

三田市分譲マンション管理セミナー

マンション管理って何？

～ わたしたちの財産・資産を守るために ～

2025年6月8日(日)

NPO法人 チームそれいゆマンション管理支援機構

自己紹介：木下 昭

川西市新田(多田) 在住

仕事

建築設計事務所

企業の営繕部門
(企画設計など)

大規模施設運営

ビル管理会社

マンション管理会社
(建築担当)

マンション管理組合
マンション管理士

1998 管理組合活動
(理事長・監事・修繕委員長)

計 延べ16期

マンション管理士

資格

1級建築士

2級ボイラー・危険物
ビル管理士

マンション管理士・管理業務主任者
防災管理・自衛消防

マンション管理って何？

はじめに

1. 法律・ルール
2. マンション管理の体制
(人・組織・仕事)
3. 管理組合の管理対象
4. 管理組合
5. 総会
6. 理事会
7. 監事
8. 専門委員会
9. 専門的知識等を有する者
10. 管理会社

11. 定期保守管理(専門業者)
12. 修繕・改修工事(施工業者)
13. 建物の修繕・改良・改修
14. 長期修繕計画書
15. 会計の基本

さいごに

はじめに

【 このセミナーの目的 】

マンション管理組合のみなさん、特に役員さん・委員さん（理事・監事など）は、ご自分の仕事・家庭での役割を持ちながらその役割も担われることは大変なことだと思います。

それだけにマンション管理の仕組みやルール(全体について広く浅く)を知ったうえで取り組んでいただくことによって、より良い かつ 効率の良い活動をしていただけると考えます。

1.法律・ルール

【何故最初に法律・ルール？】

- わたくしたちは分譲**共同**住宅に住んでいます
- **共同**住宅・**共同**生活
 - 公平に負担して、平等な対応・権利・義務
 - **守るべきルール**
- いざ**トラブル等があった場合**は、法律やルールを再確認・適用して解決に繋げる
- もし、「守るべきルール」に不適切・不足部分があれば**修正・追加**していく

1.法律・ルール

【関係する主な法律】

1. **区分所有法**（建物の区分所有に関する法律）
2. **適正化法**（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）

