

マンションタイムズ

MANSION TIMES MONTHLY

NO. 489

●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)

3月号

毎月5日発行

年間購読料 6,600円(税込み)

主な内容

- 2面: 管理業者管理者方式の監督処分追加
- 3面: トップインタビュー/日鉄興和不動産コミュニティ・佐藤社長
- 4面: マンションを「生活社会資本」に
- 5面: 日管連管理組合サポートセンターの今後
- 6面: 大和ライフみらい価値研と管理協が共催セミナー
- 7面: 山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心 生き抜く力」
- 8面: URとMUJI、団地再生へ研究所設立

長寿命化税制

2年で1.2万户に適用

認定取得の合意形成に機能

2023年度から創設されたマンション長寿命化促進税制が、24年度までに152管理組合の1万2459戸に適用されたことが明らかになった。23年度は54組合の4350戸に適用されており、1年で組合数・戸数とも倍近く増え一定の普及が進んでいる。適用のひとつの要件である管理計画認定制度の認定取得の動機となるケースも確認され、管理水準の引上げにも寄与する状況も見られている。

国土交通省は税制を運用している自治体へのアンケートを行い、このほど23、24年度の適用状況を明らかにした。23年度は認定マンションから3681戸、助言・指導等を受けたマンションから669戸が適用された。税制による減税額は、認定マンションで総額8600万円、助言・指導等のマンションで18000万円と見込んでいる。

24年度は、認定マンションが前年度比101.7%増の7426戸、助言・指導等マンションが2.1%増の683戸と、認定マンションの適用戸数は倍以上に増えている。減税額は認定マンションが107.0%増の1億7800万円、助言・指導等マンションは22.0%減の1400万円となった。

国土交通省は、24年度の認定マンションに対してアンケート調査を行ったところ、認定マンションの83%が長寿命化促進税制を認知していたとした。税制を活用したマンションの94%は認定取得や長寿命化工事の実施の合意形成に税制が貢献したと回答しており、管理組合がマンションの管理水準を引き上げようとする動機に税制が貢献したのが現状となった。

国土交通省は、建物の老朽化と居住者の高齢化による2つの老いが進行するともに、労務費や資材費の高騰などで長寿命化工事の費用も上昇傾向が続いていることから、マンションの老朽化による管理不全や外部不経済を防ぐためにも適切な長寿命化工事を実施させるための財政的な支援や合意形成の後押しが必要との認識で、税制のさらなる普及によりマンションの長寿命化や既存マンションの流通やリフォーム市場の活性化などにつなげたい考えだ。

改修困難な配管設備も追加

法務省 建替え決議等の客観的事由

法務省は、改正マンション関係法で客観的事由があれば建替え決議の多数決要件を「4分の3以上」に引き上げる規定について、客観的事由の要件と、それぞれの具体的な基準を示した。客観的事由には、これまで▽耐震性不足、▽火災に対する安全性の不足、▽外壁の剥落の危険性、▽配管の劣化による衛生上有害となる恐れ、▽バリアフリー性能の不足の5項目が示されていたが、新たに、改修工事の実施が困難な配管設備の有無についても加えることを示した。具体的基準には、その

それぞれの要件に対して審査する方法や資格者、適合すべき法令などを示した。客観的事由に追加された改修が難しい配管設備については、具体的な部分としては、共用部分や専有部分の排水管で、床スラブに埋設された部分から排水立管までの部分と規定する。専有部分の配管がスラブ下と呼ばれる別の専有部分の天井裏にあり工事の調整が難しいケースや、スラブ内を配管が通るケースなどに対応するとみられる。

耐震性不足を判断する基準には、耐震改修促進法第22条2項で規定する建築物の地震に対する安全性に係る認定の基準(新耐震基準と同等の耐力など)とする。火災に対する安全性を判断する上では、3階建て以上であれば耐火建築物等の基準とし(建築基準法第27条、31階建て以上は非常用エレベーターを設けるなどの基準を満たす(同第34条2項)とした。外壁剥落の危険性があるか判断する基準は、要除却認定基準の告示第三第一号の規定での調査と判定式で行う。調査部位は外壁各面、階段室、バルコニーなど。またマンション再生中滑法で規定する要除却認定を受けることでも基準を満たす。配管設備の劣化による衛生上有害と判断する上では、目視などにより調査した結果、対象の配管設備で2力所以上漏水が確認されたことが確認された場合とされた。バリアフリー性能の不足の基準は建築物の出入口から専有部分までの経路などに階段などが設けられていないこと、出入口の幅が80cm以上、専有部分の出入口が幅75cm以上、廊下の幅が120cm以上でないことなどを挙げた。

管理計画認定制度 更新は満了の6カ月前から

国土交通省

国土交通省は、5年ごとに必要となる管理計画認定制度の更新の申請について、認定期間の満了日より6カ月前から可能とする方針を示した。関連するマンション管理適正化法施行規則の一部を改正し3月末から運用する。制度は2022年度からスタートし26年度にも更新申請が見込まれることから、改正により体制を整備する。認定を受けるマンションは、一覽サイトで2月25日時点で3514件。22年度に認定取得したマンションは17件となっている。

診断サービス、2.5万棟突破

1年で5000増、普及ペース早まる

日管連

日本マンション管理士会連合会が運営するマンション管理適正化診断サービスが、2025年12月末に診断完了棟数が2万5000棟を突破した。サービスは15年5月からスタートし、19年から1万棟を突破して以降、3年後の22年に1万5000棟、その2年後の24年に2万棟に達成。2万棟から2万5000棟には1年あまりでの到達診断しており、22年は2

と、診断棟数も増加のペースが早まっている。完了棟数を年ごとにみると、21年はコロナ禍もあり1400棟ほどだったものの、20年以降はいずれも2000棟以上を診断しており、22年は2

2200棟、23年は2899棟、24年は2984棟、25年は2884棟と、ここ数年は3000棟近い診断が行われてきている。申請した管理組合では、累計で1万9672組合となっている。サービスでは、管理の状況をマンション管理士が診断し、状況に応じてS、A、Bの3ランクに分けて評価。ランクによっては提携する日新火災海上保険の火災保険料の割引が受けられる。また管理組合には、診断後に管理状況と今後の改善点を記載した「マンション管理士」が担い、信頼性を高めている。Sランクは5989件あり全体の約24%を占める。Aランクは最も多い約58%を占め1万4673棟となっている。

国が創設する管理計画認定制度と同時に手続きができるワンストップ申請が可能になっているほか、この4月からはサービスの診断でSランクを獲得すると住宅金融支援機構のマンションすまいるの金利が上乗せされる優遇措置が始まることから、日管連では診断棟数の増加に向けて周知を図りたい考えだ。

購読料改定のお願い

不動産経済研究所は、『マンションタイムズ』の年間購読料を4月号より、現在の6600円から9240円(いずれも消費税・送料込み)に改定いたします。

弊社は、マンションタイムズの発行を引き継いだ2017年以降、本体価格を据え置いてまいりました。しかしながら、印刷費や配送費を含めた新聞制作に係る諸費用が年々上昇しております。弊社としましては、経費削減や業務の合理化などに努めてまいりましたが、購読料を改定せざるを得ない状況となりました。読者のみなさまにご負担をおかけしますが、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

今後マンションタイムズは質の高い情報を発信し続け、魅力ある紙面づくりに努めます。変わらぬご愛顧をいただきますようお願い申し上げます。