

令和8年マンションフォーラムの紹介

今回のマンションフォーラムは埼玉県マンション管理士会川口支部とのコラボにて実施します。その内容は以下の通りです。

開催日：令和8年1月18日(日)14時～
 場所：パートナーズステーション第1・2・3会議室(キュポラM4階)
 開催内容：第1部「ミニセミナー」

第2部「マンション管理士と共にテーマ別のグループ相談会」
 定員：30名(定員になり次第受付終了)
 参加申込：令和7年12月25日(木)から受付開始
 受付開始：13:30分(着座グループ識別名札配付)テーマ別によるグループ別の着座指定

前半後半と分けて2部構成で、前半(第1部)は川口市マンションコミュニティ連絡協議会によるミニセミナー「マンション管理の円滑化のための改正法の解説」(約45分)・・・解説：川口市マンションコミュニティ連絡協議会 塩津 富久郎

前半(第1部)はこの協議会だより3頁に掲載の改正法の内容をより詳しく解説致します。ポイントを押さえて下さい。重要案件が総会出席者のための法に変わります。

後半(第2部)は埼玉県マンション管理士会川口支部の管理士の方によるテーマ別の相談会(意見・情報等の交換)とします。グループ別の5つのテーマ、A管理組合・理事会運営について、B管理費・修繕積立金・長期修繕計画について、C大規模修繕計画について、D管理会社について、E規約・トラブル関係についてそれぞれのテーマに基づきグループ分けを行い、参加申込を受け付けます。申込数に応じて5グループを編成し、参加者から具体的な相談を伺います。その後、各参加者から問題点や意見・情報を共有・交換し、グループ全員で解決策を考える形式で進めます。この様な内容で開催致しますので、テーマ別の人数に偏りが生じた場合は、第2希望のテーマにご参加いただくことがあります。参加者の問題や意見・情報をお聞きするため、定員(予約制)は30名として定員になり次第受付を終了といたします。なお、各申込時にテーマごとのグループ分けを行い、受付時に名札をお渡しします。その名札に基づき指定の席にご着席ください。

※申込及び受付手順(定員・受付終了時はホームページのトップ頁へ受付終了と表示致します。)

- ①参加申込書(テーマ別に申し込む)FAX・メール・電話(必ず、テーマへ希望を①②を記入して下さい。未記入の方については第1部のみ参加と致します。)
- ②当日受付名簿にて受付
- ③テーマ別のグループ用名札受理
- ④グループ単位の席へ着座
- ⑤定刻により開催

この冊子の別紙の申込書にテーマ内容に第1希望①、第2希望②を記入の上、お申し込みをして下さい。



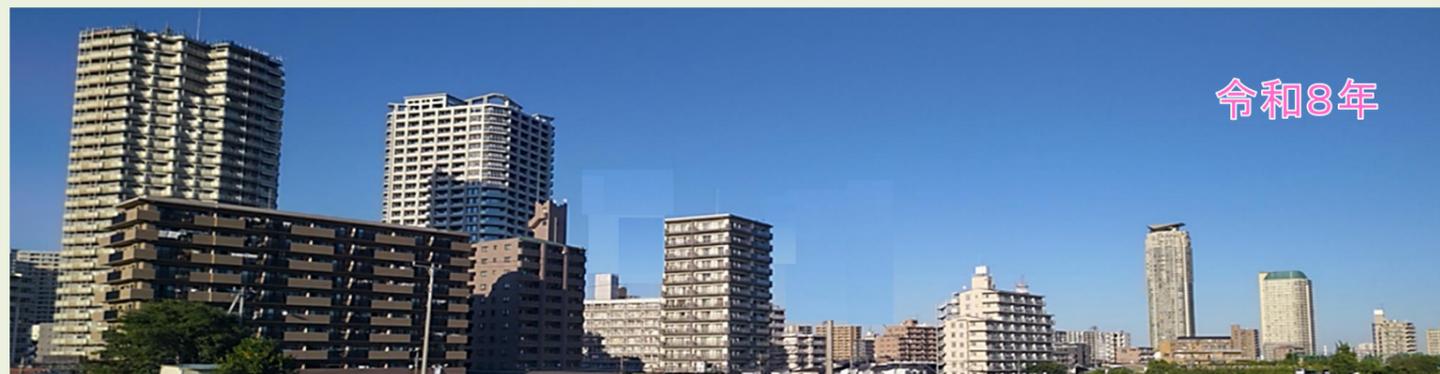
マンション協議会だより

～ マンションの課題あれこれ ～

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

2026.1.1 vol 28 目次

- 1 奥ノ木市長 年頭の挨拶
- 2 管理組合の滞納問題への対応
- 3 区分所有法の改定についてのポイント
- 4 令和8年マンションフォーラムの紹介
- 4 令和8年のスケジュール予定
- 4 編集後記



