

マンション管理適正化・再生推進事業 (地方公共団体等によるマンションの管理 適正化・再生推進に係る事業) 報告書

令和4年3月

暮らしに笑顔を!
提案し続ける企業

群馬県住宅供給公社

① はじめに(背景と目的)

② 補助事業の概要

- 1) 調査の構成
- 2) 一次調査について
- 3) 二次調査について
- 4) 三次調査について

③ 一次調査の結果

- 1) 調査対象と回収状況
- 2) 主な調査結果

④ 二次調査の結果

- 1) 調査対象
- 2) 主な調査結果

⑤ 三次調査の結果

- 1) 調査対象
- 2) 主な調査結果

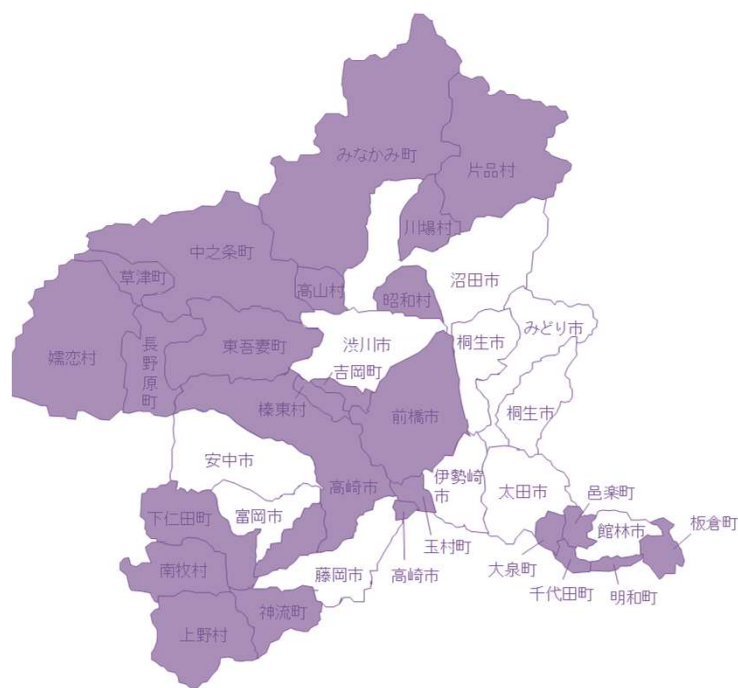
⑥ 結果のまとめ

⑦ 分析上の課題

①はじめに(背景と目的)

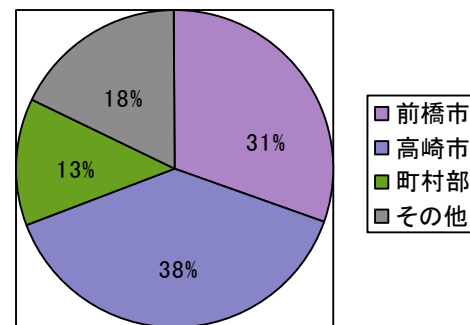
【県内の状況】

- 群馬県内には、令和2年度時点で307棟22,867戸（町村部は40棟7,703戸）のマンションが立地している。
 - ✓ 中核市である前橋市は94棟、高崎市は118棟と全体の7割弱を占めている。
 - ✓ 町村部マンションのうち、県北部の観光地（草津町等）に立地するマンションはいわゆるリゾートマンションとなっている。
- 新型コロナウイルスによる地方移住ニーズの増加等により、東京へも通勤可能な前橋市や高崎市のマンション需要は増加傾向にある。



	棟数	戸数
前橋市	94	4,974
高崎市	118	7,629
郡部（町村部）	40	7,703
その他の市	55	2,561
合計	307	22,867

■ : 調査対象市町村



①はじめに(背景と目的)

【公社事業について】

- 群馬県住宅供給公社では、マンション管理組合の方々を対象とした「マンション管理セミナー」やマンション管理士や弁護士、建築士などの専門家によるマンション管理などの「無料相談会」を定期的を開催しているが、適切に管理されていないマンションの存在や管理に関する課題が浮き彫りになってきている。



【本事業の目的】

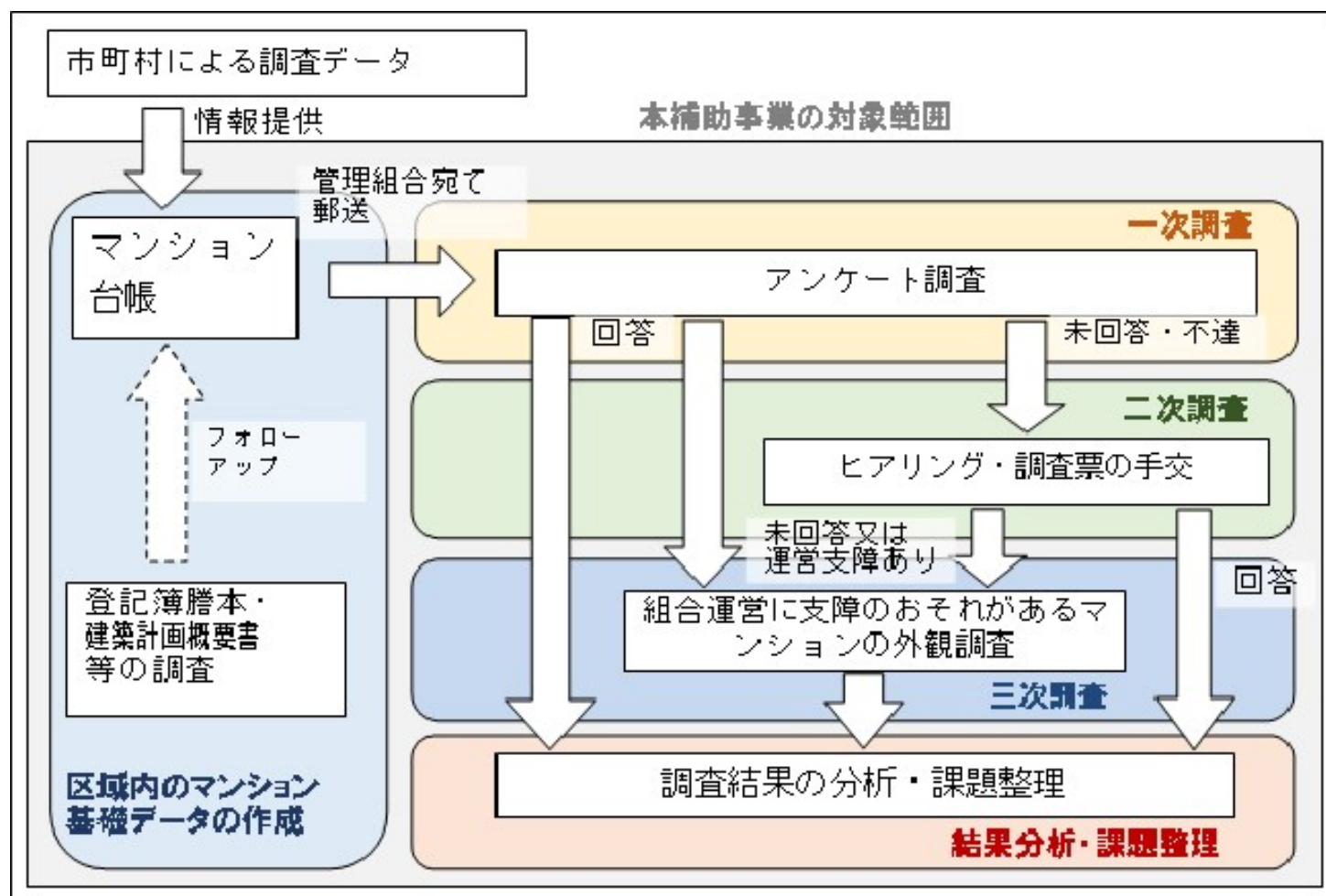
前述の背景等を踏まえ、本調査では下記を目標として事業を行う。

- 前橋市、高崎市、町村部に立地する各マンションの管理状況や実態を把握する。
- リゾートマンション独自の課題を把握し、都市部（居住目的）と観光地（リゾートマンション）の課題の違いを明確にする。

②補助事業の概要

1) 調査の構成

- 本調査は、アンケートによる一次調査、ヒアリング等による二次調査、外観調査による三次調査の3段階で実施する。



②補助事業の概要

2) 一次調査について

- ・ マンションの管理状況や修繕計画の策定状況等に関するアンケート調査等の実施

(アンケート調査項目)

