



# 初めてのマンション管理

—これだけは知っておきたいポイント—

2024.08.03 マンション管理基礎セミナー

宮城県マンション管理士会

マンション管理士 萩原 孝次

# 何をお話するのか

- 1、マンションとは何か？ その管理とは何か？
- 2、マンションの管理の仕組み
- 3、知っておきたいマンションの管理のこつ
- 4、楽しいマンション管理を目指して

## 参考資料

『マンション管理の豆知識』（仙台市）

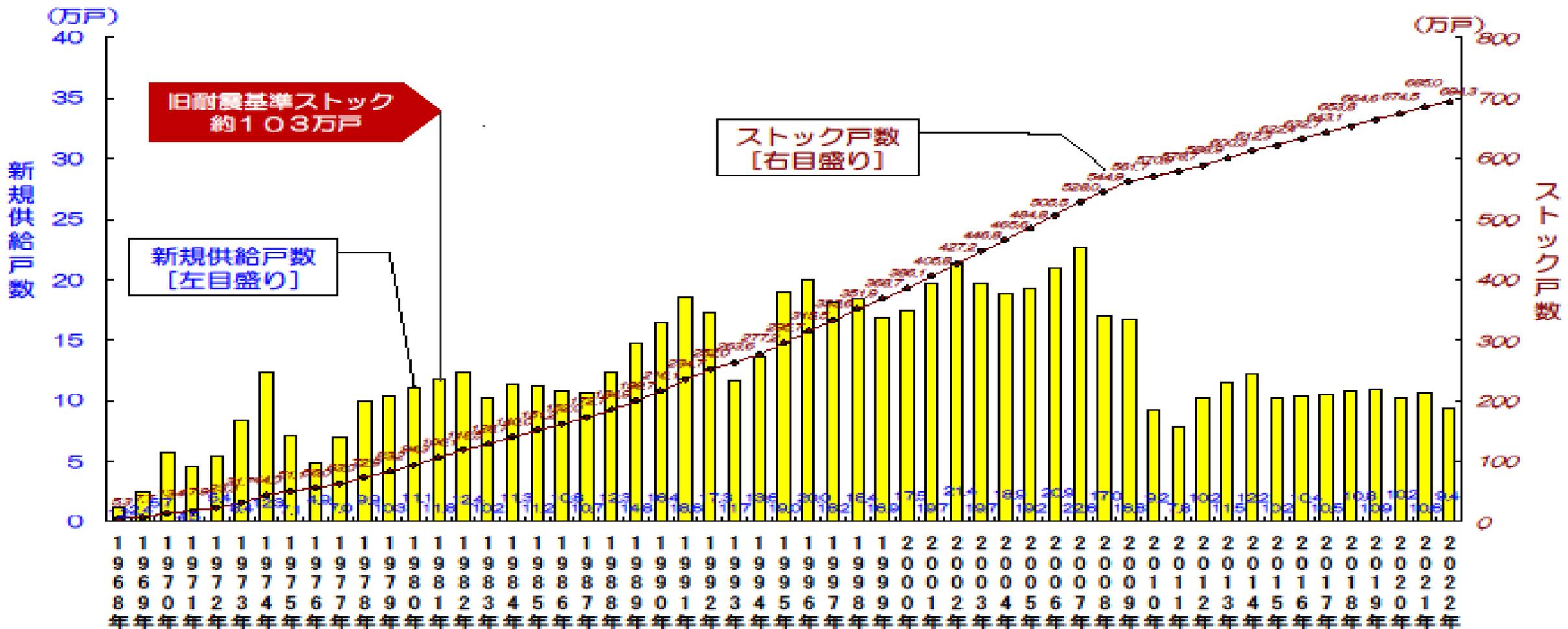
『分譲マンションの施策に関する紹介』（仙台市）

『部位表』

『マンション管理支援ネットワークのパンフ』

# 分譲マンションストック数の推移

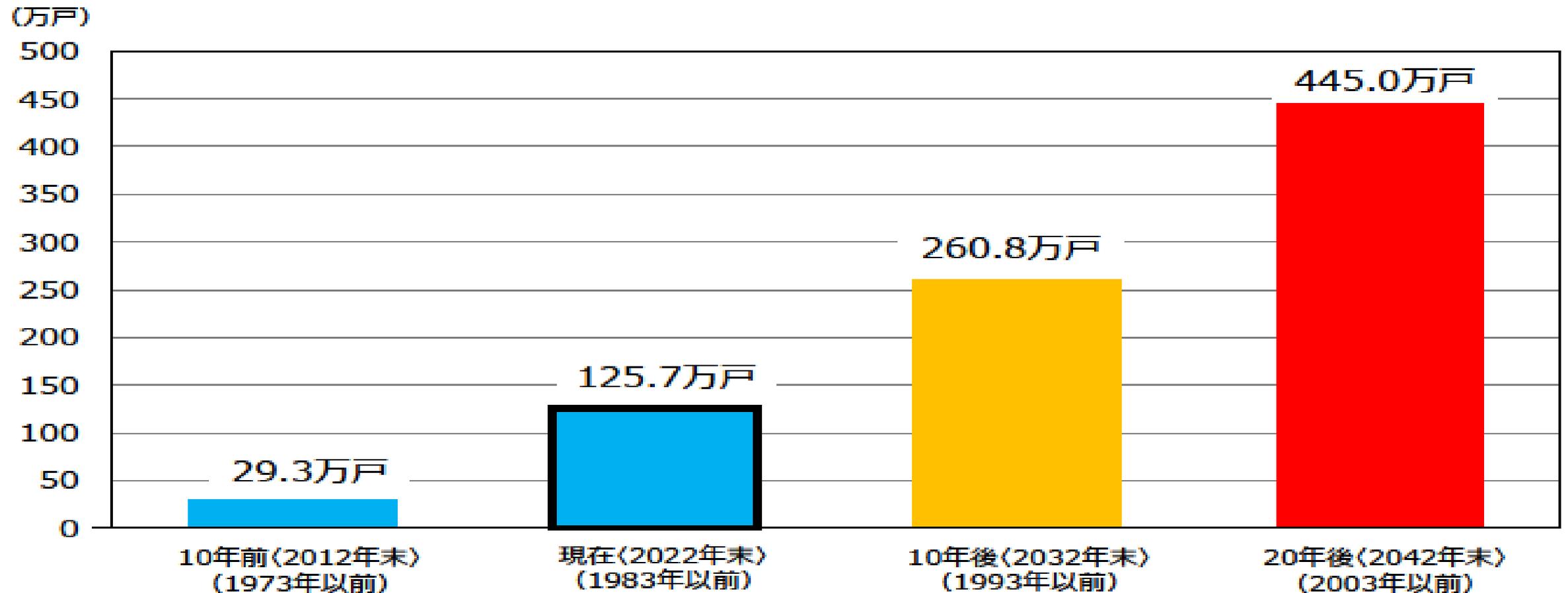
- 現在のマンションストック総数は約694.3万戸（2022年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

