

マンションの管理適正化に関する調査検討業務

平成28年度マンション管理適正化に関する調査検討業務 実施概要

■ 管理組合・区分所有者アンケート調査

- ・国土交通省が5年毎に行っている「マンション総合調査」について、オンライン化の可能性を検討するため、郵送・オンライン併用方式※により、管理組合・区分所有者に対するアンケート調査を実施した。（※依頼文書・調査票は全て郵送、回答者は郵送・オンラインシステムいずれでも回答可）
- ・調査項目は、サンプルとして「マンション総合調査」と同じ設問のほか、外部専門家の役員としての活用、発注の適正化に係る実態・意向の把握、マンションを巡る最近の重要課題（民泊、改修工事等）等に関する設問もあわせて設定した。

調査対象	調査項目		
管理組合	<ul style="list-style-type: none"> ○マンション管理実態（H25マンション総合調査と同様・類似） ○外部役員の活用（実態、活用意向、支払報酬） ○発注ルールの適正化（ルールの有無・対象、運用実態） ○改修工事の実態調査（工事内容、決議要件等） ○民泊についての実態・意向 等 		
区分所有者	<ul style="list-style-type: none"> ○マンション管理実態（H25マンション総合調査と同様・類似） ○外部役員の活用（実態、活用意向、支払報酬） ○発注ルールの適正化（ルールの有無・対象、運用実態） ○民泊についての実態・意向 等 		
	発送数	回収数	回収率
管理組合	1,000 ((公財)マンション管理センター経由100 +(一社)マンション管理業協会経由900)	439	43.9%
区分所有者	2,000 (1000組合×2名)	915	45.8%

■ 有識者等へのヒアリング調査等

下記2つの内容について、それぞれ有識者や実務者等へのヒアリングにより調査した

1. 外部専門家の管理組合の役員としての活用実態や課題・留意点等の把握

<実施概要>

- ・平成28年7月29日～平成29年2月23日
- ・関係団体： 4団体
- ・弁護士等の有識者： 5者
- ・管理会社： 5社

※この他、文献調査等により、管理組合への役員派遣を行っているNPO法人2団体、有識者3者の見解・実態等について把握した。

2. 組合による大規模修繕工事等の発注に係る実態等の把握

<実施概要>

- ・平成28年7月29日～平成29年2月23日
- ・関係団体： 5団体
- ・建築士（個人）： 1者
- ・管理会社： 4社

■ 以上の他、文献調査や過去の国土交通省補助事業のフォローアップ等により、事例分析等を併せて行った。

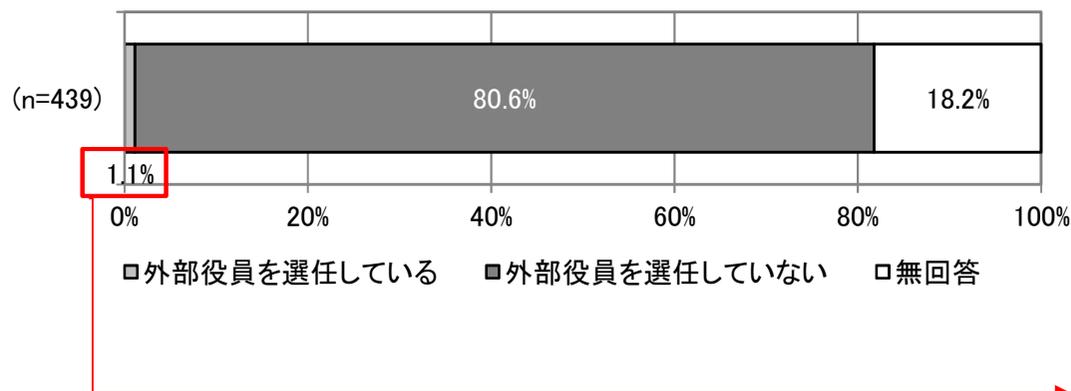
1. 外部専門家の役員としての 活用方法に関する検討

1-1 外部専門家の活用状況

■管理組合アンケート調査

- 外部役員を選任している管理組合は、1.1%（5組合）。
- 5組合では、役員としてマンション管理士（管理業務主任者との兼務を含む）、建築士が選任され、総会・理事会の開催・運営、長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事の実施などを行っている。

図 外部役員を選任状況



資料)国土交通省調査(平成28年12月)

