





# 情報INDEX

- ★都内のマンション、認知症住民と共生課題に・都は専門家派遣 個人間のトラブルには管理組合や管理会社も介入しづらい。都は2025年度、助言にあたる「マンション管理士」の派遣を倍増させるなどの対策を進める。(9/25日本経済)
- ★東京建物、子供送迎付きマンション 価格高騰下で付加価値向上 東京建物は2027年に分譲マンションの居住者を対象にした子供の相乗り送迎サービスを導入する。学校や塾との間を送迎する。(9/30日本経済)
- ★子供の転落防止進まず マンションのベランダや窓から子供が転落する事故が後を絶たない。補助錠設置は子育て世代の15%の普及にとどまる。(10/2日本経済)
- ★マンションの曲がり角・機械式駐車場「金食い虫」 高齢化等で利用者が減り、維持費、全面更新の多額な費用に悩む管理組合は少なくない。機械式を撤去して平置き駐車場に改修する動きが出ている。(10/16東京)
- ★分譲から40年、ブランドマンションの基礎構造部で多数の不具合発覚 住民側の独自調査で発覚。売主側は「構造力に影響はない」と主張している。住友建設(現・三井住友建設)建築、伊藤忠不動産(現・伊藤忠商事)分譲、兵庫県西宮市内の1985年分譲、80戸のマンションで。(10/16朝日)
- ★旭化成ホームズ、老朽マンション再生に力 建て替え要件緩和にらみ旭化成ホームズは35年までに30件の着工を目指す。新築着工数が減少するなか、既存マンションの再生に商機を見いだす。(10/18日本経済)
- ★都内にタワマン497棟、全国の3分の1が集中 法人や外国人ニーズで今後も強気の価格か。(10/19東京)
- ★分譲マンション管理費7.5%上昇、修繕積立金は16.5%、インフレの波(公財) 東日本不動産流通機構公表の「首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金(2024年度)」では、2020年における専有面積1平方メートル当たりの管理費201円だったのに対し、24年には216円と約7.5%上昇。(10/20日本経済)



ミニセミナー



窓メーカーによる実物展示

「戸別/全戸改修相談ブース」「窓関連製品展示ブース」「事務局ブース」に分かれ、それぞれのブースで、窓改修の施工実績のある施工店による個別相談や窓メーカーから窓製品の実物展示が行われたほか、事務局ブースではマンション窓改修をサポートする公的制度の説明に使用される補助制度の説明が行われた。

マンション窓改修大相談会を開催  
横浜市は、10月25日(土)、ガラス卸販売のマテックス(株)と協働で、マンション管理組合、居住者を対象とした「マンション窓改修大相談会2025」を、横浜市役所1階で開催した。



施工店による個別相談

明、戸別改修事例の紹介等が行われた。

## マンション標準管理規約が改正 改正法施行日前後で異なる手続きに注意

10月17日、国土交通省は、令和7年改正マンション標準管理規約を公表した。

今回の改正では、今年5月から施行される改正区分所有法の改正事項を反映させることに加え、社会情勢を踏まえた改正が行われた。改正の概要は別表にまとめたが、今回の改正の中には、標準管理規約に準拠した変更をしないと、区分所有法に抵触するため、規約の変更が必須であるものも含まれる。

そのため、これから規約改正に着手する管理組合も多くあると思われるが、改正法では、集会(総会)の成立要件(定足数)及び決議要件が変更されていることから、施行日を挟んで改正手続きが一部異なるため、国土交通省は注意を呼びかけている。

令和3年3月31日までに総会招集手続きする場合  
改正法施行前の令和8年3月31日までに総会の招集手続きを開始する場合は、現行規約の規定に則り改正を行う。

令和8年4月1日以降に総会招集手続きする場合  
改正法施行日の令和8年4月1日以降に総会の招集手続きを開始する場合、現行規約の総会の成立要件(定足数)及び決議要件は改正法に抵触し無効となるため、改正法の規定に則り改正を行う。

改正法施行日の令和8年4月1日以降に総会の招集手続きを開始する場合、既に改正法が施行されているため、即時に改正規約が効力を発することになる。

- 1 総会の招集  
現行規約の規定に従い招集  
①招集通知の発送時期：総会の会議開催日の2週間前まで  
②招集通知の内容：  
i 会議の日時  
ii 会議の場所  
iii 会議の目的  
iv 議案の要領  
2 総会の決議  
①定足数：議決権総数の半数以上の出席  
②決議要件：組合員総数及び議決権総数の4分の3以上  
3 以上  
この際、規約改正議案の中に、以下の文言「この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする」を添え、改正法の施行日である令和8年4月1日から改正した規約の効力が発することと併せて決議する。
- なお、総会の会議の日が令和8年4月1日以降の場合、既に改正法が施行されているため、改正規約の効力発生日を令和8年4月1日とする旨の決議を併せてする必要はない。

