

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

宮城県と県内八市(石巻市・塩竈市・気仙沼市・名取市・多賀
城市・岩沼市・大崎市・富谷市)におけるマンション管理の
実態調査、相談会及びセミナーの実施

令和7年10月10日(金)

一般社団法人
宮城県マンション管理士会
(一社) 宮城県マンション管理士会

副会長 藤原 直樹

事業の目的

調査・相談・制度普及の3本柱

①マンション実態調査 🔍

対象マンション138棟の全棟調査(仙台市内除く)を実施し、
県及び各自治体のマンション管理台帳を整備

②相談会・セミナー開催 🗣️

相談会及びセミナーを実施し、管理組合、行政職員等
マンションに関わる関係者の意識の向上

③管理計画認定制度普及 ✓

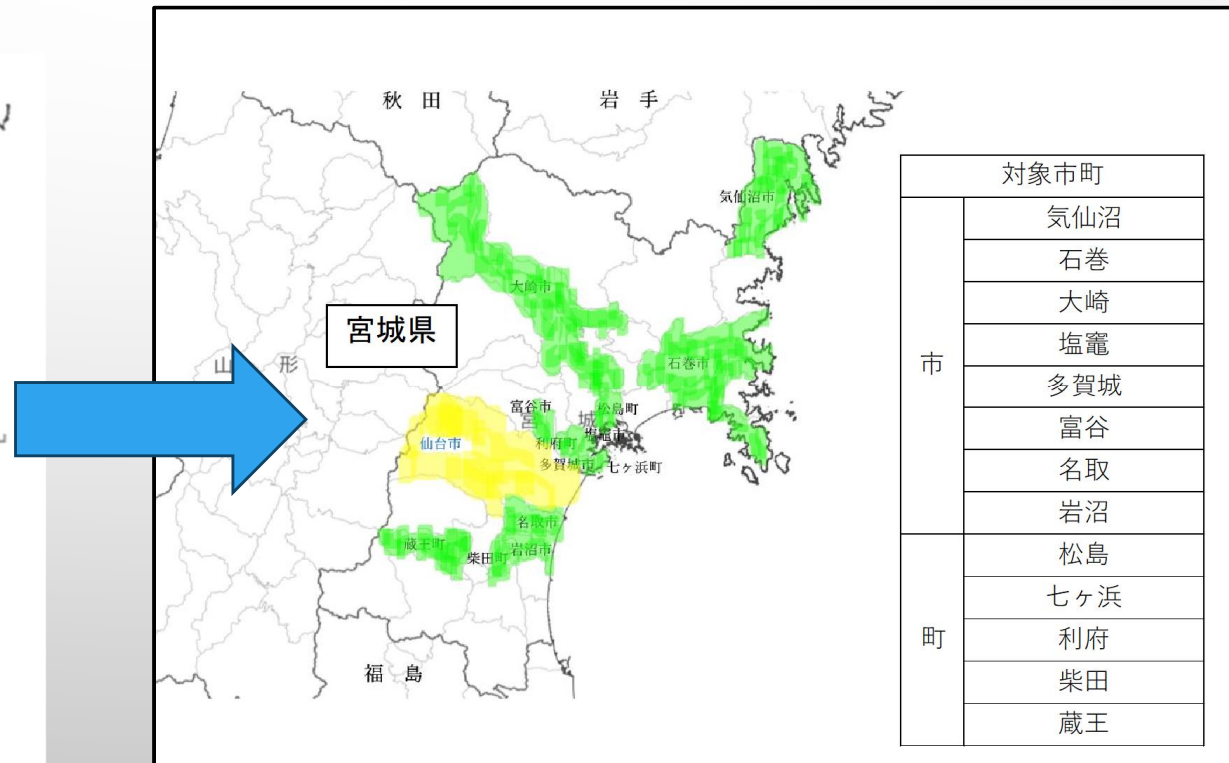
管理計画認定制度の普及啓発

※本資料における略称

- ・ R 4 年度前回県調査→県調査
- ・ R 5 年度マンション総合調査→国調査

調査対象の概要

宮城県内8市5町(石巻市、気仙沼市、大崎市、塩竈市、多賀城市、富谷市、名取市、岩沼市、松島町、七ヶ浜町、利府町、蔵王町、柴田町)に存在するマンション138棟



行政との連携体制の構築

- 自治体ごとに作業チームを編成し、自治体と協議

(協議内容)

- ① 事業の目的、実施手順、工程説明→了承取付け
- ② 組合へアンケート回答依頼書(自治体名義)の作成→了承取付け
- ③ セミナー会場設定、当日参加要請(自治体施策を参加者へ周知説明)
- ④ 作成したマンション管理台帳、報告書の説明→納品

- 月単位で全員がZoom会議に参加し進捗状況、問題点、課題、今後の対応に関して情報共有

市町	調査対象マンション棟数	行政担当課	行政担当者	TEL	役員			会員参加者			進捗状況					
					主担当	副担当	補佐	No1	No2	No3	7月	8月	9月	10月	11月	12月
〇〇市	町所在のマンション	建築宅地課	片桐班長、坂本主事	022-211-3242	B橋	C崎	-	E藤	-	-	7/1県協議、県依頼文書確定、7/23アンケート項目修正	-	9/30進捗状況報告	-	11/5 事業進捗状況報告 11/19管理台帳報告	12/1事業進捗状況報告
△△市	20	建築指導課	大川係長、加賀見技師	0225-95-1111 (内5678)	D本	B橋	-	D保	-	-	7/21セミナー相談会開催済み	5/29初回協議簿受領、8/21調査は9月開始予定	聞き取り調査計画立案	10/22市との合同調査実施	調査終了、写真台帳作成中	
□□市	5	住宅課	白橋武志主幹	0226-22-3426	D本	E橋	-	-	-	-	10/7～11セミナー相談会予定		登記全部事項証明書照会	10/23セミナー相談会開催	調査終了、写真台帳作成中	

一般社団法人 宮城県マンション管理士会

調査方法

1. アンケート調査

1.1 用紙回収

調査項目は以下を対象とした。
(詳細は次頁参照)

- ① 県調査(期間比較)
- ② 管理計画認定基準(抽出)
- ③ 助言指導勧告目安(抽出)



