

令和 7 年度
市川市分譲マンション実態調査報告書
概要編

令和 8 年 3 月



市川市

市川市分譲マンション実態調査報告書 概要編 目次

第 1 章 実態調査の概要と目的	1
1. 背景と調査目的	1
2. 調査概要	1
3. 調査票回収結果	2
第 2 章 市川市の住宅状況	4
1. 市川市の住宅ストック	4
2. 居住状況と「二つの老い」の進行	5
3. 管理組合の運営実態	5
4. 維持管理と財政状況	6
5. 防災・防犯への取り組み	6
6. 発生しているトラブルと将来の不安	6
第 3 章 実態調査結果	8
1. マンションの概要について	8
2. 管理組合の運営について	12
3. 管理規約の作成及び改正について	12
4. 管理組合の経理について	13
5. トラブルの発生状況について	13
6. 市川市のマンション施策について	14
第 4 章 現地調査結果について	15
1. 調査対象先	15
2. 共用部分の設備の設置状況	15
3. 耐震性に関する目視確認	16
4. 共用部分の建物の維持管理状況	16
第 5 章 考察	17
1. 調査票回収結果による考察	17
2. 現地調査結果について	17
3. まとめ	18
第 6 章 分類評価	19
1. グループ分類について	19
2. グループ分類の基準	20
3. グループ分類の結果について	23
4. 各分類グループに向けた対応策について	30

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

調査対象 市内分譲マンション
調査対象数 658 管理組合の 767 棟
調査集計方法 管理組合理事長宛に郵送
調査集計期間 令和 7 年 8 月上旬～同年 11 月 30 日到着分迄

(2) 現地調査

調査対象 未回答マンション
調査対象数 60 管理組合(内 1 件は調査中に賃貸マンションと判明)
調査方法 マンション管理士による現地目視調査
調査集計期間 現地調査：10 月 1 日～11 月 15 日

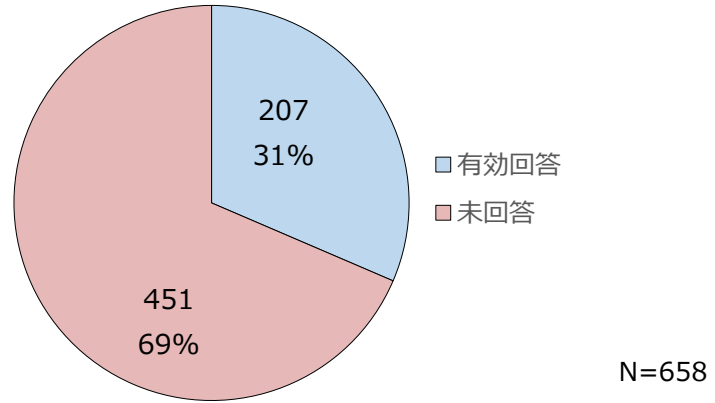
(3) 調査項目 管理組合の運営状況、管理規約の整備状況、修繕積立金の積立状況、建物の劣化状況（外壁・鉄部等）、耐震診断の実施有無など

(4) 調査集計結果

回収数 207
管理組合回収率 31.5%

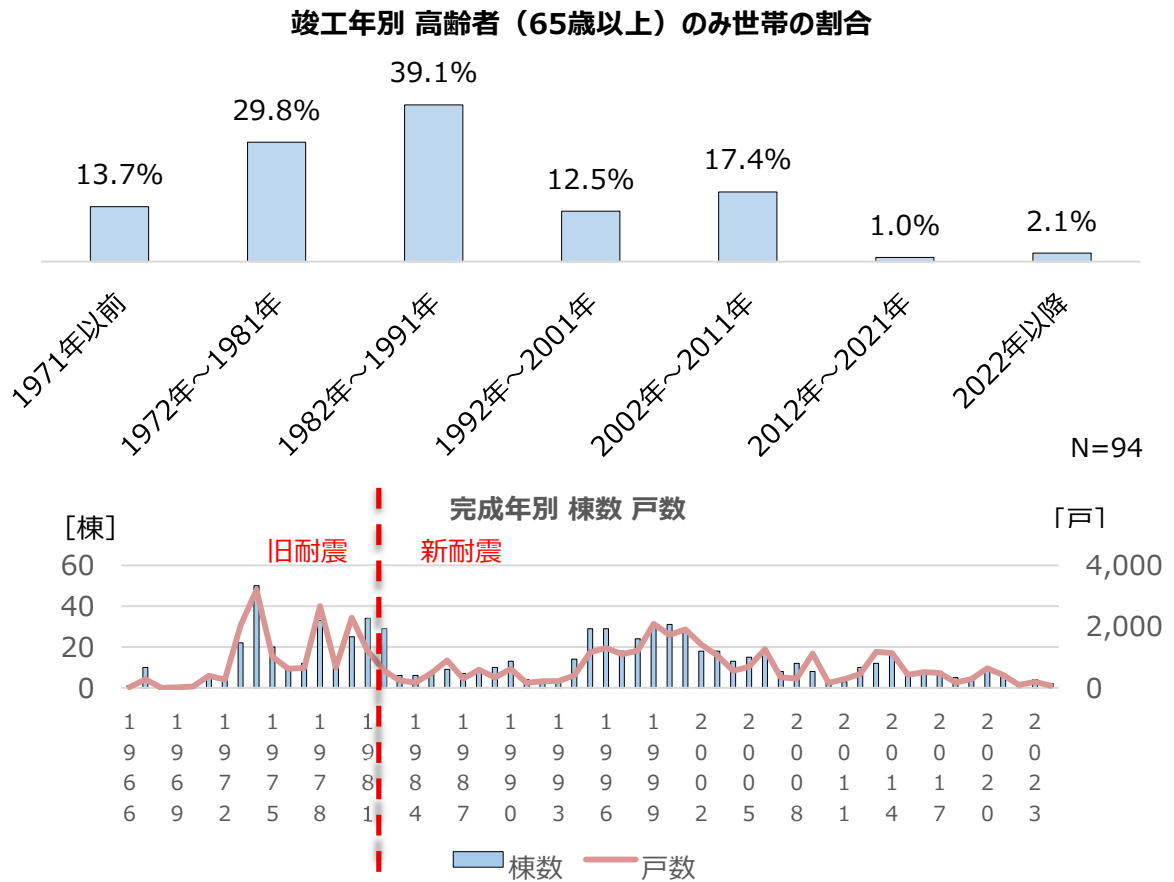
3. 調査票回収結果

① 回収のあった管理組合：



② 高経年化と居住者の実態

- 旧耐震マンション：1981年（昭和56年）以前の旧耐震基準の物件が全体の約47.4%を占めています。



③ 維持管理と財政状況

- **修繕積立金**： 96.4%の管理組合が徴収していますが、その徴収方法は、50.9%が段階増額積立方式を採用し、将来の資金不足や合意形成への不安が報告されています。
- **耐震化の遅れ**： 旧耐震基準のマンションのうち、耐震診断を実施した組合は16.9%に留まり、主な阻害要因は「費用の不足（42.5%）」や「合意形成の困難」です。

