

新宿マンション ～彩り～ 第5号

令和8年6月30日 発行 No.05

第5号では「新人理事さんのための運営ガイドと外部管理者について」をお届けします。また、中東情勢等を踏まえた大規模修繕工事への対応についても、差し込みました。

初めての理事会へようこそ。

みんなでつなぐマンションの未来！

理事就任という「新しい扉」を開けるあなたへ「ついに理事の順番が回ってきてしまった……」。そんな不安を感じている方も多いのではないのでしょうか。特にマンションを購入したばかりの方や、共働きで忙しい世代にとって、理事会は「大変そう」「専門知識が必要で難しそう」というイメージが先行しがちです。

しかし、これまで本誌で学んできたように、マンションは区分所有者全員の共同財産であり、大切な「資産」です。管理組合はその資産価値を維持し、安全・快適な住環境を作るための「チーム」であり、理事会はそのチームを動かす中核的な役割を担います。

本号では、新人理事さんが自信を持って第一歩を踏み出せるよう、新人理事が何をしたらいいのかや1年の流れ、そして役員のなり手不足を解消する「外部管理者方式」について、最新のルール（令和7年10月改正マンション標準管理規約 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001999013.pdf>）に基づき分かりやすく解説します。



理事に就任することになったけど、何をしたらいいのだろう？
わたしたちも新人理事として、一緒に学んでいこう！！

1. 新人理事が何をしたらいいのか

① 理事は「善管注意義務」を負う

理事には、「善良な管理者の注意義務（善管注意義務）」があります。これは、「自分の家だから適当でいい」ということではなく、住民全体の利益のために、その地位にふさわしい注意を払って誠実に業務を行う責任があるという意味です。

独断での判断は避け、理事会での協議や総会での合意形成を重視することが、トラブルを防ぐ近道となります。

② 最初の1ヶ月で「マンションの状態」を把握する

就任直後に、まず以下の重要書類に目を通してみましょう。

管理規約	マンションの「基本となる取り決め」です。総会・理事会の役割から、ペットの飼育、駐車場の利用、リフォームの制限など、そのマンション独自のルールを確認します。
直近の総会・ 理事会議事録	過去にどのような懸案事項があり、何が解決していないのか、議論の経緯を知ることで引き継ぎがスムーズになります。
長期修繕計画	今後いつ頃に、どのくらいの費用で工事が行われる予定か、修繕積立金は足りているのかを確認します。
管理委託契約書	「どこまでが管理会社の仕事で、どこからが理事会の判断か」の境界線を把握します。契約外の仕事を強引に押し付けることは、将来の契約拒否にもつながるため注意しなければなりません。
決算書・予算書	直近の通常総会議案書に含まれています。現在の管理組合の財政状況、いわゆる「お財布事情」を把握しましょう。
事業計画書	同じく直近の通常総会の議案書に入っています。あなたが役員を務める1年間で取り組むべき内容がここに書かれています。

③ 理事会の具体的な役割を知る

理事会はチームプレイです。標準管理規約では、円滑な運営のために以下の役職と職務が定められています。

- 理事長（管理者） 管理組合を代表し、業務を統括します。また、総会や理事会を招集し、議長を務めます。マンション運営の中心となる存在で、対外的にはマンションの「顔」となります。
- 副理事長 理事長を補佐し、理事長に事故（病気や出張など）がある場合に職務を代理・代行します。
- 会計担当理事 管理費や修繕積立金の収納、保管、支出などの会計業務を担います。毎月の収支報告をチェックする「お金の管理役」です。
- 監事 理事会メンバーではありませんが、理事の仕事ぶりや（独立したチェック役）財産の状況を「監査」し、総会で報告します。不正を防ぎ、運営の透明性を保つ重要な役割です。

★重要：最新の改正ポイント①「本人確認」ルール

最新の標準管理規約（令和7年10月改正）では、管理組合の財産を狙って業者などが役員になりすますトラブルを防ぐため、役員就任時にマイナンバーカードや免許証等の顔写真付き身分証明書による本人確認を行うことが有効とされました。