1.2 Web回答

- ・回収業務の効率化
- ・ペーパーレス化
- ・Googleフォームを活用したWeb回答環境

インターネットの専用ページから直接ご入力いただく方法
アンケートに手記入される代わりに、インターネットでご回答いただけます。



アンケート回答専用ページ

<https://x.gd/vvtJz>

(左の2次元バーコードからでもアクセスできます)

【Q1-1】回答者のお立場《必須》*
このアンケートの回答者のお立場を一つ選択してください。

- ☐ 管理組合の理事長又は管理者
- ☐ 管理組合の役員（その他理事・監事）
- ☐ 役員ではない、区分所有者
- ☐ 区分所有者の同居者、賃借人、賃借人の同居者
- ☐ 管理会社社員
- ☐ マンション管理士

戻る

次へ

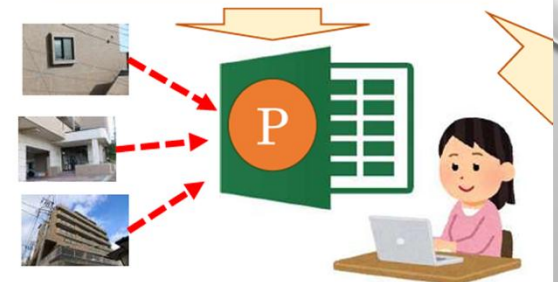
フォームをクリア

2. 外観調査

- ・画角、枚数
- ・現場写真
- ・写真整理



①現場で写真を撮ります



②自動プログラムを操作します

調査項目

○県調査と今回調査との対比

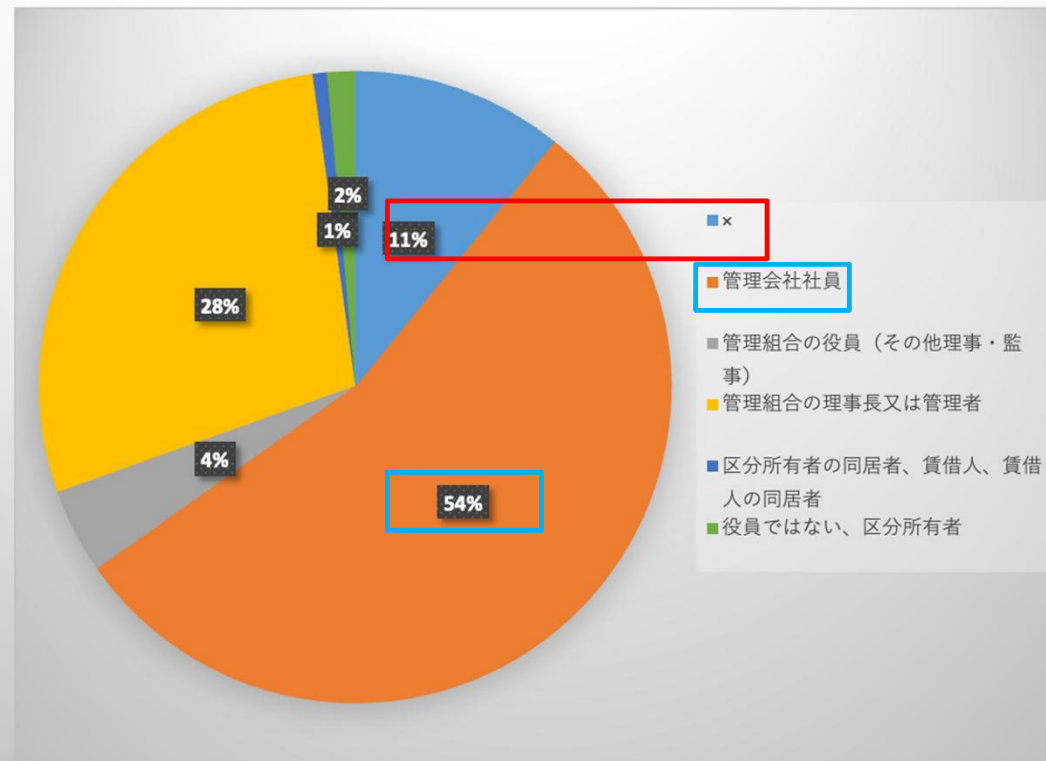
NO	項目	細目	R 4 年度	今回調査 R 6 年度
1	概要	回答者	はじめに	Q1-1
		マンション概要、諸元	Q1	Q2-2、Q2-3
2	管理規約	管理規約が作成されている	—	Q5-1
		管理規約に定められている項目	Q7	Q5-3
3	管理組合の運営	管理者の選任	Q2	Q4-1
		管理組合役員の選任状況	Q4	Q4
		管理組合役員の任期	Q5	—
		総会の開催頻度	Q3	Q6-1
		理事会の開催頻度	Q6	Q6-3
4	管理組合の経理	区分経理	Q17	Q10-1
		管理費の滞納状況	Q8	Q11-3-4
		管理費、修繕積立金の徴収額	Q13	Q11-1、Q11-2
5	長期修繕計画の作成 および見直し等	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。	Q11	Q8-2-3
		計画期間が30年以上で、かつ、残存期間 内に大規模修繕工事が2回以上含まれるよ うに設定されていること。	Q10	Q8-1-2、Q8-1-3
6	修繕積立金	修積金徴収額の根拠	Q14	Q11-3-2
		修積金の負担割合	Q15	—
		積立方法	Q16	—
7	大規模修繕工事の実 施状況	実施有無と回数	Q12	Q9-1
8	その他	区分所有者名簿の保管者	Q9	Q7-1
		防災の取り組み	Q18	Q12
		管理組合運営上の不安	さいごに	Q14
		管理業務委託契約書の保管	Q19	—

