

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

福岡市における マンション管理適正化に向けた 専門家派遣について

福岡市 住宅都市局 住宅計画課

福岡市の概況

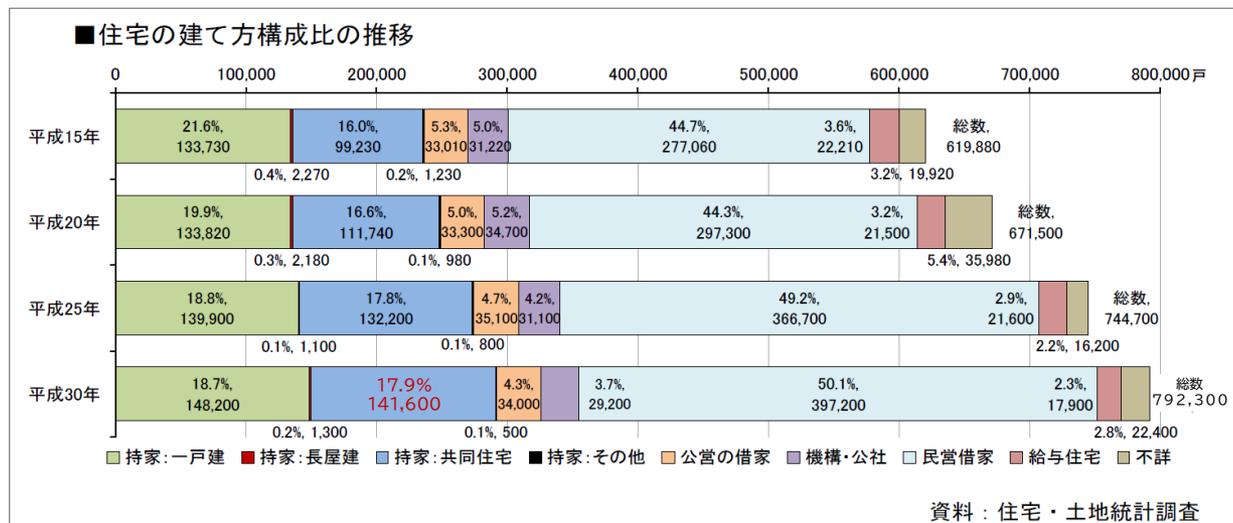
人口：約**161**万人、世帯数：約**83**万世帯
(令和2国勢調査)

令和17年まで増加する見込み

居住世帯のある住宅数：約**80**万戸

居住世帯のある分譲マンション：約**14**万戸
(平成30住宅・土地統計調査)

全体の約**18%**を占める重要な居住形態
(政令指定都市で7番目に割合が高い)



