

マンション管理の最新情報について

～標準管理規約・長期修繕計画・修繕積立金・
外部管理者方式のガイドライン改定～

令和 7 年 2 月 1 日
福岡県マンション管理士会
瀬 尾 悦 郎

1

本日の内容

1. マンションを巡る現状
2. マンション管理適正化法改正の概要
3. マンション標準管理規約の主な改正
4. 長期修繕計画ガイドライン・修繕積立金に関するガイドラインの改訂
5. 外部管理者方式ガイドラインの改定
6. 区分所有法の見直しの動向
7. (参考) マンション管理士の活用

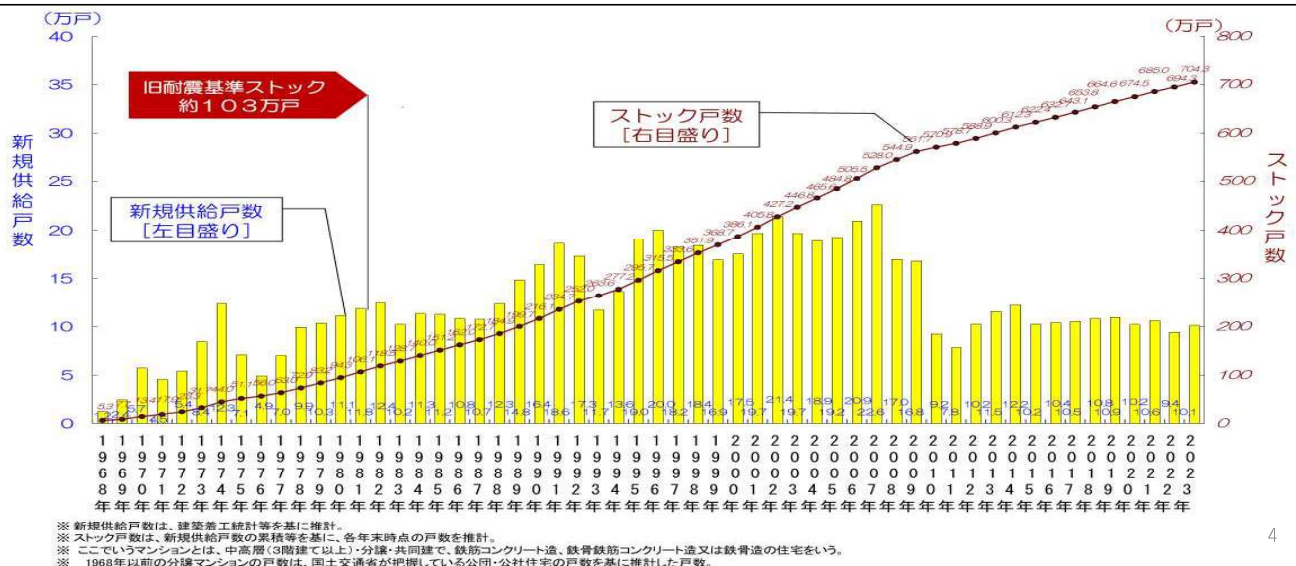
2

1.マンションを巡る現状

3

1.マンションを巡る現状（分譲マンションのストック戸数の推移）

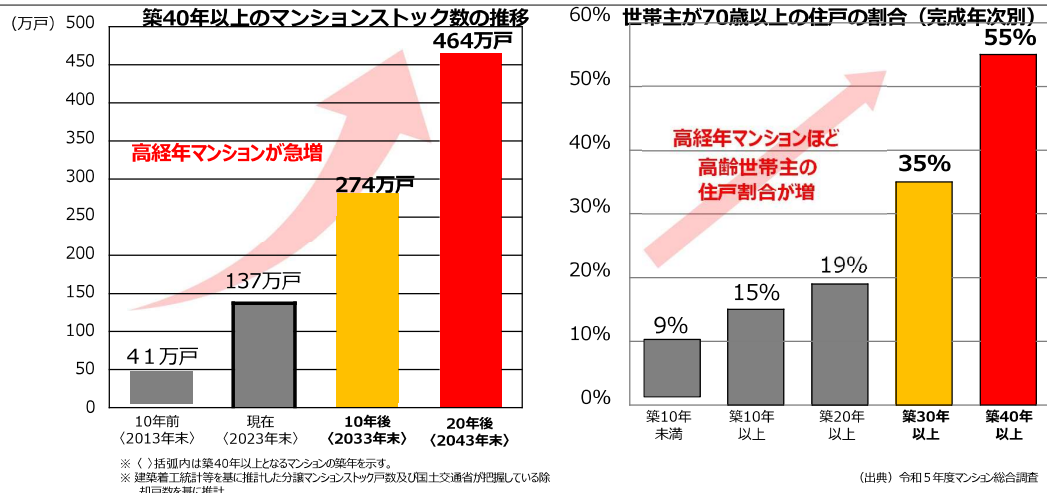
- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



4

1-2.マンションを巡る「2つの老い」の進行

- 築40年以上のマンションは、**現在（2023年末）の約137万戸から、10年後には約274万戸（2倍）、20年後には約464万戸（3.4倍）**に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が**70歳以上の住戸の割合が5割超**となっている。
- こうした「2つの老い」が進行したマンションでは、**総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化**していくおそれがある。

