

令和6年度

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7年2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

目 次

1. 事業概要

(1) 背景と目的	3
(2) 県内マンションの実態把握について	7
(3) モデル支援について	10
(4) 令和5年度までの成果	14
(5) 今年度の事業概要	17

2. 今年度の成果

(1) モデル支援	22
(2) 管理組合と連絡が取れる仕組みづくり	38
(3) 住宅供給公社によるマンション管理支援	43
(4) 評価と課題	46

1. 事業概要

(1) 背景と目的

(1) 背景と目的

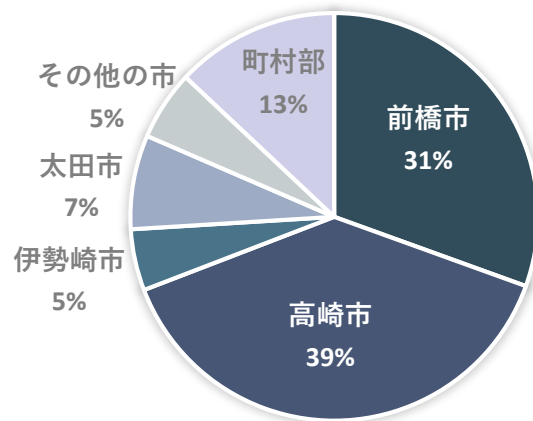
■群馬県内におけるマンションの状況

- 群馬県内には、令和4年度時点で308棟23,014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119棟と全棟数の7割を占めている。
 - ✓ 町村部には40棟7,703戸が立地しており、これらのうち、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おり、総戸数の1/3を占めている。
- 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。

■群馬県内の市町村別マンション棟数・総戸数（令和4年度時点）

市町村	棟数 (棟)	総戸数 (戸)
前橋市	94	4,974
高崎市	119	7,776
伊勢崎市	15	626
太田市	23	1,172
その他の市	17	763
町村部	40	7,703
合計	308	23,014

■群馬県内マンション棟数の市町村別構成比



■群馬県内のマンション立地市町村

(1) 背景と目的

■ 地方住宅供給公社として取り組む意義

本県におけるマンション問題の特性

- 戸建て中心の県であり、市町村単体ではマンション問題に力を入れにくい
- 県央は都市型マンション、県北はリゾートマンションと、市町村をまたいだ大きな範囲で問題の特性が分かれる

住宅供給公社の特徴1

- 住宅供給公社には一級建築士やマンション管理士など有資格者が多数在籍
- マンション問題の背景として管理組合と修繕業者等の間に情報格差や、適正な工事計画の提案や見積もりが得にくい点を補完できる

住宅供給公社の特徴2

- 住宅供給公社はこれまで時代の要請に即した事業を行ってきた
(分譲地開発→公営住宅の管理・公社住宅の供給)

公社が取り組む意義

- 市町村をまたぎ、全県で取り組むことが効果的
- 公正な視点から、技術的知見に立脚したサポートが可能
- 公社の蓄積を活かして、新たな社会問題へ貢献できる

(1) 背景と目的

■ 群馬県住宅供給公社におけるマンション問題への取り組み

- 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、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ことを把握してきた。



■ 本事業の目的

- 前述の背景等を踏まえ、下記を目的として事業を行った。

目的① 県内マンションの実態把握

連携自治体に立地する各マンションの管理の実態と課題を把握、分析。特に、観光地のマンション（リゾートマンション）固有の課題を把握し、都市部（居住目的）との課題の違いを明確にする。

- 管理組合等へのアンケート（一次調査）
- 管理組合へのヒアリング、未達アンケート調査票の手交（二次調査）
- 外観調査（三次調査）

目的② 管理適正化のモデル支援の実施

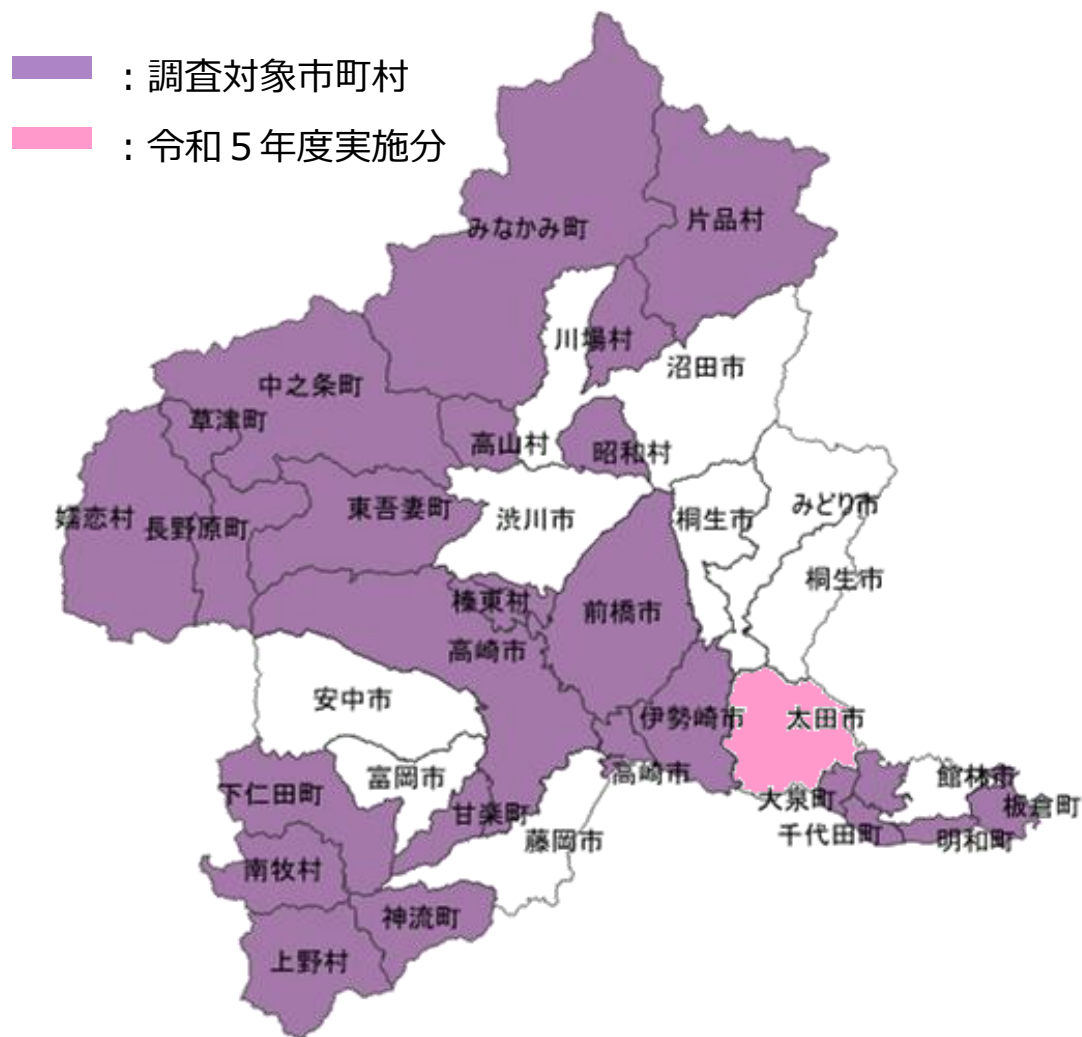
課題を把握したマンションから、特に支援が必要なマンションを選定し、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための取り組みを検討し、試行する。

