

令和4年度
マンション管理適正化・再生推進事業
報告書

令和5年3月
群馬県住宅供給公社

令和4年度 マンション管理適正化・再生推進事業報告書

目 次

1. 伊勢崎市における調査の追加実施	1-1
1.1 令和4年度の調査の概要	1-1
1.2 調査結果	1-2
2. 支援が必要なマンションの選定とヒアリングの実施	2-1
2.1 支援が必要なマンションの抽出	2-1
2.2 ヒアリングの実施	2-2
2.2.1 ヒアリング対象	2-2
2.2.2 ヒアリング内容	2-3
2.2.3 ヒアリング結果によるマンションの分類について	2-5
3. 長期修繕計画の試案作成	3-1
3.1 作成対象の選定	3-1
4. 区分所有者等を対象としたセミナーの開催	4-1
4.1 開催概要	4-1
4.2 開催結果	4-3
4.3 取組（支援）の方向性	4-5
5. 結果分析と今後の取組検討	5-1
5.1 ヒアリングを踏まえた課題の整理	5-1
5.2 長期修繕計画の試案作成の成果と課題	5-4
5.3 取組（支援）の方向性	5-5
5.4 今後の取組方策（案）	5-6
5.4.1 マンションの資産価値に着目した維持管理水準の設定	5-6
5.4.2 マンションの特定空き家化の予防に向けた支援	5-8
5.4.3 住宅供給公社による民間マンション管理支援業務（案）	5-9

1. 伊勢崎市における調査の追加実施

1.1 令和4年度の調査の概要

令和3年度は群馬県内におけるマンションの管理状況や計画修繕の状況を明らかにするため前橋市、高崎市、及び町村部を対象に調査を実施した。

令和4年度は前年度の同一の調査票にて伊勢崎市内の物件15件を対象として追加調査を実施した。

一次調査のアンケートは15件中、8件の回答を得た。

二次調査として、15件中4件のヒアリングを実施した。

三次調査として、15件中14件の外観調査を実施した。1件は修繕に伴う養生のため実施不可であった。

1.2 調査結果

結果は以下の通り令和3年度調査の成果に加える形で整理した。

<h1>マンションの維持・管理状況 に関する調査</h1>	
<p>令和5年3月</p>	
<p>暮らしに笑顔を! 提案し続ける企業 群馬県住宅供給公社</p>	
<h2>目次</h2>	
① はじめに(背景と目的)	④ 二次調査の結果
② 補助事業の概要	1) 調査対象
1) 調査の構成	2) 主な調査結果
2) 一次調査について	⑤ 三次調査の結果
3) 二次調査について	1) 調査対象
4) 三次調査について	2) 主な調査結果
③ 一次調査の結果	⑥ 結果のまとめ
1) 調査対象と回収状況	⑦ 分析上の課題
2) 主な調査結果	

①はじめに(背景と目的)

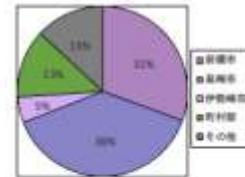
【県内の状況】

- 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	4,074
高崎市	118	7,029
伊勢崎市	15	626
町部（町村部）	40	7,703
その他の市	59	2,581
合計	307	22,867

■ : 調査対象市町村



2

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（令和3年度）では下記を目標として事業を行う。

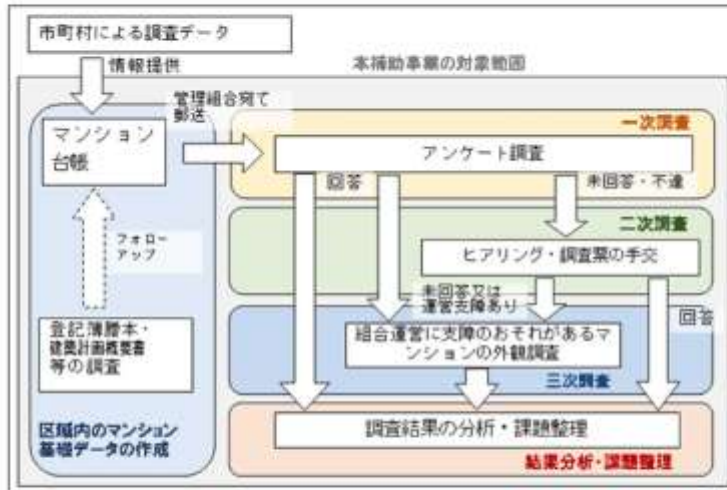
- 前橋市、高崎市、町村部に立地する各マンションの管理状況や実態を把握する。
- リゾートマンション独自の課題を把握し、都市部（居住目的）と観光地（リゾートマンション）の課題の違いを明確にする。
- 令和4年度は調査対象地域を拡大し伊勢崎市の15マンションの調査を行う。

3

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。



4

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

群馬県内の分館マンション管理組合の皆様へ

～アンケートご協力をお願い～

敬啟事、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

本県内に集約40年超のマンションの集合管理施設があるなど、マンション関係の増加や管理費の値上げが懸念されています。そのため、県民生活の安定の観点からマンションの健全な発展を促進し、県民生活の安定を図るため、アンケート調査を実施することになりました。

ご回答は、お忙しいところ大変恐縮ですが、本県民への関心とご協力を重ねてお願い申し上げます。調査結果は調査結果を県民生活安定の観点から活用させていただきます。

【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か管理組合がある場合は、各管理組合の理事長様へお願いいたします。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。
- この調査に際しては、ご回答の匿名性を厳格に守ります。ご回答がご不明な点があれば、お気軽にお問い合わせください。
- ご記入いただきました調査結果は、調査結果を県民生活安定の観点から活用させていただきます。ご回答いただいた日付から、お返しの郵送料はご負担ください。

【本調査について】

本調査は、調査結果を県民生活安定の観点から活用するための調査です。調査結果は、調査結果を県民生活安定の観点から活用するための調査です。調査結果は、調査結果を県民生活安定の観点から活用するための調査です。

【お問い合わせ先】

群馬県住宅供給公社 経済戦略室
TEL:027-224-1881
（受付時間）月～金 9:00～17:00
Eメール: jkk@pref.gunma.jp
〒370-8501 群馬県 高崎市

※群馬県住宅供給公社は、一地方自治体給付金に基づき設立された団体で、群馬県の地方自治体です。

5

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^③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 豊支庁マンションの適定」＜横浜市＞

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

6

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、「未回答目付旧耐震基準」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^③について、望ましくない回答があった場合

7

② 補助事業の概要

■ 調査票

The image shows two survey forms. The left form is titled '二次調査票' (Secondary Survey Form) and contains several sections for detailed information and a table with columns for '質問' (Question) and '回答' (Answer). The right form is titled '一次調査票' (Primary Survey Form) and features a table with 16 numbered questions and checkboxes for 'はい' (Yes) and 'いいえ' (No). Below the table are fields for '建物名' (Building Name) and '所在地' (Location).

