

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年10月12日(第 22 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. 標準管理規約改正案パフコメに対する意見

2025年9月25日(木)に国交省へ提出しました。

- | | |
|--------------|------------------------------------|
| 1. 氏 名 | NPO法人旭川マンション管理組合連合会会長 水島能裕(よしひろ) |
| 2. 住 所 | 北海道旭川市9条通20丁目1959-8810 ロピア8条通1階集会室 |
| 3. 電話番号 | 080-1979-1147 |
| 4. 電子メールアドレス | yo.mizushima@rhythm.ocn.ne.jp |

5. 意 見

(1)

(該当箇所)

総会決議5分の4を、4分の3にする事由について(第47条の5項と6項)

＊5分の4を4分の3にする要件(区分所有法62条2項)について

(意 見)

現行の「5分の4以上」の要件を維持しつつ(区分所有法第62条第1項)、①耐震不足、②火災に対する安全性、③外壁等の剥落・落下のおそれ、④給排水設備の劣化、⑤高齢者・障害者等の移動に支障がある場合には「4分の3以上」の賛成により建替えをすることができる(区分所有法第62条第2項)とすることにつき、5つの客観的事由を裁判所が認定することとのだが、

標準管理規約のコメントなどで、築年数などの客観的な要件の目途を示してほしい。例えば、①であれば、「1980年以前に建築されたもの」、⑤であれば、「エレベーターの設置のないもの」など明確なものがあれば、管理組合も容易に判断し、裁判所に求めることができる。

(2)

(該当箇所)

取壊しについて(第48条第1項第十四号)

(意 見)

建替え以外の「再生」制度の創設に伴い、区分所有法第64条の8第1項の建物取壊し決議を経て撤去後の、敷地売却の「共有団体」の基本的な規定を定めてもらいたい。また、同時に「大規模修繕積立金」とは別に、「建物取壊し積立金」の規定を設けてもらいたい。

建替え以外の「再生」制度(区分所有法第64条の6～64条の8)が創設されるが、建物撤去後の敷地売却について、地方都市では建物撤去前の買い取り業者の選定・決定などは困難と思われる。

建物取壊し後は区分所有関係が消滅するので、土地の共有を元にした団体の設立が必要となる。それらの規定を具体的に決めてほしい。地方都市では、築50年を超えるマンションが多くなり、取壊しまでに資金をどのくらい、どのように積立てるのか差し迫った課題となっている。取壊し積立金も始まっている。

さらには、区分所有者が自分の専有部分の買い手がつかないため、管理組合に贈与や遺贈を申し出ている例も増えている。贈与により、自らの固定資産税・管理費・大規模修繕積立金・撤去費用等を免れたいとの必要性からである。

土地共有関係の団体は、更地となった土地が短期間で売却できるとは限らないので、短期間の限定ではなく、土地が売却処分できるまでの存続を前提としてもらいたい。

標準管理規約とは直接の関係はないが、その間の土地の固定資産税は、更地として6倍にするのではなく、非課税の措置をとるようにしてもらいたい。

(3)

(該当箇所)

管理会社管理者方式。現行標準管理規約にも改正後の標準管理規約にも規定はない。(別にガイドラインがある)

(意 見)

管理会社管理者方式の新築マンションにおいては、原始規約に「別段の定め(第25条第1項)」があるとして集会決議は不要との取り扱いがされている。分譲契約は、分譲業者対購入者の間のことであり、分譲業者による購入者に対する個別の説明はあるとしても、購入者間の議論の場はない。

改めて管理者選任のための集会(第25条第1項)を行なう必要がある。追認または再考のための動議が出せるようにすべきである。

さらに、区分所有者の権利擁護のため、区分所有者間で改めて次の点を議論する必要がある。

① 管理組合運営のあり方(管理者権限の範囲)

② 通帳・印鑑の保管のあり方＝本来は理事長が印鑑、会計担当が通帳だが、

部門が違うとはいえ、同一の管理会社が保管できるようになっている。

- ③ 日常の管理や大規模修繕工事等における利益相反等
- ④ 監事の設置と監査のあり方
- ⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合に、管理会社が管理者を辞めた場合に理事会方式に戻ることが容易にできる措置

管理業者管理者方式には利益相反などの多くの問題点があり、法律で禁止するよう求める。特に通帳・印鑑を同一管理会社が保管するのは、多くのトラブルが発生する原因を作ることになる。

