

マニショニ Life

魅力ある環境 明るいマンション生活を考える

NPO法人
埼管ネット
Communication Network

2026年1月 発行
148号

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

事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

編集責任者 土屋公司

事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

全国一元化管理組合連合会(略称:全管連)会員

10



全国つばさん管理組合連合会(略称 会管連)会員、被管会員は会管連を通じて国交省に意見提出を行います。

全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 地域別会員会

新年明けましておめでとう御座います。
本年も宜しくお願ひ申し上げます。



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つ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つ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います。

「二つの老い」に対し、今回の法改正によつて社会的要請に応えることができるのか、その効果が十分に發揮できるのか、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が、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。

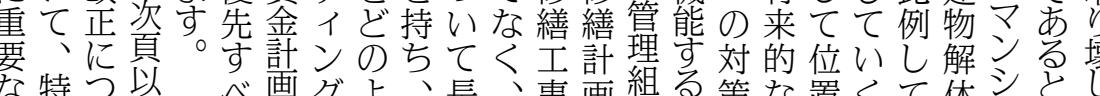
国土交通省は「長期修繕計画」の作成を推奨し

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ランディングさせるかという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。





○ 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
の規約改定必要になりま
す。



【区分所有法・マンション管理法】

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。改正前の区分所有法では、規約変更や共用部

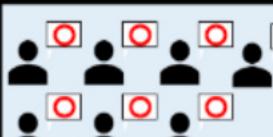
られた場合においても総会成
立要件を満たした上で、改
定された賛成要件による決
議が必要になります。

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ことになります。

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。

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

マンションの管理に関する決議（一例）

決議内容	特別多款決議 (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	 7
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）

現行		改正後	
	8		8
	1		1
	1		1
	2		2
12		10	
66.6% (8/12)		80.0% (8/10)	
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。



“屋がら施工”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』



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ご質問、価格等のお問い合わせにお答えします。

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)

The logo for LIXIL e-DESK, featuring the word "e-DESK" in a stylized font with a blue and white gradient, preceded by the LIXIL logo.

○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つて、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、必要と認めるられるときは、利害利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、区分所有者に代わつて管理を行う者を定め、管理制度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」の対象とされた専有部分およびその効力

管理不全專有部分管理制度

▶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

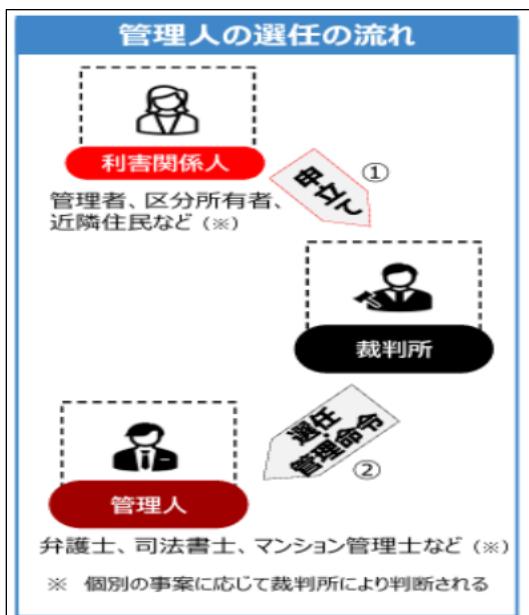
- ▶ 区分所有者による適切な管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ

○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

- 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)



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。



第33年経過した給水管の内部

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、これらの行為を行なう場合には、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きますのでご参考ください。