【守るべきルール】

（法律等に抵触しない範囲で自分たちで
制定・変更できる）

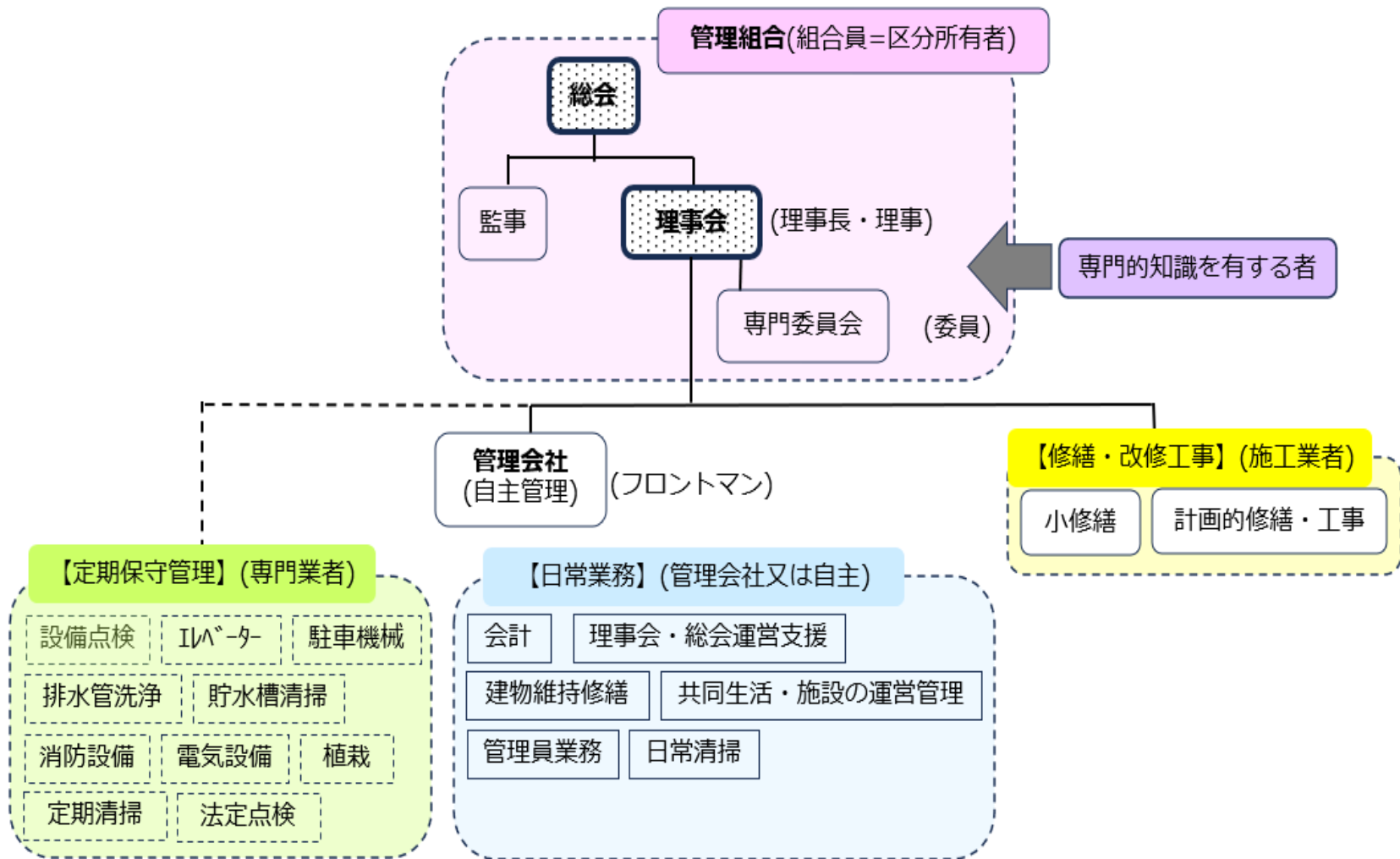
1. **管理規約**

（標準管理規約：国土交通省が示すモデル）

2. **使用細則**

役員選出、理事会運営、総会運営、専門委員会、会計処理、滞納督促・・・

2.マンション管理の体制(人・組織・仕事)



3.管理組合の管理対象（その1）

1.管理組合の管理対象

敷地及び共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒 及び
ごみ処理
(標準管理規約 単棟型) 第32条

2. 共用部分

(標準管理規約から抜粋)

- 1) エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール・・・
- 2) エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、
消防・防災設備、・・・
- 3) 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室・・・

3.管理組合の管理対象（その2）

Q：では問題。 以下は 共用部分？ 専有部分？

- ☆ 住戸の内部 → 専有部分
- ☆ バルコニー → 共用部分
- ☆ 玄関ポーチ →
- ☆ メーターボックス →
- ☆ 廊下・階段 →
- ☆ 1階 専用庭 → 共用部分

