



令和8年第1回

さいたま市マンション管理基礎セミナー

『新任理事さんの組合運営のツボ』

一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
マンション管理士 砂田 康宏



『新任理事さんの組合運営のツボ』

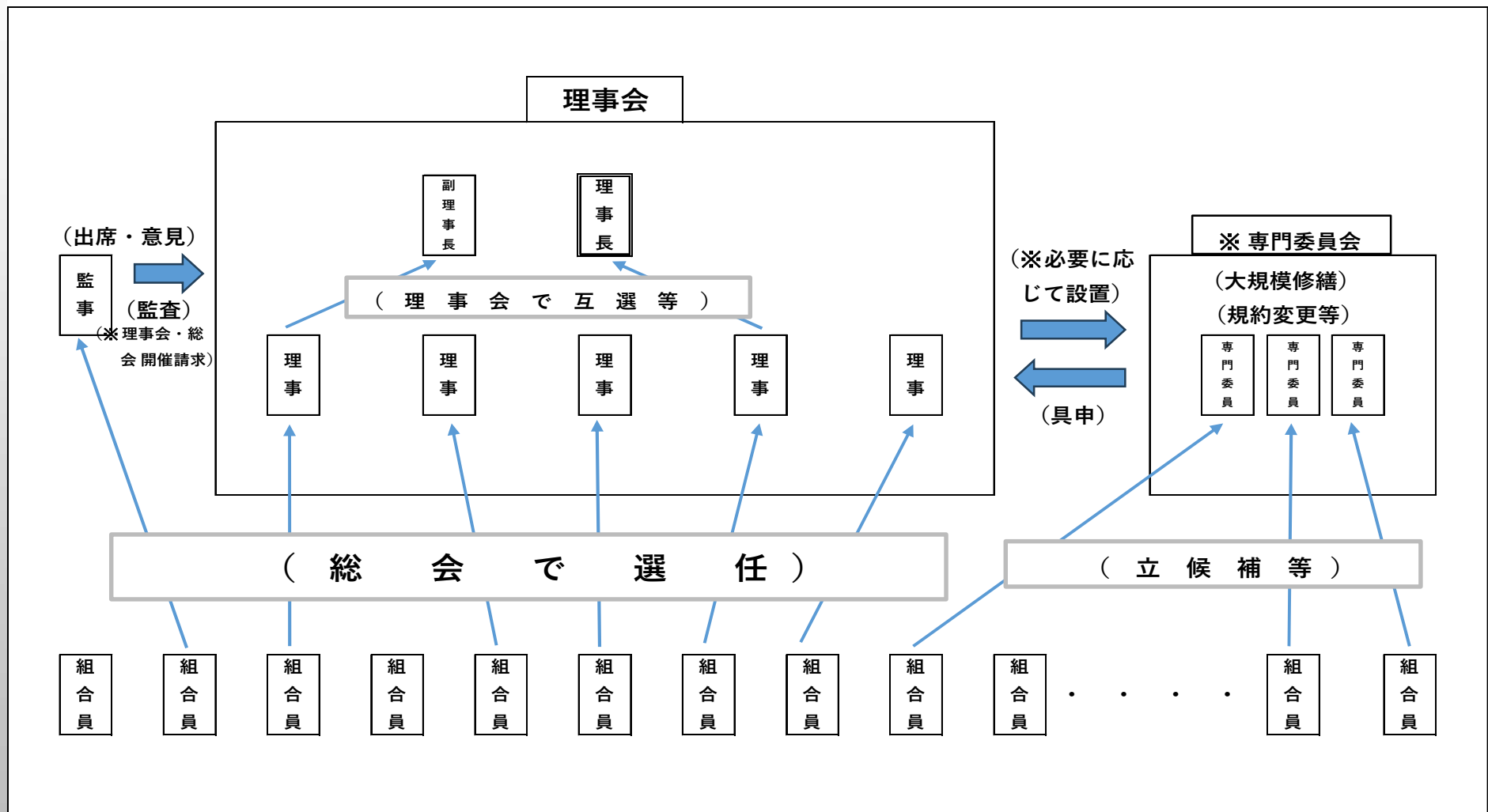
皆さんの取り組みで、マンションはもっと変えられます！

1. 管理組合の組織 P.2
2. 理事会の日常業務 P.3
3. 点検・清掃の年間計画の確認 P.4
4. 毎(隔)月の理事会の活かし方 P.5
5. トラブルとその解決に向けて P.6
6. 総会開催の主な流れ P.9
7. 大規模修繕工事の主な流れ P.11
8. 長期修繕計画の見直し P.12
9. 法改正に合わせた規約の見直し P.13