○管理計画認定基準、助言・指導・勧告 目安との対比

NO	項目	管理計画認定基準	県の助言・指導・勧告を行う目安	今回調査 アンケートNO
1	管理規約	管理規約が作成されている — 災害等の緊急時や管理上必要なときの専有 部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等 について、定められていること。 管理組合の財務・管理に関する情報の書面 の交付又は電磁的方法による提供について 、定められていること。	管理規約を作成していない。 必要に応じた改正がされていない。	Q5-1 Q5-4 Q5-3 Q5-3
2	管理組合の運営	管理者等が定められていること。 監事が選任されていること。 総会が年1回以上開催されていること。	管理者等が定められていない。 — 総会を年に一回以上開催していない。	Q4-1 Q4-4 Q6-1
3	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 区分して経理が行われている こと。 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。 直前の事業年度の終了の日時点における修 繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1 割以内であること。	管理費と修繕積立金の区分経理および適正 管理がされていない。 — —	Q10-1 Q11-3-3 Q11-3-4
4	長期修繕計画の作成 および見直し等	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」 に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及 びこれに基づき算定された修繕積立金額に ついて総会にて決議されている こと。 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。 — 計画期間が30年以上で、かつ、残存期間 内に大規模修繕工事が2回以上含まれるよ うに設定されていること。 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ないこと。 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立 金の総額から算定された修繕積立金の平均 額が著しく低額でないこと。 長期修繕計画の計画期間の最終年度におい て、借入金の残高のない長期修繕計画と なっていること。	長期修繕計画を作成していない。 定期的な見直しが行われていない。 修繕積立金を積み立てていない。 — — — — —	Q8-1-1 Q8-2-4 Q11-2-1 Q8-1-2、Q8-1-3 Q8-3-1 別途算定 Q8-3-2
5	その他	組合員名簿、居住者名簿を備えていると ともに、1年に1回以上は内容の確認を行っ ていること。	区分所有者名簿を作成していない、または適 切に保管していない。	Q7-1