8

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268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
- ・ 53施設から回答を得たものの46施設がアンケート未達、178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
- ・ 結果として令和4年度の回答8件を追加し、令和3年度と合計し70施設より回答を得られた



9

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



10

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



11

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の状況)

- 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。

12

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の状況)

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年代竣工のもの空き家割合に匹敵する割合である。

設
問

【注】空き家の住所は記載されていない住所は「その戸数を記入してください」

() 戸数

うち所在地不明・連絡先不達となっている戸数 () 戸数

※空き家：現状その他の利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



13

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%に満たない。

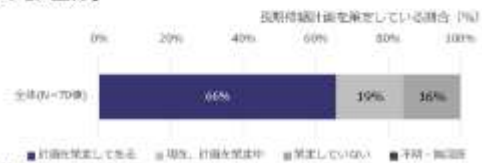
設
問

【Q1】長期修繕計画は策定していますか？

- 計画を策定してある
- 現在、計画を策定中
- 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】



14

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%に満たない。

設
問

【Q1】「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？)

- 定期的に見直している (____ 年に1回程度)
- 不定期に見直している
- 見直しはしてない

結
果

【対象マンション全体】



【竣工年代別】



15

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

- 計画どおりに積み立てられている (余剰がある)
- 計画と比較して不足している
- その他

結果 【対象マンション全体】



【竣工年代別】



16

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 (Q) 修繕積立金から管理費等他の会計へ充當はしていますか

- 他の会計へ充當したことがない
- 他の会計へ充當したことがある
- 常に充當している

結果 【竣工年代別】



設問 (Q) 管理費等の滞納があった場合にどのように督促しているかを教えてください

- 1か月分まで滞納があれば、督促をしている
- 3か月分滞納の滞納が明らかになったら、督促をしている
- 6か月分以上滞納が明らかになったら、督促をしている
- 滞りに対応していない (対応できていない)
- その他

結果 【竣工年代別】



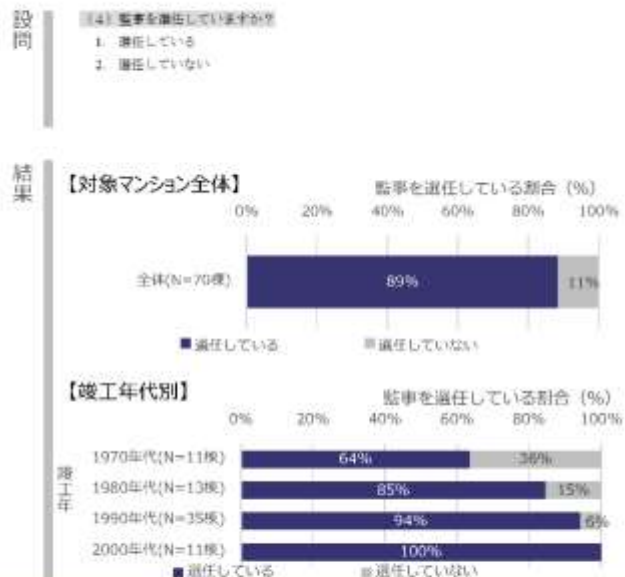
17

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。



18

③一次調査の結果 2)主な調査結果

(立地市町村別の特性分析)

町村部のマンションは1棟当たりの規模が大きい

- 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。



19

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)

前橋市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、同じ都市部である伊勢崎市と較べて、5ポイント高くなっている。

設問

【2】空き家等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
 () 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無い・凶産等)

結果

【市町村別】



20

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

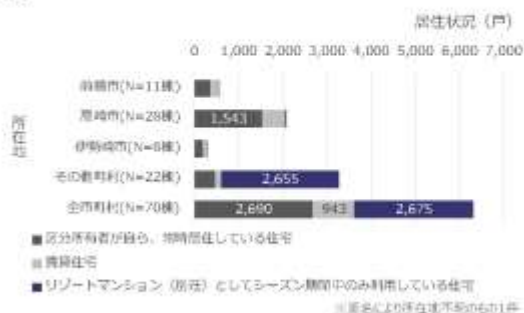
- 町村部のマンションは、その多くがリゾートマンションとして利用されている。
- 一方で前橋市、高崎市にはリゾートマンションとして利用されている住戸はほとんど存在しない。

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】



21

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。

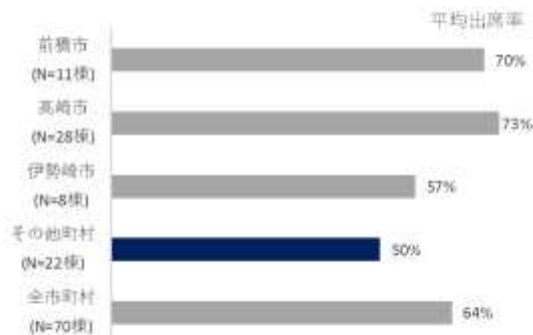
設問

【9】「集会への出席率(委員会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)



※調査により所在不明のもの1件

22

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。

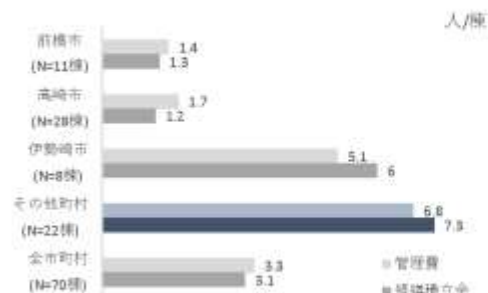
設問

【8】「管理費と修繕積立金について、滞納の滞納状況を教えてください」

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

結果

【滞納人数の平均】



※調査により所在不明のもの1件

23

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—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

24

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34施設を選定し、ヒアリング調査を行った。



25

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。【伊勢崎市、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】
- 理事会でつど対応。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】
- 「長期修繕計画を10年見直しなし」に「長期修繕計画を運用していない【伊勢崎市】」を足す

【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】

26

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カ月毎に内容証明郵便。弁護士による督促状を送付。【町村部】

27

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**106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、「未回答目付耐震基準」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年以内に見直しされていない | (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)) |

28

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	84	11	90%	10%
	2 傾斜や足場が安定 - 崩落が心配されている	77	11	88%	12%
駐車場	3 空地や駐車場の敷地に雑草が蔓延していない	81	10	90%	10%
	4 立退路や区画番号が明確になっている	68	10	78%	22%
	5 舗装部分に事故の原因となるような陥没やクマックがない	79	11	87%	13%
自転車置き場	6 「無防式駐車場の場合」利用者が勝手に排まれにくいような措置がされているか	7	1	88%	12%
	7 専用の駐輪場（駐輪スペース）が設けられている	63	22	74%	26%
	8 駐輪場以外へ駐車されていない	84	15	85%	15%
ゴミ置き場	9 不用自転車等が放置されている	62	1	98%	2%
	10 ゴミステーションが設置されている	80	24	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	88	9	91%	9%
管理員室等	12 管理員室がある	65	38	63%	37%
	13 管理員室がある場合、常駐管理や不在時の連絡先がわかるようになっている	63	13	83%	17%
	14 破れたり、脱落切れている標示物が設置されていない	74	8	90%	10%

赤枠：「いいえ」の割合上位3の項目

29

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。

区分	項目	回答数		割合	
		はい	いいえ	はい	いいえ
共用部	15 鉄部の保護塗装について施されている	50	30	63%	37%
	16 エレベーターの定期点検がきちんとされている	63	1	98%	2%
	17 エレベーターは全て稼働している	65	1	98%	2%
	18 あふれている集合ゴミがない	63	21	75%	25%
	19 管理組合ゴミが回収されている	35	65	35%	65%
	20 共用部にゴミや放置物等がなく定期的に清掃されているか	68	13	87%	13%
	21 パイルコーンを物置化、密着化して、過度に支障がある部屋がないか（目視可能範囲による） （テナントスペースがある場合）	90	8	92%	8%
	22 店舗テナントの入居がある （駐車場がある場合）	28	8	78%	22%
	23 共用の温泉設備が利用できる状態になっている	28	0	100%	0%
	劣化、修繕実績	24 建物の維持に支障を考慮するような外装の劣化がない （構造クラック等の有無）	100	4	96%
25 建物の維持に支障を考慮するような外装の劣化がない （タイルの浮きや割れ）		94	12	88%	11%
26 鉄部の半分以上が錆びてしまっているなど、美観に影響を及ぼす程度で放置されていない（パイルコーン等）		66	20	81%	19%

赤枠：「いいえ」の割合上位3の項目

30

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。

31

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必要がある。
(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。
- ✓ 伊勢崎市では空き家率が修繕積立金・管理費の滞納が多く、長期修繕計画が形骸化している。
- ✓ 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。

