

令和3年度(2021年度)

熊本市分譲マンション実態調査 報告書

熊本市 都市建設局 住宅部 住宅政策課

令和4年(2022年)3月

目 次

第 1 章 調査の概要

1-1 調査の目的 ……01

1-2 調査の概要 ……01

(1) 概要調査（訪問調査）

(2) 管理運営状況調査（郵送調査）

第 2 章 実態調査の結果

2-1 概要調査（訪問調査）の結果 ……02

(1) 調査対象

(2) 調査期間

(3) 調査方法、等

(4) 結果

(5) 詳細結果

2-2 管理運営状況調査（郵送調査）の結果 ……12

(1) 調査対象

(2) 調査期間

(3) 調査方法、等

(4) 結果

(5) 詳細結果

第 3 章 今後へ向けて

今後へ向けて ……40

(巻末資料)

概要調査（訪問調査）調査票 ……「お住まいの分譲マンションについて」

管理運営状況調査（郵送調査）調査票 ……「実態調査票」

第1章 調査の概要

1-1 調査の目的

分譲マンションを適切に維持管理することは、良好な住宅と住環境を形成するうえで大変重要な役割を担うことになると考えられている。そのため、本調査は管理不全マンションが増加することを未然に防止するため、管理組合・関係団体・行政の連携による「管理組合の自主自立によるマンション管理適正化の実現」へ向け、実態を把握することを目的とする。

1-2 調査の概要

これまで熊本市では、平成20年度(2008年度)、平成24年度(2012年度)及び平成29年度(2017年度)と過去3回実態調査を実施してきた。それらは、いずれも固定資産家屋データ等をもとにした郵送調査であり、回答率は約25%程度であり、管理組合数や棟数、住戸数などについては推測値であった。

そこで、今回はより正確な実態を把握するため、職員がマンションを訪問し概要をお聞きする訪問調査と郵便で管理運営状況をお聞きする郵送調査の2段階での調査を実施した。本報告書は、それらの結果を合わせて実態調査報告書としている。

(1) 概要調査（訪問調査）

より正確な実態を把握するため、令和元年度(2019年度)から令和3年度(2021年度)にかけて職員がマンションを訪問し、分譲マンションか賃貸マンションかの確認と、分譲マンションと確認でき理事長や役員と面会できた場合には、市の支援事業を説明するとともに、マンション管理に関するお困りごとのヒアリング、マンションの概要、管理組合とのネットワーク形成へ向けて郵便物の送付先などをお聞きする、訪問調査(お訪ね情報PR事業)を実施した。

また、理事長等と面会できなかった場合には、管理員へ理事長への資料手渡しのお願い又は管理組合ポストへの投函等を実施した。

(2) 管理運営状況調査（郵送調査）

訪問調査で形成ができたネットワークをもとに、理事長宛てに調査票を郵送したほか、連絡先窓口を管理会社宛てと回答したマンションに対しては、管理会社の協力を得て調査票への回答をお願いした。

さらに、令和3年(2021年)3月からは回答率のアップを図るため訪問活動も再開し、実態調査未回答のマンションへは調査への協力をお願いした。

第2章 実態調査の結果

2-1 概要調査（訪問調査）の結果

(1) 調査対象

- 熊本市内にある分譲マンション。
- 固定資産税家屋台帳をもとに、5以上の区分所有建物のうち、住宅が5区分以上ある分譲マンションの管理組合を訪問。

(2) 調査期間

令和元年(2019年)10月～令和3年(2021年)9月までの2年間

(3) 調査方法、等

～「お訪ね情報PR事業」訪問調査による概要把握～

職員が分譲マンションを直接訪問し、分譲マンションか賃貸マンションかの確認を行い、分譲マンションと確認でき理事長等と面会できた場合には、市の支援事業の案内、マンション管理に関するお困りごとのヒアリング、マンションの概要、管理組合とのネットワーク形成へ向けて郵便物の送付先などをお聞きする訪問調査(お訪ね情報PR事業)を実施。

また、理事長等と面会できなかった場合には、管理員への依頼や管理組合ポスト等へ調査協力をお願い資料を投函。

(「お住まいの分譲マンションについて」調査票参照 報告書末尾に添付)

(4) 結果

- マンション概要の把握（管理組合数、棟数、住戸数、お困りごと等を把握）
 - ・ 管理組合数：721 管理組合
 - ・ 棟数：796 棟
 - ・ 住戸数：36,017 戸
- 管理組合とのネットワーク形成
管理組合と市とのネットワークの形成率が、約80%(576/721)にアップ
(これまでの郵送による実態調査回答率、約25%)

(5) 詳細結果

1	各区別マンション所在数	……	04
2	マンションの現況	……	05
3	マンションストック数(住戸数)の推移	……	06
4	高経年マンションの将来予測	……	07
5	新旧耐震基準	……	08
6	各マンションと市との連携確保状況	……	09
7	管理形態・建物形態別マンション数	……	10
8	お困りごとの集計	……	11

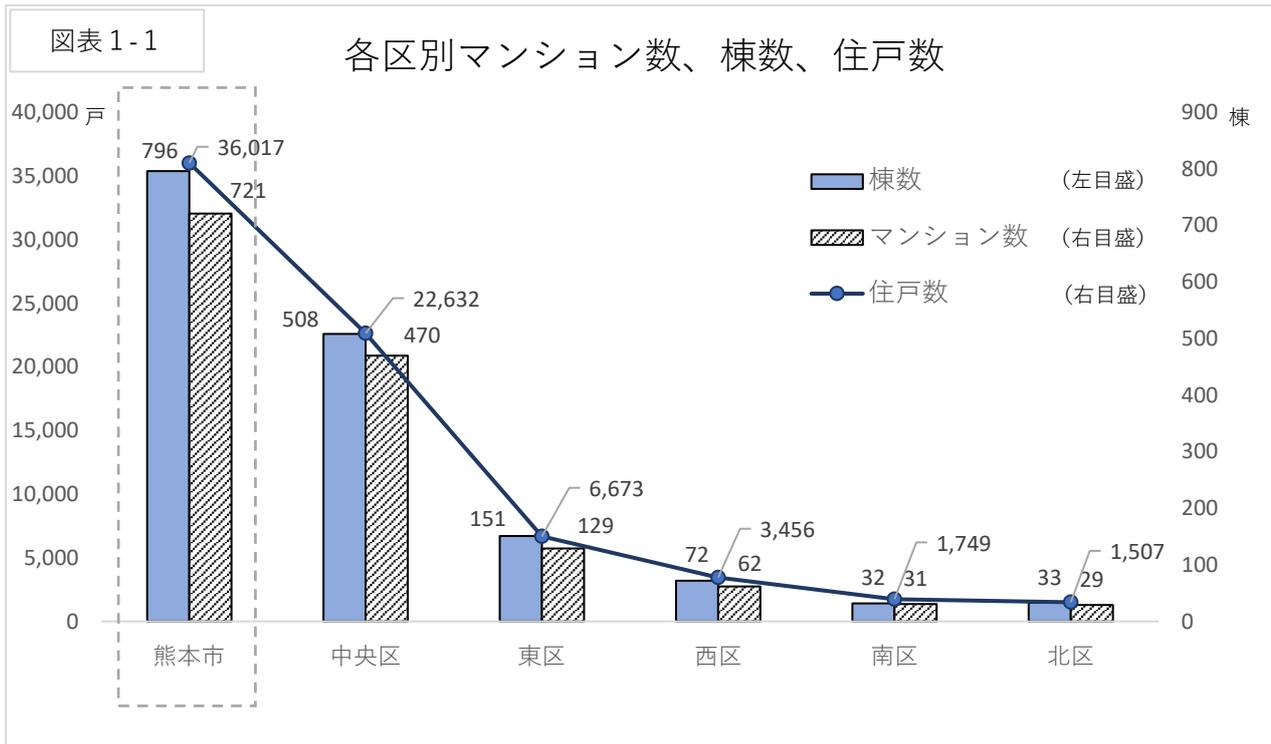
1 各別マンション所在数

熊本市では721管理組合のマンションの存在を確認しており、その棟数は796棟、住戸数は36,017戸である(図表1-1、1-2)。

このうち、3分の2近くは中央区にあり、東区、西区の順で続く(図表1-1、1-2)。

マンション住戸数36,017戸を、熊本市の世帯数(329,655世帯:令和3年(2021年)5月現在値)で除した推定マンション率は、熊本市全体では10.9%となり、全国平均(11.4%)とほぼ同率である。しかし、中央区では20%を超えており、南区・北区では5%以下である。

マンション1棟当たりの平均住戸数は45.2戸である。



※ 報告書における表やグラフ中のNは母集団数、nは回答があった標本数を表す。

図表 1 - 2 各別マンション数 (N=721)

	熊本市	中央区	東区	西区	南区	北区
マンション管理組合数	721	470	129	62	31	29
同構成比	100	65.2%	17.9%	8.6%	4.3%	4.0%
棟数	796	508	151	72	32	33
同構成比	100	63.8%	19.0%	9.0%	4.0%	4.1%
住戸数	36,017	22,632	6,673	3,456	1,749	1,507
同構成比	100	62.8%	18.5%	9.6%	4.9%	4.2%
世帯数	329,655	100,409	81,226	40,203	50,728	57,089
推定マンション率	10.9%	22.5%	8.2%	8.6%	3.4%	2.6%

※ 熊本市の世帯数は、2021.5.1現在値(熊本市HPより)

※ 推定マンション率は、マンション住戸数÷世帯数

※ 全国のマンション戸数は6,753,000戸で、総世帯数59,071,519、推定マンション率は11.4%

2 マンションの現況

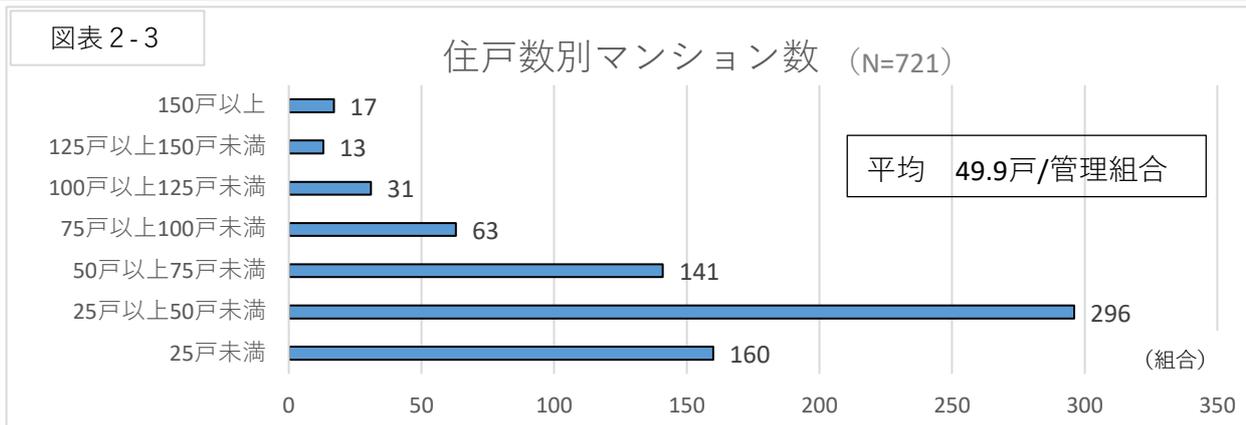
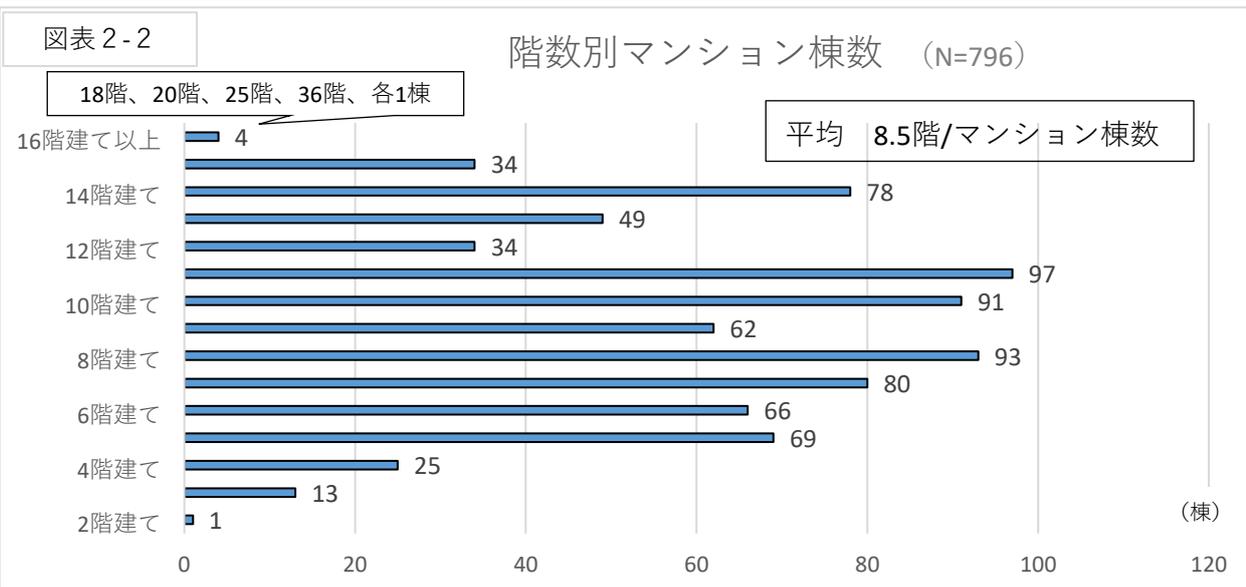
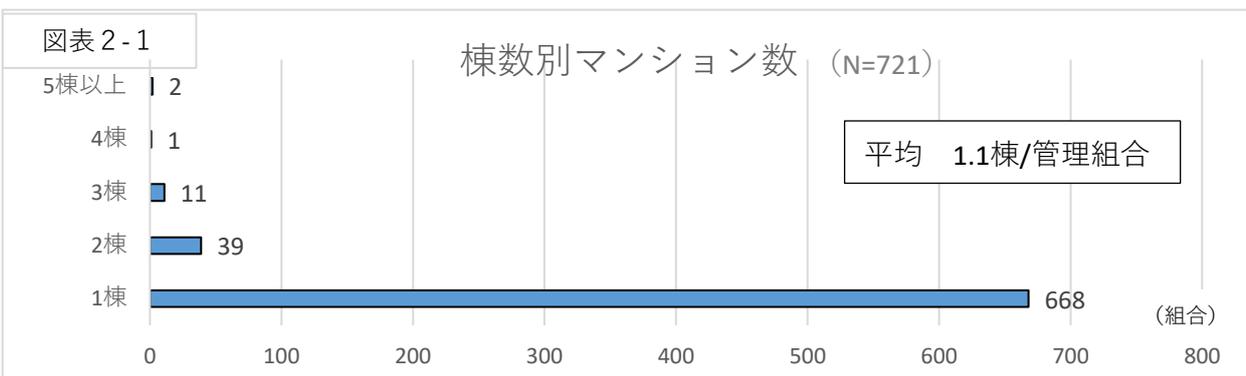
721マンション管理組合のうち、92.6%に当たる668マンションは、1棟のみであるが、2棟以上の団地型マンションが53あり、最大棟数は8棟のマンション(東区)である(図表2-1)。

階数別に見ると、7~11階建てが約420棟で、全体の半数以上を占める。

全棟の平均階数は、8.5階であり、多く(99.5%)は15階以下である。16階以上は4棟だけで、最高層は、36階建て(西区)であり、以下25階(中央区)、20階(東区)と続く。また、2階建てのマンションも1棟(中央区)ある(図表2-2)。

1マンション管理組合当たりの平均住戸数は49.9戸(1棟当たり45.2戸)で、最大住戸数は280戸(西区)で、以下262戸(東区)、225戸(西区)と続く(図表2-3)。

住戸数が10戸以下のマンションは9マンションである。

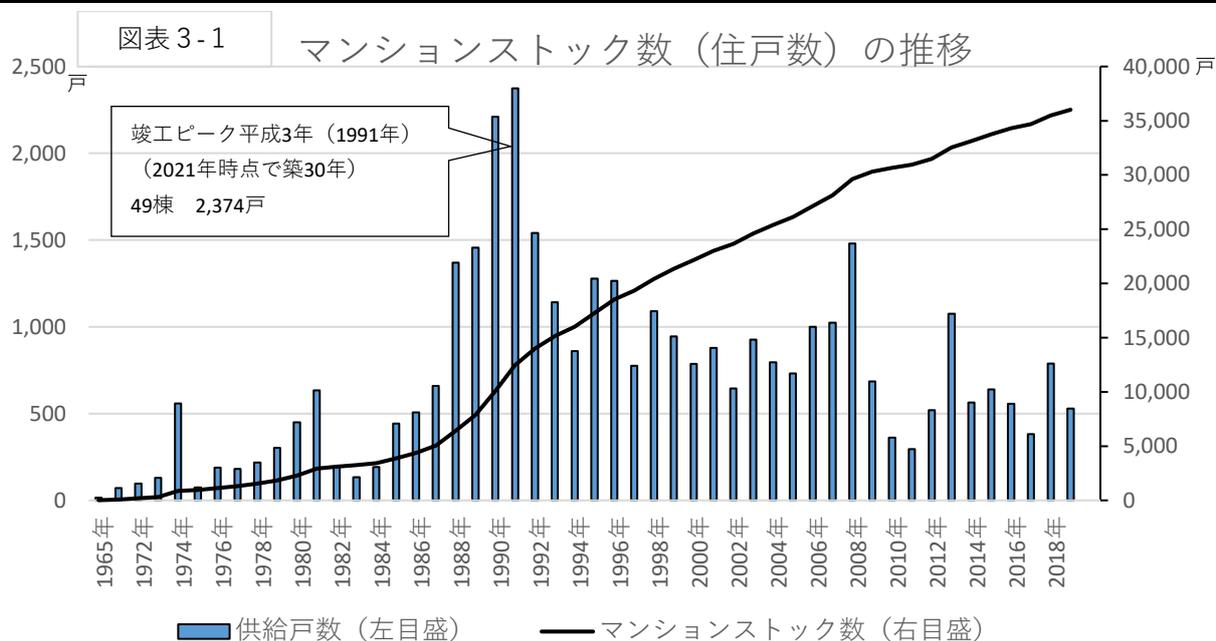


3 マンションストック数(住戸数)の推移

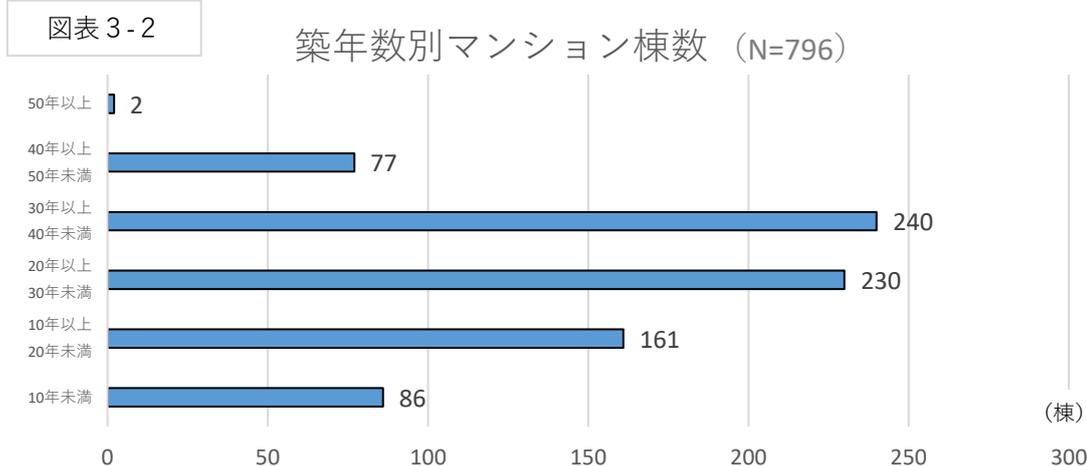
熊本市でのマンションの供給は、昭和40年(1965年)頃から始まり、徐々に供給戸数が増え、平成3年(1991年)には1年間で49棟、2,374戸が供給され、供給のピークを迎えた(ちなみにこの年に供給されたマンションは、令和3年(2021年)築30年を迎えることとなる)。その後、年間供給数は、逡減傾向にあり、この10年間では、年平均約10棟、約5,700戸が供給されている(図表3-1)。

現在では、市内には721のマンションが存在し、棟数で796棟、住戸数は36,017戸である。この住戸数に平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.35を乗じると約84,600人が居住していると推定される。これは熊本市民の約11.5%に当たり、本市でも居住形態の一つの形として定着していると言える。

築40年以上のマンションは79棟あり、全体の9.9%を占める。このうち、50年を超えるマンションも2棟ある(図表3-2)。



※ 2021年5月時点において現存するマンションを竣工年順に並べたものであり、必ずしもその年に竣工されたものの数ではない(その年に竣工したが、現時点で除却されているものは除かれている)。



