

広島市における マンション管理の実態調査と マンション管理組合への支援の取組

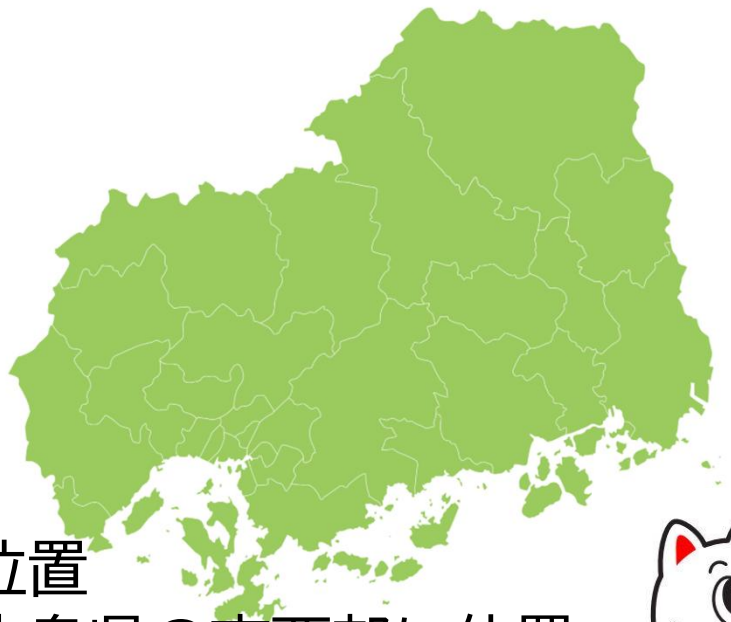
令和7年10月10日(金)

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会
広島市都市整備局住宅部住宅政策課



広島広域都市圏マスコットキャラクター
「ひろしま都市犬はっしー」

広島市の紹介



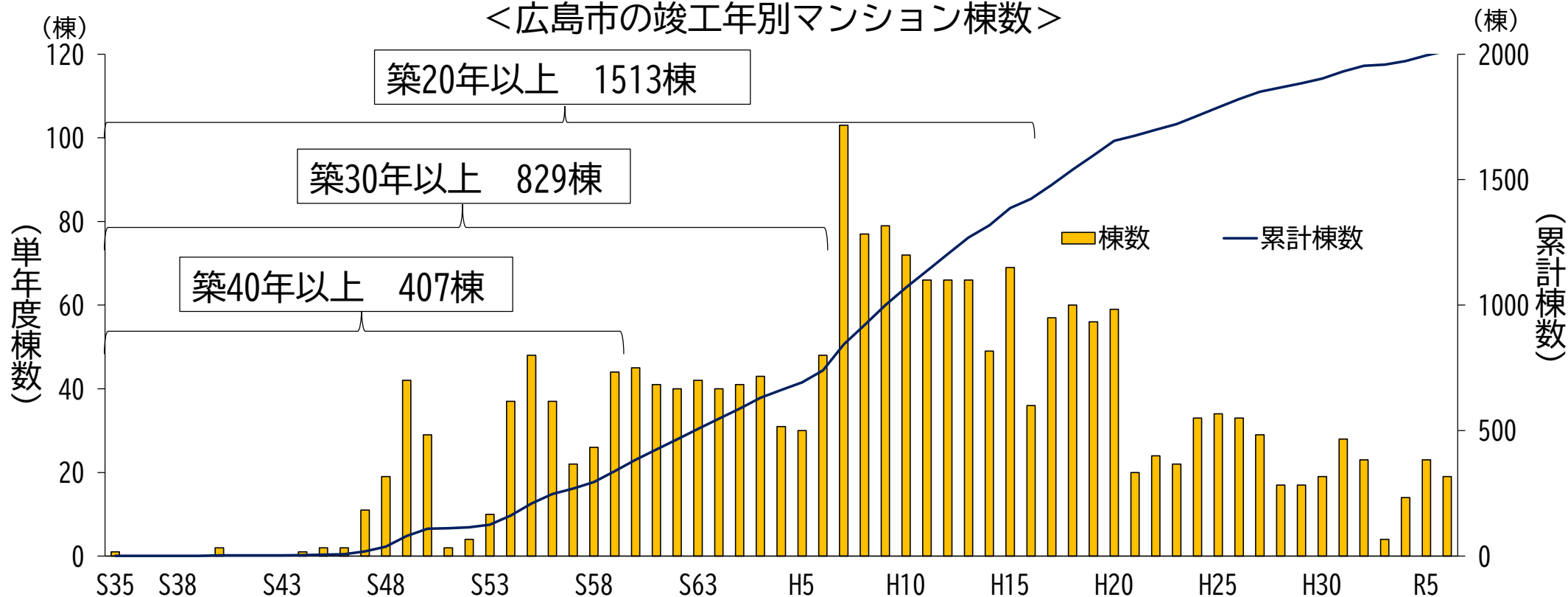
- 位置
広島県の南西部に位置
- 面積：906.69km²
- 人口：1,175,770人
(令和7年4月1日時点)



