

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

発行元
NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク
NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク
NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク
NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：藤木賢和
編集長：北見義紀
発行月：2025年10月

No.75

2025
秋季号

☆本紙は、神奈川県内のネットワークに加盟する管理組合等に配布する広報紙です。裏表紙に組織図と連絡先を掲載しています。禁無断掲載・複製

2p
令和7年10月公表予定
区分所有法改正に伴う
マンション標準管理規約の見直し
—主な改正事項のポイント—

6p
マンション管理相談Q&A
～義務違反者への対応について～

8p
各地域ネット活動状況

10p
最近のホットな話題と事例紹介《前編》
損害率の悪化を防ぐ保険会社の歯止め策とは？

11p
9/23 NPO全管連総会開催
法改正でのロビー活動、国との意見交換、
要望書提出など活動多彩に

12p13p
広告ページ 賛助会員ガイド

14p
管理計画認定マンション紹介
ココタウン・ヒルトップマリーナ管理組合

15p
各地域ネットのイベント情報

区分所有法改正に伴う マンション標準管理規約の見直し —主な改正事項のポイント—

国土交通省では令和7年6月に「令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会」を設置しました。9月10日から9月25日までのパブリックコメント（意見公募）を経て、10月中に改正マンション標準管理規約を公表する予定です。

ここでは、令和7年標準管理規約（単棟型）改正案パブリックコメント用公表資料より、主な改正事項のポイントを掲載します。

■総会決議における多数決要件の見直し①

主な改正事項

- 総会の定足数：議決権総数の「半数以上」⇒「過半数」
- 特別決議を予定する場合は、議決権総数に加えて組合員総数の「過半数」の出席も必要とする。
- 総会の議事について、特別決議は「組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上」⇒「出席組合員及びその議決権の各4分の3以上」

第47条（総会の会議及び議事）

- 1 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、**組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。**

【コメント】第47条関係（新設）

- ④ 令和7年の区分所有法改正において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（特別多数決議）について、出席者による決議を可能とするとともに、定足数の規定が設けられ、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席が必要とされることになったので、特に留意が必要である。

<ひとこと>

総会の定足数は、「半数以上」から「過半数」になります。
また、普通決議でも特別決議でも「議決権総数」の過半数の出席が必要となりますが、議事に特別決議の事項が含まれる場合は、それに加えて「組合員総数」の過半数の出席が必要となりました。普通決議と特別決議で異なる規定があることに注意しましょう。

■総会決議における多数決要件の見直し②

主な改正事項

- 共用部分の変更に係わる多数決要件の緩和：4分の3以上⇒3分の2以上

第47条（総会の会議及び議事）（新設）

- 4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。
 - 一 敷地及び共用部分等のうち、次に掲げるもの
 - イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
 - ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの
 - 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる

専有部分の保存行為等

- 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

【コメント】第47条関係（新設）

- ⑦ 第4項第一号イの「敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」とは、（略）例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどが該当すると考えられる。

<ひとこと>

第一号イ「共用部分の保存に瑕疵の除去に関するもの」、ロ「バリアフリー化」、第二号「共用部分の変更に伴う専有部分の保存行為」、第三号「大規模滅失の復旧における共用部分の変更決議」につき、多数決要件が「4分の3以上」から「3分の2以上」に緩和されました。

なお、総会の定足数は特別決議の事項と同じく、「組合員総数」「議決権総数」の過半数が必要となります。

■総会決議における多数決要件の見直し③

主な改正事項

- 客観的な事由が認められる場合のマンション再生決議（建替え・更新・売却・除却等）の多数決要件：5分の4以上⇒4分の3以上

第47条（総会の会議及び議事）

- 5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。

ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。

- 6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。

<ひとこと>

区分所有法第62条第2項に掲げる以下の事由がある場合、本来必要な「5分の4以上」の多数決要件を「4分の3以上」に緩和できるようになります。

- ①地震に対する安全性が建築基準法等の基準に適合していないとき
- ②火災に対する安全性が建築基準法等の基準に適合していないとき
- ③外壁、外装材等の部分が剥離し、落下するおそれがある基準に該当するとき
- ④給排水等の配管設備の損傷、腐食等により衛生上有害となる恐れがある基準に該当するとき

⑥バリアフリー法等の基準に適合していないとき
また、マンション再生では「建物更新」という用語が新たに組み込まれました。これは、いわゆる「一棟リノベーション」を指します。

■総会招集時の通知事項等の見直し

主な改正事項

○総会招集時の通知事項として、必ず「議案の要領」を示すよう規定を見直し

第43条（招集手続）

1 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

<ひとこと>

従来の標準管理規約では、総会の目的が①規約の変更等、②共用部分の重大変更、③大規模滅失の復旧、④建替えまたは敷地売却の決議である場合に限り、議案の要領（要旨）を組合員に通知することとなっていました。

区分所有法改正に伴い、新標準管理規約では上記①～④にかかわらず、すべての事項について議案の要領を通知しなければならないことになることに注意が必要です。

■国内管理人制度の活用に係わる手続き規定の創設

主な改正事項

○「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設 ※国内管理人の選任の義務づけ、規定例はコメントに位置づけ

第31条の3（国内管理人）（新設）

組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

【コメント】第31条の3関係（新設）

①組合員が国内に居住していない場合に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。

<ひとこと>

海外の投資家がマンションを取得し、外部区分所有者として賃貸に出すケースが増えています。

管理費等の支払いや専有部分の立ち入りの際の同意を求める場合、連絡が取れない組合員に対しては必要な手続きを経て裁判所の判決を得るなどの対応をしなければなりません。

管理規約に「国内管理人」の規定を設けることによって、不具合が生じた場合に連絡を取りやすい体制を構築しておけるようになりました。

■所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き規定の創設

主な改正事項

○所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

第67条の3（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）（新設）

1 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判を請求することができる。

3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に行う総会において、当該所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者（略）については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。

【コメント】第67条の3関係（新設）

所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外を請求できるのは、所在等不明区分所有者以外の区分所有者又は管理者とされている。なお、理事長が裁判所に対して本請求を行うに当たっては、あくまで管理者として請求する必要がある点に留意が必要である。

<ひとこと>

所在が不明、または連絡がつかない区分所有者はこれまで、総会決議の可否判断の母数に含まれますが、賛成者には数えられませんでした（反対者と同じ扱い）。

こうした所在等不明区分所有者について、改正区分所有法38条の2で、総会の議決権を持たないものとする裁判（除外決定）の制度が創設されました。

規約に盛り込むことによって、総会決議の成立がスムーズになることが見込まれます。

■マンションに特化した財産管理制度の活用に係わる手続き規定の創設①

主な改正事項

○「所有者不明専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

第67条の4（所有者不明専有部分管理命令）（新設）

1 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。

4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

<ひとこと>

所有者不明専有部分について、理事会決議をもって裁判所に所有者不明専有部分管理人の選任を求めることができるようになります。

所有者不明専有部分管理人は当該専有部分の管理および処分（競売等）をする権利を有するとともに、総会では議決権を行使することに留意する必要があります。

■マンションに特化した財産管理制度の活用に係わる手続き規定の創設②

主な改正事項

○「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

第67条の5（管理不全専有部分管理命令）（新設）

1 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。

4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求につ

いて準用する。

【コメント】第67条の4及び第67条の5関係（新設）

区分所有法上、所有者不明専有部分管理人と管理不全専有部分管理人はその性質の違いから実施できる業務に差が設けられており、この標準管理規約においても、区分所有法上の差異に合わせて書き分けているので、注意が必要である。

具体的には、所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会において議決権を行使することができるが、管理不全専有部分管理人には、総会の招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会で議決権を行使する権能は与えられていない。

<ひとこと>

住戸内のゴミ屋敷化、専有配管の劣化による漏水など、専有部の管理が不適当であることによって、他の区分所有者の権利や利益が侵害されるおそれがある場合に、専有部分を対象に、裁判所が管理不全専有部分管理人による管理を命ずる制度です。

管理不全専有部分管理人は、集会において議決権を行使することはできません（区分所有者は所在不明等でないため）。

■専有部分の使用等を伴う共用部分の管理

主な改正事項

○専有部分の使用等に関する規定について、「総会決議」を要件化

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、**総会の決議を経て**、管理組合がこれを行うことができる。

【コメント】第21条関係

⑦第2項中の「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う」ことは、「敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等」に含まれる旨、コメントを追加した。

