

名古屋市における

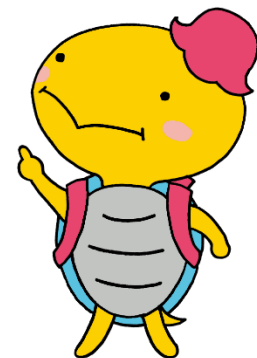
管理不全予備軍マンションへの

フレッシュ型 支援

令和5年10月27日（金）

（マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会）

名古屋市



フラッシュ型 支援とは??

助言指導事業（無料訪問アドバイス）

管理不全予備軍マンションに対して
市職員とマンション管理士がペアで
マンションを訪問（最大3回）し、

- ・ 建物の外観調査
- ・ 管理状況のヒアリング
- ・ 管理状況に応じたアドバイス

アドバイスシートを説明・配布 を実施

ここがポイント！

管理組合の希望ではなく、市が選定

- ・ 市の支援制度を知らない
 - ・ 課題があることに気づいていない 等
- のマンションに働きかけが可能

マンション管理士による
マンション管理に関するアドバイス（マンション名）

ヒアリングさせていただきました貴マンションの状況を基に、マンション管理に関するアドバイスをまとめさせていただきました。今後のマンション管理を行うにあたり、参考にしていただければ幸いです。

〈修繕に関すること〉
大規模修繕工事・設備修繕工事の実施状況と長期修繕計画書の作成

・ 屋上防水・外壁補修・排水経路の更新は2007年の大規模修繕工事で実施されたようだが、

ヒアリングを基に
マンションの管理状況に応じたアドバイスを記載

〈管理に関すること〉
会計処理の状況について


・ 管理に要する費用とおくことが、修繕工事費

ヒアリングを基に
マンションの管理状況に
応じたアドバイスを記載

おすすめの名古屋市のマンション管理に関する支援制度は
長期修繕計画作成支援 です

マンション管理士

★支援制度の活用のご要望、お問合せ等がございましたら、以下までお気軽にご連絡ください。
【お問合せ先】名古屋役所 住宅都市局 住宅部 住宅企画課
TEL:052-972-2960 FAX:052-972-4172
電子メール a2960-01@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp



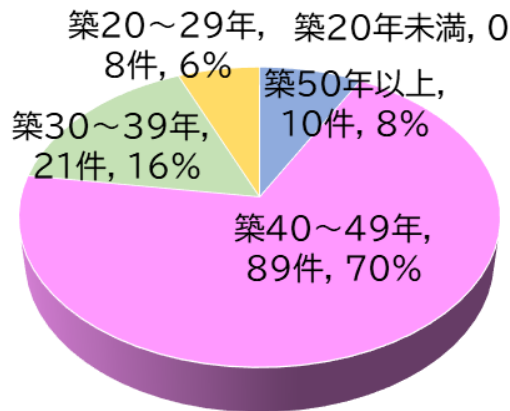
配布したアドバイスシート一例

管理不全予備軍マンションの選定方法

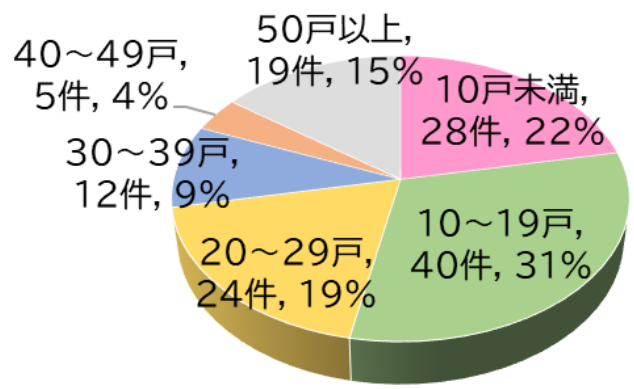
令和元・2年度の実態調査より、以下の条件に適合するマンションを管理不全予備軍マンションとし、助言指導（無料訪問アドバイス）の対象とした

条件	対象件数
①築40年以上で大規模修繕工事の実施回数が1回	56件
②築20年以上で大規模修繕工事の実施回数が0回	31件
③管理組合がない	31件
④管理規約がない	10件
計	128件

