

令和7年度第2回マンション管理基礎セミナー（大津会場）

**「管理計画認定取得マンションに学ぶ！
管理組合の取組と工夫」**

パネリスト自己紹介

ハイトピア京町管理組合法人

- ▶ 氏名 後藤 寿輝
- ▶ 役職歴
 - 令和7年度 監事
 - 令和6年度 理事長
 - 令和5年度 理事長
 - 平成25年度 副理事長
 - 平成19年度 会計担当理事

マンションの紹介 (大津市HPより)

[\(大津市HPはこちら\)](#)



ハイトピア京町

- 認定日：令和7年7月4日
- 所在地：大津市京町一丁目508,510番地
- 総戸数・階数・建設年：68戸・12階・1995年
- 管理形態：自主管理

適正な維持管理に関する事項

- [管理規約\(PDFファイル:2.3MB\)](#)
- [長期修繕計画\(PDFファイル:484.6KB\)](#)
計画期間：30年
計画全体での修繕積立金の平均額：1平方メートルあたり315円
積立方式：均等積立方式





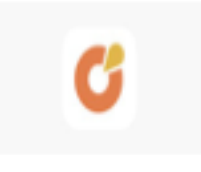
マンション管理の取組事例

- ▶ 日々の管理業務で工夫している点や成功事例の紹介
インターネットツールを活用した取り組み

	ショートメッセージ	通話できない時の 連絡手段
	Gmail	PDFファイルなどの 送信手段
	LINE	理事・役員の話し合いで 連携強化
	ZOOM	オンライン会議
	マンションみらいネット	組合員の情報共有

マンション管理の取組事例

- ▶ 日々の管理業務で工夫している点や成功事例の紹介
インターネットツールを活用した取り組み

 <p>大津市防災</p>	大津市防災ナビ	防災対策
 <p>分けなび OTSU</p>	大津市ごみ分別アプリ 「分けなび」	敷地及び共用部分の管理 (ゴミステーション)
 <p>CHIKUWA!</p>	自治会・町内会 運営支援システム CHIKUWA!	コミュニティ形成活動

マンション管理の取組事例

▶ どのような問題があり、どのように解決したか

建物・設備の維持管理

2010年	第1回大規模修繕	
2013年	立体駐車場ICカード化	
2016年	共用部LED照明化	省エネ・防災
2017年	モニター付インターホンシステム	防犯性の向上・プライバシーの確保
2018年	宅配ボックス設置	再配達の低減・利便性の向上
2019年	電気温水器室排水ドレン更新	
	ゴミステーション設置	衛生・環境美化
2020年	エレベーター更新	
	受水槽ライニング補修	
2022年	第2回大規模修繕	

管理計画認定取得に向けての取組 取得した感想

- ▶ 認定取得に向けた準備や課題・工夫した点
管理規約改正の要点

民泊禁止（民泊の可否）	標準管理規約第12条関係
専有部分の修繕等	標準管理規約第17条関係
敷地及び共用部分等の管理	標準管理規約第21条関係
費用の負担（管理費等）	標準管理規約第25条関係
帳票類等の作成・保管	標準管理規約第64条関係
組合員名簿の作成・保管	標準管理規約第64条の2関係
区分所有者の所在等の探索	標準管理規約第67条の2関係

