

今月のトピックス (2026年3月)

2026.3.1 瀬谷区交流会

【マンション空室等の対策】 出典：Gemini (要約)

(1) マンションの空室状況

- ・ 横浜市の方譲マンションに関する空室状況と市場動向 (2024~2026年公開情報) は居住率が極めて高い。住宅総数は約184万戸で分譲マンションは約40万戸空室家率9.7% (2023年調査) 全国平均より低い
- ・ 横浜市で管理組合があるマンションの約9割は適切に運営されているが**築40年以上の高経年マンション**において空室や所在不明の所有者が増加する傾向がある
- ・ 瀬谷区は持ち家戸建て比率が非常に高いエリアでだが瀬谷駅、三ツ境駅周辺を中心に分譲マンションの需要が安定しており深刻な空室化は起きておらず、郊外は住み替えによる適正な流動性があることを示している

(2) 空室に関する税制、法的手続き

- ・ 自治体で管理不全空室家に指定された場合、分譲マンションであっても**住宅用地特例** (固定資産税の減額) が解除される可能性は十分にある
- ・ 管理組合が空室を処理する場合
 - * 所有者が行方不明の場合、家庭裁判所に申し立て**不在者財産管理人**を選任し部屋を売却し滞納金を精算する
 - * 区分所有法により、管理組合が原告となり管理不全の部屋を強制的に**競売**にかける

(3) **孤独死**に管理組合の対応について

- マンション内で孤独死が発生した場合管理組合は「**居住者のプライバシー保護**」と「**資産価値の維持・衛生管理**」という難しいバランスを求められる。パニックにならないための管理組合が取るべき実務的な対応下記
- ・ 発生直後：緊急対応と法的ルール異変 (異臭、ポストの充満など) に気づいた際、管理員や理事長が独断で鍵を開けて入室は不可。必ず警察 (110番) を呼び、**警察官の立ち会い**のもとで入室する
 - ・ 親族への連絡：緊急連絡先名簿に基づき親族へ連絡する。普段から**緊急連絡先名簿**の維持・更新が必要
 - ・ 共有部の保全：異臭が廊下に漏れている場合消臭剤の設置等の応急処置は必要室内に手をつけることは不可
 - ・ 義務室内で亡くなっていた場合、その後の清掃や修繕の責任は相続人、親族などにあり責任の所在特殊清掃や遺品整理等は相続人の負担。管理組合が勝手に業者を入れることは不可 (緊急時を除く)
 - ・ 共用部の損害や臭いが共用部にまで及んだ場合、その復旧費用も相続人に請求可とする
 - ・ 部屋が空室になっても管理費・修繕積立金の支払い義務は支払い義務は相続人に承継される。相続人がいない場合は家庭裁判所に「**相続財産管理人 (現在は相続財産清算人)**」の選任を申し立てる必要がある
 - ・ 予防と管理体制の構築について孤独死を「個人の問題」とせずマンション全体の管理リスクとして捉える動きが強まっており管理組合で「**家主・管理組合向け孤独死保険**」へ加入し事故後の管理費欠損を補償してくれる

(4) 宅地建物取引業者 (不動産会社) へ告知事項等

- 2021年に国土交通省策定の「**人の死の告知に関するガイドライン**」によって明確な基準が設けられている
- ・ 自然死 (老衰・病死) や不慮の事故 (転倒等) であれば告知不要。死亡者氏名を告知する必要はない
 - ・ 不慮の事故 (転倒等) や自然死でもあっても特殊清掃が必要な場合は告知要
 - ・ 買主の心理的影響も強いいため期間の定めなく告知するのが一般的。書面 (メール等) で通知要