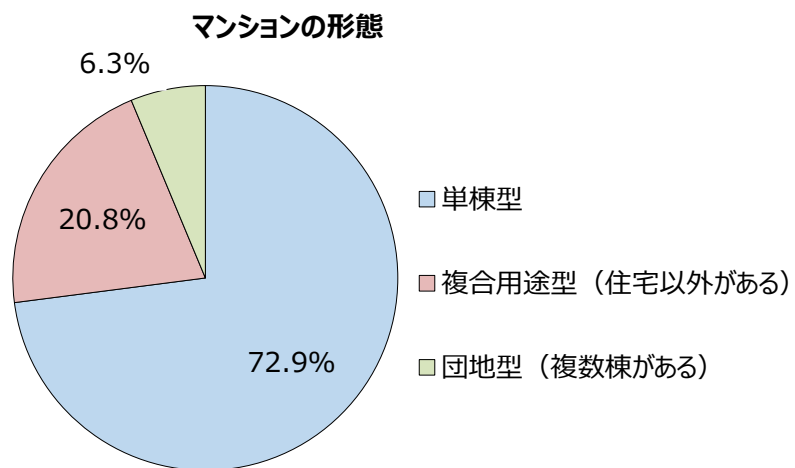
④ 現地調査による劣化状況（未回答・高経年物件中心）

- 目視調査の結果、多くの物件は概ね良好に管理されていましたが、一部の建物で鉄部の著しいサビや腐食（8件）、外壁の漏水痕（5件）などの劣化が確認されました。

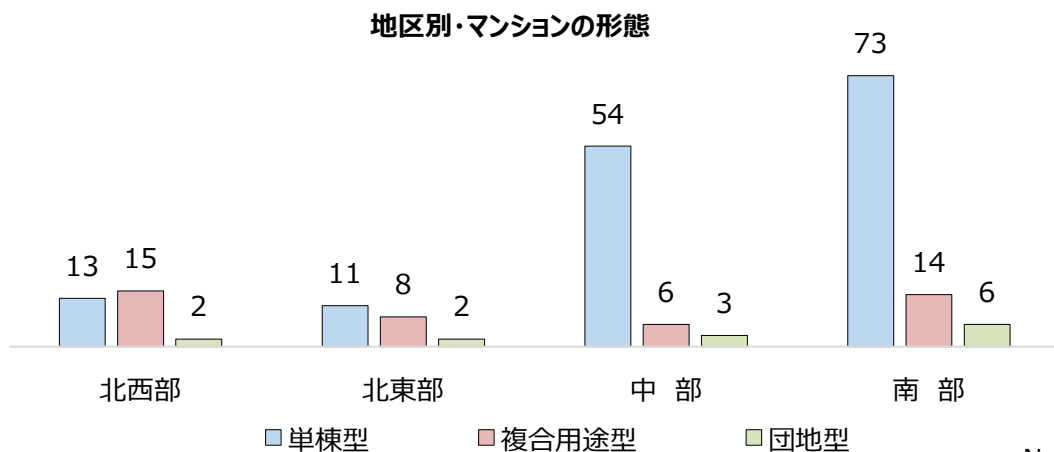
第 2 章 市川市の住宅状況

1. 市川市の住宅ストック

- 建物の形態：「単棟型（全部が住戸）」が 72.9%と大半を占めますが、「複合用途型（店舗・事務所併用）」も 20.8%存在し、権利関係が複雑な物件も一定数見られます。



N=207



N=207

- **構造と規模**：主なマンションの構造は「鉄筋コンクリート（RC）」が 75.1% で、1 管理組合あたりの平均住宅戸数は 76.8 戸(N=201)です。地区別では南部地区が平均 95.3 戸と最も規模が大きく、北西部地区は 47.7 戸と小規模な傾向にあります。
- **建築年次（耐震基準）**：1981 年（昭和 56 年）以前の旧耐震基準の物件が 47.4% と約半数に達しており、老朽化への対応が急務となっています。

2. 居住状況と「二つの老い」の進行

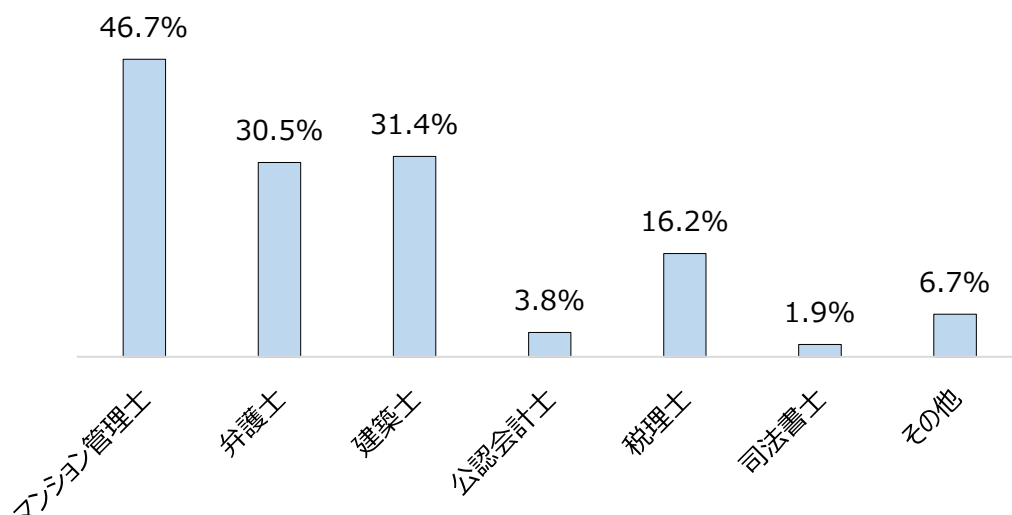
建物と居住者の双方が高齢化する「二つの老い」が顕著です。

- **高齢化の実態**：65 歳以上の高齢者のみで構成される世帯が存在するマンションは 89.4% です。また、単身高齢世帯がある管理組合も 84.6% に上ります。
- **賃貸化と空室**：賃貸住戸があるマンションは 85.5% で、3 か月以上の空室があるマンションは 44.7% です。高経年マンションほど、賃貸化率や空室率が高くなる傾向が見られます。