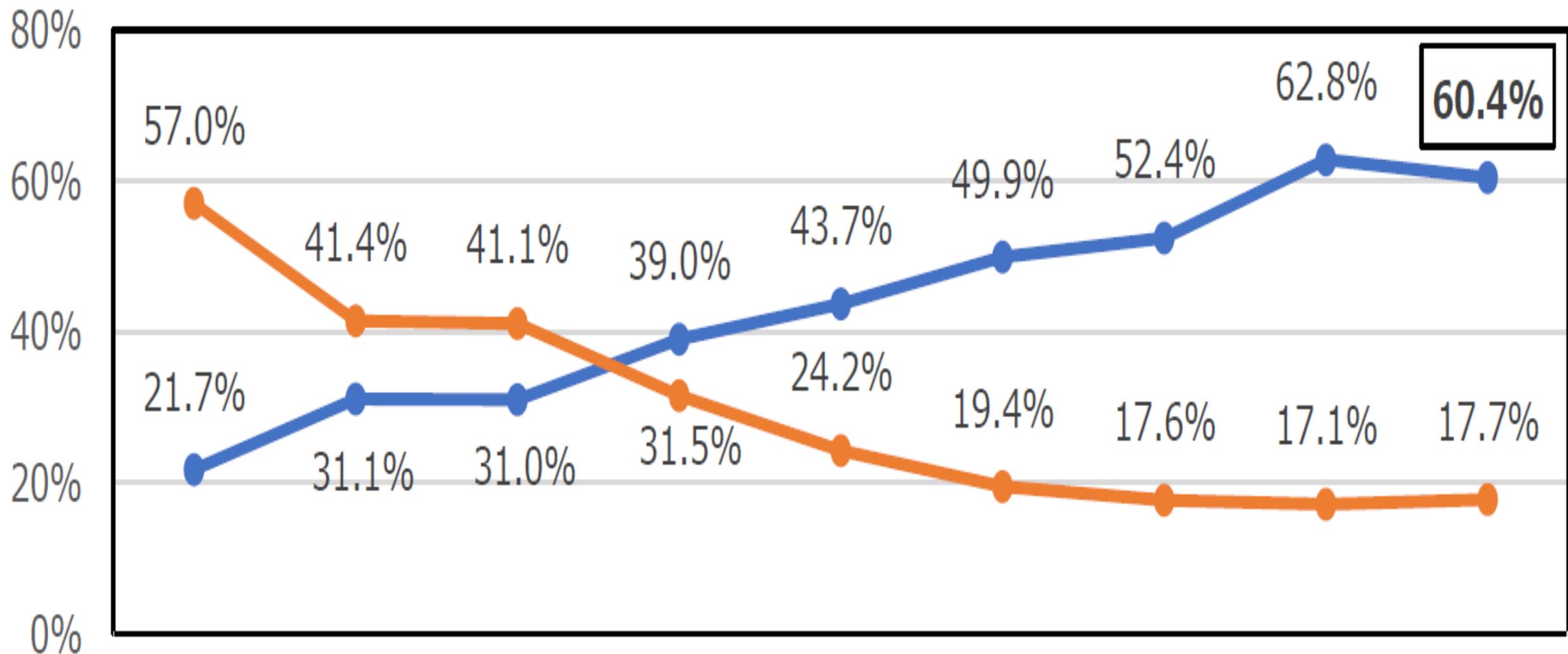
# 築40年以上のマンションストック数の推移

- 2022年末で、築40年以上のマンションは約125.7万戸存在する。
- 今後、10年後には約2.1倍、20年後には約3.5倍に増加する見込み。



※ ( ) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。