★★ 共用部分の専用使用 ★★

- ☆ 玄関扉
 - 本体 → 共用部分
 - 内面 → 専有部分
 - 錠 → 専有部分

- ☆ 外壁面のサッシ・ガラス → 共用部分

★★ バルコニーサッシのガラスを誤って割ってしまった
→ 専用使用 → 使用者の負担

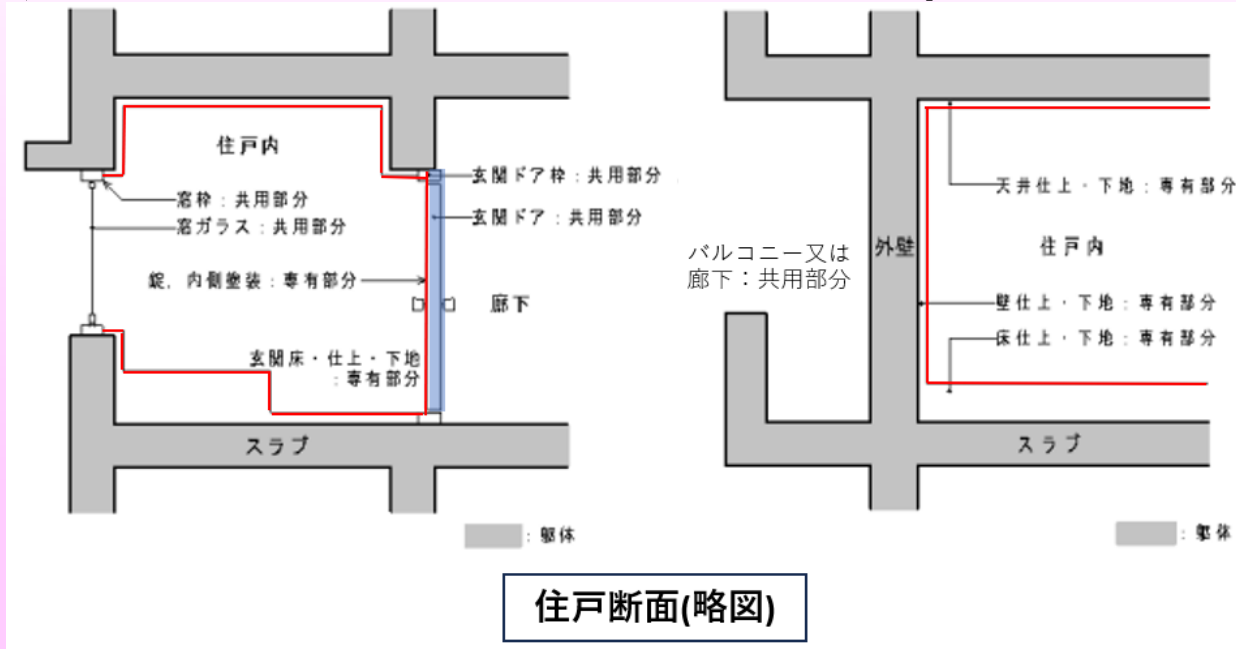
3.管理組合の管理対象 (その3)

3.専有部分

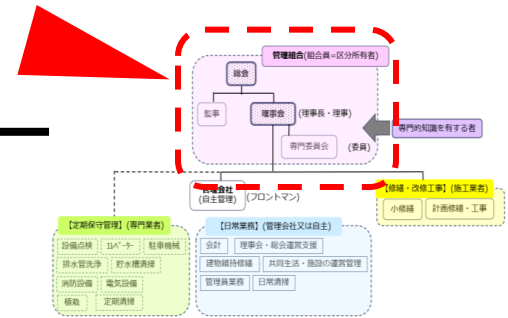
専有部分は、**住戸番号を付した住戸** (標準管理規約 第7条)

- ・ **天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分** は専有部分
- ・ **玄関扉は、錠及び内部塗装部分** は専有部分
- ・ **窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれない**

(※バルコニー・窓枠・窓ガラスなど：共用部分の専用使用)

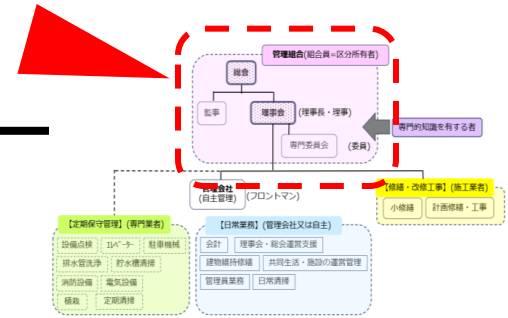


4.管理組合



- 1) マンションの一室を所有すると「**区分所有者**」となる
- 2) **区分所有者は、全員で、** . . . 管理を行うための**団体**
(注：管理組合) を構成する。
- 3) **集会(注：総会)**を開き、**規約**を定め、及び**管理者**
(注：理事長)を置く
- 4) 区分所有者は**自動的に**管理組合の「**組合員**」になり、**脱退できない。**

4.管理組合



5) 実務(全部または一部)を管理会社に**業務委託する**
或いは **自主管理**

6) 管理組合の役割

○ (ハード分野)