※別添資料 共有部分と専有部分の分界

1. 管理組合の組織

管理組合の常設組織



2. 理事会の日常業務

(1) 総会で決議され、理事会に任された仕事を行う。

① 事業計画の実行(前期理事会で発案、総会承認事項の実施)

例) 給水ポンプ更新、スロープの設置、駐輪場改修など。

② その他、総会で予算承認された項目の実施の確認

例) 消防設備点検、排水管清掃などの各種点検清掃の実施

(2) 管理費や修繕積立金の入金確認

(3) トラブルの解決

例) 住戸間の騒音や漏水、滞納の督促など

3. 点検・清掃の年間計画の確認

作成例

令和8年度 ○○○マンション年間予定表

管理会社から決算期後に提出される『管理事務報告書』とほぼ同じ表。

業 務 内 容	頻度等	R8/4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	R9/1月	2月	3月
清掃業務													
1. 日常清掃	毎日	(毎日)											
2. 特別清掃	4回/年		○						○			○	
建物・設備管理業務													
1. 建物外観目視点検	1回/月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2. 電気設備自主点検	1回/週	(毎週)											
3. 特殊建築物定期調査※	1回/3年					○							
4. 建築設備定期調査※	1回/年												
5. 防火設備定期検査※	1回/年												
6. エレベーター設備 (フルメンテナンス契約)													
①定期点検	4回/年		○			○			○				
②昇降機定期調査※	1回/年					○							
7. 給・排水設備													
①貯水槽清掃・水質検査	1回/年									○			
②給・排水ポンプ点検	4回/年							○		○			○
③排水管清掃	1回/年									○			
8. 消防用設備等													
①機器点検	1回/6月			○						○			
②総合点検	1回/年									○			
③連結送水管耐圧試験※	1回/3年			○									
植栽剪定	2回/年			○		○							
			(中木・生垣等)			(高木等)							

給水ポンプ等は管理人による『異常音』『発熱』の察知やポンプ2基とも正常かの確認

中・高層のマンションでは事前の周知が大切です。

報告書を確認し、ポンプ劣化の兆候が無いか確認しましょう

未実施が続く住戸は、下階への漏水の可能性が高まります。実施率のアップが課題。

3年毎の点検は、管理会社でも発注忘れが起きるので、要注意！

『煙・熱感知器』点検のため室内への立ち入りが必要なマンションでは、実施率アップが課題。

※ 法定点検等

4. 毎(隔)月の理事会の活かし方

理事会では、管理会社からの報告は、口頭のみでなく、簡単な書面の提出をお願いしましょう！

作成例

○年○月 管理業務報告書

2026年○月○日

○○○○管理組合
理事会 御中

○○○管理会社(株)
担当 ○○○○

1. 定期点検・法定点検

- ①実施の有無、及び法定点検の報告書の提出を受けたか？
- ②実施率(消防、排水管清掃等印取表の確認)
- ③不備の場合の改善方法は？

2. 継続中の工事の状況

- ①小修繕工事の進捗状況、完了見込み
- ②専有部リフォーム工事の状況
→ 申請書類の整理保管が重要！

3. 滞納者への対応

- ①滞納期間、督促状況の確認
電話、訪問、内容証明郵便の状況
- ②今後の対応方法は？

4. 入退去の状況

管理会社は、管理費の引き落としのため、新・旧区分所有者を正確に把握しています。

5. 今後の点検・清掃等予定

業者からのお知らせに加え、管理組合からも協力をお願いを掲示するか？
→ 実施率のアップがマンションを救う！

6. 管理員からの報告

1. 定期検査報告

- ① ○月○日 EV 定期検査実施 異常なし(※報告書は監督官庁から返却後提出)
- ② ○月○日 消防設備点検実施 入室点検実施住戸○戸 未実施住戸○戸
避難ハッチ降下障害 ○○○号室、○○○号室

2. 未収金状況

- 201号○○氏 管理費等滞納3ヶ月目 (○/○督促状発送済み)
301号○○氏 滞納金完済

3. 継続中の工事

- ① エントランススロープ工事 ○月○日完了予定

4. 小修繕工事

- ① ○月○日 エントランスフロアヒンジ交換完了

5. 入退去状況

- ①退去 ○月○日 101号室 ○○氏 売却退去
- ②入居 ○月○日 301号室 購入者 ○○氏 入居 ※入居者名簿未提出

6. 専有部リフォームの状況

- ① 501号室 ○○氏宅、リフォーム工事中 月○日完了予定

7. その他(管理員より)

- ① ゴミ出しについて シール無しの粗大ゴミ放置、掲示板で注意喚起中

8. 今後の予定(○月分)

