

今月のトピックス (2025年1月)

2025. 1. 12 瀬谷区交流会

最近の話題についてウェブ等で調査した内容を提供します。交流会での意見交換の参考にしてください

◆2025年マンション管理組合が意識するべきこと◆ (マンション管理組合目線より)

【分譲マンションを取り巻く環境】

- 人口の減少による労働力不足になり、**団塊の世代が全員後期高齢者**となる⇒どの業界でもいえる
- 国は働き方改革を強化して労働時間は労働基準法の改正により**週に40時間**を厳格に適用し始めている
- 2025年には区分所有法の改正で建替えの要件の緩和等の実現が期待されるが、建替えには多額の費用を要するだけでなく区分所有者の高齢化が進み、**建替えの合意形成は困難**であり建替えが順調に進むとは考えられない
- 国交省は**外部管理者方式**にガイドラインを設定し、管理会社が自社の管理者を任命する場合、注意喚起している
- 国も寿命の長期化を強めているため**管理計画認定制度を手始めに自治体を通じて助言・指導・勧告**に関しても力を入ようとしている。スラムマンションができれば大変だからということで人口が多い自治体はその流れに乗っている

【マンション管理会社の動向】

- このところ、マンションは毎年新規に10万ペースで増加しており、全国で700万戸に達する。このうち**マンション管理業協会加入会員の受託管理戸数は9割以上**を占めている⇒自主管理組合や協会未加入の管理業者受託の管理組合は不安あり
- 管理会社**の管理戸数は微増か横ばいで、高齢化に伴いフロント、管理員の人材確保が課題となり、事業規模や収益の拡大より人材を確保して経営の安定化を図る方向にある⇒手間のかかる築古のマンションから**撤退**のおそれあり
- 管理会社による**管理者方式**は今後、発展していくと予想。管理会社のメリットとしては理事会が廃止により面倒な手続きや作業をやらなくて済む⇒管理会社にすべて任せるにはデメリットも多い。慎重に検討すべき
- 管理組合に対してはフロントに負荷をかけない**サービスの均質化**を計らう。つまり「ドライな対応」を図る⇒例えば、工事に見積を出し、「管理組合が承諾できないのなら他を探してください」ような対応
- 今後は手離れの良い。例えば「**専用部のリフォーム**」、「**売買仲介・買取り**」などに関与を強めることも予想される
提携してる業者あるいは系列の業者に依頼すれば自分たちの手を離れるが工数をかけないで紹介料は入る

【管理組合役員のみなり手不足の問題】

- 高齢化に伴い、**役員のみなり手が不足**している。輪番制で役員が選出されたとしても、事案を適切に処理できるとは限らない⇒**外部専門家の活用**が期待される
- これからは中古マンションは選ばれるマンションになる必要がある。立地だけでなく管理状態が問われる時代となる
- 例えば、管理費や修繕積立金を適正に抑えたい一方で**給排水配水管の更新**、直結給水方式の施工や大規模修繕工事を管理組合主導で行うことなど
- 高齢化率と賃貸化率に注目。例えば、外部に居住する区分所有者にも役員になってもらう、**役員を断るなら組合活動協力金**を支払ってもらうことなど
- 中規模の中古マンションで適正な管理を自分たちではできない、または、管理会社に任せることも不可能な場合は**適切な外部専門家**(例えばマンション管理者)に依頼する方法もある。支払い報酬以上の削減効果が期待できる
- 中古マンションの組合員は高齢化に伴い相続や売買により新規に入居者が増えてくる。新規者に対する管理組合運営ルールなどを説明し理解をしてもらう必要がある。管理規約等を見直して**新たな方々も説明責任を果たすべきである**
- 現在、法務省では区分所有法の改正を準備中であり、近々(2026年?)施行されることが予想されるので、組合規約改正は、国の区分所有法や標準管理規約の最新版を参照し適切に実施すべきである。法案等成立後、別途報告します

【居住者高齢化の問題】

- 「**独居高齢者の孤独死**」、「**後継者の不明問題**」、「**認知症問題**」等**シニア問題**、は今後、管理組合が取り組まなければならない課題である。これも事前に外部専門家や専門業者の力を借りる必要がある