

マンション管理適正化推進計画策定に係る実態調査報告書【概要版】

I 概要

- 目黒区におけるマンションの状況等を把握・整理するとともに、目黒区マンション管理適正化推進計画策定の基礎資料とすることを目的として、①マンションストックの把握調査、②管理状況に関するアンケート調査、③現地調査を実施した。

II マンションストックの把握調査

本調査におけるマンションの定義

- マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」。
- 2以上の区分所有者がいる建物で、居住用の専有部分があるもの（敷地や付属施設を含む）。

対象マンションの抽出

- 不動産の登記情報や住宅地図等をもとに、区内のマンションを抽出。
- 区内に所在するマンション 1,258（物件単位）

マンションデータベースの作成

- 登記情報等をもとにマンションのデータベースを作成。

データベースの項目

- 名称 ・ 郵便番号 ・ 所在地（住居表示、地番）
- 建築年月 ・ 建物構造 ・ 階数 ・ 登記簿上の面積 など

分布図の作成

- マンションの所在地情報をもとに、分布図を作成。
- マンションは区内に広く分布しており、特に山手通り、目黒通り、環状七号線沿道や、池尻大橋駅～中目黒駅周辺、目黒駅周辺、自由が丘駅周辺に立地している。



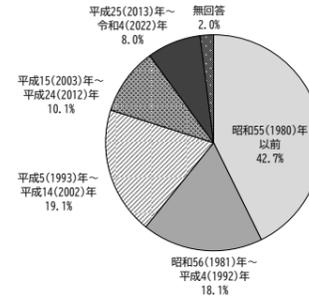
III マンション管理状況に関するアンケート調査

概要

- 回答数 199 件（回収率 17.9%）
送付 1,258 件（不到達 148 件）
- 実施：令和4年6月～8月

マンションの基本情報

- 回答があったマンションは 50 戸以下、昭和 55 年（1980 年）以前の建築が多い。



管理運営状況

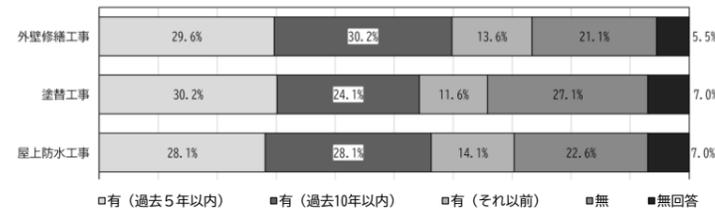
- 管理組合、管理規約は約 95%のマンションで組織・作成されており、管理規約は7割超が標準管理規約に準拠している。
- 役員を選任し、年1回以上総会を開催しているマンションは9割程度で、総会の出席率が40%以下のマンションは6割程度。
- 9割以上のマンションで管理費、修繕積立金を設定している。区分経理は8割程度行われているが、一方に充当している場合もある。

耐震診断・耐震改修

- 耐震診断が必要なマンションのうち、実施済みは半数未満。
- 耐震改修工事の対象となるマンションのうち、実施済みは1割程度。

修繕・計画等

- 7割以上のマンションで長期修繕計画を策定しており、このうち約8割が改定を行ったことがある又は改定の予定があるとしている。
- 外壁修繕、塗替、屋上防水工事は、7割程度のマンションで実施。
- 建替え等の検討状況は、約8割が当面の予定・必要性はないと回答。



日常的な管理・点検

- 約8割のマンションが、全部又は一部の業務を管理会社に委託。
- 災害時要配慮者を把握していないマンションが約7割。
- 維持管理等の情報収集は、管理会社や専門家からの情報提供が約6割と最も多く、ほかに新聞・情報紙等やインターネットが利用されている。
- 管理上の課題として、管理組合の役員の担い手不足、修繕積立金の不足など、マンション管理組合の運営や体制に関することが挙げられている。

専門家・支援制度等の活用状況

- 専門家を活用している又は相談できる専門家がいるマンションは4割弱。
- マンションに関する事業の認知状況・活用状況は全体的に低い。
- 法改正による管理計画認定制度の認知度は約5割。

VI マンション管理状況の現地調査

ヒアリング調査結果（10件）

実施：令和4年8月～10月

項目	内容
区分所有者・居住者	<ul style="list-style-type: none"> 親族等で区分所有しているマンションもある。 区分所有者が居住しているほか、半数以上が賃貸化されているものもある。 賃貸化された住戸では、居住者の入れ替わりを把握できていない場合もある。
マンションの付属施設・設備等	<ul style="list-style-type: none"> 一部のマンションでは携帯電話の基地局等の設置により、管理組合としての収入を得ることができている。 法令の変更や居住者の要望に合わせて設備等を見直している。
管理運営状況	<ul style="list-style-type: none"> 役員の高齢化や担い手不足といった課題があるが、役員報酬や輪番制の導入などの対策を実施している。 建築や設備に詳しい区分所有者が長期間にわたって理事長を務め、実質的に単独で管理組合を運営している場合もある。 若年者や新規区分所有者を意識的・計画的に役員に据え、管理組合の体制強化と世代交代の円滑化を図っている事例もある。 必要に応じて管理費・修繕積立金の増額や、修繕積立金の拠出等が検討され、会計の適正化が図られている。
耐震診断・耐震改修等	<ul style="list-style-type: none"> 費用負担を理由に耐震診断・耐震改修を実施していない場合がある。
修繕・計画等	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画を策定し、定期的に大規模修繕を実施している。 長期修繕計画を作成していないマンション、理事長の交代等に伴って修繕履歴が引き継がれていないマンションも見受けられる。
日常的な管理・点検	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社への委託方式の変更、管理会社の変更など、個々の実情に応じて管理・点検の手法が見直されている。
専門家・支援制度等の活用状況	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社と密接に連絡を取り、組合運営等が行われている。 マンション管理に関する各種の支援制度等や、法改正による管理計画認定制度の創設についての認知度には課題がある。 管理計画認定制度について、認定申請に要する費用負担や認定基準の厳しさを心配する意見もあった。
防災・防疫対策	<ul style="list-style-type: none"> 災害用備蓄は、充実しているか否か二極化している。
住民同士の交流	<ul style="list-style-type: none"> 所有者・居住者の交流会を企画するなど、コミュニティ形成に取り組んでいる例もある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 騒音やごみ出しなど、住民間のトラブルが発生する例もある。 資金繰りや突発的な修繕費の拠出に苦心する例も散見される。

現地確認

実施：令和4年9月

- アンケート調査票を送付した 1,258 件のうち 148 件が宛先不明で返送された。現地を確認したところ、いずれも住所地に所在しており、管理組合用郵便受けがない等の理由で返送されたと考えられる。

V マンション管理適正化の課題

- ①マンション管理組合の体制強化が必要
- ②管理実態の把握が必要
- ③計画的な修繕等による老朽化対策が必要
- ④管理運営に関する知識・情報が必要