- ・ 戸数・築年数・用途（自己居住用、賃貸用）
 - ・ 空き住戸の戸数
- ・ 管理状況（管理者の有無、管理規約の有無、総会開催の有無及び年間当たりの回数、長期修繕計画の有無・内容、大規模修繕工事の実施状況、滞納への対策、区分所有者名簿・居住者名簿作成状況 等）
- ・ 管理者及び委託管理会社の氏名・名称及び連絡先等
- ・ マンション管理関連支援制度の認知状況 等

令和3年 6月17日

群馬県内の分譲マンション管理組合の皆さまへ

－アンケートご協力のお願い－

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

全国的に築40年超のマンションの急増が見込まれるなど、マンション老朽化の抑制や維持管理の適正化が課題となっています。そのため、群馬県住宅供給公社では国土交通省の補助事業を活用して、群馬県内の各自治体のご協力のもと、県内マンションにおける管理の実態調査と課題を把握、分析するためのアンケート調査を実施することいたしました。

つきましては、お忙しいところ大変恐縮ですが、本調査へのご理解とご協力をお願い申し上げます。なお、調査結果は群馬県住宅供給公社と各自治体の今後の施策の検討に活用する予定であり、本件以外の目的には使用いたしません。

【ご回答にあたってのお願い】

- ・ご記入は、マンション管理組合の理事長様(団地管理組合がある場合は、各棟管理組合の理事長様)をお願いいたします。ご都合が悪い場合は、他の方が代理でご記入していただいても構いません。
- ・この調査に関して疑問の点、不明の点などがありましたら、群馬県住宅供給公社までお問い合わせください。
- ・ご記入いただきました調査票は、同封の返信用封筒に入れて、切手を貼らずに令和3年7月31日(土)までに、お近くの郵便ポストに投函してください。

【本調査について留意事項】

※頂いた情報は統計的データとして収集するもので、個々の内容は公表いたしません。

※マンション管理の現状や課題、必要な支援を把握するために行うものです。各種法令等に則っているかどうかを調査するものではありません。

※本調査は、区分所有されているいわゆる分譲マンションを対象としております。調査対象ではない、区分所有されていない賃貸マンション等で調査票を受け取られた場合は、お手数ではございますが、①調査対象ではない理由(賃貸マンションである等)、②マンション名、③所在地をご連絡ください。ご連絡は、同封の返信用封筒をご利用になるか、群馬県住宅供給公社までお電話ください。

※群馬県住宅供給公社とは…
地方住宅供給公社法に基づき
設立された団体で、群馬県の
他10市1町により出資され
ている公的団体です。

【問い合わせ先】

群馬県住宅供給公社 経営戦略室
TEL:027-224-1881
(音声ガイダンス 2)
メール: jkk@gunma-jkk.or.jp
担当: 高柳、金田

②補助事業の概要

3) 二次調査について

- アンケート未達のマンションへは、現地訪問し手交を実施。併せて、未達の原因を可能な範囲で調査。
- アンケート未回答については、「旧耐震基準（1981年以前建築）」のマンションへ現地訪問し手交を実施。
なお、全数ではなく対象を絞った経緯としては、築年数の古い物件の方が抱えている課題が大きいと想定したことによる。
- アンケート回答者については、重要度の高い質問項目※について、望ましくない回答があった場合に、電話やメール等で追加のヒアリング調査を行った。
- リゾートマンション独自の課題を把握することを目的にしていることから、アンケート回答のあった町村部に立地するマンションにはヒアリングを依頼した。

※重要度の高い質問項目（下記参考資料などを基に設定）

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| ✓ 管理者（理事）等が定められていない | （アンケート 問2 - (2)） |
| ✓ 管理規約が存在しない | （アンケート 問2 - (6)） |
| ✓ 理事会が開催されていない | （アンケート 問2 - (8)） |
| ✓ 集会（総会）が開催されていない | （アンケート 問2 - (9)） |
| ✓ 修繕積立金が積み立てられていない | （アンケート 問3 - (1)） |
| ✓ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない | （アンケート 問3 - (2)） |
| ✓ 長期修繕計画が定められていない | （アンケート 問4 - (1)） |
| ✓ 長期修繕計画が10年以内に見直されていない | （アンケート 問4 - (1) - イ） |
| ✓ 大規模修繕工事が15年以内に一つも実施されていない | （アンケート 問5 - (1)） |

参考資料：「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（概要）」＜国土交通省＞

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001425604.pdf>

「マンション管理組合実態把握調査 要支援マンションの選定」＜横浜市＞

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/chousahyou.html>

②補助事業の概要

4) 三次調査について

下記項目のいずれかに該当するマンションを調査対象とし、承諾を得られたマンションについては、調査様式を基に外観調査を実施。
なお、リゾートマンション独自の課題を把握することを目的にしていることから、町村部に立地するマンションは下記項目に該当するかどうか
問わず、全物件対象とした。

- 一次調査で、「アンケート未達」のマンション
- 一次調査で、「未回答且つ旧耐震基準」のマンション
- アンケート回答者のうち、重要度の高い質問項目※について、望ましくない回答があった場合

三次調査項目

<別紙3>

マンション名：() 階数：() 所在地：()

調査日時：() 年 () 月 () 日 () 時 () 分

調査者：()

調査場所：()

区分	項目	はい	いいえ	コメント
立地	1 利便(駅)に隣接している。河川沿いに立地しているなど立地立地等の立地性がない			
	2 駅前や道路が静寂・騒音が伝来している			
	3 駅前や道路沿線の敷地に騒音が伝来していない			
設備	4 設備や設備番号が明確になっている			
	5 設備部分に備品となるような施設やタラップがない			
	6 (備品式駐車場の場合は) 利用者が明確に保たれないような設置されているか			
共同利用設備	7 共有の設備(エレベーター)が保たれている			
	8 共同利用設備が保たれている			
	9 共同利用設備が保たれていない			
防災設備	10 防災設備が設置されている			
	11 防災設備が敷地内に、耐火構造で分らない部分が設置されている			
	12 防災設備がある			
管理設備	13 管理設備がある場合、管理設備や管理設備が保たれている			
	14 管理設備が保たれている			
	15 管理設備が保たれていない			
共同利用設備	16 共同利用設備について保たれている			
	17 エレベーターの定期点検がきちんと行われている			
	18 エレベーターは全て稼働している			
共同利用設備	19 保たれている設備がない			
	20 共同利用設備が保たれている			
	21 共同利用設備が保たれていない			
共同利用設備	22 共同利用設備が保たれている			
	23 共同利用設備が保たれていない			
	24 共同利用設備が保たれていない			
共同利用設備	25 共同利用設備が保たれている			
	26 共同利用設備が保たれていない			
	27 共同利用設備が保たれていない			

備考

内容

③一次調査の結果

1)調査対象と回収状況

- ・ マンション台帳として整理した253施設を対象にアンケートを送付した
- ・ 「群馬マンション管理組合連絡会」の会議に出席し、調査への協力を求めた
- ・ 45施設から回答を得たものの39施設がアンケート未達、171施設が回答なしであった
- ・ アンケート未達の施設に対しては、調査票を管理人への手渡しやポスティングなどを行い、再度調査協力を依頼した
- ・ 回答の得られなかったもののうち一部の施設についても同様に再度の協力依頼を行った
- ・ 結果として62施設より回答を得られた



