

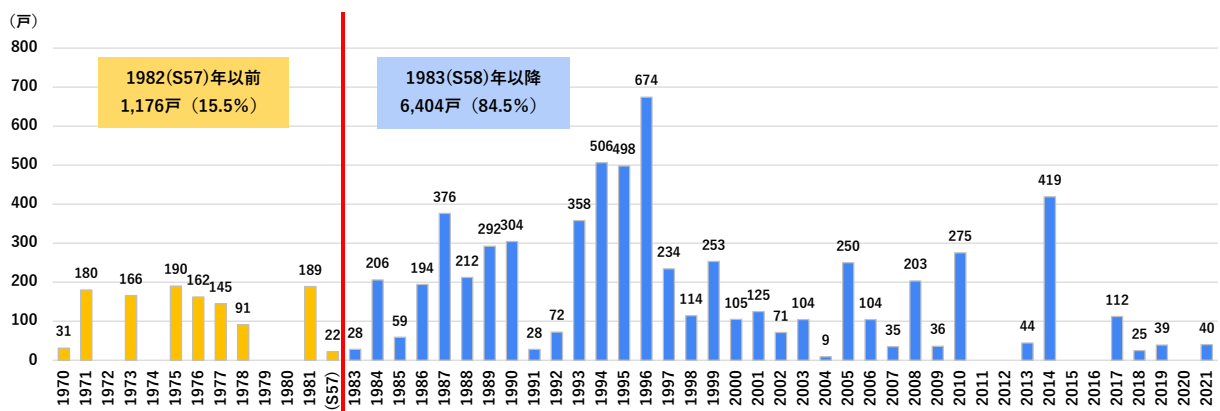
マンションを取り巻く状況とこれまでの取組み

(1) 分譲マンションの状況

- ・生駒市には 180 棟 7,580 戸 (109 の管理組合) の分譲マンションがあり、市内の世帯数の約 15% を占める。
- ・特に 1990 年代中頃に多くの戸数が供給されている。
- ・比較的 50 戸未満の小規模マンションが多い傾向にあるが、築 40 年以上では団地型マンションも多い。