福岡市の課題と取組み

市内の分譲マンションの実態として

分譲マンション約5,600 棟のうち築40年を超える**高経年マンション**が
令和3年度調査時点 約**900棟**（約16%）から

10年後には 約**2,600棟**（約**46%**）に急増する想定
（令和3年度マンション管理組合実態調査）

管理組合が抱える将来の不安として

- 建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用
- 区分所有者の高齢化

が高い割合を示す（令和3年度マンション管理組合実態調査）

マンションの高経年化による **老朽化** と
居住者の高齢化による **管理能力の低下** により
管理不全マンションの増加が懸念される

管理不全の解消や未然防止に向けた取組みが必要

事業の概要

管理不全のおそれのあるマンションに対して、管理の適正化を推進するため令和4年度に **継続的に専門家を派遣する支援事業** を試行的に実施

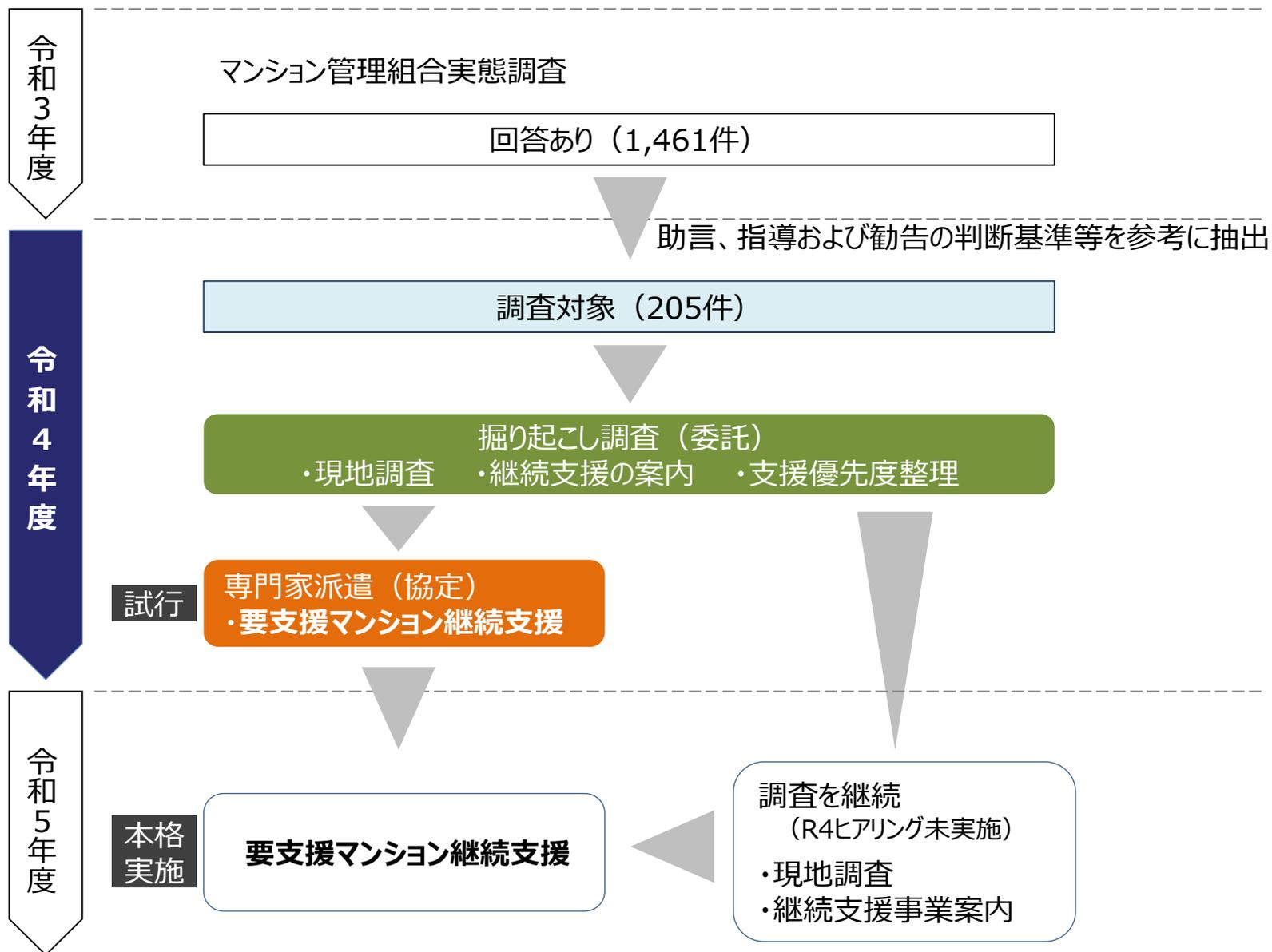
① 対象物件の掘り起こし調査（現地調査、継続支援の案内）

- ・助言、指導および勧告の判断基準の目安に抵触する管理組合を抽出
(R3マンション管理組合実態調査結果より)
- ・管理実態掘り起こし調査（マンション管理士への委託による現地調査、ヒアリング等）
- ・プッシュ型の継続支援の周知・案内
- ・調査結果を踏まえた管理組合の支援優先度を整理

② 継続的な専門家派遣（要支援マンション継続支援）

- ・専門家派遣による現地でのアドバイス
(区分所有者の管理意識の啓発、組合運営のサポート 等
管理組合の自立運営を支援)
- ⇒ マンションの管理水準の引き上げを図る