- 支援が必要なマンションの選定とヒアリング
- 長期修繕計画の試案作成

(2) 県内マンションの実態把握について

（２）県内マンションの実態把握について

■ マンション管理状況・課題調査の実施範囲と実施年次



- 令和3年度から5年度までの3年間で、**県内マンションの約95%**をカバーする4市及び町村部のマンションに対してアンケート調査を実施した。
- アンケート調査には、対象291マンション中75マンション**(26%)**が回答した。

項目	対象市町村
令和3年度	前橋市、高崎市、町村部
令和4年度	伊勢崎市
令和5年度	太田市

(2) 県内マンションの実態把握について

■ 実態調査をもとに課題を抽出

(実態調査によるマンション管理の問題点)

- 理事や理事長のなり手不足
- 長期的修繕、日頃の修繕ともに固定化した理事・理事長の裁量で、場あたりの対応
- 大規模修繕の資金確保に向けた、修繕積立金増額の合意形成が困難
- 長期的に維持する意識が希薄であるとメンテナンス状態に影響し、より劣化が進みやすい。
- 基本的に定住していないため、傾向として管理会社任せであり区分所有者間のつながりが希薄
(リゾートマンション)
- 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 など

課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定

課題③ 長期修繕計画を適正に執行していくための管理組合の健全な運営

(3) モデル支援について

(3) モデル支援について

■ モデルマンション支援の内容

課題① 区分所有者のニーズに寄り添った
管理水準のレベルを明確化



- 区分所有者の意向把握（アンケート等）
- 現時点のマンションの資産価値を適正に評価
- 目指す管理レベルの設定

課題② 目指す維持管理水準に即した
長期修繕計画の策定



- 長期修繕計画を策定・修正
- 管理費・修繕積立金の金額水準を検討

課題③ 長期修繕計画を適正に執行する
ための管理組合の健全な運営



- 管理組合の設立や適正運営に向けた支援
- 支援スキームの検討
- 管理規約の整備等の管理組合運営補助

(3) モデル支援について

■ 令和5年度のモデル支援対象マンション

- R4年度までに管理組合等へ実施したアンケートに回答があり、さらにヒアリングや現地確認を実施した12件のマンションのうち、管理適正化・再生推進に向けた課題を有するマンションの中から、管理組合等から理解を得られた物件を、高崎市、前橋市、伊勢崎市及び町村部から各1件ずつ、計4件のマンションをモデルマンションとして抽出し

物件名	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション
所在地	前橋市	高崎市	伊勢崎市	長野原町
総戸数（居住用）	187戸（176戸）	75戸（70戸）	43戸（41戸）	23戸
構造	SRC造	SRC造	RC造	S造
階数	10階	11階	7階	4階
敷地面積※1	1,700㎡	990㎡	720㎡	1,300㎡
のべ床面積※1	8,630㎡	5,200㎡	2,090㎡	1,250㎡
建築年（築年数）	1974年（49年）	1974年（49年）	1978年（45年）	1990年（33年）
主な課題等	・高経年 ・長期修繕計画が未策定。策定に向けた合意形成が困難。	・高経年 ・漏水が多発 ・区分所有者の入れ替わりが多く、単身高齢者も多いため連絡が困難	・高経年 ・外観上も劣化が進行 ・管理組合の実態がない ・管理規約が未策定 ・管理費等が低水準、修繕積立金と分けて管理していない。	・リゾートマンション ・外観上も管理水準の低さが露呈 ・居住・利用している区分所有者なし。空き家が放置。 ・管理組合・規約が無く、管理費・修繕積立金は未徴収
課題①	○	○	○	○
課題②	○	○	○	—
課題③	—	—	○	○

※1：10㎡未満は四捨五入

(3) モデル支援について

■ 令和5年度モデル支援マンションにおける資産価値の評価

- 長期修繕計画案の検討にあたっては、資産価値や解体費用を試算したうえで、資金計画を検討している。

物件名	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション
敷地面積	1,700㎡	990㎡	720㎡	1,300㎡
用途地域	第一種住居地域	準工業地域	商業地域	無指定地域（非線引き都計区域）
指定建ぺい率/容積率	60%/200%	60%/200%	80%/400%	70%/400%
解体費 A	5億8000万円	3億7000万円	1億150万円	5,200万円
土地の査定額 B ※2 (㎡単価)	1億 400万円 61,000円/㎡	5,820万円 59,000円/㎡	2,520万円 34,900円/㎡	455万円 3,140円/㎡
更地に戻した場合の 資産価値 B - A	▲4億7600万円	▲3億1200万円	▲7,620万円	▲4,745万円

■ 令和5年度モデル支援マンションへの支援内容

物件名	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション
課題① 区分所有者のニーズに寄り添った 管理水準のレベルを明確化	築75年後まで建物を最低限維持させ、その後解体を想定（定期的な大規模修繕や永続的な延命はしない） など			管理組合の設立
課題② 目指す維持管理水準 に即した長期修繕計画の策定	資金計画	- 土地の査定額 - 解体費がマイナスにならない資金計画（→築75年時に解体費用を残す） - 修繕積立金の値上げ - 年間100万円の修繕予備費を毎年計上積み立て など		
	修繕内容	- サッシ交換は区分所有者の負担 - 定期的な小修繕や改善工事を取りやめ - 全面足場をかけて行う大規模修繕工事は見合わせ など		
課題③ 長期修繕計画を適正に執行するための 管理組合の健全な運営	—	- 現状に合った管理規約の案を作成・提案 - 総会を開催するための書類作成支援		
				- 区分所有者名簿の整備 - 連絡の取れた区分所有者間での名簿を共有 + 建物保全方針について提案

