

大阪市マンション
管理支援機構
・大阪市共催

知っトク!
納得!
行っトク?

マンション管理

「マンション管理フェスタ」は2年ごとに開催しています。今回も様々なお役立ち情報に加え、開催中の大阪・関西万博のPRのためにミャクミャクも登場し、200名を超える参加者で会場は大変盛り上がりしました。



記念講演

- 「マンション防災の取組みについて」
- 「管理組合事例発表 ～チームで取組む～」
- 「マンションコミュニティの活性化」
- 「管理業者管理者方式の課題について」

※詳しくは次号でご紹介します。



関西大学・大学院教授
永松伸吾氏



梅田シティビラアクトⅢ
の皆さん



(株)新都市生活研究所
池崎健一郎氏



マンションみらい価値研究所
久保依子氏

参加団体による「住まいに関する相談・お役立ち情報コーナー」・「大規模修繕工事などの情報提供コーナー」・「管理に関する制度案内コーナー」では、展示品の説明や試乗体験が行われました。

住まいに関する相談・お役立ち情報コーナー

階段避難車の体験や見守りに役立つ機器、長期修繕計画の見直しに役立つ情報などマンションの日々の管理に役立つ多くの情報提供が行われました。

- (独)住宅金融支援機構 近畿支店
- (一社)マンションリフォーム推進協議会近畿支部
- 大阪ガスセキュリティサービス(株)
- (公財)マンション管理センター大阪支部
- (一社)大阪府マンション管理士会
- 日伸貿易(株)
- コーケンメディカル(株)



EXPO 2025

マンション管理フェスタ

日時 令和7年9月23日(火・祝)
12:00～16:00

場所 大阪市立住まい情報センター
3Fホール

大規模修繕工事などの 情報提供コーナー

管の更生工事の効果を示すデモンストラーションや通信(光回線)に関する情報提供が行なわれました。

- 大阪ガスリノテック(株)
- (株)オプテージ
- (株)P・C・Gテクニカ



管理に関する 制度案内コーナー

マンション管理適正評価制度や耐震診断・改修に関する大阪市の補助制度などの情報提供が行われました。

- (一社)マンション管理業協会関西支部
- 大阪市
- 大阪市住宅供給公社



当機構ならではの
専門家6団体が
一堂に会した

専門家との おしゃべりコーナー

日常のマンション生活で気になることはあるが、誰に相談したらよいのかと悩んでおられた方や、専門家の意見を聞きたいと思っておられた方など多くの方が参加され、専門家の丁寧な説明を受けておられました。

- 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



講座1

みんなで快適に暮らすためのルールについて

快適な共同生活を送るための心得とマンション関連法の改正

■適正なマンション管理のために

【管理組合によるマンションの適正な管理の考え方】

<マンション管理適正化指針について> (共同生活のための心得)

1.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

マンションは社会的資産として資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう管理を行うこと。

- (1) マンション管理の主体は管理組合
- (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や役員に就任する場合区分所有者等が監視・監督の強化を図ること。

2.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 (最高の自治規範)
- (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 (区分経理) 等

3.区分所有者等が留意すべき事項

- ・ 相隣関係に配慮を要することを認識して、管理組合の運営に参加し、管理規約や集会の決議等を遵守すること。

4.管理委託に関する事項

- ・ マンション標準管理委託契約書を参考に委託内容を十分検討し、管理委託契約先の選定では適正な選定を行うこと。

■暮らしの基本ルール (管理規約)

1.管理規約の基本

- (1) 管理規約で定められる事項とは
- (2) 管理規約の平衡性とは
- (3) 管理規約の改定の手続き
- (4) 管理規約の効力の範囲

2.管理規約の改定時期

- ・ 法律や標準管理規約が改正されたとき
- ・ 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

3.相談事例

Q.管理規約の全面改定をしたいが、どのように進めたらよいか。

<改定手順>

- ① 理事会で管理規約の改定を発意し、改定案の作成方法、総会提案時期及び改定管理規約の発効日等を決議する。

【改定案の作成方法例】

- (1) 管理規約改定専門委員会で作定案素案を作成し、理事会に答申する
- (2) 外部の専門家に委託
- (3) 管理会社に委託
- ② 管理規約改定案の素案を作成したら、素案の内容を組合員に開示、説明する。
 - ・ 組合員の意見や提案等を聞き取って、改定案素案を更新する。
- ③ 理事会で総会に提案する改定案、発行日を決議し上程する。
- ④ 総会で承認された管理規約を組合員に周知する。

