

旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2025年7月27日(第19号)
特定非営利活動法人(NPO法人)
旭川マンション管理組合連合会
発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 9月14日(日)13時のセミナー講師に

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授 が決定

NPO法人旭川マンション管理組合連合会の秋のセミナーは9月14日(日)午後1時から午後3時まで、旭川市民文化会館大会議室(7条通9丁目、定員200人)で開催します。

講師は早稲田大学名誉教授の鎌野邦樹さんです。鎌野先生は、略称「標準管理規約検討会」(国交省)の委員をされていて、9月末までに発表される「標準管理規約」作成検討に携わっておられます。演題は「区分所有法・マンション法・標準管理規約の改正と今後のマンションの再生・管理」です。

鎌野邦樹先生は、千葉大学法学部教授を経て、2007年に早稲田大学法学部教授、昨年に名誉教授となりました。区分所有法の第一人者です。

法務省法制審議会(区分所有法部会等)委員、国土交通省各種委員、マンション学会会長(2017年~2021年)。現在は国交省の「マンション関係法改正に伴う標準管理規約見直しに関する検討会」(標準管理規約検討会)委員を務めています。

マンション法制の国際比較研究に取り組まれ、世界のマンション法制に詳しいだけでなく、国内のマンションに関するほとんどの審議会、委員会、検討会の委員・座長を務められ、広い視野からマンション問題に取り組まれています。

クーラーのある広い会場を用意しましたので、各マンションから一人でも多くの皆さんの参加をお願いします。

2. 老朽マンションは再生するか 関連法一括改正

谷 隆徳 編集委員 日本経済新聞 2025年6月1日(一部引用)

早稲田大学の鎌野邦樹名誉教授によると、欧州では基本的に建て替えを認めておらず、建物の長寿命化が基本だそうです。鎌野名誉教授は今回の法改正について一定の評価をし

たうえで、「建て替えはなかなか難しいので、管理を徹底すべきだ」と話しています。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授 「管理を徹底し長持ちさせる必要」

区分所有法などマンション関連の法制に詳しい早大の鎌野邦樹名誉教授に、今回の法改正について聞きました。

——今回の法改正の背景についてまずうかがいます。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

「マンションは今、『2つの老い』を抱えています。ひとつは建物が老朽化してきたこと。もうひとつは居住者の高齢化です。現在では居住者の永住志向も強まっています。こうしたなかで国民にとって身近なマンション問題に取り組むために、(区分所有法を所管する)法務省と(マンション管理適正化法などを所管する)国土交通省が連携して、法改正したことは非常に評価できると思います」

——今後、マンションの建て替えは進むでしょうか。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

「駅に近いとか、容積率が余っているとか条件が良い場合を除くと、建て替えはなかなか難しいのではないかと思います。現在、居住者は建て替え時に2000万円以上負担しなければならないといわれます。仮住まいも含めて2度の引っ越しも必要です。これで、例えば年金暮らしの高齢者に賛成してもらうのは大変かもしれません」

「今回、民法の改正を横滑りさせる形で、建て替えなどを決議する際に所在不明者を分母から除外できるようになりました。これは非常に良いことです。しかし、裁判所に対して所在が不明なことを立証しなければならないので、実際にこの制度が機能するかどうかは蓋を開けてみないとわかりません」

——建物敷地の一括売却など建て替え以外の手法はどうでしょうか。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

「建物と敷地を一括で売却することは区分所有権を解消してお金を分けることになります。米国や英国でもこうした法制がありますし、非常に重要なことです。ただし、広がるかどうかは居住者の取り分がいくらになるか次第でしょう。1棟リノベーションも結局のところ、自己負担額次第です。再生のメニューが多様になることは望ましいですが、これでバラ色になるわけではありません」

——建て替えも売却も簡単ではないとすると、どうすればいいのでしょうか。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

「外国の状況を話すと、ドイツやフランスなど欧州では基本的にマンションの建て替えは認めていません。イタリアの一部を除くと地震がほとんどないという事情もありますが、現在の建物を維持し、長寿命化させるのが基本的な考え方です。建て替え制度があるのは日本以外では韓国と中国ぐらいです。日本でも欧州と同じように建物の管理を徹底して、できるだけ長持ちさせる必要があります」

「私が今回の法改正の目玉だと思っているのは、共用部分の変更や管理規約の変更を集会の出席者の4分の3で決議できるようにした点です。区分所有者の協力義務も設けられました。これは自分が暮らすマンションに関心をもって集会に出席して下さいというメッセージといえます」

——多くのマンションで管理組合の理事のなり手が見つからず、管理会社が管理者になる方式が広がっていますが、どう思いますか。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

「マンションの管理は専門知識が必要なので管理会社が管理するニーズがあるのは認めます。ドイツやフランスでは当初から第三者管理方式になっています。ただ、管理会社任せにすると自分の息がかかった業者に大規模修繕工事を発注するなど利益相反の問題が出てきます。最低限、理事会を残したり、外部や区分所有者から監事を選んだりして会計面のチェックをする必要があります」

