

令和 7 年度  
市川市分譲マンション実態調査報告書

令和 8 年 3 月



市川市

# 令和7年度市川市分譲マンション実態調査 目次

## 第1章 実態調査の概要と目的

- 1. 背景と調査目的.....1
- 2. 調査概要.....1
  - (1) 調査対象 (2) 調査方法 (3) 調査集計期間と調査基準日 (4) 配付先
- 3. 調査票回収結果.....3
  - (1) 対象数 (2) 回答のあった管理組合 (3) 有効回収率 (4) 棟数
- 4. 調査報告書で使用する用語または略語の定義.....3

## 第2章 市川市の住宅状況.....5

- 1. 市川市の住宅ストック.....5
  - (1) 建て方、所有関係別住宅ストック
- 2. 市川市のマンションストック.....6
  - (1) 竣工年別マンションストック (2) 地区別マンションストック
  - (3) 新旧耐震別 調査対象棟数

## 第3章 実態調査結果.....11

- 1. マンションの概要について.....11
  - (1) マンションの形態 (2) 建物の構造 (3) 竣工年 (4) 住宅戸数
  - (5) 敷地面積 (6) 建築面積 (7) 延床面積 (8) 平均戸当たり専有面積
  - (9) 賃貸戸数 (10) 空室戸数 (3か月以上の空室)
  - (11) 高齢者(65歳以上)のみの世帯 (12) 高齢者(65歳以上)の単身世帯
  - (13) 35㎡以上の住宅戸数 (14) 管理事務室の有無 (15) 集会室
  - (16) エレベーター (17) オートロック (18) 防犯カメラ
  - (19) バリアフリー (20) 太陽光発電設備 (21) 電気自動車の充電設備
  - (22) 宅配ロッカー (23) 置き配 (24) 駐車場 (25) 駐輪場
  - (26) バイク置場 (27) 荷捌き用駐車スペース

2. 管理組合の運営について .....	24
(1) 管理組合の有無	
(2) 管理組合法人	
(3) 管理者の選任	
(4) 監事	
(5) 管理者の第三者選任	
(6) 総会開催状況	
(7) 総会出席状況	
(8) 総会 Web 会議	
(9) 総会議事録	
(10) 総会議事録の広報	
(11) 管理組合役員を選任	
(12) 役員の数	
(13) 役員選任方法	
(14) 役員を選任範囲	
(15) 役員の任期	
(16) 役員の改選人数	
(17) 役員報酬	
(18) 理事会開催状況	
(19) 理事会 Web 会議	
(20) 理事会議事録	
(21) 理事会議事録の広報	
(22) 専門委員会の設置	
(23) 組合員名簿と居住者名簿	
(24) 名簿の更新	
(25) 専門家の活用状況	
3. 管理規約の作成及び改正について .....	35
(1) マンション管理規約	
(2) 直近の管理規約改正年	
(3) 管理規約と標準管理規約	
(4) 管理計画認定基準に適合する条文の有無	
(5) 専有部分のリフォームのルール	
(6) 民泊の定めについて	
(7) 法律の改正について	
4. 管理組合の経理について .....	37
(1) 管理費 (月額)	
(2) 竣工年別専有面積㎡当たりの管理費 (月額)	
(3) 修繕積立金 (月額)	
(4) 竣工年別専有面積㎡当たりの修繕積立金 (月額)	
(5) 規模による専有面積㎡当たりの修繕積立金 (月額)	
(6) 会計の区分経理	
(7) 管理費負担額の算出根拠	
(8) 修繕積立金の算出根拠	
(9) 管理費等の滞納	
(10) 滞納月数と戸数	
(11) 滞納者にとった措置	
(12) 修繕積立金会計から他会計への流用	
5. 管理事務の実施方法について.....	49
(1) 管理事務について	
(2) 委託方式決定者	
(3) 委託内容	
(4) 管理委託契約書	
(5) 管理員の勤務形態	
6. 建物・設備の維持管理の状況について.....	51
(1) 長期修繕計画の有無	
(2) 長期修繕計画の作成者	
(3) 長期修繕計画の計画期間及び計画期間内の大規模修繕工事回数	
(4) 長期修繕計画の総会承認	

(5) 長期修繕計画が標準様式に準拠しているか	(6) 一時金の徴収の有無	
(7) 修繕費用合計額と修繕積立金合計額	(8) 長期修繕計画のない理由	
(9) 計画修繕工事の実施有無	(10) 計画修繕工事の内容	
(11) 長寿命化工事実施の有無	(12) 計画修繕工事を実施していない理由	
(13) 大規模修繕工事費用の調達	(14) 建物・設備の調査診断の依頼先	
(15) 施工会社の選定方法	(16) 工事発注方式	(17) 専門家の活用
7. 将来の建替えについて.....		58
(1) 将来の建替えについて検討したことがあるか		
(2) 建替えにあたっての問題点		
8. 耐震診断・改修について.....		60
(1) 耐震性について	(2) 耐震診断・改修の実施状況	
(3) 市川市の耐震診断助成制度、耐震改修助成制度の認知度		
(4) 市川市の耐震診断助成、耐震改修助成制度について		
9. 防災・防犯について.....		63
(1) 防災・防犯について	(2) エレベーターの防災対策	(3) 防災備品の備蓄
(4) 防犯対策	(5) 防犯カメラの使用ルールの有無	
10. トラブルの発生状況について.....		66
(1) 過去2年間に発生したトラブルについて		
(2) トラブルを処理した際の手段	(3) 管理組合運営上の不安	
11. 市川市のマンション施策について.....		71
(1) 市川市マンション管理計画認定制度について		
(2) 分譲マンションへの支援	(3) 市川市に期待するマンション施策	
12. 団地型の調査.....		74
(1) 団地の形態	(2) 管理組合の形態	(3) 管理規約
(4) 管理費	(5) 長期修繕計画	(6) 修繕積立金
13. 回答者について.....		75

## 第4章 現地調査結果について.....76

1. 調査対象先
2. 調査対象のマンション
3. 現地調査時に協力していただいた方
4. 共用部分の設備の設置状況 ..... 77
  - (1) 管理組合ポスト等各種設備
  - (2) バリアフリー設備
5. 共用部分の建物の維持管理状況..... 78
  - (1) ピロティの有無と補強の有無
  - (2) 外壁等の劣化の有無
  - (3) 敷地及び共用部分の維持管理状況

## 第5章 考察

1. 調査票回収結果による考察..... 80
  - (1) マンションの概要
  - (2) 管理組合の運営について
  - (3) 管理規約の作成及び改正について
  - (4) 管理組合の経理について
  - (5) 管理事務の実施方法について
  - (6) 建物・設備の維持管理の状況について
  - (7) 将来の建替えについて
  - (8) 耐震診断・改修について
  - (9) 防災・防犯について
  - (10) トラブルの発生状況について
  - (11) 市川市のマンション施策について
  - (12) 団地型の調査
  - (13) 回答者について
2. 現地調査結果について .....85
3. まとめ ..... 86

## 第6章 分類評価

1. グループ分類について..... 87
2. グループ分類の基準..... 88
  - (1) グループ S
  - (2) グループ A (適正管理)
  - (3) グループ B (管理組合の運営に課題)
  - (4) グループ C (建物設備の修繕に課題)
  - (5) グループ D(要支援)
  - (6) グループ Z (グループ分類保留)
3. グループ分類の結果について..... 91
  - (1) エリア別グループ分類の状況
  - (2) 築年別グループ分類の状況
  - (3) 管理計画認定基準に対する不適合状況
  - (4) グループ D (要支援)
4. 各分類グループに向けた対応策について ..... 98

## 第1章 実態調査の概要と目的

### 1. 背景と調査目的

市川市内には、令和7年時点で分譲マンション（以下「マンション」という）が約770棟存在しています。この10年間で新しいマンションも増えていますが、古くなったマンションの建て替えは、ほとんど進んでいません。

マンションは、たくさんの人が一つの建物を共有して暮らす住まいです。そのため、建物の管理やお金の使い方、住民同士の合意形成などが難しくなることがあります。

また、建物が古くなることに加え、住んでいる人の高齢化も進んでおり、今後さまざまな問題が起こることが心配されています。

そこで市川市では、マンションの管理の状況・建物や設備の状態・管理組合の運営やお金の状況などについて調査を行いました。

この調査結果をもとに、これからも安心して暮らせる住環境を守っていくための取り組みを考えていきます。

### 2. 調査概要

#### (1) 調査対象

アンケート調査の対象は、市川市内において、令和6年12月31日までに建設された3階建て以上の分譲マンション658管理組合の767棟です。アンケート回答において、「管理組合なし」と回答している分譲マンションもありましたが、集計上の管理組合数にはカウントしました。

現地調査の対象は、上記のうち、9月末時点で回答がない管理組合のうち、過去の調査での回答有無と築年数を考慮して選んだ60管理組合です。

#### (2) 調査方法

市川市から「市川市分譲マンション実態調査票」をマンション管理組合理事長宛てに送付し、記入後郵送（返信）またはオンライン回答により調査票を回収しました。

#### (3) 調査集計期間と調査基準日

アンケート調査集計期間：令和7年8月上旬～令和7年11月30日到着分迄

現地調査：10月1日～11月15日

基準日：令和7年（2025年）8月10日

#### (4) 配付先

調査は、市川市内を4地区に区分して、調査・集計・分析しました。

##### (地区名及び対象管理組合数)

地区	町・丁区分	管理組合数	棟数	回収数 回収率
北西部	国府台1~6丁目、市川1~4、真間1~5	89	98	30 33.7%
	新田1・5、平田1・2、菅野1~6、東菅野2			
	宮久保1・2、国分1~7、中国分1~5、北国分1~4			
	須和田1~2、稲越町、曾谷1~8、東国分1~3 堀之内1~5			
北東部	八幡1~6、東菅野1・3~5、宮久保3~5	66	84	21 31.8%
	鬼越1~2、高石神、中山1~4、若宮1~3			
	北方1~3、北方町4、本北方1~3、下貝塚1~3			
	南大野1~3、大野町1~4、柏井町1~4、大町 奉免町			
中部	市川南1~5、新田2~4、平田3~4、大洲1~4	225	240	63 28.0%
	大和田1~5、東大和田1~2、稲荷木1~3			
	南八幡1~3、鬼高1~4、田尻、田尻1~5、高谷 高谷1~3、高谷新町、原木、原木1~4、二俣 二俣1~2、二俣新町、上妙典、東浜1			
南部	本行徳、加藤新田、千鳥町、高浜町、関ヶ島	278	345	93 33.3%
	伊勢宿、下新宿、河原、下妙典、妙典1~6、押切 湊、湊新田、湊新田1~2、香取1~2、欠真間1~2			
	相之川1~4、新井1~3、島尻、広尾1~2			
	南行徳1~4、塩浜1~4、福栄1~4、行徳駅前1~4 新浜1~3、入船、日之出、末広1~2、本塩 富浜1~3、塩焼1~5、宝1~2、幸1~2			
計		658	767	207 31.5%



場合は一団の土地内に複数棟あり、居住の専有部分がある棟の数

- ・ 区分所有法 建物の区分所有等に関する法律
- ・ マンション管理適正化法 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ・ 建替え円滑化法 マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- ・ 標準管理規約 国土交通省作成のマンション標準管理規約
- ・ 今回調査 令和7年度市川市分譲マンション実態調査
- ・ 旧耐震、新耐震 1981年6月1日以降に建築確認通知を受けて着工された建物は、新耐震基準が適用されている。1982年完成の建物は、新旧基準の建物が混在している可能性があるが、今回調査においては建築確認日を把握していないので、1981年以前完成の建物は旧耐震設計、1982年以降完成の建物は新耐震設計の建物として扱う
- ・ 団地型 一団の土地に区分所有建物を含む数棟の建物があり、土地や付属施設が区分所有者の共有となっている形態のマンション
- ・ N 調査票の質問項目に対する回答数(回答対象数)。回答対象は、原則「管理組合」であるが、「棟」を対象としている場合があり、その場合は「棟」の旨を表示する

## 第2章 市川市の住宅状況

### 1. 市川市の住宅ストック

#### (1) 建て方、所有関係別住宅ストック

市川市の住宅総数（戸）は、令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、241,440戸（居住世帯あり）です。平成30年との比較では3.1%増加しています。

住宅総数241,440戸のうち、専用住宅が239,830戸、店舗その他併用住宅が1,610戸であり、専用住宅の建て方別割合は、分譲マンションなどを含む共同住宅が64.5%、一戸建が33.9%を占めています。

所有関係別では、持家が48.1%、借家が45.2%を占め、持家は5.1%増加しています。

#### (専用住宅の建て方別戸数)

年	一戸建		長屋建		共同住宅		その他		住宅総数	
	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
2023	81,250	9.3	3,690	-34.3	154,760	2.1	120	20.0	239,830	3.5
2018	74,370	8.3	5,620	18.6	151,550	4.6	100	11.1	231,640	6.1
2013	68,660	0.7	4,740	2.1	144,890	11.6	90	-71.9	218,380	7.6
2008	68,150	2.4	4,640	20.8	129,820	6.2	320	60.0	202,930	5.2

#### (住宅の所有関係別戸数)

年	持家		借家		その他共計	
	戸数	伸率	戸数	伸率	戸数	伸率
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
2023	116,070	5.1	109,110	-4.2	241,440	3.1
2018	110,400	-1.7	113,910	19.0	234,080	6.2
2013	112,350	19.8	95,730	5.1	220,500	8.7
2008	93,820	3.7	91,090	-3.1	202,930	5.2

(資料：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）)

## 2. 市川市のマンションストック

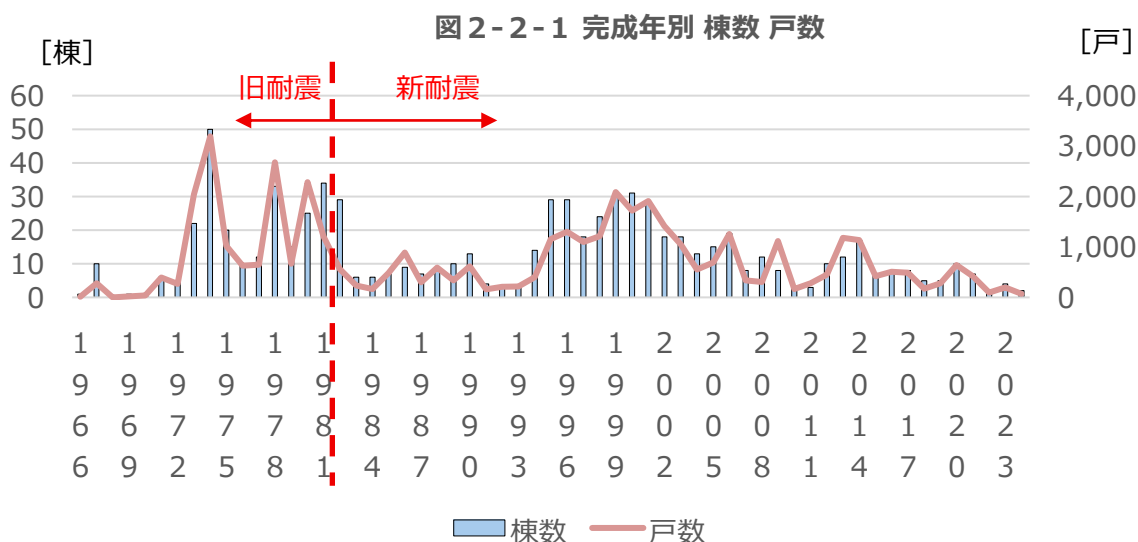
### (1) 竣工年別マンションストック

市内マンションの完成年を見ると、1970年代及び1990年代に完成したものの比率が高くなっています。

また、市内のマンション全棟数767のうち、旧耐震基準設計のマンション棟数は、245棟、31.9%を占め、新耐震基準設計は、522棟、68.1%です。

地区別では、南部地区が旧耐震設計のマンションが比較的多く、345棟のうち140棟(40.6%)が旧耐震設計と考えられます。

※ 今回調査では、用語の定義の項で説明のとおり、建物の建築確認日を把握していませんので、1982年以降完成の建物は新耐震設計の建物として集計しています。



(完成年別 棟数・管理組合数)

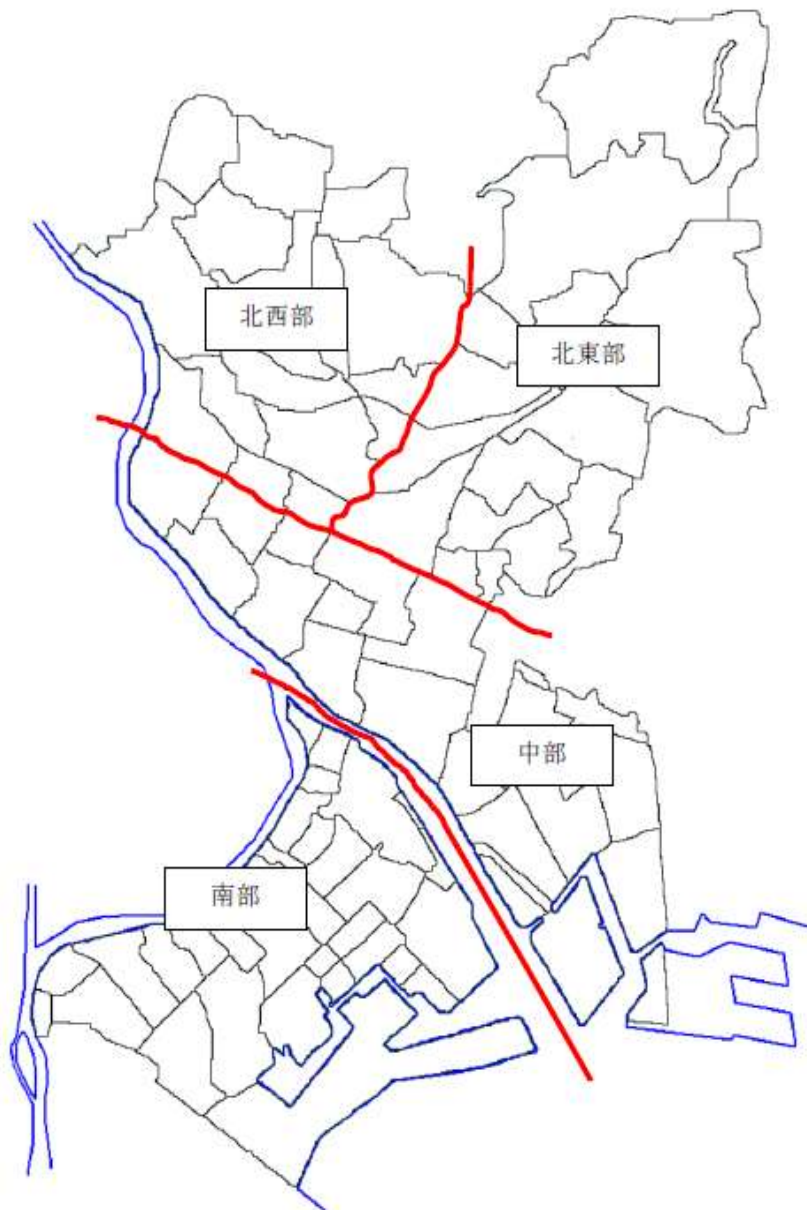
	完成年	棟数		管理組合	
	旧耐震	1971年以前	19	245	10
1972～1981年		226	165		
新耐震	1982～1991年	99	522	79	483
	1992～2001年	209		199	
	2002～2011年	117		110	
	2012～2021年	89		87	
	2022年以降	8		8	
	合計	767		658	

## (2) 地区別マンションストック

今回調査においては、地区別（P.2 配付地区参照）は4地区に分けて集計していません。管理組合数、棟数とも南部地区の占める割合が40%を超えています。

南部地区は、市川市と旧行徳町、旧南行徳町との合併による市街地の広がりや、1969年（昭和44年）地下鉄東西線の全線開業による急速な住宅需要をマンションという居住形態が吸収していったものと考えられます。

市川市全域地区別マンション分布図

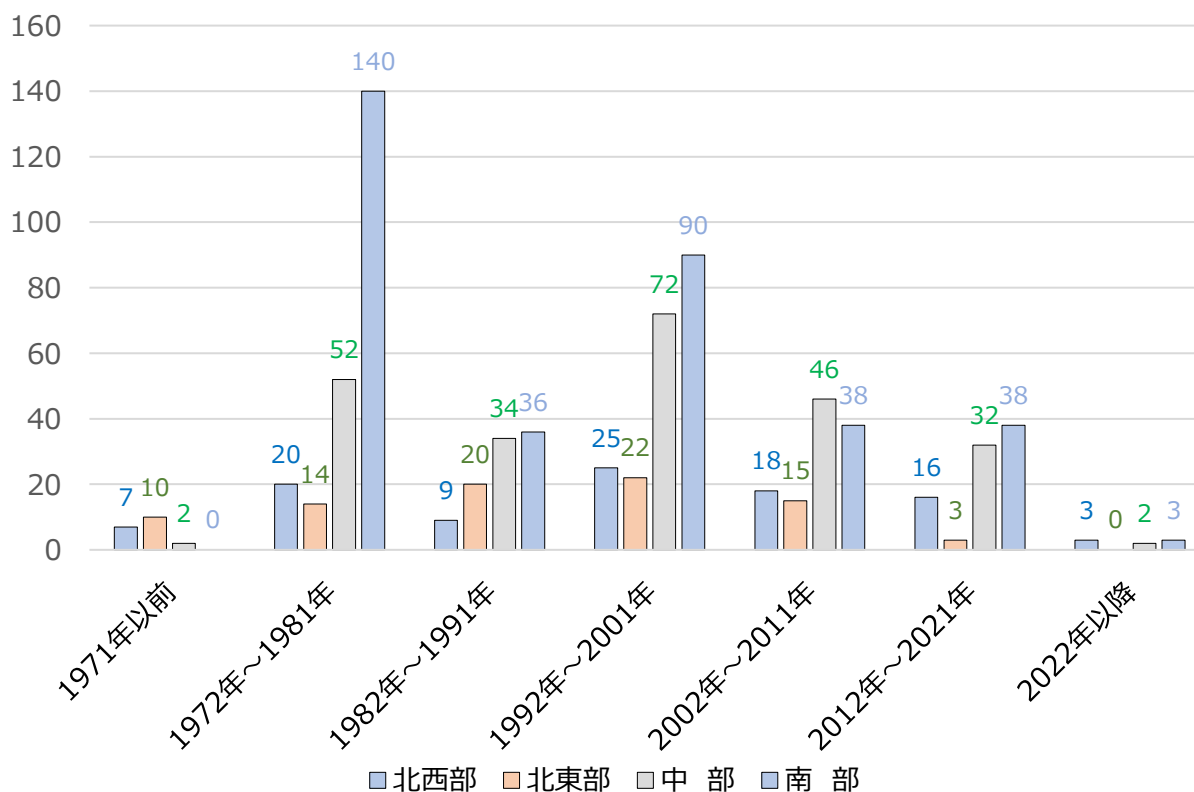


(地区・完成年別戸数)

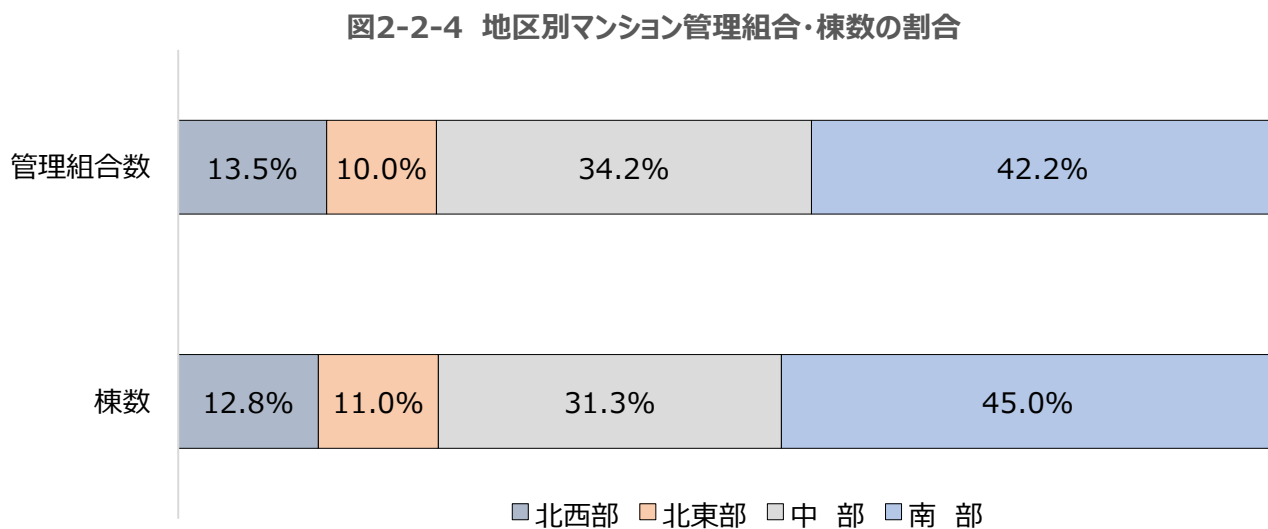
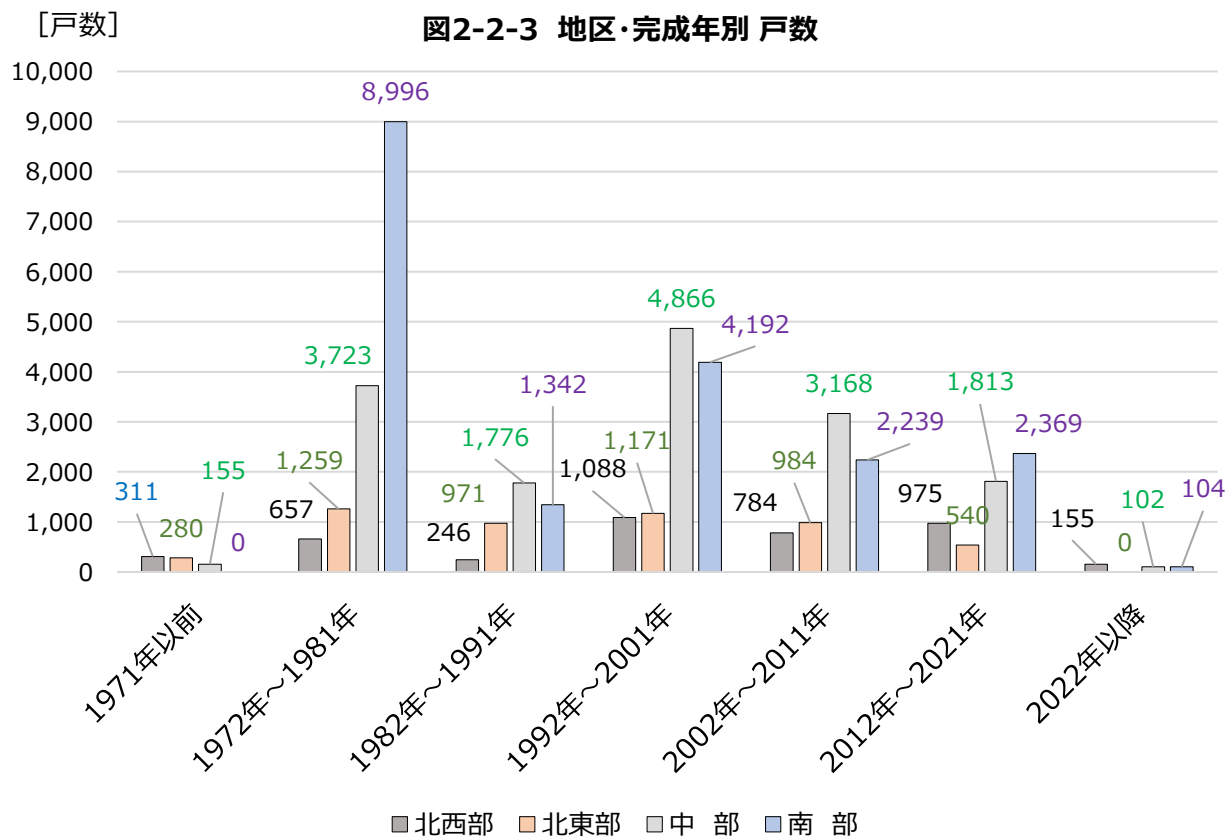
完成年	北西部	北東部	中部	南部
1971年以前	311	280	155	0
1972年～1981年	657	1,259	3,723	8,996
1982年～1991年	246	971	1,776	1,342
1992年～2001年	1,088	1,171	4,866	4,192
2002年～2011年	784	984	3,168	2,239
2012年～2021年	975	540	1,813	2,369
2022年以降	155	0	102	104
合計	4,216	5,205	15,603	19,242

[棟数]

図2-2-2 地区別 完成年別 棟数



マンション供給は1970～80年代と1990～2000年前後に二度の大きな波が見られます。管理組合数の推移も同様の傾向を示し、当時の分譲マンション開発が特に活発であったことがうかがえます。一方、2010年代以降は戸数・管理組合数ともに減少しており、新規供給が縮小傾向にあります。今後は新築よりも既存マンションの適切な管理や老朽化対策、管理組合の運営支援など、ストック活用が重要になると考えられます。



### (3) 新旧耐震別 調査対象棟数

	計	1981年 以前	1982年 以降
北西部 合計	98	27	71
国府台1-6丁目	2	1	1
市川1-4丁目	44	13	31
真間1-5丁目	13	3	10
新田1-5丁目	14	6	8
平田1-2丁目	1	1	
菅野1-6丁目	7	1	6
東菅野2丁目	1		1
宮久保1-2丁目	1		1
国分1-7丁目			
中国分1-5丁目			
北国分1-4丁目	3		3
須和田1-2丁目			
稲越町			
曾谷1-8丁目	3	1	2
東国分1-3丁目	2	1	1
堀之内1-5丁目	7		7
北東部 合計	84	24	60
八幡1-6丁目	23	4	19
東菅野1-3-5丁目	7	2	5
宮久保3-6丁目	2		2
鬼越1-2丁目	5		5
高石神	3		3
中山1-4丁目	5		5
若宮1-3丁目			
北方1-3丁目	1		1
北方町4丁目	4		4
本北方1-3丁目	11	11	
下貝塚1-3丁目			
南大野1-3丁目	14	7	7
大野町1-4丁目	7		7
柏井町1-4丁目	1		1
大町	1		1
奉免町			
中部 合計	240	54	186
市川南1-5丁目	30	10	20
新田2-4丁目	16	4	12
平田3-4丁目	5		5
大洲1-4丁目	12		12
大和田1-5丁目	5	1	4
東大和田1-2丁目	10		10
稲荷木1-3丁目	2	1	1
南八幡1-5丁目	51	12	39
鬼高1-4丁目	26	8	18
田尻			
田尻1-5丁目	35	3	32
高谷			
高谷1-3丁目	6	1	5
高谷新町			
原木			
原木1-4丁目	24	11	13
二俣			
二俣1-2丁目	18	3	15
二俣新町			
上妙典			
東浜1丁目			

	計	1981年 以前	1982年 以降
南部 合計	345	140	205
本行徳	1		1
加藤新田	2		2
千鳥町			
高浜町			
関ヶ島	2		2
伊勢宿	3		3
下新宿			
河原			
下妙典			
妙典1-6丁目	18		18
押切	1		1
湊	2		2
湊新田	1		1
湊新田1-2丁目	11	7	4
香取1-2丁目	11	3	8
欠真間1-2丁目	8	7	1
相之川1-4丁目	17	3	14
新井1-3丁目	16	3	13
島尻	9		9
広尾1-2丁目	9	2	7
南行徳1-4丁目	32	7	25
塩浜1-4丁目	52	34	18
福栄1-4丁目	30	16	14
行徳駅前1-4丁目	33	21	12
新浜1-3丁目	7	5	2
入船	4	1	3
日之出	8	4	4
未広1-2丁目	15	2	13
本塩	5		5
富浜1-3丁目	12	4	8
塩焼1-5丁目	14	6	8
宝1-2丁目	5	1	4
幸1-2丁目	17	14	3

市川市 全体	767	245	522
割合	100%	31.9%	68.1%

### 第3章 実態調査結果

本章は、市川市が実施した「令和7年度市川市分譲マンション実態調査」の結果に基づき、市内のマンションの形態や居住状況、管理運営の現状などについてまとめたものです。

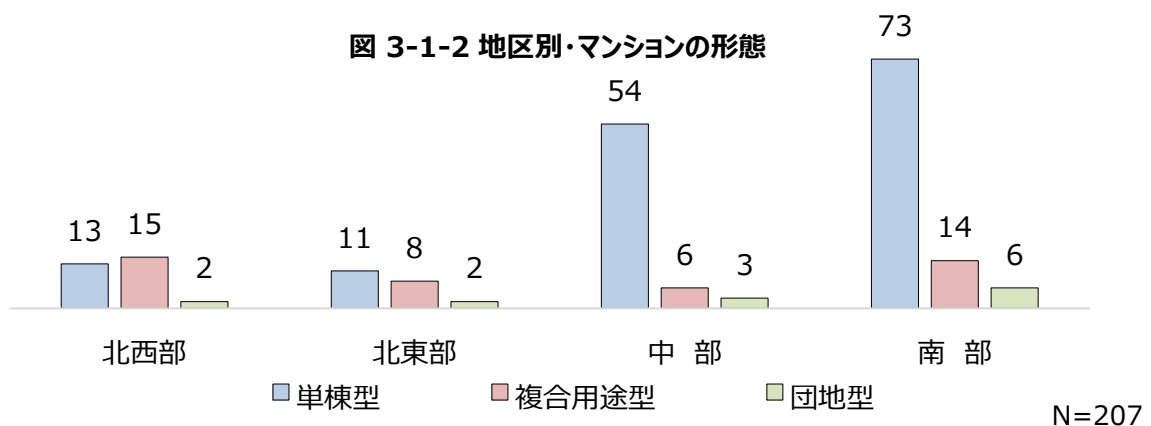
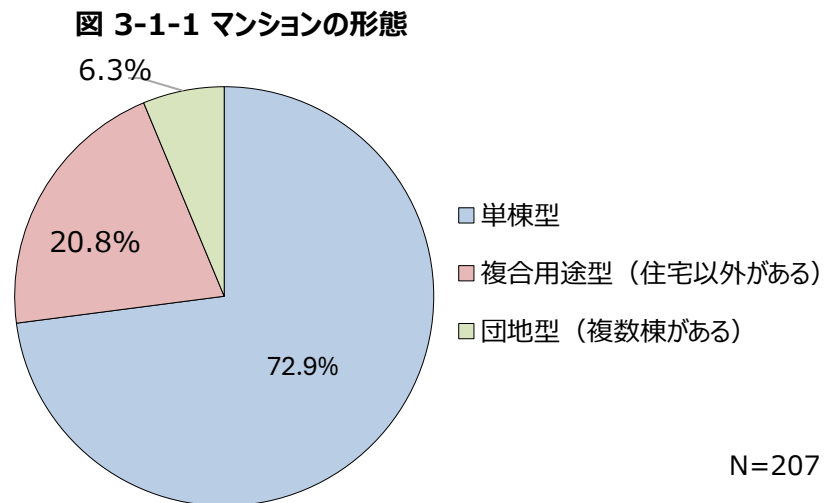
#### 1. マンションの概要について