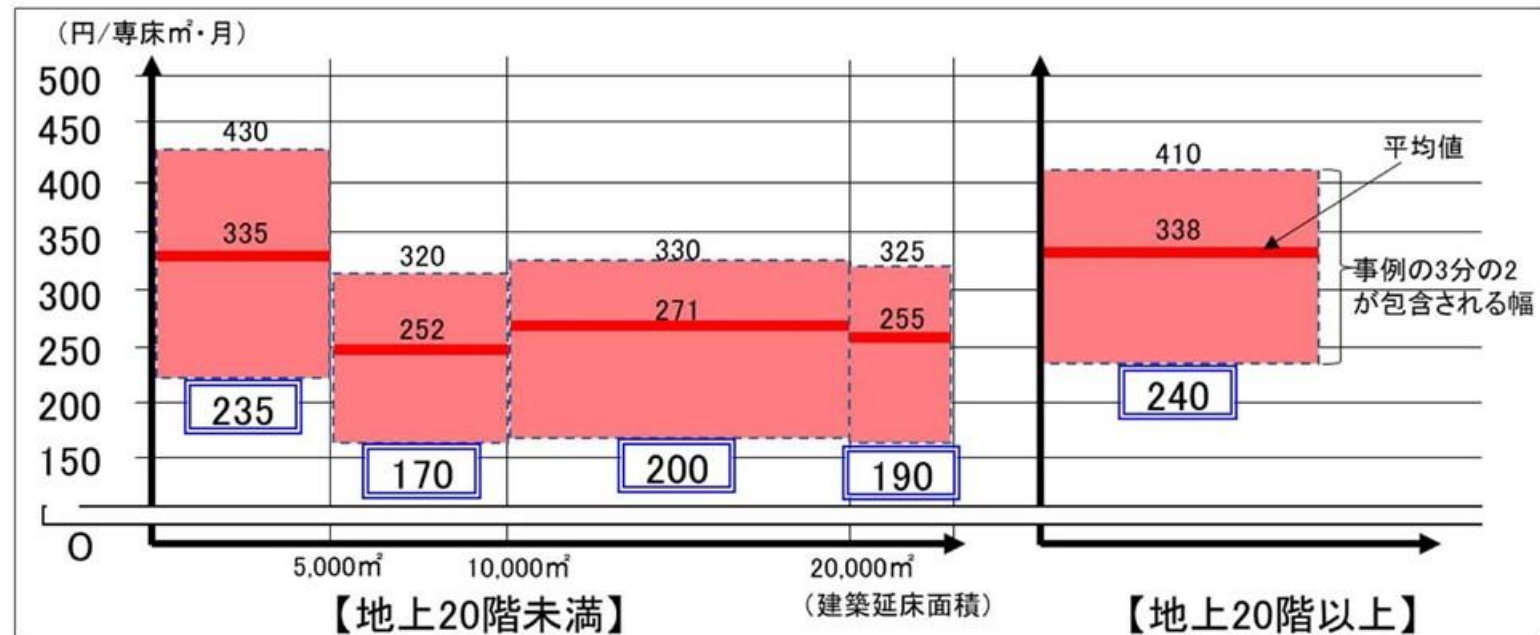
管理計画認定取得に向けての取組 取得した感想

▶ 認定取得に向けた準備や課題・工夫した点

長期修繕計画改正の要点

修繕積立金の目安と資金計画（1）

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安
（機械式駐車場分を除く。）における下限値（二重線枠内の金額）



修繕積立金の目安と資金計画（2）

<機械式駐車場が設置されている場合>

- ・申請の対象であるマンションに機械式駐車場がある場合には、上図に示す修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額修繕工事費から算出される単価を加算する必要がある。
- ・目安の額に加算する単価は、下記の計算式で算出する。

【計算式】

機械式駐車場がある場合の加算額（円）＝機械式駐車場の1台当たりの修繕工事費（円／台・月） × 機械式駐車場の台数 ÷ マンションの総専有床面積

図表：機械式駐車場の1台あたり月額修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 (1台あたり月額)
2段(ピット1段)昇降式	6,450円/台・月
3段(ピット2段)昇降式	5,840円/台・月
3段(ピット1段)昇降横行式	7,210円/台・月
4段(ピット2段)昇降横行式	6,235円/台・月
エレベーター方式・垂直循環方式	4,645円/台・月
その他	5,235円/台・月

- ・<上記の下限值を下回る場合>、専門家からの理由書が提出されていることを確認する。

管理計画認定取得に向けての取組 取得した感想

▶ 認定を取得しての感想、住民の反応

「適切な管理運営が行われている事が認定され安心した」

「管理状態が良い物件は市場で評価されやすくなる」

「管理組合活動への参加意識が高まった」

「修繕積立金が基準以上で修繕計画も立てやすくなった」

「理事会のスキルアップにつながった」

他のマンション管理組合へのアドバイス

▶ マンション管理について、他のマンションに向けてのアドバイス等

決算書・予算書・貸借対照表に関心を持つこと

国交省・マンション管理センターのホームページをチェックすること

マンション支援団体などの広報を読むこと

パネリスト自己紹介

ルネ大津団地管理組合法人

- ▶ 氏名 藤田 英治
- ▶ ご年齢 77歳
- ▶ 居住歴 49年
- ▶ 役職歴 理事（平成元年から2年間、令和2年～現在）
副理事長 令和3年～令和4年

マンションの紹介 (大津市HPより)

[\(大津市HPはこちら\)](#)