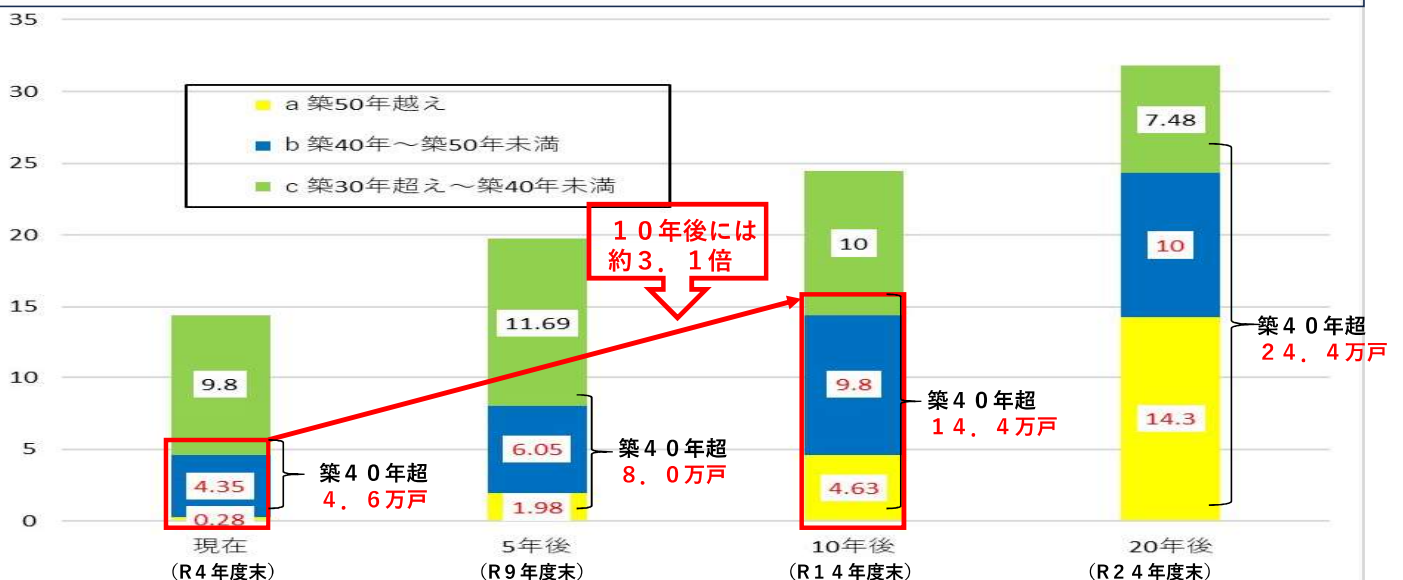


5

(参考) マンションを巡る現状 (福岡県築40年以上のマンションの推移)

高経年マンションの増加 (福岡県分譲マンションのストック戸数37.7万)

○築40年超の分譲マンションは、**今後急増する見込み**



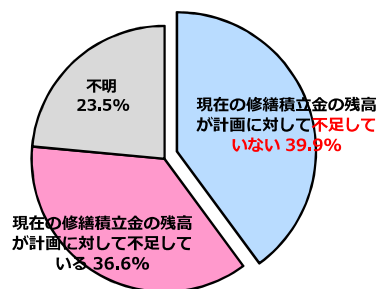
6

資料：福岡県 建築都市部 住宅計画課作成 参照

1-3. マンションを巡るアンケート調査による主な問題点 (修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期)

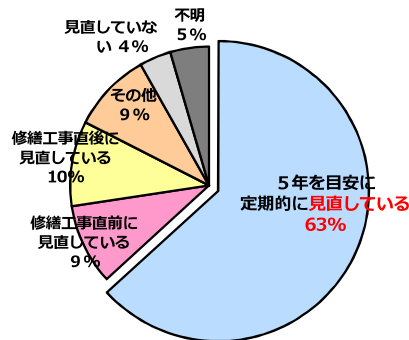
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「**現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない**」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、**定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。**

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

7

1-4. マンションを巡る現状（背景）

建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることを踏まえ、マンションの老朽化を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み**維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題**となっています。

なぜ、高経年マンションが増えると問題なのか？

経年により

- ・区分所有者の**高齢化・非居住化**（賃貸・空き住戸）が進行し、管理組合の**役員の担い手不足**、総会運営や集会の議決困難等の課題が発生
- ・**建物・設備の老朽化**（外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食・給排水管の老朽化）

マンションの管理がされないまま放置されると・・・

居住者・近隣住民等の**生命・身体に危険**を生じる
対応に**多大な時間的・金銭的コスト**を要する

*「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部を改正」

早期からの適正な管理が重要



マンション管理の適正化の推進

2.マンション管理適正化法改正の概要

9

2.マンション管理適正化法改正の概要

- マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保できるようにとの目的から制定された法律です。
- 令和2年6月の改正でより積極的に行政も関与しながら、**マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組み**ができました。

国	マンション管理適正化を図るための基本方針を制定	管理組合、国、地方公共団体の役割を定めている
地方公共団体	マンション管理適正化を図るための基本方針を制定管理適正化推進計画が策定可能に	各地方公共団体で、マンションの管理適正化を推進するための計画を定めることができる
	マンション管理計画を認定可能に	国が示す認定基準の他に地方公共団体ごとに独自の基準を定めることもできる
	マンションの助言、指導、勧告が可能に	管理が不適切なマンションの管理組合に対し、地方公共団体にて実施

2-2.マンション管理適正化法改正の概要

適正な管理とは？

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

(国土交通省作成 基本方針)

1	管理組合の運営
2	管理規約
3	共用部分の範囲及び管理費用の明確化
4	管理組合の経理
5	長期修繕計画の作成及び見直し等
6	発注等の適正化
7	良好な居住環境の維持及び向上
8	その他配慮すべき事項

・マンション標準管理規約（R6.6改正）
管理規約の標準的なモデルとなるよう国が作成

・長期修繕計画標準様式、ガイドライン（R6.6改訂）

長期修繕計画を作成・見直しするための基本的な考え方と標準様式を使用しての作成方法を示し、計画の内容及び修繕積立金の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするために国が作成

・修繕積立金に関するガイドライン（R6.6改訂）

修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、修繕積立金の額の水準について判断する際の参考材料として国が作成

11

3.マンション標準管理規約の主な改正

3.マンション標準管理規約の主な改正①

(マンション標準管理規約令和6年6月改正より)

- マンション標準管理規約は、**管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際の参考として、作成・周知しているもの**であり、これまで、マンションを取り巻く社会情勢の変化や、マンションに関する法制度の改正等に対応して見直しを実施。
- 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生等への対応、マンションの管理情報の見える化の推進、社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応等を踏まえたマンション標準管理規約の見直し等について検討し、**改正マンション標準管理規約を令和6年6月に公表。**

