

群馬県内における マンション管理組合へのモデル支援の取組

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

令和6年10月24日

暮らしに笑顔を!
提案し続ける企業 群馬県住宅供給公社

①はじめに(背景と目的)

①はじめに(背景と目的)

【県内の状況】

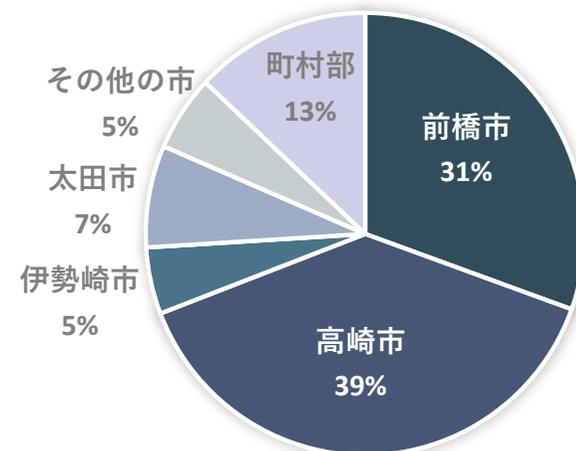
- 群馬県内には、令和4年度時点で308棟23,014戸（うち、町村部は40棟7,703戸）のマンションが立地している。
 - ✓ 中核市である前橋市は94棟、高崎市は119棟と全棟数の7割を占めている。
 - ✓ 町村部マンションのうち、県北部の観光地（草津町等）に立地するマンションはいわゆるリゾートマンションとなっており、総戸数の1/3を占めている。
- 新型コロナウイルスによる地方移住ニーズの増加等により、東京へも通勤可能な前橋市や高崎市のマンション需要は増加傾向にある。



■ 群馬県内の市町村別マンション棟数・総戸数

市町村	棟数 (棟)	総戸数 (戸)
前橋市	94	4,974
高崎市	119	7,776
伊勢崎市	15	626
太田市	23	1,172
その他の市	17	763
町村部	40	7,703
合計	308	23,014

■ 群馬県内マンション棟数の市町村別構成比



①はじめに(背景と目的)

■ 地方住宅供給公社として取り組む意義

本県におけるマンション問題の特性

- 戸建て中心の県であり、市町村単体ではマンション問題に力を入れにくい
- 県央は都市型マンション、県北はリゾートマンションと、市町村をまたいだ大きな範囲で問題の特性が分かれる

住宅供給公社の特徴1

- 住宅供給公社には一級建築士やマンション管理士など有資格者が多数在籍
- マンション問題の背景として管理組合と修繕業者等の中に情報格差や、適正な工事計画の提案や見積もりが得にくい点を補完できる

住宅供給公社の特徴2

- 住宅供給公社はこれまで時代の要請に即した事業を行ってきた
(分譲地開発→公営住宅の管理・公社住宅の供給)

公社が取り組む意義

- 市町村をまたぎ、全県で取り組むことが効果的

- 公正な視点から、技術的知見に立脚したサポートが可能

- 公社の蓄積を活かして、新たな社会問題へ貢献できる

①はじめに(背景と目的)

群馬県住宅供給公社はマンション問題にこれまでも取り組んできた

群馬県住宅供給公社では、マンション管理組合の方々を対象とした「マンション管理セミナー」やマンション管理士や弁護士、建築士などの専門家によるマンション管理などの「無料相談会」を定期的を開催し、適切に管理されていないマンションの存在や管理に関する課題が浮き彫りになってきていることを把握している。



本事業の目的

前述の背景等を踏まえ、下記を目的として事業を行った。

目的① 県内マンションの実態把握

連携自治体に立地する各マンションの管理の実態と課題を把握、分析。特に、観光地のマンション（リゾートマンション）固有の課題を把握し、都市部（居住目的）との課題の違いを明確にする。

目的② 管理適正化のモデル支援の実施

課題を把握したマンションから、特に支援が必要なマンションを選定し、修繕積立金・長期修繕計画等の水準を適正化するための取組みを検討し、試行する。

①はじめに(背景と目的)