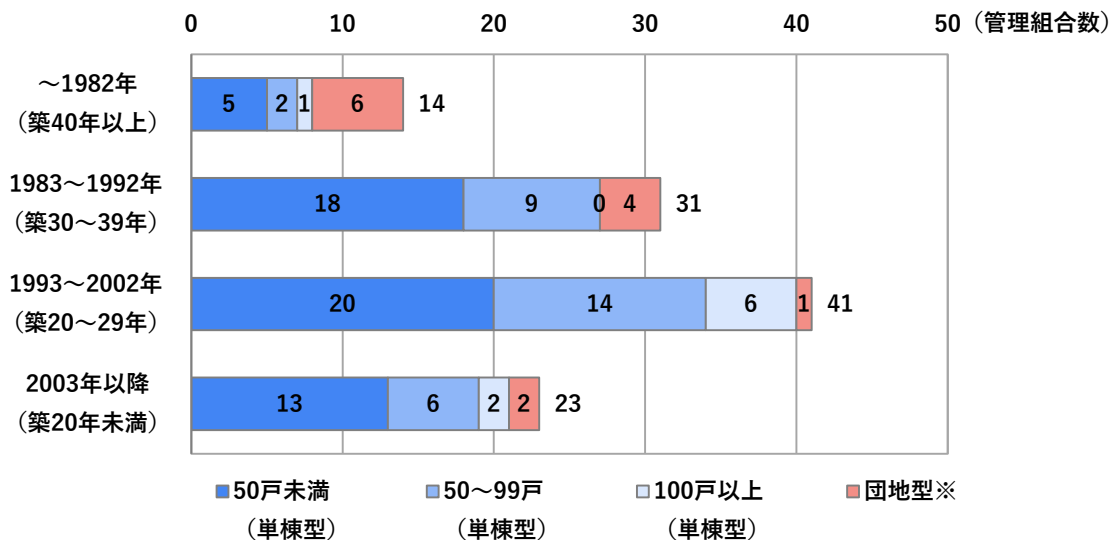
① 分譲マンションの概要

< 戸数 >



※アンケート回答があったものはアンケート回答での総戸数

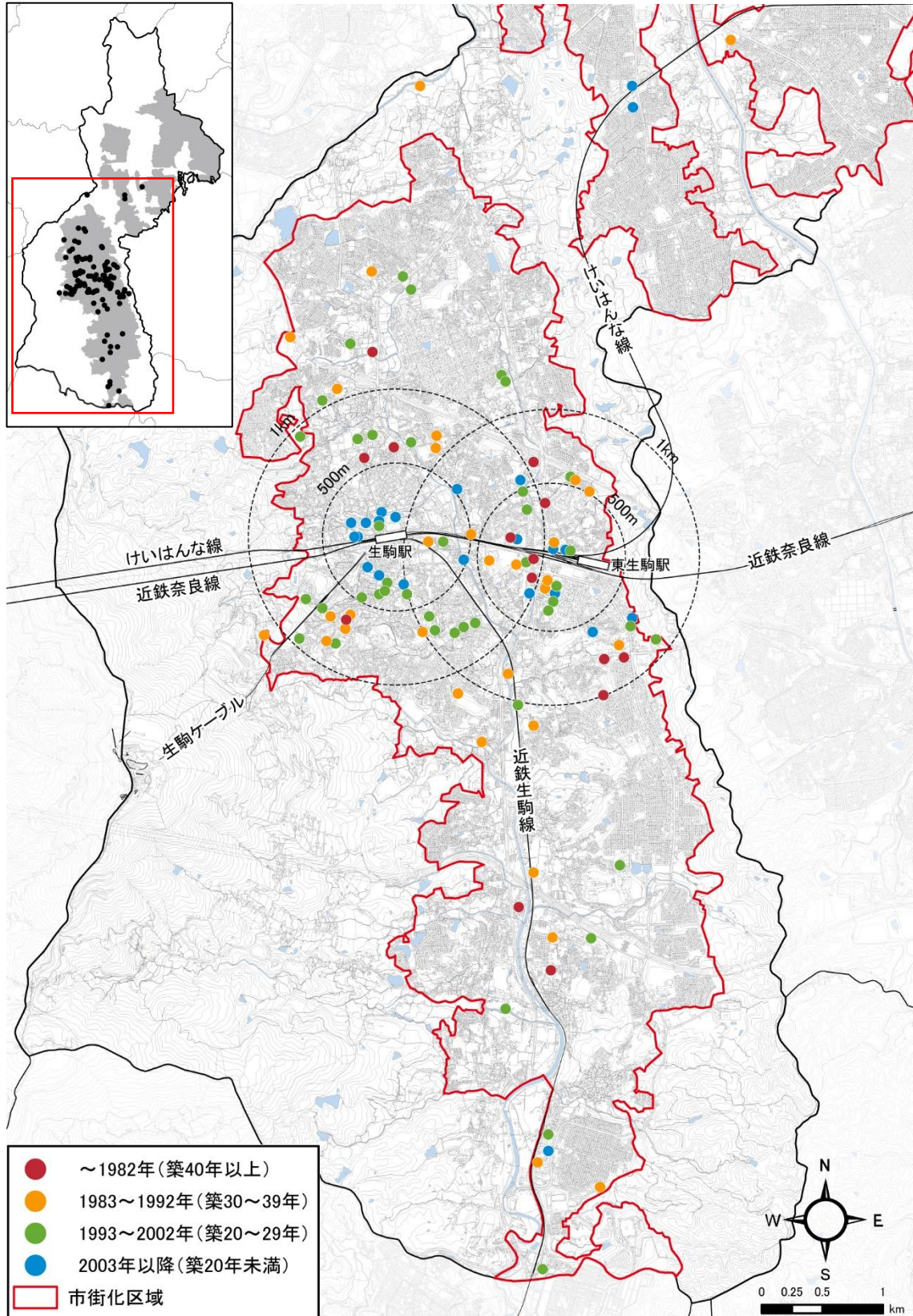
< 規模・形態 >



※団地型：1 管理組合に対して 2 棟以上あるもの

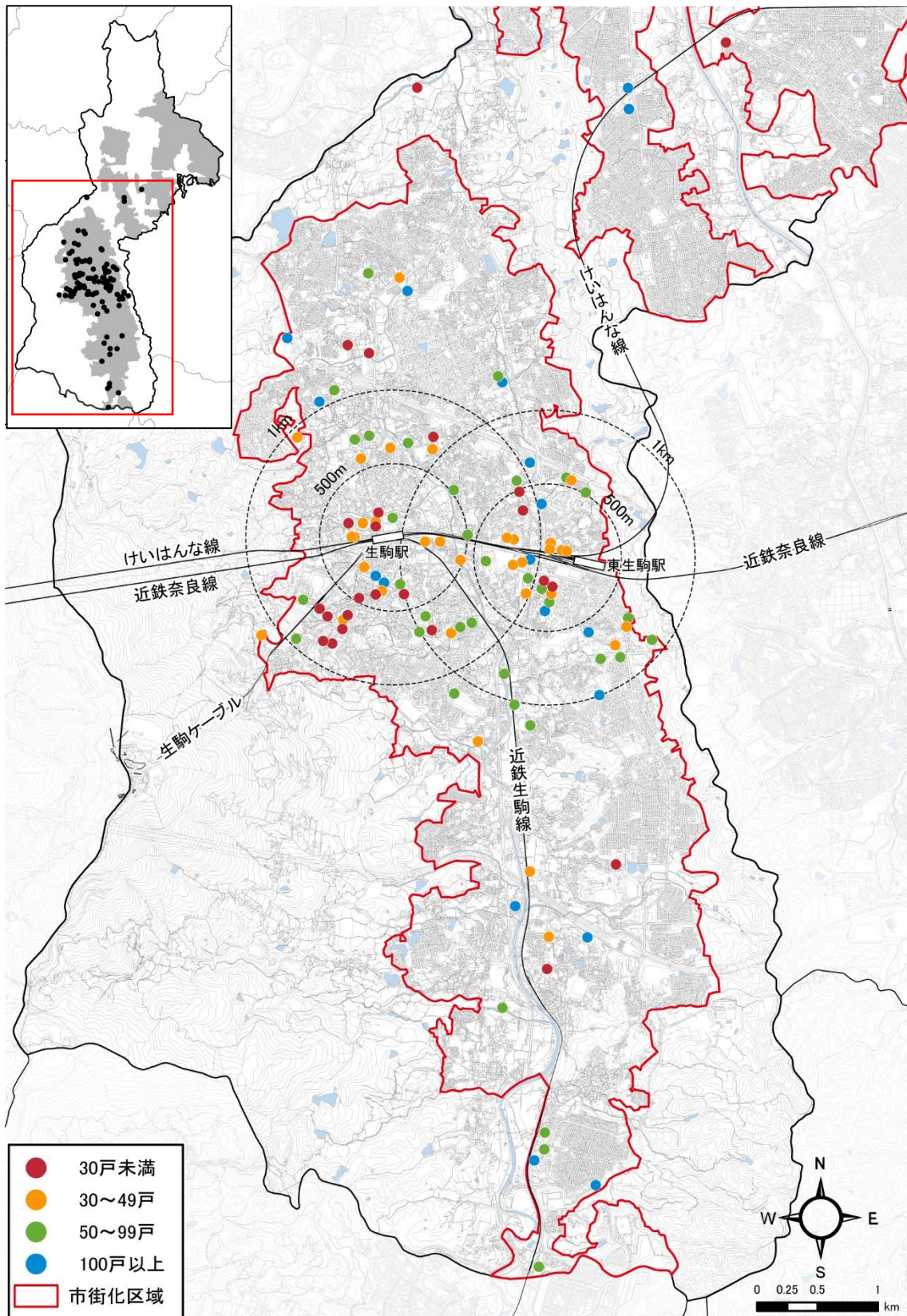
② 建築年別の分布

- ・ 生駒駅・東生駒駅 1km 圏内に市全体の約 7 割が立地しており、近年も生駒駅周辺を中心に供給は活発である。
- ・ 1982 年以前に建てられたマンションは、生駒駅 500m～1km 圏および東生駒駅 500m 圏内に多い。