計62施設より回答

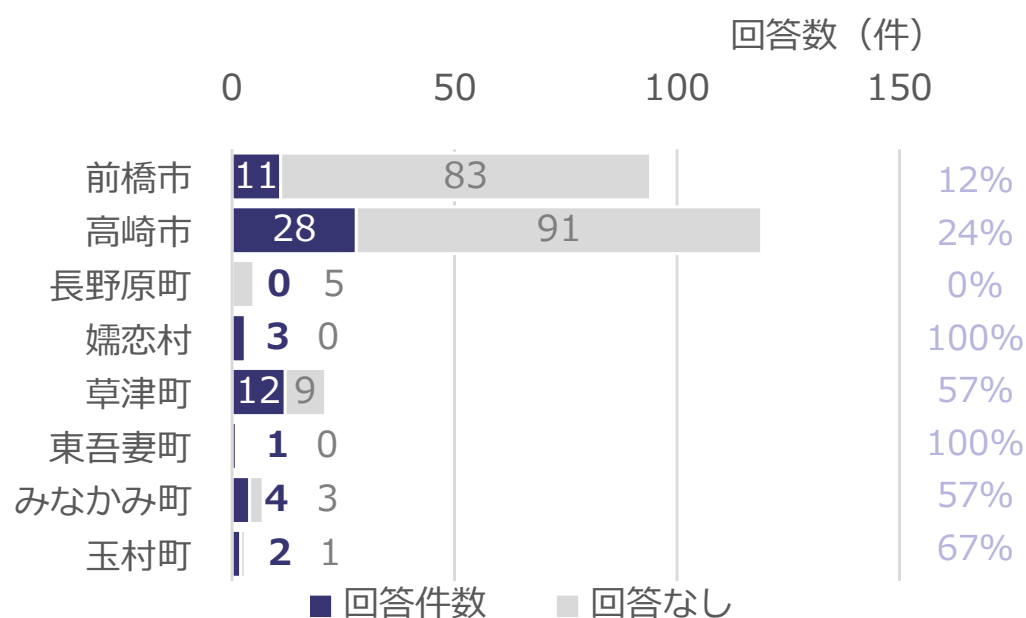
※協力依頼できなかったものの例

- ✓ 管理組合ポスト無し
- ✓ 不動産会社所有で賃貸として貸出し
- ✓ 廃屋状態で入居者なし
- ✓ 周辺を探すも物件が見当たらない など

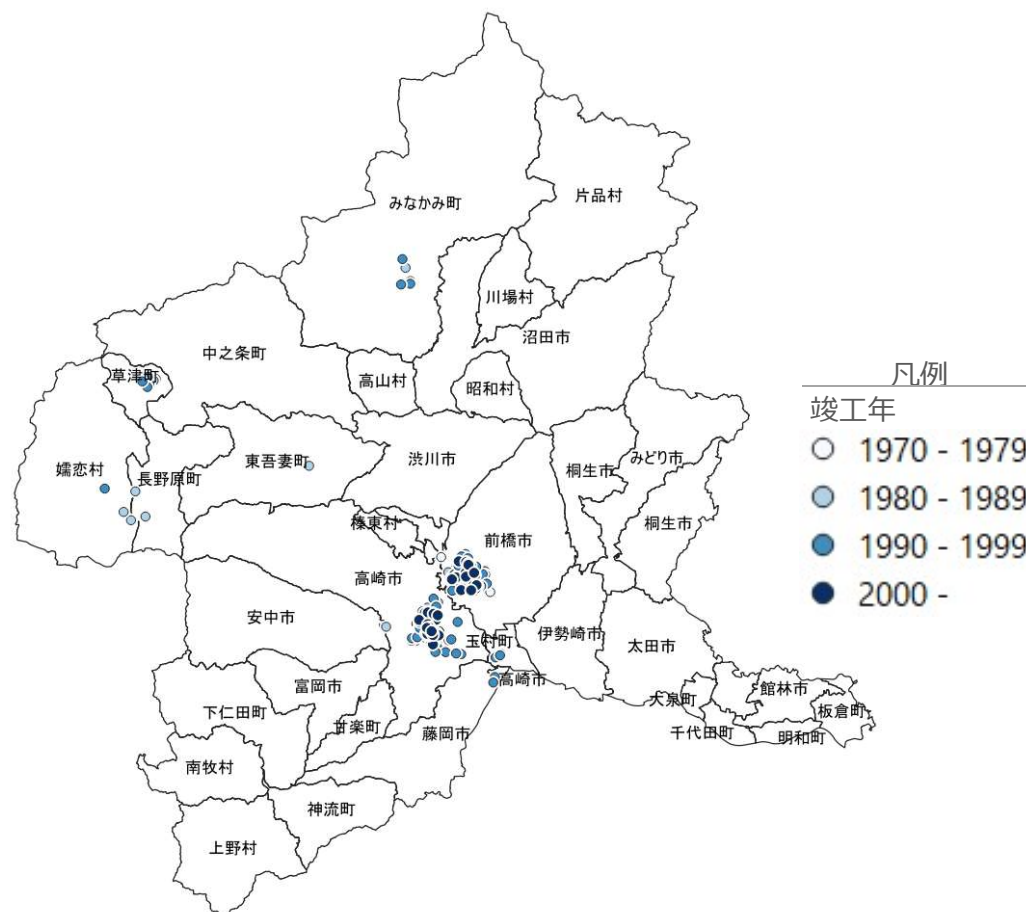
③一次調査の結果 1)調査対象と回収状況

- 回答件数は高崎市で最も多く28施設であり、次いで草津町の12施設であった
- 一方で高崎市は回収率では低く24%であり、下から3番目の低さであった
- その他前橋市も回収率が低く、12%にとどまった

■市町村別の回答件数



■回答の得られたマンションの立地



③一次調査の結果 1)調査対象と回収状況

- 前橋市、高崎市では新しいマンションは中心部に集中しており、古いマンションは郊外に分散して立地する傾向がみられる。

■回答の得られたマンションの立地



凡例	
竣工年	
○	1970 - 1979
●	1980 - 1989
●	1990 - 1999
●	2000 -

③一次調査の結果

2)主な調査結果

■ 一次調査結果のポイント

(竣工年代別の空き家発生状況)

- ・ **竣工年の古いマンションほど空き家率が高く、区分所有者の所在地不明のケースの割合も高い。**

(竣工年代別の管理状況の特性を分析)

- ・ 竣工年の古いマンションほど管理者が高齢化している。
- ・ 一方で、古いマンションほど長期修繕計画の策定割合が低く、策定されている場合も定期的に見直されてる割合が低い。
- ・ 関連して、古いマンションでは長期修繕計画における必要額に対して、修繕積立金が不足している状況がうかがえる。
- ・ であるにも関わらず、古いマンションほど修繕積立金の管理が徹底されておらず、修繕積立金を他の予算へ充当したことがあると答えた割合が高く、滞納の徴収も徹底されていない。
- ・ **以上より、竣工年の古いマンションほど計画的な修繕に対する意識が低く、修繕積立金の徴収・管理が徹底されていないと考えられる。**

(立地市町村別の特性を分析)

- ・ 町村部のマンションは大規模なリゾートマンションが多く、集会への出席率が低いことから、管理や修繕に関する意思決定が難しくなっていると考えられる。

③一次調査の結果 2)主な調査結果

(竣工年代別の空き家発生状況)

古いマンションほど空き家の割合が高い

- 竣工年の古いマンションほど空き家率が高く、1970年代竣工のものは特に空き家率が高い。
- 1970年代竣工のものは、区分所有者の所在地不明のケースの割合も高く、1980年代竣工のものの空き家割合に匹敵する割合である。

設
問

(2) 空き家※の住戸はどれくらいありますか？ その戸数を記入してください。

() 戸程度

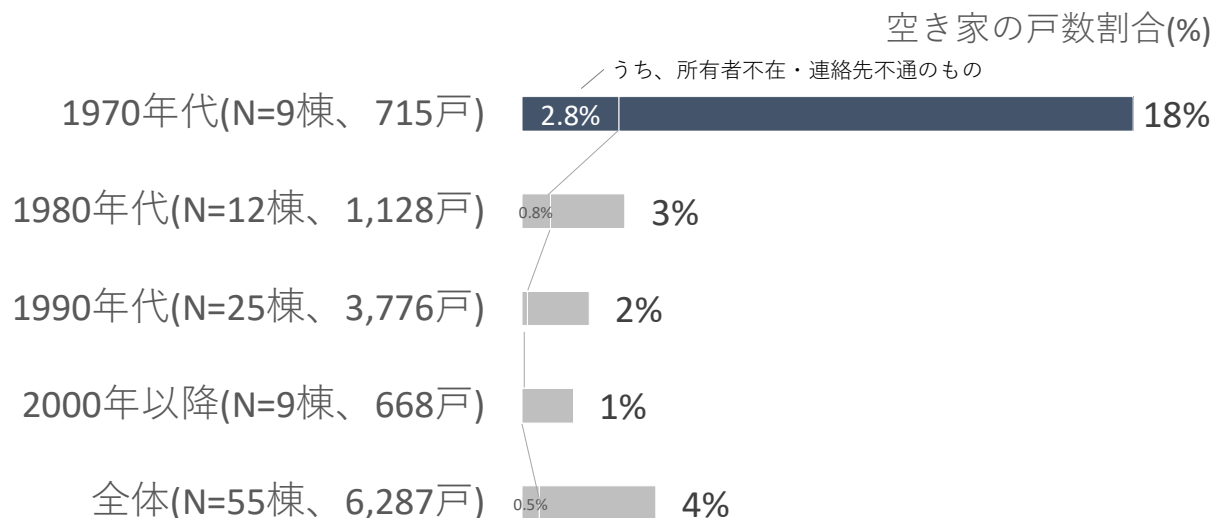
うち所在不明・連絡先不通となっている戸数 () 戸程度

※空き家：居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの

(例：年間通して人の出入りがない部屋等)