4 高経年マンションの将来予測

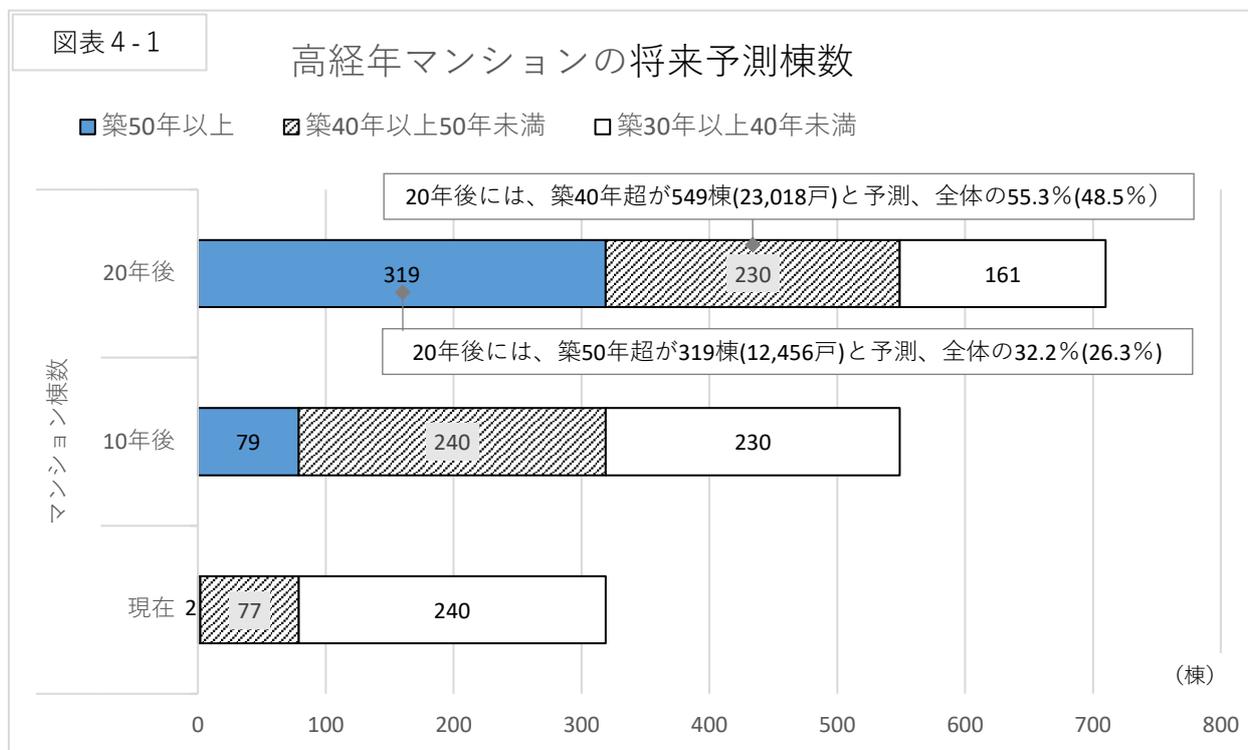
完成年次が古い高経年マンションの現状から将来を予測した(図表4-1、4-2)。

現時点で、築40年以上のマンションは79棟(2,918戸)あり、全体の9.9%(8.1%)を占める。

最近10年間の建築ペースが続き、除却がないものと仮定すると、10年後のストック数は、894棟(41,728戸)と予測されるが、この時点で築40年以上のマンションは、319棟(12,456戸)で、その構成率は、35.7%(29.9%)と予測される。

さらに、20年後には、築40年以上が、549棟(23,018戸)で全体992棟(47,439戸)の55.3%(48.5%)。築50年以上が、319棟(12,546戸)で全体の32.2%(26.3%)と予測される。

※将来予測は、最近10年間平均の建築ペース(年平均9.8棟571戸)が続き、除却はないものと仮定して試算。



図表 4-2 築後30, 40, 50年超のマンション棟数及び住戸数の将来予測 (※)

	マンション棟数			住戸数		
	現在	10年後	20年後	現在	10年後	20年後
築50年以上	2	79	319	85	2,918	12,456
築40年以上50年未満	77	240	230	2,833	9,538	10,562
築30年以上40年未満	240	230	161	9,538	10,562	7,944
計	319	549	710	12,456	23,018	30,962
参考(総数)	796	894	992	36,017	41,728	47,439

40年以上

※将来予測は、最近10年間平均の建築ペース(年平均9.8棟571戸)が続き、除却はないものと仮定して試算。

5 新旧耐震基準

本市のマンション796棟の建築確認時期等を確認した結果、旧耐震基準のマンションが75棟(9.4%)で新耐震基準のマンションが709棟(89.1%)であった(図表5-1)。

※ 耐震基準とは建築基準法における建築物が保有すべき基準のことであり、昭和56年(1981年)5月31日までの基準を旧耐震基準、同年6月1日以降のものを新耐震基準と呼んでいる。

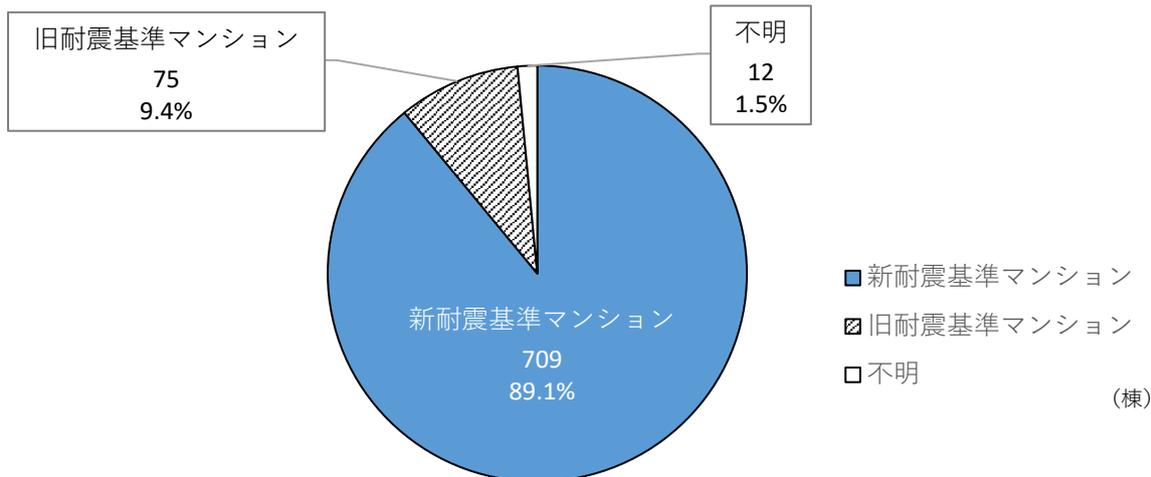
新耐震基準の建築物では、中規模地震(震度5強程度)でほとんど損傷しないことの検証に加え、大規模地震(震度6強から7程度)で倒壊・崩壊しないことの検証が行われている。

一方、旧耐震基準の建築物では、中規模地震(震度5強程度)でほとんど損傷しないことの検証が行われているが、新耐震基準のように大規模地震時の検証が行われていないこともあり、大地震での倒壊リスクが比較的高い傾向がある。

ここでは、第一次的に建築確認日が判明しているものを旧基準か新基準かに分類した。建築確認日が不明なものは第二次的に固定資産家屋データにより、昭和55年(1980年)以前に登録されているものは旧耐震基準と分類し、昭和59年(1984年)以降に登録されたものは新基準と分類した。そのいずれにも該当しない建築確認日が不明で、昭和56年から昭和58年に登録されたものは、不明と分類した。

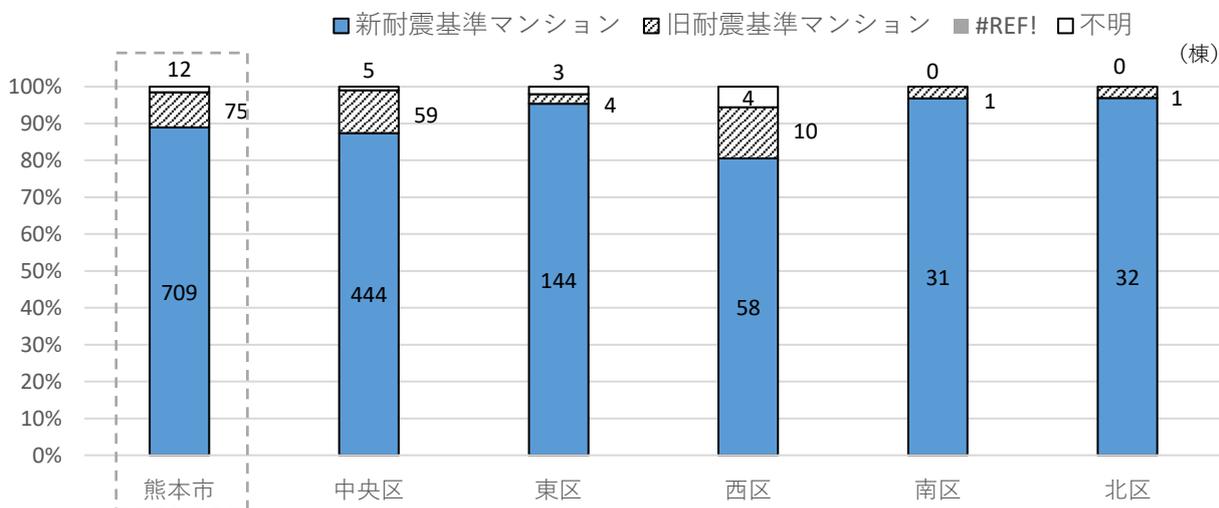
図表 5 - 1

新旧耐震基準マンション棟数 (N=796)



図表 5 - 2

各区別の新旧耐震基準マンション比率 (N=796)

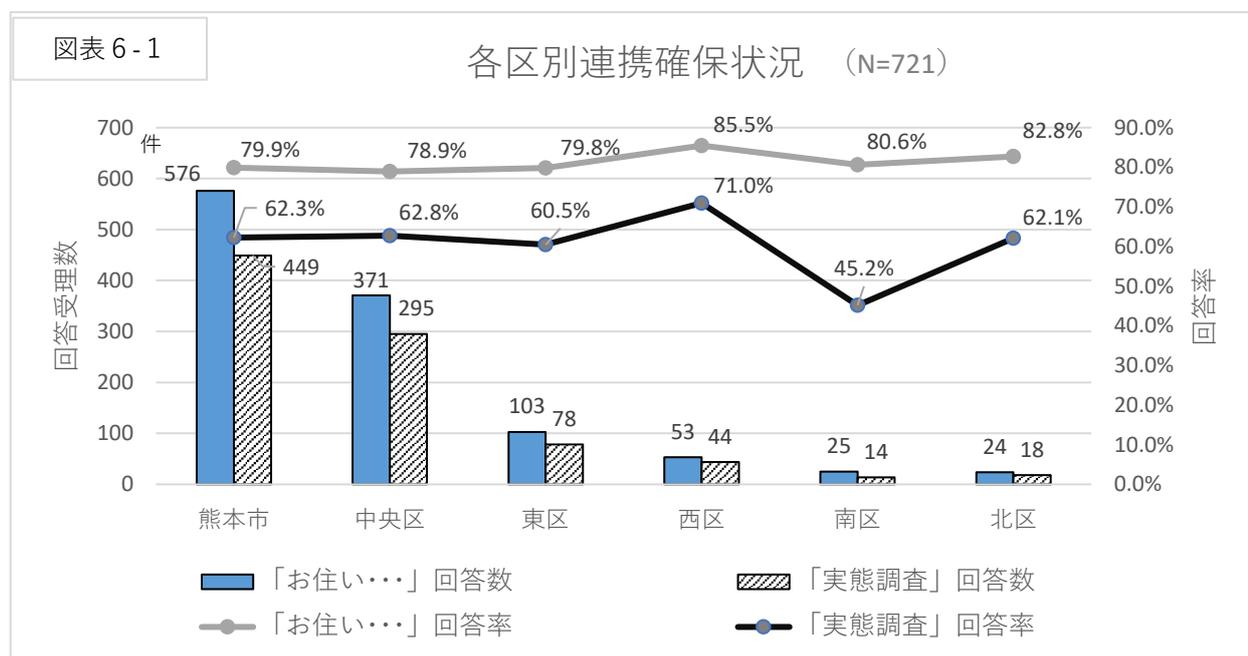


6 各マンションと市との連携確保状況

各マンションと本市との間の連携状況については、これまでに実施した各種アンケートへの回答率を一つの指針とした。

平成29年度(2017年度)に実施した「熊本市マンション実態総合調査」(郵送依頼、郵送回答)の回答率は25.4%であったが、令和元年(2019年)10月から実施したお訪ね情報PR事業における「お住いの分譲マンションについて」の回答率は、79.9%であった(図表6-1)(図表6-3)。

また、令和3年(2021年)1月から実施した「熊本市分譲マンション実態調査」の回答率は62.3%であった(図表6-1)(図表6-2)。



図表 6-2 各別連携確保状況 (N=721)

	熊本市	中央区	東区	西区	南区	北区
マンション数	721	470	129	62	31	29
「お住い…」回答数	576	371	103	53	25	24
「お住い…」回答率	79.9%	78.9%	79.8%	85.5%	80.6%	82.8%
「実態調査」回答数	449	295	78	44	14	18
「実態調査」回答率	62.3%	62.8%	60.5%	71.0%	45.2%	62.1%

図表 6-3 平成29年度熊本市マンション実態総合調査結果 (N=693)

	熊本市
有効発送数	693
回答受理数	176
同受理率	25.4%

7 管理形態・建物形態別マンション数

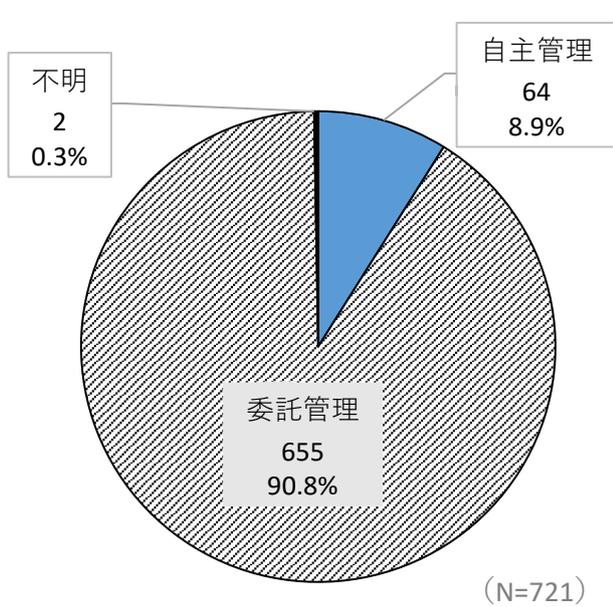
マンションの管理主体に着目し、管理形態別に集計した。

管理組合が行うべき管理業務の全部または一部を、マンション管理業者に委託している管理組合は655で全体の90.8%を占める。一方、自主管理の組合は64で8.9%である(図表7-1)。

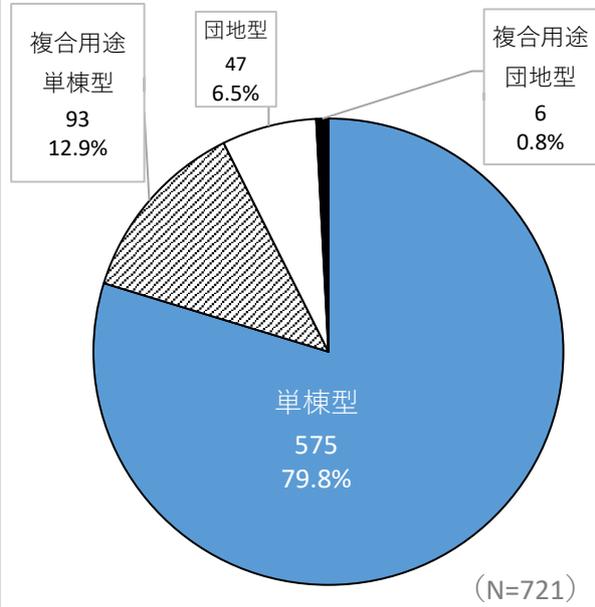
マンションの建物形態別に単棟型か団地型か、住宅専用か店舗・事務所との複合用途型かの4分類で集計すると、全体の79.8%は住宅専用の単棟型で、複合用途の単棟型が12.9%である。団地型は全体の6.5%であり、その中で複合用途の団地型は6マンション(全体の0.8%)である(図表7-2)。

管理形態(自主か委託か)において、建物形態(4つの用途分類)を比較すると、複合用途単棟型では比較的に自主管理の比率が高い傾向が見られる(図表7-3)。

図表 7-1 管理形態別マンション数

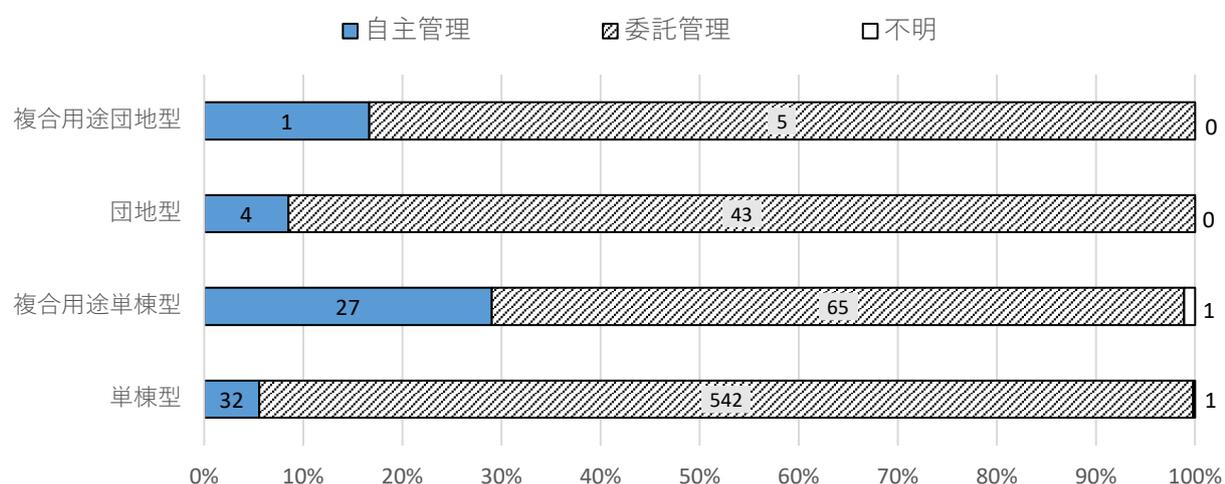


図表 7-2 建物形態別マンション数



図表 7-3

管理形態別の建物形態比率 (N=721)



8 お困りごとの集計

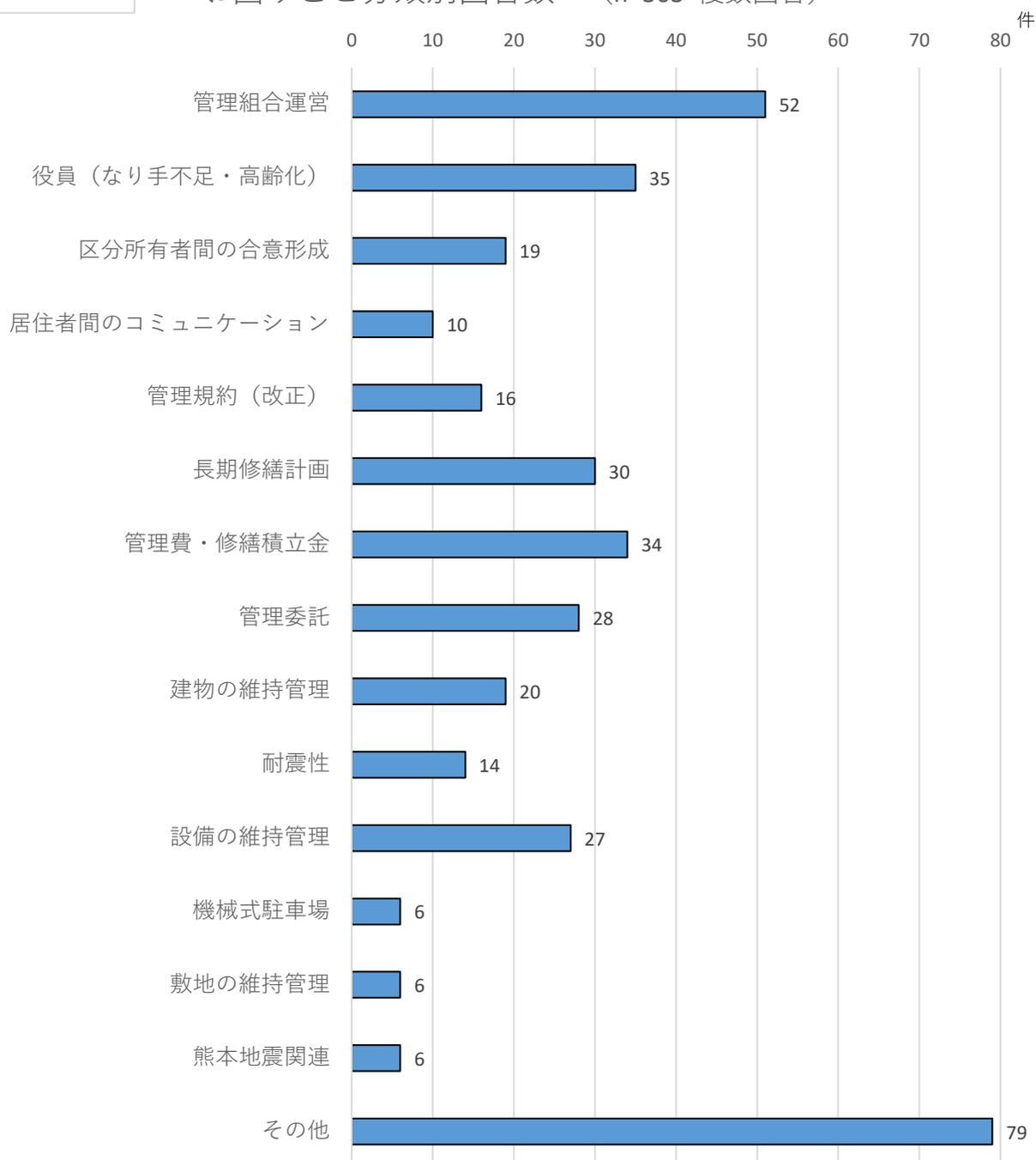
マンションから寄せられたお困りごとについては、これまで全体の約24%に当たる175管理組合から累計363件(複数回答あり)の回答があった(図表8)。