表 5組合における外部役員の活用

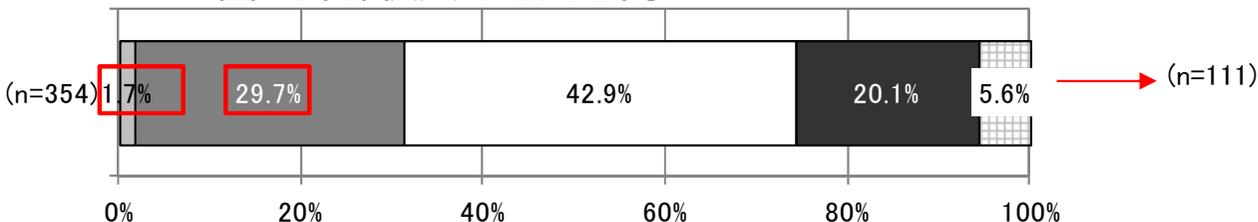
所在地	築年	戸数	棟数	管理事務の方法	資格	専門家が行っている業務内容
東京都	2000年以降	約300戸	団地	完全な委託管理	マンション管理士	総会の開催・運営 理事会の開催・運営 管理規約の改正 大規模修繕工事の実施
神奈川県	2000年以降	約500戸	団地	完全な委託管理	マンション管理士	総会の開催・運営 理事会の開催・運営 管理規約の改正
大阪府	2000年以降	約80戸	単棟	完全な委託管理	マンション管理士 (兼) 管理業務主任者	総会の開催・運営 理事会の開催・運営 管理規約の改正 長期修繕計画の作成・見直し
長野県	1980年代	約90戸	単棟	完全な自主管理	建築士	長期修繕計画の作成・見直し 大規模修繕工事の実施 耐震診断・改修工事の実施
東京都	1990年代	約120戸	単棟	完全な委託管理	建築士	理事会の開催・運営

1-2 外部専門家の活用意向

■管理組合アンケート調査

- 将来の外部役員の活用意向については、「検討している」「将来的に必要となれば検討したい」が合わせて3割（111組合）に達する。
- 検討する理由は「区分所有者の高齢化」「役員のなり手不足」が4割超。他方で、行ってほしい業務は、「長期修繕計画の作成・見直し」「大規模修繕工事の実施」の割合が高い。

図 外部役員の活用意向



- 検討している
- 将来的に必要となれば検討したい
- 必要がないので検討しない
- 分からない
- 無回答

図 外部役員の選任を検討する理由（複数回答）

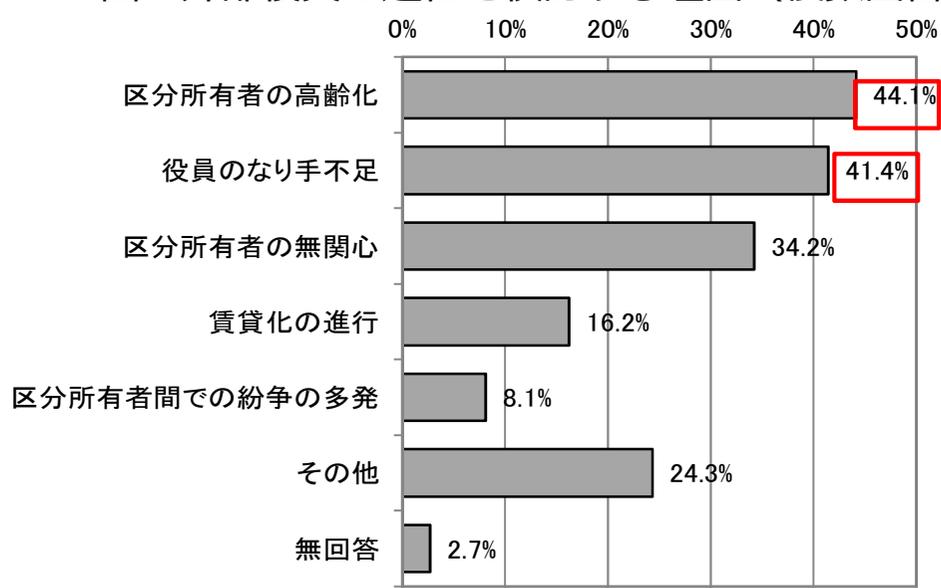
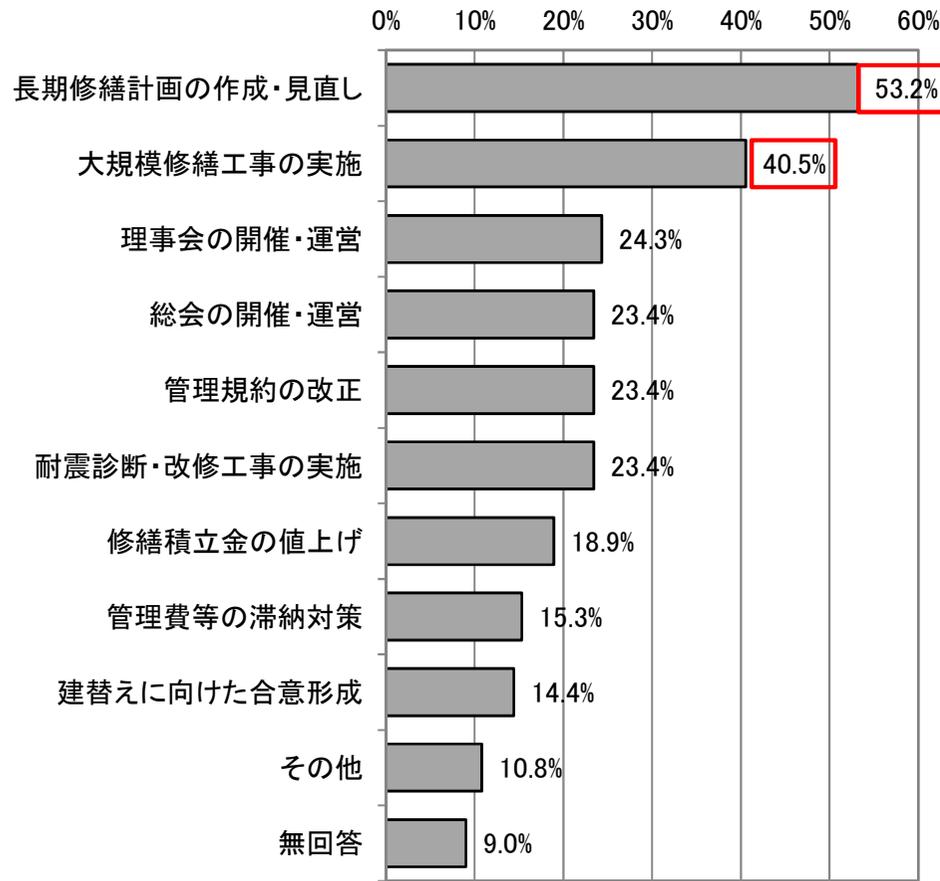


