

# マンションタイムズ

## MANSION TIMES MONTHLY

NO. 488

年間購読料 6,600円(税込み)

●発行 株式会社不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル7階

☎(03)3225-5301 FAX (03)3225-5330

Eメール mansion@fudousankeizai.co.jp

2026年(令和8年)

2月号

毎月5日発行

### 主な内容

- 2面: 最高裁判決の背景と今後
- 3面: 管理計画認定制度の基準見直し素案
- 4面: 横浜市が「団地フォーラム」
- 5面: 標準管理規約見直しへの管理組合の対応策とは
- 6面: 3組合合同で防災訓練、エリア防災確立へ
- 7面: 山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
- 8面: 適正評価制度、部門ごとに会員社表彰

## 管理協が賀詞交歓会

マンション管理業協会(世古洋介理事長)は1月15日、東京都港区の第一ホテル東京で2026年新年賀詞交歓会を開催した。会員企業や国会議員、国土交通省幹部、関係団体など約470人が参加し、新しい年の始まりを祝った。

冒頭に世古理事長が挨拶し「マンションの長寿命化に取り組む管理組合に対し、会員各社が培ってきた経験や知見を活かして適切にサポートが行えるよう、協会としても様々な形で貢献したい。また国や自治体の政策立

## 業界の社会的評価確立に尽力

案や会員各社の営業活動に資するようデータの整備など、情報発信にも尽力する。特にマンション管理適正評価制度の登録数が1万件に到達し、様々な情報が協会でも把握できるようになったことから、データの活用を積極的に取り組むたい。この



うした取り組みを通して業界の社会的評価の確立を図り、働き甲斐を持つて働ける環境にしていきたい」と協会の果たすべき役割を挙げ、管理業界の地位向上を支援したい考えを示した。来賓として、国土交通省の永井学大臣政務官、

東京の池田百合子知事、首相補佐官や自民党マンション対策議員連盟会長を務める松島みどり衆議院議員、日本維新の会国土交通部会長の青島健太参議院議員、公明党マンション議員懇話会幹事長の宮崎勝参議院議員が祝辞を述べた。このうち永井政務官は「改正マンション関係法が4月から施行され、新築から再生までライフ全体を通じて管理・再生化の円滑化を進める」と述べ、協会との連携をさらに強化して取り組む考えを示した。

関係法施行を前に説明会  
国土交通省は改正マンション関係法の4月1日施行を前に、2月10日から3月7日にかけて全国10都市で改正法に関する説明会を実施する。改正法の内容のほか、関連して見直された標準管理規約のポイントなどを紹介する。また、福岡市、広島市、仙台市では、自治体

- 職員やマンション管理士が講師となる講習会も合わせて開く。自治体の施策や管理組合向けの支援策を紹介し、改正法を踏まえた管理組合運営について説明する。
- 参加費は無料。登録が必要で、電話(0120-1771-266)か、ホームページ(https://koushuu-setsumekai.koishuu-setsumekai.mit.go.jp/m/17kaisai)から申し込み。2月10日開催の東京
- 会場はオンラインでのライブ配信も行う。
  - 各都市の開催日などは次のとおり(▽開催地)
    - ①開催日②定員数③会場
    - ▽札幌市 ①3月3日 ②260人 ③ACUS
    - ▽APPRO、▽仙台市 ①3月7日 ②160人 ③ハーネル仙台、▽東京都港区 ①2月10日 ②460人 ③マンションセンター
    - ▽東京 ①1月21日 ②250人 ③福岡国際会議場、
    - ▽那覇市 ①2月16日 ②90人 ③沖縄県市町村自治会館。
    - ③朱鷺メッセ、▽名古屋 ①2月24日 ②340人 ③名古屋サンスタイル、▽大阪市 ①2月12日 ②540人 ③グランキューブ大阪、▽広島市 ①2月28日 ②170人 ③広島県JAビル、▽高松市 ①2月18日 ②90人 ③高松商大会議所、▽福岡市 ①2月21日 ②250人 ③福岡国際会議場、