高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等

組合員名簿等の作成・更新の仕組み	・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記載（第31条及び同条関係コメント） ・専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載（第19条及び同条関係コメント） ・組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを記載（第64条の2及び同条関係コメント）
所在等が判明しない区分所有者への対応	・区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることを記載（第67条の2及び同条関係コメント）

13

3.マンション標準管理規約の主な改正②

(マンション標準管理規約令和6年6月改正より)

マンションの管理情報の見える化の推進

修繕積立金の 変更予定等の見える化	・総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載（第48条関係コメント） ・マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を記載（コメント別添4）
管理に関する図書の 保管の推進	・総会及び理事会で使用した資料を保管することを記載（第49条の2及び同条関係コメント（総会）・第53条（理事会）） ・管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載（第72条関係コメント）

社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

EV用充電設備の 設置の推進	・EV用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載（第15条関係コメント） ・EV用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント） ・マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例にEV用充電設備に関する情報を記載（コメント別添4）
宅配ボックスの 設置に係る 決議要件の明確化	・宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント）

14

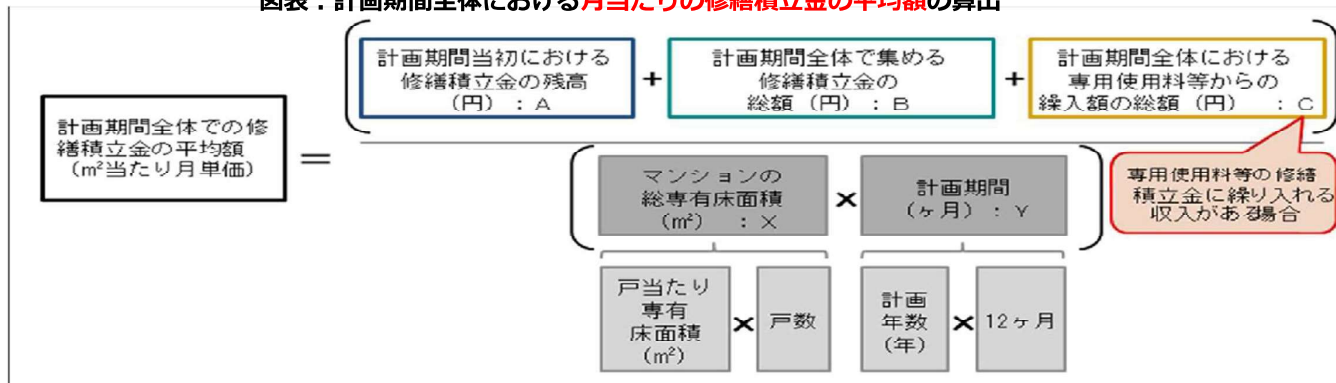
15

区分	推定修繕工事項目	暦年
		経年
仮設	1 仮設工事	
建物	2 屋根防水	
	3 床防水	
	4 外壁塗装等	
	5 鉄部塗装等	
	6 建具・金物等	
	7 共用内部	
	設備	8 給水設備
	9 排水設備	
	10 ガス設備	
	11 空調・換気設備	
	12 電灯設備等	
	13 情報・通信設備	
	14 消防用設備	
	15 昇降機設備	
	16 立体駐車場設備	
外構・その他	17 外構・附属施設	
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用	
	19 長期修繕計画作成費用	
小計		
諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等 ^(注) ）消費税		
支出	推定修繕工事費 年度合計	
	推定修繕工事費 累計	
	（借入金の前還金 年度合計）	
	支出 年度合計	
	支出 累計	
収入	修繕積立金の残高 （修繕積立基金）	
	修繕積立金 年度合計	
	専用使用料等からの繰入額 年度合計	
	修繕積立金の運用益 年度合計	
	収入 年度合計	
	収入 累計	
年度収支		
修繕積立金 次年度繰越金		16

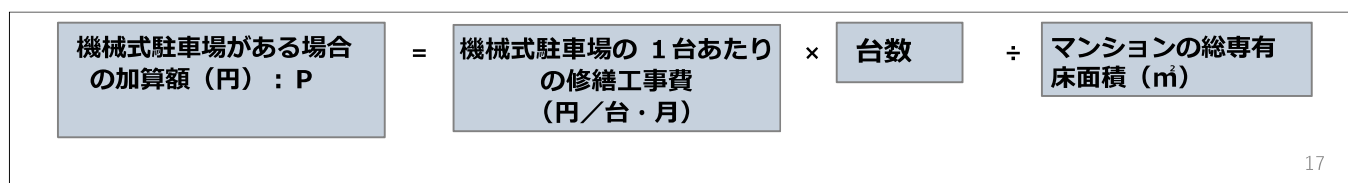
4-2.長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン の主な改訂◆マンション修繕積立金に関するガイドライン（令和5年4月追補）より