管理者になる資格者として、マンション管理士をもっと重要視すべきだと思う。管理士は個人なので、管理士会などの団体に所属し、「マンション管理士賠償責任保険」に入ることを義務づけ、管理者となる講習を義務づけるなどして育成していくことが必要となる。

(4)

(該当箇所)

所在等不明区分所有者の総会の決議からの除外（第67条の3）

(意見)

所在等不明区分所有者を、決議の母数から除外して、集会（総会）の決議の円滑化をはかるとされている。所有者が誰かは判明しているが、所在だけが不明の場合のことである。

そもそも所在が不明ということは、管理費等が滞納になっている状態である。この状態が放置されれば、管理組合の運営は行き詰まり、管理不全マンションそのものか、その予備軍となる。

この規定が活かされるためには、裁判所の認定にあたって、管理組合理事長が申請できるよう提出書類の簡素化・定式化をはかっていく必要がある。

理事長は所在等不明区分所有者の住民票、ましてや戸籍謄本や付票などを取得することはできない。

所在不明ということは、前提としてマンションに居住していない不在区分所有者である場合が圧倒的に多いと思われる。そうであれば、配達証明郵便物が配達されずに返送されてきた証明書の添付で請求できるなど簡素化できるのではないか。

(5)

(該当箇所)

2016年に削除されたコミュニティ条項を復活（第32条1項）

区分所有建物の「管理」と「再生」について、区分所有者が所定の多数決議によ

り合意形成を図っていかなければならない。そのためには、これまでは「顔見知り」の関係になかった場合でも、区分所有者はできるだけ「顔見知り」になる必要がある。(さらに、できればマンションや団地を超えた地域全体において)。それは、災害の発生や管理不全になる前に、例えば夏祭りの開催等を通じて、ある程度の「顔見知り」の関係が形成されていることが望まれる。

そのことが他者にも配慮した形での合意形成に繋がることになる。ただ、かつての村落共同体とは、生活基盤が異なる都市においてこのような関係を構築することは容易ではない。だからこそ町内会（自治会）とともに管理組合が一体となって音頭を取る必要がある。このことなしには、結局は、マンションは、最終的には、廃棄物(負財)として放置されることになる。

法や政策には元々限界がある。法は基本的には遵守されなければならないが、そのなかで、「マンション問題」をどのように解決していくかは、今日の喫緊かつ最も重要な問題のひとつである。2016年に削除されたコミュニティ条項を復活すべきである。

(6)

(該当箇所)

瑕疵に伴う損害賠償金の受領（第24条の2）

(意見)

1. 管理者（理事長）は元・前を含む全ての区分所有者を代理して、損害賠償金等を請求し、受け取ることができる。
2. 区分所有権を譲渡した元・前区分所有者は、損害賠償金等の一切の請求権を放棄する。
3. 損害賠償金は、原則として共用部分の瑕疵の修繕に必要な費用に充当する。

以上の3点が管理規約にあれば、解決できるのではないかと思う。管理規約は、法律に詳しくない人も含む全ての区分所有者が読んですぐ理解できる日本国憲法のようなものでなければならない。その点から、できるだけ平易な文章を心がけていただきたい。

以上

2. 旭川市に対する要望と回答

9月1日に旭川市への要望を提出しました。文書回答を9月29日に受け取りました。以下、ゴシックの小さな文字は旭川市の文書回答、枠内は旭管連の見解です。

令和7(2025)年9月1日

旭川市長

今津 寛介 様

NPO法人 旭川マンション管理組合連合会

会長 水島 能裕

分譲マンション住民の要望

住宅行政につきまして、いつも格別のご配慮を賜り、厚くお礼申し上げます。

私たちは分譲マンションの管理組合で組織する団体です。現在旭川市の62の分譲マンション管理組合が会員となっています。会員以外にも無料に対応して、道外著名講師を招いてのセミナーの開催、情報交流会、大規模修繕の見学会、マンション管理士・一級建築士・経験豊富なベテラン理事長によるマンション相談、弁護士相談活動を活発に実施しております。

旭川市のマンションは、全219棟を対象に旭川市が実施した「分譲マンション管理状況調査報告書」(2023年9月)によれば、129棟が築40年超えとなっており、古いマンションが58.9%に及んでいます。

この数字は、全国または札幌市などの10%台の比率に比較し、建物の高経年化が突出して高いことを示しています。

そこで、私たちは旭川市に次の点を要望いたします。

15時30分から約1時間、第2庁舎会議室で、NPO法人旭川マンション管理組合連合会は、水島能裕会長・角公恵副会長・佐々木允事務局長・谷口久恵事務局次長・朝倉尚子理事マンション管理士・中村幸一理事の6人が出席しました。

