自主管理）

## 発行手数料の支払い

管理会社の指定口座宛（全部委託）

管理組合の指定口座宛（自主管理）

## 重要事項調査報告書の発行

管理会社が郵送又はメールで発行

管理組合が郵送又はメールで発行

宅建業法 35 条等に規定されている「重要事項説明書」を作成

不動産仲介会社等⇒不動産取引において実務上重要な責務を負う  
「重要事項調査報告書等」を基に宅建業法上の重要事項説明書を作成

# 管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン

## (一社) マンション管理業協会 令和4年4月改訂版

マンション管理情報は、管理組合が管理しており、**管理会社が 宅地建物取引 業者へ情報提供を行う場合**においては、報告の内容や項目等に**管理組合の承諾**が必要になる。

⇒ 本ガイドラインに掲げる重要事項調査依頼書・**管理に係る重要事項調査報告書等**は、宅地建物取引業者がマンションの媒介等の業務のために、**宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2に基づき、マンション管理業者に管理に係る重要事項調査を依頼**してきた場合の対応策として作成するのが一般的  
⇒ 多くの管理業者が当該ガイドラインをベースにして作成しているケースが多い。

### 【関係法令等】

- マンション標準管理委託契約書第14条の解釈・運用  
⇒ マンション管理適正化法施行規則第85条第5号
- 宅地建物取引業者がマンションの媒介等の業務のために管理に係る重要事項の調査を依頼された場合  
⇒ 宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2、16条の4の3
- 利害関係人による管理規約等の閲覧請求権  
⇒ 区分所有法第33条、第42条及び第45条並びに第66条

※宅地建物取引業者に開示する情報の一例

⇒ 「管理規約等の写しの提供等」「管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定（理事会で改定等が決議されたものを含む。）」等



# 宅建業法施行規則等で定められている主な項目



- ・ 管理費・修繕積立金の額
- ・ 滞納額の有無
- ・ 管理組合の運営状況
- ・ 管理形態（全部委託／自主管理など）
- ・ 管理会社名
- ・ 長期修繕計画の有無
- ・ 修繕履歴の有無
- ・ 大規模修繕の実施状況
- ・ 建替え決議の有無
- ・ 敷地権の形態 など

## 【実務上の注意点】

- ・ **管理会社に「重要事項調査報告書」発行依頼**  
（※不動産会社が売主に代わって申請するのが大半）  
⇒ 当該**報告書**を基に**宅建業法上の重要事項説明書**を作成
- ・ 調査報告書発行手数料（5,000～10,000円程度）
- ・ 発行主体は「管理会社」が有料で作成するケースが多く、  
情報源としては、**管理組合の総会等の議事録、会計資料、  
長期修繕計画等に関する情報等を正確に確認することで、  
不動産取引上のトラブル防止につながる！**
- ⇒ 「**自主管理組合**」においては、作成しない場合も多く、  
**不動産会社側で回答書フォーマットを用意し、管理組合  
に直接作成を依頼**しなければならないケースがある。

# 重要事項調査報告書 記載項目（一例）



- ・ 管理会社による独自のフォーマットを利用して提出されることが一般的。
- ・ 自主管理組合の場合、不動産会社側で独自の回答書が必要になる場合あり。

## 管理に係る重要事項調査報告書 項目例

1 マンション名称	物件名称、総戸数、物件所在地、対象住戸
2 管理計画認定の有無等、認定取得日	管理計画認定、認定を行った都道府県知事等、認定取得日
3 管理体制関係	管理組合名称、管理組合役員数
4 共用部分関係	基本事項、駐車場、自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場
5 売主たる組合員が負担する管理費等関係	管理費、修繕積立金、修繕一時金、駐車場などの使用料、組合費、戸別水道使用料、冷暖房料、給湯料、遅延損害金の有無とその額、管理費等の支払方法、管理費等支払手続き など
6 管理組合収支関係	収支及び予算の状況、管理費等滞納及び借入の状況、管理費等の変更予定等、修繕積立金に関する規約等の定め、特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無
7 専有部分使用規制関係	専有部分の用途、専有部分使用規制、専有部分使用規制の制定・変更予定
8 大規模修繕計画関係	長期修繕計画の有無、共用部分等の修繕実施状況、大規模修繕工事実施予定
9 アスベスト使用調査の内容	調査結果の記録の有無、調査実施日、調査機関名、調査内容、調査結果
10 耐震診断の内容	耐震診断の有無、耐震診断の内容
11 建替え等関係	建替え推進決議の有無、要除却認定の有無、建替え決議、マンション敷地売却決議の有無
12 管理形態	マンション管理業者名、業登録番号、主たる事務所の所在地、委託（受託）形態（全部、一部の別）
13 管理事務所関係	管理員勤務日、管理員勤務時間、管理事務所の電話番号、本物件担当事業所名、本物件担当事務所電話番号、本物件担当者名
14 備考	建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況、コミュニティ関係、その他、物件特有の共用部分のサービスや施設又は購入者に伝えるべき項目等



# 不動産取引時における注意点



- ・区分所有建物等における不動産媒介等の業務において、管理会社等が発行する「重要事項調査報告書」を取得せずに重要事項説明を行うことは絶対に避けること！  
(管理規約・使用細則等も必ずチェック！)

- ・管理組合への所有者変更届の提出、管理費等の清算方法の確認、入居後トラブル回避のための管理組合内ルール等の説明など

⇒購入者が外国人の場合、取引後トラブル防止するため、不動産取引業者による斡旋等で「国内管理人」等を選定（規約で設置義務化可能）することも忘れずに！

- ・取引に関わった不動産会社は管理組合との懸け橋となるため、責任は重大である！

⇒どんな購入者でも、必然的に新組合員となることから、取引を行う不動産会社は、管理組合は入居者を選べず逃げ場のない立場であることを忘れず、肝に銘じてください！

# 【参考】改正区分所有法における「国内管理人」制度について

海外居住の外国人などがマンションを購入するケースをはじめ、海外赴任等で長期間海外に居住するケースや海外に居住する区分所有者が増加しつつある。そこで、**管理費・修繕積立金等の支払いや修繕工事実施のための立入りが日必要になった場合、マンション管理に支障をきたす恐れがあるため、管理組合側から海外居住の区分所有者と必要な連絡をとれるように、「国内管理人」の選任することを管理規約で義務付けることが可能（令和8年4月～）となる。**

## 国内管理人として想定される個人・法人

## 国内管理人届出書式の作成例

	国内 不動産会社 代行会社	〔外国人専門〕 不動産会社 代行会社	区分所有者の 親族など (国内居住)
日本人・日本法人 の区分所有者	○	—	○
外国人・外国法人 の区分所有者	—	○	○

### <国内管理人の選任を行う場合の手順>

- ①国内管理人制度の説明を区分所有者に対して行う
- ②外国に居住する区分所有者に対し、国内管理人の選任に関するヒアリング調査等を行う。
- ③選任された国内管理人に必ず連絡を取っておく。

《例》国内管理人の選任に関する届出書

〇〇マンション管理組合  
理事長 〇〇〇〇様

〇〇年〇月〇日  
氏名 〇〇〇〇

私は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第49号）第6条の2に定める国内管理人を選任したので、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 対象区分 〇〇〇号室
- 2 選任した国内管理人（称号又は名称）  
氏名  
所在地又は住所  
電話番号・メールアドレス  
緊急連絡先
- 3 国内管理人を選任した日 〇〇年〇月〇日
- 4 国内管理人に委任した機関  
一 対象区分専有部分の保存行為  
二 対象区分専有部分の性質を变えない範囲内の利用又は使用を目的とする行為  
三 組合の経費通知の受領  
四 組合における議決権行使  
五 組合が共同部分等に関して管理組合に対して負う管理費、修繕積立金等の納付の義務  
(第5号の欄の後に国内管理人に委任した機関がある場合は、第六号以下に明記する。)

以上



## ④ 長野県初の認定マンションについて

2022年4月の認定制度施行開始から3年超かかって県内初の認定マンションが登場



# 信濃毎日新聞 2025.6.2 朝刊 & 信濃毎日デジタル 2025.6.2 記事より

長野市のマンション、劣化し壁崩落…そうした危険な状態にならないために 管理に長野県で初の「お墨付き」

## ■ 国の制度、認定を受ける

長野市内のマンションが5月、県内で初めて「マンション管理計画認定制度」に基づく認定を受けたことが分かった。マンションは適切な修繕がなされないと劣化して資産価値が下がり、外壁などが崩落すれば周辺に危険が及ぶ。管理計画認定制度は、適切に維持管理されているマンションに自治体が“お墨付き”を与える仕組み。専門家からは認定の動きが広がるのを期待する声が出ている。

廃虚状態になったり、管理組合の担い手がなくなったりするマンションが全国で問題化しているため、国は法改正し2022年に管理計画認定制度を導入した。維持管理が適切になされることで、空室が出ても新たな入居者が安心して購入しやすくなる。