図 外部役員に行ってほしい業務（複数回答）



資料)国土交通省調査(平成28年12月)

1-3 外部専門家等の役員の報酬

■管理組合・区分所有者アンケート調査（続き）

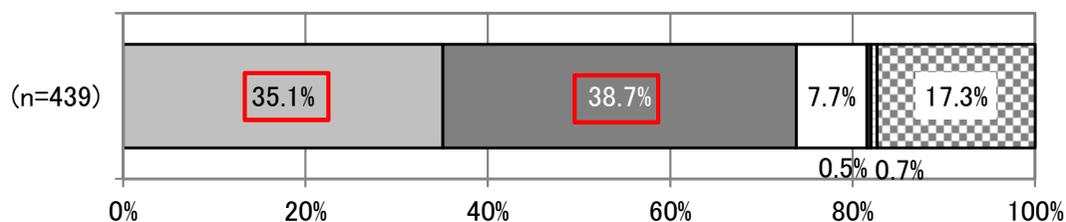
※あくまで、集計結果であり、推奨するものではない。

- 外部役員への月額報酬について、管理組合が支払える水準は「5万円未満」「報酬不要」がそれぞれ4割弱。区分所有者が妥当と考える水準は「5万円未満」が6割。

※一般役員の月額報酬の平均（各役職一律の場合）は、「2,600円」（H25マンション総合調査）

- 区分所有者が、自ら理事長を引き受ける場合に妥当と考える報酬は「無償」が6割弱。

図 管理組合が支払える外部役員報酬（月額）



□報酬は不要 ■5万円未満 □10万円未満 ■15万円未満 □15万円以上 □無回答

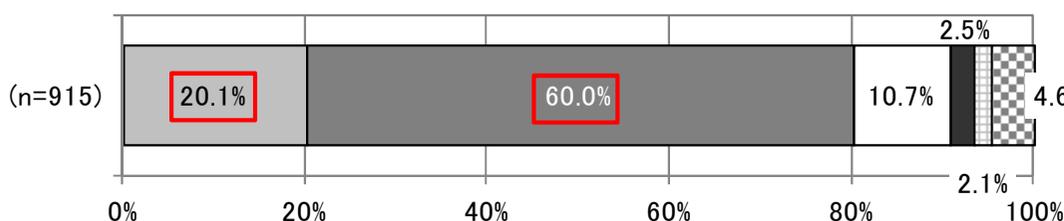
資料)国土交通省調査(平成28年12月)

表 実際の役員報酬月額の平均額
(外部専門家に限らず、区分所有者含む。)

- ・各役職一律の場合：2,600円/月
- ・一律でない場合：理事長9,200円/月
理事4,400円/月
監事4,100円/月。

資料)国土交通省平成25年度マンション総合調査(平成26年3月)

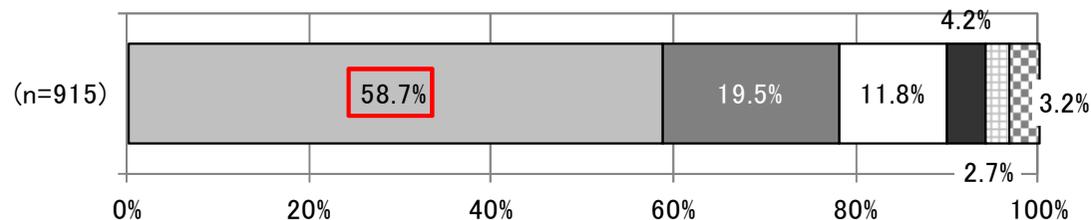
図 区分所有者が妥当と考える外部役員報酬（月額）



□報酬は不要 ■5万円未満 □10万円未満 ■15万円未満 □15万円以上 □無回答

資料)国土交通省調査(平成28年12月)

図 区分所有者自ら理事長になる際の報酬（月額）



□報酬は不要 ■1万円未満 □3万円未満 ■5万円未満 □5万円以上 □無回答

資料)国土交通省調査(平成28年12月)

※ なお、実際に外部専門家が理事長等に就任している事例では、国土交通省調査（平成28年12月）や平成25年度マンション総合調査（平成26年3月）で得られた調査結果よりも、高額となっている傾向が見られた。

