

主な内容

- 2面：すまい・る債、初の追加募集
3面：建築学会が全国大会
4面：マンション学会リレー連載①
／野口大作・名城大教授
5面：自治体のプッシュ型支援に管理士が求められること
6面：オリコン、管理会社ランキング発表
7面：山岡淳一郎氏連載
「住み継ぐ心 生き抜く力」
8面：マンション再生に改正法の効果波及

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 496

年間購読料 9,240 円
(消費税・送料込み)

●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)

10月号

毎月5日発行

長計策定へ管理士らと連携

個別マンションに応じ計画想定

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は、大規模修繕工事の費用などを試算するツール「マンションライフサイクルシミュレーション」を活用し、マンションごとに大規模修繕工事の価格の妥当性及び適正な長期修繕計画の策定につなげるサービスの開発を検討している。マンション管理士と連携し、シミュレーション結果やマンションの特性を踏まえてマンションに応じた工事費を導き出す。マンション管理センターや住宅リフォーム・紛争処理支援センターとも連携し、金額のダブルチェックや長期修繕計画の策定などにも行えるようにしたい考え。今年度内にも枠組みを固める。

大規模修繕工事の実施をめぐっては、管理組合と設計コンサルタント・施工会社などの事業者との間で情報の非対称性があると指摘され、談合や管理組合役員のみならずしが取り沙汰されるなど問題が生じやすい環境にある。専門知識を持たない管理組合でも工事価格の妥当性が判別できる仕組みも求められている。そのため機構は、ライフサイクルシミュレーションにある基礎的な情報をホームページから入力すれば、住戸数や築年数に応じた平均的な大規模修繕工事の費用や、今後40年間の修繕積立金の負担額、資金の収支予測などが無料で算出できる。ただ、相場観はつかめても個別のマンションがその

大規模修繕の妥当性に

スキーム提起

不動産研

日本不動産研究所が、大規模修繕工事の費用の妥当性を事前検証できるスキームに関する検討を始めている。大規模修繕工事の実施や長期修繕計画の見直しを検討している管理組合を募り、エリアごとに「ファンド化」と呼ぶ形で束ね、ファンドの単位で工事を発注することで工事価格に透明性を持たせるのが構想の柱。修繕工事を行う部位の資材や数量をデータ化することで客観性を持たせるほか、他マンションとの比較を容易にして妥当性を検証しやすくする。これらにより、工事の見積もり徴収や施工者選定で生じる管理組合の負担も軽減させたい考えだ。

データ化には、建物の建築工事費用の算出などに生かせるようにする。BIMの数量などをデジタル化して作成は同研究所が担い、第3者機関として工事費用の記録できる「BIM」と呼ばれるシステムを活用。竣工見積もりも担う。BIMにより客観的なデータを活用することから、工事が必要となる部位のサイズや数量などを明確にし、費用算定のプロセスを透明化させる。管理組合の合意形成も容易

BIMによる透明性確保

組合ファンド化で共同発注

数値をそのまま活用するのは難しかった。そこで、算出結果を各マンションの検討に生かせるよう、マンション管理士が管理組合に解説する仕組みを設ける。大規模修繕工事の計画検討や施工者選定などに長けた管理士がシミュレーションの数値を参考にしながら管理組合にアドバイスすることで、客観性や専門性を持たせて修繕計画や工事価格の妥当性を確保したい考え。サービスが利用できるのはマンションすまい・る債を活用している管理組合とする方向だ。また管理士がライフサイクルシミュレーションの入力代行も担う。管理組合の希望に

BIMデータの作成を希望する管理組合をエリア単位でファンドとし、ファンドを構成するマンションで工事を共同発注する形も見込む。ファンド内で修繕の計画や工事価格を共有させることで、マンションによって工事価格に大きな開きがある場合でもその理由を把握しやすくし、見積価格の妥当性を検証できるようになる。施工会社としても複数のマンションの工事を受注できるため、資材の大量購入などにより価格を抑えられる。工事周期が違うマンションの工事を継続的に受注できる事業の持続性が高まるメリットもあるとしている。

スキームを検討した同研究所の立石正則・建物コンサルティング室長は「これまで民間のオフィスビルや公共施設で長期修繕計画の策定やその妥当性の検証を行ってきたおり、マンションでも妥当性検証などを行い、専門性に乏しい管理組合の業務負担を減らせたいか」と考えた。第三者機関がBIMを生かして計画をつくることで、大規模修繕工事の価格の妥当性が見えにくいという課題の解決の糸口になれば」と話した。事業化に向けた詳細な検討まで進めていないが、民間事業者や公的機関とも連携しながら実現を模索したいと考えた。

25年末のストック723・6万戸

築40年は158・8万戸、20年後3・2倍

国交省

国土交通省は、2025年末時点のマンションストック総数が約723・6万戸になったと発表した。前年同期の714・1万戸から1・3%の増加となった。このうち高経年マンションと言

われることが多い築40年以上のマンションは158・8万戸存在すると推計しており、全体に占める割合は21・9%となった。10年前(15年末)は築40年以上が53・3万戸で全体(622・3万戸)に占める割合は8・5%となっており、この10年で高経年マンションの割合も大きく増えている。築40年のマンションは10年後の35年末には31・2万戸と現在のほぼ倍増になると見込んだ。20年後の45年末には50・3万戸になるとし、現在からは約3・2倍、35年末からは1・6倍に増えると推計している。

別の機関の審査で裏付けたり、長期修繕計画の作成・見直しに踏み込む管理組合にも対応する。ライフサイクルシミュレーションは今年度に入り関心が急速に高まっている。2025年度はホームページへのアクセス件数の1カ月平均が約1500件だったところ、26年度は6月に約3000件、7月には約4000件と大幅に増加。アクセルしてから実際にシミュレーションを実行する率を調べると、25年度は毎月おおむね30%程度だったものの、26年度は5月で約40%、6月は約50%、7月は約60%と月を追うごとに増えている。大規模修繕工事に関する報道が増えたことや工事価格が高騰している情勢を踏まえたものとみられる。

管理協の受託動向調査

332社で665万戸受託 会員企業91%シェア

マンション管理業協会は2026年マンション管理受託動向調査の結果を発表した。4月1日時点での会員企業の受託戸数は、前年度比0・2%増の665万3680戸。受託組合数は0・7%減の10万5442組合、棟数は0・5%減の12万4769棟となった。国交省の集計から推計した25年度末のマンションストック数(726・0万戸)に占める会員企業の受託シェア率は91・6%となった。

会員企業の受託状況を規模別に見ると、最多は「3000戸未満」で144社。全体の43・4%を占めたが、前年からは15社、率にして2・8ポイント減少した。一方、「5000戸以上1万戸未満」の会員企業は1社増えた59社、「3万戸以上」は3社増えた40社で、1万戸以上を受託する会員企業の割合は前年度から1・2ポイント増の27・1%となっている。

会員が管理を受託しているマンションをどういった経緯で受託したか、その割合を調べると、新築物件からの受託が前年から2・9ポイント減の62・4%、既存物件からの受託は2・9ポイント増の37・6%(割合は戸数ベース)となり、既存物件の受託割合が増加した。既存物件の受託理由を調べると、「他社管理物件からの受託」は4・3ポイント減の44・4%、「自主管理物件」が0・6ポイント減の3・7%、「事業譲渡・合併」が0・3ポイント減の17・6%となった。「不明・未回答」は34・2%だった。