## ■ 11階建てのマンション「大事に住み継ぎたい」

認定を受けたのは、同市権堂町の「ローヤルシティ長野」（50戸）。08年築の地上11階の分譲マンションで、区分所有者でつくる管理組合からの申請を受けて市が認定した。長期的な修繕計画が適切にあることや、組合の集会を年1回以上開いていることなど、国の認定基準に沿った16項目を満たした。

ローヤルシティ長野の管理組合は、26年にも外壁の補修やベランダの防水工事などの大規模修繕を行う予定。工事に備え昨年7月の総会で、各区分所有者が月々支払う修繕積立金を、専有部分1平方メートル当たり180円から334円に値上げすることを決めた。武田幸博理事長（62）は「大事に住み継いでいこうと住人で話し合いを重ねてきた。認定が資産価値の向上につながればいい」と話す。

## ■ 専門家、波及に期待

長野市住宅課によると、市内には現在マンションが約190棟ある。市は23年10月、認定を行う前提となる「市マンション管理適正化推進計画」を定めた。県内19市に取材すると、現時点で推進計画があるのは長野、松本、須坂の3市で、今回の1件を除き認定事例はまだない。町村にある物件向けには県が適正化推進計画を策定しているが、県によると認定事例はない。

県マンション管理士会の湯本謙弥代表理事（49）＝北佐久郡軽井沢町＝は「（管理計画認定は）住人がより主体的に管理組合の運営に関わるきっかけになる。波及していくといい」と話している。



# 県内第1号認定マンションに関する事前確認手続きについて

- ・2024年9月、ローヤルシティ長野管理組合より、**（一社）日本マンション管理士会連合会が実施する「マンション管理適正化診断サービス」**経由によるワンストップ申請による診断依頼あり。
- ・2024年11月に診断サービスによる事前確認を実施したが・・・
  - ⇒2024年7月**総会にて認定申請に向けた規約改正・長期修繕計画見直し・修繕積立金の改定（180円→334円）等が承認**されていたが、修繕積立金の改定内容が長期修繕計画案に反映されていなかった。（※臨時総会または次期総会にて長期修繕計画案の補正承認が必要）
- ・2025年3月臨時総会開催
  - ⇒**長期修繕計画案に修繕積立金の改定内容等が反映された内容で承認**された。
- ・当該臨時総会議事録及び長期修繕計画書の補正案を確認するとともに、事前確認を再実施→同年4月、長野市に対し管理組合が申請。
- ・**2025年5月28日付で長野市の認定登録済み**



県内で初めて管理計画認定を受けた長野市権堂町の「ローヤルシティ長野」＝1日  
（信濃毎日デジタル 2025.6.2記事より）



## マンションの管理認定制度及び各評価サービス（概要）について

- 令和2年のマンション管理適正化法の改正によって、地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定することができる制度（「マンション管理計画認定制度」）が創設されたところ。管理組合による適切な管理運営のために、主に管理規約や長期修繕計画等の作成状況等の管理のソフト面を認定の要件としている。
- 一方、(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」では、ソフト面に加え、建築・設備の点検状況など建物のハード面も審査対象としており、国の制度と相まってマンションの適正管理につなげてくねらい。

	制度名称	主体	概要	審査項目	評価	有効期間
法律に基づく制度	マンション管理計画認定制度	地方公共団体	適切なマンションの維持管理に必要な <u>管理者及び監事の選任、管理規約及び長期修繕計画の作成状況などソフト面</u> （管理組合の運営等）を評価	<u>16項目</u> ※ ※地方公共団体が独自に基準を追加することが可能	<u>認定</u> （取得有無）	<u>5年間</u>
業界団体の制度	マンション管理適正評価制度	(一社)マンション管理業協会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <u>建物・設備の法定点検、耐震診断及び耐震改修の実施の状況などハード面</u> や、 <u>消防訓練の実施等</u> を評価	<u>30項目</u> (5カテゴリ)	<u>6段階評価</u> (★なし～★×5)	<u>1年間</u>
	マンション管理適正化診断サービス	(一社)日本マンション管理士会連合会	管理組合の運営に関する事項に加え、 <u>建物・設備の法定点検、修繕工事の実施の状況などハード面</u> や、 <u>損害保険の付保状況等</u> を評価	<u>37項目</u> (12カテゴリ)	<u>3段階評価</u> (S・A・B)	<u>5年間</u>

※詳しくは各団体によるご案内やホームページ等をご確認ください。



## 【チェックリスト】管理計画認定の基準

(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)

(1) 管理組合の運営	<input type="checkbox"/> 管理者等及び監事が定められている
	<input type="checkbox"/> 集会（総会）が定期的に行われている
	<input type="checkbox"/> 管理規約が作成されている（以下について定めている）
(2) 管理規約 <input type="checkbox"/> 管理規約が作成されている	<input type="checkbox"/> 緊急時等における専有部分の立入り
	<input type="checkbox"/> 修繕等の履歴情報の保管
	<input type="checkbox"/> 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
(3) 管理組合の経理	<input type="checkbox"/> 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
	<input type="checkbox"/> 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の滞納に適切に対処されている
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 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
(5) その他	<input type="checkbox"/> 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
	<input type="checkbox"/> 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

# マンション管理適正評価制度



一般社団法人マンション管理業協会

2022年4月より開始

**マンション管理  
適正評価制度**

～マンションの価値は新たなステージへ～



- マンション管理適正評価制度とは、マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開する仕組み※。これまでマンションの管理状態について明確な評価基準がなかったため、不動産関連団体等と協力して全国共通の管理に関わる評価基準を策定し、良好な管理が市場で評価される仕組みとして本制度を創設。
- 各マンションにおいては、健全な組合運営や計画的な修繕の実施など、良好な管理を維持することで居住価値の向上も図られるため、本制度を通じて定期的に管理状態をチェックすることができる。

※専門家による評価を受け、総会で決議し、管理組合自らの責任（自己認証）で、情報開示を行う制度。

## ご利用者の声



理事長 Mさん  
管理計画認定制度との  
ワンストップ申請もできて、  
管理組合の運営の努力が  
公に評価されて嬉しい。



組合員 Tさん  
今回100ポイントで登録となった。  
管理面の良好さをアピールしていきたい。



組合員 Hさん  
健康診断と同じように、  
常に適切な状態を維持し、  
必要な改善を実施することの  
必要性が分かった。



理事 Sさん  
マンションの現状把握と  
今後取り組むべき課題が整理できた。  
修繕積立金の改定など、  
居住者への総会提案がしやすくなった。

管理計画認定制度とのワンストップ申請が可能！

### ●ワンストップ申請とは？

マンション管理適正評価サイトを通じて、「マンション管理適正評価制度」と「マンション管理計画認定制度」の両制度への一括申請を可能とするサービスです。

### ●ワンストップ申請を利用するメリットは？

マンション管理適正評価制度

運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理業協会	30項目 ●管理組合体制 ●管理組合収支 ●建築・設備 ●耐震診断 ●生活関連	6段階評価	1年間

このうち、16項目が共通項目！

マンション管理計画認定制度\*

運営	審査項目	判定	有効期間
地方公共団体	16項目+地方公共団体独自基準 ●修繕計画 ●修繕積立金 ●組合活動	認定	5年間

だから！一緒に評価できて申請できる

簡単に  
申請できて

さらに！  
時間と労力の削減につながる



認定基準を全てクリアすることは、決して容易ではございませんが、まずは、適正評価制度を通じて、現状の管理組合運営や将来にわたっての長期修繕計画並びに資金計画の適正性について、細かくチェックし、課題があれば、一つずつ改善を図ることが、認定への近道となります。

### メリット1 適合可否が簡単に分かる



適正評価制度の審査項目は、認定基準の16項目を包含した30項目となり、評価システムを通じて、認定基準も同時審査を可能とし、適合可否の判定が容易にできます。

### メリット2 申請手続きの負担軽減



適正評価制度の登録情報より、管理計画認定申請書に必要なデータを自動抽出し、マンション管理センターのシステムへ連携します。※マンション管理センターのシステムで認定申請書が自動作成されます。

### メリット3 追加費用は一切なし



適正評価制度の登録料のみで連携に係る追加費用は一切かかりません。※マンション管理センターへのシステム利用料は別途かかります。

2025年9月発行

登録件数  
9000件  
突破！

マンション管理適正評価制度

# マンションの価値は 管理力で決まる！

- ✓ 修繕積立金
- ✓ 長期修繕計画
- ✓ 管理規約の見直し

居住価値  
向上！

市場価値  
向上！



一般社団法人マンション管理業協会  
condominium management companies association





# マンションの管理状態を チェックしてみませんか？

現在、分譲マンションは全国に約713.1万戸<sup>※</sup>あり、竣工から相当の期間が経過したマンションが急速に増加する中、修繕積立金不足による、建物・設備の老朽化が問題になっています。また、近年台風や大雨、地震などの自然災害が多数発生しております。安心・安全で長く住まうために、「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営の改善を図ることで、居住・市場価値の向上を図っていきましょう。