1-4 外部専門家の役員就任の事例分析

- マンション管理士が実際に管理組合の役員（「管理者」を含む）に就任したマンション 11 事例について分析したところ、次のとおり。
- 必要に応じ、有識者ヒアリングや資料収集によって得られた、外部専門家の役員派遣を行っている NPO 団体の取組や、マンション管理業者が管理者に就任しているケース等で見られた例についても ※で付記している。

※あくまで、集計結果であり、推奨するものではない。

※一部、内容に不明点が存在する事例もあるため、必ずしも件数合計が11となっていない項目もある。

【1. マンションの状況】

- ・ いわゆる管理不全に近い課題を抱えたマンションが中心（役員のなり手不足（非居住区分所有者が多い、特定の区分所有者への固定化等）、管理費・修繕積立金が十分に・区分して徴収されていない、長期修繕計画がなく、計画修繕が行われていない、管理規約が制定・改正されていない等）。
- ・ 単純平均すると、概ね、築35年、総戸数40戸程度の中小規模、不在住戸（賃貸化・空き家化）の割合が約35%、60歳以上区分所有者が約45%程度。
- ・ 所在地は、東京都が9件、岩手が1件、沖縄が1件。

【2. 管理方式・役職】

- (1)理事・監事外部専門家型（理事会あり・管理者＝理事長）については、「理事長＝管理者」就任が2件、「監事」就任が2件、「その他理事」就任が2件。
- (2)外部専門家理事会監督型（理事会あり・管理者≠理事長）の「管理者」就任は1件。
- (3)外部専門家総会監督型（理事会なし）の「管理者」就任は4件。

※管理業者は、複合用途型、投資用等のマンションにおいて「管理者」「理事」に就任するケースが見られた。

【3. 外部専門家候補者との接点】

- ・ 個別の課題の支援や顧問等として支援していた専門家を選定した例が4件、自治体等の相談会・相談窓口等を契機とした例が5件、専門家団体を通じて接点を持った例が1件。管理組合・区分所有者による独自の情報収集による例もあった。

【4. 外部専門家の選任手続】

- ・ 正式な総会決議の前に、区分所有者アンケート、管理方式変更を検討する旨の総会決議、数回にわたる理事会や検討会を経ている例があった。
- ・ 役員選任の決議を行う総会において、関連する管理規約改正、細則、契約書、報酬に伴う予算等についてもあわせて決議した例が見られた。
- ・ ほとんどのケースで、正式な就任前から、規約改正案や契約書等の作成について、候補者が支援していた。

【5. 管理会社への委託】

- ・ 管理事務を管理会社に全面委託している例が5件、会計業務等の一部だけ委託している例が3件、自主管理が2件みられた。

1-4 外部専門家の役員就任の事例分析(続き)

【6. 監視体制】

- ・マンション管理士個人との契約であるため、派遣元の内部監査等を行っている例はなかった。**公認会計士等の外部機関による監査を細則に規定する例**があった。
 - ・管理組合内部の監視体制として、**区分所有者が監事に就任する例、理事会報告を随時行う例、廃止した理事会の代わりに数名の監査役を置く例**が見られた。
- ※管理会社が管理者に就任する際、区分所有者が監事として監査を行う例や、マンション管理士を監査人に就任させる例、重要事項を理事会・総会に上程する例があった。
- ※NPOの取組で、月例の報告会を開催している例、正副の担当を決めて副担当が相互監視の役割も果たす例があった。

【7. 権限の制限等】

- ・総会の議決を委任する場合は、外部専門家である管理者（議長）以外の者（他の組合員等）に委任することとした例があった。**区分所有者側からの解任はいつでも可、外部専門家からの辞任は3カ月前までに通知とする例**があった。
- ※NPOの取組で、外部理事長の判断で支出できる金額を一定額以下としている例も見られた。
- ※管理会社で、1万円以上の支出について、全て社内稟議を必要としている例があった。

【8. 利益相反の防止】

- ・発注業務等に関連して行われる利益相反行為について、**細則を定めている例**があった（違反者に対する処置を決める手続等）。
- ※管理会社では、管理者に就任した組合から修繕工事の元請けを引き受けないこととしている例があった。
- ※NPOの取組で、**マージン收受禁止の誓約書を提出する例**あり。
- ※専門家団体の中には、倫理規程で利益供与の拒否や報酬の明示、成功報酬業務の受管注意義務等を定める例もあった。

※あくまで、集計結果であり、推奨するものではない。

【9. 金銭の保全】

- ・**通帳は理事長（外部）、印鑑は理事（組合員）**が保管する例があった。
 - ・**出納業務は外部専門家に委託せず**監事が実施する例があった。
- ※管理会社では、保管口座の通帳は管理者（自社）、印鑑を監事が保管している例があった。
- ※NPOの取組では、**管理業者へ会計業務を委託**し、管理者に就任した者は印鑑・通帳保管等の会計業務に関与しない例があった。

【10. 保険・保障制度】

- ・役員に就任した専門家が、**組合財産毀損に係る賠償責任保険に加入することを、細則で義務付けている例**があった。
- ※専門家団体の中には、専門家向けの賠償責任保険を提供している例がある。
- ※NPOの取組では、身元信用の特約を含めたNPO活動総合保険に加入している例があった。
- ※なお、外部専門家ではない役員向けの賠償責任保険もある。

