

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒542-0081
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第218号 2026年3月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org



相談室から

管理会社への対応で大切なこと

昨年1年間で関住協に寄せられた相談案件のうち、「区分所有法・管理規約」に次いで多かったのが「管理会社」に関するものでした。

● 管理委託契約書を基本に

管理会社への不満でよく耳にするのが、対応が悪い、融通がきかなくなったといった類いのものです。確かに一昔前と比べるとそう感じるのもうなずけますが、ただ、これらの相談のやり取りで気になるのは、管理委託契約書が念頭にない方が意外と多いことです。

管理委託契約書は、管理組合が管理会社に対して会計等の事務管理業務や管理員業務、清掃業務などを委託する際に取り交わす契約書です。これはマンション管理適正化法により、管理会社に交付が義務付けられているものです。

管理会社が受託戸数や売上げを重視していた時代には、各社がサービスを競い合っていたこともあり、管理委託契約書に記載の業務内訳が問題視されることはさほどなかったのかもしれませんが。しかし、管理業界の事業環境は大きく変わり、フロント担当者・管理員などの人材不足や最低賃金上昇による管理員・清掃員などの人件費アップ等もあり、管理会社は利益確保・効率重視の姿勢を強めてきました。それが従来のやり方、対応の見直しにつながっているものと思われます。

管理組合としても、管理会社との関係においては管理委託契約書・業務内訳書（契約書の別表）が基本となります。ただ、これらには詳細な内容まで記載されているとは限りません。契約書や業務内訳書に事実との相違や記載不備がある場合は、事実関係やこれまでの経緯などを踏まえて双方で確認し、話し合い、それらを修正するなり別途書面を交わすなどして形にしておくことが望まれます。もちろん、長年継続してきた業務を、管理会社が業務内訳書に記載がないからと都合よく解釈し、一方的に打ち切ることなどは許されません。

● 管理会社変更（リプレイス）は慎重に

管理会社変更の相談も少なくありませんが、それを検討する場合は以下の点も踏まえ慎重に行う必要があります。

- ・管理会社に問題があると考えていても、実はフロント担当者の力量や業務姿勢の問題であることが結構多いものです。まずは、その上司・管理者に問題点を指摘し、改善のための交渉を行うことが大切です。

- ・管理会社から管理委託費値上げの要請があった場合、「管理会社を変えればよい」では解決しません。管理業界の事業環境の変化やその会社の動向を踏まえつつ、値上げの理由・根拠を費目ごとにきちんと確認し、判断することが重要です。
- ・管理委託費抑制のために管理会社を変更して、業務品質の低下を招いては意味がありません。管理組合の要望にかなった管理会社を選ぶには、ホームページやパンフレットなどに惑わされないこと。候補先数社と何回かきちんと面会し、その会社の課題解決力や現場対応力、柔軟性等をみて管理組合が実際に抱える問題や課題解決への感触をつかみ、先方からの提案も受けて、しっかり検討する必要があります。
- ・昨今、よく耳にするのが「管理業者管理者方式」です。これは、区分所有者以外の者が区分所有法上の管理者になる「外部管理者方式」（第三者管理）のうち、管理業者（管理会社）が管理者となり理事会をなくす方式です。このやり方には、管理者である管理会社が自社やグループ会社、提携業者に工事を発注する等、自己取引や利益相反取引により管理組合が不利益を被る大きなリスクがある、一旦この方式を導入すると理事会方式に戻すのは事実上困難になるなどの問題点があるので、この方式を推奨している管理会社は、関住協としてはお勧めできません。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を

○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料



迷惑民泊取り締まり強化へ 観光庁 事業者の行政処分に目安

一般住宅やマンションの空き部屋などを有料で旅行者などに貸し出す民泊が問題視され出したのが2016年頃です。日本では、エアビーアンドビーのような旅行者が世界中の民泊やユニークな宿泊施設を予約できるオンラインプラットフォーム・アプリを使っただけの民泊サービスが広がり始め、インバウンド（訪日客）の増加に伴う観光需要に応じて民泊が急増しました。法整備が追いつかず、騒音トラブルやゴミ問題が発生し、社会問題になってきました。

このような状況のもとに、2017年（平成29年）6月、急速に増加するいわゆる民泊について、観光客の宿泊ニーズが多様化している中で、安全面・衛生面の確保がなされていないこと、騒音やゴミ出しなどによる近隣トラブルなどが問題となっていることなどに対応するため一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るために住宅宿泊事業法が新たに制定され、2018年6月15日に施行されました。

