

## ★主催:大阪市マンション管理支援機構

管理組合活動で日頃感じている疑問や悩み事を他の管理組合の方と話し合って解決のヒントを見つける場です。

管理組合の経験談や**当日参加する弁護士、建築士**から参考意見も聞ける情報交換会です。

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らどなたでも気軽にご参加いただけます。

日 時 令和8年3月22日(日)

第1部13時00分~14時30分

第2部15時00分~16時30分

(受付は各部の開始時間の10分前から)

定 員 各部とも15名

申し込み締め切り日 令和8年3月8日(日)必着

※1部・2部の入れ替え制で運営します。

※申込多数の場合は、「交流会に初めて参加される方」、「登録管理組合」を優先して抽選します。

※管理会社やマンション管理士、工事業者など、マンション管理に関わることを「業」としている方は参加いただけません。

※申し込み方法等詳細は、ホームページやチラシで必ずご確認ください。

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 <https://www.osakacity-mansion.jp/>

## 支援メンバー瓦版

一般社団法人 不動産協会 URL <https://www.fdk.or.jp/>

## 不動産協会賞受賞作のご紹介

『不動産協会賞』は、当協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、多くの方々に読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものです。

## 第15回(令和6年度)受賞作品

## マンションの未来は住む人で決まる

著者 久保 依子  
出版社 幻冬舎

作品紹介 ご近所トラブル、理事会の運営、管理費や積立金などのお金の問題など、共同住宅で生じる様々な問題に対して、当事者である住人たちは、どのように関わっていくべきなのか。マンション管理業に長年携わってきた著者が、そこに存在する数々の人間ドラマとともに、マンションコミュニティ構築のポイントを描く本作は、今後のマンション管理のあり方について、わかりやすく理解できる作品。

地域防災の実践  
自然災害から国民や外国人旅行者を守るための実学

著者 鈴木 猛康  
出版社 理工図書

作品紹介 公助、共助、自助、そして公助と共に助の連携を強化することが減災につながる。多くの自然災害の現場を調査し、地域防災活動に実際に関わってきた著者が、我が国の防災対策の現状と歴史を踏まえ、地域で整えるべき市町村の防災体制、地区防災計画、そして日本人だけでなくインバウンド観光客や在留外国人を含めた防災対策について記した本作は、地域防災にかかる様々な方に読んでいただきたい一冊。

〈迂回する経済〉の都市論  
都市の主役の逆転から生まれるパブリックライフ

著者 吉江 俊  
出版社 学芸出版社

作品紹介 都市開発とパブリックライフは両立できるか。企業が利益直結型の開発を追求する一方で、私たちは余白的共用空間に日常の豊かさを求める。経済と公共のジレンマに揺れる都市に、儲けに価値をおかない空間やサービスが最終的に利益をもたらすという逆説的思考=迂回する経済を実装しようと提言する本作は、これからのもちづくりや都市のあり方を考えるうえで非常に参考になる作品。

## 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EXPO2025	1 2
基礎講座報告	3 4 5 6
管理組合だより	7 8
大規模修繕工事見学会報告	9 10
催しものガイド	11
支援メンバー瓦版	11

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。

らいふ  
77  
VOL. 2026.2.1

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御堂筋線・谷町線・阪急電鉄「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)  
TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

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

<https://www.osakacity-mansion.jp/>



日 時 令和7年9月23日(火・祝) 場 所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

※イベント全般は前号に掲載しています。

## マンション防災の取組みについて



関西大学社会安全学部・大学院社会安全研究科教授  
(国立研究開発法人 防災科学技術研究所  
災害過程研究部門 部門長)  
永松 伸吾氏

### 大阪市内のマンションが考えねばならない災害リスク

- 上町断層によるマグニチュード7.5クラスの直下型地震
- 東海・東南海・南海トラフの連動発生によるマグニチュード9.1

クラスの巨大地震  
(地震のリスクを知るアプリ)  
(国研)防災科学技術研究所の「地震10秒診断」

利用者のアクセス位置での今後30年以内の震度5弱～震度7までの揺れに見舞われる確率、その規模の地震による(1)停電日数、(2)ガス停止日数、(3)断水日数など被害状況のシミュレーションが可能。

### ●海拔0m地帯が多いことから、高潮による浸水リスク

#### マンション防災の課題

##### ●施設の被害

###### <地震>

RC造建物が完全に押しつぶされる被害はほとんど考えられませんが、エレベーター、給・排水、配電、駐車場設備、電気温水器の転倒など、設備装置への被害が考えられます。設備装置を利用できずに在宅避難を継続する備えがマンション防災の基本です。

###### <水害>

- ・低層階の受配電設備は水没し、エレベーターや機械式駐車場、上下水道が長期間休止。
- ・管理員室の浸水で書類やPCのデータが消失。

##### ●管理組合として考えておくべきこと

- ・耐震改修などで耐震力を強化して、在宅避難に備えることが

## 管理組合事例発表 ～チームで取り組む～



### 梅田シティビラアクトⅢ管理組合

#### 【マンション概要】

1980年竣工、147戸の住戸と事務所、店舗の複合用途建物  
梅田駅に近く、区分所有者の6割超が外部居住(賃貸利用)

