

催しものガイド 令和6年度 大阪市マンション管理支援機構 主催 **参加費無料!**  
**マンション管理基礎講座・大規模修繕工事見学会・ミニ交流会**

**マンション管理基礎講座**

分譲マンションの管理に役立つ「基礎的な内容」のセミナーです。管理組合の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方など、どなたでも参加いただけます。

【テーマ:管理組合活動を考える】

1日目 令和6年10月27日(日)

- ・継続的な組合活動のために①.....大阪司法書士会
- ・住環境を維持するために.....(公社)大阪府建築士会

2日目 令和6年11月4日(月・振休)

- ・快適なマンションライフのために.....大阪弁護士会
- ・継続的な組合活動のために②.....大阪市/ベイシティ大阪管理組合
- ・マンションの性能向上のために.....(独)住宅金融支援機構

3日目 令和6年11月10日(日)

- ・安心な住環境を維持するために.....兵庫県立大学環境人間学部
- ・資産価値の維持のために.....(公社)大阪府不動産鑑定士協会

- 開催時間:各日13:30~16:00(受付開始は13:00)
- 定員:各日150名(会場100名、オンライン50名)
- 開催場所:大阪市立住まい情報センター 3階ホール

**大規模修繕工事見学会**

開催日時 令和6年11月30日(土) (受付開始は13:00)

申し込み締め切り日 令和6年11月19日(火)

- 定員:30名  
(申込者数が定員を超えた場合は、登録管理組合の方を優先して抽選します。)
- 見学場所:都島区に分譲マンション

**ミニ交流会**

夜間に開催するマンション管理組合の組合員やお住まいの方向士の情報交流会です。  
 ※マンションの管理に関わることを「業」とされている方は参加いただけません。

開催日時 令和6年12月5日(木) 19:00~20:20

申し込み締め切り日 令和6年11月28日(木)

- 定員:10名  
(申込者数が定員を超えた場合は、登録管理組合の方を優先して抽選します。)
- 開催場所:大阪市立住まい情報センター5階研修室

※いずれの催しもお申込み方法などの詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。  
 ※定員数の変更や中止とさせていただきます場合は、当機構のホームページ等でお知らせしますので、ご留意いただきますようお願いいたします。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL:06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

**支援メンバー瓦版** 一般社団法人マンション管理業協会

**マンション管理適正評価制度のご案内**

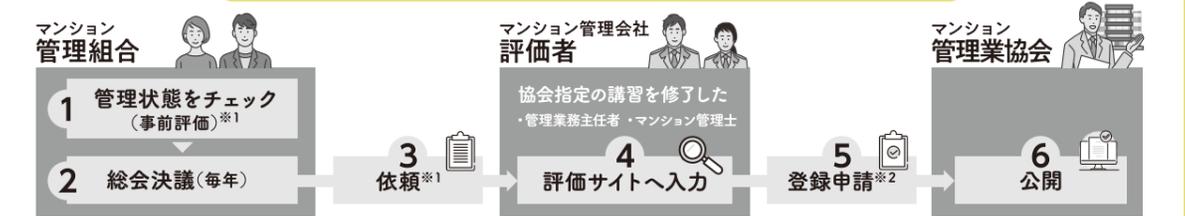
現在、分譲マンションは全国に約704.3万戸\*あり、竣工から相当の期間が経過したマンションが急速に増加する中、修繕積立金不足による、建物・設備の老朽化が問題になっています。また、近年台風や大雨、地震などの自然災害が多数発生しております。安心・安全で長く住まうために、「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営の改善を図ることで、居住・市場価値の向上を図っていきましょう。

\*2023年末時点(国土交通省公表資料より) [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)

**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)

お問い合わせ先 (一社)マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721 担当:調査部

**大阪市マンション管理支援機構の構成団体**

- 公共団体等**
  - 大阪市
  - 大阪市住まい公社
  - (独)住宅金融支援機構 近畿支店
- 専門家団体**
  - 大阪弁護士会
  - 大阪司法書士会
  - 大阪土地家屋調査士会
  - (公社)大阪府不動産鑑定士協会
  - 近畿税理士会
  - (公社)大阪府建築士会
- 民間事業者団体**
  - (一社)マンション管理業協会 関西支部
  - (一社)不動産協会 関西支部
  - (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
  - 大阪ガスマーケティング(株)
  - (株)オブテージ

- マンション管理基礎セミナー .....①②③④⑤
- 管理組合交流サロン
- 「まんかんサロン」の報告 .....⑥
- 催し物ガイド .....⑦
- 支援メンバー瓦版 .....⑦

**管理組合  
登録募集中  
無料!**

より快適なマンションライフを応援します。

**らいいいふ あぶ**  
 VOL. 73  
 2024.10.1



**大阪市マンション管理  
支援機構通信**

事務局  
 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20  
 大阪市立住まい情報センター4階  
 (Osaka Metro堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

〈平日・土曜〉9:00~17:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00  
 〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、  
 祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、  
 年末年始

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンション管理支援機構 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