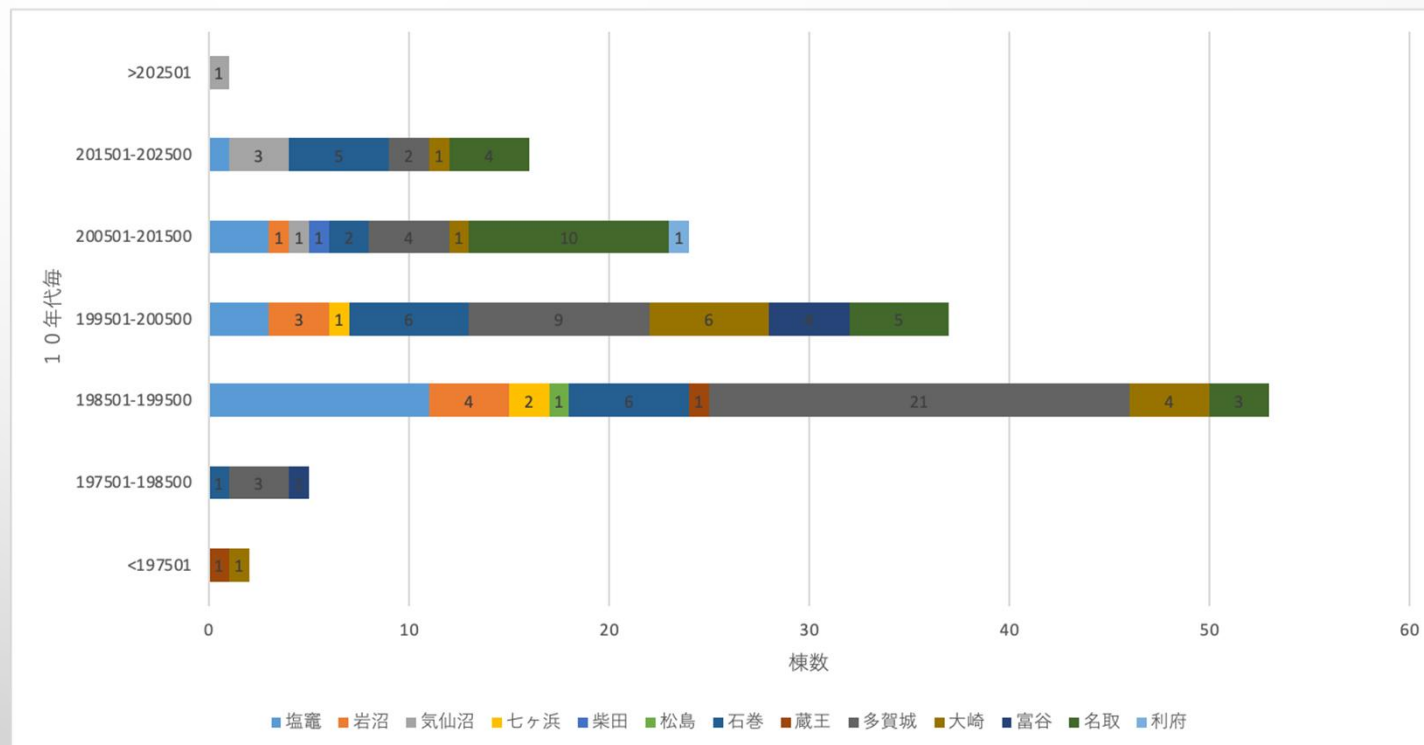
回収率と信頼性

- ・対象138棟のうち123棟(89%)から回答受領、回答不可11%
- ・実態を反映した信頼性の高い結果



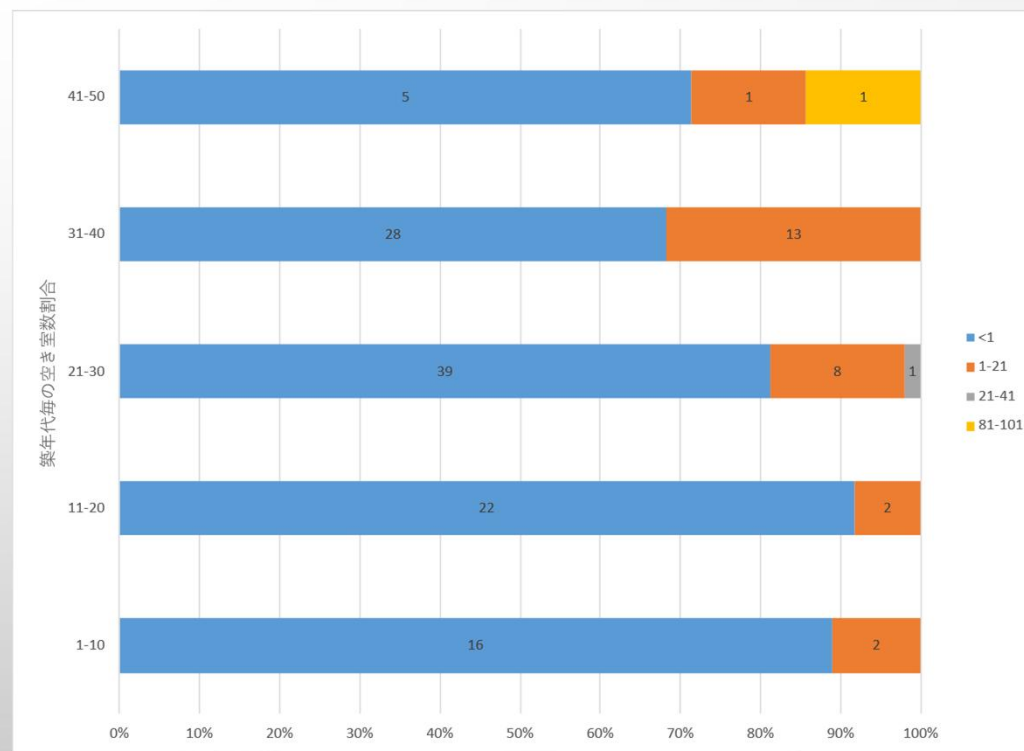
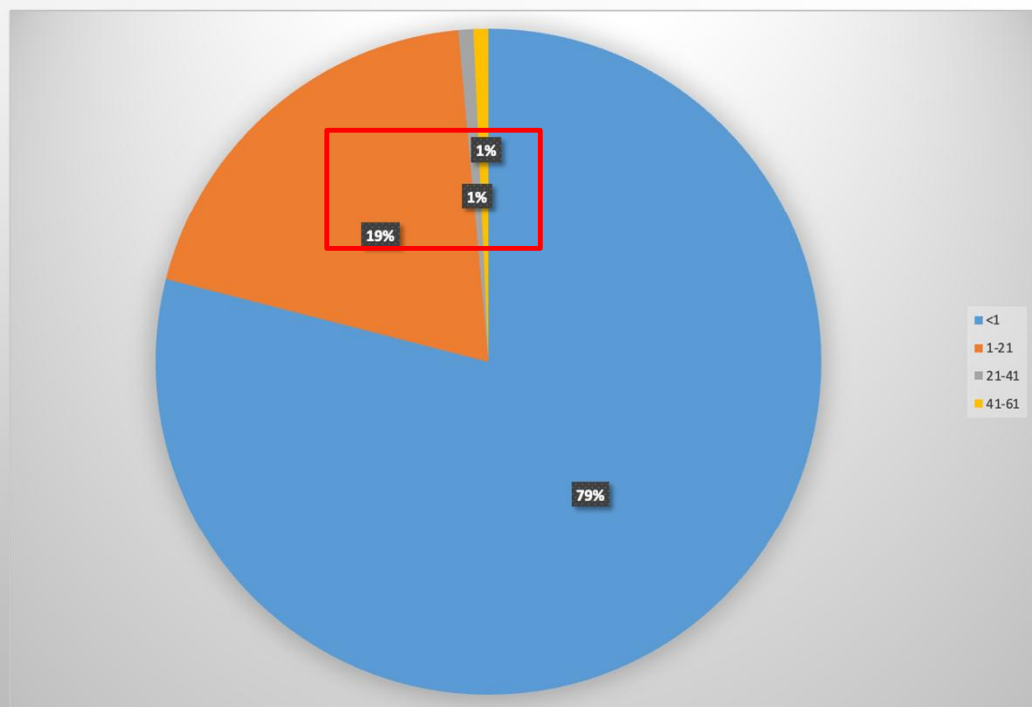
マンションの築年数分布

- ・地区別の建築時期別のマンション棟数グラフ
- ・1985年以降マンションの建築数は減少傾向
- ・築30年以上の高経年マンションが増加傾向





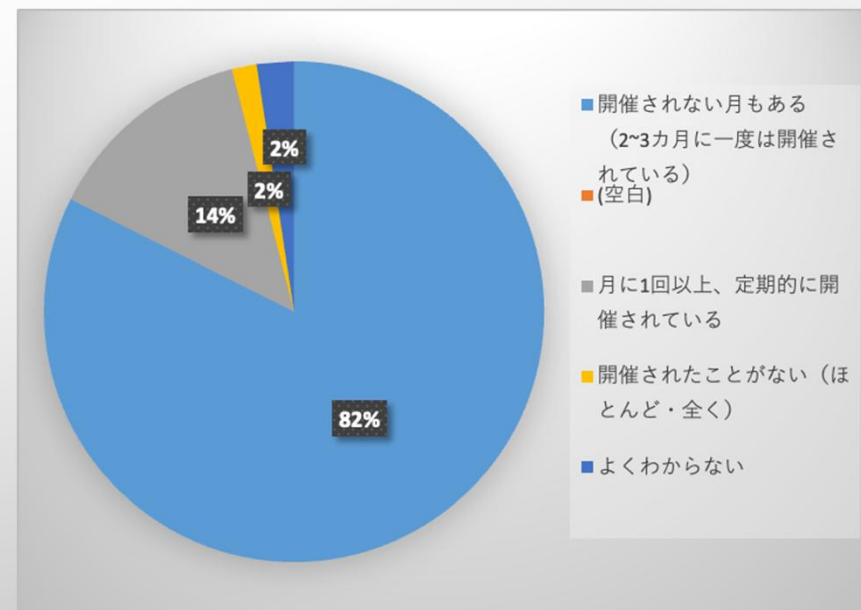
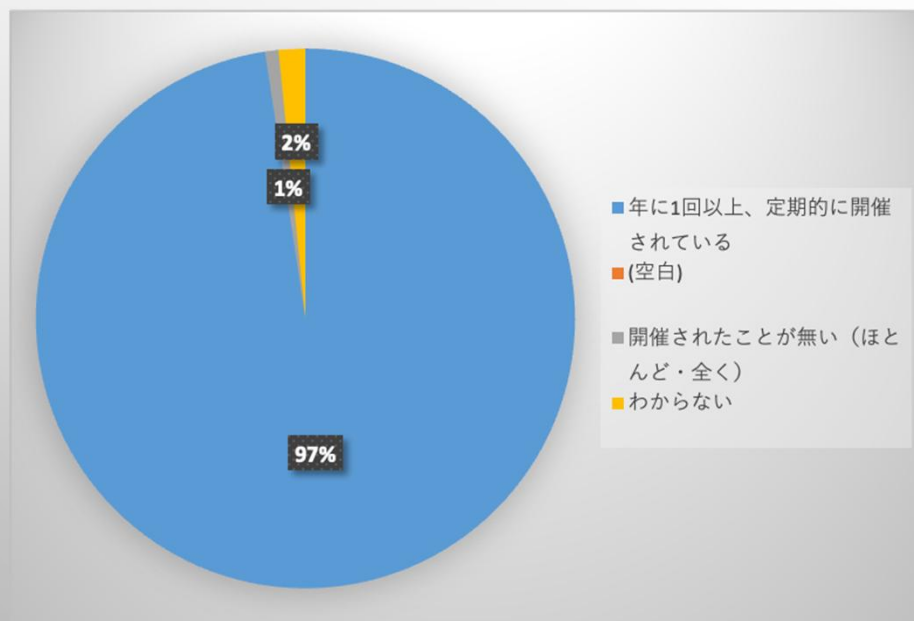
空室戸数（3ヶ月以上）割合