ルネ大津団地

- 認定日：令和7年6月30日
- 所在地：大津市におの浜二丁目2番1,2,3
- 総戸数・階数・建設年：422戸・11階・1976年
- 管理形態：全部委託



適正な維持管理に関する事項

- [管理規約\(PDFファイル:1.6MB\)](#)
- [長期修繕計画1\(PDFファイル:1.3MB\)](#)
[長期修繕計画2\(PDFファイル:333.6KB\)](#)
計画期間：32年
計画全体での修繕積立金の平均額：1平方メートルあたり271円
積立方式：均等積立方式

マンション管理の取組事例

- ▶ 日々の管理業務で工夫している点や成功事例の紹介
管理事務所に管理組合としての事務局(1名) 常設運営
- ▶ どのような問題があり、どのように解決したか
約50年に及ぶ過去の経緯などの把握が困難であることから、
竣工時図面、定期総会議案書・議事録、理事会資料・議事録、
大規模修繕工事記録などを「マンションみらいネット」へ
pdf登録(約450件)し検索閲覧を改善。

管理計画認定取得に向けての取組 取得した感想

▶ 認定取得に向けた準備や課題・工夫した点

令和4年6月に理事会へ提案、大津市のマンション管理士派遣を活用
長期修繕計画作成専門委員会の立ち上げ
長期修繕計画（管理費・積立金増額）住民説明会の開催
定期団地総会（令和7年5月）を経て6月に認定取得



▶ 認定を取得しての感想、住民の反応

高経年マンションであるが管理計画認定により
選ばれるマンションとしての条件を得たと思う。
（資産価値の維持向上）



他のマンション管理組合へのアドバイス

- ▶ マンション管理について、他のマンションに向けてのアドバイス等
 - ・エレベータ保守を見直しコストダウンを図る
(独立系保守会社の見積を参考にメーカー保守との交渉もあり)
 - ・マンション管理関係の情報を積極的に得る
(Webセミナーやネット検索も参考として有効)

パネリスト自己紹介

アーバンスカイハイツ石山寺管理組合

- ▶ 氏名 植村 信行
- ▶ ご年齢 76歳
- ▶ 居住歴 25年
- ▶ 役職歴 理事長 2期(令和5年4月～令和7年3月)
過去3期含め合計5期
副理事長 2期
保全委員 10期

マンションの紹介 (大津市HPより)

[\(大津市HPはこちら\)](#)



アーバンスカイハイツ石山寺

- 認定日：令和6年5月21日
- 所在地：大津市螢谷7-40
- 総戸数・階数・建設年：21戸・6階・1986年
- 管理形態：全部委託



適正な維持管理に関する事項

- [管理規約\(PDFファイル:1.3MB\)](#)
- [長期修繕計画\(PDFファイル:1.2MB\)](#)

計画期間：30年

計画期間全体での修繕積立金の平均額：1平方

メートルあたり261円

積立方式：均等積立方式

マンション管理の取組事例

▶ 日々の管理業務で工夫している点や成功事例の紹介

日常の保全業務、大規模修繕工事も管理組合主体で実施
(清掃業務、EV、受水槽、消防設備の保全管理は除く)

アーバンスカイハイツ大規模修繕工事实行計画・管理計画認定取得計画

※原則毎月1回理事会・保全会議を実施予定

2023.4.2 24期理事会

2022.10- 2023-

2024-

	11~12月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
24期理事会 活動概要説明			24期 スタート 総会4/2						臨時 総会 10/1						25期 スタート 総会3/30			
大規模修繕																		
建築物点検、評価	—																	
仕様書案作り		—																
委員に仕様書提示			■															
仕様書修正確認			—															
業者選定方法検討				—														
業者への現場説明					—													
見積受け取り						—												
見積検討							—											
業者検討、決定								■										
工事詳細内容詰め									—									
詳細見積依頼										—								
見積、検討、価格決定											—							
臨時総会資料策定												—						
臨時総会決議													■					
修正追加書面決議														■				
業者工事概要説明																		
詳細調整確認																		
業者詳細説明																		
近隣説明																		
代替駐車場確保																		
工事事務所確保																		
安全祈願祭																		
足場工事開始																		
修繕工事																		
足場解体工事																		
完工																		
大規模修繕ローン検討																		
修繕積立金、管理費値上げ																		
長期修繕積立金修正計画																		
管理規定修正変更、他																		
管理計画認定活動																		