- ① ○月○日 9:00~16:00 排水管高圧洗浄
- ② ○月○日 8:30~15:30 建築設備定期点検

5. トラブルとその解決に向けて

1). 漏水トラブル

① 給水・給湯管からの漏水

80～90年代竣工のマンションで多用された給湯管は銅製のためピンホールが開きやすい。

→ 室内リフォーム時にポリエチレン管等への交換を組合推奨！

② 排水管・洗濯機からの漏水

洗濯パンからホースがはずれ、室内に放水等

③ 天井付近からの漏水

上階のベランダの雨水排水口の詰まりでプール状態となり
下階天井や、サッシ付近から漏水 → 組合として注意喚起！

④ 漏水と「マンション保険」の怖い関連性

『個人賠償特約』の多用は、次回の更新で保険料のアップに！

→ 各戸で『個人賠償保険』加入を組合として推奨！

2). 騒音トラブル ※ 原則は音源の入居者と被害者との話しあい。

被害住戸が多数になった場合には管理組合が積極関与
その騒音、ホントに上階から？ 念のため、販売図面や
各階平面図を確認。騒音は斜めに伝播することもある。



作成例

業者が掲示するお知らせに加え、
管理組合としても、積極的に推
進していることを伝え、実施率
を上げましょう！

2026年〇月〇〇日

ご入居者の皆様へ

〇〇〇〇組合
理事長 〇〇 〇〇

消防設備点検と排水管清掃 同日実施、ご在宅のお願い

日ごろは当管理組合の活動に、ご理解ご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。

さて、今年も“消防設備点検”と“排水管清掃”の時期となりました。
お忙しい皆様が一日のご在宅で済むように、例年通り同日での実施を、別紙各
業者からお知らせのとおり、計画しておりますので、必ずご在宅で実施となり
ますようご協力の程、宜しくお願い致します。

消防設備点検は室内感知器や、避難ハッチの稼働を確かめるための者です。
感知器が故障しているのに気づかないでいると、火災の初期消火が遅れ、燃え
広がった場合は人命が助かったとしても消防の放水により、多数の住戸に多大
な損害が発生してしまいます。

また、排水管清掃を怠ると排水管の詰まりに繋がり、階下への漏水となりかね
ません。仮に個人の専有部分の床下配管からの漏水となりますと、階下住戸の
天井照明、クロス、家具調度等が汚損され、数十万円の損害が発生しかねませ
ん。

当マンションが、皆様の安心・安全な生活を確保できますよう、ご協力の程、
宜しくお願い致します。

記

消防設備点検・排水管清掃実施日

同日実施 〇月〇日(〇) 午前〇時 ～ 午後〇時

以上

作成例

マンション保険からの支払を極
力抑え、次回保険料の値上げを
できるだけ抑制しましょう！

2026年〇月〇〇日

ご入居者の皆様へ

〇〇〇管理組合
理事長 〇〇 〇〇

バルコニー排水口清掃のお願い

日ごろは当管理組合の活動に、ご理解ご協力をいた
だきまして、誠にありがとうございます。

さて、昨今の集中豪雨につきましては、皆様ご存知
のとおり、昔とは違い『線状降水帯』が突然発生し、1
時間当たり50mmの雨量に達するとのニュースも珍し
くありません。そんな折、皆様のバルコニーの排水口
は、塞がっていませんか？

舞い込んだ落ち葉や、植木鉢からあふれた土で、い
つの間にか塞がってしまった結果バルコニー水溜まり
ができ、さらに“プール状態”になったりすると“バ
ルコニーの防水塗装”の限度を超え、階下の住宅の天
井に漏水となり、場合によっては階下の天井照明やク
ロスばかりか、高価な戸棚や家具、建具まで水に濡れ、
100万円超の損害が発生することもあります。

これからの季節、集中豪雨がいつ発生しても良いよ
う、皆様のバルコニーの雨水排水口の掃除をお願いし
ます。

以上

3). 滞納トラブル

1. 督促は早いが一番

管理会社から滞納者への督促は何月までか？
どんな手段でいつ督促し、反応はどうだったか？

→ 管理委託契約書「別表第1」の確認も

例) 6ヶ月で督促を終了する・・・等もあり！

2. 3ヶ月を超えたら

理事会でも動きましょう！

役員数名での訪問、理事会での弁明要請等。
理事長からの内容証明郵便も1度は有効かも？
支払える額等を聴取し、今後の計画も記載した
「支払計画書」等に署名捺印を貰うことも。

→ 5年の時効を中断できることがあります。

3. 弁護士に相談

さらに長期になるようなら、弁護士さんに相談

→ 弁護士名での内容証明郵便も有効

(マンション標準管理委託契約書 別表第1 事務管理業務)