3. 管理組合の運営実態

- **管理計画認定制度**：令和 5 年から開始された本制度の認知度は 47.6% であり、過半数の組合が内容を詳しく把握していない状況です。
- **外部専門家の活用**：専門家を活用したことがある組合は 63.3% で、主に「マンション管理士（46.7%）」や「建築士（31.4%）」への相談が行われています。

外部専門家の活用状況



4. 維持管理と財政状況

将来の修繕資金不足への懸念が広がっています。

- **修繕積立金の算出**：69.2%が長期修繕計画に基づき必要額を算出していますが、残りの約3割は計画的な算出根拠を持っていませんでした。
- **滞納問題**：直前の事業年度末で管理費の滞納がある組合は42.9%、修繕積立金の滞納がある組合は43.6%に達しています。
- **区分経理**：管理費と修繕積立金を適切に「区分経理している」割合は91.8%ですが、一部で区分されていないケースも確認されています。

5. 防災・防犯への取り組み

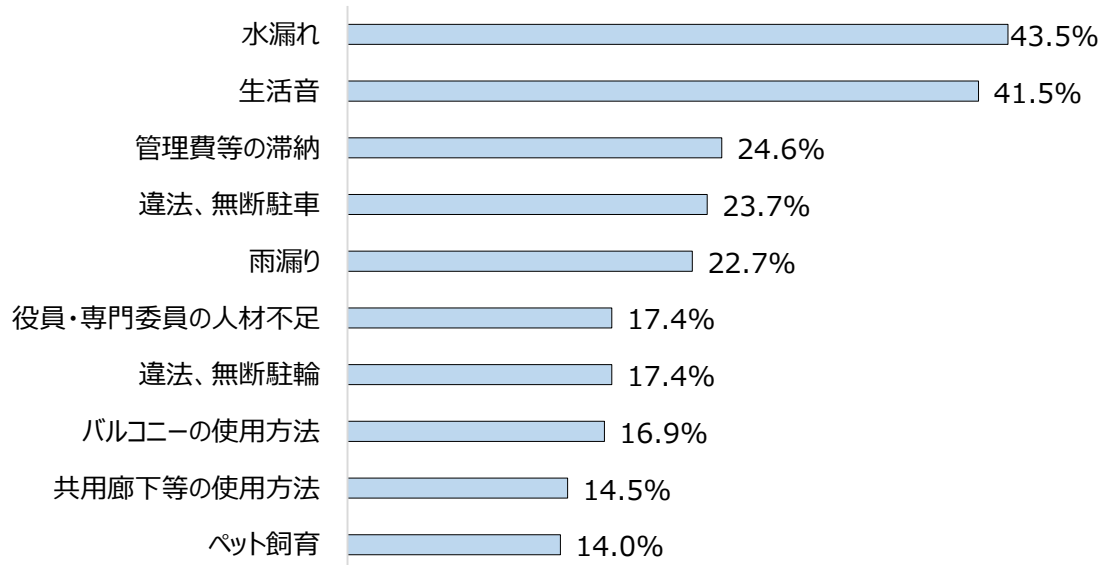
安全性の向上に向けた設備整備が進む一方、ソフト対策に差が出ています。

- **設備設置率**：防犯カメラは80.5%のマンションで設置されています。エレベーターは84.9%のマンションで設置されています。また、エレベーターの防災対策として「停電時自動着床装置」を備える組合は45.1%です。
- **防災活動**：「定期的に防災訓練を行っている」管理組合は38.2%、「避難場所を周知している」組合は35.3%ですが、「特に何もしていない」管理組合も30.0%存在します。

6. 発生しているトラブルと将来の不安

- **主なトラブル**：過去2年間の発生件数は「水漏れ（43.5%）」が最も多く、次いで「生活音（41.5%）」、「管理費の滞納（24.6%）」の順となっています。
- **将来の不安**：管理組合が抱える最大の不安は「居住者の高齢化（66.2%）」であり、次いで「役員のなり手不足（43.0%）」、「修繕積立金の不足（34.8%）」と続いています。

過去2年間のトラブル上位10



(複数回答) N=207

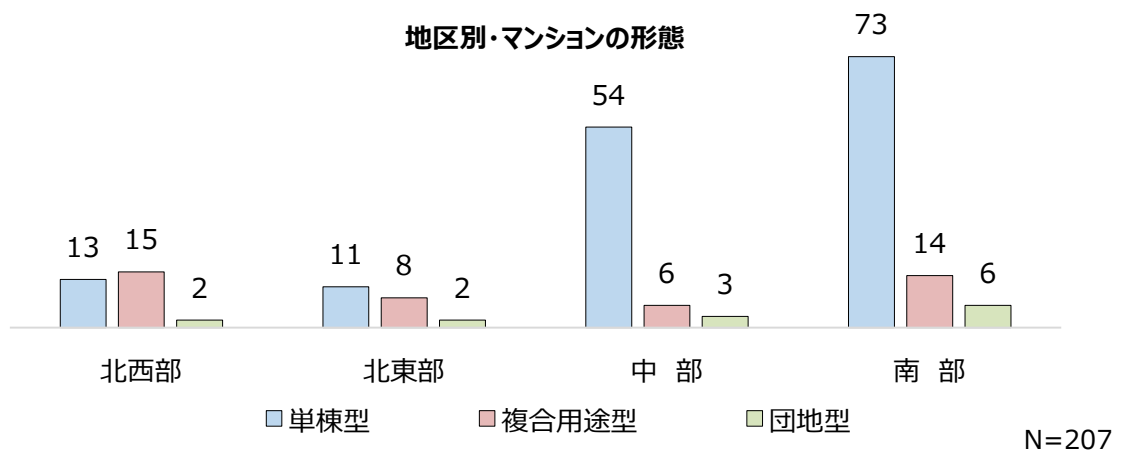
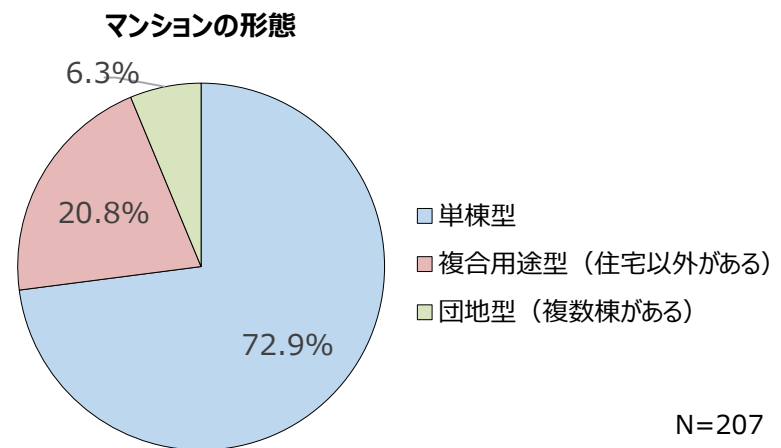
第 3 章 実態調査結果

