

# マンション Life

魅力ある環境  
明るいマンション生活を考える

NPO法人  
埼玉管ネット  
Communication Network

発行所・編集 / 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク  
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階

編集責任者 土屋公司

事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

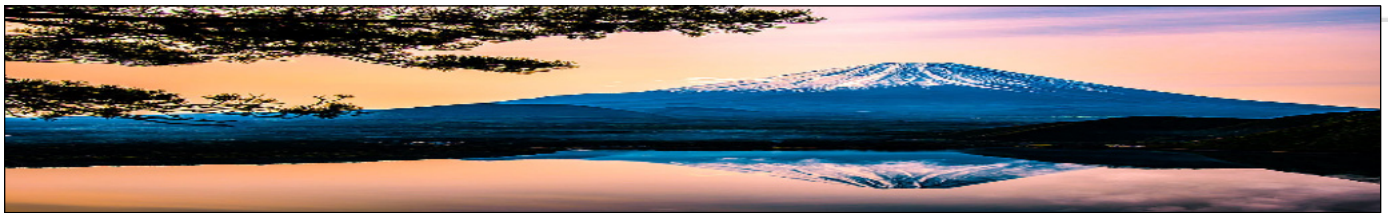


全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています

埼玉県マンション居住支援ネットワーク(会員)理事団体

2026年1月 発行  
148号

新年明けましておめでとう御座います。  
本年も宜しくお願い申し上げます。



新年明けまして  
おめでとう御座います

昨年は、国内外において政治・経済を取り巻く環境が大きく変化する一年となりました。安定した政治を行うためには、対外関係においても友好的な表現を持って接していくことが必要です。

安定した政治を行うためには対外関係においても友好的な表現を持って接して行くことが必要です。

円安も進行している中で諸物価高に苦しんでいる庶民にとり、安定した金融・経済の確立を目指して頂きたいと思えます。

区分所有建物マンション分野においても、約20年ぶりとなる区分所有法の大改正が行われました。

社会的構造の変化により、法改正が余儀なくされることとなり、今まさに大きな変革期を迎えています。「高齢化」と「老朽化」という、いわゆる

「二つの老い」に対し、今回の法改正によって社会的要請に応えることができるのか、その効果が十分に発揮できるのか、問われる時が来ています。

しかし、今回の法律改正では、建物の最終章となる解体・取り壊し費用をどのように積み上げていくかというストックビジョンについて、具体的な対策は改正法に盛り込まれていません。

今回の改正区分所有法では、決議要件緩和の中に建替え決議要件の緩和も含まれています。建替えに必要な原資をどのように確保するかという点まで踏み込んだ法改正は行われていません。

区分所有法第三条には、「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」と定められています。

国土交通省は「長期修繕計画」の作成を推奨し

ていますが、今後さらに重要となるのは、「建物最終章」としての「解体・取り壊し費用の捻出計画」であると考えます。

マンション終活として、建物解体費用を築年数に比例して段階的に積み増していく仕組みが制度として位置付けられれば、将来的な「二つの老い」への対策として、有効に機能するものと考えます。

管理組合としては、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事のサイクルだけでなく、共用部分全体について長期的なビジョンを持ち、「建物最終章」をどのようにソフトウェア・ハードウェアを立てることを、資金計画を立てることを、優先すべきであると考えます。

次頁以降では、今回の法改正について、特に重要な点を抜粋して解説します。





【区分所有法・マンション管理法】

○ 今年4月1日から改正区分所有法が施行されることに伴い、管理組合の規約改定が必要になります。

改定要件は多岐にわたり、条文構成も複雑な内容になっています。

○ 改正法では、管理組合運営における集会決議の円滑化を図るため、多数決要件の見直しが行われました。

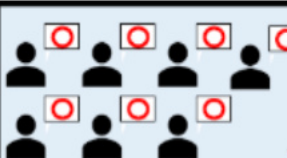
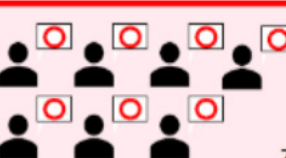