32

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。

33

2. 支援が必要なマンションの選定とヒアリングの実施

2.1 支援が必要な可能性のあるマンションの抽出

今後、何らかの支援を行う余地がある可能性を有するマンションについて、まずヒアリング調査を実施することとした。限られた期間・リソースの中で調査を実施することと、地域的な特性の有無を把握するため、令和3年度（前橋市、高崎市及び町村部）、今年度（伊勢崎市）において実施したアンケート調査の回答から、1)管理組合法人が未登記、2)長期修繕計画が未策定、3)その他困りごとが把握されていることのいずれかに該当する物件から、各地域2～4件ずつ抽出した。結果を下表に示す。

表 2-1 R4 年度補助事業実施候補マンションの抽出結果一覧

アンケート番号	マンション名	所在地	建物概要	選定理由
25	マンションH	みなかみ町	築年：1991年5月竣工 附属診断：未実施 規模：13階建て 戸数：全117戸（住宅117戸） E：有 V：有	・管理組合法人登記済（管理委託） ・長期修繕計画未策定（策定中） ・お困りごと（リフトマンションの為、居住者少数、高齢化、組合役員なり手無し、輪番制採用困難、建物・設備老朽化）
48	マンションK	草津町	築年：1991年11月竣工 附属診断：未実施 規模：7階建て 戸数：全47戸（住宅47戸） E：有 V：有	・管理組合法人登記済（管理委託） ・長期修繕計画未策定（策定中） ・お困りごと（無し）
31	マンションE	前橋市	築年：1974年11月竣工 附属診断：未実施 規模：11階建て 戸数：全187戸（住宅176戸・店舗等11戸） E：有 V：有	・管理組合法人登記済（管理委託） ・長期修繕計画未策定（策定中） ・お困りごと（無し）
12	マンションD	前橋市	築年：1975年10月竣工 附属診断：未実施 規模：7階建て 戸数：全52戸（住宅41戸・店舗等11戸） E：有 V：有	・管理組合法人登記済（自主管理） ・長期修繕計画未策定 ・お困りごと（未相續住戸あり、外国人所有者、近隣問題あり）
37	マンションC	前橋市	築年：1990年9月竣工 附属診断：未回答 規模：5階建て 戸数：全28戸（住宅28戸） E：有 V：有	・管理組合法人未登記（管理委託） ・長期修繕計画未策定 ・お困りごと（居住者の高齢化、管理組合運営知識不足、住民合意形成困難）
45	マンションB	高崎市	築年：1974年11月竣工 附属診断：未実施 規模：11階建て 戸数：全75戸（住宅70戸・店舗等5戸） E：有 V：有	・管理組合法人未登記（管理委託）※区分所有者（不動産業者が所有） ・長期修繕計画策定済 ・お困りごと（専有部の修繕進まない、漏水多発、ネット業者から購入を受け様々な所有者あり管理が困難、単身者が多く連絡不可の所有者多数）
41	マンションA	高崎市	築年：1985年2月竣工 附属診断：実施済（新前橋） 規模：10階建て 戸数：全39戸（住宅39戸） E：有 V：有	・管理組合法人未登記（自主管理） ・長期修繕計画未策定（策定中） ・お困りごと（無し）
0	マンションG	伊勢崎市	築年：1978年7月竣工 附属診断：未実施（新前橋） 規模：7階建て 戸数：全43戸（住宅41戸） E：有 V：有	・管理組合法人未登記（管理委託） ・長期修繕計画未策定 ・お困りごと（無し）
0	マンションF	伊勢崎市	築年：1990年3月竣工 附属診断：未実施（新前橋） 規模：6階建て 戸数：全39戸（住宅39戸） E：有 V：有	・管理組合法人未登記（管理委託） ・長期修繕計画未策定 ・お困りごと（無し）
0	マンションM	伊勢崎市	築年：未回答 附属診断：実施済（築年不明） 規模：12階建て 戸数：未回答 E：有 V：有	・管理組合法人未登記（自主管理） ・長期修繕計画未策定（策定中） ・お困りごと（無し）
0	マンションN	伊勢崎市	築年：未回答 附属診断：未回答 規模：未回答 戸数：未回答 E：未回答 V：未回答	未回答
0	マンションI	長野原町	築年：1985 附属診断：未実施 規模：2階建て 鉄骨造 戸数：14戸 E：無し V：無し	・群馬県からの要請でヒアリングを行うことになった。
0	マンションJ	長野原町向染	築年：1990 附属診断：未回答 規模：4階建て 鉄骨造 戸数：未回答 E：未回答 V：未回答	・群馬県からの要請でヒアリングを行うことになった。
0	マンションL	草津町	築年：1981年11月 附属診断：済 規模：5階建て 戸数：149戸 E：有 V：あり	・管理会社から申し出をいただき、一緒に管理している建物についてヒアリングを行うことになった。

2.2 ヒアリングの実施

2.2.1 ヒアリング対象

前項で抽出したヒアリング候補のうち、アプローチした結果、管理組合より調査への協力を得られた下表の 12 物件について、対面でのヒアリング調査を実施した。

表 2-2 ヒアリングの対象マンションと調査日・先方の対応者一覧

No	名称	所在地	調査日	対応者
1	マンション A	高崎市	9/15	副理事長
2	マンション B	高崎市	10/12	理事長、 管理会社
3	マンション C	前橋市	9/15	理事長
4	マンション D	前橋市	9/15	理事長
5	マンション E	前橋市	9/17	理事長
6	マンション F	伊勢崎市	9/22	理事長
7	マンション G	伊勢崎市	9/22	管理会社
8	マンション H	みなかみ町	9/24	管理会社
9	マンション I	長野原町	9/30	管理会社
10	マンション J	長野原町	9/30	入居者
11	マンション K	草津町	10/13	管理会社
12	マンション L	草津町	10/13	管理会社

2.2.2 ヒアリング内容

ヒアリング調査では、主に①区分所有者の状況、②管理組合、③建物の修繕の3つの観点から、下表に示すような質問を予め想定した上で、先方の状況を踏まえて実施した。

表 2-3 ヒアリング調査に向けて予め想定した質問例

※黄色ハッチ部分は昨年度のアンケートを事前に確認

項目	質問例
①区分所有者の状況	<p>① 本日は分譲マンションの管理について話を伺いにまいりました。昨年アンケートにご協力いただきましてありがとうございました。結果は私どもで拝見していますが、今日はそれについてももう少し詳しくお話を伺わせてください。</p> <p>② 昨年度のアンケートではこちらのマンションで普段お住まいでない方や賃貸の方が、〇戸中〇戸いらっしゃるとお聞きしていますが、お変わりはないですか？</p> <p>③ (アンケート未実施の場合) こちらのマンションで普段お住まいでない方や賃貸の方はどれくらいいらっしゃいますか？</p> <p>④ 昨年度のアンケートでは外国人の方が〇戸いらっしゃるとお聞きしていますが、お変わりはないですか？</p> <p>⑤ (アンケート未実施の場合) 外国人の方はどれくらいいらっしゃいますか？</p> <p>⑥ 普段居住されていない方がいらっしゃることで管理組合が困っていることはありますか？</p> <p>⑦ 居住者の入れ替わりはどれくらいありますか？</p>
②管理組合	<p>① アンケートでもいろいろ伺いましたが、こちらのマンションで管理組合の運営は上手くいっていらっしゃいますか？</p> <p>② 今特に上手くいっていない、また、改善できるとよいと思っていることは何でしょうか？</p> <p>③ 理事長はいま何年やられていますか？</p> <p>④ 理事ローテーションは上手くいっていますか？</p> <p>⑤ (理事のローテーションが) 上手くいっていないとしたらなって下さらない方はなぜなってくれないと思いますか？</p> <p>⑥ (理事のローテーションで) 賃貸や不在の方、高齢、ご病気の方、外国人の方などの扱いはどのようにされていますか？</p> <p>⑦ 総会は理事会で開きたいと考えている時期にちゃんと開けていますか？</p> <p>⑧ 委任状を出される方がほとんどだとは思いますが、委任状の集まりはもうどうですか？</p> <p>⑨ 居住者の皆さんの管理組合に対するご協力の度合いはいかがですか？</p> <p>⑩ 昨年度のアンケートでは理事会を年間〇回以上と回答されていますが、具体的にはどの何回開催していますか？</p> <p>⑪ 最近の理事会で話題になっているのはどのようなことですか？(駐車場の管理や、水漏れへの対応など)</p> <p>⑫ 管理組合に居住者からどのようなことが上がってきますか？(苦情など)</p>
③建物の修繕	<p>① マンションの不具合や修繕に関しても理事会で扱われていますか？</p> <p>② (管理会社に委託している場合) 管理会社との関係はどうですか？</p> <p>③ (管理会社に委託していない場合) 管理組合自身での管理でお困りのことはないですか？</p> <p>④ 建物の不具合や修繕に関して専門家からのアドバイスは適切にもらえていますか？</p> <p>⑤ 日頃建物の不具合や修繕が必要となった時はどのように対応されていますか？</p> <p>⑥ 修繕が必要かどうかの判断は管理組合自身でされていますか？それとも専門家に相談していますか？</p> <p>⑦ または、修繕について管理組合の中に委員会などがありますか？</p> <p>⑧ 昨年度のアンケートでは管理費のみ/修繕積立金のみ/両方徴収している、とのことでしたが、そのとおりですか？</p> <p>⑨ 管理費と修繕積立金はそれぞれ徴収できていますか？</p>