※国土交通省公表「分譲マンションストック数（2024年末時点）」より

組合収入の減少  
修繕工事が困難  
組合役員のなり手不足



見直し・改善

安心・安全で  
住みよいマンション



## 制度を利用するメリットは？

Step 1 管理状態の把握



人間ドックと同様にマンションの管理状態（管理規約、修繕積立金、長期修繕計画等）を総合的にチェックすることで、現状の管理状態を知ることができます。

Step 2 組合運営指針の明確化



共通認識をもって、目標に向かって動くことができ、意思決定の迅速化や、積極的な管理組合活動への参加促進（管理マインドの向上）が期待できます。

Step 3 早期対策・予防



改善点を早期発見・早期対処することで、現状の管理の質の向上のみならず、将来の課題に関するリスクを低減することができます。

Step 4 良好な管理状態の維持継続



毎年の管理状態をチェックすることで、管理組合活動に一貫性をもたらし、良好な管理状態を維持継続することができます。

## さらに、こんなメリットもあります！

市場価値向上！

流通市場における  
大事な判断基準の  
ファクターへ

不動産仲介ポータルに最新情報が掲載されることで、管理状況が評価され、リセールバリューの向上も期待できます。

情報開示（見える化）  
マンション管理  
適正評価サイト



連携



金融市場優遇！

金融機関の  
担保評価へ  
（住宅ローンの優遇）

一部の金融機関の  
金融機関商品における  
諸条件に評価制度  
が加わりました。

登録の  
メリットについて  
詳しく知りたい



最新情報は  
「マンション管理適正評価サイト」から、  
ご確認ください！

マンション管理適正評価サイト

検索



## 何を評価するの？

マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面（現在の管理組合など）とハード面（建物／設備の維持管理）の両面から、30項目について評価します。

1 管理組合体制

- ・管理者の設置
- ・総会の開催
- ・議事録の作成
- ・規約の整備状況

9 / 20

2 建築・設備

- ・法定点検の実施
- ・長期修繕計画書の有無
- ・修繕履歴の保管

15 / 20

3 管理組合収支

- ・管理費会計の収支
- ・修繕積立金会計の収支
- ・滞納管理費等への対策
- ・修繕に関する資金計画の状況

18 / 40

4 耐震診断

- ・耐震診断の実施の有無
- ・耐震診断の結果
- ・改修計画の予定の有無

10 / 10

5 生活関連

- ・設備等異常時の緊急対応
- ・消防訓練の実施
- ・防災マニュアル等の整備状況

8 / 10

60 / 100 POINT 獲得

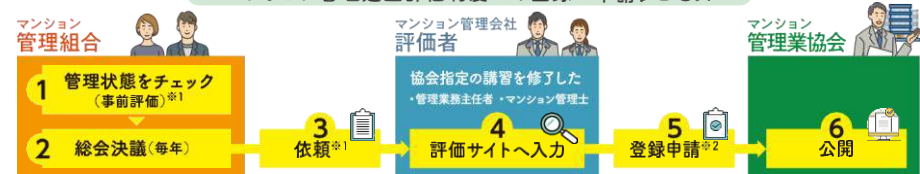


良好

## 登録・申請するには？

マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者、マンション管理士が管理状態をチェックし、評価結果の登録申請を行います。その後、マンション管理業協会の「マンション管理適正評価サイト」に公開されます。

マンション管理適正評価制度への登録・申請プロセス



※1：評価者または管理会社に対して、別途費用がかかります。 ※2：登録料5,500円（税込）

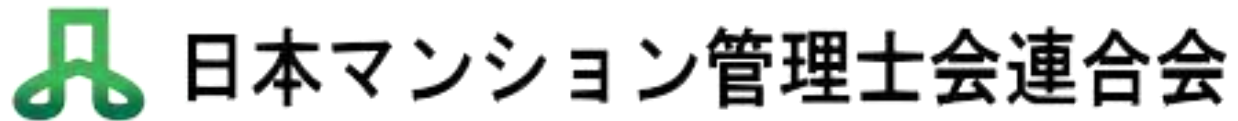
【一般社団法人マンション管理業協会】

1979年に建設大臣の許可を得て設立された日本で唯一の分譲マンション管理会社の団体です。  
2025年4月1日現在、344社が協会に加入し、会員社による管理受託のシェアは9割以上を占めます。  
〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F  
代表TEL 03-3500-2721 担当：調査部

「マンション管理適正評価制度」の  
詳細情報はホームページをご覧ください。▶



# マンション管理適正化診断サービス



日本マンション管理士会連合会



- 診断業務研修プログラムを修了した**診断マンション管理士**を**管理組合に派遣し、「マンション共用部分診断レポート」を無料で作成・提供する。**
- この「マンション管理適正化診断サービス」の最大の特長は、所定の診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士が、管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事のほか、防犯対策、防火管理、保険事故履歴などマンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒヤリングを行い、**診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供することにより、管理組合様が建物設備や運営等の管理水準の維持・向上を図るための基礎資料として活用することができる。**  
(管理計画認定申請のワンストップサービスも可)







## マンション共用部分 診断レポート

### 物件概要

診断依頼日	2024年3月15日
マンション名	東京ベストマンション
住所	東京都文京区春日2-13-1
棟数	1
診断管理士名	白鳥 太郎
登録証番号	0000000130
所属委員会	東京都
診断レポート提出日	2024年3月8日

### 診断結果概要

種名称	築年月	診断日	築年数	診断 点数	評価 点数	保険 点数
—	1997年9月	2024年3月4日	26年	115	S	100

※「診断点数」は「調査診断点数」。「保険点数」は「火災保険の保険料算出で使用する点数」の略称です。  
「診断点数」は評価(5/100)の判定に使用する点数として管理組合の運営状況を重視し、「保険点数」は経費水準のメンテナンス状況や外装改修等を重視して算出されています。2つの点数に重きが与えられています。  
これらの点数は調査日時点の点数であり「保険点数」は保険料算出時における算出値によります。点数が異なる場合があります。  
なお、2024年10月より第29年未満のマンションについては、上記の「保険点数」にかかわらず、火災保険の保険料算出に使用する保険点数は固定(100点)とみなします(調査を診断点数ではありません)。

※組合成立が「S」の場合でも、修繕積立金の取崩しや利用が修繕積立金ガイドラインの「目的の範囲」の範囲外となる場合は、管理計画認定を受けるには、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない等の理由の提示が必要となります。

【ご注意】  
本レポートは、依頼者様ならびに関係者様よりご提供いただいた資料や一般に公開されている情報を基に作成いたしました。また、本報告書は、診断の結果およびコストの概算的なものであり、あくまでも、潜在的な診断に基づく判断を提示するものであり、最終的な判断は当事者ご自身で行ってください。調査を依頼するマンション管理士および当該マンション管理士が所属するマンション管理士会ならびに（一社）日本マンション管理士連合会は一切の責任を負わないものといたします。  
本レポートが、今後のマンション管理の向上対策や安全管理の判断材料としてお役に立てば幸いです。

## 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」における 修繕積立金の額の目安の算出方法

出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間全体における修繕積立金の概算 (円)

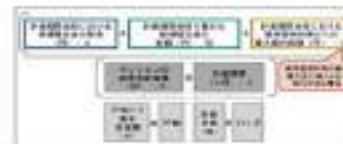
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)

C：計画期間全体における積立金利用から収入となる総額 (円)

X：マンションの総面積 (㎡)

Y：計画期間全体の計画期間 (ヶ月)

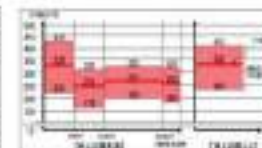
Z：計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)



計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (簡易式計算式を略す)

※簡易式計算式がある場合は簡易式計算式を参考にしてください。

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安 (簡易式計算式を略す)		
積立金/修繕費率	計画期間全体における修繕積立金の平均額	
	事例の3/2024 が適用される額	平均額
120%未満	5,000円未満	225円/㎡・月
	5,000円以上 ～20,000円未満	275円/㎡・月
	20,000円以上 ～25,000円未満	275円/㎡・月
	25,000円以上	275円/㎡・月
120%以上	275円/㎡・月	275円/㎡・月



### ※簡易式計算式がある場合は簡易式

※簡易式計算式(1)のあたり、修繕工事費(2)と積立金(3)の算出方法が異なる場合があります。

※簡易式計算式(1)のあたり、修繕工事費(2)と積立金(3)の算出方法が異なる場合があります。簡易式計算式の修繕工事費を算出する際、積立金(3)の算出方法が異なる場合があります。

### 【簡易式計算式】おおよその修繕工事費

修繕工事費の種類	簡易式計算式の修繕工事費 (1/㎡あたりの月額)
1階「ビット1階」修繕費	5,000円/㎡・月
2階「ビット2階」修繕費	5,000円/㎡・月
3階「ビット3階」修繕費	7,200円/㎡・月
4階「ビット4階」修繕費	8,200円/㎡・月
エレベーター方式「自動昇降方式」	4,600円/㎡・月
その他	5,200円/㎡・月