本章では、市内の分譲マンション管理組合を対象に実施したアンケート調査の結果を整理し、管理運営や建物の維持管理、居住者の意識などの現状を分析しました。

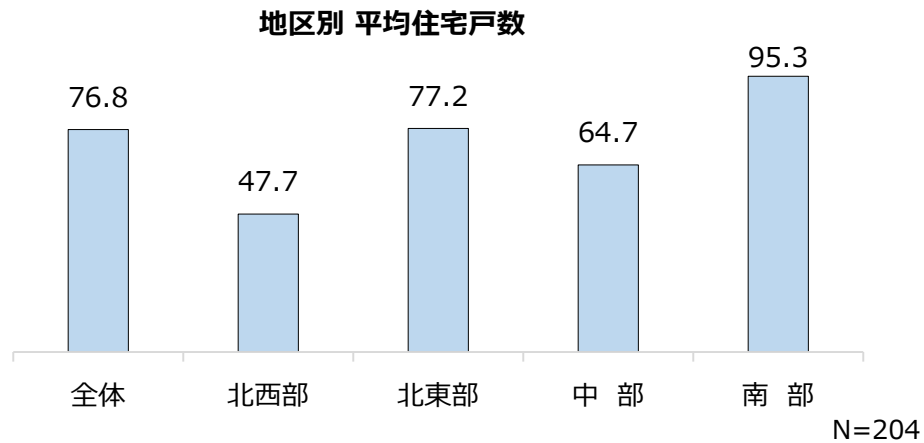
1. マンションの概要について

今回の調査では、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。



- **住宅戸数**：管理組合当たりの住宅戸数は平均 76.8 戸です。地区別では南部が 95.3 戸と最大で、北西部が 47.7 戸と最小になっています。

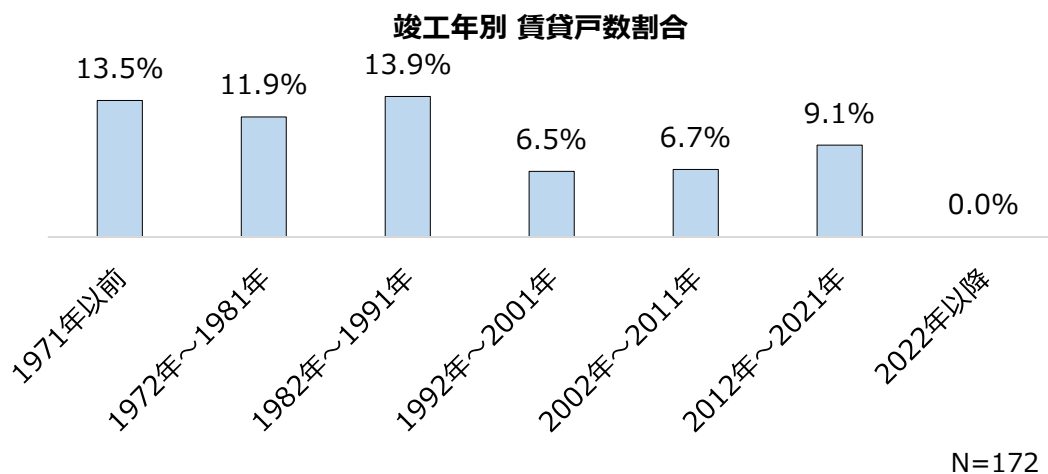


- **賃貸戸数**

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%)

竣工年別の賃貸住宅戸数割合をみると、竣工年が古いマンションの賃貸住宅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%



- **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%）

空室	あり	なし	合計
回答数：N [管理組合]	72	89	161
割合	44.7%	55.3%	100%

- **管理事務室**

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%

- **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]	78	127	205
割合	38.0%	62.0%	100%

- **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%）

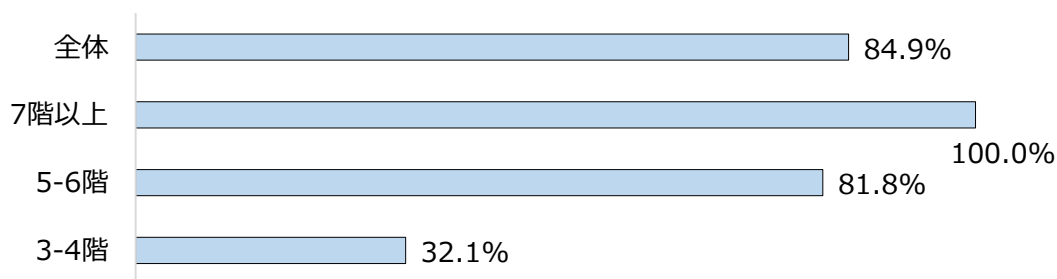
竣工年別の高齢者の単身世帯の割合をみると、竣工年が1981年以前のマンションの高齢者の単身世帯の割合が高くなっています。