令和8年



年頭の挨拶

川口市長 奥ノ木信夫

新年あけましておめでとうございます。

臨海会長をはじめ貴協議会の皆さまにおかれましては、晴れやかな新年をお迎えのことと、心よりお慶び申し上げます。

さて、近年の地球温暖化や異常気象による災害の規模や頻度は、これまでの経験や予測を超えるものとなってきました。災害への備えを万全にするためには、普段から防災意識を持ち、自ら備え行動する力である「自助力」を高めることが重要です。

加えて、近隣住民と交流を深め、助け合える関連性を築く、「共助力」を強化することにより、地域全体の防災力が向上します。本市でも大規模災害の発生を想定した防災訓練の実施や防災意識の啓発、自主防災訓練への支援を行い、災害に強いまちづくりを進めていきます。

貴協議会が実施しているマンション管理セミナーや情報交換会などの活動は、地域の防災力向上や住民同士の連携強化に寄与する大変素晴らしい取り組みであると感じております。そのご尽力に心から敬意を表するとともに、今後の更なる発展と充実した活動が展開されことを期待申し上げます。

結びに、今年一年が皆様にとりまして、明るく希望に満ちた年となりますよう祈念申し上げます。年頭のあいさつといたします。

川口市マンションコミュニティ連絡協議会の活動

快適なマンションライフを目指して頂くために

川口市の約25%は分譲マンションに15万人が暮らす中で、日々のトラブル解決するための情報を掴んでよりよいマンションライフを送るのためにも私たち協議会では「安心・安全・快適なマンションライフ」に役立てて頂くためのセミナーやフォーラムといった、新しい情報等の発信、また、参加者による問題等の情報交換会、皆様への広報誌(協議会だより)及びホームページを作成し情報提供を行っております。

《令和8年のスケジュール》予定 令和8年1月～8年6月

- ◇ 1月18日(日)14時～ マンションフォーラム
『マンション管理改正法の解説とテーマ別の情報交換と相談会』
- ◇ 2月28日(土)18時～ 情報交換会
- ◇ 4月18日(土)18時～ 情報交換会
- ◇ 6月20日(土)18時～ 情報交換会

注.ベランダ菜園中止:プランター栽培の講師の出来る方を募集中

会員募集

みんなで

聞こう 話そう つながろう

会費:無料

川口市マンションコミュニティ連絡協議会
 ●マンション管理組合 会員(団体会員)
 ●マンション居住者等 会員(個人会員)
 お問い合わせ(随時受付 月曜休館)
 川口市川口1-1-1 キュポラ本館M4階
 かぐち市民パートナーズステーション
 TEL:048-227-7633 / FAX:048-226-7718
 E-MAIL:volun@city.kawaguchi.saitama.jp



「携帯からホームページが表示されます。」

旅の帰り窓から下を覗いたら林立したビル群が見えた。よく見ると川口市の高層マンションでした。今は、鍍物の街として栄えてきたキュポラの面影は全く消えさり、このマンション群は都内を支える衛星都市として栄えてきた。人口が減りつつあるなか、これからは川のマンション人口は益々増え、さらなる啓蒙活動が必要と感じて居ります。

編集後記

管理組合の滞納問題への対応

現在でも多くの管理組合を悩ませている滞納問題は今後も続くと思われるインフレ等の経済状況から更なる増加が懸念されており、管理組合にとってこの滞納問題への対応は避けられない重要課題の一つです。

1. 主な滞納の原因

- ① 経済的理由・失業、病気、年金額の実質的な目減り等
- ② 区分所有者の所在不明(空室化・連絡取れない)
- ③ 区分所有者の死亡(独居高齢者・相続人なし)
- ④ 認知機能低下による支払い忘れ(独居高齢者)