最も多く記載されたお困りごとは「管理組合運営」であり、次点に「役員(担い手不足・高齢化)」と主にマンション管理に関してソフト面にかかわるお困りごとが多く見られた(図表8)。

なお、「その他」については熊本市への要望・意見・質問及び自治会に関するお困りごと等が含まれている。

図表 8

お困りごと分類別回答数 (n=363 複数回答)



第2章 実態調査の結果

2-2 管理運営状況調査（郵送調査）の結果

(1) 調査対象

調査開始時点で分譲マンションと判明した、721マンション管理組合。

(2) 調査期間

令和3年(2021年)1月 ～ 令和3年(2021年)5月 までの 5ヶ月間

(3) 調査方法、等

～ 「熊本市分譲マンション実態調査」 ～

お訪ね情報PR事業で得られたネットワークをもとに、管理組合(管理会社)等へ調査票を郵送し、返信用封筒を使った回答をお願いした。

また、同年3月からはネットワーク未形成のマンション訪問に併せ、実態調査への回答もお願いした。

(「お住まいの分譲マンションについて」調査票参照 報告書末尾に添付)

(4) 結果

➤ 調査票の回収結果 (2021年5月31日※)

- ・ 発送数 : 721通 (有効発送数 721通、未達分0通)
- ・ 回答数 : 449通
- ・ 回答率 : 62.3 %

(5) 詳細結果

1	実態調査回答状況	……	15
2	管理の形態について		
2-1	管理形態	……	16
3	管理規約について		
3-1	管理規約の制定状況	……	17
3-2	管理規約の改正状況	……	18
4	総会等の組合運営状況		
4-1	総会の開催状況	……	19
4-2	総会の出席状況	……	20
4-3	理事会の開催状況	……	21
4-4	理事会の開催回数	……	22
4-5	区分所有者名簿の整備状況	……	23
4-6	居住者名簿の整備状況	……	24
5	長期修繕計画、修繕積立金		
5-1	長期修繕計画の作成状況	……	25
5-2	長期修繕計画の期間年数及び見直し時期	……	26
5-3	修繕積立金の区分経理状況	……	27
5-4	修繕積立金の積立方式	……	28
5-5	修繕積立金の額の算定方法	……	29
5-6	修繕積立金の増額予定	……	30

5-7	面積割の管理組合における修繕積立金の額	……	31
5-8	全戸一律徴収の管理組合における修繕積立金の額	……	32
6	補充集計		
6-1	築年数別の回答率	……	33
6-2	築年数による比較	……	33
6-3	管理形態による比較	……	33
6-4	管理形態別の規約改正比率	……	34
6-5	区分所有者名簿の整備状況(更新の有無)	……	34
6-6	居住者名簿の整備状況(更新の有無)	……	34
7	その他		
7-1	地域との連携状況	……	35
7-2	熊本市が行うマンション管理支援事業の認知状況	……	36
7-3	熊本市が行うマンション管理支援事業の利用希望状況	……	37
7-4	新規支援策の要望	……	38
7-5	お困りごと等自由記載	……	39

1 実態調査回答状況

管理運営状況の調査は、これまでの調査で把握できたマンション管理組合に対し、実態調査票(8項目22問)を郵送し返信していただく方法で実施したが、一部の管理組合に対しては訪問活動を通じて回答を得た。

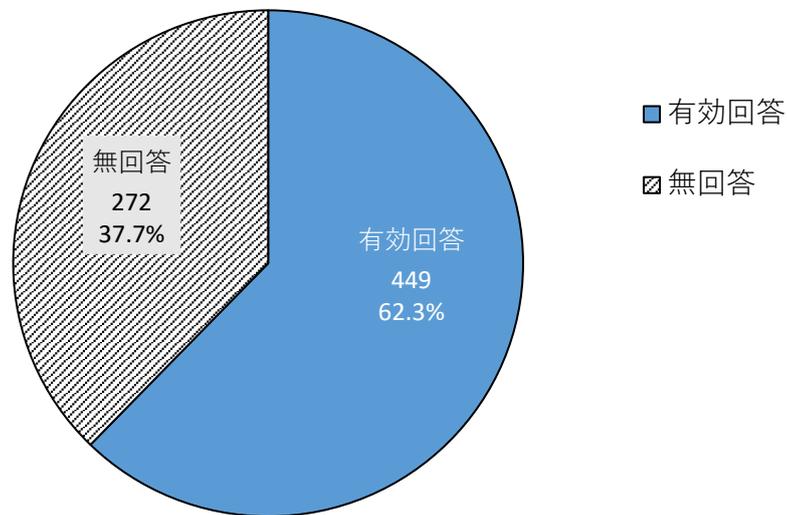
調査対象は721管理組合であり、令和3年(2021年)5月末までに449管理組合から回答を得た(回答率62.3%)(図表9-1)。

回答率を築年数ごとに見ると、築年数が古いほど回答率が高い(図表9-2)。

管理形態別に見ると、管理を委託している管理組合より、自主管理の管理組合からの回答率が高くなっている(図表9-3)。

図表 9-1

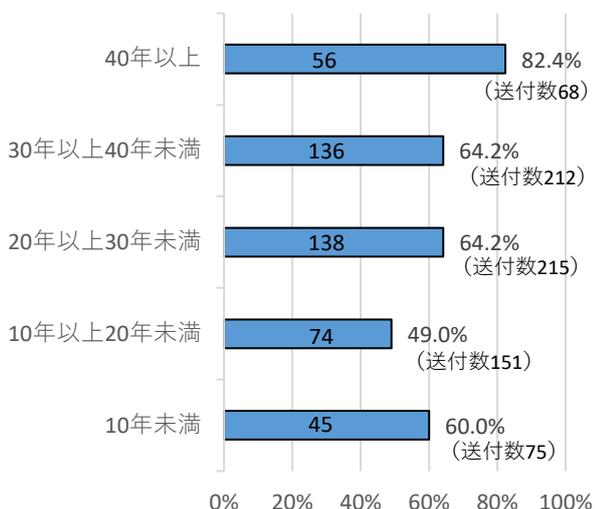
実態調査回答率 (N=721)



※ 報告書における表やグラフ中のNは母集団数、nは回答があった標本数を表す。

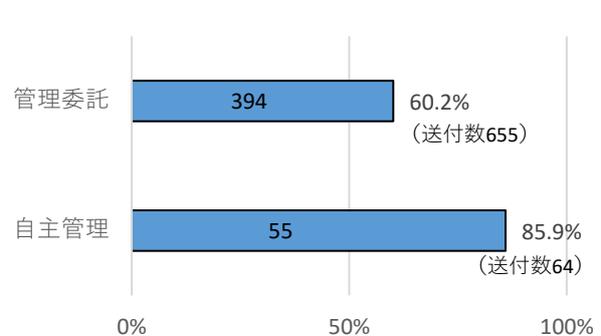
図表9-2

築年数別の有効回答率 (n=449)



図表9-3

管理形態別の有効回答率 (n=449)



※ 管理委託とは管理業務の全部又は一部をマンション管理業者に委託している管理組合で、自主管理とは管理業務を管理業者に委託することなく、自ら管理している管理組合のこと (以下、同じ)

2 管理の形態について

2-1 管理形態

実態調査への回答があった管理組合(449)に、ソフト・ハード両面にわたるマンションの管理業務を行う場合の管理形態(自主管理または管理委託)を聞いた。

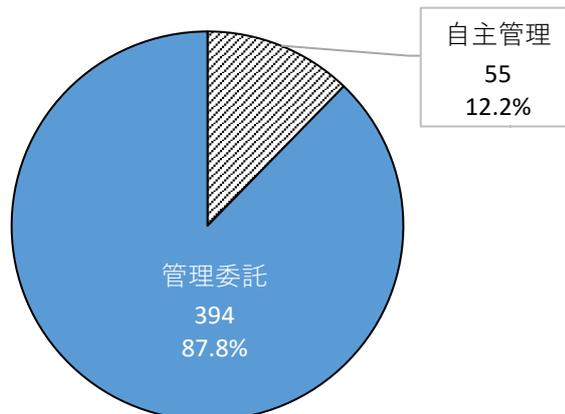
その結果、自主管理が12.2%であり、管理業務の全体又は一部をマンション管理業者に委託している管理組合は87.8%を占めた(図表10-1)。

築10年未満のマンションでは、自主管理は皆無であったが、築40年以上のマンションでは半数以上(62.5%)が自主管理であり、築年数が古いほど自主管理の比率が高くなっている(図表10-2)。

管理業務のうちどの業務を委託しているかどうか調査した結果は、基幹業務と言われる①会計事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定)と②出納事務(管理組合の出納)と③維持・修繕事務(マンションの共用部分の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整)については、委託率が高くなっている。委託率が比較的低いのは、管理員配置で84.0%であった(図表10-3)。

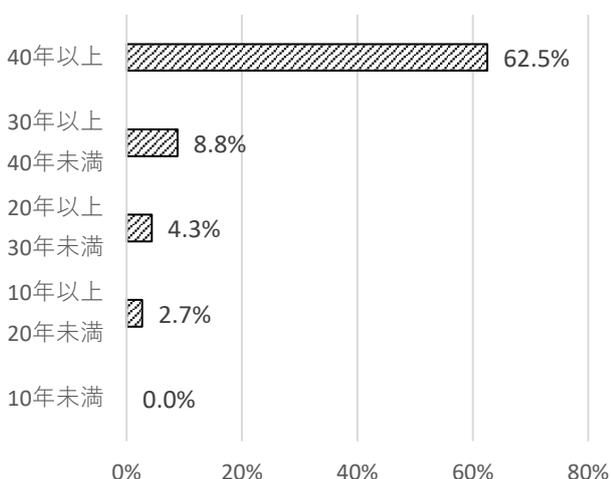
図表10-1

管理形態 (n=449)



図表10-2

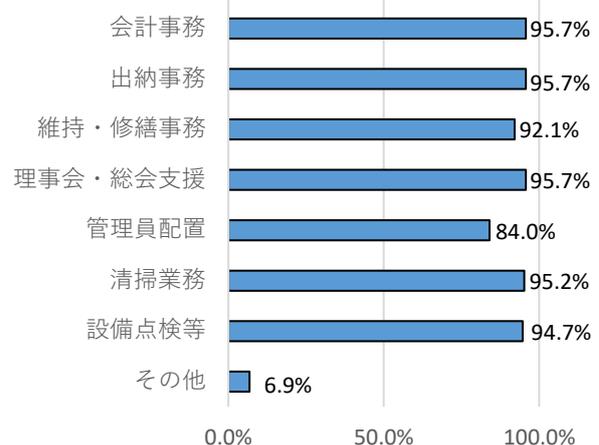
築年数別の自主管理率 (n=55)



図表10-3

管理項目別の管理委託率

(n 394 複数回答)



3 管理規約について

3-1 管理規約の制定状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、管理規約の制定状況を聞いた。

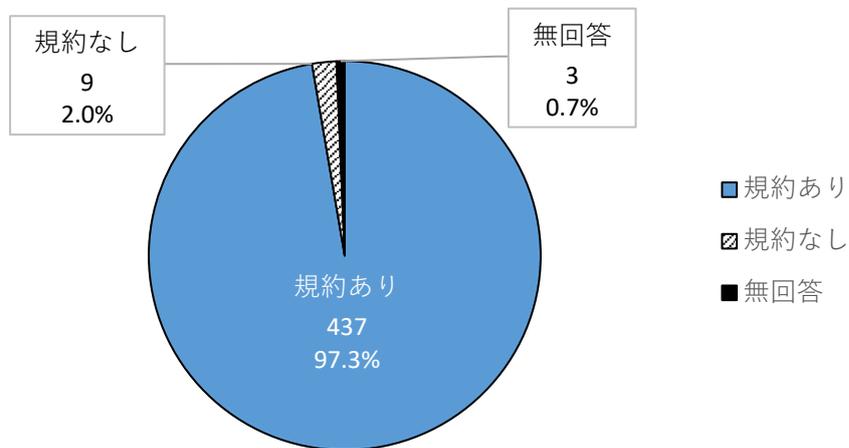
その結果、97.3%が管理規約を制定していると回答した一方で、2.0%(9管理組合)から制定していないとの回答を得た(図表11-1)。

これを築年数別に見ると、築年数が浅いマンションほど規約なしの比率が高い(図表11-2)。

また、管理形態別に見ると、自主管理のマンションの方が規約なしの比率が高くなっている(図表11-3)。

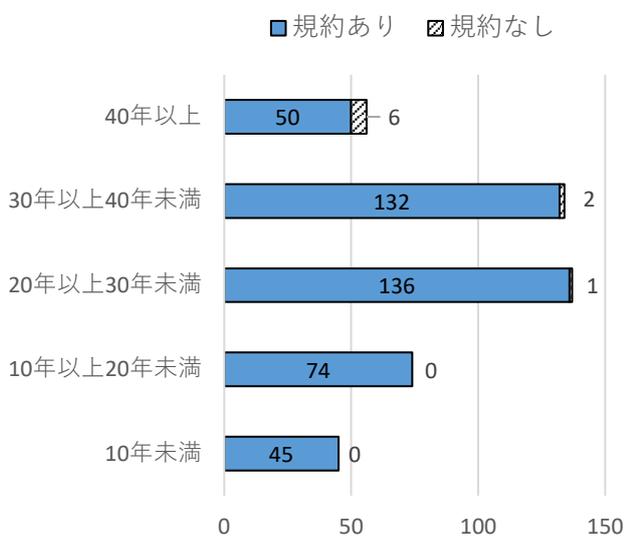
図表 1 1-1

管理規約の有無 (n=446 無回答3)



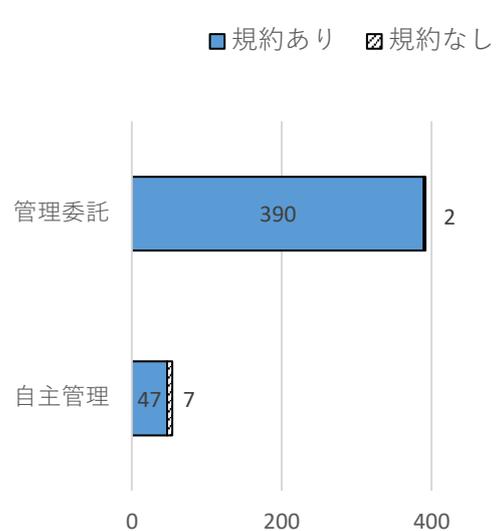
図表11-2

築年数別の規約制定比率 (n=446)



図表11-3

管理形態別の規約制定比率 (n=446)



※ グラフ内の数値は実数、軸はそれぞれの項目内での%を示す (以下同じ)

3-2 管理規約の改正状況

管理規約の改正に関し回答があった管理組合(437)に、管理規約の改正状況を聞いた。

その結果、過去に改正の経験があると回答した管理組合は、68.2%に上った。これまで改正したことはないが、今後改正の予定があるとした管理組合が8.7%を数えた(図表12-1)。

これらを築年数別に見ると、築10年未満で改正経験なしが目立っているが、原始規約制定から時間が経っていないとの事情によるものと思われる(図表12-2)。

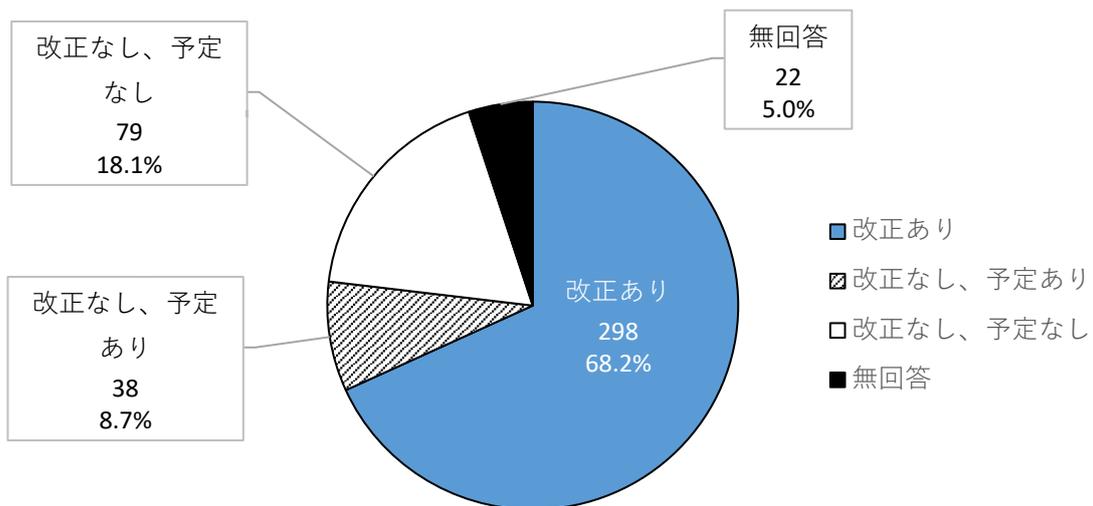
改正時期については、平成30年(2018年)から令和2年(2020年)にかけて集中しているが、これは国土交通省が示す標準管理規約の改正が平成28年(2016年)と平成29年(2017年)に行われたことを受けての改正と思われる(図表12-3)。

【参考】平成28年(2016年)改正要点:①外部専門家の活用(理事登用)②暴力団排除規定

平成29年(2017年)改正要点:①民泊規定の導入

図表12-1

管理規約の改正状況 (n=415 無回答22)

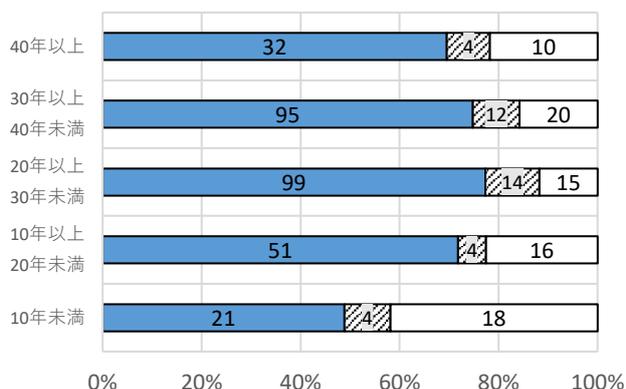


図表12-2

築年数別の規約改正比率

(n=415)

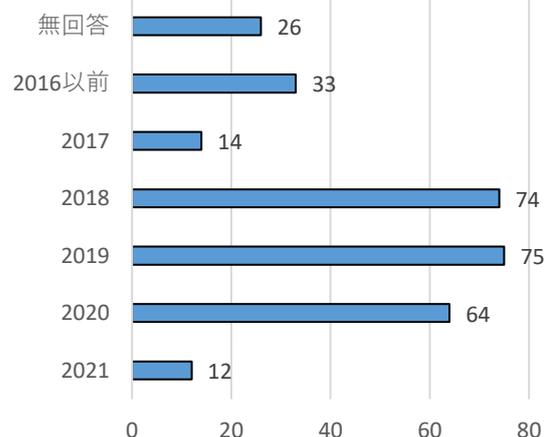
■改正あり ■改正なし、予定あり □改正なし、予定なし



図表12-3

規約改正マンションの改正年

(n=298)



4 総会等の組合運営状況

4-1 総会の開催状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、総会の開催状況を聞いた。

その結果、総会を開催していない管理組合が1.1%(5管理組合)あることが判明した。

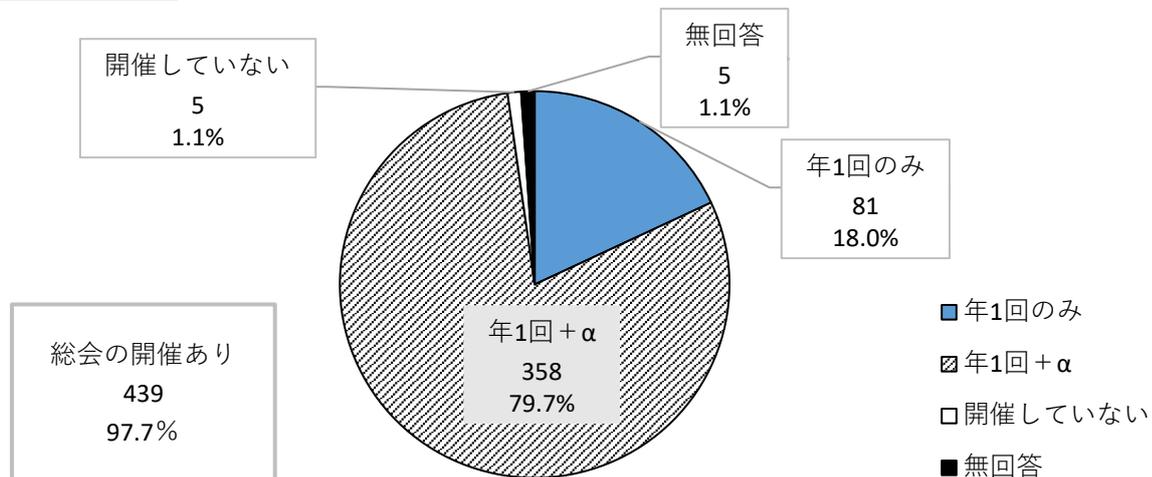
大部分の439管理組合(18.0+79.7=97.7%)は、少なくとも年に1回は総会を開催しているとの回答であった(図表13-1)。