② 管理費等滞納者に対する督促	一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して〇月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。 三 二の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。
③ 通帳等の保管	

見 本

〇〇〇〇マンション管理組合
理事長 殿

20 年 月 日

〇〇〇〇マンション 〇〇〇 号室

氏 名 様

管理費及び修繕積立金滞納金の支払計画書

私は、〇〇〇〇マンション〇〇〇号室の管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」とする。）について、下記の滞納額（債務）を承認し、下記の支払計画に基づき、滞納額全額を完済することを〇〇マンション管理組合（管理規約）に承諾し、異議はありません。

見 本

管理費等の支払い催告書

冠省 貴殿は、〇〇〇〇マンション〇〇〇号室の区分所有権を有していますが、「建物の区分所有等に関する法律第19条、〇〇〇〇マンション管理規約第〇〇条」により、管理費及び修繕積立金（以下管理費等という）を当月分について前月末日までに支払う義務があります。しかるに、貴殿は、令和〇年〇月分から同〇年〇月分「この請求日現在」までの管理費等金〇〇〇, 〇〇〇円が未納であり、再三督促状を送付するも未だにお支払いがありません。よって本書到達後14日以内に滞納金全額をお支払い下さいませよう右催告します。尚、上記期間内にお支払い無き場合は法的手続きを取らせていただくことを予め申し添えます。