##### (1) マンションの形態

今回調査では、マンションの形態を「単棟型（単棟で全部が住戸）」、「複合用途型（単棟で住戸と店舗等がある）」、「団地型（複数棟がある）」として分類しました。

全体をみると、「単棟型」が72.9%と最も多く、以下「複合用途型」が20.8%、「団地型」が6.3%となっています。

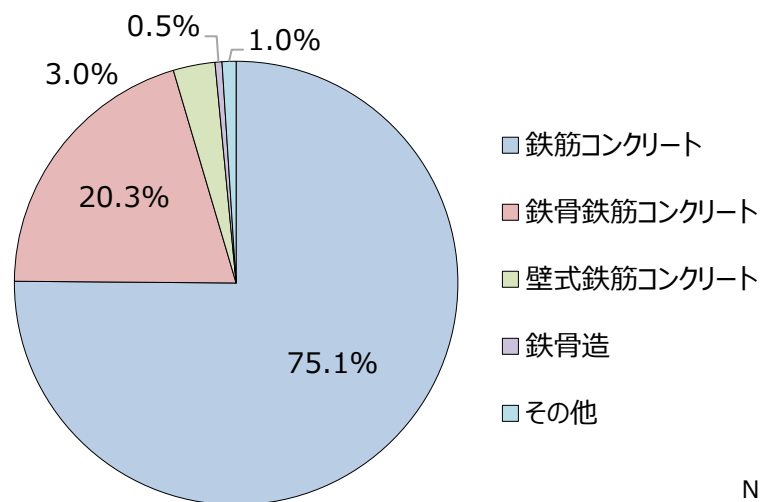
マンションの形態を地区別にみると、「中部」と「南部」で「単棟型」が特に多くなっています。



## (2) 建物の構造

マンションの構造については、鉄筋コンクリート造が75.1%で最も多く、その次が鉄骨鉄筋コンクリート造で20.3%となっています。

図 3-1-3 建物の構造

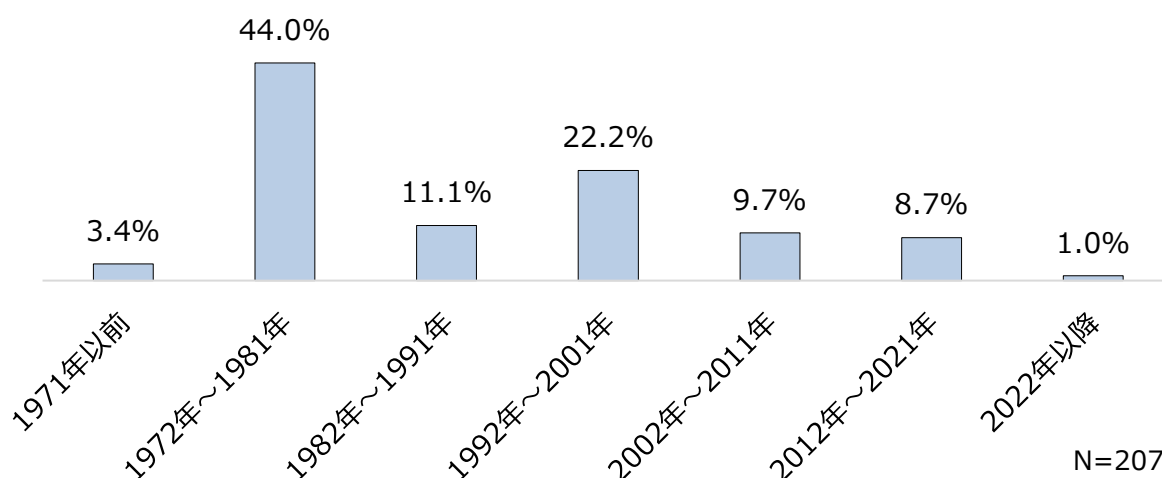


N=197

## (3) 竣工年

竣工年別の割合をみると、昭和56年（1981年）以前に竣工したマンションが47.4%で最も多く、その次が1992～2001年に竣工したマンションで22.2%となっています。

図 3-1-4 竣工年別分布

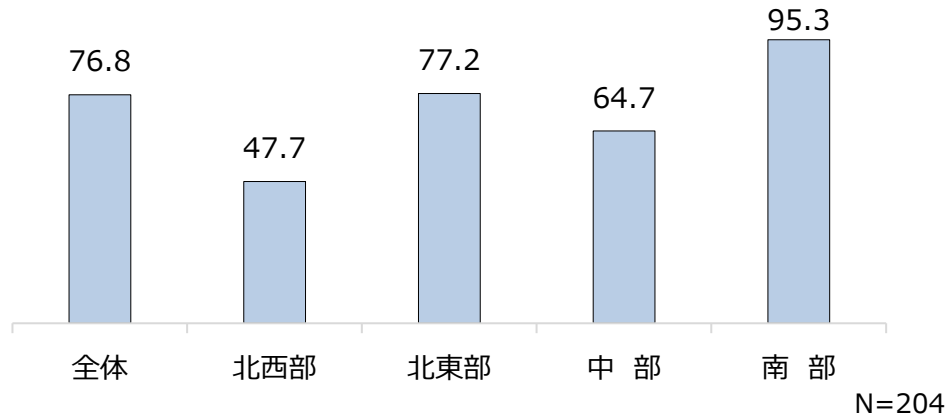


N=207

## (4) 住宅戸数

管理組合当たりの住宅戸数は76.8戸となっています。地区別の平均住宅戸数を見ると、「南部」が最も多く95.3戸、「北西部」が最も少なく47.7戸となっています。

図 3-1-5 地区別 平均住宅戸数



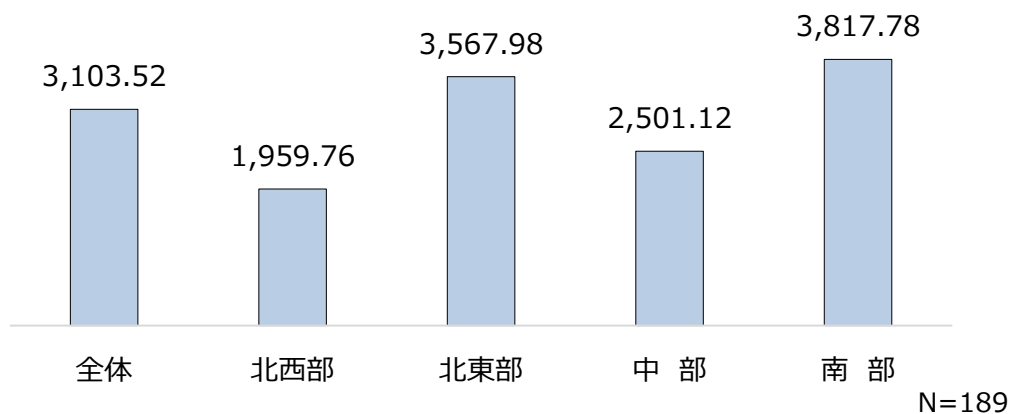
住宅・店舗事務所等	全体戸数 (N=204)	住宅戸数 (N=201)	店舗 (N=45)	事務所 (N=29)
平均戸数	77.5	76.8	4.0	2.3

**(5) 敷地面積**

全体の平均敷地面積は、3,103.52㎡となっています。

地区別の平均敷地面積をみると、「南部」が最も大きく3,817.78㎡、「北西部」が最も小さく1,959.76㎡となっています。

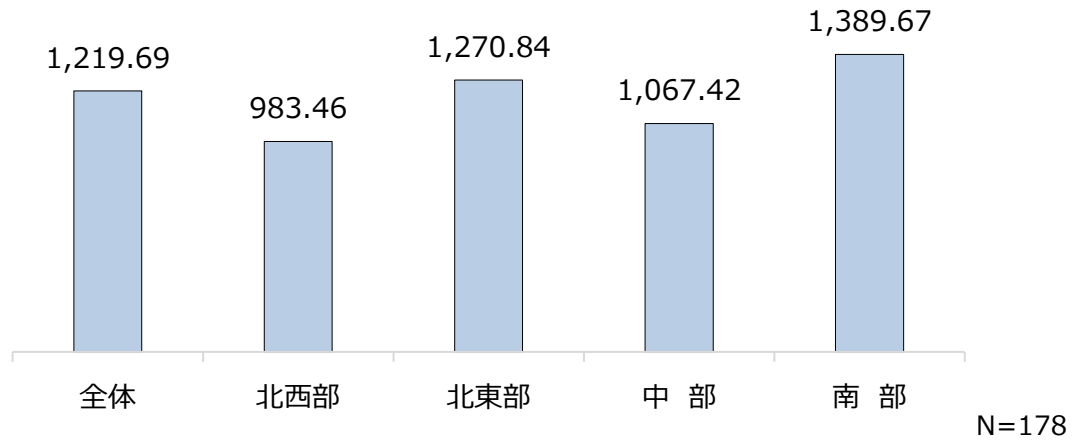
図 3-1-6 地区別 平均敷地面積 (㎡)



**(6) 建築面積**

全体の平均建築面積は、1,219.69㎡となっています。地区別の平均建築面積をみると、「南部」が最も大きく1,389.67㎡となっています。地区ごとの大小関係は平均敷地面積と同様の傾向がみられます。

図 3-1-7 地区別 平均建築面積 (㎡)

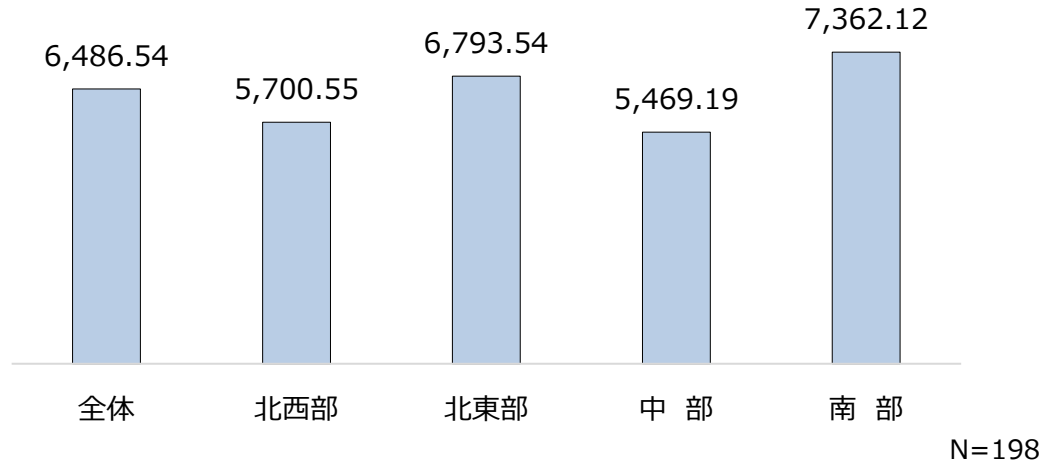


### (7) 延床面積

全体の平均延床面積は、6,486.54㎡/管理組合となっています。

地区別の平均延床面積をみると、「南部」が最も大きく7,362.12㎡となっています。

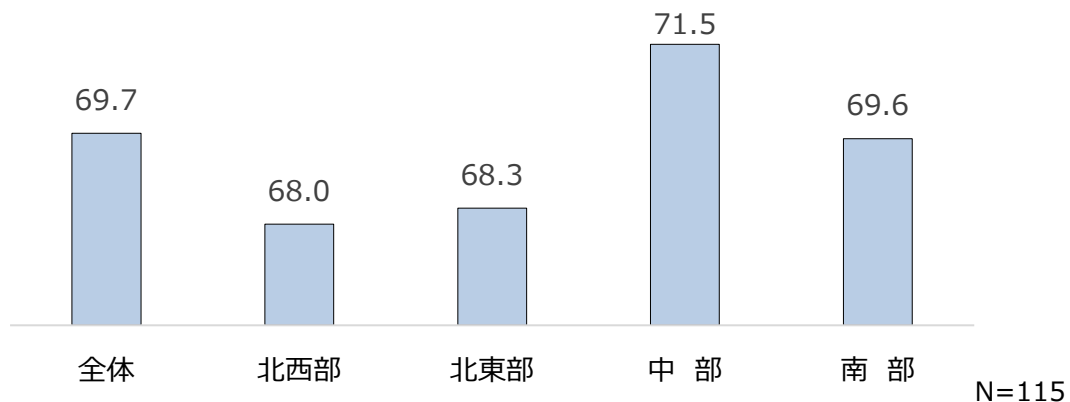
図 3-1-8 地区別 平均延床面積 (㎡)



### (8) 平均戸当たり専有面積

戸当たりの平均専有面積は、69.7㎡となっています。地区別の戸当たりの平均専有面積をみると、中部が最も大きく71.5㎡となっています。

図 3-1-9 地区別 平均戸当たり専有面積 (㎡)



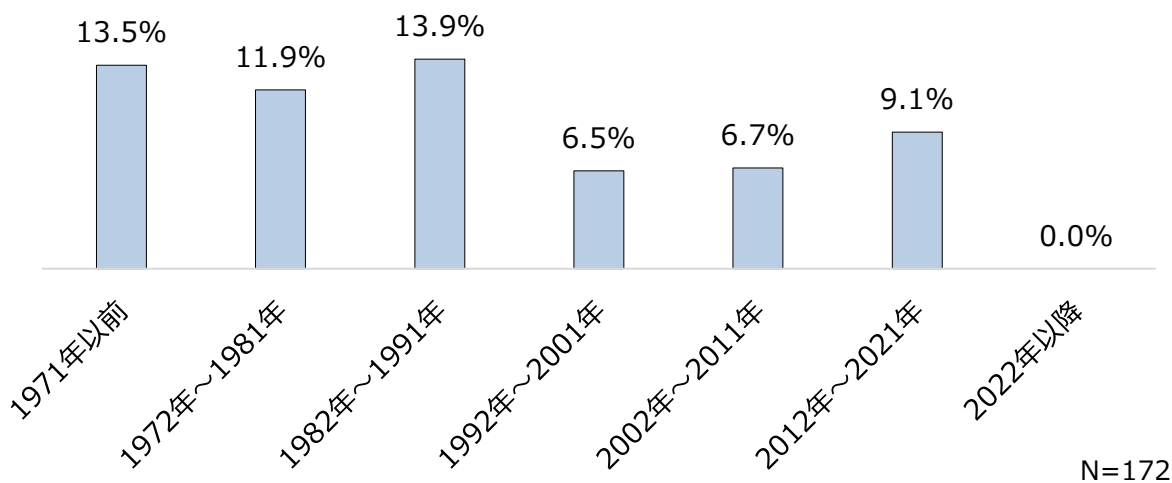
### (9) 賃貸戸数

賃貸住戸のあるマンションの割合は全体の85.5%となっています。また、賃貸戸数について回答のあったマンション13,013戸のうち、賃貸戸数は1,375戸となっており、「賃貸戸数割合」は10.6%です。(賃貸住戸のあるマンションに限ると11.5%)

竣工年別の賃貸戸数割合をみると、竣工年が古いマンションの賃貸住戸のある割合が高くなっています。

賃貸住戸	あり	なし	合計
回答数 : N [管理組合]	147	25	172
割合	85.5%	14.5%	100%

図 3-1-10 竣工年別 賃貸戸数割合



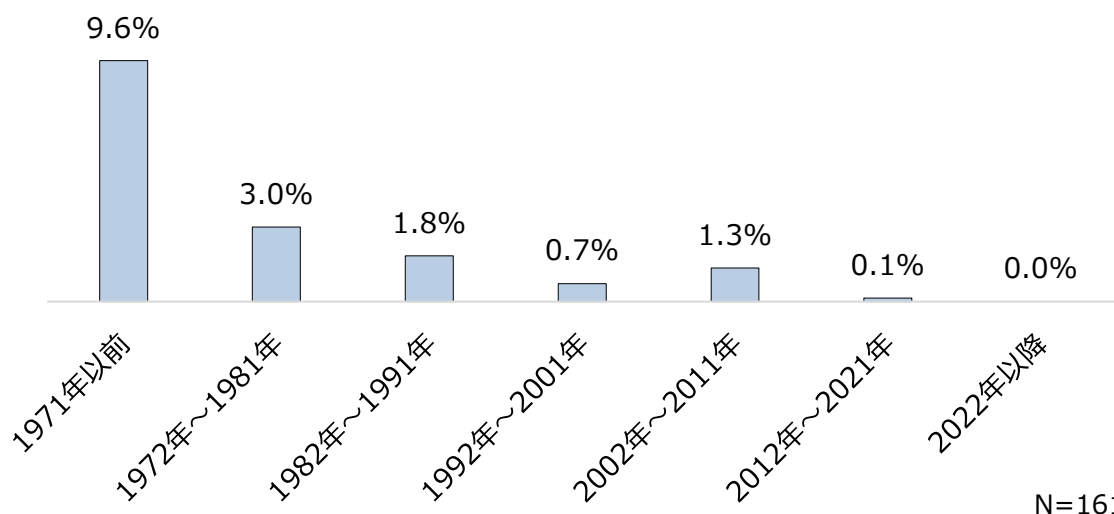
### (10) 空室戸数（3か月以上の空室）

空室のあるマンションの割合は全体の44.7%となっています。また、空室戸数について回答のあったマンション12,271戸のうち、空室は277戸となっており、「空室割合」は2.3%です。（空室住戸のあるマンションに限ると3.6%）

竣工年別の空室割合をみると、竣工年が古いマンションほど空室割合が高くなっています。

空室	あり	なし	合計
回答数：N（管理組合）	70	85	155
割合	45.2%	54.8%	100.0%

図 3-1-11 竣工年別 空室割合



### (11) 高齢者（65歳以上）のみの世帯

高齢者のみの世帯住戸があるマンションの割合は全体の89.4%となっています。

また、高齢者のみ世帯住戸について回答のあったマンション6,383戸のうち、高齢者のみ世帯住戸は1,606戸となっており、「高齢者のみ世帯住戸割合」は25.2%です（高齢者のみ世帯住戸のあるマンションに限ると26.7%）。

竣工年別の高齢者のみ世帯住戸の割合をみると、竣工年が1991年以前のマンションの高齢者のみ世帯住戸の割合が高くなっています。

高齢者のみ世帯住戸	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	84	10	94
割合	89.4%	10.6%	100%

図 3-1-12 竣工年別 高齢者（65歳以上）のみ世帯住戸の割合

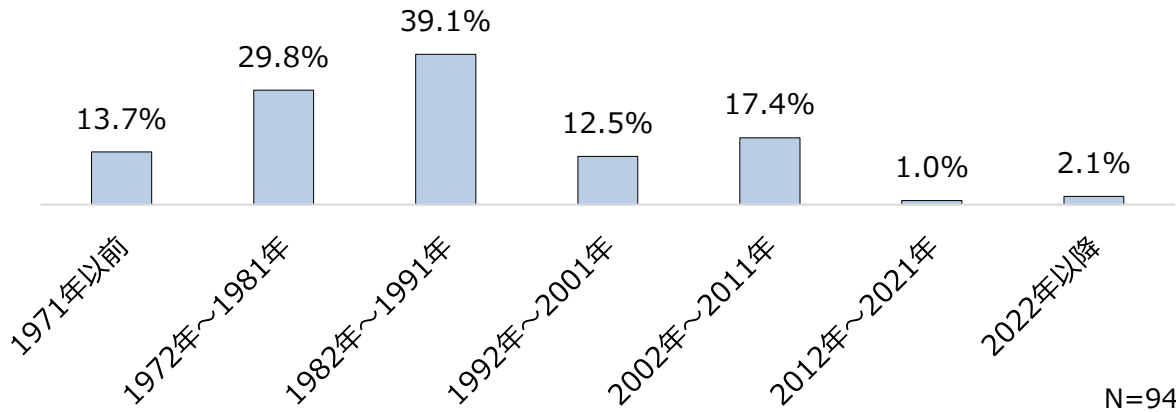
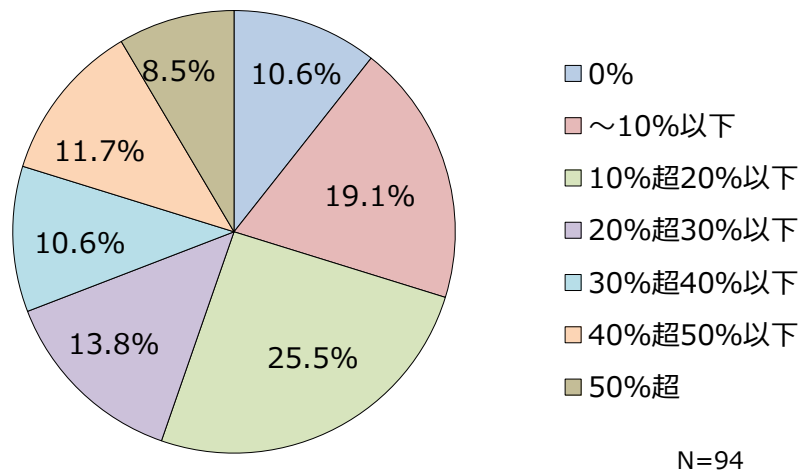


図3-1-13 高齢者世帯割合の分布



### (12) 高齢者（65歳以上）の単身世帯

高齢者の単身世帯住戸があるマンションの割合は全体の84.6%となっています。

また、高齢者の単身世帯住戸について回答のあったマンション6,830戸のうち、高齢者の単身世帯住戸は865戸となっており、「高齢者の単身世帯住戸割合」は12.7%です（高齢者の単身世帯住戸のあるマンションに限ると13.5%）。

竣工年別の高齢者の単身世帯住戸の割合をみると、竣工年が1981年以前のマンションの高齢者の単身世帯住戸の割合が高くなっています。

高齢者単身世帯住戸	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	77	14	91
割合	84.6%	15.4%	100%

図 3-1-14 竣工年別 高齢者単身世帯住戸の割合

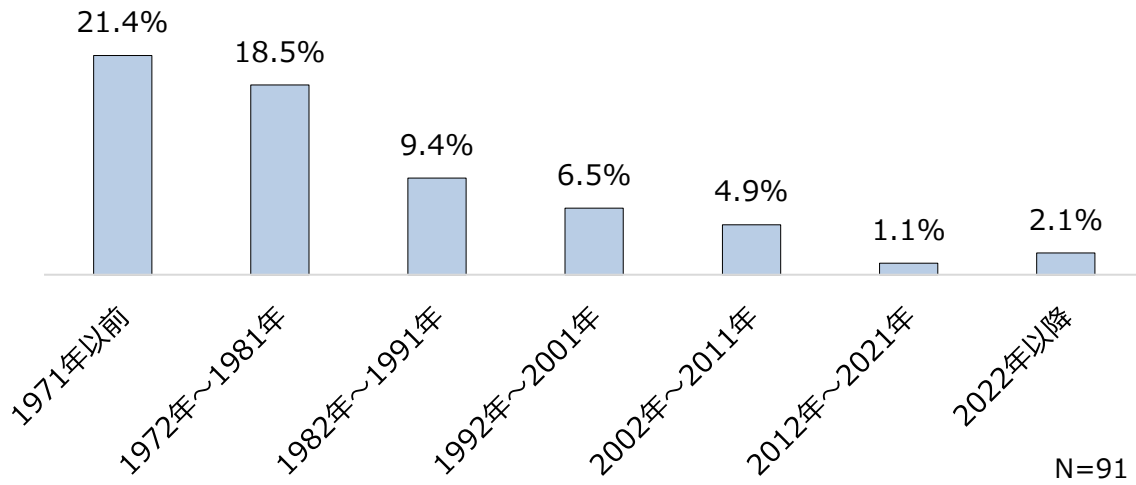
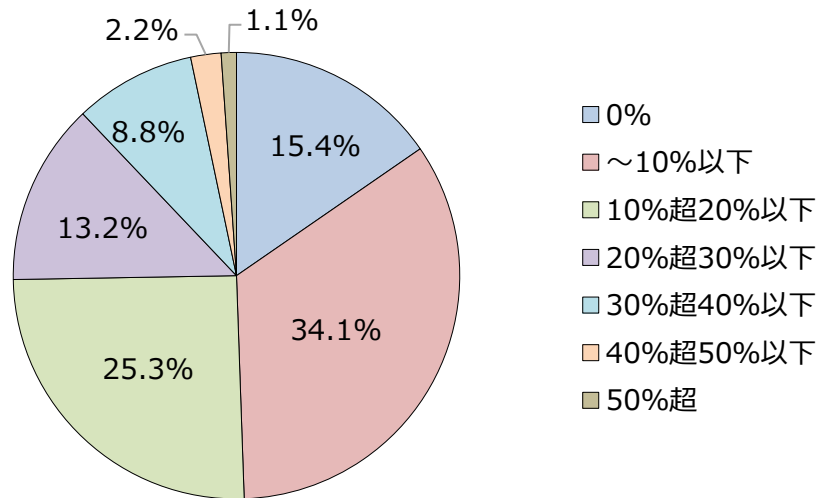


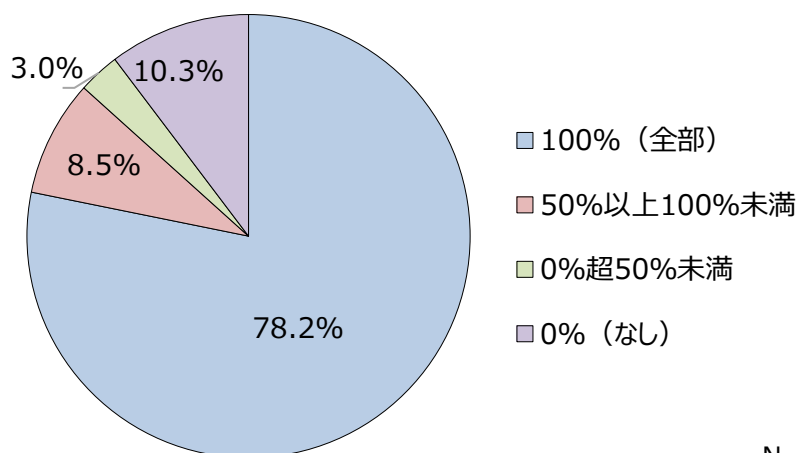
図3-1-15 高齢者単身世帯割合の分布



### (13) 35㎡以上の住宅戸数割合

住宅のうち35㎡以上の住戸の割合をみると、「全て35㎡以上の住戸」（100%（全部））が78.2%、「35㎡以上の住戸と35㎡未満の住戸が混在」（0%超100%未満）が11.5%、「全て35㎡未満の住戸」（0%（なし））が10.3%となっています。

図 3-1-16 35㎡以上の住宅戸数割合



N=165

### (14) 管理事務室の有無

管理事務室は79.5%が設置しています。

管理事務室	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	163	42	205
割合	79.5%	20.5%	100%

### (15) 集会室

集会室は38.0%が設置しています。

集会室	あり	なし	合計
回答数：N (管理組合)	76	121	197
割合	38.6%	61.4%	100.0%

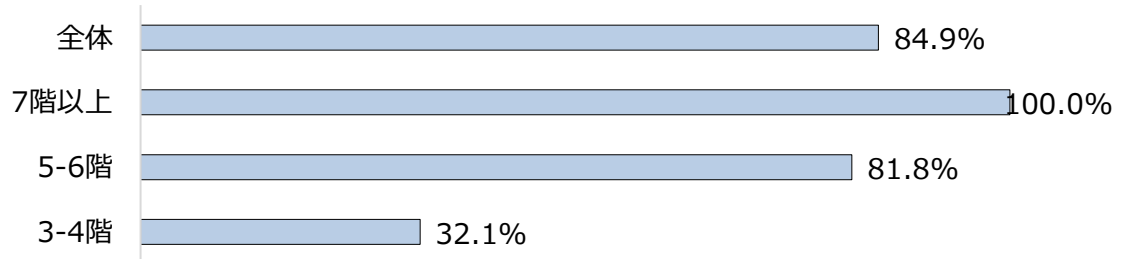
### (16) エレベーター

エレベーターは84.9%が設置しています。

階数別の設置割合では、3～4階建てが32.1%、5～6階建てが81.8%、7階以上では100%となっています。

エレベーター	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	174	31	205
割合	84.9%	15.1%	100%

図 3-1-17 エレベーターの階数別設置割合



N=174

### (17) オートロック

オートロックは46.3%が設置しています。

オートロック	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	95	110	205
割合	46.3%	53.7%	100%

### (18) 防犯カメラ

防犯カメラは80.5%が設置しています。

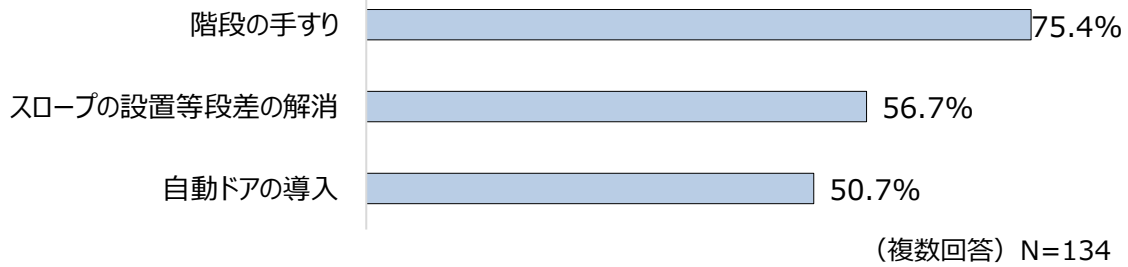
防犯カメラ	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	165	40	205
割合	80.5%	19.5%	100%

### (19) バリアフリー

バリアフリーについては、64.7%の管理組合が対応しています。内訳をみると「階段の手すり」設置が75.4%、「スロープの設置等段差の解消」が56.7%、「自動ドアの導入」が50.7%となっています。

バリアフリー	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	134	73	207
割合	64.7%	35.3%	100%

図 3-1-18 バリアフリー施設の内訳



### (20) 太陽光発電設備

太陽光発電設備は2管理組合が設置しています。

太陽光発電設備	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	2	203	205
割合	1.0%	99.0%	100%

### (21) 電気自動車の充電設備

電気自動車の充電設備は1管理組合が設置しています。

電気自動車の充電設備	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	1	204	205
割合	0.5%	99.5%	100%

### (22) 宅配ロッカー

宅配ロッカーは42.4%が設置しています。平均の収納個数は11.5個です。

宅配ロッカー	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	87	118	205
割合	42.4%	57.6%	100%

### (23) 置き配

置き配は53.4%の管理組合が認めています。そのうち、「置き配に関するルール」がある管理組合は4.5%で、多くの管理組合ではルールを決めていません。

置き配	認めている	認めていない	合計
回答数：N [管理組合]	93	81	174
割合	53.4%	46.6%	100%

置き配に関するルール	ある	ない	合計
回答数：N [管理組合]	4	85	89
割合	4.5%	95.5%	100%

## (24) 駐車場

駐車場は84.9%で設置されています。設置されている駐車場の種類別では、「平置き式」が最も多く80.5%、以下「機械式」19.5%、「立体自走式」17.8%となっています。

駐車場がある管理組合のうち、収容台数が「余っている」と回答した管理組合は41.8%、「いずれでもない」と回答した管理組合が35.9%、計77.8%の管理組合で駐車場が充足しています。一方、「不足している」と回答した管理組合は22.2%でした。

駐車場の有無	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	174	31	205
割合	84.9%	15.1%	100%

駐車場の種類（複数回答）	平置き式	機械式	立体自走式
回答数：N=174	140	34	31
割合	80.5%	19.5%	17.8%

駐車場の収容台数	余っている	不足している	いずれでもない
回答数：N=153	64	34	55
割合	41.8%	22.2%	35.9%

## (25) 駐輪場

駐輪場は92.6%で設置されています。設置されている駐輪場の種類別では、「平置き式」が最も多く63.5%、以下「2段ラック式」25.4%、「ラック式」23.3%の順となっています。

駐輪場がある管理組合のうち、収容台数が「余っている」と回答した管理組合は45.4%、「いずれでもない」と回答した管理組合が41.1%、計86.5%の管理組合で駐輪場が充足しています。一方、「不足している」と回答した管理組合は13.5%でした。

駐輪場の有無	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	189	15	204
割合	92.6%	7.4%	100%

駐輪場の種類（複数回答）	平置き式	ラック式	2段ラック式
回答数：N=189	120	44	48
割合	63.5%	23.3%	25.4%

駐輪場の収容台数	余っている	不足している	いずれでもない
回答数：N=163	74	22	67
割合	45.4%	13.5%	41.1%

## (26) バイク置場

バイク置場は71.2%で設置されています。バイク置場がある管理組合のうち、収容台数が「余っている」と回答した管理組合は45.7%、「いずれでもない」と回答した管理組合が45.7%、計91.3%の管理組合でバイク置場が充足しています。一方、「不足している」と回答した管理組合は8.7%でした。

バイク置場の有無	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	146	56	205
割合	71.2%	28.8%	100%

バイク置場の収容台数	余っている	不足している	いずれでもない
回答数：N=127	58	11	58
割合	45.7%	8.7%	45.7%

## (27) 荷捌き用駐車スペース

荷捌き用駐車スペースは34.0%で設置されています。荷捌き用駐車スペースがある管理組合の駐車スペースは平均2.4台です。また、管理組合が必要と思う荷捌き駐車スペースは平均1.4台です。

荷捌き用駐車スペース	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	48	93	141
割合	34.0%	66.0%	100%

## 2. 管理組合の運営について

### (1) 管理組合の有無

管理組合とは、分譲マンションの区分所有者全員で構成される団体で、マンションの敷地や共用部分を維持・管理することを目的としています。今回調査では、回答のあったマンション全体の97.5%が「管理組合がある」と回答しています。

管理組合	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	199	5	204
割合	97.5%	2.5%	100%