<ひとこと>

高経年マンションでは給排水管等を共用部分、専有部分を一括して交換工事することが適当なケースがあります。

改正区分所有法で、規約に（総会決議を経て）定めることによって、専有部分の性質を変えない範囲内において、専有部分の保存・利用・改良を目的とする行為を決議できるようにしました。

■他の区分所有者の専有部分の保存請求に係る見直し

主な改正事項

○管理を行うために必要な範囲内における「立入り」について、補修工事の実施等の「保存行為」も含むよう規定を見直し第23条（必要箇所への立入り等）

1 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。

【コメント】第23条関係（新設）

① 本条で想定される他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施とは、ある区分所有者の専有部分内の配管から漏水が発生し、共用部分や他の区分所有者の専有部分に被害が生じているような場合において、漏水発生元の専有部分への立入るとともに、漏水発生元の専有部分の区分所有者に代わって漏水箇所の補修を行う場合等が想定される。

<ひとこと>

例えば漏水事故があった場合に、これまでは他人の専有部分等に立ち入ることを請求できるとされていましたが、修繕などの不具合の是正を求めることまでは認められていませんでした。

今回の区分所有法改正によって、「使用」の請求だけでなく、「保存」の請求も定められました。

当該専有部分の所有者に協力を得られない場合は、訴訟手続を通じて保存請求の権利を得て、不具合の補修を求めることができるようになります。

■修繕積立金の使途に係る規定の整備

主な改正事項

○修繕積立金の管理・運用に関する費用に修繕積立金を充当できる旨を明確化

第28条（修繕積立金）

1 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

四 建物の建替え及びマンション敷地売却、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊しに係る合意形成に必要な事項の調査

五 修繕積立金の管理及び運用に要する費用

【コメント】第28条関係（新設）

④ 第五号に掲げる「修繕積立金の管理及び運用に要する費用」とは、修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料や、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」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料、修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用（印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料等）等を想定している。

なお、修繕積立金の管理及び運用に要する費用については、修繕積立金の取崩しの対象として規定せず、管理費から支出することもできる。

<ひとこと>

工事における人件費・材料費が高騰していますが、住民の高齢化も伴い修繕積立金の値上げは難しい状態です。

現在、積立金は銀行の普通預金、定期預金、決済性預金で保管されることが多く、次いで住宅金融支援機構の「マンションすまいの債」。国債などはほとんど運用されていません。

ただし、規約に「運用」を盛り込むことがよいかどうかは、各管理組合の判断だといえます。

■共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使に関する規定の創設

主な改正事項

○損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

○区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の「別段の意思表示」を行わないこととする規定を創設

○理事長が、区分所有者および区分所有者であった者の損害賠償請求権の代理行使をできる旨を明示する規定を創設

第24条の2（保険金、損害賠償金等の請求及び受領等）（新設）

1 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（保険金等）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（旧区分所有者）を代理する。

2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟に

において原告又は被告となり、その他法的措置をとることができる。

- 3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
- 4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。
- 5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。
- 8 理事長は、第2項の規定に基づき、区分所有者及び旧区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。

【コメント】第24条関係（新設）

- ① 本条は、令和7年の区分所有法改正により、共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領について、管理者が、当該請求権を有する区分所有者だけでなく、当該請求権を有する旧区分所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、当該請求権の理事長による代理行使及び訴訟追行等についてのルールを定めたものであり、これに併せて、令和7年の標準管理規約改正前までの第24条第2項及び第67条第3項第二号の内容も本条に統合している。
- ② 第3項は、本来各区分所有者及び旧区分所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分について生じたものであることを踏まえ、理事長による団体としての行使に一元化し、区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止するものである。
- ③ 区分所有法第26条第2項では、旧区分所有者が、「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該旧区分所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧区分所有者を保護するものであるが、第3項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各区分所有者及び旧区分所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第4項において旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。

なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に区分所有者ではなくなっていた旧区分所有者に対しては、当該規約の効力が及ばない。

- ④ 理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理して保険金等を受領した場合には、本来、これを区分所有者及び旧区分所有者に引き渡す必要がある。しかし、保険金等は、共用部分等の瑕疵等により生じているものであり、理事長が一括してこの請求権を行使して受領した場合、その保険金等はその修繕を行うために用いることが予定されていると考えられる。第5項本文は、保険金等を上記の修繕費用に充当する旨の使途の定めを設けるものである。

<ひとこと>

大規模修繕工事実施時に施工業者の瑕疵により、外壁タイルが落下し、住民および通行人への危害のおそれがある場合、瑕疵を補修するための損害賠償を施工会社に請求したいところ、その請求権は大規模修繕工事実施時に区分所有権を有していた者に権利がある旨が区分所有法改正で定められました。

すでに区分所有権を譲渡していた場合は、旧区分所有者にその権利があることになるため、補修の実現が難しい状態にあります。

そこで管理規約において、施工会社に請求する損害賠償金の使途は瑕疵の補修に当てること、旧区分所有者には「別段の意思表示」を行わないことなどを規定しました。

■管理組合役員に選任可能な者の範囲に関する留意事項

主な改正事項

- 管理組合の役員の担い手不足が指摘される中、役員に就任しやすくするため、家族、親族が区分所有者本人に代わっ

て理事会に出席する場合の考え方を拡充

○管理組合役員等の本人確認に関する留意事項

【コメント】第35条関係（新設）

- ④ 管理組合の役員の担い手不足に対応するため、理事の負担感を軽減する観点から、理事の家族又は親族が組合員の理事本人に代わって理事会に出席することを認めることも考えられる。
- ⑩ 部外者が役員になりすまし、役員の業務の適正な実施を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、役員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。

<ひとこと>

なりすまし対策としては、運転免許証、パスポート、マイナンバーカード等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法により本人確認を行うなどの具体策があげられています。

また、専門家を役員に選任する際にも、顔写真付き身分証明書、資格証の提示を求めることが求められます。

■防災関係の規定の整備

主な改正事項

○防災に関する業務について、コメントに新設

【コメント】第32条関係（新設）

- ⑨ 第十二号に掲げる「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」のうち、「防災に関する業務」とは、平時から管理組合や区分所有者において進めるべき防災対策の取組である防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資等の備蓄等が考えられる。

なお、これらの取組については、管理組合が担うのではなく、別に防災活動に取り組む組織を結成した上で、その組織が主導して取り組むことも考えられる。

<ひとこと>

第32条はコメントに「防災に関する業務」に関するコメントが追加されたことです。

取り組みは管理組合本体ではなく、防災組織を別途、設置することとされています。

■組合員名簿等の作成、保管

主な改正事項

○組合員名簿等の作成・保管等についての留意事項を規定

第31条の2（組合員名簿等の作成、保管）（新設）

理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（組合員名簿等）を作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。

【コメント】第31条の2関係（新設）

- ① 組合員名簿のほか、設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている。

また、居住者名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。

<ひとこと>

組合員名簿の閲覧等に関しては、プライバシーに留意する必要があるため、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないこともできるとされています。

専有部分点検等の連絡先、なりすまし対策、居住者の安否確認など、今後は組合員名簿、居住者名簿の作成が必須事項になると考えられます。

◆注 令和7年標準管理規約（単棟型）改正案パブリックコメント用公表資料より作成しました。

マンション管理相談 Q&A

～義務違反者への対応について～

事例1. 設備点検を拒否する住戸へ立ち入りを求めるには？

マンションの自動火災報知設備において、各戸に設置されている感知器の点検を定期的に行っていますが、これを拒否する住戸があります。管理組合として立ち入りを求めることはできますか？

マンション標準管理規約によれば、立ち入りを求めることができます。



「消防・防災設備」は、その感知機器が専有部分内にある場合、専有・共用部分に起因するトラブルを招きやすいことから、標準管理規約（別表第2共用部分の範囲）では「共用部分」に明示されています。インターネット通信設備、テレビ共同受信設備等も同様です。

また、標準管理規約21条では、1項で共用部分等の管理は管理組合が行うものとする、2項で専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理は管理組合が行うことができるとなっています。

さらに標準管理規約23条では、1項で管理を行う者に専有部分と専用使用部分への立ち入りを請求できる権利を認め、2項3項で請求された者は正当な理由がなければこれを拒否できず、拒否した者には損害賠償義務を負わせています。