■ マンション管理適正化・再生推進に関する調査等の体系

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
目的① 県内マンションの実態把握 <ul style="list-style-type: none">管理組合等へのアンケート（一次調査）管理組合へのヒアリング、未達アンケート調査票の手交（二次調査）外観調査（三次調査）	前橋市 高崎市 郡部（町村部） (253棟)	伊勢崎市 (15棟)	太田市 (23棟)
アンケートを元にモデル支援の対象選定			
目的② 管理適正化のモデル支援の実施 <ul style="list-style-type: none">支援が必要なマンションの選定とヒアリング長期修繕計画の試案作成	(実施せず)	ヒアリング：12件 (前橋市、高崎市、 伊勢崎市、及び町 村部) 長期修繕計画の試 案作成：3件	4件 前橋市、高崎市、 伊勢崎市、長野 原町から各1件
その他 区分所有者等を対象としたセミナー	開催	開催	開催

②県内マンションの実態把握について

② 県内マンションの実態把握について

■ 実態調査をもとに課題を抽出

(実態調査によるマンション管理の問題点)

- 理事や理事長のなり手不足
- 長期的修繕、日頃の修繕ともに固定化した理事・理事長の裁量で、場あたりの対応
- 大規模修繕の資金確保に向けた、修繕積立金増額の合意形成が困難
- 長期的に維持する意識が希薄であるとメンテナンス状態に影響し、より劣化が進みやすい。
- 基本的に定住していないため、傾向として管理会社任せであり区分所有者間のつながりが希薄
(リゾートマンション)
- 建物の老朽化と所有者の高齢化により、物件を次世代へ住み継ぐ意識が希薄 など

課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定

課題③ 長期修繕計画を適正に執行していくための管理組合の健全な運営

③モデル支援について

③モデル支援について

■モデル支援の内容

課題① 区分所有者のニーズに寄り添った
管理水準のレベルを明確化



- 区分所有者の意向把握（アンケート等）
- 現時点のマンションの資産価値を適正に評価
- 目指す管理レベルの設定

課題② 目指す維持管理水準に即した
長期修繕計画の策定



- 長期修繕計画を策定・修正
- 管理費・修繕積立金の金額水準を検討

課題③ 長期修繕計画を適正に執行する
ための管理組合の健全な運営



- 管理組合の設立や適正運営に向けた支援
- 支援スキームの検討
- 管理規約の整備等の管理組合運営補助

③モデル支援について

■モデル支援対象マンションの選定

- R4年度までに管理組合等へ実施したアンケートに回答があり、さらにヒアリングや現地確認を実施した12件のマンションのうち、管理適正化・再生推進に向けた課題を有するマンションの中から、管理組合等から支援業務に対する理解を得られた物件を、高崎市、前橋市、伊勢崎市及び町村部から各1件ずつ、計4件のマンションをモデルマンションとして抽出した。

物件名	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション
所在地	前橋市	高崎市	伊勢崎市	長野原町
総戸数（居住用）	187戸（176戸）	75戸（70戸）	43戸（41戸）	23戸
構造	SRC造	SRC造	RC造	S造
階数	10階	11階	7階	4階
敷地面積※1	1,700㎡	990㎡	720㎡	1,300㎡
のべ床面積※1	8,630㎡	5,200㎡	2,090㎡	1,250㎡
建築年（築年数）	1974年（49年）	1974年（49年）	1978年（45年）	1990年（33年）
主な課題等	<ul style="list-style-type: none"> 高経年 長期修繕計画が未策定。策定に向けた合意形成が困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 高経年 漏水が多発 区分所有者の入れ替わりが多く、単身高齢者も多いため連絡が困難 	<ul style="list-style-type: none"> 高経年 外観上も劣化が進行 管理組合の実態がない 管理規約が未策定 管理費等が低水準、修繕積立金と分けて管理していない。 	<ul style="list-style-type: none"> リゾートマンション 外観上も管理水準の低さが露呈 居住・利用している区分所有者なし。空き家が放置。 管理組合・規約が無く、管理費・修繕積立金は未徴収
課題①	○	○	○	○
課題②	○	○	○	—
課題③	—	—	○	○

※1：10㎡未満は四捨五入

③モデル支援について

■ 資産価値の評価

- 長期修繕計画案の検討にあたっては、資産価値や解体費用を試算したうえで、資金計画を検討している
- 土地の査定は専門家に簡易査定を依頼、解体費は地元解体業者の協力を得た

