

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221号 2026年9月

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



大事なマンションを守るために

あなたのマンションも狙われているかも

組合員になったばかりなのに建物や設備に詳しく振る舞う人が、自分から手を挙げて理事や修繕委員（以下、「役員等」という。）に立候補してくることが現実に多数起っています。一部報道では、「大阪シンジケート団」と名乗る組織が主に東京のタワーマンションが貯めている修繕積立金を狙って、役員等に入り込む事例が紹介されていますが、実際には、大阪でも大阪駅のすぐそばの高層マンション（タワマンではありません。）に同じ組織のメンバーとみられる人がそれも複数が理事となり、しかも、従前から居住している人も（何かの利益を供与されたか、詳しく見かけを信奉しているのかは分かりませんが）味方に入れて、ウカウカしていると理事会内で多数を握られかねない恐れさえ出しています。

理事のなり手不足が盛んに言われる現在、普通なら役員等にはできればなりたくない中で、見ず知らずの人がいきなり役員等に立候補するのはそのこと自体が不思議だと思わなければなりません。自分は役から何とか免れたいと思っている時に、一見マンション管理や工事に詳しくな人が名乗り出たら、つい任せてしまいかねませんが、その時は楽できて良かったと喜んでいても、後で、大事な財産をむしり取られてから後悔しても遅いのです。

本人確認を行っても防げない

権限のない者が役員等に就くのを防止するため、標準管理規約のコメントではマイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法により本人確認を厳格に行うことを奨励しています。しかし、専有部分を購入し区分所有者になられてしまうと、たとえ本人確認を行ったところで、さらに、登記事項証明書（従前の登記簿謄本にあたります。）や住民票を提出してもらったところで、正式な権利者である以上、就任を頭から拒否することは非常に困難です。

なお、権利を証明するもののうち、登記事項証明書は、一般に公開されているものですから、誰でも取り寄せることができます。他人の不動産の証明書を勝手にとったと非難される謂れはありません。専有部分を会社が取得した場合に、その会社の登記事項証明書も同様に誰でも取り寄せることができます。登記官の証明印のないインターネットの登記情報提供サービスなら、1件あたり330円です。マンション全体の専有部分の情報を集めるなら相当な金額になってしまいますが、特に、あやしい住戸の登記がどうなっているかを調べることは、重要です。

もっと有効な方法はないのでしょうか

この問題を防ぐ一つの方法として、例えば、組合員になってから満3年間は役員等にならないと定めることもあり得ますが、マンションを購入したばかりでも、本当に自分の財産の価値を維持向上させたい人、例えば、他のマンションで役員をやった経験から、管理組合の重要性を認識した人が引っ越した先のマンションでも自分の経験を役立てたいと考えて活動に参加してくることも考えられますから、単純に年限でしほりを設けることは考えものです。

それよりも、大きな工事を控えている時には、『役員等になるなら、工事は請けない。工事をしたいなら、役員等にはならない。』という基本原則を決定し、役員等になろうとする人に対しては、前からいる人にも、最近やって来た人にも、顔見知りの人にも、見知らぬ人にも、全ての人に対して明確にこの原則を適用して、それを条件にして選任することです。身分を隠して入り込もうとする人もあるでしょうが、それでも、ここの管理組合はしっかりしていると印象づけられて抑止力にはなるでしょうし、取り組みが進んでいった後で、関係先が工事会社だと分かった段階でも、最初に決めておけば、いつでもやめさせることができます。

利益相反行為の規定は、制限であって禁止ではない

これに加えて、管理規約に利益相反行為の制限の規定を設ける必要があります。標準管理規約単棟型の場合は第37条の2（複合用途型の場合は第41条の2、団地型の場合は第39条の2）に以下の規定が設けられています。