項目	質問例
	<p>⑩ 納入されていない場合、その原因はどんなところにありますか？</p> <p>⑪ 管理費・修繕積立金の支出を抑える工夫はされていますか？</p> <p>⑫ 修繕積立金は長い期間での見通しが立てられていますか？</p> <p>⑬ 大規模修繕の費用は計画の中に組み込まれていますか？</p> <p>⑭ 自己資金での修繕ができるようになっていきますか？</p> <p>⑮ 例えば、十数年に一度の大規模修繕は計画的にできていますか？</p> <p>⑯ 出来ていない場合は、これまで修繕についてはどのように対応されてきましたか？</p> <p>⑰ (修繕を行った場合) 直近で大規模修繕をされたのはいつですか？</p> <p>⑱ 居住者の皆さんの合意は上手く得られましたか？</p> <p>⑲ 大規模修繕の内容についてはどうやって検討されましたか？</p> <p>⑳ 次の大規模修繕については予定は立てられていますか？</p> <p>㉑ 予定されている場合は修繕の内容についてはどのように検討される予定ですか？</p>

2.2.3 ヒアリング結果によるマンションの分類について

(1) ヒアリング結果の要点

ヒアリング結果の概略は次のとおりである。

【管理組合について】

- 理事や理事長のなり手不足は多くのマンションに共通の悩みである。(中には管理組合が存在していないものもある)
- ローテーションがされていない場合、長期的視点に立った修繕や日頃の修繕への対応が理事・理事長の裁量にゆだねられ、場あたりの修繕に終始するケースが見受けられる。
- ローテーションが比較的回っている物件では大規模修繕の実績や計画を有するケースが多い。ただし、これらの物件においても、今後の大規模修繕の資金確保は課題であり、修繕積立金を増額しようにも合意形成が困難で将来の見通しが立たないケースが多い。

【修繕について】

- 物件ごとの建物の特徴や所有者の状況等に応じて、長期的な修繕に対する考え方に違いが見受けられた。例えば、メンテナンス状態により劣化が進みやすい鉄骨造は建物を長期的に維持する意識が希薄であるケースや、建物の老朽化と所有者の高齢化により、物件を次世代へ住み継ぐ意識が希薄であるケースなどが見られた。
- 大規模修繕の実績がある場合に、借入れによってその資金を賄った場合もあり、次回に向けた積立より返済を優先せざるを得ない状況も発生している。

(2) ヒアリング結果に基づくマンションの分類

ヒアリング調査の詳細な結果については、物件ごとの記録を 2.3 に参考として収録した。ヒアリング対象のマンションは、管理組合の状況や、長期的な修繕の状況に関する聴き取りの結果から次の 4 つに区分（タイプ）できる。

タイプ 1：管理組合が存在していない/十分に機能していない

タイプ 2：長期修繕計画が存在しない

タイプ 3：長期修繕計画に対して資金計画が伴っていない

タイプ 4：長期修繕計画を有しているが具体的な大規模修繕の予定はない

表 2-4 ヒアリング結果に基づくマンションの分類

立地	タイプ 1： 管理組合が存在 していない/十 分に機能してい ない	タイプ 2： 長期修繕計画が 存在しない	タイプ 3： 長期修繕計画に 対して資金計画 が伴っていない	タイプ 4： 長期修繕計画は 有しているが具 体化のめどが立 っていない
都市型	・ マンション A (前橋市) ・ マンション G (伊勢崎市)	・ マンション B (高崎市)	・ マンション E (前橋市)	・ マンション C (前橋市) ・ マンション F (伊勢崎市)
リゾート型	・ マンション I* (長野原町) ・ マンション J* (長野原町)	・ マンション K (草津町)	(該当なし)	・ マンション H (みなかみ町) ・ マンション L (草津町)

※印は S 造、他は RC 造または SRC 造

3. 長期修繕計画の試案作成

3.1 作成対象の選定

2章で実施したヒアリング調査の結果、各対象マンションの管理状況、管理体制及び修繕積立金・長期修繕計画等が置かれている状況を踏まえ、適正な維持管理に向けて修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化する観点から、公社にて長期修繕計画の試案を作成した（ケーススタディ）。住宅供給公社がその技術力を活かしながら目指す管理目標の提示するとともに、実効性のある長期修繕計画の案を作成し、成果物を当該物件の管理組合に報告会の機会をいただき、成果物を提示して、反応を把握するとともに、管理体制確保に向けた助言・支援の検討を行うこととした。

各マンションに提示した長期修繕計画については各マンションの重要事項が含まれるため開示は行わないが成果と結果については「5.結果分析と今後の取組検討」（p5-4）にまとめた。

ケーススタディは、ヒアリングを行ったマンションから管理組合の状況や長期修繕計画の策定・運用状況に応じたタイプ1～4のうち、比較的管理が良好なタイプ4を除いたタイプ1～3から各1件ずつ選定した。

タイプ1：管理組合が存在しない/十分に機能していない

→ケーススタディ：マンションG（伊勢崎市：都市型）

タイプ2：長期修繕計画が存在しない

→ケーススタディ：マンションB（高崎市：都市型）

タイプ3：長期修繕計画に対して資金計画が伴っていない

→ケーススタディ：マンションE（前橋市：都市型）

4. 区分所有者等を対象としたセミナーの開催

4.1 開催概要

長期修繕計画策定の促進を目的として、区分所有者を対象としたマンション管理セミナーを次に示す要領で開催した。

～安心で快適なマンションライフを考えましょう～

令和4年度 マンション管理セミナー

長期に渡り、安心で快適なマンションライフを続けていくためには、計画的な修繕を実施していくことが重要です。基本的な知識や長期修繕計画の立て方など知っておくべき事柄について専門家がわかりやすく解説し、問題解決のお手伝いをいたします。マンション購入を検討している方もぜひご参加ください。

令和5年2月18日(土) 13:30~16:30

(受付13:00~)

参加費	無料	定員	40名(先着順)
会場名	高崎市総合福祉センター 3階 会議室4		
	高崎市末広町115-1 JR高崎駅西口から市内循環バス「ぐるりん」7分 駐車場 280台		


プログラム

第1部「マンション管理センターに寄せられる相談事例から」	13:35~14:35
講師:公益財団法人マンション管理センター 管理情報部長 原 昇	
第2部「大規模修繕の流れとポイント」	14:50~15:50
講師:群馬マンション管理組合連絡会 専門会員 鳥海 順一(一級建築士・マンション管理士)	
第3部「マンション管理についてのご案内」	15:55~16:15
①独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務第二部地域連携グループ長 和田 光代 ②群馬県住宅供給公社 木村 淳一郎	