■円滑な管理組合運営のために

1.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
- ・ 監事は管理組合財産の状況、業務の執行状況を第三者的に監査する

2.総会の運営

- (1) 招集手続きとは
- (2) 議決権及び議決権の行使とは



〈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)

- (3) 議事運営の方法とは
区分所有法に準じて、各マンションで状況に応じたルールを管理規約で定める
 - ・ 開催
 - ・ 招集、招集の通知
 - ・ 緊急動議
 - ・ 議決権の割合
 - ・ 議決権行使 (書面や代理人)
 - ・ 議長
 - ・ 議事録の作成者 等
- #### 3.理事として大切なこと
- ・ ルールを知る
 - ・ 新旧役員の引継ぎ (継続性の確保)
 - ・ 理事会の開催頻度 (1ヶ月に1回が望ましい)
 - ・ 広報活動 (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、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

1.マンションの管理・再生の円滑化等のための法律改正

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が令和7年5月30日に公布され、一部を除いて令和8年4月1日から施行。

<法律概要>

●マンションの管理の円滑化等

- (1) 適正な管理を促す仕組みの充実
- (2) 集会の決議の円滑化
- (3) マンション等に特化した財産管理制度

●マンションの再生の円滑化等

- (1) 新たな再生手法の創設等
- (2) 多様なニーズに対応した建替え等の推進

●地方公共団体の取組の充実

- (1) 危険なマンションへの勧告等
- (2) 民間団体との連携強化

2.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策定

●マンション管理の主体

- ・ 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

- ・ 第三者的立場に立った外部専門家の支援を受ける

●留意すべき事項や望ましい体制

- (1) 既存マンションで管理業者管理者方式を導入する場合
- (2) 新築マンションで管理業者管理者方式が導入される場合
- (3) 管理組合運営のあり方
- (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
- (5) 管理業者が管理者の地位を離れる場合
 - ・ 規約には管理者の固有名詞を記載しない
 - ・ 管理者の退任後、新体制への移行手続きは監事が担当
- (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
- (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
- (8) 監事の設置と監査のあり方

<無料相談ダイヤル>

マンションに関するご相談、お問い合わせはお気軽にご連絡ください。

公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部

◇電話番号 06-4706-7560

◇定休日 土・日・祝・年末年始

◇受付時間 午前9:30～午後5:00※面談相談 要予約



快適なマンションライフのために

講座2

みんなが知っておくべき管理組合会計について

共有財産を守るためにもお金の管理は重要

■会計原則

<基本原則>

- ① 真実性の原則
- ② 正規の簿記の原則
- ③ 明瞭性の原則
- ④ 継続性の原則
- ⑤ 保守主義の原則
- ⑥ 重要性の原則

<その他の原則>

- ⑦ 収支対応の原則
- ⑧ 発生主義の原則

■目的別に会計管理を行う必要性

<管理組合会計特有の原則>

- ⑨ 区分経理の原則 (目的別会計処理)
標準管理規約では、区分経理をしなければならないと定められている。また、維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、さらに使用料会計として区分することが望ましい。
- ⑩ 予算準拠性の原則

<望ましい管理方法>

- ・ 現金でのやり取りを減らす
- ・ 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

<資金管理と事業計画>

管理組合は事業計画を基に予算案を作成し、予算案に基づいて業務を遂行する。その執行をまとめたものが決算である。

総会ではあくまでも「預かったお金」を予算内で使用しても良いと承認を得たに過ぎないため、予算の正確性が大事。

健全な会計であるためには、予算と決算のとの差異は少ないほどよい。

<収支予算案の作成>

●当期収支状況の確認

●情報の収集

- (1) 設備点検業者、清掃業者からの業務報告書の確認及びヒアリング
- (2) 組合員からの意見・改善要望の検討等
- (3) 計画修繕の時期の確認

●支出項目の検討

- (1) 設備の点検等の実施内容の把握
- (2) 清掃業務
- (3) 管理組合運営費
- (4) 水道光熱費
- (5) 損害保険料
- (6) 修繕費
- (7) 委託業務費
- (8) 管理員業務費

