

なぜ専門家の支援が必要なのか

分譲マンション総合支援事務所



株式会社マンションみらい設計

一級建築士事務所・マンション管理士事務所

私たちの理念・役割

分譲マンション管理組合支援の プロフェッショナル

当社は、分譲マンションの管理を専門に扱う「専門のマンション管理士事務所」および「一級建築士事務所」です。

管理会社や工事業者の立場ではなく、管理組合様の視点に立って物事を整理し、最適な意思決定を行うための専門的な支援を行います。

- ✓ 専門家は「決める人」ではなく、判断材料を整理し、選択肢を示す役割を担います。
- ✓ すべてのマンションに共通する「一律の正解」は存在しません。
- ✓ 最終的な判断は、管理組合自身が行うことを基本方針としています。

なぜ専門家の支援が必要なのか？



高経年化と高齢化

築35年を超えると修繕工事が急増します。建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」が大きな課題となっています。



資金不足と大規模修繕

適切な修繕を行うためには高額な修繕積立金の徴収が必要となり、資金計画の抜本的な見直しやコストの最適化が求められます。



管理体制の形骸化

理事のなり手不足や、長年の管理会社任せの運営により、必要なルールの変更や合意形成が停滞してしまうケースが増加しています。

問題が起きる前の 「継続的・予防的」な支援

管理組合支援は「トラブルが起きたときにだけ依頼するもの」ではありません。

本来の役割は、問題が大きくなる前に軌道修正できる体制を整え、
管理組合が自ら判断できる状態をつくることに本質があります。

管理組合支援とは何をする仕事か

管理組合の視点に立つ専門的支援

分譲マンションの管理運営は、戸数規模や築年数、管理体制、居住者構成などによって状況が大きく異なります。

そのため、すべてのマンションに共通する「一律の正解」は存在しません。

管理組合支援とは、管理会社や工事業者の立場ではなく、**管理組合側の視点に立って判断を整理し、適切な意思決定を行うための専門的な支援を指します。**

一級建築士・マンション管理士として、管理組合が判断する際の「基本的な考え方」を整理します。

結論：問題が起きたときだけのものではありません

結論として、管理組合支援は「トラブルが起きたときにだけ依頼するもの」ではありません。本来の役割は、

- ✓ 管理組合が自ら判断できる状態をつくること
- ✓ 問題が大きくなる前に軌道修正できる体制を整えること

といった、継続的・予防的な支援にあります。

管理組合支援の基本的な考え方と注意点

管理組合支援の基本的な考え方

管理組合支援を行ううえで、次の点を前提に考えます。

- すべてのマンションに同じ正解はない
- コスト削減だけを目的にしない
- 管理会社や工事業者を必要以上に敵視しない
- 最終的な判断は、管理組合自身が行う

専門家は「決める人」ではなく、
判断材料を整理し、選択肢を示す役割を担います。

管理組合支援における注意点

管理組合支援は、管理組合に代わって意思決定を行うものではありません。専門家の役割は、

- 状況を整理する
- 判断に必要な情報を提示する
- メリット・デメリットを明確にする

ことであり、
最終的な選択は管理組合が行うべきものです。

管理組合支援で行う主な内容

管理組合支援の内容は、大きく次の分野に分かれます。



管理運営に関する支援

- ・管理規約改正の考え方
- ・理事会・総会運営の支援
- ・外部専門家（顧問・外部役員）の活用



管理会社・委託契約

- ・管理会社変更の判断基準
- ・管理委託契約の見直しポイント



建物・修繕に関する支援

- ・長期修繕計画の考え方
- ・大規模修繕をどう考えるべきか
- ・設計監理方式の考え方
- ・修繕委員会・外部修繕委員の支援

支援が必要になる場面と、支援の本質

管理組合支援が必要になる主な場面

次のような状況では、管理組合支援の必要性が高まります。

- ⚠ 理事のなり手が不足している
- ⚠ 管理会社任せの運営になっている
- ⚠ 大規模修繕工事を控えている
- ⚠ 管理規約改正や法改正への対応が求められている
- ⚠ 合意形成が進まず、話し合いが停滞している

これらは、特別な問題ではなく、多くの管理組合が直面する課題です。

まとめ：管理組合支援の本質

管理組合支援とは、

**「問題を解決すること」そのものよりも、
「問題が大きくならない管理体制をつくること」**

に本質があります。

マンションごとの状況に応じて、
管理組合が納得して判断できる環境を整えること。

それが、管理組合支援の役割です。

管理規約改正はいつ・どのように考えるべきか

結論：管理規約改正は「一律」には必要ありません

法改正や標準管理規約はあくまで参考です。重要なのは、「今のマンションの実態に合っているか」 運営上の支障が出ていないか」であり、無理のない範囲で管理組合が判断することが基本です。