マンションの築年数状況

本市における分譲マンションの建築ピークは平成7年で、令和6年度時点の累計棟数は、2,123棟となっている。

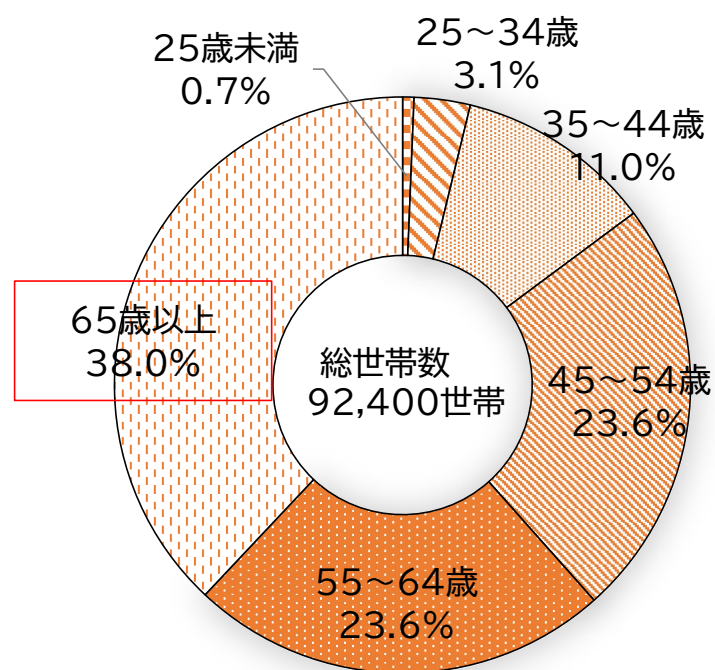
＜広島市の竣工年別マンション棟数＞



（広島県マンション実態調査、全国マンション市場動向データより推計、令和6年度実態調査）

マンションにおける居住状況

<広島市の世帯主の年齢別マンション居住世帯数割合>



(出典：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」)

- 広島市における令和5年度時のマンション居住者の総世帯数は、9万2,400世帯
- そのうち、世帯主の年齢が65歳以上の世帯は、3万5,100人(38.0%)
- また、世帯主の年齢が55歳以上64歳以下の世帯は、2万1,800人(23.6%)

今後更に居住者の高齢化が進むこととなります。

経緯と取組

「2つの老い」の下においても管理不全のマンションが発生しないよう、令和5年3月に策定したマンション管理適正化推進計画に基づき、5年後、10年後を見据えマンションの管理適正化に取り組んでいく必要がある。



1. マンション管理実態調査
2. マンション管理組合交流会を実施した。



1. マンション管理実態調査について

■ 実態調査の目的

広島市では、建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著に見込まれるマンションを中心に管理状況を把握するために、実態調査を実施しました。

その調査結果を基に、管理台帳の拡充や効果的な施策検討を行います。

1. マンション管理実態調査について

■ 実態調査の概要

- ・ 調査対象
築30年以上のマンションのうち、令和4年度及び令和5年度のアンケート調査で未回答のマンション(約500棟)
- ・ 調査方法
訪問による実態調査(面談調査、外観調査)
※面談調査はアンケート調査票を基に行う。
- ・ 調査期間
令和6年7月～令和6年10月