【11. 具体的な業務内容】

- ・外部専門家が取り組んだ具体的な課題への対応としては、**管理規約の改正が9件、修繕積立金、長期修繕計画の見直しが4件、管理委託契約書の改定が3件、管理組合活動の適正化（理事会の毎月開催など）が2件**であった。
 - ・基本的な業務内容として「管理組合役員として定められた業務の遂行」「管理規約及び使用細則等の改定支援」「長期修繕計画の作成支援」「管理組合の運営及び理事会の運営体制の改善支援」等を**契約書で明記**している実例があった。
- ※NPOの取組で、「金銭の取扱い及び通帳・印鑑の保管」、「管理規約等の大幅な制定・変更」、「大規模修繕工事の設計監理及び施工」、「建て替えに関する業務」などを**対象外としている実例**があった。

1-4 外部専門家の役員就任の事例分析 個別事例①

■外部専門家の活用事例①

- ・理事会を設置せず一部の区分所有者への負担が集中していたマンションにおいて、総会監視型の第三者管理者方式の導入に取り組んだ事例

【竣工年(築年数)】平成7年(築21年) 【エリア】東京都 【総戸数】49戸 【建物】単棟型 【階層】6階建
【理事会の有無】あり → 廃止 【管理方式】管理業者への全面委託 【その他】複合用途型・賃貸化進行

課題

元々区分所有者が少ないこと(多数戸所有者が存在)、賃貸化の進行によって自己居住の区分所有者が少ない。これにより、役員が固定化し、一部の区分所有者に管理組合業務の負担が集中。

理事会の定期開催が困難な状況。

修繕積立金の4,500万円程度の不足が見込まれたが、見直しを主導する役員がいなかった。

取組

第三者管理者方式の導入

- ✓理事会監視型から総会監視型へ移行
- ✓マンション管理士が管理者に就任
- ✓管理規約の改正(第三者管理者の業務を総会資料の作成、総会の開催、外部との会議の際の議事録作成を明確化)
- ✓区分所有者2名が監査人に就任(任期1年、再任可能)
- ✓導入後の総会運営の工夫として、総会の議決を委任する場合は、外部専門家である管理者(議長)以外の者(他の組合員等)に委任することとした
- ✓出納業務は管理業者の業務とした(規約でも明記)
- ✓解任ルールの明確化
契約更新は総会決議が必須
辞任の際は3か月前に通知。解任は少数組合員が総会を招集して決定

成果

一部区分所有者への負集中の解消等

- ✓区分所有者の負担軽減、有償で業務を行う管理者へ忌憚なき意見が提示可能
- ✓定期開催困難だった理事会は、廃止

管理者の専門的知見に基づく適切な対応による管理適正化

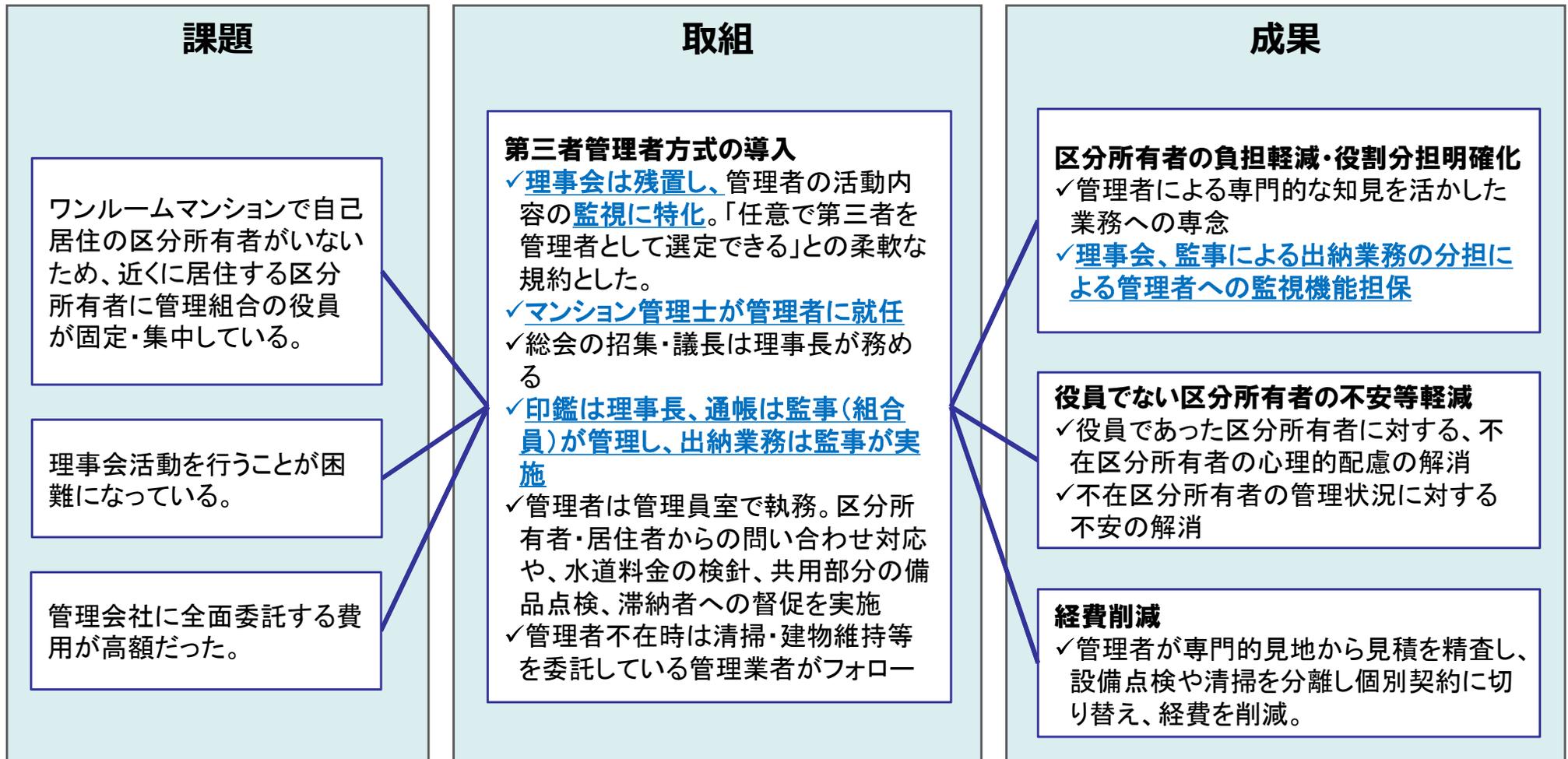
- ✓長期修繕計画見直しや修繕積立金徴収額の値上げの検討を管理者が主導し、管理会社に複数案の作成を指示し、総会に上程
- ✓組合活動の報告がされることで、各区分所有者の意識が高まった。

