一般社団法人
京都府マンション管理士会



会報　2026 年 10 月号

編集者：一般社団法人京都府マンション管理士会　広報委員会
事務局：京都市下京区西洞院花屋町上ル西側町 483 六条荘 1C

発行日：2026 年 10 月 26 日(月)

「分譲マンション管理セミナー」を開催いたしました。

開催日：2026 年 7 月 18 日（土）13：30～16：00

京都市主催の分譲マンション管理セミナー
テーマ：「皆さんのマンションでは管理規約の改定は進んでいますか？
～管理規約改定の具体的な進め方をケーススタディ～」
において、当会が開催に協力し、会員が講師を務めました。

第一部　標準管理規約！基本の“き”
講師：小林会長

第二部　ケーススタディ！管理規約改定の進め方
講師：前島事務局長

開催場所：ひと・まち交流館 京都 地下 1 階



第一部では、管理規約改定の土台となる「マンション標準管理規約」の基礎知識と、今回の法改正に伴い、なぜ今、改定を急ぐ必要があるのかを整理して解説しました。

第二部では、「改正内容は分かったけれど、具体的にどのような手順で進めればよいか分からない」という管理組合に向けて、実行に移すための手順や注意すべきポイントをケーススタディ形式で解説しました。最初の一歩を踏み出すイメージが湧く実践的な内容を紹介しました。

当日は 80 名を超える方にご参加いただき、大盛況となりました。管理組合の皆様の熱意が伝わり、管理規約の改定に対する関心の高さがうかがえるセミナーとなりました。

当日の講義内容をまとめた解説動画が、京安心すまいセンターの公式情報サイト「京すまいの情報ひろば」にて公開されています。
関与先管理組合への情報提供ツールとしてご活用ください。

動画サイト　https://miyakoanshinsumai.com/column/column-36335/

@京都府マンション管理士会

実務研修会を開催しました。

研修委員長 石山 孝史



■8 月の実務研修会

テーマ：相談実務における AI（Gemini Notebook）活用の現在
～事前準備・壁打ち・対面対応における実践事例報告～

【研修の内容】

本研修会は、行政の専門相談窓口に寄せられた実際の 2 つの事例を軸に、AI（Gemini Notebook）を下調べや資料作成にどのように活用したか、また、AI が出力した重大な誤りや形式的な判断を、マンション管理士が実務経験に基づいてどのように修正したかを検証する報告会として実施されました。

また、今回の研修報告もホームページに掲載。AI が自動生成した文章をほぼそのまま使用しています。AI がどんな記事を書いたのか。ご関心のある方は、「スケジュール＆レポート」の過去の記事をご確認ください。

8 月研修報告　https://kyo-mankan.net/sche_repo/20268

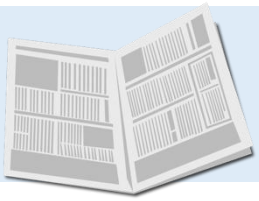
■今後の研修会について

【研修の内容】

京都エレベーターの工場見学の実施予定いたしております。詳しい詳細は決定次第お知らせいたします。久しぶりの現地見学となります。皆様、どうぞお楽しみに。

日管連ニュース

日管連からの連絡事項・共有事項　（2026 年 5 月発信分）



一般社団法人日本マンション管理士会連合会主催

■「第 19 回全国マンション管理士合同研修会 in 大阪大会」開催

～改正区分所有法を活用したマンション再生～

開催日時：2026 年 10 月 15 日（木）10：00～17：30
開催場所：大阪市中央公会堂

@京都府マンション管理士会

・**メインテーマ**：改正区分所有法を活用したマンション再生
・**サブテーマ** ： 2 つの老い・資金枯渇・無関心を打破する能動的マネジメントへ

全国マンション管理士合同研修会は第 19 回を迎え、今回は隣接する大阪市で開催されました。毎年開催地域が変わることから、関西での開催は、普段お会いできない全国のマンション管理士の方々との親交を深める貴重な機会です。今回、ご都合により参加できなかった方も、次の機会にはぜひご参加ください。

■「マンションみらいプランナー育成講座」開催のご案内

このたび、「マンションみらいプランナー育成講座 2026」の開催案内が届きました。本講座は、マンションの修繕・建替え・解消までを見据え、管理組合に寄り添って将来を共に描く「マンションみらいプランナー」を育成するものです。

マンション管理士、建築士、弁護士等が専門性を持ち寄り、地域で連携して支援するための知識と実践力を学ぶ全 3 回の講座です。

今回、受講されない方も、次回の開催案内の際にはぜひ受講をご検討ください。

■「外部監事の実務について」の説明会が開催されました。

◆ 開催日時：2026 年 8 月 26 日（水）10:30～11:30
説　　明：日管連管理計画認定事務局
講　　師：柴田龍也｜マンション管理士

『テーマ』外部監事の実務について
～独立した視点で、マンション管理の健全性を支える～

外部監査案件 14 件を担当している東京マンション管理士会理事長の柴田氏による、外部監事の実務についての説明会が開催されました。

柴田氏は、あらかじめ外部監事の選任を予定する管理組合が増えていると説明されました。また、外部監事には、権限の検討に先立ち「役割設計」が重要であるとして、実務上のポイントを分かりやすく解説されました。