謹々

令和〇年〇月〇〇日

埼玉県〇〇市〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇 〇〇 印

埼玉県〇〇市〇〇区〇〇〇丁目
被催告人 〇〇 〇〇 殿

※縦20行 横26文字
※「」は1文字扱い
※書留、配達証明付き
※本紙8枚、
宛名記載封筒1通
※本局へ提出（特定局は×）
※印の有無は任意

月分から2025年 月分まで

毎月下記のとおり納付します。

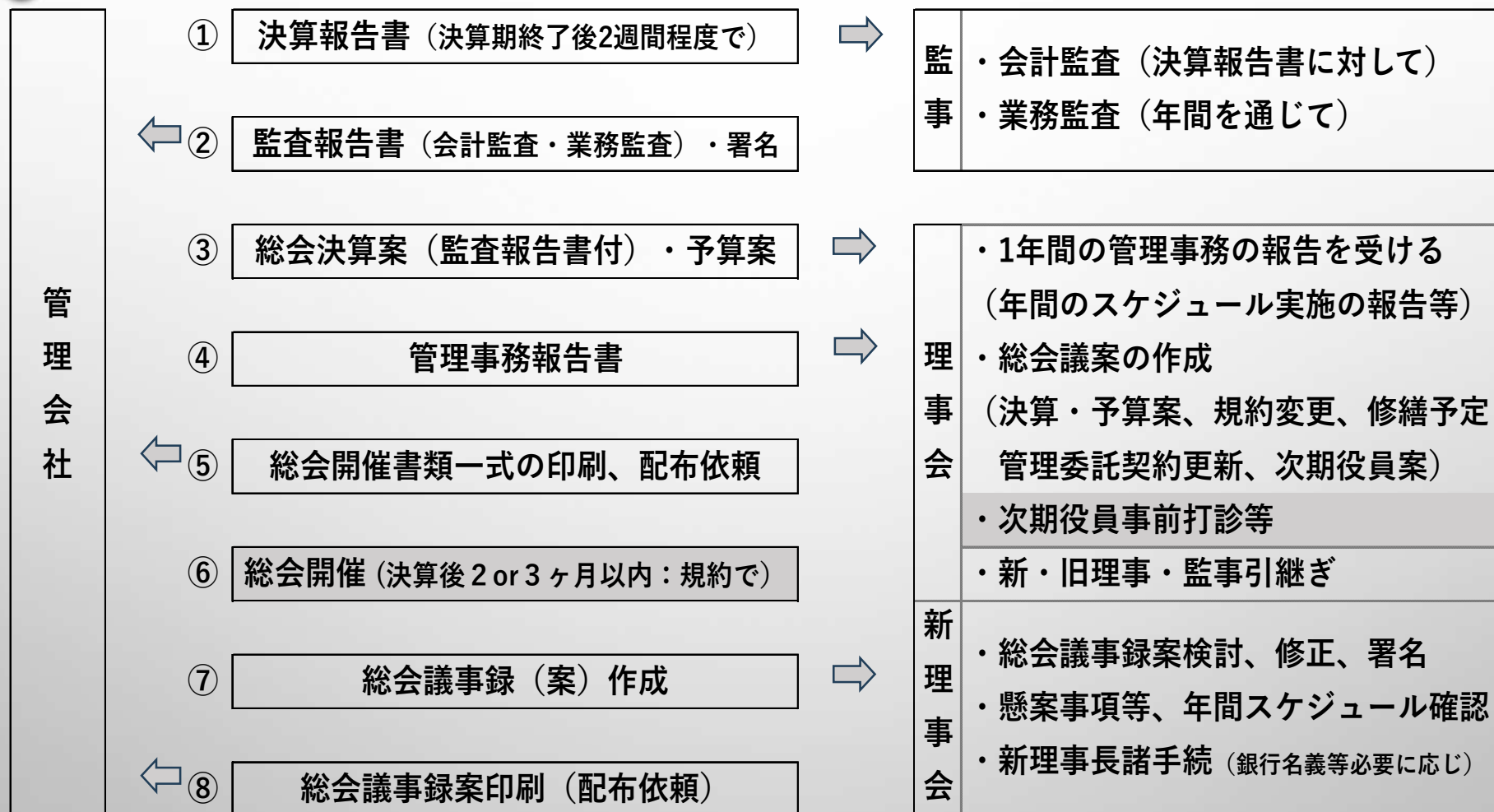
当月の滞り納付します。

1. 滞納額全額（＝〇〇, 〇〇〇円）

2. 計画の要領で下記の口座へ振り

××
〇〇組合

6. 総会開催の主な流れ（決算期）



1) 役員選任は誰のため？

役員は管理組合そのものです。選任は
管理会社任せにせず、必ず現役員が新
役員候補者を訪問して依頼しましょう！

理事長以下の役職決めで、平役員は
防火管理者を兼務する等、負担の公平化
を図りましょう。

「阿弥陀くじ」での理事長決め。

→ 管理会社担当者は、内心『楽勝の
組合！』と思われる？

任期が1年交代の管理組合も、管理会
社担当者にとっては‘美味しい組合’か？
伝家の宝刀『その件は、前期の役員さん
が決めました。』

→ 1年任期は、必ず2年にしましょう！

作成例

令和〇年5月吉日

〇〇〇マンション
313号室 〇〇 〇〇様

〇〇〇マンション管理組合
理事長 △△ △△

令和8年度役員(理事)の候補者選出について

前略 新緑の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。

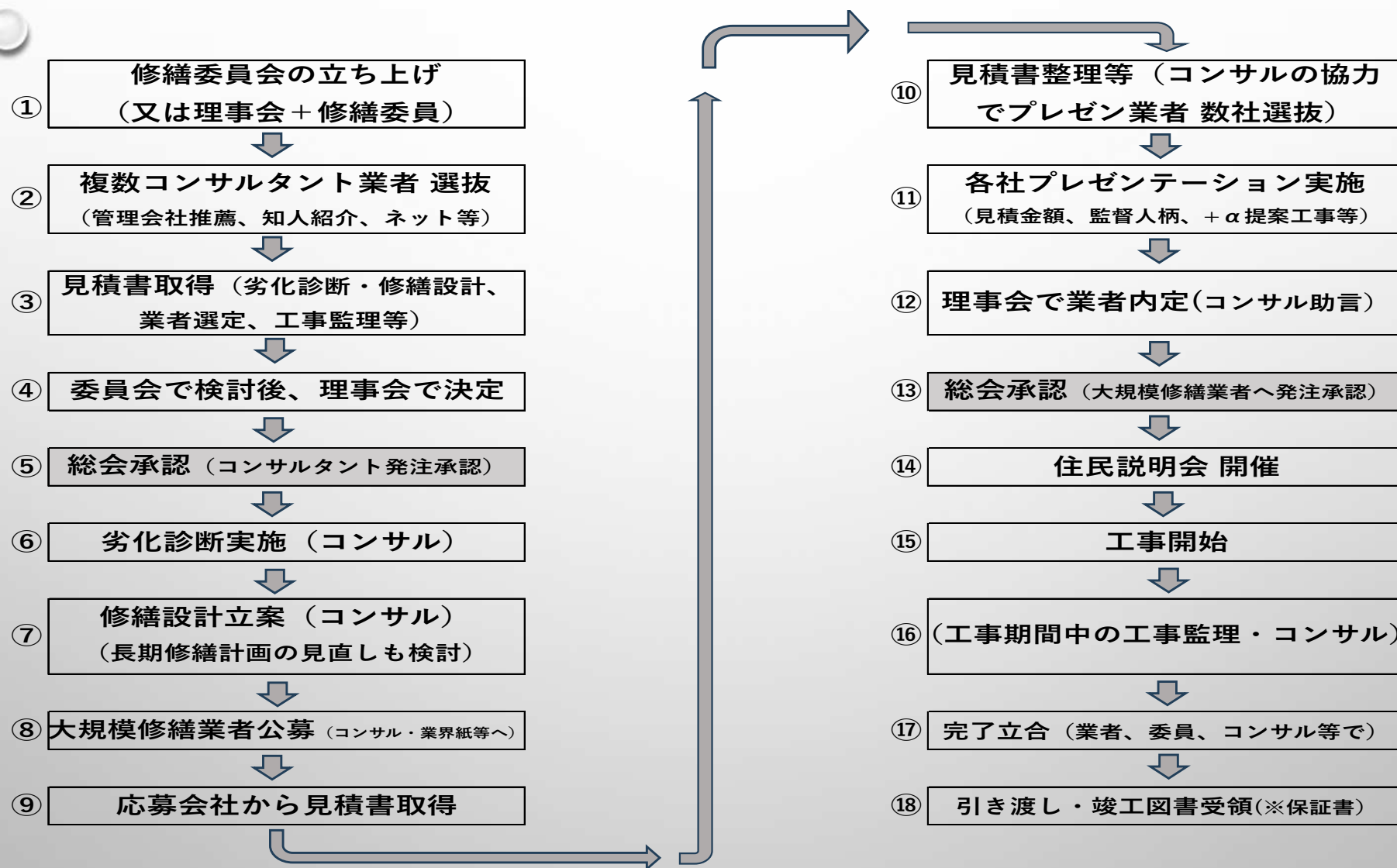
標題の件につき、役員候補者の選出は規約の定めに基づき、輪番制で選出すること
が決まっております、6月2日に開催の管理組合総会で、次期役員(理事)候補者として、
貴殿が選出されますので、予めご通知致します。

