

# 令和7年度第2回マンション管理組合意見交換会の報告

## 1. 意見交換会でのスライド

### 令和7年度 第3回 熊本市マンション管理組合意見交換会

テーマ

1部「管理会社との付き合い方」

2部「管理運営の様子を意見交換しましょう」



令和7年12月4日  
熊本市 都市建設局 住宅部  
住宅政策課

知っておきたい

熊本市からのお知らせ

## マンションにたいせつな“4つ”

### ・集会

かんりくみあいそうかい

★管理組合総会★

大切なことをみんな  
で決めるための集会



### ・ルール

かんりきやく

★マンション管理規約★

みんなが、なかよく生活する  
ためのルール



### ・2つの財布

かんりひ しゅうぜんつみたてきん  
★管理費と修繕積立金★

日ごろ使う財布と  
修理にそなえた財布



### ・計画

ちようきしゅうぜんけいかく  
★長期修繕計画★

ながくきれいに住むため  
の計画



熊本市 住宅政策課 総務企画班 (096-328-2989)

## 1部-2

## 管理事務の業務内容

### ① 事務管理業務

#### ・基幹事務

管理組合の会計の収支の調定  
出納

マンションの維持又は修繕に  
関する企画または実施の調整

#### ・基幹事務以外

理事会支援業務

総会支援業務

### ③ 清掃業務

・日常清掃

・定期清掃

### ② 管理員業務

・受付等の業務

・点検業務

・立会業務

・報告連絡事務

### ④ 建物・設備管理業務

・建物点検、検査

・エレベーター設備

・給水設備

・消防設備

・電気設備

・機械式駐車場設備 等

熊本市の支援制度 活用スケジュール例（マンション管理規約の見直し）

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
臨時総会								●	
理事会	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		申請協議		規約説明	規約説明	規約説明	改正案承認		
マンション管理士派遣事業（無料）	★	必要に応じて申請							
申請情報提供									
マンション管理規約整備補助金（上限10万円、委託料の半額を補助）			★	○	○	○	○		
		申請	確認	協議	協議	完成			

## 2. 意見交換・事例紹介等の内容

### テーマ 管理会社との付き合い方

- ・管理会社の言いなりではなく、管理組合と管理会社の半々ぐらいで事業決定を行っている。
- ・管理会社の変更は、管理組合で、委託内容をしっかりと決めて、その条件をクリアできる管理会社を探す必要がある。
- ・管理会社を選ぶときは、熊本に支店があるか、見積もりは5社ぐらい取って比べたほうが良い。
- ・管理会社も熊本の支店をやめて福岡集約になり話し合いなどしにくくなりかねない、自分の資産が痛むと思って、自主性を持つ。
- ・管理会社から自主管理に変更して、年間1000万ぐらい節約になり、長期修繕の積み立てが楽になった。
- ・自主管理：何億円もの積立金の管理方法で悩んでいる。
- ・自主管理：管理組合の会計については、毎月理事会を行って、金銭的なレポートを作成して、チェックしている。
- ・住民が賃貸か区分所有者なのか、管理会社しかわからない。  
→管理組合から言って、確認すべき
- ・理事長として何をどのように進めればよいかわからない。前の方は数社から見積りを取っていたが、自分がして、公平公正にできるのか悩んでいる。
- ・見積りは、大きな工事の時は、管理組合員に関係のある所からは発注しないように、規約で決めている（金額による）。
- ・見積価格で、任せきりではなく、工事内容やアフターサービスなど、管理組合がしっかり理解して納得して発注する必要がある。そのために管理士に相談をしており、顧問料を月額で支払っているが、びっくりするような金額ではない。
- ・長期修繕計画を作り直すときに、管理費と修繕積立金の会計を別にして、約30年後に取り壊す内容にした。
- ・長期修繕計画を作るときのとりかかり方がわからない。  
→・マンション管理センターでの長期修繕計画作成支援の活用は、取り掛かりとしては良いと思う。