##### ●マンションコミュニティの活性化

住環境の維持には賃借人を含めた入居者間のコミュニケーションをよくする必要がありました。誰でも参加できるイベントを理事が楽しみながら続けてきたからこそ、今ではエントランスの季節ごとのお花の飾りつけなどが入居者の協力で行われています。

##### ●名物の「和み茶館」(月1回開催)

ふれあい喫茶「和み茶館」は居住者のほか、近隣から多くの方が来られます。準備する100食のサンドwichと飲み物は、

必要です。

※公的な避難所の収容人数は少なく、入所できてもプライバシーの確保が困難で、ストレスの高い集団での避難所生活が続きます。

- ・ライフラインに直接の被害がなくても、マンションの他の施設の被害で実質的に使用不可になる事態があり得ます。

想定されるリスクを予め住民に告知し、組合と各世帯に主体を分けた対策が重要。

##### ●災害初動対応<地震>

###### 1.消火活動や救命救助

発災後すぐにマンションの管理員や消防、救急が駆け付けることは困難です。自助や共助(管理組合や住民同士)が大変重要で、平時に消火活動やエレベーターの救出訓練、AEDの救命講習を受けて、救命体制を整えておきましょう。

###### 2.安否確認の難しさ

安否確認や緊急連絡網の整備をどのように行えば良いでしょうか。居室内で倒れた家財の下敷きで動けず、安否連絡ができないこともありますので、完全に安否確認を行うことは大変困難です。普段の付き合いが究極の対策になるのではないでしょうか。

##### ●避難生活

###### (管理組合)

- ・施設の被害状況を共有し、使用ルールを徹底。
- ・遠方に避難する住民とも応急措置等の必要な連絡が取れる体制の整備。

※避難ビルの指定は、近隣住民を受け入れる必要性がある一方、行政からの支援が受けられる可能性も大きくなります。

###### (各世帯)

- ・トイレ対策。
- ・生活必需品の備蓄。

##### ●復旧・復興

被災マンションの補修か建替えか、合意形成は平時より格段に困難になります。マンションの将来を平時から議論しておきましょう。

毎回早々に完売です。ここでは地域住民同士の情報交換の場として、警察署による特殊詐欺撲滅の啓蒙活動も行われ、こうした連携が安心して子育てができる環境に役立っています。

##### ●理事会活動

理事の選任は推薦です。賃貸率が非常に高いうえ、共働きや子育て世代を除けば理事のなり手が限られます。そのため、使命感や責任感を理事会で共有し、「力を合わせて楽しんで」をモットーに活動しています。

##### ●これまでの取り組み

1990年代の管理組合は管理費等の滞納、セキュリティや居住者マナーなど課題の多いマンションでした。現・理事長と2人の理事が一致団結して取り組みを継続することで協力者が増え、今回の大阪市ハウジングデザイン賞特別賞受賞につながったと思います。

##### 私たちの組合活動の基本

入居前に面談をお願いして生活ルールをお伝えしています。生活ルールを理解したうえで、お互いを知る仲間づくり。一人だと「しんどい」けれど、みんなが協力すれば、継続できるし、何より楽しい!

## マンションコミュニティの活性化



株式会社新都市生活研究所  
池崎 健一郎氏

### 日本のマンションにもっとワクワクを

#### マンション内コミュニティの3つの効果

- 1.災害時の助け合い【防災】
- 2.仲間意識【防犯】
- 3.マンションのファンの増加【資産価値維持】

##### ⇒ コミュニティの担い手

管理組合役員や自治会役員、外注業者があります。  
費用面、理事同士の一体感の醸成や役員候補の発掘、イベントの継続性などから各々長所短所があります。

##### ⇒ 管理組合役員の経験

理事に就任した時は、住民の「マンションへの愛着」が薄く、常時50～60戸が売りに出されていました。

##### 【取り組んだ改革】

###### 1.広報

理事会だよりをやめ、共用部分の関心を高めるべく「共用施設分科会だより」を作成し全戸に配付。

## 管理業者管理者方式の課題について



マンションみらい価値研究所  
久保 依子氏

### 管理業者管理者方式を取り入れる前に

##### ⇒ 外部専門家の活用を検討

- 1.理事会方式
  - ・アドバイザーとして理事会等に参加して助言
- 2.外部管理者・理事会監督型
  - ・区分所有法上の管理者として外部専門家を選任し、理事会や別の外部専門家が監事的立場で外部管理者を監視
  - ・最終的な意思決定機関の総会の役割は重要
- 3.外部管理者・総会監督型
  - ・区分所有法上の管理者として外部専門家を選任し、理事会を設けない
  - ・区分所有者から選任された監事並びに全区分所有者で構成する総会が監視を行うので、総会の役割は重要
  - ・監査法人等の外部監査の義務付け

※管理業者を管理者に据えた方式が管理業者管理者方式

##### ⇒ 理事のなり手不足の対策

- 理事の範囲を拡大する規約改正
  - ・区分所有者の親族や外部区分所有者も理事の資格者
  - ・金銭的解決
  - ・理事への報酬や理事を辞退した区分所有者に対する協力金の名目で負担金を求める