昭和55年度

昭和62年度

平成5年度

平成11年度

平成15年度

平成20年度

平成25年度

平成30年度

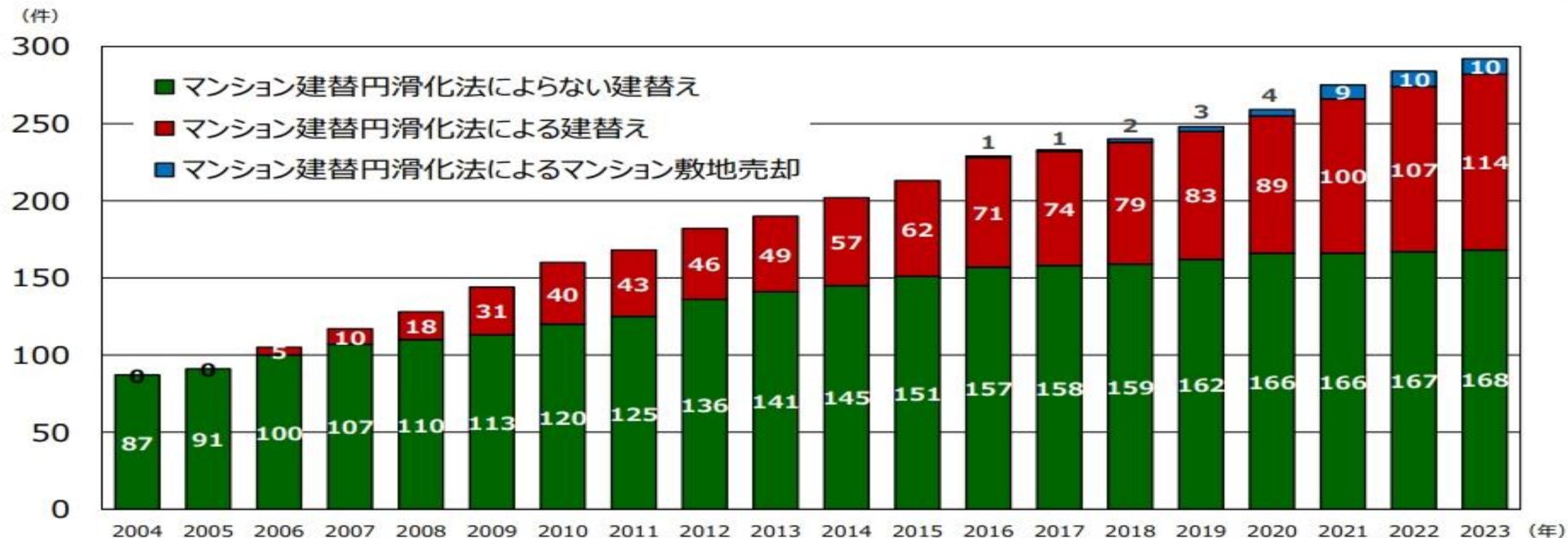
令和5年度

● 永住するつもりである

● いずれは住み替えるつもりである

# マンション建替え等の実施状況

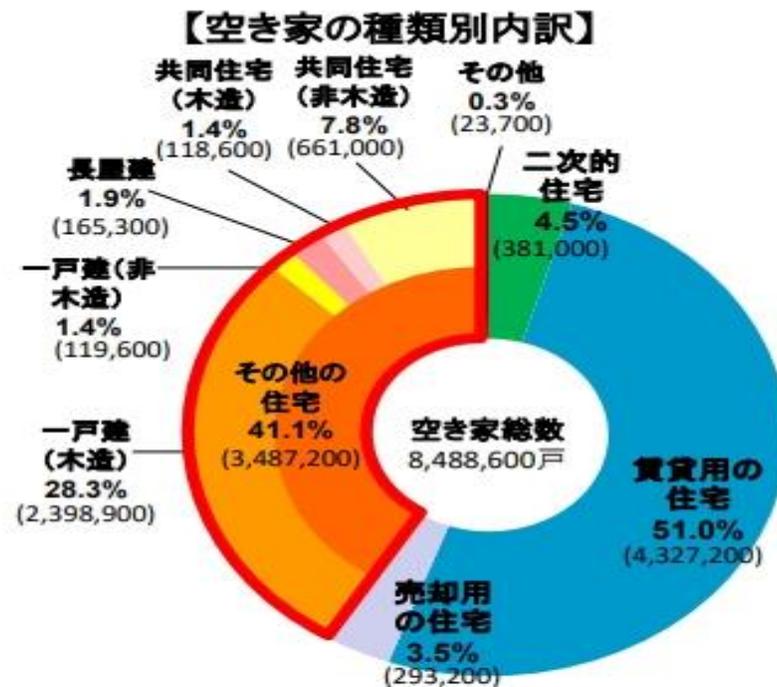