### (2) 管理組合法人

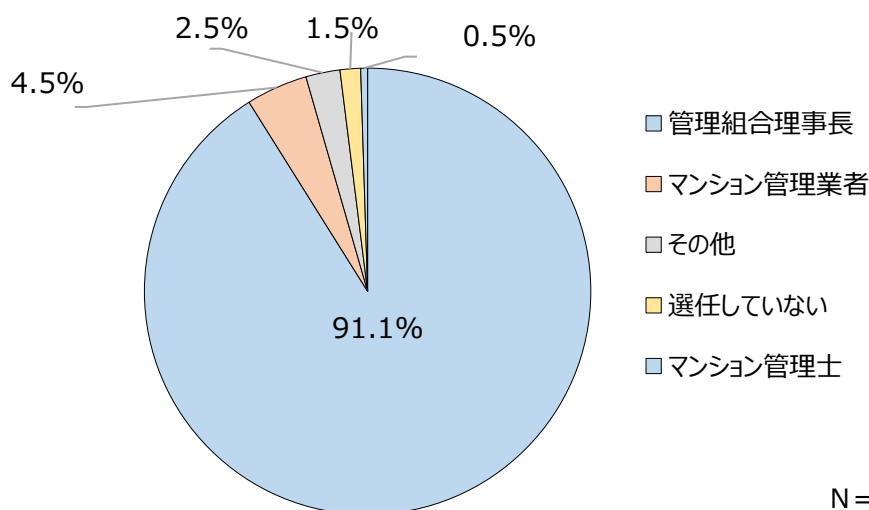
管理組合の法人化について「法人化している」と回答した管理組合は5.8%です。

管理組合の法人化	している	していない	合計
回答数：N [管理組合]	11	179	190
割合	5.8%	94.2%	100%

### (3) 管理者の選任

管理者として「管理組合理事長」を選任している管理組合は91.1%です。

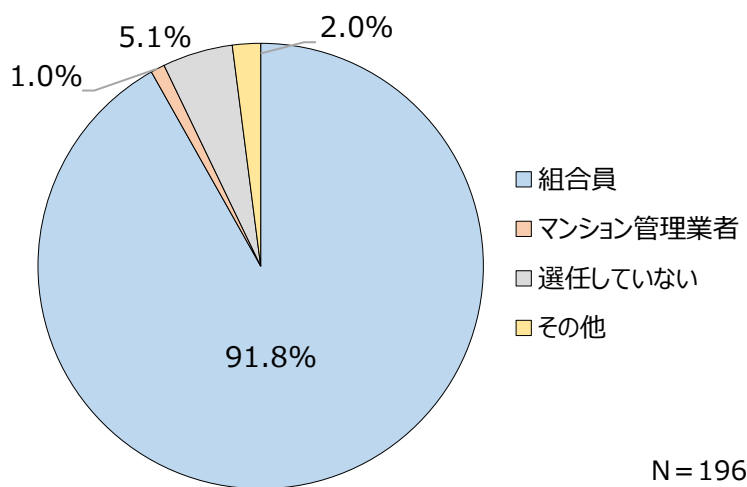
図 3-2-1 管理者の選任



#### (4) 監事

監事として「組合員」を選任している管理組合は91.8%です。

図 3-2-2 監事の選任



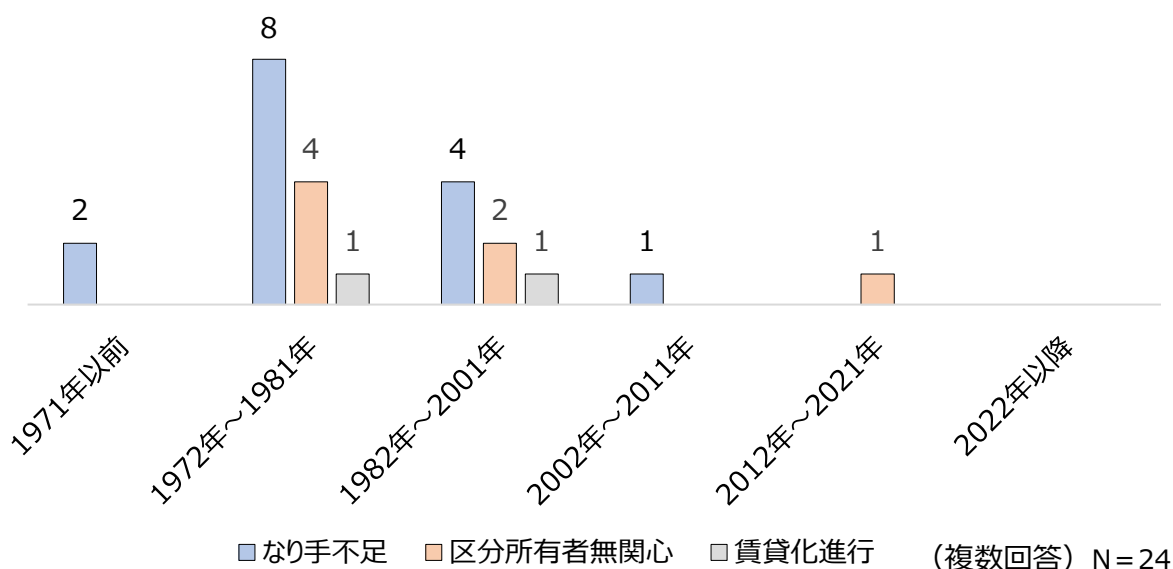
#### (5) 管理者の第三者選任

区分所有者以外の第三者を管理者として選任することを「検討している」と回答した割合は9.7%であり、「検討していない」と回答した割合は90.3%となっています。

また、「検討している」と回答した管理組合は築40年以上の高経年マンションが多く、検討理由の内訳は「役員のなり手不足」次いで「区分所有者の無関心」となっています。

管理者の第三者選任	検討している	検討していない	合計
回答数：N [管理組合]	18	167	185
割合	9.7%	90.3%	100%

図 3-2-3 竣工年別 管理者の第三者選任理由



### (6) 総会開催状況

総会は管理組合の最高議決機関です。管理組合は区分所有者等の集まりであり、物事を決めるときの意思決定の場となります。なお、総会は区分所有法において少なくとも毎年1回開くことが義務付けられています。

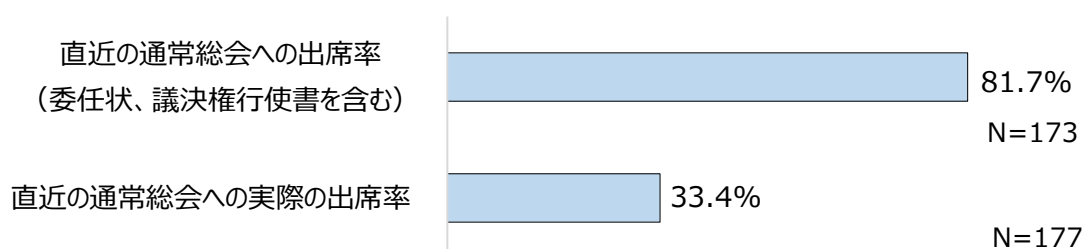
前年度実績では、ほとんどの管理組合が総会を1回以上開催しており、「開催していない」は3.5%となっています。

総会の開催	1回開催	2回以上開催	開催していない	合計
回答数：N [管理組合]	150	45	7	202
割合	74.3%	22.3%	3.5%	100%

### (7) 総会出席状況

直近の総会出席率は、「委任状及び議決権行使書を含む」が81.7%となっています。また「委任状及び議決権行使書を含まない実際の出席率」は33.4%となっています。

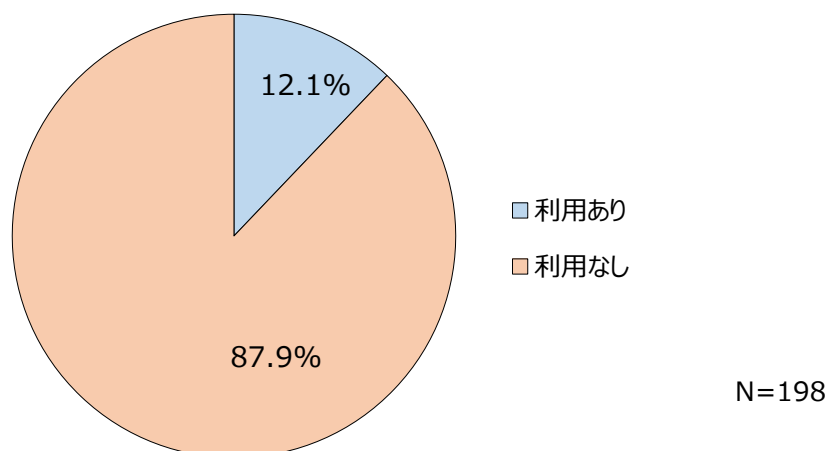
図 3-2-4 総会出席率



## (8) 総会Web会議

総会 Web 会議を「利用している」管理組合は 12.1%で、「利用していない」管理組合は 87.9%となっています。

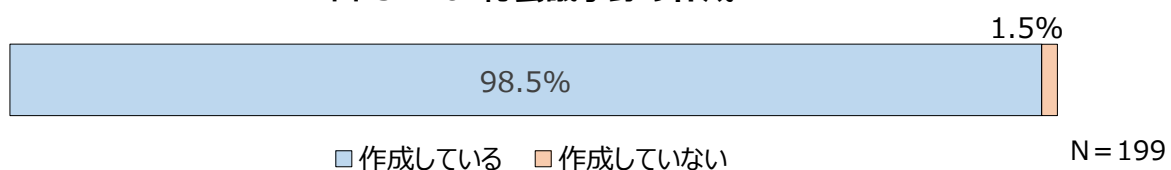
図 3-2-5 総会 Web 会議



## (9) 総会議事録

総会議事録を「作成している」管理組合は 98.5%で、「作成していない」管理組合は 1.5%となっています。

図 3-2-6 総会議事録の作成

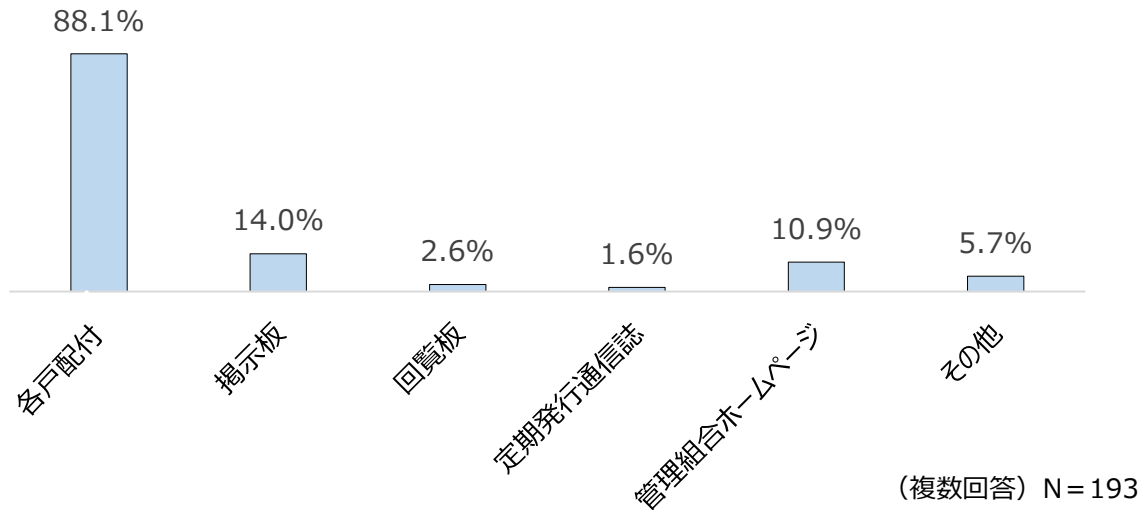


## (10) 総会議事録の広報

総会議事録の広報について、「広報している」管理組合は 95.1%で、その方法は、「各戸配付」が最も多く 88.1%となっています。

広報	広報している	広報していない	合計
回答数：N[管理組合]	193	10	203
割合	95.1%	4.9%	100%

図 3-2-7 総会議事録広報の方法



### (11) 管理組合役員の選任

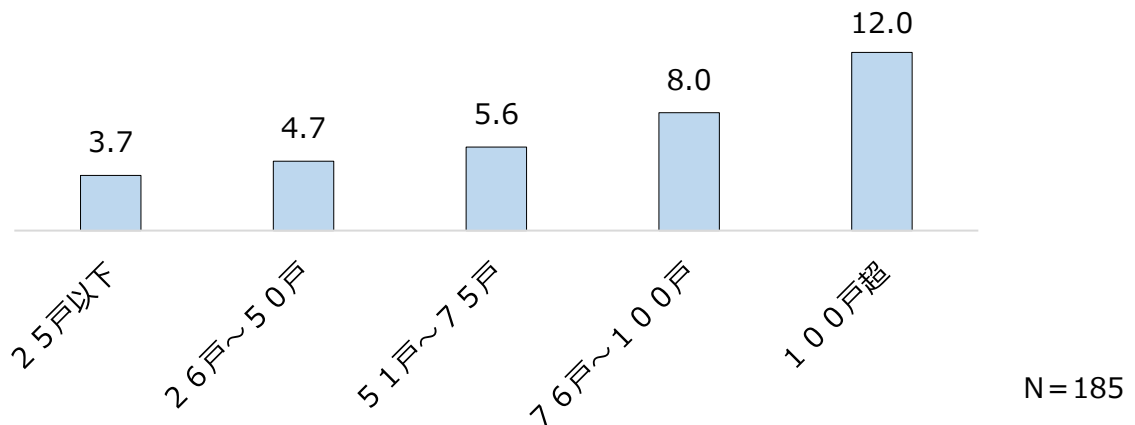
管理組合役員は 93.6%の管理組合で選任されています。一方で役員を選任していない管理組合は 6.4%でした。

役員の選任	選任している	選任していない	合計
回答数 : N [管理組合]	190	13	203
割合	93.6%	6.4%	100%

### (12) 役員の数

管理組合の役員数は理事の平均が 5.5 名、監事の平均が 1.2 名であり、マンションの規模が大きくなるにつれ役員数は多くなっています。

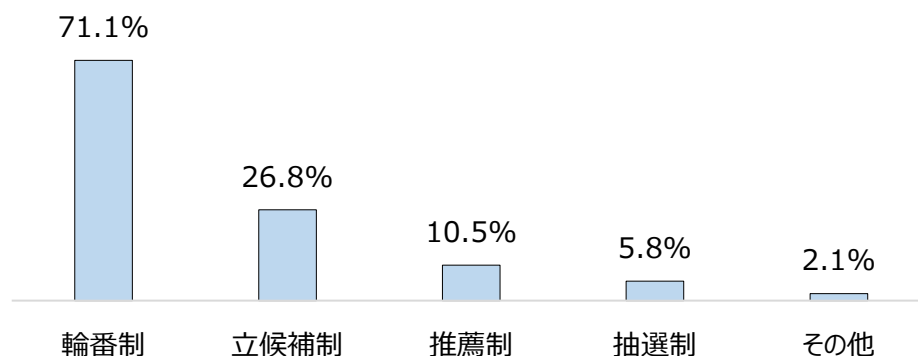
図 3-2-8 規模別管理組合役員（理事・監事）数



### (13) 役員選任方法

管理組合役員の選任方法について、輪番制が71.1%と最も多くなっています。

図 3-2-9 管理組合役員の選任方法

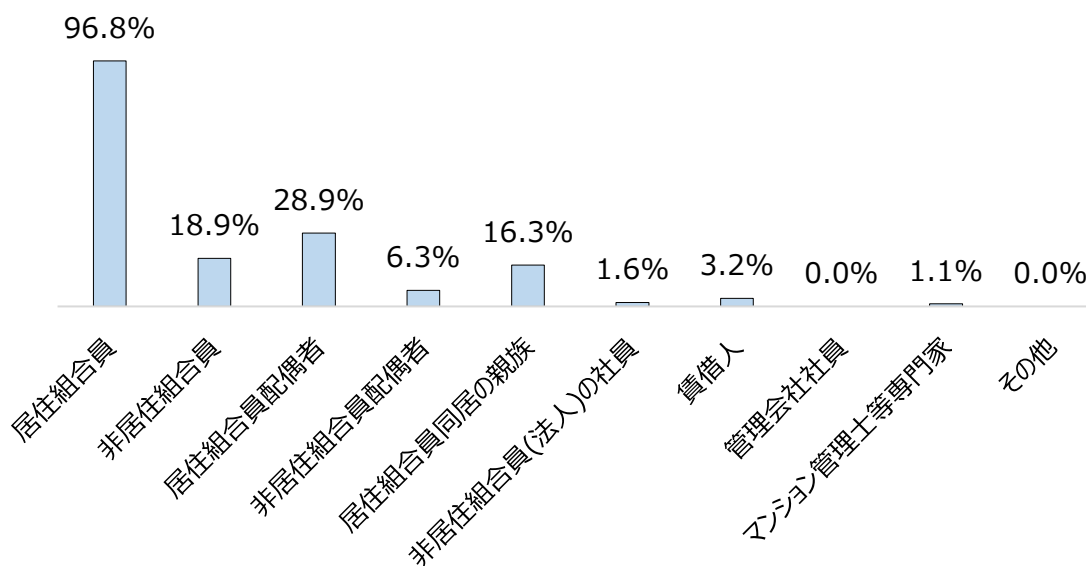


(複数回答) N=190

### (14) 役員を選任範囲

管理規約等で役員に選任できる範囲は、「居住組合員」が96.8%、「居住組合員の配偶者」が28.9%となっています。

図 3-2-10 管理組合役員の選任範囲

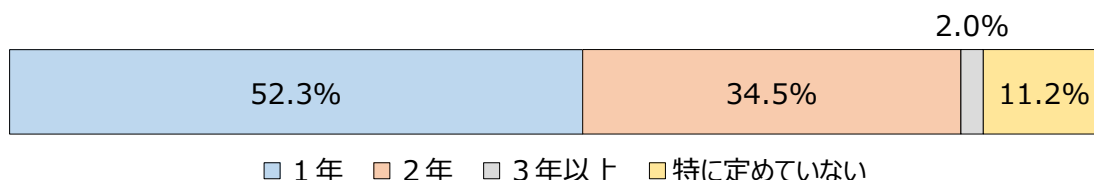


(複数回答) N=190

### (15) 役員の任期

役員の任期について「1年」が52.3%、「2年」が34.5%となっています。

図 3-2-11 管理組合役員の任期



N=197

### (16) 役員の改選人数

役員の改選人数について、「全員同時に改選」が57.7%、「半数ごとに改選」が29.1%となっています。

図 3-2-12 役員の改選人数



N=189

### (17) 役員報酬

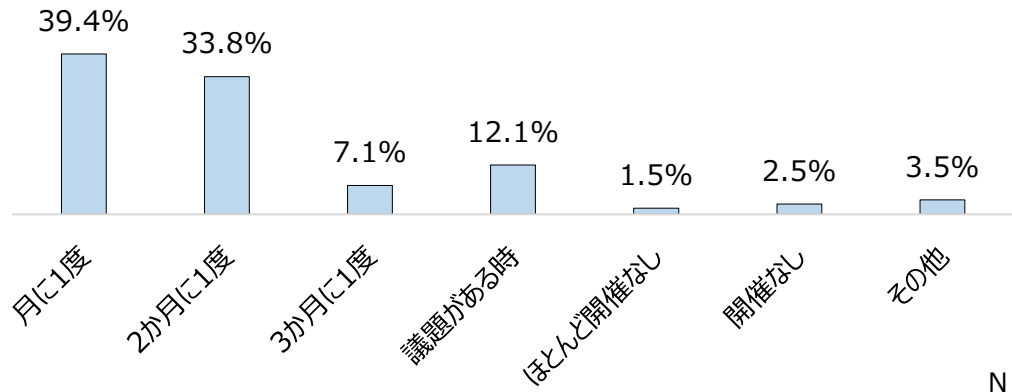
役員報酬について、役員に「支払いなし」の管理組合が70.7%で、「役員全員に支払い」が25.5%になっています。また、報酬支払額の平均は「理事長が122,752円/年」、「役員が47,274円/年」となっています。

支払い区分	役員全員に支払い	理事長のみ支払い	支払いなし	その他	合計
回答数:N[管理組合]	48	1	133	6	188
割合	25.5%	0.5%	70.7%	3.2%	100%

### (18) 理事会開催状況

理事会の開催は「月に1度程度」が39.4%、「2か月に1度程度」が33.8%となっています。

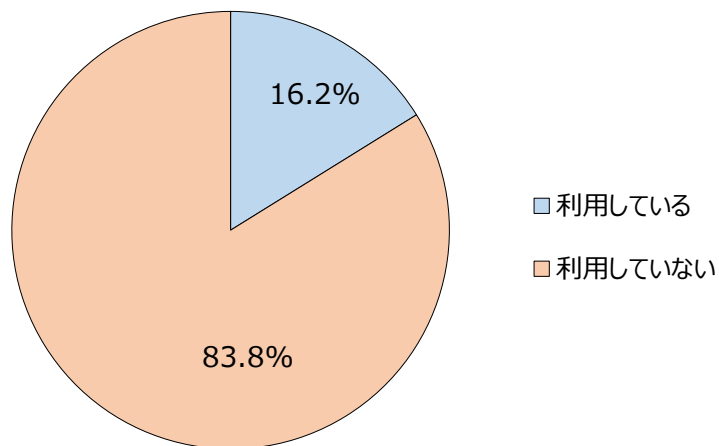
図 3-2-13 理事会開催状況



(19) 理事会Web会議

理事会で Web 会議の利用「ある」が 16.2%、「ない」が 83.8%となっています。

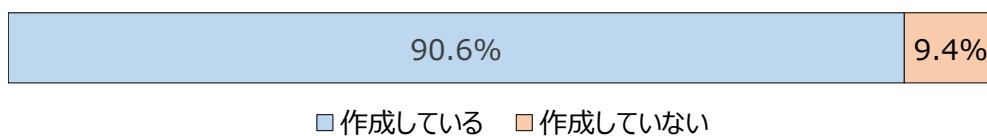
図 3-2-14 理事会 Web 開催状況



(20) 理事会議事録

理事会議事録を「作成している」は 90.6%、「作成していない」は 9.4%となっています。

図 3-2-15 理事会議事録の作成状況

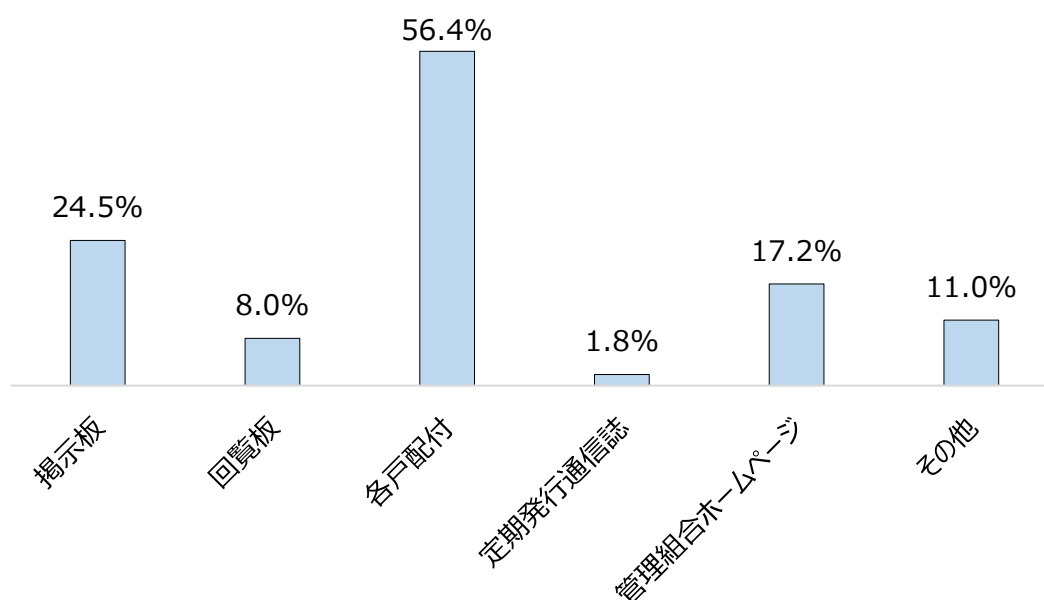


## (21) 理事会議事録の広報

理事会議事録の広報の方法について、「広報している」管理組合が全体の 80.7% であり、その方法は「各戸配付」が 56.4%、次いで「掲示板」が 24.5% となっています。

広 報	広報している	広報していない	合計
回答数：N [管理組合]	163	39	202
割 合	80.7%	19.3%	100%

図 3-2-16 理事会議事録の広報の方法



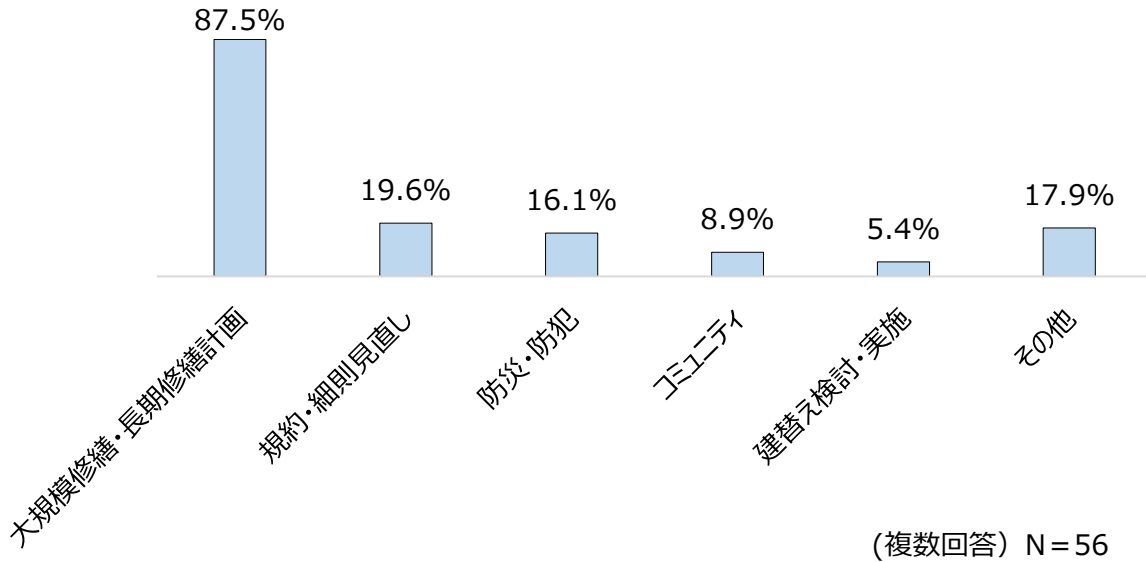
(複数回答) N=163

## (22) 専門委員会の設置

専門委員会を「設置している」が 37.3%、「設置していない」が 62.7% となっています。設置している専門委員会の種類では「大規模修繕・長期修繕計画」が最も多く、87.5% となっています。

専門委員会	設置している	設置していない	合計
回答数：N[管理組合]	56	94	150
割 合	37.3%	62.7%	100%

図 3-2-17 専門委員会の種類



(23) 組合員名簿と居住者名簿

組合員名簿及び居住者名簿について、「両方の名簿がある」は73.0%で、「両方の名簿がない」は6.9%となっています。また、「ある」と回答した管理組合の56.2%が利用ルールを「定めている」となっています。

図 3-2-18 組合員名簿と居住者名簿

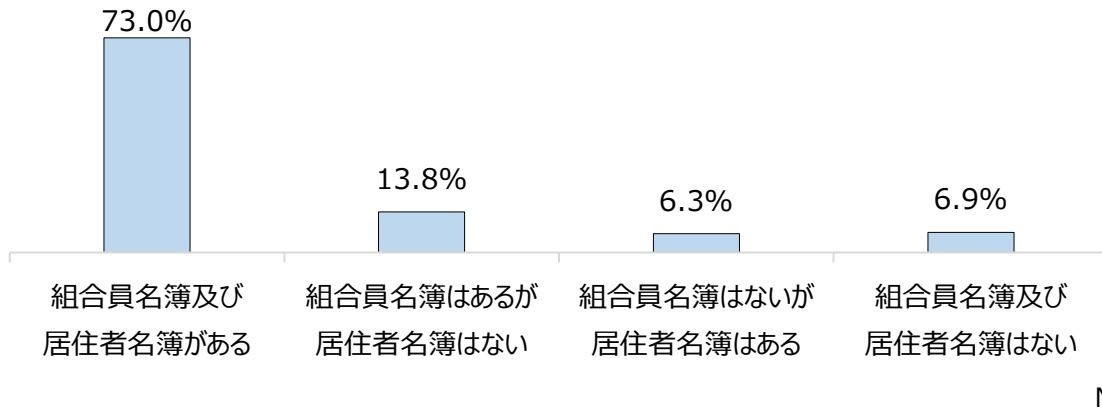
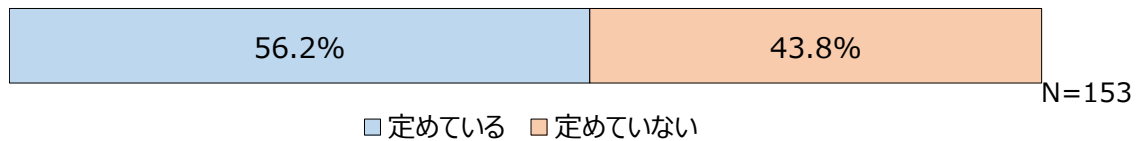


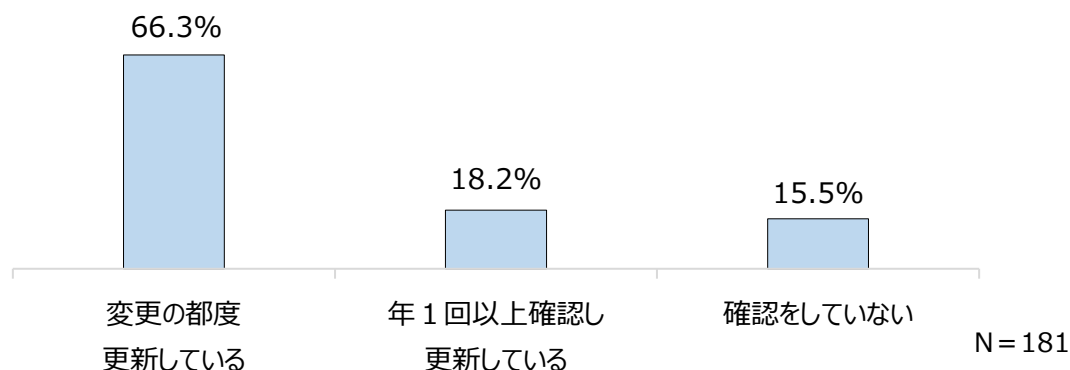
図 3-2-19 組合員名簿と居住者名簿の利用ルール



## (24) 名簿の更新

名簿の内容が「変更の都度更新」している管理組合は 66.3%です。また「年に 1 回以上内容を確認し、変更があれば更新」している管理組合は 18.2%となっています。

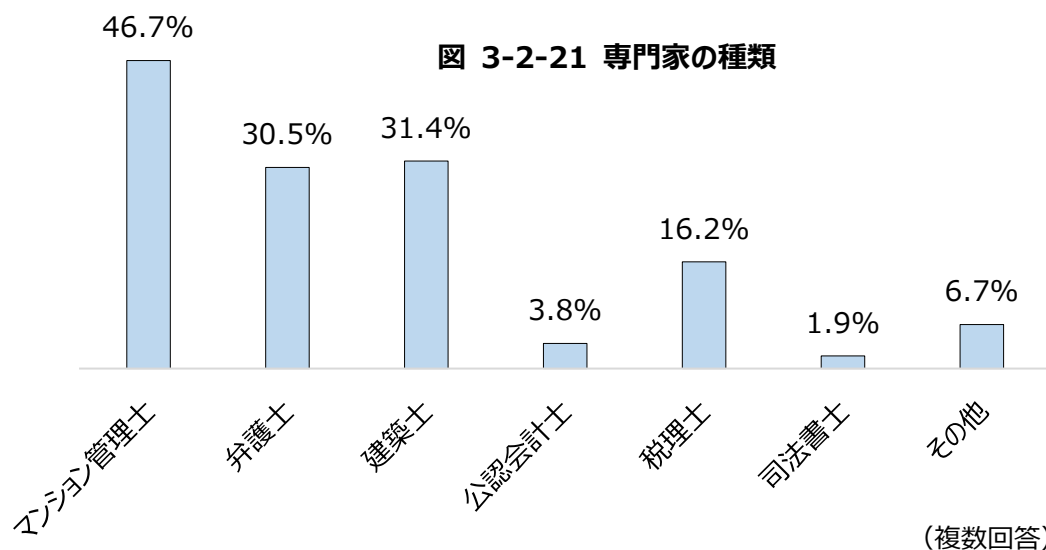
図 3-2-20 組員名簿と居住者名簿の更新



## (25) 専門家の活用状況

専門家の活用は、「活用したことがある」が 63.3%、「活用したことがない」が 36.7%となっています。また、専門家の種類は、「マンション管理士」が 46.7%で最も多く、次いで「建築士」が 31.4%、「弁護士」が 30.5%となっています。

専門家	活用したことがある	活用したことがない	合計
回答数：N[管理組合]	105	61	166
割合	63.3%	36.7%	100%



### 3. 管理規約の作成及び改正について

#### (1) マンション管理規約

管理規約は、管理組合の運営に必要な一定のルールを組合ごとに定めたものです。「管理規約がない」はわずかに3管理組合で、全体では98.5%の管理組合が規約を作成しています。

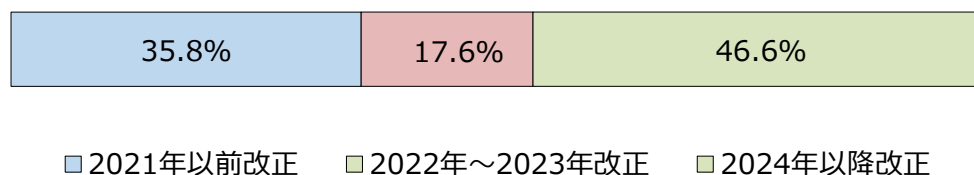
マンション管理規約	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	201	3	204
割合	98.5%	1.5%	100%

#### (2) 直近の管理規約改正年

管理規約のある管理組合のうち、84.8%が管理規約の改正を行っています。また、「改正あり」と回答があった管理組合の46.6%が2024年（令和6年）以降に規約を改正しています。

管理規約改正	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	151	27	178
割合	84.8%	15.2%	100%

図 3-3-2 管理規約改正年



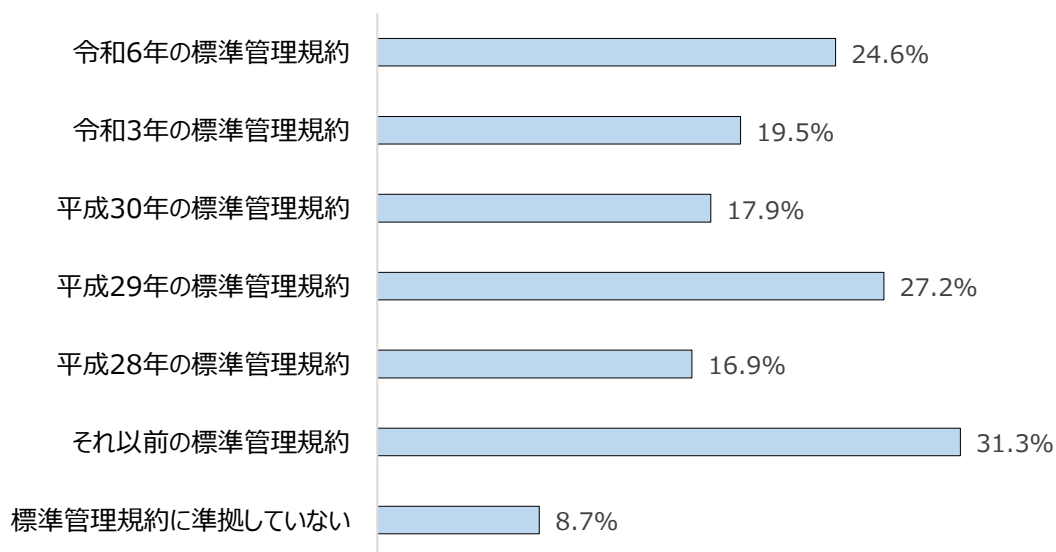
N=148

#### (3) 管理規約と標準管理規約

国土交通省は、管理規約の標準モデルとして「標準管理規約」を示しています。これをマンションの実態に即して変更し、規約を作成しているところが多いようです。

作成した管理規約の標準管理規約への準拠についての設問では、「平成28年(2016年)改正標準管理規約よりも前のものに概ね準拠している」が31.3%と多く、最新の「令和6年(2024年)に改正した標準管理規約に準拠している」が24.6%となっています。

図 3-3-3 標準管理規約の準拠



(複数回答) N = 195

上記グラフの凡例説明

その年に改正された標準管理規約に準拠している	改正された主な内容
令和6年の標準管理規約	高経年マンションへの対応等
令和3年の標準管理規約	IT対応、感染症対策等
平成30年の標準管理規約	マンション敷地売却関係等
平成29年の標準管理規約	民泊への対応等
平成28年の標準管理規約	外部専門家活用・暴力団排除等
それ以前の標準管理規約に概ね準拠している	
標準管理規約に準拠していない	

