

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

一般社団法人
宮城県マンション管理士会

マンション管理支援ネットワーク
せんだい・みやぎ

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



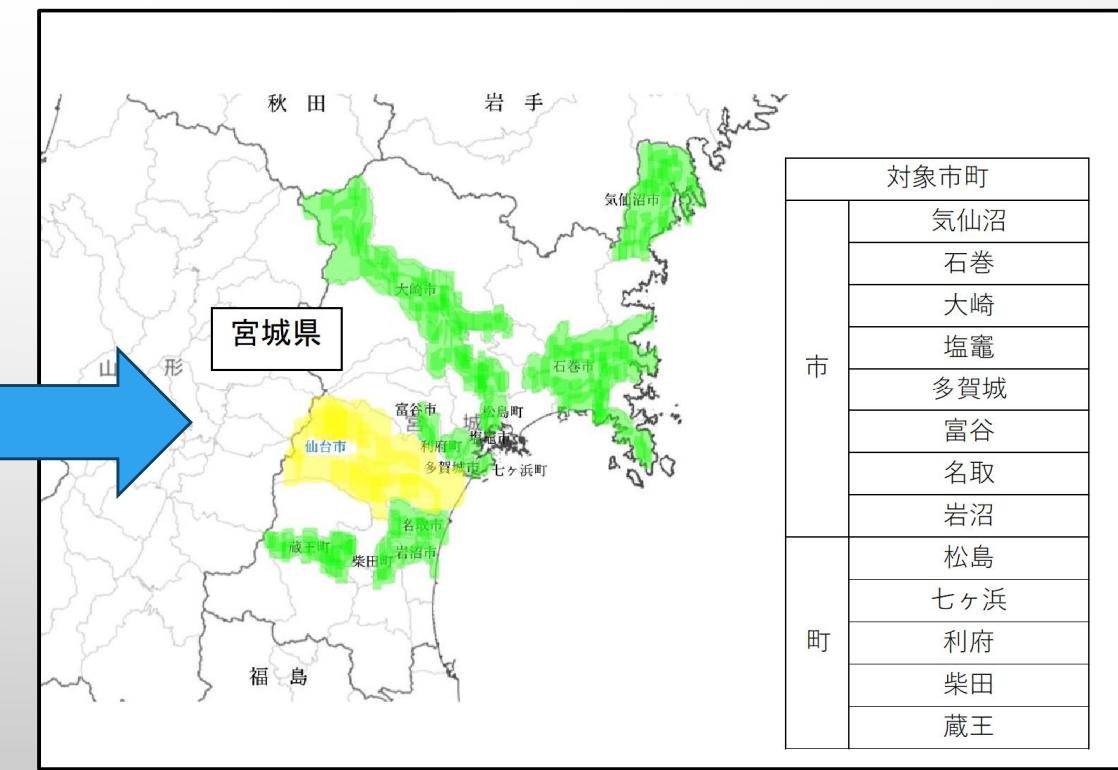
管理計画認定制度の普及啓発

※本資料における略称

- ・R4年度前回県調査→県調査
- ・R5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



一般社団法人 宮城県マンション管理士会

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 セミナーや会場設定、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、今後の対応に関する情報共有

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
○○市	町所在のマンション	建築宅地課	片桐班長、板本主事	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 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	白樺武臣主幹	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	10/23セミナー相談会開催	調査終了、写真台帳作成中	

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



調査項目

○県調査と今回調査との対比

今回調査

NO	項目	細目	R 4 年度	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設定されていること。	Q10	Q8-1-2,Q8-1-3
6	修繕積立金	修繕積立金の根拠	Q14	Q11-3-2
		修繕金の負担割合	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	—