1-4 外部専門家の役員就任の事例分析 個別事例②

■外部専門家の活用事例②

- ・一部の区分所有者への負担が集中していたワンルームマンションにおいて、理事会を併存した第三者管理者方式の導入に取り組んだ事例

【竣工年(築年数)】平成4年(築24年) 【エリア】沖縄県 【総戸数】45戸 【建物】単棟型 【階層】8階建
【理事会の有無】あり 【管理方式】管理業者への全面委託(事後的に一部委託へ移行)
【その他】ワンルーム

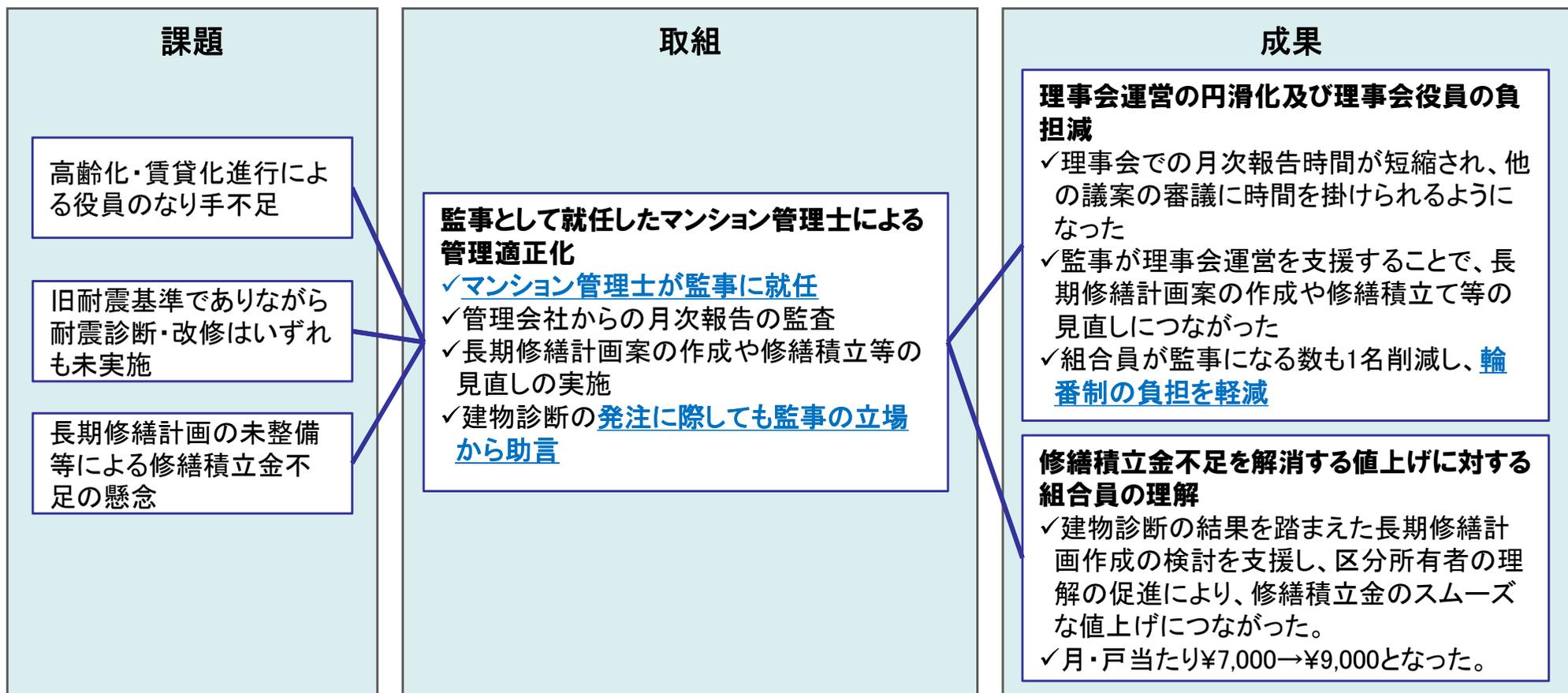


1-4 外部専門家の役員就任の事例分析 個別事例③

■外部専門家の活用事例③

- ・役員不足の問題に直面している旧耐震基準マンションにおいて、外部専門家を監事に登用することで、建物診断をベースとした長期修繕計画案の作成や修繕積立金の見直しに取り組んだ事例