築40年以上のマンションのうち3管理組合で総会未開催があり、自主管理のマンションにおいても5管理組合で総会未開催とのことであった。

※ 管理規約で定める総会は、区分所有法で定める集會に位置付けられ、区分所有法では、集會は少なくとも毎年1回以上招集されると規定されている。

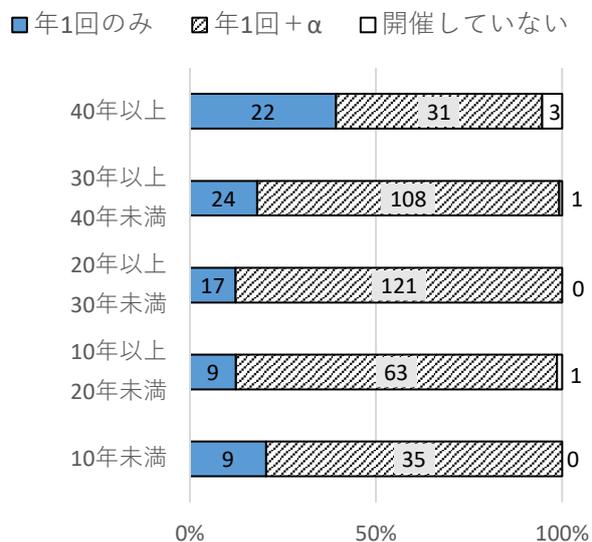
図表 13-1

総会の開催状況 (n=444 無回答5)



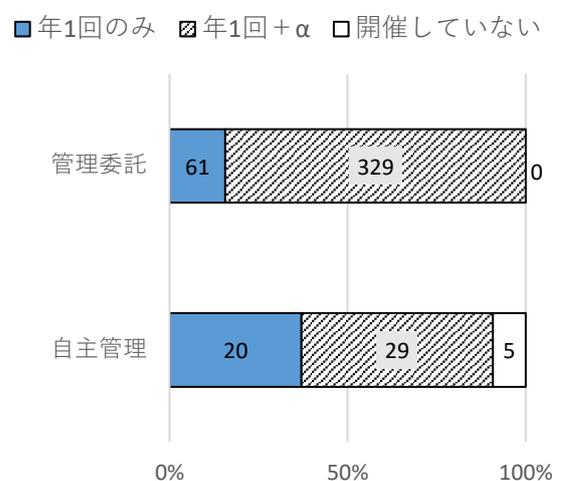
図表13-2

築年数別の総会開催比率 (n=444)



図表13-3

管理形態別の総会開催比率 (n=444)



4-2 総会の出席状況

総会を開催していると回答した管理組合(439)に、その出席状況を聞いた。

出席率を回答した367管理組合の平均出席率は79.2%で、出席率80%以上の管理組合が65.7%であった(出席率90%以上が39.0%、80%以上90%未満が26.7%)。

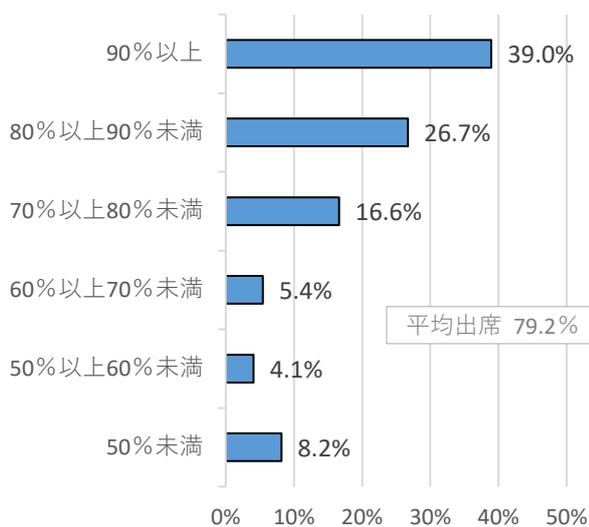
一方、出席率が50%未満と回答した管理組合が8.2%あった(図表14-1)。

総会出席者のうちの委任状による出席者の比率は、302の有効回答の平均値が46.0%で、全体のほぼ半数が委任状による出席との結果であった。委任状率0%が5.0%あった一方、委任状による出席が80%以上と回答した管理組合も18.5%に上った。中には委任状による出席が98%と回答した管理組合もあった(図表14-2)。

総会出席者率を築年数別及び管理形態別で集計したが、いずれも75%から82%の範囲に収まっており、とくに有意な傾向は見られなかった(図表14-3、14-4)。

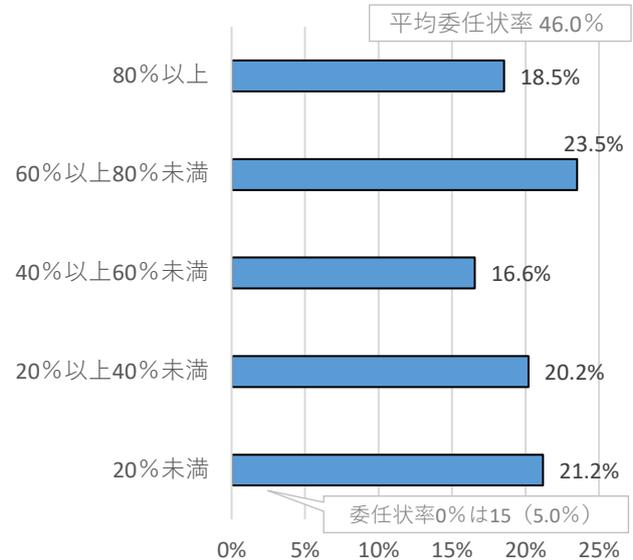
図表14-1 出席率別の分布状況

(n=367 無回答72)



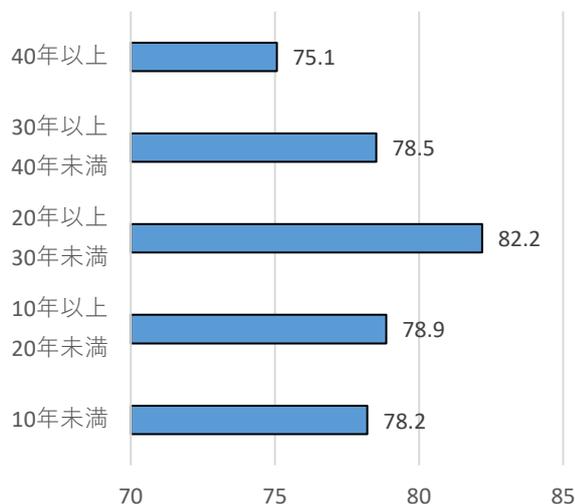
図表14-2 総会出席者中の委任状率

(n=302 無回答137)



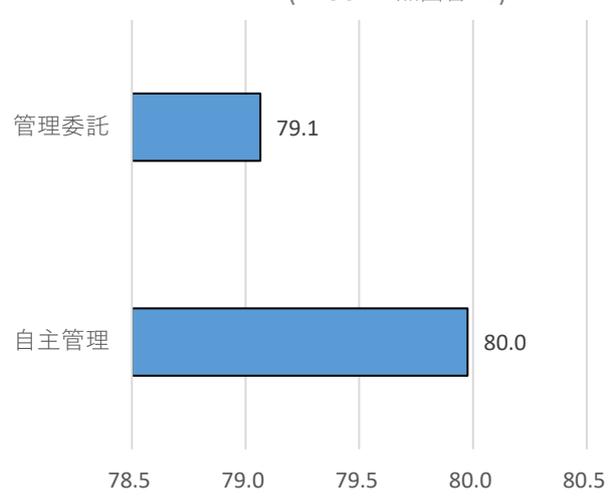
図表14-3 築年数別の出席率 (%)

(n=367 無回答72)



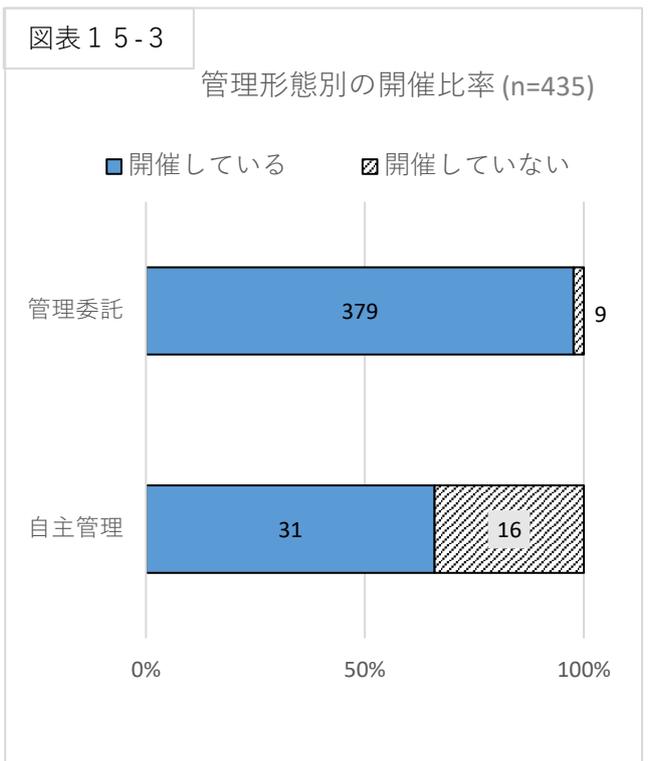
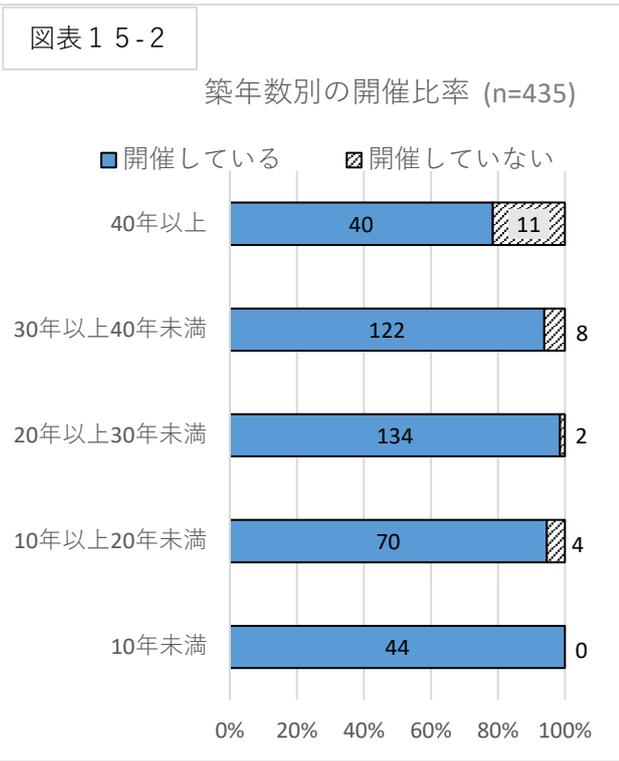
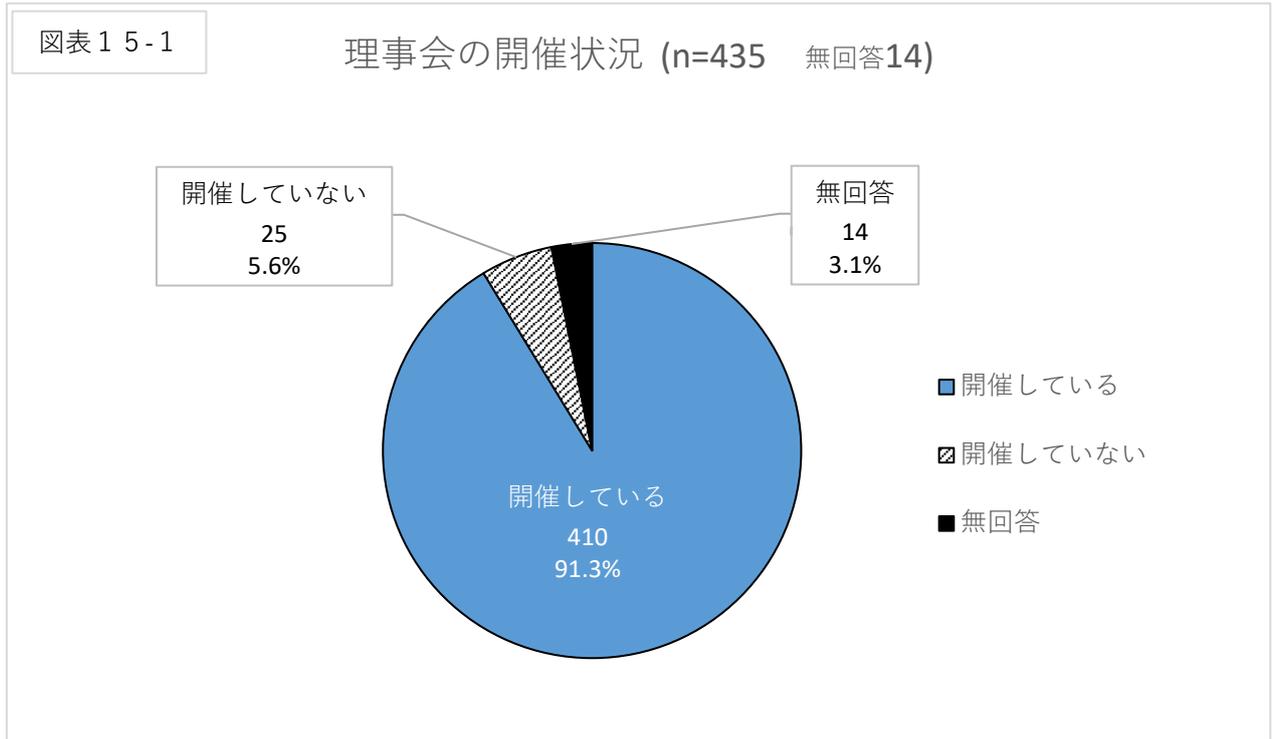
図表14-4 管理形態別の出席率 (%)

(n=367 無回答72)



4-3 理事会の開催状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、理事会の開催状況を聞いた。
 91.3%は理事会を開催しており、5.6%は開催していないとの回答を得た(図表15-1)。
 理事会未開催のマンション比率は、築年数が古いほど高く、管理委託より自主管理の方が高い結果となった(図表15-2、15-3)。



4-4 理事会の開催回数

理事会を開催していると回答した管理組合(410)に、開催回数を聞いた。

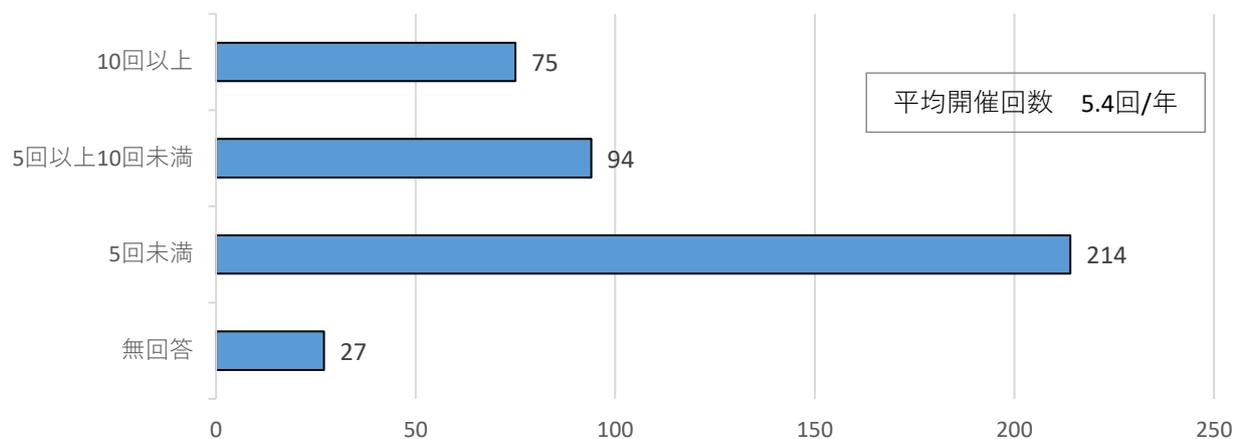
半数以上(214管理組合)は年間5回未満との回答で、全体の年間平均開催数は、5.4回であった(図表16-1)。

年間平均回数を築年数ごとに見ると、築10年以上築20年未満と築20年以上築30年未満が5.9回と最も多く、最低は築30年以上築40年未満の4.6回であった(図表16-2)。

管理形態別にみると、管理委託より自主管理の方が開催回数は多いとの結果となった(図表16-3)。

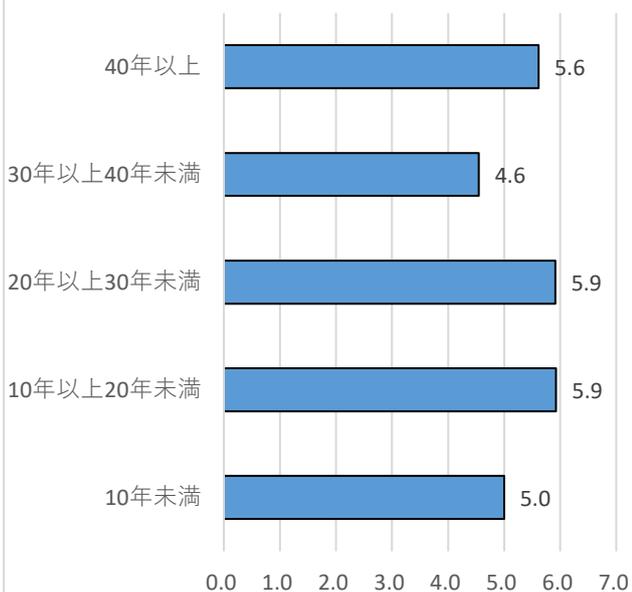
図表 1 6 - 1

理事会の年間開催回数 (n=383 無回答27)



図表 1 6 - 2

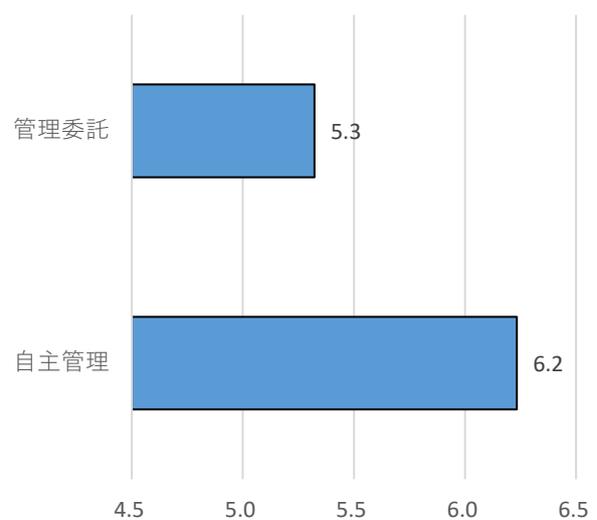
築年数別の開催回数 (n=383)



※ 単位は、回/年

図表 1 6 - 3

管理形態別の開催回数 (n=383)



※ 単位は、回/年

4-5 区分所有者名簿の整備状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、区分所有者名簿の整備状況を聞いた。

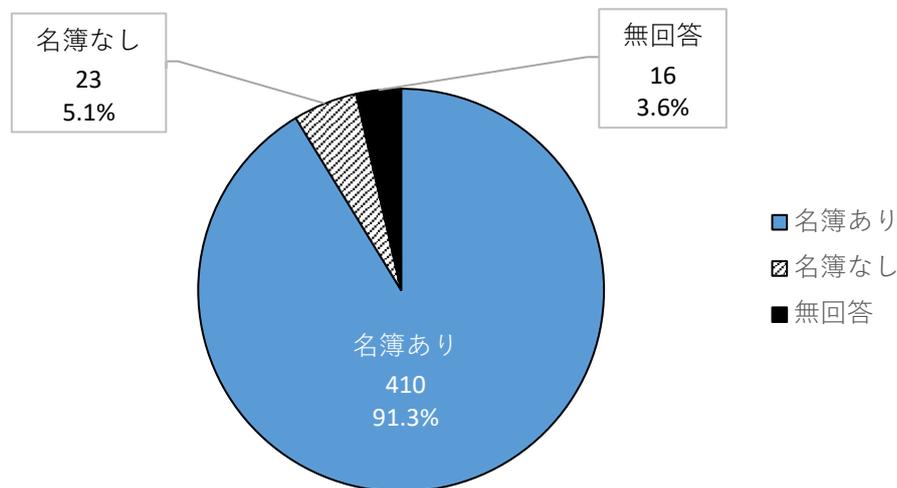
91.3%(410管理組合)は区分所有者の「名簿あり」と回答したが、5.1%(23管理組合)は「名簿なし」と回答している(図表17-1)。

名簿の有無についてその比率を築年数別及び管理形態別に見ると、築年数が古いほど名簿なしの比率が高く、管理委託より自主管理の方が名簿なしの比率が高い結果となった(図表17-2、17-3)。