なお、総会終了後次期役員(理事)の役職を決定しますので、総会当日は必ずご出席
の程、宜しくお願い致します。

草々

留任	2 0 5	○△ □○
	3 0 9	▽○ ◇□
	4 0 6	○□ ▽○
新任	2 1 2	◇○ □▽
	3 1 3	○○ ○○
	4 1 2	◇○ ◇▽

7. 大規模修繕工事の主な流れ（※設計管理方式の場合）



8. 長期修繕計画の見直し

1) 一財)建設物価調査会の調査では、2015年を100とすると、2026年6月の「建設物価建築費指数」の工事原価は145を超え(東京:RC造:集合住宅)、マンションの外観維持のため、インフレを見込んだ計画に見直すことが急務です。

2)修繕積立金の値上げは、管理費会計
項目の経費削減との抱き合わせで
行うのが理解を得やすい。

- ①日常業務の時短
- ②定期清掃・作業の回数・仕様の見直し
- ③電気料金契約の見直し
- ④設備の改変 等々

3)大規模修繕項目・周期の見直し

2026年6月の建設物価建築費指数（東京：2015年平均＝100）の代表的な建物について、その動向をみると次のとおりである。



〇〇〇マンション 長期修繕計画総括表 案

2020年〇〇月〇日作成

(単位:円)

修繕費(区分別・年度別)		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370
--------------	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

長期修繕計画総括表(値上げ2パターン試算付)

9. 法改正に合わせた規約の見直し

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第1項・第3項
団地型	第49条第1項・第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第1項・第3項

① 総会定足数の見直し

改正のポイント

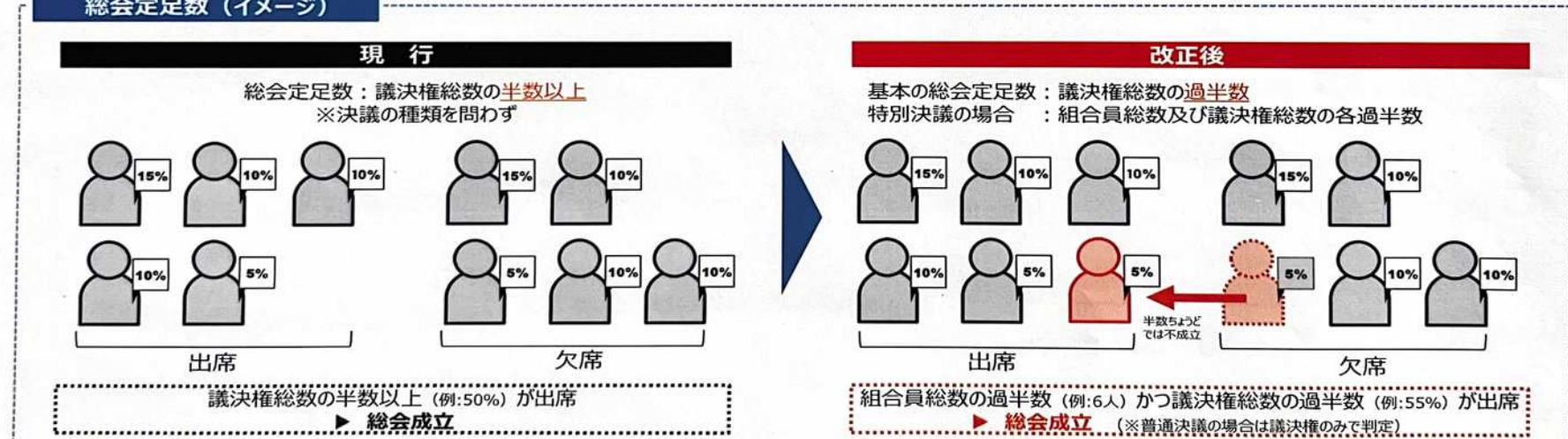
- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

