

NPO 集改ニュース マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人 集合住宅改善センター (略称：集改センター)
 〒558-0055 大阪市住吉区万代6丁目17-24
 電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222
 URL <https://www.shukai.or.jp/>

**第21回新時代のマンションセミナー 10月25日オンラインで
 「そのとき管理組合は? 事故・騒音トラブルと法的対応」**

マンションに暮らしていると、いろいろなトラブルに遭うことがあります。

事故や騒音、ペットの飼育、違法駐車などです。住む人の行為やマナー、建物の不具合、近隣関係が原因になるケースが多いようです。毎日の生活の場でのトラブルを我慢すると、ストレスがたまります。かといって、いきなり訴訟を起こすのではなく、穏便に解決する方法はあるのでしょうか。

そんな経験をしたことがある人は必見！経験豊富な弁護士が、解決のヒントを分かりやすく法的な解釈を加えながら、対応の仕方を伝授してくれます。

このセミナーを聞いて、日常の生活でのストレスを解決する一歩にしませんか。



講師：中島亮平弁護士

【日時】

2025年10月25日（土）10：00～12：00
 （終了後30分まで 雑談タイム）

【場所】オンライン（Zoom）

【参加費】無料

【定員】30名

【お問い合わせ】TEL：06-4703-5221

FAX：06-4703-5222

E-mail：osaka@shukai.or.jp

【主催】NPO法人 集合住宅改善センター



も く じ

- 区分所有法改正のポイント-----2面
- 改正マンション関係法に関する全国説明会--3面
- 25年4～6月期リフォーム・リニューアル調査 大規模修繕工事受注は堅調-----6～7面

区分所有法改正のポイント

「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」が今年5月23日に成立しました。このうち「区分所有法」および「被災区分所有法」の改正部分は、来年4月1日から施行されます。この法律は、マンションの高経年化と居住者の高齢化が同時に進む「2つの老い」に対応し、新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理・再生の円滑化を目的に、現行制度を見直すものです。以下では国土交通省と法務省が7月8日に開催した説明会から、改正の主なポイントを紹介します。

【集会の決議の円滑化】

従来は全区分所有者を母数とするため、決議に参加しない無関心な所有者が円滑な決議を阻害していました。改正後は、建替え決議などを除き、決議は「出席者（委任状・議決権行使書を含む）の多数決」で行えるようになります。また、所在不明の区分所有者は母数から除外されます。

【財産管理制度】

専有部分や共用部分を放置して他人の権利を侵害するおそれがある場合、裁判所が管理人を選任できる制度を創設しました。管理人は、裁判所の許可を得れば所在不明区分所有者の専有部分を売却することも可能で、売却代金は供託されます。これにより「ゴミ屋敷化」や配管腐食など放置状態の改善が可能となります。

【専有部分の保存・管理の円滑化】

共用部分の管理・変更と同時に専有部分の保存・利用改良を、規約の定めにより同等の多数決で行える制度を創設しました。

また、他の区分所有者の専有部分の保存請求を認める規定を明確化しました。さらに、区分所有者が海外に居住して連絡がつかない場合に備え、国内管理人を選任できる制度も新設されました。

【共用部分の損害賠償請求権の行使】

現行法では一部でも区分所有権の転売があると管理者が一括請求できませんでしたが、改正後は元区分所有者を含めて管理者が一括して損

害賠償請求を行うことが可能となります。これに伴い、管理規約で賠償金の用途を定めることが推奨され、標準管理規約も改正される予定です。

【共用部分の変更決議要件の緩和】

共用部分の変更決議は原則3/4の多数決ですが、①設置・保存の瑕疵で権利侵害のおそれがある場合、②バリアフリー化が必要な場合には、2/3に緩和されます。

【建替えの円滑化】

建替え決議は原則4/5の多数決が必要ですが、①耐震性の不足、②火災安全性の不足、③外壁剥落による危害のおそれ、④給排水管腐食による衛生被害、⑤バリアフリー基準不適合、といった客観的事由がある場合は3/4に緩和されます。