分の変更（その形状又は著しい変更を伴わないものを除く）を行うためには、区分所有者総数および議決権総数の各4分の3以上の賛成が必要とされていました。

改正後は、集会において区分所有者および議決権総数の各過半数を有する者が出席し、出席者の議決権および区分所有者の各4分の3以上の賛成により決議できる仕組みに見直されました。

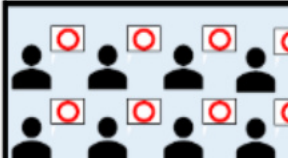
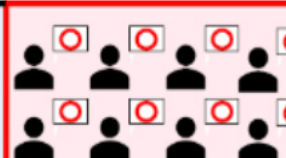





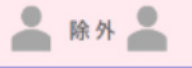
なお、建て替え決議については、5分の4以上の賛成が必要とされ、所在不明者については、裁判所に除外事由を申し立て、容認されれば議決権から除外されることとなります。

もともと、要件が緩和された場合においても総会成立要件を満たした上で、改定された賛成要件による決議が必要になります。

## マンションの管理に関する決議（一例）

決議内容	特別多数決議（決議が成立するためには、4分の3(75%)以上の賛成が必要となる）	
	現行	改正後
賛成	 7	 8
反対	 1	 1
欠席者	 1	 除外 1
所在等不明	 1	 除外 1
分母(数)	10	8
賛成率	70.0% (7/10)	87.5% (7/8)
決議の結果	不成立	成立

## マンションの再生に関する決議（一例）

決議内容	建替え決議（決議が成立するためには、5分の4(80%)以上の賛成が必要となる。） なお、一定の客観的な事由がある場合は、4分の3(75%)以上の賛成に要件が緩和される。	
	現行	改正後
賛成	 8	 9
反対	 1	 1
欠席者	 1	 除外 1
所在等不明	 2	 除外 2
分母(数)	12	10
賛成率	66.6% (8/12)	80.0% (8/10)
決議の結果	不成立	成立

## 協和産業株式会社

マンションの資産価値を高めるため…

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ  
対震、防犯化へのリニューアルは、  
30年実績の専門業者におまかせください  
本社 〒336-0032 さいたま市南区四谷  
2-5-11

<http://www.kyowazangyo.co.jp/>

TEL 0120-344-356

LIXILの1dayリフォームは、  
お手頃な暮らしアップ提案です。



“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』



LIXIL リニューアル  
LIXIL リニューアル  
LIXIL リニューアル

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意 マンション管理組合様、マンション管理会社様、マンション修繕業者様  
からの技術的な質問、価格等のお問い合わせにお応えします。

テクニカルサポート

e-DESK

電話

03-6748-3987  
受付時間 月～金 9:00～17:00  
(祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)

Web

LIXIL e-DESK

で検索ください。



# 管理不全専有部分管理制度

○専有部分の区分所有者が不明である場合や、区分所有者が判明していても、いわゆるゴミ屋敷状態や漏水の放置等により周囲に悪影響を及ぼし、専有部分の管理が不適当であることによって、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認められるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、区分所有者に代わって管理を行う者を定め、管理を行わせる制度が創設されました。（改正法第46条の8）