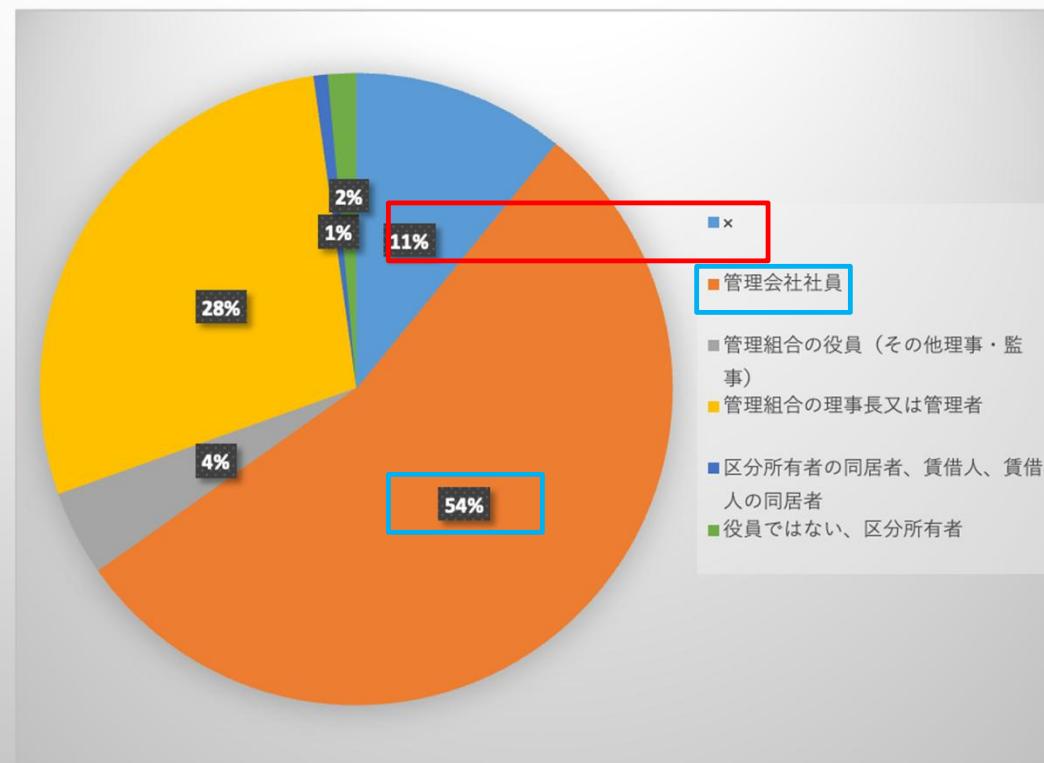
○管理計画認定基準、助言・指導・勧告目安との対比

今回調査

NO	項目	管理計画認定基準	県の助言・指導・勧告を行う目安	アンケートNO
1	管理規約	管理規約が作成されている	管理規約を作成していない。	Q5-1
		—	必要に応じた改正がされていない。	Q5-4
		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。	—	Q5-3
2	管理組合の運営	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。	—	Q5-3
		管理者等が定められていること。	管理者等が定められていない。	Q4-1
3	管理組合の経理	監事が選任されていること。	—	Q4-4
		総会が年1回以上開催されていること。	総会を年に一回以上開催していない。	Q6-1
		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。	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
4	長期修繕計画の作成および見直し等	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。	—	Q11-3-3
		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。	—	Q11-3-4
		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について総会で決議されていること。	長期修繕計画を作成していない。	Q8-1-1
5	その他	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。	定期的な見直しがされていない。	Q8-2-4
		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設定されていること。	修繕積立金を積み立てていない。	Q11-2-1
		長期修繕計画において将来の一時的修繕積立金の徴収を予定していないこと。	—	Q8-1-2,Q8-1-3
		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。	—	Q8-3-1
		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。	—	別途算定
6	その他の問題	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。	組合員名簿を作成していない、または適切に保管していない。	Q8-3-2
		—	—	Q7-1