また、建替え決議がされても従来は賃借人の同意がなければ賃貸借契約が終了しませんでした。今後は補償金の支払いを前提に賃貸借を終了させる制度が設けられます。

【区分所有関係の解消・再生】

建替え以外の再生手法として、建替えと同等の多数決による①建物・敷地の一括売却、②取壊し後の敷地売却、③建物の取壊しが可能となります。

さらに、建物を壊さず耐震補強などを行う「一棟リノベーション工事（建物更新）」を可能とする制度も創設されました。

【団地の再生の円滑化】

団地内の一括建替え決議は、従来「団地全体の4/5・各棟の2/3」が必要でしたが、全ての建物に客観的事由がある場合には全体の3/4に緩和されます。また、棟ごとの反対者が1/3を超えない限り建替えが可能になります。

一部の建物だけ建替える場合も、従来は当該棟4/5・団地全体3/4が必要でしたが、改正後はそれぞれ3/4・2/3に緩和されます。

今回の改正は、老朽化や居住者高齢化による管理・再生の困難さを背景に、より柔軟な決議や管理の仕組みを整えるものです。マンションの将来に大きな影響を与える改正といえます。

改正マンション関係法に 関する全国説明会

国土交通省と法務省は、マンション管理業者やマンション管理士、管理組合、区分所有者などを対象に、このほど改正されたマンション関係法（建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等）に関する説明会を全国で開催します。関西地区の説明会は以下の通りです。（市区町村、開催日、定員、会場）

《大阪市》11月18日（火）▽200▽ピアザ淡海（滋賀県立県民交流センター）

《京都市》12月4日（木）▽180▽京都テルサ

《大阪市》11月10日（月）▽500▽グランキューブ大阪（大阪府立国際会議場）

《神戸市》11月19日（水）▽220▽神戸コンベンションセンター（神戸国際会議場）

《奈良市》12月5日（金）▽230▽奈良県コンベンションセンター

《和歌山市》2月2日（火）▽100▽プラザホープ（和歌山県勤労福祉会館）

【開催時間】14：00～15：30

【参加費】無料

【申し込み期限】web：開催日前日18時まで
FAX：開催日3日前18時まで

【問い合わせ・申し込み先】令和7年度改正マンション関係法に関する全国説明会受付窓口
TEL：0120-150-862 FAX：0120-150-855
https://koushuu-setsumeikai.mlitt.go.jp/m/r7_kaisei_mansion2

YouTube公式チャンネルのご案内

集改センターのYouTube公式チャンネルでは、過去のセミナーの動画などを配信しています。

ぜひ公式チャンネルをご覧になり、チャンネル登録してください。（公式チャンネルは集改センターホームページからリンクしています）

【公式チャンネルのURL】

<https://www.youtube.com/@shukaicenter>



公式チャンネルの画面

集改センターの概要

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々に支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 31 名

■NPO法人認証

平成 15 年 1 月 31 日（認証番号 府活第 2-290 号）

入会のご案内

■正会員（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）
マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。
◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください

マンション大規模修繕工事の専門会社



まごころ品質。



大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研

または



マンション大規模修繕は
 **建装工業** へ
 おまかせください。

- 大規模修繕工事
- 設備改修工事
- 内装リフォーム



建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

マンションラインの未来を考える
KENSO Magazine
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



● 本社 | 東京 ● 支店 | 北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ● 営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

雨漏解決

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人全日本雨漏調査協会 会員

(代表理事) NETIS 登録：KK-190023-A

特許工法：レインボービューシステム

7色の発光色をもつ調査液を用いて紫外線投射により
浸入口・浸入経路を特定する特許取得工法。

より正確な雨漏りの原因を解明する事を目指しております。

あらゆる漏水に対応！

公共施設・JR 駅舎・マンション・戸建て 等々

雨漏りでお困りでしたら

株式会社 なにわ建築保全

をご指名下さい。

〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号

TEL:06-6783-8811・FAX:06-6783-8822

<http://amamori-kaiketuou.com/>



ビル・マンション

大規模修繕工事



YKK APグループ

株式会社 日東

TEL:072-225-0210

FAX:072-221-2101



2025年4～6月期 大規模修繕工事の受注は堅調

建築物リフォーム・リニューアル調査

国土交通省が9月10日公表した「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」によりますと、令和7年度第1四半期(2025年4～6月)の受注高合計は4兆1069億円で、前年同期比7.6%増加しました。

このうち、住宅工事の受注高は1兆1698億円(同2.2%減)、非住宅工事は2兆9371億円(同12.0%増)でした。非住宅工事に比べ、住宅工事はやや伸び悩み傾向がみられます。