これにより、**どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認**することとなります。

総会定足数（イメージ）



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002002075.pdf>

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第3項
団地型	第49条第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第3項

② 出席者の多数決による特別決議

改正のポイント

- ※
➤ 「特別決議」についても、総会出席者による多数決を可能とする

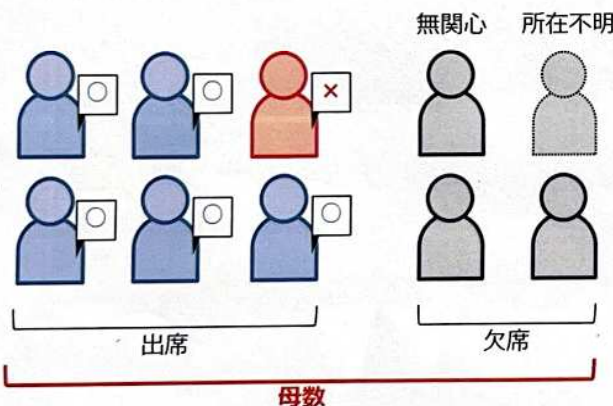
※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。

「特別決議」の決議要件（イメージ）

現 行

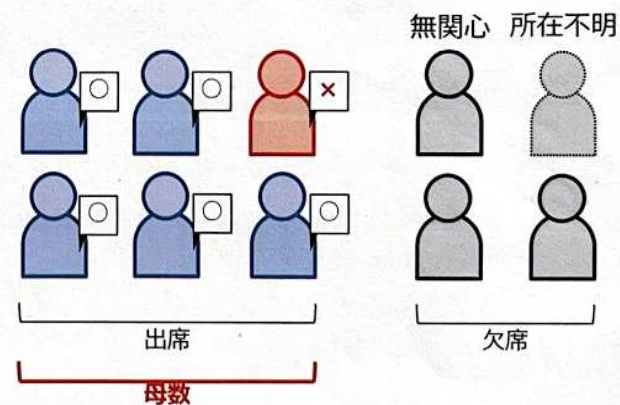
全ての組合員が決議の母数



賛成 5/10 (賛成50%) で否決

改正後

総会出席者が決議の母数



賛成 5/6 (賛成83.3%) で**可決**

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

多数決要件の緩和の対象

① 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合

(耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)

② バリアフリー化のために必要な場合

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002002075.pdf>

④ 共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

単棟型	第24条の2
団地型	第24条の2
複合用途型	第24条の2

改正のポイント

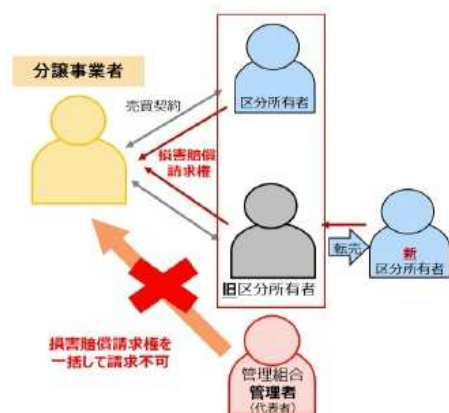
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

改正区分所有法において、理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできることとされた旨を確認的に規定するとともに、理事長による代理行使をより確実に実施できるようにするための措置（理事長による一元的な行使、改正法による「別段の意思表示」の制限）に加え、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当するため、規約による実務的な対応として規定を設けました。

改正区分所有法第26条第2項の損害賠償請求権等の一元的な行使

現行の区分所有法

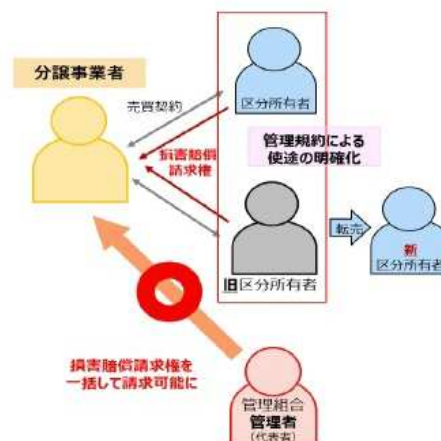
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、**管理者が一括して損害賠償請求を行えない**との指摘