※①～④で重複しているマンションについては番号が若い区分で件数を数える



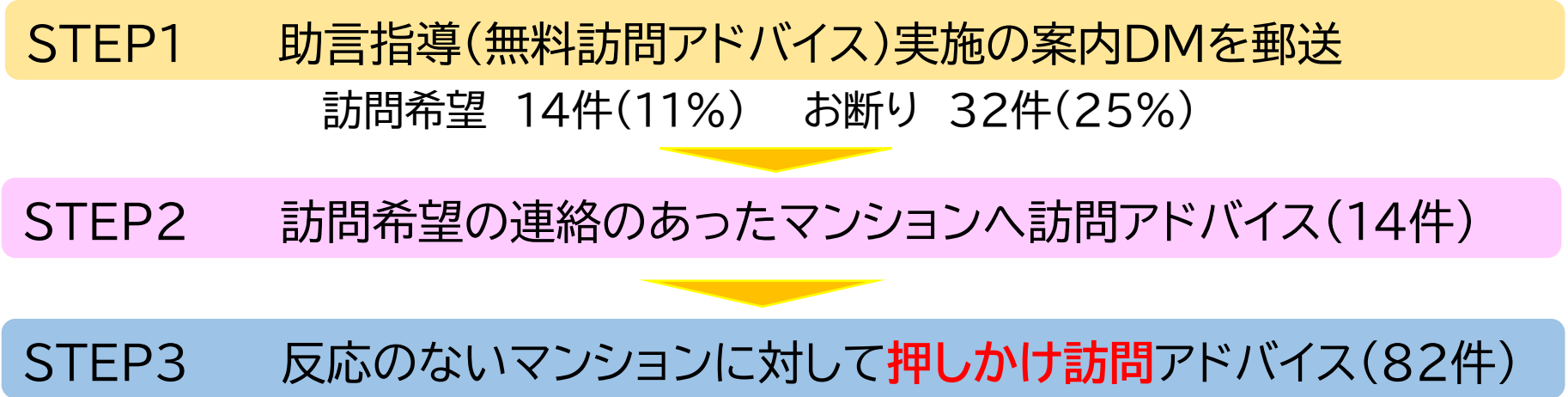
築年数別の内訳



戸数別の内訳

助言指導（無料訪問アドバイス）の実施方法

【訪問アドバイスの流れ】



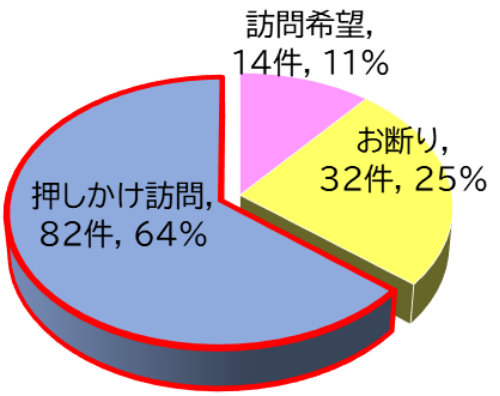
【実施スケジュール】



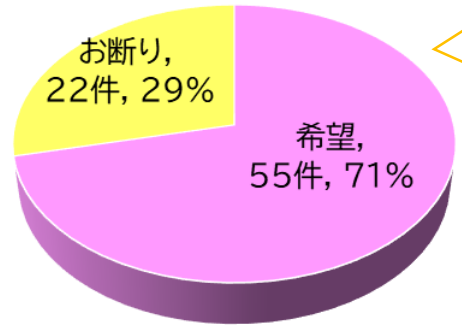
助言指導（無料訪問アドバイス）の結果

【実施状況】

■DMに対するマンションの反応

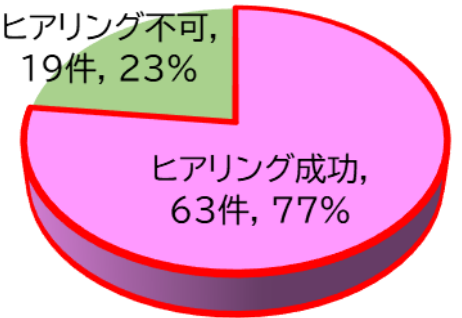


■1回目ヒアリング成功したマンション
(訪問希望14件と押しかけ訪問63件)
の2回目訪問希望状況



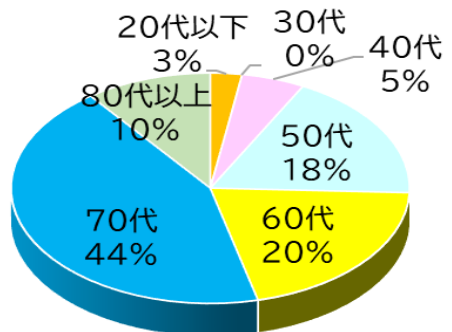
2回目訪問希望71%
ヒアリングをすると、課題を抱えているマンションは多く、
マンション管理士と話ができると
2回目を希望する確率が高い