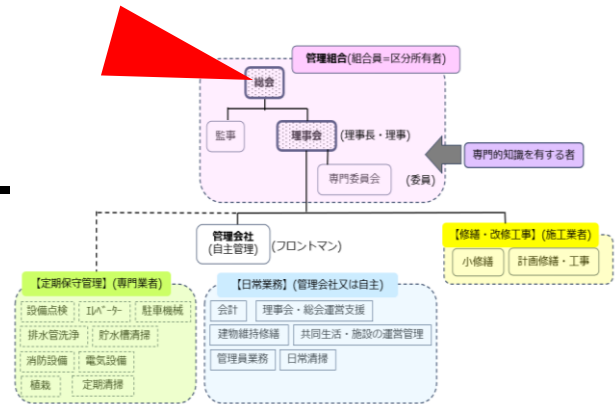
敷地及び建物共用部分等の保安・保全・清掃・ごみ処理・修繕・改修・変更、
修全履歴の管理・長期修繕計画、その他

○ (ソフト分野)

会計、理事会・総会運営、良好な居住・防災環境の確保、地域コミュニティの醸成、
地域社会との渉外広報・連絡、火災保険等の付保、その他

5.総会

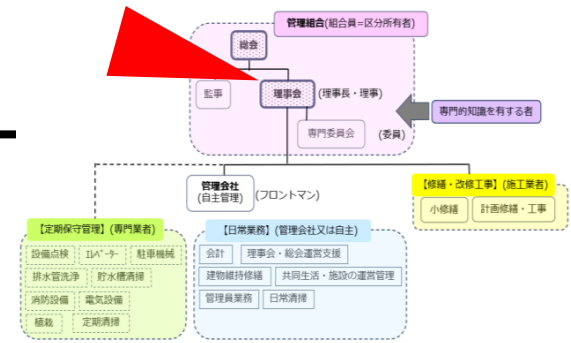
1) 集会（総会）は、管理組合の「最高意思決定機関」です。



2) 総会では組合員の「合意形成」として、管理組合運営の大きな方向性について決議

- ・ 収支決算及び事業報告 (前年度)
- ・ 収支予算及び事業計画 (今年度)
- ・ 役員(理事・監事)の選任 (及び解任)
- ・ 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- ・ 長期修繕計画の作成又は変更
- ・ 管理費・修繕積立金等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- ・ (管理委託契約の締結)
- ・ その他

6.理事会



1) 管理組合役員：理事、監事

- 1-1) 基本として、総会で理事、監事を別々に選出
- 1-2) 理事会で互選 → 理事長、副理事長、会計担当など
- 1-3) 輪番制、任期、半数改選、役員の資格要件など → 管理組合の諸事情
(例) 継続性 → 2年任期・半数改選、 なり手不足 → 資格要件の拡大