※ 区分所有法では、管理組合法人には区分所有者名簿の備え置きを義務付けている(ただし、法人化していない管理組合にはこの義務はない)。

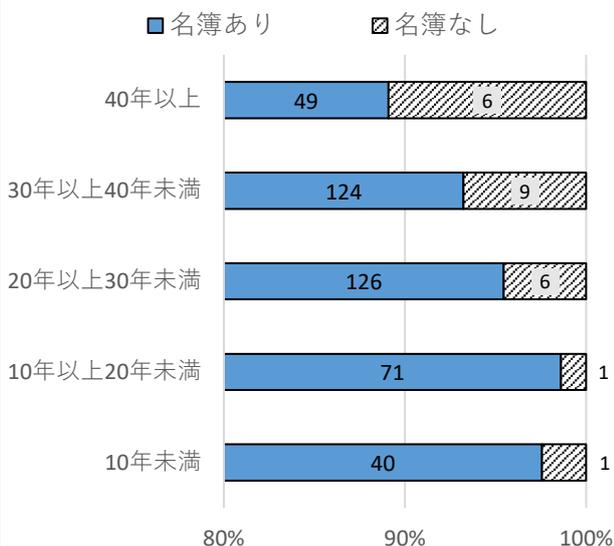
図表17-1

区分所有者名簿の整備状況 (n=433 無回答16)



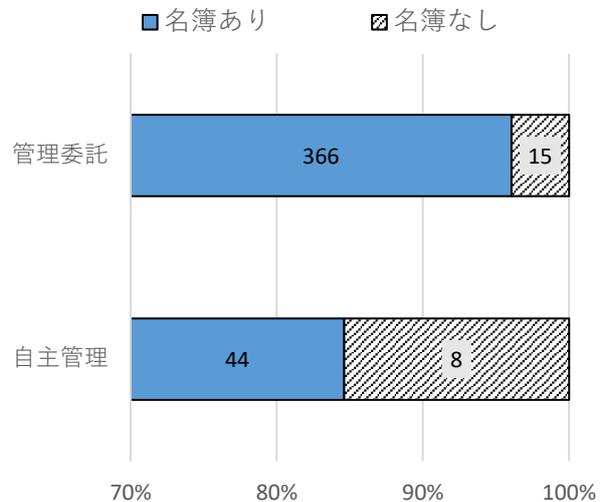
図表17-2

築年数別の区分所有者名簿整備比率 (n=433)



図表17-3

管理形態別の区分所有者名簿整備比率 (n=433)



4-6 居住者名簿の整備状況

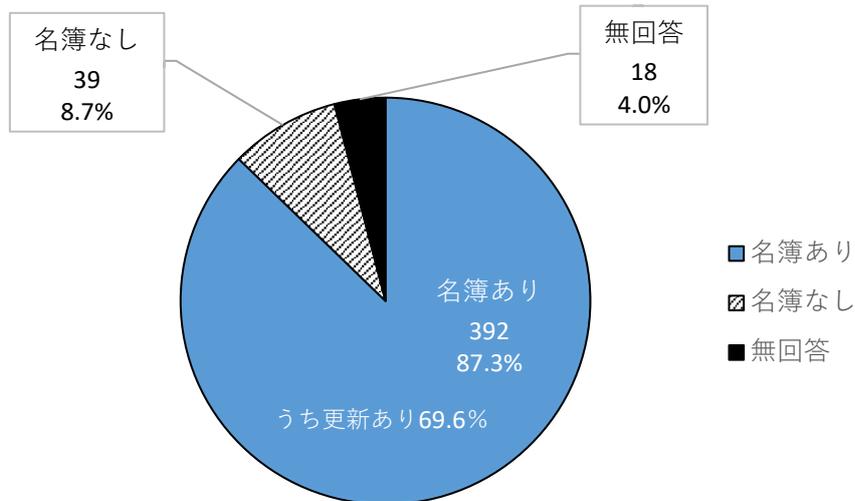
実態調査への回答があった管理組合(449)に、居住者名簿の整備状況を聞いた。

総じて区分所有者名簿より整備率は低いものの、居住者名簿整備率は87.3%であり、うち約70%は適宜更新もしていると回答した(図表18-1)。

築年数が古いマンションほど名簿なしの比率が高く、管理委託よりも自主管理の方が名簿なし比率は高くなっているのも区分所有者名簿と同様である(図表18-2、18-3)。

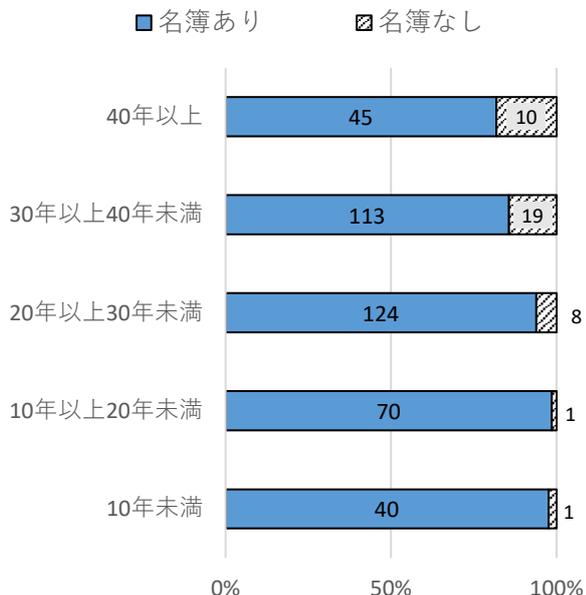
図表18-1

居住者名簿の整備状況 (n=431 無回答18)



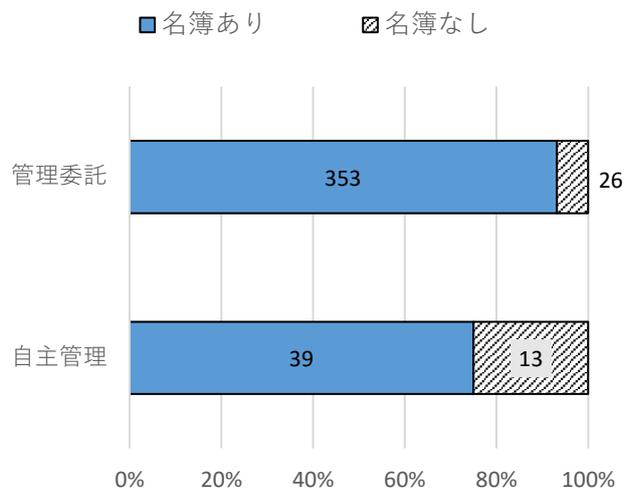
図表18-2

築年数別の居住者名簿整備比率 (n=431)



図表18-3

管理形態別の居住者名簿整備比率 (n=431)



5 長期修繕計画、修繕積立金

5-1 長期修繕計画の作成状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、長期修繕計画の作成状況を聞いた。

長期修繕計画を作成している管理組合は74.6%(335管理組合)、作成していない管理組合は22.5%(101)であったが、現時点で作成していない管理組合のうち44管理組合は今後作成予定と回答し、予定もない管理組合は57管理組合であった(図表19-1)。

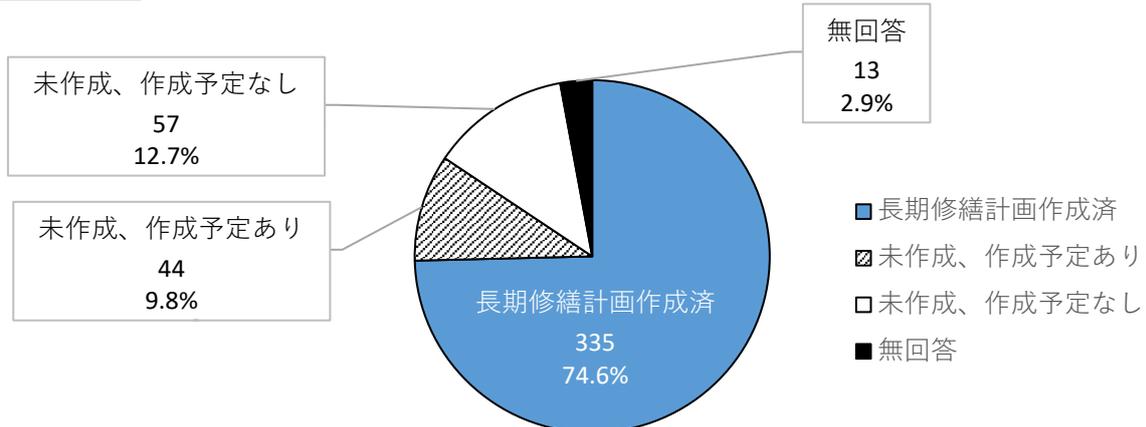
築年数が新しいマンションでは作成率が高く、築40年以上(53管理組合)では約半数(26/53管理組合≒49%)が予定もないと回答した(図表19-2)。

管理形態別では、自主管理で作成率が低くなっている(図表19-3)。

※ 長期修繕計画については、「修繕工事や必要に応じた改修工事を適時適切に、また円滑に実施するためには、長期修繕計画を作成し、この計画を踏まえて計画修繕工事を実施すること、計画修繕工事に要する費用を充当するため、この計画に基づいて修繕積立金の額を設定し積み立てることが不可欠である」(国土交通省、長期修繕改革作成ガイドライン・同コメント)とされている。

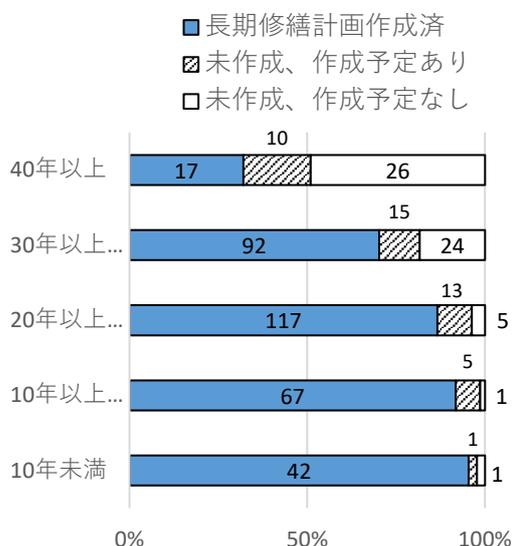
図表 19-1

長期修繕計画の作成状況 (n=436 無回答13)



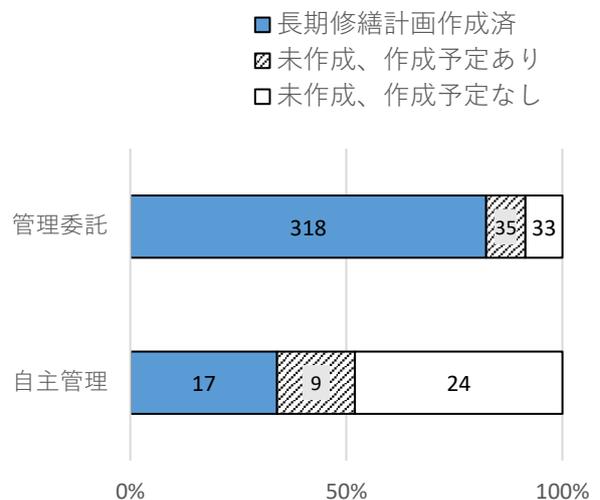
図表 19-2

築年数別の計画作成比率 (n=436)



図表 19-3

管理形態別の計画作成比率 (n=436)



5-2 長期修繕計画の期間年数及び見直し時期

長期修繕計画作成済と回答があった管理組合(335)に、長期修繕計画の期間年数及び見直し時期を聞いた。

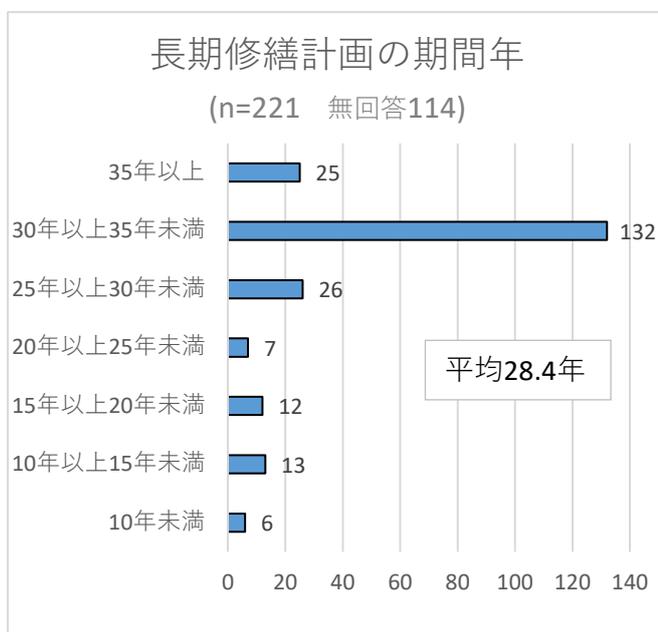
長期修繕計画については、期間を回答した221管理組合中、82.8%の183管理組合が計画期間25年以上と回答した。全体の平均期間は28.4年であった(図表20-1)。

平均期間年数は、高経年ほど短くなり自主管理の方が短いという傾向が見られた。

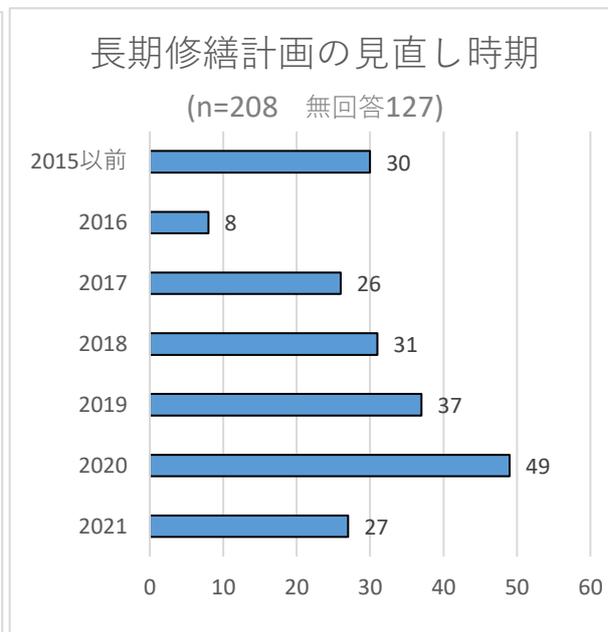
また、長期修繕計画の見直しはここ数年間、年々増加している(図表20-2、20-3、20-4)。

※ 国土交通省が制定、公表している「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」では、長期修繕計画の期間について、その期間内に大規模修繕工事が2回行われることを想定し、新築マンションは30年以上、既存マンションは25年以上を基本としている。

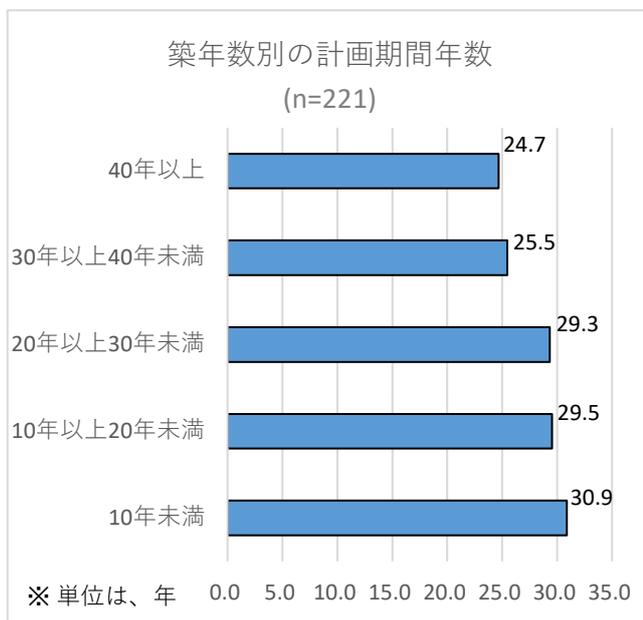
図表 2 0 - 1



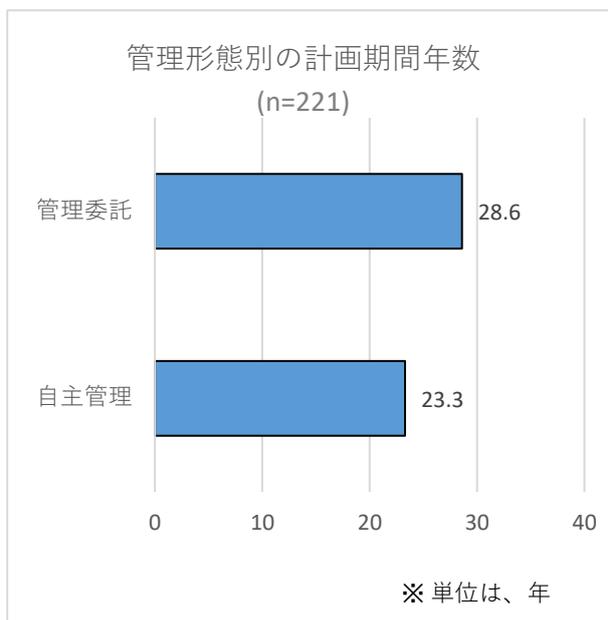
図表 2 0 - 2



図表 2 0 - 3



図表 2 0 - 4

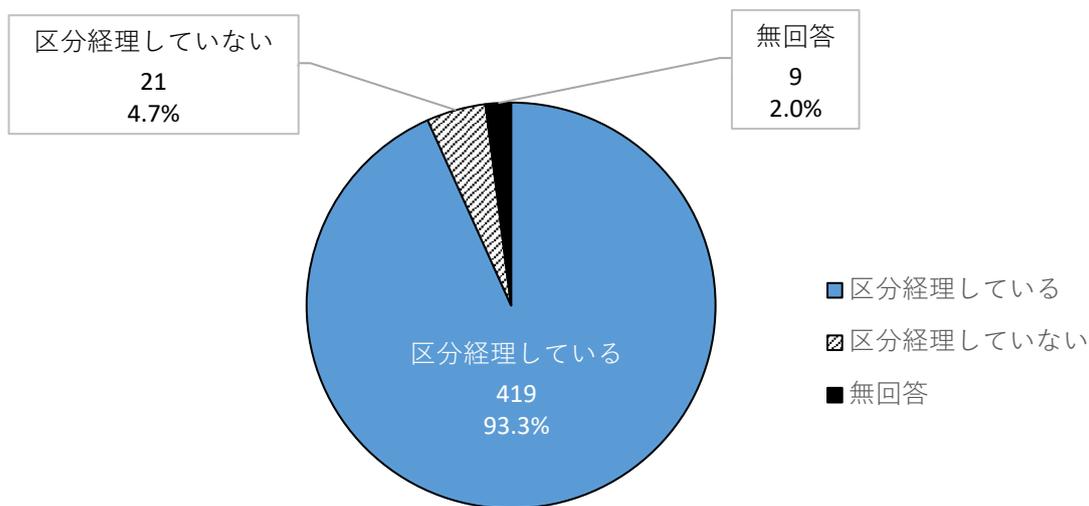


5-3 修繕積立金の区分経理状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、修繕積立金の区分経理状況を聞いた。
 修繕積立金が管理費と区分経理されているかどうかを聞いた結果、93.3%(419管理組合)は管理費と分けて経理していると回答した(図表21-1)。
 国土交通省が示す「標準管理規約」でも、管理費と修繕積立金の区分経理は定めているが、大半の管理組合でこの通りの運用がなされていることがうかがえる。
 ただ、築年数が古いマンション(築40年以上)及び自主管理のマンションで区分経理されていない比率が高くなっている(図表21-2、21-3)。

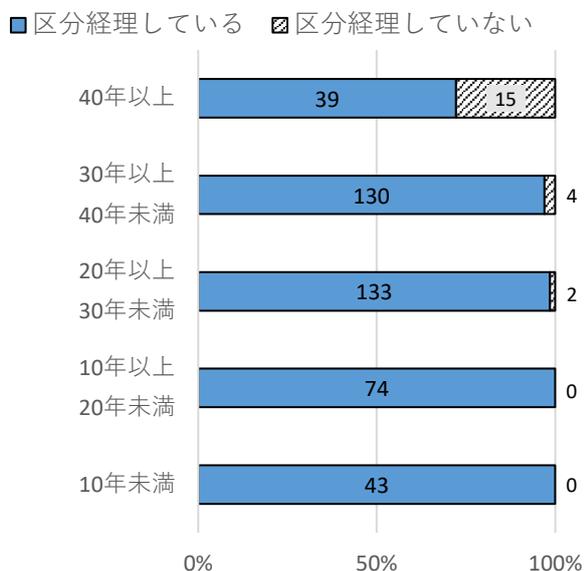
図表 2 1-1

修繕積立金の区分経理状況 (n=440 無回答9)



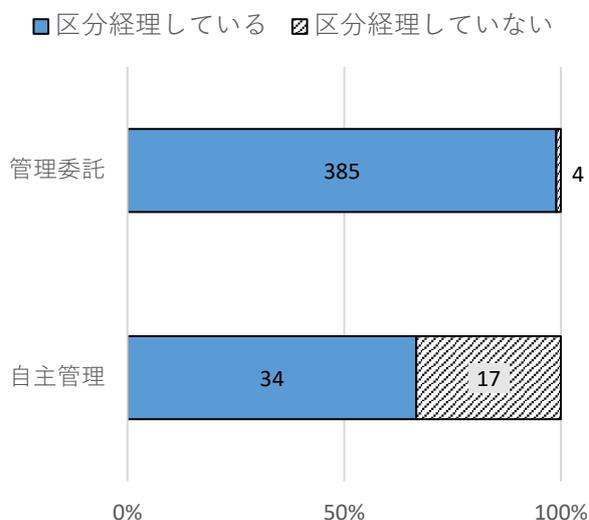
図表 2 1-2

築年数別の区分経理比率 (n=440)