旭川市からは、柴昌克建築総務課長・酒井陽司建築指導課長・紙谷由紀子建築総務課主幹・折田権也建築総務課課長補佐・田中裕二建築総務課課長補佐・寺島太明建築総務課員の6人が出席しました。

1. 築40年以上のマンションの届出制度の義務化を実施してください。

既に東京都などが実施しています。(国土交通省の「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会」第1回議事録2024年11月7日参照)

1 築40年以上のマンションの届出制度について

マンションの届出制度は、マンションの管理実態の把握に繋がり、今後の維持管理のためにも重要と認識しており、東京都など一部自治体においては独自の制度で運用していることも承知しております。

今後施行される改正法において、報告徴収等により管理状況の把握などが行えるよう制度変更も予定されていることから、本市といたしましても、国や他自治体の動向を踏まえつつ、老朽化マンションの在り方について研究してまいります。

話し合いの中では直接の回答はありませんでした。全体の中で、今後検討していきたい施策の中に含まれているものと受け取りました。東京都では先行していた豊島区・墨田区・板橋区に続いて 2018 年 3 月都の条例で義務化しており 90%台の届出があります。

2. そのうえで、管理不全マンション（管理組合がない、区分所有法上の管理者がいない、総会が開かれていない、会計報告がされていない、建物の鉄筋がむき出しになっている等）に対し、旭川市が職員または専門家等を派遣し、正常化するまで指導してください。

2 管理不全マンションへの対応について

マンションの管理不全化への対応は、築 40 年を超える高経年マンションが増えるなかで避けて通れない課題です。国においても制度が整備されつつあり、支援が必要なマンションに対しマンション管理士を派遣するなどの他都市の事例も踏まえつつ、本市においてどのような支援が考えられるか、引き続き研究してまいります。

旭川市では建替えは非常に困難です。旭川市では宅地価格が坪 7～10 万円程度と安く、1 戸建てを道内の他都市よりも安く建てられます。そのため、比較的高額のマンションの新築数は 2 年に 1 棟程度と数が少ないため、築 40 年以上のマンションが 6 割超の結果となっています。築 40 年以上のマンションの比率が高い点では全国の先駆けといえます。

2025 年だけは、駅前 25 階タワーマンション 151 戸と、駅裏美瑛川向かいの 78 戸との 2 棟が建てられ、旭川市としては久しぶりの大型物件が販売されています。

旭川市では、マンションを建替えたとしても増戸分を売却できる保証がありません。建替えには区分所有者一人当たり 2 千万円が必要と言われており、高齢化でその負担には耐えられません。したがって、建物を撤去し、万一敷地が売却できれば、幸運だといえます。

マンション建物の維持管理から最後の撤去に至るまで、各管理組合が自主的に運営できるよう各方面から援助することが必要となります。

旭管連加入のマンションでは、大規模修繕積立金とは別に「取り壊し積立金」を総会決定して始めているマンションが複数あります。別立てで積立てなくとも、築 80 年を目途に大規模修繕積立金残高を取り壊しができるよう残し、さらに築 100 年に延長することも可能な計画を立てているマンションもあります。この取り組みは全国でも先進的なものとして、NHKの「あさイチ」が取材に来て、4 分間放映されました。

3. 新築マンションの建築確認のときに、

将来とも配管などメンテナンスしやすい設計、
4階でもエレベーターの設置、
理事会等が開催できる集会室の設置、
大規模修繕積立金を段階的値上げ方式ではなく均等積立方式、
となるよう指導してください。

3 新築マンションへの設計・管理に関する要望について

御要望のありました「メンテナンスしやすい設計」、「4階建てでエレベーター設置」、「集会室の設置」、「修繕積立金の均等積立方式」につきましては、いずれも重要な観点であると認識しております。

