

届出制度から見る今後のマンション管理支援

管理状況届出書未提出マンション

1 提出促進に向けた取組状況(令和 5 年度)

提出期間	7 月 1 日～9 月 30 日 (6 月 30 日付け送付)
督 促	10 月 18 日付け再送 (10 月 12 日現在未提出のマンション)
訪 問	11 月から活動開始 (10 月 31 日現在未提出のマンション：当初対象先 131 件)

2 訪問活動の概要

(1)件数等

訪問月	11 月	12 月	1 月	2 月	合計
訪問件数	32 件	35 件	14 件	21 件	102 件
訪問後提出	13 件	11 件	7 件	5 件	36 件

未提出マンション 66 件
(令和 6 年 3 月末現在)

(2)訪問活動の際の確認項目

確認項目	状況		現地確認
鉄筋の露出	なし 102 件	あり 0 件	管理不全の影響が外観まで顕著に現れているマンションはありませんでした
鉄部のさび	なし 99 件	あり 3 件	・築 35 年超、30 戸未満の小規模マンション ・自主管理と推察
外観・植栽等※	良好 99 件	不良 3 件	・築 45 年超、50 戸未満の小規模マンション ・管理会社名の表示あり

※敷地内ゴミ散乱、塗装剥離、外壁ひび割れ、郵便ポストにチラシが溜まっているなど

3 現地確認の結果

外観にまで管理不全の影響が顕著に見られるマンションは見受けられなかったものの、管理状況が気にかかるマンションが 6 件あり、50 戸未満の小規模マンションである点が共通しています。鉄部のさびが目立っていた、自主管理と思われるマンション 3 件では、マンションの管理が国土交通省の示す指針やガイドラインに沿って適切に行われているか確認が必要です。また、外観などに管理への関心の低下が感じられるマンション 3 件では、管理会社に管理事務を委託しており一定水準の管理はされているものの、立地的にも賃貸化が進んでいる可能性が考えられます。

また、エリア別にみると、江坂・豊津・南吹田地域では、投資型と思われるマンションを 7 件確認しています。これらのマンションは、築年数がおおよそ 10 年以内、江坂駅から徒歩 10 分程度に立地しており、ポストの数やバルコニーの状況から単身者向けを中心とした間取りと思われる点が共通しています。既に提出されたマンションも含めると、本市内にも投資型マンションが広がってきている可能性があるため、投資型マンションにも今後注視していきます。

届出内容による不健全度の判定と要支援マンション

1 届出内容による不健全度の判定

先進事例を参考に、届出書の「2 適切な管理に関する事項」の中から右記①～⑧を判断項目とし、いずれか一つでも「ない」と回答したマンションを「要支援マンション」としました。回答数 612 件のうち、要支援マンションは 69 件 (11.3%) でした。

項目ごとの内訳では、「⑤管理費」が「ない」と回答したマンションは 0 件でした。一方、「ない」と回答した項目が多かったのは、順に「⑧長期修繕計画」(46 件)、「⑦大規模修繕工事の実施」(16 件)、「③管理者」(11 件) となっています。

不健全度の判定項目と要支援マンションの件数

判断項目	判断基準	該当数
① 管理組合	ない	2 件
② 管理規約	ない	1 件
③ 管理者	いない	11 件
④ 総会の開催	していない (1 年以内)	4 件
⑤ 管理費	ない	0 件
⑥ 修繕積立金	ない	5 件
⑦ 大規模修繕工事の実施	実施していない (15 年以内)	16 件
⑧ 長期修繕計画	ない	46 件
要支援マンションの件数		69 件 (11.3%)