## 講座1

# マンションでの暮らしのルールについて学ぶ

### ■適正なマンション管理のために (マンション管理適正化指針)

- ◆**管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向**  
マンションを社会的資産として資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境の確保のためにマンションの管理を行う
  - (1) マンション管理の主体は管理組合であり、区分所有者の意見が十分反映されるよう適正な運営を行うほか、健全な会計の確保が必要
  - (2) 区分所有者等は管理組合の一員として、管理組合の運営に積極的に参加する等、役割を適切に果たすよう努める
  - (3) マンション管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切に対応する
  - (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等または役員に就任する場合には、区分所有者等が管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行い、監視・監督の強化を図ることが重要
- ◆**管理組合が留意すべき事項**
  - (1) 管理組合の運営
  - (2) 管理規約
    - ・管理規約はマンションの最高自治規範
  - (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
    - ・管理費、修繕積立金の明確な区分経理
  - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し
  - (6) 発注等の適正化
  - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
    - ・良好なコミュニティ形成の積極的な取り組み
  - (8) その他配慮すべき事項
    - ・名簿等の個人情報の管理
- ◆**マンションの区分所有者等が留意すべき事項**
  - ・マンションを購入しようとする者は、マンション管理の重要性を十分認識し、管理規約等の管理に関する事項に留意する
  - ・管理組合は購入しようとする者に対し情報の提供に配慮する
  - ・マンションは相隣関係等に配慮を要する住まいのため、集会その他の管理組合活動に参加するとともに、規約や集会の決議等を遵守する
  - ・賃借人等も建物等の使用方法では、区分所有者等が負う義務と同一の義務を負う
- ◆**管理委託に関する事項**
  - ・管理事務を委託する場合は、委託内容を十分に検討して管理委託契約を締結する

## ■暮らしの基本ルール

- ◆**管理規約の基本**
  - ・管理規約で定められる事項  
管理または使用に関する区分所有者相互間の事項
  - ・管理規約の衡平性  
改正する場合は、組合員相互間の利害の衡平性が図られなければならない
  - ・管理規約の改正  
区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上の特別多数決議(強行規定)となる改正が一部の区分所有者の権利に特別な影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない
  - ・管理規約の効力  
中古で購入した区分所有者も賃借人も守らなければならない
- ◆**管理規約の改正時期**
  - ・法律・標準管理規約が改正されたとき  
※標準管理規約はコメントにも注意
  - ・管理規約の内容が守れない状態になったとき
  - ・管理規約の内容が組合内で解釈が異なる意見が出たとき
  - ・マンションの将来における適正な管理に備えるため

## ■円滑な管理組合運営のために

- ◆**管理組合の組織**
  - ・区分所有者は管理組合の構成員
  - ・総会は最高意思決定機関
  - ・理事会は執行機関
  - ・監事は管理組合の財産や業務の執行状況を第三者的に確認する



〈講師〉  
公益財団法人  
マンション管理センター  
大阪支部長  
**西田 俊一**  
(にしだ としいち)

- ◆**総会の運営**
  - (1) 総会の手続き
  - (2) 総会での議決権及び議決権の行使  
必ず出席して意思表示することが重要
  - (3) 総会での議事運営
    - ・開催について
    - ・招集できる者について
    - ・招集の通知について
    - ・緊急動議について
    - ・議決権の割合について
    - ・議決権行使(書面や代理人)について
    - ・共有者がいる場合の議決権行使者について
    - ・総会の議長について
    - ・総会議事録の作成者について
- ◆**理事として大切なこと**
  - ・ルールを知る
  - ・管理組合業務の継続性確保のための新旧役員引継ぎ
  - ・理事会は1ヶ月に1回開催が望ましい
  - ・広報活動は組合員等が管理の当事者意識を持つための第一歩
  - ・外部との交流を通して他のマンションの事例を知ることが、組合業務を進めるうえで有効

## ■最近のマンション施策の改正概要

- ◆**マンション標準管理規約の改正(令和6年6月7日改正)**  
マンションを巡る「2つの老い」の進行等に伴う課題や昨今の社会情勢の変化等に対応
- (主な改正内容)
  - 組合員名簿・居住者名簿の作成・更新の仕組み
  - 所在等が判明しない区分所有者の対応
  - 修繕積立金の変更予定等の見える化
  - 総会・理事会資料等の管理に関する図書保管
  - EV(電気自動車)用充電設備の設置の推進
  - 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化
- ◆**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の改正**  
※外部管理者方式とは・・・区分所有者以外の者が管理者に就任する方式
  - マンション管理の主体について**
    - ・全員で共用部分を共有し、その維持管理のための責任と負担を各自が行う
    - ・マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合
    - ・区分所有者等は管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行い、監視・監督の強化のための措置等を講じて、適正な業務運営の担保に十分留意する
  - 外部管理者方式のニーズの見極め**
    - <メリット>
      - ・管理者(役員)の担い手不足の解決策となり、区分所有者の負担軽減につながる
      - ・専門的知見に基づく機動的な業務執行が期待できる
    - <デメリット>
      - ・報酬の発生に伴う管理組合の支出が増大
      - ・管理組合と管理業者の自己取引など利益相反取引が生じる可能性
      - ・管理者権限が強くなることで、管理に対する区分所有者の関心が低下
      - ・規約の定め方によっては、理事会方式に戻すことが困難になる可能性がある