■計画期間全体での月当たり修繕積立金の平均額（㎡当りの単価）は、下図に示す計算式で算出する。

図表：計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額の算出



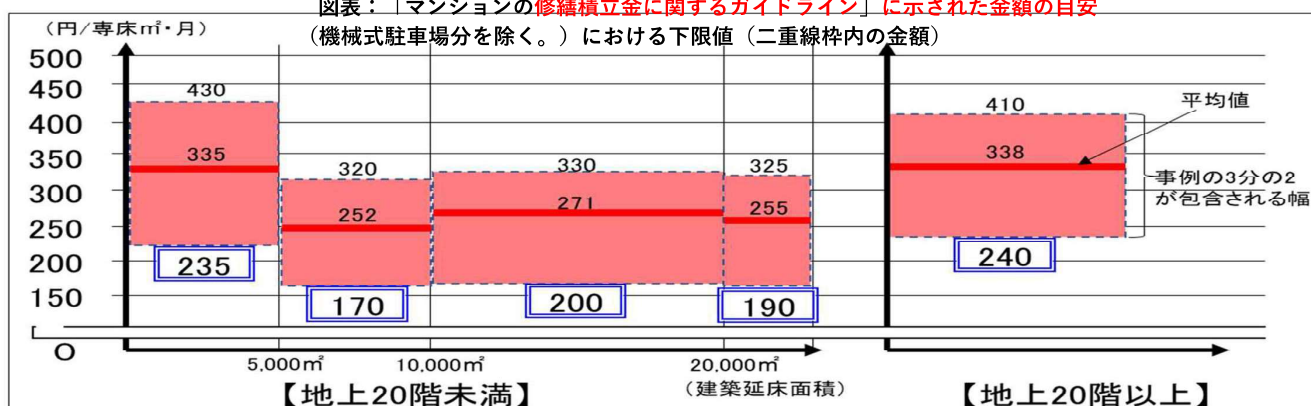
■また、マンションに機械式駐車場がある場合は、＜②＞の目安に、下図の計算式で算出される加算単価を加える必要がある。



17

4-3.長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン の主な改訂◆マンション修繕積立金に関するガイドライン（令和5年4月追補）より

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安
（機械式駐車場分を除く。）における下限値（二重線枠内の金額）



機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
2段(ピット1段)昇降式	6,450 円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840 円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210 円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235 円/台・月
エレベーター方式（垂直循環方式）	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

18

4-4.長期修繕計画・修繕積立金に関するガイドライン の主な改訂

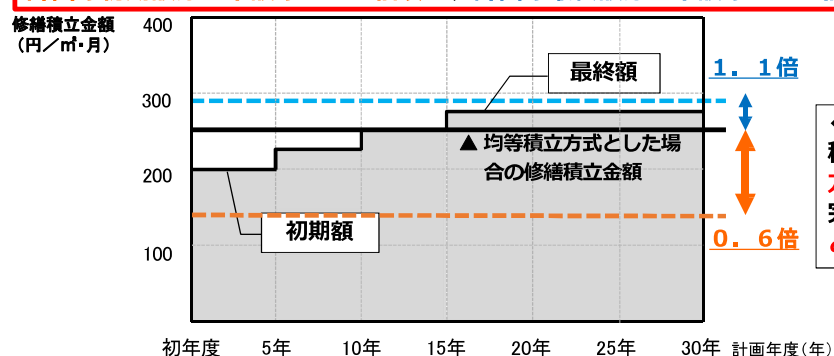
◆長期修繕計画ガイドライン・マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和6年6月）より

○ **段階増額積立方式**については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや**区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ**、早期に引上げを完了させることが望ましく、**実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的**として、**段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を整理**。

○ この考え方を「長期修繕計画作成ガイドライン」、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に反映し、令和6年6月公表。

段階増額積立方式における適切な引上げ計画の考え方

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月当たりの金額を基準とした場合、**計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内**とする。



令和5年度マンション総合調査結果参照

◆現在の修繕積立金の積立方式 現在の修繕積立金の積立方式は、**均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%**となっている。完成年次別にみると、**完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多い**。

19

5. 外部管理者方式ガイドラインの改定

5.外部管理者方式ガイドラインの改定

- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）を再構成し、**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」として制定。**
- ガイドライン制定のため、令和5年10月から令和6年3月まで、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催。
マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、**区分所有者以外の者が管理者に就任する方式**について「**外部管理者方式**」（このうち、**管理業者が管理者に就任する場合を「管理業者管理者方式」と定義**したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、**外部管理者方式等における留意事項を整理。**
- 第2章**において**マンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等**について、**第3章**においては**管理業者管理者方式について整理。**

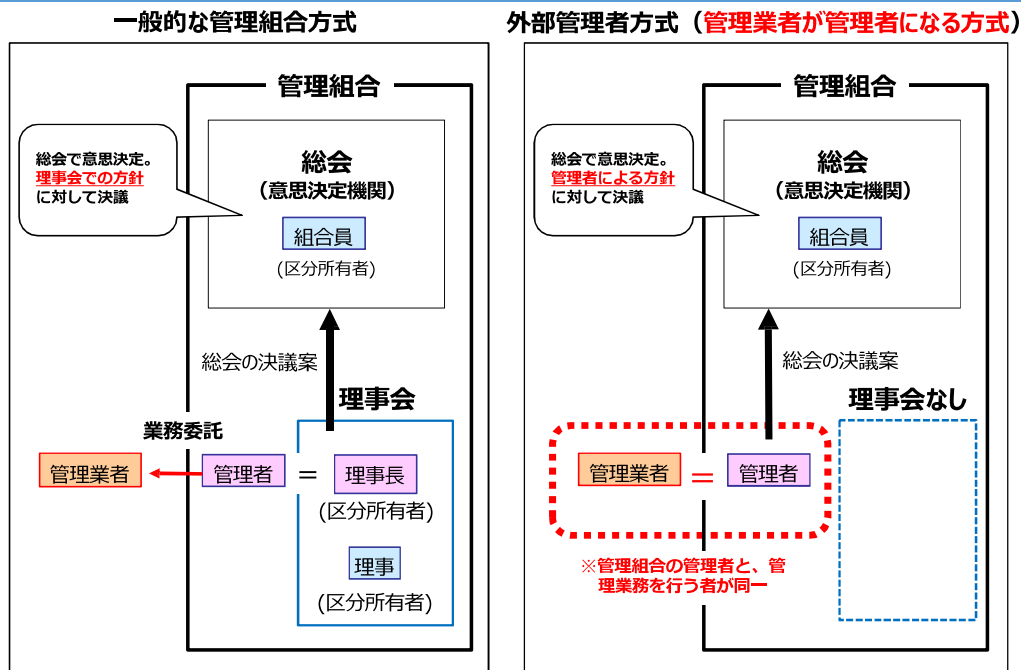
21

5-2.外部管理者方式（管理業者管理者方式）の概要

- ・ 管理組合の管理方式には、いくつかのパターンが想定されます。
ガイドライン（第3章）では
・ **外部管理者・総会監督型のパターン（理事会が設置されておらず、かつ、管理業者が管理者に就任）**を前提として例を示しています。
- ・ これまで「第三者管理方式」や「管理者管理方式」とも言われていた。
⇒令和6年6月公表のガイドラインで以下のとおり**用語が統一**された。
- ・ 外部専門家や管理業者など、区分所有者以外の者が管理者となる方式のこと
⇒**外部管理者方式**（ガイドライン2頁）
- ・ 特に管理業者を「管理者」として活用する場合
⇒**管理業者管理者方式**（ガイドライン65頁）