2 先進事例との比較

調査対象や判断項目に各自治体によって違いがあるため一概に比較はできませんが、本市における要支援マンションの割合は 11.3%と先進事例と比較して低い割合でした。

一方、高経年マンションにおける要支援マンションの割合は、先進事例と同程度となっています。
先進事例における要支援マンションの把握状況

	東京都	横浜市	京都市	所沢市	熊本市
調査対象	1983 年末以前に新築されたマンション (住戸数 6 以上) 11,786 棟	1983 年末以前に建築されたマンション (住戸数 6 以上) 1,453 件	2019 年度末に築 30 年以上となるマンション 663 件	市内のマンション管理組合 371 件	市内のマンション管理組合 721 件
判断項目	① 管理組合の有無 ② 管理者等の有無 ③ 管理規約の有無 ④ 年一回以上の総会開催の有無 ⑤ 管理費の有無 ⑥ 修繕積立金の有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理組合による管理運営の有無 ② 総会開催の有無 ③ 理事会開催の有無 ④ 管理規約の有無 ⑤ 修繕積立金の有無 ⑥ 長期修繕計画の作成、見直しの有無 ⑦ 大規模修繕工事実施の有無	① 管理規約がない ② 総会又は理事会が開かれていない ③ 管理費又は修繕積立金を徴収していない ④ 大規模修繕工事を実施していない ⑤ 建物維持管理に関する 7 項目 (危険を感じる手すりがある等)	① 管理組合がない ② 管理者がない ③ 総会が開催されていない ④ 管理規約が作成されていない ⑤ 管理費が設定されていない ⑥ 修繕積立金が設定されていない ⑦ 長期修繕計画が作成されていない ⑧ 大規模修繕工事が実施されていない ⑨ 旧耐震基準時に建築されたもので、耐震改修がされていない	① 総会未開催 ② 管理規約未制定 ③ 管理費・修繕積立金等経理未区分 ④ 長期修繕計画未作成
判断基準	判断項目のうち 1 以上「無」に該当	判断項目のうち 1 以上「無」に該当	以下のいずれか ・⑤で 4 項目以上該当 ・①～④のうち 1 以上該当又は⑤で 2 項目以上該当	判断項目のうち 1 以上該当	判断項目のうち 1 以上該当
把握状況	管理不全の兆候があるマンション 1,497 棟 (15.9%) ※回答数: 9,436 棟	要支援マンション 265 件 (28.3%) ※回答数: 936 件	要支援マンション 47 件 (15.6%) (2011 年) → 24 件 (7.9%) (2020 年) ※回答数(2011 年): 302 件	要支援マンション 47 件 (38.5%) ※回答数: 122 件	要支援マンション 108 件 (24.1%) ※回答数: 449 件

【出典】東京都「東京マンション管理・再生促進計画」、所沢市「所沢市マンション管理適正化推進計画」、横浜市「横浜市マンション管理適正化推進計画」、京都市「京都市分譲マンション管理適正化推進計画」・2019 年 10 月 18 日第 1 回マンション政策小委員会京都市説明資料、熊本市「熊本市マンション管理適正化推進計画」をもとに国土交通省が作成。

今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ (参考資料集)

国土交通省

高経年マンションにおける要支援マンションの割合の比較

	1983 年末以前に新築された マンション (東京都・横浜市)	今年度末に築 30 年以上となる マンション (京都市)
要支援マンション件数	37 件	40 件
マンション数	156 件	210 件
割合	23.7%	19.0%

3 要支援マンションごとの不健全度(該当項目の数)

要支援マンション（69 件）のうち、該当する項目が多い順に不健全度が高いマンションとして、分析を行います。該当する項目数ごとの内訳は以下のとおりです。

		不健全度 低 ← → 高				
判断項目	判断基準	1 項目	2 項目	3 項目	4 項目	6 項目
① 管理組合	ない				1	1
② 管理規約	ない					1
③ 管理者	いない	7	2		1	1
④ 総会の開催	していない (1 年以内)	1	1	1	1	
⑤ 管理費	ない					
⑥ 修繕積立金	ない	2	1	1		1
⑦ 大規模修繕工事の実施	実施していない (15 年以内)	12	3			1
⑧ 長期修繕計画	ない	38	5	1	1	1
要支援マンションの件数 69 件 (11.3%)		60 件 (9.8%)	6 件 (1.0%)	1 件 (0.2%)	1 件 (0.2%)	1 件 (0.2%)

(1)3 項目以上に該当する要支援マンション(3 件)

いずれも 30 戸未満・自主管理・住戸以外にも店舗や事務所等のある複合型のマンションで、築 35 年超が経過しています。

	戸数	築年数	管理形態	用途
A (6 項目)	22 戸	築 53 年	自主管理	店舗・事務所等あり
B (4 項目)	15 戸	築 37 年	自主管理	店舗・事務所等あり
C (3 項目)	11 戸	築 49 年	自主管理	店舗・事務所等あり