「管理を行う者」は理事長、担当理事、管理行為の受託者等となります。

各自のマンションの管理規約にはどのように記載されているか確認してください。

建物の維持管理に非協力者の存在は管理組合の悩みのタネですが、消防設備が作動しなかったことから火災が広がり、他の居住者の生命・身体・財産に危険が及ぶ可能性があることを十分に周知し、点検による立ち入りの協力を得るほかありません。

非協力住戸に対し、最終的には標準管理規約67条から、その是正等のための勧告・指示・警告、または法的措置となりますが、マンション内のコミュニティ醸成によって、管理組合への非協力者がいなくなることが望めます。

事例2. 放置自転車は管理組合の判断で処分できる？

駐輪場に放置自転車が増えて困っています。現在、管理組合では自転車の台数を決めて登録制を行っています。登録を更新しない自転車が毎年、放置されている状況です。

管理組合の判断で処分してもよいのでしょうか？

自転車は、一般の動産と同様の扱いとなり、その撤去・

処分は法的手続きを踏まなければなりません。



一般的なマンションでは、使用細則を作り、駐輪場使用料を月額100円や200円などと決め、登録シールを貼ることで、管理組合が許可した自転車だと把握できるようにして、放置自転車予防をしています。

登録シールのない自転車はルール違反の放置自転車とみなし、使用細則では処分できるとしますが、盗難車である可能性があるため、最寄りの警察に遺失物扱いで届出をします。

遺失物法では、所定の手続きを経て、3カ月経過後も所有者の確認ができないと判明した後、遺失物として遺失者（本来の持ち主）は所有権を失います。

この手続きは住民、来訪者にもわかるようにエントランスの掲示板等に明示する必要があります。

使用細則に以上のような処分の規定を定めておけば、管理組合で処分ができることとなりますが、何らかの事情で一時的に置いていたなどと訴えてくる人を想定すると、慎重には慎重を期して、一連の手続きを行う必要があります。

事例3. 組合員家族の不審行動、どう対処すればよい？

マンションの中に高齢の母親とその息子という居住者がいます。最近、その息子に不審な行動がみられ、他の居住者から不審行動の悪化を危惧する声が高まっています。

組合員から「今のうちになんとかするべきだ」と要請がありますが、理事長としてどう対処すべきでしょうか？

本来、各区分所有者の家庭内の問題は、管理組合が関与すべきではありません。しかし、高齢の母親のみに解決を期待するのは難しいと思われます。

家族構成からみて、放置できない事情がある場合、管理組合としても放置しておけば、いずれは管理組合が取り組まざるを得ない事態になるおそれがありますから、なんらかの支援をする必要があります。



とはいえ、理事長が直接具体的な対応ができるわけでもありません。まず、相談相手として身近な民生委員や地域ケアプラザと相談して、必要があれば医師の判断を仰ぐのがよいでしょう。

息子の異常行動が悪戯レベルのものなのか、病的なものなのかを調べ、悪戯レベルであれば、民生委員や地域ケアプラザの職員などの専門家を交えて母親・息子と理事会とで再発防止策を協議し、病的なものであれば、医師と今後の措置を相談することになります。

標準管理規約66条では、区分所有者・占有者が建物の保存に有害な行為、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法における行為停止等の請求、使用禁止請求、競売請求、引渡請求に関する規定に基づいて必要な措置をとることができるかとされています。

そうした措置を取らざるを得なくなる前に、円満な解決策を見いだすべく支援等の対処をしてはいかがでしょうか。

事例4. 総会決議に従わない区分所有者にどう対応したらよい？

専有部分に立ち入る改修工事の実施について、総会で可決承認されたにもかかわらず、これに従わず改修工事がストップせざるを得ない状況にあります。

管理組合としてどう対応したらよいでしょうか？

総会決議に従わず改修工事に非協力的な区分所有者に対して、管理組合が「総会決議に従う義務があること」「弁護士費用を含む訴訟費用を払うこと」を求め、管理組合が勝訴した裁判例（平成27年2月16日東京地裁）を紹介します。

このような裁判例を通し、工事に協力しないことで不利益が生じる可能性があることを説明してはいかがでしょうか。



【事案の経緯】

- ・原告管理組合Xは、平成25年5月の臨時総会で共用部分である各戸玄関ドア表部フィルムシート貼り改修工事を決議した。
- ・本件工事を実施するには、工事会社が各区分所有者の協力を得て、玄関扉を開け、取っ手を外し、シートを巻いたりするため、各区分所有者は事前に調整した日程で約2時間立ち会う必要がある。
- ・管理組合Xは、再三の督促（工事日程調整等）に応じないなど協力を拒む被告Yに、自己負担での実施を通知した。
- ・管理組合XはYに対し、管理規約に基づき、法的措置をとること、異議申し立ての機会を与えることを通知し、催告するも回答はなかった。
- ・平成26年5月の臨時総会で、Yに対し、本件工事の協力義務の確認、および本件工事の妨害禁止等、規約に基づき訴訟提起に係わる弁護士費用の支払いを請求することを全会一致（Yを除く）で決議した。

【Yの主張】

- ・臨時総会の開催場所である管理事務室は4畳半足らずの広さであり、出席組合員12人、管理会社2人が出席することは物理的に不可能である。
- ・区分所有権を喪失し、理事長の資格を有しないAが招集した臨時総会は無効である。

- ・したがって、総会決議は無効であるから従う義務はない。

【裁判所の判断】

- ・総会決議の開催場所が狭いという主張は、これを認めるに足る証拠はない（出席組合員は8人であった）。
- ・〇〇〇号室の所有者であったAは父親の死亡後、〇〇〇号室に転居し、母親と同居するようになった。〇〇〇号室の区分所有者である母親から委任を受けて役員となり、理事会の互選で理事長に就任した。
- ・Aは、〇〇〇号室の区分所有者である株式会社の代表者であり、同社から委任を受けているものであることからすれば、Aには区分所有者として原告の役員になる資格があるものと認められる。
- ・工事費用は管理組合負担とする旨が決議されているため、Yは本件工事に協力する義務はあるとしても、工事費用を管理組合Xに支払う義務はない。
- ・訴訟費用（弁護士費用含む）は管理規約の規定に基づき、Yの負担とする。

【解説】

判決は、総会決議に瑕疵はないとして、区分所有者には改修決議に従う義務があり、管理組合は改修工事を実行し、そのための協力を求める権利・義務を有するとしました。

さらにYの従前の対応から判断して、義務の確認請求には理由があり、弁護士費用のうち着手金40万円、実費（印紙代等）3万円、成功報酬15万円の弁護士費用を認めて、管理組合の請求を認容しました。

総会決議に従わない区分所有者に対する管理組合の対応に関して参考になる裁判例です。

【参考】

浜管ネット25周年記念誌〈2020年8月発行〉
よこ管ネット20周年記念誌〈2022年11月発行〉
判例時報 No.2267〈2015年10月21日号〉

神管ネット法律相談センター

- 相談料
 - ・初回（1時間）無料
- 相談員・浦町謙太郎氏／司法書士行政書士マンション管理士事務所 eリーガル
- 相談は各地域ネットを通し、相談内容を判断した上で、相談弁護士等を紹介します。まずは神管ネット事務局、または各地域ネットへご連絡ください。

〈連絡先は16p参照〉



地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

8/30

マンション保険セミナー

マンション保険の基礎知識から裏話(個別の質問に答えて)まで

8月30日18時～、かながわ県民センター 301号室で、川管ネット共催による保険セミナー～基礎知識から裏話まで～を開催。講師は浜管ネット理事の半田理氏、賛助会員のマンション保険バスターズ・西澤健之氏、首藤恭仁氏が務めた。

セミナー前半では、マンション総合保険の基本的な構成、対象となる部分、支払われる保険金額、保険料の組み立て、値上げの背景、割引、特約などの基礎知識を説明し、その上で、契約期間における更新のタイミング、過去の事故発生、修繕工事の状況等を含めた保険設計、保険専業代理店を活用するメリットなどについて解説した。

後半は参加者からの意見や質問を受け付けた。漏水事故があった場合に保険代理店の事故フォローはどうするのか、役員賠償保険制度「マネジメント保険」を教えてほしい、管理会社と保険契約をしている中で保険専業の代理店と契約するにはどのように話を持っていけばよいのか、特約をつけなければ台風や洪水は保険対象にならないのかなど、会場から数多くの質問があがり、マンション保険バスターズが回答を行った。