結
果

■ 空き家戸数の割合



③一次調査の結果 2)主な調査結果

(竣工年代別の管理状況の特性分析)

古いマンションほど長期修繕計画を策定している割合が低い

- 古いマンションほど長期修繕計画を策定している割合が低く、70年代のものは策定している割合が30%にとどまる。

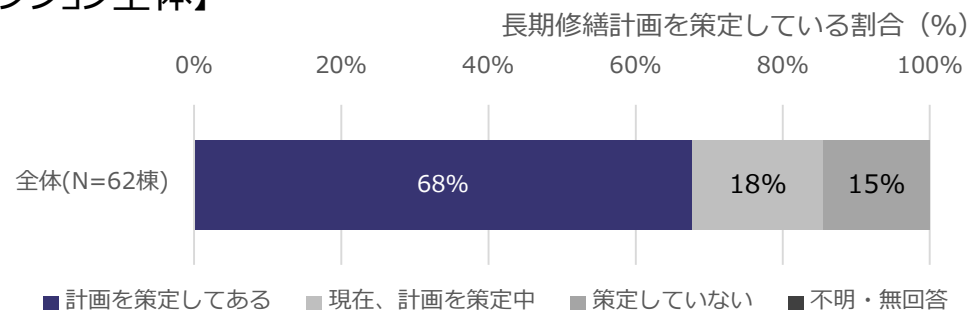
設問

(1) 長期修繕計画は策定していますか？

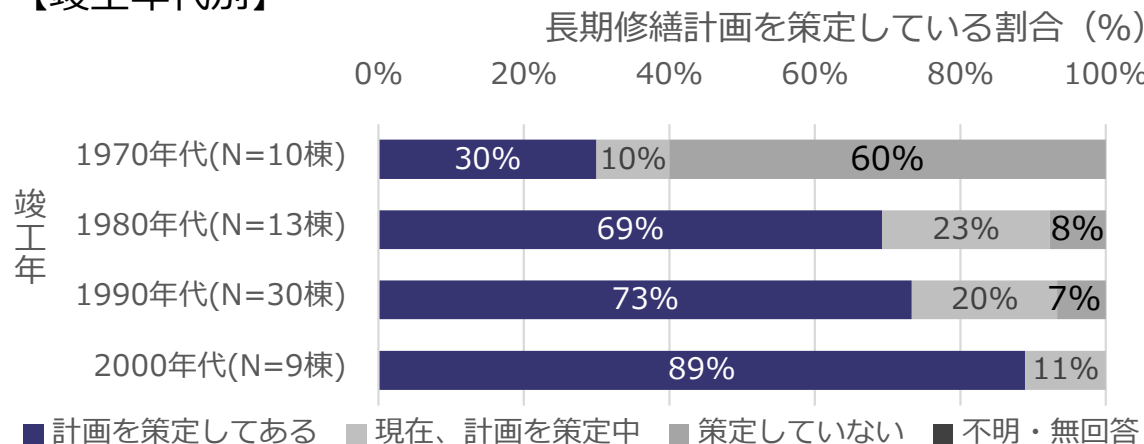
1. 計画を策定してある
2. 現在、計画を策定中
3. 策定していない → 次ページ(2)の質問へ進んでください

結果

【対象マンション全体】



【竣工年代別】



③一次調査の結果 2)主な調査結果

(竣工年代別の管理状況の特性分析)

古いマンションほど長期修繕計画の定期見直しがされていない

- 古いマンションほど長期修繕計画を定期的に見直している割合が低く、70年代のものは10%にとどまる。

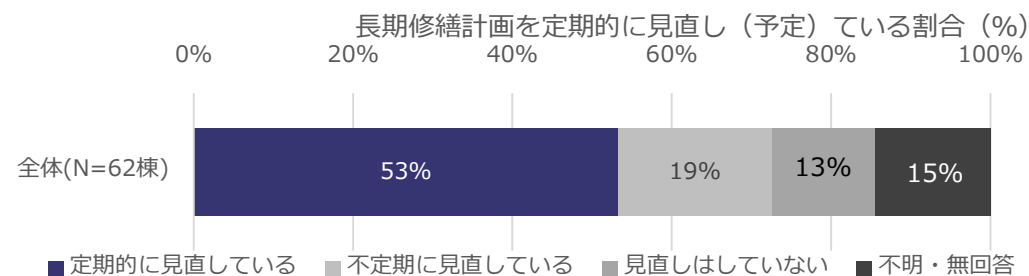
設
問

(1) イ 計画は定期的に見直していますか？（定期的な見直しを予定していますか？）

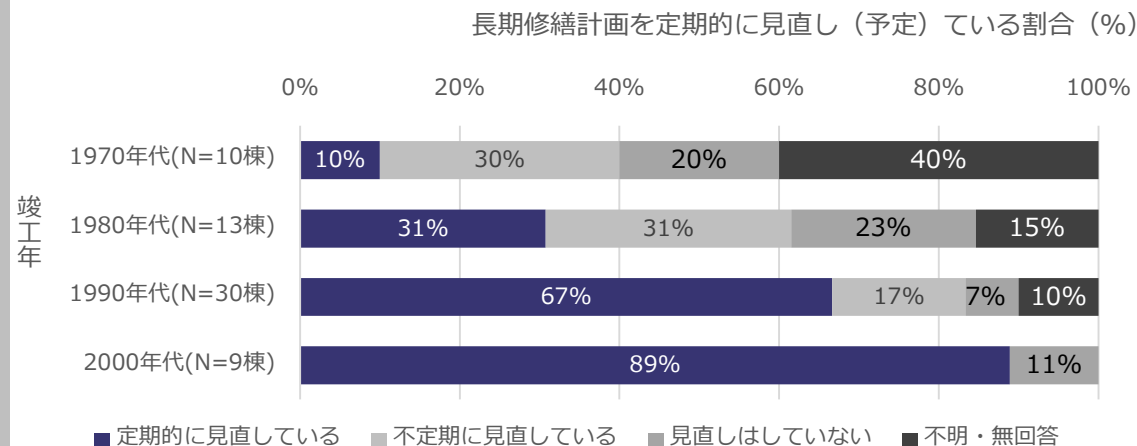
1. 定期的に見直している（_____年に1回程度）
2. 不定期に見直している
3. 見直しはしていない

結
果

【対象マンション全体】



【竣工年代別】



③一次調査の結果 2)主な調査結果

(竣工年代別の管理状況の特性分析)