(2)2 項目に該当する要支援マンション(6 件)

2 項目の要支援マンション 6 件は、いずれも築 45 年以上が経過しており、旧耐震基準で建てられたマンションと想定されますが耐震診断について 5 件が未実施、1 件が無回答です。6 件全てが 100 戸以下の中小規模マンションで、うち 5 件のマンションは長期修繕計画がないと回答しています。管理形態や用途に明確な傾向はみられませんでした。

	戸数	築年数	管理形態	用途	耐震診断
A	90 戸	築 53 年	自主管理	住戸のみ	未実施
B	64 戸	築 51 年	管理委託	店舗・事務所等あり	未実施
C	61 戸	築 51 年	管理委託	店舗・事務所等あり	未実施
D	29 戸	築 47 年	管理委託	無回答	未実施
E	12 戸	築 47 年	管理委託	無回答	無回答
F	11 戸	築 45 年	管理委託	住戸のみ	未実施

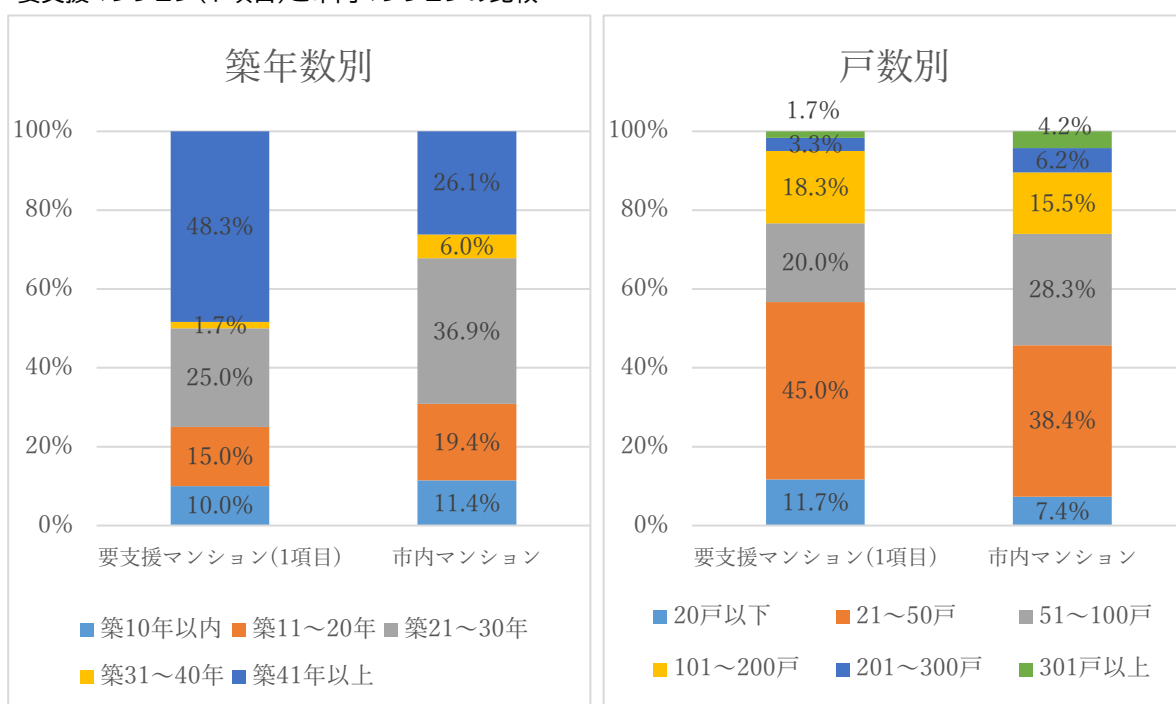
(3)1 項目該当する要支援マンション(60 件)

1 項目のみ該当する要支援マンションでは、「⑧長期修繕計画」(38 件)「⑦大規模修繕工事の実施」(12 件)の項目に「ない」と回答した割合が 83.3%と大部分を占めており、管理規約に基づく管理組合運営、総会の開催、管理費・修繕積立金のなどの資金計画に関して一定水準での管理が行われているマンションが多いことがうかがえます。