③ 戸数規模別の分布

- ・ 生駒駅 500m 圏内には 50 戸未満の小規模なマンションが多く、東生駒駅 500m 圏内には 100 戸以上の大規模なマンションも立地している。
- ・ 生駒駅・東生駒駅 1km 圏外には 100 戸以上の大規模なマンションが多い。

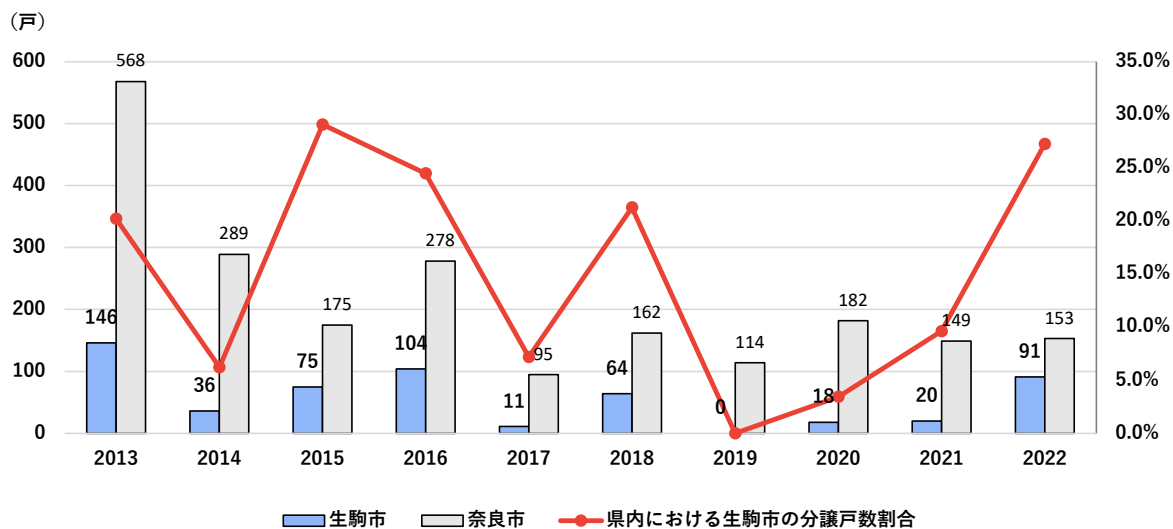


※アンケート回答があったものはアンケート回答での総戸数

④ 近年のマンション市場動向

- ・生駒市の分譲マンションは、2019年を除き、年100戸前後の供給が続いている。
- ・㎡単価は周辺の市よりも比較的高くなっている。

< マンション分譲戸数 >



(株) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向-2022年実績・展望-」より

< 2022年発売のマンション概要 (期・次別) >

| | | 期・次 | 2022年分譲戸数 | 【参考】 マンション 総戸数 | 平均面積 (㎡) | 主要間取 | 平均価格 (万円) | ㎡単価 (万円) | 最新契約率 (%) |
|--------------|-----|---------|-----------|----------------------|-------------|------|--------------|-------------|--------------|
| 生駒市 | 物件A | 1・2期 | 30 | 49 | 67.90 | 3LDK | 4,943 | 72.8 | 100 |
| | | 2期2次・3次 | 14 | | 67.90 | | 4,979 | 73.3 | 100 |
| | | 最終期 | 5 | | 70.74 | | 5,146 | 72.7 | 60 |
| | 物件B | 3期5次 | 1 | 40 | 85.06 | 3LDK | 4,830 | 56.8 | 100 |
| | | 最終期 | 1 | | 88.87 | | 5,030 | 56.6 | 100 |
| | 物件C | 1期1・2次 | 38 | 41 | 76.98 | 3LDK | 6,280 | 81.6 | 100 |
| 最終期 | | 2 | 72.84 | | 5,583 | | 76.7 | 100 | |
| 奈良市 (抜粋) | 物件D | 1期 | 9 | 75 | 76.48 | 3LDK | 5,013 | 65.6 | 100 |
| | 物件E | 1期2~7次 | 12 | 244 | 73.47 | 3LDK | 4,356 | 59.3 | 100 |
| 東大阪市 (抜粋) | 物件F | 1期1次 | 9 | 36 | 61.11 | 3LDK | 3,200 | 52.4 | 100 |
| | 物件G | 1期1次 | 33 | 198 | 65.77 | 3LDK | 4,301 | 65.4 | 76 |
| | 物件H | 2期 | 6 | 66 | 66.96 | 3LDK | 4,128 | 61.7 | 100 |

(株) 不動産経済研究所「全国マンション市場動向-2022年実績・展望-」より

(2) 令和4年度管理実態調査結果の概要

【アンケート調査】

- ・マンション管理適正化推進計画の策定に向け、市内のマンションの管理実態や抱えている課題の把握に加え、認定基準や助言・指導等の判断基準づくりの基礎資料とするため、アンケート調査等を実施した。