【マンション管理業者を管理者とする方式における留意事項】  
運営方法によっては区分所有者の意思から離れた不適切な管理、利益相反、管理コストの増大等が生じるおそれがあることから、導入についてはメリットとデメリットを踏まえて慎重な検討が必要

<相談先について>  
(公財) マンション管理センターや自治体、マンション管理士や地域のマンション管理組合の団体、専門家の派遣を行う NPO 法人など

## 講座2

# 管理組合の会計について学ぶ

# 共有財産の維持管理と良好な環境を確保するために

### ■管理組合会計の目的は

管理費等が目的に沿って支出されているかを確認すること

### ■会計原則 管理組合会計への準用が望ましいと思われる 企業会計原則

- ◆**基本原則**
  - ・真実性の原則 : 真実であること
  - ・正規の簿記の原則 : 整然、明瞭な記録であること
  - ・明瞭性の原則 : 正しい財務状況を明示していること
  - ・継続性の原則 : 処理の原則や手続きの適用をむやみに変更しないこと
  - ・保守主義の原則 : 不利益な影響を計上すること
  - ・重要性の原則 : 重要性の乏しいものは計上しないこと
- ◆**その他の原則**
  - ・収支対応の原則 : 収入と支出を期間的に対応させること
  - ・発生主義の原則 : 収入と支出を発生事案に基づき認識すること

### ■管理組合会計特有の原則

- ◆**区分経理の原則(目的別会計処理)**  
大規模修繕工事で多額の不足金が生じないよう、国土交通省が示すマンション標準管理規約および同コメントで、日常の管理に要する費用(管理費会計)と計画修繕のための積立金(修繕積立金会計)は区分して経理しなければならないとしている。また、維持管理に高額な費用を要する施設(機械式駐車場等)は別区分の使用料会計とすることも可とされている。
- ◆**予算準備性の原則**  
最小限の費用で最大の効果を得るため、常に勘定科目ごとに実績と予算を比較して効率的な予算執行を行う。
- 【望ましい会計の管理方法】
  - ・現金収受を減らす
  - ・未収・未払の一覧と回収状況を突合する
  - ・支払をする人、銀行へ入金する人と会計帳簿に記入する人を別にする

### ■事業計画と予算

- 単年度の事業計画と管理費会計、中長期に及び長期事業計画と修繕積立金会計は親和性が高く、資金管理のために事業計画が必要になる。
- ◆**資金管理のための事業計画**  
理事会は予算内で事業計画に則って資金を使用することが総会で承認されたに過ぎず、そのために、予算と決算の差を少なくするには予算の正確性が大変重要となる。
  - ◆**収支予算案の作成**
    - ・**当期収支状況の確認**  
特別に支出された金額、事由があって支出しなかった金額を把握する。
    - ・**情報の収集**
      - (1) 設備点検業者からの業務報告書の確認及びヒアリング
      - (2) 清掃業者からの業務報告書の確認及びヒアリング
      - (3) 組合員からの意見・改善要望の検討等
      - (4) 計画修繕の予定時期の確認
    - ・**支出項目の検討**
      - (1) 設備の法令点検と任意の点検を分けて実施内容を把握
      - (2) 清掃業務
      - (3) 管理組合運営費  
毎年同様に支払われている事業の確認と、変動する事業の場合は概算金額を把握
      - (4) 水道光熱費(単価の変動に注意)
      - (5) 損害保険料  
契約内容や保険料率の変更予定、他に加入すべき保険種類を確認
      - (6) 修繕費  
日常整備は管理費会計、計画修繕は修繕積立金会計で予算計上
      - (7) 委託業務費  
委託契約の内容を確認
      - (8) 管理員業務費  
業務内容を確認し、管理会社と協議の上で費用対効果を検証する。



〈講師〉  
近畿税理士会  
**門田 知也**  
(かどた ともや)

- ・費用の見積もり  
見積もりは支出項目ごとに徴求する。
- ・費用項目の振り分け  
支出金額確定後に該当する費用項目ごとに振り分ける。
- ・**予備費の確保**  
理事会で予算額を超えて支出をするには(事故等の緊急な支出を除く)総会の承認が必要となるので、予備費を計上するのが一般的。
- ・**収支予算案の作成**
  - (1) 管理費  
確定した次期会計年度の支出予算額の総額と現行の収入予算額を比較して、マイナスの時は収入を増やすか支出を減らす必要がある。支出予算額が減額できないと、管理費用の値上げを前提とした案になる。
  - (2) 修繕積立金  
修繕積立金会計から支出される工事等の費用は、周期的かつ計画的な支出のため、長期修繕計画からだいたい支出時期や金額が把握できる。
  - (3) 使用料  
駐車場使用料等は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。ただし、別会計での処理が可能な場合もある。