（４）令和５年度までの成果

(4) 令和5年度までの成果

■ 令和5年度までのモデル事業の総括

- ① 太田市の23マンションで調査を行い、令和3年度からの3カ年で、
県内マンションの約95%で調査を実施した。
- ② 第三者の専門家が**身の丈に合わせた長期修繕計画案を提案**し、
区分所有者にアンケートを行ったことで、管理費・修繕積立金等の
増額の必要性が客観的に受け止められる材料を提供できた。
- ③ **解体費用や土地の資産価値を具体的な数字で示した**ことで、
建物寿命を直視し、**先送りされがちな長期修繕計画の検討を促せた**。
- ④ 管理組合がほぼ機能していないマンションに対し、
管理組合の役割の理解を促し、**管理規約の承認**まで支援した。
- ⑤ 放置されていた物件の区分所有者数名と現地を一緒に確認し、
建物の保全を考えるきっかけをつくった。

(4) 令和5年度までの成果

■ 令和5年度までで残された課題

- 令和5年度までの実態調査等で抽出した課題は、大きく4つあげられる。

県内約95%のマンションに対し調査を実施したが、管理組合等とコンタクトの取れないマンションが残る。	→ 市町村が管理組合と連絡を取れる方法の構築が課題 (例えば、管理組合専用ポストの設置を義務づけるなど)
建物を永続的に使用したい多くの区分所有者には、建て替えや解体などが現実的な問題として受け入れにくい。	→ マンション需要が限られており、戸数増による建替費用の捻出が難しいなか、資産価値を維持するための負担を受け入れやすい提案をどう行うかが課題
管理組合の設立や運営の適正化支援は、キーパーソンを特定できれば、専門家派遣等により可能。	→ リゾートマンションでは、区分所有者とのコンタクトが難航 → コンタクトが取れたとしても、費用面などから、一時的な専門家派遣だけでは解決が困難
県内には特定空き家化の予防が必要なマンションが存在。	→ 管理組合を機能させる支援を、低廉に提供することが課題

(5) 今年度の事業概要

(5) 今年度の事業概要

■ 令和5年度までの総括

- 令和3年、令和4年、令和5年度の補助事業で県内マンションの約95%の実態調査を実施し、各マンションにおいては、目指す管理水準を明確化して支援を行うことが必要であると確認した。
- リゾートマンションでは物件ごとの建物・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。
- 令和5年度の実施では、管理組合が機能していないマンションの支援については有効な管理規約が無い場合もあり、長期修繕計画を提案しても実行していくことが難しく、1年で対応できる支援の範囲はごく限られた。

■ 令和6年度事業の目的

- そこで令和6年度は、県内マンションの特徴でもあるリゾートマンションを含め、継続して支援を受けられる環境整備や外部からの働きかけを引き続き行うことを目的とし、大きく3つの取り組みを行う。
 - モデル支援
 - 管理組合と連絡が取れる仕組みづくり(現地の管理組合ポスト設置呼びかけ等)
 - 住宅供給公社によるマンション管理支援

(5) 今年度の事業概要

■令和6年度のモデル支援

- ・ R5年度からの継続支援として1棟、新規支援として2棟のマンションを選出した。
- ・ 新規の選定は過去に実施したアンケートに回答があり、かつ昨年度までに何らかの相談やヒアリングを受けているマンションへ連絡し、前橋市のマンション1棟、高崎市のマンション1棟、草津町のリゾートマンション1棟の計3件選出、最終的に理事等の了承を得られたマンション2棟で実施した。

物件名	Cマンション (継続)	Eマンション (新規)	Fマンション (新規)
所在地	伊勢崎市	高崎市	草津町
総戸数 (うち居住用)	43戸 (41戸)	41戸 (38戸)	49戸
構造	RC造	SRC造	RC造
階数	地上7階	地上10階	地上7階 地下1階
敷地面積	720㎡	760㎡	1,109㎡
のべ床面積	2,090㎡	2,638㎡	2,643㎡
建築年 (築年数)	1978年 (45年)	1985年 (築40年)	1991年 (築33年)
課題①	○	○	○
課題②	○	○	○
課題③	○	○	—
課題④	○	○	—

【令和5年度までの実態調査等で抽出した課題】

課題①：区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

課題②：目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定

課題③：長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営

課題④：一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難

(5) 今年度の事業概要

■ 管理組合と連絡がとれる仕組みづくり (現地の管理組合ポスト設置呼びかけ等)

(1) 事業の概要

築20年以上の高経年のマンションを整理し、連携団体と協力して管理組合と連絡がとれる仕組みづくり（現地のポスト設置呼びかけ等）を行う。

(2) 事業の手順

- ① 連携団体のマンション一覧表から築20年以上のマンションを整理する。
- ② 過去にマンション管理セミナー案内等で郵便物が届かなかったマンション等のポストの有無を現地調査する（連携団体も一部同行）。
- ③ 表示があってもなくてもチラシをマンション管理についての国交省の啓発資料と一緒に投函する。表示がない場合はチラシ拒否以外の全戸に投函し、管理員がいる場合は訪問理由や目的等の説明を行う。

(3) 事業の詳細

- ① 連携団体（自治体）の職員にも一部同行してもらい現地調査をする。
- ② 調査の結果を一覧表にしてまとめる。
- ③ まとめたデータを連携団体（自治体）と共有し経年マンションの現況把握の参考とする。

(5) 今年度の事業概要

■ 住宅供給公社によるマンション管理支援

(1) 事業の概要

マンション管理組合の健全運営、長期修繕計画・修繕積立金の水準適正化に向けた啓発活動として、区分所有者等を対象にしたマンション管理セミナーの開催（地域を分けて2回）、無料出張住宅相談会（1回）を実施する。