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、保存行為

会議決権は付与されません。

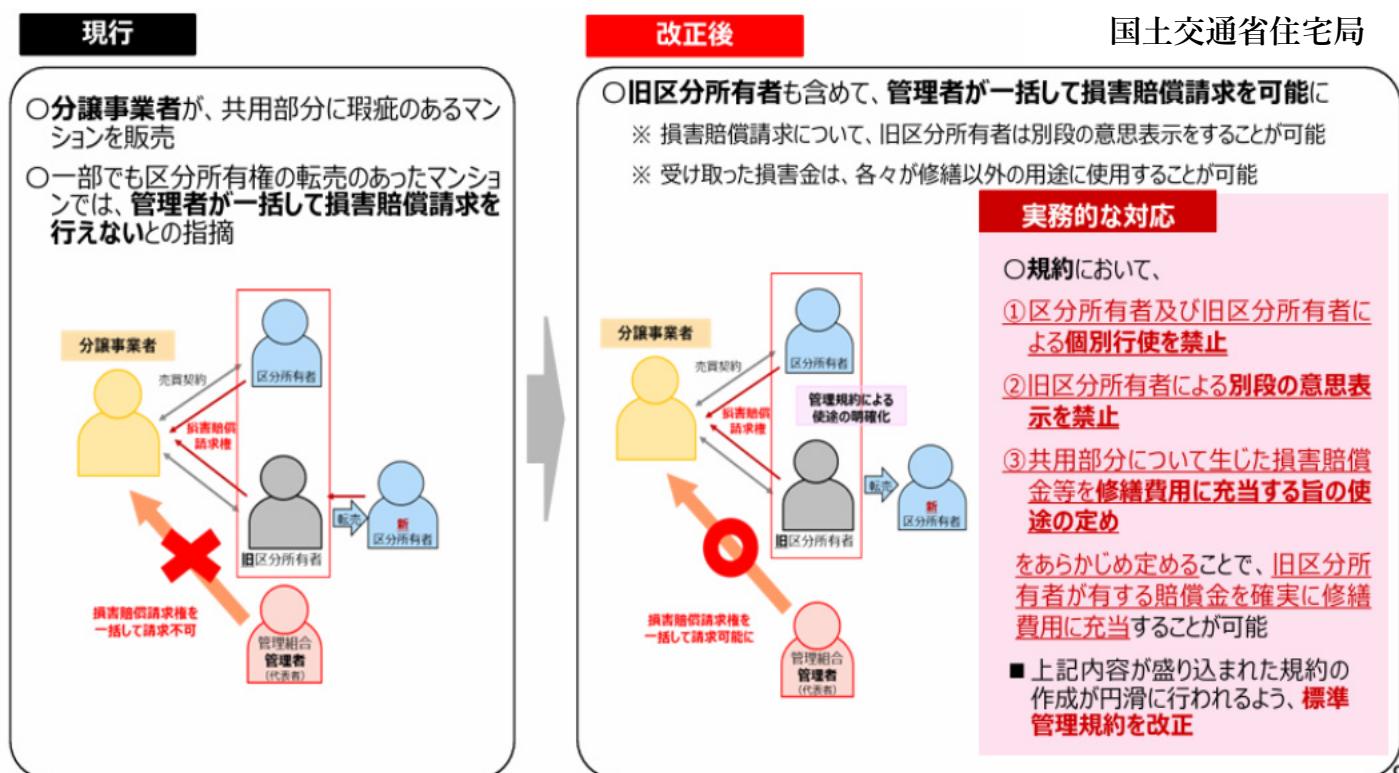
利用権について、管理・処分その権限を有します。

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
適用され区分所有権
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。



— 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
警備業認定 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4F402号
TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008

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



▶管理の円滑化等の推進

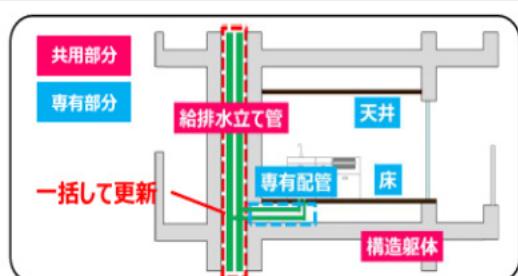
国土交通省住宅局

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

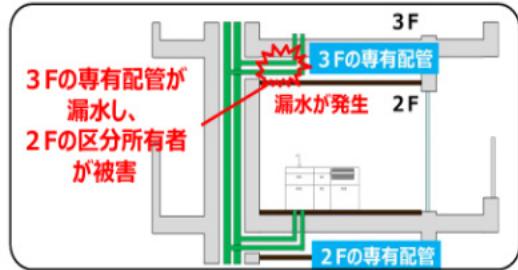
〔具体例：共用部分の配管と専用部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）〕



○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をしようとする場合〕



※ 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

- 保存行為・利用改良行為
- 集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- 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



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
TEL 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大宮駅8番 〒330-0844
TEL: 048-648-1871 WEB:QRコードよりお問い合わせください
DaWaLifeNext
QRコード



SUUMO AWARD 2024
首都圏 分譲マンション管理会社部
スタッフスピリチュアル部門(100戸以上の部) 最優秀賞

マンション・建物
大規模改修

■東日本リニューアル事業部

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

■西日本リニューアル事業部

関西支店・福岡営業所

《お問合せ》 (06)6382-8410



YAMAGIシリ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。

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。

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、ここまででの廃墟事例は見られませんが、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。