★最新の改正ポイント②「職務代行」による負担軽減（標準管理規約のコメントで追加）

理事が仕事などでどうしても出席できない場合、あらかじめ規約で定めておき、総会や理事会で承認を得ておくことにより、その配偶者や一親等の親族等が「職務代行者」として理事会に出席することが可能です。担い手不足解消のための柔軟な仕組みです。



最近では、お年寄りや認知症の方が住み慣れたマンションで安心して暮らせるよう、地域と連携する『福祉担当理事※』の設置も注目されているよ！

※福祉担当理事とは、高齢者や認知症等の方への対応策をスムーズに進めるため、活動の中心となる福祉担当者を決め、高齢者や認知症等についての情報収集や、各団体との連携を行い、管理組合や該当される方、居住者にフィードバックする役割を担う役職をいいます。

2. 管理組合の年間スケジュール

マンション管理は1年間のサイクルで動いています。ここでは、多くのマンションで採用されている「会計期間が4月1日から翌年3月31日まで」の場合をモデルケースとして見てみましょう。

【4～6月】 年度開始と新体制始動

- ・ 通常総会、新任役員選任、理事役職担務決定
- ・ 新旧理事の引継ぎ（業務・懸案事項・重要書類）
- ・ 初回理事会の開催（役職分担決定、年間方針確認）
- ・ 年間スケジュールの確定・全理事へ共有
- ・ 新年度予算の執行開始、収支状況の確認
- ・ 金融機関への代表者変更届出（理事長交代の場合）



【7～9月】 年度中盤の定例業務

- ・ 定例理事会の開催（月1回または隔月）
- ・ 法定点検の実施（消防設備・受水槽清掃・建築設備定期検査等）
- ・ 夏季の防災対策（台風・集中豪雨対策の周知、避難経路確認）
- ・ 防災訓練の実施（9月頃）
- ・ 中間期決算の確認・理事会への報告
- ・ 保険契約更新の事前準備（見積取得・検討）

【10～12月】 次期総会準備の開始

- ・ 次期予算案の骨子作成（管理費・修繕積立金の収支見通し）
- ・ 規約改正・総会議案の検討開始
- ・ 次期役員候補の検討（輪番制確認または立候補募集）

【1～3月】 決算・総会準備のピーク

- ・ 決算作業の完了（収支報告書・貸借対照表の作成）
- ・ 監事監査の実施・監査報告書の作成

- ・総会議案書の作成
- ・次期予算案の確定
- ・総会前最後の理事会（議案書の最終確認）

【不定期・5年ごと】

- ・長期修繕計画の見直し
（前回実績の精査→建物診断→積立金の妥当性検証→新計画案の作成
→総会承認）
- ・保険契約の更新・見直し
- ・臨時総会、トラブル対応、大規模修繕の検討等

3. 役員のなり手不足を救う「外部管理者方式」という選択肢

① 理事の負担はなぜ「重い」と感じるのか

マンションの理事に選ばれた方が真っ先に抱く感情は「自分に務まるだろうか」という不安ではないでしょうか。現代のマンション管理は、単なる共用部の清掃確認や住民間のマナー調整に留まりません。複雑化する法令への対応、建物老朽化に伴う修繕計画、深刻化する騒音や未収金トラブルの解決など、求められる役割は多岐にわたり、もはやボランティアの枠を超えた「専門実務」となっています。

仕事や育事、介護などで忙しい現役世代にとって、休日に理事会へ出席し、膨大な資料に目を通し、資産を守るための重い決断を下すことは、精神的にも肉体的にも大きな負担となる場合があります。その結果、「一度やれば当分回ってこないから」と、消極的な「やり過ぎ」の運営になってしまうケースも少なくありません。

一方、高齢の区分所有者にとっても、理事の負担は小さくありません。持病により理事会への出席が困難になるケースや、理事会活動のデジタル化への対応に戸惑うケースも増えており、「長年住んでいるからこそ責任を感じるが、体がついていかない」というジレンマを抱える高齢住民も多く、役員の高齢化はマンション管理における新たな課題となっています。