### ■月次収支の注意点と決算書類の監査、帳簿類の確認

- <月次収支の注意点>  
月次事業の遂行は計画どおりか。  
昨年同月や他の月に比べて、大きな変動はないか。  
不自然な入出金がないか。
- <決算書類の監査、帳簿類の確認>  
残高証明書と預金残高を突合する。  
業者選定で相見積もりをしたか。  
不自然な入出金がないか。  
偽造された書類等はないか。
- <標準的な会計監査スケジュール>  
監事は、総会の1~2ヶ月前に管理会社から監査資料を受領し、1~2週間程度で会計監査を行って、管理会社に返却した後、総会に提出する監査報告書を作成する。
- <監事による監査>  
業務監査・・・管理組合の業務の執行状況  
会計監査・・・財産の状況
- <全体的な把握と個別的な把握>  
全体的な把握  
収支決算書の次期繰越金と貸借対照表の受領金が一致しているか。  
残高証明書と預金残高が一致しているか。  
請求書は全て保存されているか。  
個別的な把握  
収支決算書を個別確認し、予算と決算に大きく差が出ていれば差額を調査し、会計担当者へのヒアリングや請求書等と照合する。

### ■税務関係

- <収益事業と非収益事業>  
管理組合は人格のない社団等として課税対象ではないが、収益事業\*を営んでいると課税対象となる場合もある。  
※駐車場の外部貸し、自動販売機の設置、太陽光発電による売電、携帯電話の基地局設置などの事業
- <税金の種類>  
収益事業を行うと(法人税、法人府民税、法人事業税、法人市民税)の納税対象
- <消費税の納税義務について>  
課税取引が対象だが、前々年度の対象売上が1000万円未満であれば納税義務はなく、管理組合は売り上げ規模からして納税義務は原則ないと考えられる。
- <住民や外部貸し駐車場利用者からのインボイス登録の催促>  
マンション管理組合が組合員に対して駐車場の貸し付けを行う場合は、課税対象外(国税庁質疑応答事例)だが、駐車場を借りている外部の方は納税負担が増えるため、インボイスの登録を求めてくることがあるので、詳しくは、税理士に相談を。

### 講座3

#### 適正な管理を進めるための制度について学ぶ①



〈講師〉大阪市都市整備局 住宅政策課 担当係長 **黒田 佐知子**  
(くろだ さちこ)

#### マンション管理計画認定制度 (以下、「管理計画認定制度」)について

##### ■管理計画認定制度とは

###### ●管理計画認定制度の狙い

- ・管理の適正化に向けた管理組合の自主的な取り組みの推進
- ・認定を受けたマンションが市場で高く評価される
- ・周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与

###### ●認定実績

令和6年5月末現在、認定マンションは全国で824件となり、昨年の同時期に比べ8倍以上に増加。うち、大阪市では33件を認定。

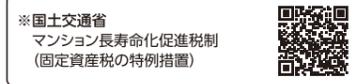
###### ●管理計画認定制度のメリット

###### <独立行政法人 住宅金融支援機構>

- ①フラット35の金利引下げ(当初5年間)
- ②マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ
- ③マンションすまい・債の利率上乘せ

###### <マンション長寿命化促進税制>

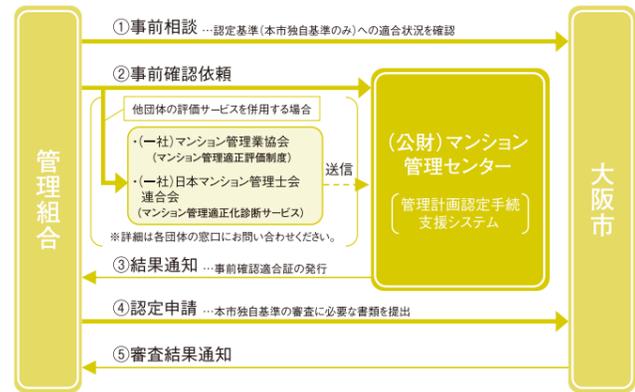
認定を取得して一定の条件を満たしたマンションが大規模修繕工事を行った場合、翌年度の建物分(100㎡分まで)の固定資産税が1/3(大阪市の場合)減額される。



※国土交通省  
マンション長寿命化促進税制  
(固定資産税の特例措置)

### ■大阪市の管理計画認定制度

#### ●申請手順



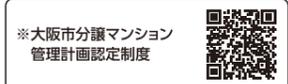
#### ●認定基準

国が定める16の全国統一基準のほか、大阪市には4つの独自基準がある

- ①長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること
- ②大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること
- ③定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること
- ④昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること



※国土交通省  
管理計画認定制度



※大阪府分譲マンション  
管理計画認定制度

### 講座4

#### 適正な管理を進めるための制度について学ぶ②



〈講師〉一般社団法人 マンション管理業協会 **前島 英輝**  
(まえじま ひでき)

#### マンション管理適正評価制度 (以下、「適正評価制度」)について

##### ■適正評価制度の概要

###### ●評価制度を活用するメリット

###### <適正評価制度とは>

個々のマンションの管理・組合運営の状態を5つの指標ごとに、マンション管理業協会の講習を修了した「管理業務主任者またはマンション管理士」が精査・評価し、その合計点数を6段階で分かりやすく、インターネットを通じて情報公開する仕組み。