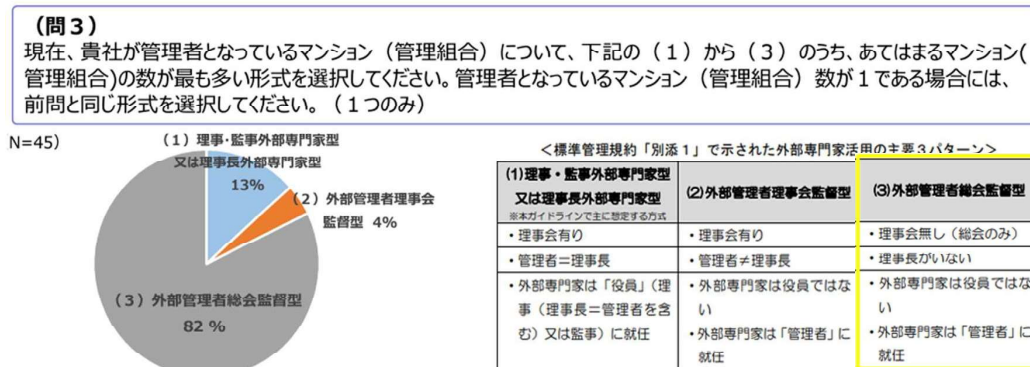
22

5-3.一般的な管理組合方式と外部管理者方式（第三者管理者方式）のイメージ比較



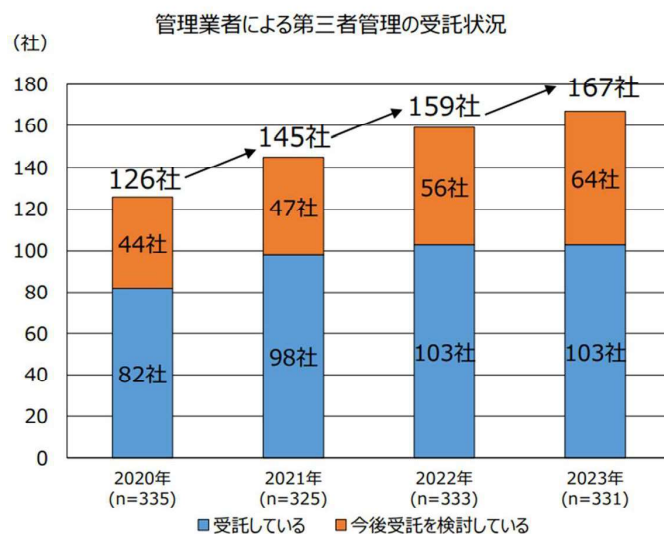
23

5-4.外部管理者方式の主要パターン (管理会社へのアンケート調査⇒理事会が無い方式が多数)



国土交通省第3回「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」資料3-1の4頁から引用

5-5. 管理会社管理者方式の受託状況 (三年間で約3割増加)



国土交通省第1回「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」資料4の2頁から引用

25

5-6. 管理業者管理者方式のガイドライン

○平成29年6月に国土交通省は既に「外部専門家の活用ガイドライン」を公表していた。

→ただし、**管理者=管理会社は対象外**

○令和6年6月公表（再構成）「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」

第3章において、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、**管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。**

（後述するように、本ガイドラインは、管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法についてお示ししているものではありません。）

投資型マンション等においては、分譲当初よりマンション管理業者が自ら管理者に就任しているケースが見られます。本ガイドラインは、このような投資型マンションや管理業者が自ら管理者に就任する場合の手法についてお示ししているものではありません。なお、区分所有者の利益追求と管理業者としての企業収益の追求とは、立場や目的が異なると考えられることから、利益相反の観点から十分に配慮が必要です。

平成29年6月国土交通省「外部専門家の活用ガイドライン」3頁、8頁から引用

26

5-7.管理業者管理者方式のメリット・デメリット

【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】

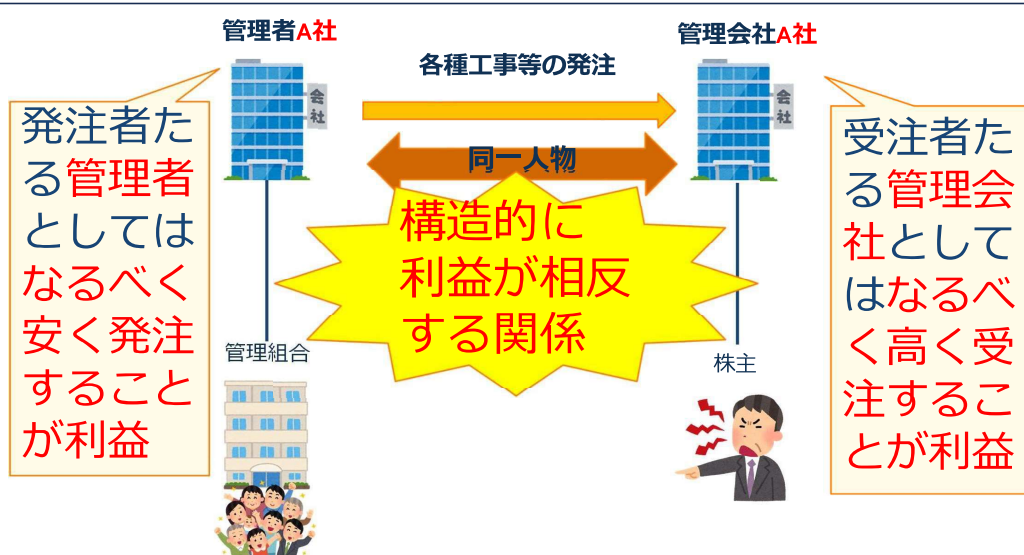
- ・管理者の報酬を支払うことに伴い管理組合の支出が増大したり、**管理組合と管理者との自己取引やグループ会社との間における利益相反を通じ、管理組合と管理者の間における利益相反が生じたりする可能性が高まること**
- ・必要な範囲を越えて管理者権限が強くなることで管理者に対する監督が弱まったり、管理に対する区分所有者の関心の低下につながったりするおそれがあること
- ・規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことを希望する場合に、これが困難となる可能性もあること 等