事業のスキーム



調査対象の抽出 (掘り起こし調査の準備)

1) 調査対象の選定

・調査対象を抽出 205件 (令和3年度マンション管理組合実態調査の結果より)

対象の抽出基準

①区分	②助言等の判断基準の目安	③R3年度実態調査での設問	④助言等の対象となりえる管理組合	⑤訪問調査の対象とする管理組合
管理組合の運営	管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	設問 回答 選択肢		
	集会を年に一回以上開催すること	設問 回答 選択肢	管理組合の総会(理事会を除く)を毎年1回以上開催していますか 1. 開催している 2. 開催していない	<p>③で2と回答のあった管理組合</p> <p>③で2と回答のあった管理組合</p> <p>③で1以外と回答のあった管理組合</p> <p>③で2と回答のあった管理組合</p> <p>④にいずれか1つ以上該当する管理組合 (201組合)</p> <p>その他継続支援事業の実施が必要と思われる管理組合 (4組合)</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">掘り起こし調査へ</p>
管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	設問 回答 選択肢	あなたのマンションには管理規約がありますか 1. ある 2. ない	
	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること	設問 回答 選択肢	管理費と修繕積立金は区分して管理を行っていますか 1. 明確に区分 2. 区分は曖昧 3. 不足の場合は相互に融通 4. その他	
長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	設問 回答 選択肢	修繕積立金の徴収はありますか 1. ある 2. ない	
	長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと 【福岡市独自】	設問 回答 選択肢	長期修繕計画の作成状況について教えてください 1. 作成済 2. 作成を 予定している 3. 作成の予定はない 4. その他	

掘り起こし調査（調査事項）

1) 調査方法

①現地訪問によるヒアリング

- ・適正に管理されているか確認（不在等の場合は管理組合ポストへ調査協力依頼を投函）

②建物外観調査

③要支援マンション継続支援の案内及び活用意向確認

2) 調査事項

①現地調査における管理状況に関する調査項目（ヒアリング）

管理組合の運営	管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
	集会を年に一回以上開催すること
管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い適正に管理すること
長期修繕計画の作成・見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと
	長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと

②外観に関する調査項目（管理不全の予兆を把握）

掲示板の有無、外壁・植生等の美観の有無、鉄部のさびの有無、鉄筋の露出の有無 など

掘り起こし調査（調査の方法と結果）

3) 調査結果

ヒアリング実施件数 68組合（総数 205組合）



■ヒアリング結果から支援の優先度を整理

支援優先度	件数
A : 管理に重大な問題があり、積極的に支援を実施すべきと考えられる管理組合	10組合
B : 緊急性はないものの、管理に問題があり、支援が必要と考えられる管理組合	24組合
C : 積極的な支援は不要と考えられる管理組合	34組合

専門家派遣 (概要)

マンション管理士等の専門的な知識を有する関係団体と協定を締結し
要支援マンション継続支援を実施

1) 支援対象

掘り起こし調査により 支援が必要であると認められる マンション管理組合
(支援の申込みを行った管理組合のみ)

2) 支援方法

現地 (管理組合) への専門家派遣

支援を実施する 相談種別	<ul style="list-style-type: none">・マンションの管理・運営等に関すること・管理規約や使用細則等に関すること・総会や理事会等に関すること・管理費、積立修繕金等に関すること	<ul style="list-style-type: none">・大規模修繕・長期修繕計画等に関すること・管理委託契約等に関すること・マンション建替え手法や進め方等に関すること・その他マンション管理維持に関すること
-----------------	--	--

3) 支援を実施した管理組合

申込みのあった11組合に対し、合計12回の専門家派遣を実施

支援優先度	組合数
A	2 組合 (3 回)
B	9 組合 (9 回)
C	0 組合 (0 回)

専門家派遣 (実施結果)

4) 相談実績 (複数相談対応あり)

専門家が各相談に対するアドバイスを実施

⇒ 一度で解決できず、引き続き解決に向けて継続的に支援すべき事案が多い

(支援した主な事例としては、以下のとおり)