- ・空室があるマンションの割合21%、国調査34%より低い(左図)
- ・国調査と同様に、高経年マンションほど空室戸数が多い傾向(右図)



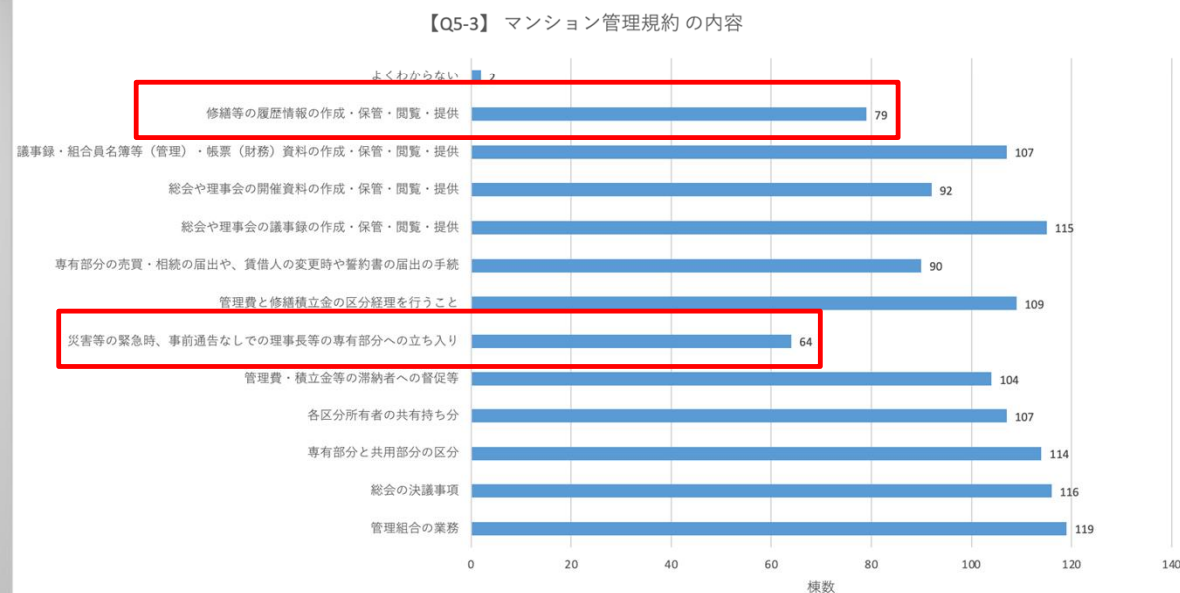
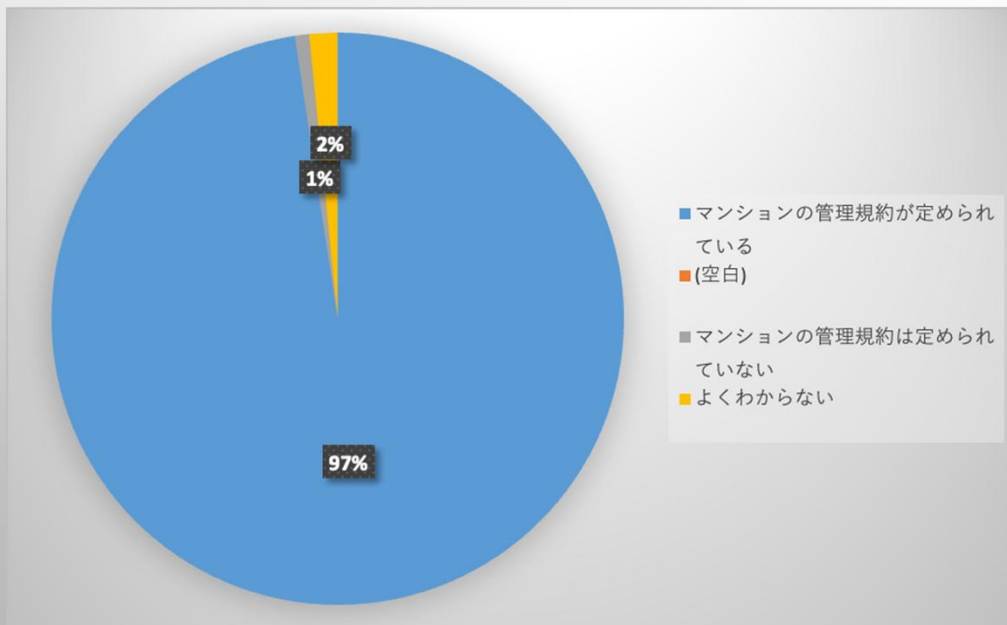
管理組合の活動状況