検討すべき主なケース

- ✓ 管理規約が長期間改正されていない
- ✓ 実際の運営方法と規約内容が合っていない
- ✓ 理事会・総会の運営で混乱が生じている
- ✓ 法律が改正された時
- ✓ 現行規約で大きな運営上の問題が生じている
- ✓ 管理組合内で合意形成が見込めない

標準管理規約との向き合い方

国が示す一つのモデルであり、そのまま採用することを前提としたものではありません。マンションの規模や体制に応じ、**考え方や規定の方向性を確認する参考資料**として選択的に検討する姿勢が重要です。

管理規約改正を進める際の注意点

外部専門家等に支援を求め、適法な管理規約に改正することが重要です。

長期修繕計画の役割と重要性

マンションは日常的なメンテナンスだけでは経年劣化に対応しきれません。

長期的に良好な状態を維持するためには、マンションの実態に適した長期修繕計画をたてることが大切です。

長期修繕計画が必要な4つの理由

1 将来の修繕工事や点検費用に備えるため

2 修繕積立金の金額設定の根拠とするため

(区分所有者に納得してもらうための重要な根拠となります)

3 円滑に修繕工事を実施するため

(予め工事内容を把握し、スムーズに準備を進められます)

4 資産価値の維持・向上につなげるため

(売却時の提出や、管理計画認定・ローン審査等で有利に働きます)

📄 長期修繕計画作成ガイドラインとは

国土交通省が「快適な居住環境の確保や資産価値の維持向上」を目的に策定した、計画の作成や見直し時に使える「標準的な様式」と「留意点」を示したガイドラインです。

近年、マンション管理計画認定制度が創設されるなど管理の重要性が高まっており、令和6年にはより充実した内容へと改訂されました。

計画は「あれば良い」というものではなく、
定期的に見直された精度の高い計画があることが、
市場で有利に評価されるポイントとなります。

長期修繕計画は「5年ごと」の見直しが必要です

長期修繕計画がマンションの実態と合っていないと、必要な修繕が実施できなかつたり、過剰な修繕でコストの無駄遣いが生じます。そのため、5年を目安に定期的に見直すことが重要です。

見直しの重要なポイント（前半）

① 修繕項目の抜けや漏れがないか確認する

分譲時の長期修繕計画は、マンションが竣工する前に作られているため、**実際の仕様と異なる場合があります。**例：設計時点ではあった設備が、実際は取り付けられていない等)

工事途中の設計や仕様変更が反映されていないと、必要な修繕費用が大幅に変わり、修繕積立金の根拠として機能しなくなります。

② 実勢単価に合わせる

昨今、物価や人件費は右肩上がりで、工事単価も値上がりしています。長年計画を見直していないと、項目に漏れがなくても**実際の工事費が大幅に高くなります。**

放置すると、修繕積立金が全く足りず「3倍・4倍の急激な値上げ」が必要になるリスクがあります。都度、実勢単価に合わせていくことが重要です。

建物実態と管理組合の方向性を計画に反映させる

見直しの重要なポイント（後半）

③ 劣化状況に応じた修繕方法・周期の変更

「計画で〇年目だから」と機械的に工事を行うのではなく、**実際のマンションの劣化状況に応じて**周期を変更していくことが大切です。

- ✓ 劣化が進んでいなければ工事を延期する
- ✓ 進行が速ければ前倒しで対応する

※第三者による「建物劣化診断」を行い、正確な現状把握に基づく計画反映が推奨されます。

④ 管理組合の「方向性」を反映させる

管理会社が作成する計画は、保全的で過剰な内容（リスク回避型）になりがちです。不具合を回避するために完璧に修繕するのか、コストを抑え実態に沿うのかを**決めるのは管理組合**です。

また、高経年マンションでは「**将来的に取り壊すのか、修繕を繰り返し延命していくのか**」といった根本的な観点も重要になります。

管理の方向性をしっかり定め、それを計画に落とし込んでいくことが
「マンションにとって実効性の高い長期修繕計画」に見直す最大のポイントです。

大規模修繕工事はいつ・どのように判断すべきか(1)

— 管理組合が「やる・やらない」を判断するための基本 —

大規模修繕工事は、最も金額が大きく合意形成が難しい意思決定の一つです。「築〇年だから」「周囲がやっているから」ではなく、今のマンションにとって本当にその時期・内容が適切かどうかを管理組合自身が判断することが重要です。