##### 理事の負担軽減

- ・理事会の諮問機関を設ける(修繕委員会等)
- ・マンション管理士等と顧問契約を締結し、理事の負担を軽減

##### ☆手を尽くした後の最終手段が管理業者管理者方式

### 管理業者管理者方式とリスクの考え方

#### 【リスクの大きさと対策】

##### ⇒ 発生頻度は高いが、影響度が小さいもの

- <利益相反取引への対応>
  - ・マンション管理法施行規則第83条(説明会の開催)

- 2.マンションの「志・信条」を作成  
マンションの将来像を示して、良くなる雰囲気を醸成。
- 3.理事会でマンション愛を主張【「好き」の伝播】  
マンションをよくするための提案に説得力が増し、合意形成がしやすくなりました。

##### 4.楽しさな演出

竣工10周年のマンション文化祭では、マグロ解体ショーなど楽しい催しを理事会で開催したところ、理事のなり手も増えました。

##### 5.理事会活動の外部発信

公式ホームページで不動産仲介業者に「魅力」をアピール。結果的に、住民のマンションへの誇りや愛着が高まり、マンション管理が容易になりました。

##### 【課題】

マンパワーと予算の限界。

- コミュニティ形成の担い手を外部に求められることに気づきました。

##### 業者に外注した事例

ワンドリンク制のジャズコンサートを「バー」で開催

マンションコミュニティは役員だけでなく、地域の商店などを巻き込んで「楽しさ」を演出できれば、きっとよくなると思います。また、その情報をマンション内外に発信していけば、より高い効果が見込めるのではないか?

この条文は管理事務受託会社と管理者事務受託会社が同一の場合に限られますので、各々が別会社の場合は当てはまらない注意が必要です。

- ・マンション管理法第77条の2(利益相反のおそれがある場合のマンションの区分所有者等への事前説明)

☆理事会がない管理業者管理者方式では、区分所有者の責任がむしろ重くなります

##### ⇒ 発生頻度は低いが、影響度が大きいもの

###### <管理会社による着服、管理会社の倒産>

###### 1.着服への対応

マンション管理法施行規則第87条(財産の分別管理)の例外規定によって印鑑を保管した管理業者の9億円横領事件が発生しました。

###### 【原則】

マンション管理業者は、修繕積立金等を管理する場合にあっては、保管口座または収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑等を保管してはならない。

###### 【例外】

マンション管理業者が管理者等であるときは、次に掲げる要件の全てを満たす場合はこの限りでない。

- イ.当該マンション管理業者以外に、当該印鑑等を保管することを承諾するする者がいないこと

- ロ.当該マンション管理業者が、適切な保管体制を整備していること  
(後略)

###### 2.倒産リスク低減に役立つ見極めポイント

- ・会社設立年数
- ・自己資本比率
- ・マンション管理業の専業割合
- ・有資格者の数 など

###### 【最後に】

管理業者管理者方式を採用した場合、総会や説明会に参加して1人1人が責任を果たさねばなりません。改正区分所有法にも区分所有者の責務が明記されました。皆さん1人1人の意識がこれまで以上に大事です。

## 講座1

## 相続登記の大切さについて

適正なマンション管理に  
大切な事前の相続準備■分譲マンションの円滑な承継  
～「2つの老いを緩やかに」～

## ●管理不全にしない

適切な管理がされない建物・設備は老朽化が加速し、生活環境の質の低下から物件売却を希望する人が増えるようになりますが、そのような物件は売却価格が低下し、人が集まりにくくなることが懸念されます。管理組合財政が脆弱ですと、諸物価の高騰などで管理費・修繕積立金の値上げが必要になつても合意形成は難しく、住環境の悪化が周辺住民にも悪影響(景観面、安全面)を与えかねず、建物を取り壊さざるを得なくなつたとしても、莫大な費用が必要なため合意形成が困難で現実的ではなく、長寿命化に向けた長期修繕計画を策定して建物等の老いの進行を緩やかにすることが望されます。

## ●区分所有者による対策

適切なマンション管理によって早めに承継者が決定できれば、相続登記が確実になり、管理組合にとって管理費等の滞納などの不測の事態を回避できます。

## ●管理組合による対策

建物の老いの進行を緩やかにする適切な修繕には、円滑な合意形成、コミュニティ力(住民同士のつながる力)が大切です。

## (コミュニティの利点)

- 1.総会決議が円滑化
- 2.共助体制(防犯・防災力)が強化
- 3.若返り(適切な管理によって、次世代に住み継がれる)への期待

外部専門家の活用や管理組合活動の透明化のための情報開示で活性を図りましょう。

早めに司法書士に相談するよう啓蒙することも管理組合にとって大きなメリットにつながります。

## ■相続の基礎知識

## ●相続時のトラブル防止

相続では様々なトラブルが発生しやすいので、事前準備が大切です。特に遺族の住居の確保は深刻な問題になりやすく、最近ではリバースモーゲージやリースバックを生前に活用されています。