最高裁での判決は今後の裁判での指標となるため、管理組合が占有者に認定された事実が生まれたいことは今後の裁判に影響を与えよう。特にマンションの老朽化から漏水事故を巡る裁判は増加しており、今回の判決が同様の訴訟でより迅速な裁定を下せる効果も出るとみられる。ただ、2件のうち1件は「占有者」と認定しなかったことは、今回の判決から一概に「管理組合は占有者としての責任を持つ」という判断になるとは言えず、管理組合の占有者としての責任はマンションごとの状況に応じて判断される可能性も出てきた。

一方、今後のマンション政策の扱いも注目されている。今回の最高裁判決では判決の前に区分所有者のマンションなどは賠償を優先すると工事放り置かれ、不全が進むことも考えられる。今後の審理に向けて注力したい。

今回の判決は、練馬区にあるマンション(19戸)での2件の事案と、新宿区にあるマンション(77年竣工、17戸)での2件の事案に関する。練馬区は外壁と床下スラブの亀裂に起因する漏水事故を巡り区分所有者が管理組合を相手に損害賠償を求め、新宿区は共用部分の設置または保存の瑕疵に起因する漏水事故で損害を被ったと主張して区分所有者が管理組合に賠償を求めた。いずれも東京地裁での一審では占有者は管理組合とし

## 差し戻しで状況踏まえた審理も

部分の設置または保存の瑕疵に起因する漏水事故で損害を被ったと主張して区分所有者が管理組合に賠償を求めた。いずれも東京地裁での一審では占有者は管理組合とし

## 管理組合は「占有者」賠償責任認める初判断

## 共用部漏水で最高裁判決

最高裁では2件とも一審を破棄し、賠償額の算定などのために高裁に差し戻した。その理由として、「民法717条1項の趣旨は工作物の設置または保存に瑕疵があることにより損害が生じた場合、損害の発生を防止すべき地位にある者(管理組合)は『占有者』に当たる」と認定し、差し戻しでは賠償額などを定めるべく審理するよう言い渡した。一方、新宿区の事案には「特段の事情」の有無について記載せず。練馬区をどう判断するかが差し戻し審での焦点となる。

「特段の事情」の判断が焦点  
ただ、2件では判決文が微妙に異なる。練馬区の事案では「特段の事情はどうかかわれないから(管理組合は)『占有者』に当たる」と認定し、差し戻しでは賠償額などを定めるべく審理するよう言い渡した。一方、新宿区の事案には「特段の事情」の有無について記載せず。練馬区をどう判断するかが差し戻し審での焦点となる。

●管理組合側の弁護士のコメント  
最高裁では2つの判決理由を明確に書き分けており、「特段の事情」についての審理を尽くすよう求めるメッセージと捉えている。例えば管理不全のマンションなどは賠償を優先すると工事放り置かれ、不全が進むことも考えられる。今後の審理に向けて注力したい。

管理組合への損害賠償を認めたが、東京高裁での二審は全区分所有者が占有者であり管理組合が賠償責任を負うものと解することはできないとし、一審を覆していた。原告はこれを不服として上告。最高裁では、管理組合は民法717条1項の「占有者」に当たるかが争点で、管理組合が賠償責任の主体となるかが問われた。

共用部分については区分所有者の団体(管理組合)が支配管理して安全性を確保していることが予定されているとした。そして「区分所有者の団体は、特段の事情がない限り、区分所有建物の共用部分について支配管理してその設置または保存の瑕疵による損害の発生を防止すべき地位にある」ということができる」と言及した。

最高裁での判決は今後の裁判での指標となるため、管理組合が占有者に認定された事実が生まれたいことは今後の裁判に影響を与えよう。特にマンションの老朽化から漏水事故を巡る裁判は増加しており、今回の判決が同様の訴訟でより迅速な裁定を下せる効果も出るとみられる。ただ、2件のうち1件は「占有者」と認定しなかったことは、今回の判決から一概に「管理組合は占有者としての責任を持つ」という判断になるとは言えず、管理組合の占有者としての責任はマンションごとの状況に応じて判断される可能性も出てきた。