大規模修繕
ローン決定

認定に係る案件す
べて決議

大津市住宅政策
課訪問相談

マンション管理士相談
会12/23より
指導開始

管理計画認定
5/21

長寿命化促進税
制申請受理7/8

マンション管理の取組事例

▶ どのような問題があり、どのように解決したか

従来から修繕積立金が少なかったため、分譲マンションでの基地局誘致は様々な反対意見で断念されることが多いが、平成22年と令和2年に屋上への携帯基地局誘致し、借地料の繰入による一定額の収入を確保した

東 面

西 面



しかし、令和6年の大規模修繕費用が不足していた→そのため

(国土交通省様式第4-3号) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目 (小項目) 別、年度別)

推定修繕工事項目		工事区分	本計画 周期	暦年 経年	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040				
	③連結送水管設備	取替	45年														420													
	④消火器設備	取替	10年								140										140									
	⑤貯水槽	取替	45年			上記防火水槽塗装込み											1,470													
	15 昇降機設備				7,491																				170					
	①昇降機	補修	15年																						170					
		制御リニューアル	30年		7,491																									
	16 立体駐車場設備																													
	①自走式駐車場	補修	—																											
		建替	—																											
	②機械式駐車場	補修	—																											
		取替	—																											
IV 外構 ・ そ の 他	17 外構・附属施設、他							336		2,331															3,168					
	①外構	補修、取替	24年							422	一車止取替、引引き等のみ																	1,662		
	②附属施設	取替、整備	51年					336		1,909	一屋上化粧囲い																		1,506	一フェンス・駐輪ラック・駐輪場上屋等
	③免震装置	取替、整備	1・5・10年																											
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用								436	700	500					570	310				100	1,400	700							
	①調査・診断、設計等	1回目改修時11年、2回目以降12年							436	500						570					100	1,300								
	②工事監理		13年							700												100	700							
	19 長期修繕計画作成費用													420						420					420					
	①見直し		5年						見直し					420					420					420						
	小計				7,491	1,364	700	336	1,867	43,610	1,270	4,700	1,560	3,780		2,152	21,035			420	770	10,730	66,587	420	1,250	420				
	消費税(2014年以降8%、2019年以降10%想定)				749	136	70	34	187	4,361	127	470	156	378		215	2,104			42	77	1,073	6,659	42	125	42				
支出	① 推定修繕工事費 年度合計				8,240	1,500	770	370	2,054	47,970	1,397	5,170	1,716	4,158		2,367	23,139			462	847	11,803	73,246	462	1,375	462				
	推定修繕工事費 累計				8,240	9,741	10,511	10,880	12,934	60,904	62,301	67,471	69,187	73,345	73,345	75,712	98,851	98,851	99,313	99,313	100,160	111,963	185,209	185,671	187,046	187,508				
	② 借入金の償還金 年度合計									1,905	2,284	2,284	2,284	2,284	2,284	381														
	支出 年度合計				8,240	1,500	770	370	2,054	49,875	3,681	7,454	4,000	6,442	2,284	2,748	23,139			462	847	11,803	73,246	462	1,375	462				
	支出 累計				8,240	9,741	10,511	10,880	12,934	62,809	66,490	73,944	77,944	84,386	86,670	89,418	112,557	112,557	113,019	113,019	113,866	125,669	198,915	199,377	200,752	201,214				
収入	修繕積立金の残額			21,801																										
	① 修繕積立金(現行)			3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661				
	② 専用使用料等からの繰り入れ					1,000	2,000	5,000	3,500	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300				
	③ 修繕積立金(値上げ)								1,384	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076	2,076					
	④ 借入金								13,000																					
	収入 年度合計			21,801	3,661	3,661	4,661	5,661	8,661	21,545	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037	8,037				
	収入 累計			25,462	29,123	33,784	39,445	48,106	69,651	77,688	85,725	93,762	101,799	109,836	117,873	125,910	133,947	141,984	150,021	158,058	166,095	174,132	182,169	190,206	198,243					
	年度収支			21,801	-4,579	2,161	3,891	5,291	6,607	-28,330	4,356	583	4,037	1,595	5,753	5,289	-15,102	8,037	7,575	8,037	7,190	-3,766	-65,209	7,575	6,662	7,575				
	修繕積立金 次年度繰越金			21,801	17,222	19,383	23,274	28,565	35,172	6,842	11,198	11,781	15,818	17,413	23,166	28,455	13,353	21,390	28,965	37,002	44,192	40,426	-24,783	-17,208	-10,546	-2,971				