○「管理不全専有部分管理人」は、「管理不全専有部分管理命令令」の対象とされた専有部分およびその効力

## ▶管理の円滑化等の推進

国土交通省住宅局

### 2.マンション等に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

#### ○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

- ▶ 区分所有者による適切な管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ

- 区分所有者が専有部分・共用部分を管理せず、放置していることで**他人の権利が侵害されるおそれがある場合に管理人の選任を可能にする制度**を創設

#### ○所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

- ▶ 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障

- **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

※ 管理人は、裁判所の許可を得て、管理対象の専有部分を売却可能（→ 売却代金は所在等不明区分所有者のために供託）

#### 管理人の選任の流れ



が及ぶ動産、共用部分、附属施設、敷地利用権について、管理・処分その権限を有します。

なお、管理不全専有部分については、総会における議決権は付与されていません。

管理不全専有部分管理人の権限は、一 保存行為  
二 管理不全

専有部分を変更しない範囲内で、その利用又は改良を目的とする行為に限定され、これらの行為を行う場合には、区分所有者の同意が必要となります。

また、管理費用は管理不全専有部分の区分所有者の負担になります。

さらに、「管理不全共用部分管理人」および「所有者不明専有部分管理人」制度も新設されました。これについては、5ページにて一部紹介していますのでご参照ください。

### あなたのマンションは大丈夫？

築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります。



築33年経過した給水管の内部

## ダイショウテックの設備リニューアルにより建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社

株式会社 大勝テック

〒123-0841 足立区西新井 2-1-18

☎03-3856-2870

http://daisho-tec.com

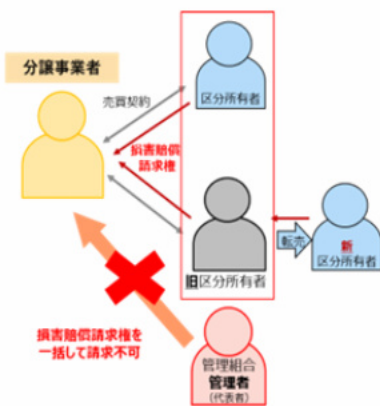
# ○共用部分に係る損害賠償請求権

改正前は民法427条により可分債権が適用され区分所有者の譲渡に伴い当然に移転するものではないとして共用部分の契約不適合（旧瑕疵）が発生した場合「分譲時契約した区分所有者」が売主や施工業者に損害賠償請求を行い、専有部分を売却して元区分所有者が協力しない場合管理者（理事長）が一括して請求できないといった制度でした。

改正法では、「区分所有者又は区分所有者であつた者」が加えられ管理者が訴訟請求権を行使し、訴訟追行が可能であることを区分所有法第26条2項に明文化されました。

## 現行

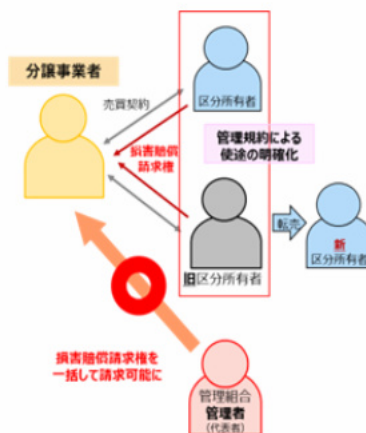
- 分譲事業者が、共用部分に瑕疵のあるマンションを販売
- 一部でも区分所有権の転売のあったマンションでは、管理者が一括して損害賠償請求を行えないとの指摘



## 改正後

- 旧区分所有者も含めて、管理者が一括して損害賠償請求を可能に

- ※ 損害賠償請求について、旧区分所有者は別段の意思表示をすることが可能
- ※ 受け取った損害金は、各々が修繕以外の用途に使用することが可能



## 実務的な対応

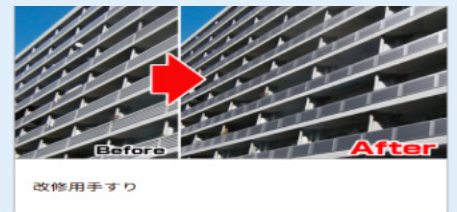
○規約において、

- ①区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止
- ②旧区分所有者による別段の意思表示を禁止
- ③共用部分について生じた損害賠償金等を修繕費用に充当する旨の用途の定め