2. 管理会社の役割

- ① 管理会社の役割は滞納金の回収業務ではなくあくまでも督促業務のみ。管理会社の滞納金回収業務は弁護士法違反の可能性大)
- ② 毎月収支状況報告書にて滞納状況を管理組合に報告。
- ③ 滞納者に〇カ月の間、電話・自宅訪問・督促状の送付等を行う。
 - ・支払いがなくても〇カ月で督促業務は終了・〇カ月は委託契約による。
 - ・その後は管理組合の責任にて回収することとなる。

3. 管理組合の対応

- * 面倒なことはしたくない・何もしないのが最悪(5年で消滅時効)
- ・特に1年任期の輪番制の管理組合は要注意。
- (1) 経済的理由による滞納者
 - ・従来の傾向→個々の実情に沿った対応を→理事長面談、役員が訪問回収。
 - ・最近の傾向→マニュアル対応型に→管理会社の〇カ月の督促を前提に「法的措置を予告した配達証明付き内容証明郵便」の送付→法的対応へ。(従来型の滞納者対応の効果の限界と役員心労過多)
 - ・マニュアル型対応には規約(管理費等の徴収)の「～できる」規定→「～とする」規定への変更が有効。(必要に応じて専門家への相談を)
 - ・ただし、滞納者の個人情報・プライバシー保護は重要(情報は役員のみ)
 - ・滞納者に対する弁護士不要の一般的な法的対応
 - * 支払い督促 →書類申請のみで簡易裁判所から支払い命令書を送付
 - * 少額訴訟(60万円以下)→簡易裁判所にて1回の審議で即日判決
 - * 上記の対応で回収できない場合→59条競売の検討(弁護士に依頼)

(2) 区分所有者の所在不明

- ・住民票等の確認でも不明の場合、R8.4月からは家庭裁判所に「所在者不明専有部分管理人」の選任依頼が可能に。
- ・管理人(弁護士)が各種調査後、最終的には競売による専有部分の売却を行い滞納金を清算。
- ・余剰金が出た場合は本人のために「供託」される。

(3) 区分所有者の死亡(相続放棄など相続人無しの場合)

- ・登記簿にて当該専有部分の抵当権設定の有無を確認。
 - ① 抵当権設定されている場合→抵当権者の競売を待つことも。
 - ② 抵当権設定がない場合→家庭裁判所に(2)と同様の「所在者不明専有部分管理人」の選任依頼→以降(2)と同じ。
 - ③ 相続人のいない人の財産は債務弁済後の余剰金は国庫に帰属する。

- ④ 認知機能低下による支払い忘れなど(独居高齢者)
 - ・親族に相談し状況により「成年後見人の選任依頼」等をお願いする。
 - ・施設入居の区分所有者が滞納→親族、地域包括センターなどに確認

4. 管理組合の管理費・修繕積立金への請求権は法的に非常に強い!

- 管理組合が適切な対応を行えば滞納はほとんど回収可能。
- (1) 区分所有法8条(特定承継人の責任)
 - ・「新区分所有者は旧区分所有者の組合への債務を継承する」という法律。マンション特有の法律でこの効果は絶大→ほとんどの場合回収できる。
 - ・空き家が増えると管理費・修繕積立金が不足し管理ができなくなる→×
 - (空き家かどうかに関係なく区分所有者に管理費等の支払い義務がある)
 - ・自己破産されると滞納金が回収できなくなる→×
 - (破産管財人の専有部分の競売による新区分所有者に清算してもらえる)
- (2) 区分所有法59条(区分所有権の競売の請求)
 - ・滞納金額について様々な対応をしても回収できない場合(特に専有部分に抵当権が設定されている等)、総会の特別決議により滞納者の専有部分を強制的に競売にかけることができるとする法律。
 - (名目は滞納金回収ではなく義務違反者としての区分所有関係の解消)
 - ただし、管理費・修繕積立金とも5年で消滅時効が完成。
 - ・滞納開始時からいくら督促していても5年過ぎたら滞納者の支払い義務がなくなるという法律(注)。
 - ・従って滞納発生時から5年以内には法的措置を行っても回収しなければならない。これを怠り管理組合の請求権が消滅した場合、理事長・役員が善管注意義務違反で組合員から訴えられる可能性も。