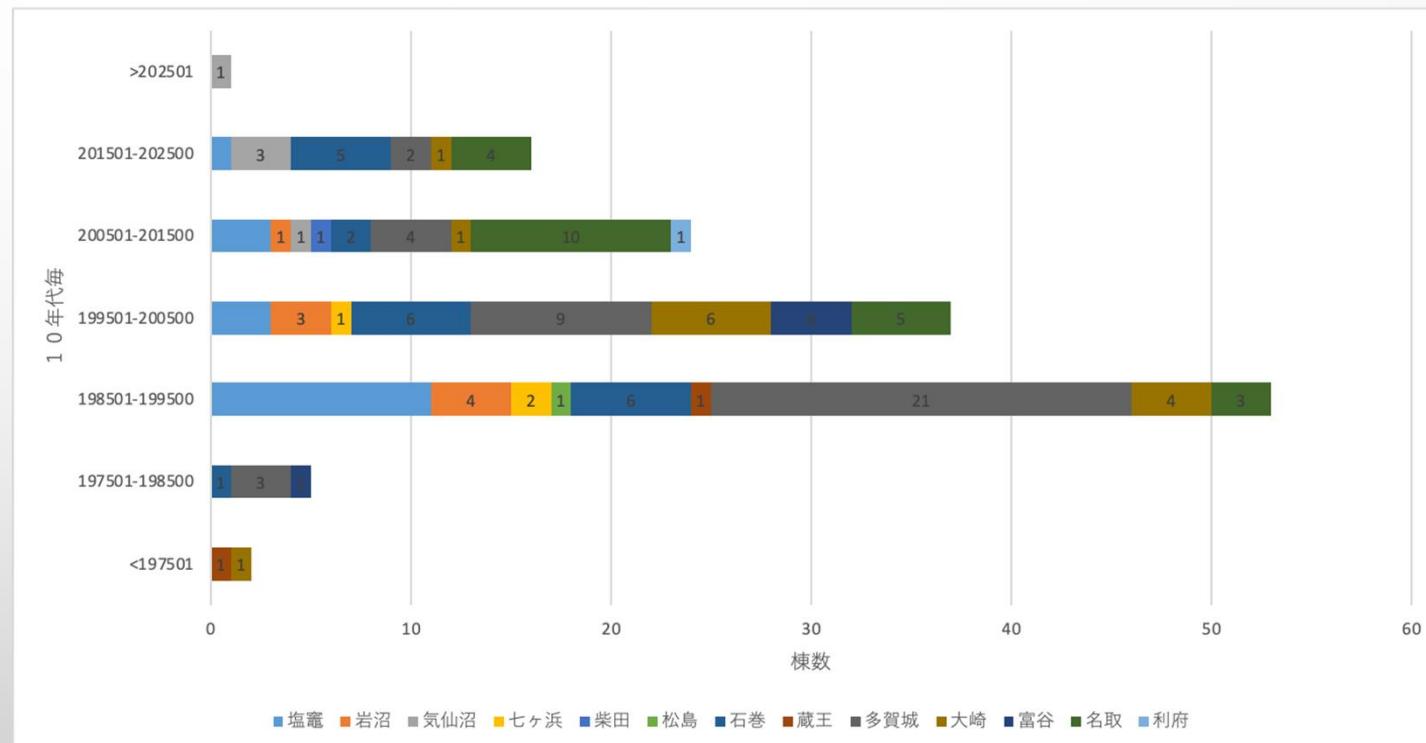
回収率と信頼性

- ・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