② 「なり手不足」を解消する注目の選択肢

こうした「役員のなり手不足」や「運営の停滞」という壁を打破するために注目されているのが「外部管理者方式（第三者管理方式）」です。

この仕組み自体は以前から標準管理規約に規定されており、区分所有者の中から理事長を選出する代わりに、マンション管理士などの専門家や管理会社が直接「管理者」として運営を代行できる制度として存在していました。今回の標準管理規約改正（令和7年10月）では、この方式の運用指針となるコメントが新たに整備され、今回の改正によって導入にあたっての注意点と手続きが整理されたことで、管理組合として判断しやすい環境が整いつつあります。

また、管理会社と契約している組合だけでなく、住民自らが運営を担う「自主管理」マンションでも、これまでの理事会を中心とした運営を「プロに委任」することで、住民一人ひとりの負担を軽減できる可能性があります。

③ 外部管理者方式のメリットと注意点

外部管理者を導入することで、大規模修繕の適正価格の見極めや法改正への対応といった質の高い意思決定、住民間トラブルへの中立的な介入が可能になります。また「今年は誰が理事をやるか」という毎年の役員選出のストレスからも解放されます。（プロを活用する具体的なメリットについては、本号コラム「投資用マンションにも管理組合があるの？」もあわせてご参照ください。）

一方で、外部管理者に業務を委ねることで、住民がマンションの実情を把握する機会が減るという側面もあります。管理者の交代時や問題発生時に「何が起きているのか判断できない」という事態を避けるためにも、総会・報告会への継続的な参加と、監事による定期的なチェックは欠かせません。また、導入にあたっては外部管理者への報酬が新たなコストとして発生することも念頭においてください。



「プロに任せるから安心！」だけじゃなく、「住民みんなで見守ること」も大切なんだね。総会や報告会に参加して、マンションのことを知っておこう！

「投資用マンションにも管理組合があるの？」

賃貸利用などの投資目的で購入したマンションのオーナーの皆様は「賃料が入れば安心、管理は管理会社任せ」と思っていないですか？しかし、一棟所有でない限り、そこには必ず「区分所有者の団体（多くの場合は管理組合）」が存在します。その運営の良し悪しによっては管理不全のリスクにつながり、将来の資産価値にも影響を及ぼすことがあります。

●「お任せ」を「丸投げ」にしない

いわゆる投資用マンションでは、自らが居住しないオーナーが多いため、管理会社への依存度が高くなりがちです。しかし、管理会社はあくまでパートナーであり、所有者ではありません。「修繕費は妥当か」「積立金は正しく使われているか」等をチェックするオーナーの目が届かないと、コストは膨らみ、気づいた時には資産価値が暴落してしまうというリスクもあります。管理は面倒な義務ではなく、「資産を守るための重要なオーナーの責務」です。

●専門家を賢く活用する

そうは言っても、「忙しい」「家が遠い」などの理由で理事会に参加できないオーナーが多いのも投資用マンションの悩みどころです。そんな時にも有効なのが、マンション管理士などの専門家の活用です。第三者のプロを顧問や理事に迎えることで、以下のメリットが得られます。

- プロのチェック： 管理会社の見積もりや運営が組合に不利でないか精査
- 運営サポート： 不在オーナーに代わり、理事会運営や合意形成を主導

「丸投げ」を防ぐ仕組みを作ることで、管理不全に陥るリスクを回避し、遠方においても資産を守ることができます。

投資用マンションのオーナーの皆様、マンションの管理に改めて目を向けてみてください。

④ 新宿区ならではのケース：自主管理マンションの場合

新宿区には、管理会社に管理を委託せず区分所有者自らが運営する「自主管理マンション」が一定数存在します。この場合、理事の負担は管理会社へ委託しているケース以上に重く、会計・法定点検・規約管理のすべてを区分所有者だけで担うことになります。

しかし裏を返せば、マンション管理士などを「顧問」として迎えるだけで、管理会社を入れずとも専門知識のサポートを受けられるというメリットがあります。自主管理マンションの組合員にとって、「プロの目」を取り入れることが資産価値を守る近道です。