——これは私個人の意見ですが、今後マンションを販売する場合は（将来、解体処分する）定期借地権付きにした方がいいのではないかと思うのですが、どうですか。

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

「確かに、そうした意見もあります。しかし、私が相談を受けた事例でいうと、解体準備金を積み立ててきたが、実際の解体費が高くなって賄えないとか、あらかじめ定めた期間が近づいたのに地主さんがそのまま借りてほしいと話しているなどのケースもあります。うまくいく場合とそうではない場合があります」

3. 標準管理規約 9月末を目途に発表（国交省）

国交省は、2025年6月27日に、第1回「マンション関係法改正に伴う標準管理規約見直しに関する検討会」を開催し、今年の9月末日までに標準管理規約を改正・公表することにしています。（国交省ホームページ）

検討会委員には、全国マンション管理組合連合会理事（神奈川県マンション管理組合ネットワーク会長）の藤木賢和（かたかず）さん始め11人が任命されています。

会合は、3回開かれ、9月にはパブリックコメントが行なわれる予定です。パブコメには、マンション住民の立場から、一言でもよいので意見を提出しましょう。

標準管理規約案は、事務局(国交省)から提案されています。ここでは、すぐ必要となる定足数と多数決要件に関する部分を掲載します。（国交省ホームページから）

以下の網掛け部分が今回改正された重要な部分です。

（総会の会議及び議事）

第47条 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半数以上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。

（ここまで普通決議の定足数半数と多数決要件過半数は今までどおり）

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、組合員総数及び議決権総数の各半数以上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。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
- 三 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管理
- 四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起（削る）
- 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

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、組合員総数及び議決権総数の各半数以上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変更又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管理のうち、共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合における瑕疵の除去に関して必要となるもの及び高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動若しく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 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

5～11（略）

マンションの多数決要件一覧表

マンションの管理に関する総会決議	
[第2項] 普通決議	総会に出席した組合員議決権 1/2 以上
[第3項] 特別決議	総会に出席した組合員人数+議決権 3/4 以上
[第4項] バリフリ等のための共用部分等の変更等	総会に出席した組合員人数+議決権 2/3 以上
マンションの再生に関する総会決議	
[第5項] 建替え決議、更新決議、取壊し決議	全組合員人数+議決権 4/5 以上 客観事由が認められる場合は各 3/4 以上に緩和
[第6項] 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議	全組合員人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上 客観事由が認められる場合は各 3/4 以上に緩和

4. 公取委が設計コンサル会社を聞き取り(要約)

NHK 2025年7月16日 18時28分

NHKテレビの7月16日の夜のニュースと17日朝のニュースで放送されました。

関東地方のマンションの大規模修繕工事をめぐり、工事会社およそ30社が受注調整を繰り返していた疑いがあるとして公正取引委員会が立ち入り検査を行った問題で、工事会社の選定に関わる複数の設計コンサルタント会社からも聞き取りをしたことが関係者への取材で分かりました。公正取引委員会は実態の解明を進めています。

受注調整に関わった疑いがある設計コンサルタント会社に勤めていた元社員がNHKの取材に応じ、具体的な手法などを明らかにしました。元社員によりますと、少なくとも数年前、マンションの管理組合から大規模修繕工事を受注するため十数社のグループが話し合い、事前に決めた工事を請け負う会社を「チャンピオン」と称して、不正な受注調整が繰り返し行われていたということです。

元社員は「社内では『この工事のチャンピオンはどこだっけ』という会話が飛び交っていました。管理組合にきちんと競争入札が行われた体の書類を出したり、聞かれたことに対する平気でうそを返したりというのが当たり前になつていて倫理観がどんどん崩れていきました」と話しました。

そのうえでこうした手法が広がったことについて、「現実的に背景にあるのは管理組合の無関心だと思います。コンサル会社などに好き勝手にやらせてしまっていました。

マンションの総会という意思決定のときに金額はわかりやすいので『一番安い会社に決めました』と言うとすんなり決まるんですよね。

“談合”しようとするプロの人たちが長年培ったノウハウでだまそうとしてくるわけで素人にはまず見抜けないと思います」と話していました。

あるマンションの管理組合は、前回 18 年前の修繕工事の実績をもとに資材などの値上がりを考慮して 7000 万円前後の費用を見込んでいましたが、当初、工事会社から示された見積もりは 9075 万円にのぼりました。

管理組合の理事長は「前回より高い予想はしていましたが、金額を聞いて思わずほかの理事と顔を見合わせてしまいました。私たちには知識がないのでどのような金額が出てくるか全然わからなかった」と話しています。

工事会社はマンションの管理会社から紹介された会社でしたが、想定よりも高い値段を示されたため組合が複数の会社から見積もりを取ったところ、最終的に、当初の金額から 2000 万円近く安いおよそ 7200 万円で今月、契約したということです。

管理組合の理事長は「びっくりしました。なんでこんなに金額が違うのか、100 万円とかそういうレベルの下がり方ではなかった。寸前のところで回避できたのでよかったです、公正取引委員会の立ち入り検査がなかつたら同じようなことがずっと続いていたのかと思うとぞっとします」と話しています。