2) 理事会の役割(執行機関) ← 最高意思決定機関 = 総会

○ 管理組合活動の中心は理事会。

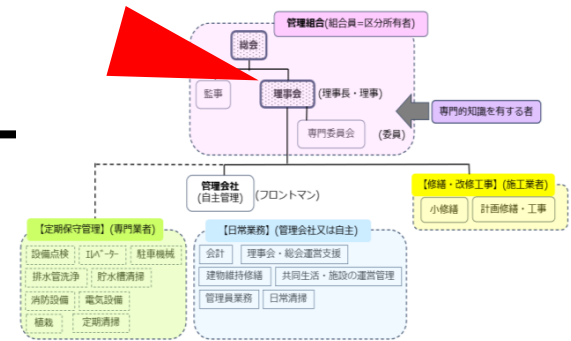
総会での決議事項の方針に従って、実務的な「意思決定」を行う

○ **監事は**、理事会に出席し、必要があるときは、意見を述べなければなりません。

○ **役員一人ひとりの「自覚」と「主体性」が非常に大事**



6.理事会



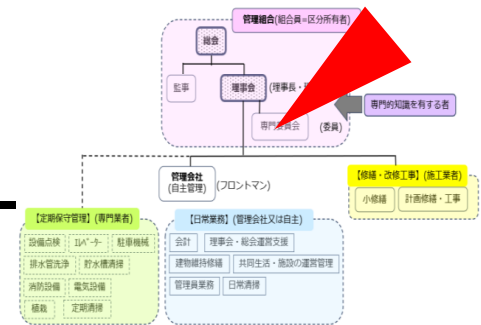
○ 役員一人ひとりの「自覚」と「主体性」が非常に大事

★ 【出来ていない場合】 理事長の独断専行
管理会社の意のまま

★ 【出来ていますか】 理事会資料の事前配布
事前精読、熟議、正しい議事録

★ 【こんなことは？】
立候補理事長が独断専行？ / 連続再任？
→ 総会での信任？

8. 専門委員会



☆ 委員会の「細則」を定めておくことが望ましい

(例)大規模修繕委員会、管理規約改定(委)、ペット問題(委)など・・・

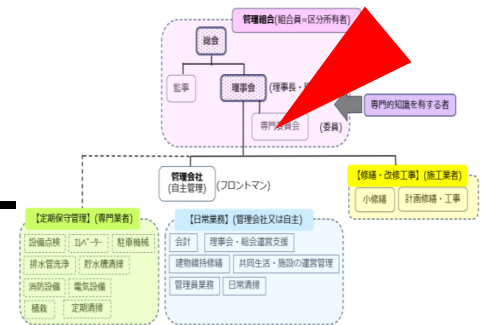
1) 専門委員会設置の要因

○ 役員任期より**長い期間の課題**に取り組む
大規模修繕工事など

○ **専門的な知識・経験**が必要な課題の場合

○ 理事会が多くの課題に対応することが難しい
→ **分野ごとの課題**に取り組んでもらう

8. 専門委員会



2) 専門委員会の位置づけ → (理事会の諮問機関)

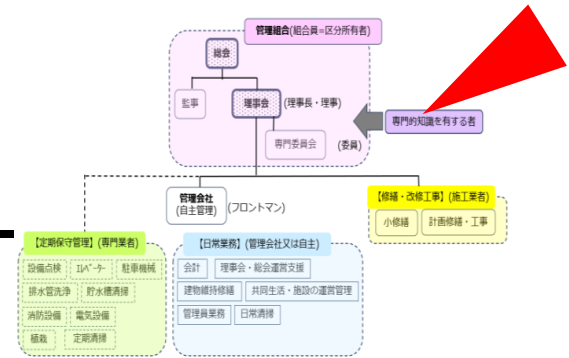
- 理事会から検討すべきテーマ・仕事の範囲などを提示(諮問)
- 専門委員会からは、理事会から示されたテーマ・範囲での検討結果を報告(答申)
→ **決定は理事会**

★【こんなことが起こっていませんか】

専門委員会が与えられた権限・範囲を逸脱し理事会より優位に立つ

(理事より長期間課題に携わっている。専門的な知識・経験がある)

9. 専門知識等を有する者



外部の専門的知識等を有する者の利用

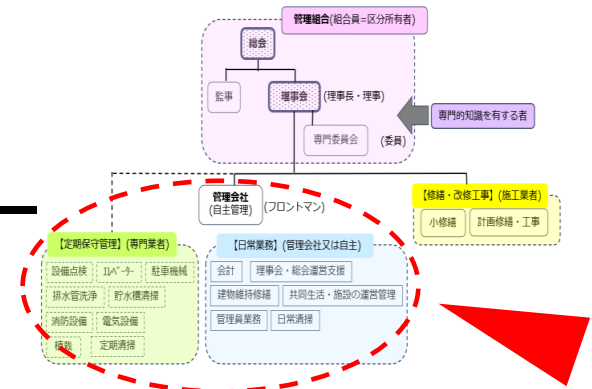
(例) マンション管理士、弁護士、建築士、宅地建物取引士、司法書士、行政書士など

- 理事会 あるいは 専門委員会に参画
- 専門的な知識・経験が必要な課題の場合
管理規約改定、大規模修繕工事設計監理、管理運営の顧問など
- 長い期間、継続的に課題に取り組むことが必要な場合
- **理事会・専門委員会は主体的**であることが重要
(お任せであってはならない)
- **信頼できる専門家を選ぶことが最重要**