しかしながら、具体的な建築計画は、建築基準法等において義務づけられている事項ではないため、行政が直接「指導」や「義務づけ」を行うことは難しいと考えております。

一方で国は、「長期修繕計画ガイドライン」や「マンション管理の適正化の推進に関する指針」において、望ましい管理、修繕の在り方を示しております。

本市といたしましては、こうした国の指針や情報を周知し、事業者や管理組合が適切に活用できるよう、普及啓発や情報提供を通じた支援を進めてまいります。

話し合いの中では、建築確認は旭川市ではおこなっていないということです。札幌の民間の「指定確認検査機関」でおこなっているので、指導はできないとのことでした。

しかし、国も修繕積立金の均等積立方式を新築段階から取り入れるよう勧めています。また、理事会を開催しやすい環境は、マンションの適正な管理に必須です。エレベーターの設置を、新築段階から建築主に勧めることは、法律の義務でなくとも「指定確認検査機関」を通じて、できるのではないのでしょうか。

4. 理事会等がマンション内で開催することを促進するため、集会室・管理員室への固定資産税を新築段階から非課税としてください。

4 マンション内での理事会開催促進のための固定資産税非課税措置について

理事会の開催は、管理組合の自主的な運営であり、市が開催場所をマンション内に誘導することは難しいと考えております。

また、固定資産税の非課税措置についても、地方税法上の制約があるため対応は困難であります。が、要望内容につきましては、税務部門と共有してまいります。

旭川市では集会室について町内会としての使用実績の届け出をすれば非課税となります。札幌市では集会室とトランクルームについて新築段階から自動的に固定資産税は2分の1となっています。

国の管理計画認定制度では、固定資産税の減税制度がインセンティブとして導入されました。固定資産税は触れてはならない聖域ではなくなっています。

- 5 当会の実施する事業への旭川市としての援助、例えば市の広報誌に当会行事の掲載、当会行事の共催、当会行事への参加、セミナー資料の印刷など、これらは一昨年度までは実施していたものですが、改めて旭川市として実施してください。

5 本市とNPO法人旭川マンション管理組合連合会との連携について

本市といたしましては、NPO法人旭川マンション管理組合連合会の活動を尊重しながら、マンションの適切な維持管理に繋がるものについては、ホームページ等を活用した情報発信、イベントの周知などにおいて協力することは可能と考えております。

ただし、資料のコピーや印刷物の提供といった現物支給に相当する行為は、予算措置がなく、補助金の性格を帯びるため、実施することは難しいと考えております。

今後も、市民や管理組合への普及啓発の方法について、協働の在り方を研究してまいります。

昨年のお話し合いでは、NPOだから援助できないとのことでしたが、今回は「今までの、行政としての対応が誤っていた」との回答でした。「本来はコピー1枚でも予算化して初めて援助でき、窓口で届出の控えをコピーしてほしいとの市民の依頼も断っている状況です。予算化されていないので、できません」との回答でした。

旭管連として確認しておきたいのは、一方的に援助を受けていたわけではなく、旭川市から正式の文書で過去毎年、相談事業を委託する文書が届いており、マンション相談について、これまで市役所に毎年、日時・相手方・内容の報告をしてきました。相談は、分譲だけでなく賃貸アパート住民の相談もありましたが、丁寧に対応してきた経緯があることを申し添えておきます。

旭川市としては、今後も予算化して対応することは考えておらず、旭川市の広報誌への掲載や共催者としてのあいさつなどもしないものと受け取りました。ただ、後援者として旭川市の名義を使用することはできるとのことでした。

条例制定も必要がなく、予算化と言っても資料コピーは3万円程度の金額であり、やろうという意思さえあれば容易ではないでしょうか。

6. 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の一部改正（令和7年5月30日公布）が2026年4月1日施行されます。

その第二章の二、「マンション管理適正化支援法人」の章が新設され、その第5条の3で、「都道府県知事等（旭川市の場合は旭川市）は、特定非営利活動法人…であって、管理支援業務に関し基準に適合するものを、『支援法人』として登録することができる。」と規定されています。

さらに、新旧対照表の備考欄に「マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理組合への支援を行う民間団体は全国に存在しているため、これらの活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化することで、取組体制の強化を図ることが必要である。」と記されています。

旭川市としても、支援法人を積極的に活用してください。

6 改正法における支援法人の活用について

令和7年11月28日施行の改正法により、「マンション管理適正化支援法人」の登録制度が開始する予定となっております。

地域で活躍する団体が支援法人として役割を担うことは、有意義であると考えており、本市としてもその在り方について研究してまいります。

国土交通省から、「手引き」案が出されているそうですが、「支援法人」になるメリットは、市役所が「支援法人」として登録することにより、民間団体であるより、相談者が安心して相談ができることだそうです。