（利益相反取引の防止）

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

ここで勘違いしていけないのは、利益相反行為は「禁止」だとはなっていないことです。

管理組合の役員の中にも、利益相反は禁止だから頭から許されないと考えている人が多いのですが、理事会でその取引についての重要な事実を開示して、承認を受けることができれば、その取引をしても差し支えないのです。己の利益を優先する人ばかりではありません。マンションの人達のために良心的な価格で良い仕事をするのが、みんな（その人自身も含めて）のためだと考えて現実に頑張っている人もいます。だからこそ、マンションのためなのか自分自身のためなのかを判断するために、理事会で協議するのです。承認を受けた上での取引に対してでも、陰口を叩く人も出るかもしれませんが、理事会で決めた以上、理事会が責任を持って守ってあげることも必要です。

健全なコミュニティは、ここでも必要

このような有益な人は、自然にあらわれることは期待しにくいですが、健全なコミュニティ、仲のよい近所付き合いがあるからこそ、自分の能力や経験をみんなのために役立てたいと思う人も現れるのであり、そこに住み続けたいと思っているのに下手なことをすると

そのマンションにいられなくなると思えば、自然と良い仕事をしようと頑張れるのです。

最初に述べた良からぬ人からマンション・管理組合・区分所有者を守るためにも、個々の力で対抗するより、多くの人達が力を合わせて立ち向かう。そのためにも、健全なコミュニティの形成は非常に有益でかつ不可欠なものとなります。

ぜひご参加を

マンション管理実践講座 No.153

○ 管理会社の変更（リプレイス）について -事例から考える-

- ・ 日 時 10月31日（土）13：30～15：30
- ・ 方 法 Zoomによるオンライン開催
- ・ 内 容 管理会社とのつきあい方を押さえたうえで、変更した要因、変更プロセスのポイント、決め手になったことなど、管理会社を変更した事例をご紹介します。
- ・ 講 師 マンション管理支援の関住協 世話人
- ・ 参加費 無料
- ・ 主 催 特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
NPO法人マンション管理支援の関住協
- ・ お申込み方法 E-mailに ①お名前 ②ご住所 ③マンション名 ④電話番号 ⑤メールアドレス ⑥「10/31 No.153受講希望」をご記入のうえ、集合住宅維持管理機構事務局（info@kikou.gr.jp）まで送信してください。

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





「修繕積立金が2倍」は高すぎる？

— 適正な修繕積立金は、長期修繕計画から考えよう —

相談室には、「修繕積立金が2倍に値上げされるが異常ではないか」「〇割も上がるのは高すぎるのではないか」といった、修繕積立金の増額に対する疑問の声が寄せられることがあります。

修繕積立金は毎月の家計に直接影響するため、大幅な引上げに不安を感じるのは当然です。一方で、マンションでは築年数の経過に伴い、外壁、防水、給排水設備、エレベーターなどの修繕・更新工事が必要になります。その費用を適切に準備しておかなければ、将来、一時金の徴収や借入れなど、さらに大きな負担が発生する可能性があります。

では、修繕積立金はいくらなら適正なのでしょう。

結論からいえば、「現在から何割増加」という増額率だけで、適正・不適正を判断することはできません。マンションごとの長期修繕計画をもとに、将来必要となる修繕費を見積もり、それを計画的に確保できる水準かどうかを検討することが重要です。

1. 「2倍」「〇割増」という数字だけでは判断できない

例えば、現在の修繕積立金が月額1万円で、それを2万円に引き上げる提案があったとします。

「2倍」という数字だけを見ると、大幅な引上げに感じます。しかし、現在の1万円が将来必要となる修繕費に対して低く設定されていたのであれば、2万円への引上げが必要となることもあります。反対に、長期修繕計画の内容や工事費の根拠を十分に確認しないまま、「積立金が不足するから」という理由だけで増額するのであれば、その妥当性を検証する必要があります。

したがって、本来議論すべきなのは「上げ幅がどうか」ではなく、「なぜその金額が必要なのか」ということです。

2. 適正水準を判断するカギは「長期修繕計画」

修繕積立金の水準を検討する際に、まず確認したいのが長期修繕計画です。

長期修繕計画は、マンションの建物や設備について、将来どのような修繕・更新工事が必要となるのか、その時期や費用を長期的に見通すための計画です。例えば、外壁・タイル等の修繕、屋上・バルコニー等の防水、給水・排水設備、エレベーター、機械式駐車場などが対象となります。