●費用の見積もり

●費用項目の振り分け

●予備費の確保

●収支予算案の作成

(1) 管理費

次期会計年度の支出予算額と現行の収入予算額との収支の差額を確認。マイナスであれば、収入を増やすか支出を減らす必要がある。

(2) 修繕積立金

修繕積立金会計から支出される工事費用等は、長期修繕計画からおおよその支出時期や金額の把握が可能。修繕積立金が不足する場合は、一時金徴収か、借入れ等も含めて、予算案の中で検討していく。また、将来の支出に備えて修繕積立金を改定しておくことが望ましい場合は、総会決議によって行う。

(3) 使用料

駐車場や貸し会議室の使用料はそれらの管理に要する費用に充てる。



〈講師〉
近畿税理士会
三原 茂
(みはら しげる)

■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>

- 月次計画通りに進捗しているか
- 前年や他の月と比べて大きな変動がないか
- 不自然な資金の動きはないか

<決算書類の監査、帳簿類の確認>

- 残高証明書と銀行の残高が一致するか
- 修繕工事で相見積もりをしているか
- 不自然なお金の流れはないか
- 偽造されている書類等はないか

<標準的な会計監査スケジュール>

- (1) 監査資料の受領 (管理会社→監事)
- (2) 会計監査の実施
- (3) 監査資料の返却、監査報告書の提出 (監事→管理会社)
- (4) 総会における監査結果報告

<2つの監査方法>

- 業務監査・・・管理組合の業務の執行状況の監査
- 会計監査・・・財産の状況の監査

<数字の確認と調査方法>

貸借対照表の剰余金と収支決算書の決算額、次期繰越金が一致しているかを確認。また、収支決算書を個別確認し、予算と決算額が大きく異なっている場合、会計担当者へのヒアリングや請求書等の照合を行う。

<修繕積立金会計について>

昨今の物価上昇で大規模修繕の工事費が予想よりも大きく値上がりする可能性があるため、修繕積立金の増額や資産運用等を検討する。

- ・ マンションすまい・債の購入
- ・ 空き駐車場の外部貸し付け

■税務関係

<収益事業と非収益事業>

空き駐車場を外部に貸付ける場合は収益事業とみなされ、課税対象となる場合がある。マンション管理組合の収益事業は主に駐車場収入、自販機設置収入が該当する。

<収益事業を行っている管理組合の税金の種類>

- ① 法人税
- ② 法人府民税
- ③ 法人事業税
- ④ 法人市民税

<消費税の納税義務について>

消費税は収益、非収益事業に関係なく、対象取引になると課税対象 (事業として対価を得て行う資産の譲渡等) となる。

しかしながら、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 (免税事業者)、管理組合で売上げが1000万円を超えることは少なく、納税義務は原則としてない。

ただし、インボイス登録事業者はこの基準に関係せず納税義務がある。

<住民や外部駐車場使用者からのインボイス登録催促>

管理組合が外部に駐車場を貸す場合、管理組合が適格請求書発行事業者 (=インボイス) の登録事業者でなければ、支払った相手方が消費税の控除ができないため、インボイスの登録を求めてくることもある。管理組合としてインボイス制度に登録する必要はないが、登録した場合、本来、管理組合にはなかった納税義務が発生するため、制度自体は理解しておいたほうがよい。

詳しくは税理士にご相談ください

講座3

みんなで共有する敷地の管理について

適切な敷地管理で
安全で快適な生活を
～敷地の価値も管理で決まる～

■管理状況の再確認

【一般的なマンションの敷地】

- 分譲前に境界確定*1され、境界標識が設置されている
- 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付けられている
- 敷地権の登記がなされている