ぜひ、マンション管理士や建築士の派遣事業などの予算もつけて、具体的で積極的な対応を期待しています。

これらは、旭川市のマンションの現状から緊急にぜひ実施していただきたい項目です。

滋賀県野洲（やす）市が、9戸のマンションを行政代執行として2021年7月に解体した事例では、解体費用1億1800万円のうち所有者から回収できたのは3900万円（8人と1法人のうち、3人が各1300万円支払っただけ）でした。旭川市も同様の事態になりかねません。

このたび、NPO法人旭川マンション管理組合連合会の皆さまからいただいた御要望につきましては、マンション管理の適正化や住環境の安全・安心に関する大切なご意見であると受け止めております。

マンション管理は、区分所有者・管理組合の自主的責任が基本ですが、老朽化や管理不全が都市全体に及ぼす影響も踏まえ、本市といたしましても普及啓発に努めてまいります。

旭川市では、2025年5月に13棟のマンションに外壁剥落等の警告の通知文を初めて発出しましたが、まだ行政代執行するような建物はないと認識しているとのことです。

旭管連からは、過去に相談を受けた鉄筋むき出しの6棟のマンションの写真を、あらかじめ送付しています。

今すぐ行政代執行に至らなくとも、私たちはこのままいけば、将来行政代執行せざるをえない事態になると心配しています。

以上よろしくお願い申し上げます。

全体の感想としては、旭川市担当課は市内のマンションの実情に危機感が薄いと感じました。9月14日の鎌野早大名誉教授の講演会の感想文に次のような文章がありました。

「旭川では、40年以上を経過し、外観も組合運営もまともに行なわれていない物件が多いと感じている。終活自体がもうできない（合意がとれない、資金がない、組合員が外部オーナーばかり）物件について、最終どう整理するのかを確認したい。（管理会社社員）」。旭川市のマンションの内情に詳しい管理会社の社員の意見は重いと感じます。

3. 2026 年新春セミナー

「管理規約改正の実務」と

「マンション終活の実践例」と

「大規模修繕工事の旭川における実情」

来年 **2月14日(土)午後1時30分**～4時30分、**トーヨーホテル**において、

- | | | |
|------------------------|----|------------------|
| (1)「管理規約改正はどう進めたらよいのか」 | 講師 | 水島能裕会長(マンション管理士) |
| (2)「マンションの終活を今から考える」 | 講師 | 佐々木允事務局長 |
| (3)「大規模修繕工事の旭川における実情」 | 講師 | 高橋健一相談員(1級建築士) |

のセミナーを開催します。

来年4月1日に差し迫っている区分所有法改正施行に伴い、自分のマンションの管理規約はどうしたらよいのか、実例に基づき分かりやすく具体的にお話します。質問時間も十分にとってお話します。水島講師は、24年前のマンション管理士試験第1回目(当時の合格率7%)で資格を取得し、その後豊富な相談経験があります。

佐々木氏は既に「取壊し積立金」を始め、マンション終活や認知症の経験を話します。

要望の多い旭川市における大規模修繕の実情について、管理会社任せでいいのか旭川で「設計監理方式」は可能なのか、「責任施工」で大丈夫か、どこに見積を依頼したらよいのか、見積書はどこに着目して見ればよいのか、工事金額はどのくらいが妥当なのか、旭川では築何年目で工事しているのか、など皆さんの疑問に答えます。

高橋講師は、旭管連の技術相談員で、地元建設会社の元部長として旭川市の大規模修繕工事に多く携わり、旭川のマンションの大規模修繕工事に最も精通している建築士です。

4. 管理業務主任者試験の勉強会参加者募集

旭川市は、小規模マンションが多いため、管理会社が撤退する事例があります。そうすると凶らずも自主管理せざるをえなくなります。50戸くらいまでなら住民の自主管理で十分やっていただけます。60戸台でも立派に自主管理している会員マンションもあります。マンション管理や建物修繕は、素人だから誰かに「お任せ」で、済む話ではありません。

そこで、希望する皆さんで「管理業務主任者」の試験に合格することを目的に、誰でも参加できる勉強会を行ないます。合格率は20%程度です。毎週1回集まり各回2時間で、「過去問中心」で進めたいと思います。テキストは700ページほどありますが、全部覚える必要はありません。辞書のように、疑問に思ったら開いてみればよいと思いま

す。費用はテキスト代金 6 千円程度、会場費等で毎月 2 千円、合計年間 3 万円。携帯番号 080-1979-114（水島）へ、11 月末までにお申し込みください。試験日は、毎年 1 2 月の第一日曜日です。試験場所は札幌市です。