国土交通省は「長期修繕計画作成ガイドライン」において、長期修繕計画の計画期間を「30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」としています。また、物価や工事費、建物・設備の状況などの変化を踏まえ、5年程度ごとに計画を見直すことが必要としています。つまり、古い長期修繕計画をそのまま使うのではなく、実際の修繕履歴や現在の劣化状況、最近の工事費などを反映して更新することが重要です。

その際、単に修繕周期を延ばしたり、工事費を数字上調整したりするだけでは、実態を反映した計画とはいえません。また、推定修繕工事費について、金額の根拠や内訳が十分

に確認できない場合には、その妥当性を検証する必要があります。建物・設備の劣化状況や工事費について専門的な検討が必要な場合は、長期修繕計画の作成・見直しの実績がある建築士など専門家への相談も考えられます。

3. 「適正額」はマンションごとに異なる

適正な修繕積立金とは、そのマンションで将来必要となる修繕・改修費用を、長期修繕計画に基づいて適切に見積もり、その費用を将来にわたって安定的に確保できる水準と考えることができます。

したがって、次のような手順で修繕積立金を検討することが大切です。

①長期修繕計画を見直す

- ・実際の建物・設備の状況、修繕履歴、工事費などを反映します。
- ・「いつ、何の工事に、いくら必要なのか」を確認します。

↓

②将来の資金残高を確認する

- ・各年度について、修繕積立金の収入と修繕工事費などの支出を反映し、残高の推移を確認します。

↓

③必要な積立額を算出する

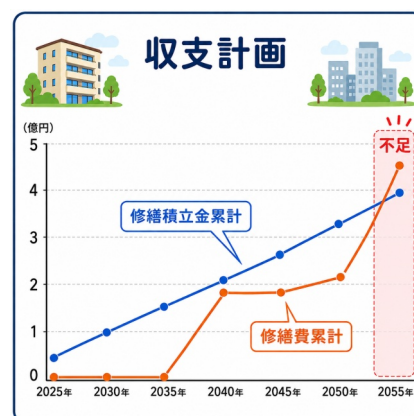
- ・将来予定される修繕・改修工事を実施した場合でも資金不足とならないよう、必要な修繕積立金の水準を検討します。