※各プログラムにおいて事前質問を受け付けております。

問合せ 群馬県住宅供給公社
事業部事業推進課

TEL.027-224-1881(ガイダンス2番)
FAX.027-223-5903
<https://www.gunma-jkk.or.jp/>



詳細・お申込みはホームページをご覧ください。TEL・FAXでも受付しております。

主催:群馬県住宅供給公社
共催:公益財団法人マンション管理センター・群馬県・群馬マンション管理組合連絡会

「令和4年度 マンション管理セミナー」申込書

群馬県住宅供給公社
事業部事業推進課 宛

FAX 027-223-5903

申込日:令和 年 月 日


マンション所在地		
管理組合名		
申 込 者	(フリガナ) 1	役職 電話番号
	(フリガナ) 2	役職 電話番号
	(フリガナ) 3	役職 電話番号
	(フリガナ) 4	役職 電話番号
	(フリガナ) 5	役職 電話番号

マンションの概略をご記入ください。

戸 数	戸
棟 数	棟 階建て
築 年 数	年
役 員	人 数 名 選出方法 輪番制・立候補・併用 任 期 1年・2年・その他 年

当日お聞きになりたいことがありましたらご自由にご記入下さい。

4.2 開催結果

令和4年度 マンション管理セミナー実施報告	
セミナー名	マンション管理セミナー
日時	令和5年2月18日(土) 13:30~16:30
会場	高崎市総合福祉センター 3階 会議室4 (高崎市末広町115-1)
対象	マンション入居者やマンション購入を検討している方、マンション管理組合役員等マンションに関心のある方など
主催	主催：群馬県住宅供給公社 共催：公益財団法人マンション管理センター、 群馬県、群馬マンション管理組合連絡会
告知方法	群馬県住宅供給公社ホームページ、チラシ配布、群馬県によるテレビ・ラジオ広報、県内マンション管理組合・消費生活センターあてDM、連絡先のわかる県内管理組合へ架電
参加者	一般29名(アンケート結果は別紙) 外部講師3名、事務局等5名、計37名
費用	31,290円(講師料26,400円、講師交通費1,650円、雑費842円)
プログラム	<p>1 開会 13:30~13:35</p> <p>2 セミナー第1部 13:35~14:35 「マンション管理センターに寄せられる相談事例から」 講師：公益財団法人マンション管理センター 管理情報部長 原昇</p> <p>14:35~14:40 質疑・応答</p> <p>— 休憩 — 14:40~14:50 (10分間)</p> <p>3 セミナー第2部 14:50~15:50 「大規模修繕の流れとポイント」 講師：群馬マンション管理組合連絡会 専門会員 鳥海 順一</p> <p>15:50~15:55 質疑・応答</p> <p>4 セミナー第3部 15:55~16:15 「マンション管理についてのご案内」 ① 講師：独立行政法人住宅金融支援機構 地域業務第二部地域連携グループ長 和田 光代 ② 講師：群馬県住宅供給公社 木村 淳一郎</p> <p>5 アンケート回答</p> <p>6 閉会 16:30</p>
実施状況	 <p>■ 第1部</p>



■ 第 2 部



■ 第 3 部①



■ 第 3 部②

4.3 アンケートの集計結果

(1) 回収状況

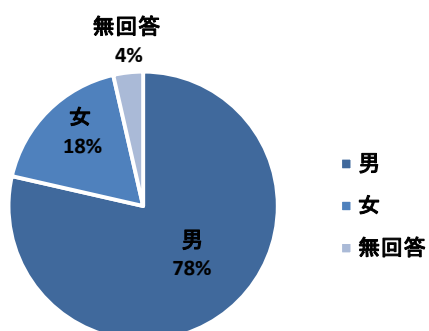
日時 令和5年2月18日(土) 13:30～16:30

会場 高崎市総合福祉センター 3F 会議室4

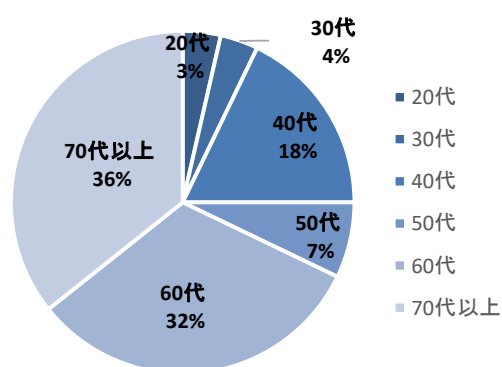
参加者 29名

アンケート回収 28枚 (回収率96.5%)

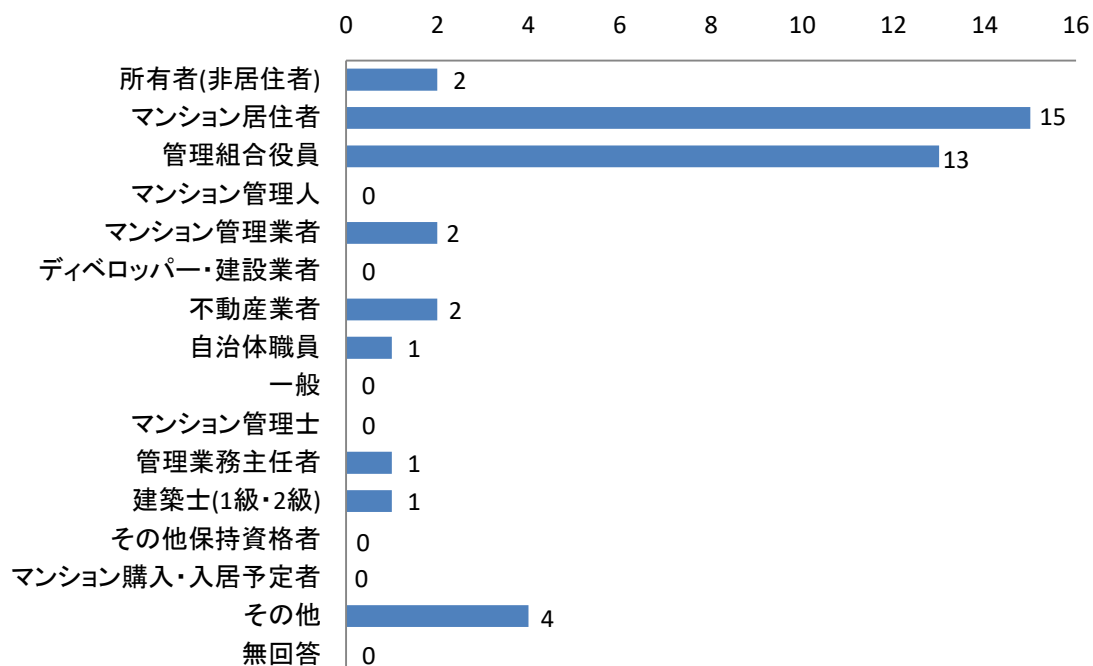
【性別】



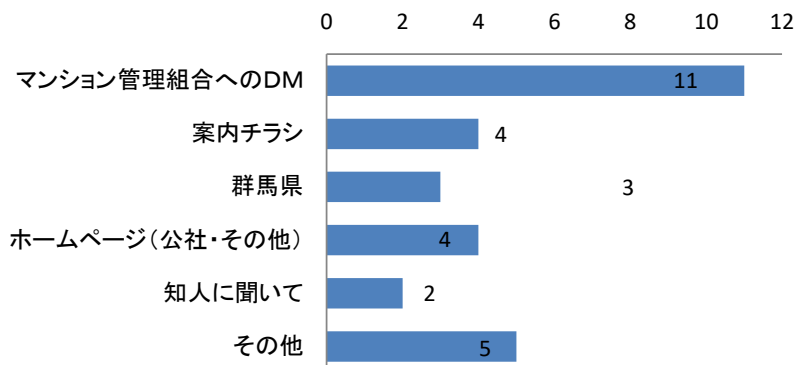
【年代】



(2) どのようなお立場ですか？(複数選択可)