遺言は相続登記の義務化(2024年4月開始)によって、より一層重要になり、遺言書では、遺言者の家族へのメッセージや希望を伝えるため付言事項(法的効力はない)が相続人間の不要な争いを避ける有効策になっています。

大阪司法書士会  
沖 健補  
(おき けんすけ)〈講師〉  
大阪司法書士会  
川田 和子  
(かわた かずこ)大阪司法書士会  
寺谷 英明  
(てらに ひであき)

改正民法では、被相続人の死亡時に被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者が遺産分割や遺言で、「配偶者居住権」が取得できるようになりました。

## ■相続登記はなぜ大切か

所有者不明(管理組合員不明・不存在)を防止できます。

## ●高齢単身者の孤独死の事例

## 亡夫の相続登記が未了のまま、単身生活をしていた妻が孤独死

妻側に親族がおらず、夫側に居た唯一の親族は夫の死亡時に相続登記をしていなかったため相続人になれず、マンションを売ることも管理することもできません。管理組合では登記簿に記載された全員が故人のため管理費未納の状態が続いている。

夫の死亡時に相続登記さえしていれば、管理組合が相続財産清算人の選定を家庭裁判所に求め解決ができた事例です。

相続人の不存在がマンション所有者(管理組合員)の不存在となり、管理費等の未収が増える結果になりました。  
分譲マンションでは持分の共用部分の物件漏れにも注意が必要です。

## ●一人一人ができること

相続登記で相続人不存在、所有者不在、管理組合員不存在が解消できます。

相続登記を行わないと過料があります。

事前に、死後事務委任や成年後見、信託の利用も検討しておきましょう。

## 【最後に】

- ・マンションの区分所有者は、マンションという共同体の一員(管理組合員)です。他人との関わりをなくすことはできませんので、お互いの状況把握も必要です。
- ・登記簿は専有部分だけでなく、集会室、ポンプ室など共用部分も不動産ごとに作られている場合があります。登記簿を通じたマンション管理に努めましょう。

## 講座2

## 改正区分所有法等について

二つの老いを背景に約23年ぶりに  
区分所有法が改正されました

## ■管理に関する区分所有者の一般的義務が明文化

二つの老いを背景に、区分所有者の所在不明化や非居住化の進行、加えて管理に非協力的な区分所有者の増加が適切な管理を阻害している状況から、第5条の2が規定されました。この条文に違反しても何らかの具体的な効果が生じるものではありませんが、今後、規約や集会の決議の解釈が問題となつた場合に1つの指針になり得ると考えられます。

## ■集会決議の円滑化

## (1)所在等不明区分所有者の除外決定

所在が不明や連絡がつかない区分所有者(所在等不明区分所有者)は、集会において議決権を有しないものとする旨の裁判の制度です。

## &lt;改正による効果&gt;

集会の決議が「別段の定めがない限り、全ての区分所有者と議決権総数の各過半数で決する」(改正前第39条1項)ため、集会で反対者同様に扱われる議決権行使しない所在等不明区分所有者によって決議が成立せず、必要な管理が行われない状況の打開が期待される。

集会の議決権は非常に重要な権利のため、裁判所が関与して慎重を期す制度で、全ての決議が対象。

## (2)出席者多数決による決議

集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は決議の反対者として扱われるため、特に大規模や高経年マンションの円滑な管理の阻害要因になっていることが背景です。

※除外決定の裁判を受けた区分所有者は除外される。

## &lt;出席者多数決が採用された決議事項&gt;

- 1.普通決議
- 2.共用部分の変更の決議
- 3.復旧決議
- 4.規約の設定・変更・廃止の決議など

※上記1以外は少数意見だけの意思決定を防ぐため<議決定足数>を満たすことが必要。

## ■新たな財産管理制度

## (1)所有者不明専有部分管理制度

専有部分が適切に管理されないために専有部分で水漏れ事故が発生し、共用部分や他の専有部分に悪影響をもたらすような場合に活用できます。

## &lt;所有者不明専有部分管理者の権限&gt;

〈講師〉大阪弁護士会  
木澤 愛子  
(きざわ あいこ)大阪弁護士会  
高野 勇太  
(たかの ゆうた)

- 専有部分に関する権利、敷地利用権の管理、処分によって得た財産の管理および処分
- 集会での議決権行使
- 建替え決議での賛成の議決権行使
- ※区分所有者には管理処分権限がなくなる。
- ※裁判所の許可が必要な場合がある。

## (2)管理不全専有部分管理制度

専有部分にゴミが大量に放置され、異臭を放っているような場合に活用できます。

## &lt;管理不全専有部分管理者の権限&gt;

- 専有部分に関する権利、敷地利用権の管理、処分によって得た財産の管理および処分
- ※権利は管理不全専有部分管理者に専属せず、区分所有者の管理処分権は失われない。

※専有部分の処分には、当該区分所有者の同意が必要。

※裁判所の許可が必要な場合がある。

## (3)管理不全共用部分管理制度

共用部分のバルコニーや共用廊下に放置されたゴミが異臭を放っている場合などに活用できます。

## &lt;管理不全共用部分管理者の権限&gt;

- 共用部分並びに命令の効力が及ぶ動産並びにこれらの管理、処分などにより管理人が得た財産の管理及び処分
- ※管理処分の権限は管理不全共用部分管理者に専属せず、区分所有者の管理処分権は失われない。