#### (4) 管理計画認定基準に適合する条文の有無

管理計画認定制度における管理規約に関する認定基準については概ね6割の管理組合が規約に定めています。

管理規約の規定	回答数：N [管理組合]	あり	割合
緊急時における専有部分への立入り	187	117	62.6%
修繕等の履歴情報の整理・管理等	187	111	59.4%
管理・経理に関する情報の書面提供	187	119	63.6%

## (5) 専有部分のリフォームのルール

専有部分のリフォームのルールについては、「管理規約及び細則、またはそのいずれかに規定している」が77.5%、「特に規定がない」が22.5%となっています。

図3-3-4 専有部分のリフォームのルール



- 管理規約と細則のどちらかに定め有
- 管理規約または細則のどちらにも定め無

(複数回答) N=200

## (6) 民泊の定めについて

規約で民泊を認めている管理組合は今回調査の回答先ではありませんでした。

規約に民泊の認可	認めている	認めていない	合計
回答数：N[管理組合]	0	190	190
割合	0	100%	100%

## (7) 法律の改正について

令和7年5月に『老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律』が公布され、令和8年4月に施行されます。これらの法改正について、「知っている」が42.1%で、「知らない」は57.9%となっています。

法律の改正	知っている	知らない	合計
回答数：N[管理組合]	77	106	183
割合	42.1%	57.9%	100%

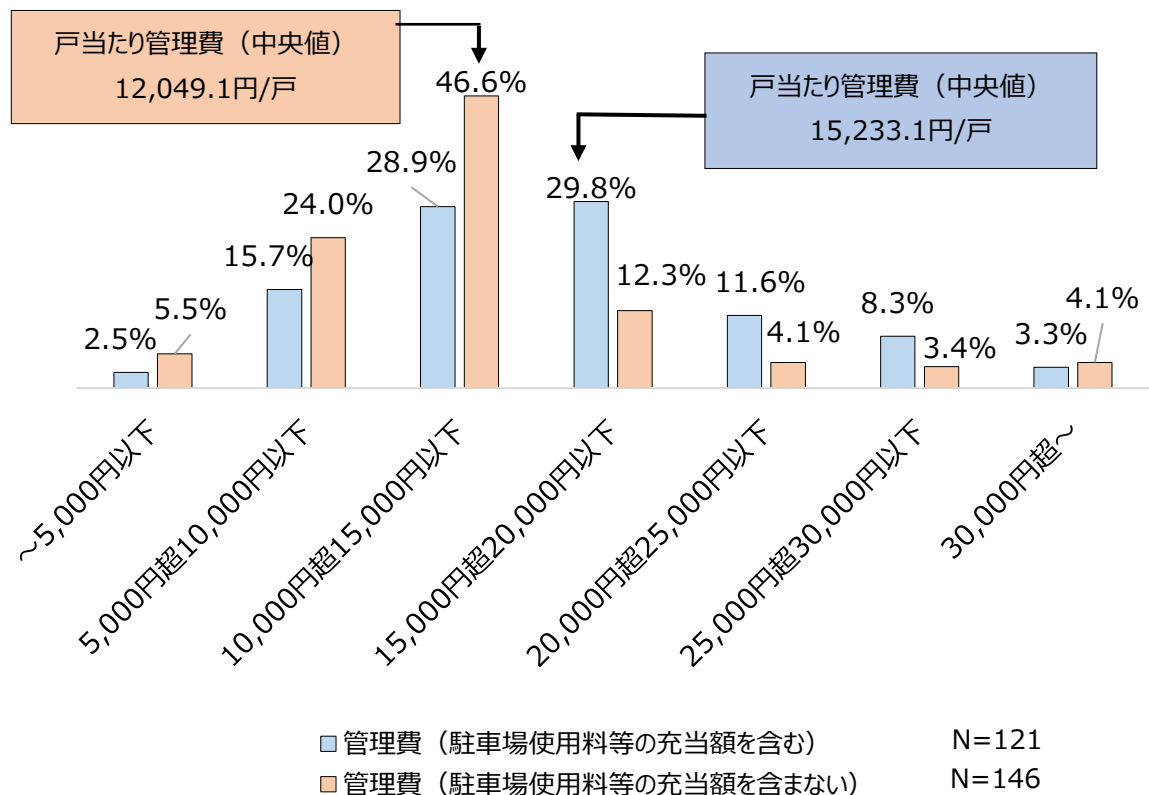
#### 4. 管理組合の経理について

##### (1) 管理費（月額）

戸当たりの管理費（月額）の分布をみると、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含む）」では「15,000 円超 20,000 円以下」が最も多く 29.8%、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含まない）」では「10,000 円超 15,000 円以下」が最も多く 46.6%となっています。

また、戸当たりの管理費（月額）の中央値は、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含む）」では 15,233.1 円/戸、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含まない）」では 12,049.1 円/戸となっています（今回は、大きな数値の影響を排除するため、平均値でなく中央値を採用しました。以下同様）

図 3-4-1 戸当たりの管理費（月額）の分布

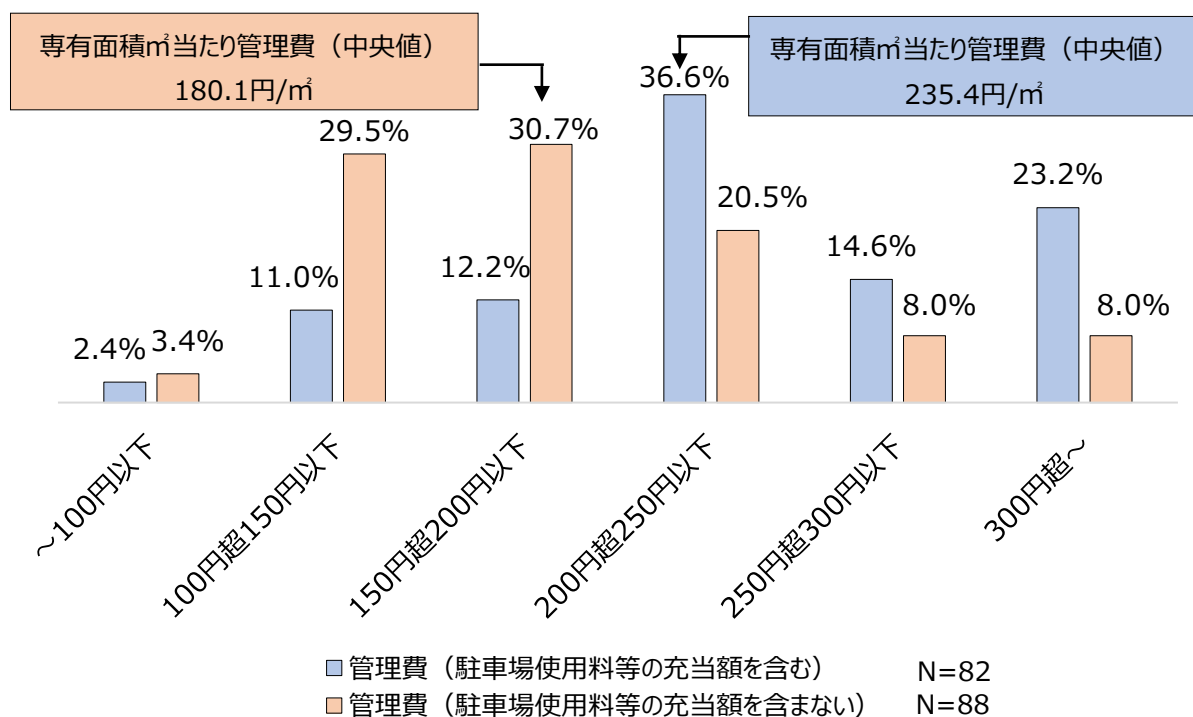


戸当たり管理費（月額）	中央値	（参考）平均値
駐車場使用料等の充当額を含む N=121	15,233.1 円/戸	17,158.6 円/戸
駐車場使用料等の充当額を含まない N=146	12,049.1 円/戸	16,029.8 円/戸

次に、専有面積当たりの管理費（月額）の分布をみると、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含む）」では「200 円超 250 円以下」が最も多く 36.6%、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含まない）」では「150 円超 200 円以下」が最も多く 30.7% となっています。

また、専有面積㎡当たりの管理費（月額）の中央値は、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含む）」では 235.4 円/㎡、「管理費（駐車場使用料等の充当額を含まない）」では 180.1 円/㎡となっています。

図 3-4-2 専有面積㎡当たりの管理費（月額）の分布

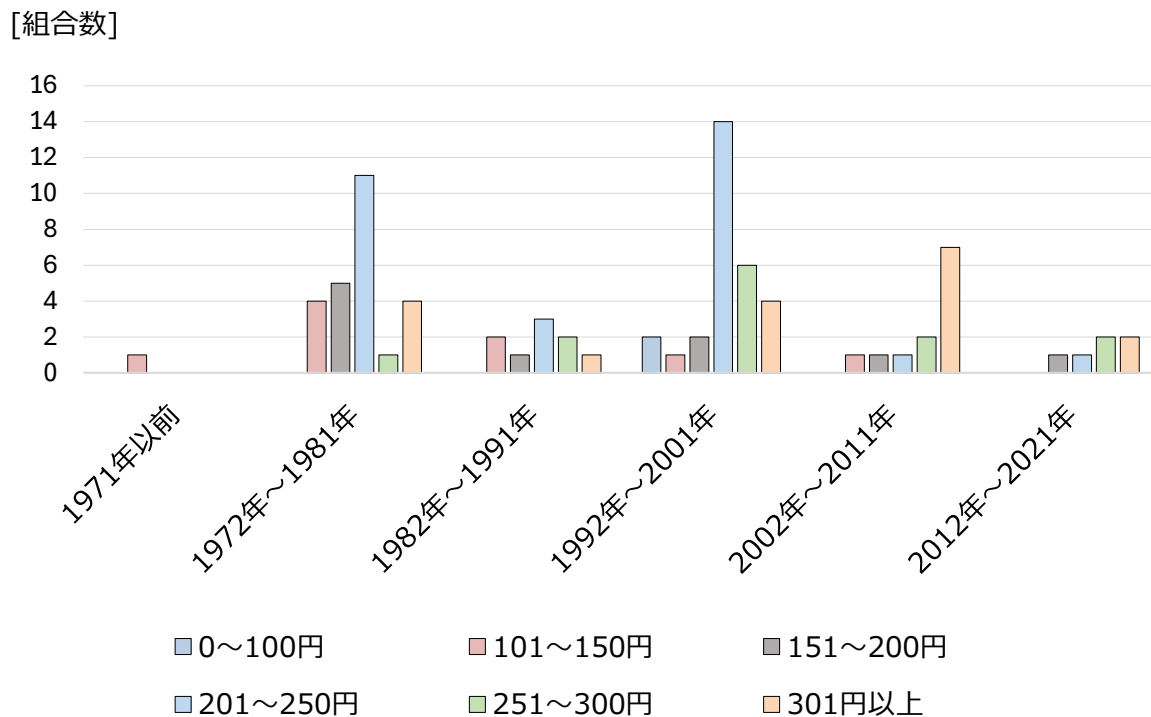


専有面積㎡当たり管理費（月額）	中央値	（参考） 平均値
駐車場使用料等の充当額を含む N=82	235.4 円/㎡	240.0 円/㎡
駐車場使用料等の充当額を含まない N=88	180.1 円/㎡	201.9 円/㎡

## （2）竣工年別専有面積㎡当たりの管理費（月額）

全体として築年が新しくなるほど㎡単価は高くなる傾向が見られます。特に 301 円以上は 1992 年以降で増加しています。（ここでは、管理費（駐車場使用料等の充当額を含む）を使用しています。）

図 3-4-3 竣工年別 専有面積㎡当たりの管理費



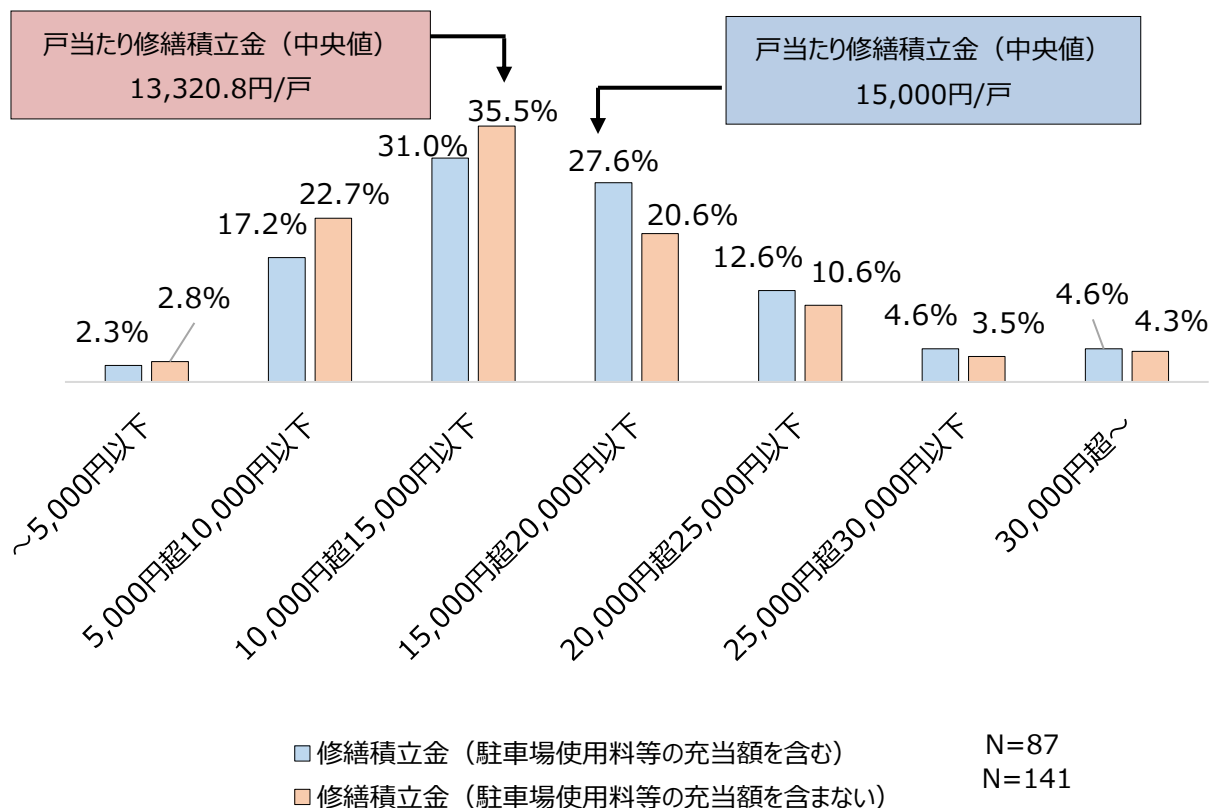
N=82

### (3) 修繕積立金 (月額)

戸当たりの修繕積立金 (月額) は、「修繕積立金 (駐車場使用料等の充当額を含む)」では「10,000 円超 15,000 円以下」が最も多く 31.0%、「修繕積立金 (駐車場使用料等の充当額を含まない)」でも「10,000 円超 15,000 円以下」が最も多く 35.5%となっています。

また、戸当たりの修繕積立金 (月額) の中央値は、「修繕積立金 (駐車場使用料等の充当額を含む)」では 15,000 円/戸、「修繕積立金 (駐車場使用料等の充当額を含まない)」では 13,320.8 円/戸となっています。

図 3-4-4 戸当たりの修繕積立金（月額）の分布

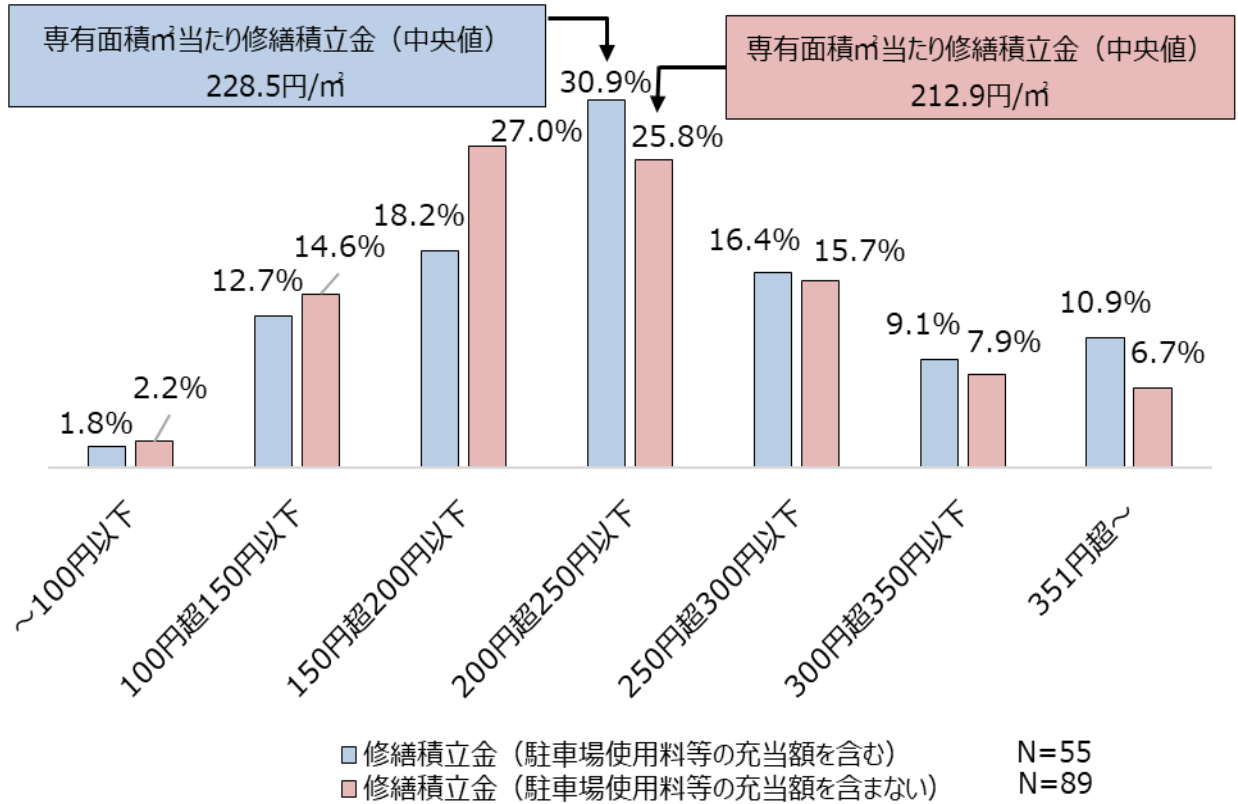


戸当たり修繕積立金（月額）	中央値	(参考) 平均値
駐車場使用料等の充当額を含む N=87	15,000.0 円/戸	32,631.5 円/戸
駐車場使用料等の充当額を含まない N=141	13,320.8 円/戸	24,784.4 円/戸

次に、専有面積 $\text{m}^2$ 当たりの修繕積立金（月額）の分布をみると、「修繕積立金（駐車場使用料等の充当額を含む）」では「200 円超 250 円以下」が最も多く 30.9%、「修繕積立金（駐車場使用料等の充当額を含まない）」では「150 円超 200 円以下」が最も多く 27.0%となっています。

また、専有面積 $\text{m}^2$ 当たりの修繕積立金（月額）の中央値は、「修繕積立金（駐車場使用料等の充当額を含む）」では 228.5 円/ $\text{m}^2$ 、「修繕積立金（駐車場使用料等の充当額を含まない）」では 212.9 円/ $\text{m}^2$ となっています。

図 3-4-5 専有面積㎡当たりの修繕積立金（月額）の分布

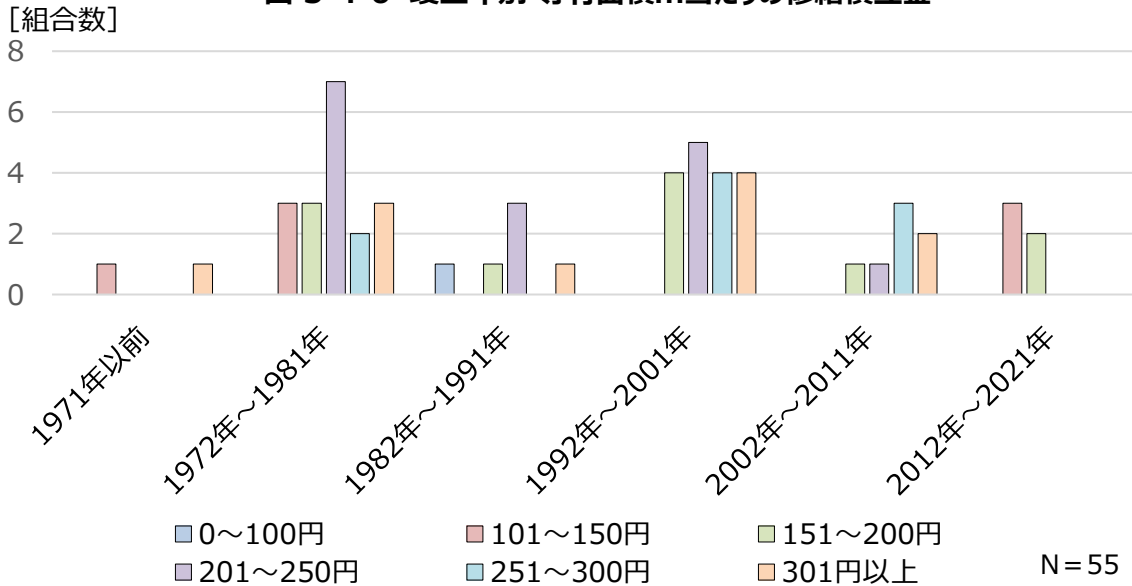


専有面積㎡当たり管理費（月額）	中央値	（参考） 平均値
駐車場使用料等の充当額を含む N=55	228.5 円/㎡	242.3 円/㎡
駐車場使用料等の充当額を含まない N=89	212.9 円/㎡	235.2 円/㎡

#### （4）竣工年別専有面積㎡当たりの修繕積立金（月額）

1990年代以降は200～300円以上が増加しています。竣工年が新しいほど、㎡当たり修繕積立金は高額になる傾向が見られます。

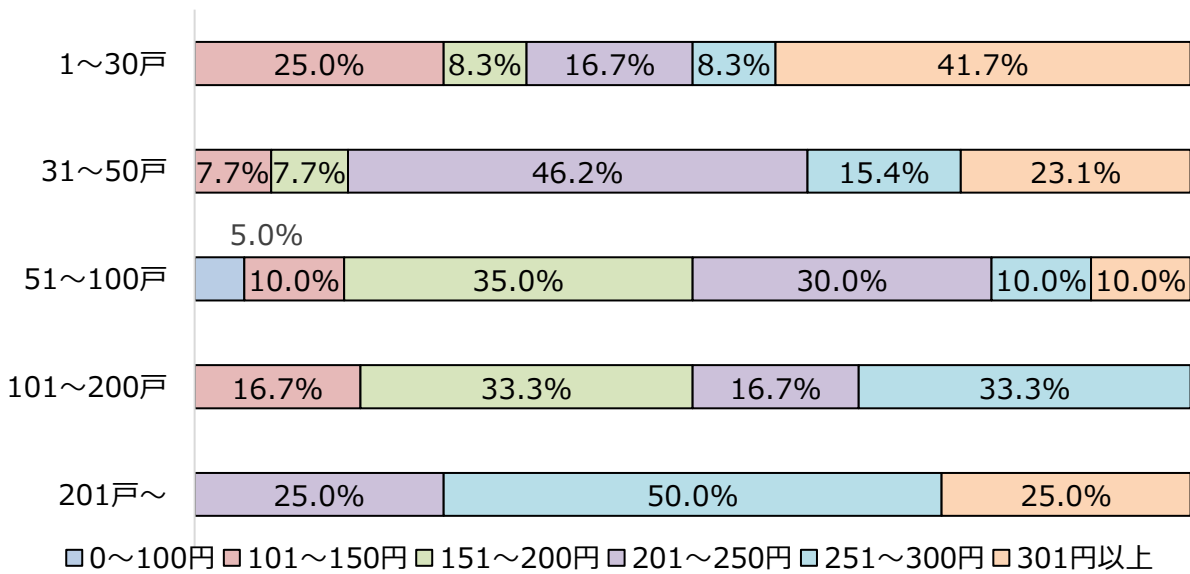
図 3-4-6 竣工年別 専有面積㎡当たりの修繕積立金



(5) 規模による専有面積㎡当たりの修繕積立金 (月額)

1~30戸では 301円以上 (円/㎡・月) が 41.7%と最も高い。51~100戸では 151~200円 (35.0%) 及び 201~250円 (30.0%) が中心で、151~250円帯が 65.0%を占めます。

図3-4-7 戸数規模別 専有面積㎡当たり修繕積立金の分布 (構成比)



N = 12 (1~30戸) N = 13 (31~50戸)、N = 20 (51~100戸)  
 N = 6 (101~200戸)、N = 4 (201戸~)

## (6) 会計の区分経理

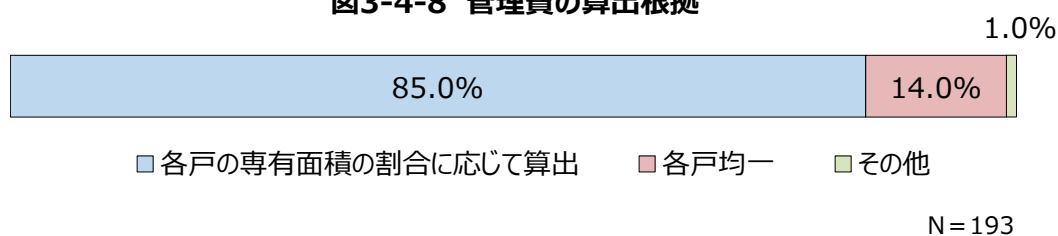
マンションの経理については、管理費会計と修繕積立金会計に区分管理するように推奨されています。「管理費会計と修繕積立金会計に区分している」と回答した管理組合は91.8%となっています。

管理費会計と修繕積立金会計の区分	している	していない	合計
回答数：N[管理組合]	179	16	195
割合	91.8%	8.2%	100%

## (7) 管理費負担額の算出根拠

管理費の各区分所有者の負担額の算出にあたり、「各戸の専有面積の割合に応じて算出」している管理組合が85.0%と最も多くなっています

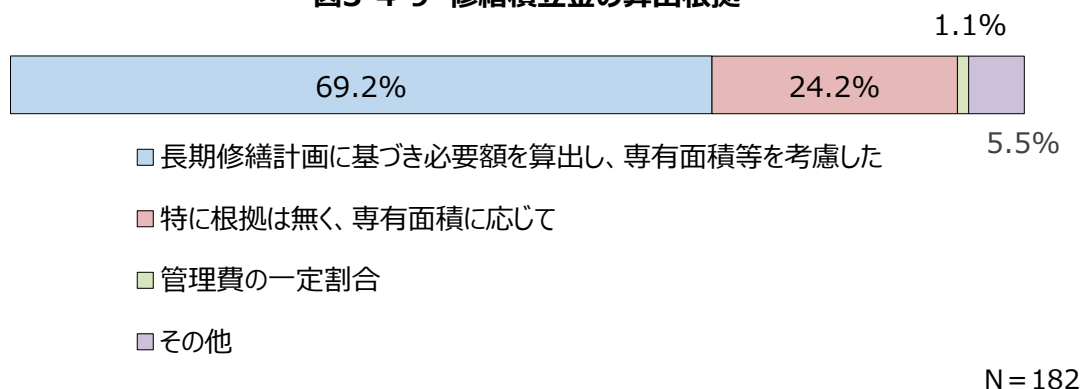
図3-4-8 管理費の算出根拠



## (8) 修繕積立金の算出根拠

修繕積立金の算出にあたり、「長期修繕計画に基づき必要額を算出し、専有面積等を考慮した」と回答した管理組合は69.2%となっています。

図3-4-9 修繕積立金の算出根拠



### (9) 管理費等の滞納

直前の事業年度末時点における管理費、修繕積立金の滞納について、「滞納あり」と回答した管理組合は管理費 42.9%、修繕積立金 43.6%となっています。

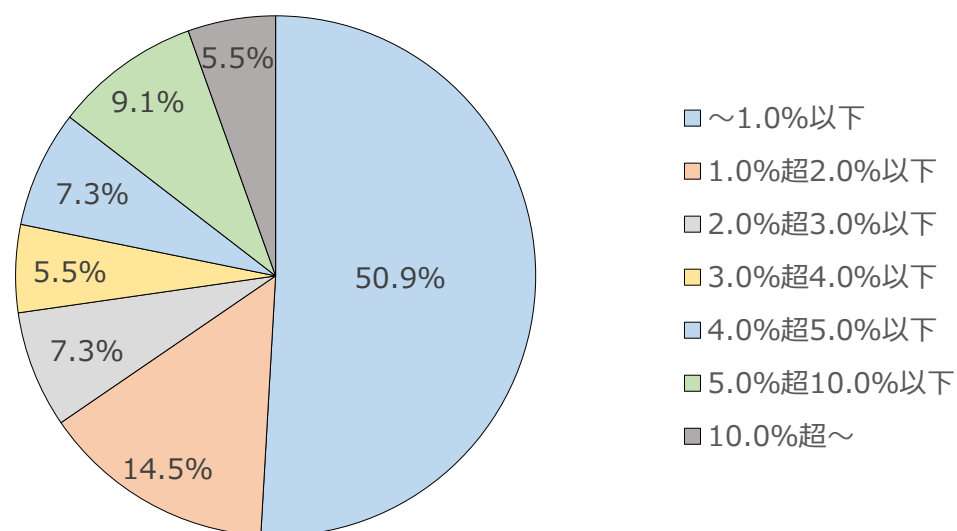
滞納の有無	あり	なし	合計
管理費 (N:[管理組合])	67	89	156
割合	42.9%	57.1%	100%
修繕積立金 (N:[管理組合])	68	88	156
割合	43.6%	56.4%	100%

滞納がある管理組合の管理費滞納率（\*）の分布をみると、「～1.0%以下」が50.9%、「1.0%超2.0%以下」が14.5%を占めています。

また、竣工年別の管理費滞納率（滞納のない管理組合を含む）をみると、竣工時期が1981年以前のマンションが高くなっています。

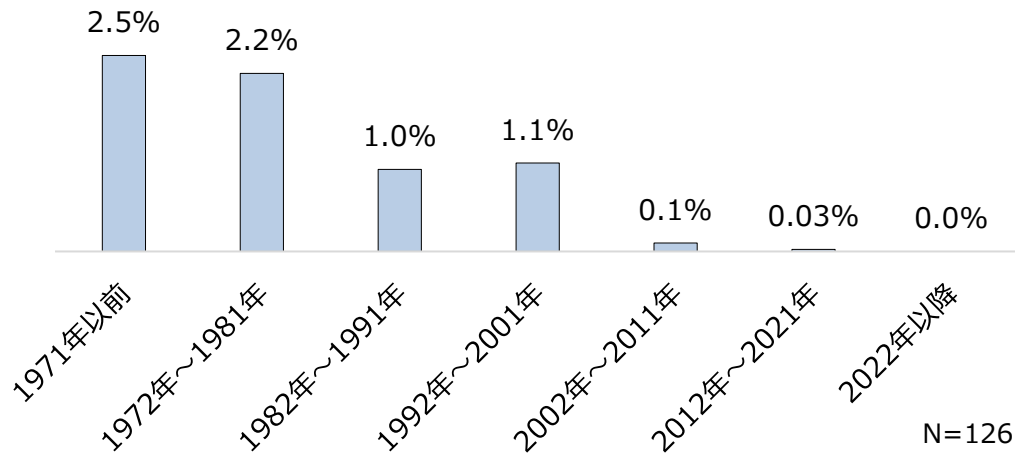
（\*）管理費滞納率＝直近の年度末の管理費滞納額/年間予定管理費合計（管理費月額×12か月）

図 3-4-10 管理費滞納率の分布



N=55

図 3-4-11 竣工年別 管理費滞納率



滞納がある管理組合の修繕積立金滞納率（\*）の割合をみると、「～1.0%以下」が51.0%、「1.0%超 2.0%以下」が13.7%を占めています。一方、「10.0%超～」の管理組合もみられます。

また、竣工年別の修繕積立金滞納率（滞納のない管理組合を含む）をみると、竣工時期が1981年以前のマンションが高くなっています。

（\*）修繕積立金滞納率＝直近の年度末の修繕積立金滞納額/年間予定修繕積立金合計（修繕積立金月額×12か月）

図 3-4-12 修繕積立金滞納率の分布

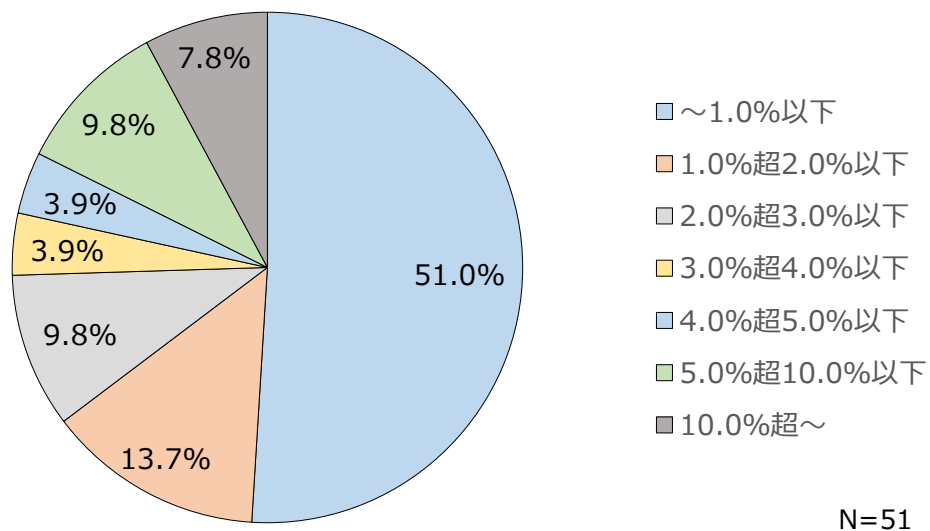
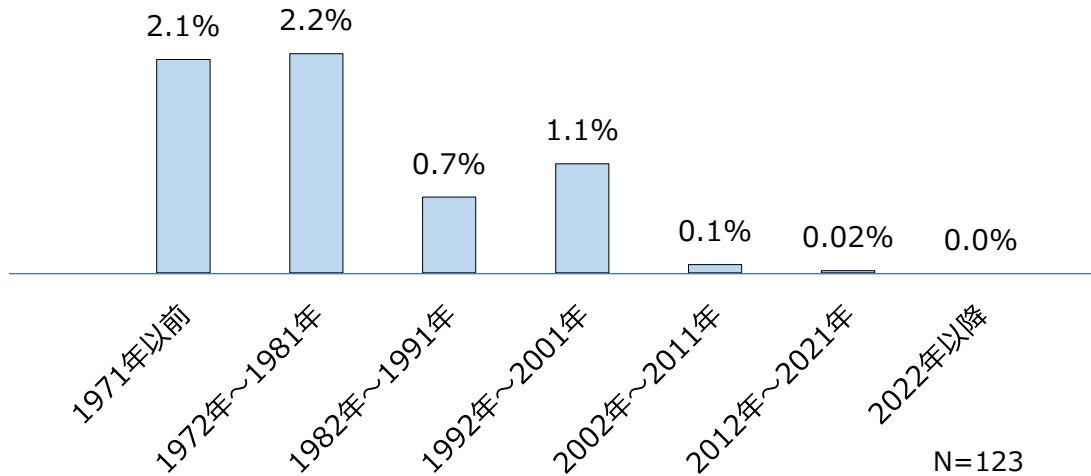