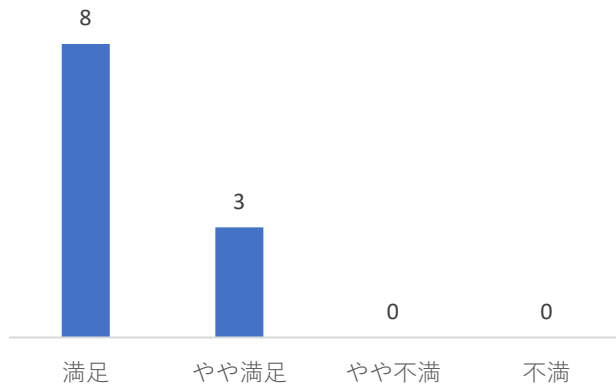
### テーマ みんなの管理状況を聞いてみよう

- ・理事会役員の担い手不足、後継者育成が悩み。
- ・理事は輪番制、名前だけになってしまうことがある。理事をしない人は、協力金を出すよう規約をかえた。（理由がある人は除く）
- ・マンションでリサイクル活動や健康体操の場所の提供により、収入を得ている。
- ・管理組合の通帳と総会の資料との突合は当然できている。
- ・大規模修繕工事を控えているが、資材の高騰などがあり、近いうちに積立金の増額をする。
- ・積立金の滞納があり、管理会社が連絡や催告はしてくれるが、進まない。→自分の所も同じで、組合で訴訟をおこした。最後は自分事だと腹をくくって覚悟を決めて、動くしかない。
- ・臨時総会を行ったときに、正当な手順を踏まなかったので、他の理事からクレームを受けた。焦って行い、失敗だった。
- ・議事録は竣工時からのものを取っておいたほうがよい。建替えなど行うときなどに役立つことがある。
- ・老朽化で漏水が増えてきたが、経年劣化で保険ではじかれた。保険の見直しをしなければと思っている。
- ・保険で、写真だけで判断されて、それを認めてしまった場合、以降も現地確認なく判断される傾向があるので、保険会社には意見を言って、納得いくまで掛け合うことが必要。
- ・火災保険会社と掛け合うことで、もしもの時の保険金が何千万も変わることがあった。
- ・理事長は、リーダーシップをとれる人がやる必要がある。
- ・終の棲家がこれでいいのか？子供たちに渡すときに価値がなくなってもよいのか？ということみんなで話しながら、住民の意識を統一する必要がある。
- ・変えていこう、価値を上げていこうという仲間を増やしていくことは大事。しかし、内部が2分化する可能性があり難しいのは確かにある。

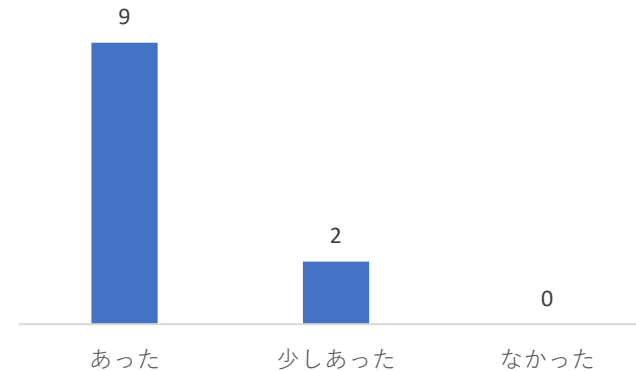
### 3. アンケート結果

**意見交換会満足度100%**  
**新たな学びや気付きも100%得ています。**

意見交換会の満足度



新たな学びや気付きはありましたか



#### ●会についてのご感想

- ・何もわからない状態で参加したが、他のマンションの様子を聞くことができてよかった。
- ・これまでに機会がなかったので、ありがたい。
- ・会の目的・目標・各部のテーマの明記が必要だと感じた。
- ・感想として、管理会社に任せっきりは区分所有者にとって不利益を被る感じた。
- ・良い意見交換、情報交換ができ、有意義な会となった。
- ・講評をしてくれた管理士も2名とも非常に良かった。

#### ●今後に向けたご意見

- ・出席していない管理組合に呼びかけをしてみてはどうか。
- ・また参加したい。
- ・事前に問題点を挙げた上での、意見交換するかたちが良いと思う。
- ・防災対策のテーマで開催してほしい。
- ・意見を述べて満足せず、解決方法や対策立案を示してもらおうと、解決に一步進むかと思う。
- ・問題を解決できたマンションからのプレゼンを聞きたい。
- ・継続的なマンション管理士の派遣があれば良いと思う。