1. マンション管理実態調査について

■ 課題

- ・ 平日の昼間はマンションに人がいない
- ・ マンションの住人が管理情報を把握していない
- ・ 住人及び管理人は、個人情報ということで、即答はできない

■ 回答率を上げる取組について

- ・ 原則、現地訪問し、住人等に声をかけるが、回答が得られない場合は、管理用ポストにポスティング
後日、ヒアリング、アンケート回収若しくは返信
- ・ また、管理会社へのヒアリングも可とした

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目の検討及び理由

- ・ 調査項目は過去の実態調査を基に、回答が得られ易いよう、必要最低限の項目とする
- ・ 令和7年度に、マンション管理の懸念のあるマンションに対して、専門家派遣による訪問調査を実施することとしており、対象となるマンションを抽出することを考慮

以上より、調査項目は、マンション管理計画認定制度の評価基準となる項目を採用した。

また、本市における、旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施状況を把握するため項目を追加した。

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目(面談調査)

- (1) マンションの概要について
- (2) 管理組合の運営状況について
- (3) 会計関係について
- (4) 修繕・建替え関係について
- (5) 旧耐震基準のマンションについて
- (6) その他、マンションでの問題や将来不安に思うことなどを記載

分譲マンション管理組合アンケート調査票

1. マンションの概要について

問1 管理しているマンションについて教えてください。	
マンション名	
所在地(住所)	広島市 区
総戸数	() 戸
階数	() 階建て
竣工時期	西暦 年 月 (昭和・平成・令和 年 月)

問2 管理組合の有無について教えてください。

1. 管理組合がある 2. 管理組合がない

2. 管理組合の運営状況について

問1 マンションに管理規約がありますか。	
1. ある	2. ない
【問1で「1.ある」と答えた方】	
問1-1 直近の管理規約の改正状況を教えてください。	
1. 最新の標準管理規約(令和3年6月22日改正)に沿って改正をしたことがある(改正年:)	3. 一度も改正したことがない
2. 最新の標準管理規約(令和3年6月22日改正)には沿っていないが、これまでに改正したことがある(改正年:)	4. その他 ()
	5. 不明

問2 管理組合に組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿(賃借人を含む。)はありますか。	
1. 組合員名簿及び居住者名簿の両方がある	2. 組合員名簿だけある
3. 居住者名簿だけある	4. ない
5. その他 ()	

【問2で「1. 2. 3.」のいずれかと答えた方】

問2-1 名簿は更新していますか。	
1. 新たな組合員・入居者がいるたびに更新している	4. 更新していない
2. 年に1回以上更新している	5. その他 ()
3. 数年に1回更新している	6. 不明

問3 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

問4 管理組合の役員等について教えてください。	
問4-1 管理者等 ^{※1} を選任していますか。	
1. 選任している	2. 選任していない
問4-2 管理者等を選任している場合、誰を選任していますか。	
1. 組合員(区分所有者)	2. 管理会社
3. その他 ()	
問4-3 監事 ^{※2} を選任していますか。	
1. 選任している	2. 選任していない

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目(面談調査)

(1) マンションの概要について

分譲マンション管理組合アンケート調査票

1. マンションの概要について

問1 管理しているマンションについて教えてください。	
マンション名	
所在地(住所)	広島市 区
総戸数	() 戸
階数	() 階建て
竣工時期	西暦 年 月 (昭和・平成・令和 年 月)
問2 管理組合の有無について教えてください。	
1. 管理組合がある	2. 管理組合がない

■ 調査項目（面談調査）

2. 管理組合の運営状況について

問1 マンションに管理規約はありますか。	
1. ある	2. ない
【問1で「1.ある」と答えた方】	
問1-1 直近の管理規約の改正状況を教えてください。	
1. 最新の標準管理規約（令和3年6月22日改正）に沿って改正をしたことがある（改正年： ）	3. 一度も改正したことがない
2. 最新の標準管理規約（令和3年6月22日改正）には沿っていないが、これまでに改正したことがある（改正年： ）	4. その他（ ）
	5. 不明