<調査対象>

市内の全分譲マンションの管理組合

※団地型マンションの場合は、団地単位での回答とする。

※管理組合が回答できない場合は、管理会社等による回答も可とする。

<配付・回収方法>

配付方法：郵送（原則マンションの管理組合理事長宛）

※宛先不明等で調査票が届かなかったマンションは現地訪問し直接届けた。

回収方法：郵送またはweb（依頼文のQRコードを読み取り、Webフォームにて回答）

<調査期間>

令和4年8月29日～令和4年10月10日

※令和4年9月19日の時点で未回答の管理組合を対象に督促を行った。

<回収状況>

配付数：111件

調査対象：109件（配付後、賃貸マンションと判明した2件を除く）

実配布数：**108件**（調査票を配布できなかった1件を除く）

回収数：**59件（回収率54.6%）** うち郵送50件、web9件

<調査項目>

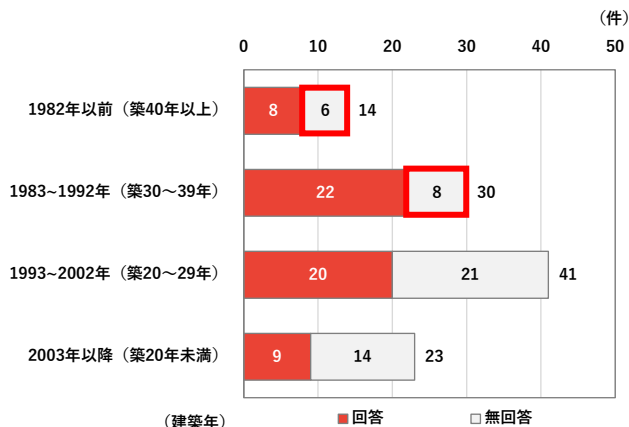
| | |
|---------------|--|
| ①マンションの概要 | 階数/戸数/間取り・住戸面積/マンションにある設備/ 耐震診断の実施状況/マンションの管理形態、管理会社の変更状況 |
| ②管理状況 | 管理組合の有無/管理組合の運営/管理規約/管理組合の経理/長期修繕計画/設計図書や修繕履歴の保管/組合員名簿・居住者名簿の有無/外部専門家の活用 |
| ③活用方針 | 建物の将来について |
| ④管理上の課題 | 管理する上での困りごと 円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと |
| ⑤入居者の状況 | 主な入居世帯/入居状況/賃貸住戸の主な入居世帯/賃貸住戸が増えることで起きている問題/借借人への配慮/借借人の総会への代理参加等を管理規約に位置付ける必要性 |
| ⑥組合等での取組 | 自治会加入状況/周辺自治会との連携/コミュニティ活動/防災対策/防火管理者の選任状況/ゼロカーボンの取組/管理組合活動等を円滑に行うための工夫 |
| ⑦マンション関連の支援制度 | 管理計画認定制度の認知度/管理計画の認定を受けたいと思うか/ 県マンション管理無料相談の認知度/マンション管理に関する制度やノウハウの主な情報源 |
| ⑧ご意見・ご要望 | 求める情報や支援、困りごとなどを自由記述 |
| ⑧回答者情報 | 回答者の属性/回答を総会・理事会で諮ったか/管理規約の提供・ヒアリングへの協力可否/回答者連絡先（協力可能な場合） |

<回答者属性>

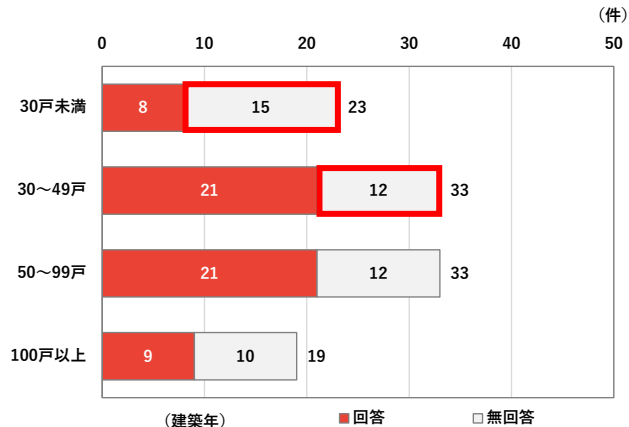
・回収率は5割を超えているが、今後課題が顕在化すると考えられる築30年以上や50戸未満の小規模マンションで実態を把握できていない状況がある。

・ほぼすべてのマンションが管理会社に管理を委託しているが、自主管理のマンションも2件ある。

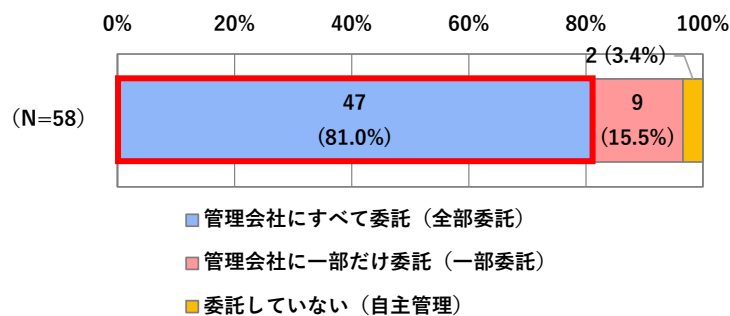
<築年別>



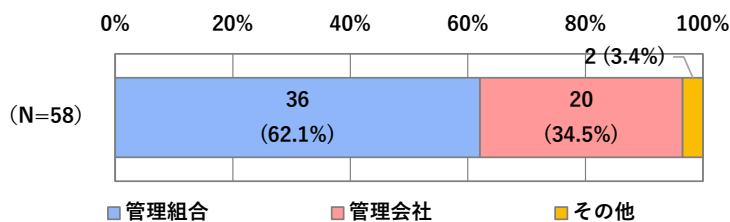
<戸数別>



<マンションの管理形態>



<回答者>



【ヒアリング調査・外観調査】

・「アンケート」だけでなく、一部「管理組合へのヒアリング」「外観調査」も実施。

<調査対象>

| | |
|---------|--|
| ヒアリング調査 | ヒアリング可の管理組合：11件 (うちヒアリング実施9件) |
| 外観調査 | ①管理不全の可能性があるマンション：13件 ②アンケート調査票不達のマンション：3件 ③1982年以前 (築40年以上) のアンケート未回答マンション：8件 |

① 管理計画認定基準（国基準）への適合状況

・特に「長期修繕計画の作成及び見直し（特に修繕積立金の設定額、長期修繕計画の計画期間）」「名簿の作成・更新」「管理規約の内容」の適合率が低い。
 ・約8割のマンションが管理計画認定基準に関心を持っているが、認定を受けたいと思うマンションのうち、すべての認定基準に適合しているのは1件のみである。

< 認定項目別の適合状況 >

| | 認定項目 | 適合している マンションの割合 (無回答を除く) 赤字は70%未満 | |
|----------------------------|--|--|-------------------------|
| | | | 認定を受け たいと思う マンション |
| 管理組合 の運営 | 管理者等が定められている | 100% (n=57) | 100% (n=9) |
| | 監事が選任されている | 100% (n=57) | 100% (n=9) |
| | 集会が年1回以上開催されている | 100% (n=58) | 100% (n=9) |
| 管理規約 | 管理規約が作成されている | 100% (n=58) | 100% (n=9) |
| | マンションの適切な管理のため、管理規約において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 | 63% (n=52) | 67% (n=9) |
| | マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、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 | 77% (n=53) | 89% (n=9) |
| 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 | 98% (n=57) | 100% (n=9) |
| | 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない | 87% (n=55) | 89% (n=9) |
| | 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 | 100% (n=57) | 100% (n=9) |
| 長期修繕 計画の作成 及び見 直し | 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集会にて決議されている | 67% (n=54) | 67% (n=9) |
| | 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 | 83% (n=40) | 86% (n=7) |
| | 長期修繕計画の実効性を確保するため、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 | 53% (n=43) | 56% (n=9) |
| | 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 | 88% (n=43) | 100% (n=8) |
| | 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 | 23% (n=48) | 33% (n=9) |
| | 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 | 80% (n=45) | 78% (n=9) |
| その他 | 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、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 | 40% (n=58) | 11% (n=9) |