結論：大規模修繕は「時期」と「目的」を切り分けて判断すべきです

「築年数」だけで一律に判断すべきものではありません。「なぜ今行うのか」「どこを直す必要があるのか」「何を改善したいのか」

この「目的」と「必要性」が明確でなければ、工事を行っても満足度は高くなりません。

まず確認：本当に「大規模修繕」が必要か

調査・診断なしで進めると過剰工事のリスクがあります。

- ✓ 建物の劣化状況は、実際にどの程度か
- ✓ 不具合は「部分的修繕」で対応できないか
- ✓ 美観の問題か、性能・安全性の問題か

急がない方がよいケース

「今やらないといけない理由」がないなら無理に進めない。

- 劣化状況が限定的で、部分修繕が可能
- 合意形成が十分でない / 積立金とのバランス不良
- 次回以降を考えると時期をずらす方が合理的

大規模修繕工事はいつ・どのように判断すべきか(2)

大規模修繕を検討すべき代表的な5つの判断基準

1) 劣化が進行し、部分修繕では追いつかない

外壁や防水の劣化が広範囲に及んでいる、漏水・浮き・剥離などが複数箇所が発生している場合。

2) 長期修繕計画と実態が合っていない

計画作成から長期間見直されておらず、工事項目や金額が現実と乖離している場合。

3) 修繕積立金の使い方が判断できなくなっている

「余らせすぎ」「使いすぎ」の判断基準がなく、次回以降の修繕への影響が見えていない場合。

4) 工事内容の説明を受けても判断できない

工事項目の必要性が分からない、数量や範囲の根拠が不明、見積書の違いが判断できない場合。

5) 管理会社・業者主導で話が進んでいる

修繕時期や内容が既定路線になっており、業者選定のプロセスが不透明な場合。

大規模修繕の進め方と専門家の役割 (3)

進め方で失敗しやすいポイント

大規模修繕で失敗が起きやすいのは、次のようなケースです。これらは工事そのものではなく、「進め方」に起因する問題です。

- ⚠ 調査・診断が形式的になっている
- ⚠ 工事内容が先に決まり、理由が後付けになる
- ⚠ 相見積が「金額比較」だけになっている
- ⚠ 工事の妥当性をチェックする立場がない
- ⚠ 管理会社に任せてしまう
- ⚠ 設計コンサルを企業規模だけで選ぶ

👤 専門家の役割

専門家は、信頼できる一級建築士事務所に依頼することが重要です。

大規模修繕工事は、小規模事務所でも十分対応でき、工事価格も低額で実施できる事例が多数あります。

以下のサポートを通じて、**管理組合が納得して意思決定できる環境**を整えます。

- ・アンケートによる意見収集
- ・正確な建物劣化診断調査
- ・必要な工事範囲の提案
- ・数量・範囲・金額の適正な提案
- ・管理組合が分かりやすい資料の提案

マンション管理士事務所の主な業務

分譲マンションの管理運営における法務・会計・運営の最適化をサポートします。

- マンション管理に関する相談業務 / 理事会顧問業務（管理組合支援）
- 第三者管理に関する業務（外部役員・監事就任・管理者方式支援）
- 管理規約・管理委託契約・長期修繕計画の抜本的な見直し支援
- 管理会社変更支援 / マンション管理適正化診断サービス
- 管理費滞納者対応支援 / マンション管理計画認定制度申請支援

一級建築士事務所の主な業務

建築と設備の高度な専門知識で、大切な資産である建物を適正に守ります。

- 建物劣化診断業務 / 長期修繕計画作成（見直し）業務
- 大規模修繕工事の設計監理業務（設計監理方式 / プロポーザル方式）
- 各種設備更新工事（給排水管・インターホン・エレベーター等）設計監理
- 修繕委員会顧問（外部修繕委員） / 耐震診断 / 建替え・敷地売却支援

