

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/>

中東情勢の影響で資材不足が深刻に

関係各省「ワンストップポータル」を開設

中東情勢の影響により、マンション大規模修繕工事に必要な資材の納期遅延が仕上げ・設備など幅広い分野で発生しています。

日本建設業連合会のまとめによりますと、4月24日時点で、防水工事は▽アスファルト防水▽ウレタン防水▽シーリング▽希釈剤、塗装工事は▽塗料▽吹付塗材▽シンナーで納期遅延が起っています。また、大半の資材で受注制限、価格改定が報告されています。

このため、国土交通省、経済産業省などでは、「中東情勢関連対策ワンストップポータル」を開設し、相談窓口を設けるとともに、情報提供を呼びかけています。さらに、国土交通省住宅局では、(公財)マンション管理センター、(一社)マンション管理業協会 (一財)日本マンション管理士会連合会、NPO法人全国マンション管理組合連合会、(一社)マンション計画修繕施工協会、(一社)マンション改修設計コンサルタント協会に対し、住宅建材・設備に関する情報提供の周知を求めています。

また、建設会社や施工業者の団体からは、国や地方自治体への要望、陳情を行う動きが活発化しています。(一社)全国建設業協会は4月30日、国土交通省に対し、「中東情勢に伴う建設資材の需給に関する緊急要望」を行い、民間工事では「おそれ情報」に基づき適切な価格転

嫁を実施することなどを要望しました。(一社)日本塗装工業会は4月14日、同省に対し、シンナー、塗料、副資材の確保を要望するとともに、民間工事においても発注者に対して、価格変更・工期延長の協議に応じるよう行政指導を求めました。

【中東情勢関連対策ワンストップポータル】

■国土交通省

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/chuto_josei.html

■経済産業省

https://www.meti.go.jp/chuto_josei/



資材不足のため工事が途中で中断されるケースも

も く じ

- 一問一答でわかる！標準管理規約の改正とは？「第22回新時代のマンションセミナー」より--- 2～3面
- 標準管理規約改正のポイント 田島マンション管理士の講演要旨----- 4～5面



第22回新時代のマンションセミナーより

一問一答でわかる!標準管理規約の改正とは?

集改センターでは3月7日、WEB オンラインにより、第22回新時代のマンションセミナーを開催しました。最近の多くのマンションは、空き部屋が多い、外国人が増えた、総会に出席者が少ない、高齢化が進み建て替えもできない…など、理事が頭を悩ませる問題が浮彫りになっています。その問題を解消するための改正区分所有法が今年4月1日から施行されました。また、法改正を踏まえて国交省からは新たなマンション標準管理規約が公表されました。法改正および管理規約改正によって実際にどんな問題が解決できるのか?改正の背景は何なのか?田島政幸マンション管理士が想定される悩みに答えながら、今回の改正のポイントを説明しました。(講演要旨は4~5面に)

管理規約の改正は必要?

①区分所有法の改正後は、管理規約を見直さないとはいけませんか?



必ずしも改正する必要はないですが、ダブルスタンダードにならないように改正が望まれます。今回の改正により、法律が優先する項目(強行規定)の部分が無効となるので、読み替えが必要になります。そのため、不完全な状態の管理規約が存在することになります。

特別決議の要件が変更

②私のマンションでは無関心な住人が多くて、委任状が集まりません。特別決議をすることが難しいのですが、どうしたらいいのでしょうか?

4月1日より、出席票や委任状の未提出者は決議要件の分母から除かれます。その為、出席者が少なくても過半数の出席があれば可決できる可能性があります。(図1参照)

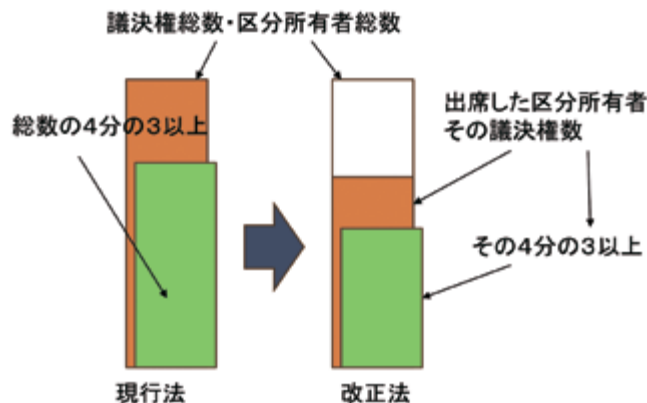


図1：現行法と改正法の比較

国内管理人制度が創設

③最近、うちのマンションで外国人の区分所有者が増えてきて、連絡が取れなくて困っています。何かいい解決方法はないのでしょうか?