- ・  総会(左図) : 年1回以上(97%)
- ・  理事会(右図) : 2~3か月ごと(82%) が主流
- ・ いずれも県調査から大きな変化なし



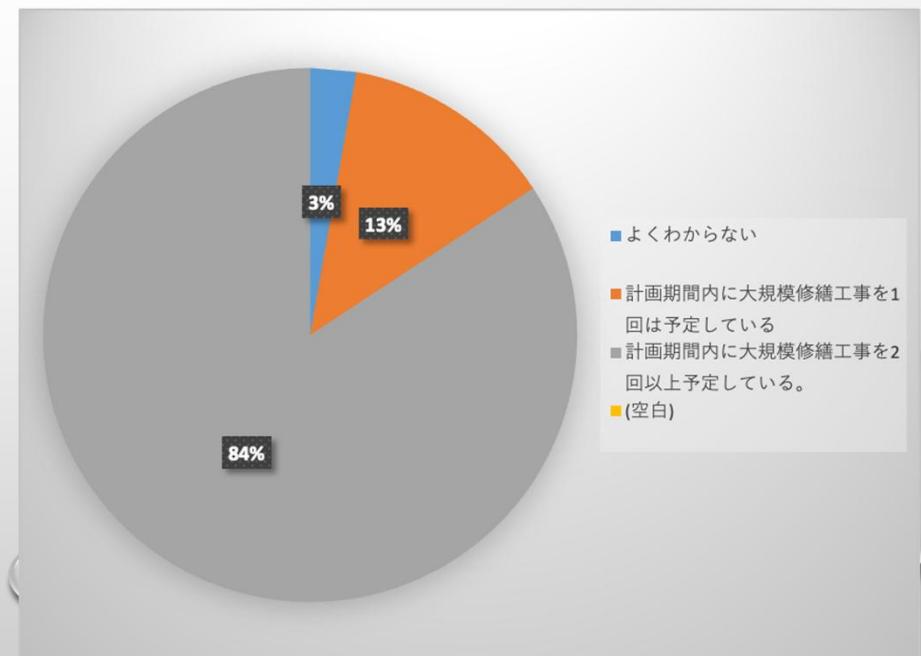
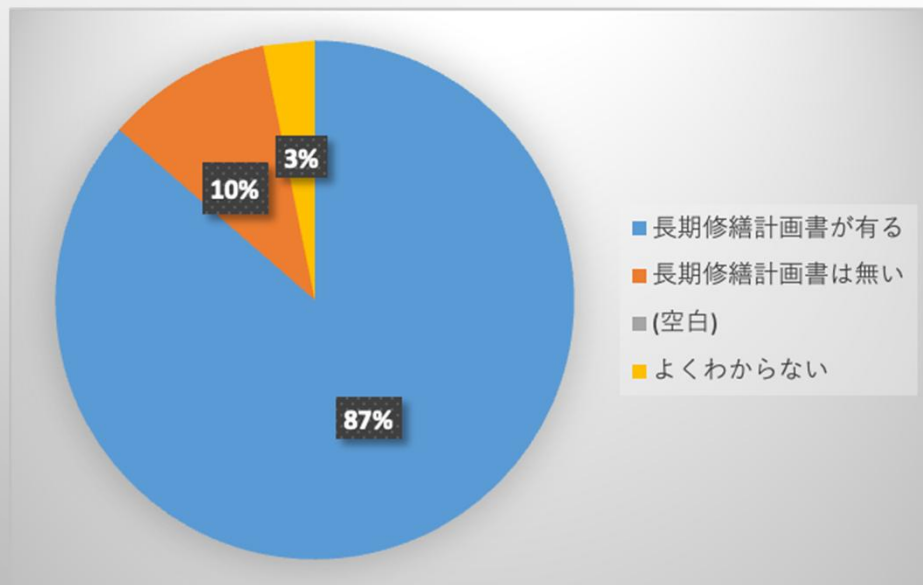
管理規約の作成状況

- ・ほとんどの管理組合で規約作成済み(左図)
- ・規約が作成されていない管理組合1棟あり
- ・管理規約内容のうち標準管理規約と比較して、一部の項目に規定のない管理組合が確認される。(右図赤囲い)



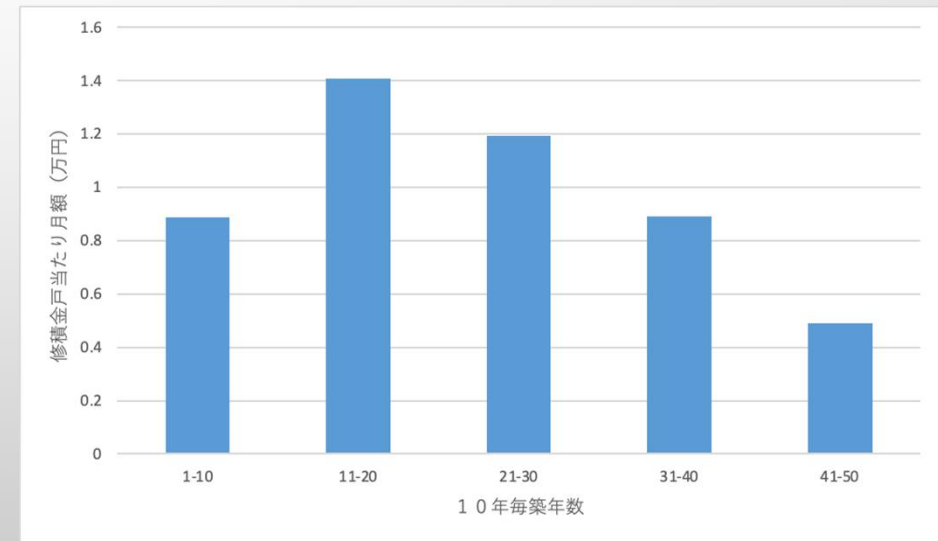
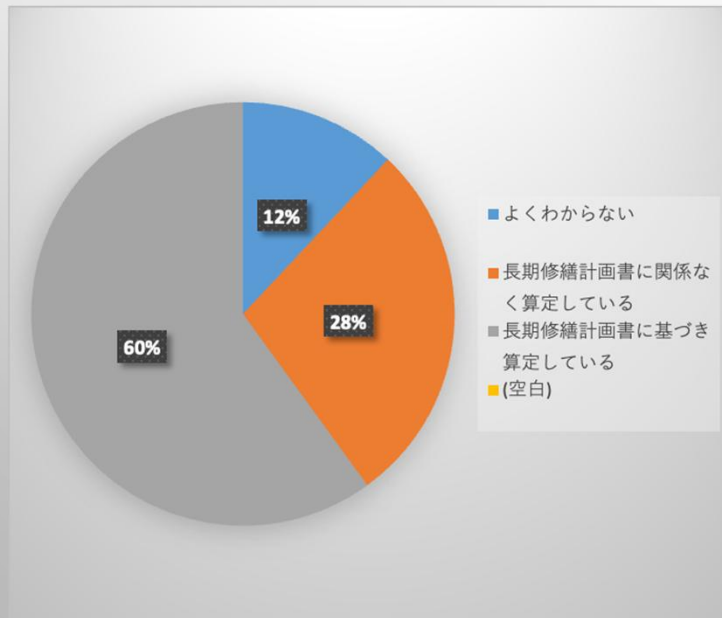
長期修繕計画