【事例】管理不全からの再生

外部役員監事としての支援（単棟型 54戸）

■ 直面していた課題

修繕積立金の値上げを見送り続けた結果、資金不足に陥り、大規模修繕工事が実施できず管理不全の状況でした。

■ 支援と成果①：資金の確保

空き駐車場の借り上げ会社を紹介し、使用料による補填スキームを構築しました。

■ 支援と成果②：コストの大幅削減

機械式駐車場排水ポンプや給水ポンプの更新工事を、管理会社提案見積もりの50%の費用で実施しました。

■ 支援と成果③：将来計画の適正化

インターホン更新工事を70%の費用で実施し、並行して長期修繕計画の現実的な見直しを行いました。



【事例】大規模修繕の適正化

設計監理コンサルタント業務（単棟型 46戸）

■ 直面していた課題

第3回目の大規模修繕工事において、前回施工会社から提出された見積金額が、準備していた修繕積立金を大幅に上回る高額なものでした。

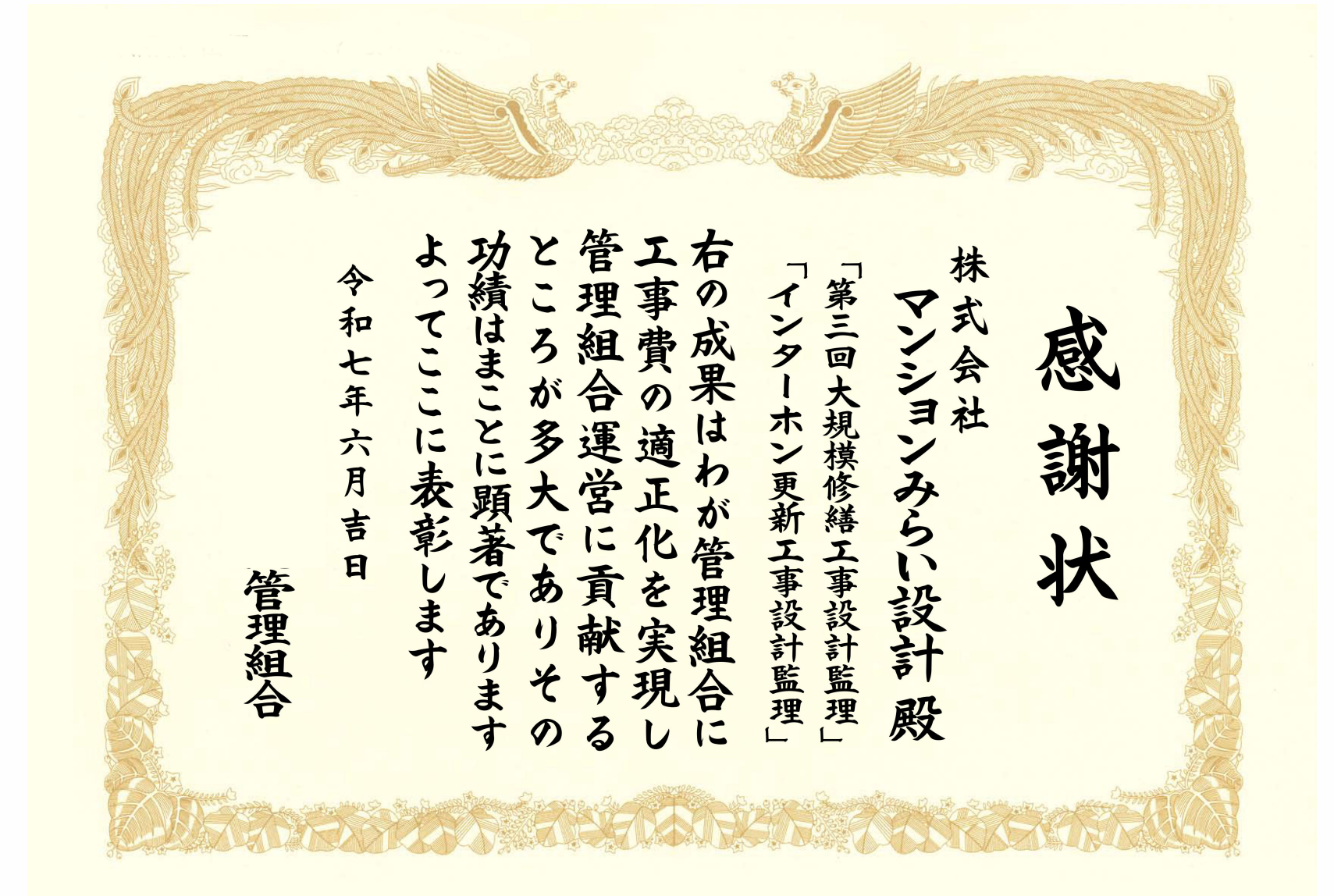
■ 支援プロセス

当社へご相談いただき、一級建築士としての専門的知見から設計監理コンサルタントとして介入しました。工事項目と単価の精査を徹底的に実施しました。

■ 支援の成果

結果として、大規模修繕工事およびインターホン更新工事の両方を、**既存の修繕積立金の範囲内**で実施することに成功しました。

■ 管理組合様からの評価



会社概要

会社名	株式会社マンションみらい設計（商標登録：マンションみらい設計 [®] ）
建築士事務所名	株式会社マンションみらい設計一級建築士事務所（兵庫県知事登録）
本社所在地	〒650-0022 兵庫県神戸市中央区元町通4丁目2番31号 神戸市立こうべまちづくり会館
西宮事務所	兵庫県西宮市
主な保有資格	一級建築士、認定マンション管理士、ADR実施資格者、管理計画認定制度事前確認資格者、 適性化診断サービス実施資格者、マンション修繕維持技術者、管理業務主任者、防火管理者、防災管理者、 監理技術者、積算資格者、宅地建物取引士、ハウスインスペクター、その他
パートナーシップメンバー	マンション管理士：5名　　一級建築士：3名　　建築士事務所：2社
連絡先・WEBサイト	電話：078-330-0013　FAX：078-330-7135　直通：090-1071-4008 Email：k.mimura@miraisekei.com　WEBサイト： https://miraisekei.com [マンションみらい設計／検索]