国内管理人制度が創設されましたので、国内の窓口を指定するように規定することができます。

法律では国内管理人を選任することは義務化されていませんので、義務化する為には管理規約で定めなければなりません。

国内管理人の権限は法律で定められていますが、権限については契約で制限することはできないとされています。

建替え決議がしやすく

④私のマンションは築50年を過ぎて建替えを検討し始めているのですが、連絡が取れない区分所有者が何人かいます。建替えの決議ができるか心配です。



所在が分からない区分所有者については、議決権を除外できる規定が創設されました。

裁判所に除外決定をもうけることにより、区分所有者総数と議決権総数の分母から除外することができます。

建替え決議などの絶対数決議については1つの票が重要になってくることもあり、除外できるかによって事業を進めることが可能になるというケースも考えられます。

加えて下記の制度が創設されました。

【所在不明専有部分管理制度】 弁護士等が不在所有者の代わりに管理する。（所有者の管理処分権はなくなる）→管理人（弁護士等）が議決権を行使することができます。

その他・・・

【管理不全専有部分管理制度】 弁護士等が所有者に代わりに管理する。（所有者の管理処分権はなくなる）

【管理不全共用部分管理制度】 弁護士等が共用部分を管理する。（所有者の管理処分権はなくなる）

理事・委員の「なりすまし」対策は？

⑤最近ニュースで理事や委員のなりすましのことを聞きましたが、私のマンションでもおきないか不安です。何かよい対策はないでしょうか？

理事、委員、双方のなりすましパターンがあり、委員は確認のハードルが下がることが多いので、注意が必要です。

標準管理規約コメントでは「マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法」が推奨されています。

時系列で考えると、①候補者、②選任時、③選任後に本人確認をするタイミングがあります。顔写真入り名札、資料の事前配布、会議室入場時のチェックなども有効な対策です。



YouTube公式チャンネルのご案内

第22回新時代のマンションセミナーの録画は、集改センターのYouTube公式チャンネルで配信しています。

ぜひ公式チャンネルをご覧ください。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

標準管理規約改正のポイント

田島マンション管理士の講演要旨



講師：田島政幸
マンション管理士

今回の改正の背景には、まず日本全体の課題である「高齢化」と「建物の老朽化」が挙げられます。マンションでも居住者の高齢化が進み、管理組合の役員の担い手不足が深刻化しています。また建物自体も築年数が進み、大規模修繕や建替えの判断を迫られるケースが増加しています。

しかし近年は物価高騰や人件費上昇により、修繕費・建替え費用が当初計画を大きく上回り、事業の実現が困難になっています。このような状況から、従来の法制度では対応しきれない問題が顕在化し、区分所有法の改正に至りました。

主な課題としては、「所有者の高齢化」「所有者不明」「非居住化（投資目的所有）」の3点が指摘されました。特に相続に伴う所有者不明問題や、海外投資家による非居住所有は、管理組合の意思決定を困難にする大きな要因となっています。

特別決議は「出席者の4分の3」で成立

これらを踏まえた制度改正の中で、最も実務への影響が大きいのが決議要件の見直しです。

従来、特別決議は全区分所有者および議決権の4分の3以上の賛成が必要でしたが、改正後は「出席者ベース」での4分の3へと変更されました。さらに、出席していない者は分母から除外されるため、委任状未提出などによる“実質的な反対票”の影響が軽減されます。



建物・住民の老いへの対応が喫緊の課題に

これにより決議の成立は容易になりますが、一方で少数の反対者の影響力が相対的に強まるため、慎重な運用が求められます。

また、管理規約の改正は必須ではないものの、法律との不整合を放置すると「ダブルスタンダード」が生じるため、改正が望ましいとされます。特に強行規定（法律が優先される事項）については、規約と異なる場合でも法律が適用されるため、実務上の混乱を防ぐためにも整備が必要です。

「所有者不明」「非居住化」に対応 新制度が新設

さらに、新たな制度として「国内管理人制度」が導入されました。これは海外在住の区分所有者が、日本国内での手続きや議決権行使を行うための代理人を選任する仕組みです。ただし義務化はされておらず、管理規約で定めるかどうかは各マンションに委ねられます。投資目的の所有者が増える中で有効な制度ですが、利害の不一致による意思決定の歪みには注意が必要とされます。

所有者不明問題への対応としては、裁判所の関与により議決権を除外できる制度や、「所有者不明専有部分管理制度」などが創設されました。これにより、連絡が取れない所有者の存在が原因で建替え決議ができないといった問題の解消が期待されます。また、管理不全状態にある専有部分や共用部分についても、管理人を選任して対応できる制度が整備されました。

「利害の公平」確保を義務づけ

実務上の新たなリスクとして、「なりすまし問題」も指摘されました。これは外部業者が委員等になりすまして意思決定に介入し、自社に有利な工事受注を誘導するケースです。対策としては、本人確認の徹底や名簿管理、事前資料配布などが挙げられますが、完全な防止は難し

く、運用上の工夫が必要です。

加えて、専有部分と共用部分が一体となる修繕（例：配管更新）についても重要な改正がありました。管理組合が専有部分の工事を含めて実施する場合は特別決議が必要であり、さらに区分所有者間の「利害の公平」を確保することが義務づけられました。すでに個別に修繕を行った住戸への費用調整など、実務上の対応が求められます。