・マンション管理セミナー

- ① 令和6年11月2日（土）14：00～16：00 前橋市（前橋中央公民館・元気21）で開催

【プログラム】

第一部「管理組合からの相談事例」

第二部「管理計画認定マンションに対する住宅金融支援機構の優遇措置」

- ② 令和7年2月8日（土）13：30～16：30 高崎市（高崎市総合福祉センター）で開催

【プログラム】

第一部「最近の修繕工事の動向」

第二部「長期修繕計画と修繕積立金について」

・無料出張相談会

前橋中央公民館・元気21にて、令和6年11月のマンション管理セミナーに合わせて開催

2. 今年度の成果

(1) モデル支援 ①Cマンション

(1) モデル支援 ①Cマンション

■ 取組の課題

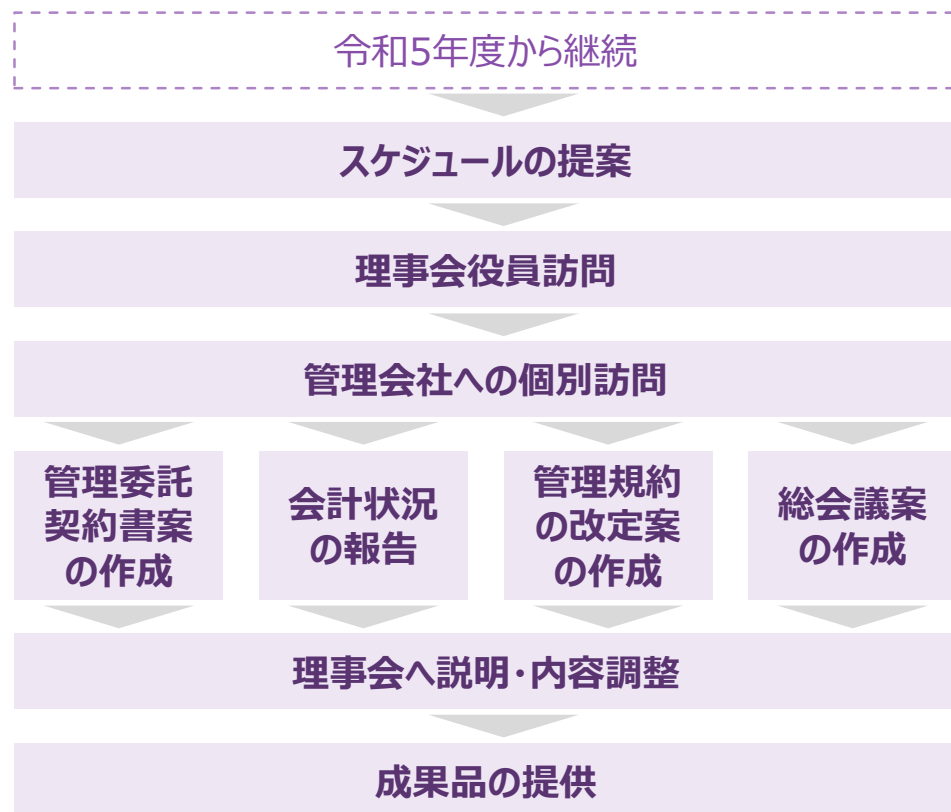
- Cマンションは過年度から継続して支援しているマンションである。
- 令和4年度事業におけるヒアリング等より課題①～④のすべてに該当する物件である。
- R5年度の支援までで確認された課題は次のとおり。
 - 高経年で外観上にも進行する劣化への対応
 - 管理組合の実態がない →R6.3月 役員選任済み
 - 管理規約が未策定 →R6.3月 総会決議済み
 - 低水準な管理費等への対応
 - 管理費と修繕積立金の分離管理
- R6年度の支援においては次の点を課題として取り組む。
 - 管理会社へ委託内容の把握と管理業務委託契約書締結
 - 管理会社経営者の高齢化への対応
 - 現在の管理費の把握
 - 未実施となっている消防設備点検等への対応検討

表 課題区分の該当状況

課題区分		該当する課題
課題①	区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化	○
課題②	目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定	○
課題③	長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営	○
課題④	一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難	○

(1) モデル支援 ①Cマンション

■ 支援の流れ・手順



対応事項

- 管理運営について見直し
- 管理会社から過去管理データ（主に管理費）を確認し電子データに整理
- 保守見積もり（消防関係）
- 管理委託契約書の締結
- 規約の改定
- 総会の開催補助

手順、詳細

- 管理運営について見直すために管理組合、管理会社の双方にヒアリングをし、管理業務委託契約書の案を提案。
- 管理会社から過去管理データ（主に管理費）を確認し、会計関係の書類を電子データに整理。パソコンでも管理できるように支援。
- 消防設備点検が未実施であることから、消防設備の確認と見積り、また、消防設備図面等の資料欠落のため、管轄の消防署へ確認に訪問。
- 規約の変更や高齢化による役員辞任、選任のサポート。
- 自立して組合運営するために各書類ひな型を作成。
- 修繕箇所と修繕積立金積立の助言。

(1) モデル支援 ①Cマンション

■ ヒアリング実施状況

日時	協議者	協議概要
令和6年 7月5日（金）	管理組合：4名 専門家：2名 公社：2名	- 管理費、修繕積立金の帳簿、通帳、印鑑は委託先の管理会社が保管し、入出金状況や滞納者の状況等も管理会社しか把握しておらず、理事会では把握していないことを確認した。 - 管理会社が保有する管理上の書類・情報への公社のアクセスを管理組合が承認した。 - エレベーター、受水槽、消防設備の保守について公社の仲介で見積もりを取ることとした。
令和6年 7月18（木）	管理会社：1名 公社：2名	- 管理会社が行っている当該物件の管理状況について次の点を確認した。 - 会計帳簿は一部、電子的に記録している - 管理費、修繕積立金は一つの通帳で管理している - 管理委託にかかる契約は書面を交わしていない（公社より契約書案を提示） - 理事への報酬支払については規約に記載があるものの不要と言われたため宙に浮いている状態 - 上記含めた管理費データを借用し、公社にて整理を行うことを確認した。
令和6年 8月23（金）	管理組合：5名 公社：4名	- 前月、公社と管理会社にて管理費の状況を確認した結果を管理組合へ報告した。 - 未締結となっていた管理委託契約の契約書案を提示した。
令和6年 11月21（木）	管理組合：4名 公社：2名	- 前回協議で提示した管理委託契約書の案について、管理委託費の水準や管理組合との情報共有の在り方などについて協議した。 - 決算報告の案を作成するとともに、時期より予算案を作成することを提案した。 - 総会の議案を提案した。 - 自火報設備等、消防設備の改修に架かる見積もり取得の結果を共有した。高額となるため、保守点検などできる範囲からの対応とすることなどについて協議した。
令和6年 12月16（月）	管理組合：4名 管理会社：1名 公社：3名	前回までの協議において検討した管理委託契約書の案について管理組合、管理会社の両者を交えて協議した。

(1) モデル支援 ①Cマンション

■ 支援の成果

- 支援の成果として次の成果物を管理組合に提供した。
 - 管理委託契約書の案
 - 管理規約の改定案
 - 総会議案
 - 管理費、修繕積立金の会計状況の整理資料
 - 消防設備の保守点検にかかる見積もり
- 課題の各区分への対応状況は下表の通りである。