をあらかじめ定めることで、旧区分所有者が有する賠償金を確実に修繕費用に充当することが可能

- 上記内容が盛り込まれた規約の作成が円滑に行われるよう、標準管理規約を改正

リフォームを主体としたビル建材（サッシ、玄関ドア、手すり）フェンス・駐輪場・ゴミ収納庫 等、マンション外構をはじめとするエクステリア商品全般の販売施工。



〒103-0013

"One Day リフォームで大変身"三協アルミ改修商品の『販売』『施工』、

株式会社三協リフォームメイト

東京都中央区日本橋人形町1丁目4番10号（人形町センタービル 8階）  
TEL:03-5962-3191  
FAX:03-5962-3192

— 信頼と実績で創業60周年 —

## 埼玉県マンション管理のベテランがいる管理会社

田園都市ライフサポート株式会社

（旧社名 株式会社ビルセンター）

マンション管理業者登録 国土交通大臣（5）第031134号  
宅地建物取引業 東京都知事（11）第40887号  
営備業認定 東京都公安委員会 第30003954号

【東京本社】

〒170-0013  
東京都豊島区東池袋1-33-8 NBF池袋タワー6階  
TEL 03-6912-9328 FAX 03-6912-9329

【横浜支店】

〒222-0033  
横浜市港北区新横浜1-4-7  
ミスミコーチ事務棟4 F402号  
TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008



<https://denen-lsk.jp/>



## ▶管理の円滑化等の推進

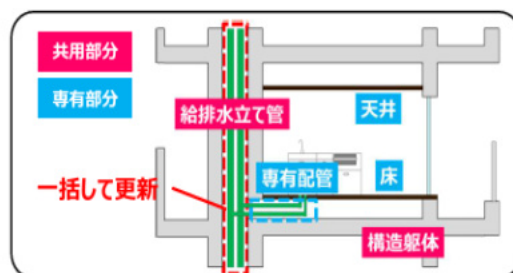
国土交通省住宅局

## 3. 専有部分の保存・管理の円滑化

## ○共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良

- 規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と同時にする**専有部分の保存・改良を当該共用部分の管理・変更と同等の多数決で行うことができる制度**を創設

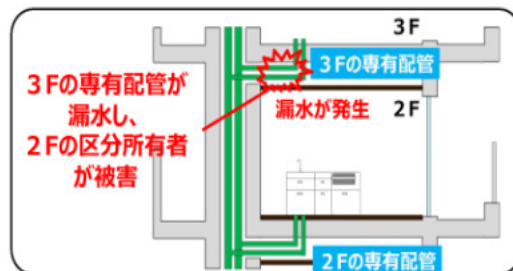
〔具体例：共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）〕



## ○他の区分所有者の専有部分の保存請求

- 自らの専有部分等を保存するために**他の区分所有者の専有部分につき自ら保存することを請求することができることを明確化**

〔具体例：他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている区分所有者が自らその配管の補修しようとする場合〕



※ 規約によりスラブ下の排水管も専有部分とされている場合

## ○国内管理人

- ▶ 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
- ▶ 海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると、建物の管理に支障

- 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人を選任することができる制度**を創設

- ※ 規約で**国内管理人の選任を義務付けることも可能**
- ※ 国内管理人は、国内に住所等を有する者である必要
- ※ 区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う

## 国内管理人の権限

- ① 保存行為・利用改良行為
- ② 集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- ③ 管理費等の区分所有者の債務の弁済

マンション・ビル外壁  
リニューアルの専門工事店

補修工事から大規模修繕工事まで

確かな技術と経験を基に、企画から工事まで一貫施工

ロープアクセスでなければ実現できない事がある。



ご相談お問い合わせ

株式会社共栄レジン

本社：埼玉県北葛飾郡松伏町松伏 2284-2

〒344-0022

本 社：埼玉県春日部市大畑34-1

営業所：埼玉県北葛飾郡松伏町松伏2304

☎ 048-878-8302 | Free ☎ 0120-429-213



LINE QR



HP QR

## アレスダイナミックシリーズ

水性反応硬化形ハルスハイリッチシリコン樹脂塗料

## アレスダイナミックTOP

超耐候性超低汚染ハルスハイリッチ無機有機ハイブリッド塗料

## アレスダイナミックMUKI

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社 建築塗料本部

〒144-0045 東京都大田区南六郷3-12-1

TEL (03) 5711-8901 FAX (03) 5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp>マンションの未来を  
みなさまと創造する企業