図 3-4-13 竣工年別 修繕積立金滞納率



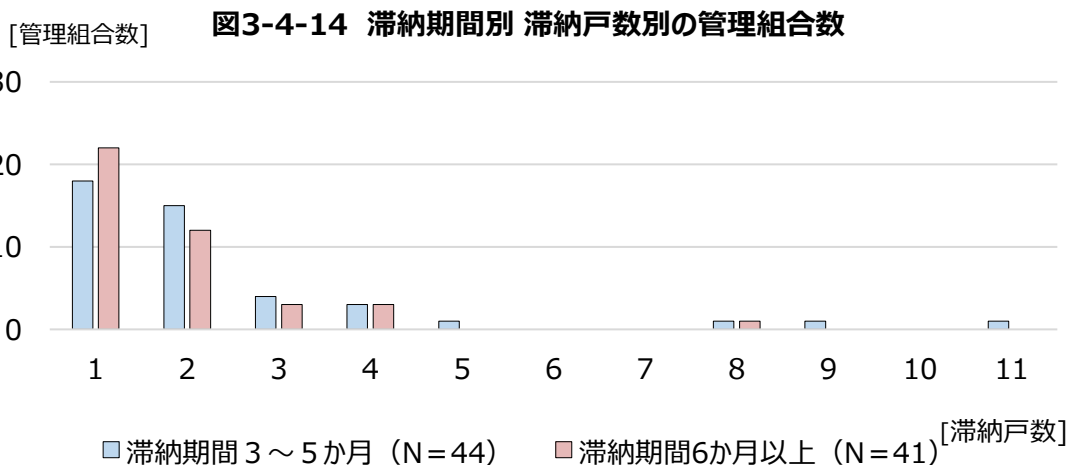
**(10) 滞納月数と戸数**

管理費・修繕積立金（駐車場使用料等を含む）の滞納世帯がある管理組合は、滞納期間 3～5 か月で 26.0%（50/192）、6 か月以上で 23.0%（45/196）あります。滞納世帯を抱える管理組合は一定割合存在しています。

一方、滞納戸数別の分布では、滞納世帯がある場合でも「1～2戸」の区分が大半です。

**管理費・修繕積立金（駐車場使用料金等の充当額を含む）を滞納している世帯**

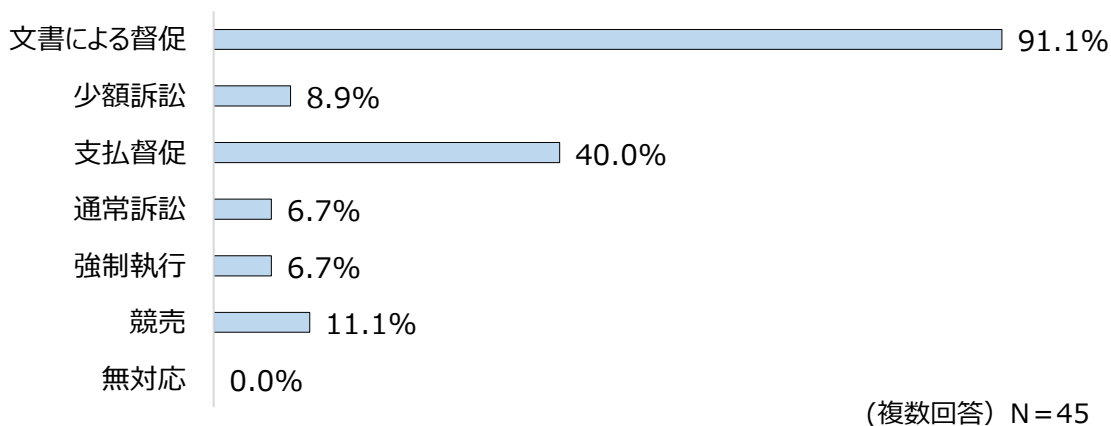
期間別滞納 世帯の有無	滞納期間 3～5か月		滞納期間 6か月以上	
	滞納世帯あり	滞納世帯なし	滞納世帯あり	滞納世帯なし
回答	50	142	45	151
割合	26.0%	74.0%	23.0%	77.0%
回答数：N[管理組合]	192		196	



### (11) 滞納者にとっての措置

管理費、修繕積立金(駐車場使用料金等の充当額を含む)を6か月以上滞納している区分所有者のある管理組合において、滞納者への措置は「文書による督促」が91.1%と最も多く、初期対応として広く実施されています。

**図3-4-15 滞納者にとっての措置**



### (12) 修繕積立金会計から他会計への流用

修繕積立金会計から他会計へ資金を流用している管理組合は7.7%にとどまり、大半の管理組合では修繕積立金が本来の目的に沿って適切に管理されていることが確認できます。

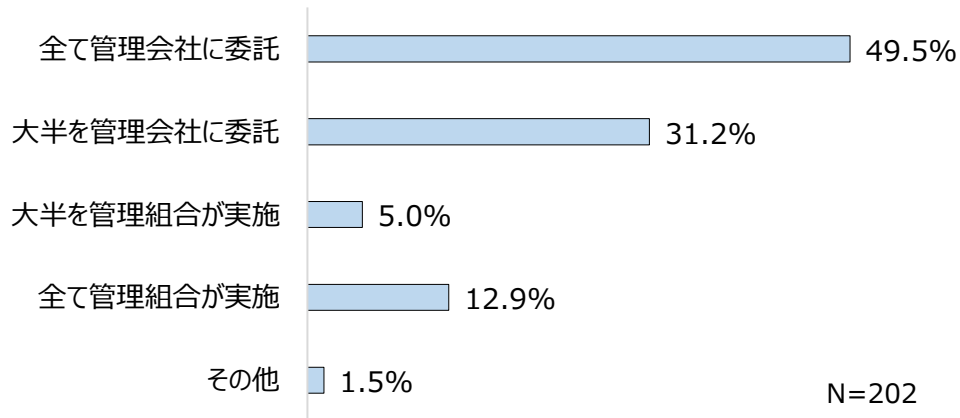
修繕積立金会計から他会計への流用	ある	ない	合計
回答数 : N[管理組合] 181	14	167	181
割合	7.7%	92.3%	100%

## 5. 管理事務の実施方法について

### (1) 管理事務について

管理事務については、管理業者に全て委託する「全部委託方式」と、一部委託する「一部委託方式」及び管理組合が管理事務全てを実施する「自主管理」などがあります。今回調査では、回答のあったマンション全体の49.5%が「全部委託方式」となっています。

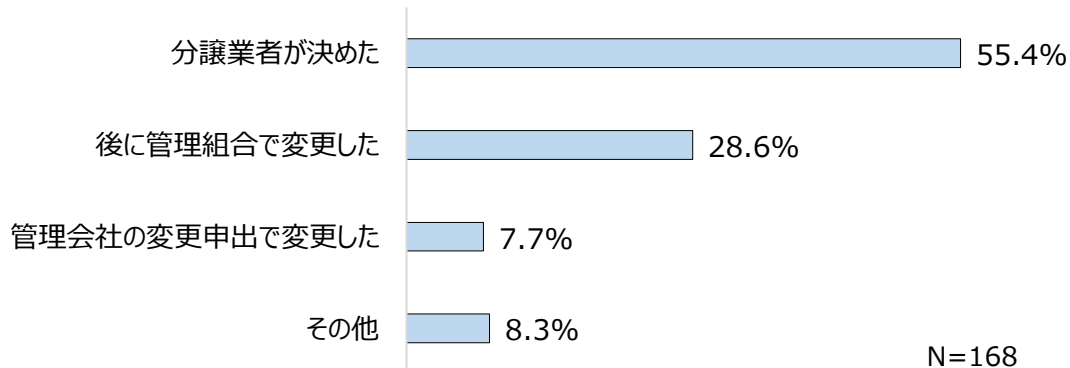
図 3-5-1 管理委託方式



### (2) 委託方式決定者

委託方式決定について「分譲業者が決めた」と回答した管理組合が55.4%となっています。

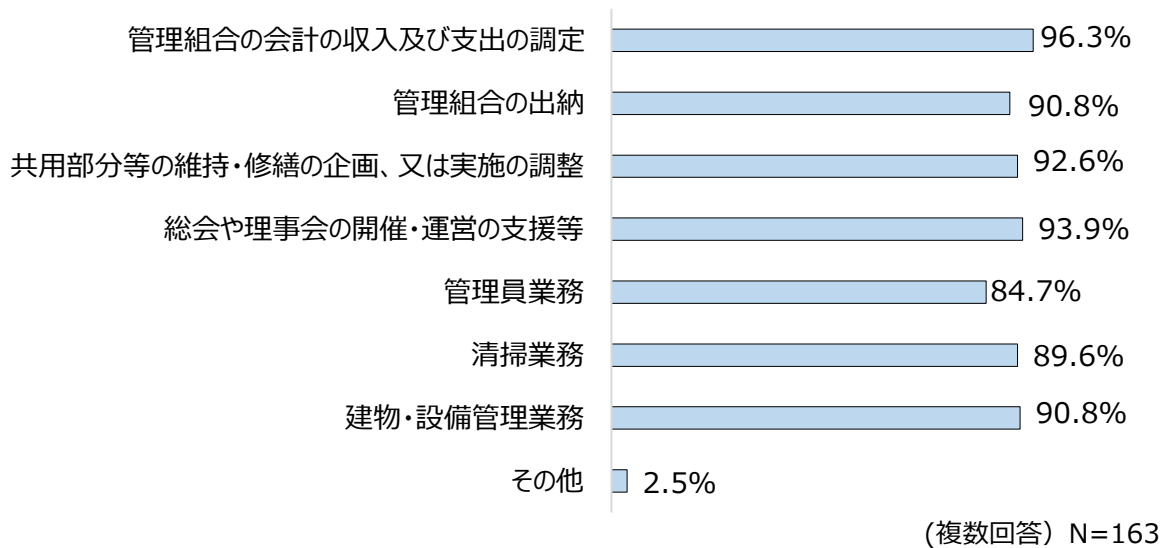
図 3-5-2 管理委託方式決定者



### (3) 委託内容

委託内容については、管理業者に委託している管理組合の約9割がほぼすべての業務を委託しています。

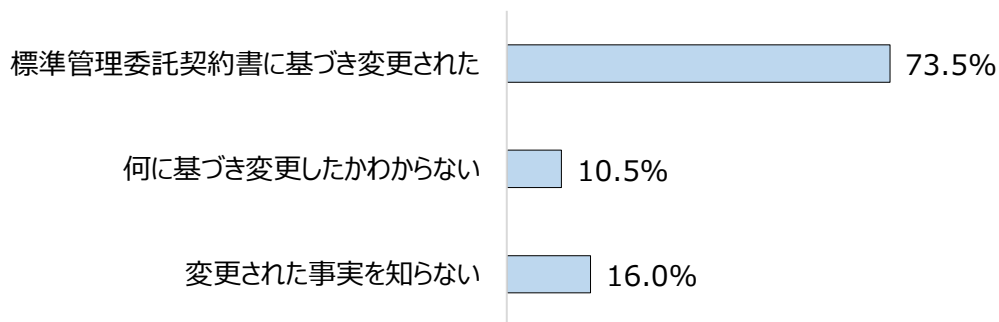
図 3-5-3 委託内容



#### (4) 管理委託契約書

管理委託契約書について「標準様式に準拠」と回答した管理組合は全体の73.5%となっています。

図 3-5-4 管理委託契約書

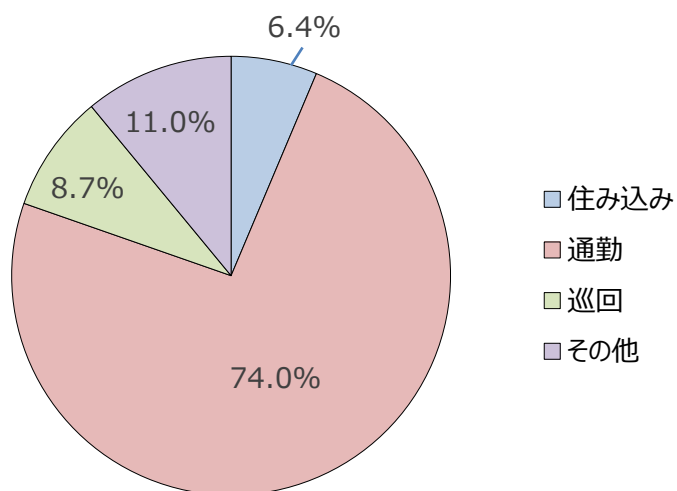


N=162

#### (5) 管理員の勤務形態

管理員の勤務形態で「通勤」と回答した管理組合は74.0%と最も多くなっています。

図 3-5-5 勤務形態



## 6. 建物・設備の維持管理の状況について

建物・設備の維持管理のベースとなるのは「長期修繕計画」です。この計画書が適切に作成され、この計画に基づいて修繕工事が実施されなければ建物・設備の劣化を防ぐことが困難になります。さらにこの計画に基づいて修繕積立金を算出することで、修繕積立金の根拠を明白に住民に示すことが可能となります。

### (1) 長期修繕計画の有無

長期修繕計画については 82.0%の管理組合が作成しています。

長期修繕計画の有無	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	169	37	206
割合	82.0%	18.0%	100%

### (2) 長期修繕計画の作成者

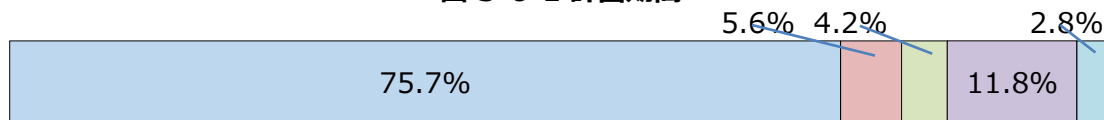
長期修繕計画の作成者は「管理業者」が 59.6%で、「管理組合」（理事会、専門委員会）が 29.5%となっています。

作成者	回答数	割合
管理組合（理事会）	38	22.9%
管理組合（専門委員会）	11	6.6%
管理業者	99	59.6%
外部の建築士	13	7.8%
区分所有者の建築士	0	0.0%
分譲会社	4	2.4%
その他	1	0.6%
合計	166	100%

### （3）長期修繕計画の計画期間及び計画期間内の大規模修繕工事回数

長期修繕計画の計画期間は「30年以上」が75.7%と最も多くなっています(内「30年」が67.4%)。

図 3-6-1 計画期間



■ 30年以上 ■ 25~29年 ■ 20~24年 ■ 10~19年 ■ 9年以下

N=144

計画期間内の大規模修繕工事回数は「2回」が65.0%と最も多くなっています。

工事回数	回答数	割合
0回	2	1.4%
1回	18	12.9%
2回	91	65.0%
3回	26	18.6%
4回以上	3	2.1%
合計	140	100%

#### (4) 長期修繕計画の総会承認

長期修繕計画の「総会での承認」が取れていると回答した管理組合は79.0%です。

図 3-6-2 総会承認



N=157

#### (5) 長期修繕計画が標準様式に準拠しているか

長期修繕計画が標準様式に準拠していると回答したのは全体の65.8%です。

標準様式に準拠	している	していない	分からない	合計
回答数：N [管理組合]	104	12	42	158
割合	65.8%	7.6%	26.6%	100%

#### (6) 一時金の徴収の有無

一時金の徴収予定が「ある」(修繕積立金の増額を含む)は12.3%で、「ない」は71.4%です。

一時金等の徴収予定	ある	ない	分からない	合計
回答数：N [管理組合]	19	110	25	154
割合	12.3%	71.4%	16.2%	100%

#### (7) 修繕費用合計額と修繕積立金合計額

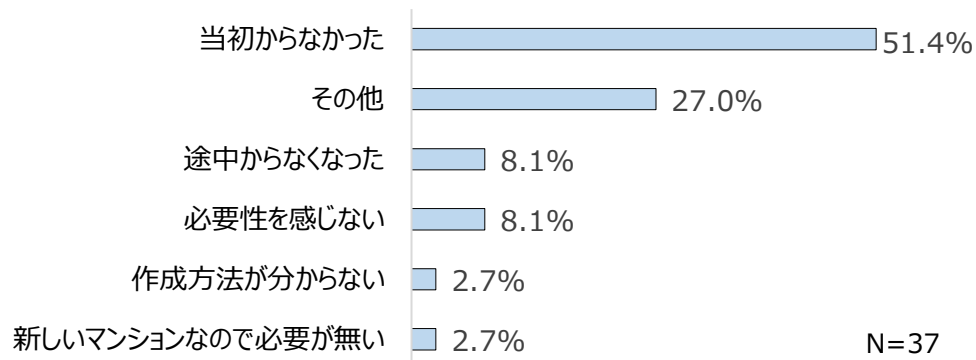
長期修繕計画期間全体の「修繕費用の合計額」と「修繕積立金の合計額」について回答のあった76管理組合をみると、57.9% (44管理組合) で修繕積立金合計額が修繕費用合計額を上回り必要な修繕費用を賄える長期修繕計画となっていますが、42.1% (32管理組合) は必要な修繕費用を賄える計画にはなっていません。

修繕費用合計額 (A) と 修繕積立金合計額 (B) の比較	(A) ≤ (B)	(A) > (B)	合計
回答数：N [管理組合]	44	32	76
割合	57.9%	42.1%	100%

### (8) 長期修繕計画のない理由

長期修繕計画のない理由の 51.4%は「当初からなかった」との回答です。

図 3-6-3 長期修繕計画のない理由



### (9) 計画修繕工事の実施有無

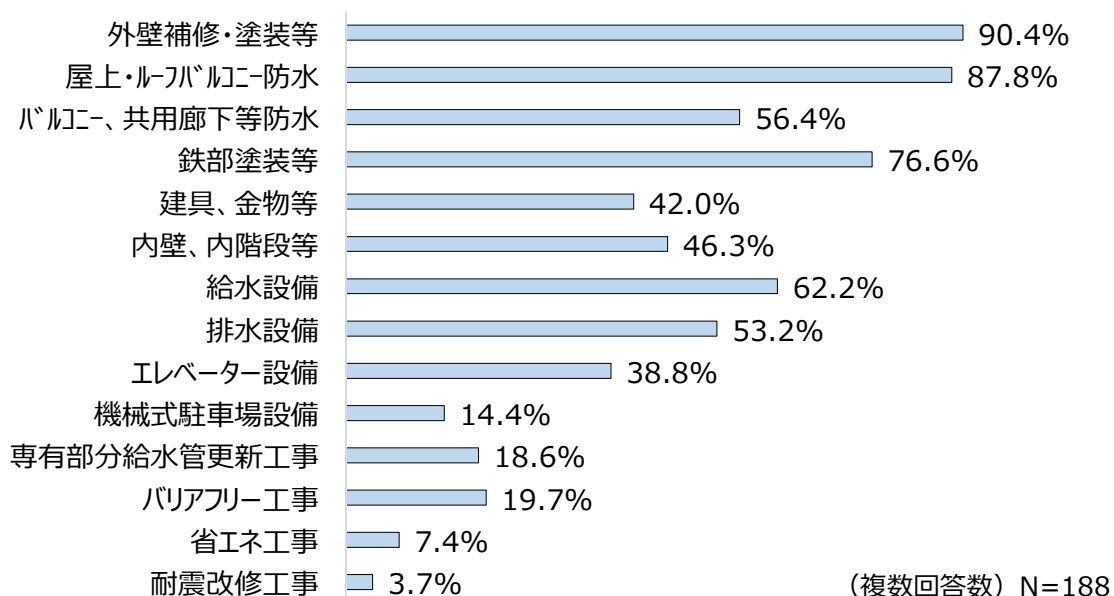
計画修繕工事を実施したことがあると回答したのは全体の 93.5%です。

	ある	ない	合計
回答数：N [管理組合]	188	13	201
割合	93.5%	6.5%	100%

### (10) 計画修繕工事の内容

計画修繕工事のうち「外壁補修・塗装等」が 90.4%と最多、次に「屋上防水」が 87.8%となっています。

図 3-6-4 工事の内容



### (11) 長寿命化工事実施の有無

過去 20 年以内に長寿命化工事を実施した管理組合は全体の 54.0%です。

長寿命化工事実施有無	ある	ない	合計
回答数：N [管理組合]	88	75	163
割合	54.0%	46.0%	100.0%

### (12) 計画修繕工事を実施していない理由

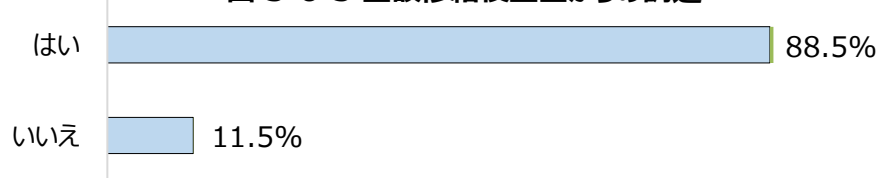
計画修繕工事を実施していない理由は「修繕工事の計画はあるが新築または築年数が浅いので実施していない」が 61.5%（8 件）と最多となっています。

実施しない理由（計画修繕工事を実施していない：N=13）	回答数	割合
修繕工事の計画があり、現在実施につき検討中である	3	23.1%
修繕工事の計画が無い	2	15.4%
修繕工事の計画はあるが、新築又は築年数が浅いので実施していない	8	61.5%
修繕工事計画はあるが、資金不足などの事由で実施していない	0	0.0%
その他	0	0.0%

### (13) 大規模修繕工事費用の調達

大規模修繕工事の費用を全額「修繕積立金」から調達していると回答した管理組合は全体の 88.5%となっています。なお、「いいえ」の調達方法は「一時金の徴収」または「金融機関や住宅金融支援機構からの借入れ」です。

図 3-6-5 全額修繕積立金からの調達



N=183

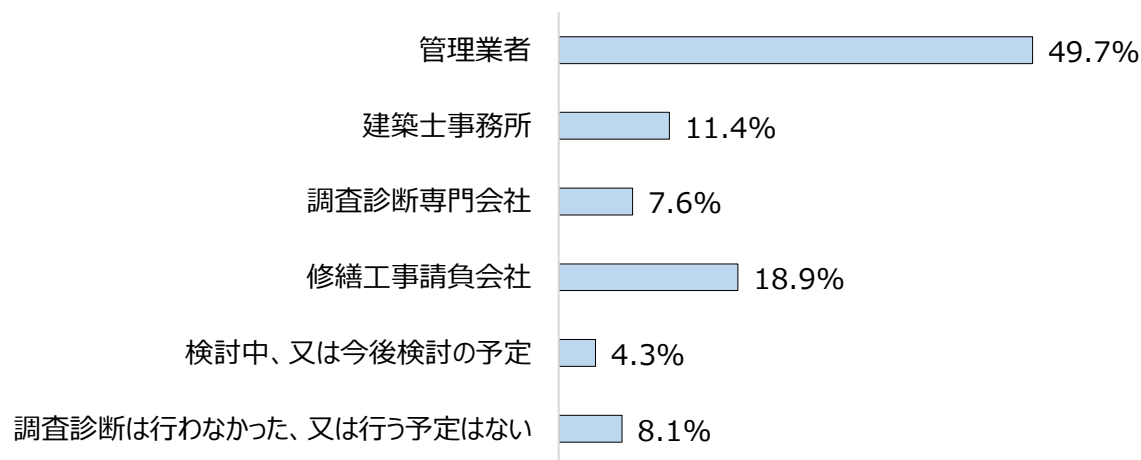
#### 「いいえ」と回答した 21 管理組合の調達方法

調達方法（複数回答）	回答数
一部を一時金として徴収	7
全部を一時金として徴収	0
借入れ（金融機関）	8
借入れ（住宅金融支援機構）	8
その他	3

#### (14) 建物・設備の調査診断の依頼先

建物・設備の調査診断の依頼先は「管理業者」が49.7%と全体の約半分を占めています。

図 3-6-6 建物調査の依頼先

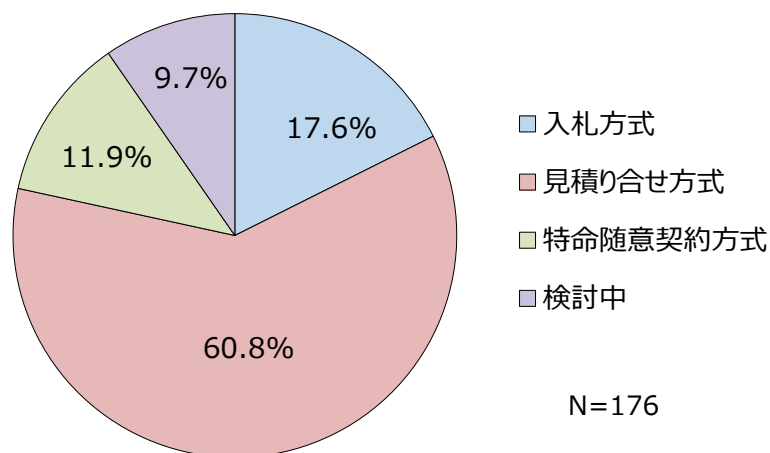


N=185

#### (15) 施工会社の選定方法

施工会社の選定方法で一番多かったのは「見積り合せ方式」で全体の60.8%です。

図 3-6-7 施工会社の選定方法

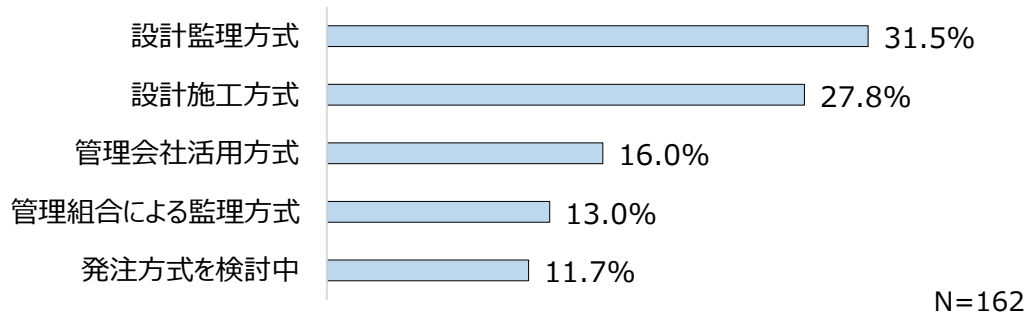


N=176

#### (16) 工事発注方式

工事発注方式は「設計監理方式」（設計・工事監理と施工会社が別）が31.5%で、「設計施工方式」（設計から工事まで一貫して発注）が27.8%となっています。

図 3-6-8 大規模修繕工事の発注方式



### (17) 専門家の活用

診断・設計・工事監理を行う際に専門家（マンション管理士・一級建築士事務所等）を活用したいかの質問に対し「活用したい」が「活用したいとは思わない」より少し多くなっています。

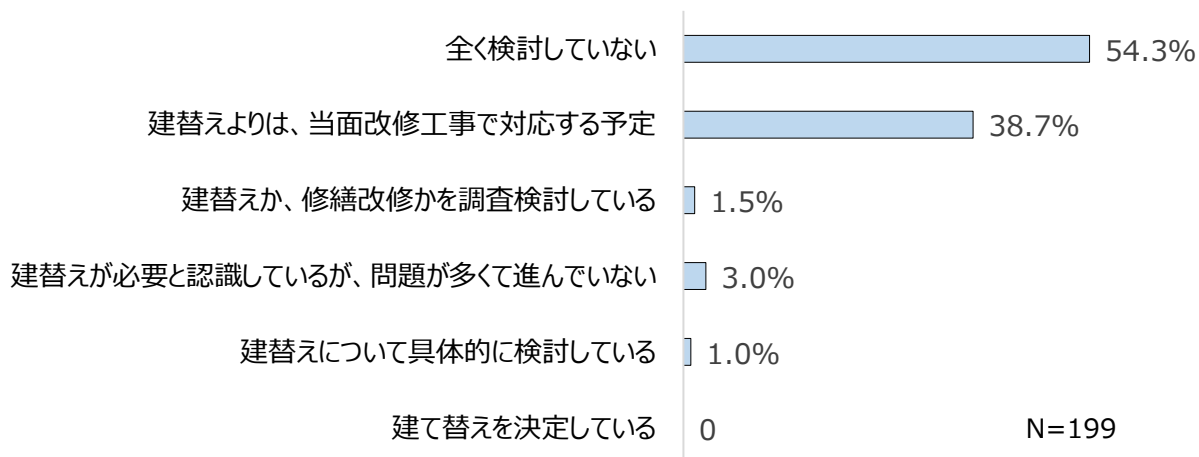
専門家の活用	活用したい	活用したいとは思わない	有効回答数
診断時	24	17	41
設計時	23	18	41
工事監理時	23	18	41

## 7. 将来の建替えについて

### (1) 将来の建替えについて検討したことがあるか

「全く検討していない」と回答した管理組合が54.3%で、「建替えよりは、当面改修工事に対応する予定である」が38.7%となっており、合わせて90%以上の管理組合が建替えを積極的に検討していない状況です。

図 3-7-1 建替えの検討



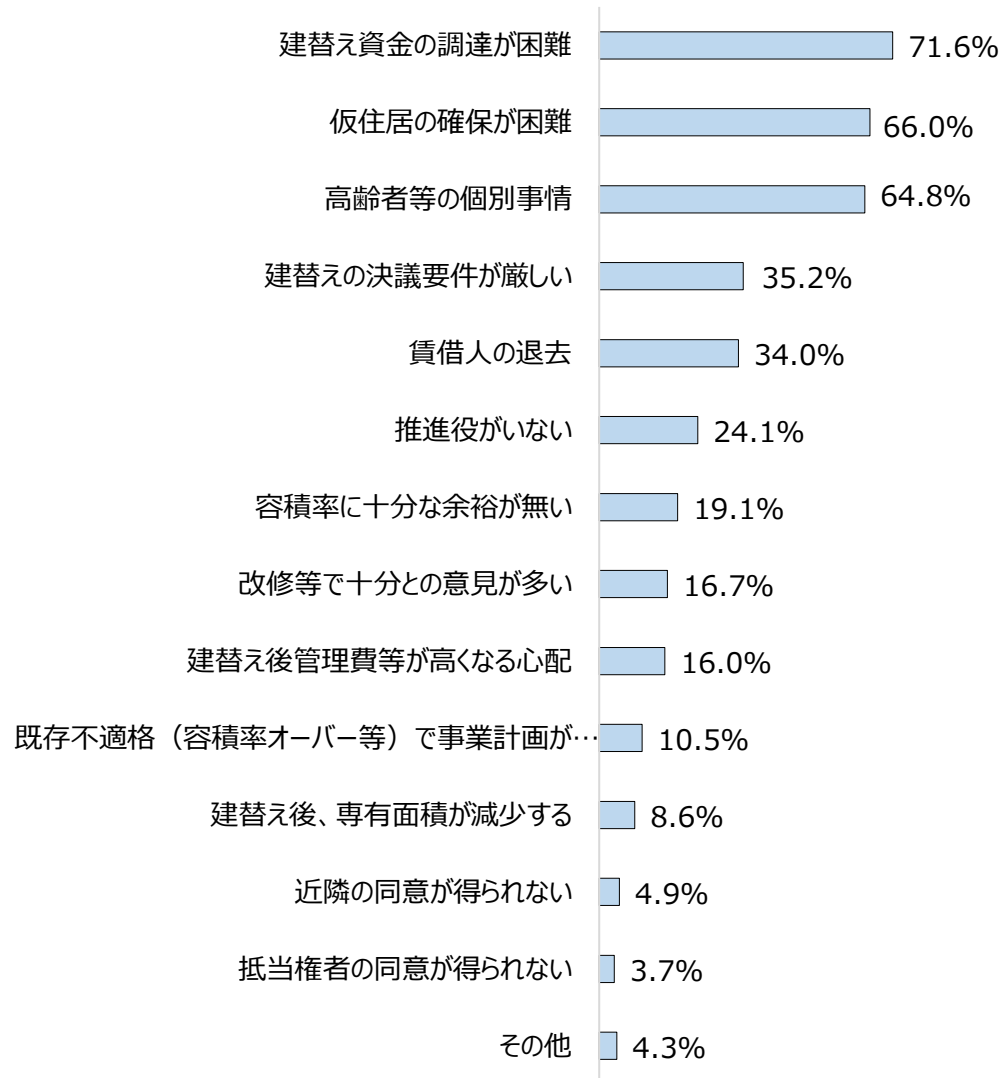
### (2) 建替えについての問題

建替えを検討する際に多くの管理組合が懸念している主な問題は以下の3点です。

資金調達の困難さ	71.6%の組合が懸念：建替えには多額の費用が必要で、住民の高齢化や経済状況から資金集めが難しい状況です。
仮住まいの確保	66.0%が懸念：建替え期間中の住居確保が困難で、特に高齢者にとって負担が大きい問題です。
高齢者への配慮	64.8%が懸念：高齢の住民が多いため、建替えによる環境変化や移動が身体的・精神的に負担となるケースが想定されます。

これらの課題に対し、市川市内では「当面は改修工事に対応する」(38.7%)とする組合が多く、建替え自体を検討していない組合(54.3%)も半数以上を占めています。

図 3-7-2 建替えて予想される問題

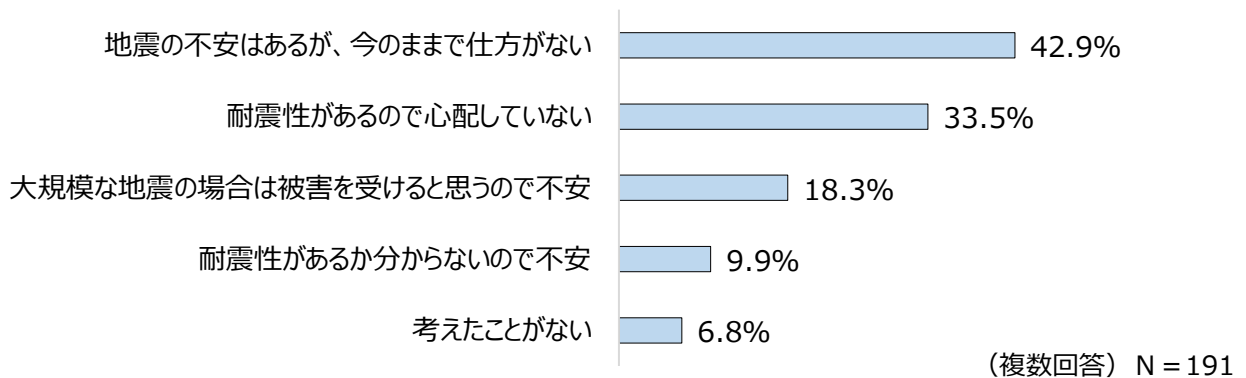


## 8. 耐震診断・改修について

### (1) 耐震性について

耐震の考え方では、「大規模な地震の場合は不安はあるが、今のままで仕方がない」と回答した管理組合は 42.9%と最も多く、「耐震性があるので心配していない」は 33.5%、「耐震性があるか分からないので不安」は 9.9%、「考えたことがない」6.8%、となっています。