古いマンションでは修繕積立金が不足している

- 1970年代のマンションでは長期修繕計画における必要額に対して、修繕積立金が計画通りに積み立てられている割合が低い。

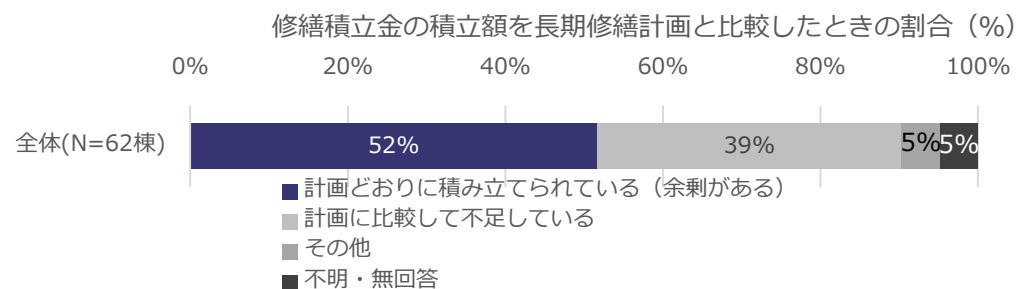
設
問

(5) 実際の修繕積立金の積立額は、長期修繕計画に比較してどのような状況ですか？

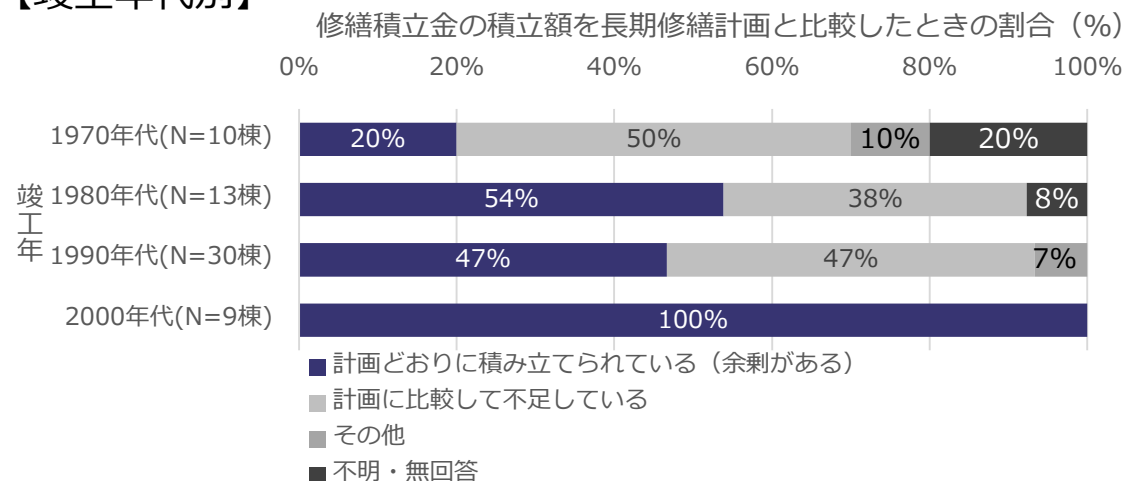
1. 計画どおりに積み立てられている（余剰がある）
2. 計画に比較して不足している
3. その他（ ）

結
果

【対象マンション全体】



【竣工年代別】



③一次調査の結果 2)主な調査結果

(竣工年代別の管理状況の特性分析)

古いマンションほど修繕積立金の管理が徹底されていない

- 1980年代以前のマンションでは修繕積立金を他の予算へ充当したことがあると答えた割合が1990年代以降のマンションと比べて高い。
- 1990年代以前のマンションでは1か月の滞納で督促する割合が2000年以降のマンションと比べて低い。

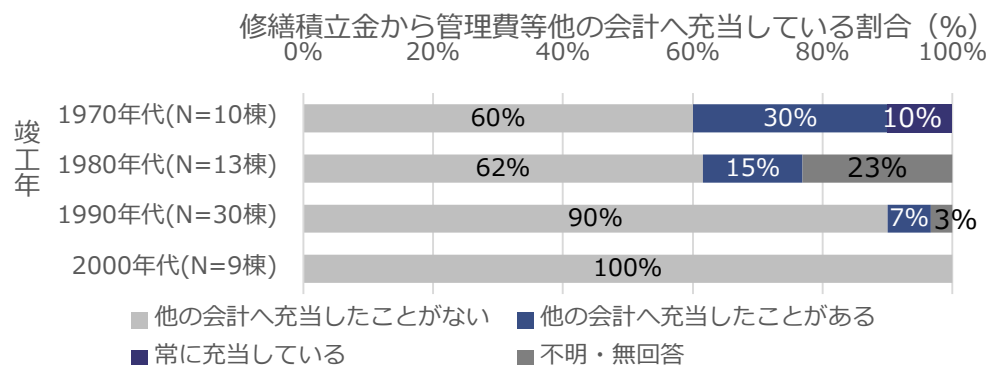
設
問

(3) 修繕積立金から管理費等他の会計への充当はしていますか？

1. 他の会計へ充当したことがない
2. 他の会計へ充当したことがある
3. 常に充当している

結
果

【竣工年代別】



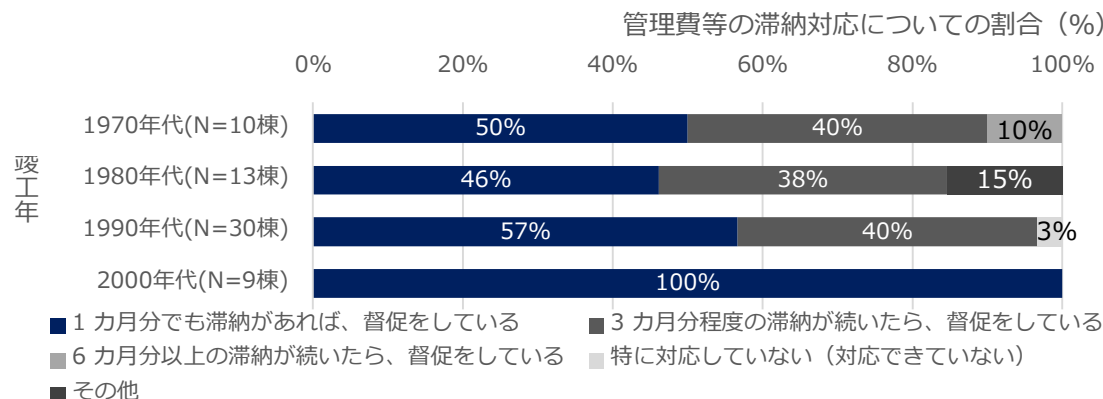
設
問

(9) 管理費等の滞納があった場合の対応について、一番近いものに○をつけてください。

1. 1カ月分でも滞納があれば、督促をしている
2. 3カ月分程度の滞納が続いたら、督促をしている
3. 6カ月分以上の滞納が続いたら、督促をしている
4. 特に対応していない（対応できていない）
5. その他（ ）

結
果

【竣工年代別】



問2の集計結果

(竣工年代別の管理状況の特性分析)

古いマンションほど管理組合の監事が選任されている割合が低い

- 90%のマンションで監事を選任しているが、古いマンションほど監事を選任している割合は低くなる傾向がみられる。
- 古いマンションほど管理費や修繕積立金の管理が徹底されていないと考えられる。

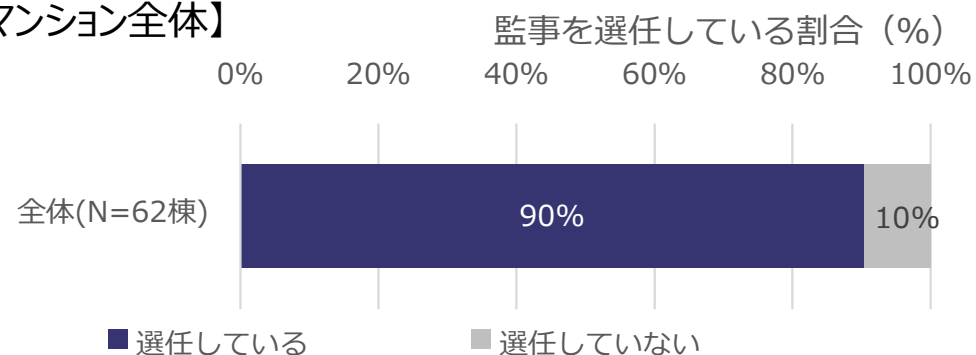
設問

(4) 監事を選任していますか？

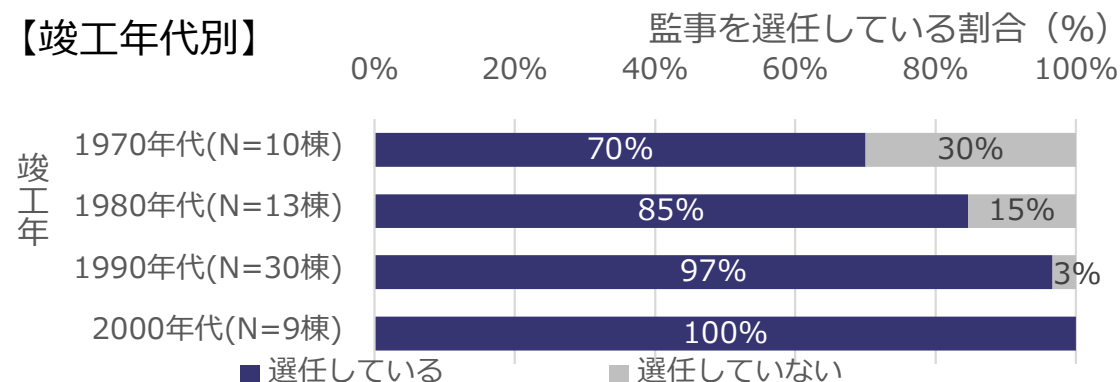
1. 選任している
2. 選任していない

結果

【対象マンション全体】



【竣工年代別】



③一次調査の結果 2)主な調査結果

(立地市町村別の特性を分析)