# 東京ベストマンション

## 物件概要等

診断日	2024年3月4日
診断有効期限	2029年3月3日
築年月	1997年9月
築年数	26年
構造	RC造
階数	地上 10階 地下 0階
戸数	61戸
建築延床面積	4,880㎡
総専有床面積	4,400㎡

## 調査当日の立会者

立会者（管理組合）	理事長：東京 太郎 様
立会者（その他）	代埋店：文京 次郎 様 管理会社：春日 八郎 様

## 書面等保管状況および確認できた書面

調査等の種類	保管の有無 (有)	確認の有無 (有)
管理規約、使用細則等の総則集	○	○
長期修繕計画（資金計画表含む）	○	○
総会資料一式（過去1年分）、総会議事録（過去3年分）、理事会議事録（過去1年分）	○	○
管理委託契約書	○	○
管理費・修繕積立金等の未収金一覧表	○	○
工事報告書（大規模修繕工事報告書、給排水管工事報告書、保証書）	○	○
法定点検の報告書 （特定建築物等定期調査報告書、建築設備定期検査報告書、防火設備定期検査報告書）	○	○
竣工図書一式（設計図書一式）	○	○
消防用設備等点検結果報告書、結果対応表	○	○
現在の共用部分保険内容が確認できる資料（保険証券等の写しでも可）	○	○
【過去に保険金請求がある場合】保険金請求書類一式 【その他資料】	○	○

※○：有 △：一部有 ×：無 -：対象外

## 総合所見

項目	所見
管理実態 （管理組合の運営）	国土交通省より公表されている、マンション管理標準数値の「管理組合の運営」状況および公的システムの利用状況について書面、ヒアリングを通じて確認しました。全体的には国交省が求める「標準的な対応」を概ね実施されており、総会・理事会の運営状況は適切に行われているものと思われます。 貴団化比率が高くなっており、このことが居住者名簿を作成することに支障を来しているようです。排水管洗浄工事の実施率に鑑みても、居住者間交流を活性化するなど、マンションコミュニティに関する課題解決に取り組むことが、今後よりよいマンション管理運営につながるものと思料します。
長期修繕計画と修繕積立金の設定状況	長期修繕計画は7年を目途に見直しを行っており、また、計画期間の特定修繕工事の内容、実施時期、概算費用等についても明確にしていることから、長期修繕計画の作成および見直しは適切に行われていること。修繕積立金の額は国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の日安額以上となっていますが、向こう30年の計画によると、予定通りの工事を実施するにはおよそ1億円の積立金が不足していました。今後適切な保全を行うために、工事内容・工事時期・工事費用を今一度見直し、必要に応じて積立金の増額を検討する必要があるものと思料します。
法定点検・修繕工事の実施状況	法定点検については、適切な時期に実施されており、修繕事項へも都度対応がされていることから、概ね適切に実施されているものと考えます。 共用部分の修繕工事については、劣化診断を挟みつつ概ね適切な周期に修繕工事が行われていることを確認しました。従いまして、共用部分に起因する漏水リスクは抑えられているものと評価します。一方、給水管は共用部分のみ高耐久である管へ更新がされる一方、専有部分は8割以上の専有部分において従前のままの管が使用されている模様であり、経年に伴い専有部分からの漏水が発生する頻度が高まること予想され、今後の漏水発生状況に留意し、状況に応じて対策を講じる必要があるものと思料します。
その他	管理規約が竣工後1回改定が行われていることを確認しておりますが、その後改定が行われていません。一般に最近では民法や税務に関するトラブルが発生していることが聞かれており、その点では国土交通省の示す最新の標準管理規約と比較し、必要に応じて改定を行うことが、トラブルを事前に回避する有効な手段となるものと思料します。

## まとめ

- 全体的には総会や理事会を計画的に開催し、入居者としてしっかりと話し合いの場を持つ環境が整備されているものと評価します。
- 国交省認定基準を充足するためには、組合員名簿を年1回整備することが条件となります。
- 修繕工事については、長期修繕計画に基づいた工事の実施と修繕積立金の設定がされていますが、今後建物が老朽化していくことを鑑みた場合、適切な工事実施のための資金確保の手段を検討することが必要であると思料します。
- より良好な管理組合運営へ踏み込むために、マンションコミュニティの構築を推進し具現化することが、所有者意識の向上から予防保全の促進につながり、ひいてはマンション資産の向上につながるものと思料します。



## ⑤ 行政との連携状況等について

長野県・長野市・松本市・上田市・総務省



# 県内におけるマンション管理適正化推進計画の作成動向

団体名	推進計画作成予定時期	マンション戸数	備 考
長野県○	作成済み	公表データ無し	令和6年3月作成済
長野市○	作成済み	5,612	令和5年10月作成済
松本市○	作成済み	5,186	令和6年3月作成済
諏訪市	作成予定	1,326	令和8年度以降
上田市	作成予定	497	令和8年3月作成予定
佐久市	作成意向なし	367	
塩尻市	作成意向なし	355	
須坂市○	作成済み	201	令和7年3月作成済
千曲市	作成意向なし	154	
飯田市	作成意向なし	142	
岡谷市	作成意向なし	47	
茅野市	作成意向なし	36	
小諸市	作成意向なし	12	
伊那市	作成意向なし	12	
駒ヶ根市	作成意向なし	12	
大町市	作成意向なし	12	
飯山市	作成意向なし	12	
※中野市		0	対象マンション不明
※東御市		0	対象マンション不明
※安曇野市		0	対象マンション不明

対象：長野県内にある20団体  
 （内訳：長野県【町村エリア】、市19団体）  
 （上記のうち、市3団体は対象マンション無し）

黒字部分：[出典] 推進計画作成予定時期：国土交通省調査による。（令和7年5月時点）  
 マンション戸数：平成30年住宅・土地統計調査より推計。戸数が1以上となった場合のみ表に記載。

長野県内の総マンション戸数／長野県内における推進計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数の割合＝40%（全国平均値86%）

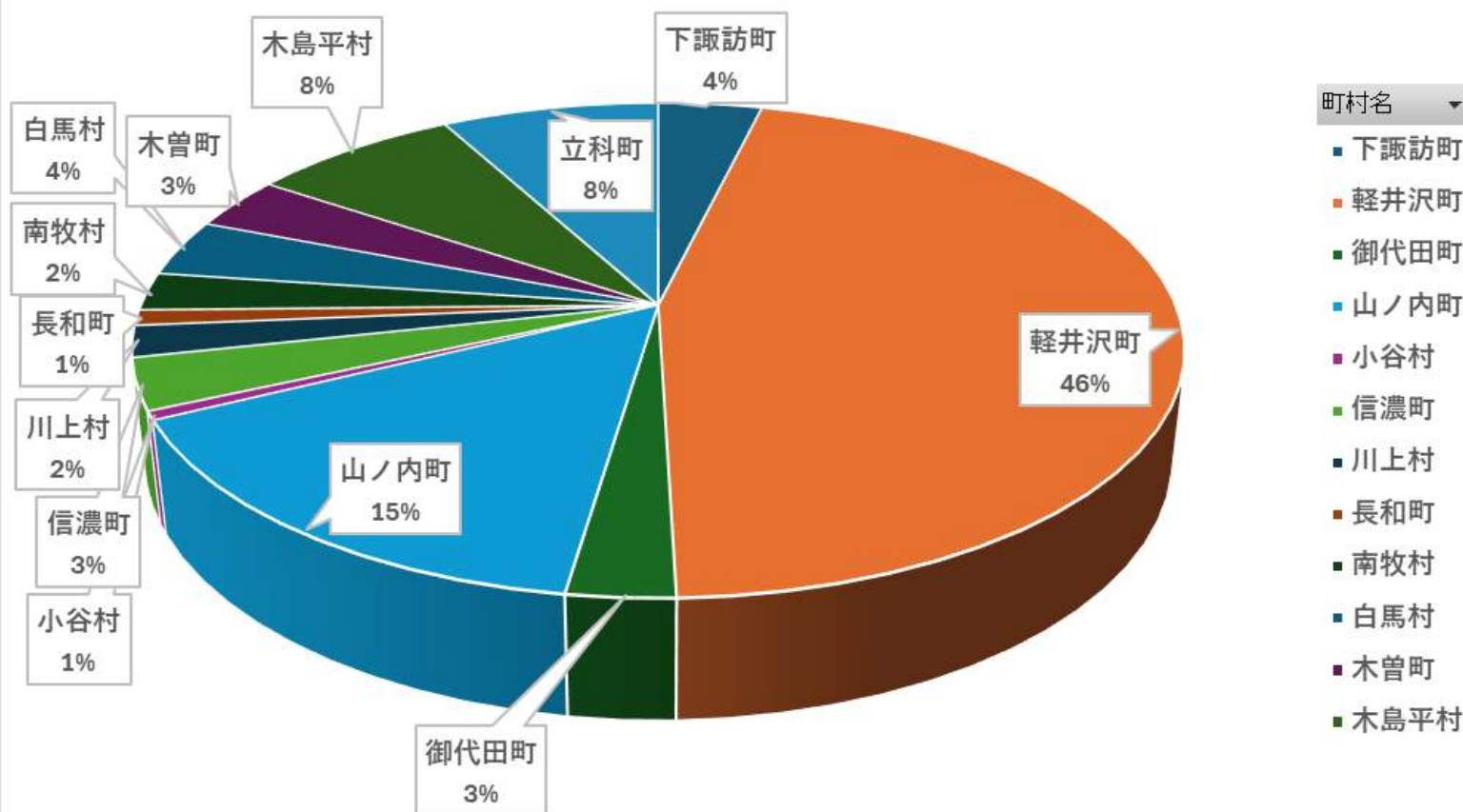
青字部分：令和7年11月時点の（一社）長野県マンション管理士会調査による進捗などを追記。  
 ※対象マンションが無い団体（令和5年12月時点）