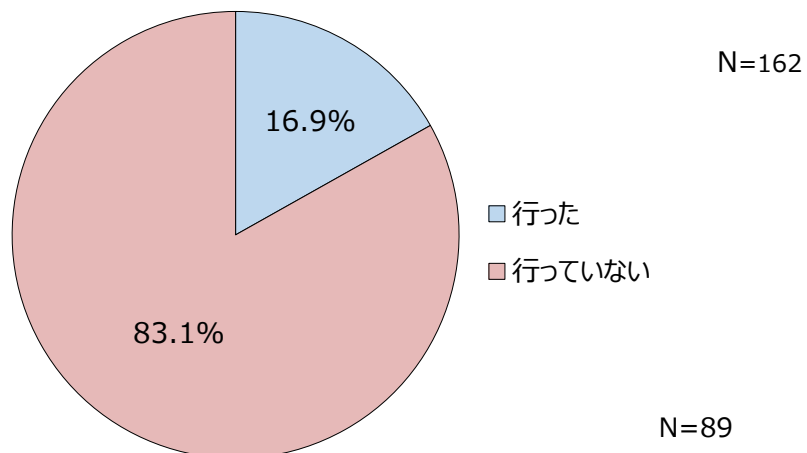
図 3-8-1 耐震診断についての考え



### (2) 耐震診断・改修の実施状況

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認通知を受けて工事を着工したマンション 89 件について調査した結果、「耐震診断を行った管理組合」は 16.9%のみで、残り 83.1%の管理組合は診断を実施していませんでした。

図 3-8-2 耐震診断実施状況



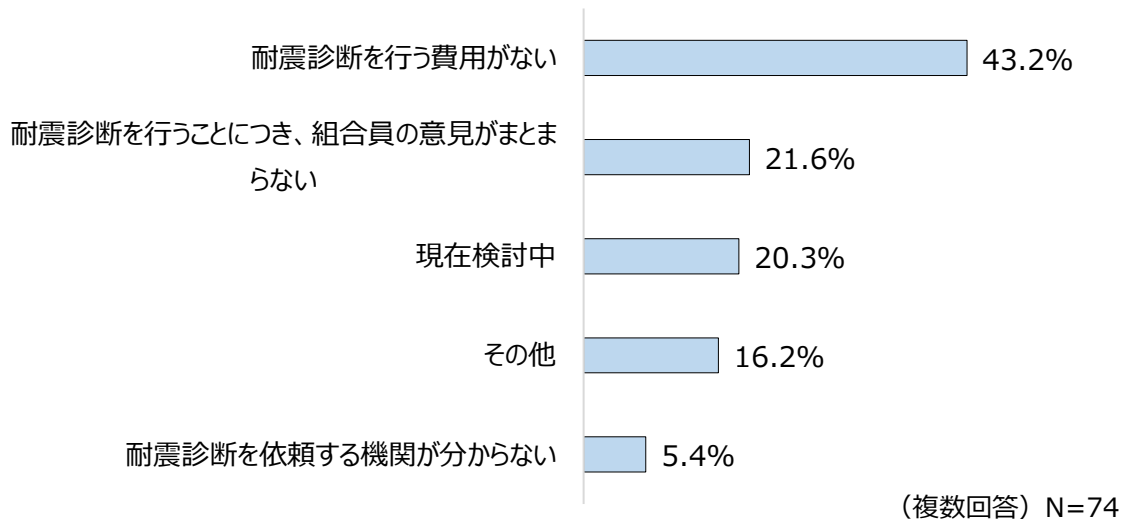
耐震診断を行った 15 管理組合について、その後の対応状況では、「耐震性は不足しているが、耐震改修工事を行う予定はない」が 33.3%（5 件）、「耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要性がなかった」が 26.7%（4 件）となっています。

耐震診断結果後の対応（耐震診断を行った：N=15）	回答数	割合
耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要性がなかった	4	26.7%
耐震性が不足しており、耐震改修工事を行った	4	26.7%
耐震性が不足しており、耐震改修工事を行う予定	0	0.0%
耐震性が不足しており、対応を検討中	2	13.3%
耐震性が不足しているが、耐震改修工事を行う予定はない	5	33.3%

耐震工事を行った 4 件のマンションは、2006 年から 2017 年の間に工事を実施しており、その工事費用は 1,200 万円から 1 億 8,000 万円でした。

次に、耐震診断を行っていない理由は、「現在検討中」と回答した管理組合は 20.3%、「耐震診断を行う費用がない」は 43.2%で最も多くなっています。

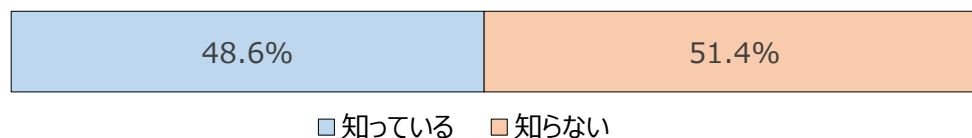
図 3-8-3 耐震診断を行っていない理由



### (3) 市川市の耐震診断助成制度、耐震改修助成制度の認知度

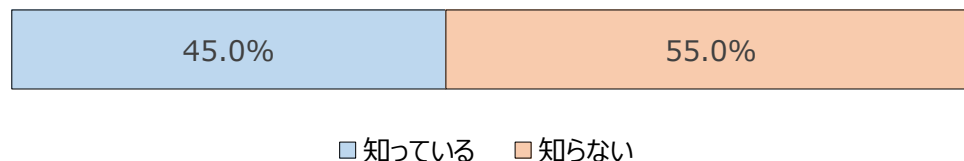
市川市の耐震診断助成制度を「知っている」は 48.6%で、耐震改修助成制度を「知っている」は 45.0%で、いずれも「知らない」と回答したのは 51.4%と 55.0%となっています。

図 3-8-4 耐震診断助成制度



N=142

図 3-8-5 耐震改修助成制度



N=140

#### (4) 市川市の耐震診断助成、耐震改修助成制度について

市川市の耐震診断助成及び耐震改修助成制度を「利用したいと思う」は 61.2%、「利用したいと思わない」は 38.8%となっています。

利用したいと思わない理由は、「管理組合で費用の負担ができる」が 19.3% (11件)、「補助金が少なく、事業の目的が達成できない」は 14.0% (8件)、「制度が分かりにくい」10.5% (6件) となっています。

図 3-8-6 耐震関係助成制度利用



N=147

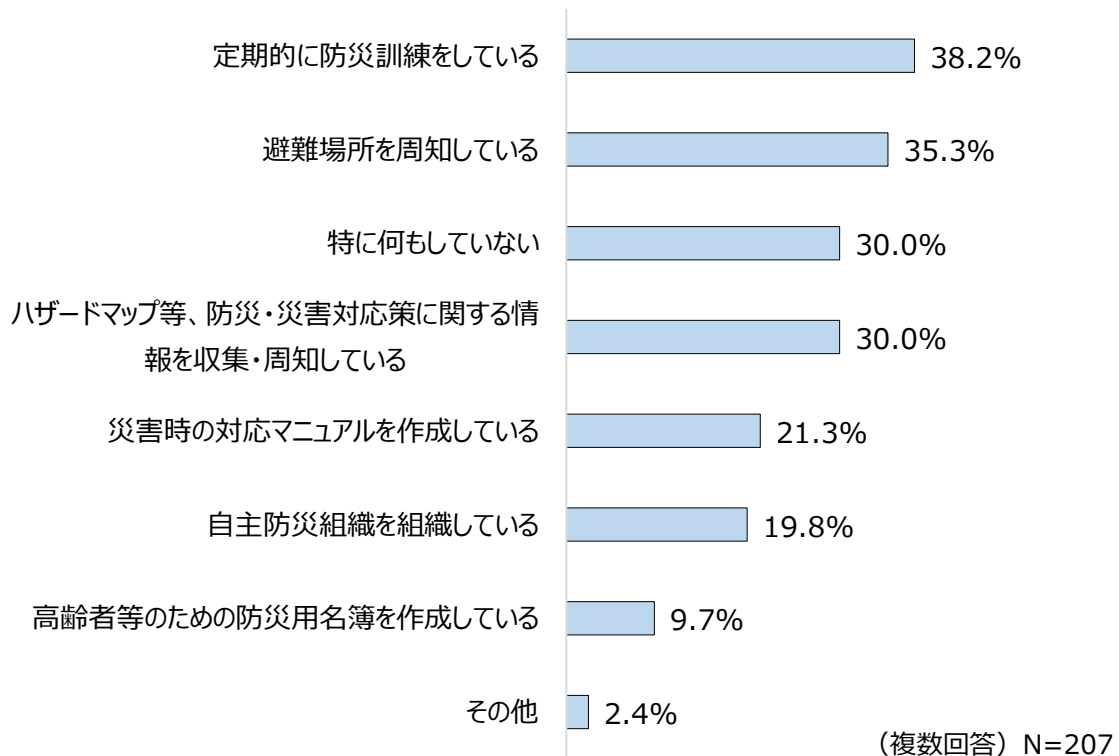
制度を利用したいと思わない理由 (N=57)	回答数	割合
管理組合で費用の負担ができる	11	19.3%
補助金額が少なく、事業の目的が達成できない	8	14.0%
制度の内容が分かりづらい	6	10.5%
市の担当窓口が分からない	0	0.0%
その他	7	12.3%
無回答	25	43.9%

## 9. 防災・防犯について

### (1) 防災・防犯について

大規模災害への対応では、「定期的に防災訓練を行っている」は38.2%、「避難場所を周知している」は35.3%が多い一方で、「特に何もしていない」は30.0%となっています。その他5件に「自治会が対応」「止水板の取付訓練」「消防計画の作成」などがありました。

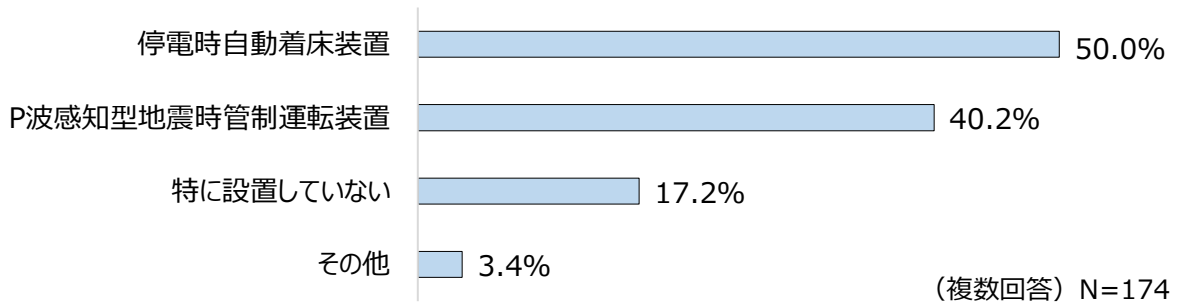
図 3-9-1 大規模災害への対応



### (2) エレベーターの防災対策

エレベーターの防災対策では、50.0%の管理組合で「停電時自動着床装置」が設置されており、「P波感知型地震時管制運転装置」も40.2%設置されています。一方、「特に設置していない」は17.2%となっています。

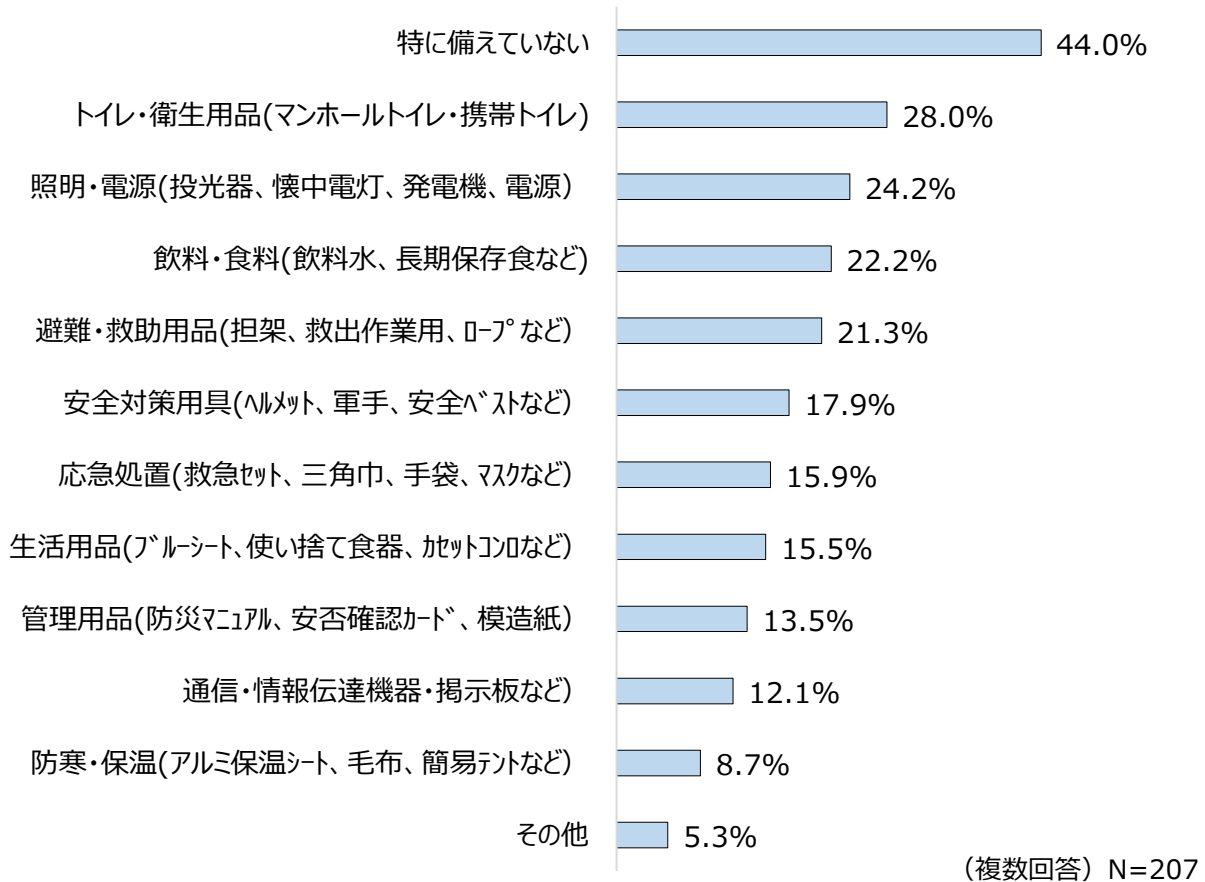
図 3-9-2 エレベーターの防災対策



### (3) 防災備品の備蓄

防災備品の備蓄については、「特に備えていない」は44.0%と最も多く、「トイレ・衛生用品(マンホールトイレ・携帯トイレ・ウェットティッシュ)」は28.0%、「照明・電源(投光器、懐中電灯、発電機、ポータブル電源など)」は24.2%となっています。

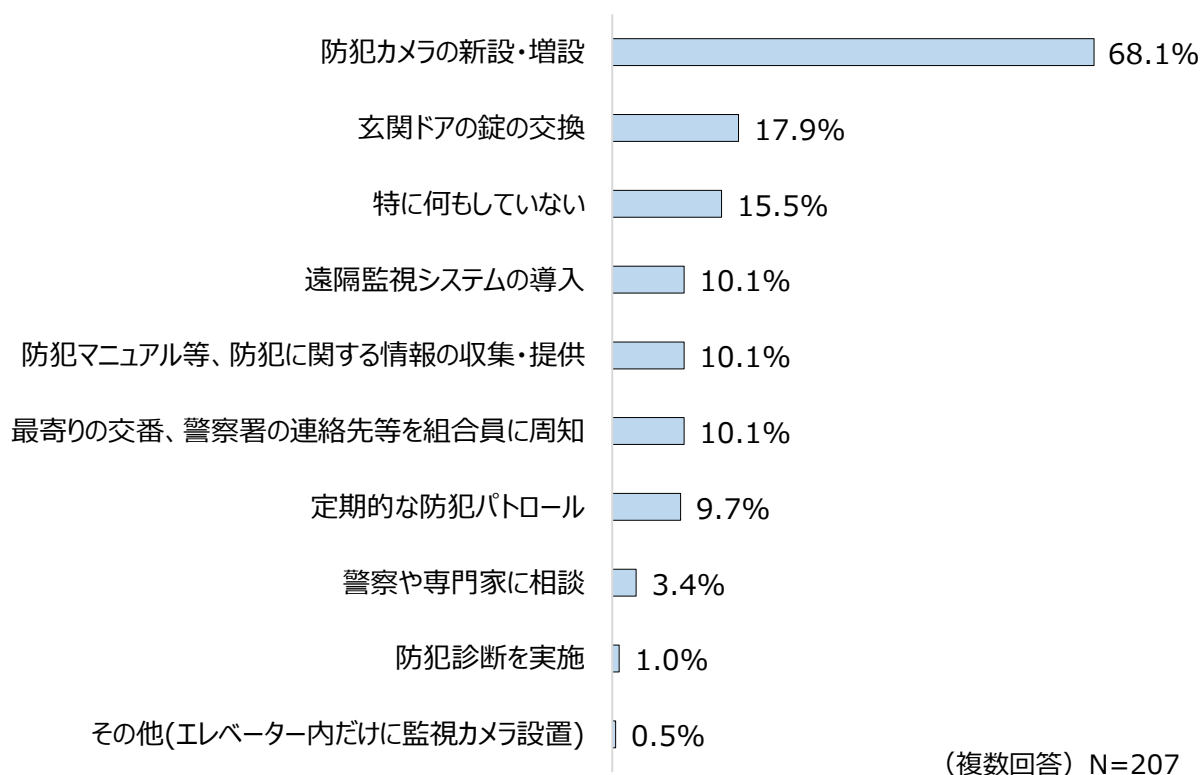
図 3-9-3 防災備品の備蓄



#### (4) 防犯対策

実際に行った防犯対策は、「防犯カメラの新設・増設」は68.1%と最も多く、次に「玄関扉の鍵の交換」は17.9%、「特に何もしていない」は15.5%となっており、その他に「エレベーター内だけ監視カメラ設置」があります。

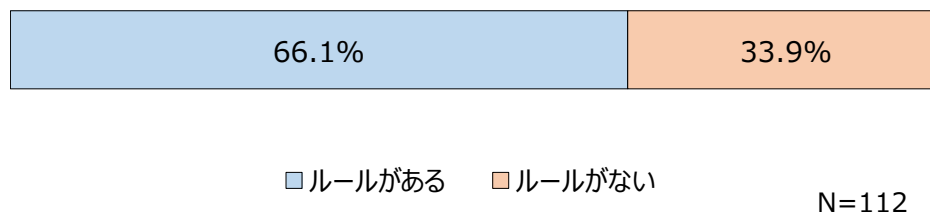
図 3-9-4 実施した防犯対策



#### (5) 防犯カメラの使用ルールの有無

防犯カメラを設置している管理組合で防犯カメラの使用に関する規則(ルール)がある管理組合は66.1%、「ルールを定めていない」は33.9%となっています。

図 3-9-5 防犯カメラの使用ルール

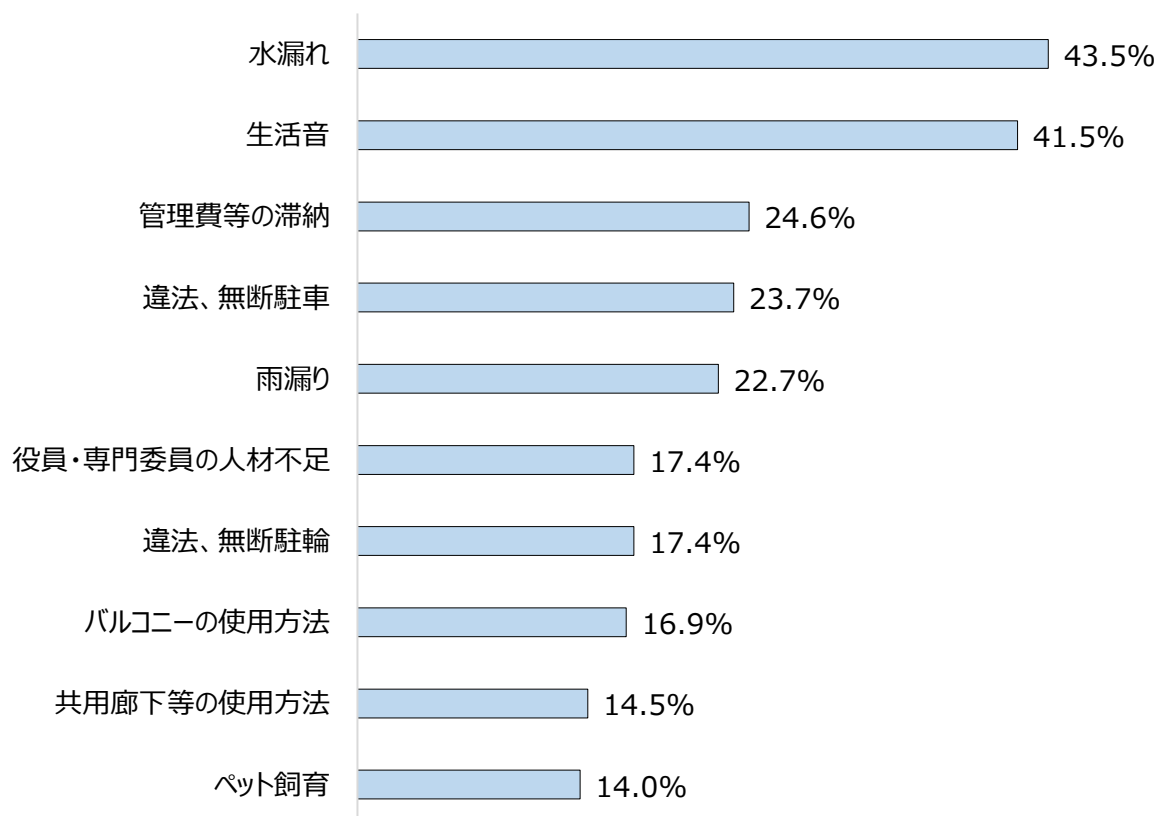


## 10. トラブルの発生状況について

### (1) 過去2年間に発生したトラブルについて

過去2年間に発生したトラブルで最も多かったのは「水漏れ」で43.5%、次いで「生活音」が41.5%、「管理費の滞納」が24.6%、「違法駐車」が17.4%と上位となっています。発生したトラブルの上位10項目は、下図の通りです。

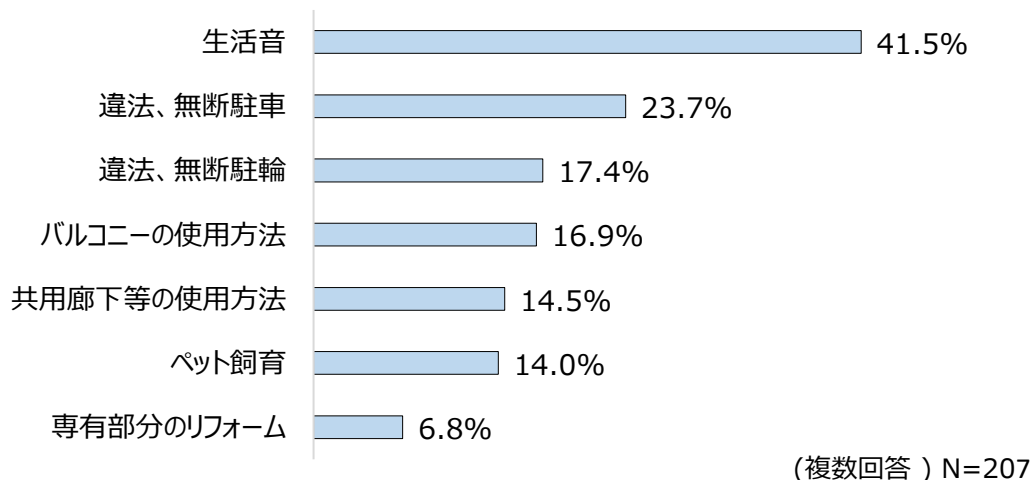
図 3-10-1 過去2年間のトラブル上位10



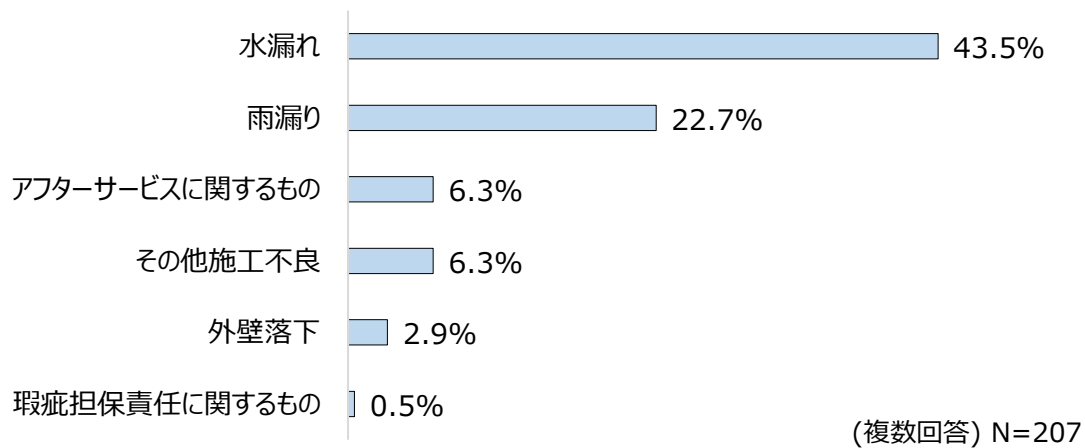
(複数回答) N=207

分野ごとのトラブルは下グラフの通りです。

**図 3-10-2 居住者間の行為、マナーをめぐるもの**



**図 3-10-3 建物の不具合にかかわるもの**



**図 3-10-4 マンション管理業者に係るもの**

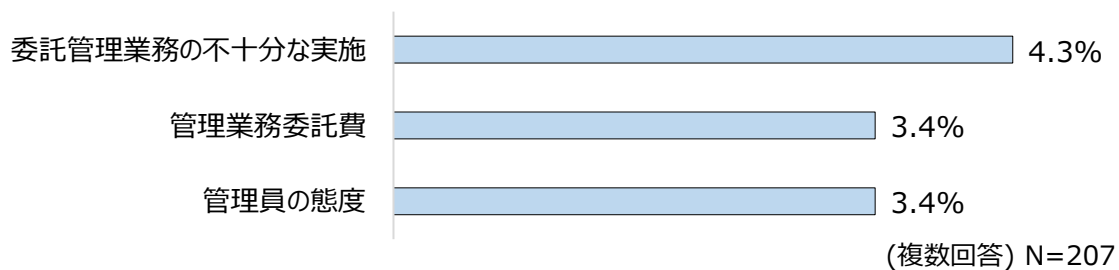


図 3-10-5 近隣関係に係るもの

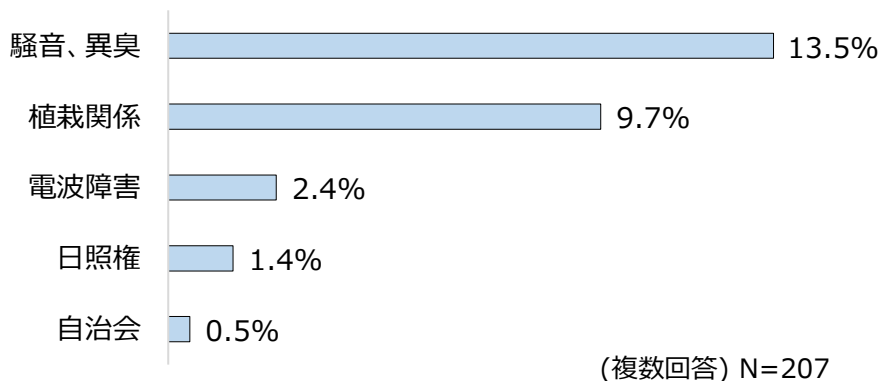


図 3-10-6 管理組合の運営に係るもの

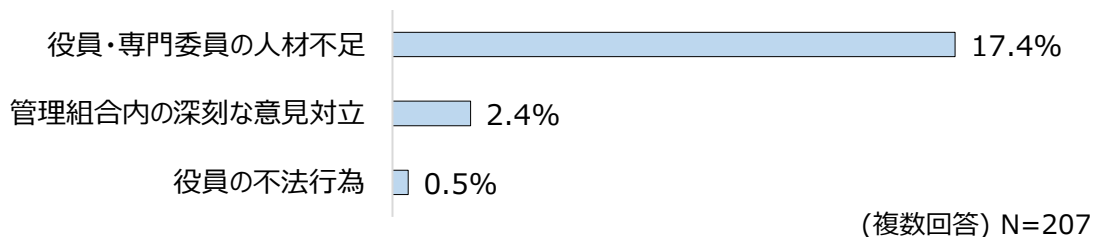


図 3-10-7 費用負担に係るもの

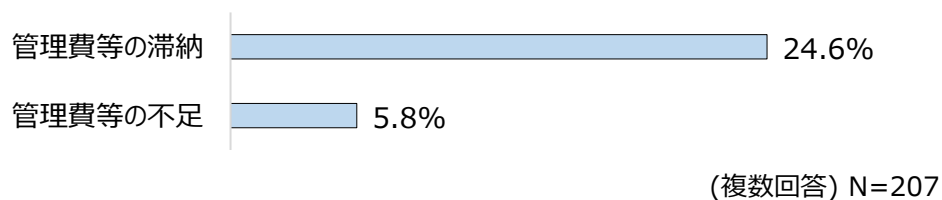


図 3-10-8 管理規約に係るもの

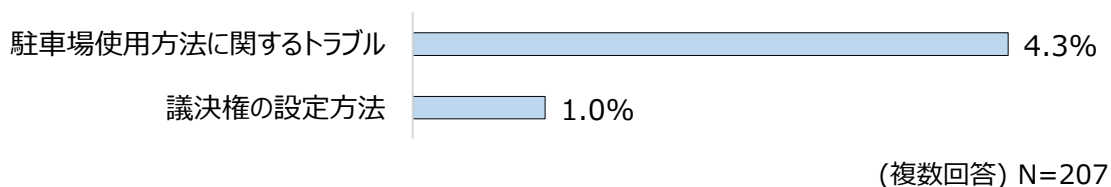
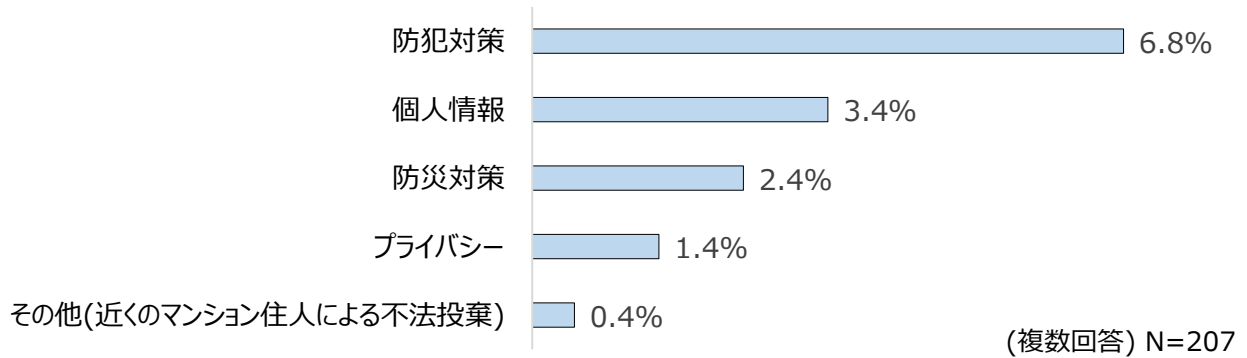


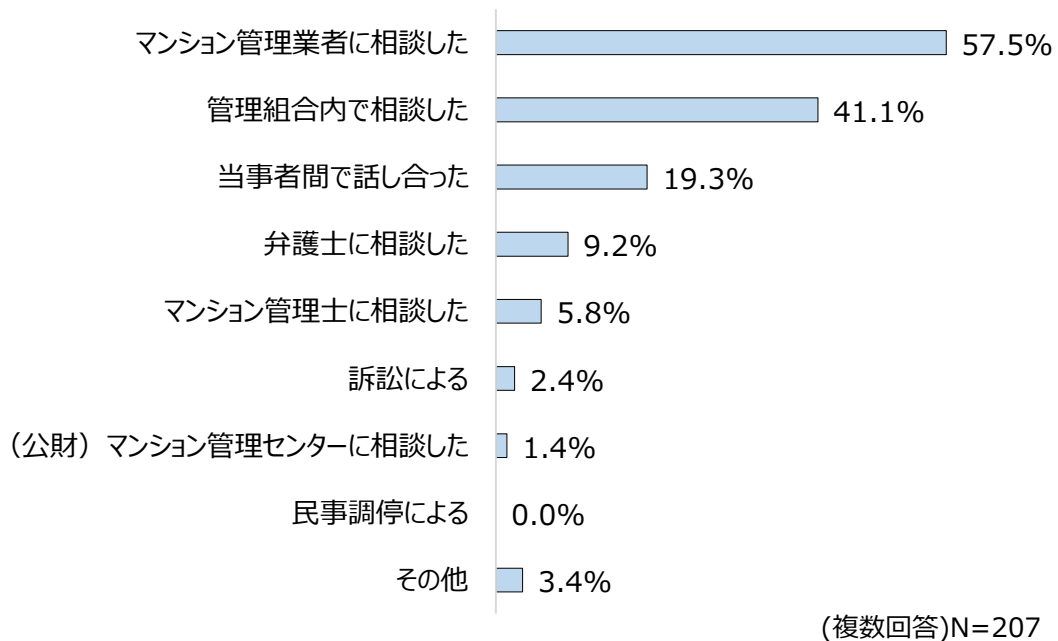
図 3-10-9 その他



## (2) トラブルを処理した際の手段

トラブルを処理した際の手段としては、最も多いのは、「マンション管理業者に相談した」が57.5%で、次に「管理組合内で相談した」が41.1%となっています。その他に「警察に通報」、「無断駐車に罰金を科した」、「設計事務所に依頼した」などの回答がありました。