※共用部分の処分には、共用部分の所有者の同意が必要。

※裁判所の許可が必要な場合がある。

(2)・(3)は、(1)と異なり議決権の行使ができない、建替え決議にも参加できない。

他にも重要な変更点として「多数決決議の緩和」が説明されました。

以下は、セミナー後の質疑の一つです。

Q.新区分所有法の施行日(令和8年4月1日)以降も管理規約を改定しないどのような影響がありますか

A.旧区分所有法の規定により定められた令和7年改正以前のマンション標準管理規約に準拠した規約がすべて無効になるわけではありませんが、古い規約のうち新区分所有法に抵触する部分は無効となります。具体的には個別の規約の定めごとの見直しが必要で、特に特別決議に関しては可及的速やかに新区分所有法に沿つた見直しが望ましいと思われます。

## 講座3

これからのマンション修繕  
～環境・安心・価値を高める工事について～修繕は未来への投資  
計画よりも目的が大切です

## ■修繕の現在地－老朽化だけでは語れない

## ●全国的状況と課題

人口減少時代の中、マンションのストック数は増加し続け、築40年超のマンションが今後急増します。また、マンション居住者の高齢化も進み、世帯主の年齢分布から完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなっていることもわかっています（国土交通省令和5年マンション総合調査）。

国はマンション建替え円滑化法や区分所有法などを改正して、建替えの円滑化を図っていますが、居住者の高齢化が進む高経年マンションには現実的ではありません。

最近は修繕等工事費用が急上昇（戸当たりの大規模修繕工事費用が約80万円（10年前）から約130万円に）し、修繕積立金の累計額が将来の大規模修繕の工事費用を下回るマンションもあって、建替えが難しい中、修繕積立金が不足するという状況があります。

## ●修繕は「定期的に行う」から「戦略的に選ぶ」時代

住民が多様化（高齢化、賃貸化、世代交代）すれば価値観に差が生じ、意思決定の難しさが増しています。長寿命化の修繕工事ではゴールの共有が重要です。

“計画”より、マンションの将来の資産価値を生むことにつながる“目的”が重要。

## ■修繕は「快適性を高めるチャンス」

## ●満足度が体感できる省エネ改修

遮熱塗装や外断熱パネル、サッシ交換工事は快適性を高めます。また、給湯設備の更新など高効率化によって増えた消費量を賄うためガス管や電気配線の改修が必要になる場合もあります。

2026年に製造・輸出入が終わる蛍光灯はLEDに交換する必要がありますが、電気室のようにあまり使わない場所はそのまま使い切ってしまうなど利用頻度に応じた対策はコスト削減に有効です。

国や地方自治体は省エネ改修に補助金や支援制度を整えていますが、ルールが毎年見直されるので、専門家に相談して利用することがお勧めです。

大規模修繕工事は建物や設備の経年劣化で低下した機能や性能の回復だけではなく、性能を向上させ、住みよいマンションしていくチャンスもあります。

## ■“壊れにくく、安全に住み続ける”ための工事は投資

- ・外壁タイルや手すりなどの落下防止
- ・耐震改修
- ・目に見えない消防設備、給排水管・電気幹線・避雷設備などの更新



〈講師〉  
公益社団法人  
大阪府建築士会  
**橋本 賴幸**  
(はしもと よりたか)

## 『良好な管理組合活動のために』

## 講座4

## 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度について



〈講師〉  
独立行政法人  
住宅金融支援機構  
近畿支店  
**田島 祥太郎**  
(たじま しょうたろう)

「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを無料で試算できます。



## ●大規模修繕の手引き

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。



## ●性能向上工事の工夫点

既に工事を実施した管理組合の声を集めました。概ね築40年以上のマンションを対象に、耐震改修工事、省エネ改修工事、給排水管設備の改修工事などの事例等を紹介しています。



〈講師〉  
公益社団法人  
大阪府不動産鑑定士協会  
**助野 欣司**  
(すけの きんじ)

③空室率や賃貸率の上昇と価値の低下

④公費解体のリスクの増大

## 【実例1】

震度6弱で倒壊の危険があると耐震診断されたが、区分所有者の約7割を占める60代以上の方には多額の費用負担が障害で、資産価値を維持したい若い世代や新しい区分所有者との溝は埋まらず、総会で建替えを決議できなかった横浜市のマンション。

多くの人が暮らす共同住宅の建替え決議は難しく、管理状況が数値化される「管理制度」の必要性を感じました。

## 【実例2】

違法民泊で治安の悪化や快適性の劣化から物件を売却せざるを得なくなった東京都都心部の築浅のタワーマンション。

## ●不動産鑑定士の視点

## 【管理評価制度と鑑定評価】

管理適正評価制度は管理状況が可視化されたわかりやすい評価情報であり、管理計画認定制度は金融機関から金利優遇メリット等を受けられる点から、評価結果は評価額に直接影響すると思われます。