ヒアリングでも多くのマンションが修繕積立金値上げに苦慮。そのなかで値上げの必要性の説明+意見聴取方法の工夫により値上げに成功しているマンションもみられる。
 ・今値上げしなければ将来的にさらに費用負担が増大することを十分に説明。
 ・「値上げしない」という選択肢を設けず、何%upが希望かアンケートをとり意見集約。

② 管理水準

- ・約半数のマンションでは概ね適正管理（認定基準 16 項目中 12 項目以上適合）されている。
- ・築 20 年以上や小規模マンションの一部では、長期修繕計画がない・資金不足で適切な修繕ができないといった状況もみられ、管理不全に陥る可能性がある。

<管理水準別マンション数>

| 管理水準 | 各水準の基準 | | | 該当 マンション数 | |
|---------------------|--------------------|-------------|---------------|------------------|-----------------|
| | 助言・指導・勧告の判断基準※1に適合 | 認定基準※2の適合数 | 特徴的な組合活動がある※3 | | |
| s) 認定基準達成 | × | 16 項目(すべて) | － (問わない) | 1 件 (1.7%) | |
| a) b+特徴的な組合活動 | × | 12～15 項目 | ○ | 11 件 (18.6%) | |
| b) 適正管理 | × | 12～15 項目 | × | 20 件 (33.9%) | |
| c) 一部 に 課題 | -1 特徴的な組合活動あり | × | 11 項目以下 | ○ | 6 件 (10.2%) |
| | -2 上記以外 | × | 11 項目以下 | × | 12 件 (20.3%) |
| d) 管理不全可能性 | ○ | － (問わない) | － (問わない) | 9 件 (15.3%) | |
| | | | 計 | 59 件 (100.0%) | |

－ 外観調査より －

管理不全可能性があるマンションも外観上は大きな問題は見られなかった。

※1 国の「助言・指導・勧告の判断基準」に「長期修繕計画を作成していない」を加えて判断（ただし、「管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと」については“管理規約を作成しているかどうか”のみで判断を行った）

- ・管理者等が定められていない
- ・年に 1 回以上集会（総会）が開催されていない
- ・管理規約が存在しない
- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- ・修繕積立金が積みたてられていない
- ・長期修繕計画を作成していない（独自）

※2 国の認定基準に基づき判断

※3 「次に挙げる特徴的な取組の実施状況（設問ごとに 1 つでも実施していれば★2 点）」および「取組数（特徴的な取組以外を含む）の多さ（設問ごとに★1 点）」から、★3 点以上で「特徴的な組合活動がある」と判断

周辺の自治会と連携している活動（問 2 3）

- ③まちの将来についての議論・検討
- ⑥災害時の連絡体制の構築
- ⑦その他

コミュニティ活動（問 2 4）

- ④高齢者の日常の見守り活動や安否確認
- ⑤子供の通園通学の見守り
- ⑥その他

防災対策（問 2 5）

- ⑥災害時に支援が必要な人の名簿を作成
- ⑧建物の被害状況の把握体制を整備
- ⑨復旧に向けた体制を整備
- ⑩その他

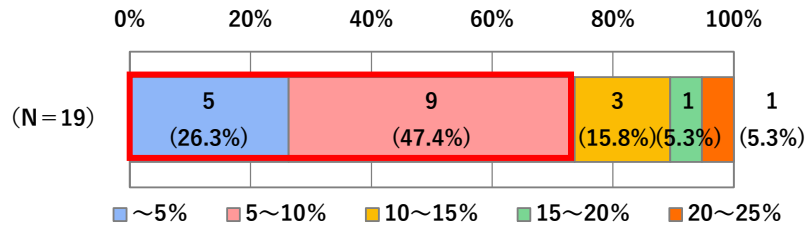
ゼロカーボンシティ（問 2 8）

- ②共用部設備の省エネ改修・変更など
- ④カーシェアリングの導入
- ⑤駐車場への EV 充電スタンドの設置
- ⑥太陽光発電システムの設置
- ⑦蓄電池や V2H 設備の設置
- ⑧集会所や空き住戸のテレワーク拠点としての活用
- ⑨その他

③ 入居状況

・満室のマンションが大半で、空き室があってもほとんど1割未満とわずかである。

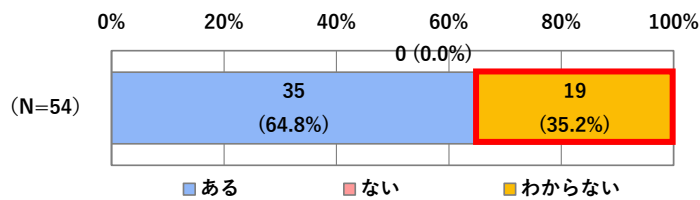
< 空き室率（3ヶ月以上空き室になっている住戸が「あり」のマンションが対象） >