当日は、会場から多くの意見や質問が上がった

9/19

建築分科会Bグループセミナー

『修繕は“回数”より“質”の時代へ』

～長周期化で変わるマンション管理の未来～

9月19日18時～、かながわ県民センター 305号室で、修繕工事の長周期化をテーマに建築分科会Bグループによるセミナーを行った。

まず、日欧設計事務所・岸崎孝弘氏がモデルマンション（東京湾岸地域の52階建てタワーマンション）における大規模修繕工事の周期の違いによる工事費の比較を紹介。14年周期と18年周期の長期修繕計画シミュレーションを作成し、1年目から均等割で建築・設備すべてを見込んだ計画での差異をみたところ、高額な高耐久の建材を採用しても修繕工事の回数を減らしたほうが累計の工事費用が減少することがわかった。

その要因は管理組合の資産として残らない仮設工事の回数が減ることによるものと考えられ、修繕周期が20年の建材が開発されればさらに有利になると想定されるとしている。

続いて、各種メーカーが、最新の高耐久建材の商品とそのメカニズムを紹介した。

塗料メーカーのエスケー化研・齋藤弘樹氏は、超低汚染・超耐候無機複合フッ素樹脂塗料「スーパーレラタイトFシ



当日は60名収容の会議室がほぼ満員。質疑では手を上げる参加者も多かった

リーズ」、さらに進化した超耐候・超低汚染バイオマス樹脂複合無機塗料「エスケーバイオマス無機GR」を説明。

防水材やシーリング材・アスファルト防水材などの建築資材の商社である化研マテリアル・山本政尚氏は、線防水には高耐久性変成シリコン系シーリング材、シリル化アクリレート系シーリング材。面防水には耐用年数30年の「ガムクールフラット工法」を提案した。

最後にガラスのAGCグループのACGポリマー建材・佐藤大地氏が屋上防水に採用されるウレタン塗膜防水システム「サラセヌ」シリーズの超耐候性フッ素樹脂系保護仕上材、高強度形ウレタン防水材を紹介した。

川管ネット

9/21

第1回マンション管理基礎セミナー

補助金を利用した高経年マンションの省エネ対策工事

9月21日14時～、エポックなかはら大会議室で第1回マンション管理基礎セミナーを行った。テーマは「給排補助金を利用した高経年マンションの省エネ対策工事」。講師は（一社）マンションリフォーム技術協会会長・宮城秋治氏（一級建築士）が務めた。

本セミナーでは東京・世田谷区のマンション（1978年竣工・壁式RC造3階建て・4棟76戸）で、サッシ更新を含めて行った第4回大規模修繕工事の事例について、詳細な説明を行った。

工事に当たっては住民アンケート調査、建物調査診断を実施。結果として、長期修繕計画を見直し、1、2年程度以内に大規模修繕工事の実施が推奨されるなどといった報告があがった。サッシについては劣化が進行しているものの緊急を要するものではないという結果だったが、長期修繕計画を見直す上で、第4回大規模修繕工事でサッシ更新を検討することとなった。

サッシの仕様は、複層ガラスの空気層12mm（アルゴンガス封入）、ガラス押さえはガスケット。メーカー 3社から見積もりをとり、理事会全員一致で1社に内定を出した。

補助金は、環境省「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」（補助対象経費の1/3以内：上限15万円/戸）、東京都「家庭における熱の有効利用促進事業」（補助対象経費の1/6以内：上限50万円/戸）。サッシ改修費用の20.6%を賄うことができた。

大規模修繕工事は応募があった19社のうち、9社に見積もり依頼し、最後は3社に絞ってヒアリングを行った。最終的に前回工事を発注した工事会社に決定。理事会側の前回工事の評価、工事会社のリピーター確保といった両者の思いが一致した印象だったという。

工事費は住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォー



講師の宮城氏



セミナーの内容は9月29日(月)から10月31日(金)まで動画配信を行う

ム事業より5,000万円の借り入れを実施。このうち、東京都マンション改良工事助成により、1%までの利子補給を受けた。工事を終えて、マンションでは工事実績を反映した長期修繕計画の再度見直しを検討中としている。

よこ管ネット

7/12

新任役員研修セミナー

マンションの基礎から法改正・規約改正まで

7月12日13時30分～、横須賀市産業交流プラザ第1研修室で横須賀市からの受託事業である新任役員研修セミナーを行った。講師は横浜マリン法律事務所・佐藤元弁護士が務めた。

テーマは「新任役員のための入門講座」。はじめて管理組合役員となった人を対象に、「管理組合」「管理規約」「総会」とは何か？を皮切りに、理事・監事の役割、管理組合を評価する仕組み（管理計画認定制度、マンション管理適正評価制度、マンション管理適正化診断サービス）などをわかりやすく説明。その上で、よくある相談事例として、ペット訴訟、専有部分からの水漏れへの対応、騒音問題、管理費等の滞納問題等を紹介した。

3月に成立した区分所有法改正、法改正に伴う管理規約改正については、決議要件の変更、集会決議の除外決定、財産管理人制度、国内管理人の選任の義務づけなど、各マンションで管理規約を改正する等の対応が必要となる。今秋の標準管理規約改正の公表をまって、それを参考に対応するよう勧めていた。

また、横須賀市より「マンション耐震診断費用助成事業」（都市部建築指導課・北村氏）、「電気自動車用充電器導入支援制度」（経営企画部都市戦略課・山口氏）について、施策の案内も行った。



横浜マリン法律事務所・佐藤元弁護士

8/23

防災セミナー

みんなで取り組むマンション防災

8月23日13時30分～、横須賀市総合福祉会館で防災セミナーを行った。講師は認定NPOかながわ311ネットワーク理事、マンション管理士の坂井誠仁氏が務めた。

第1部では被災対応タイムライン、必要な防災機材、要援護者対応の注意点、衛生面・管理面での注意点、復旧復興など、管理組合が行う防災について説明を行った。

坂井氏は、防災にとって重要なのは想像力だと説く。そのためには建物や設備のしくみ・役割、誰が何をどう管理しているか、災害が起きたときに最初にすべきことなどを知っておく。役員や住民の顔をできる限り知っておく。被害状況から被災生活のイメージを考えることが大切であると話した。

また、復旧の支援金について、居住者に支給されるものがあり、賃貸に出している場合、賃借人に協力してもらわないと復旧費用は外部区分所有者の持ち出しになる可能性があることも知っておいてほしいとしている。

第2部では、参加者をグル



かながわ311ネットワーク・坂井誠仁氏

ープに分け、ワークショップを実施。①被災時の家族の状況、②被災時の役員の状況、③個人で用意している備蓄品、④被災時にできることできないこと等をテーマに意見交流を行った。

湘管ネット

7/12

マンション管理セミナー

「役員のなり手不足問題とマンション管理士の活用方法」

7月12日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505号で2025年度第1回マンション管理セミナーを行った。テーマは「役員のなり手不足問題とマンション管理士の活用方法」。湘管ネット・北村拓副会長が講師を務めた。

近年、「役員のなり手不足」が急に発生した問題のように語られているが、あくまで一部の高経年マンションで多くの居住者が高齢化し、理事会運営が成り立たなくなるような状況を危惧するものであり、すべてのマンションに共通して起きている問題ではないといえる。

北村氏は、なり手不足とは「役員になりたくない人が多い」ことであると捉え、関心がない人、忙しい人、役員になると損すると思っている人、組合運営で嫌な思いをした人等が対象であるとした。ところが、無関心や嫌な思いをしたくないばかりに区分所有者としての責務を放棄すると、管理会社や一部の独善的な理事などによる一方的な運営がはじまり、結果的に大事を引き起こすことにもなる。

そこで考えられるのが専門家としてのマンション管理士の活用である。具体的な活用例は、新任役員勉強会の開催、役員からの相談・アドバイス、管理会社との折衝、外部専門家として理事・監事への就任など。役員の知識不足、無関心、忙しさ等を補填する、そのような専門家が理事会にいて、安心して役員に就任する人が増え、なり手不足の解消の一助となりうるかもしれない。



セミナー終了後は参加者からの意見交流も行った

8/23

研修交流会

8月23日15時10分～

テーマ：長期修繕計画の必要性について

講師：湘管ネット理事・織茂茂氏（マンション管理士）

令和4年の裁判例より、「長期修繕計画を策定していないため、修繕積立金の使途が不明瞭」として、鬚髻積立金を管理組合に支払わず、供託した区分所有者が管理組合を提訴した事案を取り上げ、長期修繕計画の目的と必要性を説明。事案の裁判所でも、「規約に支払い義務がある以上、供託は原則として債務不履行」としたものの、管理組合に対しても「長期修繕計画の策定と説明責任を果たすべき」と指摘を行っている。

織茂氏は、ドイツでは長期修繕計画が義務化されており、日本でも長期修繕計画の作成が義務付けられる前提で、準備を進めるべきだと説いた。



8月度研修交流会の様子

最近のホットな話題と事例紹介《前編》

損害率の悪化を防ぐ保険会社の歯止め策とは!?



