

主な内容

- 2面：若手女性管理士インタビュー
3面：新会長インタビュー・日本マンション学会 齊藤広子氏
4面：高齢者こそマンション管理の担い手
5面：管理士のスキルが活きた断熱改修
6面：大和ライフ価値研、積立金の引上げ幅など調査
7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
8面：MKS.A会員企業の元請工事高ランキング

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 480

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 mansiont@fudousankeizai.co.jp

2025 年 (令和 7 年)

6 月号

毎月 5 日発行

マンション関連法案が成立

管理・再生の円滑化へ新制度

5月23日の参议院本会議で、区分所有法やマンション管理適正化法などマンション関連4法を改正する「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が賛成多数で可決され成立した。管理や再生を円滑化するための規定を設けるとともに、マンションの適正管理や建替えなどについて自治体が関与できる権限をより強化するのが柱。一部を除き2026年4月1日から施行する。国会審議では、共用部で生じた損害賠償請求権の扱いについて修正案が可決された。国土交通省は改正法に対応するため、近く標準管理規約の改正作業などにも着手する。

自治体の権限強化

管理を円滑化するため規定では、集会の出席者の多数決で決議ができる仕組みや、所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを設けて決議を円滑化する。出席者の多数決で決議できる仕組みは、規約などで定めがない場合は出席した区分所有者とその議決権の各過半数、共用部分の変更や規約の制定・変更・廃止などは各4分の3以上で決議できるようになる。

管理不全の共用部分や専有部分があっても適正な管理がなされるよう財産管理制度も設ける。利害関係人からの請求を受けた裁判所が管理人を選任し、管理人に管理させる。自治体からの請求も可能とし、管理不全マンションの防止や悪化回避につなげる。

また管理計画認定制度を新築時から申請できる

形に改める。分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に計画を引き継げるようにする。認定を受けたことを敷地内や売買時の広告に掲示することもある。

再生の円滑化に関する規定では、建替え以外の再生手法を行いやすくするためこれらを多数決で決議できる仕組みを創設。▽建物更新(一棟リノベーション)決議、▽建物敷地売却決議、▽建物取壊し敷地売却決議、▽取壊し決議の4つを設ける。これらの決議や建替え決議では、耐震化不足や外壁剥離の恐れなど客観的事由があれば多数決割合を引き下げる。隣接地や底地の所有者に建替え後のマンションの区分所有権や敷地利用権が与えられるようにし、建替えの際に容積を確保できるようにして合意形成を促進させる。

自治体の権限強化では、これまで管理組合運営に関して実施できた助言・指導・勧告について、修繕の実施が不適切な場合も対象とする。必要に応じ管理組合の管理者等に対し専門家をあつせんする。さらに建替えの勧告や専門家をあつせんする規定も設け、勧告に従わないときはその旨の公表に踏み切る。一方で自治体のマンパワ不足や負担増に対応するため、取り組みをサポートする「マンション管理適正化支援法人」の

共用部の損害賠償請求で修正案
5年後めどに対応状況を調査

国会の法案審議では、共用部分で生じた損害賠償請求について修正案が提出され承認された。審議入りした際の法案では、管理者は、区分所有者、売却によりかつては区分所有者であった者(旧区分所有者)を代理して損害賠償の請求・受領を行えるとしつつ、別段の意思表示を行った旧区分所有者は対象としな

いとする規定を設定。これに対し修正案は、政府は法律施行後5年をめどに、各マンションの管理規約の設定状況や保険金の請求・受領状況を調査することや調査の結果必要があると思われる場合は、法改正など所要の措置をとすべきとする意見が挙がっていた。政府は、旧区分所有者の利益を守る観点から当然承継は難しい点や、管理規約を改定

者か別段の意思表示をするという二元的な請求・受領が不可能になり共用部分の完全な補修ができなくなるという意見や、売買の際に損害賠償請求権は新たに取得した区分所有者に移転する(当然承継)されることを受け分譲事業者に対し管理計画の作成を積極的促すことや、管理会社管理者方式の実施に当たり利益相反により区分所有者が不利