問2 管理組合に組合員名簿（区分所有者名簿）及び居住者名簿（賃借人を含む。）はありますか。	
1. 組合員名簿及び居住者名簿の両方がある	2. 組合員名簿だけある
3. 居住者名簿だけある	4. ない
5. その他（ ）	
【問2で「1. 2. 3.」のいずれかと答えた方】	
問2-1 名簿は更新していますか。	
1. 新たな組合員・入居者がいるたびに更新している	4. 更新していない
2. 年に1回以上更新している	5. その他（ ）
3. 数年に1回更新している	6. 不明

問3 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
-----------	------------

問 4	管理組合の役員等について教えてください。
問 4-1	管理者等 ^{*1} を選任していますか。
1.	選任している
2.	選任していない
問 4-2	管理者等を選任している場合、誰を選任していますか。
1.	組合員（区分所有者）
2.	管理会社
3.	その他（ ）
問 4-3	監事 ^{*2} を選任していますか。
1.	選任している
2.	選任していない

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目(面談調査)

(3) 会計関係について

3. 会計関係について

問1 管理費と修繕積立金は会計上、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 () |

問2 管理費の徴収はありますか。

- | | |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

問3 修繕積立金の徴収はありますか。

- | | |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

問4 会計帳簿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 () |

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目(面談調査)

(4) 修繕・建替え関係について

4. 修繕・建替え関係について

問 1 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 ()
【問 1 で「1. 作成済」と答えた方】	
問 1-1 長期修繕計画の見直し状況について教えてください。	
1. 定期的(概ね7年以内)に見直しを行っている	2. 必要に応じて見直しを行っている
3. 見直しは行っていない	4. その他 ()
問 1-2 長期修繕計画を実行するための修繕積立金が、適切に積み立てられていますか。	
1. 修繕積立金は適切に積み立てがされており、将来的に一時的な徴収の必要もなく問題はない	
2. 将来的に積立金が不足する可能性があるため、段階的な値上げを予定している	
3. 将来的に積立金が不足する可能性があるが、段階的な値上げが困難であり問題に感じている	
4. その他 ()	
5. 不明	
問 2 今までに大規模修繕(外壁改修)を行ったことがありますか。	
2. ある	2. ない

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目(面談調査)

(5) 旧耐震基準のマンションについて

5. 旧耐震基準のマンションについて

問1は旧耐震基準マンション※の管理組合のみ教えてください。

※1981年(昭和56年)6月以前にマンションの工事に着手したもの

問1 耐震診断の実施状況について教えてください。

1. 実施したことがある 2. 実施したことがない 3. 不明

【問1で「1. 実施したことがある」と答えた方】

問1-1 耐震診断を受けた後の対応について教えてください。

1. 耐震診断の結果、耐震性能があることを確認した
2. 耐震診断の結果、耐震性能が不足しており、耐震改修を実施した(または実施予定)
3. 耐震診断の結果、耐震性能が不足していたが、耐震改修を実施する予定はない
4. 不明

(6) その他、マンションでの問題や将来不安に思うことなどを記載

1. マンション管理実態調査について

■ 調査項目(外観調査)