【竣工年(築年数)】昭和42年(築49年) 【エリア】東京都 【総戸数】30戸 【建物】単棟型 【階層】5階建
【理事会の有無】あり
【管理方式】日常清掃、定期清掃、植栽選定以外の業務を管理業者へ委託(分譲後長期間自主管理だった)
【その他】外部専門家は監事に就任、賃貸化進行



2. 管理組合による大規模修繕工事等の 発注に係る実態等の把握

2-1 大規模修繕工事の発注の実態(工事内容)

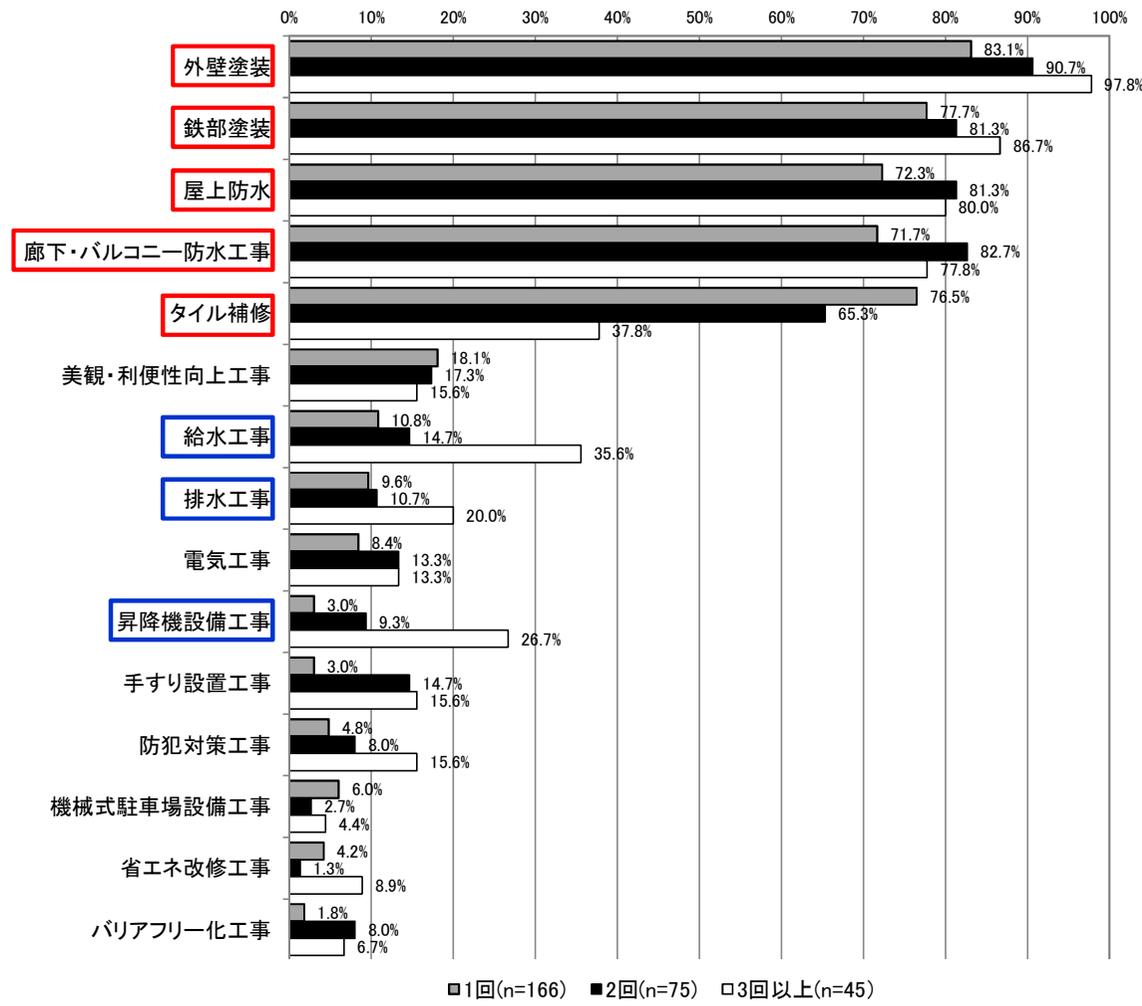
■大規模修繕工事の主な内容

■管理組合向けアンケート調査による大規模改修工事の実施内容については、既存のガイドライン等で示されている工事内容と概ね一致。

表 大規模修繕工事の典型的な工事内容

大規模修繕工事の実施回数	典型的な工事内容
第1回 (築後10~15年、一般的には12年)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁塗装、<u>タイル補修</u>、<u>屋上防水</u>、<u>廊下・バルコニー防水工事</u>、<u>鉄部塗装</u> 昇降機設備補修
第2回 (築後24~30年、一般的には24年)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁塗装、<u>タイル補修</u>、<u>屋上防水</u>、<u>廊下・バルコニー防水工事</u>、<u>鉄部塗装</u> 鉄部・金物等補修、<u>給水・排水設備の補修</u> 昇降機設備取替
第3回 (築後36~45年、一般的には36年)	<ul style="list-style-type: none"> 外壁塗装、<u>タイル補修</u>、<u>屋上防水</u>、<u>廊下・バルコニー防水工事</u>、<u>鉄部塗装</u> 鉄部・金物等補修、<u>給水・排水設備の補修</u> 外構補修、建具取替(バルコニー手摺、窓サッシ、玄関扉等) 昇降機補修
第4回 (築後48~60年、一般的48年)	第3回目の大規模修繕で長期周期(30年~40年)の計画修繕項目が終わっていないもの

図 大規模な修繕・改修工事の実施内容(実施回数別)