しかし、その後も、騒音やゴミのポイ捨てなどに関し、周辺住民から苦情が出ても適切に対応しない事業者もあり、問題が深刻化しています。

今年1月に観光庁は、迷惑行為が発生している民泊施設の運営事業者に対する取り締まりの強化に乗り出すとしました。ゴミや騒音などでトラブルが相次ぐ中、今年度にも住宅宿泊事業法のガイドラインの見直しを検討し、悪質な事業者に対して自治体が行政処分を出すための目安を示すとのことです。

民泊の運営事業者は、監督する都道府県などへの届出や衛生確保に加え、苦情への対応を義務付けられています。義務違反は「業務廃止命令」など行政処分の対象になりますが、観光庁によると、住宅宿泊事業法が施行された2018年6月から2025年3月までに、迷惑行為による「苦情の頻発」を理由とした処分は1件だけでした。迷惑行為の確認が難しく、行政処分に踏み切れないケースが多いということです。

このため、観光庁は一部の都道府県などと連携し、迷惑行為が発生している施設の事業者に対する行政指導や行政処分の手順を明確化することを検討し、同法のガイドラインの見直しを視野に入れているとのことです。担当者は「どれくらいの事実をつかめれば行政処分が可能かという目安をつくりたい」と話しているようですが、果たして問題が解決できるのか疑問視されています。

関住協は、2017年5月に「民泊はマンションの自治を壊す」と題して実践講座を開催するなど、法律が施行される前から民泊問題への注意を喚起しました。また「関住協だより」では『「住宅宿泊事業法」（民泊新法）への対応について』と題して3回にわたって記事を掲載し、民泊について警鐘を鳴らしてきました。

この7年間で「苦情の頻発」を理由とした処分は1件だけという状況のもとで、今後どれだけ「取り締まり強化」の効果があるのか見ていく必要があります。

関住協 第26回定時総会開催

関住協は3月14日(土)、大阪府中央区の長堀安田ビル会議室にて第26回(通算46回)定時総会を開催しました。

当日は、正会員88名のうち出席正会員は62名(委任状・議決権行使書を含む)で、総会は成立しました。

総会では、次の5つの議案が報告・提案され、審議を経て、全議案が承認されました。

第1号議案 2025年度事業活動報告

第2号議案 2025年度決算報告および2025年度監査報告

第3号議案 2026年度事業活動計画(案)

第4号議案 2026年度予算(案)

第5号議案 定款の変更

2026年度事業活動計画について、出席者から、会員管理組合への対応の考え方、スタンス、また具体的な支援の形が示されていないとの意見が出されました。これを踏まえ、今後世話人会(理事会)でも取り上げ、関住協の存在意義や考え方、具体的な支援活動について、「関住協だより」も活用しながらより積極的に示していくこととしました。

「関住協だより」では、関住協からの支援活動の具体的な内容・実績と併せて、支援を受けた管理組合側の受け止めや体験談のような内容も盛り込んでもらえると参考になるとの意見も出されました。

定款変更の議案については、現状、世話人のなり手不足もあり、安定した活動を継続していくために、世話人の定数を10名以上20名以内から7名以上15名以内に減ずるものですが、これは活動を縮小する意味ではないこと、安定した活動を継続しながら、活動の担い手である世話人をもっと増やすよう動いていくことを確認しました。

総会には賛助会員1社の出席もあり、ご挨拶をいただきました。



(画像を一部加工しています)

学習会「区分所有法の改正に伴って管理規約の改正が必要！」開催

3月14日(土)、定時総会終了後、学習会を開催しました。講師は、関住協の横山幸一郎世話人が務めました。

今回学んだことをもとに、ポイントとなる点、速やかな対応が必要な点をまとめてみました。

■ 規約改正の必要性

- ・区分所有法の規定は原則として規約に優先し（強行規定）、規約で区分所有法と異なる定めをしている部分は無効となる。
- ・区分所有法の個々の条文に、規約で別の定め（加重・軽減可の規定も含めて）を置くことができる旨の規定が明記されていれば、そこで初めて規約の定めが区分所有法に優先することになる。（任意規定）
- ・管理組合の現場では、規約は日常的に接しており理解も進んでいるが、区分所有法に接する機会はさほどない。そのような中で、規約を改正区分所有法に適合させずにそのままにしていると、誤った総会運営により決議無効などのトラブルにつながる恐れがある。また、現行規約のままでは、共用部分等の損害賠償請求権等に関して適切な対応が取れないリスクがある。