\* 全棟・全戸の実態調査が未実施の自治体が大半であるため、正確な棟数・戸数等の把握ができていない。（※表記推計はあくまで目安）

# 県内・町村エリアにあるマンションストック戸数割合

合計 / 総戸数

長野県・町村エリアにある分譲マンションストック戸数割合



マンションストック戸数  
⇒軽井沢町を含む北佐久  
郡エリアで50%超

⇒町村エリアにあるマン  
ションストックの総戸数  
は、推定約6,500戸超

⇒県内の町村エリアでは、  
リゾート型のマンション  
が大半を占めている  
(賃貸マンション・賃貸  
アパートなどを除く)

対象：長野県・町村エリア12団体

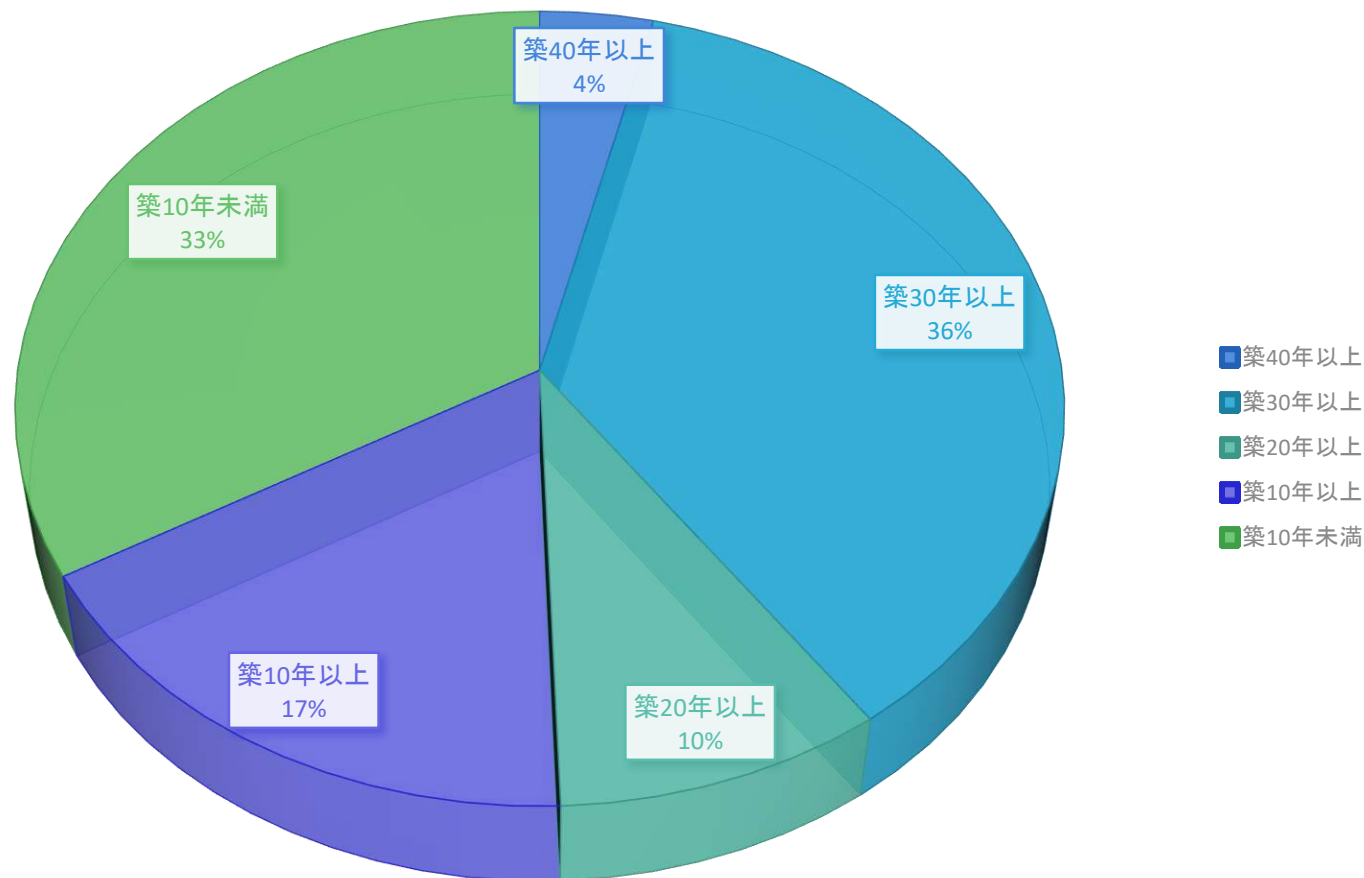
(下諏訪町・軽井沢町・御代田町・山ノ内町・小谷村・信濃町・川上村・長和町・南牧村・白馬村・木曽町・木島平村)

\* (一社) 長野県マンション管理士会調査による。(令和7年10月時点)

\* 各自治体による全棟・全戸の実態調査は未実施のため、表記推計はあくまで目安

# 県内・町村エリアにあるマンションストック戸数年次別割合

長野県・町村エリアにあるマンションストック戸数年次別割合



マンションストック戸数の年次別割合

⇒築30年以上が約40%

⇒10年後にはその割合が50%超になる

⇒管理不全に陥っているマンションも相当数あると思われるため、実態調査を実施する必要がある

対象：長野県・町村エリア12団体

（下諏訪町・軽井沢町・御代田町・山ノ内町・小谷村・信濃町・川上村・長和町・南牧村・白馬村・木曽町・木島平村）

\*（一社）長野県マンション管理士会調査による。（令和7年10月時点）

\*各自治体による全棟・全戸の実態調査は未実施のため、表記推計はあくまで目安



# 行政との連携状況（長野市・松本市）

## 【これまでの活動実績】

- 長野市共催：令和6年10月～
- 松本市共催：令和7年8月～  
(管理士会主催：令和6年9月～  
令和7年7月まで)

長野市	無料相談会・セミナー	備考
令和8年度 (予定)	無料相談会：隔月（偶数月） セミナー：年2回（5月・11月） ＋管理組合交流会などを計画中	調整中
令和7年度	無料相談会：隔月（偶数月） セミナー：年2回（5月・11月）	開催中
令和6年度	無料相談会：隔月開催（偶数月） セミナー：年2回（5月・11月）	開催済み

松本市	無料相談会・セミナー	備考
令和8年度 (予定)	無料相談会：隔月（偶数月） セミナー：年1回（予定）	調整中
令和7年度	無料相談会：隔月（奇数月） 無料相談会：隔月（偶数月）	当会主催 市と共催
令和6年度	無料相談会：隔月（奇数月）	開催済み

# 行政との連携状況（上田市・長野県・総務省）

## 【これまでの活動実績】

- 上田市：令和3年4月～  
（管理士会主催）
- 長野県：令和7年12月～  
（長野県共催）
- 総務省：行政・士業合同相談所  
（総務省主催：令和3年4月～）

上田市	無料相談会・セミナー	その他
令和8年度	無料相談会：隔月開催（奇数月）	調整中
令和7年度	無料相談会：隔月開催（奇数月）	開催中
令和6年度	無料相談会：隔月開催（奇数月）	開催済み

長野県	無料相談会・セミナー	その他
令和8年度	無料相談会・セミナーなど	調整中
令和7年度	管理セミナー：12月（2回）	開催中
令和6年度	取組み無し	—

総務省	無料相談会・セミナー	その他
令和8年度	長野一日合同行政相談所	長野・松本
令和7年度	長野一日合同行政相談所	長野・松本
令和6年度	長野一日合同行政相談所	長野・松本

# 行政との連携状況（背景・目的・対象）

## 行政連携の背景

- ・ 県内マンションの老朽化・高齢化の進行  
⇒ 長野市では約4割が築30年超
- ・ 管理組合の運営課題が増加  
⇒ 運営面での管理不全も深刻な状況
- ・ 行政主導だけでは限界がある中、当会が専門的支援を補完する役割を担う  
⇒ セミナー等にて支援事例などを提供