私たちは、確かな管理サービスで、

マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります

(マンション管理のお問い合わせ)



大和ライフネクスト株式会社 北関東支社

埼玉県さいたま市大宮区下町2-1-1 JR大宮ビル8階 〒330-0844

TEL: 048-648-1871 WEB: QRコードはお問い合わせください

マンション管理業者登録番号：国土交通大臣(5)第00755号



SUUMO AWARD 2024

首都圏 分譲マンション管理会社の部

スタッフホスピタリティ部門(100円以上の部) 最優秀賞

SUUMO AWARD 2024

マンション・建物  
大規模改修

■東日本リニューア事業部

東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店

〈お問合せ〉☎(03)3474-1941

■西日本リニューア事業部

関西支店・福岡営業所

〈お問合せ〉☎(06)6382-8410



ヤマギシフォーム工業株式会社

<http://www.ymgs.co.jp>



○下記の写真は、滋賀県野洲市で外壁が剥落し、アスベスト被害が発生した建物の事例です。

放置された結果、建築基準法上の行政責任が問われ、強制代執行により取り壊されました。取り壊し費用は一旦県が負担し、その後、区分所有者に請求されることとなりました。埼玉県内では、ここまでの廃墟事例は見られません。管理不全が進めば、廃墟予備軍となるマンションは確実に存在します。

区分所有者が管理に無関心な場合、老朽化への対応が行われず、放置すれば将来的な廃墟化は避けられません。

区分所有者全員で建物の将来像について継続的に協議することが重要であり、その取り組みは主体的に行う必要があります。

### 3. マンション管理法・再生法等の改正内容

【施行日：公布日から6月以内(財産管理制度関係は令和8年4月1日)】

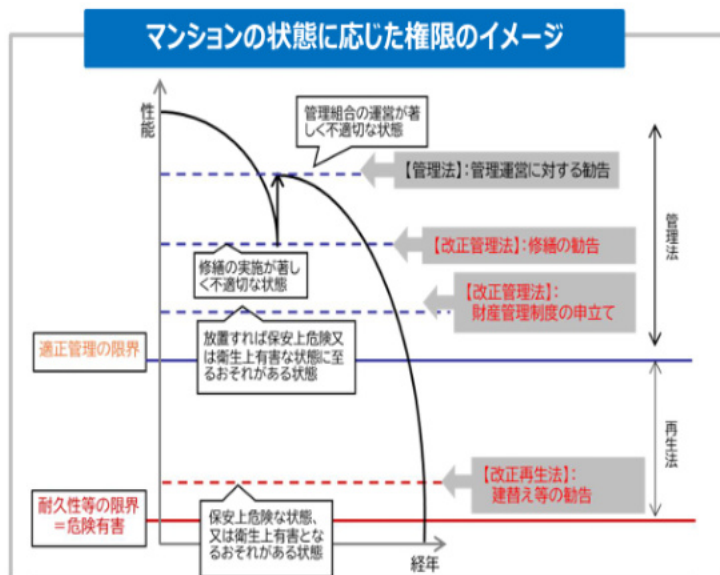
## 地方公共団体の取組の充実(危険なマンションへの勧告等)【マンション管理法・マンション再生法】

#### 背景・必要性

- 適切な管理が行われず、その状態が続くと、**外壁が剥落する等、地域への悪影響を及ぼす可能性。**  
更に、マンションが空家化し、除却等の**行政代執行が必要となると、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。**
- 令和2年改正により、**地方公共団体がマンションの管理に関して、助言・指導・勧告ができる制度を創設したところ、**  
更なる**能動的な働きかけ**を可能とするよう、地方公共団体の**権限の強化**が求められている。

#### 改正法の概要①

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあつせん等**、地方公共団体の権限を強化する。
- 区分所有法改正で創設する**財産管理制度**について、**地方公共団体による申立ても可能とする。**