表 課題への対応状況

課題区分	成果
課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化	• 法定の消防設備点検に優先して取り組む方針を提案した
課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定	
課題③ 長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営	• 管理費、修繕積立金の会計状況を把握するとともに、これらの分離管理を提案した
課題④ 一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難	• 管理委託契約の案を作成し、提供した • 管理規約の改定案を作成し、提供した

(1) モデル支援 ②Eマンション

(1) モデル支援 ②Eマンション

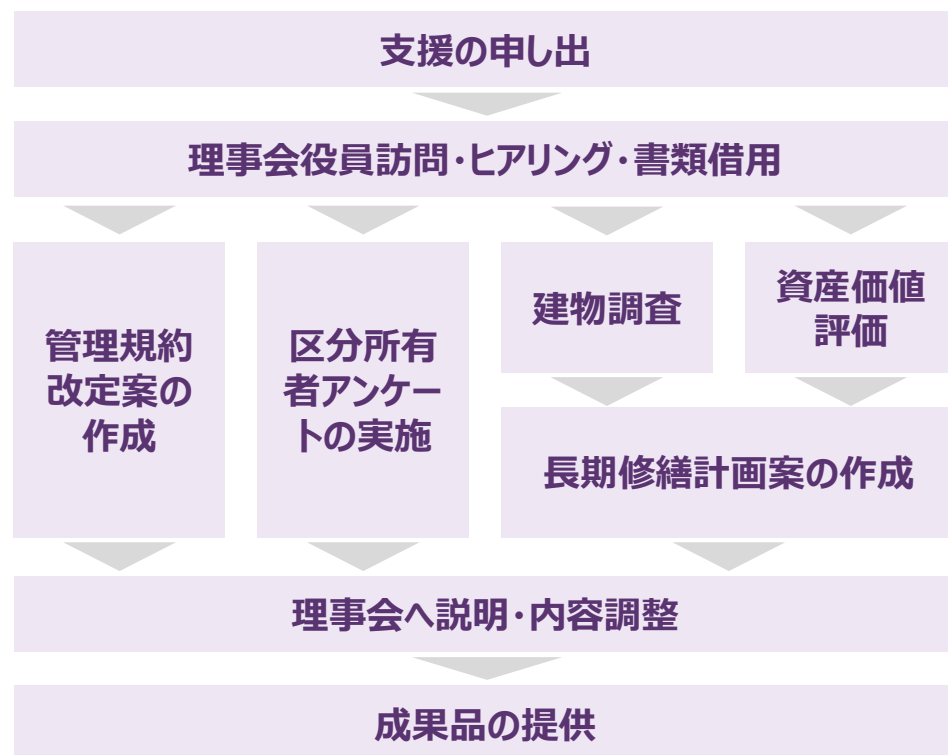
■ 取組の課題

- Eマンションは今年度新たに支援するマンションである。
- 令和4年度事業におけるヒアリング等より課題①～④のすべてに該当する物件である。
- R6年度の支援においては次の点を課題として取り組む。
 - 建築当初からの管理規約を見直していない
 - 修繕積立金を積み立てていない
 - 長期修繕計画がないため修繕積立金の目安が不明

課題区分		該当する課題
課題①	区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化	○
課題②	目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定	○
課題③	長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営	○
課題④	一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難	○

(1) モデル支援 ②Eマクション

■ 支援の流れ・手順



対応事項

- 最新の標準管理規約に基づいた管理規約案の提案
- 長期修繕計画の提案
- 資産価値の評価
- 区分所有者アンケートの実施

手順、詳細

- 建築当時の規約の提出を受け内容を確認、最新の標準管理規約をもとに案を作成
- 訪問して理事へ提案、修正
- 修繕積立金の金額について助言
- 長期修繕計画案を作成するために建築当時の図面の借用、現地確認
- 資産価値の評価を長期修繕計画に反映

(1) モデル支援 ②Eマニション

■ ヒアリング実施状況

日時	協議者	協議概要
令和6年 6月21日 (金)	管理組合：4名 専門家：1名 公社2名	- 管理規約の更新に向けて検討するため、現行の管理規約を確認した。 - 組合としての聴衆は管理費のみで修繕積立金を徴収していないことを確認した。 - 管理組合より会計報告、建築図面、管理組合運営報告を借用した。 - 所有者アンケートの案を提示し、管理組合で内容を確認することとした。
令和6年 7月25日 (木)	管理組合：1名 専門家：2名 公社：4名	長期修繕計画の案を作成するための現地調査を行った。
令和6年 10月18日 (金)	管理組合：3名 専門家：3名 公社：4名	- 専門家の主導で管理規約の改正案を逐条協議した。 - 公社より長期修繕計画の案の作成状況を共有した。 - 解体費用の概算のため、解体業者による現地確認を行った。
令和7年 2月6日 (木)	管理組合：4名 公社：4名	- 区分所有者アンケートの結果を報告した。アンケートより、自己居住用として保有する意向の所有者の割合が高く、管理規約および長期修繕計画の整備と修繕積立金の確保が必要であることを確認した。 - 管理規約案の最終版について報告した。案に関して次の点を確認した。 - 規約案は国土交通省による標準管理規約をもとにしている。 - 現行規約からボリュームが増しており組合員から必要性を疑問視する意見があったが、安定的な組合運営を図るために最低限必要な内容として取りまとめていると再度説明し、理事の理解を得た。 - 長期修繕計画はモバイル通信アンテナ賃料収入程度の積み立てを想定して計画した。 - 賃料収入は未来永劫ではないため、まずはモバイル通信アンテナ賃料相当分を徴収した方が良い。(修繕積立金の平均値と比較すると低額だが、激変をさけるため) - 劣化状態が不明な排水管の修繕費用は含んでいない。調査によりさらに費用が必要となる可能性がある。 - エレベータは近年改修済みで、長期修繕計画での考慮は不要。 - 以上の案を5月の管理組合総会で理事会より提案する意向であることを確認した。

(1) モデル支援 ②Eマクション

■ 支援の成果

- 支援の成果として次の成果物を管理組合に提供した。
 - 管理規約の改定案
 - 区分所有者アンケートの結果
 - 価格査定書（資産価値評価）
 - 長期修繕計画の案
- 課題の各区分への対応状況は下表の通りである。

表 課題への対応状況

課題区分	成果
課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化	• モバイル通信アンテナ賃料収入程度の積み立てを想定して維持管理を計画 • 最低限、モバイル通信アンテナ賃料相当分を徴収することを提案
課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定	• 上記方針に基づく長期修繕計画の案を作成・提供
課題③ 長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営	• 理事のローテーションなど適切な管理組合の運営に向けた管理規約の改定案の作成・提供
課題④ 一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難	