国土交通省「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」67頁から引用

27

5-8.最大の問題＝利益相反の問題

- ・同一人物である「**管理者の側面**」と「**管理会社の側面**」との利益が真逆の考え方になることから「**構造的に利益が相反する関係**」となります。



28

5-9.利益相反の対応

- ・規約において、「**総会において重要な事実を説明したうえ、決議を得るべき旨**」を定めることが望ましいと考えられます。（100頁）

■確認事項

- ・「開示すべき重要な事実」の例

取引の相手方、目的物、数量、価格、取引期間、自社又はグループ会社を選択する理由、取引により得る利益など、取引内容の中で、承認すべきか否かの判断に資する部分

【注意事項】

- ・ 自己取引のほか、管理者と一定の資本関係を有するグループ会社との契約等利益相反に該当し得る取引について、管理者が重要な事実を開示したうえ、総会での承認が行われることとなっているかどうか。

国土交通省「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」100頁、101頁から引用

29

5-10.大規模修繕工事の対応

- ・ 大規模修繕工事についての検討に原則として管理者は関与せず、**修繕委員会を主体として検討するのが望ましい**と考えられます。修繕委員会は、**複数の区分所有者及び監事から構成することが望ましいと考えられます。**（104頁）
- ・ 発注先の検討・選定については、発注先の検討・選定の公正性を確保するため、管理者は関与するべきではありません。（105頁）
- ・ 大規模修繕工事の実施については、総会での承認が必要となります。この総会において、**管理者は、修繕委員会の検討結果に基づき（最終的な検討結果について変更を加えることなく）議案を提出する必要があります。**（105頁）

30

5-11.ガイドラインの遵守

- ・理事会方式と管理者方式について、必ずしもどちらかが正解でどちらかが不正解というわけではない。
- ・但し、**何ら法規制やガイドラインがないまま管理業者管理者方式が急増していたので、管理組合（区分所有者）の権利が不当に害されることの無いようガイドラインが策定された。**
- ・したがって、**まずは管理会社、分譲業者、管理組合（区分所有者）などがガイドラインを理解し、遵守する**ことが重要となる。

31

（参考）外部管理者方式等に関するガイドライン 第3章の概要

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、**管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。**

論点 No.		論点 No.	
①	既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス	⑤	管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
②	新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方	⑥	日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
③	管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）	⑦	大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
④	管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方	⑧	監事の設置と監査のあり方

管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。

・規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。
・管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。
・具体的には新規規約の調整、新管理者の選任を議案臨時総会
・の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に発出し、新管理体制を整備することが望ましい。

・管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、**分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し情報提供することが望ましい。**
・必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。

・総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、総会において承認を得る必要がある。
・グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。

・**管理者業務と管理業務の委託契約直は別々に分けるべき。**
・**管理者業務と管理業務の担当者分けるべき。**
・**管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。**
・区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。
・議決権行使は、**管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。**
※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。

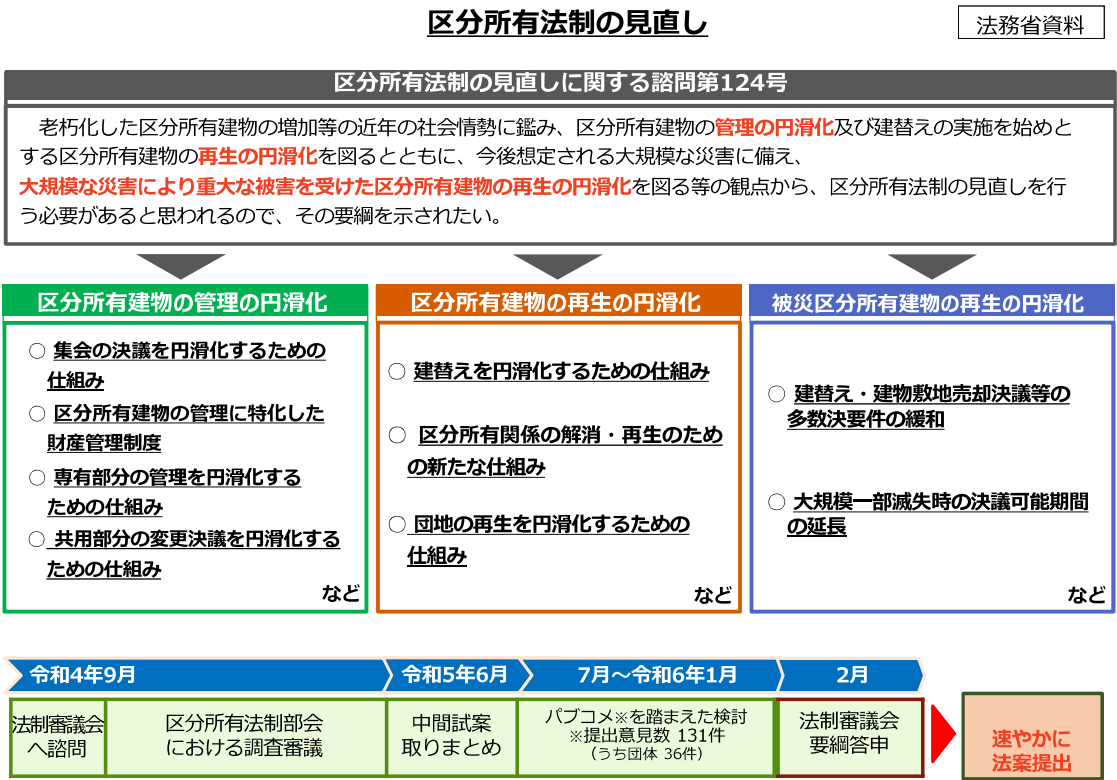
・**大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましい。**
※例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、
①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえ、
②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。