- ①同じような「立地」、「築年」、「規模」、「間取り」で管理状態が公開されているマンションと非公開のマンション
- ②駅近だが管理状態がわからないマンション

①、②のマンションの場合、流通市場等において、情報公開されているマンションの方に安心感がある

###### <適正評価制度で得られるもの>

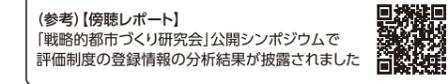
- ・管理組合の目標設定、運営方針が立てやすくなる
- ・課題を改善することで管理の行き届いた状態を維持できる
- ・管理状態の情報を発信することで、市場での評価が期待できる
- ・将来的なりせしめ・バリューの向上も期待できる

###### <管理状態を評価する5つの指標とは>

- ①管理体制 : 円滑な組合運営のための基本的事項
- ②建築・設備 : マンションを長く使うための維持管理体制
- ③管理組合収支 : 組合運営のための安定的な財務基盤
- ④耐震診断 : マンションを長く安心して住むための耐震関係
- ⑤生活関連 : 快適に住むための環境づくり

###### <購入検討者の関心事>

1位は「立地」だが、管理費や修繕積立金の値上げ予定の有無や積立状況など、マンション管理に関する項目の関心が高まっている(不動産仲介会社が行ったアンケートの調査結果)。

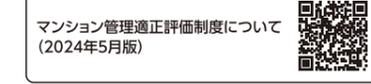


(参考)「傍聴レポート」  
「戦略的都市づくり研究会」公開シンポジウムで  
評価制度の登録情報の分析結果が披露されました

### ■ワンストップ申請について

#### <ワンストップ申請とは>

適正評価制度と分譲マンション管理計画認定制度(以下、「管理計画認定制度」)の2つの制度の申請手続きを一化できる仕組みのこと。2024年5月末には、管理計画認定制度を申請したマンションの8割超が適正評価制度とのワンストップ申請を利用していた。



マンション管理適正評価制度について  
(2024年5月版)

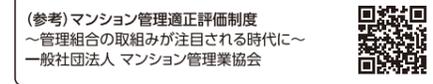
#### ●「適正評価制度」と「管理計画認定制度」について

- ・適正評価制度は、評価項目の評価を評価者が実施し、管理計画認定のうち国の認定基準に係る審査を事前確認者が同じシステム内で評価、審査でき、ワンストップで両制度の申請が可能

### ■さいごに

マンションの管理状態は、マンションの購入を検討している方にとって重要な判断材料のひとつ。

また、管理計画認定の取得は意外と難しく、適正評価制度を利用して管理計画認定を取得するための情報を共有して準備してはどうか。



(参考)マンション管理適正評価制度  
~管理組合の取組みが目目される時代に~  
一般社団法人 マンション管理業協会

# マンションでの暮らし方について学ぶ

### 講座5

#### 管理会社との良好な関係構築について学ぶ



〈講師〉  
大阪市立住まい情報センター  
マンション管理相談員  
**宇都宮 忠**  
(うつのみや ただし)

#### 管理業者に任せっきりせず、適度な緊張感のある関係を!

### ■管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針 (以下、「マンション管理の適正化指針」)に関する事項(抜粋)

#### ◎管理組合が留意すべき事項

- 1.管理組合の運営  
情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする。
- 2.管理規約  
マンション管理の最高自治規範として、国土交通省が公表する「マンション標準管理規約」を参考に作成、改正を行い、十分周知する。
- 3.共用部分の範囲及び管理費用の明確化  
事故やトラブルに備え、専有部分と共用部分の範囲及びこれに対する区分所有者等の負担を明確にしておくことが望ましく、所有区分を絵図にしておくことと分かりやすい。
- 4.管理組合の経理  
明確な区分経理を行う。
- 5.長期修繕計画の作成及び見直し等  
国土交通省が公表する「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に作成や見直しを行う。
- 6.発注等の適正化  
事業者選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反に注意する。
- 7.良好な居住環境の維持及び向上  
自治会及び町内会等は居住者が各自の判断で加入するものであり、管理費と自治会費の徴収、支出は分けて適切に運用する。
- 8.その他配慮すべき事項  
管理組合は組合員名簿や居住者名簿の管理方法等に関し、個人情報取扱事業者としての義務を負う。

#### ◎管理委託に関する事項

マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部または一部を委託する先を選定する場合、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開し、併せて管理業者が行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める。また、委託先が選定された場合は、当該契約内容を区分所有者等に周知する。

### ■管理委託契約内容とは

- (1)事務管理業務  
基幹事務(管理業者は国に登録している必要がある)  
基幹事務以外の事務管理業務
- (2)管理員業務
- (3)清掃業務
- (4)建物・設備管理業務

### ■マンションの管理の適正化の推進に関する法律に定められた「管理業」

- (1)登録(国への登録)
- (2)財産的基礎
- (3)無登録営業の禁止(5年ごとの登録更新)
- (4)重要事項説明  
管理業者は委託契約期間満了前までに新たな委託契約の業務内容について11項目の重要事項説明を行う。
- (5)契約の成立時の書面の交付  
遅滞なく15項目を記載した書面を交付しなければならない。
- (6)名義貸しの禁止
- (7)標識の提示義務
- (8)管理業務主任者の設置  
受託管理組合30につき1名以上の専任の管理業務主任者を事務所ごとに設置しなければならない。
- (9)帳簿の作成等  
受託した管理事務に関しての帳簿を作成して5年間保存しなければならない。