住民の意識向上と協力体制構築を

さらに、損害賠償請求権の扱いについても、管理組合として一体的に対応できるよう規約整備の必要性が指摘されました。特に区分所有者の入れ替わりがある場合、請求権の帰属が複雑化するため、事前の規定が重要となります。

総括として、今回の改正は社会環境の変化に対応した必然的なものであり、今後はAIの進展なども含めてマンション管理のあり方が大きく変化していくと考えられます。その中で重要なのは、単なる法律知識ではなく、居住者同士のコミュニティ形成です。多くの問題は法的紛争に至る前に解決可能であり、日常的なコミュニケーションの質がマンションの価値維持に直結



すると言えるでしょう。

したがって、法改正への迅速な対応とともに、住民の意識向上と協力体制の構築が、今後のマンション管理において不可欠であると結論付けられます。

セミナーのアンケート結果

【セミナーで印象に残ったこと・感想】

▽「出席者の多数決で決める」の反対者の意見も強くなる▽外国人所有者に関する事▽標準管理規約第21条第2項の規約に特別の定め▽規約に関して、無関心な区分所有者が意外に多いこと▽当マンションも築45年、所在不明所有者、非居住の増加など他人ごとではないと思いました▽管理士や弁護士の方が、質問に即座に回答されるのですっきりした▽事例に則した質疑応答▽四分の三の議決権なかなか難しいですね▽新しい知識が得られてよかった▽管理組合では、ちょうど管理規約の改定作業をおこなっているところで、興味ある内容だったことから、セミナーを聴講できず、非常に残念です。回答つきのパワポ資料をいただけたらうれしいです▽新たな再生手法につき説明を聞きたかった▽参考になりありがとうございました▽講師がゆっくり話してくれて、とても聞きやすかった▽例を挙げての説明が簡潔で分かりやすかったです▽区分所有法改正についてとても分かりやすく解説いただき、よく理解できました▽難しい案件も、色々な解決法があるなら何とかなるかもと思った。法律は解説があったから理解が進んだ▽初心者にも分かり易い説明であった▽非常に勉強になりました。

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を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 30 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



感謝

まごころ品質。



KG
KYORITSU GIKEN

協立技研株式会社

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

検索

または



「信頼をカタチに」をモットーに。

大規模修繕工事は
ダイワテック(株)へ

設立34年の豊富な知識と技術。
私たちにお任せください！

オリコン
満足度調査
全国5位

DAIWA-TEC

大阪本店 ☎ 06-6543-5225

大阪府大阪市西区阿波座1-13-17 AQUA西本町

大阪本社 (06) 6703-0388 東京本店 (03) 5875-0028

九州支店 (092) 624-1018 四国営業所 (089) 915-5013



ダイワテック株式会社 🔍

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



LIXIL
リニューアル

“居ながら施工” 最短1日[※]で快適な暮らしへ！ LIXIL リニューアルの 窓サッシ・玄関ドア「カバー改修」

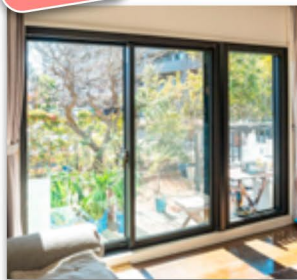
※現場の状況により施工時間は異なります

窓サッシ リフォーム

Before



After

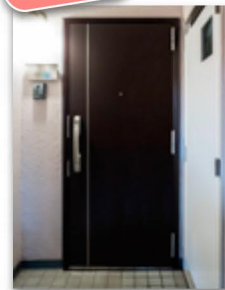


玄関ドア リフォーム

Before



After



お電話でのお問い合わせはこちら

06-6390-5205

【受付時間：9:00～12:00 / 13:00～17:00】
【定休日：土曜・日曜・祝日】

発行元

株式会社 LIXIL リニューアル

関西支店

大阪市西中島5丁目13-9
新大阪MTビル1号館 6階

Webからのお問い合わせはこちら

www.lixil-renewal.co.jp

LIXIL リニューアル

検索

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^{ネオ}NEO-LB[GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する…



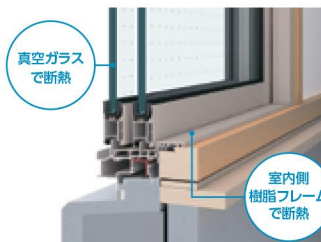
快適な窓辺へリニューアル

熱貫流率

1.9 以下
W/(m²・K)
真空ガラスYKK
ap

先進的窓リノベ2026事業登録商品

製品断面イメージ

真空ガラス
で断熱室内側
樹脂フレーム
で断熱古い枠にスッカリ納まる
商品と工法です！

施工手順 ガラス入完成品の場合



既存の障子を撤去

下枠レールをカット

新しい枠を取付け

新しい障子を吊込み

完成

工事は1日で
完了！

YKK AP 株式会社 関西改装支社

所在地 〒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