平均専有面積当たりの修繕積立金(円/m)

← 現行の修繕積立金の場合 →

137.7

← 使用料等繰入追加 →

207.4

← 修繕積立金の値上げ後(借入金対象外) →

261.0

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法(m²当り月単価)

管理計画認定取得に向けての取組 取得した感想

▶ 認定取得に向けた準備や課題・工夫した点

- ・ 管理計画認定とは何??からスタート 大津市管理士派遣事業に申請し指導を受ける
- ・ 認定の最大のハードルは修繕積立金の不足（基準の1/2に満たず）
借地料を修繕積立金に繰入れ + 修繕積立金値上げ（均等積立方式）、
管理規定の追加変更
- ・ 組合員に対し詳細レポートを発行し説明会を開催、総会にて決議
- ・ 申請はすべてネットで行うため、行政書士のマンション管理士に委託
- ・ 資料の作成は管理士の詳細な指導(zoom)のもと担当2名で集中し進めた
*誰かが中心になって取り組まないと進まない 労力必要

管理計画認定取得に向けての取組 取得した感想

▶ 認定を取得しての感想、住民の反応

- ・ 築古マンションは管理計画認定にチャレンジすべき（資産価値を維持するために）
- ・ 管理計画認定や大規模修繕等の**長寿命化促進税制**の条件を満たすことができた
（今年度の固定資産税が**3分の1減額**された）
- ・ 認定マンションになり組合員が維持管理により目が向くようになった
- ・ 100年マンションが実現できる可能性を感じた

他のマンション管理組合へのアドバイス

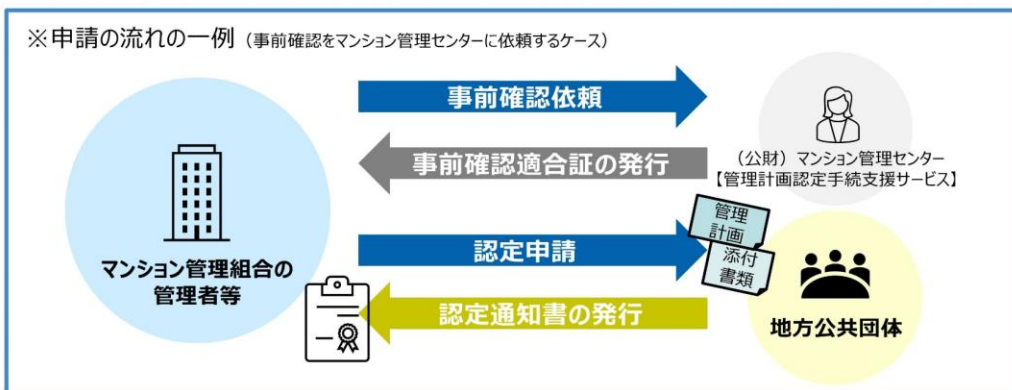
▶ マンション管理について、他のマンションに向けてのアドバイス等

- ・ 管理会社に依存しすぎない。できることは可能な限り管理組合で行う
(理事会が機能していることが重要)
- ・ A I (ChatGPT) の活用で、いろいろな課題の解決案を提示できたり、
補修工事等も細かく条件を提示することで見積ることができ、
適正な市場価格を容易に把握できる
- ・ 区分所有者全員参加のグループLINE

◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始されました。

※市区。町村部は都道府県。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

(1) 修繕その他管理の方法

- ・ 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等



(2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
- ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上