物件名	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション
敷地面積	1,700㎡	990㎡	720㎡	1,300㎡
区域区分	市街化区域	市街化区域	市街化区域	非線引き都計区域
用途地域	第一種住居地域	準工業地域	商業地域	無指定地域
指定建ぺい率	60%	60%	80%	70%
指定容積率	200%	200%	400%	400%
現況階数（再掲）	10階	11階	7階	4階
現況戸数（再掲）	187戸 (住宅176戸)	75戸 (住宅70戸)	43戸 (住宅41戸)	23戸
現況総床面積（再掲）	8,630㎡	5,200㎡	2,090㎡	1,250㎡
現況実容積率 (指定容積率比率)	約500% (約2.5倍)	約525% (約2.6倍)	約290% (約0.7倍)	約100% (約0.25倍)
解体費A	5億8000万円	3億7000万円	1億150万円	5,200万円
土地の査定額B ※2 (㎡単価)	1億 400万円 61,000円/㎡	5,820万円 59,000円/㎡	2,520万円 34,900円/㎡	455万円 3,140円/㎡
更地に戻した場合の 資産価値 B - A	▲4億7600万円	▲3億1200万円	▲7,620万円	▲4,745万円

※2：土地の査定額は、この金額での売却を保証するものではない

③モデル支援について

■ Aマンションへの対応（前橋市 築49年 187戸）

→ 築75年まで延命させる最低限の維持策の提案

課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

維持管理や修繕には一定の理解のある区分所有者が多いが、管理費・修繕積立金の支払額は限定的



- ・ 今後25～30年建物を延命させ築75年をめどに除却、土地売却を予定すると仮定
- ・ 築75年後まで建物を最低限維持させ、その後解体を想定（定期的な大規模修繕や永続的な延命はしない）

課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定

（資金計画）

- ・ 土地の査定額－解体費がマイナスにならない資金計画
→ 築75年時に解体費用を残す計画
- ・ 修繕積立金の値上げ
- ・ 年間100万円の修繕予備費を毎年計上積み立て
- ・ 劣化の進んでいる雑排水管の更新は借入で実施

（修繕内容）

- ・ サッシ交換は区分所有者の負担
- ・ 定期的な小修繕や改善工事を取りやめ
- ・ 全面足場をかけて行う大規模修繕工事は見合わせ
- ・ 汚水管の改修、EVリニューアルを取りやめ

管理組合からの反応

- ・ 今より快適性が劣るものになっても構わない人もいるのに解体の結論は理事会としては受け入れ難い
- ・ 25年後に解体した後に収入もなく次の住処に困る人もいる
- ・ アンケート結果を修繕積立金の値上げの理由に使えると思うので、その点は良かった

③モデル支援について

■ Bマンションへの対応（高崎市 築49年 75戸）

→ 築75年まで延命させる最低限の維持策の提案

課題① 区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

維持管理や修繕には一定の理解のある区分所有者が多いが管理費・修繕積立金の支払額は限定的
区分所有者の高齢化対策が必要

↓

- 築75年をめぐりに除却、土地売却を予定すると仮定
- 築75年後まで建物を最低限維持させ、その後解体を想定（定期的な大規模修繕や永続的な延命はしない）
- 管理人に過度な負担等を負わせない、管理組合が主導となった具体的な対策を提案

課題② 目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定

（資金計画）

- 土地の査定額－解体費がマイナスにならない資金計画
→築75年時に解体費用を残す計画
- 修繕積立金の値上げ
- 年間100万円の修繕予備費を毎年計上積み立て
- 劣化の進んでいる雑排水管の更新は借入で実施

（修繕内容）

- サッシ交換は区分所有者の負担
- 定期的な小修繕や改善工事を取りやめ
- 全面足場をかけて行う大規模修繕工事は見合わせ

管理組合からの反応

- 解体費用を用意しておく必要はあるのか
- 管理組合から区分所有者に本人の死後のことを話すのは難しく感じる

③モデル支援について

■ Cマンションへの対応（伊勢崎市 築45年 43戸）

→築75年まで延命させる最低限の維持策＋管理規約策定・総会開催支援

課題①区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

- 維持管理や修繕には一定の理解のある区分所有者が多いが、管理費・修繕積立金の支払額は限定的
 - 今後25～30年建物を延命し、築75年をめどに除却、土地売却を予定すると仮定
 - 建物を最低限維持させ、その後解体を想定（定期的な大規模修繕や永続的な延命は考えない）
- 管理組合が機能しておらず、管理規約もない
 - 延命を想定した長期修繕計画を進めるための管理規約の整備