管理状態の良し悪しで市場競争力も市場流通性も評価も分かれ、同様に金融機関の評価にも影響することがあると思われます。

## 【結論】

- ・築年数は変えようがありませんが、手が尽くせる管理状態は資産価値や建物の寿命に影響します。
- ・マンション管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度は買主、金融機関、不動産鑑定士の中でも日常的に情報が共有化していく可能性があると思います。

## ■資産価値を高める修繕事例

## (着目点1)

エントランスや共用部分、外構のデザインの改善

## (着目点2)

バリアフリー化や宅配ボックスの設置などで付加価値を向上

“価値ある修繕”とは、将来の入居希望者が「ここに住みたい」と思う状態を作ることではないでしょうか。

## ■これからの修繕計画と合意形成に必要なこと

管理組合と工事設計者、施工会社、管理会社の役割分担を考え、専門委員会を立ち上げて、「理事だけで抱え込まない」体制づくりと、修繕周期を「柔軟に」捉え、実態に即したライフサイクルコスト（長い目で見たときのコスト）で修繕計画を考えることです。

※国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」も“修繕周期に幅を持たせる”と改定されました。

いい修繕は、“話し合いの質”で決まります。合意形成では「データの活用」も大切で、効果的な専門家の活用のタイミングを考えましょう。

## 【まとめ】

マンションを適正に維持管理していくためには、「環境」「安心」「価値」をバランスよく考えることが必要で、「修繕」は「未来への投資」と考えられます。

あなたのマンションが10年後にも“住みたい”と思えるように、修繕を「直す」から「育てる」と捉え直して、次の修繕を“住民が誇れる工事に”してください。

講座5  
マンションの資産価値向上のために

## 不動産価格に対する管理の重要性はますます高まっています

## ■マンション価格の決まり方

## ●大阪市内の中古マンション価格の上昇要因

「うめきた2期」などの都市再開発、大阪・関西万博やIR誘致などの将来の経済成長への期待感による海外からの投資に加え、長期の低金利政策や建築コストの高騰など。

## ●マンション価格決定の代表的な手法

## ①実勢価格（売買価格）

## ②不動産鑑定評価額

原価法・取引事例比較法・収益還元法を試算調整し、需要者が重視する視点と価格の求め方の信頼性等で決定します。

## ③固定資産税評価額

## ④火災保険評価額

## ●マンション価格の決定要因

## ①立地条件

## ②建物の状態

土地所有形態、デベロッパー、建物のグレード、築年数、**管理の状態**、居住者の属性など。

## ③専有部分

間取り、専有面積、開口部の方角、維持管理の状態などで、維持管理の状態は現地調査をしないと分かりません。**共用部分の管理状況**、**管理組合の運営**、**マンションの財政状況**（修繕積立金の貯まり具合など）、**宅配ボックスなど社会変化に即応した設備の有無**などは評価額に直接影響します。

## ■マンションの資産価値向上について

## ●マンション管理の現状と課題

## ①老朽化と高齢化の進行

## ②管理組合の機能不全

# ファミリープラザ朝潮橋 「管理計画認定」マンションを訪ねて

## マンション概要

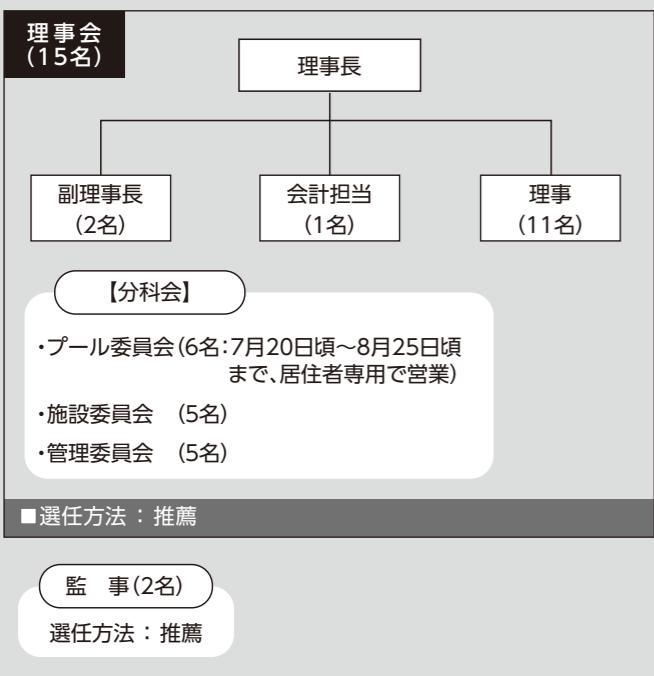
管理組合名：ファミリープラザ朝潮橋管理組合  
建築年：1984年竣工(築42年)  
構造・階層：SRC造、地上11階、13階の2棟  
総戸数：住戸(277戸)(97戸、180戸)  
管理办法：管理会社委託



プールの前で(左、富川理事長、右、近江さん)

## 管理組合組織

### 理事・監事の任期は2年



大阪では珍しい屋外プールを備えた分譲マンションを訪問し、マンションの管理で苦労された話を富川理事長と前任の副理事長で施設委員長を兼務された近江さんに伺いました。

## マンションの特徴

夏には、屋外プールで家族が賑やかに遊ぶ声が拡がり、朝夕は子どもたちの楽しそうな通園通学の様子が垣間見えるなど、住民の世代交代もうまく進み、築年は経っていますが、活気あふれるマンションです。