町村部のマンションは空き家率や所有者不明の割合も高い

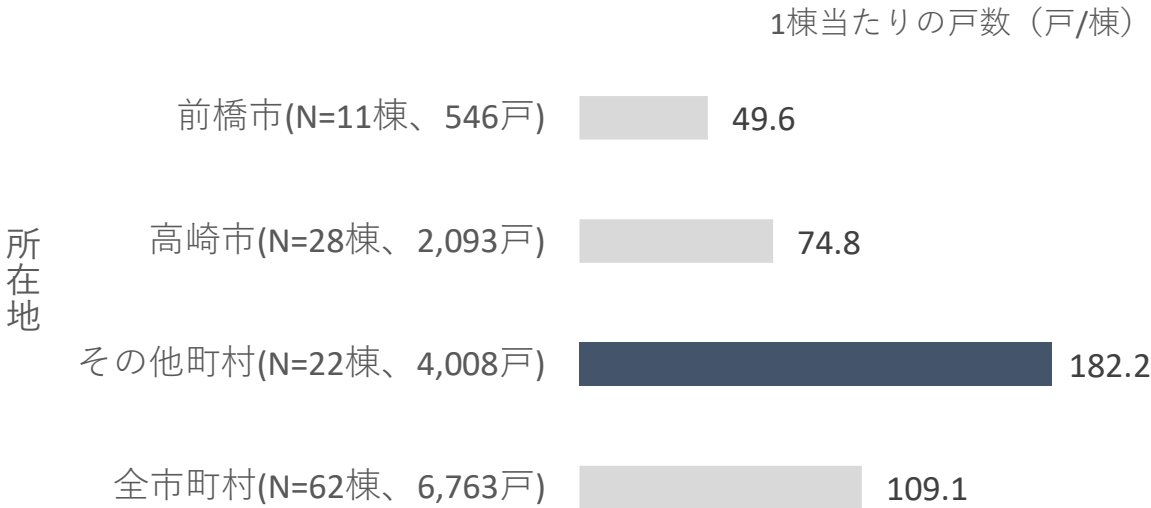
- 町村部のマンションは1棟当たりの戸数が多く、大規模なマンションが多いことが窺える。

設
問

建物概要	(階建) (棟) (年 月竣工)
	エレベーター (有 ・ 無) 耐震診断 (済 ・ 未実施)
	(総戸数 戸) のうち (住宅 戸、店舗・事務所他 戸)

結
果

【市町村別】



※匿名により所在地不明のもの1件

③一次調査の結果 2)主な調査結果

(立地市町村別の特性を分析)

町村部のマンションは空き家率や所有者不明の割合も高い

- 前橋市のマンションでは空き家の割合が高く、同じ都市部である高崎市と較べても9ポイント高くなっている。

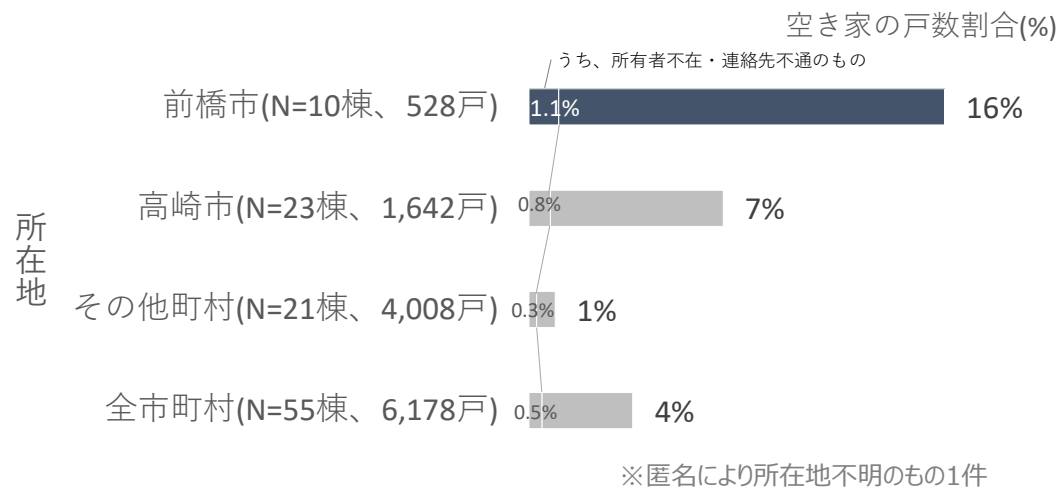
設
問

(1) 住宅の形態について、それぞれの戸数を記入してください。

- ・区分所有者が自ら、常時居住している住宅 () 戸程度
- ・賃貸住宅 () 戸程度
- ・リゾートマンション(別荘)として
シーズン期間中のみ利用している住宅 () 戸程度

結
果

【市町村別】



③一次調査の結果 2)主な調査結果

(立地市町村別の特性を分析)

町村部のマンションはリゾートマンションとして利用されているものが多い

- 町村部のマンションは、その多くがリゾートマンションとして利用されている。
- 一方で前橋市、高崎市にはリゾートマンションとして利用されている住戸はほとんど存在しない。

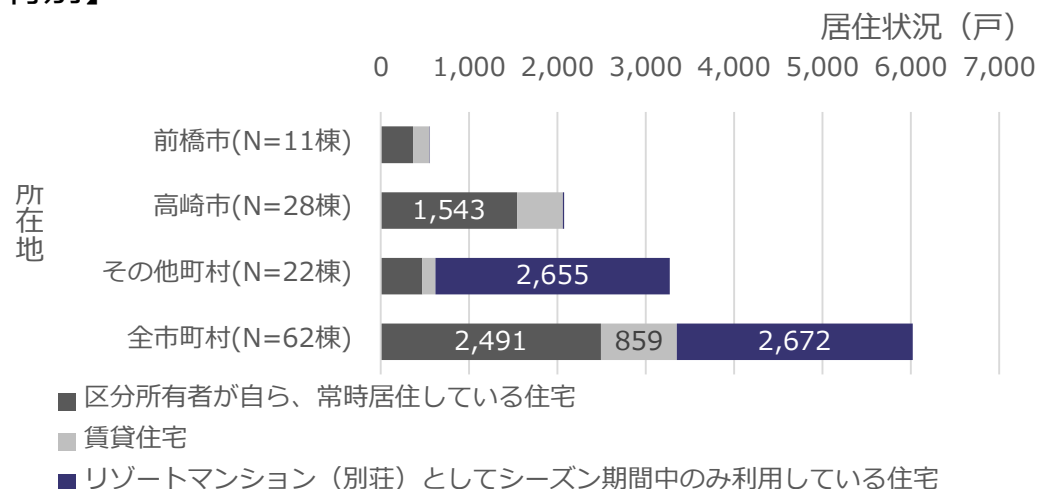
設
問

(1) 住宅の形態について、それぞれの戸数を記入してください。

- ・区分所有者が自ら、常時居住している住宅 () 戸程度
- ・賃貸住宅 () 戸程度
- ・リゾートマンション（別荘）として
シーズン期間中のみ利用している住宅 () 戸程度

結
果

【市町村別】



※匿名により所在地不明のもの1件

③一次調査の結果 2)主な調査結果

(立地市町村別の特性を分析)