主体的管理組合と信頼できる専門家 = 良いパートナーシップ

10. 管理会社（その1）

（マンション管理の実務を委託する場合）



1) 【基本的枠組み】

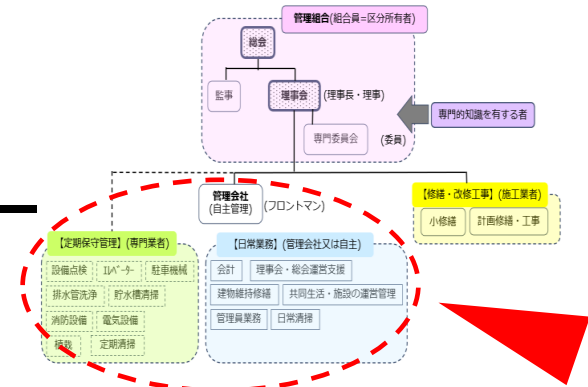
- 総会・理事会が「意思決定」をして指示
- 管理会社はその指示に従って「実務や管理組合支援」を行う

2) 「管理委託契約書」を締結

マンション標準管理委託契約書

（国土交通省のモデル）

10. 管理会社（その2）



3) 管理会社の主な業務内容

※「フロントマン」が担当し、とりまとめ業務を行う

a) 事務管理業務

(ア) 基幹事務

会計の収入・支出管理、出納、維持修繕の企画・実施の調整

(イ) 基幹事務以外の事務管理業務

理事会・総会支援、各種検査報告・届出、図書の保管

b) 管理員業務： 受付、点検、立会い、報告、連絡等

c) 清掃業務： 日常清掃、定期清掃・特別清掃

d) 建物・設備管理業務：

(専門業者が実施)： 管理組合と直接契約の場合もあり

建物・設備の保守・点検・検査、植栽管理、法定点検


10. 管理会社（その3）

★ 【こんなことが起こっていませんか】

★ 管理会社の言いなり、お膳立てのまま。

→ 理事会資料の事前提出、熟読、検討・議論、議事録

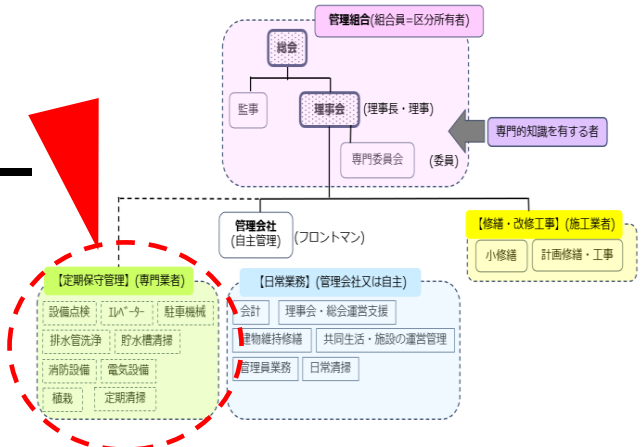
★ 管理会社の月次報告書(会計・業務)、業務実施の結果報告をきっちりと受けていますか。報告書をきっちりと読んでいますか。

実務を（契約して）任せているのはいいのですが、実施内容も結果も確認しないのは良くありません。  (例):排水管洗浄を長年していない住戸がある

★（本来的には）管理員さんが現場作業内容・結果（報告書）を把握・確認し報告する。 現場立会業務など

11. 定期保守管理(専門業者)