## 管理計画認定制度について

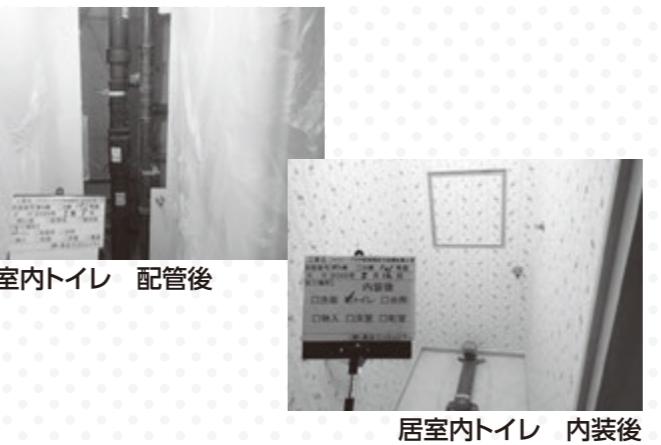
2棟がほぼ同時期の竣工で、経年による排水豊管の漏水事故が両棟で毎年6～7件発生していたため、排水管の劣化診断調査は行いましたが、改修工事は先送りされてきました。令和5年頃に大きな被害の漏水事故が発生し、いよいよ排水管改修工事の検討を余儀なくされた時に初めて大阪市の管理計画認定制



エントランス配管スペース破碎作業



エントランス配管スペース配管後



居室内トイレ 配管後

居室内トイレ 内装後

度\*を知ったと富川理事長が振り返って話されました。

これまでの計画修繕工事は、自前のプールや自走式立体駐車場の潤沢な使用料収入で費用が貯めていたため、長期修繕計画や修繕積立金に気を留める所有者はいませんでしたが、今回の工事に際し、費用の見積もりを見て初めて工事資金が大きく不足していることが判明しました。

工事設計を見直したり、公募による競争入札を行って工事費を下げる努力をしましたが追いつかず、不足は1億5,000万円と多額で、金融機関や専門家を訪ねて相談する中、(公財)マンション管理センターで(独)住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」制度を知ることとなりました。

その際に、管理計画認定マンションには借入金利が優遇されることが分かったため、管理計画認定の取得に向け、管理組合で取り組むことになりました。

## ※大阪市分譲マンション管理計画認定制度とは

管理状況や長期修繕計画などでマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、大阪市から法律に基づく認定を受けられる制度です。

## 認定取得に向けた取組み

まず、取り組んだのは市の独自基準にある消防訓練の定期実施の徹底でした。頑張って参加者を募りました。次に、管理会社に手伝ってもらって、管理規約の全面改正を行いました。また、長期修繕計画についても、これまでの計画が竣工当時に作成されたA4用紙1枚もので、修繕項目や修繕周期は記載されても収支計画との整合性のない内容だったため、管理会社に協力を仰いで、国の統一基準に沿った長期修繕計画の作成に取り組みました。これにより、今後必要となる修繕積立金の根拠が初めて明確になりました。

さらに、近隣のマンションと比較しても著しく低

かった修繕積立金月額や駐車場使用料の改定をどの程度実施して将来の資金不足に備えるかについて、理事会で十分に議論を重ね、住民説明会も2度開催して、現状の理解と料金改正の必要性を丁寧に説明しました。

特に、修繕積立金の値上げについては、一気に増額するのか段階的に増額するのか、理事会でも意見が分かれたため、慎重かつ丁寧な議論を行いました。その際には、各種研修会などに参加して情報収集にも努めました。最終的に、近江前副理事長の「借入をするのは今回が最初で最後」との強い思いに賛同して、「管理組合会計の基盤を安定させる」ことで理事会が一致し、段階的ではなく一気に増額して、同額を後年も積み立てていくことで議論は決しました。

その甲斐あって、令和6年9月の臨時総会で、管理規約と長期修繕計画の改正、均等積立方式による修繕積立金月額の倍増、駐車場利用料の値上げと管理計画認定制度の申請が決議されました。

## コミュニティの広がり

プールのボランティア仲間や理事会活動を通して、異なる世代同士のコミュニティが広がっていることを実感しており、今後は災害に備えて購入した救助用担架を誰もが使えるようにするなど共助に役立てることを目標にしています。

## 今後の課題

建物や設備の経年劣化が進み、物価も値上がりするなか、管理費も値上げをしないといけない時期が迫っています。しかしながら、修繕積立金を値上げしたばかりで合意形成が難しいことから、まずはコスト削減と管理の質のバランスを図るための住民アンケートを実施し、理事会で現状の管理内容の見直しを検討しました。

一例として、24時間常駐の管理員の従事時間を見直したり、プール運営に要する人手(マンション住民)の確保について知恵を出し合っています。

## さいごに

管理計画認定の取得をきっかけに始めたマンション管理の改革だったが、個人的に様々な研修会に参加したことで課題が見えるようになったのは大変よかったです。今後も改革を継続させていきたいと富川理事長が話していました。