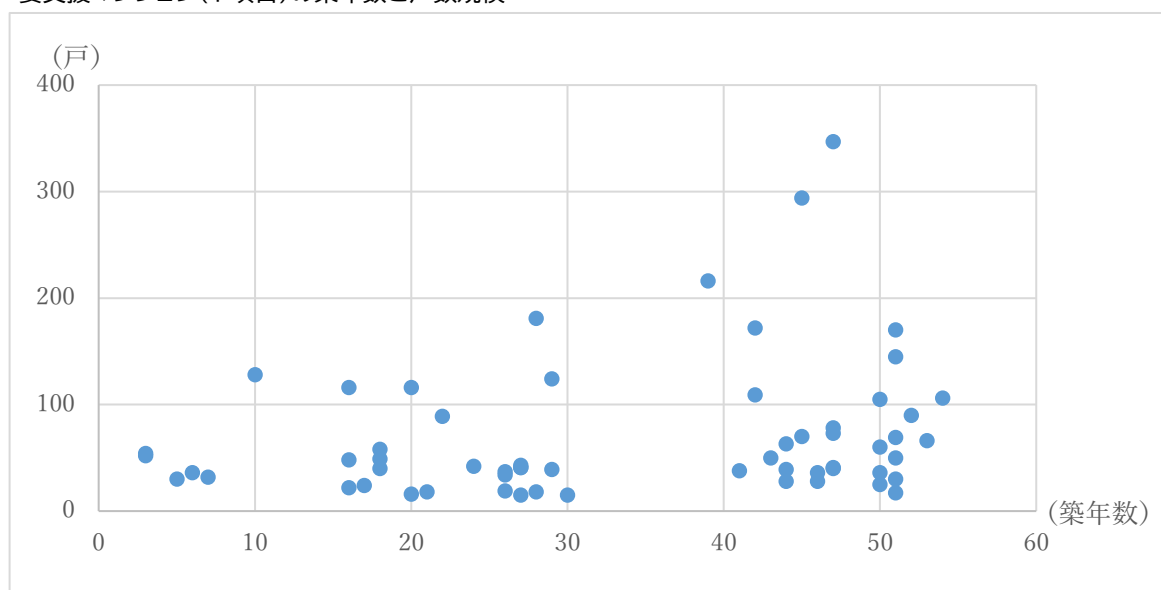
築年数と戸数に関して提出数全体と比較すると、築 41 年を超えるマンションと 50 戸以下の小規模マンションの割合が高くなっていますが、築 3 年～築 54 年、15 戸～300 戸超と 1 項目の要支援マンションは幅広く分布しています。また、管理形態については、自主管理が 7 件 (11.7%)、管理委託 (88.3%) と大部分が管理会社に管理事務を委託しており、明確な傾向はみられませんでした。