(1) モデル支援 ③Fマンション

(1) モデル支援 ③Fマンション

■ 取組の課題

- Fは今年度新たに支援するマンションである。
- 令和4年度事業におけるヒアリング等より課題①及び②に該当する物件である。
- R6年度の支援においては次の点を課題として取り組む。
 - 外壁塗装を予定しているところ、前回、業者任せにしたことにより一般的な耐用年数より早く劣化した反省を踏まえた提案
 - 長期修繕計画を策定と今後の修繕積立金の見通しを立てる

課題区分		該当する課題
課題①	区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化	○
課題②	目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定	○
課題③	長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営	—
課題④	一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難	—

(1) モデル支援 ③Fマンション

■ 支援の流れ・手順



対応事項

- 外壁塗装工事の助言
- 長期修繕計画案の提案
- 資産価値の査定
- 区分所有者アンケートの実施

手順、詳細

- 外壁塗装工事の助言として見積もりの確認、理事からの疑問に回答。完了した状態を確認
- 建築当時の規約の提出を受け内容を確認、最新の標準管理規約をもとに案を作成
- 長期修繕計画案を作成するために建築当時の図面の借用、現地確認
- 資産価値の評価を長期修繕計画に反映

(1) モデル支援 ③Fマンション

■ ヒアリング実施状況

日時	協議者	協議概要
令和6年 5月23日 (木)	管理組合：3名 管理会社：1名 公社：2名 専門家：3名 群馬県：1名	・ 前回の大規模修繕から数年で外壁の剥落、壁の爆裂などが発生している。 ・ 報道で見積もりが高額になってしまう事例がよくあるようなので、第三者からの意見を期待されている。 ・ オーナーの高齢化で理事会のローテーションもままならない。理事会運営に関するアドバイスも期待されている。 ・ 前回の大規模修繕では揉め事があり、今回は理事会、総会での合意形成が重要となる。行政からのサポートにより合意を円滑に行えることが期待されている。 ・ 現地確認を行ったうえで現状に合わせた長期修繕計画の立案と資産価値の評価を行うこととした。 ・ 長期修繕計画の立案に向けて資料の開示の可否を理事会で検討することとした。
令和6年 6月20日 (木)	管理組合：1名 管理会社：1名 公社：2名	・ 建築竣工図面及び工事履歴を管理組合より借用した。 ・ 公社で長期修繕計画を立案することに関して理事会で合意された旨、報告を受けた。 ・ すでに管理組合で進めている外壁の大規模修繕工事について見積もりが妥当か公社で確認してほしい旨、理事会からの要望があった旨を確認した。 ・ 区分所有者へのアンケートについて、理事会での確認が必要な旨と、それ以降に発送する旨を確認した。
令和6年 7月19日 (金)	管理会社：1名 公社：4名 専門家：2名	・ 管理会社の立会いの下、建物調査を行った。
令和6年 9月17日 (火)	管理組合：2名 管理会社：1名 公社：3名 専門家：2名 群馬県：1名	・ 長期修繕計画の作成状況を共有した。 ・ 実施中の外壁改修工事の状況を確認した。
令和6年 10月3日 (木)	公社：1名 業者：2名	・ 解体見積もり、設備調査を行った。

(1) モデル支援 ③Fマンション

■ 支援の成果

- 支援の成果として次の成果物を管理組合に提供した。
 - 管理規約の改定案
 - 区分所有者アンケートの結果
 - 価格査定書（資産価値評価）
 - 長期修繕計画の案
- そのほか、外壁改修工事の見積もり及び実施状況に関するアドバイスを行った。
- 課題の各区分への対応状況は下表の通りである。

表 課題への対応状況

課題区分	成果
課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化	所有者死後の売却意向が高いことや、解体より延命を望む割合が高いなどの区分所有者の意向を踏まえ、健全な状態で維持管理していくことが望ましいことを確認した。
課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定	建物の延命を図る長期修繕計画案を作成・提供した
課題③ 長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営	
課題④ 一時的な専門家派遣だけでは管理組合の運営を適正化することが困難	

（２）管理組合と連絡が取れる仕組みづくり

(2) 管理組合と連絡が取れる仕組みづくり

■ 調査の目的

- 群馬県内で策定されたマンション管理適正化推進計画においては、当住宅供給公社と連携し、マンション管理組合への情報提供や相談体制の構築に取り組むとされる場合が多い。
- マンション管理組合への情報提供を確実にを行うため、連絡先として管理組合の郵便ポストが設置されているなど郵便物が確実に届くことが必要となる。
- 本調査では、マンション管理組合の郵便ポストの設置状況など郵便物が届く状況にあるかを現地調査するとともに、ポスト等の無い物件に対しての意識啓発としてチラシ配布を行う。

調査期間	・ 令和6年9月17日～令和7年1月14日 (一部過年度の調査で確認済み)
調査方法	・ 現地訪問にて目視確認。管理員に接触できた場合、ヒアリングによる情報収集も行う
調査対象	・ マンション管理適正化推進計画を策定済みまたは策定予定の市町村に立地するマンション (町村部、前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市) の築20年以上のマンション219棟 ✓ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定に基づき、公社による修繕その他管理に関する事業の実施を定めることのできる築20年以上を経過したものを対象としている。(同法第三条の二第3項、及び、同法施行規則第一条)
調査内容	・ 「管理組合」「管理会社」と明記されたポストの有無 ・ その他(「管理人」等の表示) ポストの有無 ・ 管理会社の表示の有無、及び、会社名、連絡先
その他	・ ポストがない場合「マンション管理組合(管理者) 専用ポスト設置ご協力のお願い」のチラシを全戸に配布(チラシ拒否の表示があるものを除く) ・ 管理員と接触できた場合は口頭にて趣旨を説明

(2) 管理組合と連絡が取れる仕組みづくり

■ ポスト等の設置の呼びかけ

- 管理組合等のポストがない場合、次の意識啓発チラシを全戸に投函した。(チラシ拒否の表示がある場合は除く)

マンションを区分所有されている方へのお願い

マンション管理組合（管理者） 専用ポスト設置ご協力のお願い

群馬県住宅供給公社では群馬県・前橋市・高崎市・伊勢崎市・太田市と連携して定期的にマンション管理セミナー等のお知らせをマンション管理組合（管理者）へ送付しております。
専用ポストがない場合には、こうしたお知らせが届かない場合もありますので、未設置であるマンションにつきましては、マンション管理組合（管理者）専用ポストの設置をご検討ください。