- ・87%の組合が作成、県調査より改善(左図)
- ・作成管理組合の84%は修繕工事回数2回以上で計画、県調査より改善(右図)



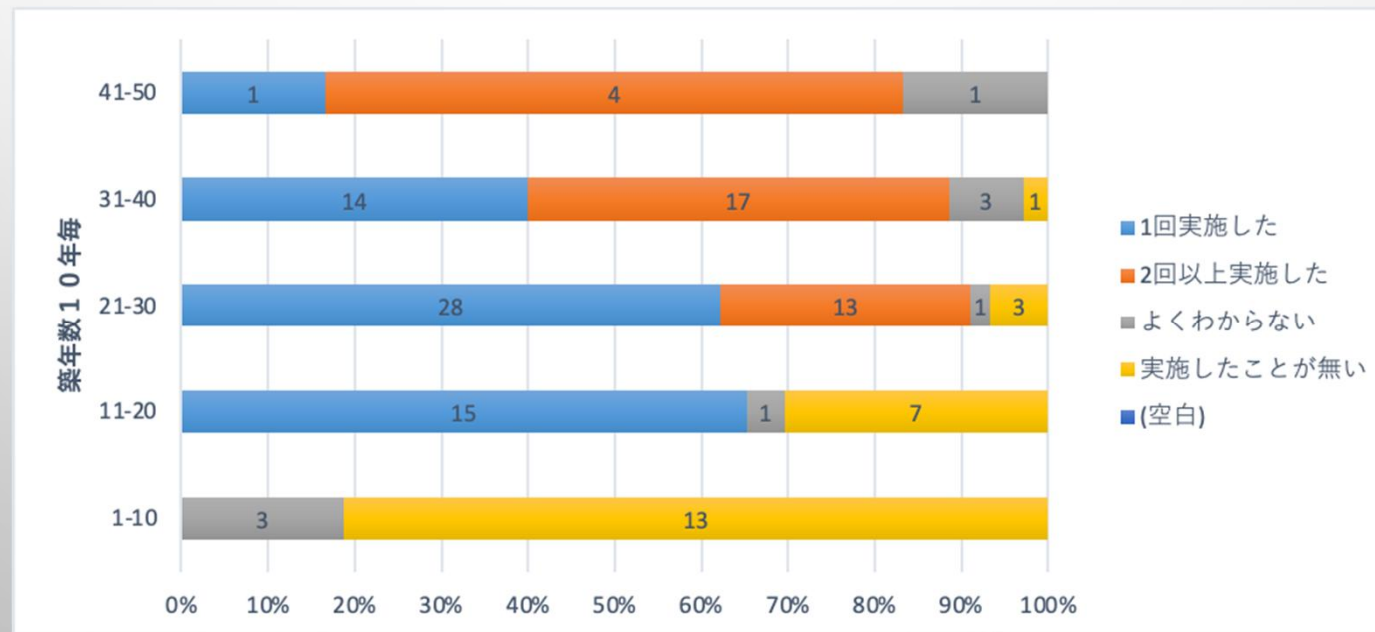
修繕積立金

- 長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定組合61%、国調査59.8%と同様(左図)
- 月額修繕積立金の平均値10,064円、国調査平均値13,378円よりも3,000円程度低い
- 築年が浅いマンションと高経年マンションで低い傾向(右図)



大規模修繕工事実施状況

- ・築年数30年以上組合は順調に大規模修繕工事実施
- ・ただし、高経年で0回又は1回しか実施していない組合が数棟あり、今後老朽化問題の顕在化の懸念



外観調査の結果

- 138棟全ての外観調査を行い、写真台帳に整理
- 概ね適正に保全
- 数棟で管理不全の兆候あり
- 本写真台帳は、外壁剥落など周辺環境への悪影響を抑止し、修繕工事を推奨するための基礎資料となる。

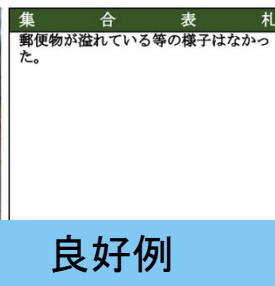
台帳No.	市町	番号	建物名	担当者名	記録日
0085				渡邊 涼平	2024/09/19



04. jpg



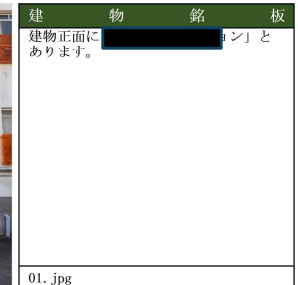
05. jpg



郵便物が溢れている等の様子はなかった。

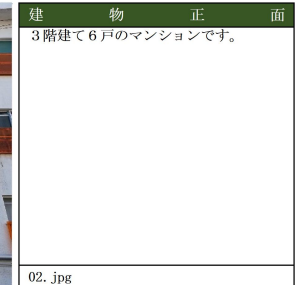
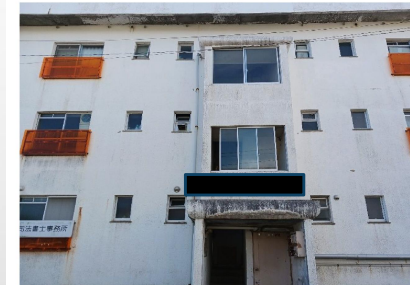
良好例