この 60 件の中には、回答者が過去の経緯等を知らない可能性もあることに注意が必要です。

要支援マンション(1 項目)と市内マンションの比較



要支援マンション(1 項目)の築年数と戸数規模

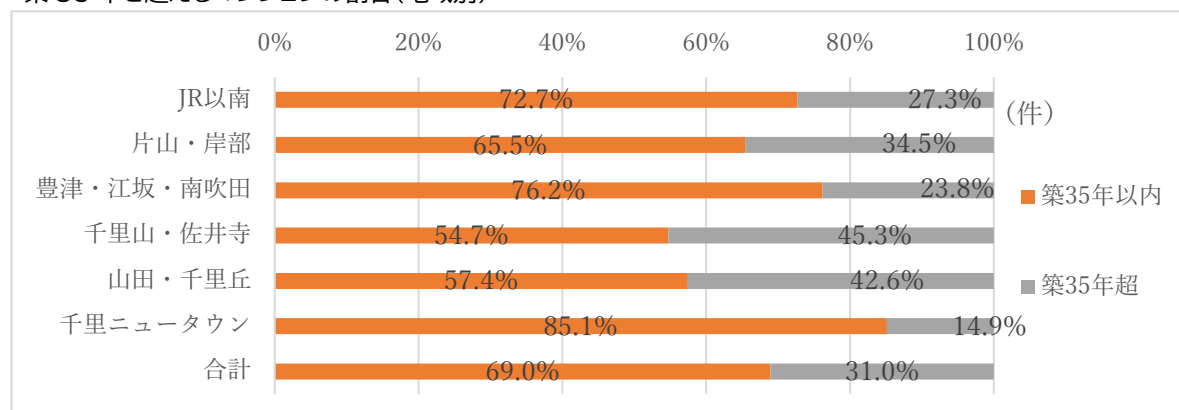


4 要支援マンションと築年数

築年数の浅いマンションでは、問題が顕在化するまでに改善を行う猶予もありますが、築年数が経過しているマンションでは、さまざまな部分に管理不全の影響が現れる蓋然性も高いため、管理の適正化に向けた改善への取組みが急がれます。そのため、3項目以上に該当する要支援マンション（3件）がすべて含まれる、築35年超が経過しているマンションについて検討を行います。

届出書が提出されたマンションのうち築35年を超えるマンションは190件（31.0%）です。地域別にみると「千里山・佐井寺」（45.3%）、「山田・千里丘」（42.6%）では、築35年を超えるマンションの割合が半数近くを占めています。

築35年を超えるマンションの割合(地域別)



※千里ニュータウン・万博・阪大地域は、「千里ニュータウン」に省略して表示します。

一方、地域別に件数を比較すると、築35年を超えるマンションの多い地域は順に「山田・千里丘」（63件）、「千里山・佐井寺」（43件）、「豊津・江坂・南吹田」（40件）となっていますが、このうち要支援マンションの件数は「豊津・江坂・南吹田」（13件）、「山田・千里丘」（11件）「片山・岸部」（6件）となっています。

築35年を超えるマンションと要支援マンションの件数(地域別)

地域	築35年を超えるマンションの件数	要支援マンションの件数
JR 以南	6 件	2 件
片山・岸部	20 件	6 件
豊津・江坂・南吹田	40 件	13 件
千里山・佐井寺	43 件	4 件
山田・千里丘	63 件	11 件
千里ニュータウン	18 件	3 件
合計	190 件	39 件

1 ガイドラインの策定

国土交通省では、現在「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン（案）」（以下「ガイドライン（案）」という。）の策定を進めています。これは「外部専門家の活用ガイドライン」（平成29年6月策定）が対象としていた、マンション管理士等が理事（長）又は監事に就任するパターンだけでなく、近年増加している管理業者が管理事務を受託するのに加えて管理者に就任するパターンにも対応できるよう改訂を行うものです。

管理業者が管理者となる外部管理者方式については、管理組合役員の担い手不足の解決やマンション管理上の問題について精通していることが期待される一方で、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあることから、導入を行うかについてはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。

2 マンション管理の主体

改正マンション管理適正化法を踏まえ、本市条例ではすでに規定済みですが、区分所有法においても区分所有者の責務についての規律を設けることが検討されています。そのため、現行ガイドラインの見直しにあたっては、マンションの管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合であることを踏まえて検討が進められており、「外部管理者方式を採用する場合においても、管理者に完全に任せきりにすべきではなく、管理者の業務執行状況の監督等を行うことが必要」と記載されています。

- 今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめでは、今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、**区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討**を加えることとされていたところ。
- 現行ガイドラインの見直しにあたっては、管理業者が管理者となる方式を採用する場合であっても、**マンションの管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合である**ことを踏まえた検討が必要。



・ マンションを**適正に管理するよう自ら努めるとともに**、国及び地方公共団体が構ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない(マンション管理適正化法第5条第1項)

管理組合の責務

- ・ 区分所有者は、**全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成**(区分所有法第3条)

区分所有者の責務

- ・ マンションの管理に関し、**管理組合の一員としての役割を適切に果たす**よう努めなければならない(同条第2項)

購入予定者(将来の区分所有者)

- ・ 区分所有者として、**上記のような責務を負うことを認識することが必要**

■ 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(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)(抄)

- ・ マンションは私有財産の集合体であり、**その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。**
- ・ マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の**選任や業務の監視等を適正に行うとともに**、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

※ 区分所有者の責務については、法制審議会区分所有法制部会において、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」との規律を設けることが検討されている。