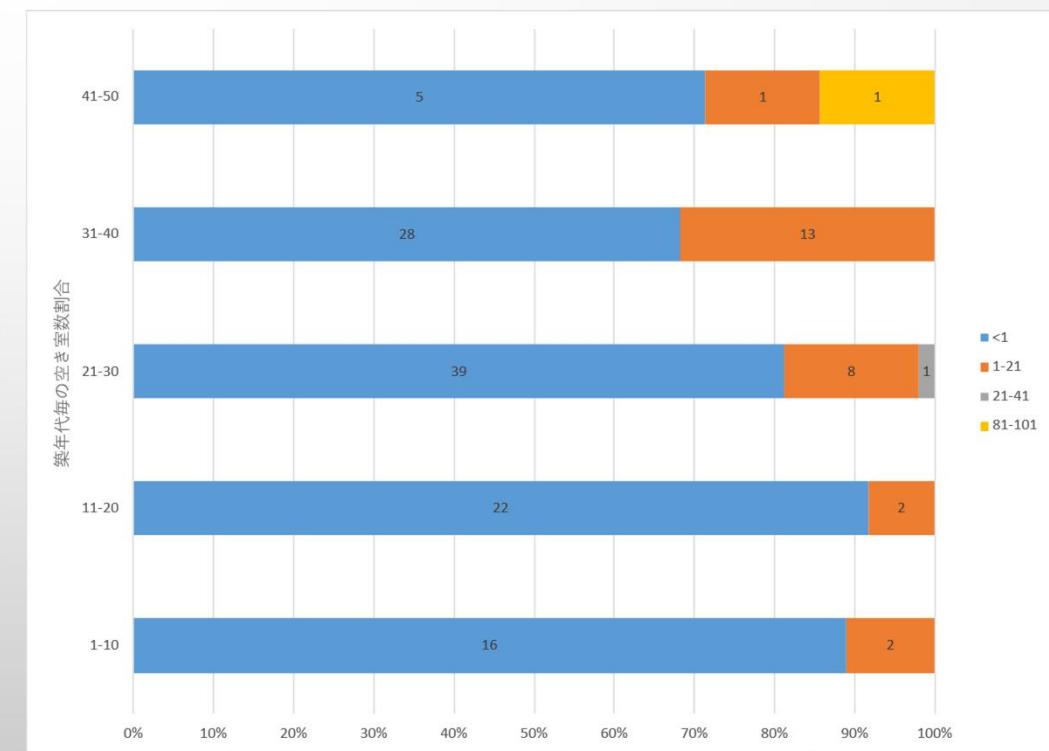
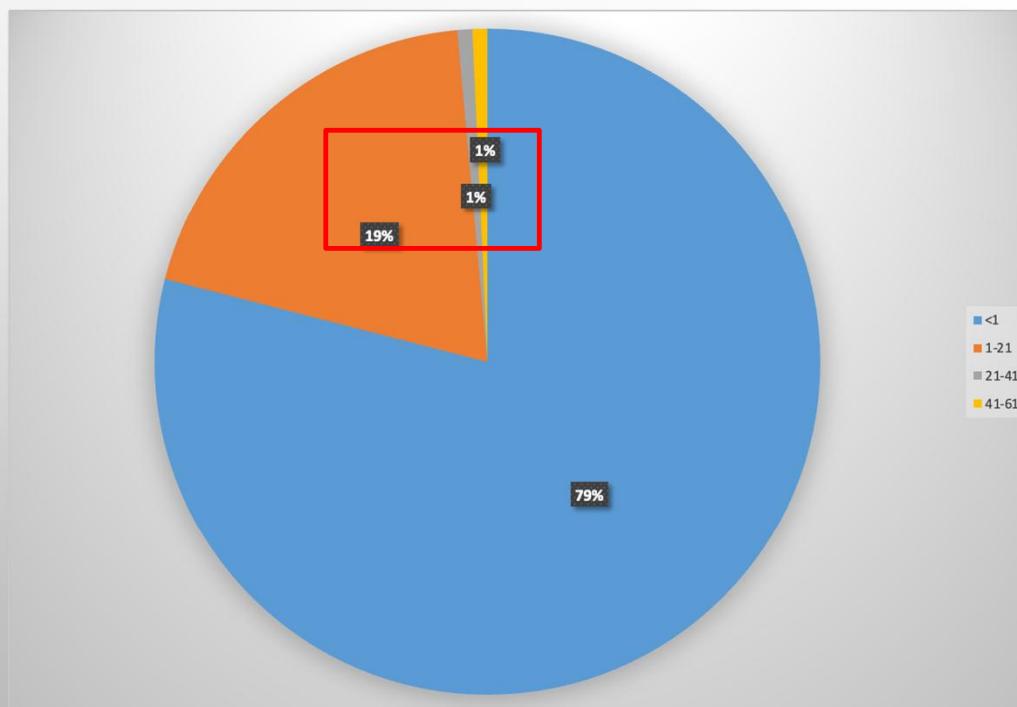
マンションの築年数分布