図表 2 1-3

管理形態別の区分経理比率 (n=440)



5-4 修繕積立金の積立方式

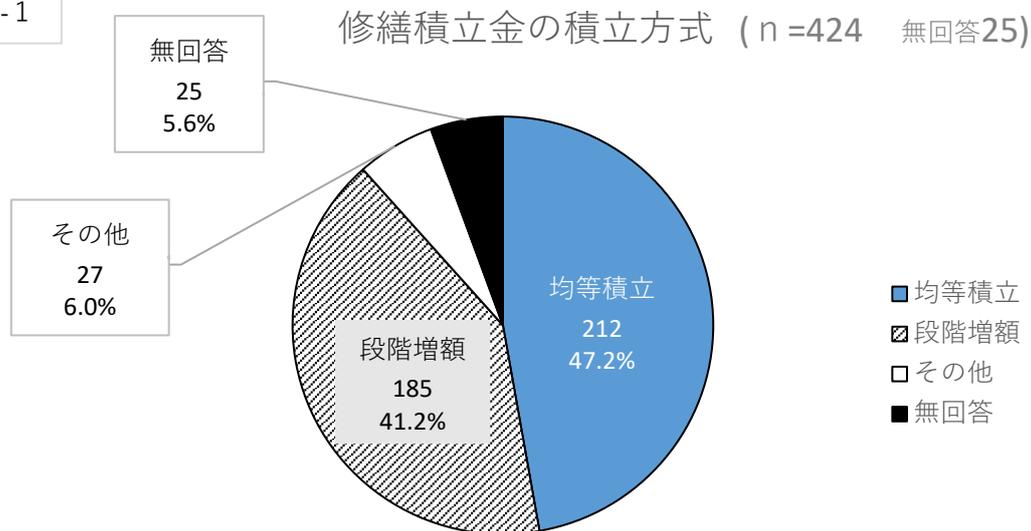
実態調査への回答があった管理組合(449)に、修繕積立金の積立方式を聞いた。

修繕積立金についてはその積立方法として、均等積立方式(長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を計画期間内に均等に積み立てる方式)と段階増額積立方式(当初の積立額を抑えて段階的に積立額を値上げする方式)の概ね2通りがあるが、回答は均等積立方式47.2%、段階増額方式41.2%とほぼ並んだ(図表22-1)。

築年数別に見ると、年数を経るごとに、段階増額方式から均等積立方式に移行している様子が見えてくる(図表22-2)。これは新築、分譲時には一時金として一定額を徴収することを前提に段階増額方式を採用しているケースが一般的であるという事情によるものと思われる。

※ 修繕積立金については、国土交通省が「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を制定、公表しているが、その積立方法として、均等積立方式のほか、段階増額積立方式があり、将来にわたって安定的な修繕積立を確保する観点からは、均等積立方式が望ましい」としている。

図表 2 2 - 1

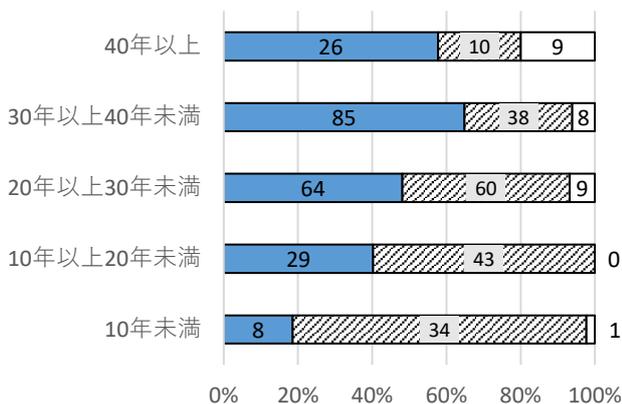


図表 2 2 - 2

築年数別の積立方式比率

(n=424)

■ 均等積立 ■ 段階増額 □ その他

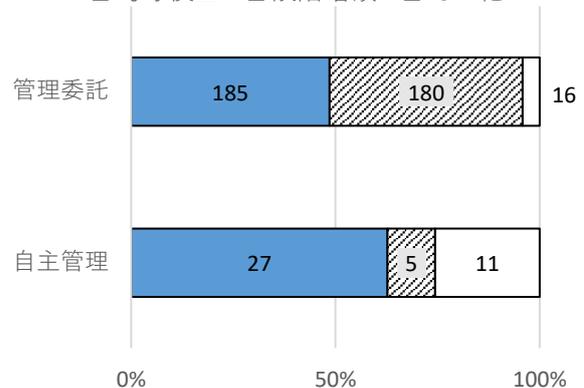


図表 2 2 - 3

管理形態別の積立方式比率

(n=424)

■ 均等積立 ■ 段階増額 □ その他



5-5 修繕積立金の額の算定方法

実態調査への回答があった管理組合(449)に、修繕積立金の額の算定方法を聞いた。
標準管理規約同様の「面積に応じて算定」が75.7%(340管理組合)で、「一律」(全戸同額)は13.6%(61)であった(図表23-1)。

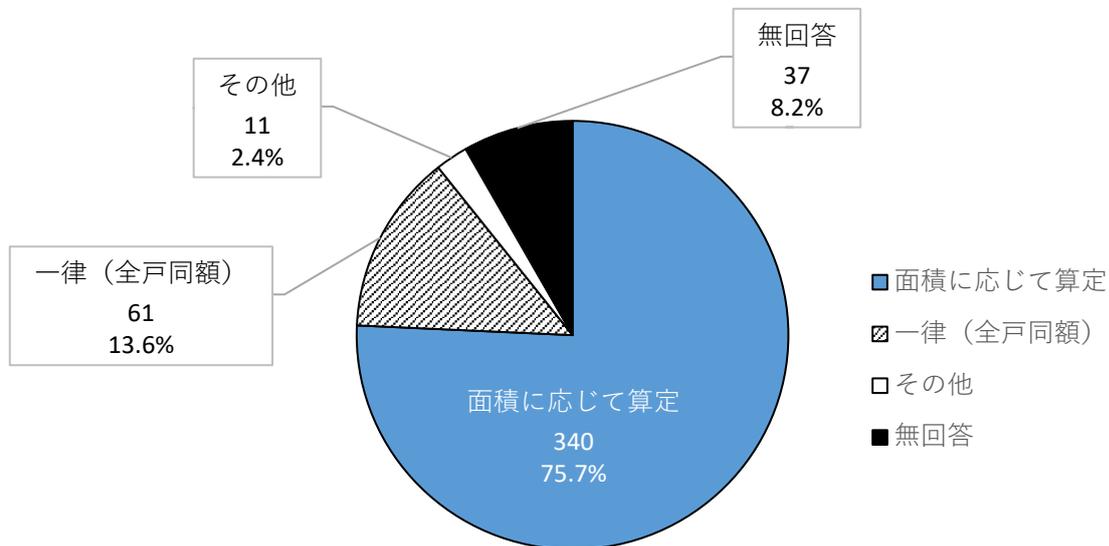
築10年未満では全て面積に応じて設定であったが、築年数が上がるごとに全戸一律の比率が高くなっている(図表23-2)。

また、管理委託よりも自主管理の方が全戸一律の割合が高くなっている(図表23-3)。

※ 標準管理規約では、管理費等(管理費及び修繕積立金)の額については、各区分所有者の共用部分の共用持分(通常、専有部分の床面積の割合)に応じて算出するものとしている。

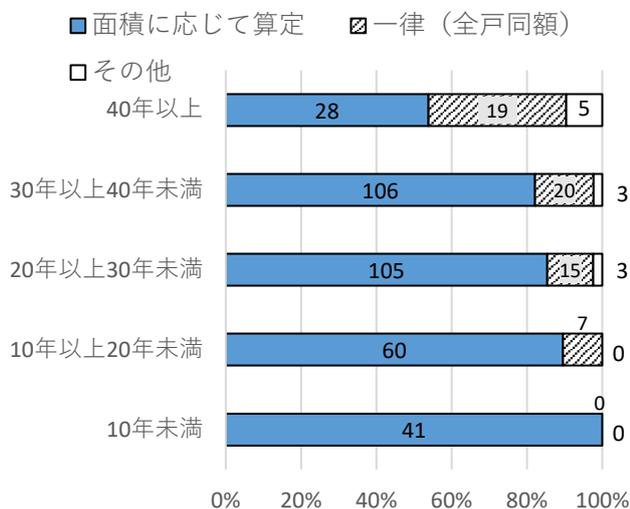
図表 2 3 - 1

修繕積立金の額の算定方法 (n=412 無回答37)



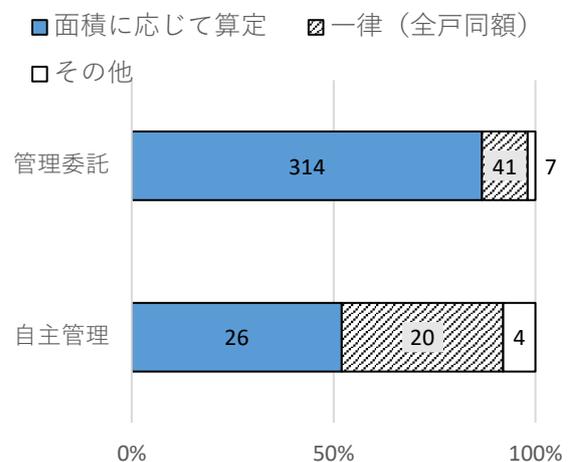
図表 2 3 - 2

築年数別の額の算定方法比率 (n=412)



図表 2 3 - 3

管理形態別の額の算定方法比率 (n=412)



5-6 修繕積立金の増額予定

実態調査への回答があった管理組合(449)のうち、修繕積立金の増額について回答があった管理組合(433)に、その状況を聞いた。

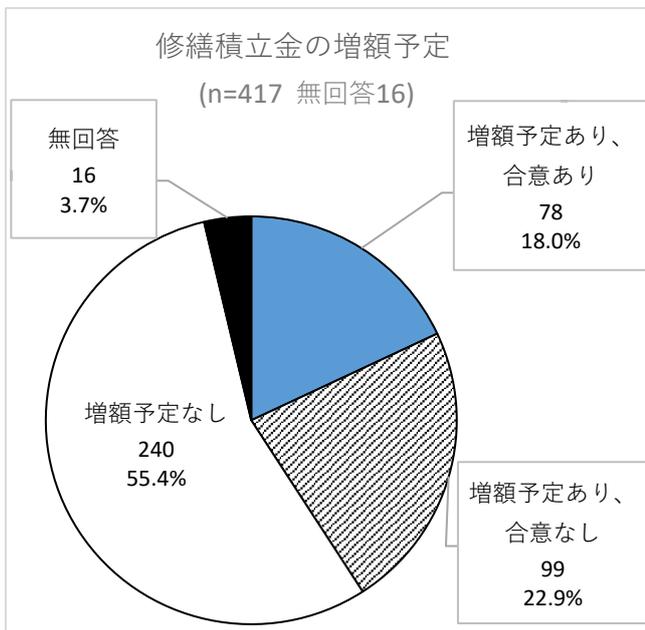
回答の433管理組合中、18.0%に当たる78が増額の予定があり合意済み、22.9%(99)が増額の予定はあるが合意は取れていないとのことである。また、増額の予定があるとの回答は合わせて40.9%(177)であり、今のところ増額の予定はないと回答したのは55.4%(240)であった(図表24-1)。

また、本来は増額を予定する必要のない均等積立方式の管理組合でも24.3%(11+40=51/210)が増額を予定していると回答している(図表24-2)。

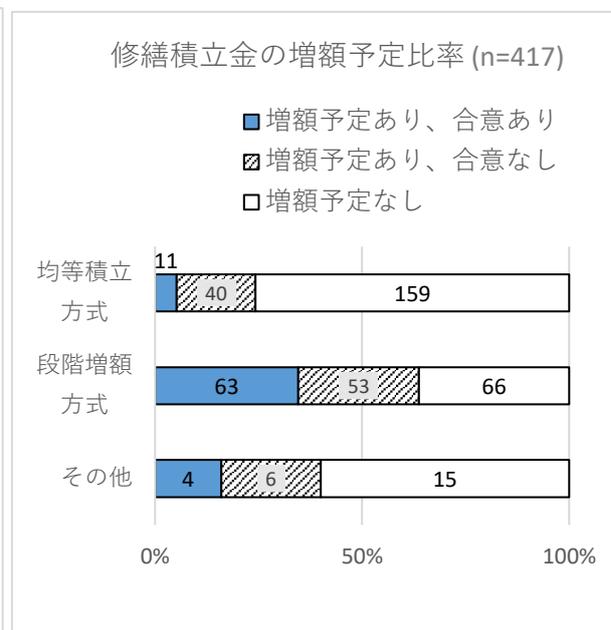
将来の増額を前提としているはずの段階増額方式の管理組合の36.3%(66/182)が増額の予定がないと回答している(図表24-2)。

高経年ほど、増額予定の比率が下がっており、委託管理の管理組合の方が、増額を予定している比率が高くなっている(図表24-3、24-4)。

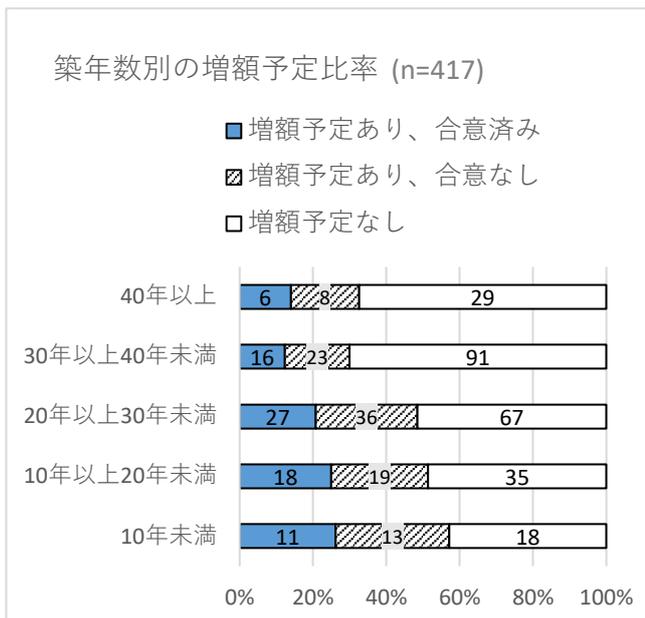
図表 2 4 - 1



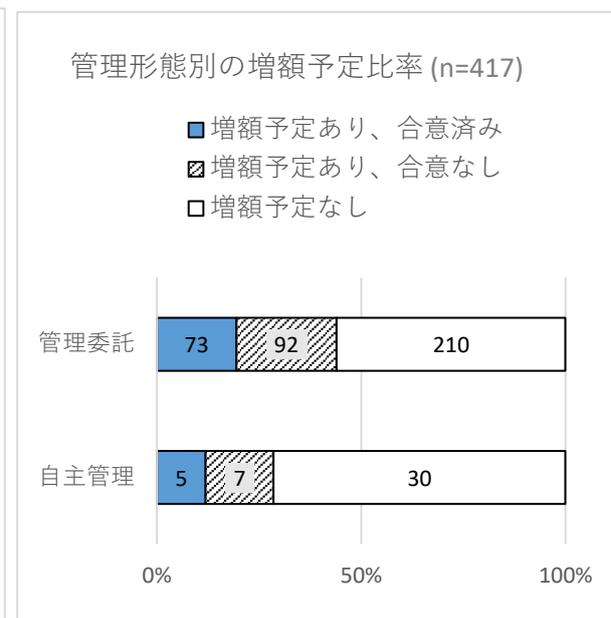
図表 2 4 - 2



図表 2 4 - 3



図表 2 4 - 4



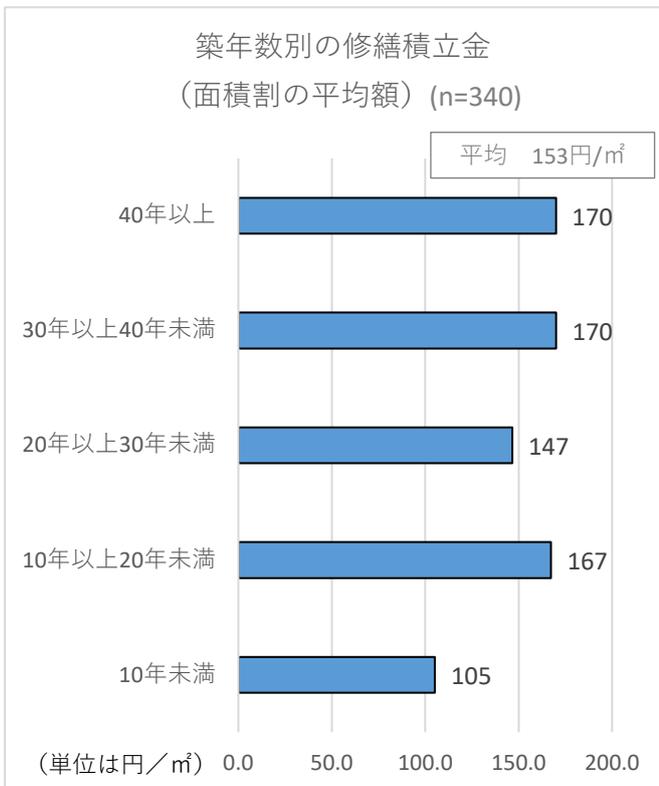
5-7 面積割の管理組合における修繕積立金の額

面積割で積立を行っているという回答があった管理組合(340)に、修繕積立金の額を聞いた。回答では1㎡当たり約40円から550円と格差が大きかったが、平均は153円/㎡であった。これを築年数で見ると、10年未満では105円/㎡であり、築40年以上では170円/㎡となるなど、築年数が高くなるほど、面積当たりの修繕積立金も高くなる傾向が見られる(図表25-1、25-3)。

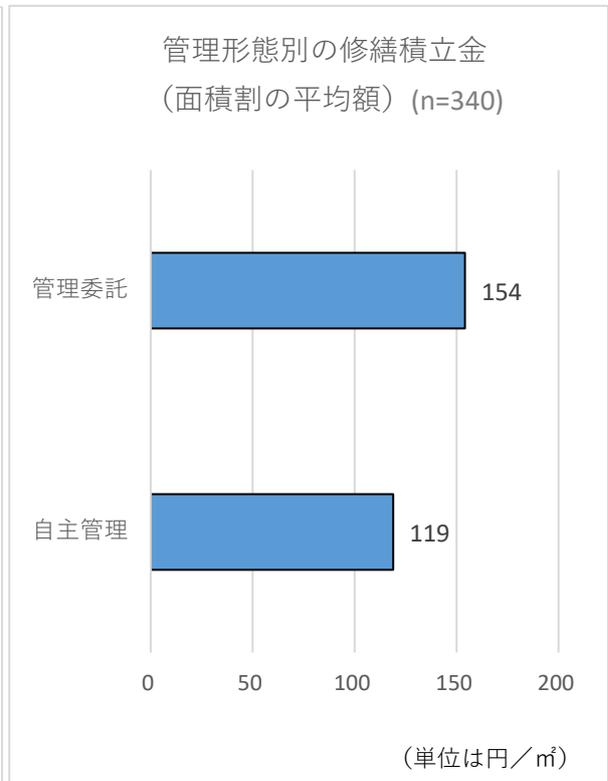
管理形態で見ると管理委託の管理組合は平均154円/㎡であるのに対し、自主管理の管理組合では119円/㎡である(図表25-2)。

※ 国土交通省は「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で、平均的なマンション(住居専用、単棟型、15階未満、5千㎡~1万㎡)の目安額として202円/㎡を示しており、事例の3分の2が包含される幅を140~265円/㎡としている。