管理会社の協力会社として、
又は 管理組合からの直接契約



1) 保守（メンテナンス） ・ （自主）点検

- ・ エレベーター ・ 消防設備 ・ 機械駐車 ・ 電気設備
- ・ 植栽管理 ・ 給水設備（給水ポンプ・受水槽・高架水槽）
- ・ 排水設備

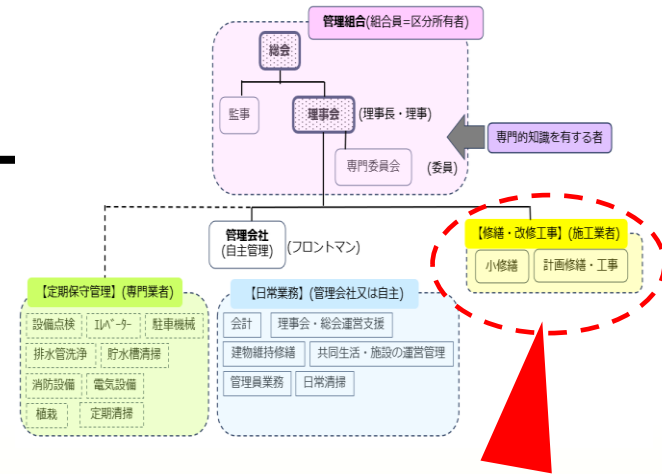
2) 法定点検（義務）

- ・ 特定建築物定期報告 ・ 消防用設備 ・ エレベーター
- ・ 簡易専用水道（受水槽） ・ 電気設備（キュービクル設備）
- ・ （建築設備・防火設備）

★【出来ていますか】

前出と同じ。 報告書の内容・結果をきっちり確認していますか。
雑排水管洗浄・消防用設備の点検で、特定の住戸が長年実施でき
ていない など

12.修繕・改修工事(施工業者)



1) 基本的には管理組合との**直接契約**
管理会社に依頼 → マージン

2) 総会決議・事業計画による

3-1) **長期修繕計画書**などによる計画的修繕・改良工事

3-2) 状況に応じた**小修繕工事**

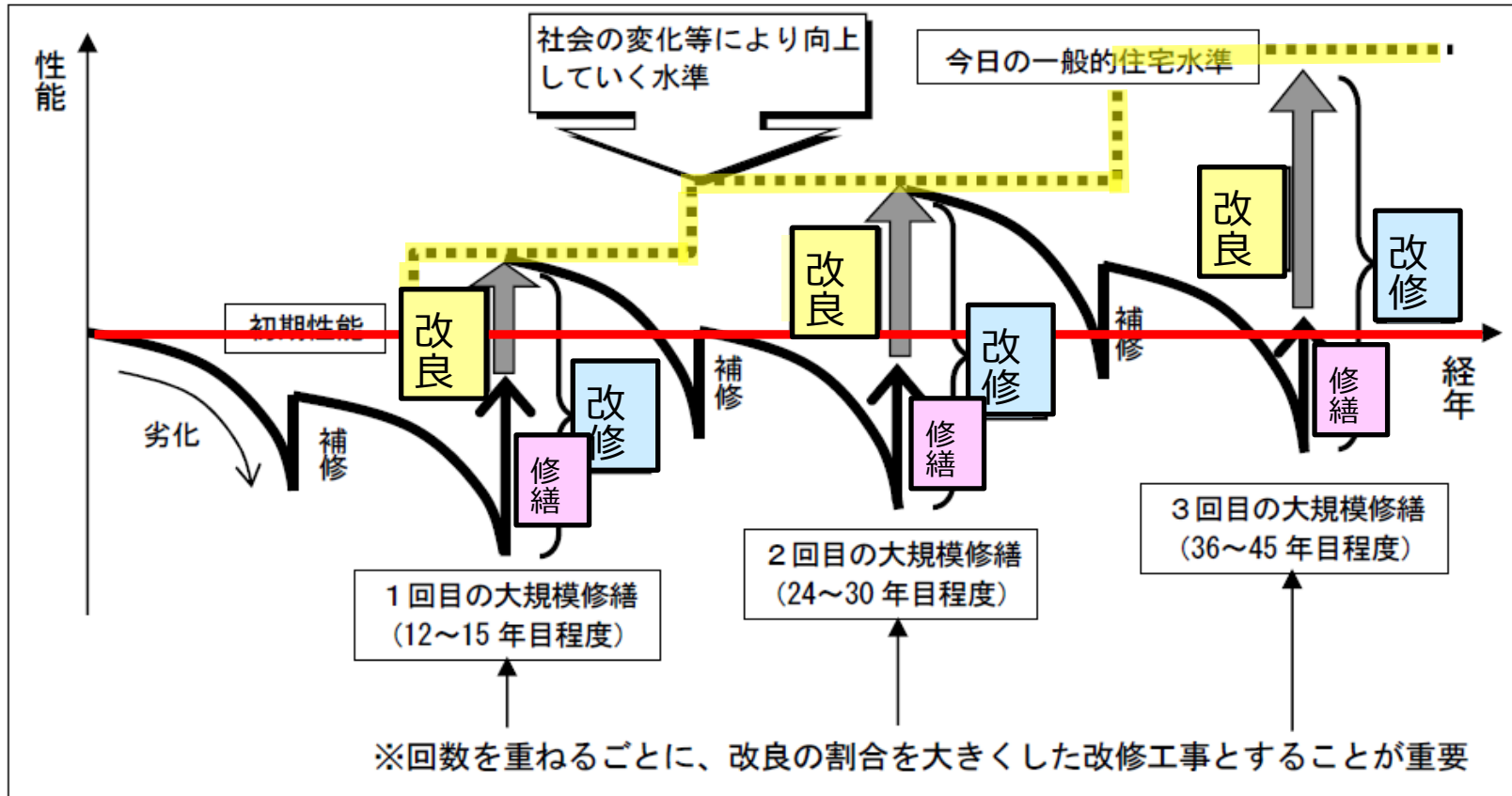
4) その**都度発注** (契約による継続的業務ではない)

