

2025年10月24日
マンション管理センター創立40周年記念シンポジウム

マンション法改正における マンション管理士の役割

一般社団法人日本マンション管理士会連合会
会長 瀬下 義浩

1

1. 日管連とは



- ・ 一般社団法人日本マンション管理士会連合会
(略称：日管連)

全国46都道府県のマンション管理士会（除福井県）の連合体
→唯一のマンション管理士の全国団体

日管連会員会所属のマンション管理士は・・・

★マンション管理士賠償責任保険（業務上の過失などの賠償を補償）

★倫理規定第10条

「依頼者等及び他の利害関係者等から適正な業務の遂行に影響を与えるおそれのある**便宜・利益の供与又は供応を受けてはならない。**」

→バックマージンの禁止!!

2

2. マンション管理士のサポートを受けるには

- ・ 一般社団法人日本マンション管理士会連合会

ホームページ： <https://www.nikkanren.org>

(東京本部) 東京都文京区春日2-13-1 芳文堂ビル4階 TEL03-5201-0843
(西日本分室) 大阪府大阪市北区浪花町14-33 OMビル607 TEL06-6476-8152

【管理計画認定制度についてのご相談】

マンション管理・再生ポータルサイト（国土交通省）

ホームページ： <https://2021mansionkan-web.com>

TEL03-5801-0858（運営：日管連）

3

3. 改正建物の区分所有等に関する法律

(1) 第6条の2（国内管理人）国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することが**できる。**

→都市部のマンションにおいては、外国籍で海外居住の方が投資目的での専有部分の購入がかなり多くなってきている。

<問題点> 現況では、売買をした仲介不動産業者がほぼ窓口がとなっている。

1. 総会案内も同不動産業者宛に送付するしかなく、出席・委任状の提出に支障がでる。又は、同不動産業者が代理であるかの如く出席・委任状を提出してきて無効となることもある。

2. 管理費等の口座振替をしてくれない外国居住の方も多数あり、滞納金が出た場合には同不動産業者が取次はするが責任を持ってもらえないことが多かった。

4

3.改正建物の区分所有等に関する法律

(1) 第6条の2（国内管理人）

三 集会の招集の通知の受領

四 集会における議決権の行使

五 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

→「国内に住所又は居所を有する者のうちから管理人を選任することが**できる**。」

本規定は「**できる**」規定ではあるが、都市部のマンションにおいては、管理規約に国内管理人制度を盛り込むことは必須となると考える。

5

3.改正建物の区分所有等に関する法律

(2) 第17条（共用部分の変更）・第31条（規約の設定、変更及び廃止）

集会において、区分所有者の**過半数**の者であつて議決権の**過半数**を有する者が出席し、**出席した**区分所有者及びその議決権の各四分の三以上の多数による決議によつてする。

→**強行規定であるため規約変更をしていなくても2026年4月1日の施行から有効となることに注意が必要。**

➤＜注意事項1＞令和6年までの標準管理規約第47条では、総会の成立要件が「議決権総数の**半数以上**を有する組合員が出席」しなければならないと規定されていたので注意が必要。ただし、本改正条文のそれぞれの「過半数」については、かっこ書きで「これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上」との条件有。

➤＜注意事項2＞「**出席した各四分の三以上**」と規定されており、出席・委任状等を提出していない区分所有者は分母から外される。

→**いずれにしてもマンション管理士としては、管理組合に規約改正の提案が必須。**

6

図1＜標準管理規約「別添1」で示された主要3パターン＞

(1) 理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型	(2) 外部管理者・理事会監督型	(3) 外部管理者・総会監督型
(イメージ) 	(イメージ) 	(イメージ)
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し（総会のみ）
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」（理事（理事長＝管理者を含む）又は監事）に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

国土交通省「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」・「マンション標準管理規約」から引用

4.新しい管理形態に対応する改正マンション管理適正化～管理業者管理者方式の場合の留意事項①

・利益相反取引等の制限

➤マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン
(以下「外部管理者方式GL」)

第3章6.(2)②2) 利益相反取引等の制限

総会決議不要での自己取引若しくはグループ会社での工事等受注

➤改正マンションの管理の適正化の推進に関する法律

第77条の2（利益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）

→**外部専門家のマンション管理士が監事であれば制御可能**

8

3.新しい管理形態に対応する改正マンション管理適正化法～管理業者管理者方式の場合の留意事項②

- ・ **管理組合口座の通帳と届出印の同時保管をしていないか**
 - ・ 管理適正化法第88条（財産の分別管理）第4項「マンション管理業者は、（中略）保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカードその他これらに類するものを管理してはならない。」
- 外部管理者方式GL第3章6. 2) 通帳・印鑑等の保管体制
「外部専門家による 外部管理者方式 において管理者が預金通帳を管理している場合、管理組合の**預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましい**」

9

3.新しい管理形態に対応する改正マンション管理適正化法～管理業者管理者方式の場合の留意事項③

- ・ **印鑑を保管している監事のマンション管理士は大丈夫か？**

横領・着服に対する保証制度！

日管連・認定マンション管理士「管理組合損害補償金給付制度」

- ・ 日管連では研修と効果測定を経た「認定マンション管理士」制度を制定
- ・ 認定マンション管理士が管理者又は監事等で組合銀行印を保管する場合、上記給付制度を利用可能 ※印鑑は日管連本部保管
- ・ 横領着服という犯罪に対して、日本で唯一、**3億円まで管理組合の損害を補償**
- ・ 制度活用においては、実質、管理組合の負担はなし

