



みんなで快適なマンションライフを！

管理組合

エステート大通ニュース

2026年2月9日(月) No.48 発行者：エステート大通管理組合

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

定期総会、全議案を承認 修繕積立金会計/預金保護でペイオフ対策

ことしも例年通りエステート大通管理組合は定期総会を1月24日午前10時に開催しました。区分所有者となる組合員数は35、大会成立要件では6割となる22組合員から出席、委任等がありました。総会では「昨年第46期の事業と決算報告」「ことしの第47期事業と予算」「マンション委託契約」「次の役員選任」、この4つの議案を審議し、全会一致で承認されました。

マンション管理業務委託、 引き続き「きよくぼり曲堀 幸和産業(株)」

特に意見としては、修繕積立金会計で現在額が約数千万円に達していることから、金額を1000万円以下に分散したらどうか。預金保護のためペイオフ対策をとるべき。いま預金金利が上がっているのでよいタイミングと思う。

これに理事会は、今期の取り組みとして検討しますと回答。今期議案の事業活動計画では、修繕積立金の他行預け替えが予定しています。

第47期マンション事業計画を進める役員の選任では、年始めから応募者を募ったところ引き続き前期と同じ体制になりました。氏名と役職は、定期総会議事録をご覧ください。

マンション管理業務は1年契約ですので、引き続き「きよくぼり曲堀 幸和産業(株)」に前年同額で委託します。

以上に関する総会での全議案は承認され、ほぼ1時間で閉会しました。

ご苦労様でした。



再確認です。定期総会の意義って、 個々人の資産価値を守ります。

マンションでの総会の意義は、快適な生活を送るための話し合いの場となります。マンションに関する重要な決定は、管理組合の「総会」で行われます。総会はマンションの運営における最高の意思決定機関です。

■総会で決まること

総会では、マンションの管理規約の変更、大規模修繕工事の実施、管理費や修繕積立金の値上げなど、マンションの資産価値や住環境に影響する重要な事項が話し合われ、決議されます。これらの決定は、区分所有者全員に影響することになります。

■総会決議は法的効力に

定期総会は、区分所有法や管理規約に基づいて原則年1回開催が義務付けられています。単なる形式行事ではなく、ここでの決議が法的効力を持ちます。大事な会議といえます。

■総会は管理組合をチェックする場

理事会や管理会社が1年間どんな運営をしてきたかを確認します。収支決算・監査報告や管理費・修繕積立金の使い道、トラブル対応や管理状況の報告。「ちゃんと管理されているか」を所有者が監督する場です。

■お金と資産価値を守る場

マンションは共同資産です。総会では特に重要なことを決めます。予算案の承認、修繕積立金の額。

これらはすべて住み心地・将来の売却価格・資産価値に直結します。

マンション共用部分は大切に使いましょう。

情報提供

マンション関係のあたらしい法律は？

■マンション関係法の改正について

現在、マンションの老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」が大きな課題となっており、これに対応するため、マンション関係法が改正されました。この改正は、マンションの管理と再生をスムーズにすることを目指しています。

■施行スケジュール

主要な改正点は以下のスケジュールで施行されます。

- ①2025年11月28日施行：財産管理制度の一部、危険マンションへの勧告など。
- ②2026年4月1日施行：管理者制度、集会決議要件の変更、新しい再生手法の導入など。

■改正のポイント

今回の改正では、主に以下の3つの柱があります。

1. 管理の円滑化

- ①新築時からの管理計画の引継ぎができるよう、分譲事業者が管理計画を策定し、管理組合へ引き継ぐ仕組みが導入されました。
- ②集会決議の柔軟化：修繕などに関する決議は「出席者の多数決」で可能になり、所在不明者は母数から除外されることがあります。これにより、意思決定がしやすくなります。
- ③利益相反防止：管理業者が管理者を兼ねる場合、自己取引などの事前説明が義務化されます。
- ④財産管理制度の創設：管理不全の住戸や共用部分について、裁判所が管理人を選任して管理できる制度が作られました。



2. 再生の円滑化

- ①新たな再生手法：マンションの一括売却や一棟リノベーション、取り壊しが、建て替えと同様に多数決（4/5、条件付きで緩和も可能）でできるようになりました。これにより、多様な選択肢が生まれます。
- ②合意形成促進：建替えの多数決要件が緩和され、権利変換の対象が広がるなど、再生に向けた合意形成がしやすくなります。

3. 地方公共団体・民間団体の役割強化

- ①危険マンションへの勧告権限：外壁剥落などの危険がある場合、地方公共団体が調査や勧告、専門家のあっせんを行えるようになります。
- ②民間団体登録制度：区分所有者の合意形成を支援する団体が登録され、行政と民間が協力してマンションの管理・再生をサポートします。

以上の改正は、「建物の区分所有等に関する法律」（通称「区分所有法」）を中心に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）やマンションの建替え等の円滑化に関する法律なども含めた「マンション関係法」全体に関わるものです。

■当マンションにおいて、

これらすべてが対象になりませんが、今後内容を精査し対応します。もし必要な変更点がありましたら、国土交通省が今回の区分所有法の改正に合わせて、管理規約モデルである「マンション標準管理規約」も改正済みですので、それを参考に検討します。その際、規約改正が伴う場合は、総会に諮ります。