株式会社保険バスターズ.
(マンション保険バスターズ)

東京支店 支店長

首 藤 恭 仁

(浜管ネット、川管ネット賛助会員)

《前提：管理組合保険に及び腰な保険会社が多い理由》

近年の報道では、保険会社が史上最高益を更新などの見出しが躍っていたりします。それだけ見れば、保険料を下げてくれても…と思うのが人情でしょうが、実情は大きく異なります。

保険会社の最高益の要素は、これまで多角化してきた海外事業展開によるもの、余剰資金の運用によるものが多く、国内における保険事業、いわゆる本業では苦戦続きとなっています。

火災保険領域は赤字続きで困っているという保険会社がほとんどの中、特に、マンション管理組合保険は、過去5年間、主要保険会社で黒字の会社はないと聞いています。

「赤字」とは、皆さまからお預かりする保険料よりも、支払い保険金が多いという状態です。この割合を損害率といい、この損害率を基礎数字として採算が合う妥当な保険料設定をしなければ、商品として金融庁の認可がありません。

従って、保険会社は金融庁の方針に沿って健全経営ができるとみなされる保険料水準に改定を行う必要があり、そのため、近年は2～3年毎に料率改定を行い、保険料値上げを繰り返してきました。

それでも、損害率の悪化に歯止めがかからないため、アンダーライティングといわれる保険引受のルールを定め、損害率の高そうな契約が自社に入ってこないよう歯止め策を打ち出しています。

《歯止め策① 事故件数による保険料割引割増制度》

保険の更新提案をするにあたり、過去の保険金請求の内容をヒアリングすることは、保険代理店の基本行動となっています。

事故件数を入力しなければ保険設計ができませんので、保険代理店は必ずヒアリングします。この事故件数をどうカウントするのか、が保険会社によって異なるため、かなりややこしい制度となっており、不慣れな保険代理店では、誤った事故件数を基に更新提案を行って契約しているのも、よく見かけます。

事故件数を多く誤った場合は、管理組合は余計な保険料を払わされることになり、一方、少なく誤った場合は、管理組合は不当な割引による利益供与を受けた形となります。

困るのは、誤った契約をしてしまった場合、担当代理店が非を認めて修正に応じれば返金または追徴という流れで決着すると思われますが、基本的には、事故件数は、保険加入に当たっての告知事項（契約者が正確に申告する義務がある部分）となっているため、担当代理店が非を認めなければ管理組合側が虚偽の申告を行ったとみられても仕方ありません。

悪質とみなされれば、最悪のケースでは、契約解除となり、残り期間分の保険料は没収となることもあります。このような事態を招かないためには、管理組合保険に精通した数少ない代理店に担当を頼むしかないということになります。

よく、管理会社に代理店を任せているから大丈夫という管

理組合の方もいますが、年間、数多くの保険提案および契約を行っている管理会社系代理店でも、事故件数カウント誤りは多発していますので、管理組合として十分に注意しなければなりません。

この割引割増制度という公式ルールにより、保険会社は、保険会社にとっての優良顧客だけが自社に集まってくるよう工夫しているということで、この制度の設計を誤ると、損害率の高い契約ばかり集まってきて、その内、その会社は更に値上げをしなければならない悪循環に陥ります。

とはいえ、保険会社も民間の営利企業ですから、利益確保に動くのは仕方のないことで、防衛のために、来るもの拒まずではなく、顧客選別が始まったということで、管理組合としても選ばれる努力をしなければならない時代に突入したと言えます。

《事故件数カウントのルール》

保険を使うと等級が下がって次回保険料が高くなるという自動車保険の仕組みに似てはいます。ただ、決定的に違いがあるため、下表にまとめます。

自動車保険		マンション 管理組合保険
全ての事故	カウント対象	カウント期間内の事故
事故発生日 (保険会社届出日)	カウント時期	保険金支払日 (受取日)
10%～20%程度	保険料への影響	総戸数次第 100%超になることも

カウント期間は保険会社によって異なります。更新切替予定日に至る最後の半年はカウント期間外（ノーカウント）となっているのは各社共通で、その前の2年間、もしくは1年間がカウント期間となっています。ということは、全契約期間の6割もしくは8割の期間がノーカウントということです。

どのタイミングでカウントするかも異なり、事故受付をして受け取れる保険金額が確定しても、受取さえしなければノーカウントです。自契約のカウント期間を知らず、「あと3日前に受け取ってれば…」とか「保険金請求書を提出するのがあと2日遅ければ…」的な事例は沢山あります。「今受け取ると後に響きますよ」とか「急いで処理しないと」とかのアドバイスをくれる保険代理店は知識を備えたごく一部の代理店だけかと思われます。

保険請求の金額の多寡はこのルールでは関係ありません。保険金を200万円受け取った1事故の影響で次回保険料が80万円高くなった、だとまだ理解されるかもしれませんが、ガラスの熱割れで3万円受け取ったことが影響して80万円高くなると言われたら、「なぜあの時3万円受け取ったのだろう」、「聞いてないよ～」という後の祭りとなるわけです。

また、自動車保険では、一般的な事故1件による等級ダウンは3等級で、その影響による更新保険料のアップは10～20%程度なのにに対し、マンション管理組合保険では、総戸数にもよるものの、50%～100%超（保険料が2倍超）ということも充分あり得るため、今起きている事故による保険金を受け取るべきか否か、よくよくシミュレーションする必要があります。

<後編は次号に掲載予定>

法改正でのロビー活動、 国との意見交換、要望書提出 など活動多彩に



全国から19管理組合団体の代表者らが東京・浜松町に集まった

北海道から沖縄まで全国19の管理組合団体の連合組織であるNPO法人全国マンション管理組合連合会（全管連・畑島義昭会長）は9月23日9時15分～、東京都立産業貿易センター浜松町

会館で令和7年度通常総会を行いました。

全管連加盟団体の合計会員数は、2,683管理組合246,618戸（令和6年度組織状況報告より）。総会で議決した主な事業報告、事業計画は下記のとおりです。

〈主な令和6年度事業報告〉

1. 区分所有法改正についてのロビー活動

・区分所有法改正案第26条が管理組合に不利益を与える可能性が高く、問題があることから、欠陥住宅全国ネットと連携し、衆議院国土交通委員会委員を中心にロビー活動を行った。

2. 政府や行政委員への就任

・マンション管理センターから要請を受け、予備認定基準改訂検討への委員に就任した。

3. 国土交通省との意見交換

・区分所有法改正、性能評価制度への杭虚偽記載、管理業者管理者方式等について、国土交通省住宅局参事官と意見交換を行った。

4. 総務省「国勢調査説明会」に出席

5. 公正取引委員会への要望書提出

・大規模修繕工事における談合問題につき、公正取引委員会に対して、立ち入り調査を行った会社名の公開を求め、要望書を提出した。

〈主な令和7年度事業計画〉

1. 国および地方公共団体が行うマンション施策に関する情報提供

・国、地方公共団体が行うマンション施策に関する検討会・シンポジウム・研究会等に委員またはパネラーとして参加

する。

2. 国への要望書提出

3. 他団体との交流

・全国マンション問題研究会、日本マンション学会などの他団体と交流し、マンション問題について調査・研究する。

国土交通大臣宛 要望書提出

認定制度申請手続き、 グリーン住宅支援事業に 関する依頼

全管連は9月10日、「マンション管理計画認定制度申請手続き」に関して住宅局・杉田雅嗣参事官に、「子育てグリーン住宅支援事業」に関して住宅局住宅生産課・吉積和哉課長補佐に対し、中野洋昌国土交通大臣宛の要望書を手渡しました。