図表 2 5 - 1



図表 2 5 - 2



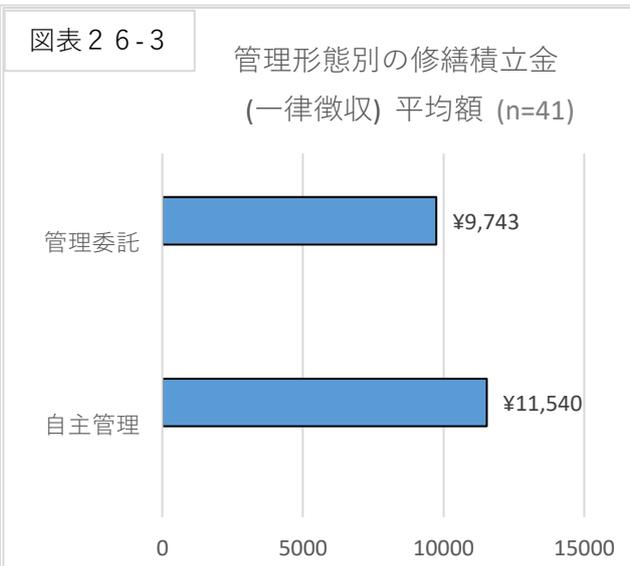
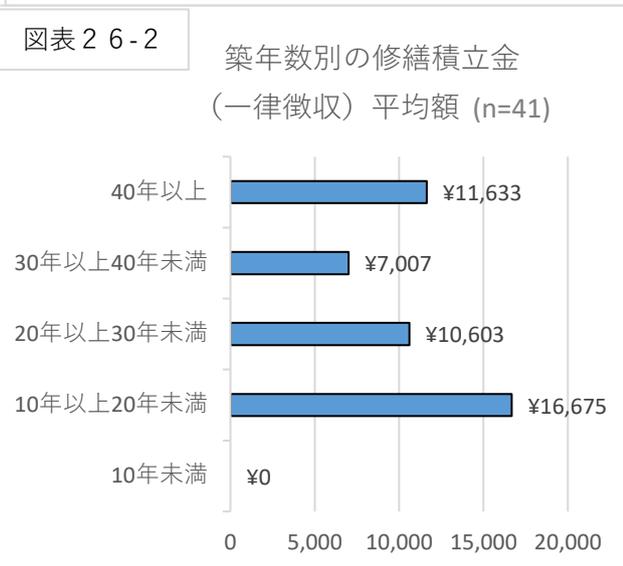
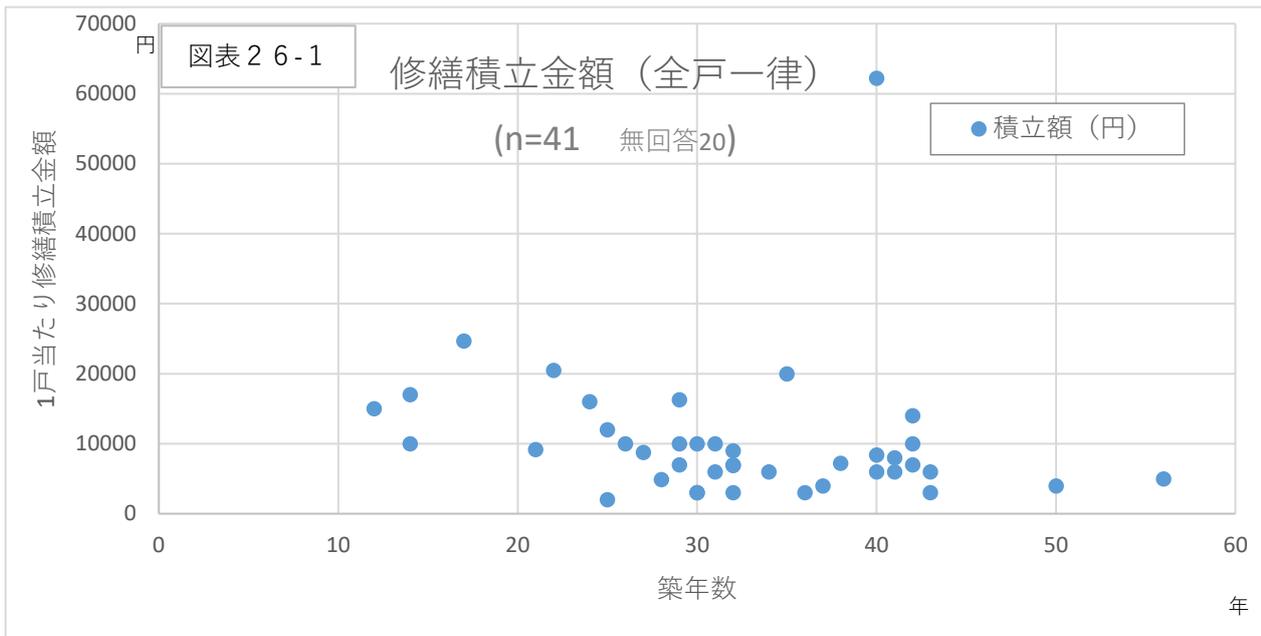
図表 2 5 - 3 築年数別の修繕積立金額 (面積) 分布状況 (n=340)

	10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上	計
50円/㎡未満	2	0	2	3	0	7
50円以上100円/㎡未満	18	15	12	9	2	56
100円以上150円/㎡未満	9	14	35	17	2	77
150円以上200円/㎡未満	1	9	16	13	4	43
200円/㎡以上	3	6	12	29	3	53
無回答	8	16	28	35	17	104
平均額 (円)	105.2	167.4	146.6	170.0	170.0	152.8

5-8 全戸一律徴収の管理組合における修繕積立金の額

全戸一律で積立を行っているという回答があった管理組合(61)に、修繕積立金の額を聞いた。徴収額の最低は2,000円で最高は62,200円との回答で、大きなばらつきが見られたが、平均は10,269円であった。ボリュームゾーンは、5千円～1万円で約40%(16/41)がこの範囲に収まっている(図表26-1、26-4)。

管理委託の管理組合より自主管理の方が、修繕積立金は高いとの傾向が見られたが、築年数別には、わずかであるが高経年ほど安くなる傾向が見られた(図表26-1、26-2、26-3)。

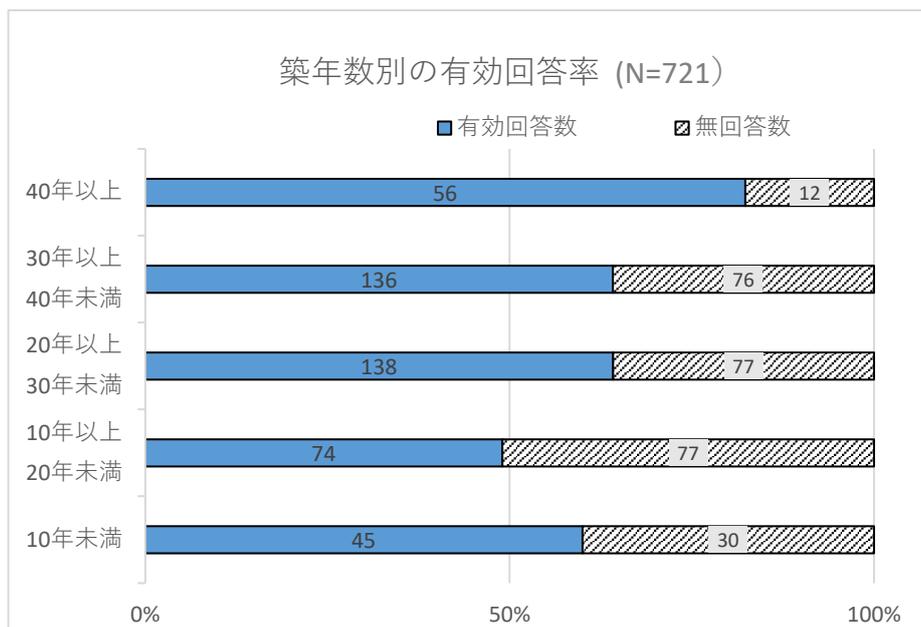


図表 26-4 築年数別修繕積立金額 (一律) 分布状況 (n=41)

	10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上	計
5千円未満	0	0	2	5	2	9
5千円以上1万円未満	0	0	3	6	7	16
1万円以上1万5千円未満	0	1	3	2	2	8
1万5千円以上	0	3	3	1	1	8
計	0	4	11	14	12	41
平均額 (円)	0	16,675	10,603	7,007	11,633	10,269

6 補充集計

6-1 築年数別の回答率



図表 2 7 - 1

6-2 築年数による比較

調査項目	40年～	30年～39年	30年未満
管理規約制定	89.3%	98.5%	99.6%
過去の管理規約改正実施率	69.6%	74.8%	70.7%
年間1回以上の総会開催率	94.6%	99.2%	99.6%
理事会開催率	78.4%	93.8%	97.6%
区分所有者名簿整備率	89.1%	93.2%	96.7%
居住者名簿整備率	81.8%	85.6%	95.9%
長期修繕計画策定率	32.1%	70.2%	89.7%
修繕積立金区分経理率	72.2%	97.0%	99.2%

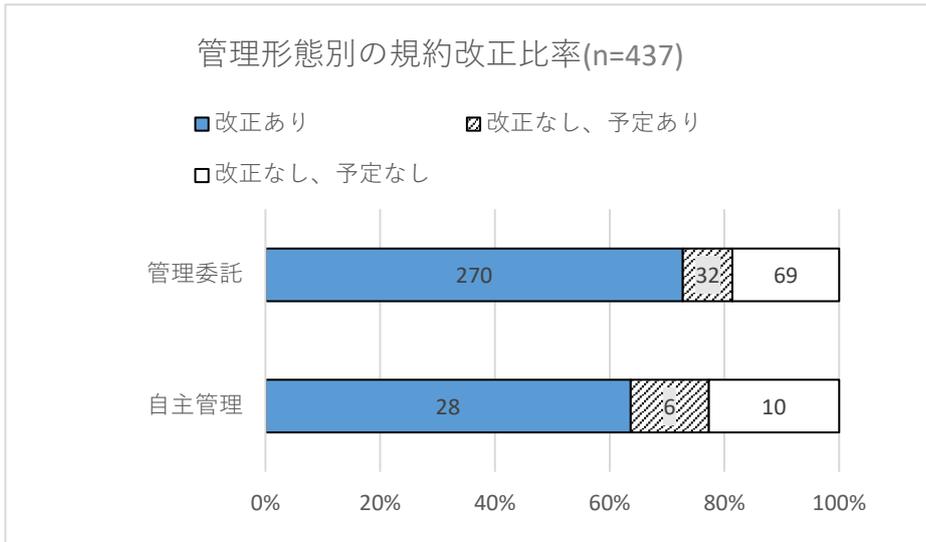
図表 2 7 - 2

6-3 管理形態による比較

調査項目	自主管理	管理委託
管理規約制定	87.0%	99.5%
過去の管理規約改正実施率	63.6%	72.8%
年間1回以上の総会開催率	90.7%	100.0%
理事会開催率	66.0%	97.7%
区分所有者名簿整備率	84.6%	96.1%
居住者名簿整備率	75.0%	93.1%
長期修繕計画策定率	34.0%	82.4%
修繕積立金区分経理率	66.7%	99.0%

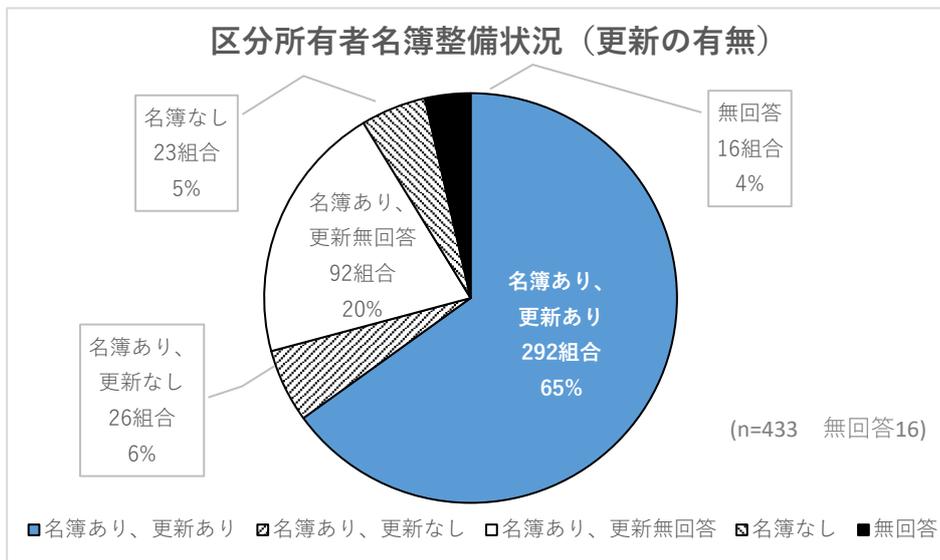
図表 2 7 - 3

6-4 管理形態別の規約改正比率



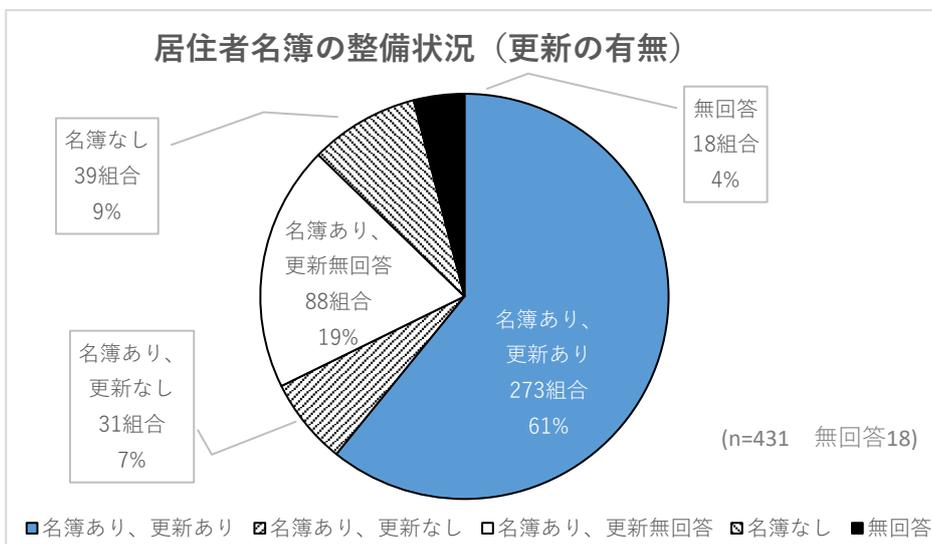
図表 2 7 - 4

6-5 区分所有者名簿の整備状況(更新の有無)



図表 2 7 - 5

6-6 居住者名簿の整備状況(更新の有無)



図表 2 7 - 6

7 その他

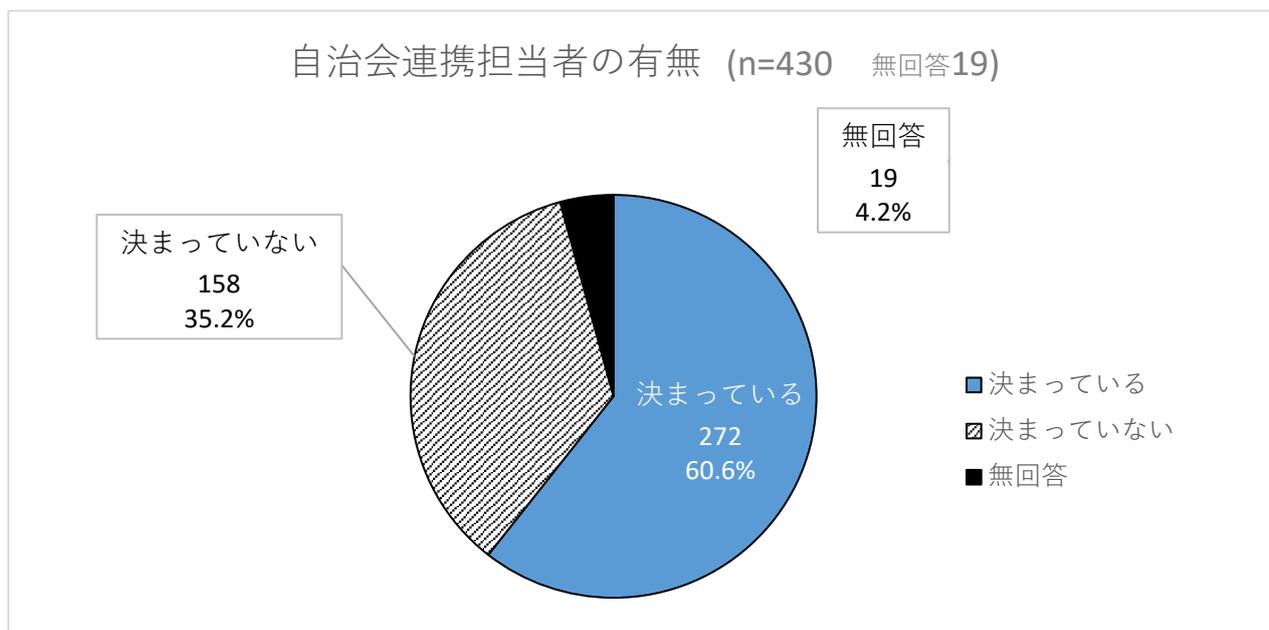
7-1 地域との連携状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、地域との連携状況を聞いた。

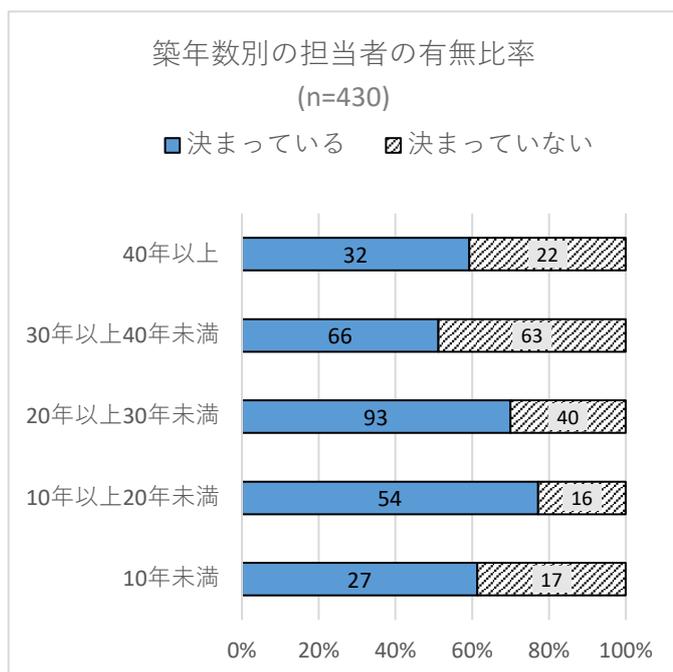
各マンションと地域との連携状況を図る一指標として、自治会との連携について60.6%が連絡担当者が決まっており、決まっていない管理組合は35.2%(158)であった(図表28-1)。

築年数及び管理形態別に分析したが、有意な差は見出せない(図表28-2、28-3)。

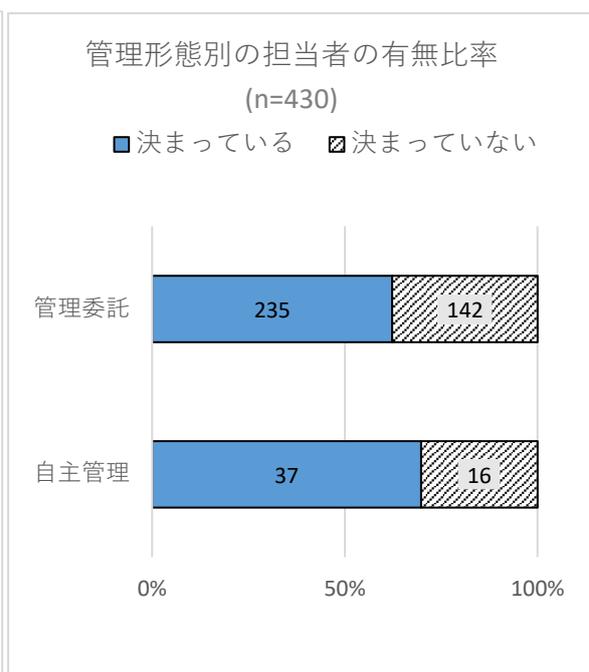
図表 2 8 - 1



図表 2 8 - 2



図表 2 8 - 3



7-2 熊本市が行うマンション管理支援事業の認知状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、支援事業の認知状況を聞いた。

熊本市が行うマンション管理支援事業について、知っているものを複数回答可で聞き、449管理組合から回答を得た。

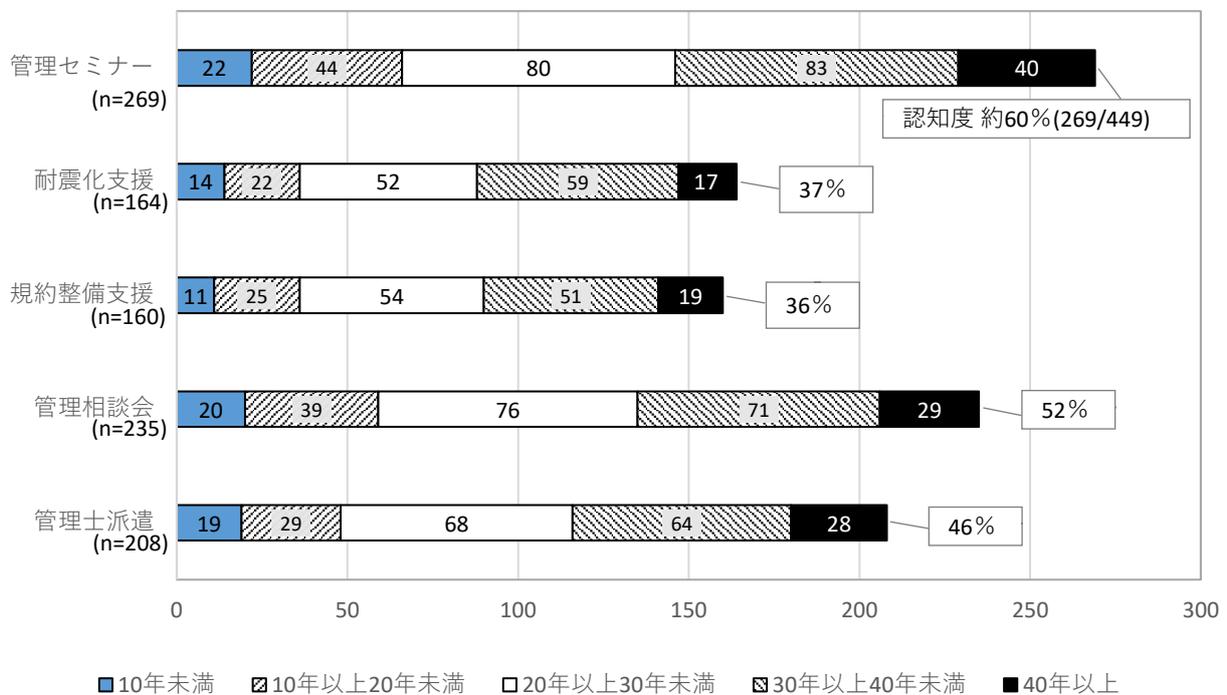
最も認知度が高かったのは、マンション管理セミナーであり、約60%(269管理組合)が知っていると回答した。マンション管理相談会も約52%(235)が知っていると回答し、認知度が50%を超えているのは、この2事業だけであった。