背景には大規模修繕工事の需要増

国土交通省の2021 年度の調査によると、大規模な修繕工事はおよそ 7 割で 12 年から 15 年の周期で行われています。

工事の費用は、1 回目の修繕については 4000 万円から 6000 万円が最も多く、1 戸当たりでは、100 万円から 125 万円が最も多かったということです。

修繕工事にかかる建築資材の価格や人件費などが上がっていて、国土交通省によると、2024 年度、修繕工事にかかった費用はその14 年前と比べて 3 割近く上昇しているということです。

住民が毎月支払う修繕積立金の平均額は、2023 年の時点で 1 万 3054 円と2018 年と比べて 16% 増加しているということです。

「複数の工事会社から見積もりを取ることが非常に重要になってきます。見積もりがおかしいと思ったら、勇気を持って立ち止まる、もしくはやり直しをする。1 人 1 人が自分の大切な財産のことだと思って関わっていくことが大切です」と話しています。

5. 高齢マンション、気づいた時には手遅れ(要約)

長嶋 修 さくら事務所 会長 THE GOLD ONLINE 2025年7月26日

長嶋修氏の著書『2030年の不動産』(日経BP 日本経済新聞出版)より、管理組合や総会が本来持つべき機能と、住民一人ひとりが持つべきリテラシー(理解力)について解説。

マンション管理へのリテラシー(理解力)が多くの入居者に必要なワケ

実際にあった話ですが、マンションを守るために必要だと信じて修繕積立金の値上げを提案した人(仮にAさんとしましょう)が、管理会社との癒着を疑われて、何者かに怪文書を回される事態になったという事例がありました。結果、Aさんは住みづらくなつて他所へ引っ越す羽目に。

第三者の目から見ると、Aさんは何も悪いことをしていない、正論を唱えただけの被害者なのですが、そのマンションには管理に関心がなく、ただただ目先のランニングコストが増えることを嫌がる人がいて、Aさんを加害者と見なしたのでしょうか。多数の無関心層を相手に孤軍奮闘するのは容易ではありません。

管理組合がうまく回っていて、住民の管理への関心も比較的高いマンションは、その雰囲気をリードするキーパーソンが複数人いるものです。勉強会を開いていたりするマンションは、管理に対する意識が比較的高いと考えられます。また、管理組合の総会の出席率が高いマンションもポイントは高いです。

マンション管理における「総会」の役割

総会は管理組合の最高意思決定機関であり、大規模修繕工事の実施や管理費などの値上げ、管理会社の変更、あるいは不採算設備の取り壊し、マンション自体の建て替えといった重要事項は、すべて総会での決議を経て決まります。

議決権を持っている区分所有者は全員参加が基本ですが、委任状及び議決権行使書を提出して不参加という世帯が大部分を占め、実際に参加する人は3割前後というのが平均的な参加率です。

総会に毎回参加しないということは、マンション管理に無関心である証拠です。総会に出れば、管理費や修繕積立金がどのように使われていて、今後収支をよくするためにどんなことができるのか、といった情報をキャッチできるので、おのずと管理に対する関心は高まります。そのため、すでに総会の出席率が高いマンションか、出席率を上げるための取り組みを積極的に行っているマンションがベターでしょう。

6. 住民ないすまして、大規模修繕を高額誘導

現代ビジネス 2025年7月12日

『生きのびるマンション 〈二つの老い〉を超えて』(岩波新書)などの著書があるノンフィクション作家の山岡淳一郎氏がリポートする。

マンション工事を行なう施工会社の社員が、偽名を使ってマンション住民になりすまし、そのマンションの管理組合を、「大規模修繕工事」へ誘導していたとみられる事件が波紋を呼んでいる。しかも、筆者が取材をしてみると、千葉県、神奈川県など関東一円で、似たような案件が次々と浮上してきた。

今年5月17日、Tマンションの管理組合の修繕委員会の場で、偽名を使って住民のふりをし、大規模修繕工事への段取りをつけていた男Aが、通報を受けて出動した警察官に「住居侵入」の容疑で逮捕された。

同じく住民になりすまし、大規模修繕の設計コンサルタント選びをリードしていたもう一人の男Bは、修繕委員会の場から逃走したものの、6月3日、逮捕された。その後、二人は処分保留で釈放されている。いずれも大阪府東大阪市に本社を構え、東京に支店を置く施工会社Cの従業員だった。

7. 修繕積立金を狙われる高齢マンション

日本経済新聞 2025年6月30日

マンション管理組合の修繕積立金を着服したとして、管理会社ビケンテクノの元課長の男(68)が1月、業務上横領容疑で逮捕された。同社の調査報告書によると、男は9年間で計14の管理組合の口座から9億円超を着服していた。

大半の管理組合は男を信用し銀行印と通帳の両方を預けていたことが裏目に出た。だが元会社員、幸田英治(61)=大阪府=が暮らす築約40年のマンションは理事長が印鑑を管理しながらも、1億円超の着服を許した。

マンション相談は、32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。