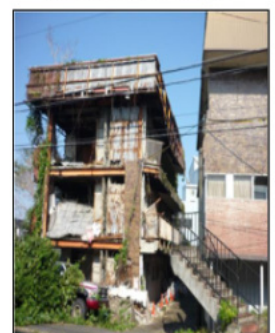


#### 危険な状態のマンション

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



国土交通省住宅局

**GReat GREEN**

卓越した超耐候性 (GReat Resistance) で建物の長寿命化を実現し、環境配慮 (GReen) にも貢献する次世代型塗料

超耐候・超低汚染バイオマス樹脂複合無機塗料

**エスケーバイオマス無機 GR**

エスケー化研 埼玉支店  
〒337-0051  
埼玉県さいたま市見沼区東大宮6-30-48  
TEL:048-686-2391 FAX:048-686-2398

**エスケー化研株式会社**

**マンション管理はお任せください。**

“しあわせ”  
**あなびきハウジングサービス**

管理会社変更のご相談は  
多言語コールセンター(24時間365日)

**0800-500-5505**

東京本社 開発事業本部 /  
〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F

# マンション管理 適正化支援法人

○マンション管理適正化法の改正（令和7年11月28日施行）により新設された制度です。

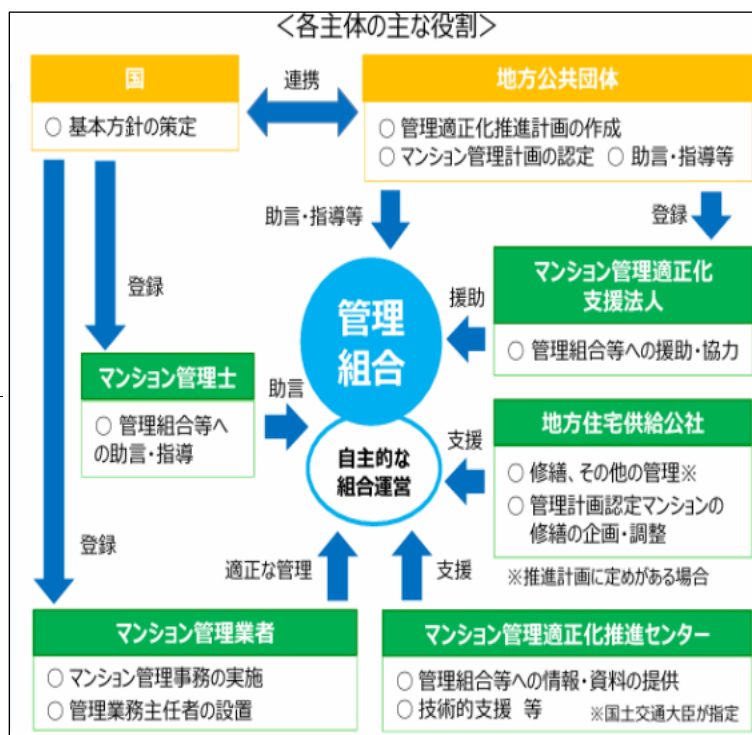
本制度は都道府県等（市及び特別区を含みます。）において老朽化マンションの増加や管理不全の深刻化を受け、管理組合が専門的な支援を受けやすくするために創設されました。マンションの管理組合の管理者等からの相談対応や合意形成の支援を行う民間団体を「支援法人」として登録する制度です。

【第1号関係】  
・管理組合からの管理に関する相談対応や助言  
・管理規約や長期修繕計画の作成・見直し等に関する助言

【第2号関係】  
・地域のマンションの管理状況や意向の把握  
・マンション管理適正化推進計画の周知  
・地方公共団体が実施する

・管理会社との契約内容の確認や見直し支援  
・大規模修繕工事の発注等に関する助言  
・マンションの再生のための検討や合意形成に関する相談・助言等

る「管理計画認定制度」の周知・申請支援  
【第3号関係】  
・マンションの管理に関する調査や研究  
【第4号関係】  
・管理組合や区分所有者向けのセミナー・研修の開催  
・マンションの管理や再生に関する最新情報の提供  
【第5号関係】