### マンション標準管理規約改正の概要(単棟型)

令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	区分所有法の改正規定※	関係条項
総会議決における多数決要件の見直し	○	第47条
総会招集時の通知事項等の見直し	○	第43条
所在等不明区分所有者の総会議決等からの除外手続き	○	第67条の3(新設)
国内管理人制度の活用に係る手続き	○	第31条の3(新設) 同条コメント(新設)
専有部分の保存行為実施の請求	○	第23条
共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	第21条 同条コメント
修繕積立金の使途	○	第28条
マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き	○	第67条の4(新設) 第67条の5(新設)
共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使	○	第24条の2(新設)
区分所有者の責務	○	第20条
社会情勢等を踏まえた改正		第35条コメント 第53条コメント 第36条の2
管理組合役員に関する規定の見直し		第35条コメント 第55条コメント
管理組合役員等の本人確認		第32条コメント 第32条の2(新設) 同条コメント(新設)
管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		第18条コメント
喫煙に関するルールのかえり方		

※○ 標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必須であるもの。○ 標準管理規約に準拠した管理規約の変更をなくとも区分所有法に抵触しないものの、適合させることが望ましいもの。

## ぶっくがいと

イラストと計算例でわかる外装材の耐風設計・施工

日本建築協会 企画/西 博康 著



屋根・外壁・笠木・手摺・屋上目隠し壁・外構設置物...など、多発する台風による飛散被害。風圧力の設定からビスの使い方まで、お客様を被害者・加害者にならないための知識を実務者視点でやさしく解説。定価2970円(税込) 発行 学芸出版社

## 確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のパイオニア マルライナー工法 BCU-審査証明-57

ライニングイメージ

エアーで空気を送り込みます 形成速度約1m(分) 先端をカットします 完成

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲縦排水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

排水管再生工事のパイオニア 株式会社 マルナカ

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27 TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160 E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp URL: http://www.maruliner-honbu.co.jp

## 建物診断から

設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン 保全設計協同組合

(本部) 〒130-0002 東京都墨田区業平 3-8-12-201 電話 03-5819-2266 f a x 03-5819-2267

## 管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正 迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律 Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。管理組合からの初回相談(30分程度)は無料 管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

### コンパサーレ法律事務所

千葉県中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階 電話 043-202-2336 FAX 043-202-2337 弁護士 石川貴康



★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include companies like 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include companies like 耐震設計, NSリノベーション, いずみテクノス, etc.

給・排水設備(赤水対策他)

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/

# <お知らせ>

## NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後5時までとしています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- ・電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- ・Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- ・専門相談会：お電話でご予約下さい。

### <各種専門相談会>

- \* 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- ・相談は一回60分です
- ・相談料：会員管理組合は無料  
一般管理組合は5,000円
- ・相談は、電話相談以外はすべて予約制ですので、お電話での予約をお願いします。
- ・相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会  
弁護士が対応します。  
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会  
建物・設備の専門家が対応します。  
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会  
NPO日住協の理事が対応します。  
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



NPO日本住宅管理組合協議会  
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創設以来56年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243

http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp  
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp



# 役員のなり手不足が解消されたくある相談事例

◆協力は幾らが適切か  
ある管理組合の理事長から、理事就任を辞退するなどの苦情を果たしていない区分所有者に対し、協力を徴収し、理事と組合員との間の適当かとの相談が寄せられた。

◆金額回答だけではないか  
相談を受けた相談員は考え、質問通り判例などを参考に「適切な金額」だけ答えたが、却って理事辞退者が増え、協力を訴えるようなアンケート実施を理事長に、



◆アンケート実施を提案  
そこで相談員は理事長に、まず協力を徴収の話は後にし、管理組合の運営方法や理事の必要性、役割などを説明し、協力を訴えるようなアンケート実施を提案した。理事長は当初は「そんなことをしても効果はない」と断り、理事も熱心に取り組んだ。その結果、回収率は8割を超え、高水準となった。

◆区分所有者を信頼して  
アンケート結果は「今後も輪番制を継続したい」「輪番が回ってきたら理事を引き受けるか」などの設問に、5割以上の区分所有者が「はい」と回答し、役員のなり手不足

りかねないと説得、アンケートを実施することになった。◆輪番制受け入れが多数  
アンケートは初めてだから丁寧に行うと決め、アンケートの回収にあたっては、理事による各戸訪問、いわゆる「ドアノック作戦」を実施した。理事も熱心に取り組んだ。その結果、回収率は8割を超え、高水準となった。