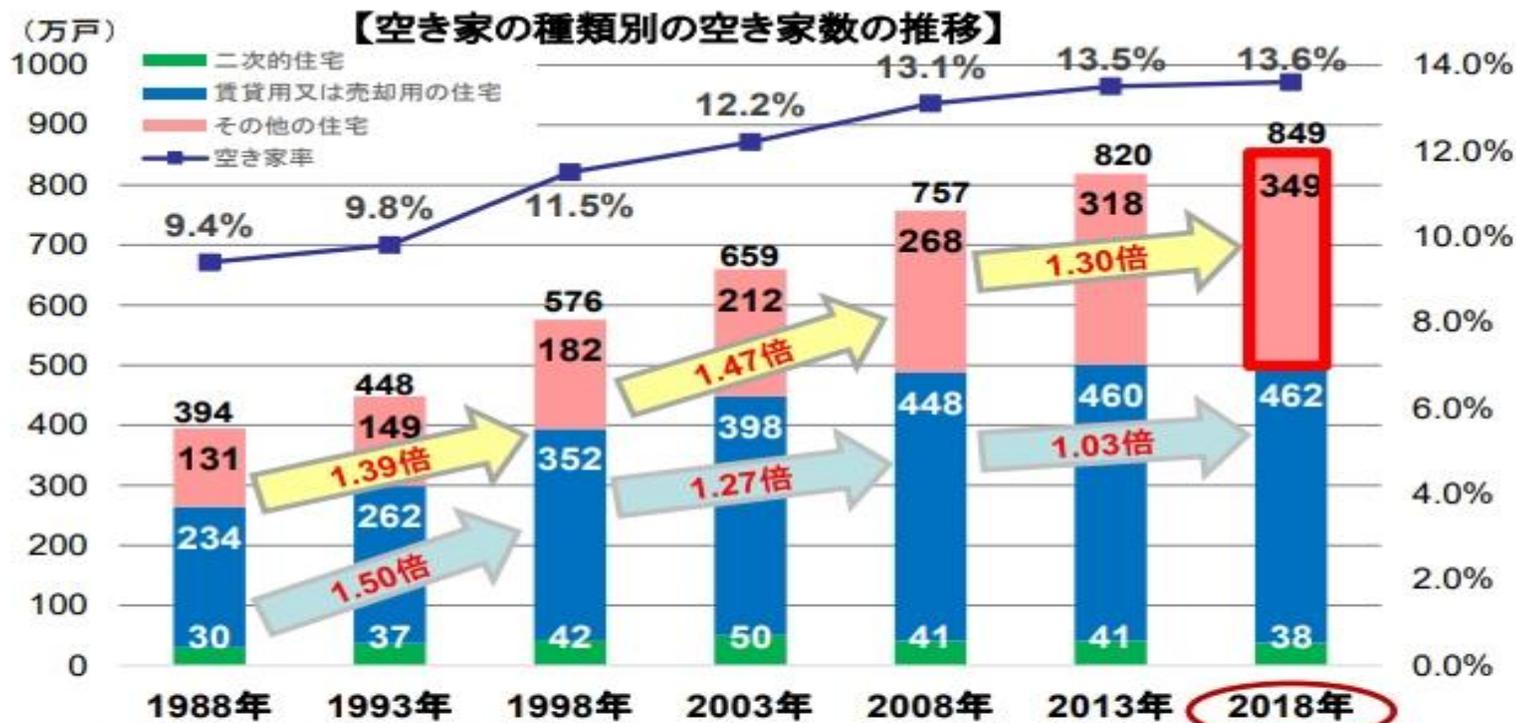
- マンションの建替えの実績は累計で282件、約23,000戸（2023年3月時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却の実績は累計で10件、約600戸（2023年3月時点）。