(5) 自治会や民生委員との連携、**相続財産清算人**選任等

- ・ 「管理組合 (ハードの維持)」、「自治会・民生委員 (ソフトの情報提供)」、「所有者 (実務・費用負担)」の三者がそれぞれの境界線を越えずに協力し合うこと求められる
- ・ 管理組合 (理事会) は共用部分の維持管理責任があり、廊下・排水管への影響確認、他の居住者への広報、管理規約に基づく対応が必要
- ・ 身寄りの不明者に相続人がいるか不明な場合、家庭裁判所によって選任される**相続財産清算人** (主に弁護士や司法書士) により遺産 (マンションの部屋や預貯金) を整理し、債権者 (管理組合など) に支払いを行う

【2026年管理会社の動向】出典：Gemini（要約）⇒今後の動向として参考にしてください

マンション管理業界は深刻な人手不足と「マンション管理計画認定制度」の本格普及を背景にAIとDX（デジタルトランスフォーメーション）が「実験」から「標準装備」へと移行する大きな転換点を迎える。要注目

（1）「AI エージェント」によるフロント業務の自動化

- ・2026年は、単なるチャットボットを超えた「AI エージェント」の導入が進んでいる。
- ・**24時間365日の住民対応**: 生成AIが規約や過去の理事会議事録を学習し、住民からの「車庫証明の取り方は?」「騒音トラブルの相談」といった複雑な問い合わせに自然な対話で回答する
- ・多言語対応の標準化: 外国人居住者の増加に伴い、リアルタイムでの多言語翻訳・通訳機能が管理現場に標準実装される
- ・***AI エージェント**: 単に質問に答える（チャットボット）だけでなく「予約する」「手配する」「提案する」といった実行力を持つデジタル秘書の役割を果たす

（2）理事会・総会運営の「超効率化」

管理員のなり手不足やフロント担当者の過重労働を解消するための施策が加速しています。

- ・議事録作成の即時化: 理事会の音声をAIが認識し、重要事項を要約。その場でドラフトが作成されるため承認までのタイムラグが激減しています。
- ・外部管理者方式（第三者管理）との融合: 理事のなり手不足を背景に管理会社が管理組合の意思決定を支援する「外部管理者方式」が増加する⇒**管理業者管理者方式はデメリットあり。要注意**

（3）「管理の質」の可視化と資産価値への反映

- ・2026年は、SUUMOなどの物件検索サイトにおいて、「**管理計画認定制度**」や「**適正評価制度**」のスコアが明示されるのが当たり前の時代です。**管理の質**が問われる
- ・**AIによる予兆検知**: センサーとAIを活用しエレベーターや給排水設備の故障を事前に察知する「**予防保全**」が普及。これが高い評価スコアにつながり中古売買時の価格を左右するようになる。
- ・**修繕積立金のAIシミュレーション**: 物価高騰や人件費上昇を織り込んだ精緻な長期修繕計画をAIが算出。管理不全に陥るリスクを早期に警告する

（4）管理員の役割変化: 「作業」から「ホスピタリティ」へ

- ・清掃や巡回などの定型業務がロボットやAIに置き換わる一方で人の**管理員にはより高度な役割**が求められる
- ・**ハイブリッド管理**: 小規模物件では無人・巡回管理が主流となる一方、大規模物件ではITを使いこなす「**コンシェルジュ型管理員**」が、コミュニティ形成や高齢者の見守りなど情緒的サポートに専念する形に分かれる

【最近のマンション管理情報】出典：中立コンサルタント HP (youtube)

<さくら事務所>

- ・管理組合運営で勘違いする事項 ⇒ <https://youtu.be/6kIUhb-oMv8?si=fdjejXyaiorqgkgn>
- ・管理会社に見捨てられる管理組合 ⇒ https://youtu.be/wz2vwks_hZs?si=j3zWumY0hg8oU2h5
- ・管理委託費の値上げ ⇒ https://youtu.be/vE2vxD_YmOc?si=Bvcr6ENk8c-57PN3

<管理組合目線>

- ・管理組合の逃げられない選択 ⇒ <https://youtu.be/g8sAfnJgVLM?si=IiaweSI5bbM1U7DW>

<スマート修繕>

- ・管理組合でのリアル相談事例 ⇒ <https://youtu.be/8qzbD5rwAWE?si=eG57h7QNAql9icgj>