■押しかけ訪問(82件)における
ヒアリング実施状況

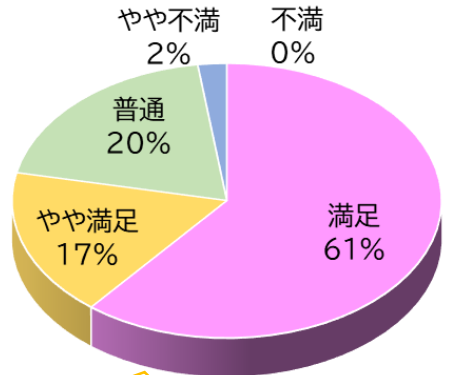


ヒアリング成功77%
平日の昼間に突然訪問したが、対応をしてくださる方が多い

■対応者の年齢
(アンケート回答数41件)



■事業に対する満足度
(アンケート回答数41件)



満足度 78%
マンション管理士から丁寧な
説明を受けることができた

助言指導（無料訪問アドバイス）の結果

【主な管理状況とお勧めした支援制度】

管理組合がない、管理規約がない
分譲時から一度も管理規約を見直していない

組合運営がうまくいっていない(理事長任せ)
管理に課題がある(管理費滞納、生活トラブル等)
規約を見直したい

計画的な修繕工事ができていない
修繕積立金が集められていない、金額が低い

大規模修繕工事のやり方がわからない

お金が足りず、大規模修繕工事が実施できない

外部役員派遣

※マンション管理士を継続的に派遣

専門家派遣

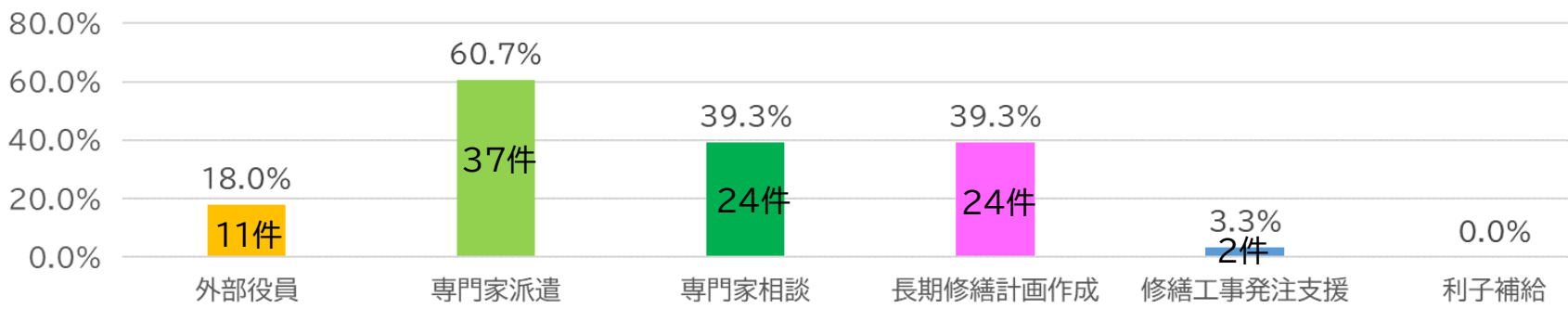
※マンション管理士を単発で派遣

専門家相談

長期修繕計画作成支援

修繕工事発注支援(相談窓口)

修繕工事の融資に対する利子補給



■ アドバースシートを配布したマンション(61件)にお勧めした支援制度の内訳

このうち、1件が外部役員派遣、3件が長期修繕計画作成支援、1件が専門家派遣を活用

外部役員派遣

管理組合、管理規約がなく、管理組合による管理ができていないマンションに対して、マンション管理士2名を継続的（月1～2回）に派遣し、組合設立、規約作成、総会開催補助等、管理組合として運営できるよう総合的に支援

事例1

管理規約がないマンション

築年数	築40年
戸数	12戸
階数・構造	4階建・RC造

- ・規約は分譲当時の案の状態存在を知らない者もあり
- ・役員は輪番制。管理に対する区分所有者の関心は低く、一人の区分所有者任せ

- ・勉強会の実施(月1回)
- ・アンケート実施(規約に記載したい事項等)



R5.2 規約改正・長計策定

事例2

管理組合・規約がないマンション

築年数	築49年
戸数	10戸、9戸(2棟)
階数・構造	2階建・RC造

- ・組合・規約・総会なし
- ・世話役(会計)は輪番制
- ・区分所有者は概ね70歳以上
- ・今まで問題はなく、話合いでやってこれたが将来に不安

- ・勉強会の実施(月2回)
- ・理事長候補の発掘
- ・管理規約案・長計案作成



R5.7 組合発足・規約・長計策定

事例3

借地権マンション

築年数	築51年
戸数	21戸
階数・構造	8階建・RC造

- ・組合・規約なし
- ・区分所有者でもある土地所有者が世話役として管理
- ・修繕積立金なし。修繕工事も実施できていない

- ・役員候補の発掘
- ・勉強会の実施(月1回)
- ・管理規約案作成
- ・総会開催補助



R5.2 組合発足・規約策定