住宅工事の発注者別内訳をみますと、管理組合は2315億円(同31.6%増)と大幅に増えた一方、個人発注の改修工事は7381億円(同8.7%減)と低調でした。

建築資材の高騰などで工事費が上昇する中、戸建て住宅など個人のオーナーが改修工事を手控える傾向にあるようですが、マンション共用部分の大規模修繕工事の受注は堅調です。



この傾向は昨年度から続いています。令和6年度計の受注高の合計は、13兆8303億円で、前年度比4.2%増加しました。

このうち、住宅工事の受注高は4兆1318億円で、同3.3%減少し、非住宅建築物の受注高は9兆6984億円で、同7.7%増加しました。

住宅工事の発注者別内訳では、管理組合は7350億円(同3.1%増)、個人発注の改修工事は

2兆6427億円(同4.6%減)でした。

令和6年第4四半期(2024年12月～25年3月)に限りますと、管理組合は2137億円(同10.7%増)、個人発注の改修工事は5399億円(同18.2%減)でした。

調査報告の概要

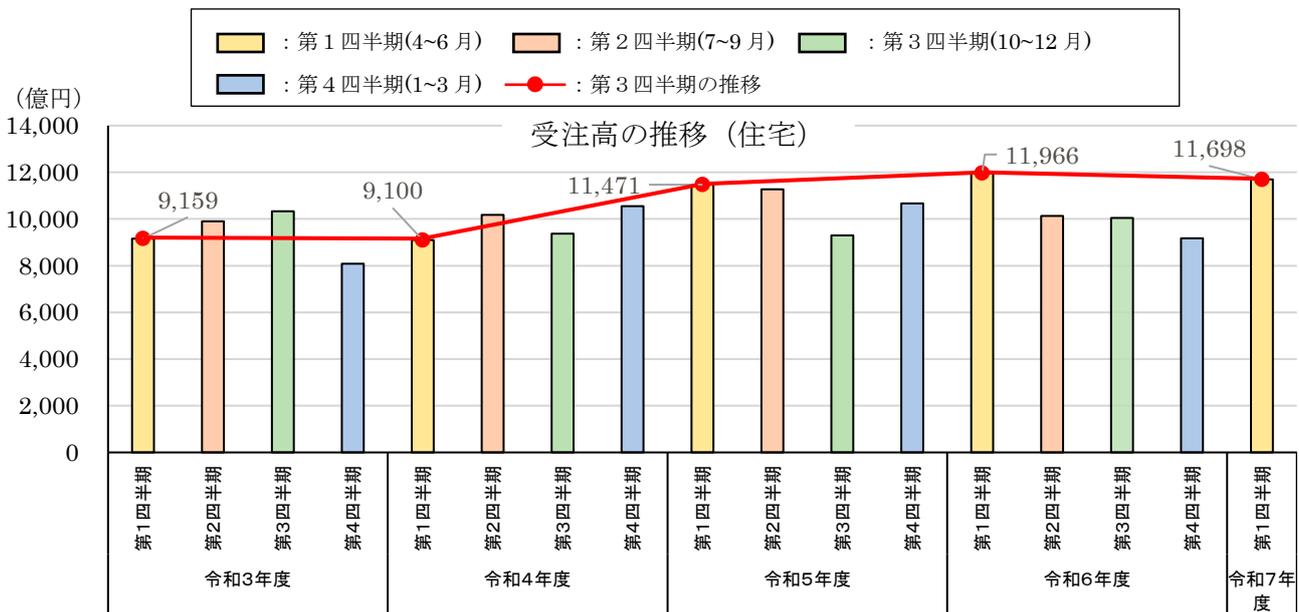
同報告は、令和7年度第1四半期に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5,000者に対し調査を実施し、結果を取りまとめたものです。

【住宅工事(受注高1兆1698億円)の内訳】増築85億円(同47.5%減)、一部改築工事386億円(同25.4%減)、改装・改修工事8,920億円(同4.3%減)、維持・修理工事2,307億円(同17.3%増)です。

【非住宅建築物工事(2兆9371億円)の内訳】▽増築工事966億円(同15.7%減)、・一部改築工事539億円(同27.6%増)、改装・改修工事・修理工事2兆7,866億円(同13.1%増)でした。