台帳No.	市町	番号	建物名	担当者名	記録日
0001		1		高橋 悦子	2024/10/22



建物正面に「マン」があります。

01. jpg



3階建て6戸のマンションです。

02. jpg



塗装の剥がれがみえます。



不全例

セミナー・相談会の実施

- ・県内8市各地で開催
- ・管理計画認定制度の説明
- ・相談を通じて課題の共有、意見交換

NO	市	日にち	時間	場所
1	石巻市	7/21(日)	10:00-12:00	石巻市役所5F会議室
2	気仙沼市	10/23(水)	14:00-16:00	気仙沼市役所3階第2会議室
3	塩竈市	11/17(日)	13:00-16:00	ふれあいエスパ塩竈1F
4	大崎市	10/12(土)	13:30-16:00	大崎市役所市民協働室
5	名取市	11/29(金)	13:30-15:00	名取市文化会館 講義室
6	多賀城市	11/8(金)	13:30-15:00	多賀城市市民活動SC
7	岩沼市	10/25(金)	13:00-16:00	いわぬま市民交流プラザ
8	富谷市	11/13(水)	13:30-16:00	東向陽台公民館2F

セミナー開催記録


日時	令和6年7月21日(日) 10:00~12:00	場所	石巻市役所5階会議室500
出席者	4管理組合から7名が参加、 宮城県 [] 石巻市 [] (15名) 管理士会([])		
1. 当日の様子			
			
2. 当日の内容			
<ul style="list-style-type: none"> ・宮城県 [] 「マンション管理適正化推進計画」の説明 ・石巻市 [] から「マンション管理計画認定制度」の説明 ・管理士会: [] から「マンション管理計画認定制度について」概略を説明 (資料は石巻市さんに必要部数を印刷して準備いただいた) ・懇談 相談会を予定していたが、参加されていた管理組合から活発な意見や質問があり、マンション管理士がそれぞれに対応した。 			
			
以上、高橋の記録			

管理計画認定制度の普及

- ・県及び各市が共通で使用できる制度概要に関するチラシ作成
- ・普及啓発のため各自治体に配布するとともに、訪問調査時やセミナー実施時に配布
- ・制度周知と利用促進

宮城県内の分譲マンションにお住まいの皆様へ

マンション管理計画認定制度



令和6年4月より開始

※自治体により開始時期が異なりますので、詳細は各窓口（裏面）にお問い合わせください。
※仙台市は令和4年10月より開始しています。

マンション管理計画認定制度とは

マンションの適正な管理を促進するため、管理組合が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合に、宮城県又は各市※が認定する制度です。


※町村の区域に立地するマンションは宮城県、各市の区域に立地するマンションは各市が認定します。

認定を受けるメリット

管理水準が客観的に認定されることにより、資産としての価値が高まることが期待できます。

また、以下の優遇を受けることができます。

- （独）住宅金融支援機構による制度
 - ・フラット35の金利引き下げ
 - ・マンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ
 - ・マンションすまい・債の利率上乗せ
- マンション長寿命化工事促進税制の適用（一定の条件あり）



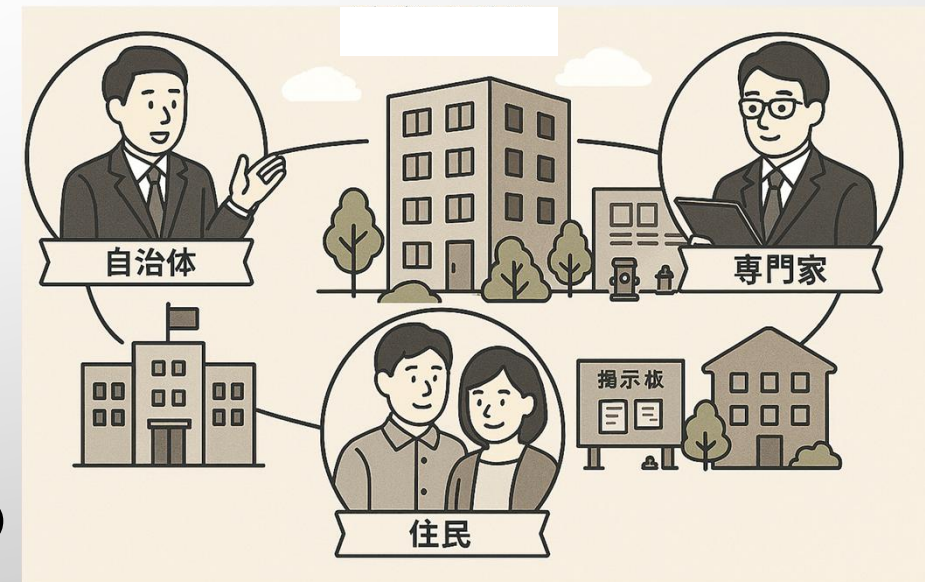
調査から見た課題

<u>管理規約</u>	ほとんど作成されている 標準管理規約と比較して、一部の項目に規定がない管理組合が多く、適宜の規約改定が必要
<u>修繕積立金</u>	月額徴収額が全国平均値より低い 築年浅マンションと高経年組合での修繕積立金増額が必要
<u>大規模修繕工事</u>	築年数30年以上組合は順調に工事实施 一方、0回又は1回しか実施していない組合があり、今後老朽化問題の顕在化が懸念
<u>外観調査結果</u>	明らかに修繕工事が行われていない組合の存在 また、注意が必要と思われる管理組合の存在

今後調査結果の活用予定

- ・管理組合運営上の心配事や
財政上の心配事に対する情報提供や
プッシュ型支援
- ・管理計画認定を取得可能な
マンションの後押し
- ・助言・指導・勧告が必要となる
マンションへの支援
- ・各自治体で対象マンションの数や
時期に関する目標設定、
実施状況をモニタリング
- ・管理計画認定の申請、助言・指導のための
プッシュ型支援におけるマンション管理士
などの専門家の積極的な活用

該当自治体、区分所有者、
専門家の三者連携



本事業の取組(工夫)

1. Webアンケート

Googleフォームを活用したアンケート回収の効率化とペーパーレス化

2. 外観調査写真台帳

Excelマクロを活用した自動化による写真台帳の効率化、一定品質確保

3. マンション管理台帳

マンション住所は地理院地図Webと連携し、GISで位置情報整理

登記簿を収集し、回答受領不可Mの基本情報入力と、回答Mの情報確認

4. 管理計画認定

アンケート回答結果より、管理計画認定可能性のあるマンションの抽出

5. 助言・指導・勧告対象マンション

助言・指導・勧告を行う判断基準の目安となるマンションの抽出