全管連からは、柿沼英雄副会長（日住協）、伊藤智恵子事務局（集住センター）、藤木賢和理事（神管ネット）が国土交通省を訪問しました。

Request.1

マンション管理計画認定制度申請手続きに関する要望

マンション管理計画認定制度の普及・促進に際し、管理者（理事長）交代の申請手続きおよび申請手数料がかかることのない制度設計を要望いたします。

Request.2

子育てグリーン住宅支援事業【リフォーム】に関する要望

既存の分譲マンションという集合住宅の実態に即した制度づくりという観点から、管理組合を工事発注者とする場合の本件支援事業の改善が行われるよう、要望いたします。

要望書の提出後、柿沼副会長は全管連として以下の対応を行っていくとしています。

- ①要望事項の進捗について国土交通省と意見交換を行う
- ②会員団体へのフィードバックを行う
- ③新たな課題が発生した場合、速やかに追加要望や提案を行う



左から国交省住宅局の吉積住宅生産課課長、杉田参事官、全管連の柿沼副会長、藤木理事、伊藤事務局長



『Q&A 区分所有法の改正 —マンションの管理と再生の新しい仕組み—』

今年5月、区分所有法ほかマンション関連法が改正された（令和7年5月30日公布、令和8年4月1日施行）。

今回の改正では、築年数の経年劣化による老朽化、管理組合の担い手不足、所有者不明の区分所有者への対応、大規模災害時の復旧問題などの課題に対応するため、マンションの管理・再生の両面にわたって非常に重要な改正が行われている。

本書では、区分所有法の改正ポイントをQ&Aや図版、部会資料で分かりやすく解説するとともに、改正後の区分所有法と被災マンション法の条文を収録するものとなっている。







法改正の背景、改正のポイント、改正後の条文など、23年ぶりとなった改正区分所有法を把握できる1冊となっている。

著者／渡辺晋
発行／公益財団法人マンション管理センター
版元／株式会社大成出版社
判型／A5判・160ページ
定価／1,980円（税込）
2025年7月18日発行
ISBN：978-4-8028-3594-7



賛助会員ガイド

分譲マンションには、特有の法律やルール、さらには管理組合特有の性格があります。マンションという居住形態にどれだけ理解があるのかが、業者選定の大きなポイントになることに間違いはありません。ここでは、各地域の管理組合ネットワークに加盟する賛助会員から広告を募集し、有志の企業を掲載しています。参考の一助としてください。

マンション管理		
企業名	所在地	PR
マンション管理  株式会社 穴吹ハウジング サービス	東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5階 ☎03-6695-5555（大代表） https://www.anabuki-housing.co.jp	グループのノウハウを活かした社員育成システムにより、安心安全な暮らしのための専門性を高め、お客様の一生に寄り添うことで地域社会に信頼される企業を目指します。
マンション管理  大和ライフネクスト 株式会社	横浜支社 横浜西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 https://www.daiwalifenext.co.jp	より豊かな、人・街・暮らしを、皆さまとともに育んでいきたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
マンション管理  株式会社 東急コミュニティー	住宅ウェルネス営業部 渋谷区道玄坂1-21-1渋谷ソラスタ6F お客様センター 0120-925-019 リプレイス相談 03-5717-1523 https://www.tokyu-com-m.biz	「私たちに、ご提案させていただきます」 マンション・ビルの管理、工事についてもあなたの建物にピッタリなご提案を！お気軽にご相談ください。
マンション管理  日本ハウズイング 株式会社	第一事業部 横浜西区北幸2-15-10 横浜ウエストサイドビル5F ☎045-412-3810 daiichi@housing.co.jp https://www.housing.co.jp	当社は、お客様の声を最優先に考え、動き、応えていく、住・オフィス環境創造企業です。あらゆる建物に携わることで豊富なノウハウを培ってきた経験から、建物の規模や特性に合った管理サービスをご提供する独立系の管理会社です。
マンション管理  明和地所コミュニティ 株式会社	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-6368-9112 https://www.meiwajiso-community.co.jp	私たちは、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
マンション管理  株式会社 ライフポート西洋	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと「ハートフル」な明日へ。」を合言葉に皆様の大切なマンションを輝かせ続けます。「マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度」両制度に適合した提案を積極的に行っています。

金融・保険

企業名	所在地	PR
保険  株式会社 グッド保険サービス	東京都渋谷区千駄ヶ谷5-21-7 第5瑞穂ビル2F ☎0120-77-8160 ☎03-5341-4994 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社5社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費削減にお役立てください。
保険  株式会社 住宅あんしん保証	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階 ☎03-6824-9440 ☎03-3562-8031 dkb-info@j-anshin.co.jp https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo	管理組合様を守る「大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」を取り扱っております。累計申し込み数は10,800棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。
保険  マンション保険 バスターズ	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門保険代理店①他代理店にない独自理論と割引制度活用による廉価な見積り②鉄壁な保険金請求サポートが驚異の契約継続率を達成しています。担当1,020棟超。










設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理  株式会社 D. S. K	横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3F ☎045-264-4253 dsk.yokohama@dsk-arc.com https://dsk-arc.com	地域密着サービスを目指し、株式会社D. S. Kから分社・独立しました。企業理念は「継ぎつつ新技術を生み出し、お客様に喜んで貰えるよう尽力します。」

設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理  株式会社 T. D. S	本社 東京都中央区日本橋堀留町1-6-13 昭和ビル2F ☎03-5649-3666 kanto@tds-arc.com https://www.tds-arc.com	創業以来46年「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全と再生に目を向け一級建築士事務所です。現在は、DSグループとして北は北海道から南は沖縄までを網羅し、地域密着体制を確立しております。
設計・監理  株式会社 神奈川建物 リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 宇佐美山下町ビル3階 ☎045-227-8471 https://www.krcnet.jp info@krcnet.jp	東京建物リサーチ・センターより分社独立して11年目。地元企業として信頼を集め、大きく飛躍しております。ドローンを利用した建物調査診断等、新しい技術できめ細かいサービスを提供しています。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕  株式会社 アルテック	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp info@alteche.jp	「未来へつなぐ建築・リニューアル工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
大規模修繕  株式会社 アール・エヌ・ゴトー	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com https://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専門家として大規模修繕工事から給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
大規模修繕  株式会社 伊勝	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊勝は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してからが長いお付き合いと考えています。アフターケアには、自信を持って対応できる品質保証システムを実行しています。
大規模修繕  株式会社 一ノ瀬建創	リニューアル事業部 横浜市区泉和泉中央南1-42-7 ☎0120-958-249 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp	より良いマンションへの進化を成功させましょう。無料の調査・診断で早期に不具合を発見し、適切な修繕で長寿命化を図り、管理組合様に安心をご提供いたします。
大規模修繕  株式会社 エスシー プランニング	横須賀市大矢部2-2-6 ☎046-838-5625 scp@silk.ocn.ne.jp http://www.sc-planning.com	地元を誇りに思い、地元の皆様に信頼される会社でありたいと三浦半島を中心に活動しています。
大規模修繕  株式会社 エヌ・ケー	横浜市区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」—これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
大規模修繕  株式会社 カシワバラ・ コーポレーション	東京本社 統括営業本部 第2営業部 東京都港区港南1-2-70 品川シーズンテラス18F ☎03-5479-1402 https://www.kashiwabara.co.jp	5つの安心 1.業界トップクラスの売上及び営業網 2.万全の品質管理体制 3.充実したアフターサービス体制 4.豊富な実績と信頼 5.研究開発と社会貢献 よりよい住環境の実現を目指します！
大規模修繕  建築工業株式会社	横浜支店 横浜西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 http://www.kenso.co.jp	豊富な改修工事実績を持ち、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。
大規模修繕  株式会社 サカクラ	横浜区磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 http://sakakura-kk.co.jp	昭和15年創業、昭和53年には業界草分けとしてマンション大規模修繕工事に着手。以来42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門業者として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。