## 連携事業の目的と対象

- ・ 目的：管理組合の自立支援と住民の管理意識向上
- ・ 対象市町村への働きかけ：長野県（町村エリア）、長野市、松本市、上田市、須坂市、茅野市など
- ・ 協力形態：自治体共催・当会実施・総務省主催・日管連による後援等



# 行政との連携状況（背景・目的・対象）

## 無料相談会の実施概要

- ・ **予約制の個別相談会を主要都市で実施**  
⇒ 当会の会員が相談員として対応

### 【主な相談テーマ例】

- ・ 修繕積立金不足に関する不安
- ・ 理事会運営に関する不安
- ・ 役員の成り手不足
- ・ 実績：年間延べ10件以上対応

## 管理セミナー実施概要

- ・ **テーマ別セミナーを実施**（長野市など）  
⇒ 当会の会員がセミナー講師として登壇

### 【管理セミナーのテーマ例】

- ・ 管理計画認定制度について
- ・ 管理規約の見直しなど
- ・ 大規模修繕の基礎知識
- ・ 新米理事さん向けの基礎講座
- ・ 形式：講演＋交流会



## ⑥ 相談事例等の紹介について

これまでの無料相談会・セミナーなどにおける相談事例や対応状況の一例など

# 直近の 相談事例・支援事例

## 相談事例の紹介



01

Sマンション：理事会機能不全事例  
(長野市)

02

Mマンション：無登録業者による違反事例  
(上田市)

03

Pマンション：理事長による独断専行事例  
(長野市)

04

Aマンション：委託管理会社との確執事例  
(上田市)

05

Gマンション：専門委員会活用事例【支援事例】  
(北佐久郡)

06

Fマンション：役員成り手不足事例【支援事例】  
(松本市)



# 相談事例 01・02

## Sマンション：理事会機能不全事例

- 理事10名のうち2名が常に反対し、理事会で決議できない状態が続いている。
- 理事が町内会の組長を兼務し、理事会と町内会の役割が混在して混乱。
- 賃借人を役員にできる運用変更を理事会が独断で実施。
- 3棟の団地型であるにもかかわらず単棟型規約のままで、団地型管理規約への改定を求められている。

⇒**管理士会からのアドバイス**：役員選任方法の見直し、町内会との切り離し、外部管理者方式導入、チェックリスト等で理事の役割を再認識させる。

## Mマンション：無登録業者による違反事例

- 管理を担う不動産会社がマンション管理業の無登録業者。
- 約30年間一度も総会が実施されず区分所有法違反。
- 管理費・修繕積立金を区分経理しておらず規約違反。  
(通帳と印鑑も業者が同時保管)
- 理事・監事等の役員不在のまま長年運営されていた。
- 修繕積立金の減少、長期修繕計画の未作成、大規模修繕工事の未実施など多数の管理不備あり。

⇒**管理士会からのアドバイス**：管理士会によるチェックリスト等を基に理事長と協議し、問題点を洗い出す。

# 相談事例 03・04

## Pマンション：理事長による独断専行事例

- 理事長が10年以上職に留まり、総会も開催せずに独裁的に運営。
- 会計担当理事が総会に欠席するなど、内部不和。
- 顧問のマンション管理士が理事長寄りで組合員の意見が無視される。
- 理事長が総会を途中で打ち切るなどの不適切運営。
- 白紙委任状の濫用、占有者の意見が排除される等、透明性が欠如。

⇒管理士会からのアドバイス：役員要件の緩和、議事録開示請求、監事不在の解消、適正な委任状等。

## Aマンション：委託管理会社との確執事例

- 外壁雨漏り・クラックなど多数発生しているが、管理会社が対応を先延ばしにしている。
- 相談者が管理会社に対して損害賠償請求を検討中。
- 施工会社とは協議中だが、話が平行線のまま。

⇒管理士会からのアドバイス：管理会社への賠償請求は難しいと思われるため、契約解除も選択肢に。施工会社との協議継続を推奨し、施工不良か経年劣化なのかを第三者専門家に判断してもらうよう助言。

# 支援事例 05・支援事例06

## Gマンション：専門委員会活用事例【支援事例】

- \* G管理組合（北佐久郡・築10年超・50戸以下）全部委託  
・ 外部管理者として2019年8月から就任

### <問題点と解決方法の模索>

- ・ 組合役員は外部管理者・監事のみ（理事会無し）  
⇒ 理事会組織が無く組合員の意向が反映されにくい
- ・ 専門委員会（準理事会組織）を期間限定で設置  
⇒ その後、専門委員会を常設して現在に至る
- ・ リゾートマンション特有の問題に諮問機関として対応  
（組合運営への直接的参加、悪質なカスハラ対策等）  
⇒ 大半の諸問題が解決済み、大規模修繕に向け調整中

## Fマンション：役員成り手不足事例【支援事例】

- \* M管理組合（松本市・築30年超・20戸以下）自主管理  
・ 理事会運営支援顧問として2024年7月から就任

### <問題点と解決方法の模索>

- ・ 適正な長期修繕計画書が未作成のまま  
⇒ 修繕積立金不足により計画の実現性が不透明
- ・ 小規模マンション特有の問題に直面  
⇒ 1戸あたりの管理費等の負担が非常に大きい
- ・ 修繕積立金が極端に少ない状況  
⇒ 修繕積立金値上及び実現可能な大規模修繕模索中  
⇒ 役員成り手不足解消、資金確保に向けて助言指導



## 無料相談会 → 管理不全に陥った小規模マンション（自主管理）対応事例

### ①Nマンション1号棟（築40年超・20戸以下） & ②Nマンション2号棟（築40年超・20戸以下）

#### 【管理開始の要件】

- ① 1号棟：2020年10月 長野市の無料相談会に居住者1名が来訪  
・ 20戸中15戸における長期管理費滞納等の諸問題についての相談有り
- ② 2号棟：2021年10月 管理者の居住者から当会に管理依頼の申出有り
  - ・ 1件の管理費等長期滞納（20年間滞納）
  - ・ 日常管理について有償での第三者管理の相談

#### 【管理組合への対応状況】

- ① 1号棟：2021年5月 40年ぶりに総会を開催
  - ・ 当時の議案：管理組合の活動を再開・滞納金回収・役員選任
  - ・ 2024年10月 最後の滞納者に対して督促状送付し、滞納金全額回収
- ② 2号棟：2022年5月 40年ぶりに総会を開催
  - ・ 第三者管理契約締結・滞納者の対応・日常管理苦情対応を承認
  - ・ 2025年5月 総会において滞納金全額回収見込みにつき報告

#### 【今後の対応と問題点】

- ① 1号棟：設備・建物の劣化・警報機器の故障・不明者への通知書送付（管理状況確認）を実施するが、管理者と居住者の高齢化、組合運営への無関心などが阻害要因。
- ② 2号棟：設備・建物の劣化・特に専有部共用部ともに漏水事故が発生し、支出が大きい。生活音等の苦情も日常にあり。

#### 【その他】

毎年、当該2物件において総会開催他、報告書を郵送投函する。

#### <直近の動向>

- ① 管理運営への不参加者について  
→ 決議要員から除外する（2026年4月法改正）
- ② 漏水被害について  
→ マンション保険・管理費からの支払い・一時的な立替えは一切しない  
→ 事前アンケートにて多数意見から決定（加害住戸が全額請け負う）
- ③ その他設備・建物の劣化状況を報告

※引き続き、継続して組合支援対応中

## R6.6 規約改正事例 1 長野市内のBマンション

### 改正前（問題のあった出来事）

- 区分所有者が賃貸に出していたが、管理組合への届出がなかった。管理組合として民泊を認めていなかった（規約にはなかった）が、不特定多数の顧客に民泊利用させていた。
- 不動産売買等に伴う所有者変更があったが、不動産会社を通じて管理組合への届出が徹底されていなかった。
- 組合員名簿が古いまま更新されておらず、管理組合側で誰がどのような形態（賃貸等含む）住んでいるか把握していなかった。

### 改正後

#### 第19条「専有部分の貸与」（追加）

- 専有部分を第三者に貸与する場合は、当該第三者に関する情報を管理組合に届けることを義務化。

#### 第31条「届出義務」（改正）

- 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを義務化。

#### 第64条の2「組合員名簿等の作成及び保管」（改正）

- 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを義務化。

【改正後の感想など】 これまで管理組合で把握できていなかった組合員や賃借人の方とも接点ができ、管理組合運営（総会等への出席、組合ルールの徹底等）にも積極的に参画頂けるようになった。