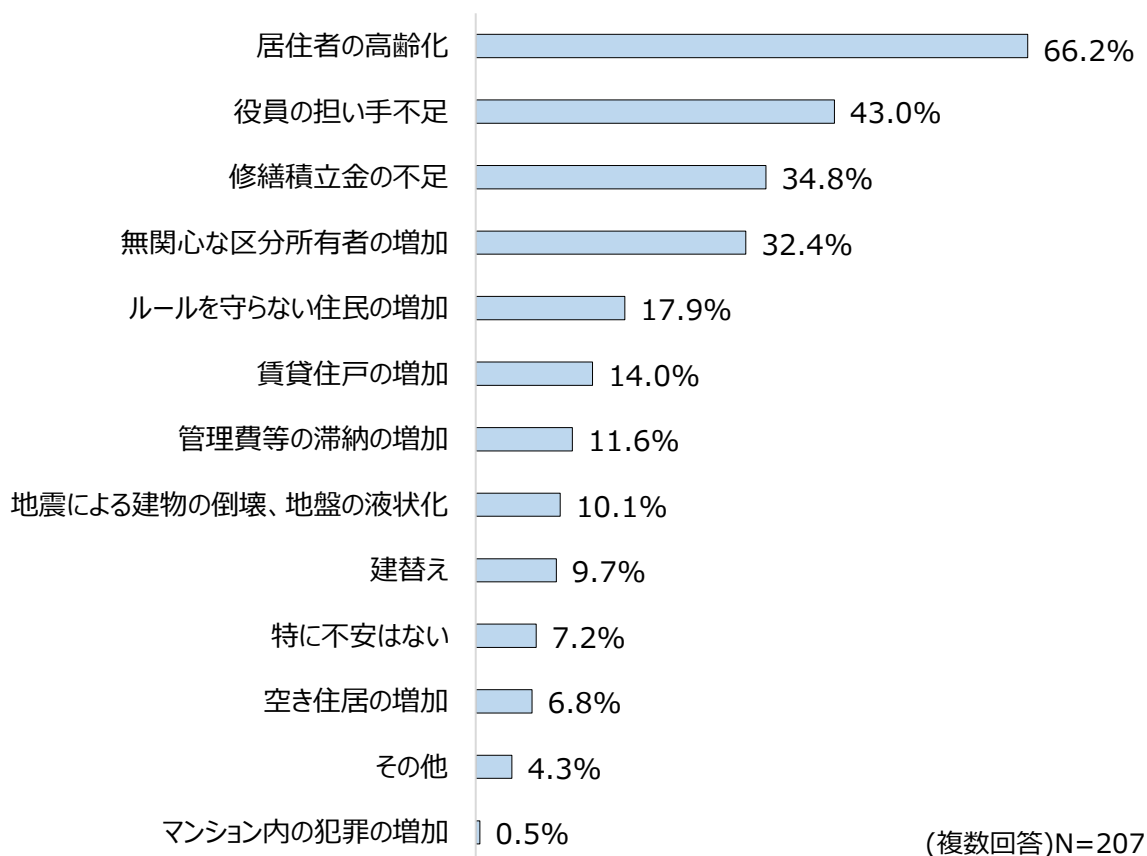
図 3-10-10 トラブルを処理した際の手順



### (3) 管理組合運営上の不安

管理組合の運営に関して多く挙げられている不安には、「居住者の高齢化」が66.2%、「役員候補がないこと」が43.0%、「修繕積立金の不足」が34.8%、「無関心な区分所有者の増加」が32.4%となっています。

図 3-10-11 管理組合運営上の不安



## 11. 市川市のマンション施策について

### (1) 市川市マンション管理計画認定制度について

市川市では、令和5年7月から本制度の受付を開始しました。この制度について「知っている」は47.6%、「知らない」は52.4%となっています。

図 3-11-1 管理計画認定制度



N=191

本制度は、令和4年4月に「マンションの管理の適正化に関する法律」に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たしている場合に、市川市から適切な管理が行われているマンションとして認定する制度です。

### (2) 分譲マンションへの支援

#### ①分譲マンション管理セミナー

市川市では年2回マンション管理セミナーを開催しています。このことを「知っている」は67.5%、「知らない」は32.5%となっています。

図 3-11-2 マンション管理セミナー

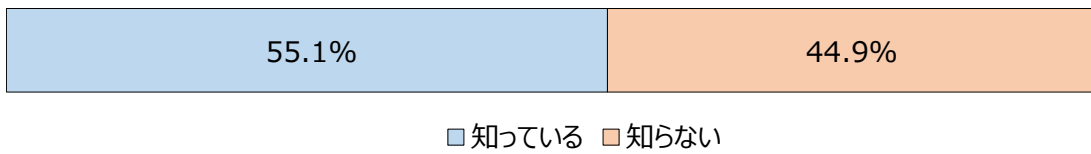


N=157

#### ②マンション管理士派遣制度

市川市ではマンション管理士の派遣制度があります。このことを「知っている」は55.1%で、「知らない」は44.9%となっています。

図 3-11-3 マンション管理士派遣制度

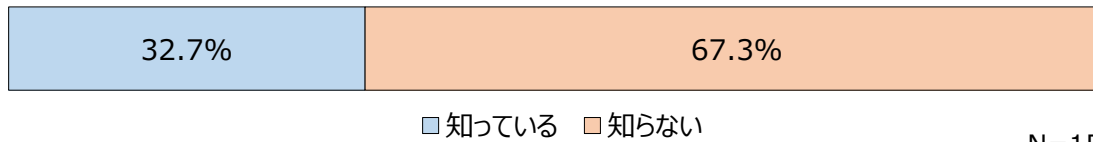


N=156

③マンション共用部分等あんしん住宅助成制度

この制度を「知っている」は32.7%で、「知らない」は67.3%となっています。

図 3-11-4 共用部分等あんしん住宅助成制度



N=153

### (3) 市川市に期待するマンション施策

1. 小規模マンションへの支援強化
  - 小規模マンションへの補助・サポートが不足しているため、支援を拡充してほしい
  - 大規模マンション偏重の施策を是正し、規模に応じた公平な支援を求める
2. 助成金・税制優遇の拡大
  - 各種助成金・補助金の増額
  - 助成金の対象工事の拡大
  - 修繕積立金増額時の固定資産税の減免措置
  - EV 充電器設置への助成金
  - 大規模修繕工事への財政支援の強化
3. 信頼できる専門家・業者情報の提供
  - 市内の信頼できる工事業者リストの提供（業種別）
  - 設備修繕などの相場情報の提供
  - 大規模修繕に関する信頼できるコンサルタント・マンション管理士の紹介
  - マンション管理士派遣制度の回数増加
  - 管理業者の見積り妥当性を判断するための第三者的情報提供
4. 行政による相談窓口・監査体制の強化
  - 管理組合業務への公的監査・アドバイス
  - 建替え時の容積率・建蔽率などの相談窓口の設置
  - 自主管理マンション役員へのフォロー体制
  - 日常的な小さなトラブルへの相談対応
  - マンション修繕に困った際の相談・助言
  - 問題が起こりそうな管理組合へのアラート発信
5. 建替え・耐震化の促進
  - 建替え時の助成金に加え、市による低金利融資制度の創設
  - 古いマンションの建替え促進
  - 容積率・建蔽率などの法的緩和（高度規制の撤廃など）
  - 耐震強化への支援（高齢化した住民が多く対応が困難）
  - 排水管など老朽化設備への支援
6. 情報提供・学習機会の拡充
  - 管理運営に関する法改正・注意事項の随時提供
  - 管理組合向け講演会・セミナーの開催増加
  - マンション管理評価制度への登録促進と情報共有
  - 防災活動に関する個別指導・勉強会の実施
  - 防災事業への助成強化
  - アンケート結果の公表・回答者へのフィードバック

## 12. 団地型の調査

団地型マンションで回答があったのは 11 管理組合でした。

### (1) 団地の形態

団地内の土地の所有関係について87.5%が「団地内の土地は、団地建物所有者全員の共有（準共有を含む）である」と回答しており、残りの12.5%が「土地の共有関係は棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設は団地建物所有者の共有となっている」となっています。

質問項目	回答数	割合
団地内の土地は、団地建物所有者全員の共有（準共有を含む）である	7 件	87.5%
土地の共有関係は棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設は団地建物所有者の共有となっている	1 件	12.5%
土地の共有関係は棟ごとに分かれ、通路になっている土地が団地建物所有者の共有となっている	0 件	0%

### (2) 管理組合の形態

管理組合の形態については、全てが「団地管理組合が各棟を含めた団地全体を一元的に管理している」となっています。

質問項目	回答数	割合
団地全体を一元的に管理する団地管理組合が 1 つある	11 件	100%
団地管理組合及び棟ごとの管理組合がある	0 件	0%

### (3) 管理規約

管理規約については、「管理規約に棟総会や棟別会計の規定がない」が80.0%となっています。

質問項目	回答数	割合
管理規約があるが、棟総会や棟別会計の規定はない	8 件	80.0%
管理規約があり、この規約の中に、棟総会や棟別会計の規定がある	1 件	10.0%
団地管理規約及び各棟管理規約がある	1 件	10.0%

### (4) 管理費

管理費については、90.0%が「団地管理費と棟別管理費に分かれていない」となっています。

質問項目	回答数	割合
団地管理費と棟別管理費に分かれている	1件	10.0%
団地管理費と棟別管理費に分かれていない	9件	90.0%

### (5) 長期修繕計画

長期修繕計画書は、81.8%が「団地共用部分と各棟をまとめて作成している」となっています。

質問項目	回答数	割合
団地共用部分と各棟別に、長期修繕計画を複数作成している	2件	18.2%
団地共用部分と各棟をまとめて、長期修繕計画を1つ作成している	9件	81.8%
長期修繕計画を作成していない	0件	0%

### (6) 修繕積立金

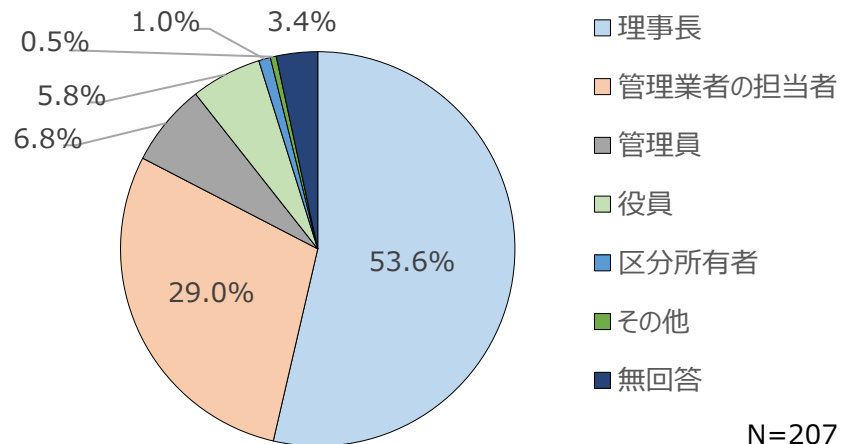
「団地修繕積立金と各棟修繕積立金に分かれている」は22.2%、「団地全体で修繕積立金を決めている」は77.8%となっています。

質問項目	回答数	割合
団地修繕積立金と棟別修繕積立金に分かれている	2件	22.2%
分かれていない	7件	77.8%

## 13. 回答者について

今回の調査票を記入していただいた方の分類は、「管理組合の理事長」が53.6%で、「管理業者の担当者」は29.0%、「管理員」は6.8%で、「管理組合の役員」は5.8%、「管理組合の役員以外の区分所有者」は1.0%、「無回答」は3.4%となっています。

図 3-12-1 回答者の分類



## 第4章 現地調査結果について

### 1. 調査対象先

現地調査の対象とした管理組合は、竣工年が昭和41年から56年までの旧耐震基準で、かつ、平成22年度、平成27年度及び令和2年度に実施した「市川市分譲マンション実態調査」に未回答だった管理組合と、1回以上未回答だった管理組合から竣工年が古い順に60管理組合（内1件は賃貸マンション）を抽出し、マンション管理士が実際に現地を訪問し調査した結果です。

### 2. 調査対象のマンション

竣工年は、昭和49年が50.8%で最も多く、次に昭和48年が18.6%と続き、他はいずれも数%の構成になっています。マンションの形態は、単棟型が98.3%で、団地型は1件3棟の団地だけでした。

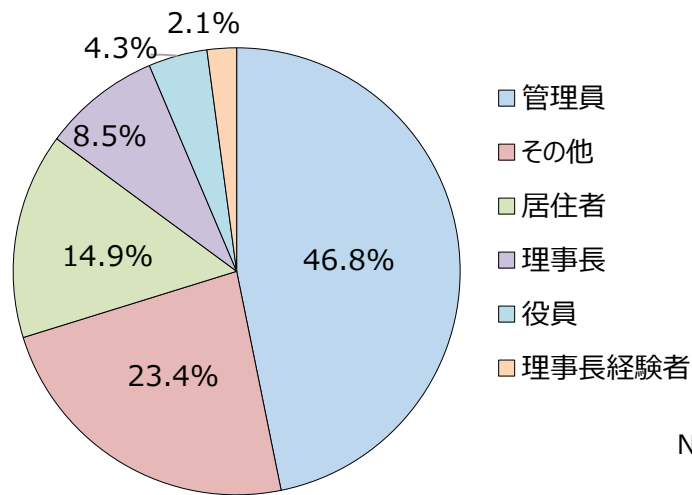
マンションの形態	単棟型	団地型	団地型の棟数
調査数 N=59	58	1	3
用途の状況	住居専用	事務所・店舗併用	
調査数 N=59	34	25	
マンションの階数	5階以下	6～10階	11階以上
調査数 N=59	14	44	1

### 3. 現地調査時に協力していただいた方

マンション管理士が現地訪問をした際に、直接理事長に調査票を渡して話を聞いたのは8.5%で、管理員に調査の主旨を説明して調査をさせていただいたのが46.8%と最も多く、管理員不在や管理室がない管理組合で居住者に話を聞いたのが14.9%でした。

その他の23.4%では、管理組合の集合ポストに手紙等を投函するなどの手段により、調査票の提出を依頼しました。

図 4-2-1 現地調査時に協力していただいた方



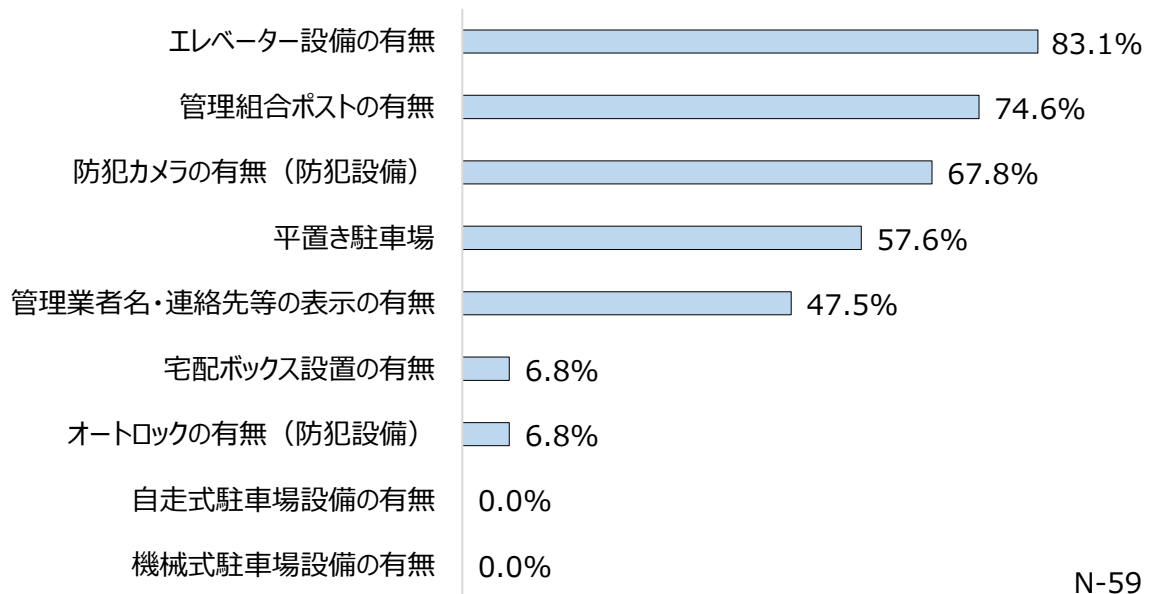
#### 4. 共用部分の設備の設置状況

現地調査対象先 59 件で、目視確認できた共用部分の維持管理状況は、下表の通りです。うち 1 件は、大規模修繕工事中のため、防犯カメラ等の設置状況等を確認することができませんでした。

##### (1) 管理組合ポスト等各種設備

調査項目	有	割合	無	確認不可	合計
管理組合ポストの有無	44	74.6%	15	0	59
管理業者名・連絡先等の表示の有無	28	47.5%	31	0	59
エレベーター設備の有無	49	83.1%	10	0	59
オートロックの有無（防犯設備）	4	6.8%	55	0	59
防犯カメラの有無（防犯設備）	40	67.8%	18	1	59
宅配ボックス設置の有無	4	6.8%	55	0	59
平置き駐車場	34	57.6%	25	0	59
機械式駐車場設備の有無	0	0.0%	59	0	59
自走式駐車場設備の有無	0	0.0%	59	0	59

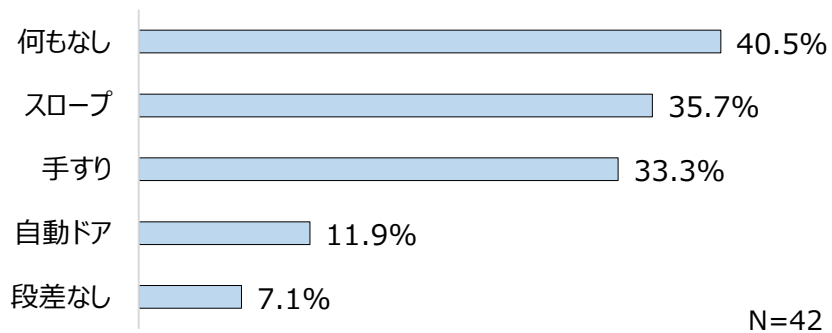
図 4-3-1 共用部分の設備状況



## (2) バリアフリー設備

バリアフリー設備の設置状況については、17 管理組合 40.5%でバリアフリーに該当する設備は確認できませんでした。高経年になるほどこれらの設備は設置されていませんでした。

図 4-3-2 バリアフリー設備の設置

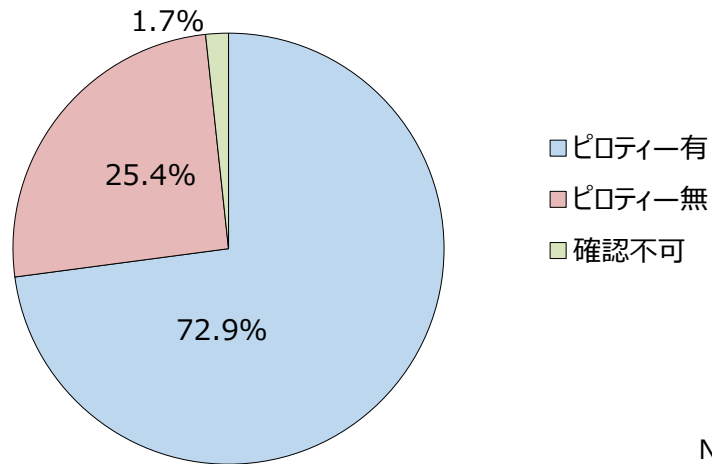


## 5. 共用部分の建物の維持管理状況

### (1) ピロティの有無と補強の有無

1 階にピロティーのないマンションは 59 件中 43 件 72.9%で、「ピロティーのある」は 15 件(25.4%)です。「ピロティーに耐震補強（ブレース）を施している」は 1 件だけでした。他の 14 件は、目視確認では特段の耐震補強は見られませんでした。また 1 件は大規模修繕工事中のため確認できませんでした。

図 4-3-3 ピロティーの有無



N=59

### (2) 外壁等の劣化の有無

現地を目視確認した限りでは、一部の建物で鉄部のさび、腐食、漏水痕が見られるものの、それ以外の建物では概ね良好な状態で管理されていました。

調査項目	ない	割合	ある	確認不可	合計
外壁塗膜、タイル等の著しい剥がれ	55	93.2%	3	1	59
外壁等の著しいひび割れの有無	57	96.6%	1	1	59
外壁等の漏水痕の有無	53	89.8%	5	1	59
鉄筋の露出・腐食の有無(さび汁痕)	55	93.2%	2	2	59
鉄部のさび・腐食の有無	49	83.1%	8	2	59

### (3) 敷地及び共用部分の維持管理状況

現地を目視確認した限りでは、一部の管理組合で清掃が行き届いていない部分も見られましたが、概ね多くの管理組合は、清掃は行き届いていました。

調査項目	行き届いている	割合	行き届いていない	確認不可	合計
エントランス・廊下等の清掃状況	53	89.8%	5	1	59
敷地内の清掃状況	53	89.8%	5	1	59
ゴミ・不用品の放置状況	57	96.6%	2	0	59
掲示物の状況 (掲示板が無6件を除く)	49	92.5%	3	1	53
共用廊下等の私物放置状況 (置き配は除く)	47	79.7%	4	8	59
駐輪場の状況 (駐輪場が無7件を除く)	48	92.3%	3	1	52
植栽の管理状況	53	89.8%	6	0	58

## 第5章 考察

はじめに：今回の実態調査結果を受けた上で、前回（R2年度）の実態調査結果や、国交省によるマンション総合調査（R5年度）の調査結果も参考にしながら、市の住生活基本計画や、改正区分所有法、改正マンション管理適正化法等も踏まえた上で、今後の市のマンション施策のあり方等についての提案も含めた考察とします。

今回の実態調査では、調査対象管理組合数 658 に対し、調査票回収管理組合数が 207 であり、回収率が 31.5%でした。

なお、今考察の前提としては、各設問項目に対して原則として回答のあった管理組合を対象とし、特異なデータや有意性のある結果による考察としております。

### 1. 調査票回収結果による考察

#### (1) マンションの概要

竣工年別の結果（P6（1）、P12（3）参照）からは、新築された分譲マンションの棟数が右肩下がりとなっており、減少傾向がうかがえます。

1981年以前（旧耐震）の竣工マンション数が多く、高齢者のみの世帯住戸があるマンション（P16（11）参照）が全体の89%を越え、更に、単身高齢者のみの世帯住戸があるマンション（P17～18（12）参照）についても全体の84%を超えている結果となっており、マンションの「2つの老い」が如実に感じられる結果となっています。

空室の割合（P16図3-1-11参照）も古いマンションほど大きくなっており、今後の管理組合運営費用や修繕工事費用の支出に大きく影響が出てくるものと考えられます。

駐車場、駐輪場、バイク置場の充足率は前回調査ではそれぞれ69%、73%、89%程度でしたが、今回調査（P22～23（24）～（26）参照）では、設問を「足りている」「足りていない」の2択から、「余っている」「不足している」「いずれでもない」の3択に変更したところ、充足率はそれぞれ、77%、86%、91%程度と増加し、「余っている」との回答もいずれも40%程度であることが分かりました。これは最近の傾向である、高齢者の免許返納、若者の車離れ、カーシェアの充実等といった社会の変化と合致します。

今後は維持費の高額な機械式駐車場の適切な規模に対する考え方や取り扱いの面で管理組合の対応が数を抑制する方向に変わってくるものと考えられます。

## **(2) 管理組合の運営について**

ほぼ全てのマンションで、管理組合があり、管理者の選任や監事の選任、総会、理事会の開催がなされており、組合運営上の基本的な形はできていると思われませんが、管理者の選任に当たって、第三者の選任を検討していると回答している管理組合が前回調査の倍近くの割合になっています（P25（5）参照）。これらのマンションは1981年以前のものに多く、回答としては「役員のみ手不足」が多く寄せられており、今後の管理組合運営に問題を抱える管理組合が増えていくことが考えられます。

また、組合員名簿、居住者名簿の作成については、73%の管理組合、何らかの見直し・更新については、84%の管理組合が「ある・している」との回答があり、（P33～34（23）、（24）参照）管理組合の防災対応等に寄与していると思われませんが、更なる充実が求められます。

## **(3) 管理規約の作成及び改正について**

ほぼ全ての管理組合で、管理規約を作成していますが、2024年以降に改正している管理組合は半数以下であり（P35（1）、（2）参照）、令和8年4月1日に施行される区分所有法の改正に伴う改正が望まれます。この改正業務については、市の施策としても重要な推進業務であり、専門家の協力が必要になると思われれます。

また、現時点での管理計画認定制度の認定基準を満たす管理規約の規定は約6割の管理組合が備えておりました（P36（4）参照）が、上記の改正も反映する様、推進していかなばならないと考えます。

## **(4) 管理組合の経理について**

管理費会計と修繕積立金会計を区分管理している管理組合が90%をこえており、（P44（6）参照）多くの組合で問題なく処理されていると考えられます。管理費、修繕積立金額の平均は、前回調査とほぼ同額に近く、修繕積立金の大幅な金額の上昇は見られません。そのため、長期修繕計画において修繕積立金で修繕工事費を賄えない計画となっている管理組合は42.1%と多くなっています（P53（7）参照）。これは、国交省のR2年度マンション総合調査の数値36.6%を超えており、今後のマンションの維持保全に対して不安な状況であります。

## **(5) 管理事務の実施方法について**

管理事務の実施については、管理事務の全部または大半をマンション管理業者に委託しているとの回答が80%を超えています（P49（1）表参照）。この数字は前回調査とほぼ同じ割合で推移しており、管理事務の管理業者依頼の傾向は今後も変わらないと考えられます。今後の推移として、管理業者管理者方式を導入する管理組合が増加する傾向になるのか、注視する必要があると思われます。

## **(6) 建物・設備の維持管理の状況について**

マンションの維持保全のために重要な長期修繕計画の作成については82%の管理組合が作成しているとの回答がありました（P51（1）参照）。これは、前回調査（R2年度～87.7%）及び国交省のマンション総合調査（R5年度～88.4%）の割合より少し低い数値となっております。また、管理計画認定基準である計画期間30年以上が75.7%、その期間内の大規模修繕工事が2回以上との回答が65.0%と過半数を超えており（P52（3）参照）、長期修繕計画を作成している管理組合は、ほぼ、標準様式に準拠して作成していると回答し、計画修繕への対応準備が相当程度なされていると思われます。ただ、上記「4.管理組合の経理について」で述べたように長期修繕計画において修繕積立金で修繕工事費を賄えない計画となっている管理組合が40%を超えている状況を見ると（P53（7）参照）、立派な長期修繕計画があっても工事資金を賄えず、長期修繕計画が、ただの机上の計画となっていく恐れが十分あるといえます。

また、計画修繕工事において、工事の発注方式については設計監理方式が30%を超え、施工会社選定方式は見積合わせ方式が60%を超えています（P56～57（15）、（16）参照）。いずれの方式を選ぶとしても、回答のあった管理組合の過半数が答えられている専門家の活用（P57（17）参照）への対応についての支援策を（専門家の紹介、派遣、費用支援等）今後十分検討する必要があると思われます。

## **(7) 将来の建替えについて**

回答では、建替えについては、ほとんど検討されていず、当面、改修工事に対応する予定だとの回答も含めると、90%を超えており（P58（1）参照）、建替えを切実な問題と考えておらず、また、建替えを検討した管理組合でも、建替えに要する資金調達に困難さを考えている組合が多く（P58（2）参照）、現実問題としてとらえられていないと思われます。

## **(8) 耐震診断・改修について**

市内のマンション管理組合の中では、地震に対してほぼ半数の管理組合から不安があるとの回答が寄せられております（P60（1）参照）。現在、市内には旧耐震基準のものが175管理組合あると想定されています。その内、今回調査票回収のあった管理組合はほぼ半数の89管理組合でした。その内、耐震診断を実施したのは15管理組合で、国交省の調査（R5年度）による耐震診断実施率31.6%より大幅に低い割合（16.9%）となっております。また、耐震診断により、耐震改修の必要性のあるマンションはその内7組合（46%）を超えていました（P60～61（2）参照）が、実際改修した組合は4管理組合にとどまっております。耐震診断を行わない理由については、診断費用が無いとの回答が多く寄せられていますが、回答にない要素：～耐震不足が指摘され、要改修となる恐れがあり、その対応が問題であるとの理由で行わない～：も十分あると思われまます。市の耐震診断、耐震改修助成制度の周知についても、過半数が知らないとの回答があるように（P61～62（3）参照）、市の耐震施策には今後とも十分な推進策が必要だと思われまます。

今回の調査の中で、旧耐震基準の管理組合の半数近くからの回答が未回収であったのは大きな不安を残します。首都圏直下型地震の可能性が大きくなっている今、「東京都緊急輸送道路建築物耐震化推進条例」に倣ってでも、主要道路沿いのマンションの耐震化への施策を検討する必要があるのではないかと考えられます。

## **(9) 防災・防犯について**

最近、オートロックマンションでの、「共連れ」の形での侵入被害も聞かれる中、今までの防犯意識も再考慮する必要があるように、マンションの防災・防犯についての重要性はますます高まっております。防災については、防災訓練を実施している管理組合は約38%あります（P63（1）参照）が、災害時に必要な防災備品を備えていない管理組合も44%あり（P64（3）参照）、災害時の一時避難拠点でもあるマンションを考えると防災意識の一層の向上が望まれるところです。また、防犯カメラの設置について68%以上の管理組合が設置してるとの回答があります（P65（4）参照）が、適切な配置、適切な個所数等、再度、検討してみる必要があります。また、エレベーターも地震の対応だけでなく、安全対策として、戸開走行保護装置の設置等も考慮する必要があります。

## **(10) トラブルの発生状況について**

マンション内のトラブルでは、マンション建物の不具合による水漏れ～おもに専有部分の給排水管劣化によるものと想像される～や居住者間の騒音トラブルが発生しているとの回答が多く（P66（1）参照）、この結果は前回調査でも多く指摘されており、マンション特有のトラブルが顕在化しているといえます。管理組合運営についての不安でも居住者の高齢化や、役員のなり手不足、修繕積立金の不足、無関心層の増加等、多くのマンションが直面している問題であると感じられます。

## **(11) 市川市のマンション施策について**

市川市のマンション施策について、2024年策定の「第2次 市川市住生活基本計画」では、**【4】安全・安心な住環境の形成** のための施策の一つとして、「分譲マンションの適正な管理の推進」が挙げられ、そのための基本的施策の一つとして、今回の実態調査が実施されたもので、この結果は十分にその他の施策にも反映されることが望まれます。

また、上記 住生活基本計画内の「住宅に係る課題」中「課題⑦」として、「高経年マンションの増加とともに居住者の高齢化も進んでおり、老朽化や管理組合の担い手不足による管理上の問題が今後、深刻化する可能性があることから、マンション管理組合による適正な管理を促し、良好なマンションストックの形成を図る必要がある」と、あります。上記「10.トラブルの発生状況について」に記述の管理組合運営不安についての回答は、まさに課題で示された状況であり、その課題を解決する手段、方法として施策が実施され、効果を発揮しているかが問われるところですが、管理計画認定制度、マンション管理セミナー、管理士派遣制度他助成制度も含め施策の周知、徹底、利用度の向上等、まだまだ道半ばの状況だと考えられます。今回の実態調査による市の施策への要望は多岐に当り、今後、基本施策の実施も含み、その他要望の重要性も考慮して実施していくことが望まれます。

## **(12) 団地型の調査**

回答のあった全ての団地で団地管理組合が各棟を含めた団地全体を一元的に管理しているとなっており、管理費や修繕積立金も団地全体での管理によっている管理組合がほとんどだが、修繕積立金を団地修繕積立金と棟別修繕積立金に分けていない団地管理組合が約80%あり（P75（6）参照）、棟別に自主性の必要な局面（一部の棟だけの修繕対応等）での対応の不安があります。

### **(13) 回答者について**

今回の調査票記入者は過半数が管理組合理事長であったとの報告がありました。また、管理業者の担当者の協力も 30%近くあり、また、他市での調査時にも管理業者の協力は回収に大きく寄与した実績があり、今後の調査時の参考にできると思われれます。

## **2. 現地調査結果について**

今回調査対象は、過去の調査でも回収が難しかった旧耐震基準の管理組合であり、調査票回収が危ぶまれましたが、マンション管理士の直接訪問や、回収依頼の手紙の投函等により、回収率を上げることができました。調査時の面談者は現地管理員が最も多く（P76 3 参照）、今後の調査時にも回収に寄与するところが大きいと感じられました。また、バリアフリー設備についても、設備が無いとの回答は、調査数全体の割合 35%強（P20（19）参照）よりやや多い、40%強でした（P78（2）参照）。また、オートロック設備無しについては今回調査で回答のあった管理組合全体の割合 53.7%（P20（17）参照）に比し、該当管理組合では 93.2%に及んでおり（P77（1）参照）、防犯上の不安もあります。

また、建物の維持管理状況については調査担当者の目視により判断した結果、ほぼ良好な管理状況が見て取れました（P79（2）、（3）参照）が、外観目視のみであり、調査員の判断基準の微妙な差による評価の違いがあることを考慮する必要があります。特に老朽化したマンションでは、給排水等のライフラインの維持管理が重要になり、今後はその部分の調査も重要になってくると思われれます。

### 3. まとめ

今回の調査結果を受け、今後の市のマンション施策について考慮する前に、ひとつ考えておかなければならないことは、調査対象管理組合に対して 30%強の回収率しかなかったため、多くのマンションの状況が把握されていないという結果になっております。前回（R2年度）の調査では、調査対象管理組合数 636 に対し、調査票回収管理組合数が 268 であり、回収率が 43.5%となっていました。今回の回収率が前回と比べ、12 ポイントほど低くなっている原因は多岐にわたると考えられますが、最近の他市の調査票の回収に当たり、回収催促状の送付はもとより、マンション管理士の訪問等により、回収率の劇的なアップもあった例もあります。今回も、好例として、今まで回収の難しかった、現地調査対象の 59 管理組合については、調査票回収管理組合数が 35 と、回収率が 59.3%となり、結果的にマンション管理士の訪問により回収率のアップにつながったことが挙げられるのではないかと考えております。

未回収管理組合ほど、大きな問題を抱えている可能性が高いと思われ、今後、調査実施方法についても十分検討する必要があると思われまます。

今回の調査による、市のマンションの抱えている問題を列挙してみると、当然に市の住生活基本計画を踏まえた上で、

- ①旧耐震マンションの耐震化
- ②長期修繕計画はあるが、それに基づいた修繕積立金の不足及び計画修繕工事の未実施
- ③改正マンション法に基づく管理規約改正
- ④防災への備え
- ⑤老朽化マンションへの対応～「建替え円滑化法」等の周知
- ⑥上記の様々な問題に対しての「マンション管理適正化法」による、市の助言・指導・勧告について
- ⑦管理計画認定制度における認定マンションの増加
- ⑧マンション管理適正化支援法人登録制度への対応

等が挙げられますが、今回の調査結果による、管理組合の分類評価（第 6 章）によって、「管理計画認定制度未申請管理組合の申請に向けた誘導」「要支援管理組合の見極め・支援」などの施策を計画的、段階的に推し進めていく必要があります。

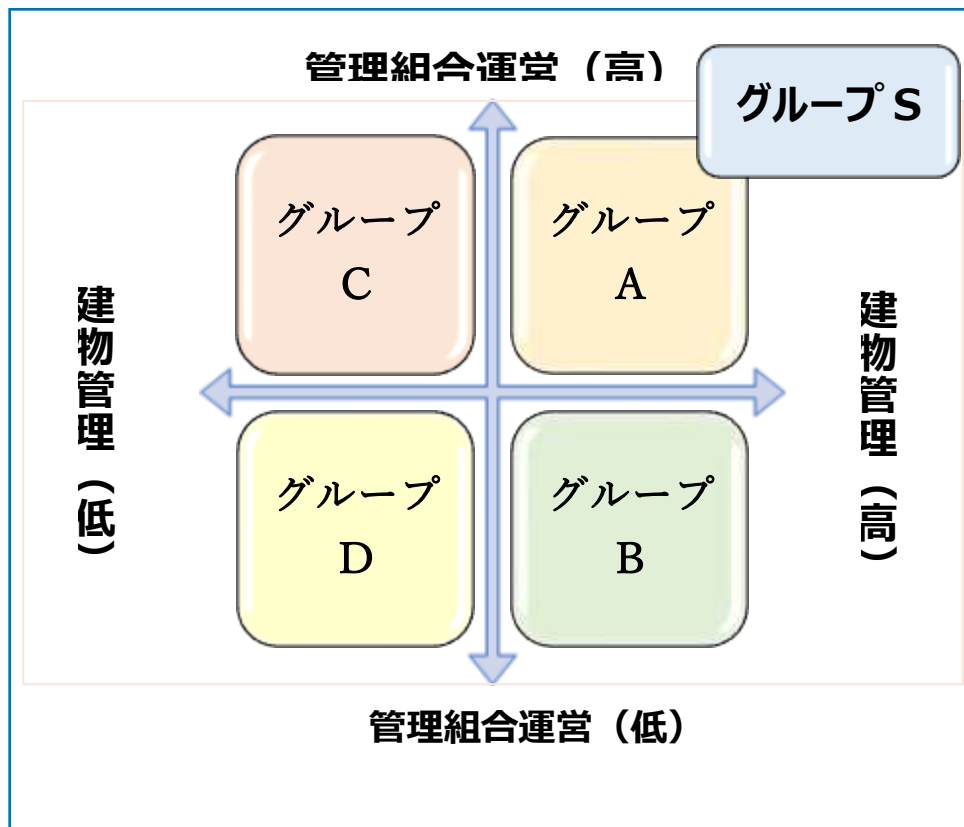
また、今回、未回収であった組合に対しても、今後も実態を把握するために、再度実態調査の実施を図る等の対策が必要だと考えられます。