- ※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計
- ※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工  
マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工  
マンション建替円滑化法による敷地売却：マンション及び敷地の売却
- ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計
- ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

# 空き家の現状－推移と種類別内訳

- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(462万戸)等を除いた、「その他の住宅」(349万戸)がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、「その他の住宅」(349万戸)のうち、「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多い。



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【出典】: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)



# データから何が分かるのか？

- ★マンションは増え続ける・・・
- ★築経過年数の経たマンションが増え続ける・・・
- ★永住意識が高い・・・「住宅双六」は、もはや過去の話し 終の棲家
- ★建て替えは容易ではない・・・
- ★空き家が増える マンションの空き家は深刻 野洲市の例
- ☆「二つの古い」（建物の高経年化、住民の高齢化）
- ☆維持修繕の費用負担が重荷 ☆役員の成り手がいない ☆相続放棄
- ☆管理不全 ☆スラム化 ☆特定空き家 ☆外部不経済
- ・・・負のスパイラルに陥る

👉つまり、いかに管理が大切か

# マンションの管理とは？

管理・・・辞書を引くと

1. **規準から外れないよう全体を統制すること**：品質管理や健康管理など、ある規準に基づいて全体を統制することを指します。
2. **円滑に事務を処理し、設備を保存維持すること**：マンションの管理や生産管理など、事務を適切に処理して設備を維持することを意味します。
3. **法律上、財産や施設の現状を維持し、目的にそった範囲内で利用・改良すること**：財産の管理や施設の運用など、法的な観点から現状を維持しつつ利用や改良を行うことです。

# マンションって何？

## 適正化法の定義 マンション管理適正化法第2条

二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

- ・ 区分所有建物である
- ・ 住居として利用している部分がある
- ・ 自己の住宅を購入した → 実は、共有物を購入したということ
- ・ みなさんが縁あって共有者になった
- ・ 区分所有者の団体（管理組合）は、強制加入
- ・ マンションは運命共同体であり、全員で管理するもの
- ・ 相続するものであること
- ・ 社会資産でもある