※1.境界確定作業とは

- ⇒道路との境界を確認し、道路明示を申請
- ⇒隣接地との境界の確認
- ⇒境界標識を設置
- ⇒筆界確認書を作成し、互いに書面を交わす
- ⇒地積更正登記を申請
- ⇒ほとんどの場合、土地家屋調査士が関与

【境界標識が亡失する理由】

- 土砂崩れ
- 外構工事の際に誤って撤去
- 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
- ✓年に1回程度、状況を確認して記録に残すことが大切

【境界標識を確認する際の注意点】

- ✓無断で隣接地に侵入したり、不用意に写真を撮ったりせず、近隣住民と連携すること

【敷地の管理を怠った結果】

マンション敷地の斜面が崩壊し、巻き込まれた女子高校生が死亡。(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)に基づき、管理組合は遺族に1億円を支払って和解、管理会社側には約110万円の損害賠償金を支払うよう判決が下された。敷地の管理を怠って事故が発生した場合、管理組合が責任を負う。

■敷地管理の基本

【筆界確認書とは】

「所有権界及び筆界*2の位置に関する当事者間の認識が一致しており、そのことに関する争いがない」ことを意味する私的な合意文書(第三者拘束力なし)、筆界位置を特定するための重要参考資料

※2.筆界とは

- ⇒土地境界の基準
- ⇒不動産物権変動の対抗要件である登記(民法第177条)の基
- ⇒私人間の合意で形成したり、動かすことができない
- ⇒表示登記官は筆界のみを取り扱う
- ⇒権利の登記の影響で所有権界と誤認識
- ⇒所有権、その他の権利の基準

【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
- 塀や境界標を設置など土地所有者の行為とは関係がない

■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(区分所有法第22条)
- 昭和58年以前に分譲されたマンションでは敷地権になっていない場合もあり、土地の登記事項証明書で確認



〈講師〉
大阪土地家屋調査士会
正井 利明
(まさい としあき)

【分離処分が可能だと】

- 土地の持分だけが処分でき、敷地権のない専有部分が使えなくなる
- 相続人不在の時に困ることもある(民法第255条と区分所有法第24条の違い)

【地積測量図の「現地復元能力」】

- 地積測量図は作成年代で「現地復元能力」に違いがある
 - ✓一般に現地復元能力があるとされるのは平成17年3月7日以降に作成された地積測量図だけのため、マンション敷地の地積測量図の作成時期の確認は大切

【道路との境界に注意】

- 道路管理区域を明示しており、筆界線とは限らないこともある
- 筆界と誤認して登記が行われていることがある
- 地積測量図に影響を及ぼしていないかを確認

【改めて境界確定を行う状況とは】

- ✓地積測量図に現地復元能力がない(乏しい)場合

<メリット>

- 大災害発生時の備えになる(迅速な復旧が可能)
- マンションの資産価値の向上

<デメリット>

- 費用の発生
- 時間を要する
- 合意形成の手間

●隣接地から立会要請があった場合

- 理事会または理事長に立会の権限はない(標準管理規約第38条他)
- 立会う場合は、理事会または総会で事前に承認を得ておくことが無難(理由:敷地の登記面積が変わる可能性があるから)
- 既存の「筆界確認書」(写し)で十分な場合もあるので、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

<民法の改正(令和5年4月1日施行)で2つの対処方法が追加>

- 共有の木の枝は1人でも切除が可能
 - 他の共有者の同意不要(債務名義も共有者の1人で可)
- 越境された側で枝の切除が可能
 - 催告後、相当の期間内(2週間程度)に切除しない
 - 調べたが所有者またはその所在が分からない
 - 急迫の事情があるのいずれかに該当すれば、枝の切除と切除に要した費用の請求が可能なので、弁護士に相談すること

■まとめ

- マンションの敷地も管理が重要
- 保管資料の確認と点検が重要
- 筆界確認書はしっかりと保管
- 境界標識の定期的な確認と状況の記録
- 敷地内で危険を察知したら速やかに対応
- 筆界は公法上のもので、私人間の合意では動かせない
- 測量図の現地復元性を確認し、現地復元性がない場合は境界確定を検討
- 立会を求められた場合は臨機応変に対応
- 越境した枝は自分で切れる場合もあるので弁護士に相談