## 第6章 分類評価

### 1. グループ分類について

実態調査（管理組合に対するアンケート調査及びマンション管理士による現地調査）で把握できた管理組合の管理状況に関するデータの分析により、下表に示した六つのグループ分類とします。

グループ分類	
グループ S	・管理計画認定制度の基準をおおむね満たしている管理組合
グループ A (適正管理)	・管理組合運営及び建物設備の計画的な修繕の実施において、標準的な水準にある管理組合
グループ B (管理組合の運営に課題)	・建物設備の計画的な修繕の実施において、標準的な水準にあるが、管理組合運営において課題がある管理組合
グループ C (建物設備の修繕に課題)	・管理組合運営は標準的な水準にあるが、建物設備の計画的な修繕の実施において、課題がある管理組合
グループ D (要支援)	・管理組合運営及び建物設備の計画的な修繕の実施において、課題がある管理組合
グループ Z (グループ分類保留)	・アンケート項目への不完全回答又は未回答等が3項目以上あり、追加調査の必要な管理組合



## 2. グループ分類の基準

### (1) グループ S

下表に示す管理計画認定制度の認定基準を元にした判定 15 項目（⑤⑥は 1 項目として一括判定）のうち、14 項目以上を満たしている管理組合を「グループ S」に分類します。

管理計画認定制度の認定基準（16 項目）	
<b>(1) 管理組合の運営に関する事項</b>	
①	管理者等が定められている
②	監事が選任されている
③	総会が年 1 回以上開催されている、かつ、議事録を作成している
<b>(2) 管理規約に関する事項</b>	
④	管理規約が作成されている
⑤	緊急時の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等が定められている
⑥	財務・管理に関する書面の交付（又は電磁的方法による提供）提供について定められている
<b>(3) 管理組合の経理に関する事項</b>	
⑦	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
⑧	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
⑨	修繕積立金の 3 か月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること（注 1）
<b>(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等に関する事項</b>	
⑩	「長期修繕計画標準様式」に準拠した長期修繕計画と修繕積立金額が集会決議されている
⑪	長期修繕計画の作成又は見直しが 7 年以内に行われていること
⑫	計画期間が 30 年以上で、かつ、大規模修繕工事が 2 回以上含まれている
⑬	将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
⑭	修繕積立金の平均額が著しく低額でない（注 2）
⑮	計画期間の最終年度に借入金の残高のない長期修繕計画となっている（注 3）
<b>(5) その他に関する事項</b>	
⑯	組合員名簿、居住者名簿を備え、年 1 回以上は内容の確認を行っている

注 1：アンケート調査票回答から「3 か月以上の滞納額」が算出できないため、「1 か月以上の滞納額総額」にて、みなし判定しています。

注 2：アンケート調査票回答から「修繕積立金の平均額」算出が困難であるため、「長期修繕計画における期間累計（修繕積立金の合計額－修繕費用の合計額）が、赤字・黒字にて、みなし判定しています。

注 3：アンケート調査票回答から「借入金残高」確認が困難であるため、「修繕費用の調達方法」の回答から「借入金利用の有無」にて、みなし判定しています。

### (2) グループ A（適正管理）

「グループ B、C、D 及び Z」に該当せず、かつ、上記（1）表に示す管理計画認

定制度の認定基準を元にした判定 15 項目のうち、適合項目が 13 項目の管理組合を適正に管理されている「グループ A」に分類します。

### (3) グループ B (管理組合の運営に課題)

「グループ D 及び Z」に該当せず、かつ、下表の基準に 2 項目以上該当する場合、管理組合の運営に課題のある「グループ B」に分類します。

① 監事を選任していない
② 理事会が定期的(年 4 回以上の頻度)に開催されていない
③ 総会の議事録がない
④ 理事会の議事録がない
⑤ 組合員名簿かつ居住者名簿を備えていない、かつ年 1 回以上内容確認をしていない
⑥ 修繕積立金の滞納額が全体の 1 割以上ある

### (4) グループ C (建物設備の修繕に課題)

「グループ D 及び Z」に該当せず、かつ、下表の基準に 2 項目以上該当する場合、建物設備の修繕に課題のある「グループ C」に分類します。

① 修繕積立金会計から他の会計への充当がされている
② 長期修繕計画の計画期間が 30 年以上で、大規模修繕工事が 2 回以上含まれる計画になっていない
③ 長期修繕計画が標準様式に準拠していない、かつ、総会承認をとっていない
④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定している
⑤ 長期修繕計画の最終年度において、借入金の残高がある計画になっている (注 4)

注 4：アンケート調査票回答から「借入金残高」確認が困難であるため、「修繕費用の調達方法」の回答から「借入金利用の有無」にて、みなし判定しています。

「グループ D 及び Z」に該当せず、かつ、マンション管理士による現地調査の結果、下表に示す基準のうち 2 項目以上該当する場合、「グループ C」に分類します。

① 外壁塗膜、タイル等の著しい剥がれがある
② 外壁塗膜等の著しいヒビ割れがある
③ 外壁等の漏水痕の有無
④ 鉄筋の露出・腐食がある (さび汁痕)
⑤ 鉄部のさび・腐食がある

### (5) グループ D(要支援)

「グループ Z」に該当せず、かつ、グループ B と C 両方の基準に該当する、若しくは、アンケート調査に示されている下表の基準に 2 項目以上該当する場合、管理組合の運営及び建物設備の修繕に課題のある要支援とし、「グループ D」に分類し

ます。

① 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定めていない
② 集会（総会）が年に1回以上開催されていない。
③ 管理規約が作成されていない
④ 必要に応じた管理規約の改正が行われていない
⑤ 管理費を徴収していない
⑥ 修繕積立金を徴収していない
⑦ 管理費及び修繕積立金等について、明確に区分して経理が行われていない
⑧ 管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない
⑨ 長期修繕計画の作成・見直しがされていない
⑩ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額である（注5）
⑪ 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない（ただし、築15年以内を除く）

注5：アンケート調査票回答から「修繕積立金の平均額」を算出することが困難であるため、「長期修繕計画における期間累計（修繕積立金の合計額－修繕費用の合計額）が、赤字か黒字かで、みなし判定しています。

【参考】グループDの基準には、マンション管理適正化法の「助言・指導等に関するガイドライン」の下表の基準が含まれています。

<b>助言・指導及び勧告等を行う際の判断基準の目安</b>
<b>1 管理組合の運営</b>
①管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合
②集会在年に一回以上開催されていない場合
<b>2 管理規約</b>
③管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合
<b>3 管理組合の経理</b>
④管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合
<b>4 長期修繕計画の作成及び見直し等</b>
⑤長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合
<b>5 マンションの修繕の実施</b>
⑥（助言・指導）長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合
⑦（勧告）長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションがそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

### (6) グループ Z (グループ分類保留)

下表に示すように、グループ A～D の各分類基準内において、該当項目が 1 以下、かつ、未回答等による不明項目と該当項目の合計が 3 以上である管理組合を一時的に各グループの分類保留 AZ などと判定します。

その後、D、C、B、A、S、DZ、BCZ、AZ の順に確認し、分類を確定させます。下表②～④をまとめて「BCZ」、①～⑤をまとめて「グループ Z」として分類します。

例えば、各グループ分類基準で D から S までの該当がなく、一時的な判定が AZ、BZ、CAZ、DZ となった管理組合は、D の可能性が高い DZ に。同じく D から S までの該当がなく、一時的な判定が AZ、A、A、A となった管理組合は、A の可能性が高い AZ となります。

グループ Z 内訳表	
① AZ	グループ A の分類基準内における未回答等による分類保留
② BZ	グループ B の分類基準内における未回答等による分類保留
③ CAZ	グループ C (アンケート結果) の分類基準内における未回答等による分類保留
④ CGZ	グループ C (現地調査結果) の分類基準内における未回答等による分類保留
⑤ DZ	グループ D の分類基準内における未回答等による分類保留

### 3. グループ分類の結果について

管理組合に対するアンケート調査及びマンション管理士による現地調査による実態調査の結果から得られた各グループ分類の管理組合数と該当割合は下表のとおりです。

「グループ D」に 3 割弱、不完全回答又は未回答等による分類保留となった「グループ Z」に 4 割強の管理組合が分類されています。

グループ分類結果表 (N=207)		管理組合数 (割合%)
グループ S	・管理計画認定制度の基準をおおむね満たしている管理組合	11 (5.8%)
グループ A (適正管理)	・管理組合運営及び建物設備の計画的な修繕の実施において、標準的な水準にある管理組合	17 (8.2%)
グループ B (管理組合の運営に課題)	・建物設備の計画的な修繕の実施において、標準的な水準にあるが、管理組合運営において課題がある管理組合	12 (5.8%)
グループ C (建物設備の修繕に課題)	・管理組合運営は標準的な水準にあるが、建物設備の計画的な修繕の実施において、課題がある管理組合	20 (9.7%)
グループ D (要支援)	・管理組合運営及び建物設備の計画的な修繕の実施において、課題がある管理組合	59 (28.5%)
グループ Z (グループ分類保留)	・アンケート項目への不完全回答又は未回答等が 3 項目以上あり、追加調査の必要な管理組合	88 (42.5%)

## (1) エリア別グループ分類の状況

南部地区は、要支援の「グループD」に分類される59管理組合のうち22管理組合、全体の10.6%を占めており、また、グループ分類保留となる「グループZ」においても、88管理組合のうち42管理組合、全体の20.3%であり、他のエリアと比較して該当割合が非常に高くなっています。

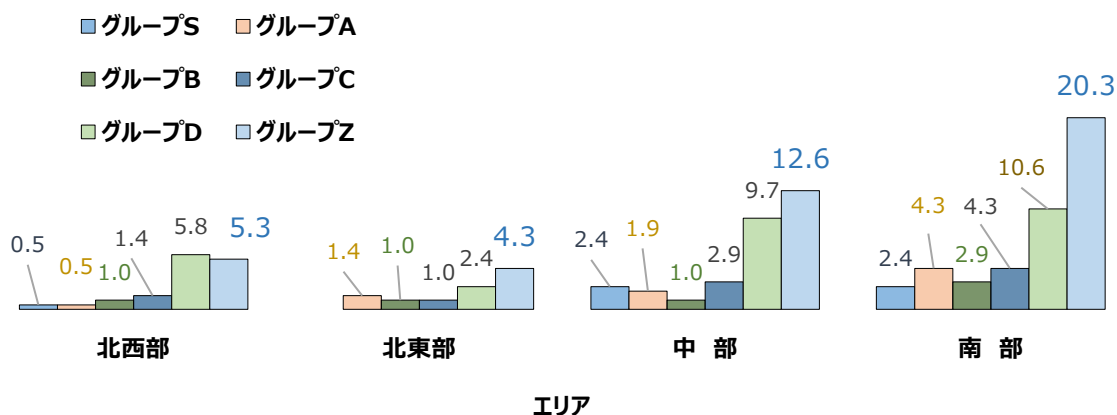
また、中部地区においてもグループDの割合が20管理組合（9.7%）と南部地区と同程度の割合になっています。

エリア別グループ分類状況（管理組合数及び割合）

		グループ分類 N=207													
		S		A		B		C		D		Z		総計	
		組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合
エ リ ア	北西部	1	0.5	1	0.5	2	1.0	3	1.4	12	5.8	11	5.3	30	14.5
	北東部			3	1.4	2	1.0	2	1.0	5	2.4	9	4.3	21	10.1
	中部	5	2.4	4	1.9	2	1.0	6	2.9	20	9.7	26	12.6	63	30.4
	南部	5	2.4	9	4.3	6	2.9	9	4.3	22	10.6	42	20.3	93	44.9
	総計	11	5.3	17	8.2	12	5.8	20	9.7	59	28.5	88	42.5	207	100

\* グループZの内訳は、AZ=47, BCZ=8, DZ=33です。

図 6-3-1 エリア別グループ分類状況（割合）



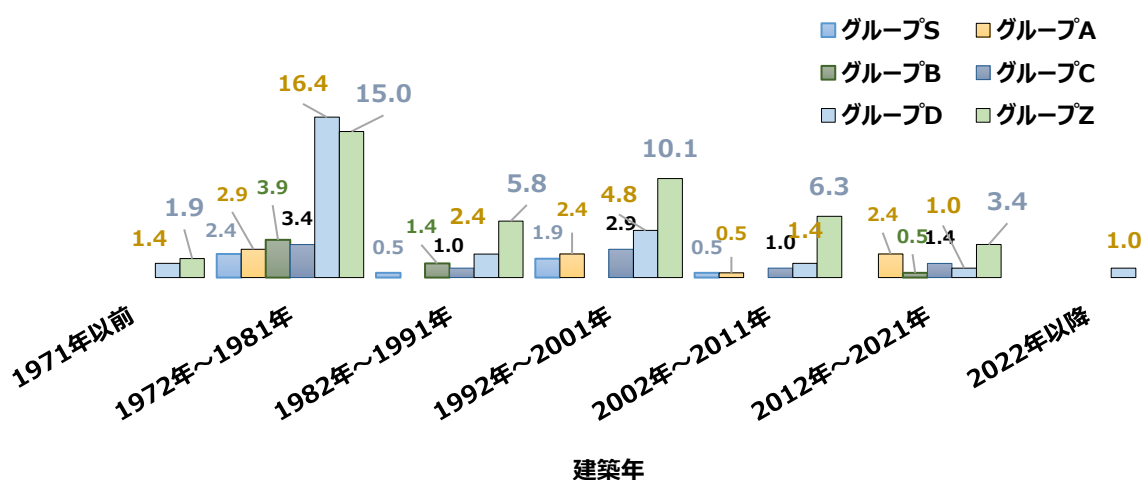
## (2) 築年別グループ分類の状況

建築年 1972年～1981年の91管理組合のうち、34管理組合件が「グループD」の要支援対象になっています。また、31管理組合がアンケート項目に対する未回答等によるグループ分類保留の「グループZ」の対象となっています。

建築年別グループ分類状況（管理組合数及び割合）

		グループ分類 N=207													
		S		A		B		C		D		Z		総計	
		組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合	組合数	割合
建築年	1971年以前									3	1.4	4	1.9	7	3.4
	1972年～1981年	5	2.4	6	2.9	8	3.9	7	3.4	34	16.4	31	15.0	91	44.0
	1982年～1991年	1	0.5			3	1.4	2	1.0	5	2.4	12	5.8	23	11.1
	1992年～2001年	4	1.9	5	2.4			6	2.9	10	4.8	21	10.1	46	22.2
	2002年～2011年	1	0.5	1	0.5			2	1.0	3	1.4	13	6.3	20	9.7
	2012年～2021年			5	2.4	1	0.5	3	1.4	2	1.0	7	3.4	18	8.7
	2022年以降									2	1.0			2	1.0
	総計	11	5.3	17	8.2	12	5.8	20	9.7	59	28.5	88	42.5	207	100

図 6-3-2 築年別グループ分類状況（割合）



### （3）管理計画認定基準に対する不適合状況

認定基準の「⑩組合員名簿、居住者名簿を備え、年1回以上確認を行っている」の不適合割合が160管理組合（77.3%）、「⑤緊急時の専有部立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等が定められている。⑥管理組合情報の書面の交付が定められている」に関しては102管理組合（49.3%）と高い比率となっています。

また、「④管理規約が作成されている」「①管理者等が定められている」「③総会開催かつ議事録作成されている」の不適合管理組合も僅かではあるが見受けられます。

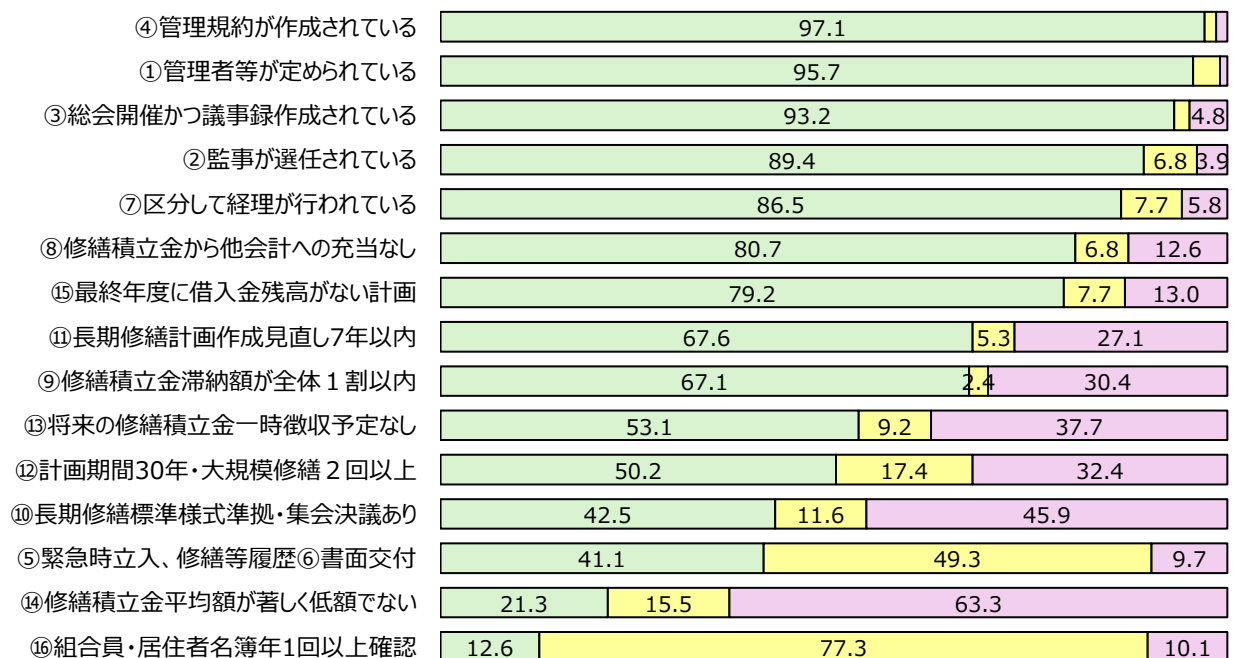
\*判定においては、認定基準「⑤緊急時の専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等が定められている」及び「⑥財務・管理に関する書面又は電磁的方法による交付提供について定められている」の2項目に関しては、1項目として一括判定しています。

アンケート結果によるマンション管理計画認定基準別判定状況 N=207

		アンケート結果による判定結果					
		適合		不適合		不明・未回答	
		管理組合数	割合	管理組合数	割合	管理組合数	割合
認定基準	④管理規約が作成されている	201	97.1	3	1.4	3	1.4
	①管理者等が定められている	198	95.7	7	3.4	2	1.0
	③総会開催かつ議事録作成されている	193	93.2	4	1.9	10	4.8
	②監事が選任されている	185	89.4	14	6.8	8	3.9
	⑦区分して経理が行われている	179	86.5	16	7.7	12	5.8
	⑧修繕積立金から他会計への充当なし	167	80.7	14	6.8	26	12.6
	⑮最終年度に借入金残高がない計画	164	79.2	16	7.7	27	13.0
	⑪長期修繕計画作成見直し7年以内	140	67.6	11	5.3	56	27.1
	⑨修繕積立金滞納額が全体1割以内	139	67.1	5	2.4	63	30.4
	⑬将来の修繕積立金一時徴収予定なし	110	53.1	19	9.2	78	37.7
	⑫計画期間30年・大規模修繕2回以上	104	50.2	36	17.4	67	32.4
	⑩長期修繕標準様式準拠・集会決議あり	88	42.5	24	11.6	95	45.9
	⑤緊急時立入、修繕等履歴⑥書面交付	85	41.1	102	49.3	20	9.7
	⑭修繕積立金平均額が著しく低額でない	44	21.3	32	15.5	131	63.3
	⑯組合員・居住者名簿年1回以上確認	26	12.6	160	77.3	21	10.1

図6-3-3 アンケート結果によるマンション管理計画基準別判定状況 N=207

□適合割合 □不適合割合 □不明・未回答割合



#### (4) グループD (要支援)

59 管理組合が、「グループD」に分類されましたが、全体として、グループD 分類基準に該当、非該当、不明・未回答の状況は以下の表のとおりです。

分類基準に該当している割合の高い分類基準は、「⑩長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない（築15年以内を除く）」が、66 管理組合（31.9%）、「⑨長期修繕計画が作成・見直しされていない」が、48 管理組合（23.2%）、「④必要に応じた管理規約の改正が行われていない」が、41 管理組合（19.8%）となっており、これらの項目において、問題のある管理組合が多い結果となっています。

反面、「⑤管理費を徴収していない」「⑧管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない」管理組合は0%となっています。しかし、少数ではありますが、「②集会（総会）が年に一回以上開催されていない」が、8 管理組合（3.9%）、「①管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない」が、7 管理組合（3.4%）、「③管理規約が作成されていない」が、3 管理組合（1.4%）、「⑥修繕積立金を徴収していない」が2 管理組合（1.0%）となっており、これらの項目において、問題のある管理組合が非常に少ない結果となっています。

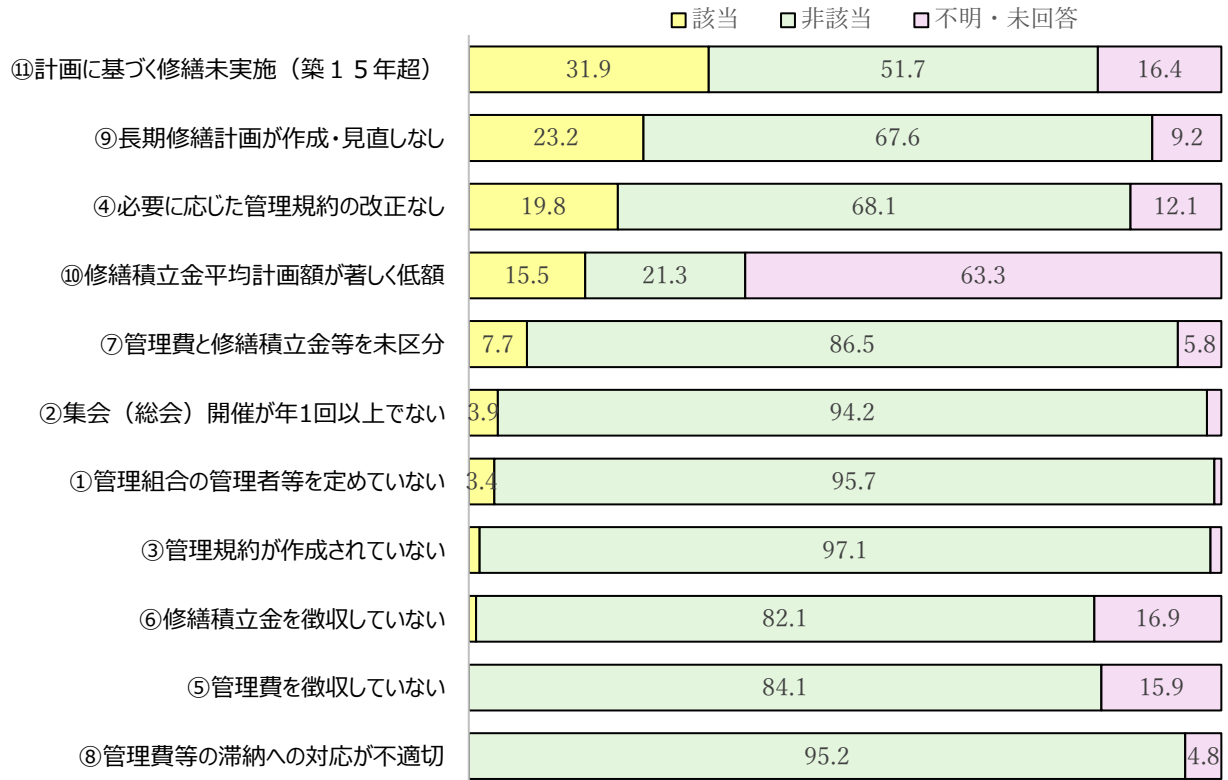
また、「⑩修繕積立金の平均額が著しく低額である」に関しては、不明・未回答が131 管理組合（63.3%）と、他の項目と比べて突出して高い割合を占めており、今後確認が必要な結果となっております。

\* 「グループD」の分類基準は、マンション管理適正化法に基づく「助言・指導等に関するガイドライン」により、助言・指導及び勧告を行う判断の基準を参考としています。

アンケート結果によるグループD分類基準における判定状況 N=207

		アンケート結果による判定結果					
		該当		非該当		不明・未回答	
		管理組合数	割合	管理組合数	割合	管理組合数	割合
分類基準	⑩計画に基づく修繕未実施（築15年超）	66	31.9	107	51.7	34	16.4
	⑨長期修繕計画が作成・見直しなし	48	23.2	140	67.6	19	9.2
	④必要に応じた管理規約の改正なし	41	19.8	141	68.1	25	12.1
	⑩修繕積立金平均計画額が著しく低額	32	15.5	44	21.3	131	63.3
	⑦管理費と修繕積立金等を未区分	16	7.7	179	86.5	12	5.8
	②集会（総会）開催が年1回以上でない	8	3.9	195	94.2	4	1.9
	①管理組合の管理者等を定めていない	7	3.4	198	95.7	2	1.0
	③管理規約が作成されていない	3	1.4	201	97.1	3	1.4
	⑥修繕積立金を徴収していない	2	1.0	170	82.1	35	16.9
	⑤管理費を徴収していない		0.0	174	84.1	33	15.9
	⑧管理費等の滞納への対応が不適切		0.0	197	95.2	10	4.8

図6-3-4アンケート結果によるグループD分類基準における判定状況 N=207



グループDの分類基準で高い割合で該当した「⑪適切な計画修繕が行われていない（築15年以内を除く）」の内容をさらに分析すると、「計画修繕実績はある」が64管理組合（97.0%）であり、一度も計画修繕工事をしたことがない管理組合はほぼないことがわかります。その一方で、「計画修繕を実施していない理由」は「未回答」が非常に多く、回答者の理由で一番多いのは「修繕工事計画がない」であることから、過去に工事を行ったことはあるが、その後の長期修繕計画見直しに問題がありそのような状況が窺えます。

グループD分類基準該当管理組合のアンケート内容

分類基準：⑪長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない（ただし、築15年以内を除く）

N=66

計画修繕実績		20年以内の 長寿命化工事実績		計画修繕を実施してい ない理由		長期修繕計画				
						ある	割合	ない	割合	合計
ある	64	ない	64	工事計画がない	6	3	50.0	3	50.0	6
				築浅である	3	3	100.0	0	0.0	3
				資金不足	1	1	100.0	0	0.0	1
				回答無し	54	47	87.0	7	13.0	54
ない	1	未回答	1	工事計画がない	1	1	100.0	0	0.0	1
未回答	1	ない	1	未回答	1	1	100.0	0	0.0	1
合計	66		66		66	56	84.8	10	15.2	66

次に、グループDの分類基準で高い割合で該当した「⑨長期修繕計画が作成・見直しがされていない」の内容を分析すると、「長期修繕計画を作成していない」との回答が、37管理組合（77.1%）あり、うち31管理組合（64.6%）が築40年以上である。また、全体的にも38管理組合（79.2%）が築40年以上であり、高経年マンションにおいて修繕計画の作成・見直しができていない状況が窺えます。

グループD分類基準該当管理組合のアンケート内容

分類基準：⑨長期修繕計画が作成・見直しがされていない

N=48

長期修繕計画作成			7年以内の見直し			築年数別管理組合数							
作成の有無	管理組合数	割合	見直しの有無	管理組合数	割合	15年以内	割合	16～29年以下	割合	30～39年以下	割合	40年以上	割合
ある	11	22.9	ない	11	100	1	2.1	1	2.1	2	4.2	7	14.6
ない	37	77.1	—		0	2	4.2	3	6.3	1	2.1	31	64.6
合計	48	100	合計	11	100	3	6.3	4	8.3	3	6.3	38	79.2

\*割合は、全体（48）に対する割合。

また、グループDの分類基準で高い割合で該当した「④管理規約の改正が行われていない」の内容を分析すると、まず、回答全体の約20%の41管理組合が「改正していない」、若しくは「最終改正年が2016年（平成28年）よりも前」と回答しています。さらに、そのうち26管理組合（63.4%）が、築40年以上の管理組合となっており、高経年マンションにおいて、必要に応じた管理規約の見直しができていない状況が窺えます。

また、35年以上に渡り、見直しが行われていない3管理組合は、築40年以上の管理組合であることを考慮すると、管理組合設立以来見直しが行われていない可能性もあり、最優先支援対象と思われます。

\*本基準は、「改正していない」、若しくは最終改正年が標準管理規約の大幅改正が行われた2016年（平成28年）よりも前の回答に対して判定しています。

**グループD分類基準該当管理組合のアンケート内容**  
**分類基準：④必要に応じた管理規約の改正が行われていない**

**N = 41**

管理規約の最終改正年				築年数別管理組合数							
最終改正年	管理組合数	割合	15年以内	割合	16～29年以下	割合	30～39年以下	割合	40年以上	割合	
1973 ～ 1980	2	4.9		0.0		0.0		0.0	2	100.0	
1981 ～ 1990	1	2.4		0.0		0.0		0.0	1	100.0	
1991 ～ 2000	2	4.9		0.0	1	50.0		0.0	1	50.0	
2001 ～ 2010	9	22.0		0.0	2	22.2	1	11.1	6	66.7	
2011 ～ 2015	9	22.0	1	11.1	1	11.1	1	11.1	6	66.7	
改正していない	18	43.9	4	22.2	2	11.1	2	11.1	10	55.6	
合計	41	100.0	5	12.2	6	14.6	4	9.8	26	63.4	

\* 「管理規約の最終改正年」の割合は、全体数41に対する割合。

\* 「築年数別管理組合数」の合計欄の割合は、全体数41に対する割合とし、その他は各最終改正年毎の割合。

#### 4. 各分類グループに向けた対応策について

マンション管理の適正化を推進していくためには、管理組合がそれぞれ抱える課題に応じた助言や支援を実施することが有効です。今回の実態調査では、「建物管理」「管理組合運営」という2つの評価軸による4象限でのグループ分類を行っており、そのグループ分類別の対応策を下表に整理しました。

各分類グループに向けた対応策について

対応策	グループS	グループA	グループB	グループC	グループD	グループZ
・管理組合登録制度	◎	◎	◎	◎	◎	◎
・Web配信	○	○	○	○	○	○
・管理計画認定基準チェックサービス	◎	○	—	—	—	—
・マンション管理セミナー、交流会の開催	○	○	○	○	○	○
・相談会の開催	○	○	◎	◎	◎	◎
・マンション管理士派遣	○	○	◎	◎	◎	◎
・長期修繕計画作成・見直し支援	○	○	○	◎	◎	◎
・追加アンケート調査での実態把握	—	—	—	—	—	◎
・専門家による詳細現地調査	—	—	○	◎	◎	○
・管理組合役員への面談等	—	—	○	○	◎	◎
・プッシュ型派遣による課題解決支援	—	—	—	—	◎	○
・外部専門家の役員派遣等	—	—	—	—	◎	○

【グループ解説】

分類グループ	概要
グループS	管理計画認定制度の認定基準を満たしている管理組合
グループA	管理組合運営及び建物設備の計画的な修繕実施において、標準的な管理組合
グループB	建物設備の計画的な修繕実施において、標準的な水準にあるが、管理組合の運営において課題がある管理組合
グループC	管理組合の運営においては、標準的な水準にあるが、建物設備の計画的な修繕の実施において課題がある管理組合
グループD	管理組合運営及び建物設備の計画的な修繕実施において、課題がある管理組合
グループZ	アンケート調査における回答内容に一部不完全若しくは未回答の事項があり、分類判定を保留している管理組合

市川市管内のマンション管理組合の管理適正化の対応策を下表に整理します。

マンション管理適正化対応策について

対応策	課題・目的	対応・効果	実施状況
・管理組合登録制度	・5年ごとの実態調査では変化の激しい管理状況を追いきれない。 ・短期的なデータ更新。	・行政が常に最新のコンタクト先と管理状況を把握でき、ピンポイントな施策投下が可能になる。	未実施
・Web配信	・従来の紙媒体やHP待機型では、必要な情報が理事会に届かない ・タイムリーな情報発信	・管理組合へのプッシュ型による情報配信・施策等の周知・徹底 ・管理への関心を常態化 ・コスト削減効果	未実施
・管理計画認定基準チェックサービス	・管理状態は良いが、申請メリットを感じていない、またはハードルを感じている組合の発掘。 ・管理者等との接触並びに承認取付	・簡易チェックにより「あと一歩」のポイントを可視化。 ・管理計画認定制度の取得率向上と資産価値維持を促す。	未実施
・マンション管理セミナー 交流会の開催	・区分所有者の意識低下や知識不足による管理の形骸化を防止する。	・マンション管理への関心・意識向上、知識付与、情報提供等 ・管理組合間の横のつながりを構築し、孤立化を防ぐとともに、他組合の成功事例を自発的に取り入れる環境を作る。 ・無料参加	既存制度
・相談会の開催	・専門家派遣を依頼するほどではないが、何から手をつければいいのか分からない初期段階の不安解決。	・マンション管理士派遣の前段階として、定期的な相談会により、身近な相談窓口 ・無料相談	未実施
・マンション管理士派遣	・制度の周知に向けて、従来の広報・DMに加えて、メール送信取り組み	・管理組合の課題解決 ・無料派遣	既存制度
・長期修繕計画作成・見直し支援	・資金不足や計画の形骸化による将来的な修繕不能リスク（スラム化予備軍）の回避。	・長期修繕計画作成・見直し推進	未実施
・追加アンケート調査での実態把握	・グループZ対応	・分類保留の解消 ・施策の方向性決定	未実施
・専門家による詳細現地調査	・グループD対応	・要支援の可否判断 ・プッシュ型派遣の要否判断	未実施
・管理組合役員への面談	・グループD対応	・要支援の可否判断 ・プッシュ型派遣の要否判断	未実施
・プッシュ型派遣による課題解決支援	・受動的な待ちの姿勢では、本当に危険な（管理不全の）組合を救えない。	・登録制度や調査で判明した「要支援組合」に対し、行政側から専門家を送り込むことで、管理不全化を未然に防ぐ。	未実施
・外部専門家の役員派遣等	・自浄作用を失った組合に対し、外部管理者（専門家）を送り込む公的スキームの構築。	要支援管理組合へのマンション管理士派遣（プッシュ型）だけでは、改善が困難な場合の管理不全化防止・改善に向けた支援を実施する。	未実施

今後、市川市では今回の調査から新しく取組を始めた、マンションのグループ分類とその結果を活用して、各マンションの状況や課題に応じたサポートを進めていく予定です。

---

令和7年度市川市分譲マンション実態調査報告書  
令和8年3月発行

■実施・発行  
市川市 街づくり部 街づくり整備課  
市川市南八幡2-20-2  
電話 047-712-6328

---