# 区分所有建物 . . .

所有権は、本来は、一物一権 その例外としての区分所有

- ☞ 建物の各区画部分を所有権の対象とした
- ☞ 専有（専有部分）と共有（共用部分）の混在
- ☞ マンションは、本来、共有物である

マンションの構成 敷地（土地） 建物 設備 附属施設

共用部分と専有部分がある

- ・ 敷地（土地） = 共有 = みんなのものでみんなで管理
- ・ 躯体（屋根、壁、柱等） = 共用部分 = みんなのものでみんなで管理
- ・ 住戸 = 専有部分 = 個人のもので個人で管理
- ・ 共用部分の専用使用 = 共用部分ではあるが、個人の排他的使用

※参考『豆知識』 『部位表』

# 誰が管理するのか？

賃貸マンション 大家さんと不動産管理会社が管理する

分譲マンション 区分所有者全員が団体（管理組合）で管理する

区分所有法第三条 区分所有者は、全員で、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を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

全員で、団体を構成し = 全員が管理組合の構成員（強制加入）

- ・ その制約を逆に利点にし、協力し合う関係が生まれる（ただし緩やかな）
- ・ 防災・防犯、助け合い、少子高齢化社会への対応
- ・ コミュニティはマンション管理の底力・・・

※ただし、マンションは匿名性も価値であることを忘れない！

## 共有の錯覚・・・

みんなのものは、誰のものでもない・・・

→ 無関心 誰かがやるだろう 主体的な管理意識の衰退

みんなのものは、俺のもの・・・

→ 独断 一部の者の恣意的な管理

※実は、自分たちの財産 自分たちの住まい 他人事ではない・・・

多数当事者の共有物の管理 親子・兄弟姉妹であっても揉める

・・・ましてや、多数の他人同士・・・

マンションは民主主義の学校とも言われる

集合住宅の利点 = 集いあって住む 注：匿名性もマンションの利点

防災、防犯、コミュニティ

# マンションの管理の基本

基本は、敷地、建物、設備、附属施設の管理 財産管理

ただし、集合住宅の特性から、生活管理を含む 騒音、ペットetc

防犯、防災、助け合い、「共同利益背反行為」の防止と排除

マンションの管理の主体は、管理組合 誰かがやってくれるわけではない

管理業者・・・管理業務の受託者に過ぎない

外部管理者・・・その管理者の監督ができるのか？

マンション管理士・・・支援者に過ぎない

👉判断とその結果の受容は、自らが負うしかない

権利義務、基本的なルールは区分所有法に従う

管理組合で自ら定める管理規約、細則、総会の決議により行う

## マンションの管理の基本 2

### ☆資産価値と生活価値

生活価値に着目する 住みやすさが価値

コミュニティ 防災・防犯

### ☆経営感覚とコミュニティを併せ持つ

### ☆マンションのライフサイクルを考える 「人生設計」と同じように

体調が悪ければ病院に 必要なら健康診断を

マンションの生涯設計 終活も考える

長寿命化 建替え 建物取り壊し・敷地売却

①いつまでもたせるか ②ライフサイクルコストを考える

③子や孫に何を相続させるか 「そのころもういないから。。。」

# 総会

管理組合の意思決定は総会で行う 区分所有法の基本 = 集会主義

過半数 大事なことは4分の3 建替え5分の4など

※決議要件の緩和の法改正の検討・・・

しかし、実務上、決議要件でのトラブルは少ない

注：所在不明区分所有者の問題・・・ただし、それ以前に管理の破綻

経験上

※理事会等の企画、提案の精度不足、説明不足が原因

※これまでの管理組合運営の経過も要因となる

※こだわりの叡智と勘違い 何を実現したいのか？が大事

# 理事会

管理業務の執行者の選定 区分所有法では管理者

標準管理規約では、理事会を設置し、その合議とした  
併せて、監事を置いた

会社で言えば、取締役会 国会で言えば、閣僚

※ただし、上意下達ではいけない 調整とリーダーシップ

※民法委任の規定 信頼して任せる 任された者はその期待に応える  
理事長の職務（標準管理規約）

（理事長）第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