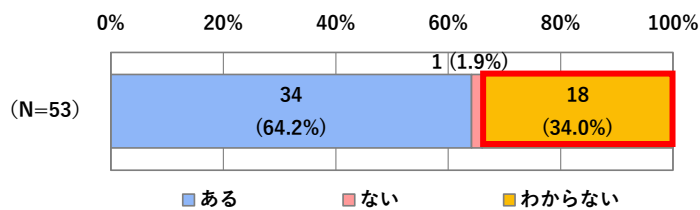
④ 高齢者のみの世帯

・ほとんどのマンションに高齢者のみの世帯がある。高齢者のみ世帯や一人暮らしの高齢者世帯の数を把握していないマンションもみられる。

< 高齢者のみの世帯 > 平均 23.7%、最高 99.3%（シニア向け分譲マンション）



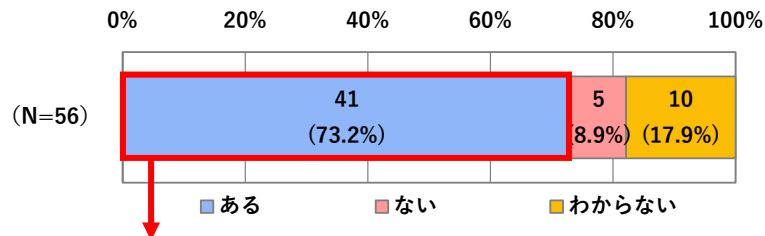
< 一人暮らしの高齢者世帯 > 平均 10.8%、最高 48.3%（シニア向け分譲マンション）



