

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 491

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)

5月号

毎月5日発行

主な内容

- 2面：杉田参事官インタビュー(後)
- 3面：共用部分リフォーム融資、新築にも周知強化
- 4面：単身高齢者が自立できる住宅にコーポラティブの思想
- 5面：適正化診断サービスのメリット
- 6面：野村、修繕の資金確保へサービス展開を本格化
- 7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
- 8面：災害時の防火性能確保へGL

国交省

マンション再生へ9種マニュアル作成

国土交通省は、マンションの再生を進めるため9種類のマニュアルを作成した。4月に施行された改正マンション関係法で再生手法の選択肢が増えたことを踏まえ、各手法を比較検討するためのマニュアルと、それぞれの手法を行う上での実務の進め方などを示すマニュアルなどを整備した。

再生手法の比較にチェックシート

作成したマニュアルは、①マンション再生等手法の比較検討マニュアル、②マンション再生実務マニュアル、③マンション等売却実務マニュアル、④マンション除却事業の解説、⑤マンション改修

①は「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」と「マンション建替えの合意形成に関するマニュアル」を統合再編したものを示した。

②は「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」と「マンション建替えの合意形成に関するマニュアル」を統合再編したものを示した。

③は「マンション敷地売却ガイドライン」を更新したもの。

④は改正法により取壊し決議が創設されたのを受けて新たに作成した。

⑤は、推進決議から決議までの間に検討すべき点や合意形成の進め方、事業手続の進め方などを解説している。

⑥は「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」「マンション耐震化マニュアル」を更

①は「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」と「マンション建替えの合意形成に関するマニュアル」を統合再編したものを示した。

②は「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」と「マンション建替えの合意形成に関するマニュアル」を統合再編したものを示した。

③は「マンション敷地売却ガイドライン」を更新したもの。

④は改正法により取壊し決議が創設されたのを受けて新たに作成した。

⑤は、推進決議から決議までの間に検討すべき点や合意形成の進め方、事業手続の進め方などを解説している。

⑥は「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」「マンション耐震化マニュアル」を更

適正評価制度の25年度登録状況

前年比43%増の1万1801件

修繕積立金の徴収、高経年で難しく

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2025年度登録状況をまとめた。登録は前年同期比43.0%増の1万1801件。評価ランク別の内訳は5つ星が59.9%増の4038件、4つ星が43.6%増の5020件、3つ星が27.1%増の2335件などとなり、全体の増加率と比べると5つ星の増加率が高かった。

管理計画認定制度の認定を適正評価制度と同時に申請するワンストップ申請を行ったのは2677件で、76.4%増となった。5つ星では前年同期より71.4%増えた2068件で25年度に5つ星を獲得したマンションのうち51.2%と半数以上を占めた。4つ星は前年同期から92.8%増えた594件、25年度の4つ星獲得マンションのうち33.3ポイント上昇した7.9%に、50〜99戸が12.1%、100〜199戸が12.0%、200〜299戸が3.0%、前年度同様の傾向が示された。戸数ごとの評価ランクの割合を比べると、50戸未満は5つ星が前年度の24.6%から3.3ポイント上昇した1.3%となった。

また、段階増額方式で評価ランクごとの達成状況も示し、5つ星は91.0%が計画通り徴収できているもの、4つ星は74.0%、3つ星は48.3%と全体平均82.5%を下回った。2つ星ではすべてのマンションが「一時金の設定はないが計画通り徴収できていない」と評価されている。

②は「マンション建替え実務マニュアル」を更新するとともに、一棟リノベーションを多数決により決議できる仕組み(建物更新決議)が創設されたことから、「建替え編」「一棟リノベーション」で構成するマニュアルに改めた。

③は「マンション敷地売却ガイドライン」を更新したもの。

④は改正法により取壊し決議が創設されたのを受けて新たに作成した。

⑤は、推進決議から決議までの間に検討すべき点や合意形成の進め方、事業手続の進め方などを解説している。

⑥は「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」「マンション耐震化マニュアル」を更

このほか、⑥は「団地型マンション再生マニュアル」「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を統合。

⑦は改正法で被災後の対応に充てる合意形成の期間が変更になったことなどを踏まえ新たに作成した。被災の程度により活用できる決議やその手続きなどを示している。

⑧は認可権者向けのマニュアルとし、組合設立や権

新・統合した。性能の維持・回復が主眼にある修繕のほか、性能向上工事、増築など幅広い改修工事についての手法や必要な費用などを示したほか、耐震診断や耐震改修を管理組合が行う上での手続きなどをまとめている。

このほか、⑥は「団地型マンション再生マニュアル」「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を統合。

⑦は改正法で被災後の対応に充てる合意形成の期間が変更になったことなどを踏まえ新たに作成した。被災の程度により活用できる決議やその手続きなどを示している。

⑧は認可権者向けのマニュアルとし、組合設立や権

比較的低いものの、前年度の56.8%から2.6ポイント改善した。長期修繕計画については、国の定めた長期修繕計画標準様式に「準拠している」のは76.1%で、こちらも前年度から1.7ポイント改善された。総会で計画を承認したマンションの定める長期修繕計画の計画期間は、9割以上が「30〜34年」で、「40〜49年」としたのは前年の178件から増加し260件、「60年以上」としたのは49件から80件に増加するなど、長期の計画とするマンションが増える傾向にあった。

修繕積立金が計画通り徴収できているかを調査すると、均等積立方式で「計画通り徴収できていない」のは80.8%、「できていない」のが19.2%。前年度より2.9ポイント改善された。段階増額方式の状況は、計画通り徴収できているのが82.5%、一時金の徴収予定があるが計画通り徴収できているのが5.1%。前年度はこの2つを合わせ87.9%で、0.4ポイント悪化した。

両方式とも竣工年代による達成状況も公表し、均等積立方式は81〜90年が80.3%、80年以前が78.4%と全体平均の80.8%よりやや低かったものの、どの竣工年代でも全体平均に近い達成

求めた。またどの手法を第一候補にするかにより比較対象も異なり、建替え、建物更新、敷地売却のそれぞれを第一候補とする場合の考え方をまとめている。

①の「マニュアルには建替えと改修の改善効果について比較できるフォーマット例を示し、▽構造安全性、▽防火・避難安全性、▽躯体や断熱仕様に規定される居住性」の3カテゴリに基づき合計12項目で建替え・改修それぞれによる改善効果をチェックできるようにした。これを区分所有者、専門家それぞれが評価し、合意形成の際の参考のひとつにしよう考えた。