## R6.6 規約改正事例 2 松本市内のCマンション

### 改正前（問題のあった出来事）

- 諸問題が山積して組合運営がうまくいっていないが、煩雑で専門的な内容であるため、誰に相談していいのかわからない。
- 総会への出席者が年々少なくなっており、議決権行使や委任状等の提出率も悪いため、特別決議の合意形成に支障が生じている。
- 総会や理事会議事録への署名押印の負担（全員の署名押印が整うまで時間がかかる）が大きく、年々増える膨大な書類の保管場所がなくなった。

### 改正後

#### 第34条「専門的知識を有する者の活用」（改正）

- 適正な管理運営を行うため、マンション管理士等のマンション管理に関する専門的知識を有する者に対し、組合の運営等への相談、助言、指導等に関する各援助を積極的に求めることができるようになった。

#### 第46条「議決権」及び第47条「総会の会議及び議事」（改正）

- 従来通りの書面による議決権行使等だけでなく、メールによる議決権行使（出欠席票の提出）や委任状による代理人議決権行使も可能となった。

#### 第49条「議事録の作成、保管等」（改正）

- 従来の書面による議事録の作成・保管だけでなく、電子書面での作成・電子データ保管も可能となった。

【改正後の感想など】 マンション管理士等を積極的に利用できるようになったことから組合の抱える問題が解消されてきた。メール利用による議決権行使等が可能になったため、総会出席率が改善した。



## (一社) 長野県マンション管理士会における今後の展望など

---

- 年間スケジュール化による相談会・セミナーなどの定期開催の実施検討
- 県内各地（リゾート地域・中山間地域）にある管理不全に陥っているリゾートマンションへの対応検討
- 若年層等に対するネットやブログ等を活用した啓蒙活動（購入前におけるマンション管理への意識の向上）
- 「管理計画認定制度」の普及活動（宅建協会、建設業協会、建築士事務所協会、行政書士会等の士業団体）
- 広域連携による「長野県版マンション管理支援ネットワーク」の構築を模索中
- 「マンション管理適正化支援法人」制度創設に伴い、自治体登録申請（県内での制度導入未定）に向けた準備





## ⑦ 令和6年度 国交省補助事業より

ウェルネス拇池（長野県北安曇郡小谷村）の事例紹介

ウェルネス拇池管理組合法人

# 令和6年度 マンション管理適正化・再生推進事業より1

---

【ウェルネス拇池】における組合運営改善と再生の取り組み

補助事業者：（一社）日本マンション管理士会連合会

理事長（マンション管理士）：湯本 謙弥

形態：理事長外部専門家型（自主管理）

（※出納・会計サービス：「JS-WITH」を採用）

補助事業担当マンション管理士：齋藤 大助

## 【事業の背景】

- ・築34年、これまで大規模修繕工事未実施
- ・修繕積立金が当初のまま（50円/㎡）  
⇒ 令和5年6月の通常総会で300円/㎡へ改定
- ・居住者3分の1以下、外国人所有者も多い
- ・管理不全状態からの再生が急務





# 令和6年度 マンション管理適正化・再生推進事業より2

## 【再生事業の目的】

- ・修繕積立金不足の解消
- ・大規模修繕工事の早期実施
- ・管理体制の再構築（法人化）
- ・合意形成と組合運営の安定化

## 【4つの柱】

- ・管理組合の法人化
- ・長期修繕計画の策定
- ・遊休施設の収益化
- ・住民合意形成の支援

## 【管理体制の見直し】

- ・理事会顧問→理事長外部専門家型に移行
- ・管理規約の全面改定と法人化への対応
- ・理事会運営細則・会計処理細則を整備

## 【長期修繕計画の策定】

- ・国交省ガイドライン準拠
- ・収益事業有無の2パターンの計画書を作成
- ・大規模修繕実施にあたり5,000万円超の資金不足が判明



# 令和6年度 マンション管理適正化・再生推進事業より3

---

## 【資金調達の方針】

- ・遊休資産の売却・収益事業化
- ・管理人室・大浴場・レストランの賃貸・売却検討
- ・金融機関（住宅金融支援機構等）からの融資検討

## 【住民合意形成】

- ・住民アンケートの実施（令和6年8月）
- ・住民説明会（令和6年11月・令和7年1月）で理解を促進
- ・臨時総会で法人化・事業計画が承認

## 【主な成果】

- ・管理規約・細則の新設と施行の決定
- ・修繕積立金の改定と新たな収支計画
- ・合意形成を通じた管理運営体制の安定化

## 【今後の課題】

- ・継続的な規約見直し（区分所有法等の改正を反映）
- ・理事選出方法の工夫（輪番制は極力実施しない方向）
- ・資金確保のための優先順位づけ
- ・2回目以降の大規模修繕時の収支改善

## 【今後の展開】

- ・令和7年4月：法人化後の新体制でスタート
- ・賃貸を優先、状況に応じて売却へ（法的論点の問題有り）
- ・他のリゾートマンション等への展開を視野

## 【まとめ】

- ・「遊休施設の収益化」と「法人化」による持続的再生
- ・外部支援との連携による現実的な再生プロセス
- ・他地域への展開の足がかりに



# 令和6年度 マンション管理適正化・再生推進事業より4

## 後日談・・・

- ・外壁改修工事を実施するにあたり、調査でアスベスト使用の実情が判明  
⇒ 総工事費が当初予算より約3,000万円以上も超過。
  - ・住宅金融支援機構により約5,500万円を借入れ。  
(月額返済額が修繕積立金額の80%以内が限度額)
  - ・令和7年1月の臨時総会を経て同年4月に管理組合法人化。  
同年6月の設立総会で大規模修繕工事と借入等の特別決議が行われ、無事承認された。(令和7年8月に着工→同年12月完了予定)
  - ・「理事長外部専門家型」で運営を行っている。  
専門コンサル会社等を入れずに行ったため、本総会前まで深夜まで理事会協議が続き、諮問機関である修繕委員会からの提言を踏まえた予算調整が難航したため、予定工事の一部(手摺り補修等)は検討見送り。
  - ・令和4年度からアスベスト調査が義務化し、適切なアスベスト処理が必要。  
⇒ 今後、大規模修繕を控える高経年マンションでは修繕積立金等が枯渇する懸念が高まり、工事自体を断念・延期せざるを得ない可能性が出てくる
- ⇒高経年マンションにおいては「非常事態」といえる喫緊の課題となってきた。





## 【参考】管理組合運営は「自主管理」方式が本来の姿！？

高経年マンションにおいては、「自主管理」の形態で管理運営を行っているケースが多いのが現状だが、**管理組合運営は組合員によって行う「自主管理」方式が本来の姿**である。

⇒直近の管理組合の傾向として、**役員の成り手不足や組合運営に無関心になっている組合員が増えており、管理会社に管理を丸投げして、管理組合が行うべき業務を全く把握していないケースが多い。**

⇒役員の成り手不足等が深刻な組合では、**同じ組合員が長期に渡って役員等に就任し、全ての運営を任せっきりにしてしまっていることで、長年に渡って不適切な運営（管理不全等）に陥っている場合も相当数あり、特定の方に権限が集中（業者を含む）する組合運営は極力行わないことが望ましい。**

⇒組合運営を是正するために、外部専門家を活用することで劇的に改善されているケースが多く、**外部専門家を活用して運営改善したパターン**は以下のとおりである。

### 【マンション管理士等の外部専門家を活用する場合の主なパターン】

1. 外部理事長（外部管理者）として活用
2. 外部専門家監事又は外部専門家理事として活用
3. 管理組合（理事会）運営支援を行う顧問として活用
4. 管理規約等の改定、長期修繕計画書案の作成などスポットで活用 など