- 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



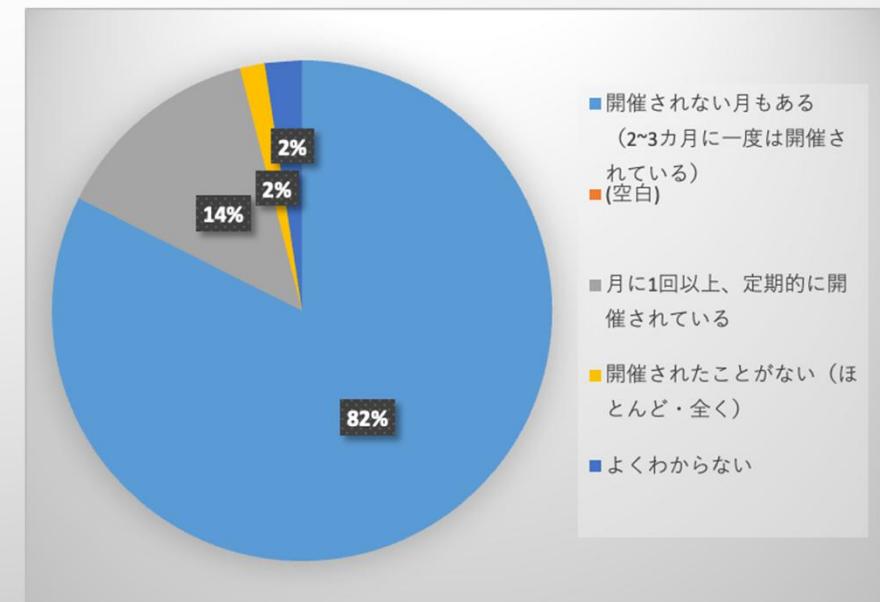
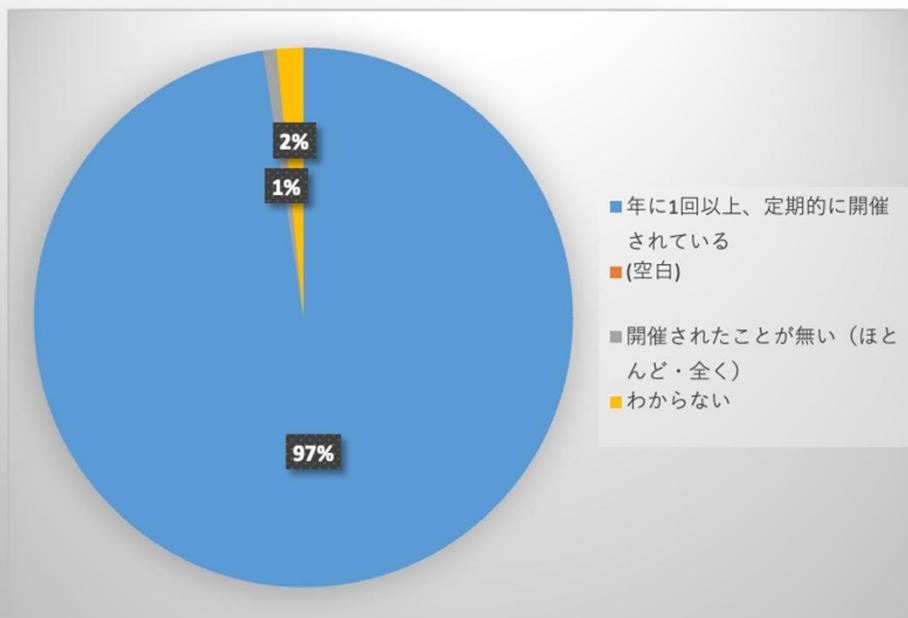
空室戸数（3ヶ月以上）割合

- ・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)



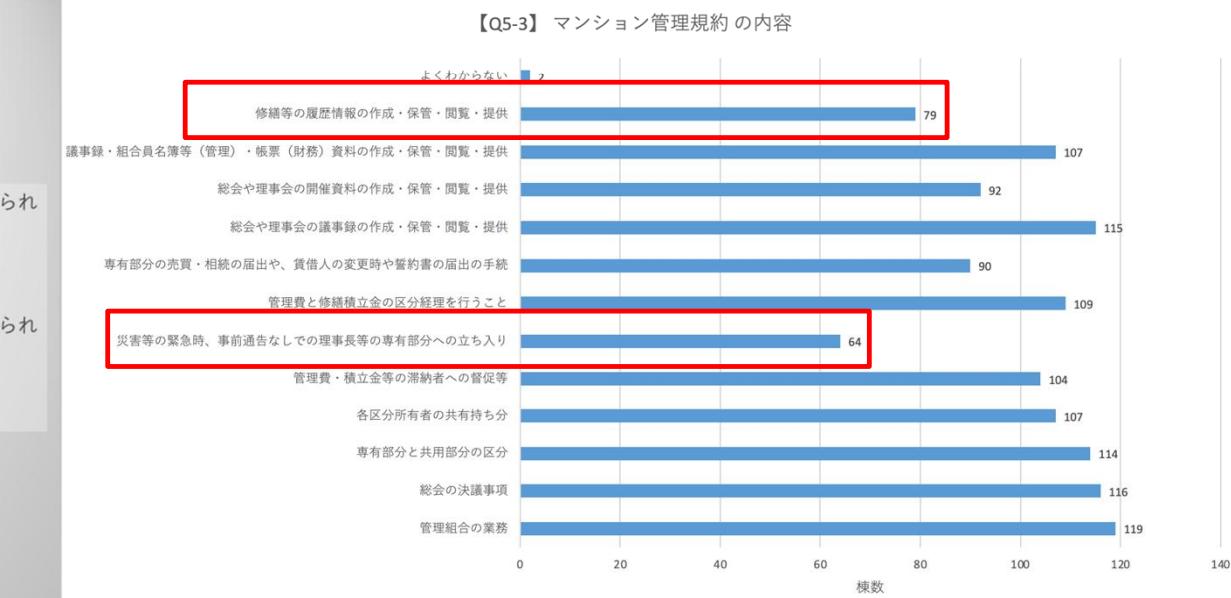
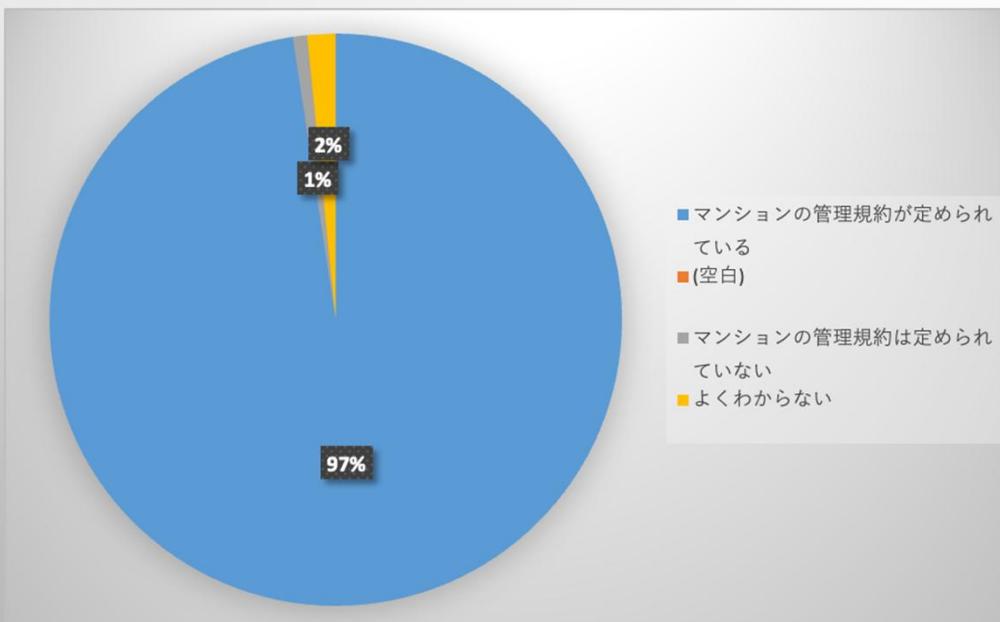
管理組合の活動状況