下図のような設置例を参考にご対応にご協力ください。

例1) 集合ポスト付近に管理組合専用のポストを設置



例2) 集合ポスト付近の壁面に投函先を掲示



令和6年度マンション管理セミナーは前橋市と高崎市で開催します。
前橋市：令和6年11月2日（土） 会場：前橋中央公民館（元気21）
高崎市：令和7年 2月8日（土） 会場：高崎市総合福祉センター
詳細は会期が近くなりましたら改めて、各マンションの管理組合様へ郵送いたします。また、管理組合がない（機能していない）場合等のマンション管理についてのご相談は随時承ります。

問い合わせ先

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) FAX:027-223-5903
メール: jigyou@gunma-jkk.or.jp

連携地方公共団体

群馬県(住宅政策課)・前橋市(建築住宅課)・高崎市(建築住宅課)・伊勢崎市(住宅課)・太田市(建築住宅課)

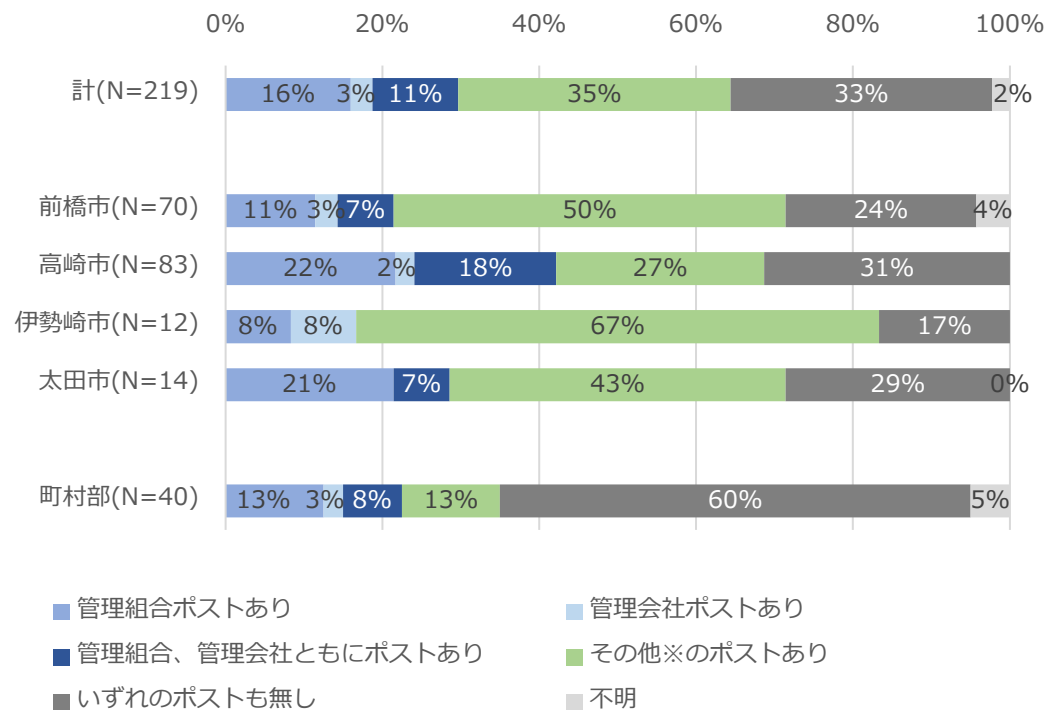
2024年9月

(2) 管理組合と連絡が取れる仕組みづくり

■ ポスト等の設置状況

- 今回調査したマンションのうち、64%の物件で管理組合または管理事務室、管理員室等の名称でポストが設置されていた。「管理組合ポスト」や「管理会社ポスト」の名称で、且つ分かれて設置しているところは11%にとどまる。設置があるところの多くは「管理人室」、「管理事務室」などという名称で、管理組合か管理会社かの判別がつかない場合も見られた（35%）。
- 町村部では設置率が低く35%であった。町村部はリゾートマンションが多く、定住を想定していないこともあるため郵便物はポストではなく受付で預かるという場合も多い。
- 一部のマンションでは管理人へのヒアリングが実施できた。その場合、管理事務室ポストで確認された郵便物は管理会社の営業担当者が確認して理事会へ届くという流れになっているというケースが多い様子であった。
- リゾートマンションでも定住を認めているマンションもあり、居住者用のポストが必要になってきていると考えられる。

■ 管理組合等ポスト設置状況



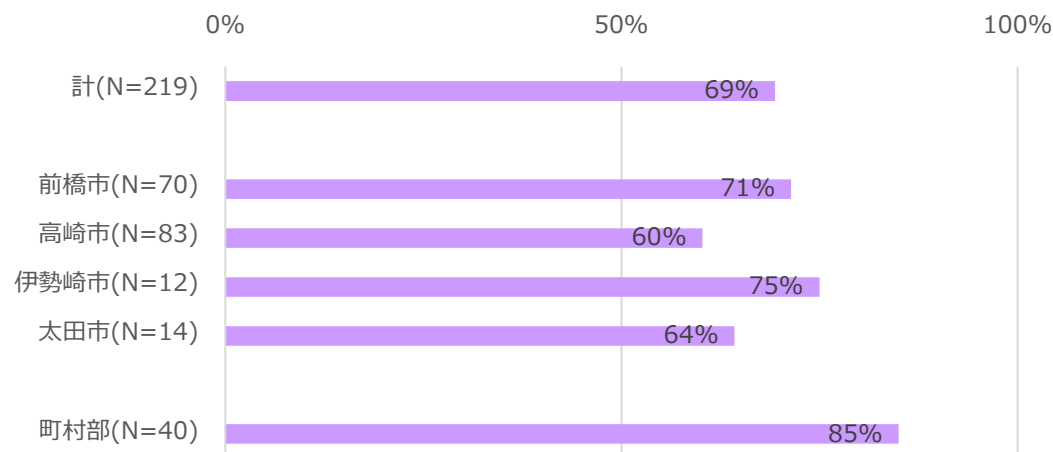
※「管理人」「管理者」など管理会社が管理組合か不明のものを含む

(2) 管理組合と連絡が取れる仕組みづくり

■ 管理会社の表示がされている割合

- 72%の物件では管理会社の名称、連絡先等の表示がされていた。
- リゾートマンションが多くを占める町村部では85%のマンションで管理会社の存在が確認できた。

■ 管理会社の表示のある物件の割合



■ 成果

- 前橋市、高崎市、伊勢崎市、太田市及び町村部を対象に築20年以上のすべてのマンションについて、管理組合等のポスト設置状況を確認することができた。
- 併せて、未設置の物件に対して、ポスト等の設置による管理組合あての郵便受け取り体制を確保することの呼びかけを行うことができた。