(3) 管理組合の運営状況

- ・ 総会を定期的開催していること 等



(4) その他

- ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

メリット1: マンション管理の適正化

- ・ 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されます。

メリット2: マンション市場における適切な評価

- ・ 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

メリット3: 認定マンションに関する金融支援

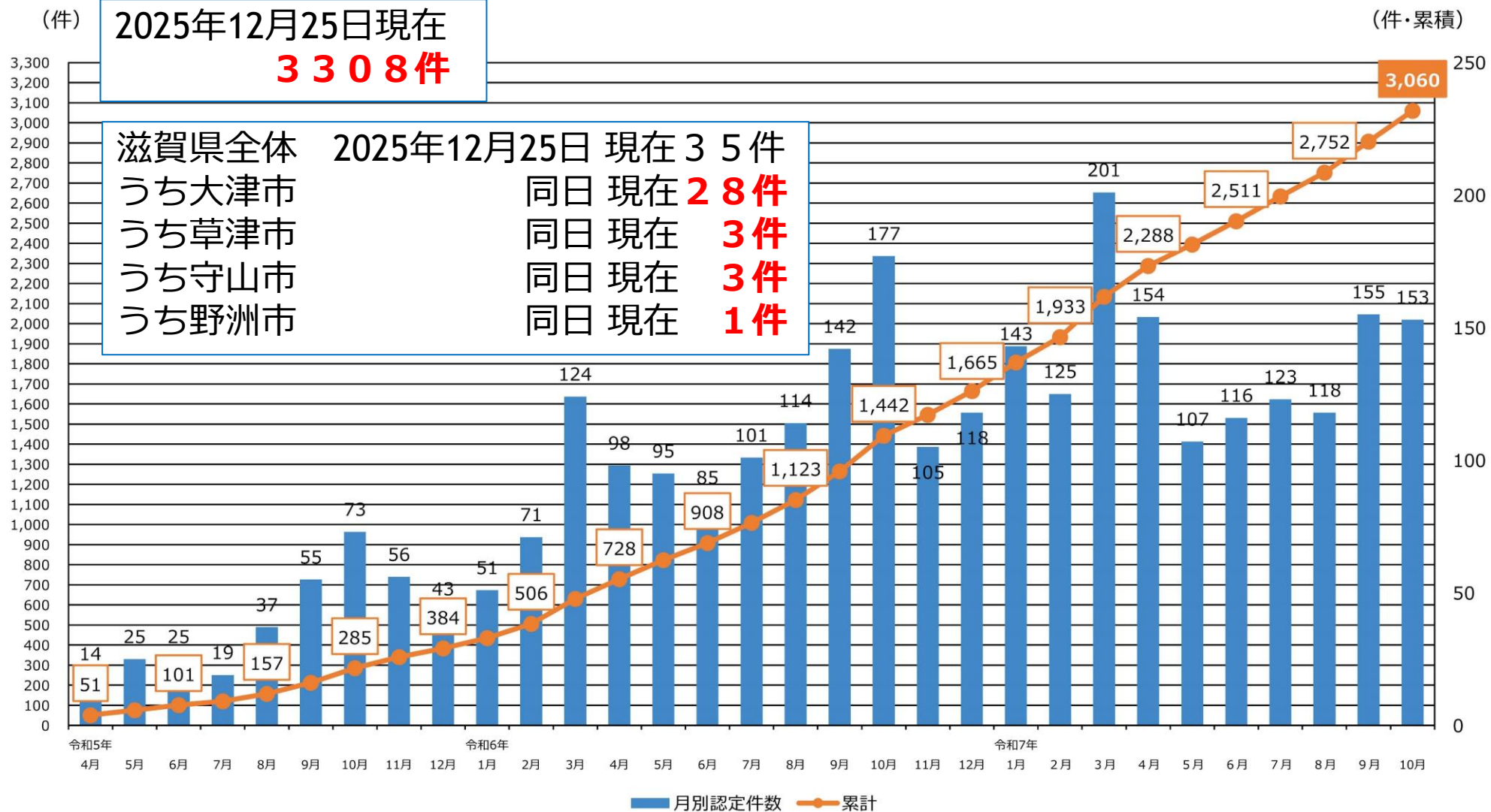
- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分譲リフォーム融資の金利引下げが実施されます。
- ・ 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乘せが実施されます。