- (注)時効について・5年過ぎても請求は可能だが時効を主張されたら、こちらの請求権も相手の支払い義務もなくなるということ。

5. 滞納問題に必要な管理規約について

- ・滞納問題には管理規約の定めが重要・規約の規定は法的効力を持つ。(標準管理規約60条(管理費等の徴収)を参照のこと)
- ・規約に定めることで遅延損害金(年14.6%が多い)、弁護士費用、その他諸費用も全て滞納者に請求が可能となる→規約にないと制限がかかる。
- ・規約に定めることで裁判の追行も理事会の決議で可能となる(但し、特別決議の59条競売は対象外)→規約にないと都度、総会決議が必要となる。



区分所有法改正についてのポイント

マンション管理の基本法ともいえる「区分所有法」が約25年ぶりの大幅改正となり来春(令和8年4月1日)からの施行となりました。これは、近年、マンションの建物自体の高経年化と区分所有者の高齢化といういわゆる「二つの老い」に直面し、更に社会経済活動のグローバル化による外国人区分所有者の問題等、管理の複雑化と困難化が進んでいることへの対応策の一環ですが、改正の内容は建物の管理に関する円滑化やマンション再生に関する円滑化(建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取り壊し等)など多岐にわたりますので今回は多くの皆様に関係する区分所有建物の管理の円滑化等の内容について、ポイントを抜粋してお知らせします。

<従来の規定から変更された事項>

- 集会の決議要件が区分所有権の処分を伴わない決議を対象に出席した区分所有者及び議決権(委任状・議決権行使含む)の多数による決議に。
 - ・従来、欠席者は反対票と同じ様にカウントされていたが今後は母数から除外される。
 - * 決議要件が従来通りの事項・普通決議事項(但し規約による)
 - * 決議要件が全区分所有者の3/4から出席者の3/4に変更される事項
 - ① 規約の設定・変更・廃止
 - ② 共用部分の変更(但し一定事由の場合は2/3)
 - ・更に規約で過半数まで引き下げ可能
 - ③ 義務違反者への専有部分の使用禁止、区分所有権の競売請求など
 - ④ 管理組合法人による区分所有権の取得

<新たに創設された主な規定>

- 区分所有者の責務として、区分所有建物の管理に関する区分所有者相互の協力義務を明記。
- 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外
 - ・管理者、他の区分所有者からの申請により裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度を創設。
- 所有者不明専有部分管理人
 - ・利害関係人の請求により裁判所が選任した管理人はその専有部分の管理及び処分(裁判所の許可を得ての売却)が可能。
- 管理不全専有部分管理人及び管理不全共用部分管理人
 - ・利害関係人の請求により裁判所から選任された管理人は当該専有部分又は共用部分を保存行為等の範囲内で管理及び処分が可能。
 - ・但し専有部分又は共用部分自体の売却には区分所有者の同意が必要。
- 共用部分と専有部分の一体管理時の手続きを明確化(配管全面更新等)
 - ・規約に特別の定めをすることにより、集会の決議で共用部分と専有部分の保存・改良行為を一体として行うことが可能であることを規定。
- 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
 - ・管理者が元区分所有者を含む請求権を有する者を代理して請求権を行使し、訴訟追行が可能であることを明確化。
- 国内管理人
 - ・区分所有者が国内に住所等を有しない場合に選任可能。
 - ・国内管理人の権限・保存行為、議決権の行使、管理費等の支払い等
 - * 任意規定であるが規約において選任の義務付けを前提にしている。
- 管理組合法人による区分所有権の取得が可能であることを明確化
 - ・集会の3/4以上の決議により当該建物の区分所有権又は当該建物の土地と一体として管理又は使用する土地を取得することができることを規定。

上記は改正の一部ですが、今回の区分所有法の改正で見落としがちで重要なことは附則において、新法の施行日(4月1日)以降は総会の決議要件など新法で変更されたものは新法が適用され、従来の規約はすべて無効となるとされていることです。従って、できる限り来年の4月までに、若しくは遅くも総会開催前までに管理規約の改正を行い、法的に無効となった管理規約のまま総会を開催することのないように十分な留意が必要です。既に、国交省より今回の法改正に対応した標準管理規約が発表されていますので、それらを参考に早速、規約改正の検討を進めて頂きたいと思えます。

附則第2条3項

この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。(令和8年4月1日施行)

令和8年4月1日施行
大変です!
「区分所有者」は知っている?
規約の改正は大丈夫?
総会決議の条件緩和
(特別決議も決りやすい)
出席者の票に重み
欠席者(票換算せず決定権無し)