町村部のマンションでは集会への出席率が低い

- 町村部のマンションは集会への出席率が低く、管理や修繕に向けた意思決定が行いにくくなっていると考えられる。

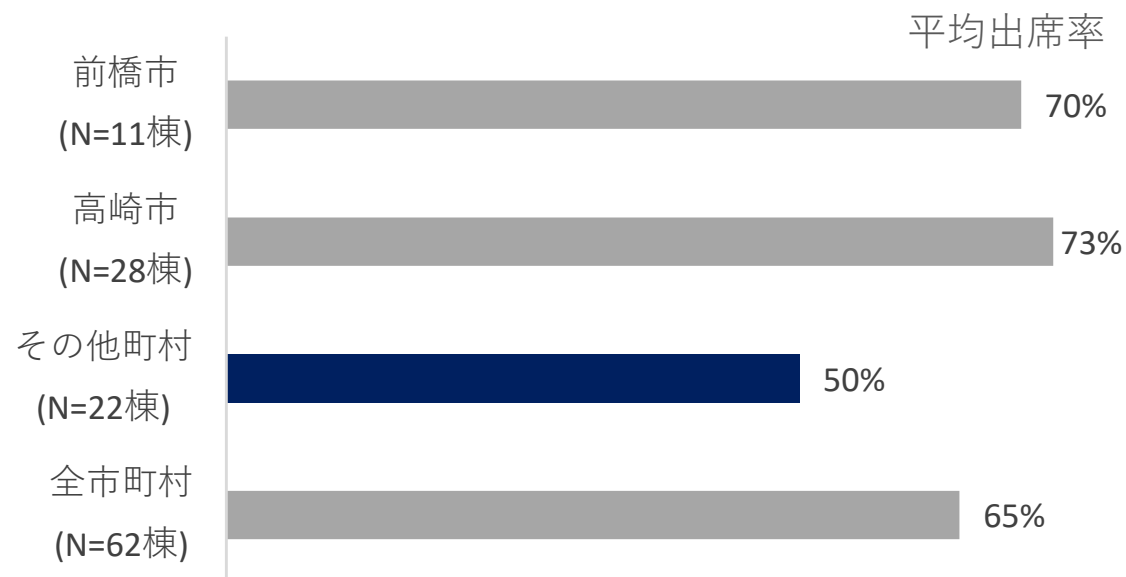
設
問

(9)ーイ 集会への出席率(書面での議決権行使や委任状による代理人の出席を含む)はどれくらいですか?

() %程度

結
果

【集会への出席率の平均】 ※物件ごとの出席率の平均値を算出(戸数による加重平均ではない)



※匿名により所在地不明のもの1件

③一次調査の結果 2)主な調査結果

(立地市町村別の特性を分析)

町村部のマンションでは管理費・修繕積立金の滞納者が多い

- 町村部のマンションでは管理費や修繕積立金の滞納者が多く、1物件につき7人前後の滞納者がいる。

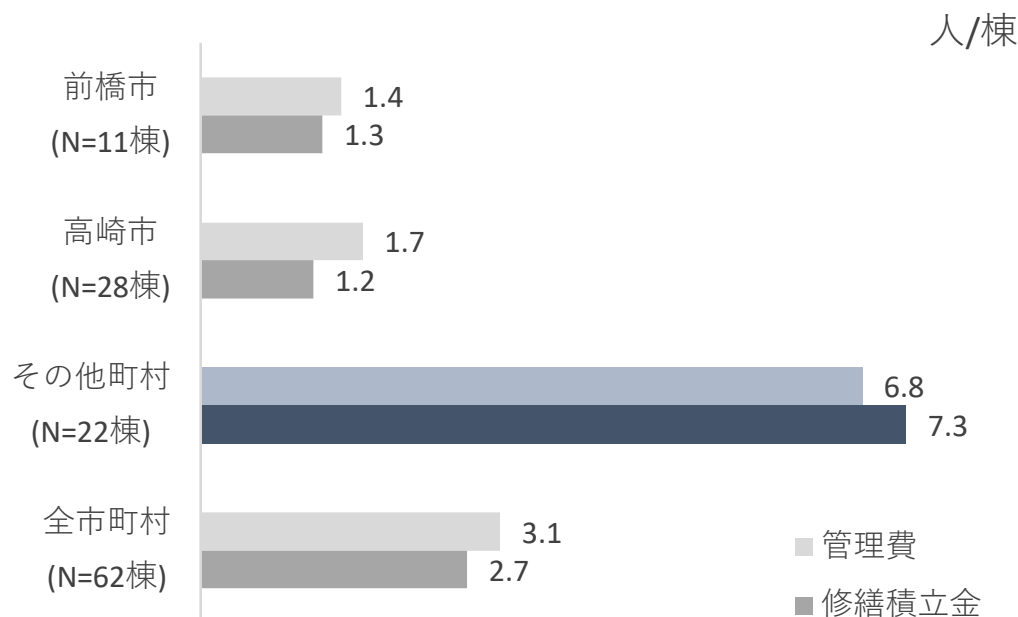
設
問

(8) 管理費と修繕積立金について、直近の滞納状況を教えてください。

・管理費 () 人、() カ月分、() 円
・修繕積立金 () 人、() カ月分、() 円

結
果

【滞納人数の平均】



※匿名により所在地不明のもの1件

③一次調査の結果 2)主な調査結果

自由記入では建物管理、入居者管理について様々な面から課題が挙げられた

以下設問の自由記述より抜粋

- 管理組合運営上の課題についてーその他（自由記入）
- その他マンション管理でお困りのこと（自由記入）

（選択肢にあるものは除く）

【リゾート/都市部 共通の課題】

- 区分所有者の相続（相続手続きの不履行、所有法人が閉鎖し連絡先不明、外国人の相続）
- 修繕費用の見積もりの妥当性が組合では判断困難
- 専有部の水道管老朽化による漏水

【その他の課題】

- 電波障害対策工事で多額の負担
- 反社会的団体が入居
- 複合型で、管理組合が住宅・店舗・全体の3組合あり、権利関係や管理区分、会計や規約が非常に複雑

【リゾートマンション固有の課題】

- 居住者が少ないうえに、高齢化しつつあり、輪番制が困難

④二次調査の結果

1)調査対象

- 二次調査は一次調査の回答において管理状況に関する懸念事項が見受けられた施設から29施設を選定し、ヒアリング調査を行った。

市町村別対象件数

	件数
前橋市	5
高崎市	9
嬬恋村	2
草津町	7
みなかみ町	4
玉村町	2
計29件	

調査対象選定理由

	件数
管理規約が存在しない（存在するかがわからない）	2
集会（総会）が開催されていない	2
理事会が開催されていない	4
長期修繕計画が定められていない	7
長期修繕計画10年以内に見直されていない	4
大規模修繕工事が15年以内に一つも実施されていない	3
直近の管理費及び修繕積立金の滞納合計額が100万円～300万円未満（滞納人数は問わない）	10
直近の管理費及び修繕積立金の滞納合計額が300万円以上（滞納人数は問わない）	3
計29件	

④二次調査の結果

2)主な調査結果

長期修繕計画の必要性や役割が正しく認知されていない場合がある

【理事会が開催されず】

- 理事がいないため。でも支障なし。【町村部】

【管理者を選任せず】

- 管理会社に一括管理を依頼し、現時点で問題は生じていない【町村部】
- 全10戸中9戸を不動産会社が所有。共用部分の管理や消防点検、修繕等は同社が行い、別の所有者に都度通知し協議。管理組合は恐らく無し。【町村部】

【長期修繕計画なし】

- 修繕積立金の値上げが理事会から拒否【前橋市】

- 理事会で出た問題に対処。長期修繕計画とは何かが分からない【高崎市】
- 漠然とした計画はあり、積立金の範囲で実施。直近では、給水管更新工事等修繕に関するものに使用。【高崎市】
- 理事会でつと対応。積立金は防犯カメラやLED照明等総会で決定し使用。【高崎市】

【長期修繕計画を10年見直しなし】

- 理事が設計事務所を営み、修繕の必要性を随時判断【前橋市】

【大規模修繕が16年以上なし】

- 目視で必要を感じていない【前橋市】

④二次調査の結果

2)主な調査結果

【管理費・修繕積立金の滞納額100万円以上】

- 相続登記無し、引越＋離婚で連絡取れず【前橋市】
- 管理会社の法務部門を通じ対応して改善【前橋市】
- 滞納者本人死亡のため弁護士に一任【高崎市】
- 毎月督促状発送。過去に1回訴訟も経験。【高崎市】
- 1人和解も、2人係争中。組合活動に少なからず影響あり。【高崎市】
- 1人係争中【町村部】
- 滞納により組合活動に金銭面で支障あり。競売等を検討中【町村部】
- 1件は100万円程度で売却し回収。1件は逆ザヤになるので訴訟取りやめ。債権は債権回収会社に移っている状態。【町村部】
- 1回訴訟し和解。その後も滞納が出て困っている【町村部】
- 月毎に書面・半年毎に内容証明郵便。係争中【町村部】
- 月毎に請求。3ヵ月毎に内容証明郵便。弁護士による督促状を送付。【町村部】