◆区分所有者を信頼して  
このアンケート結果を報告するなど「管理組合ニュース」も定期的に発行するようになった。理事も熱心に取り組んだ。その結果、回収率は8割を超え、高水準となった。

## NPO日住協「マンション管理フェア2025(秋)」

(一社)日本能率協会「団地・マンションリノベーション総合展」にて開催

- 展示、セミナー、無料相談会開催!
- 日時 11月19日(水)～21日(金)  
10:00～17:00
- 会場 東京ビックサイト西展示棟  
<同時開催セミナーのご案内>
- 11月19日(水)10:30～11:30  
「排水管更生工事のマンション導入事例<その1>」  
「埋設された古い排水管を甕らせる～リノベライナー工法～」
  - 11月20日(木)10:30～11:30  
「後悔しないためのマンション修繕工事」  
「排水管更生工事・マルライナー工法」
  - 11月21日(金)10:30～11:30  
「排水管更生工事のマンション導入事例<その2>」  
「マンションの居住価値向上のための自立管理とビジョンの策定」

※ご来場及びセミナーの参加には日本能率協会「団地マンションリノベーション総合展」のWebより事前登録をしてください。  
<https://www.jma.or.jp/homeshow/visit/>



## NPO日住協・アメニティ新聞社合同フォーラム2025

「管理組合の『いま』を知る!」  
NPO日住協賛助会員、アメニティクライアント、設計コンサルタントの皆さま、昨年引き続き今年も開催いたします

日時: 12月9日(火)  
15:00～18:00  
会場: 主婦会館プラザエフ・7階「カトレア」(東京・四谷)  
会費: 昨年同様、有料とさせていただきます(別途ご案内)

内容  
第1部 フォーラム  
第2部 懇親会(異業種交流会)

※開催日が当初予定より変更となり、誠に申し訳ありません。お申し込み等詳細は、NPO日住協通信、NPO日住協ホームページにてご案内しております。  
<https://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/>



## マンションの法律

### Q&A

「法律相談会」から



Q 当管理組合の管理規約は、総会の議長は、総会において組合員の中から選出する規定があります。先日の総会では、組合員ではない組合員の同居の親族が、議長として総会に選出され、議案が可決されました。その際、議長に委任された議決権も、その議長が議決権行使をしています。この可決決議は有効なのでしょうか。

【回答者】  
法律相談会専門相談員  
弁護士 内藤 太郎

A 議長の資格のない者の議事進行によりなされた決議で、この決議が規約に反することは明らかです。しかし、規約に反するからといって、直ちに決議を無効とすることは、第三者による総会の攪乱等を防止し、組合員の利益を保護する趣旨で設けられたものと考えられるので、重大な違

行によりなされた決議です。この決議が規約に反することは明らかです。しかし、規約に反するからといって、直ちに決議を無効とすることは、第三者による総会の攪乱等を防止し、組合員の利益を保護する趣旨で設けられたものと考えられるので、重大な違

## 議長の資格のない者によりなされた決議は有効か?

とる。(議長として選出されたA)は、本件住宅の一室に居住し、区分所有者と親子関係にある者で、区分所有者からの委任を受けて代理人として本件総会に出席し、...本件総会について、他の組合員とほぼ同等の利害関係を有する者であったことが認められる。また、議場の多数意見により、Aが議長として選出されているのであり、Aの議事進行に格別不適切な点があったとは認められず、本件総会の出席者は、それぞれの立場で本件各決議に参加したと認められることなども踏まえると、前記規約違反は、本件各決議の効力に影響を与えるような重大なものであったと認められない。」と、議長に委任された議決権を行使すること、(議長として選出されたA)は、本件住宅の一室に居住し、区分所有者と親子関係にある者で、区分所有者からの委任を受けて代理人として本件総会に出席し、...本件総会について、他の組合員とほぼ同等の利害関係を有する者であったことが認められる。また、議場の多数意見により、Aが議長として選出されているのであり、Aの議事進行に格別不適切な点があったとは認められず、本件総会の出席者は、それぞれの立場で本件各決議に参加したと認められることなども踏まえると、前記規約違反は、本件各決議の効力に影響を与えるような重大なものであったと認められない。」と、議長に委任された議決権を行使すること、

使すること、(議長として選出されたA)は、本件住宅の一室に居住し、区分所有者と親子関係にある者で、区分所有者からの委任を受けて代理人として本件総会に出席し、...本件総会について、他の組合員とほぼ同等の利害関係を有する者であったことが認められる。また、議場の多数意見により、Aが議長として選出されているのであり、Aの議事進行に格別不適切な点があったとは認められず、本件総会の出席者は、それぞれの立場で本件各決議に参加したと認められることなども踏まえると、前記規約違反は、本件各決議の効力に影響を与えるような重大なものであったと認められない。」と、議長に委任された議決権を行使すること、