- (1) 外壁の状況について
- (2) 軒裏の状況について
- (3) バルコニーについて
- (4) 階段及び廊下の鉄部について

- ・ 外観調査は各部位の状況について、タイル及び塗装の浮き、はがれや危険性の有無について目視調査
- ・ 外観調査の際に写真撮影

■ 評価基準

- A : 特に問題は見られない
B : 経年劣化が見られ修繕等が必要
C : 危険なため、緊急に対応が必要

- ・ 上記調査項目について、評価基準により評価

1. マンション管理実態調査について

■ 調査票の作成方法

(2) 帳票の項目

マンションの基礎情報

面談調査の回答内容

外観調査評価状況

令和6年度 広島市 分譲マンション管理組合 実態調査業務							
ID	マンション名				区		
〒	住所				ページ		
総戸数		2-間4-2		5-間1		R4 回答状況	2
階数		2-間4-3		5-間1 (実施ありの場合)		R4時 管理状況	3
1-間2		3-間1		竣工年		R5 回答状況	2
2-間1		3-間2		月		R5時 管理状況	3
2-間1-1 (ありの場合)		3-間3		管理形態	3	R6 回答状況	2
2-間1-1-改正年		3-間4		管理計画策定	2	R6時 管理状況	3
2-間2		4-間1		構造	2	回答者氏名	
2-間2-1		4-間1-1 (作成済の場合)		認定日		回答者の役職等	
2-間3		4-間1-2 (作成済の場合)		管理会社連絡先		回答者連絡先 (TEL)	
2-間4-1		4-間2		管理会社名			
備考							
①外壁の状況について		2. 【E】または【C】 破損あり		③バルコニーについて		2. 【E】または【C】 破損あり	
①-(1)外壁のクラック、露筋		2. 【E】経年劣化が見られ修繕等が必要		③-(1)バルコニー裏のクラック、露筋		1. 【A】特に問題は見られない	
①-(2)外壁タイル及び塗装等の浮き、はがれ		2. 【E】経年劣化が見られ修繕等が必要		③-(2)バルコニー裏塗装等の浮き、はがれ		2. 【E】経年劣化が見られ修繕等が必要	
①外壁の状況確認不可理由				③-(3)危険性のある手摺の有無		1. 【A】特に問題は見られない	
②軒裏の状況について		2. 【E】または【C】 破損あり		③バルコニー確認不可理由			
②-(1)軒裏のクラック、露筋		2. 【E】経年劣化が見られ修繕等が必要		④階段及び廊下の鉄部について		2. 【E】または【C】 破損あり	
②-(2)軒裏塗装等の浮き、はがれ		2. 【E】経年劣化が見られ修繕等が必要		④-(1)鉄部の発錆有無		2. 【E】経年劣化が見られ修繕等が必要	
②軒裏の状況確認不可理由				④-(2)危険性のある手摺の有無		1. 【A】特に問題は見られない	
				④階段及び廊下の鉄部確認不可理由			

1. マンション管理実態調査について

■ 調査票の作成方法 (2) 帳票の項目

災害区域の指定情報

【災害種別】		現況図	
土砂 (東)		凡例 <input type="checkbox"/> 未回答 <input type="checkbox"/> 分譲 <input type="checkbox"/> 賃貸	
土砂 (非)			
洪水			
高潮			
津波			
遠景画像			
①-1 外壁のクラック、露筋撮影 		②-1 外壁のクラック、露筋撮影 	
①-2 外壁タイル及び塗装等の浮き、はがれ撮影 		②-2 軒裏塗装等の浮き、はがれ撮影 	
②-1 軒裏のクラック、露筋撮影 		③-1 1) (1) コーナー部のクラック、露筋撮影 	
		③-2 1) (1) コーナー部のクラック、露筋撮影 	
		④-1 1) 危険性のある手摺の有無撮影 	
		④-2 1) 危険性のある手摺の有無撮影 	

写真(外観、調査部位)

1. マンション管理実態調査について

■ アンケート回答状況

- ・ 対象管理組合数 : 491件
- ・ アンケート回答率 : 153件(回答数) / 491件 = 31.2%
- ・ 外観調査率 : 491件(調査数) / 491件 = 100%

(参考) 築30年以上のマンションの回答状況(R4～R6実態調査)

- ・ 対象管理組合数 : 769件
- ・ アンケート回答率 : 425件(回答数) / 769件 = 55.3%

1. マンション管理実態調査について

■ 調査結果(一部抜粋)

