主な内容

2面：大規模修繕の発注適正化へ検討会
3面：管理会社トップインタビュー／大成有楽不動産・植草社長
4面：マンション学会リレー連載②／大野 武・明治学院大教授
5面：管理業者管理者方式における外部専門家監事の役割
6面：日本ハウズ、管理業者管理者方式を本格展開
7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心　生き抜く力」
8面：日管連が大阪で全国研修会開催

マンションタイムズ
MANSION TIMES MONTHLY

NO. 497

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　mansiont@fudousankeizai.co.jp

2026 年（令和 8 年）
11 月号
毎月 5 日発行

マンション防災推進へ検討会
在宅避難の判断基準など議論

防災庁が11月2日にスタートした中、同庁でもマンションが重要な検討テーマに掲げられている。月内にもマンション防災の推進に関する検討会を立ち上げて検討し、居住者の在宅避難の方法や、管理組合での共助への対応などを議論する方針。段階的にマニュアルを整備し、マンション防災を普及・啓発していく考えだ。

防災庁、11月スタートで

検討会は有識者やマンション関連団体などを交えて行い、今年度は居住者向けに在宅避難を進める上でのマニュアルをまとめる。マンションの構造が頑丈で災害時でも生活が継続できる可能性があることや、避難所にマンションの居住者が集まると収容しきれない恐れがあることから、在宅避難を行うために必要な点などをマニュアルで示す。居住者が各住戸で備えておく備蓄品の種類や数量、家具の固定方法などが念頭にある。

また、在宅避難を行えると判断する際の目安や基準についても議論したい考え。地震で構造体に影響がなくても外壁が剥落したり亀裂が入った場合に、専門家ではない居住者には建物の安全性がわかりにくいため、どういった場合であれば在宅避難が可能なのかを示すことができないか検討する。建物被害は地震の程度やマンションの立地などにも左右され、目安や基準を示すことが誤解などを生む可能性もあるため、慎重な検討が必要とみている。このほか、夏場の発災でライフラインが止まり冷房を使えないなど、在宅避難を止めて避難所に移る際の判断についても議題となる見込みだ。年度末にマニュアルの素案を示す。

27年度は、居住者が在宅避難を行う上で管理組合として必要な体制整備などについてマニュアルをまとめる。共用部分で備えておくべき備蓄品や、管理組合や居住者で在宅避難を助け合っていくべき点、発災時の管理組合として情報共有のあり方などが対象となる見込みだ。管理組合で防災を検討する上では、耐震化への合意形成や防災訓練のあり方などハード・ソフト両面でのテーマが想定され、マニュアルの方向性や検討に当たっての論点整理については今後も検討していく。27年度末にマニュアルの素案をまとめる予定。

28年度はこれらの検討の全体を取りまとめた最終版を作成する考え。居住者向けや管理組合向けのマニュアルは、いったん素案をまとめた後でも28年度までの議論の中で必要に応じて修正していくイメージもある。

長計ガイドライン見直し検討会
計画の根拠明示へ
将来見据えた作成促す
国交省

国土交通省は10月9日、「長期修繕計画作成ガイドラインの見直し等に関する検討会」の初会合を開いた。国の住生活基本計画にマンションの長寿命化に向けた計画的な維持・修繕の推進を目指す方針が位置付けられたのを受け、その実施のための指標となるガイドラインを見直すべく検討会を立ち上げた。見直しに当たっては、長期修繕計画を作成した根拠を明確に示すよう求めるほか、建替えや解消を見据えた計画作成についても位置付ける。3回の会合を行い、今年度末のガイドライン策定を目指す。

国交省は見直しの論点として▽作成者や計画の前提等の明示、▽マンションの仕様や性能等により必要となる修繕工事項目の追加、▽修繕周期の設定や延伸の理由の明示、▽修繕等の履歴情報の記録、履歴情報を踏まえた長期修繕計画の見直し、▽改良（性能向上）のさらなる検討―の5点を挙げた。前提等の明示では、作成業務を担った事業者のほか、計画で概算費用の算出や工事内容の設定を行った根拠を示すこととし、計画がどういった精度でつくられているか管理組合や区分所有者が理解できるようにしたい考え。仕様や性能により必要となる工事項目については、超高層マンションのように特有の設備などがあるマンションで、状況に応じて推定修繕工事項目を追加できるようにする。

計画を見直す際には過去の修繕履歴の情報や長期修繕計画の見直し経緯を踏まえることも位置付ける。長寿命化を進める上では、新築時の水準より性能を向上させる必要もあることから、耐震性能やバリアフリー性能、省エネ性能などの向上につながる改修工事が必要であることも打ち出す。