改正後の区分所有法

- 旧区分所有者も含めて、**管理者が一括して損害賠償請求を可能に**

※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
 ※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



管理規約への反映が必要な内容

- ① 共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について、**理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理すること**
- ② 共用部分等の損害賠償請求等については、**理事長による一元的な行使でのみ行うことができること**
- ③ 区分所有者は、**改正法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないこと**
- ④ **損害賠償金等は原則として修繕に充てること**

大変重要な改正点ですので、本改正内容を必ず盛り込んで管理規約を改正してください

⑤ 専有部分の保存行為実施の請求

単棟型	第23条
団地型	第23条
複合用途型	第23条

改正のポイント

- 現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化

これまで標準管理規約においては、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合による専有部分への立入り請求を可能としてきましたが、自ら実施する保存行為の請求が可能かは明確ではありませんでした。

他方、今般の区分所有法改正においては、自らの専有部分等を保存するために、他の区分所有者の専有部分に対して自ら保存行為を実施することを請求できる旨が明確化されました。

そこで標準管理規約においては、改正区分所有法の趣旨を踏まえ、共用部分の管理のため必要な場合に、管理組合が専有部分に対して自ら保存行為を実施することの請求ができる旨を規定しました。

専有部分の保存行為実施の請求 想定事例

- ① 3階の住戸の専有部分内の配管から漏水事故が発生し、構造躯体等（共用部分）に影響
- ② 共用部分への影響が生じていることから、管理組合が、漏水発生元の住戸専有部分の区分所有者に対し、立入りを請求するとともに、自ら保存行為を実施することを請求
- ③ 管理組合が漏水発生箇所を補修

専有部分の保存行為実施請求 パターン別の考え方

（例）専有部分配管から漏水事故が発生したとき

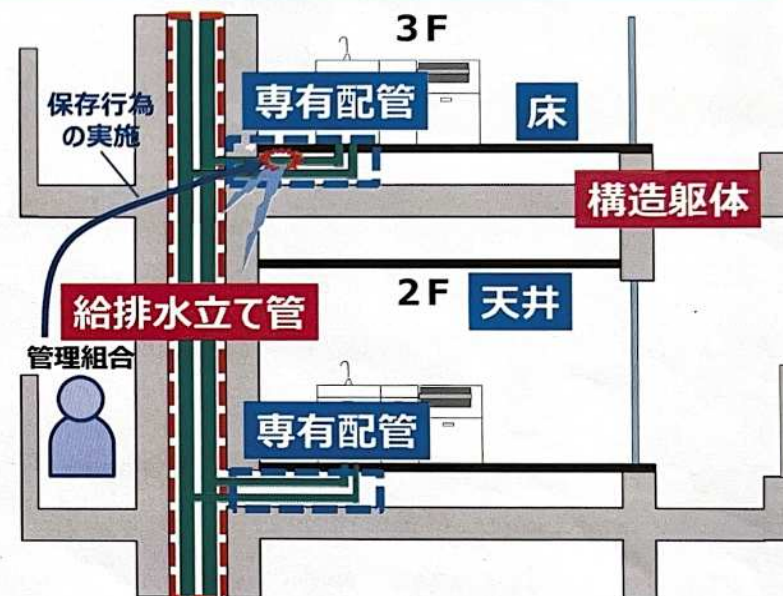


共用部分に
影響が生じている場合

管理規約（単棟型第23条）の規定に従い、管理組合が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能

専有部分のみに
影響が生じている場合

改正区分所有法（第6条第2項）の規定に従い、影響を受けている専有部分の区分所有者が、漏水発生元の専有部分の保存行為の実施請求が可能



専有部分の保存行為実施の請求

改正後	改正前
(必要箇所への立入り等) 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分<u>若しくは</u>専用使用部分への立入り<u>又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。</u> 2 前項により立入り<u>又は保存行為の実施</u>を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入り<u>又は保存行為の実施</u>を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に<u>他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ</u>、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、<u>自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。</u> <u>この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。</u> 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	(必要箇所への立入り) 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分<u>又は</u>専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に<u>立ち入らないと</u>共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に<u>自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせること</u>ができる。 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

関連するコメントについては別途国土交通省ウェブサイト上に掲載している資料をご確認ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002002075.pdf>



パイプスペース



水道メーター

ご清聴ありがとうございました。

参考資料

令和7年マンション標準管理規約改正

国土交通省 住宅局

参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/002002075.pdf>