3 新築マンション管理事項届出書と管理会社

管理状況届出書と同時に開始した新築マンション管理事項届出書は、管理規約（案）と長期修繕計画（案）を添付して販売開始 30 日前までに提出する制度です。令和 6 年 5 月 20 日現在 3 件の提出があり、管理規約（案）及び長期修繕計画（案）のどちらも、国土交通省の示す標準管理規約又は標準様式に沿って作成されていることが確認できました。

内容を見ていくと、管理規約（案）では、3 件中 2 件のマンションで外部管理者方式を予定しており、新築マンションでは、既存のマンション以上に区分所有者の関与が希薄になりやすいため、今後どのような影響が現れてくるか注意が必要です。

また、長期修繕計画（案）では、3 件全てのマンションで販売当初に一時金を集める修繕積立基金を予定しており、2 件のマンションでは販売戦略として当初の修繕積立金を低く設定する段階増額積立方式を採用しています。

管理方式	管理組合	1
	外部管理者方式	2
修繕積立基金	なし	0
	あり	3
積立方式	均等積立方式	1
	段階増額積立方式	2

届出制度から見る今後のマンション管理支援

1 管理状況の把握の継続

届出制度の運用を中心とした管理状況の把握を継続しますが、届出書に現れる不健全度だけでは、個々のマンションが抱えている問題や必要な支援まで推し量ることはできません。そのため、届出内容の分析や訪問活動から管理水準の低いマンションの傾向把握に努め、専門家を派遣するなどのほか効果的な支援制度の検討を行います。

(1) 届出書未提出マンション

令和 6 年度も未提出が続いているマンションには、郵送等による督促を継続するとともに、管理状況を確認するため管理者等に対する訪問活動が重要です。

(2) 要支援マンション

一部のマンションでは「管理組合」「管理規約」といった適切な管理のために欠かせない項目に「ない」と回答しています。これらのマンションには、管理者等に直接管理状況を確認したうえで、専門家を派遣するなど管理の適正化に向けた支援が必要です。

相対的に不健全度が高くないマンションでは、明確な傾向はみられませんでした。そのため、築年数が経過しているマンションから、まずは回答の内容と現在の管理状況を管理者等に確認し、状況に応じて専門家への相談などの支援の利用を促します。

2 マンション管理の適正化に関する啓発及び支援の継続・拡充

マンション管理基礎セミナー、分譲マンション管理アドバイザー派遣及び分譲マンション管理相談の実施等による啓発及び知識の普及などマンション管理の適正化を図るための施策を継続します。

(1) 管理の主体

マンションは私有財産であることから、管理の責任は所有者にあり、区分所有者等で構成される管理組合が管理の主体となります。マンションの管理において外部専門家や管理会社を活用することも選択肢の一つとして考えられますが、この場合においても管理の責任の所在には変更はありません。特に災害発生時には、管理会社等が一時的に機能不全となる可能性もあるため、日ごろから管理組合として行動できる環境を整備することの重要性などについて、管理組合等への啓発を継続します。

(2) 長期修繕計画の作成及び大規模修繕工事の実施

届出制度において要支援マンションが多く該当していること加えて、分譲マンション管理相談でもここ数年一番相談件数が多く、マンションの状況に応じた合意形成の支援が今後の課題となっています。セミナーを定期的に開催することやアドバイザー派遣制度に専用のコースを設定することを検討します。

(3) 修繕積立金額と積立方法

届出書の集計から、築年数の浅いマンションほど修繕積立金の平均額が低く、段階増額積立方式を採用している割合が高くなっています。この傾向は、新築マンションに見られる販売戦略に起因するものと思われます。今後も届出制度の運用を通して新築当初から均等積立方式を採用するよう働きかけるとともに、現在段階増額積立方式を採用しているマンションには早期に均等積立方式に移行することが安定的な運用につながることへの啓発が重要です。

(4) マンション管理計画認定制度の運用

令和4年度(2022年度)の開始から令和6年(2024年)5月20日までに11件のマンションを認定しています。国では、認定を取得したマンションの情報をマンションの内外に発信する方法の検討を進めており、本市でも適切な管理を行うマンションが評価されるこの認定制度の推進に努めます。