(3) 本日のセミナーをお知りになったきっかけは何ですか？(複数選択可)

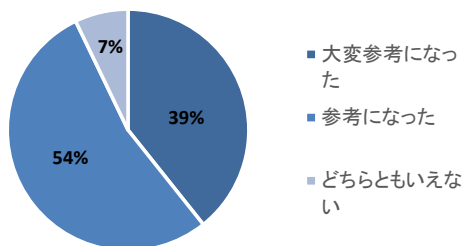


【その他の回答】

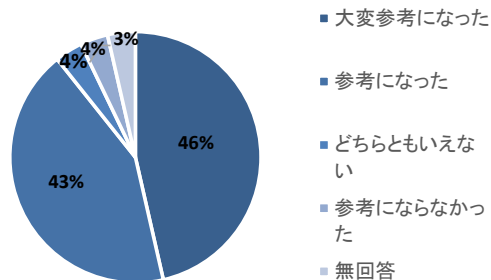
- ・理事長になったとき
- ・連絡会
- ・公社
- ・理事長に誘われた
- ・2回目

(4) セミナーの内容はいかがでしたか

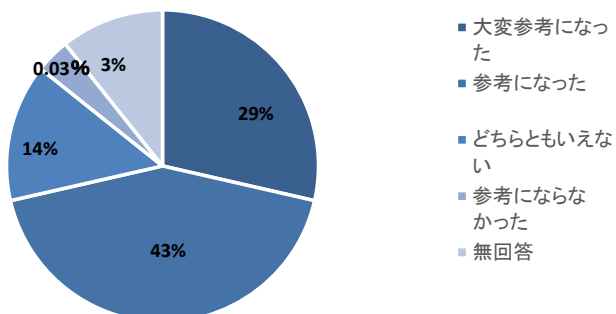
■第一部「マンション管理センターに寄せられる相談事例から」



■第二部「大規模修繕の流れとポイント」



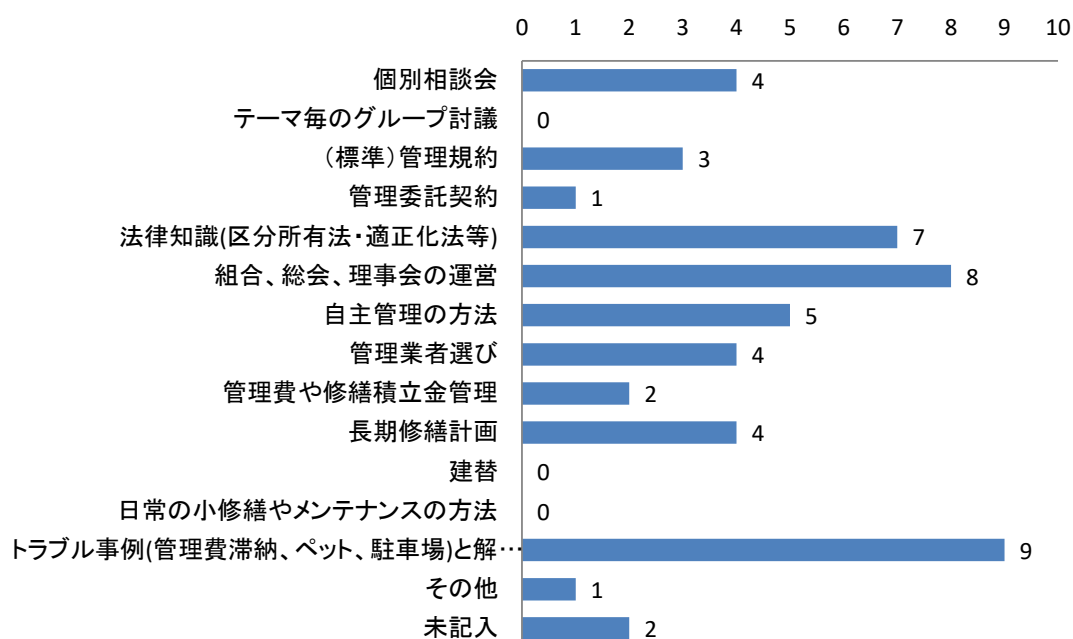
■第三部「マンション管理についてのご案内」



【参考にならなかった理由】

- ・当マンションでは既に大規模修繕が決定しています(第2部)
- ・既知情報(第2・3部)

(5) 今後どのような内容のセミナーやイベントを希望しますか？(複数選択可)



【その他の回答】 ・ 管理組合運営上の工夫や成功事例の共有

(6) その他、ご意見・ご感想など

- 組合員と話すと、管理会社へお金を払っているのだから、何で私たちがしなくてはならないのよ！！また、ダメだったら、管理会社を変えれば良いという返事が返ってきます。裁判所では、マンションの方はたえずお金がなくなっていて、飛びこんで見えられます。そして輪番制だけはやめたほうが良いと、こちらは強制できませんがと。しかし、組合に意見を出してもいまだ、輪番制で毎年土俵が変わります。困っています。
- 初めてマンションの管理についてのセミナーを受けました。とてもわかりやすいご説明ありがとうございました。大規模修繕の流れについては注意すべき点、最近の動向がわかり勉強になりました。管理組合のメンバーではありませんが、重要な仕事で興味を持ちました。
- 最近、理事会を ZOOM などの方法で実施を検討しています。このなかで細則などをどのように他の管理組合が取組んでいるか知りたかったです。
- 事件、事故に関する情報・管理会社社員による修繕積立費持ち逃げ事件のメカニズム、予防法・修繕工事発注に関する監理設計会社の談合、カルテル、キックバック（工事会社から）などの事件情報、予防法（具体的に）など

5. 結果分析と今後の取組検討

5.1 ヒアリングを踏まえた課題の整理

各対象マンションの管理状況、管理体制及び修繕積立金・長期修繕計画等が置かれている状況を踏まえ、適正な維持管理に向けた課題を検討した結果、次の3点に集約できる。

1. 目指す維持管理水準の明確化

物件ごとの建物・設備の管理水準や劣化の程度は、築年数に必ずしも比例していない状況が見受けられた。これらの程度の差が生まれる背景には、区分所有者の状況（長期居住者が多く入れ替わりが少ない、競売に出されている区画が見られる、など）や管理費・修繕積立金の金額規模（十分な金額が徴収されておらず、自主的な管理の負担も求めている、など）が影響している可能性がある。

また、長期修繕計画は本来、建物や設備の健全度を長期にわたって一定の水準に保つことを目的としたものであるが、管理水準が低く、劣化の程度が大きいマンションでは、「自分の代までここで暮らせさえすれば良い」といった声が聴かれるなど、長期的な資産形成の考え方に違いも見受けられた。

全ての物件に認定取得レベルを求めるのは、所有者のニーズに合わない実態があり、マンション区分所有者に寄り添って目指すレベルを明確化することが、支援を行っていく上で必要と考えられる。