課題②目指す維持管理水準に即した長期修繕計画の策定

（資金計画）

- 土地の査定額－解体費がマイナスにならない資金計画
 - 築75年時に解体費用を残す計画
- 修繕積立金の値上げ
- 年間100万円の修繕予備費を毎年積み立て

（修繕内容）

- サッシ交換は区分所有者の負担
- 定期的な小修繕や改善工事を取りやめ
- 全面足場を掛ける大規模修繕は見合わせ
- 外壁剥離など危険個所と消防法定期点検を優先

課題③長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営

- 現状に合った管理規約の案を作成・提案
 - 標準管理規約をもとに案を作成。理解しやすいよう1条ごとに選択肢を提示し、区分所有者の意思を反映
- 総会を開催するための書類作成支援

管理組合からの反応

- 公社の支援を受けて、管理規約を定めたい（令和5年度末に臨時総会にて、管理規約承認）

③モデル支援について

■ Dマンションへの対応（長野原町 築33年 23戸）

→ 区分所有者の名簿整備＋建物保全の提案

課題①区分所有者のニーズに寄り添った管理水準のレベルを明確化

管理組合、管理規約がない



- 管理組合の設立

課題③長期修繕計画を適正に執行するための管理組合の健全な運営

- 区分所有者名簿の整備
- コンタクト可能な区分所有者へのヒアリング(電話またはオンラインミーティング)
- 区分所有者2名とは現地立ち会いを実施
- 連絡の取れた区分所有者間での名簿を共有＋建物保全方針について提案

管理組合からの反応

- 近年現地へ行っている人は少ない。高齢などを理由に現地に行けない人もいる
- 鍵がない等を理由に現地に入れない人もいる
- 区分所有者間のつながりはほぼなく、管理組合設立で動けそうな人をお互い知らない
- 物件を前向きに利活用したいという声はない

④事業の成果

④事業の成果

■モデルマンションに対する支援の成果

- ① 物件の資産価値や解体費用を具体的な数字で示した。
- ② 令和4年度に比べより具体的に、修繕積立金の不足規模を示した。
- ③ 個別に、必要な長期修繕の内容を再検討した。
- ④ 管理組合がほぼ機能していないマンションに対し、管理組合の役割の理解を促し、管理規約の承認まで支援した。
- ⑤ 放置されていた物件の区分所有者数名と現地を一緒に確認し、建物の保全を考えるきっかけをつくった。

④事業の成果

■事業の総括

- ① 太田市の23マンションで調査を行い、令和3年度からの3カ年で、
県内マンションの約95%で調査を実施した。
- ② 第三者の専門家が**身の丈に合わせた長期修繕計画案を提案**し、
区分所有者にアンケートを行ったことで、管理費・修繕積立金等の
増額の必要性が客観的に受け止められる材料を提供できた。
- ③ **解体費用や土地の資産価値を具体的な数字で示した**ことで、
建物寿命を直視し、**先送りされがちな長期修繕計画の検討を促せた**。

④事業の成果

■ 今後の課題 1/2

- ・ 県内約95%のマンションに対し調査を実施したが、管理組合等とコンタクトの取れないマンションが残る。
 - **市町村が管理組合と連絡を取れる方法の構築が課題**
(例えば、管理組合専用ポストの設置を義務づけるなど)
- ・ 建物を永続的に使用したい多くの区分所有者には、建て替えや解体などが現実的な問題として受け入れにくい。
 - **マンション需要が限られており、戸数増による建替費用の捻出が難しいなか、資産価値を維持するための負担を受け入れやすい提案をどう行うかが課題**

④事業の成果

■ 今後の課題 2/2

- ・ 管理組合の設立や運営の適正化支援は、キーパーソンを特定できれば、専門家派遣等により可能。
 - リゾートマンションでは、区分所有者との接触が難航。
 - 接触が取れたとしても、費用面などから、一時的な専門家派遣だけでは解決が困難
- ・ 県内には特定空き家化の予防が必要なマンションが存在。
 - 管理組合を機能させる支援を、低廉に提供することが課題

ご清聴ありがとうございました