- (10)書類の閲覧  
業務及び財産の状況を記載した書類を事務所ごとに3年間備え置き、関係者の閲覧に供しなければならない。
- (11)秘密保持
- (12)再委託の禁止  
基幹事務の一括の再委託禁止
- (13)財産の分別管理  
管理費等について、業者の財産及び他の管理組合の財産と分別して管理しなければならない。

### ■管理委託契約に係る確認事項

- 1.管理業者に対する要求水準を持つ  
現在の委託契約書や仕様書を確認し、どのような業務を管理業者に委託しているかを理解したうえで、管理業者に委託したい業務を考える。
- 2.管理業者を変更する場合  
・ご自身のマンションに近い場所に事務所を設置している管理業者を検討  
・国土交通省近畿地方整備局の資料や(一社)マンション管理業協会のホームページで検索  
・考慮すべき事項  
①管理事務の処理について、作業基準が定められ、その内容が仕様書に明記されているか。  
②会計処理の基準が確立されているか。  
③各種設備の維持管理のための専門的能力と組織力があるか。  
④管理員教育ができていないか、管理員業務の交代要員を持っているか。  
⑤管理組合の運営に対する積極的な対応と修繕計画立案のアドバイス能力を持っているか。  
⑥緊急時の処理体制が整備されているか。  
⑦管理組合が依頼した事務を期日どおりに行ってくれるか。  
⑧利益相反がないか。
- 3.分別管理方式の確認  
規則改正施行後は、修繕積立金や管理費用の管理はどの方式か確認し、内容が法令に合った適切なものか確認する。
- 4.保証契約や印鑑等の保管の確認  
保証契約が必要な分別管理方式を採用している場合は、保証契約締結を証する書面や口座通帳や印鑑等の保管者を確認する。
- 5.会計の収支状況書面の確認  
毎月会計報告(翌月末日まで)がされているか確認する。特に未納管理費等は個別の督促結果の説明を受けること。
- 6.解約条項の確認  
標準管理委託契約書では「相手方に対し、少なくとも3ヶ月前までに書面で申し入れること为本契約を終了させることができる」とあるが、この定めがなくても、民法第651条による解約の申し入れができると考えられる。
- 7.委託契約内容の確認  
契約書・仕様書の不明点や疑問点は確認する。  
(例)管理費等の滞納に対する督促方法や結果報告は詳細を確認して、管理組合が督促しなければならない場合に備える
- 8.管理業者の業務履行実態の確認  
管理業者が何でもしてくれるという認識を改め、任せきりにせず、管理業者とは多少の緊張感を持って接するよう掛け、管理業者のノウハウや情報が利用できるよう良い関係の構築が重要。
- 9.標準管理委託契約書との照合
- 10.フロントマンの良し悪しで管理業者の評価が決まる  
管理組合は上から目線のような態度を取ったりせず、良いフロントマンを担当させなければならないと管理会社に思わせるようにする必要がある。

### ■外部管理者方式について

#### <マンション管理の適正化指針に関する事項>

マンションの状況によっては外部の専門家が管理組合の管理者等または役員に就任することも考えられるが、その場合にはマンションの区分所有者等が当該管理者等または役員や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることで、適正な業務運営を担保することが重要として、国土交通省は令和6年6月に「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」を策定し発表している。

**講座6**

**マンションの敷地の管理について学ぶ  
～敷地の価値も管理で決まる～**



〈講師〉大阪土地家屋調査士会 **正井 利明**  
(まさい としあき)

**マンションの敷地管理も適切に**

**■現状を把握する**

- **一般的なマンションの敷地の状況**
  - ・分譲前に境界確定が行われている
  - ・境界標識(現地で境界点を示すし)が設置されている
  - ・筆界確認書がある
  - ・道路との境界に関する書類がある
  - ・地積更正登記が行われ、法務局に地積測量図が備えられている
  - ・敷地権になっている
- 土地家屋調査士によって筆界確認された土地に建てられ、分譲されている。  
※筆界確認を怠ると  
正確な敷地面積がわからないだけでなく(固定資産の課税額に影響)、所有権をめぐる近隣トラブルが生じることもある。

- **境界標識が紛失する場合は**  
境界標識は自身で管理しなければならぬため、年に2回程度(春分の日、秋分の日など)状態を確認する習慣付けが必要。  
**紛失する原因**
  - ・土砂崩れによる移動
  - ・外構工事の際に誤って撤去される
  - ・盛土による埋没
  - ・物理的な力による破壊
  - ・境界標の経年劣化
- ※境界標を損壊、勝手に移動、撤去することは処罰の対象。