1. 管理組合の運営

(1) 管理者等の選任



(2) 年1回以上の集会

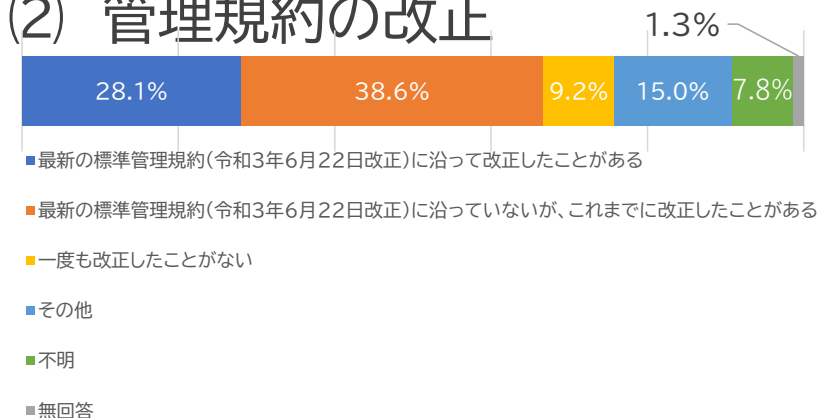


2. 管理規約

(1) 管理規約の作成



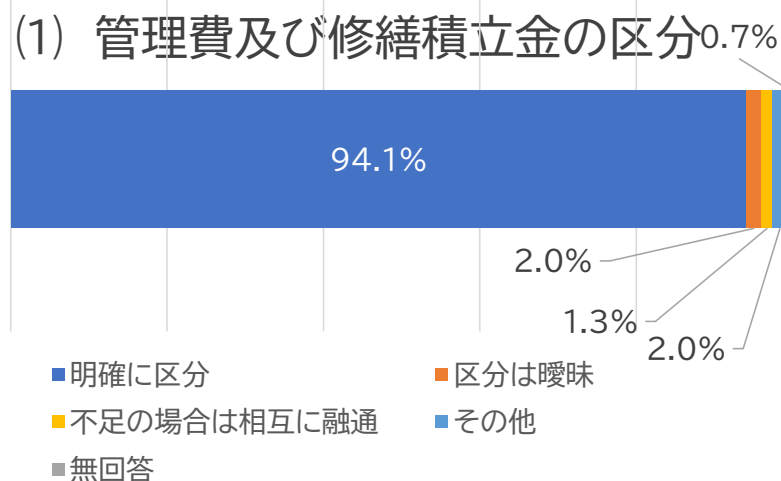
(2) 管理規約の改正



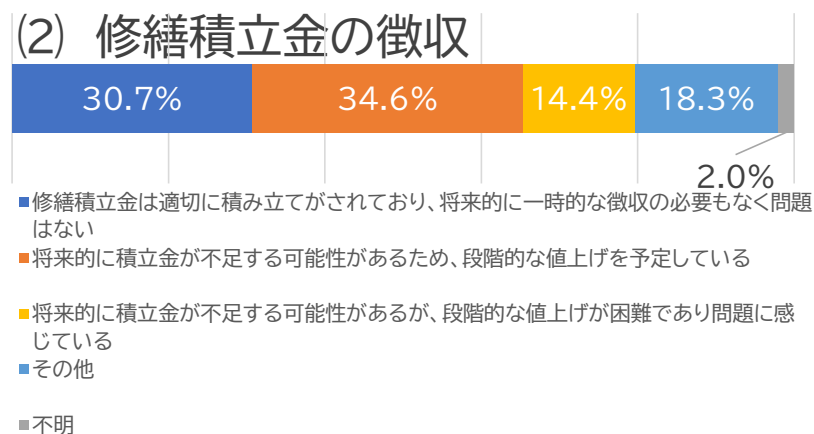
1. マンション管理実態調査について

■ 調査結果(一部抜粋)

3. 管理組合の経理



4. 長期修繕計画の作成等

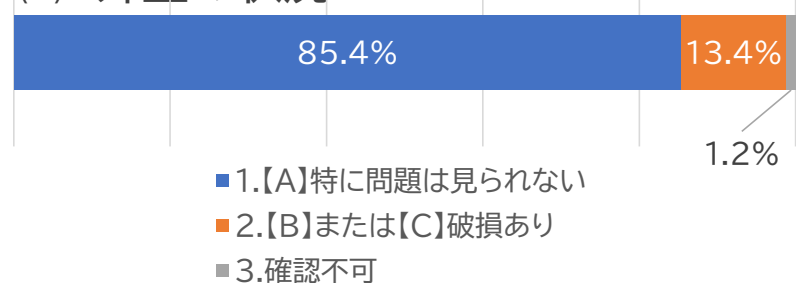


1. マンション管理実態調査について

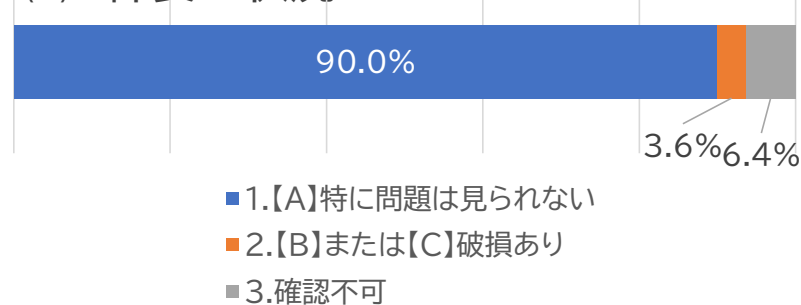
■ 調査結果(一部抜粋)