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

- エレベーターの設置率

エレベーターの設置率は 84.9%ですが、3～4 階建てでは 32.1%に留まります。7 階以上では全ての管理組合で設置されています。

エレベーターの階数別設置割合



N=174

- 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%

- 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%

- 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%

2. 管理組合の運営について

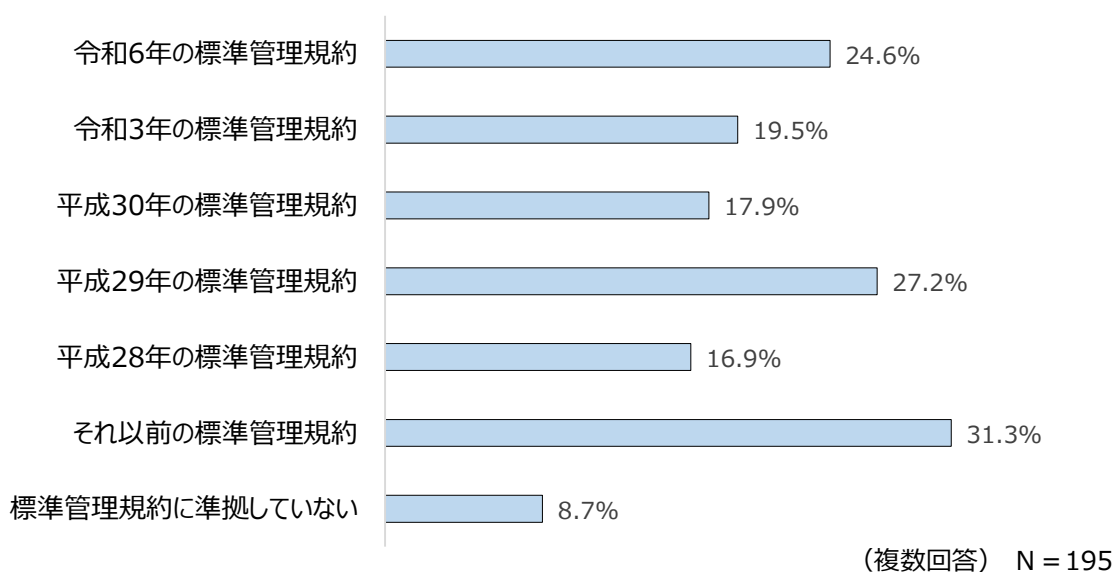
管理組合の組織化は進んでいるものの、担い手不足が課題として浮き彫りになっています。

- **管理者**：「理事長」を管理者としている組合が 91.1%（N=202）で大半を占めます。
- **役員の選任**：選任方法は「輪番制」が 59.9%で最多です。役員のなり手不足から、8.1%（または 9.7%）の組合が第三者（専門家等）を管理者に選任することを検討しています。
- **集会（総会）**：74.3%が年に 1 回開催しています。委任状・議決権行使書を含めた出席率は 81.7%と高い水準にあります。

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%

3. 管理規約の作成及び改正について

- **規約の整備**：98.5%の組合が管理規約を作成済みです。そのうち 84.8%が改正経験を持っています。
- **標準管理規約への準拠**：2016 年（平成 28 年）以前の基準に準拠している組合が 29.5%で最も多く、2024 年（令和 6 年）の最新基準への準拠は 23.2%に留まっています。



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	

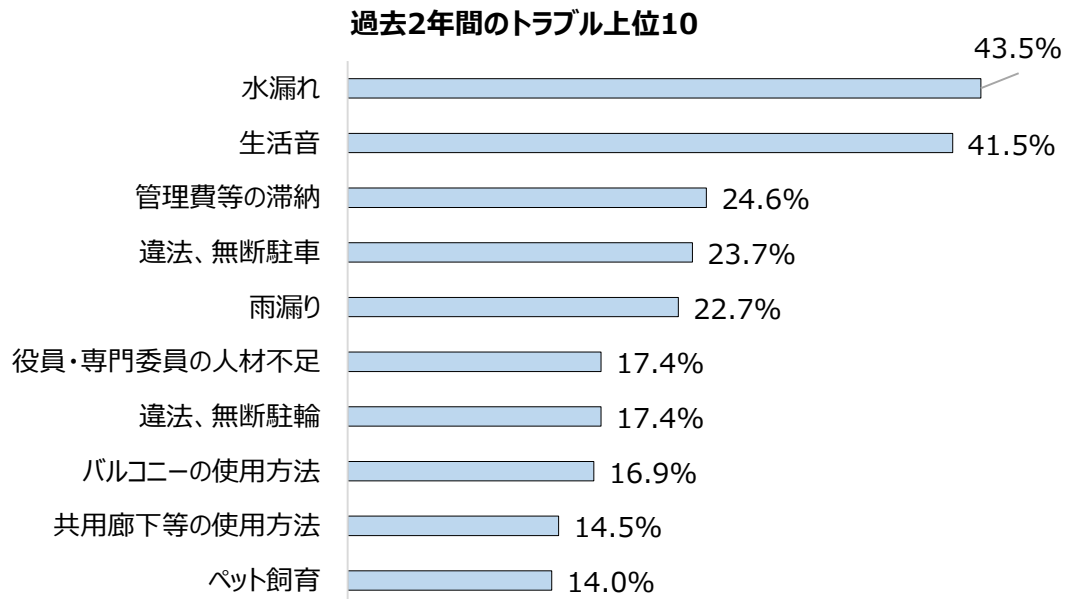
- **特定のルール**：専有部分のリフォームについては 74.9%が規約・細則で定めています。一方、民泊を認めている組合は今回の調査範囲内では確認されませんでした。

4. 管理組合の経理について

- **会計の区分**：管理費と修繕積立金を適切に区分経理している割合は 91.8%です。
- **滞納問題**：直前の事業年度末で、管理費の滞納がある組合は 42.9%、修繕積立金の滞納がある組合は 43.6%に達しています。
- **算出根拠**：修繕積立金の額を「長期修繕計画に基づき算出」している割合は 69.2%となっています。

5. トラブルの発生状況について

- **発生したトラブル**：過去 2 年間で最も多いのは「水漏れ (43.5%)」、次いで「生活音 (41.5%)」、「管理費の滞納 (24.6%)」、「違法駐車 (17.4%)」となっています。



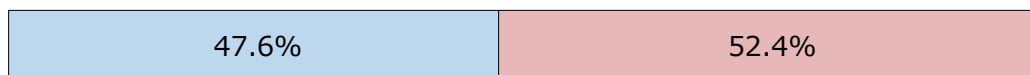
(複数回答) N=207

- **将来の不安**：管理組合が抱える不安のトップは「居住者の高齢化（66.2%）」であり、次いで「役員候補の不足（43.0%）」、「修繕積立金の不足（34.8%）」と続いています。