- ・ 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

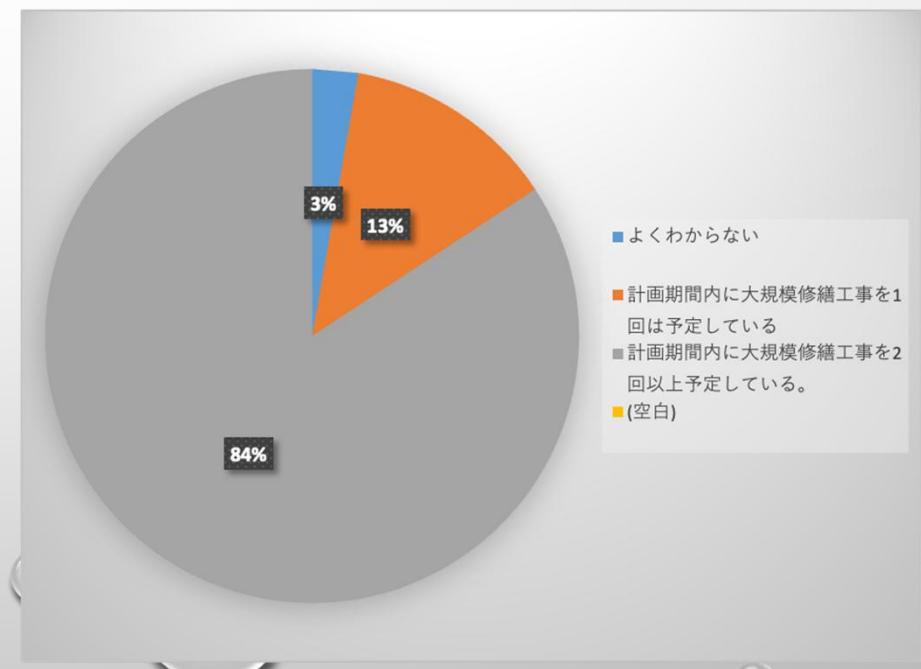
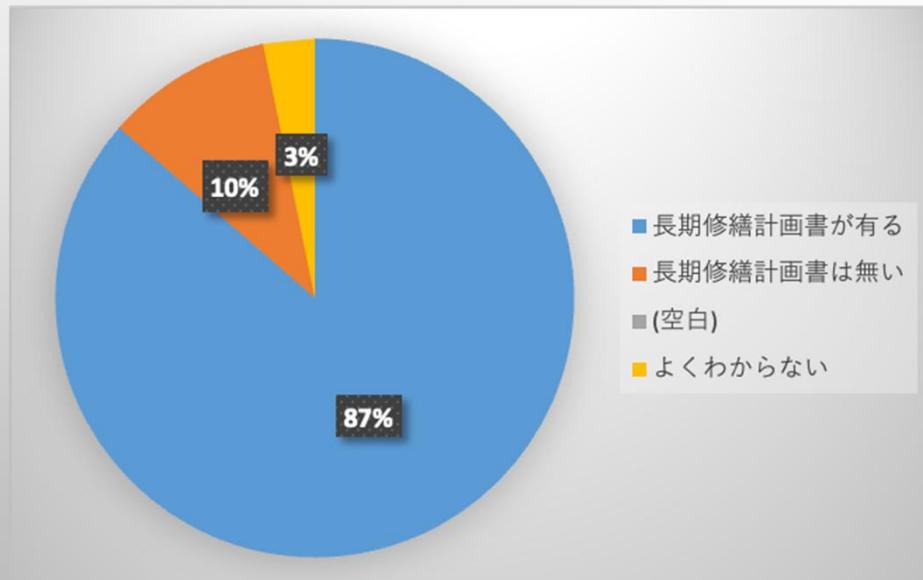
- ・ほとんどの管理組合で規約作成済み(左図)
- ・規約が作成されていない管理組合1棟あり
- ・管理規約内容のうち標準管理規約と比較して、一部の項目に規定のない管理組合が確認される。(右図赤囲い)