- ◆ 管理費・修繕積立金の区分経理について、経理が区分できていなかったものを具体的な管理方法を提示することにより、区分経理の課題を改善
- ◆ 資金不足により大規模修繕工事を延期していた管理組合に対し、資金不足の課題を計画的に解決のため、大規模改修工事計画作成のポイント等のアドバイスを実施

助言等の基準を参考とした相談内容		件数
管理組合の運営	管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること	1件
	集会を年に一回以上開催すること	1件
管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	4件
管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い適正に管理すること	4件
長期修繕計画の作成・見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと	5件
	長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと	5件
合計 (1回あたり複数相談対応あり)		20件

今後に向けて

① 対象物件の掘り起こし調査（現地調査、継続支援の案内）

■ 調査項目に関する判定基準の明確化

- ・助言等の基準への該当状況は、一部の調査項目（「必要に応じて～」等）で判定が困難
⇒ 判定基準を明確に示していく必要あり

■ 現地訪問調査のヒアリングの確度の向上

現地訪問件数に対し、ヒアリング件数は約33%と低調

- ⇒ より効果的なヒアリング方法を検討（管理会社との連携や別途アンケート調査など）

② 継続的な専門家派遣（要支援マンション継続支援）

■ 管理意識の醸成と制度活用の促進

ヒアリング結果から問題のある管理組合において支援に結び付いていない

- ⇒ 区分所有者の危機感を醸成するため、適正管理の必要性を示していく

■ 支援実施を決定した管理組合の進捗管理

- ・要支援マンション継続支援（R4試行）は、各管理組合への派遣回数は1～2回
- ・今後、自立運営に向けて段階的に管理水準の引き上げを図る必要がある

- ⇒ 市と専門家、管理組合の連携を深め、定期的に進捗管理を行う体制を検討していく

分譲マンションの適切な維持管理に向けた 福岡市の最近の取組みについて

福岡市における長寿命化促進税制の取組みについて

長寿命化促進税制の概要

減税措置のねらい：本特例は、マンションの管理状況を改善し、長寿命化を後押しするため
地方税法の改正(令和5年4月)により新たに創設された制度

対象マンション：築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定を取得したマンション
(管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を上げた場合のみ減税の対象)

工事要件：長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事の
全て)を過去に実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月
31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること

減税額：各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を
1/2～1/6の範囲内で減額(減額割合は各自治体の条例で決定)

分譲マンションの管理適正化を積極的に推進

福岡市の減額割合：**1 / 2** (法で定められた範囲で最大の減額割合)

令和5年6月議会において市税条例を改正

長期修繕計画の作成等を支援する補助制度

長寿命化促進税制の開始に併せて

長期修繕計画の作成や見直しを支援する制度を創設

補助対象 となる経費	長期修繕計画の作成または見直しのために行う以下の経費 1. 計画作成 に要する経費 2. 調査・診断報告書の作成 に要する経費
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助（上限：30万円）
交付要件	<ol style="list-style-type: none">1. 築20年以上2. 長期修繕計画が未作成であること または 現在の長期修繕計画の修繕積立金が国のガイドラインに示された積立金の下限値を下回る金額となっていること。3. マンション管理計画認定制度の基準に適合する長期修繕計画を作成すること など

管理計画認定申請を支援する補助制度

マンション管理計画認定制度における**認定取得を後押し**するため
認定申請にかかる管理組合の活動を支援する制度を認定制度の運用に合わせて創設

補助対象 となる経費	<p>(1) 認定申請に向けた管理組合での合意形成に要する経費</p> <p>例) 認定申請に係る意向調査事務費 区分所有者集会の会場借損料</p> <p>(2) 管理計画認定申請書の作成等に要する経費</p> <p>例) マンション管理士、管理会社等への相談費・委託費 行政書士への認定申請書作成、申請代行費</p>
補助率・ 補助限度額	補助対象経費の 1 / 2 を補助 (上限: 5万5千円)
交付要件	・管理計画の認定を取得すること

ご清聴ありがとうございました