6. 市川市のマンション施策について

- **制度の認知度**：「市川市マンション管理計画認定制度」を知っている割合は47.6%であり、過半数が認知していない状況です。また、あんしん住宅助成制度の認知度は32.7%とさらに低くなっています。

管理計画認定制度



□ 知っている □ 知らない

N=191

- **市への要望**：修繕や設備設置（宅配ロッカー、EV充電器等）に対する助成金の増額・対象拡大を求める声が多く、次いで大規模修繕時における信頼できる専門家や業者の情報提供を求めています。

第 4 章 現地調査結果について

本章では、過去の実態調査において未回答であった高経年マンション（昭和 41 年～56 年築）を中心に、マンション管理士が実際に現地を訪問して実施した外観目視調査の結果です。

1. 調査対象先

今回の現地調査は、過去の調査（平成 22、27、令和 2 年度）で未回答であった管理組合のうち、旧耐震基準に該当する 59 件（60 件中 1 件の賃貸用を除く）を対象に実施しました。

- **竣工年次**：昭和 49 年築が 30 件（50.8%）と半数を占め、次いで昭和 48 年築（18.6%）が多くなっています。
- **建物の形態**：単棟型が 58 件（98.3%）と圧倒的多数であり、団地型は 1 件（3 棟）のみでした。
- **階数構成**：6～10 階建てが 44 件（74.6%）で最も多く、中規模な共同住宅が中心です。
- **用途**：住居専用が 34 件、店舗・事務所併用が 25 件となっています。

2. 共用部分の設備の設置状況

目視調査によって確認された主要な設備の設置状況は以下の通りです。1 組合は大規模修繕工事中の為、防犯カメラの設置状況は確認できませんでした。

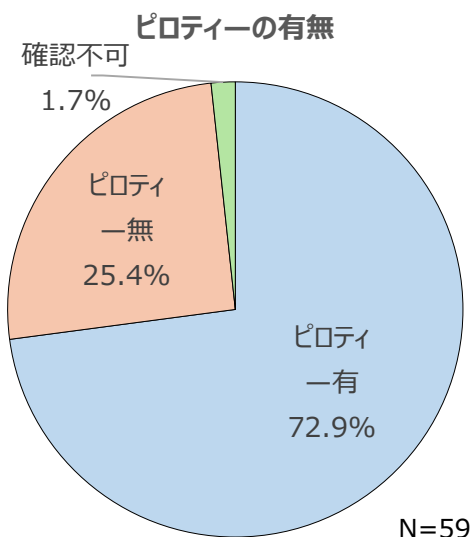
項目	設置あり	設置なし
エレベーター設備	49 件 (83.1%)	10 件 (16.9%)
防犯カメラ	40 件 (67.8%)	18 件 (30.5%)
駐車場（平置き）	34 件 (57.6%)	25 件 (42.4%)
管理組合ポスト	44 件 (74.6%)	15 件 (25.4%)
管理会社連絡先の表示	28 件 (47.5%)	31 件 (52.5%)
オートロック	4 件 (6.8%)	55 件 (93.2%)
宅配ボックス	4 件 (6.8%)	55 件 (93.2%)

- **防犯・利便性**：防犯カメラの設置率は約 7 割に達していますが、オートロックや宅配ボックスの設置率は 1 割未満と極めて低く、高経年マンション特有の設備更新の難しさが表れています。
- **バリアフリー**：17 組合で該当設備の設置は確認できず、高経年マンションほど整備が遅れている実態が明らかになりました。

3. 耐震性に関する目視確認

地震時の脆弱性が懸念される1階ピロティー構造について重点的に確認しました。

- **補強状況**：ピロティーを有する15件のうち、耐震補強（ブレース等）が確認されたのはわずか1件でした。
- **残る14件の課題**：目視の範囲では特段の補強は見られず、旧耐震基準であることから、今後の専門家による耐震診断と改修の働きかけが重要となります。



4. 共用部分の建物の維持管理状況

建物の劣化および共用部分の管理状態についての評価です。

- **建物の劣化**：多くの物件は概ね良好に保たれていますが、一部で鉄部のさび・腐食（8件）や外壁の漏水痕（5件）が確認されました。鉄筋の露出・腐食も2件で見られ、早期の修繕検討が必要です。
- **管理・清掃状態**：多くの組合で清掃が行き届いていましたが、駐輪場の整理整頓（6件）や、エントランス・敷地内の清掃（各5件）において「行き届いていない」との判定が見られました。
- **私物放置**：共用廊下等への私物放置は4件で確認され、消防法や避難経路確保の観点から注意を要するポイントとなっています。

第 5 章 考察

1. 調査票回収結果による考察

アンケート結果からは、建物と居住者の双方が高齢化する「二つの老い」が深刻な状況にあることが浮き彫りになりました。

- 高齢化と空室の増加：高齢者（65 歳以上）のみの世帯を含むマンションは 89%を超え、単身高齢世帯も 84%に達しています。また、竣工年が古いマンションほど空室率が高まっており、将来の管理費や修繕費の確保に影響を及ぼす懸念があります。
- 管理組合運営の担い手不足：ほぼ全ての組合で基本的な運営体制は整っていますが、役員のみならず手不足から「第三者管理方式（専門家への委託）」を検討する組合が前回調査の倍近くに増えています。
- 修繕資金の深刻な不足：長期修繕計画の作成率は 82%と一定の水準にありますが、計画上の修繕積立金が不足している組合は 42.1%に達しており、国の平均（36.6%）を上回る不安な状況です。
- 耐震化の遅れ：旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施率は 16.9%に留まり、国の平均（31.6%）を大幅に下回っています。費用不足が主な理由ですが、診断結果による改修義務化への懸念も背景にあると推察されています。

2. 現地調査結果について

過去の調査で回答が得られなかった旧耐震基準のマンションに対し、マンション管理士による個別訪問調査を実施しました。

- 訪問による回収率の向上：通常アンケート回収率（31.5%）に対し、専門家が直接訪問した対象先の回収率は 59.3%と極めて高く、プッシュ型のアプローチが有効であることが証明されました。
- 設備更新の課題：目視では概ね良好な管理状態でしたが、オートロックやバリアフリー設備の未整備率が 90%を超えるなど、高経年物件特有の防犯・利便上の課題が確認されました。