# 老後の新生活

## 情報

### 100歳でも歩ける体をつくるには③

先月は、日本体心力協会会長の鈴木亮司さんのドから、鈴木さんが行った講演の様子を撮影した「脱力」はなぜ体にいいのかが、普段特に意識することなく行っている「呼吸」に着目し、呼吸も鼻で呼吸し、さらに「吐く」ことを意識して呼吸することで、リラックス効果が生まれることをお伝えしました。

### 100歳でも歩き続けるために

人間は、何かひとつの行動を、一定のリズムで繰り返したとき、だんだん理想状態に入っていきます。ランニングハイも同じ理由から起きると考えられるのですが、そんな経験はないでしょうか。この理想状態に入ったとき、実は脳は非常にリラックスした状態になるのです。

### 「脱力スワイショウ体操」

今日は、体操でリラックスする方法をお伝えします。それが、鈴木さんが提唱する体操「脱力スワイショウ体操」です。「スワイショウ」とは、中国語で「腕を振り投げろ」という意味で、太極拳や気功で行われる準備体操のようなものです。それを、脱力するにフォーカスした体操として、鈴木さんが考案しました。

本来スワイショウは、腕だけを動かして行うことが多くありますが、「脱力スワイショウ体操」は、足を振る動きも取り入れています。この体操、とても簡単で、誰でもでき、そして、続けるうちに、体の力が抜けていくそうです。その動きを紙面でお伝えするのは難しいため、鈴木さんの著書をお買い求めに

### 定して来るそうです。脱力した状態が安定して

定して来るそうです。脱力した状態が安定して

定して来るそうです。脱力した状態が安定して

定して来るそうです。脱力した状態が安定して



動画はこちらのQRコードから

# 集合郵便箱

## 見積り額の違(ご)い

なせそんなに違うの。一尾1800円。去年は300円でもしかかも痩せている。なには悪い業者さんでボッタくられること。今年のはちも。兄はC社。前までは、一尾100円で売っている時もあった。今も70万円で処分した。やはり何社に見積もってもらった。A社は200万円、B社は150万円、C社70万円と。実家の母が昨年亡くなり、母の荷物を片付けて、兄がリフォームをしようとした。荷物の処分について、業者に来て見積もってもらった。A社は200万円、B社は150万円、C社70万円と。今年のサンマ。自分はあった体操。今年サンマが安くなったので、この秋は2回食べた。安いといっても

投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まいや暮らし方に関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。また、匿名希望の場合はその旨、記入ください。〒101-0041 千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階、(株)アメニティ新聞社、「集合郵便箱」係、fax 03-35526-2848



## オリーブオイルを旅する

世界3大の「の」ない。ゆえに先号に紹介したとくに数えられるボルチータラットでの相性は群を二、和名を「ヤマドリタケ」抜く。そして、家庭で作るという。その姿の子豚のうな可愛らしさから、イタリア語で「豚のよう」を表す形容詞「Porcino」が由来。ボルチーノから、そう呼ばれている。(※因みに「ボルチーノ」は、イタリアの複数の変形)。このボルチーノはイタリアのみならずヨーロッパでも人気の食材となっていて、今回は、人気の秘密、味と香りはもとより、ボルチーノが持つレシンの多様性を探ってみよう。

生と乾燥、使い分けたい。その特性。何もかも生は鮮度がいのち。味はもちろんだが、煮込んでも揚げても、サクッとしたその食感が何とも言えない。



ボルチーノのラビオリ・ラグーソース

### 「ボルチーノ」茸(きのこ)「街道をゆく」その2

「ボルチーノ」茸(きのこ)「街道をゆく」その2

ツレ、パッパルデッレなどのロングパスタ、そしてリガトーニなど、ショートパスタとの相性も甲乙つけがたい。いっぽう、日本でも手に入りやすい「乾燥ボルチーノ」にも侮れない味覚が

# 「東京都マンション防災ガイドブック」

防災対策を具体的に進めるには、管理組合や賃貸マンションの管理者が「何をすればよいのか」を明確に理解していることが必要。そこで東京都は各マンションがそれぞれの状況に応じて災害への備えを進められるよう、必要な情報を整理した「東京都マンションガイドブック」をこのほど作成した。同ガイドブックは東京都マンションポータルサイトからダウンロードが出来る <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/>



# 「我が家のリフォーム」体験談をお聞かせください!

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

【送付先】  
〒101-0041  
千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階  
株式会社アメニティ新聞社  
メールでも受け付けます。  
info@mansion.co.jp  
(文章は「テキストファイル、またはワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)