一般社団法人 宮城県マンション管理士会

長期修繕計画

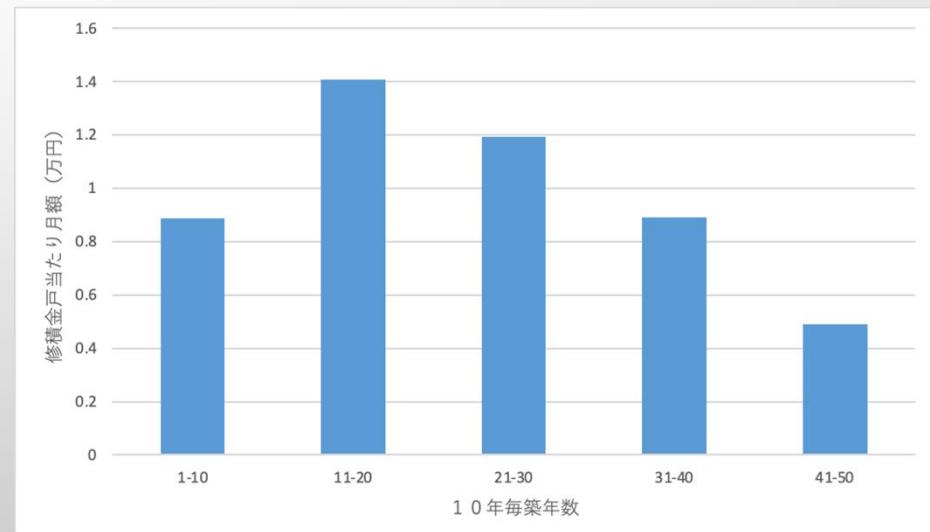
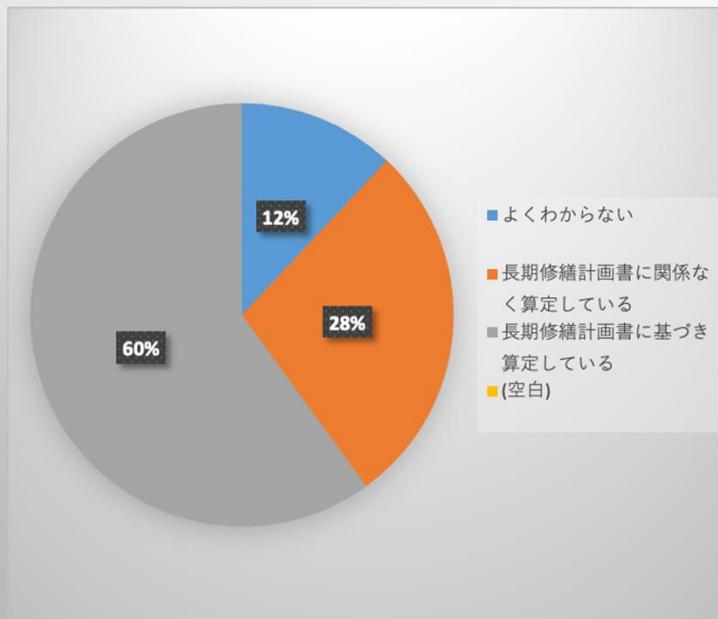
- ・87%の組合が作成、県調査より改善(左図)
- ・作成管理組合の84%は修繕工事回数2回以上で計画、県調査より改善(右図)