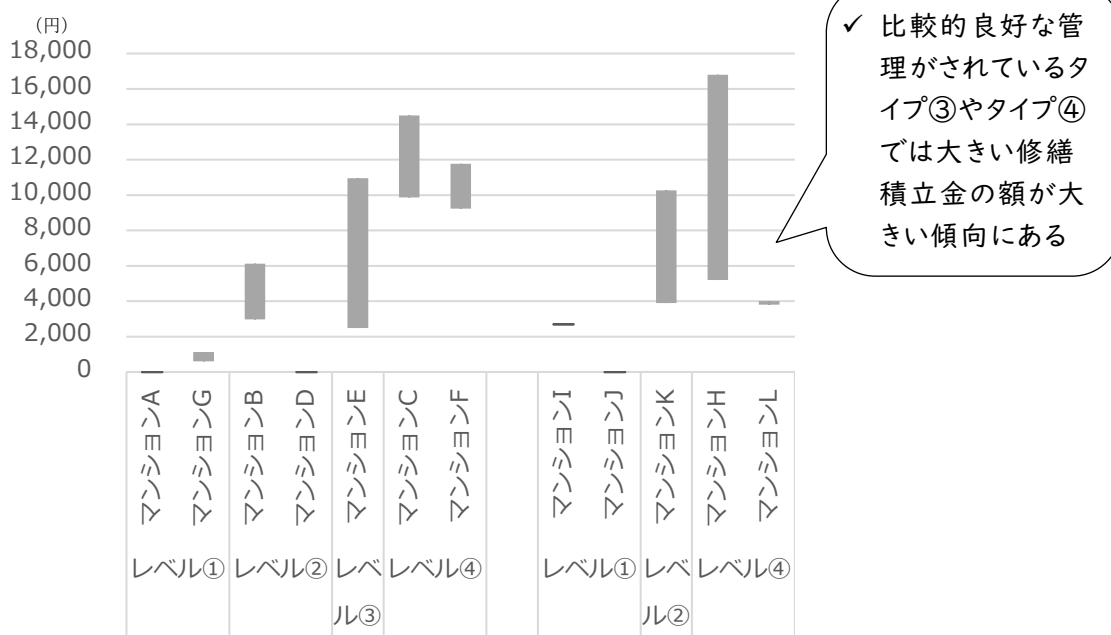


図 5-1 対象マンションにおける修繕積立金のレンジ（戸当たり月額）

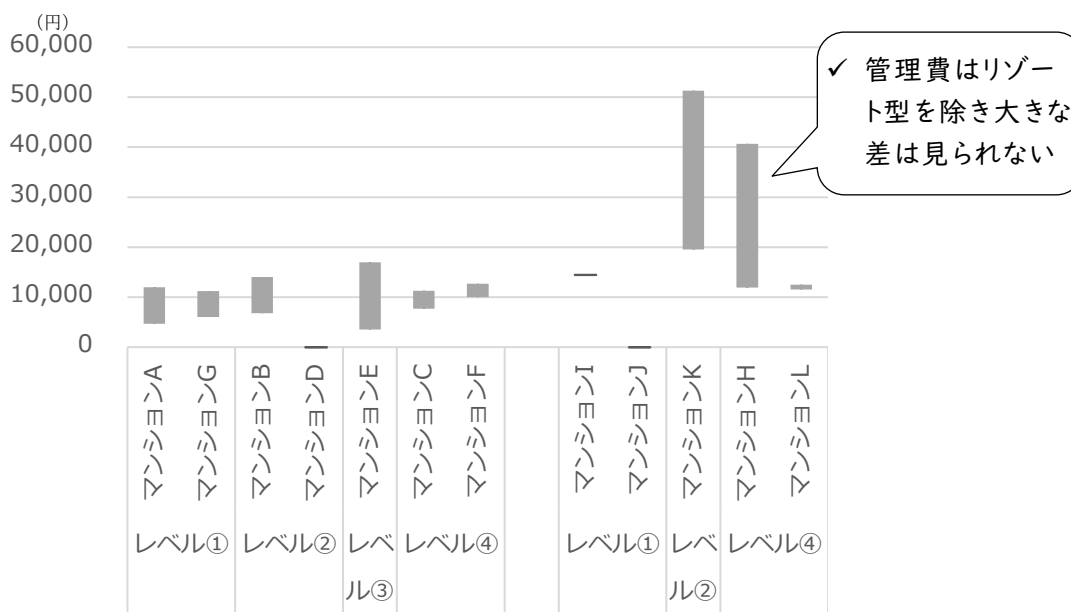


図 5-2 対象マンションにおける管理費のレンジ (戸当たり月額)

II. 目標レベルに即した長期修繕計画の策定

長期修繕計画が存在しない事例や、存在していても実効性を有しない物件が見受けられた。それらの原因としては、管理組合側の技術的知見の不足や「価格が適正か判断できない」といった要因のほかに、高額な借り入れを前提としているなど、管理会社等から提示された長期修繕計画の執行に必要な修繕積立金収入の規模と実態とのアンバランスや実現可能性の低さから、合意形成に至らない物件も見られた。

上記の課題 I と関連して、そもそも長期修繕計画がどの程度の期間で、どの程度の水準を目指すのかなど、区分所有者のニーズに寄り添った計画の策定が求められていると考えられる。

III. 長期修繕計画を策定・執行していく体制の確立・機運の醸成

長期修繕計画を適正に策定・執行していくためには、その主体となる管理組合の健全な運営が必要である。

しかし、特に高経年マンションの中には、管理組合が存在しない、或いは、管理組合役員のローテーションが適切になされていない、などの状況が見受けられた。

その結果として、修繕の必要性の把握や検討が適切になされていない状況や、問題意識が共有されず管理レベルの低下を招いている状況、長期修繕計画だけでなく日常的な修繕にも合意形成ができていない状況などが発生してい

る。長期修繕計画の策定に限定して考えると、上記の課題ⅠやⅡに対する区分所有者のニーズを把握し集約する、そのための第一歩として先ずは、居住するマンションの将来に対する関心を持っていただくことが先決であると考えられる。

5.2 長期修繕計画の試案作成の成果と課題

検討した長期修繕計画の試案を、当該物件の管理組合の主な方々に提示し、対象者との意見交換を実施した。これらを通じて、有効な長期修繕計画策定に向けては、次のような成果と課題が示唆された。

- 提案した長期修繕計画(案)の実行は資金的に困難との反応

→提案した長期修繕計画(案)の実行が、現状の資金見通しからは困難であり、一方、修繕積立金の値上げは組合員の合意が得られないと思われる。長期的な観点から予防保全的なメンテナンスを行うことが重要であり、そのことがコスト的に有利であることを示していくことが課題と考えられる。

- 除却も選択肢となり得るが合意形成の見通しは不透明

→高経年マンションでは、除却も選択肢として俎上に上りうることがうかがわれた。ただし、その実現に向けた必要性や方法の理解を組織的に行うためには、受け入れ側の体制としての管理組合の運営を予め正常化させていくことが課題と考えられる。

- 公社からの優良業者の紹介や再生事例の共有に対する期待

→公社のもつ技術的知見・経験に対する期待が質問等から感じられた。民間のマンション管理に活かしていけるように、社内の体制、制度を検討していくことが課題と考えられる。

5.3 取組（支援）の方向性

前述した課題に対して、住宅供給公社がその技術力を活かしながら支援できる方法を検討した。

タイプ1：管理組合が存在しない/十分に機能していない

→例：マンションG(伊勢崎市：都市型)

課題Ⅰに対して：現入居者の終の棲家として周囲に迷惑をかけない程度の維持管理を図り、居住者がいなくなった際に円滑に除却が出来る状態を目指す。

リゾート型の場合は、周囲に迷惑をかけない程度の維持管理を図り、必要に応じて速やかに除却が出来る状態を目指す。

課題Ⅱに対して：身の丈に合った長期修繕計画の案を提示。

課題Ⅲに対して：現状の体制を続けた場合のリスクや、マンション終活なども含め今後取りうる選択肢を示すとともに、その意思決定に必要な管理組合の体制づくりを促す。

タイプ2：長期修繕計画が存在しない

→例：マンションB(高崎市：都市型)

課題Ⅰに対して：将来の売却時に買い手が付くよう、長期的に持続可能な維持管理体制を目指す。(都市型、リゾート型共)

課題Ⅱに対して：身の丈に合った長期修繕計画の案を提示。

課題Ⅲに対して：長期修繕計画の着実な執行を図るため、区分所有者へ管理組合運営への関与を促す意識啓発。

タイプ3：長期修繕計画に対して資金計画が伴っていない

→例：マンションE(前橋市：都市型)