認知度が低かったのは、マンション管理規約整備支援事業(160管理組合・認知度36%)とマンション耐震化補助事業(同164・同37%)であった(図表29-1)。

支援事業の認知度に関しては、築年数ごとにも管理形態別にも有意な差は見出せなかった(図表29-1、29-2)。

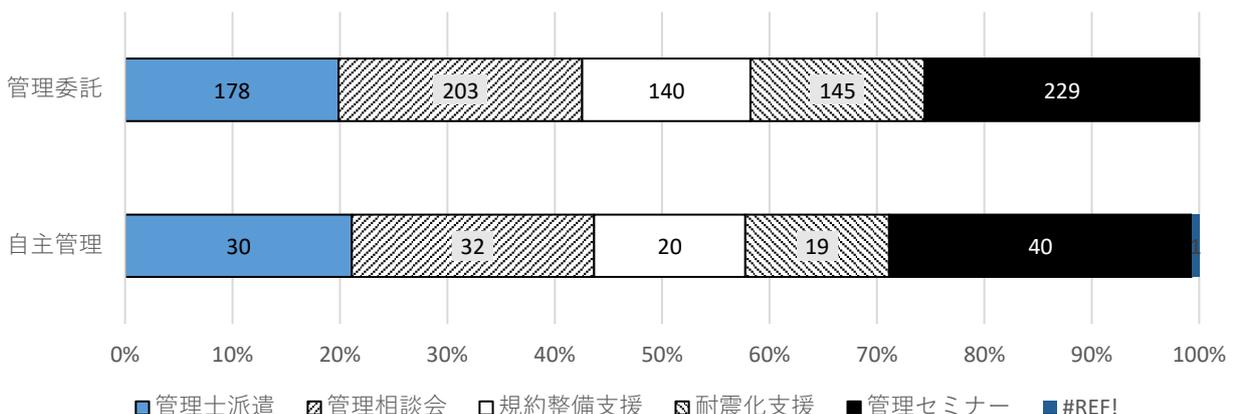
図表 29-1

築年数別の支援事業の認知度 (n=449)



図表 29-2

管理形態別の支援事業の認知度比率 (n=449)

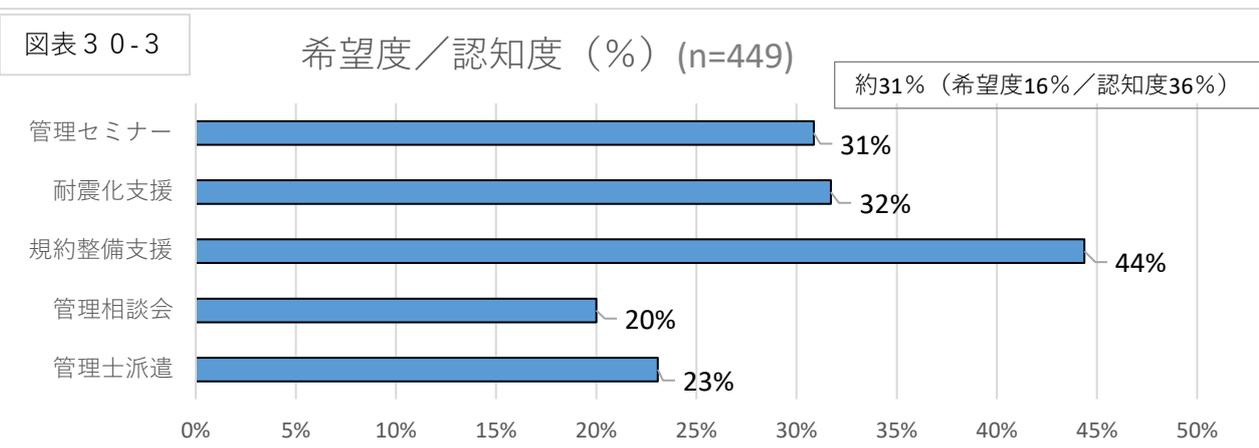
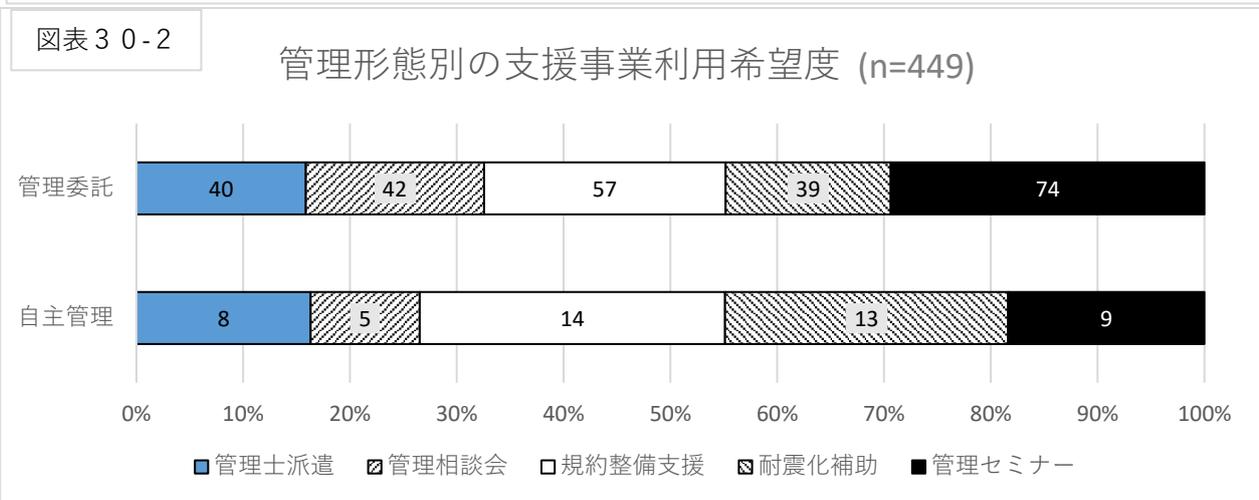
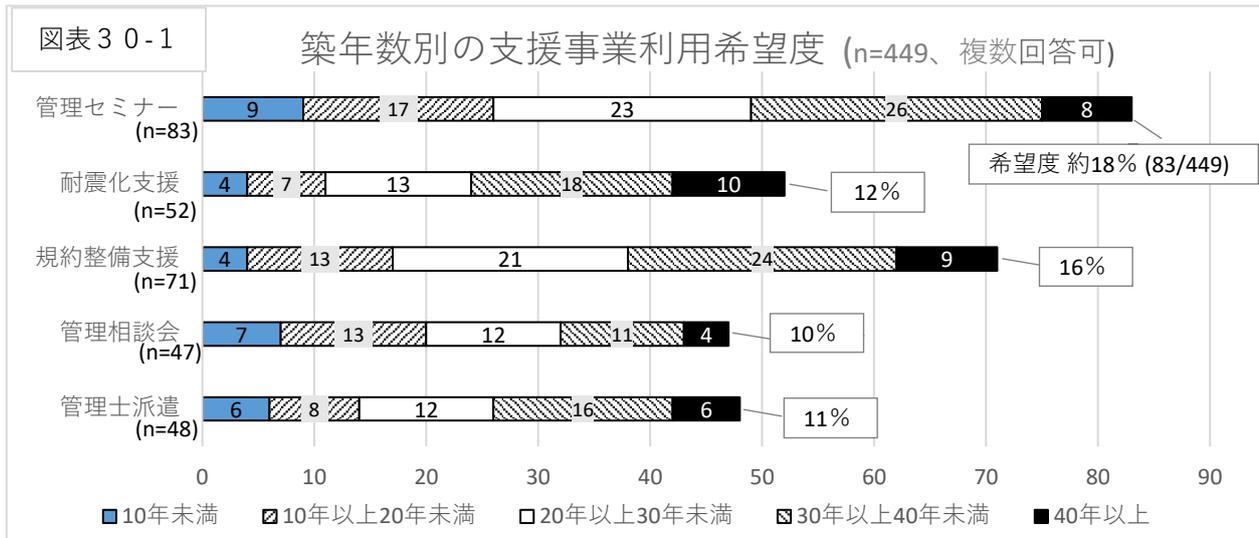


7-3 熊本市が行うマンション管理支援事業の利用希望状況

実態調査への回答があった管理組合(449)に、支援事業の利用希望状況を聞いた。
熊本市が行うマンション管理支援主要5事業のうち、利用したいものがあるかどうか複数回答可で聞いた。

最も希望が多かったのは、マンション管理セミナーで約18%(83管理組合)、以下、管理規約整備支援事業 約16%(71)、耐震化補助事業 約12%(52)、マンション管理士派遣事業 約11%(48)、マンション管理相談会 約10%(47)と続いた(図表30-1)。

規約整備支援事業に関しては、認知度の割に希望度は高くなっている(図表30-3)。



7-4 新規支援策の要望

実態調査への回答があった管理組合(449)に、新規支援策支援の要望を聞いた。

どのような新たな支援策を希望かの具体的内容を聞いたが、9.4%(42管理組合)が何らかの記載があった(図表31-2)。

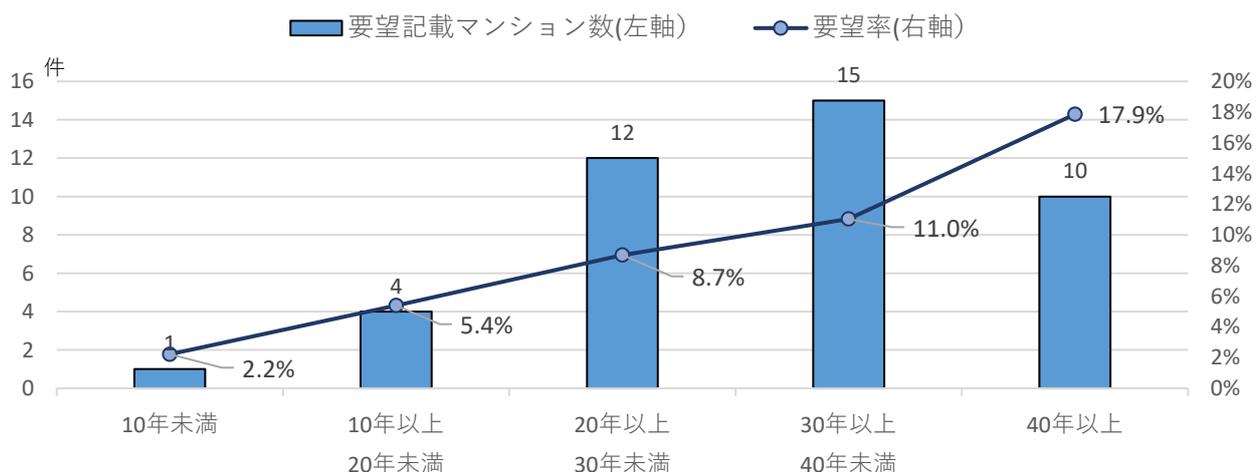
記載率は高経年になるほど高く、管理委託より自主管理の方が記載率は高かった(図表31-1、31-2)。

主な内容は次のとおり(順不同)

- バリアフリー化補助のマンション(共用部分)への拡充
- マンション内のコミュニティ形成へのサポート
- 建て替えを視野に入れた管理計画策定立案サポート
- 建物点検・診断への補助
- 鳩のフン害対策への支援
- 管理組合役員の育成・自立への支援
- 管理規約整備補助事業の年度またぎ利用可への制度改正
- ホームページ上での相談受理
- 大規模修繕工事業者の紹介事業 など

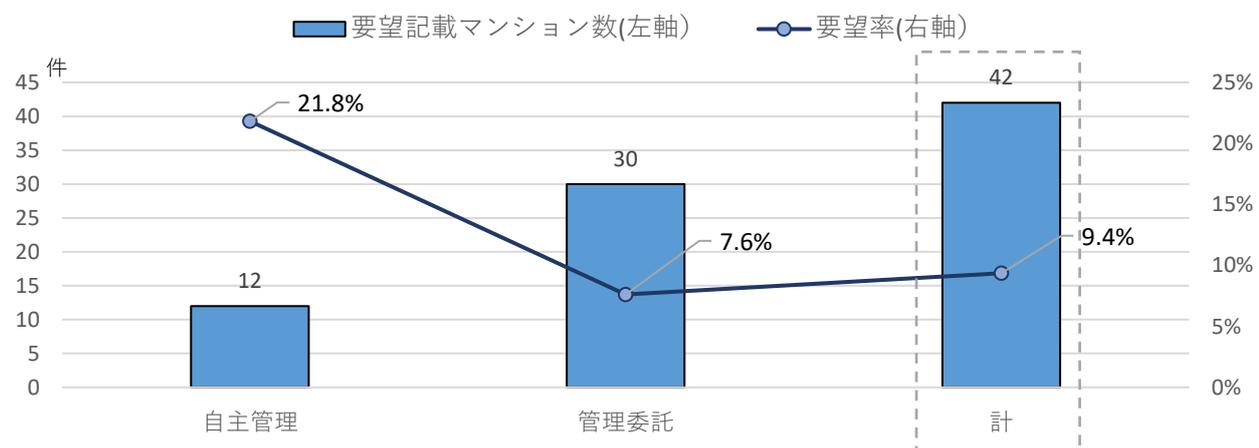
図表 3 1-1

築年数別の支援事業への要望の有無 (N=449 n=42)



図表 3 1-2

管理形態別の支援事業への要望の有無 (n=42)



7-5 お困りごと等自由記載

実態調査への回答があった管理組合(449)に、実態調査において「お困りごとなどがあれば、自由にご記入ください。」と自由記載欄を設けて聞いたが、18.5%(83管理組合)から記載があった(図表32-2)。

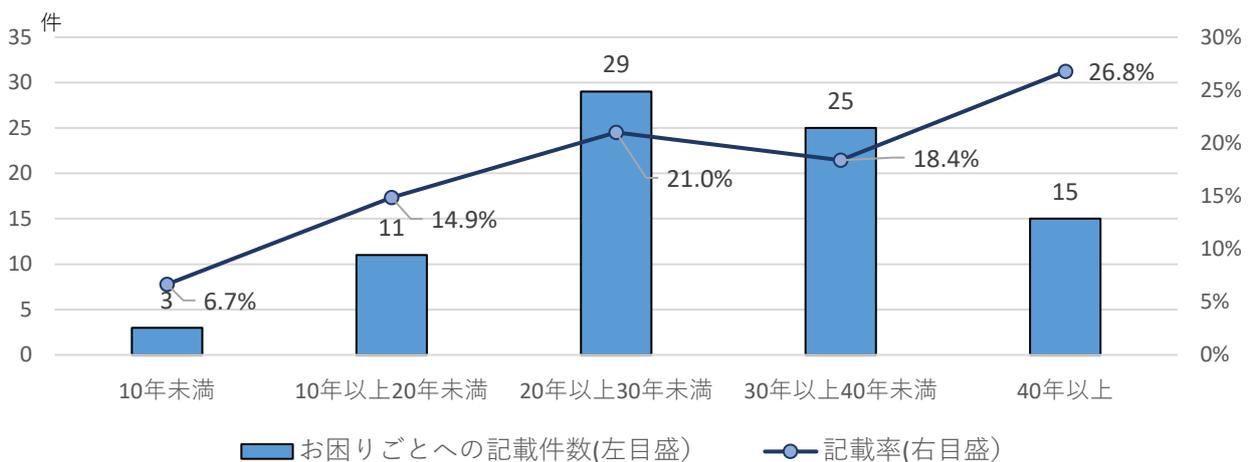
高経年ほど記入の割合が高く、管理委託より自主管理の管理組合の方が記入率は高い(図表32-1、32-2)。

記入内容の多くは、「今は特にありません」「何かあれば相談します」等の儀礼的記述であったが、実質的なお困りごと、要望については以下のとおりである。(順不同)

- コロナ禍での組合運営をどうしていいかわからない。
- 給排水管等の設備の老朽化が進んでいるが、修繕積立金が十分でない。
- 高齢化が進み、役員のなり手が少ない。
- 優良な管理会社や工事業者の紹介をしてほしい。
- 管理費等の滞納があり、対応に苦慮している。
- 住民が高齢化し、一人暮らしも増えて、孤独死が心配。 など

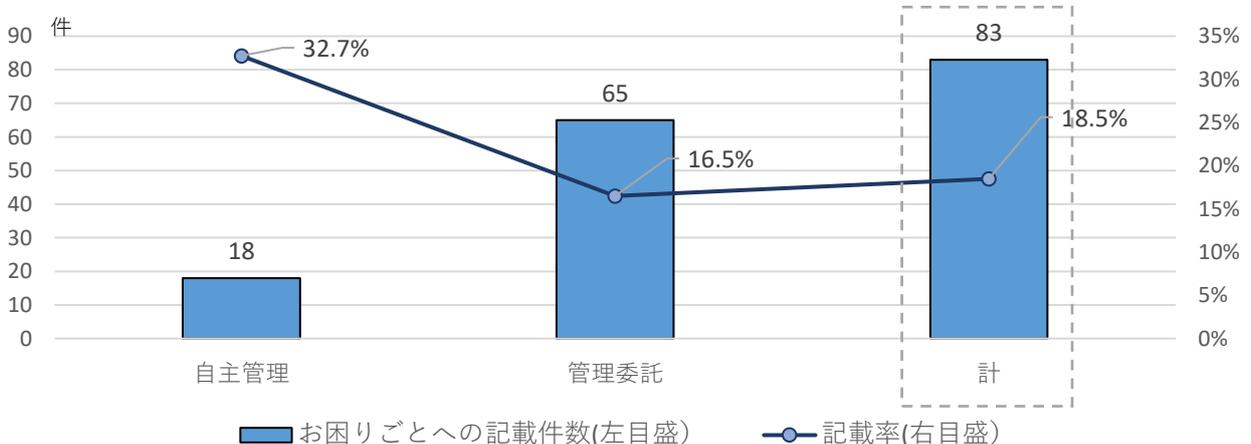
図表 3 2 - 1

築年数別のお困りごとの記載状況 (N=449 n=83)



図表 3 2 - 2

管理形態別のお困りごとの記載状況 (n=83)



第3章 今後へ向けて

今回の調査にあたっては、マンション管理組合の方々をはじめ、「一般社団法人 熊本県マンション管理士会」、「NPO法人 熊本県マンション管理組合連合会」、マンション管理会社の方々など、多数の方々にご協力をいただき調査を終えることができました。

今回の調査結果については、本年度策定予定である「熊本市マンション管理適正化推進計画」へ反映させるとともに、今後は調査項目の再検討や国の総合調査等との整合も図りながら、管理適正化へ向けた施策展開に役立たせていきたいと考えております。

ご協力ありがとうございました。

《 用語の定義 》

●マンション

イ 2以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(以下、本計画において「区分所有法」という。)第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設。

ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設。

●管理組合

マンションの管理を行う区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいいます。

●区分所有者等

区分所有者(区分所有法第2条第2項)、管理者等および専有部分占有者(賃貸入居者含む)等をいいます。

●高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンションのことをいいます。

●総会

区分所有者等で構成される管理組合の意思決定機関として少なくとも年に1回以上開催される集会のことをいいます。

記入について

ご記入は記載可能な範囲で結構ですが、今後、熊本市から管理組合への郵便物送付等が可能となるよう※印部分については記入いただきますようよろしくお願いいたします。

記入いただいた内容については、熊本市情報セキュリティ基本方針に基づき取り扱いには細心の注意を払い、熊本市からのお知らせや分譲マンション管理支援業務以外への使用は致しません。

- ・ この用紙は管理組合ごとに記入をお願いします。
- ・ 返信は同封の返信用封筒をご利用ください。切手は不要です。
- ・ Eメールによる回答をご希望の場合は、裏面の震災住宅支援課アドレスへ、「お住いの分譲マンションについて」という件名でお問い合わせください。

■ マンション名等について

(フリガナ)

※ 01. マンション名

※ 02. 管理組合名

※ 03. マンションの所在地 (住所)

〒

※ 04. 管理会社 (管理委託をされている場合)

(会社名)

(TEL)

(住所) 〒

■ ※05. 熊本市から、郵便物を送付する際の宛名等について

(希望される郵送先にチェックをお願いします。)

- ① 管理組合理事長あて (「管理組合理事長様」という宛名になります)
- ② 管理組合理事長 個人あて → ※ 06.へ
- ③ 理事長以外の役員 個人あて → ※ 06.へ
- ④ 他の個人や団体あて → ※ 06.へ
- ⑤ 管理会社あて

 今後、熊本市からの郵便物送付が不要

※06. 郵送先②、③、④の場合の郵送先 [理事長 役員 他の個人等]

(郵送先が、①管理組合理事長と⑤管理会社あての場合、06.は記入不要です。)

(お名前)

(TEL)

〒

(部屋番号)

■ ※07. 熊本市から、問い合わせのTELをする場合の連絡先について

(お名前)

(部屋番号)

(TEL)

■ マンションの概要について

08. マンションが完成した年はいつですか ()年

09. 管理している棟数と、住戸数はいくつですか ()棟 ()戸

10. マンションは何階建てですか ()階

■ その他

11. 管理組合においてお住いのマンションで困られていることは何かありますか？

- 長期修繕計画をつくりたいが何から始めたらいいかわからない
- 管理規約の改正が必要じゃないかと思うが誰に相談したらいいかわからない
- マンションの耐震性が心配だが誰に相談したらいいかわからない
- その他、お困りごとがあれば下の欄に記入願います

(お問合わせ先)

熊本市役所 住宅政策課 マンション管理支援班 (TEL) 328-2989

(E.mail) jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