改修一般		
企業名	所在地	P R
大規模修繕 〔浜〕	横浜市西区中央2-42-15 リーヴェルステージ横浜Neo208-B ☎045-311-4633 info@sansin-tr.co.jp http://www.sansin-tr.co.jp	昭和41年設立以来「技術は進歩してもお客様に寄り添う心は変わらない」を50年以上にわたり大切にしています。お客様にご納得頂いてから仕事を進めさせていただきます。
三信塗工株式会社		
大規模修繕 〔神 浜 川 紀 湘 央〕	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigyo@sinyo.com http://www.sinyo.com	お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。"大切な未来へ繋ぐ"を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していけるよう、進んで参ります。
シンヨー株式会社		
大規模修繕 〔神 浜 川 紀 央 湘〕	(本社) 横浜市中区港町6-28 ☎045-225-8200 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎0120-040-011 https://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として65年。"住み慣れた環境に時を取り戻す"をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。
株式会社 大和		
大規模修繕 〔浜 紀〕	(本社) 横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎03-6268-8813 fujibow@bird.ocn.ne.jp	私たちの会社は建物に「直す」建設業です。建物は建てて終わりではなく、人が長く安全に暮らせるようメンテナンスが必要となります。普段の生活をしながら行う大規模修繕工事では、居住者の皆様が不安なく過ごせるよう、コミュニケーションや関係性の構築をとても大切にしています。
株式会社富士防		
大規模修繕 〔浜 紀 央〕	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市都筑区早渕1-40-1 ☎0800-888-6191 https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110余年。「しっかり、まじめに、誠実に。」個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。
株式会社ヨコソー		
大規模修繕 〔浜 央〕	横浜市西区楠町10-8 (神奈川営業所) ☎045-290-3222 ☎045-290-8363 a.takiguchi@ruxy.co.jp https://www.ruxy.co.jp	親から子へ、子から孫へ残したいものがあります。マンションをより快適に美しく、いつまでも安心して暮らすことができるようリニューアルしています。思いやりの心と共に、マンションという大切な住まいを次の世代へ。
株式会社 YKK APラクシー		
総合建設		
企業名	所在地	P R
大規模修繕 〔浜〕	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 ☎045-911-5951 http://www.kudo.co.jp	当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様に必要な企業を目指します。
工藤建設株式会社		
給・排水設備改修		
企業名	所在地	P R
給・排水設備改修 〔浜 川〕	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 eigyou@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	『水』にこだわり65年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の『水』の問題は、何でも当社にご相談下さい。
株式会社 神奈川保健事業社		
給・排水設備改修 〔浜 川 紀〕	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 https://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は地元神奈川を中心に集合住宅の改修実績が多数あります。設計・施工・アフターサービスまで、実績と経験をいかして適切なサポートをいたします。
川本工業株式会社		

給・排水設備改修		
企業名	所在地	P R
給・排水設備改修 〔浜 央〕	東京都豊島区目白2-1-1目白NTビル6F ☎03-6871-9961 ☎03-6871-9962 http://www.keihin-se.com keihin-se@keihin-se.com	集合住宅の給排水改修工事の豊富な実績と経験を生かし、皆様の豊かなマンションライフのお手伝いをいたします。
京浜管鉄工業株式会社		
給・排水設備改修 〔紀〕	(本社) 横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 eigyo2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp	創立1946年。水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯器取り替え、給排水管の改修工事、保守点検…何でもご相談に応じます。実績と経験のもと、お客様のニーズにお応えできる工事を提案します。
文化興業株式会社		
電気設備改修		
企業名	所在地	P R
電気設備改修 〔浜 紀〕	横浜西区戸部町4丁目15番地 ☎045-241-1621 ☎045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業90年、地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・弱電改修・省エネ改修 (LED等)、お気軽にご相談ください。
三沢電機株式会社		
建材メーカー・販売		
企業名	所在地	P R
防水メーカー 〔浜 央〕	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専門メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
AGC ポリマー建材株式会社		
〔神 浜 川 紀 湘 央〕		
関西ペイント販売株式会社	東京都大田区南六郷3-12-1 ☎03-5711-8905 http://www.kansai.co.jp	当社は塗料の製造・販売をしている会社です。これからの管理組合の皆様へ有益である「環境配慮型高性能塗料」を開発・提供することで貢献していきます。
防水・床材メーカー 〔浜 央〕	横浜営業所 横浜市中区相生町6-113 オーク桜木町ビル10F ☎045-212-4431 (床材) ☎045-651-5245 (屋根・屋上) https://www.tajima.jp	1919年創業。総合防水材メーカー、床材メーカーの先駆けとして、お客様の建物を風雨や熱から守り、安心して快適に暮らせる生活空間の創出を目指します。
田島ルーフィング株式会社		
外断熱・サッシ改修		
企業名	所在地	P R
外断熱メーカー 〔川〕	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロンステート1階 ☎03-5216-1530 info@stojapan.com http://www.stojapan.com	ヨーロッパ最大手の外断熱メーカー Sto社の日本総代理店です。日本国内では北海道から沖縄まで施工実績があり、近年では結露防止工事・タイル剥離防止工事等弊施工法が数多く採用されております。
Sto Japan株式会社		

加入するネットワークの略号▶

〔神〕神管ネット 〔浜〕浜管ネット 〔川〕川管ネット
〔紀〕よこ管ネット 〔湘〕湘管ネット 〔央〕京央ネット

NPO 浜管ネット 技術者部会		NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、マンション改修工事に豊富な経験を持つ一級建築士事務所等で構成しています。建物の現地相談から調査・診断、工事の設計・監理まで、管理組合の視点でお手伝いいたします。	
		【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-341-3160	
氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
阿部一尋 AB住計画一級建築士事務所	横浜市青葉区すすき野1-4-3-405 ☎090-6001-5234 k_abe@1218@yahoo.co.jp	片山啓介 有限会社鹿窪建築設計	横浜市港北区綱島西6-13-40-204 ☎045-546-9651 bzb16700@nifty.com
石川裕子 Lapis建築工房	横浜南区宮元町3-44 ヨコハマM&M203 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp	岸崎孝弘 有限会社日欧設計事務所	東京都練馬区栄町46-20 ☎03-3557-4711 http://www.coper.org/nichiou
伊藤和彦 総合環境技術株式会社	横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp	島村利彦 株式会社英総合企画設計	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkai.com
岡田和広 合同会社耐震設計	横浜市港北区新横浜3-17-12 アルファスペース3F ☎045-477-2505 http://taishinsekkei.com	町田信男 有限会社トム設備設計	横浜南区宮元町3-44 ヨコハマM&M203 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com

管理計画認定マンション紹介

ココタウン・ヒルトップマリーナ管理組合<藤沢市認定>



理事会はコミュニケーション重視 「主体は管理組合」の管理運営目指す

湘管ネットに所属する先輩理事から「マンション管理認定制度」(藤沢市は2023年12月に運用開始)に申請して、認定取得をしてみれば?と提案されたのは、大規模修繕工事という大イベントを終え、理事長に立候補した後だった。

現理事長の青木武弘さんは2019年、輪番制ではじめて営繕担当理事となり、それ以来副理事長を歴任してきた。

はじめて取り組んだ営繕業務はエントランス前のヤシの木の植え替え。業者との打ち合わせから作業完了まで6カ月かかったが、以前と見比べると立派なヤシの木が立ち並び、マンションのシンボルになった。

この経験が達成感、やりがいにつながり、当時は1年任期だったが、もう1年役員に立候補した。2年目は営繕担当理事として第1回大規模修繕工事の修繕委員会を組織し、着工まで2年間の準備を行い、2022年10月に無事に工事を終えることができた。

このときすでに役員として4年が経過。「住民や管理会社、各業者との関わりのすべてが楽しくやりがいを感じていた」。

そして、大規模修繕工事を終えたタイミングで理事長に立候補し、竣工当時のままだった長期修繕計画と管理規約の見直しに着手。2024年第19期の事業計画に組み入れた。

青木理事長は「取り組んでいる長計や規約の見直しを良い形に持って行けるチャンス」と思い、冒頭の提案を受け、認定取得に向けて取り組みを開始したのだという。

認定取得を掲げたことから、新たな長期修繕計画の説明会において修繕積立金の約100円/㎡アップも、組合員の理解を得ることができた。

管理規約の見直しでは、標準管理規約に準拠するよう、防災条項とも言われる緊急時の立ち入り、電磁的方法(メール等)の利用などを盛り込み、居住者名簿も整備した。

認定取得は2025年7月。湘管ネット副会長であり、マンション管理士の織茂広氏とともに申請手続きを行った。織茂氏は「湘管ネットとしても藤沢市と協議する機会が多く、ココタウンの認定申請に