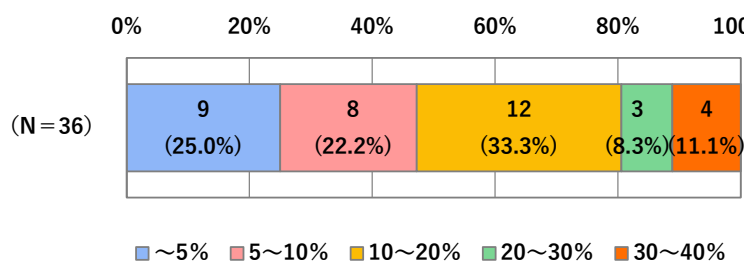
⑤ 賃貸されている住戸

・ほとんどのマンションに賃貸されている住戸がある。特に生駒駅・東生駒駅周辺のマンションで賃貸化が進んでいる。

< 賃貸されている住戸 >

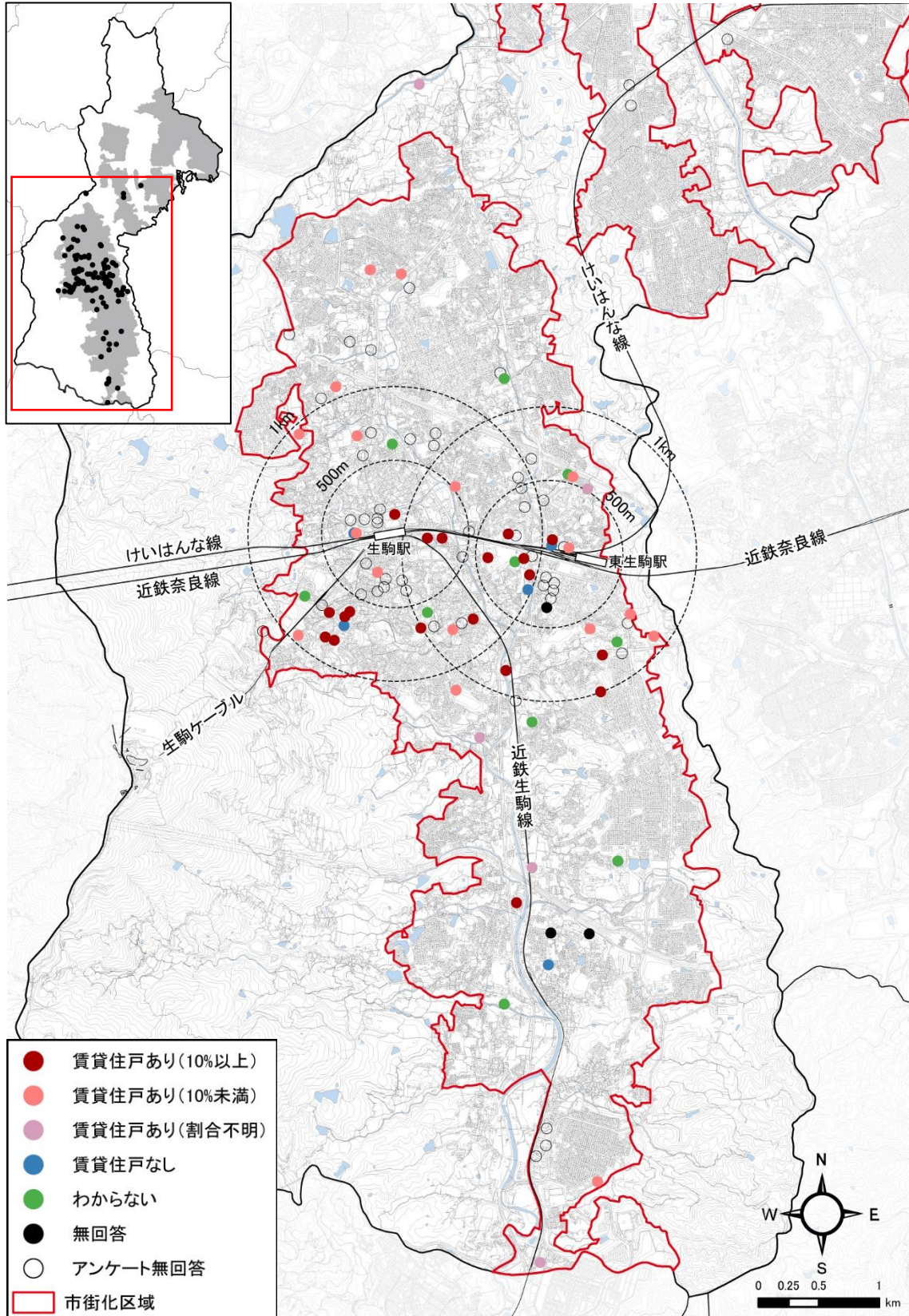


< 賃貸されている住戸の割合（無回答5件を除く） > 平均 11.1%、最高 34.7%



<立地から見た賃貸化の状況>

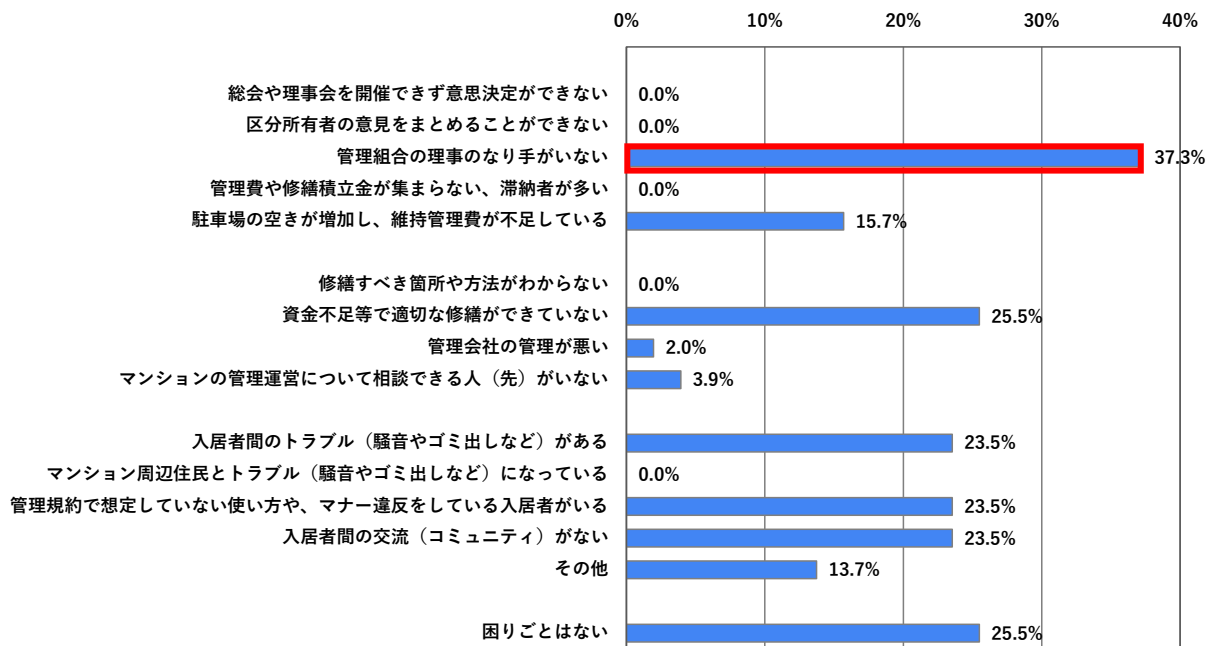
・賃貸化率 10%以上のマンションのほとんどは生駒駅および東生駒駅 1km 圏内に立地している。