課題Ⅰに対して：将来の売却時に買い手が付くよう、長期的に持続可能な維持管理体制を目指す。(都市型、リゾート型共)

課題Ⅱに対して：身の丈に合った長期修繕計画の案を提示。

課題Ⅲに対して：長期修繕計画の円滑かつ適切な執行を図るため、理事会のローテーションなど健全な管理組合運営に向けた区分所有者への意識啓発。

5.4 今後の取組方策（案）

5.4.1 マンションの資産価値に着目した維持管理水準の設定

重要な視点として、マンションが区分所有者共有の「資産」であること、そして、例え高経年で管理水準や施設設備が劣化しているとしても、区分所有マンションは土地を含めた不動産であり、土地に一定の市場価値がある立地であれば、現時点でも一定の評価ができるということを改めて認識する必要がある。

東京圏で利便性が高い地域など、立地のポテンシャルが非常に高い物件であれば、建替えも含めた事業が民間ベースで展開され得るが、群馬県では民間事業での建替えは難しいと考えられる。ただし、群馬県の、特に都市型マンションは、多くが都市の中心部近くに立地しており、仮に更地に戻して売却することを想定して資産価値を測れば、一定の価値は期待できると想定される。

マンションの“終活”と言ってしまうと、暗い未来しか待っていないように受け止められかねないが、当該マンションの現時点での資産価値を適正に評価した上で、その資産をライフプランに応じてどのように運用していくかという視点で長期修繕計画の案と、管理費・修繕積立金の金額水準を改めて確認いただくことが適正な管理につながると考えている。

令和 5 年度にモデルマンションを 3 棟程度を抽出し、調査をすることが必要であると考えている。

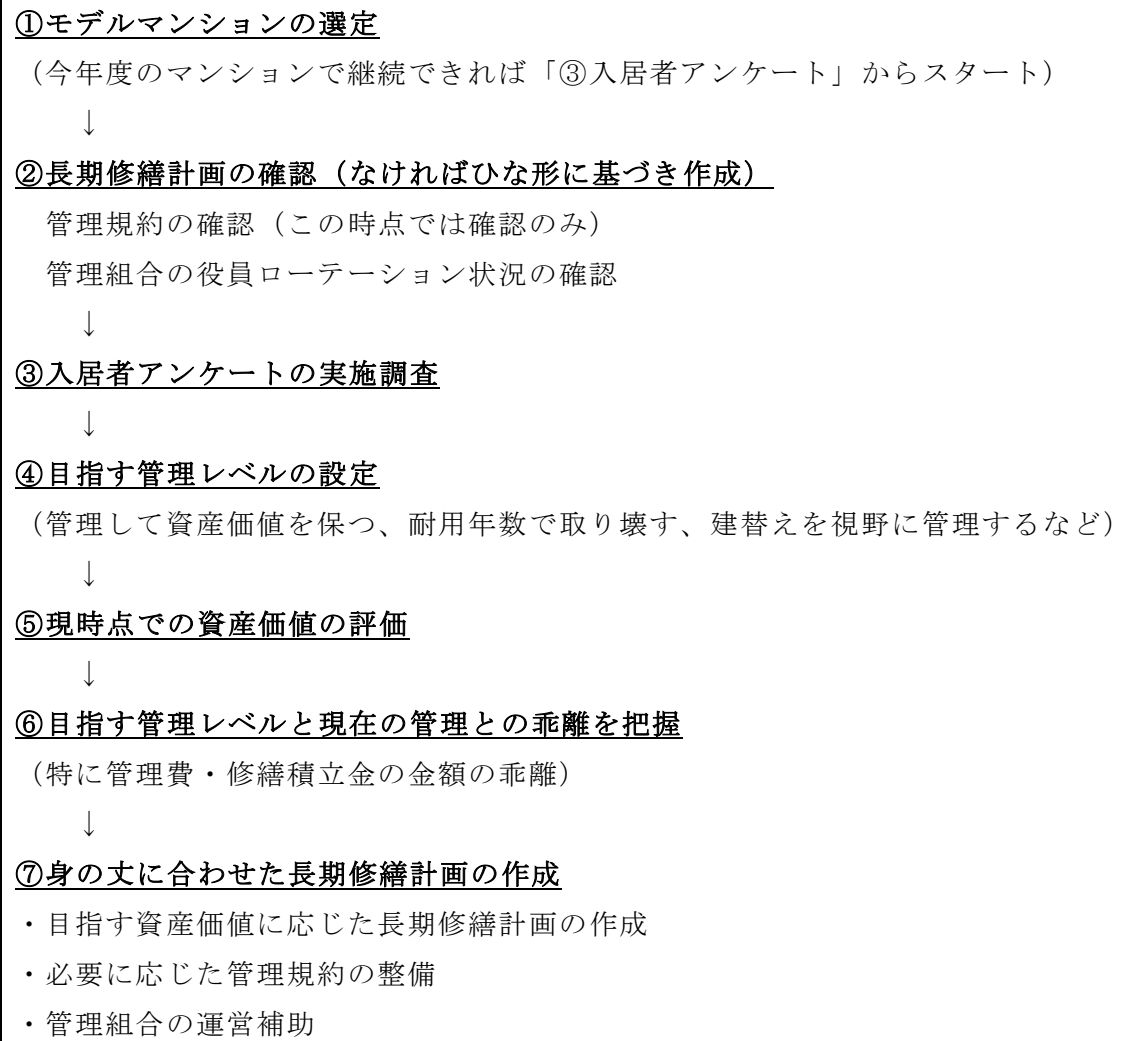


図 5-3 資産価値に基づく身の丈に合わせた長期修繕計画作成の流れ(案)

5.4.2 マンションの特定空き家化の予防に向けた支援

管理組合がない、あるいは、ほとんど機能していないマンションの所有者等は、マンションを適切に維持・管理していくという意識が低いことが考えられる。この状態が続くと特定空き家となってしまい、社会的に負担が増える。

予防に寄与する支援の一例として、

- 管理組合がない（あるいは、ほとんど機能していない）マンションにおける、管理組合の設立に向けた支援または運営に向けた支援
- 似たような状況にある県内マンション同士の情報交換の場の提供

などが考えられるが、誰がどういう形で支援するのかといった仕組みがない状況にある。

令和 5 年度にモデルマンションを選定し、その仕組みづくりを検討することが必要であると考える。

- ①支援するモデルマンションの募集（3 件程度）
- ②支援の実施
 - 1. キーパーソンの確定と現状の把握、長期修繕計画案の作成（国土交通省ひな形による）
 - 2. 入居者アンケートの実施調査、目指管理レベルの設定
現時点での資産価値の評価、目指す管理レベルと現在の管理との乖離の把握
 - 3. 改善計画の作成（目指す資産価値に応じた修繕計画の作成、管理規約の整備）と実施
- ③支援スキームのガイドラインの作成
- ④財源：モデルマンションについては国の委託金を充当
（モデルマンション以外は、国土交通省の補助、県・市町村の補助及びマンション側の負担金割合を高める。）

図 5-4 特定空き家化の予防に向けた支援のスキーム(案)

5.4.3 住宅供給公社による民間マンション管理支援業務（案）

公的主体である群馬県住宅供給公社では、まちづくりの観点から、管理組合に一定の負担をいただきつつ、まちづくりに対して貢献できる事業として組み立てていける可能性がないか、検討しているところである。

表 5.1 群馬県住宅供給公社マンション管理支援業務の内容(案)

①管理メニューに基づいたマンション管理支援 (令和4年度メニュー作成済、要見直し)
②マンション管理セミナーの定期開催の継続(年1回) (群馬県、群馬県マンション管理組合連絡会共催)

令和4年度 マンション管理適正化・再生推進事業
報告書（公表用抜粋版）

令和5年3月

群馬県住宅供給公社

〒371-0025 群馬県前橋市紅雲町一丁目7番12号

TEL：027-224-1881