玄関ドアに貼る、安否確認用マグネットステッカー



エレベーター内では生活上の注意喚起文書を貼付



管理組合がスルガ観光と契約するココバス。平日は辻堂駅まで24往復/日運行する

■マンションデータ

認定取得日…

2025年7月3日/藤沢市マンション管理計画認定制度

所在地…藤沢市稲荷

2006年(平成18年)5月竣工・地上14階建て・3棟・299戸

建物構造……………RC(鉄筋コンクリート)造

敷地面積……………12,603.79㎡

建築面積……………4,952.95㎡

建築延床面積……………31,308.41㎡

管理費(月額)……………190円/㎡

修繕積立金(月額)……………233円/㎡

駐車場附置率(台数÷総戸数) ……279台÷299戸=93.3%

駐車場使用料(月額)……………3,000円～4,000円(3階建て自走式駐車場)

駐輪場使用料(月額)……………自転車200円、バイク500円～1,000円

分譲会社……………オリックス・リアルエステート(株)

建設会社……………(株)長谷工コーポレーション

管理会社……………日本ハウズイング(株)

管理員の勤務形態……………通勤管理。5人交代制・週7日・9時～21時

理事会……………毎月1回、理事12人・監事2人

任期(選任方法)……………2年(輪番制、2年毎半数交代、再任妨げず)

についても担当者と頻繁に確認し合うことができた」と、スムーズな認定取得手続きができたと話す。

理事会運営においても青木理事長は会話重視を心がけ、「最初は何をやっていいかわからず発言もできない。そうした環境にならないようコミュニケーションを図っている」と話す。認定取得に住民が理解しているとはいいがたいが、「活発な理事会であれば自然とマンション管理も良くなっていくと思う」と「主体はすべて管理組合」の管理運営を目指している。



認定通知書を持つ理事長の青木氏(左)と湘管ネット副会長・織茂氏



毎年度1回目の理事会で作成する互選書

EVENT

イベント情報 ■■■

神管ネット

☎045-620-6300

神奈川県主催「管理・再生セミナー」

第1回

日 時：1月25日（日）13：30～

会 場：あつぎ市民交流プラザ610会議室

（小田急線「本厚木」駅徒歩5分）

①「区分所有法改正！どうするマンション?！」

講 師：弁護士 佐藤 元 氏

②「続・災害が来た！どうするマンション?！」

講 師：認定NPO法人かながわ311ネットワーク

代表 伊藤 朋子 氏

第2回

日 時：2月8日（日）13：30～

会 場：おだわら市民交流センター UMECO

5-6会議室

（JR「小田原駅」徒歩3分）

③「区分所有法改正に伴う標準管理規約の見直し」

講 師：弁護士 佐々木 好一 氏

④「管理組合が行う大規模修繕工事の進め方」

講 師：マンション管理士・一級建築士

藤木 賢和 氏

※両会場とも、期間限定で動画配信を行う予定

よこ管ネット

☎046-824-8133

マンション管理セミナー（ソフト編）

日 時：11月29日（土）13：30～

テーマ：区分所有法改正に伴うマンション標準管理規約の見直し（仮）

講 師：未定

会 場：ヴェルクよこすか6階第1会議室

（京急線「横須賀中央駅」徒歩5分）

参加費：無料

湘管ネット

☎0466-50-4661

研修交流会

会 場：藤沢市市民活動推進センター

（JR「藤沢駅」徒歩7分）

日 時：10月25日（土）15：10～

テーマ：「大規模修繕工事のコストダウン方法の実例あれこれ」

講 師：湘管ネット副会長 北村 拓氏

（マンション管理士）

日 時：12月20日（土）15：10～

テーマ：（未定）

講 師：（未定）

参加費：会員無料、一般資料代500円

県央ネット

☎090-5761-6252

大規模修繕工事セミナー

日 時：11月2日（日）9：30～

テーマ：省エネと健康の窓・ドア改修

～補助金のすすめ～

講 師：LIXIL(株)

会 場：ユニコムプラザさがみはらセミナールーム1

（小田急線「相模大野駅」徒歩3分）

参加費：無料

大規模修繕工事見学会

日 時：11月22日（土）10：30～

ミッドオアシスタワーズ大規模修繕工事

（仮設工事、共用部・その他工事）

2010年8月竣工（築15年）

タワー棟 RC造・32階建て・337戸

レジデンス棟 RC造・23階建て・368戸

会 場：ミッドオアシスタワーズ現場事務所

相模原市緑区大山町1-31

（JR、京王相模原線「橋本駅」徒歩13分）

参加費：無料

大規模修繕工事セミナー

日 時：12月20日（土）9：30～

テーマ：防犯、防災、安全対策に役立つ蛍光・蓄光塗料

講 師：シンロイヒ(株)

会 場：ユニコムプラザさがみはらセミナールーム1

（小田急線「相模大野駅」徒歩3分）

参加費：無料

新 会 員 紹 介

◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
横浜蒔田パーク・ホームズ管理組合	浜管ネット	1	27	1995
オーベル横濱弥生台管理組合	浜管ネット	1	42	2012
鶴見西パーク・ホームズ管理組合	浜管ネット	1	15	1990
プライム丸山台第6管理組合	浜管ネット	1	15	1986
プレス横浜新杉田管理組合	浜管ネット	1	52	2024

◆賛助会員

名 称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
(株) バ ン ガ ー ド	浜管ネット	大規模修繕工事	5,000万円	2004
合同会社 CRAFT	浜管ネット	植栽管理	300万円	2020
(株) 敏 建	浜管ネット	総合改修・修繕工事	5,000万円	2009



管理組合ネットワークの会員になりませんか？

NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）

<https://kenou-net.com>

E-mail: Kenou_net@yahoo.co.jp

定期無料相談：

毎月第4月曜午後 秦野市役所東海大学前出張所
毎月第4火曜午後 海老名市役所7階会議室
毎月第4金曜午後 大和市役所市民相談課相談室
毎月第3土曜午後 かながわ県央ネット事務局
毎月第1火曜午後 [IKOZA] 内1階市民相談コーナー
毎月第4水曜午後 伊勢原市役所1階市民相談室



NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）

<https://kawakan-net.or.jp>

☎044-322-8071 FAX.044-322-8072

E-mail: info@kawakan-net.or.jp

事務所開室日：毎週火～土曜

無料相談開催日：毎週火・木・土曜

開催場所：相談予約

ハウジングサロン

☎044-874-0180（火～土曜）

NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク（湘管ネット）

<https://syokan-net.jimdo.free.com>

☎0466-50-4661 FAX.0466-97-2461

E-mail: shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後

藤沢市市民活動推進センター

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）

<https://hamakan-net.com>

☎045-341-3160 FAX.045-341-3340

E-mail: office@hamakan-net.com

事務所開所日：毎週月・火・木・金・土曜

定期無料相談：毎週土曜午後

NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）

<https://www.jinkan-net.com> E-mail: info@jinkan-net.com

☎045-620-6300 ☎045-620-6299

〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216 事務所電話対応：毎週月・火・木・金曜

NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク（よこ管ネット）

<https://yokosuka-net.com>

☎/FAX.046-824-8133

E-mail: info@yokosuka-net.com

定期無料相談：毎月第4土曜午後 ヴェルクよこすか

事業内容

それぞれのマンション管理組合ネットワークは、マンション管理適正化と生活向上に寄与することを目的に、主に下記の事業を行っています。

- (1) マンションの適正な管理運営のための指導相談、支援
- (2) マンション管理運営についての経験交流、情報交換、資料の提供
- (3) セミナー、シンポジウム、工事見学会、各種相談会などの実施
- (4) 行政や他の公共団体との協働によるマンション施策の推進

※定期相談以外の無料相談も随時、電話やメール等で行っています。詳細は各ネットワークへお問い合わせ下さい。

浜管ネット 横浜市

川管ネット 川崎市

よこ管ネット 横須賀市、三浦市、逗子市、葉山町

湘管ネット 藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市、平塚市、小田原市、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、真鶴町、湯河原町、箱根町

県央ネット

相模原市、大和市、厚木市、秦野市、海老名市、座間市、伊勢原市、綾瀬市、南足柄市、山北町、松田町、大井町、開成町、愛川町、清川村

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	合 計
122組合 27,128戸	44組合 7,626戸	62組合 9,869戸	16組合 1,310戸	14組合 2,850戸	258組合 48,783戸

※令和7年9月30日現在

～マンションの修繕工事、お任せください～



マンションライフの未来を考える

「KENSO-Magazine」掲載中

建装工業

本 社：〒105-0003 東京都港区西新橋3丁目11番1号

TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

横浜支店：〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼二丁目2番7号

TEL 045-290-6090 FAX 045-290-6097

URL : <https://www.kenso.co.jp/>



©KENSO KOGYO