・管理組合財産を管理する預金口座は、**管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。**
・**通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。**

・**監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましい。**
※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、
①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施。
②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

32

6. 区分所有法の見直しの動向



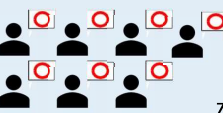
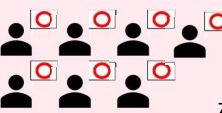
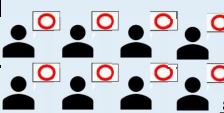
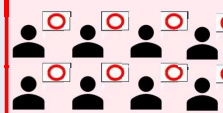
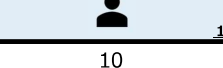
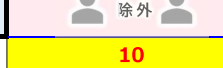
▶ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1.集会の決議の円滑化	2.区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※
○ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み ● 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害 ▶ 裁判所の関与の下で、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度を創設 ○ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み ● 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害 ▶ 出席者の多数決による決議を可能とする制度を創設 ※ 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議については対象外	※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み ○ 所有者不明の専有部分の管理制度 ● 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障 ▶ 所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設 ○ 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度 ● 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも ▶ 管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設
3.専有部分の管理の円滑化	4.共用部分の変更の円滑化
○ 配管の全面更新等 ● 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確 ▶ 専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度を創設 ○ 国内管理人 ● 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任できる制度を創設	○ 共用部分の変更決議の要件緩和 ● 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない ▶ 共用部分の設置・保存に瑕疵があることによって他人の権利を侵害するおそれがある場合やバリアフリー化のために必要となる場合には、多数決割合を3分の2に引き下げる
5.その他の管理の円滑化	
○ 区分所有者の責務 ▶ 区分所有建物の管理に関する区分所有者の相互協力義務を明記 ○ 管理事務の合理化 ▶ 規約の閲覧方法のデジタル化や、建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度を創設 ○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化 ▶ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても管理者が請求権を代理して行使できる制度を創設	

35

【参考】 区分所有法における集会の決議を円滑化する仕組みによる効果

- **マンションの管理に関する決議**について、集会に出席した区分所有者及びその議決権の多数決により決することとなる（**当該集会に出席していない人は決議の分母から除外される**）。
- **区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議（マンションの管理及び再生に関する決議）**について、**所在等不明区分所有者が決議の母数から除外される**（裁判所による除外決定が必要）。

マンションの 管理 に関する決議（一例）				マンションの 再生 に関する決議（一例）			
決議内容	特別多数決議（決議が成立するためには、4分の3（75%）以上の賛成が必要となる） （例：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。）、規約の変更等）			建替え決議（決議が成立するためには、5分の4（80%）以上の賛成が必要となる。） なお、一定の客観的な事由がある場合は、4分の3（75%）以上の賛成に要件が緩和される。			
	現行	改正後		現行	改正後		
賛成	 7	 8		 8	 8		
反対	 1	 1		 1	 1		
欠席者	 1	除外	1	 1	 1		
所在不明	 1	除外	1	 2	 2		
分母（数）	10	8		12	10		
賛成率	70.0% (7/10)	87.5% (7/8)		66.6% (8/12)	80.0% (8/10)		
決議の結果	不成立	成立		不成立	成立		

36

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**（前頁1.）に加え、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**4分の3に引き下げる**

※客観的事由

下の①～⑤のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

（参考）

- マンションストック総数：約700万戸
- 耐震性不足のおそれがあるマンションストック数：約103万戸^{※1}
- 共同住宅（持ち家）の共用部分の非バリアフリー化率：約59%^{※2}

※1 「住居性能基準」で建築されたマンションストック数
※2 「道路から玄関まで車椅子で通行可能な住宅ストック」以外の住宅ストック比率
（建築施工統計、平成30年住宅・土地統計調査等から推計）

○ 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

- 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害
- ▶ 建替え決議がされた場合に、**金銭補償により賃貸借等を終了させる制度を創設**

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 建替えと同等の**多数決**による

- ① **建物・敷地の一括売却**
 - ② **建物の取壊し**
 - ③ **建物を取り壊した上での敷地売却**
- を可能とする制度を創設

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度（前頁5.）として設ける敷地共有者等の集会においても、**5分の4の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度を創設**

○ 多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）

- 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

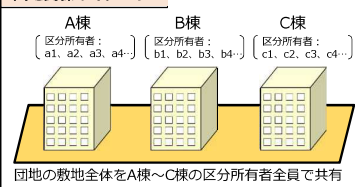
▶ 建替えと同等の**多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）**を可能とする制度を創設

37

▶ 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の再生の円滑化

団地関係のイメージ



○ 一部建替え承認決議の要件緩和

- 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ 建替え対象の建物について一定の**客観的事由**（前頁1.※）がある場合には**3分の2に引き下げる**

○ 一括建替え決議の要件緩和

- 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

▶ 全体要件の緩和

全ての建物について一定の**客観的事由**（前頁1.※）がある場合には**全体の4分の3に引き下げる**

▶ 各棟要件の緩和

いずれかの棟で建替えに**反対する者が3分の1を超えない**限り、一括建替えができることとする

○ 団地内建物・敷地の一括売却

- 団地内建物・敷地一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難

▶ 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地一括売却を可能とする制度を創設**

○ 団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化

- 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも

▶ **滅失後も引き続き集会を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

被災区分所有建物の再生の円滑化

○ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

- 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

▶ **多数決割合をいずれも3分の2とする**

○ 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

- 被災した区分所有建物の建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・取壊し決議の決議可能期間が1年とされているのは短すぎ、準備が困難