3. まとめ

本章のまとめでは、調査結果を踏まえた市の施策の方向性が示されています。

- 未把握物件への危機感：回収率が前回より 12 ポイント低下した点に触れ、「回答のない組合ほど深刻な問題を抱えている可能性が高い」と指摘しています。
- 最優先課題：①旧耐震物件の耐震化、②修繕積立金の不足解消、③法改正に伴う規約改正、④防災対策の 4 点を重点課題として挙げています。
- 分類評価の活用：第 6 章で詳述される「グループ分類(分類評価)」に基づき、適切に管理されている組合には「管理計画認定」への誘導を、課題のある「要支援組合」には行政による助言・指導・勧告を含む計画的な支援を行う必要があると結論付けています。

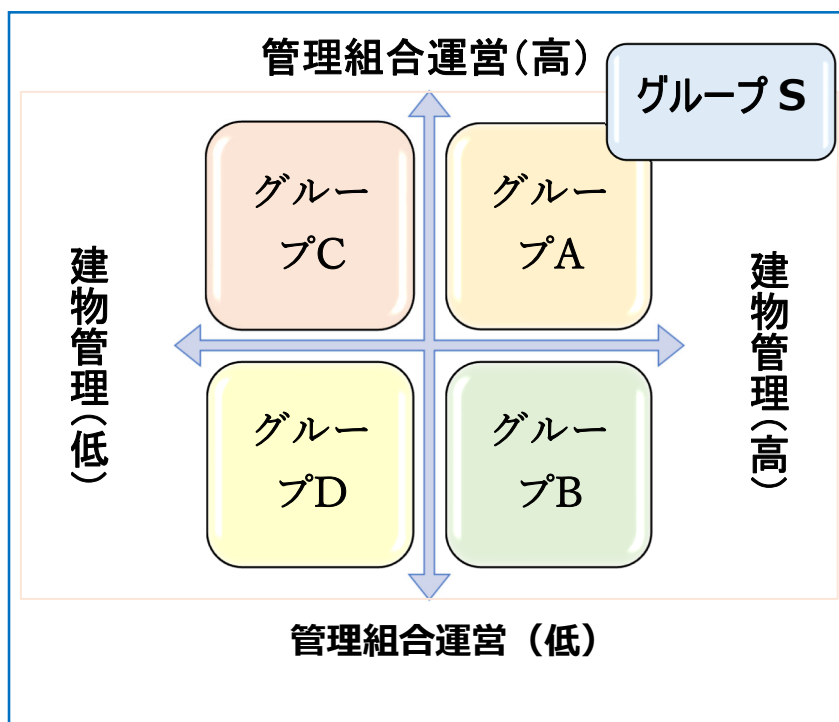
第 6 章 分類評価

本章では、アンケートおよび現地調査の結果に基づき、市内マンションを 6 つのグループに分類し、それぞれの管理状況に応じた具体的な対応策が示されています。

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 15 項目(⑤⑥は 1 項目として一括判定)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)	
(1) 管理組合の運営に関する事項	
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
(2) 管理規約に関する事項	
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
(3) 管理組合の経理に関する事項	
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）
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等に関する事項	
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）
(5) その他に関する事項	
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」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。

【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。

助言・指導及び勧告等を行う際の判断基準の目安
1 管理組合の運営
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集会が年に一回以上開催されていない場合
2 管理規約
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
3 管理組合の経理
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
4 長期修繕計画の作成及び見直し等
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
5 マンションの修繕の実施
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。

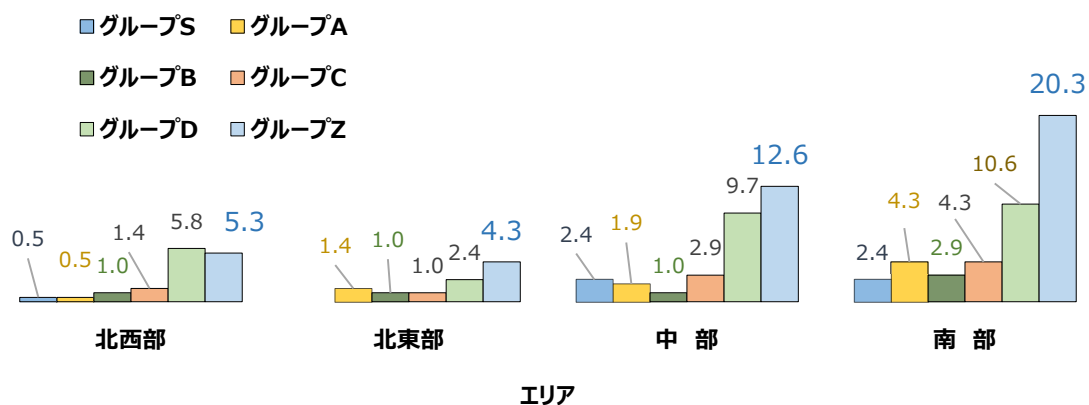
また、中部地区においてもグループDの割合が20管理組合（9.7%）と南部地区と同程度の割合になっています。

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）



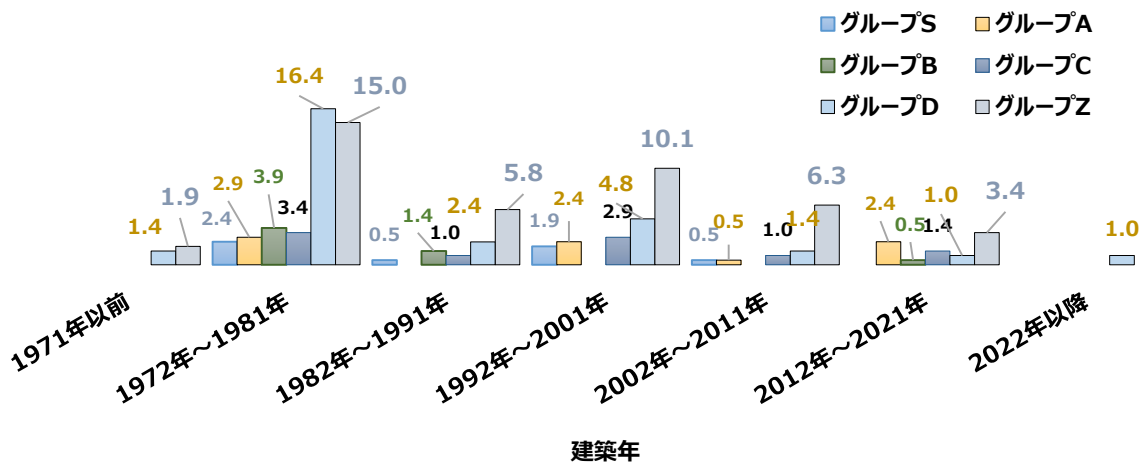
(2) 築年別グループ分類の状況

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「⑥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緊急時の専有部分立ち入り、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。