このほか、衆参両院から付帯決議が付された。衆議院では、管理計画認定制度が新築時から導入されることを受け分譲事業者に対し管理計画の作成を積極的促すことや、寿命を連携して進める。自衛官の確保をめぐっては、募集の定員割れが続く充足率は90%程度と

防衛省と国土交通省、マンション管理業協会では、退職自衛官の再就職支援に向けた連携強化をはかるため、申し合わせを締結した。採用に関する広報を積極的に実施するほか、業種の説明会の開催、職業訓練の充実などを進める。

退職自衛官の再就職支援は、国と管理協

なっており、国の防衛や災害対応などに影響が及ぶことも懸念される。また、若年定年制として56歳で退職する自衛官が多い中、再就職した際に給与水準が定年時の7割となり、60歳の段階ではさらにその7割の水準に下がるという指摘があり、退職後の生活設計が立てづらい点も人材確保の障壁になっている。政府は関係関係会議を設けて処遇改善などを検討。自衛官が持つ知識や技能などを生かせる再就職先の拡充に国を挙げて取り組む方針を示していた。

マンション関連法案の主な規定

- ◆管理の円滑化に向けた規定
 - ・総会出席者の多数決で決議ができる仕組みの創設
 - ・所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設
 - ・マンションに特化した財産管理制度の創設
 - ・管理計画認定制度の新築時からの導入
 - ・管理会社管理者方式を実施する場合、自己取引等の区分所有者への事前説明義務化
- ◆再生の円滑化に向けた規定
 - ・建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、取壊し等を多数決で決議できる
 - ・建替えや敷地売却等で、耐震性不足などの要件を満たせば多数決要件を引き下げ
 - ・隣接地や底地の所有権等を、建替え後のマンションの区分所有権に変換
- ◆自治体の権限強化に向けた規定
 - ・管理不全マンションに対する助言・指導・勧告や、専門家のあつせんなどを実施
 - ・建替え等の実施の勧告や専門家のあつせんを実施、勧告に従わないと公表
 - ・マンション管理適正化支援法人の創設により、自治体と民間団体の連携を強化

仕組みを創設する。管理組合や区分所有者への情報提供のほか、管理組合が活動する上での合意形成の支援、自治体のマンション管理の施策である管理適正化推進計画の作成・見直しの提案や作成協力を行える。

適正評価制度、今年度末に1.5万件目標 管理協

マンション管理業協会はマンション管理適正評価制度の普及に向け、2025年度末での登録件数を1万5000件とする新たな目標を定めて取り組む方針を表明した。登録を推進してきた会員企業の取り組みを横展開し、会員企業の活動を後押しする考え。高松茂理事長が記者会見の中で表明した。

適正評価制度は24年度末での登録件数を1万件と設定していたが、約8250件と及ばなかった。高松理事長は「運営開始からの3年間での取り組みには一定の評価ができる」と前向きにとらえ、新たな目標を掲げてさらに普及を推進する考えを示した。

3月末時点で、管理受託戸数に占める登録件数の割合が15%以上を超える企業が11社、10%以上も含めると19社あるため、登録が進んでいる会員企業のノウハウを共有することで登録を推進する企業を増やし、新目標の達成を目指す。高松理事長は「登録作業の負担や、管理組合がメリットを感じていないといった課題を聞くが、10%以上登録している会員会社はそうした課題を乗り越えてきた」と会員一丸となった活動に期待を込めた。

退職自衛官
再就職支援
申し合わせ

国と管理協

防衛省と国土交通省、マンション管理業協会では、退職自衛官の再就職支援に向けた連携強化をはかるため、申し合わせを締結した。採用に関する広報を積極的に実施するほか、業種の説明会の開催、職業訓練の充実などを進める。自衛官の確保をめぐっては、募集の定員割れが続く充足率は90%程度と

なっており、国の防衛や災害対応などに影響が及ぶことも懸念される。また、若年定年制として56歳で退職する自衛官が多い中、再就職した際に給与水準が定年時の7割となり、60歳の段階ではさらにその7割の水準に下がるという指摘があり、退職後の生活設計が立てづらい点も人材確保の障壁になっている。政府は関係関係会議を設けて処遇改善などを検討。自衛官が持つ知識や技能などを生かせる再就職先の拡充に国を挙げて取り組む方針を示していた。