# 「役員成り手不足」 ???

「役員成り手不足」「二つの老い」は、本当なのか？

高齢化 確かに負担が大きい、判断力があれば大丈夫

比較的時間があがる 社会貢献の役割 論語為政に学ぶ

働き盛り、子育て世代の負担 → 実は深刻な世代（このあと数十年）

☞ 理事会の負担軽減 効率化 メール・ライン・Web会議

それぞれのマンションでの工夫 管理会社やマンション管理士の支援

役員負担とはいうけれど？

☞ 自分たちのものを自分たちで管理する楽しさ

☞ 住まいの環境を改善する楽しさ

- ・ 管理業務は、管理会社が助けてくれる
- ・ マンション管理士による助言、指導その他の援助が期待できる

# 「マンションの紛争」って、何なのか？

理事会内での「対立」 理事会と区分所有者の「対立」

区分所有者同士、住民同士の「対立」

→実は、いずれも、情報共有、意思疎通、コミュニケーションの不足

マンション管理相談での実例

- ・ 「法の解釈」「規約の解釈」「管理組合の運営」での相談が多いが、その実態は、意見や感情の対立
- ・ 情報開示、情報共有の不足
- ・ 工事の発注をめぐる問題 透明性の不足 疑心暗鬼

# マンションの管理は難しいのか？

法律、建築設備の専門的な知識を要する

しかし、専門的な知識は不要 当たり前感覚があれば良い  
徒に難しくしない わざと難しくしない

☞ 上手に専門家を使う 仙台市管理相談員派遣ほか

※疑う気持ち、バランスよく判断する能力、仲良く話し合える環境

維持管理の感覚 長期修繕計画はあるの？ ほんとに必要な工事なの？

見積り高くない？

生活の感覚 清掃が行き届いていないよね？ 手すりが必要だよね？

独居の高齢者がいるけど大丈夫？ 防災対策、大丈夫なの？

こんなことすると楽しいよね

# どうしたら楽しくできるか？

自分たちの財産を自分たちで管理する楽しさを知る

住環境を改善する楽しさを知る

👉結果が伴うので、やりがいがある

意見の違い、感情の行き違いは当たり前・・・

マンションは運命共同体 共有からは逃れられない

👉みんなで力を合わせる以外にない覚悟

お互い様 助け合い

# 楽しいマンション管理のコツ

## ★みんなでマンションを知る

☞ マンション探検会 機械室、エレベーター、屋上、管理事務室etc

## ★なんでも情報公開（ただし、個人情報を除く）

☞ 理事会の報告 理事会だよりの発行

## ★消防・防災訓練

☞ 防災訓練と芋煮会のセット

## ★コミュニティ活動 お祭り（助成あり） イベント 茶話会 同好会

☞ 自治会（町内会）、社会福祉協議会、民生委員、  
地域包括支援センター等との協力

## 負担の軽減

管理会社の協力 管理会社との良好なパートナー関係

※留意点 過度な依存？ カスハラ？ を避ける

注：管理会社の良し悪しは、管理組合で決まる・・・

注：管理業者管理者の問題点

マンション管理士、その他の専門家の支援

仙台市の支援 仙台市のマンション管理支援施策（別紙参照）

『マンション管理の豆知識』（仙台市）

マンション管理支援ネットワークの支援（パンフレット参照）

理事会の効率化と討議環境の整備

# 先ずは、楽しい理事会を

みんなで話し合える環境を作る

- ・ 理事長の独演会ではない 管理会社の下僕ではない
- ・ 資料の事前配布（管理会社の協力）
- ・ お茶・コーヒー・お菓子を出す
- ・ 必要であれば、費用弁償（役員活動費）を支払う
- ・ 別途、役員茶話会を行う 世間話で良い

役員の成り手の幅を広げる（配偶者、一親等親族など）

外部専門家顧問 外部専門家役員

# 先ずは、広報の充実を

管理組合の広報紙を発行する 注：負担にならない範囲で

- ・管理組合で編集委員会を設置する
- ・管理業者に有償（又は無償）で依頼する
- ・マンション管理士に依頼する
- ・難しければ、理事会議事録の配布が良い（個人情報に留意）

「ご意見箱」の設置で、意見を求める

→必ず回答する 回答に迷ったら、相談会を利用する

# 管理組合運営の基本 まとめ

**適法**：建物の区分所有等に関する法律その他の法令に適している

**衡平**：区分所有者や居住者間の権利義務のバランスがとれている

**円満**：何事も良く話し合い、無用な紛争を避ける

# 最後に

マンションの管理 どうせやるなら楽しく

マンションの管理 せっかくやるのだから楽しく

ご清聴ありがとうございます