5) 「**公平・公正(妥当)・公明**」な
業者選定・金額確定・発注

※ 工事規模などによるバランスが大事
(業者さんの位置づけ・育成・信頼関係)

13.建物の修繕・改良・改修

マンションの補修・修繕・改修の概念図



出典：国土交通省：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

修繕	: もとの性能・機能にもどす
改良	: 新しい性能・機能を付加するなどして社会変化に対応する
改修	: 修繕+改良

14.長期修繕計画書

管理組合運営の両輪

- 管理規約
- 長期修繕計画 → 修繕積立金
(支出の見通し) → (収入の見通し)

■ 長期修繕計画

- ★ 「確からしい」 ← 技術的・第三者的 信頼性
- ★ 7年以内ごとに見直し、総会承認
- ★ 期間：30年以上、大規模修繕工事2回以上
- ★ 国交省の長計がトラインに準拠 (19工事項目)
- ★ 実施段階で再検討(変更・延期などもあり得る)

14.長期修繕計画書

建設費：労務単価・建設資材の価格推移



図表-6 公共工事設計労務単価と建設資材の価格推移

出典：マンション大規模修繕モデル事例集(経済調査会)

15.会計の基本

1) 管理費等

1-1) 管理費

マンションの通常の管理を行うために必要な費用に使われる

1-2) 修繕積立金

計画的に行われる大規模修繕や特別な修繕のために使われる

1-3) 使用料(駐車場・専用庭・ルーフバルコニーなど)

基本的にはその用途に必要な費用を差し引いた残りは修繕積立金に充当

15.会計の基本

- 2) **【重要】管理費と修繕積立金は明確に区分し、会計処理を行う**

- 3) 収入及び支出は、**予算(総会で承認されている)**に基づいて行う

- 4) **管理組合と管理会社の「財産の分別管理」**
 - ★ (マンション管理適正化法) 第76条 マンション管理業者は、管理組合のお金を、自社及び他の管理組合などと分別して管理しなければならない

さいごに

公益財団法人マンション管理センター

検索

The screenshot shows the homepage of the Japanese Condominium Management Center. At the top, the logo and name are displayed, along with the text '(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)'. A navigation bar includes a 'Home' link and a 'About Us' section with a font size selector (小, 中, 大). The main content area is divided into several sections: a grid of service icons for management plan certification, registration, seminars, and support; a central banner for a 'Management Plan Certification Process Support Service' (「管理計画認定手続支援サービス」) currently available; a 'Member Only Corner' with login options; and a 'Mansion Management Center Communication' section for the December issue. A sidebar on the left provides quick access to various services like consultation, research, and publications.

The image shows the cover of a book titled '新任理事のための基礎講座' (Basic Course for New Directors). It is the revised edition (改訂版) of the book. The cover features a green background with illustrations of a man in a suit pointing at a screen, and two children looking at a book. The publisher is the Japanese Condominium Management Center (公益財団法人マンション管理センター).

みなさんの知恵・工夫・努力によって、
より良いマンション管理組合運営が実現することを
願っています。

NPO法人 チームそれいゆ マンション管理支援機構

E-mail : manshon119soleil@gmail.com

電 話 : 090-7969-9534