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)】

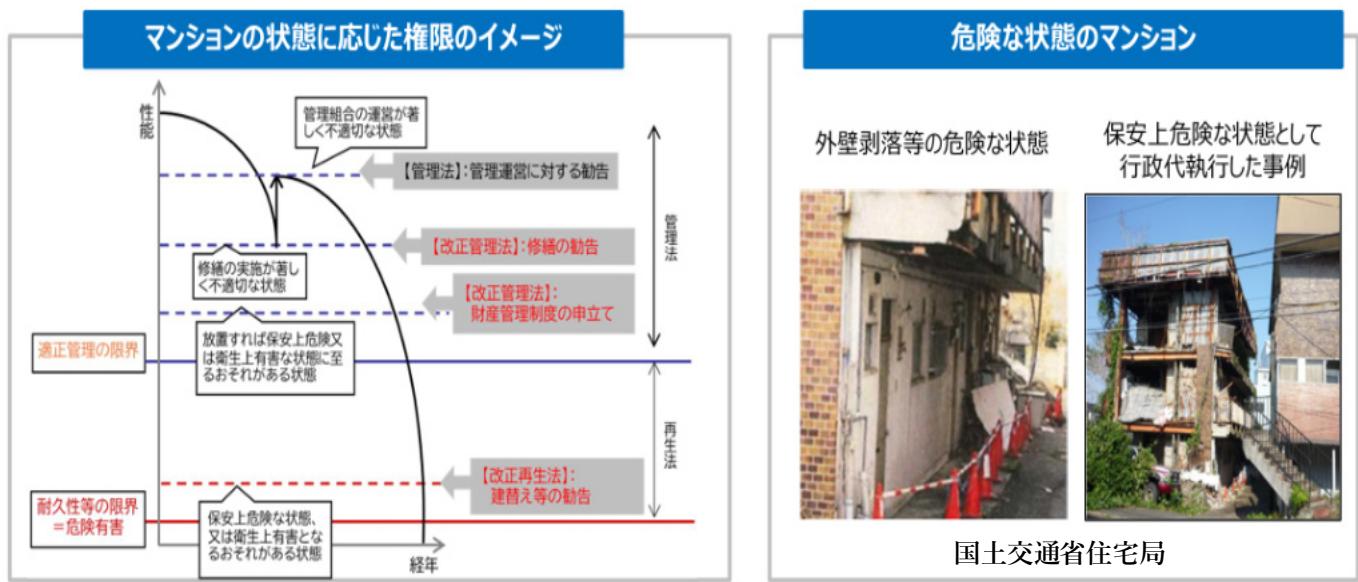
地方公共団体の取組の充実(危険なマンションへの勧告等)【マンション管理法・マンション再生法】

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、専門家のあっせん等、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也可能とする。

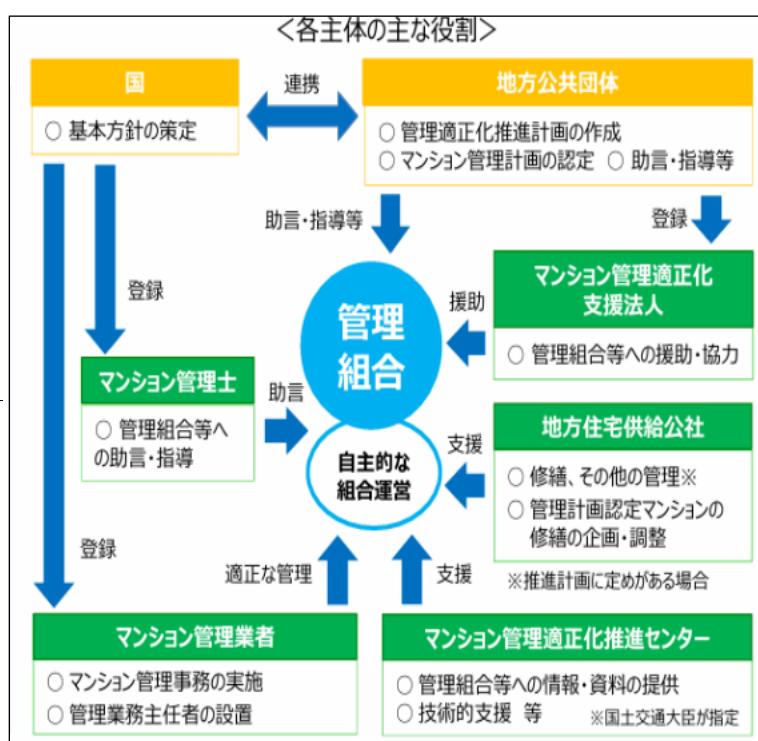


適正化支援法人

- 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な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

- ・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
- ・第2号関係
- ・マンションの管理に関する調査や研究
- ・第3号関係
- ・マンションの管理に関するNPO法人として、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。
- ・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
- ・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助言



・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・設備監理）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ひ申しあげます。

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 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った。。。

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！



取扱損保：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、間根、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: 03(6665-8307 / 建設 (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。