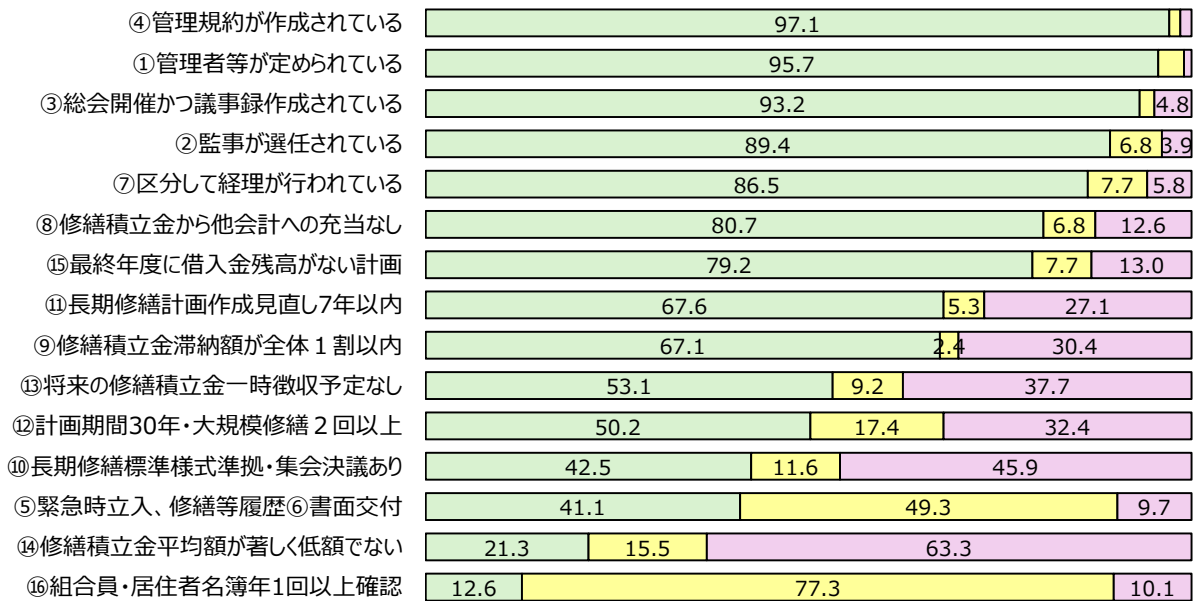
*判定においては、認定基準「⑤緊急時の専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等が定められている」及び「⑥財務・管理に関する書面又は電磁的方法による交付提供について定められている」の2項目に関しては、1項目として一括判定しています。

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。

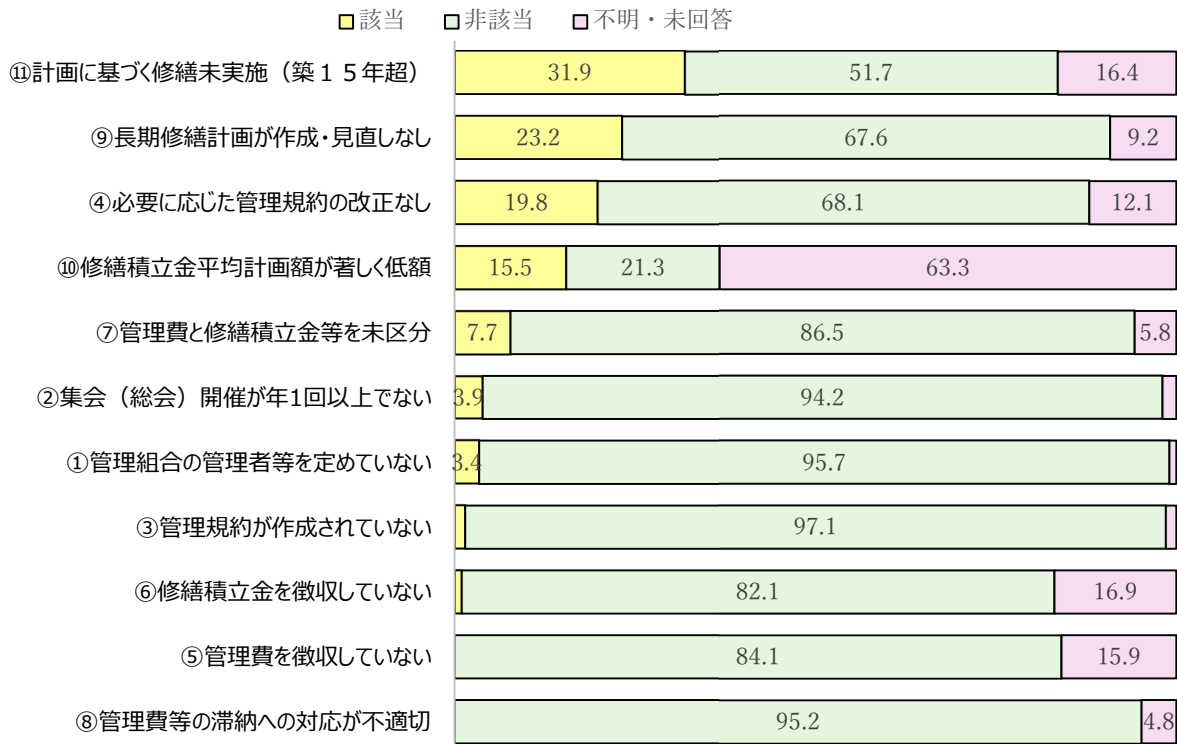
また、「⑩修繕積立金の平均額が著しく低額である」に関しては、不明・未回答が131 管理組合（63.3%）と、他の項目と比べて突出して高い割合を占めており、今後確認が必要な結果となっております。

* 「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「回答無し」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
概要編

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