10

管理組合損害補償金給付制度・日本マンション管理士会連合会 (<https://www.nikkanren.org/service/kshk.html>)



11

外部専門家管理者方式への移行 安全度チェックリスト

<https://www.nikkanren.org/service/npro.html>

外部専門家管理者方式への移行 安全度チェックリスト	
1. マンション管理士が管理者となる場合	2. 契約更新は適時か
① 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	① 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
② 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	② 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
③ 管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	③ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
④ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	④ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
⑤ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	⑤ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
⑥ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	⑥ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
⑦ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	⑦ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
⑧ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	⑧ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
⑨ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	⑨ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。
⑩ 専任の管理士が専任で、必要に応じて管理士会に加入している。	⑩ 管理費・監事の給与が適正であることが確認されている。

12

ご清聴ありがとうございました。



一般社団法人日本マンション管理士会連合会
会長 瀬下 義浩

(公財) マンション管理センター創立40周年
記念シンポジウム
マンションメンテナンスの
これまでとこれから

一級建築士 江守 美実
株式会社江守建築設計 代表取締役

マンションメンテナンス年表 (総合編)

区分	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代	2020年代
建物本体	基礎・躯体の補修・補強	外装・内装の修繕・更新	エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新	エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新	エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新
設備	給排水設備・電気設備・ガス設備・冷暖房設備・エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新	給排水設備・電気設備・ガス設備・冷暖房設備・エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新	給排水設備・電気設備・ガス設備・冷暖房設備・エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新	給排水設備・電気設備・ガス設備・冷暖房設備・エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新	給排水設備・電気設備・ガス設備・冷暖房設備・エレベーター・エレベーターホール・エレベーターシャフトの修繕・更新
共用部分	共用部分の修繕・更新	共用部分の修繕・更新	共用部分の修繕・更新	共用部分の修繕・更新	共用部分の修繕・更新
その他	その他	その他	その他	その他	その他

(公社)日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会作成

株式会社江守建築設計 江守美実

2

高経年マンションで起こる事



コンクリート躯体のひび割れや中性化

鉄筋の腐食、爆裂

コンクリートの剥落、欠損



排水設備や浴室防水からの漏水

排水管の破損による漏水

鉄骨階段支持部材の腐食

様々な物理的な劣化が顕著化・顕在化し、生活への支障や、安全性を脅かす事も

株式会社江守建築設計 江守美実

3

高経年マンションで起こる事

写真：2016年熊本地震の被災マンション



1階部分が圧壊したマンション

1階部分圧壊し、2階から上の住戸にも被害

1階ピロティ駐車場が圧壊したマンション



大破したマンションの共用廊下

エントランス避難経路に落下した仕上材

ブロック塀が倒壊したマンション

耐震診断すると、耐震性能不足が指摘されることも
耐震性能不足の場合は、大地震時に倒壊・崩壊するリスクあり

株式会社江守建築設計 江守美実

4

劣化とはどんな事？

品質・性能が低下すること

一般的な3つの劣化

物理的劣化

ひび割れ
中性化
腐食
性能低下
信頼性低下
安全性低下

社会的劣化

陳腐化
既存不適格
居住者ニーズ
生活スタイル
環境性低下

経済的劣化

転売価格低下
資産価値低下
修繕費負担
保守管理負担
エネルギーロス

少し前までは建物の
老朽化対策への取組
みが主眼だった

現実には3つの要因がお互いに関係し合い、物理的な劣化の放置が、
経済的な劣化を招き、社会的な劣化を助長するなど、負のスパイラルに陥りやすい。

運営面の劣化

所有者の入れ替わり、所有者がいなくなる
当事者意識の低下、判断力の低下
区分所有者の場合は、役員の担い手不足

その他の要素も…

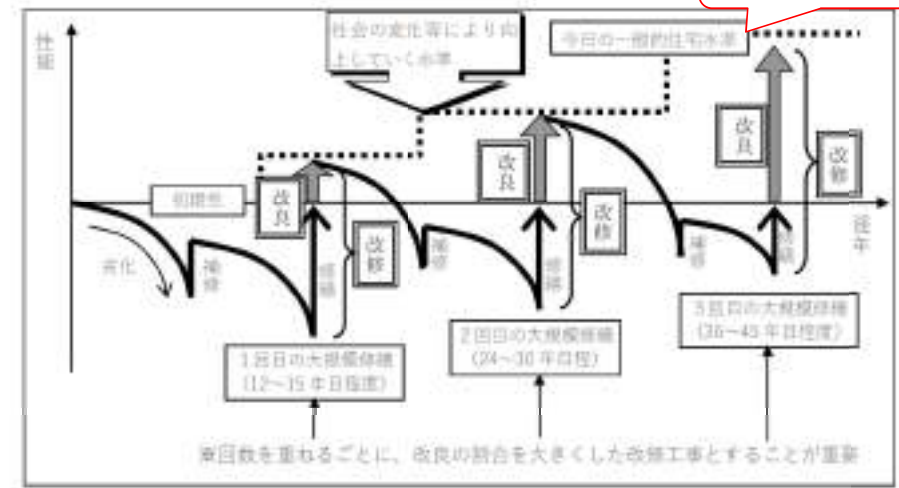
これからは2つの老
いに向き合う時代

横江守建築設計 江守実美

5

劣化にどうやって対応する？

設備改修、アルミサッシ・玄
関扉の取替、耐震…



図出典：長期修繕計画作成ガイドライン（R6年版）国交省

横江守建築設計 江守実美

6

次世代に繋げるために

マンションが古くなった時の管理組合の取組み（進め方の例）

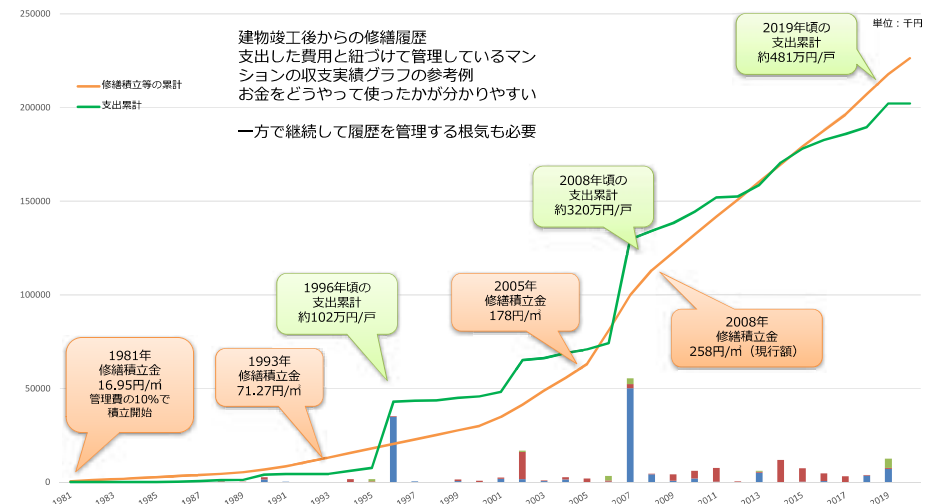
ステップ1 調べる・現状把握する	○修繕等の履歴の整理把握（出来ていること、やり残していること） ○物理的劣化、社会的劣化の調査・把握 ○区分所有者の意向調査・把握
ステップ2 将来計画を検討して決定する	○マンションの将来像、長寿命化等の目標の設定 ○将来に行う改良工事・修繕工事の設定 ○長期的な資金計画と、短期的な資金計画の両面を検討 ○長期修繕計画見直し、修繕積立金額等の設定
ステップ3 工事の準備をする	○工事計画、長期修繕計画などから必要な工事の設計を行う ○実際の工事を行う工事会社を決める ○必要に応じて借入や補助金の手続きををする
ステップ4 工事を実施する	○改良工事や計画修繕工事を行う ○適切な内容で適切な品質で行われるよう工事を発注する ○工事内容の記録を残す ○工事でできた事、今後の課題をまとめて、長期修繕計画にフィードバックする

横江守建築設計 江守実美

7

調べる・現状把握する

修繕履歴の収支をまとめているマンションの参考例



横江守建築設計 江守実美

8

将来計画を検討して決定する

修繕周期の設定について

修繕周期とは

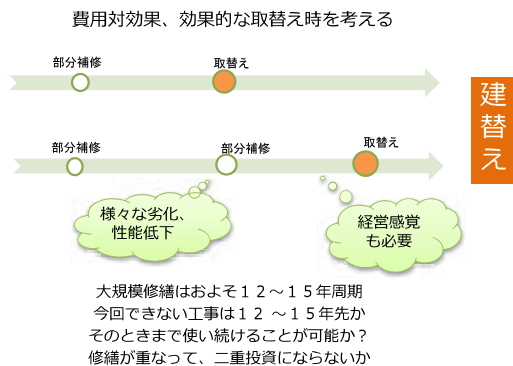
何年ごとに修繕するかについて

工事項目ごとに定める期間

ガイドラインでは 12年～15年を推奨しているが必ずその通りでなければならない訳ではない
→マンションの実情に応じて設定

例：大規模修繕工事を12年周期と設定したとき、
外壁塗装は12年ごと、鉄部のペンキは6年ごとに
行うなど、その周期を各工事項目ごとに設定する

あまり頻繁に設定すると、
50～100年スパンで見た時、累計費用が多くなる
一方で、周期を長く設定すると、
累計費用は減る可能性があるが、
余りに期間を空けすぎると雨漏れなどの不具合が生じたり
抜本改修にお金がかかってしまう可能性もある
費用対効果のバランスを見ながら設定すること



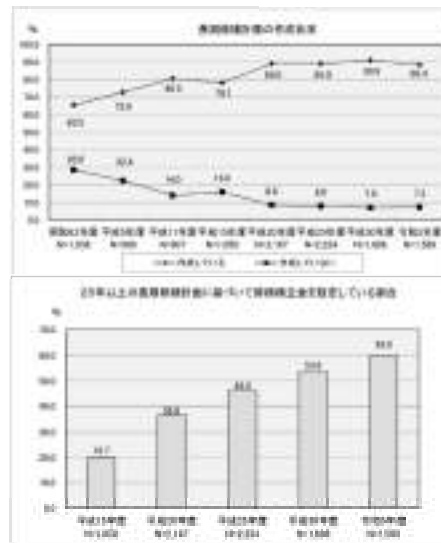
横江守建築設計 江守実

9

将来計画を検討して決定する

長期修繕計画や修繕積立金額設定の実例

国土交通省HP公表 R5マンション総合調査結果資料より



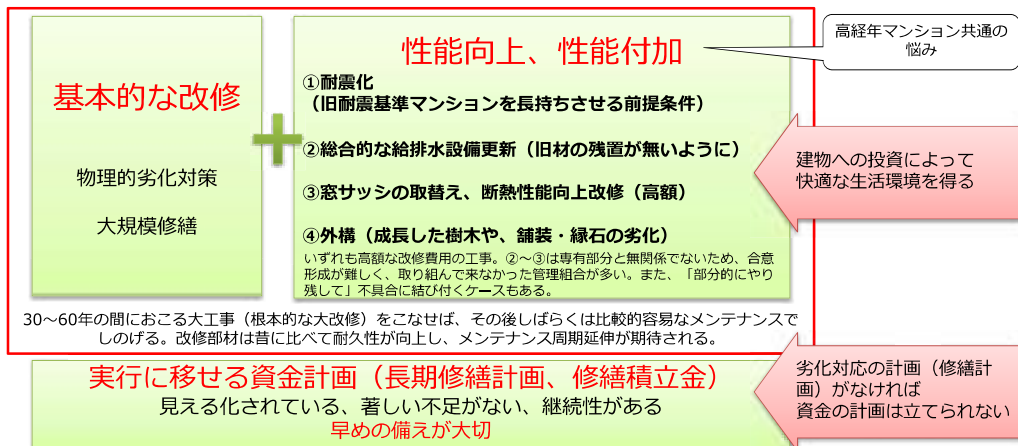
横江守建築設計 江守実

10

次世代に繋げるために

マンションが古くなった時の管理組合の取組み（考え方）

住み続けられる・選ばれる・次世代に繋げる = 快適な住環境の維持
不具合がなく、安心して、快適に暮らせるようにしておきたいそのためには…



横江守建築設計 江守実

11

未来のマンション管理のために —今こそ区分所有法の根本問題を考える—



代表弁護士 香川希理

結論

※今回の法改正は「二つの老い」対策のためにいずれも重要なもの。

※一方で、**40年以上前から解決されていない区分所有法の根本部分の論点**が未だ残っている。

→管理者と3条団体の関係、共用部分の法的性質、管理組合の目的の範囲など

※「二つの老い」を巡る最新の論点も結局は上記の根本部分の論点が生かされて現れたにすぎない。

→最新の論点例：管理業者管理者方式、専有部サービスの範囲、共用部分の損害賠償請求権、共用部分に関する土地工作物責任の占有者性など

⇒昭和57年標準管理規約制定、昭和58年区分所有法改正から40年超。そろそろ**区部所有法の根本部分の整理(法改正)**を継続的に議論検討する場も必要では



40年以上前から併存する二つの管理体制

併存する二つの管理体制が問題を難しくしている

「管理者」による管理

昭和37年
区分所有法制定

「昭和37年法では、立法者は、管理者による管理を想定していた。」(丸山英氣著「区分所有法」133頁)

「管理組合」による管理

昭和57年
中高層共同住宅標準管理規約制定

「現実に分譲されたマンションでは理事会を主体とする管理組合による管理がなされており(実質は、理事会管理方式)、ここでのマンション管理のあり方を整序する必要があったのである。…標準管理規約は、事実上、法として機能することになる。この標準管理規約が制定されて以降、新しく分譲されたマンションでは、ほとんどのところで、採用されることになった。」(同30頁)



理事長は二つの顔を持つ

理事長は、**管理組合を代表し**、…(標準管理規約38条1項)

理事長は、区分所有法に定める**管理者**とする(標準管理規約38条2項)

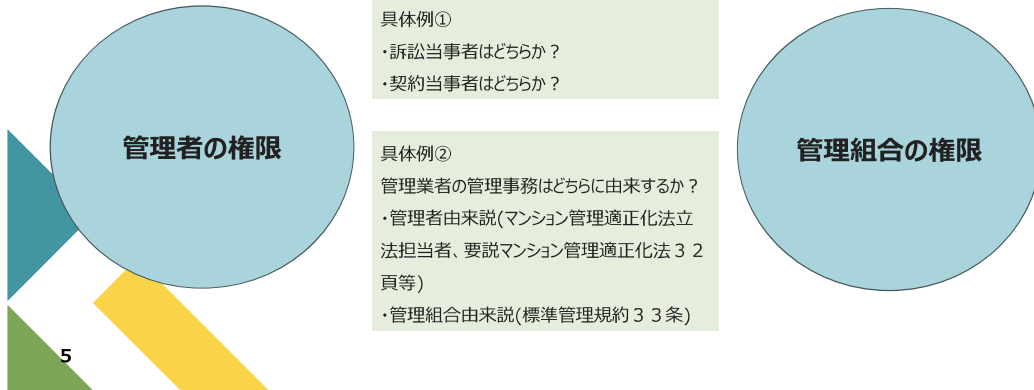
管理組合
の代表者

区分所有法上
の**管理者**

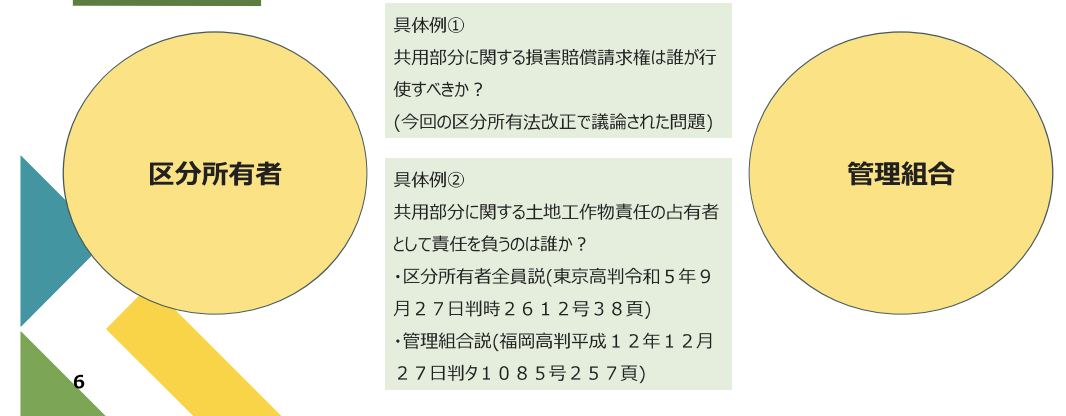


理事長の行為が、管理組合代表者としての行為か、管理者としての行為か曖昧なことよくある。

権限の所在が曖昧なことがよくある



共用部分は誰のもの？ 権利は？ 責任は？



管理組合の目的の範囲は？

管理組合は「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」を行うための団体(区分所有法3条)

管理組合の目的の範囲外

- 具体例
- ・政治活動
 - ・直接的な営業活動
 - ・専有部分への過度な干渉

曖昧なもの例

- ・専有部サービス(どこまでのサービスが許されるか)
- ・修繕積立金の投資的運用(高リスク高リターン商品への投資は許されるか)
- ・管理組合法人による区分所有権の賃貸、転売

管理組合の目的の範囲内

- 具体例
- ・管理会社との管理委託契約
 - ・大規模修繕工事

結論

※今回の法改正は「二つの老い」対策のためにいずれも重要なもの。

※一方で、**40年以上前から解決されていない区分所有法の根本部分の論点**が未だ残っている。

→管理者と3条団体の関係、共用部分の法的性質、管理組合の目的の範囲など

※「二つの老い」を巡る最新の論点も結局は上記の根本部分の論点が形を変えて現れたにすぎない。

→最新の論点例：管理業者管理者方式、専有部サービスの範囲、共用部分の損害賠償請求権、共用部分に関する土地工作物責任の占有者性など

⇒昭和57年標準管理規約制定、昭和58年区分所有法改正から40年超。そろそろ**区部所有法の根本部分の整理(法改正)**を継続的に議論検討する場も必要では

ありがとうございました

東京都中央区銀座1-14-10 銀座松楠ビル2階

香川総合法律事務所

代表弁護士 香川希理

TEL 03-6280-4056 FAX 03-6280-4057



京都市のマンション政策 -その到達点としておせっかい型に至るまで-

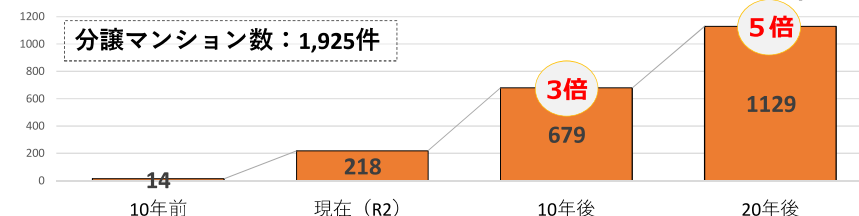


京都市 京都市都市計画局住宅室住宅政策課
CITY OF KYOTO

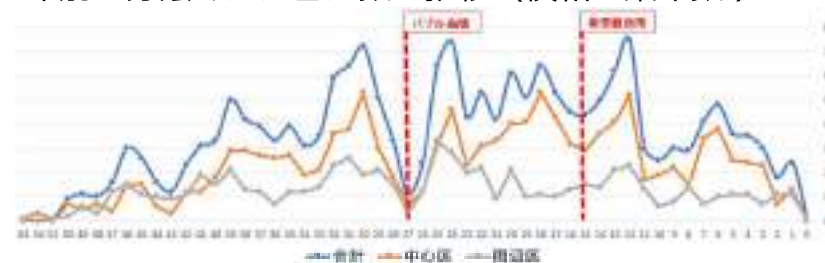
京都市の分譲マンションの推移



■ 築40年以上となる「高経年マンション」数の推移（R2時点）



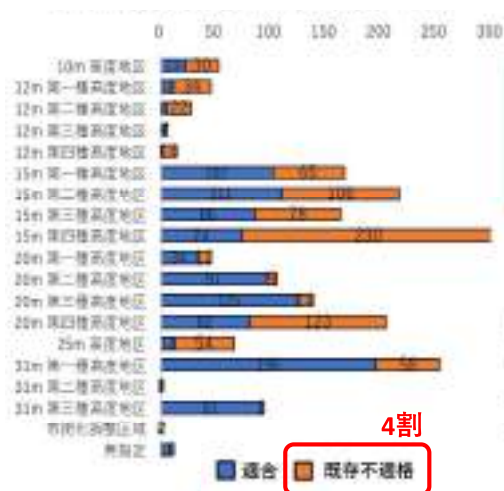
■ 年別の分譲マンション数の推移（横軸：築年数）



京都市の分譲マンションの特徴



■ 高度地区別 適合・既存不適格マンション数



■ 住戸別マンション数



京都市の分譲マンション管理支援



○目的：分譲マンションを
できるだけ長く、安全安心に使ってもらうこと

○柱1：管理計画認定制度の普及促進を中心とした
市内分譲マンションの管理水準の向上

→ 認定制度（認定基準という物差し）を最大限活用し、
管理状況の見える化と、それが適正評価される市場環境の
整備を進める取組

○柱2：「おせっかい型支援」による
管理不全マンションの未然防止・早期解消

「おせっかい型支援」の概要 (高経年マンション専門家派遣事業)

- (1)事業対象 「要支援マンション」及び「要支援予備マンション」
- (2)実施形態 NPO法人マンションサポートネット(MSN)への業務委託
※マンション管理士、建築士、弁護士等が所属
- (3)委託概要
- ア) 専門家派遣
- ・管理組合の要請如何に関わらず、「要支援マンション」にMSNを派遣し、管理適正化に向けた支援を実施。
 - ・派遣先は、市とMSNが協議して決定(概ね10マンション/年)
- イ) 外部役員派遣
- ・「要支援マンション」のうち理事会運営に支援が必要と認められるマンションに、MSNの専門家を外部役員として派遣。
 - ・派遣は原則2箇年以内とし、管理組合の主体的な運営を目指す。
- ウ) 現状把握(ヒアリング及び外観調査)
- ・契約年度ごとに「要支援マンション」及び「要支援予備マンション」の全数を対象に、MSNの専門家が現状確認を行い、必要に応じて、「要支援マンション」等の再指定(グループの再分類)を実施。

5

京都市のマンション管理支援のあゆみ

- 昭和56年度 京滋マンション管理対策協議会(管対協)が発足
→京都府・滋賀県のマンション管理組合が集まり発足。
会員マンションの実態調査のほか、建築士の派遣や弁護士の無料相談などを行う「管対協コンサルタント」制度を創設。
- 平成3年度 すまいよろず相談
→京都市が管対協と連携し、相談・情報提供を開始。
- 平成12年度 マンション管理適正化法公布
分譲マンション実態調査(全数)
- 平成13年度 前々・京都市住宅マスタープラン 策定
→「分譲マンションの適切な維持管理」を明記。
- 平成15年度 すまいスクール特別編高経年マンション管理講座
- 平成17・18年度 高経年マンション実態調査
→アンケート結果から「要支援マンション」を指定。
高経年マンションフォーラム(～平成21年度)
→「要支援マンション」の管理組合を対象に、組合運営や規約作成といった個別課題に応じた講演と意見交換を実施。

京都市のマンション管理支援のあゆみ

- 平成19年度 新景観政策施行(高度地区規制の強化等)
分譲マンション実態調査(全数)
- 平成20・21年度 京都市住宅審議会
→「要支援マンション」に対するより踏み込んだサポートの仕組みを検討する方向性を答申。
- 平成22年度 前・京都市住宅マスタープラン 策定
→「予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進」を明記。
- 平成22年度 おせっかい型支援(高経年マンション専門家派遣事業)開始
- 平成23年度 高経年マンション実態調査
→アンケート調査に追加した外観目視調査の結果を重視して「要支援マンション」を指定する仕組みに変更。
- 令和元・2年度 分譲マンション実態調査(全数)
- 令和4年度 京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定
管理計画認定制度 開始

要支援マンションの定義 (高経年マンション専門家派遣事業)

(表1)「要支援マンション」等の判断基準

【外観調査】 建物の維持管理に関する7項目	【書面調査】 住宅マスタープランで定義した4項目	【書面調査】 管理運営に関する10項目
①危険を感じる手すりがある ②鉄部の発錆が著しい ③集合ポストが壊れている ④外壁に露筋がある ⑤外壁塗装が著しく剥がれている ⑥バルコニー裏に露筋が見られる ⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	①管理規約がない ②総会又は理事会が開かれていない ③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない	①管理規約の改定を実施していない ②理事・監事の重任がある ③理事会の開催頻度が年3回以下である ④定期総会を開催していない ⑤総会議案書を事前配布していない ⑥総会議事録を配布していない ⑦区分経理がされていない ⑧組合員名簿がない ⑨管理委託契約が自動更新又は契約書がない ⑩長期修繕計画書がない

(表2)「要支援マンション」等の定義

グループ	基準
第4グループ(要支援)	・建物の維持管理に関する7項目(該当4～)
第3グループ(要支援)	・建物の維持管理に関する7項目(該当2～3)又は ・住宅マスタープランで定義した4項目(該当1～)
第2グループ(要支援予備)	・管理運営に関する10項目(該当4～)
第2グループ(上記以外)	・建物の維持管理に関する7項目(該当1)又は ・管理運営に関する10項目(該当1～3)
第1グループ	※全ての項目に非該当

要支援マンション数の推移 (高経年マンション専門家派遣事業)



京都市

実施年度	平成23年度	令和2年度末	令和6年度末
第4グループ (要支援)	13	5	15
第3グループ (要支援)	34 計47	19 計24	31 計46
第2グループ予備 (要支援予備)	17	11	1
第2グループ (予備を除く)	—	29	56
第1グループ	—	9	15
上記を除く住宅マスタープランにおける 要支援マンション	6	—	—
支援拒否	—	3	—
合計	70	76	118

(公財)マンション管理センターの 「これまで」と「これから」 -「2つの老い」に向き合いながら-

2025年10月24日

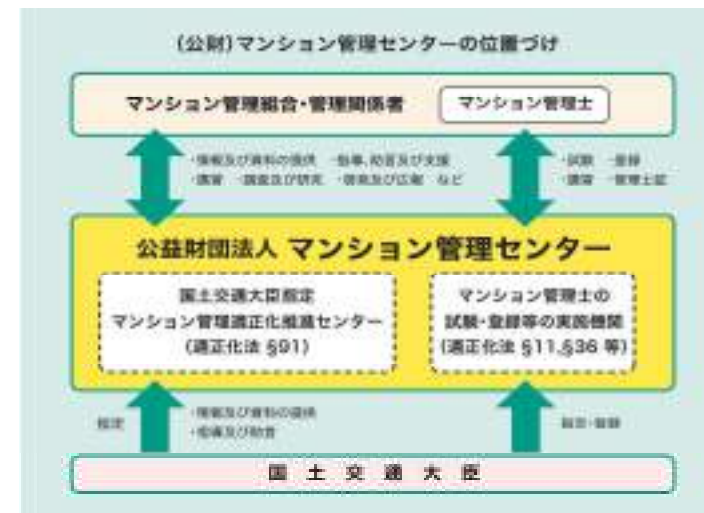
公益財団法人 マンション管理センター
専務理事 小 滝 晃

(公財) マンション管理センター

I. これまでの歩み

○定款第3条（目的）

この法人は、マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの管理に関する情報の提供、指導助言等を行うことにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。



1. わが国のマンションの草創期（昭和58 [1985]年～平成13[2000]年） マンション管理組合等への支援業務を開始

- 1956年 日本の民間分譲マンション第1号「四谷コーポラス」完成（東京・新宿区）
- 1962年 区分所有法制定
- 1970年代以降、団地ブーム到来とともに中堅所得者層対象のマンション供給が拡大
- 1970年代半ば 分譲型の超高層マンション第1号「与野ハウス」登場
- 1982年 標準管理規約制定
- 1983年 区分所有法改正
- 1985年 管理業者登録制度発足

マンション管理に関する基本制度が整備されていく中で、これらの運用においては、大規模修繕工事の実施方法、使用管理に関する組合のトラブルの処理方法などに、管理組合への支援・助言を、中立公平な立場から行う機関が必要との認識・機運

1985年8月 財団法人マンション管理センター発足（大臣認可）

- 1985年 管理組合登録制度、セミナー事業、調査・研究事業をスタート
- 1986年 マンション管理センター通信を創刊
- 1986年 保証事業をスタート
- 1987年 長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスをスタート
- 1999年 HP開設

2. 「マンション管理適正化法」制定後(平成13[2001]年～令和3[2022]年) 「マンション管理適正化推進センター」としての歩み

分譲マンションの増加と老朽化に対応し、マンションの管理の適正化を図り、住みやすい居住環境を確保する必要性の高まり

2000年 マンション管理適正化法制定(2001年施行)

2001年 適正化法に基づき「マンション管理適正化推進センター」に指定

2001年 マンション管理士試験発足

2006年 マンションみらいネットをスタート

2007年 マンション管理サポートネット制度スタート

2013年 マンションセンターを公益財団法人に認定

2020年 改正マンション管理適正化法成立(2022年施行)

国による基本方針策定、地方公共団体による計画策定、管理計画認定制度の創設等

2022年 マン管センターにおいて、管理計画認定手続支援サービス開始

2022年 マン管センターにおいて、予備認定制度スタート

5

3. 「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」(令和7[2025]年～) 「2つの老い」にどう向き合っていくか

分譲マンションの増加と、「2つの老い」(建物の老朽化と居住者の高齢化)が顕在化する中での、**管理及び再生の円滑化**が喫緊の課題に。

2024年 国土交通省「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」

2025年 マン管センターにおいて、ガイドラインを踏まえた予備認定基準の改正

2025年5月 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法成立

【令和7年11月28日施行】マンション管理適正化法関係

- ・ **地方公共団体の取組の充実**(危険なマンションへの勧告、民間団体との連携強化)

【令和8年4月1日施行】区分所有法、建替え円滑化法等関係

- ・ **適正な管理を促す仕組みの充実**(管理業者管理者方式に限る)、

- ・ **集会の決議の円滑化**

- ・ **マンション等に特化した財産管理制度**

- ・ 再生の円滑化等の推進

【公布日から2年以内施行】マンション管理適正化法関係

- ・ **管理計画認定制度の拡充**

7

(公財) マンション管理センター

Ⅱ. これからの課題

改正法の背景

背景

○ マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態

○ 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題



建物の老朽化

居住者の高齢化

新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



国土交通省資料

概要	
1. 適正な管理を促す仕組みの充実と管理の円滑化等	○ 現行の管理計画は既存マンションが対象。新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要 ○ 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念 ○ 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が円滑な管理を阻害
2. 多様なニーズに対応した再生の円滑化等	○ 建替えだけでなく、様々な手法で老朽化マンションの再生を進めていく必要 ○ 合意形成の促進や容積確保により、建替えを進めやすくする必要
3. 適正な管理と円滑な再生等に向けた地方公共団体の取組の充実	○ マンションの外壁が剥落等すれば周辺にも危険。早めの能動的な働きかけが必要 ○ 地方公共団体だけで取組むには限界。住民で運用し地域全体で支援を行う体制が必要

国土交通省資料

（公財）マンション管理センター

Ⅲ. マンションに安心して長く住み続けるために

マンション長寿命化の重要性

～適切なタイミングでの大規模修繕が不可欠です。～

高経年マンションの老朽化を放置すると…

- ・ 雨漏れや外壁の剥落等により居住環境や周辺環境が悪化
- ・ 資産価値が低下してしまうおそれ



屋上の防水層劣化による雨漏れ被害



外壁等の剥落の恐れ

適切な時期に「共用部分の大規模修繕や耐震改修工事等（長寿命化）」を図ることが重要

- ・ 現在のマンションに長く住み続けることが可能
- ・ 資産価値を維持

しかし、修繕積立金の残高不足により、「大規模修繕工事の先送り」や、「工事レベルを落とすケース」も・・・

「修繕積立金が足りない・・・」でも、解決策があります！

頼りになる組み合わせ

住宅金融支援機構等の「マンション共用部分リフォーム融資」

【戸当たり100万円（10年返済）を借りた場合の毎月支払額】

戸当たり8,800円程度（令和7年6月申込の場合）

多くは現実的な負担水準に収まります

※原則として10年以内（一部は20年以内）の期間で融資

※管理計画認定を取得するなど、一定の条件を満たすと融資金利を0.2～0.6%引き下げ

※東京都など金利についての補助制度を設けている自治体あり



（公財）マンション管理センターの「債務保証」無担保で融資を受ける道が開かれます

※法人格を持たない管理組合は、担保物件を所有していないため、民間金融機関からの融資にハードルがありますが、それを解消します

※住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の保有組合等は、保証料を20%割引

長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス

管理組合が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額の見直しをする際、**比較検討の参考資料**としてご利用いただけるよう、**標準的な長期修繕計画の作成**と**修繕積立金の額を算出**するサービスを提供しています。

【利用件数】372件（令和6年度実績）

【1棟当たり利用料】3棟目以降は割引あり

14,000円（登録管理組合）、21,000円（非登録管理組合）、31,000円（管理組合以外）



マンションの長寿命化・大規模修繕 さまざまなメニューで総合的に支援しています まずは、マンション管理センターにご相談ください！

管理組合は、担保資産を持っていない…

● 債務保証

住宅金融支援機構等の共用部分リフォーム融資を**無担保**で利用可能
※審査の結果、共用部分リフォーム融資を利用できないことがあります。

大規模修繕工事の手続きを、どう進めたらたまたよ
いかわからない…

● 無料相談サービス

長寿命化工事の手続きの進め方など、マンション管理組合の皆さまの困りごとに関する**ご相談に対応**

【相談窓口】

法務	管理組合運営・相談等	03-3222-1517
建築・設備等		03-3222-1519
大田支部		06-4706-7960

・相談受付：平日 9：30～17：00
・面談による相談は、事前予約が必要

現在の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。

● 長期修繕計画作成・修繕積立金算出支援サービス

現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際に比較検討できる参考資料を提供

14

災害時にも安心してマンションに住み続ける 在宅避難

【旧耐震基準】1950年（昭和25年）以降
震度5強程度の中規模地震で倒壊・崩壊しない

【新耐震基準】（1981年（昭和56年）6月以降）**「生命」を守る**
震度6強から7程度の地震でも建物が倒壊・崩壊しない

【理想的な耐震性能】**「生活」を守る**
震度7の地震動（できれば複数回の地震動）でも、小さな損傷しか発生しない
※小規模な修繕等を行えば、そのまま居住を継続できる強度

安心して長くマンションに住み続けるための 「マンション管理・再生工学」（仮称）

【これまでの建築工学・技術】
主として新築の「建設」を想定しながら発展

【これからの建築工学・技術】
既存建築物のストックマネジメント「管理・再生」も
・技術的知見の体系化
・体系的教育システムの整備
・産研学の連携と人材確保 など

(公財) マンション管理センター

IV. センターのMVV

(公財) マンション管理センターのMVV

Mission 果たすべき使命や存在意義

「2つの老い」時代のマンション管理の適正化（含長寿命化）

Vision 目指す理想的な未来の姿

マンション管理適正化の「知恵の蔵」

マンション管理適正化の「連携のハブ」

Value 提供する価値や行動原則

実践的な課題把握・課題解決への具体的貢献

END