■ 区分所有法改正に伴い規約の改正が必須となるもの

1. 総会決議における多数決要件の見直し

① 出席者の多数決

- ・規約改正や共用部分変更等の「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更（※建替え・建物敷地売却・取壊しのような区分所有権の処分を伴う特別決議を除く）
（新標準管理規約・単棟型（以下同じ）47条3項）

② 総会の定足数

- ・「特別決議」の総会の定足数を「組合員総数及び議決権総数の各過半数」と規定（47条3項）（※規約で上乗せ可）

※関住協では、この場合の定足数を「3分の2以上」に定めることを推奨している。

特別決議＝重要事項については、少なくとも、組合員総数・議決権総数の半数以上（定足数 $2/3 \times$ 決議要件 $3/4 = 1/2$ ）の賛成を必要とすることが妥当と考える。

近年、自治体首長の不信任が決議されるケースが見られたが、地方自治法においても、その場合、議会の成立要件が3分の2以上の出席で、出席者の4分の3以上の同意が必要としている。

- ・「普通決議」の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更（47条1項）（※普通決議は任意規定につき、この変更が必須ということではない）

③ 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）の決議

- ・原則：出席組合員及びその議決権の各4分の3以上（規約で過半数まで下げることが可）
- ・例外：共用部分の瑕疵の除去、バリアフリー化の場合は、出席組合員及びその議決権の

「各3分の2以上」に緩和（47条4項）（規約で過半数まで下げることが可）

- ④ 大規模減失（建物の価格の2分の1超）の復旧決議
 - ・出席組合員及びその議決権の「各3分の2以上」に緩和（47条4項）
- ⑤ 建替え決議
 - ・耐震性の不足等客観的な事由に該当する場合、組合員総数及び議決権総数の「各5分の4以上」から「各4分の3以上」に緩和（47条5項）
（他に、更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの決議要件を規定）

2. 総会招集時の通知事項等の見直し

- ① 総会招集時の通知事項
 - ・全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定（43条1項）
（従来は、規約の設定・変更等の特別決議のみ）
※議案の要領：区分所有者が賛否を判断することが可能な程度に議案を要約したもの
 - ・共用部分の変更の決議、マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする（43条4項・5項）
- ② 総会招集通知の発送時期
 - ・招集通知の発送から総会開催日までの最短期間を「5日間」から「1週間」に変更（43条8項）

3. 共用部分等の損害賠償請求権等の代理行使

【問題の所在】

- ・共用部分の瑕疵により業者等への損害賠償請求権等が生じた場合、これを管理者（理事長）が代理して訴訟追行するまでの間に区分所有権が譲渡されることがある。この場合、区分所有権は移転しても損害賠償請求権は移転されず、旧区分所有者に属するとされ、改正前の区分所有法では、理事長が訴訟を追行することは事実上できなかった。
- ・改正区分所有法では、理事長が旧区分所有者をも代理することは原則として認められたが、旧区分所有者が「別段の意思表示」をした場合には、その者の代理はできないこととされている。
- ・この問題に対して、規約に定めることによって「別段の意思表示」を禁じることが可能であるとの政府見解にもとづいて、規約で対応することとなった。

- ① 共用部分等について生じた損害賠償金等の請求・受領について、理事長が区分所有者及び旧区分所有者を代理することを規定（24条の2 1項）
 - ② 共用部分等の損害賠償請求等については、理事長による一元的な行使でのみ行うことができることを規定（24条の2 3項）
 - ③ 区分所有者は、改正区分所有法26条2項の「別段の意思表示」を行わないことを規定（24条の2 4項）（※この改正前の旧区分所有者は拘束されない問題は残る）
 - ④ 損害賠償金等は原則として修繕に充てることを規定（24条の2 5項）
- ※これまで、日弁連をはじめとして、関住協でも、専有部分の所有権の譲渡にもとづいて、この損害賠償請求権も当然に新区分所有者へ移転する旨の法制度での対応を求めてきた。今後も引き続き、粘り強く働き掛けていきたいと考えている。