- **境界標識を確認する際の注意点**  
境界標識はマンションの敷地外にあるため、近隣住民との連携が重要。
  - ・無断で隣接地に入らない
  - ・不用意に写真を撮らない
- **敷地の管理を怠ると**  
**重大な痛ましい事故の発生**  
マンション敷地の斜面が崩壊、下の歩道を歩いていた女子高校生が巻き込まれて死亡(2020年2月神奈川県逗子市)。  
土地の工作物等の占有者及び所有者の責任(民法第717条)に則り、管理の責任者である管理組合(区分所有者)が遺族に高額な和解金を支払った。  
このような痛ましい事故を防ぎ、管理組合財政の健全化を図るためにも、境界標識の管理や敷地の管理は大変に重要。

**■敷地管理の基本**

- **筆界確認書とは**
  - ・所有権界及び筆界の位置に関する当事者間の認識が一致
  - ・その位置について当事者間に争いが無い
- **筆界とは**
  - ・筆界は土地境界の基準
  - ・登記が不動産物権変動の対抗要件(民法第177条)であり、登記のベースとなる土地の区画線が筆界
  - ・表示登記官は筆界のみで判断する
  - ・筆界は権利の登記の影響で所有権界と誤解されることもあるが、所有権やその他の権利の基準となるもの
- **筆界に関与する職能**
  - ・創設できるのは表示登記官と裁判官だけ
  - ・調査、測量ができるのは土地家屋調査士だけ
  - ・土地所有者の行為とは関係がない  
→塀を作るのが、登記しない限り筆界は発生しない
- **筆界の性質**  
筆界は公法上のもので、私人間の合意で形成することも動かすこともできない。

**■将来のトラブルに備える**

- **敷地権とは**
  - ・専有部分と分離処分できない敷地利用権(建物の区分所有等に関する法律第22条)
  - ・古いマンション(特に昭和58年以前に分譲物件)では敷地権になっていない場合がある。
- **専有部分との分離処分が可能な場合**
  - ・土地の持分だけの処分が可能で、相続人不在時に困る可能性がある(民法第255条と建物の区分所有等に関する法律第24条の違い)
- **地積測量図の「現地復元能力」の違い**  
マンション敷地の地積測量図の作成時期を確認する

- ・作成年代で地積測量図の「現地復元能力」に違いがある。
- ・原則として復元能力があるとされているのは、平成17年3月7日以降の基本三角点を基に作成された地積測量図

- **道路との境界に注意**  
地積測量図に影響を及ぼしていないか注意
  - ・道路管理区域を明示しているだけの可能性(大阪市)があり、筆界線とは限らない(平成17年3月以前)地域がある。

- **改めて境界画定を行った方が良い場合**  
地積測量図に現地復元能力が乏しいと思われるとき  
<メリット>
  - ・大規模災害発生時に迅速な復旧が可能
  - ・マンションの資産価値向上に寄与
  - ・取り壊し後の敷地売却が迅速
- <デメリット>
  - ・費用の発生
  - ・固定資産税の増減が生じる

- **隣接地からの立会要請**
  - ・立ち合う権限の有無を慎重に確認し、速やかに対応する(敷地面積が変更になる可能性もあり、理事会等の承認も念頭に対応)
  - ・隣地所有者の目的をしっかりと確認する

- **隣地の木の枝が越境してきた**  
民法が改正されて(令和5年4月1日施行)対処方法が追加されており、弁護士に相談すること。

**■まとめ**

- ・マンションの安心な住環境維持には敷地管理は重要
- ・管理組合で保管している資料(設計図書や筆界確認書など)の点検
- ・境界標識の定期的な確認
- ・危険を察知したら速やかに対応

**講座7**

**大阪市の助成制度について学ぶ  
(分譲マンション編)**



〈講師〉大阪市都市整備局 住宅政策課 課長代理 **石井 伸幸**  
(いしい のぶゆき)

**分譲マンションに対する大阪市の支援施策**

**■長期修繕計画作成費助成制度**

管理組合が長期修繕計画の作成又は見直しを専門家に委託する際の費用を助成。制度を活用することや国のガイドラインに沿った計画を作成することについて事前の総会決議が必要。



※詳細はこちら→

**■再生検討費助成制度**

分譲マンションの再生(改修・建替え・敷地売却・敷地分割)に向けた基礎的な調査や手法検討等を専門家に委託する際の費用を助成(機能の維持・回復を目的とした修理等は除く)。総会決議等で再生の方針が決定済み、もしくは専門家等と委託契約を締結済みの場合は対象外。



※詳細はこちら→

**■耐震診断・耐震改修補助制度**

区分所有者(個人・法人)及び管理組合等が行う耐震診断・耐震改修に要する費用を補助(耐震改修の場合、補助率は工事費の23%以内、上限額は1棟当たり3,000万円)。



※詳細はこちら→

**■エレベーター防災対策改修補助事業**

平成26年3月31日以前に共同住宅に設置されたエレベーターの新基準適合のための改修費用の一部を補助(補助率は工事費の23%以内、上限額は1台当たり218.5万円)。