5. 外観調査

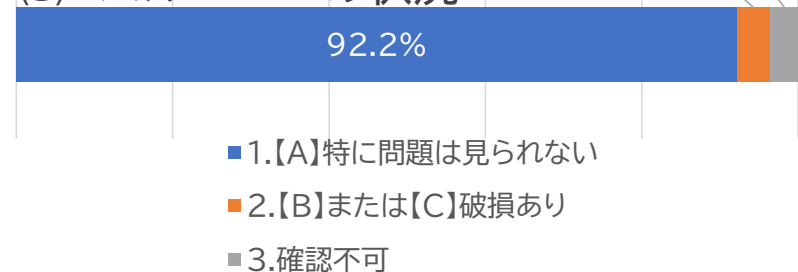
(1) 外壁の状況



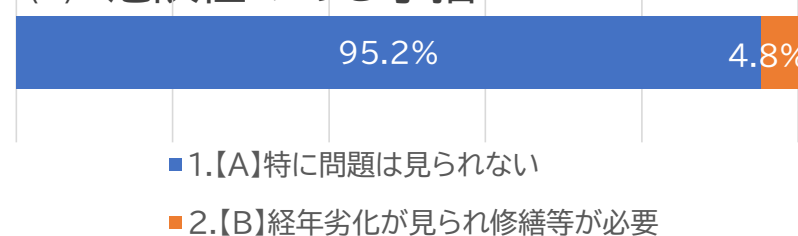
(2) 軒裏の状況



(3) バルコニーの状況



(4) 危険性のある手摺

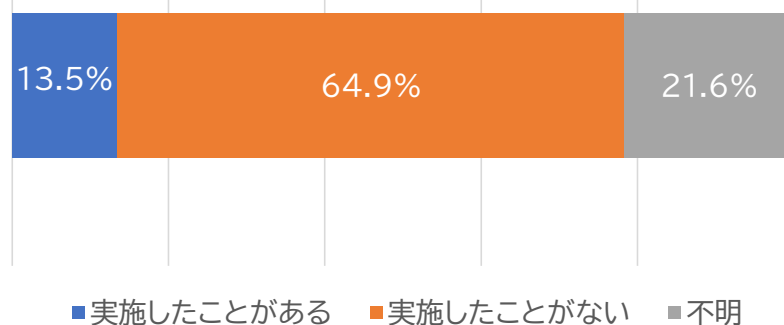


1. マンション管理実態調査について

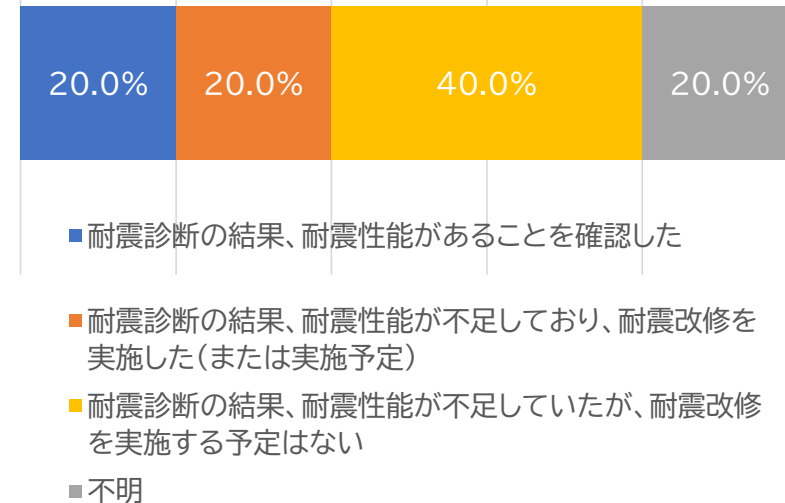
■ 調査結果(一部抜粋)

6.旧耐震基準のマンションについて

(1) 耐震診断の状況



(2) 耐震診断を受けた後の対応(5件)