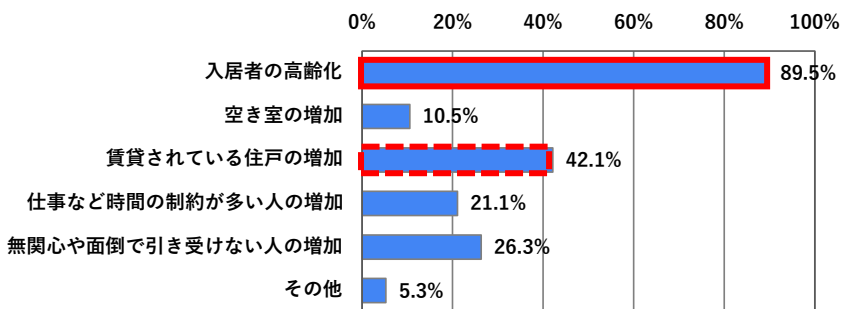
⑥ 管理する上での困りごと

・入居者の高齢化・賃貸化等から管理組合の理事のなり手がおらず困っているマンションも多い。

<管理する上での困りごと>



<管理組合の理事のなり手がいない要因>

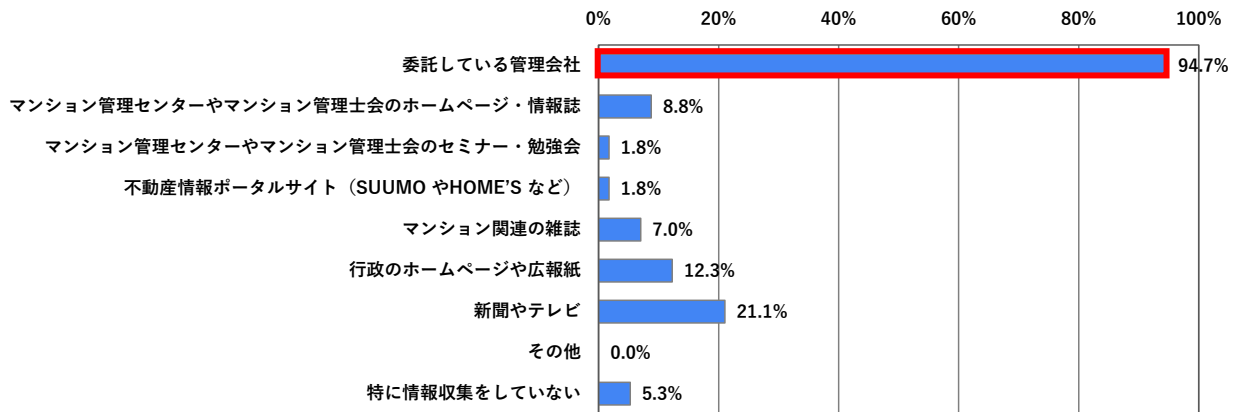


賃借人も総会に出席できるようにしたり、イベントの案内を行うなど賃借人もマンション管理に関われる工夫をしているマンションもある。

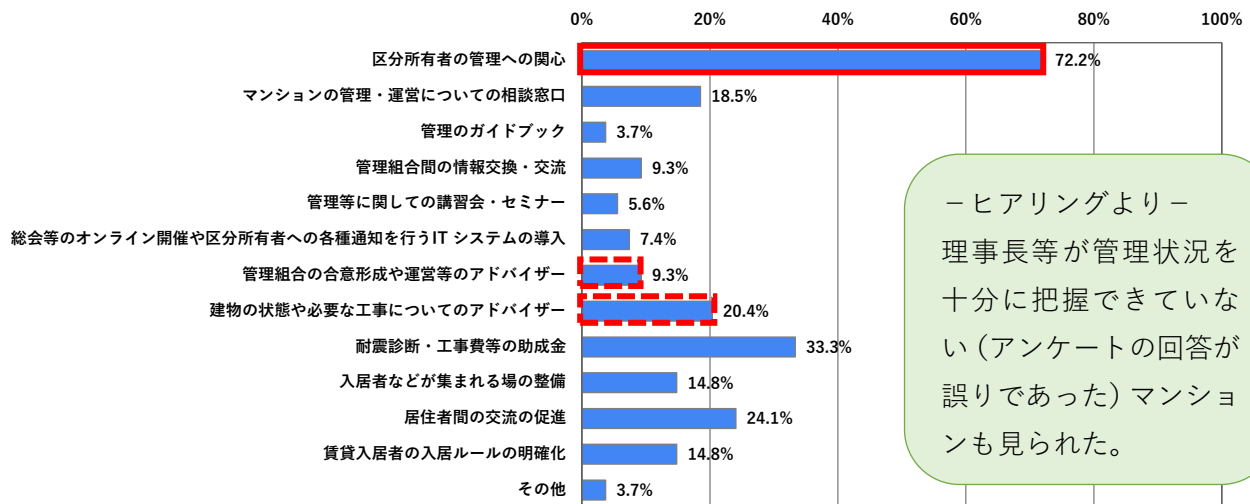
⑦ 必要な支援等

- ・マンション管理に関する制度やノウハウは、主に委託している管理会社から得ている。
- ・円滑なマンション管理には区分所有者の管理への関心が特に求められている。また、マンションの管理・運営についての相談窓口やアドバイザー、建物の状態や必要な工事についてのアドバイザーなどの支援も求められている。
- ・外部専門家を活用しているマンションは約2割のみで、必要時にマンション管理士や建築士・弁護士などに単発で相談している状況が見られる。

<マンション管理に関する制度やノウハウの主な情報源>

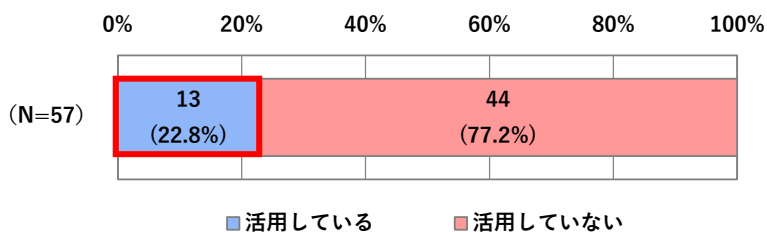


<円滑なマンション管理のために必要だと思うこと>



－ヒアリングより－
理事長等が管理状況を十分に把握できていない（アンケートの回答が誤りであった）マンションも見られた。

<外部専門家の活用状況>



－ヒアリングより－
管理会社の提案内容の妥当性や、工事業者の工事内容・見積の適正性について、専門的なアドバイスが求められている。

(3) マンションの管理適正化に向けた取組みについて

① マンション管理無料相談（奈良県）

管理組合の運営やマンションの修繕や日常生活に関わるトラブルとその対処などの相談に対し、NPO 法人マンション管理組合連合会のマンション管理士が対応

《実施主体》奈良県マンション管理適正化推進協議会（奈良県、12市9町、NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会、奈良県マンション管理士会）

○ 生駒市内のマンションからの相談状況

- ・相談件数は年間数件で、17 のマンションから計 19 件の相談があった。（17 のうちアンケート未回答マンションは 7）
- ・相談内容としては、理事会の運営や管理費の徴収などマンション管理に係る事項が多かった。築 30 年以上では修繕や耐震補強、建替えに関する相談もあった。
- ・戸数規模では、50 戸以上の比較的規模の大きい物件からの相談が多く、築年では築 30 年以上の物件からの相談が半数を占めた。
- ・築 30 年未満では、規約違反や滞納を含む、マンション管理者と区分所有者とのトラブルなどの相談があった。

<生駒市内のマンションからの相談件数>

| 年度 | H23 年度 | H24 年度 | H25 年度 | H26 年度 | H27 年度 | H28 年度 | H29 年度 | H30 年度 | R 元 年度 | R 2 年度 | R 3 年度 | R 4 年度 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 相談件数 | 4 件 | 0 件 | 2 件 | 1 件 | 0 件 | 0 件 | 0 件 | 5 件 | 0 件 | 1 件 | 2 件 | 4 件 |

<生駒市内立地のマンションに関する相談内容>

マンション管理組合の運営相談

- ・管理組合の役員の有償化について
- ・規約違反行為（設備の無断設置）への対応
- ・理事会決議（白紙委任状）の規定変更について
- ・理事会における決議事項の承認要件について（理事会だけで決めて良い内容かどうか）
- ・管理費滞納者への対応方策について
- ・マンション保険金収入の会計上の取扱いについて
- ・規約に反する会計処理と駐車場使用料収入に依存する体質について
- ・臨時理事会の招集の可否について
- ・コロナ禍での総会の開催方法について
- ・総会決議を踏まえない理事会決議について
- ・第三者からの管理費等の徴収が可能かどうか

マンションの修繕、建替え相談

- ・長期修繕計画の修繕内容について
- ・大規模修繕工事のコンサル選定について
- ・耐震補強、建て替えにおける課題について

その他

- ・マンション管理者と相談者のトラブル
- ・事業主への要望（銘板設置）方法について
- ・マンション管理士との顧問契約について
- ・マンション管理全般について
- ・瑕疵補修工事について
- ・住民のペット飼育トラブルについて

－ヒアリング調査より－

- ・県下の支援制度が少なく、また、それらの制度が知られていない。
- ・マンション間での情報交換・情報共有や、利用しやすい相談窓口の設置、既存の支援制度や法制度等の情報提供が求められている。

②生駒市特殊建築物耐震診断補助事業

多数の者が利用する建築物の精密な耐震診断に要する費用の一部を補助

≪補助金額≫（県の緊急輸送路沿い）診断費用の2/3 限度額 133.3万円

（その他地域）診断費用の1/3 限度額 66.6万円

≪実績≫10件(H18～R4年度) ※分譲マンションは申請実績なし

③マンション長寿命化促進税制

一定の条件を満たすマンションが長寿命化工事を実施した場合、長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税が減額される制度（生駒市の減額率は3分の1）

≪要件≫以下、全てを満たしていること

1. 築20年以上が経過している
2. 総戸数が10戸以上である
3. 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
4. 助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

※管理計画の認定ができれば、その認定を受けたマンションも対象