【住宅工事の業種別内訳】「建築工事業」6503億円(同15.3%減)▽「職別工事業」2950億円(同0.9%増)。

【非住宅建築物工事の業種別内訳】「建築工事業」9,822億円(同11.7%減)、「電気、機械器具設置工事業」7,190億円(同62.8%増)。



【用途別、構造別受注高】

▽住宅は、「木造」の「一戸建住宅」(5,501億円、同3.1%減)▽「コンクリート系構造」の「共同住宅」(4,840億円、同2.3%増)の順に多い。
 ▽非住宅建築物は、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(4,697億円、同13.1%増)、「コンクリート系構造」の「事務所」(3,912億円、同18.7%増)の順に多い。

【発注者別受注高】

▽住宅は、「個人」(7,381億円、同8.7%減)、「管理組合」(2,315億円、同31.6%増)の順に多い。
 ▽非住宅建築物は、「民間企業等」(2兆2,356億円、同13.8%増)、「公共」(6,132億円、同8.5%増)の順に多い。

【工事目的別受注件数】(複数回答)

▽住宅は、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(169万9,829件、同29.0%増)、「省エネ、ルギー対策」(104,294件、同20.0%増)の順に多い。
 ▽非住宅建築物は、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(75万7771件、同36.2%増)、「省エネルギー対策」(5万9345件、同5.3%減)の順に多い。

【工事部位別受注件数】(複数回答)

▽住宅は、「給水給湯排水衛生器具設備」(55万5075件、同22.3%増)、「内装」(39万3101件、同17.1%増)の順に多い。
 ▽非住宅建築物は、「電気設備」(255,750件、同45.8%増)、「空気調和換気設備」(14万6298件、同23.4%増)の順に多い。



発注者、工事種類別 受注高 (設問Ⅲ、Ⅳ 個別工事内容による推定値)

(単位:億円, 対前年同期比 %)

発注者	工事種類	計		増築、一部改築 (建築工事届あり)		増築、一部改築 (建築工事届なし)		増築、一部改築 (建築工事届 不明)		改装・改修		維持・修理	
		前年 同期比	%	前年 同期比	%	前年 同期比	%	前年 同期比	%	前年 同期比	%	前年 同期比	%
	計	41,069	7.6	1,249	▲ 2.3	727	▲ 24.9	0	-	31,572	2.5	7,521	46.9
住宅	計	11,698	▲ 2.2	43	▲ 59.8	428	▲ 25.3	0	-	8,920	▲ 4.3	2,307	17.3
	公共	614	▲ 23.5	0	-	1	▲ 85.8	0	-	511	▲ 24.4	102	▲ 15.4
	個人	7,381	▲ 8.7	43	▲ 57.8	389	▲ 28.6	0	-	5,236	▲ 14.7	1,714	32.2
	居住者	6,653	▲ 6.6	43	▲ 57.7	372	▲ 25.9	0	-	4,750	▲ 12.4	1,488	35.5
	非居住オーナー	727	▲ 24.3	0	▲ 100.0	16	▲ 60.5	0	-	486	▲ 32.6	225	13.9
	管理組合	2,315	31.6	0	▲ 100.0	7	2,062.9	0	-	2,106	45.0	201	▲ 33.2
	民間企業等	1,388	5.0	0	-	31	39.9	0	-	1,067	1.5	290	16.9
	不明	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
非住宅建築物	計	29,371	12.0	1,206	2.9	299	▲ 24.5	0	-	22,652	5.4	5,214	65.3
	公共	6,132	8.5	378	335.4	16	▲ 78.2	0	-	5,095	3.3	643	15.0
	個人	674	▲ 0.8	88	229.1	14	▲ 74.0	0	-	390	▲ 21.5	182	78.6
	管理組合	210	▲ 13.4	29	-	0	▲ 100.0	0	-	126	▲ 28.2	54	▲ 13.8
	民間企業等	22,356	13.8	711	▲ 32.8	269	1.9	0	-	17,041	7.3	4,335	78.3
	不明	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-



“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム

玄関リフォーム



お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205
受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 LIXILリニューアル
関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上!

エピソードNEO-LB [GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する...



快適な窓辺へリニューアル



古い枠にスッキリ納まる
商品と工法です!

施工手順 ガラス入完成品の場合



工事は**1日**で
完了!

YKK AP 株式会社 大阪改装支店
〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください