

# 当センターへの相談の概要（令和7年度）について

## 公益財団法人マンション管理センター

1. マンション管理センターに令和7年度に寄せられた相談内容について取りまとめましたので、その内容を以下に掲載します。相談内容の整理、取りまとめにあたっては、個人情報保護の観点に十分配慮しております。
2. 以下に掲載した内容は、「マンション管理センター通信」（2026年6月号）に掲載している「当センターに寄せられた令和7年度の相談の概要」と同じものです。

\*\*\*\*\*

当センターは、分譲マンションの管理組合の役員や組合員、管理会社担当者（フロントマン）、マンション管理士等のマンション管理に携わる皆さまから、管理組合の運営や建物・設備の管理等に関する相談（以下「管理組合運営等に関する相談」といいます。）を受けています。本号では、令和7年度（令和7年4月1日～令和8年3月31日）に受けた相談の概要をご紹介します。

表2は、相談者属性を示した表で、「管理組合からの相談」9,624件・86.6%が最も多く、相談者の内訳は、「組合員」4,083件・36.7%、「理事」2,113件・19.0%、「理事長」1,996件・18.0%、「専門委員」678件・6.1%、「監事」467件・4.2%、「占有者」71件・0.6%等となりました。次に多いのは「管理会社からの相談」890件・8.0%で、内訳は、「フロントマン」771件・6.9%、「管理員」58件・0.5%等となりました。その他、「マンション管理士」119件・1.1%、「行政機関」36件・0.3%等からの相談もありました。

### I 年度別相談件数の推移および相談者属性等

令和7年度に当センターが受けた相談の総数は15,148件で、前年度の16,546件から1,398件減少しました。これは当センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」<sup>(注1)</sup>および「債務保証制度」<sup>(注2)</sup>が管理組合の皆さまに浸透し、これらに関する相談が前年度より1,114件減少したことが主な要因となります（令和6年度：5,148件→令和7年度：4,034件）。

表3は、マンションの築年数別の相談件数を示した表で、令和7年度は、「築21年～30年」2,596件・23.4%が最も多く、次いで「築31年～40年」2,195件・19.7%、「築41年～50年」2,123件・19.1%と続き、「築21年～50年」を合わせると6,914件・62.2%という結果になりました。

（注1）管理計画認定手続支援サービス：管理組合が地方公共団体に管理計画認定を申請する場合の手続を支援するサービス

（注2）債務保証制度：管理組合が住宅金融支援機構または沖縄振興開発金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資を利用する場合、当センターに保証委託することで無担保の融資を受けられる制度

表4は、相談内容別に15位までのランキングを示した表で、前年度に続き「区分所有法・（標準）管理規約の解釈」が1位となりましたが、相談件数は、区分所有法の改正（令和7年5月30日公布、令和8年4月1日施行）に伴い、1,539件から2,268件へと大幅に増えました。2位は「管理規約の作成・改正」714件、3位は「役員の資格、選任・解任、任期」479件、4位は「管理委託契約書の内容（標準管理委託契約書）」376件、5位は「管理員・フロントマンへの苦情・交代要求」338件となりました。

表のご説明をします。表1は、当センターがマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けた平成13年度以降の年度別相談件数の推移を示す表で、令和7年度は前年度に次いで2番目に相談件数が多い年度となりました。

なお、表2、表3、表4は、当センターが提供する管理計画認定手続支援サービスに関する相談3,537件および債務保証制度に関する相談497件を除いて作成しています。これらに関する相談は当該サービスおよび制度に関する申込みや手続方法に関する問合せ

であり、管理組合運営等に関する一般的な相談とは性質が異なるため、表2、表3、表4の相談件数からは除くこととしました。これにより、表1の相談件数合計（令和7年度15,148件）と表2、表3の相談件数合計（11,114件）は相違しています（表4は15位までのランキングのため合計欄がありません。）。

当センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」の内容および利用方法については、下記URLまたはQRコードでご確認ください。

[https://www.mankan.or.jp/11\\_managementplan/mpsupport.html](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html)



## II 管理組合運営等に関する相談内容の分類別件数と相談事例

本号では、表4に基づき、区分所有法および管理規約の改正に関連して注目度の高い「区分所有法・（標準）管理規約の解釈（※1）」、「管理規約の作成・改正（※2）」、「総会の開催準備（招集、議案書の作成、出席者の確認）（※3）」に関する相談事例と、大規模修繕工事に関連する「長期修繕計画の内容、見直し（※4）」、「修繕工事のすすめ方（※5）」に関する相談事例をご紹介します（各項でご紹介する事例の番号は順不同です。）。

### 1. 区分所有法・（標準）管理規約の解釈（※1）

(1) 区分所有法に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①区分所有法の改正はいつから施行されるか。②区分所有法の改正によりど

【表1：年度別相談件数の推移】

年度	件数(件)	前年度比(%)
平成13年度	7,112	—
平成14年度	10,004	140.6
平成15年度	12,937	129.3
平成16年度	12,450	96.2
平成17年度	9,600	77.1
平成18年度	9,266	96.5
平成19年度	9,026	97.4
平成20年度	9,789	108.4
平成21年度	9,924	101.3
平成22年度	9,625	96.9
平成23年度	9,444	98.1
平成24年度	7,716	81.7
平成25年度	7,851	101.7
平成26年度	8,361	106.4
平成27年度	8,222	98.3
平成28年度	8,158	99.2
平成29年度	8,434	103.3
平成30年度	9,347	110.8
令和元年度	8,649	92.5
令和2年度	9,476	109.6
令和3年度	9,814	103.6
令和4年度	11,744	119.7
令和5年度	14,253	121.4
令和6年度	16,546	116.1
令和7年度	15,148	91.5

【表2：令和7年度管理組合運営等に関する相談の相談者属性】

相談者属性	件数(件)	割合(%) (前年度)	
		件数	割合
管理組合	理事長	1,996	18.0 (19.2)
	理事	2,113	19.0 (18.6)
	監事	467	4.2 (5.2)
	専門委員	678	6.1 (5.6)
	組合員	4,083	36.7 (36.1)
	占有者	71	0.6 (0.8)
	その他	216	2.0 (2.0)
	小計	9,624	86.6 (87.3)
管理会社	フロントマン	771	6.9 (6.3)
	管理員	58	0.5 (0.6)
	その他	61	0.6 (0.6)
	小計	890	8.0 (7.5)
マンション管理士	119	1.1 (0.9)	
行政機関	36	0.3 (0.4)	
その他	445	4.0 (3.9)	
合計	11,114	100.0 (100.0)	

【表3：令和7年度管理組合運営等に関する相談の築年数別相談件数】

築年数	件数(件)	割合(%) (前年度)	
		件数	割合
新築～10年	454	4.1 (4.9)	
11年～20年	1,387	12.5 (15.2)	
21年～30年	2,596	23.4 (22.9)	
31年～40年	2,195	19.7 (18.9)	
41年～50年	2,123	19.1 (18.6)	
51年～60年	711	6.4 (5.3)	
61年以上	13	0.1 (0.2)	
不明	1,635	14.7 (14.0)	
合計	11,114	100.0 (100.0)	

【表4：令和7年度管理組合運営等に関する相談内容の分類別件数】

順位	相談内容	件数(件)	前年度件数(件)	前年度順位	
1	区分所有法・（標準）管理規約の解釈	2,268	1,539	(1)	※1
2	管理規約の作成・改正	714	876	(2)	※2
3	役員の資格、選任・解任、任期	479	486	(3)	
4	管理委託契約書の内容（標準管理委託契約書）	376	399	(5)	
5	管理員・フロントマンへの苦情・交代要求	338	400	(4)	
6	総会の決議事項	331	383	(6)	
7	理事長・理事会への不満	297	272	(10)	
8	理事・理事会の役割・権限	266	215	(13)	
9	水漏れ事故（溢水、排水、給水管、外壁等）	218	234	(12)	
10	理事会運営（招集、議長、決議要件、議事録等）	216	289	(9)	
11	総会の開催準備（招集、議案書の作成、出席者の確認）	202	235	(11)	※3
12	長期修繕計画の内容、見直し	198	344	(7)	※4
13	管理会社の選定・変更（管理会社の紹介依頼等）	187	163	(19)	
14	管理組合の役割・業務	154	316	(8)	
15	修繕工事のすすめ方	153	175	(17)	※5

のような点が変わったのか。③令和8年4月1日以降は改正された区分所有法が優先されるのか。④区分所有法の改正により、総会の特別決議事項は出席区分所有者の4分の3以上の賛成で可決できるか。⑤所在等不明の区分所有者を議決権の母数から除外してもよいのか。⑥所有者不明専有部分管理制度と管理不全専有部分管理制度の違いは何か。⑦総会の普通決議において賛成と反対が同数になった場合、賛否を決めるのは議長か。⑧組合員が総会開催を請求する場合はどうすればよいのか。

(2) (標準) 管理規約に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①管理組合の役員が理事会に出席できない場合のみ役員の代理人が出席することは問題ないか。②標準管理規約第42条では新会計年度開始以後2か月以内に通常総会を毎年1回招集しなければならないと規定しているが、「3か月以内に招集する」という管理規約の規定は有効か。③修繕積立金の運用は管理規約で総会決議事項とされているが、理事会決議で実施できるか。④管理規約に「駐車場使用料は別に定める」という規定が存在する場合、駐車場使用料改定は普通決議か、特別決議か。⑤標準管理規約第21条により、保存行為だけでなく更新工事も一体として行うことはできるか。

## 2. 管理規約の作成・改正（※2）

(1) 管理規約の作成に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①監事は理事会決議に参加できるか、また、議事録署名人になれるか。②専有部分のリフォーム工事を行う場合は事前に理事会に申請して承認を得る規定が管理規約にある場合、理事会開催とリフォーム申請のタイミングが合わない等の事情があれば、理事会承認を理事長承認と読み替えてよいか。③細則の策定はどのようにすればよいか。④管理規約に町内会費の支払いに関する規定があり組合員から町内会費を徴収しているが、法的に問題があると考えため管理費から町内会費を支払いたくない。どうすればよいか。⑤理事および監事の人数は予め決めておかなければならないか。⑥規約原本の所在が不明な場合、新たに規約原本を作るにはどうすればよいか。

(2) 管理規約の改正に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①区分所有法の改正に伴い、管理規約も必ず改正しなければならないのか。②区分所有法の改正に伴い、管理規約のどの条文

が改正対象となるのか。③細則の改正を考えているが、普通決議でよいのか。④管理費等の滞納者がいるため遅延損害金を年率5%から14.6%に変更したい。問題ないか。⑤管理組合役員のなり手不足を補うため、外部組合員も役員に就任できるようにし、組合員本人だけでなく一親等の親族も役員就任を認める管理規約の改正は問題ないか。⑥役員就任を拒否する組合員から「協力金」を徴収する管理規約改正は問題ないか。

## 3. 総会の開催準備（招集、議案書の作成、出席者の確認）（※3）

(1) 総会の招集に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①2026年3月31日までに総会を招集する場合と、2026年4月1日以降に招集する場合の注意点を教えてほしい。②総会を5月18日に開催する場合、5月3日に招集通知を出せばよいのか。③議案の要領を示すには、具体的にどのような内容を記載すればよいのか。④総会の招集通知は掲示のみで足りると管理会社が述べているが、本当か。

(2) 総会の議案書の作成に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①修繕積立金の取り崩しを伴う工事（普通決議）について、総会議案書に工事内容と工事金額のみ記載し、発注先、工期等の詳細は理事会一任とする議案は問題ないか。②関連性のない複数工事を1つの議案として総会に上程したいが問題ないか。③住戸別管理費一覧が管理規約に別表で掲載されているが、管理費の改定を決議するには管理規約の改定も必要か。④大規模修繕工事の候補会社を理事会では決めきれないため、総会議案書に候補会社を複数記載して出席組合員の多数決で決定することはできるか。⑤総会議案書にない議案を総会当日に提案できるか。

(3) 総会の出席者の確認に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①人ではなく企業が区分所有する住戸は、当該企業自体が組合員になるのか。その場合、当該企業の代表者や企業が指定する人が総会の出席者となるのか。②組合員から「組合員の総会招集権」に基づき理事長に対して総会招集請求があった場合、理事長は請求者に対して組合員の5分の1以上の同意があることの明示を求めるべきか。③組合員や監事から総会開催の請求があった場合、理事長は単独で判断せず、理事会に諮って開催を決定すべきか。

#### 4. 長期修繕計画の内容、見直し（マンション管理センターが提供する「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」に関する相談を含む。）（※4）

(1) 長期修繕計画の内容に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①長期修繕計画で予定する工事は、必ず実施しなければならないのか。②管理会社が作成した長期修繕計画が概算見積りに基づいたものなので信憑性に問題がある場合は、どうすればよいか。③国交省が作成・公表した「長期修繕計画作成ガイドライン」の修繕積立金㎡単価や引き上げ幅の基準が知りたい。④現状の長期修繕計画は、工事費用が修繕積立金残高を上回るため、一時金徴収や金融機関からの借入を計画に組み入れている。問題ないか。⑤管理計画認定制度に適合する長期修繕計画の策定を希望しているが、どこに頼めばよいか。

(2) 長期修繕計画の見直しに関する相談事例には、以下のようなものがありました。①長期修繕計画の見直しは、5年ごとではなく毎年行うべきではないか。②管理会社が長期修繕計画を見直した結果、修繕積立金の大幅値上げを提案してきたが、納得できない。③長期修繕計画を見直して、大規模修繕工事の周期を現状より長くすることはできるか。④長期修繕計画を改訂して、修繕積立金の徴収方法を段階増額積立方式から均等積立方式に変更したい。

(3) マンション管理センターが提供する「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」（以下「算出サービス」といいます。）に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①「算出サービス」の内容、利用方法、利用金額等について知りたい。②「算出サービス」を利用して作成する長期修繕計画は、管理計画認定基準に適合するか。

なお、算出サービスの内容等については、次のURLまたはQRコードでご確認ください。  
[https://www.mankan.or.jp/07\\_skillsupport/skillsupport.html](https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html)



#### 5. 修繕工場のすすめ方（※5）

修繕工場のすすめ方に関する相談事例には、以下のようなものがありました。①来年度実施予定の大規模修繕工事に備え、修繕委員会を設立した。

どのように取り進めればよいか。②設計監理方式と責任施工方式の長所と短所を教えてください。③昨今の工事費高騰や談合問題に関して気を付けるべき点があれば教えてください。④大規模修繕工事の費用削減のため、足場を組まない方法や修繕周期を長くする方法があれば教えてください。⑤大規模修繕工事で足場を駐車場に設置するため、駐車場を使用できなくなる利用者は外部駐車場を借りる必要がある。外部駐車場の利用料は、利用者と管理組合のどちらが負担するべきか。



#### おわりに

本号では、誌面の関係により相談事例に対する回答例を記載することができませんでした。回答例については本誌に毎号掲載される「連載 最近の相談から」の回答例および当センターが発行している「マンションの管理の相談事例の解説 マンション管理センターに寄せられる相談事例から」の回答例を参考にいただければ幸いです。それでも解決しない場合は、当センターでは「電話による相談」のほか、「面談による相談」（ご来訪いただきます。）と「メールによる相談」（回答は電話で行います。）をお受けしています。

また、回答例の参照のため、当センターが提供する「マンション管理サポートネット」に掲載しているQ&A等をご利用いただくこともできます。「マンション管理サポートネット」は、総会・理事会の運営および建物設備の維持管理等に関する「Q&A」、「判例集」、「法令・通達等」、「細則モデル・実務様式」等の有益情報を掲載しており、有償となりますがお申し込みいただきご利用いただければ幸いです。

「相談」については、下記URLまたはQRコードでご確認ください。

[https://www.mankan.or.jp/06\\_consult/tel.html](https://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)



「マンション管理サポートネット」については、下記URLまたはQRコードでご確認ください。

[https://www.mankan.or.jp/03\\_supportnet/supportnet.html](https://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)