このほか、長期修繕計画をマンションの将来を見据えた計画として位置付けてもらえるよう促す方針も示した。ガイドラインに「マンションの将来を見据えた計画について」とする項目を追加し、建替えるか長寿命化するかといった将来の方向性を見据えた計画の検討を促す。建替えや解消を実施する期間を見据え、その時期を踏まえてどういった修繕や改良を行うべきかや、建替え・解消を行う上での資金の確保の方法を位置付けてもらう。

長期修繕計画ガイドラインの見直しに加え、修繕積立金ガイドラインで示している積立金額の目安も検討会での議論を踏まえ定める。さらに、定期借地権マンションに関するハンドブック作成に向けた議論も行う。定期借地権が創設されてから30年以上が経過し、契約期間の満了を迎えるマンションが近く現れるとみられるため、終末期の対応方法や管理組合が検討すべき点などをまとめる。

適正評価制度
坪単価上昇に寄与
東京カンテイ調べ　高ランクほど顕著

東京カンテイは、中古マンション価格にマンション管理適正評価制度が与える影響について調査した。2020年を基準に25年にかけての坪単価の変動状況を調べたところ、制度で高ランクとなる5つ星、4つ星のマンションは、登録していないマンション以上に大きく上昇。特に5つ星マンションは25年には倍近い水準まで上昇した。評価制度への登録後に坪単価がより上昇する傾向も見られており、適切な管理を行い高い評価を得られると流通価格にも反映されることが示された。

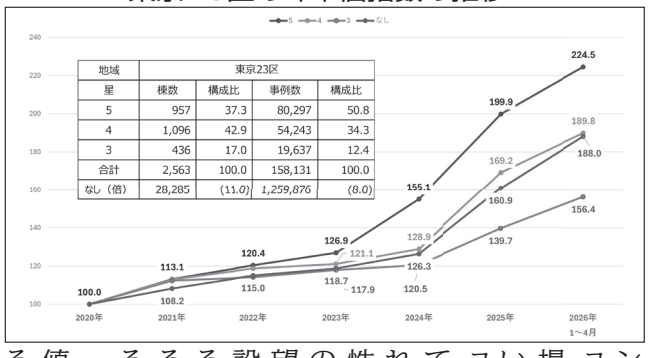
調査は制度を運営するマンション管理業協会の協力を得て、今年4月までに制度に登録したマンション1万52棟を対象に実施。東京カンテイが持つ中古マンションのデータを生かし、登録しているマンションと登録していないマンションの坪単価を調べ、制度により坪単価に差が生じているか検証した。20年を100として指数化し、その後の年ごとの価格変動を獲得ランク別に示すとともに、登録していないマンションの変動も指数化し比較できるようにした。全国を対象に都道府県や政令市、市区町村ごとの600エリアで調査した。

東京23区での指数の推移を見ると、5つ星は23年に126・9となると、24年は155・1、25年には199・9と年々上昇し、25年はほぼ倍の上昇となった。4つ星が、23年から25年まで順に121・1、128・9、169・2だった一方、登録していないマンションは順に118・7、126・3、160・9となっており、適正評価制度で高い評価を得ているマンションは、登録のないマンションよりも高い上昇率を示した。4つ星以上のマンションが登録のないマンションより高い上昇率を示したのは他エリアでも同様で、例えば横浜市の25年の指数は5つ星が174・0、4つ星が141・8、登録なしが129・9となった。こうした結果から同社は「高ランクのマンションは中古市場で登録していないマンションと比較して高く評価されている可能性があり、そのため売り希望価格を高く設定できていると考えられる」としている。

また指数の値が年々高まる傾向にあることについて、同社は「制度が開始された22年以降年々普及が進み、登録件数が増えるにつれ重層的に価格上昇効果が顕在化する傾向が確認できる」としており、制度に対する社会的な認知が高まるにつれ、高ランクのマンションが市場で評価されるようになってきたことを示す結果と分析している。

今回の調査では立地などの要因も指数に加味されるため、評価制度への登録の前後での坪単価の変動も調べた。登録前後の比較ができる23年に登録したマンションを対象に、23年を100とした指数で調査したところ、23区の5つ星マンションは24年に121・8、25年に157・5となり、登録前の22年は94・5、21年は89・3で、登録前の変動率より登録後の変動が大きい結果が見られた。4つ星では24年が106・8、25年が135・6、登録前の22年は96・9、21年は91・2だった。21年、22年の指数にはランクや登録の有無に関わらず指数に大きな違いが見られないが、登録後には上昇率の違いが明確に表れており、同社は坪単価の上昇に制度の登録による効果が大きいと結論付けている。

東京23区の坪単価指数の推移



地域	東京23区			
星	棟数	構成比	事例数	構成比
5	957	37.3	80,297	50.8
4	1,096	42.9	54,243	34.3
3	436	17.0	19,637	12.4
合計	2,563	100.0	158,131	100.0
なし（倍）	28,285	(11.0)	1,259,876	(8.0)