2. マンション管理組合交流会について

■ 交流会の目的

広島市では、令和5年度から自立的な管理を促進するため、管理組合が抱えている課題やその対応策等を共有し、課題解決のための情報交換等を行う「交流会」を開催しています。

■ 交流会の概要

- ・ グループディスカッション形式
- ・ 1グループ6名 計5グループ 定員30名
- ・ マンション管理士1名が進行役及びアドバイザーとして各グループに同席
- ・ 年度内に3回開催

広島市
マンション管理組合交流会

・ 参加費無料
・ 定員30名

交流会
～ 近所同様のマンションの経営等について、他のマンション管理組合の方と
情報交換を行っていただくグループディスカッション形式の交流会 ～
※マンション管理士もアドバイザーとして同席します。

● 日程 第1回：令和6年8月4日（日）13：00～15：00（定員30名）
テーマ「マンション管理組合の運営について」
第2回：令和6年9月1日（日）13：00～15：00（定員30名）
テーマ「マンション管理の委託について」
第3回：令和6年9月29日（日）10：00～12：00（定員30名）
テーマ「マンションにおける建物の維持管理について」

● 会場 広島市総合福祉センター 6階 ホール（〒730-0856 広島市中区南大蔵1-1）

● 定員 各交流会30名（全3回）

● 申込 要否を要しません。

申込受付期間
令和6年7月1日（月）
～7月16日（水）

< 問い合わせ >
〒730-8586 広島市4区西郷橋南1丁目6-54
広島市 都市整備部 住生活課 企画係
電話：(082) 504-2262
FAX：(082) 504-2308
e-mail: shikou@city.hiroshima.jp

—(マンション管理組合交流会のチラシ)—

2. マンション管理組合交流会について

■ 交流会までの準備

- ・ 本市から各回毎のディスカッションのテーマを提案
- ・ 事前のアンケートを基に、マンションの管理形態や築年数の近い管理組合が交流できるよう、各回毎にグループを編成

	交流会のテーマ	グループの分け方
第1回	マンション管理組合の運営について	委託管理 or 自主管理
第2回	マンション管理の委託について	第1回と違うメンバー
第3回	マンションにおける建物の維持管理について	築年数の近いメンバー

2. マンション管理組合交流会について

■ 交流会の進め方

(1) 当日のテーマの内容説明

- ・ テーマの内容を理解することで、深いディスカッションができる

(2) ディスカッション 75分

(3) グループ発表

- ・ マンション管理士により、各グループでのディスカッションの内容を発表し、情報共有

(4) 参加者・マンション管理士アンケート

- ・ 交流会の効果や、要望を次回の交流会に反映するため、意見を収集



2. マンション管理組合交流会について

■ 参加者から出された課題

- ・ 総会出席率の低下



■ 過去の事例や対応策

- ・ マンションの住人同士が交流できるような催し物を企画している（お祭り、避難訓練の際にお弁当を一緒に食べる等）

- ・ 住人からの意見収集



- ・ 意見箱を設置し、住人からの意見を総会等で共有している

- ・ 大規模修繕について



- ・ 発注について専門家の意見を聞く
- ・ 見積をとり、金額の妥当性を比較検討した

2. マンション管理組合交流会について

■ 交流会の効果

- ・ 交流会後に連絡先を交換し、管理組合同士で交流会を開催する等のコミュニティの形成
- ・ 他の管理組合の状況を知ることの安心感
- ・ 課題解決の事例等の知識の取得

■ 支援の紹介

- ・ マンション管理士派遣制度(広島市の支援制度)
- ・ マンション無料相談(広島県マンション管理士会主催)

広島市における今後の施策方針

■ マンション管理実態調査の実施

- ・ 令和4年度から令和6年度に実施した実態調査の結果を踏まえ、管理不全の兆候が見受けられるマンションに対して、訪問によるヒアリング調査を行い、課題を把握する。
- ・ 専門家派遣の受け入れ意向のあるマンションに対して各マンションの課題に応じた支援を行う。

■ 管理組合等への支援の検討

- ・ 実態調査及び支援策実施結果を踏まえ、本市のマンションに必要な支援策について検討を行う。

■ 管理組合への支援の継続



ご清聴
ありがとうございました。