(3) 住宅供給公社によるマンション管理支援

(3) 住宅供給公社によるマンション管理支援

■ マンション管理セミナーを前橋市・高崎市で開催

- ・ マンション管理セミナーを前橋市と高崎市で計2回開催した。
- ・ 対象者はマンション所有者やこれからマンション購入を検討している方等。
- ・ マンションの維持管理や長期修繕計画に関する専門家の講演を行っている。

開催の様子（前橋開催）



開催告知チラシ（前橋開催）

令和6年度 マンション管理セミナー

～安心で快適なマンションライフを考えましょう～



令和6年11月2日(土) 14:00～16:00
(受付 13:30～)

参加費 無 料 定 員 30名(先着順)

会 場 前橋市中央公民館(元気21) 5階 505号
前橋市本町二丁目12番1号
JR 前橋駅からバス5分、徒歩10分 無料駐車場あり

プログラム

- 第1部「管理組合からの相談事例」 14:00～14:40
講師:群馬マンション管理組合連絡会 専門会員 星 憲洋
(不動産鑑定士、マンション管理士)
- 第2部「管理計画認定マンションに対する住宅金融支援機構の優遇措置」 15:00～15:40
講師:独立行政法人住宅金融支援機構 板垣 泰史 (CFP、1級ファイナンシャル・プランニング 技能士)

※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 FAX : 027-223-5903

(音声ガイダンス 2 番) <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 でも受付けております。

主催:群馬県住宅供給公社 共催:群馬県・群馬マンション管理組合連絡会

開催告知チラシ（高崎開催）

令和6年度 高崎開催 マンション管理セミナー

～安心で快適なマンションライフを考えましょう～



令和7年2月8日(土) 13:30～16:30
(受付 13:00～)

参加費 無 料 定 員 40名(先着順)

会 場 高崎市総合福祉センター 3階 4号室
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

- 挨拶 群馬マンション管理組合連絡会 代表 橋爪 雅彦
- 第1部「最近の修繕工事の動向」 13:35～14:35
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2部「長期修繕計画と修繕積立金について」 15:00～16:00
講師:公益財団法人 マンション管理センター 技術部長 大谷 治久

※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 FAX : 027-223-5903

(音声ガイダンス 2 番) <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 でも受付けております。

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

(3) 住宅供給公社によるマンション管理支援

■ 無料出張住宅相談会の開催

～住宅に関する様々な分野の専門家に直接相談できる機会を提供～

- 令和6年度は11月に前橋市で開催した。
- 前頁のマンション管理セミナーと同時開催とした。
- 法律、税金、建築、登記、管理、不動産取引、資金計画等、住宅に関する様々な分野の専門家を招聘し、幅広い市民を対象に相談の機会を設けた。

開催の様子（前橋開催）



(4) 評価と課題

(4) 評価と課題

■ 評価 (1/2)

(モデル支援)

※【Cマンション】：伊勢崎市内、【Eマンション】：高崎市内、
【Fマンション】：草津町内、【Dマンション】：長野原町内

- ・ マンションの資産価値や建物の解体費用を具体的な数字で示した。【Eマンション・Fマンション】
- ・ 管理組合の会計を具体的に確認し、可能な修繕や積立の不足規模を具体的に示した。【Cマンション】
- ・ 新規モデル支援の2棟で区分所有者にアンケートを行い、区分所有者の修繕に対する希望や修繕積立金の増額の許容額について具体的な回答を得ることができた。【Eマンション・Fマンション】
- ・ 修繕積立金を積み立ててないマンションに対し、長期修繕計画案を作成し、修繕積立金の額の目安を具体的に示したことで、理事らにとって総会へ諮るきっかけとなった。【Eマンション】
- ・ 令和5年度から継続して支援しているマンションに対して、建築当初からビル管理会社へ任せきりであった管理業務について整理し、管理業務委託契約書の案を提案することができた。また、継続して支援したことで、管理組合の会計処理を補助することができた。【Cマンション】
- ・ 最新の標準管理規約に基づく案を提案することで、建築当時の管理規約を更新するきっかけをつくった。【Eマンション】
- ・ 温泉施設のあるマンションでは建築設備士同行のもと設備調査を行い、一般的なマンションとリゾートマンションの違いについて確認を試みた。その結果、リゾートマンションでは一般的なマンションと比較して、区分所有者とのコンタクトが容易か、定住者がいるか、管理する附属施設・設備（温泉・プール等）が多いか、などの点で健全な維持管理や管理組合の運営の難易度に差が出ることが示唆された。【Fマンション】
- ・ 修繕積立金に影響する資産価値は、リゾートマンションの場合、立地する地域の観光地としての人気度に左右されることが、令和5年度のモデル支援マンションと比較により示唆された。【Fマンション・Dマンション】

(4) 評価と課題

■ 評価 (2/2)

(管理組合と連絡が取れる仕組みづくり)

- 連携団体の築20年以上の高経年のマンションを整理した結果219件あった。
うち217件を今年度現地訪問し、管理組合ポストの設置状況について整理できた。
- 令和3年度からの実態調査で回答がなかったマンションについても、管理会社の有無を調査できた。

(住宅供給公社によるマンション管理支援について)

- セミナーでは参加者からの講師への質問のほか、他の参加者へ対する自主的な情報提供があった。
- 例年1回であったマンション管理セミナーを、場所を変えて2回開催することで参加者の範囲が広がった。
(参加者のマンションから判断)

(4) 評価と課題

■ 課題

- 今後も継続して取り組むべき課題として、以下の4点が挙げられる。
 1. **管理組合を機能させる支援を低廉に**提供すること。
 2. 長期修繕計画がない、修繕積立金として分別して積み立てがないなどの**問題を有する高経年マンションに対し、**長期修繕計画案を検討して、**身の丈にあった金額規模での修繕を提案**していくこと。
 3. 管理会社へ管理委託を行っていない、管理員がいない、現地に管理組合ポストの設置がないなど、**マンションの管理状況を把握する仕組みを検討**すること。
 4. リゾートマンションの区分所有者から「極寒冷地かつ非居住用マンションなので、住宅地の居住用マンションの基準が機械的に適用されることに困惑している。」という意見もあったことから、一般的なマンションと異なる**リゾートマンションに特化した支援について検討**すること。

■ 今後の展開

- 県・市町村と連携し、**継続的な専門家派遣**を検討する。
- 公益社団法人マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」の作成支援をきっかけとして、**より現実的な長期修繕計画を提供できる仕組み**を検討する。