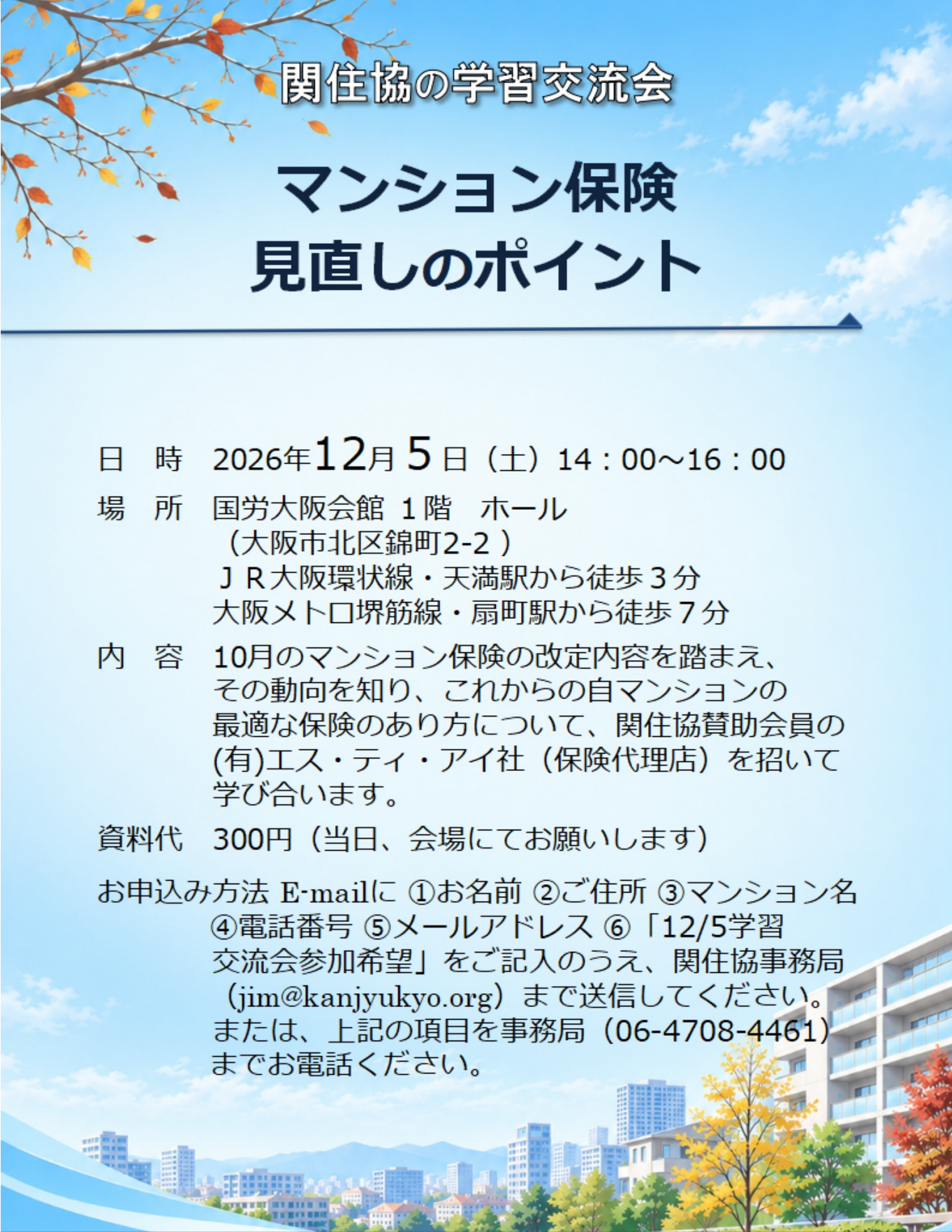
このとき、単純に「修繕工事費の総額を年数で割る」だけでは不十分です。大規模修繕や設備更新はその時点で多額の費用が必要となるため、年度ごとの資金残高まで確認することが重要です。

- ・国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」には、「修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）」が示されています。ただ、この目安は「この金額なら適正」という一律の基準ではありません。ガイドラインにも、「マンションの修繕工事費は、建物の形状や規模・立地、仕上げ材や設備の仕様に加え、工事単価、区分所有者の機能向上に対するニーズ等、様々な要因によって変動するものであり」「修繕積立金の額が、この幅に収まっていないからといって、その水準が直ちに不適切であると判断されることになるわけではありません。」とあります。

修繕積立金は、現在の修繕工事だけでなく、将来の大規模修繕や設備更新を行い、マンションの資産価値と居住環境を維持するための大切な資金です。

「値上げするか、しないか」という議論だけではなく、「このマンションを将来にわたって適切に維持するためには、いくら必要なのか」という視点から、長期修繕計画と修繕積立金を考えていくことが重要です。





関住協の学習交流会

マンション保険 見直しのポイント

日 時 2026年12月5日（土）14：00～16：00

場 所 国労大阪会館 1階 ホール
（大阪市北区錦町2-2）
J R大阪環状線・天満駅から徒歩3分
大阪メトロ堺筋線・扇町駅から徒歩7分

内 容 10月のマンション保険の改定内容を踏まえ、
その動向を知り、これからの自マンションの
最適な保険のあり方について、関住協賛助会員の
(有)エス・ティ・アイ社（保険代理店）を招いて
学び合います。

資料代 300円（当日、会場にてお願いします）

お申込み方法 E-mailに ①お名前 ②ご住所 ③マンション名
④電話番号 ⑤メールアドレス ⑥「12/5学習
交流会参加希望」をご記入のうえ、関住協事務局
（jim@kanjyukyo.org）まで送信してください。
または、上記の項目を事務局（06-4708-4461）
までお電話ください。

主催 NPO法人マンション管理支援の関住協

TEL 06-4708-4461 E-mail jim@kanjyukyo.org