メリット4: 固定資産税額の減額

- ・ 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

管理計画認定の取得状況（月別）

○ 管理計画認定の実績は、堅調に増加しており、令和7年10月末までの認定件数の累計は、3,060件となっている。

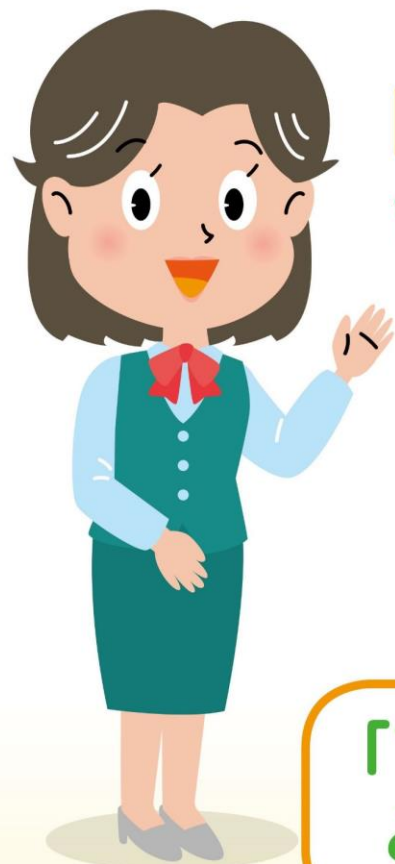


【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターホームページ：令和7年10月末時点）

マンション履歴システム



マンションみらいネットの ご案内



「マンションみらいネット」が 管理組合のさまざまな問題を解決します!

「マンションみらいネット」は、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。必要に応じて、文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

また、登録情報の一部を一般公開することで、住宅流通市場において管理状況の評価を獲得する機会も提供しています。

マンション管理組合が「マンションみらいネット」の豊富な機能を活用することで、円滑な組合運営のもと、管理のレベルアップを図っていただくことを目指しています。

「マンションみらいネット」を使うと
どんなメリットがありますか?



メリット

1 情報の共有化・透明化で円滑な合意形成を促します

組合員は、インターネット経由で管理情報や修繕履歴情報をいつでも共有できるため、透明性のある組合運営が可能となり、円滑な合意形成が促されます。

インターネットを活用した情報共有のため、外部居住の区分所有者にも情報をすぐに伝達できます。

メリット

2 修繕工事を計画的・効率的に実施できます

調査・診断、修繕工事等の記録を電子データとして蓄積できます。

蓄積したデータは、インターネット経由でいつでも必要な時に確認することができますので、正確な修繕計画の策定やムダを省いた修繕工事を実施するための基礎資料として活用することができます。

メリット

3 マンション管理に必要な図書を電子化保管できます

マンションには、議案書、議事録、報告書、契約書などの文書類、設計図書、竣工図書、修繕工事図面などの図書類と、さまざまな図書類があります。

「マンションみらいネット」では、管理組合の財産である図書類を電子化保管し、劣化や紛失から守る機能を提供しています。

メリット

4 管理組合内のコミュニティ形成を支援します

理事会から組合員に向けて総会や消防訓練等の行事、夏祭りや餅つき大会等のイベントの案内が発信できる電子掲示板機能、役員間で双方向に書き込みができる理事会用掲示板機能等のコミュニケーションツールにより、管理組合内のコミュニティ形成をサポートします。

● **マンション共用部分リフォーム融資保証料の割引適用**

住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資をご利用の際に、(公財)マンション管理センターの保証料が通常より割引になります。

● **「マンション管理サポートネット」の利用が無料**

(公財)マンション管理センターが有料で提供している「マンション管理サポートネット」を無料で利用できます。

● **書籍の割引サービス**

(公財)マンション管理センターが発行する出版物を会員価格で購入できます。

● **月刊誌「マンション管理センター通信」無料購読**

管理組合運営に役立つ記事が満載の月刊情報誌「マンション管理センター通信」を毎月1冊無料でお送りします。



マンション管理センター通信

● **長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの割引利用**

(公財)マンション管理センターが有料で提供している「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」が割引価格で利用できます。

● **登録会員専用相談ダイヤル**

会員専用ダイヤルで、(公財)マンション管理センターの相談員に無料で相談できます。

● **「みらいネットライブラリー」の提供**

会員専用サイトの「みらいネットライブラリー」で組合運営に役立つ様式集等を取り出すことができます。

トップ > 検索条件入力 > 検索結果一覧

検索条件

【都道府県】 滋賀県 / 【市区郡】 選択しない

【分譲事業者名】 指定なし / 【管理会社名】 指定なし / 【マンション名】 指定なし

+ 検索条件追加

該当件数は6件です。(1～6を表示中)

マンション名	所在地	分譲業者名	管理会社名
シャルマンコーポ草津	滋賀県草津市西大路町10-5	東レ・エンジニアリング株式会社	互光建物管理（株）
ハイトピア京町	滋賀県大津市京町一丁目508番地		
パデシオン浜大津	滋賀県大津市浜大津3-5-15		
ファーストタワー大津MARY	滋賀県大津市皇子が丘2-10-25		
ルネ大津団地	滋賀県大津市におの浜2丁目2番		互光建物管理（株）
レックスガーデン大津石山	滋賀県大津市富士見台8番20		