

主な内容

- 2面：建築学会が福岡で全国大会
- 3面：日建設計・ハウジングシステムグループ渋谷部長インタビュー
- 4面：ベンダーが見る会員サイトによる管理業務の革新
- 5面：管理士の合意形成支援3カ条
- 6面：コネプラ、外部管理者をAIで補助するサービス開始へ
- 7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心生き抜く力」
- 8面：物価調査会、修繕費指数を作成

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 484

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

2025年(令和7年)

10月号

毎月5日発行

国交省

改正法の基本方針を改正

国土交通省はマンション関連法の改正に伴い、マンション管理適正化基本方針とマンション建替円滑化基本方針の改正作業に入った。自治体のマンションへの関与がより強化されることを受け、助言・指導・勧告などを行う上での判断基準を示すほか、自治体が建替え等の助言・指導・勧告を行う根拠のひとつとなる「マンション建替等円滑化指針」も位置付ける。

自治体関与の判断基準 建替円滑化指針示す

2つの基本方針は、マ体の役割や取り組みべき度、管理業者管理者方マンション管理適正化と事項などを定めるもの。マンション建替円滑化法に基づく国土交通大臣が作成するもので、関係す

の基本方針には多数決で決議ができるようになる再生手法の手続きなどについて新たに記載する。このうち自治体が管理組合運営や修繕に関して助言・指導・勧告が行えるよう法改正された点や、建替えの実施の勧告や専門家のあつせんを行

う規定が設けられた点を踏まえ、2つの基本方針それぞれに具体的な判断基準を示した。適正化法の基本方針では、自治体の役割として管理が適正に行われていないと考えられるマンションには報告徴収等を行い管理状況の把握に努めることとした。また勧告を行ったマンションに対しては必要に応じて専門家のあつせんを行うこと、適正管理のために特に必要な場合

針では建替え等の助言・状況に応じてどういった再建替え等の実現に向け

生を取るべきか、基本的な考え方や検討プロセスを追って合意形成を進め事業を円滑に進めることが必要として、段階に応じた取り組みの目標を示している。段階は▽準備段階、▽検討段階、▽計画段階、▽事業段階の4つに分け、検討組織の設置や専門家・事業者の選定のタイミングなどを示す。合わせて、建設後相

適正評価制度と適正化診断サービス

すまい・る債で優遇

利率上乗せ、管理状況向上狙う

管理組合が修繕積立金を計画的に積み立てるのをサポートする住宅金融支援機構の利付債券「マンションすまい・る債」について、マンション管

進や段階的な管理水準の向上につなげる。適正評価制度は、マンションの管理状態や管理組合運営の状況に依り、星0.5つの6ランク(星5つが最高評価)や評価点数で評価する仕組み。1年ごとの登録更新を行うっており、1年目で得た評価から課題を見出

し、2年目の更新時に課題を改善しランクの上昇を目指すなど、管理状況の向上に生かす管理組合も多し。適正化診断サービスも管理状況に応じてS、A、Bの3ランク(Sが最高評価)での評価を行うとともにマンション管理士による管理状況の診断や火災保険料の

引き下げを行い、管理水準の向上などに寄与している。一方で、制度で評価を受けることのインセンティブが少ない点が課題として挙げられていた。特にこれに対し国土交通省では、両制度が管理水準の改善に寄与できる点を踏まえ、制度を活用しながら管理水準を引上げ最終的に管理計画認定の取得につなげてもらいたい

意向を持つ。そこで管理適正化基本方針でも、両制度の活用が段階的な管理水準の向上に効果的であると活用を推進する方針を規定し、両制度での利率上乗せを後押ししているが、両制度での引上げ幅はこれより小さくなるとみられる。それにより制度を併用し、管理水準の継続的な向上を狙う。

国への要望、意見発信を強化

全国マンション管理組合連合会は9月23日、2025年度通常総会を開催した。写真。24年度事業報告・活動決算や25年度事業計画案・活動予算案などが審議され、いずれも了承された。冒頭で畑島義昭会長が挨拶し「この1年は区分所有法改正に当たり国

全管連が総会

い、多くの議員に管理組合が困ったことにならないようにしたいという気持ちを示していた。一方で、分譲マンションの実態が理解されていない面も感じた。だからこそ、全管連が消費者団体として管理組合の声を届ける意義は大きいと痛感した。今後も活動を効果的に続けていき



い」と述べ、国などへの要望活動や管理組合への情報提供、示し施策への反映を求めるほ

など注力する考えを示した。事業計画では、国や自治体が行うマンション施策に関する情報提供を行うほか、国などへの要望活動の強化、他団体との連携・交流による活動の拡大などを示した。全管連の理事が国土交通省の設けた複数の検討会などで委員を務めており、そうした場で全管連や管理組合の立場での意見を提示し施策への反映を求めるほ

か、得られた情報や知見を会員に情報提供する。また、全管連として国への要望書の提出による意見表明も行う。この9月にも管理計画認定制度の更新手続きの簡素化などを要望しており、継続的に取り組んでいく。

全管連は昨年度の総会で、組織の活性化などに向け正会員と準会員に分かれていた規定を廃止して正会員に一本化する方針を決め、定款の改正手続きや年会費のあり方の検討を進めていた。総会では現状が説明され、定款の変更は求める意見などが挙げられ、福岡県マンション管理組合連合会の山内誠 郎会長は「加盟団体を増やすためには武器が必要で、例えばマンションの住戸での孤立死が問題化してきているが、対応する保険を損害保険会社と連携するなどして我々の武器をつくってほしい」と、外部との連携により強みを生み出すことも必要と訴えた。