講師是水島会長です。水島会長は、現職時代、職場で社員を集めて、宅地建物取引士（いわゆる「宅建」）の自主勉強会を 16 年間行い、30 人以上の合格者を出しました。

管理業務主任者資格は、管理会社の「フロントマン」と呼ばれる社員の皆さんは、必ず取得しなければならない国家資格です。70 歳代の受験者も比較的多い試験です。

5. マンション管理組合規約 作成受託について

旭川マンション連合会から、新しい標準管理規約に則ったわかりやすい表現の「旭川版管理規約」を会員のマンションにはデータで送ります。それを自らのマンションに合わせて修正し、自ら必要部数をコピーする場合は無料です。連合会に作成を委託する場合は、次の料金をいただき、希望する部数を届けます。

マンション管理組合規約作成依頼申込書 費用

項 目	費 用	備 考
会員の場合	データを見直すだけは、3 万円とします。	多種多様な場合が想定されますので、相談に応じます。
新規作成(全面改定も含む) （「細則」含む）	10 万円（50 戸未満）	戸数分の規約ファイルを作成する。
	12 万円（50 戸以上）	戸数分の規約ファイルを作成する。
	13 万円（100 戸以上）	戸数分の規約ファイルを作成する。
新規作成(全面改定も含む) （規約本体のみ）	7 万円（50 戸未満）	戸数分の規約ファイルを作成する。
	8 万円（50 戸以上）	戸数分の規約ファイルを作成する。
	9 万円（100 戸以上）	戸数分の規約ファイルを作成する。
非会員の場合		
	会員費用に 3 万円 上乗せ	戸数分の規約ファイルを作成する。

*標準管理規約をもとに、当面使用しない条項（例えば建替え・売却・リモート総会など）は省略して誰もが理解しやすい規約をこころがけます。省略された条文が必要になれば、規約改正の相談に応じます。申し込みは水島（携帯番号 080-1979-1147）まで。

6. マンション情報交換会

今年、初めての情報交換会を開催します。ロの字型にテーブルを配置し、全員に発言していただき、自らのマンションの取り組みの紹介や、他のマンションがどうしているか、各々が聞きたいことも忌憚なく出し合い有意義なものにしていきます。この会は他のマンションのことを聞くことができる唯一の機会となりました。

お申し込みは 11月17日までに、できるだけファックスで、「氏名・マンション名・住所・部屋番号・携帯番号」を記入のうえ、0166—32—8810へ送信ください。ファックスのない場合は、携帯電話 080—1979—1147へ電話ください。

日時：2025年11月22日（土） 13：30～15：30（2時間）

場所：旭川勤労者福祉会館（6条通4丁目） 1階 101号室

7. “二つの老い”にどう対応していくか…シンポ

マンション管理センター創立40周年記念シンポジウムが10月24日開催、マン管センターのホームページから録画映像が配信される予定です。ぜひ映像を見てください。

基調講演（合計60分）

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| 1. <u>マンション施策の最近の動向</u> について | 国土交通省 |
| 2. <u>区分所有法の改正を踏まえて</u> | 鎌野邦樹早大名誉教授 |
| 3. <u>マンション管理適正化法と自治体の役割</u> | 齊藤広子横浜市大教授 |
| 4. <u>高経年マンションの価値を維持</u> するために | 秋山哲一東洋大名誉教授 |

パネルディスカッション（合計90分）

「これからのマンション管理 2つの老いを乗り越えて」

- | | | | |
|------|---------------|-----------|----------|
| 瀬下義浩 | 日本マンション管理士会会長 | 江守英実 | 江守建築設計代表 |
| 香川希理 | 香川法律事務所代表 | 神谷宗宏 | 京都市役所 |
| 小滝 晃 | マン管センター専務理事 | | |
| 司会進行 | 齊藤広子横浜市大教授 | マンション学会会長 | |

8. 来年5月16日（土）のセミナー予告

マンション学会会長 齊藤広子横浜市立大学教授に「マンションの終活」をテーマをお願いしています。著書や論文に、「マンションの終活を考える」（2019年6月、浅見泰司・齊藤広子編著）、「管理不全マンションにどう対処するのか」（マンション学：2024年4月）、「管理不全の定義、実態と対応課題」（マンション学：2025年4月）、「固定資産税を通じた不動産の管理適正化の推進の可能性」（2025年7月、資産評価情報267号）等々多数。

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。