▶ 決議可能期間を**3年に延長**し、場合によっては**再延長**も可能とする

38

(参考) マンション管理士の活用

	事業名	場所	お問合せ
福岡市	福岡市役所無料相談 毎月第1と第3木 曜日13:00～ 16:00 (要予約)	「福岡市役所3階住宅 相談コーナー」にて開 催 (要予約)	福岡市住宅相談コーナー TEL 092-711-4808
北九州市	北九州市「住宅 相談コーナー」 (要予約) 毎月第1と第3水 曜日 13:30～15:30	北九州市の「商工貿易 会館1階」にて開催: 北九州市小倉北区古船 場町1番35号	一般財団法人 福岡県建築住 宅センター北九州事務所 「住宅相談コーナー」 TEL093-533-5443
久留米市	久留米市マンシ ョン無料セミナー& 相談会 毎月第4金曜日		久留米市都市建設部住宅政 策課 住まいの相談窓口 0942-30-9139
福岡県	福岡県マンション 管理相談会 毎月第2と第4水 曜日13:00～ 16:00 (要予約)	福岡市のアクロス福岡 東オフィス3階にて開 催: 福岡市中央区天神 1丁目1番1号	一般財団法人 福岡県建築住 宅センター福岡本部「住宅 相談コーナー」 TEL092-725-0876

下記の要領に従いマンション管理士をご紹介します。

- ①依頼内容、連絡先、地域等を提示して、現在登録しているマンション管理士（71名）に募集を行います。
- ②応募があったマンション管理士全員の連絡先を依頼者様にご紹介します。
- ③当会では、推薦はいたしません。
- ④依頼者様は、管理士と連絡を取っていただきます。当会は、紹介までとさせていただきます。
- ④契約内容については、当該管理士と確認されてください。

マンション管理士の主な業務内容

○顧問契約（理事会に参加し、理事会に専門的な立場からアドバイス等を行います。）

○管理規約や使用細則等の策定及び改定

○外部管理者

マンション管理士が管理者（理事長等）に就任する管理方式です。

「管理士の紹介」についてご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

一般社団法人 福岡県マンション管理士会

E-mail: info@fukuoka-mankai.com

〒810-0012 福岡県福岡市中央区白金1丁目1-3

白金オークマンション504号

電話 092-524-9288 FAX 092-402-3348

〒802-0006 北九州市小倉北区魚町2丁目5-8

ラフィナーレアースコート魚町502号

電話 093-967-2445 FAX 092-402-3348

39

マンション管理士は、管理組合や区分所有者からの相談に応じて助言、指導、その他の援助を行う管理問題の総合コンサルタントです。相談内容には次のような事項があります。



管理組合の運営に関する問題

- 管理規約・諸細則などの制定・改廃に関する問題
- 管理組合の総会や理事会の運営方法などの問題
- 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニケーション形成に関する問題

金銭に関する問題

- 管理組合の会計に関する問題
- 管理費や修繕積立金の不足などによる対策
- 管理費等の滞納者の問題

建物や設備の管理

- 大規模修繕の計画・実施に関する問題
- 建物の共用部分の修繕に関する問題
- 設備の老朽化や修繕に関する問題
- 植栽などの手入れ
- 下水や排水溝などの管理



敷地及び共用部分（付属施設も含まれる）等の使用方法

- 土地の利用方法
- 廊下やバルコニー・ルーフバルコニーの使用法
- 設備や建物の変更
- 駐車場や駐輪場の利用者や利用方法
- 管理室・会議室などの共用の部屋・遊具などの利用方法

区分所有者や管理組合の関係者のトラブル

- 区分所有者と管理組合の役員の関係
- 区分所有者間のトラブル
- 管理組合と管理会社のトラブル
- マンション周辺の住民とのトラブル

住まい方に関する問題

- ベットのトラブル
- 騒音、漏水、悪臭などの問題

マンション管理士は、どんなことをしているの？

区分所有者の高齢化や非居住化で
理事会が成立しないなどの課題が発生！！

外部管理者（第三者管理）は「認定マンション管理士」にお任せください

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ます。
2. 理事会の運営に必要な時間や労力を削減できます。
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ります。**
4. 管理会社に属さないため、管理組合の立場にたった第三者管理が実現できます。



でも、いきなりよく知らないマンション管理士に
第三者管理を依頼するのは難しいですよね？

そこで、まずは標準管理規約の第34条「専門的知識を有する者の活用」としてのご活用をご検討ください。マンション管理士は「規約や使用細則を変更したい。」「生活トラブルで困っている。」「管理計画認定制度を取得したい。」「組合員の高齢化に備えたい。」「大規模修繕工事を成功させたい。」「専門家として理事会をサポートするために継続的に理事会に参加してほしい。」など、管理会社に所属しないマンション管理士だからこそ、**管理組合の立場にたったサポートが可能です。**



そのほかにも、マンション管理士は各県や市の「管理計画認定制度」の認定手続きや、認定制度相談ダイヤル、行政機関のパートナーシップ事業として個別相談会やマンション管理セミナーの開催、「マンション管理適正化診断サービス」マンションADR事業など、さまざまな形でマンションの管理のサポートを行っております。



参考とした資料

- 「令和5年度セミナー」：福岡県建築都市部住宅計画課（令和5年度セミナー資料）
- 「マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」：国土交通省（令和3年9月28日）
- 「マンション標準管理規約及び関係コメント参照」：国土交通省（令和6年6月7日改正）
- 「長期修繕標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」
：国土交通省（令和6年6月7日改訂）
- 「マンション修繕積立金に関するガイドライン」：国土交通省（令和6年6月7日改訂）
（令和5年4月追補）
- 「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」：国土交通省（令和6年6月改定）
- 第1回・3回「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」資料
：国土交通省（令和5年10月・12月）
- 「令和6年度マンション管理適正化シンポジウム」資料：国土交通省（令和6年10月）