快適なマンションライフのために

講座4

みんなで共有するお役立ち情報について

分譲マンションに対する大阪市の支援制度



〈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)

■勉強会支援アドバイザー派遣制度

- 本講座を受講されている方はマンション管理に関心がある層だと思われるが、1人で取り組んでいくことは難しい。
- 管理に無関心な住民が増えている中、いかに関心を持ってもらうかが重要。
- アドバイザー派遣制度はセミナーと違って講師がマンションに来てくれるので、住民も参加しやすい。ぜひ活用してほしい。

【制度概要】

マンションの管理組合等が実施する勉強会の講師として、一級建築士などの専門家を無料で派遣し、一般的なアドバイスをを行う。

【利用者の声】

- 大規模修繕工事の流れがよくわかった。管理会社に対しての質問・要望の伝え方などが参考になった。
- 大規模修繕に向けて、委員の方に協力したいと思った。
- 第三者の目線でのお話により、住人の皆さんの意識が変わったと思う。

※詳細はこちら⇒



管理組合 交流サロン 「まんかんサロン」開催報告

●令和7年6月29日(日)14:40～16:00 ●大阪市立住まい情報センター 3階ホール ●参加者14名

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」として開催しました。参加者は3つのグループに分かれ、当機構の専門家の進行によって、各々のマンションについて意見を交換し、アドバイザーの建築士や弁護士にも意見を求めるなど、積極的に参加されていました。

発表内容

1グループ

(大規模修繕工事)

- 信頼できる業者や専門家を見つける方法について
- 管理会社との関わり方について

(理事会運営)

- 理事の選任方法や任期、理事会の運営方法について

2グループ

(大規模修繕工事)

- 見積金額の妥当性について

(規約変更)

- 手順について
- 共感できる仲間づくりの必要性について

3グループ

(理事会運営)

- 小規模マンションの課題について
- 理事会の開催頻度等について
- 管理費等の滞納の解決方法について
- 仲間づくりの必要性について

■その他の支援制度

●管理適正化支援アドバイザー派遣制度

築30年以上で管理に課題を抱えているマンションに、マンション管理士などの専門家を無料で派遣し、それぞれのマンションが抱える課題の解決に向けたアドバイスをを行う。

※詳細はこちら⇒



●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または見直しを専門家に委託する費用を助成する。本制度を活用することと、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などを専門家に委託する費用を助成する。本制度を活用することについての総会決議や、再生を検討するための専門委員会を設けていることなどが必要。

※詳細はこちら⇒



●耐震診断・改修補助制度

所有者(個人・法人)及び管理組合等に、耐震診断・耐震改修に要する費用の一部を補助する。

※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について、新基準に適合するための改修費用の一部を補助する。

※詳細はこちら⇒



●住宅省エネ改修促進事業

既存住宅の開口部、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する。

※詳細はこちら⇒



【参加者の感想】

- 参考になる多くの意見が聞け、課題解決のヒントになった。
- 他の管理組合の活動が参考になった。
- もっと多くの管理組合と意見交換できるよう、開催回数を増やして欲しい。

まとめ

●大阪弁護士会 亀井 直也氏

無関心な区分所有者が多い中での合意形成、管理会社との関わり方が共通の課題だと感じた。区分所有者が管理会社に向き合える提案や質問をする主体的な行動を通して、管理会社の経験やスキルを引き出すことができれば理想的だと思う。滞納の解決には、早い段階から対応を始めることが大変重要。



●公益社団法人大阪府建築士会 橋本 頼幸氏

仲間づくりと信頼できる専門家を探し出す方法で悩まれている方が多いと感じた。仲間づくりに大切なことは、組合活動は楽しいと感じる前向きな考え方ではないか。組合活動がしんどいと考えていれば、誘われる方も参加してみようという気を失うが、楽しいから一緒にやってみようよと声をかけられれば結果が異なることもあると思う。是非、組合活動を楽しんで欲しい。