## 【参考】外部専門家等を活用して自主管理運営が改善された具体例

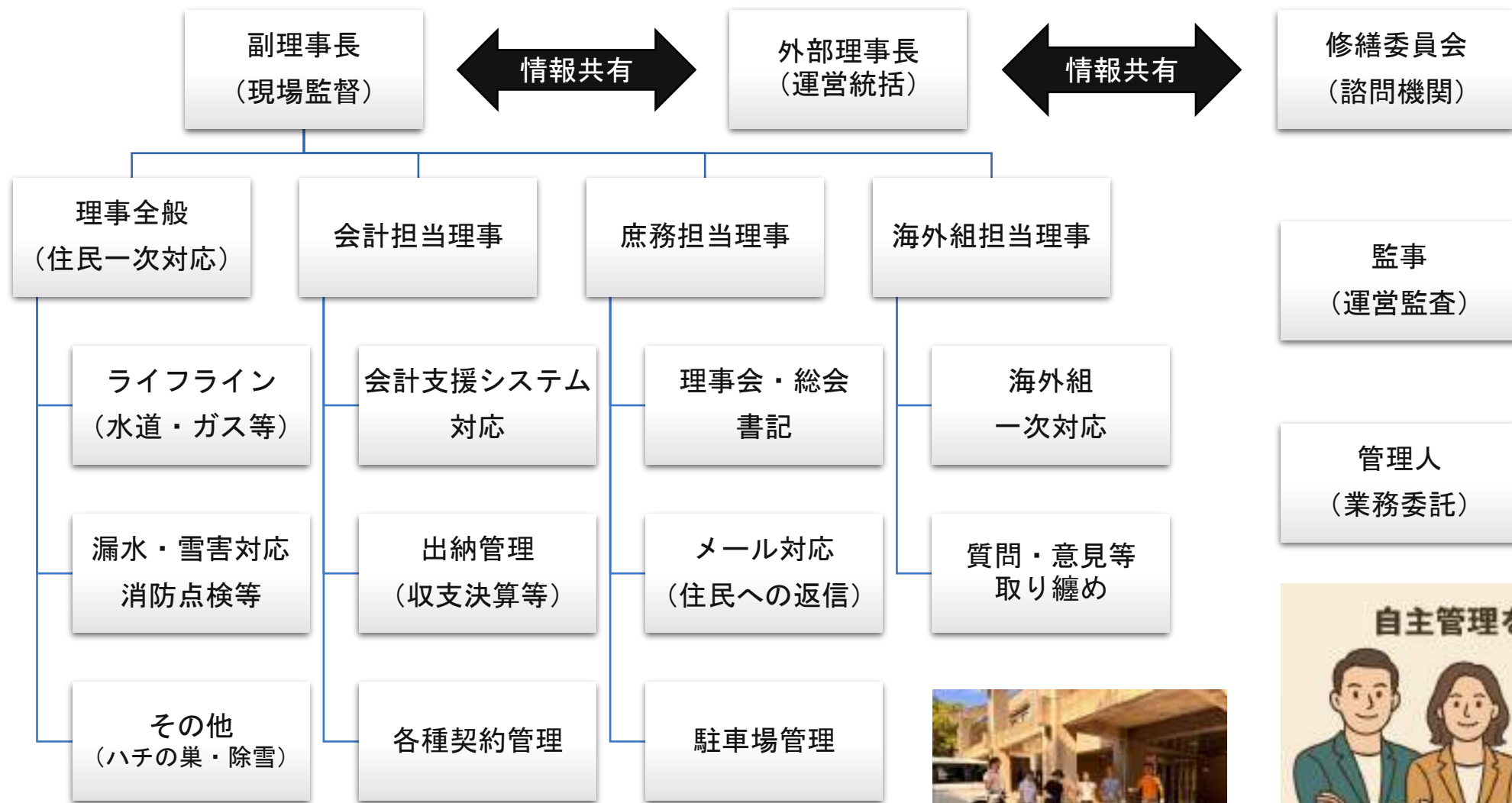
### <外部理事長を活用した事例（自主管理マンション）>

マンション管理士を外部理事長として活用し、理事会の統括役と修繕委員会との橋渡し役を務め、役割分担（副理事長・会計担当理事・庶務担当理事・設備保全担当理事等）を行う方法を採用。  
⇒理事等が分担して役割を担って頂くことで責任感が生まれ、組合運営が改善された事例の一つ。  
⇒このケースの場合、理事全員の協力が不可欠であり、単なる輪番制での採用は行わず、役員による推薦や立候補制を採用する方法（組合員同士の連帯感や責任感の強さ）で乗り切ってきている。

### <理事会運営顧問として活用した事例（自主管理マンション）>

マンション管理士を理事会運営顧問として活用し、責任感のある理事メンバーが運営を担うことで組合運営が劇的に改善された事例。  
⇒役員の成り手不足が深刻だったことから、管理規約の改定により理事定数を削減（5名⇒3名）し、マンション管理士である顧問からの提案等を理事会が精査し、長年開催されていなかった総会を開催、不在だった監事を選任し、会計の透明性を確保するため自主管理向けの会計支援システムを導入した事例。  
⇒正式な長期修繕計画書が無いことから、簡易的な建物診断調査等を実施して現在作成中。

# 自主管理組合（組織図）一例



★組合員同士で力を合わせれば、自主管理運営は可能です！





# おわりに

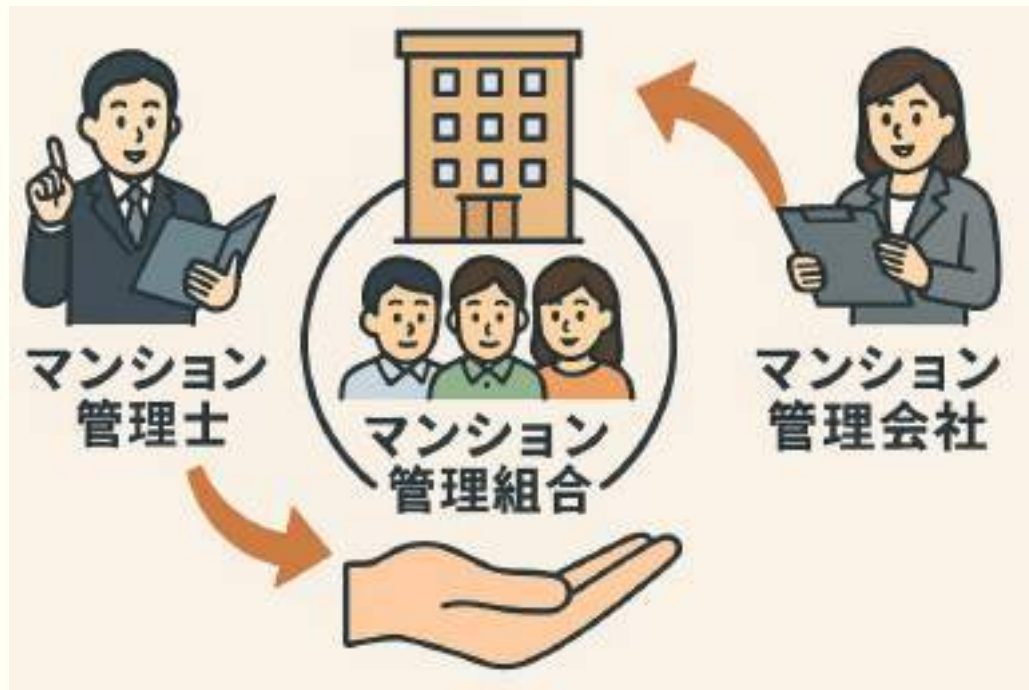
マンションの管理にかかわっているすべての皆様へ



(一社) 長野県マンション管理士会

おわりに・・・

## 管理組合を取り巻く環境が激変！



①物価・人件費等の高騰の影響により、「全部管理」で管理会社に委託可能な管理組合が減少傾向にあり、管理費や修繕積立金等の値上げに関する合意形成が限界となった場合、その後は「一部委託」や「自主管理」での運営を余儀なくされる可能性が高い。

⇒いわゆる「管理難民化」する管理組合が増加していく可能性がある。

②高齢者や多忙な現役世代等の増加により、役員の成り手不足が深刻化する中、新築マンション等で理事会を設置しない「管理業者管理者方式」が増加傾向にあるが、組合運営を管理会社に丸投げする方式となるため、組合の意向が反映されにくくなり、理事会方式に変更することが困難となるため、導入にあたっては慎重に検討すべき。

⇒ やむを得ず「管理業者管理者方式」を採用する場合は、外部専門家（マンション管理士等）を外部監事として就任させる等、運営業務や利益相反行為を監視できる体制作りが必要となってくる。

③今後の管理組合運営においては、管理組合が主導的な立場で、マンション管理士と管理会社が「両輪で」管理組合を支えるスタンスが望ましい。

## 【本日の結び】

- ①外部専門家等を有効活用することで、「管理組合や理事会の役割」を明確に知ることができる！
- ②「組合主導」の運営ができれば、管理費の削減にも繋がり、組合員としての責任感が生まれる！
- ③理事会役員を単に輪番制で決めるのではなく、志のある方々が理事会運営を担うべき！
- ④組合運営に非協力的な方ほど非難する方が多いが、自らが役員になって運営改善に貢献すべき！
- ⑤組合員だけで改善が困難な場合は、外部専門家等を有効活用して早期に改善していくべき！
- ⑥組合運営に無関心な組合員は、「区分所有者の責務」を果たしていない無責任さを自覚すべし！
- ⑦組合運営の不全・崩壊は「区分所有者全員の責任」として跳ね返ってくることを忘るべからず！

### 今後の課題など

- **所有者不明問題**（高齢者の施設入所、外国籍オーナー等）**管理費等の滞納問題**、組合員同士の係争問題など、管理組合内で問題の深刻さが増している。
- 「**マンション防災**」の重要性から様々な検証が必要になることから、マンション内の**所有者および居住者の把握**、**要介護者の有無**、**自営備蓄**などにも目を向ける必要がある。

組合員の皆様の「目覚め」と「気づき」に期待します！





快適で健全な管理組合運営を行いながら、マンション全体の資産価値向上を図っていきましょう！  
ご不明な点等ございましたら、お気軽に（一社）長野県マンション管理士会までご相談ください。

ご清聴ありがとうございました。

（一社）長野県マンション管理士会 所属マンション管理士一同