国土交通省住宅局

・地域連携（地方公共団体や他の支援法人との連携による地域全体の取組の底上げ）等が法令化されています。

○本制度は管理会社や修繕工事業者（施工・設計監理）設備販売・保守点検会社マンション仲介・販売会社は利益相反（民法第108条）の恐れがあるために登録は出来ません。

マンション管理適正化支援法人の登録は特定非営利活動法人も含まれています。

当NPO法人としても、登録要件を確認し、埼玉県内主要自治体に「支援法人」の届出を提出し会員皆様に、安全、安心、安定したマンションライフを提供できるようお役に立てるよう日々研鑽し努力をして行く所存です。本年も何卒宜しくお願い申し上げます。

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではありませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまつた。。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！



取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋

Tel 03-5413-4911 e-mail: kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

安全・安心に役立つ床材製品から防災・減災製品、デザイン性に優れた化粧材までインテリアや建築物の内外装用資材を幅広く販売



タキロンマテックス株式会社

【東京支店】

〒105-0014

東京都港区芝三丁目8番2号（住友不動産芝公園ファーストビル8階）

TEL：床 (03)6665-8307 / 建築 (03)6665-8361

https://www.t-matex.co.jp





## 2026年 埼管ネット年間行事予定表

月 日	行事予定	会場	月 日	行事予定	会場
1月10日	仕事始め	事務局会議室	7月11日	役員会	事務局会議室
10日	役員会	事務局会議室	11日	組合管理運営相談会	事務局会議室
24日	地域交流会	非公開	11日	建物修繕相談会	事務局会議室
24日	組合管理運営相談会	非公開	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
2月14日	役員会	事務局会議室	8月 8日	役員会	事務局会議室
14日	賀詞交換会	事務局会議室	8日	組合管理運営相談会	事務局会議室
28日	組合管理運営相談会	事務局会議室	8日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会	未定	11日～16日	夏期休暇	
3月14日	役員会	事務局会議室	9月12日	役員会	事務局会議室
14日	組合管理運営相談会	事務局会議室	12日	組合管理運営相談会	事務局会議室
14日	建物修繕相談会	事務局会議室	12日	建物修繕相談会	事務局会議室
14日	管理組合実践セミナー	未定	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
4月11日	役員会	事務局会議室	10月10日	役員会	事務局会議室
11日	組合管理運営相談会	事務局会議室	10日	組合管理運営相談会	事務局会議室
11日	建物修繕相談会	事務局会議室	10日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	建物保全研修会	未定	未定	建物保全研修会	未定
未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応	未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応
5月 9日	役員会	事務局会議室	11月14日	役員会	事務局会議室
9日	組合管理運営相談会	事務局会議室	14日	組合管理運営相談会	事務局会議室
9日	建物修繕相談会	事務局会議室	14日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	土曜サロンor地域交流会	オンライン併設対応	未定	法律相談会	オンライン併設対応
6月13日	役員会	事務局会議室	12月12日	役員会	事務局会議室
13日	組合管理運営相談会	事務局会議室	12日	組合管理運営相談会	事務局会議室
未定	管理組合実践セミナー	オンライン併設対応	12日	建物修繕相談会	事務局会議室
			26日	仕事納め	

## 編集後記

本年は、十二支の7番目にあたる午年です。「午」は、太陽が最も高く昇る「正午」の時間帯を表します。

そのため、陽気・情熱・前進・飛躍など、力強く明るいイメージを持つ干支とされています。馬は古来より、人や物を遠くへ運ぶ存在。

午年は「願いを乗せて、未来へ駆ける」そんな一年になるよう、縁起を担ぐ方も多いようです。

「うま」は「うまくいく」という語呂合わせから、受験・仕事・恋愛など幅広い願掛けに使われる干支でもあります。

本年も会員の皆様にとって何事もうまくいきますよう、御多幸とご健勝をお祈り申し上げます。