# 大規模修繕工事見学会報告

## 第1回目の「大規模改修工事」を コスト開示方式で実施

### ■見学会

【実施日時】 2025年9月7日(日) 第1グループ13:00~15:00  
第2グループ14:25~16:25

### ■見学したマンションと工事概要

【マンション名】 ブランズ四天王寺夕陽丘

【所在地】 大阪市天王寺区

【概要】 2012年竣工、総戸数(80戸)住居専用  
鉄筋コンクリート造、地上17階

【工事内容】 共通仮設・外部足場、ゴンドラ設置・躯体補修・シーリング工事・  
内外壁及び鉄部の塗装工事・防水改修工事等

【工期】 2025年3月1日~2025年10月31日

【管理会社】 株式会社東急コミュニティ



屋上の防水工事見学



廊下の補修工事見学

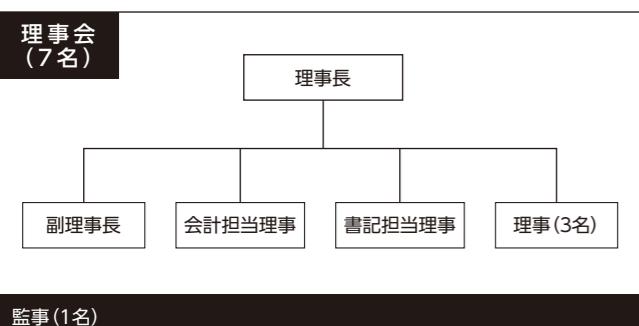


管理組合の皆さん

### 1.管理組合の活動【管理組合の説明】

#### 【組織】

役員任期は1年、輪番制



見学会での工事概要説明

なるものの、将来の大規模改修工事費の削減が期待できることから、その提案を受け入れることとしました。

次に、仕様や工事範囲を決めて住民向けの工事計画説明会を開催したところ、反対意見の方は一人もおられず、2024年の通常総会で工事の施工会社や総工事費が決議されました。

昨今の報道にあった修繕委員のなりすまし事件のように、管理組合の資産が狙われていることを考慮すれば、管理会社に工事を任せることも安心できる進め方の一つではないかと考えています。

### 2.元請会社が行った提案

#### 【株式会社東急コミュニティの説明】

##### ・コスト開示方式について

責任施工方式や設計監理方式、CM(コンストラクションマネジメント)方式それぞれのメリットを活かし、かつ工事保証の付いた株式会社東急コミュニティ独自の方式です。

##### ・長期保証について

建築後60年までを考えた場合、ハイスペックな材料を使用して劣化を防ぎ、修繕周期を伸ばすことができれば、結果として、工事回数が減って工事の総費用を安く抑えることができます。今回は保証期間を15年とした提案を行いました。

この商品を利用するには諸々の基準や条件を満たす必要があります。

### 3.施工会社の取組み【株式会社アクシスの説明】

##### ・今回の工事の流れ

全工程を9工区に分け、1工区あたりの足場組立から解体までを約4ヶ月間として工事を行っています。

- 外部足場組立
- ゴンドラ・ステージ設置
- シーリング工事
- 躯体補修工事
- 高圧洗浄
- 内外壁塗装工事
- 鉄部塗装工事
- 防水改修工事

### 4.質疑応答

#### 発注方式に関するご質問

Q.株式会社東急コミュニティの提案を受け入れた理由は?

A.工事価格が透明になって価格の適正化が図れるほか、長期保証で修繕周期が伸ばせるため、大規模改修工事の回数を減らせるから。

#### 施工会社の選定に関するご質問

Q.どのようにして施工会社にアプローチしたか?

アプローチした企業数や決定した理由は?

A.工事の長期保証を行う株式会社東急コミュニティと業務提携している5社に見積もりを依頼し、最安値だった企業を選定した。

#### 工事の進め方に関するご質問

Q.修繕委員会の開催頻度はどれくらいか?

A.月1回程度。

#### 工事の品質に関するご質問

Q.ハイスペックな建材は誰が選ぶのか?

A.管理組合では建材に関する知識が乏しいことから、管理組合の相談窓口である元請会社と相談しながら決めた。

Q.建材の急激な値上がりが見られるが、予算の総枠が膨らんでいくことはないのか?

A.元請会社からは劣化状況に応じた修繕提案があるので、修繕部位ごとに修繕の要否が検討できて値上がりの影響を受けないよう工夫している。現状では、総工事費の当初の見積金額を下回る見込み。

#### 修繕積立金に関するご質問

Q.2回目の大規模改修工事に向けて積立金を改定する予定はあるか?

A.段階増額方式で積み立てており、1回目の改定も終え、長期修繕計画では大幅な引き上げをしなくても2回目の工事ができる予定。急激な物価や人件費の上昇は予見できないので、5年ごとに計画を見直さなければならない。

### 5.見学を終えて

理事会だけが「孤軍奮闘」しても物事は進みません。管理のプロとしての管理会社と協調して、アドバイスを引き出すことが重要だと感じていますと新旧お二人の理事長が話されていたことが印象的でした。