⑤ 三次調査の結果

1) 調査対象

- 三次調査は以下の条件に当てはまる92施設を対象に外観調査を行った

下記項目のいずれかに該当し、調査の承諾を得られたもの

- 一次調査で、「アンケート未達」のマンション
- 一次調査で、「未回答且つ旧耐震基準」のマンション
- アンケート回答者のうち、重要度の高い質問項目※について、望ましくない回答があった場合
- 町村部に立地するもの

※重要度の高い質問項目（下記参考資料などを基に設定）

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| ✓ 管理者（理事）等が定められていない | （アンケート 問2－（2）） |
| ✓ 管理規約が存在しない | （アンケート 問2－（6）） |
| ✓ 理事会が開催されていない | （アンケート 問2－（8）） |
| ✓ 集会（総会）が開催されていない | （アンケート 問2－（9）） |
| ✓ 修繕積立金が積み立てられていない | （アンケート 問3－（1）） |
| ✓ 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない | （アンケート 問3－（2）） |
| ✓ 長期修繕計画が定められていない | （アンケート 問4－（1）） |
| ✓ 長期修繕計画が10年以内に見直されていない | （アンケート 問4－（1）－イ） |
| ✓ 大規模修繕工事が15年以内に一つも実施されていない | （アンケート 問5－（1）） |

⑤ 三次調査の結果

2) 主な調査結果

外観調査の結果(1/2)

- 外観による調査より、管理員室、管理組合のポスト、管理規約の保存場所の明示がないものの割合が他の項目と比べて高いことから、調査対象としたマンションでは管理組合の運営基盤が十分でない可能性が窺える。
- 項目1「土砂災害等の危険性がない」については、あくまで立地のみで判断しているため、具体的な危険性についてはより詳細な調査を行う必要がある。

分類	項目	回答数		割合	
		はい	いいえ	はい	いいえ
立地	1 斜面（がけ）に隣接している、河川沿いに立地しているなど土砂災害等の危険性がない	81	10	89%	11%
植栽	2 植栽や花壇が剪定・雑草が処理されている	65	10	87%	13%
	3 空地や駐車場等の敷地に雑草が繁茂していない	78	10	89%	11%
駐車場	4 区画線や区画番号が明確になっている	57	16	78%	22%
	5 舗装部分に事故の原因となるような陥没やクラックがない	63	9	88%	13%
	6 (機械式駐車場の場合) 利用者が機械に挟まれないような措置がされているか	5	1	83%	17%
自転車置き場	7 専用の駐輪場（駐輪スペース）が設けられている	51	21	71%	29%
	8 駐輪場以外へ駐車されていない	73	12	86%	14%
	9 不用自転車等が排除されている	52	1	98%	2%
ゴミ置き場	10 ゴミステーションが設置されている	69	21	77%	23%
	11 ゴミ置き場や敷地内に、粗大ゴミや処分できないゴミが放置されていない	77	8	91%	9%
管理員室等	12 管理員室がある	53	36	60%	40%
	13 管理員室がある場合、常駐時間や不在時の連絡先がわかるようになっている	51	12	81%	19%
	14 破れたり、期限切れになっている掲示物が放置されていない	64	6	91%	9%

赤枠：「いいえ」の割合上位3の項目

⑤ 三次調査の結果

2) 主な調査結果

外観調査の結果(2/2)

- 建物の維持に支障が生じるような部分に劣化がある建物はほとんど見られないが、鉄部の錆等の構造に問題がない程度の劣化は放置されている建物が20%見られた。

分類	項目	回答数		割合	
		はい	いいえ	はい	いいえ
共用部	15 規約の保管場所について掲示されている	41	30	58%	42%
	16 エレベーターの定期点検がきちんとなされている	53	1	98%	2%
	17 エレベーターは全て稼働している	55	1	98%	2%
	18 あふれている集合ポストがない	52	18	74%	26%
	19 管理組合ポストが設けられている	27	62	30%	70%
	20 共用部にゴミや放置物等がなく全体的に清掃されているか	77	10	89%	11%
	21 バルコニーを物置化、室内化して、避難に支障がある部屋がないか ※目視可能範囲による	78	7	92%	8%
	22 (テナントスペースがある場合) 店舗等テナントの入居がある	23	8	74%	26%
	23 (該当施設がある場合) 共用の温浴設備が利用できる状態になっている	28	0	100%	0%
劣化、維持管理	24 建物の維持に支障を与えるような外壁の劣化がない (構造クラック等の有無)	89	2	98%	2%
	25 建物の維持に支障を与えるような外壁の劣化がない (タイルの浮きや剥がれ)	83	9	90%	10%
	26 鉄部の半分以上が錆びてしまっているなど、美観に悪影響を及ぼす程度で放置されていない (バルコニー手	74	18	80%	20%

赤枠：「いいえ」の割合上位3の項目

⑥ 結果のまとめ

<マンション管理に関する現状>

- 竣工年の古いマンションほど空き家率が高く、区分所有者の所在地不明のケースの割合も高い。
- 町村部のマンションは大規模なリゾートマンションが多く、集会への出席率が低いことから、管理や修繕に関する意思決定が難しくなっていると考えられる。
- リゾートマンションでは年間を通して居住している区分所有者が少ないことから、組合の合意形成や理事・監事の選任が困難である可能性がある。
- 計画的な修繕に対する意識が低く、マンションによっては建物の維持に支障がない劣化や軽微な修繕は後回しにされている可能性がある。また、修繕積立金の徴収・管理が徹底されていないと考えられる。
- 長期修繕計画を策定していない、管理費・修繕積立金の滞納額が大きいなど運営支障が生じていると思われる物件について、個別の事由等をヒアリングにて把握。
- 一部のマンションで、外観目視により外構や共用部や管理状態、管理組合の活動状況についても把握。

⑦ 分析上の課題

<さらなる分析に向けて>

- マンションの維持・管理実態の特性や課題を把握するため、さらに多角的に分析していくことが必要である。
(行政区域ではなく立地面からの分析や、リゾートマンションに着目した分析など)
- 不動産会社の看板が掲げられているマンションについては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に定義されるマンションに該当するかの調査や管理組合活動についての実態を調査する必要がある。
- 行政の把握しているデータと実態の整合性をはかる必要がある。
(名称違い、地番違い、目視では廃屋状態のマンション、現地確認できなかったマンションの調査等)

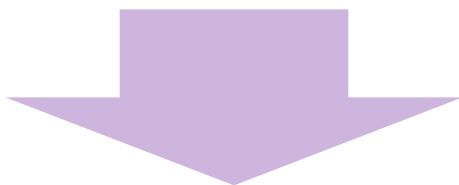
○ 分析の仮説イメージ

- ✓ 前橋市内、高崎市内に一部存在する賃貸用の住戸では、区分オーナーの関心が低い。そのため、修繕積立金はたまっているが長期修繕計画通りに修繕がされていなかったり、計画が見直されていないままとなっている。
- ✓ 草津町などに集中しているリゾートマンションは空き家、所在地不明者が多く、修繕等に向けた合意形成が難しい。また、地域の業者数が減少傾向にあることから、修繕積立金の設定に影響がでている。

⑦ 分析上の課題

<さらなる分析に向けて（調査手法の改善）>

- 本調査ではアンケート回答数が少ない結果となった。一次調査の回答を見ると「当公社が主催するセミナーの案内が届いていない・知らなかった」という回答が一定数あったことから、郵送を中心とした案内だけでは周知不足だと考えられる。
- 「アンケートは届いているが回答がなかった」というマンションが多数を占めている。調査に協力いただけない場合には、「なぜ協力いただけないのか」という理由も収集していく必要がある。
- 回答が少なかった原因は本調査では明確になっていないが、回答者の目線としては「管理組合の直接的な活動以外の業務」となってしまう、負担になってしまっていることが考えられる。



- 県内全体の状況を把握するためには回答数を増やすことは不可欠である。そのため、下記のように調査手法や依頼方法を見直していく必要がある。

（見直しイメージ）

調査手法の見直し…インターネット上での回答を可能にするなどで、回答者の負担を軽減する。

依頼方法の見直し…手交を全てのマンションに対して行うなど、調査主旨や必要性をわかりやすく伝える。