※詳細はこちら→

**■住宅省エネ改修促進事業**

既存住宅の開閉部や躯体等、設備等の省エネ改修工事に要する費用の一部を補助(ZEHレベルに改修する場合、補助率は工事費の80%、上限額は戸あたり70万円)。



※詳細はこちら→

**管理組合 交流サロン  
「まんかんサロン」の報告**



●令和6年7月15日(月・祝) 14:40～16:00 ●大阪市立住まい情報センター 3階ホール

分譲マンションの区分所有者同士が自由に情報交換を行える「場」として開催し、19名の参加者が4つのグループに分かれて熱心に情報交換が行われました。それぞれのグループでは、当機構の専門家が進行を担当し、「大規模修繕工事」、「管理会社との関係」、「防災」、「その他」をテーマに日々疑問に感じている組合活動について、お互いの状況を披露しあいながら、指南役として参加した建築士や弁護士から参考意見を聴くなど積極的に活動されました。

**【参加者の感想】**

- 沢山の参考になる意見が聞けた。
- 課題解決のヒントになった。
- 他の管理組合の活動がわかって参考になった。
- もっと多くの管理組合と意見交換できるように、開催回数を増やして欲しい。

**発表内容**

**1グループ(大規模修繕工事)**

- 管理会社の対応に関する解決策の意見交換が行われた。
- 管理会社が作成する長期修繕計画書について、意見交換が行われた。
- 長期修繕計画書の作成・見直し業務の委託先について、意見交換が行われた。
- 長期修繕計画書で予定された時期だからと工事を行う管理組合が多いと聞くと、何をもって工事の実施時期を判断するかについて、意見交換が行われた。
- 管理会社との関わり方について、意見交換が行われた。
- 受水槽などの付帯設備の改修工事について、意見交換が行われた。

**2グループ(管理会社との関係)**

- 管理会社からの情報提供の在り方や提案内容について、意見交換が行われた。(例えば、大規模修繕工事の見積金額など)
- 管理会社の担当社員が人事異動でよく変わってしまうことの弊害や社員の見極め方について、意見交換が行われた。(例えば、パリアフリー化工事などの長期にわたる計画的な事業やIT化が滞る)
- 自主管理を辞めたい管理組合から問題提起された管理会社の選び方について、意見交換が行われた。
- 大規模マンションの管理組合から問題提起された管理会社の対応について、意見交換が行われた。
- 住宅と棟全体の管理組合が分かれて活動している大規模マンションの状況に関して、意見交換が行われた。

**3グループ(防災)**

- 自助と共助の関係について、意見交換が行われた。(区役所、社会福祉協議会など相談窓口の対応状況について)
- 町会振興会に加入すれば、公的な災害支援物資も確保できるが、未加入の賃貸マンションの住民が受け取りに来た場合に見分けがつかぬのか、対応をどうするのかなど、地域との関係について、意見交換が行われた。
- 災害備蓄品の保管状況について、意見交換が行われた。
- 居室部分と1階の共用施設(管理員室、集会室)で給排水管の系統が分かれていたため、災害時の水やトイレの確保が可能だったことに気付いた管理組合から図面確認の必要性が報告された。
- 災害弱者の介助方法について、意見交換が行われた。
- 無関心な区分所有者や居住者が多いことも問題だが、災害時に助け合えるマンションコミュニティの日ごろからの醸成方法について、意見交換が行われた。

**4グループ(その他)**

- 管理組合の在り方や理事会の運営について、役員の手配の確保や理事会の運営について、意見交換が行われた。
- 区分所有者の関心が希薄で、総会でも大半が委任状を提出されている傾向に関して、しっかりと賛否の意思が表明できるような方策について、意見交換が行われた。
- 分譲マンション管理計画認定制度や外部管理者方式のガイドラインなど国のマンション施策について、情報交換が行われた。
- 生活マナーの改善方法について、意見交換が行われた。
- 管理会社から大幅な業務委託費の値上げが聞かれるようになったとの情報提供がなされ、一方では管理会社の対応が不満だからと労力をかけて管理会社を変更しても改善するとは限らないとの意見もあり、管理会社とのかかわり方の難しさについて、意見交換が行われた。

**まとめ**

**アドバイザー**

- 公益社団法人 **大阪府建築士会**  
**南 直樹氏**



今回はどのグループも管理会社とのかかわり方について話し合われていたことが大変印象的だった。管理会社と対立するのではなく、理事会が上手に管理会社を利用することが関係をよくするための秘訣だと思う。加えて、マンションは区分所有者全員の財産だから、理事だけが孤軍奮闘するのではなく、区分所有者全員で検討できるような工夫も必要だと感じた。大阪市マンション管理支援機構の登録特典冊子「サポートブック」vol.1でも区分所有者への啓発を取り上げているので、ヒントになると思う。

- 大阪弁護士会 **四辻 明洋氏**



管理会社とのかかわり方においては、理事会がしっかりと管理会社をリードできるようになることが重要で、役員任期の複数年化と半数改選をするなど組合活動の継続性を確保することは有効手段だと思う。総会決議で白紙委任状が多く提出されるような無関心な区分所有者が大多数の管理組合では、組合員の総会招集権を利用して総会を開催させるなど、無関心でいることの危険性を知らしめることも時と場合によっては有効かもしれない。管理会社との関係では、短絡的に会社を変更する前に担当者の交代を申し入れるなど、管理会社と交渉することも効果的だと思う。