新宿区や日管連（日本マンション管理士会連合会）新宿支部では、自主管理組合向けの無料相談も受け付けています。まずは気軽にご相談ください。



新人理事さんも、一人で抱え込まないで！相談窓口は無料で使えるよ！

☆新宿区マンション管理相談

URL:https://www.city.shinjuku.lg.jp/seikatsu/file07_02_00012.html



☆新宿区マンション管理相談員派遣

URL:https://www.city.shinjuku.lg.jp/seikatsu/jutaku01_001022.html



☆新宿マンション～彩り～バックナンバー

URL:https://www.city.shinjuku.lg.jp/seikatsu/jutaku01_001017_00001.html



（新宿区ホーム>くらし> 住まい >新宿区マンション暮らし情報 >建物管理・相談 >マンション管理情報誌「新宿マンション～彩り～」）

☆新宿区マンションくらしニュース

新宿区では、マンションにお住まいの方に向け、情報を発信しています。
（区公式 LINE でも情報を受け取ることができます。）

最近の世界情勢が影響していることもあるようです。



～中東情勢の影響で大規模修繕工事ができない～

あるマンションでは、3月の総会で大規模修繕工事の業者を決めました。その後中東情勢の影響で、契約が一時中断に。管理組合は総会で承認された工事内容、工事期間、工事金額で契約をし、工事を進めたいところですが、工事説明会も開催できるか？その前に契約書を締結ができない状況です。

また、あるマンションでは3月から5月までの工事期間で、4月の中旬に材料が高騰したので管理組合と施工会社で折半したい、半分の30万の負担を協力してほしいと施工会社から便乗の値上げとともとれる提案があったそうです。このほか、材料が不足していて、漏水の工事ができないという声もありました。

大規模修繕工事の受注者から、相談・協議の申入れがあった場合は、まず申し入れ内容を確認いただくことが重要です。その上で、管理組合の対応の検討にあたっては、マンション管理士等専門家に相談したり以下の相談窓口もご利用ください。

(国の事務連絡を引用しました)

<相談窓口>

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

https://www.chord.or.jp/consult_tel/index.html

(電話番号) 住まいのダイヤル … 03 (3556) 5147

- (公財) マンション管理センター

http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談 … 03 (3222) 1519



今回から、新人理事のお二人に登場してもらいます。初めての理事会、どうだったのでしょうか、感想を聞いてみましょう。

エピローグ：はじめての理事会、終わってみれば…



いやー、終わった終わった。
第一回理事会、なんとか乗り越えたね。

ですね…。正直、どこで発言していいのかわからなくて、
ずっとメモを取るふりをしていました（笑）。



そうなんだ。僕も理事会前までどこから手をつければいいかわからなくて。
でも区の相談窓口に行ったら、年間スケジュールを教えてもらえて、
少し気持ちが楽になったよ。

年間スケジュールがわかるんですね。それは助かります。
あと、就任してから読まないといけない書類が、
あんなにあるとは思いませんでした。



管理規約に議事録、長期修繕計画、管理委託契約書…。
でも、全部を一度に読もうとしなくていいって言われたよ。
まず「今のマンションの状態」を知ることが大事なんだって。

外部管理者方式っていうのも、今日の理事会で初めて聞いたんですが、
うちは関係ないですね？



今すぐではないけど、選択肢として知っておくのは大事なし。
プロに任せる部分と、住民がちゃんとチェックする部分を分けるって
考え方は、どんな管理形態でも同じだって。

なるほど。…つまり、私たちも「プレーヤー」じゃなくて
「監督」になることもありえる、ってことですか？



そういうこと。まあ、難しく考えすぎずに、
一緒にやってみよう。



ポイント

- ✓ 理事会は、経験しながら少しずつ理解していくもの
- ✓ わからないことは、区の相談窓口などを活用する
- ✓ 情報はすべて把握しようとせず、「今の状況を知ること」から始める
- ✓ 管理の基本は「プロに任せる部分」と「住民がチェックする部分」のバランス
- ✓ 肩の力を抜いて、みんなで協力していくことが大切

～ 次号は9月末に発行予定 ～

発行：新宿区都市計画部住宅課
記事監修：東京都マンション管理士会
新宿支部