一般社団法人 宮城県マンション管理士会

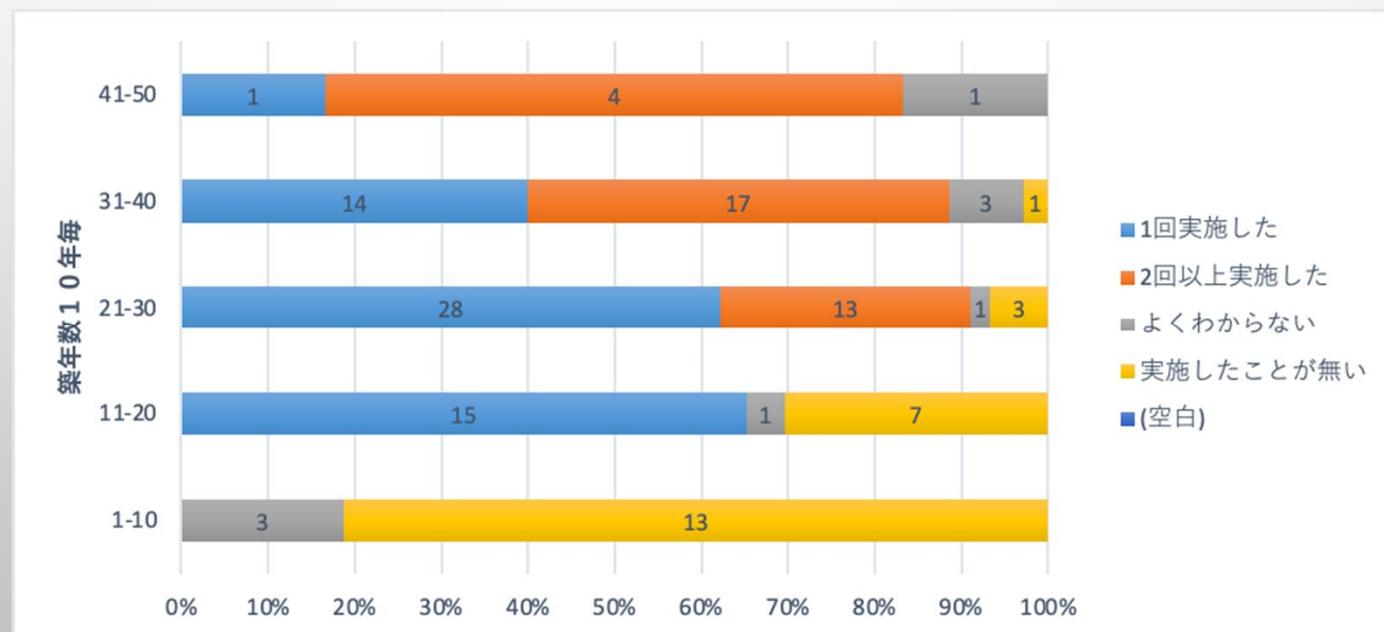
修繕積立金

- ・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	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	渡邊 涼平	2024/09/19



建物 左側面

04.jpg



建物 裏面

05.jpg



集合表札
郵便物が溢れている等の様子はなかつた。

良好例

台帳No.	市町	番号	建物名	担当者名	記録日
0001	[REDACTED]	1	[REDACTED]	高橋 悅子	2024/10/22



建物 銘板
建物正面に「[REDACTED]」とあります。

01.jpg



建物 正面
3階建て6戸のマンションです。

02.jpg



建物 右側面
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 nichī	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	ふれあいエスプ塩竈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)	場所	石巻市役所5階会議室500
	10:00~12:00		
出席者	4管理組合から7名が参加、 宮城県 [REDACTED] 石巻市 [REDACTED]		
(15名)	管理士会 ([REDACTED])		

1. 当日の様子



2. 当日の内容

- ・宮城県 [REDACTED] 「マンション管理適正化推進計画」の説明
- ・石巻市 [REDACTED] から「マンション管理計画認定制度」の説明
- ・管理士会 : [REDACTED] 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

※町村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・る債の利率上乗せ
- 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)

調査から見えた課題

<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実施 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

- ・管理組合運営上的心配事や財政上的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