～編集者のひと言～

今後ますます増えることが予想される外部管理者方式について、私たちも高い関心を持ち、積極的に知識を習得していく必要があります。

日管連が主催するセミナーや講習会は、実務に必要な知識を習得する貴重な機会です。日々お忙しい中ではありますが、今後も積極的な受講をお勧めいたします。

トピックス

その他共有・連絡事項



■【国交省通達】大規模修繕工事における談合防止と「談合違約金特約条項」の設定推奨

マンションの大規模修繕工事の入札等において、一部事業者が本来よりも高い金額で受注を調整していた（不当な談合）疑いにより、公正取引委員会による立ち入り検査を受けた事実が報道されました。

これを受け、国土交通省より本会をはじめとする関係団体に対し、不当な談合の防止と管理組合の利益保護に向けた周知要請がなされました。

「談合違約金特約条項」の設定推奨

不当な談合による被害を防止するため、工事請負契約の締結時に「独占禁止法違反や排除措置命令・課徴金納付命令などが確定した場合、受注者が発注者（管理組合）に対し請負代金額の一定割合（国交省直轄工事の例では 10%～15%相当額）を違約金として支払う定め」を特約として設定することが推奨されました。

■「関西マンション管理組合サポート展 2026」がインテックス大阪で開催

毎年開催される、管理組合向けの専門商談展です。大規模修繕、組合運営ツール、コンサルティングなど、マンション管理に必要な幅広い製品・サービスが集まります。当会も毎年、会場での無料相談会に参加しています。

10/29 木曜日　10：00～17：00
10/30 金曜日　10：00～17：00



過去の相談会の様子

サポート展には、修繕工事、防災対策、運営ツール、セキュリティなどに関する最新の製品やサービスが一堂に集まります。

管理組合の役員や管理会社、オーナーを対象に、専門家による無料相談や最新の動向を学べるセミナーも実施され、自分たちのマンションに適した具体的な解決策を比較・検討できる展示会です。企業による営業案内もありますので、提案内容を十分に確認しながら、最新情報の収集にお役立てください。

@京都府マンション管理士会

【国交省発表】改正管理計画認定制度（令和９年４月１日施行関係）の省令・告示および認定基準を公表

～分譲事業者申請の新設、修繕積立金基準、防災方針の追加など詳細が明らかに～

国土交通省は、令和９年４月１日に施行される「改正管理計画認定制度」に関し、７月以降、公式ホームページにて施行関係の省令・告示をはじめ、申請者別の「認定基準一覧表」「新旧対照表」「申請手続き」などの関係資料を相次いで公表・追加しました。

1. 公表された新認定基準の具体的なポイント

■　新築時の分譲事業者による認定申請の導入

分譲事業者が新築時にあらかじめ認定を取得し、管理組合に引き継ぐ仕組みが創設されます。分譲業者による認定申請とは、マンション管理センターによる新築マンションの予備認定制度が今回法制化されたものです。

■　修繕積立金基準の適正化・平準化

分譲事業者による申請において、計画期間全体における１か月当たりの平均額（基準額）に対し、積立金の最低額を 0.6 倍以上、最高額を 1.1 倍以内とする要件が設定され、極端な段階増額を抑える仕組みが盛り込まれました。

■　「防災に関する方針」の作成・周知が必須化

防災訓練の実施方針、防災情報とその周知方法、防災物資等の備蓄方針、緊急時の活動体制などを明記した「防災に関する方針」の作成（管理組合による申請では区分所有者等への周知も含む）が新たな認定要件として設けられました。

■　ガバナンスと適正運営の強化

管理者・監事の選任および解任規定、任期（2 年以内）の遵守に加え、管理業者管理者方式などにおける利益相反取引を防止するための規定策定が求められます。

2. 今後のスケジュール

事務ガイドラインの改正：本改正に伴う具体的な審査実務や運用の手引きとなる「事務ガイドライン」の改正は、2026 年 10 月に予定されています。

～編集者のひと言～

管理計画認定制度は、今後ますます需要の高まりが予想されます。当会のホームページでは、早くから「管理計画認定制度について詳しく解説！」のページを公開しています。７月には当ページをより見やすく更新し、「管理計画事前チェックサービス」のページとともに、トップページからご覧いただけるようにしています。**その甲斐あってか、「管理計画認定制度の改正点」と検索すると、AI が当会の情報を参照し、当会のサイトにリンクを貼ってくれるようになりました。**

こうなると、今後は、「事務ガイドライン」の公開に合わせ、令和９年４月１日の施行に向けて、これらのページを**早急に更新していく必要**があります。皆様のご協力をお願いいたします。

@京都府マンション管理士会

編集後記

今号では、制度改正を控える「管理計画認定制度」や、当会のセミナー・研修会などに関する情報をお届けいたしました。高齢化や人手不足が進む中、マンション管理士に寄せられる期待は高まり、その役割もますます重要になっています。会員の皆様からの現場の声や記事のご寄稿を心よりお待ちしております。（広報委員長 浦川陽一）

※ トピックス・共有事項などを募集いたします。会員にお知らせしたい事項やご提案などがございましたら、広報委員会までお知らせください。次号にて掲載させていただきます。

@京都府マンション管理士会