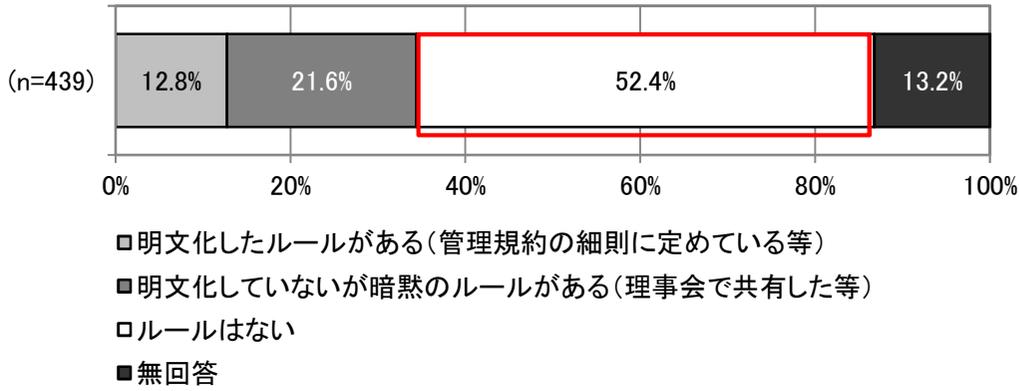
資料)国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン 長期修繕計画作成ガイドラインコメント」(平成20年)、国土交通省「平成25年度マンション総合調査」(平成26年)、(財)住宅総合研究財団「事例に学ぶマンションの大規模修繕」(平成22年)、田邊邦夫「マンション長寿命化のための大規模修繕工事4つのポイント」(平成25年)より、三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

2-2 大規模修繕工事の発注の実態(ルールの有無等)

■ アンケート調査 (管理組合向け)

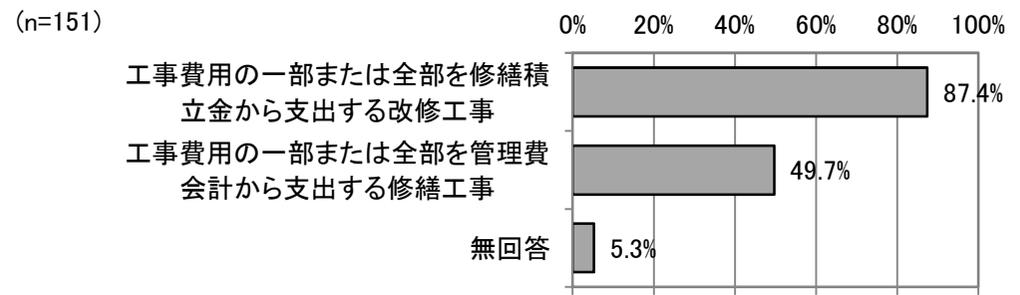
- 工事の発注・業者選定に係るルールについて、管理組合のが52.4%が「設けていない」、21.6%が「暗黙のルールがある」、12.8%が「明文化したルールがある」と回答。
- ルールの対象となる工事のうち、「工事費用の一部または全部を修繕積立金から支出する改修工事」が9割弱。

図 工事等の発注・業者選定のルールの有無



資料) 国土交通省調査(平成28年12月)

図 工事等の発注・業者選定のルールの対象 (複数回答)



資料) 国土交通省調査(平成28年12月)

表 修繕工事の発注等に関する細則の規定内容の例

適用対象	すべて工事に適用	
	多額の工事(臨時工事含む)	少額の工事
指名競争入札または見積合わせ方式を採用	設計・監理方式を採用し、外部専門家に組合側のパートナーとして設計・監理を委託	原則として見積合わせ方式を採用 特別な事情(固有技術など)がある場合は特命発注方式を採用
監理業者: 集合住宅での設計監理業務経験を有する一級建築士等資格をもつマンション管理士が在籍する設計事務所、または管理会社 施工業者: ゼネコンまたは専門業者を対象会社規模、資本金、年間工事高、経営状態、実績等を踏まえ選択		内容により責任施工方式を可 当該工事に実績のある専門業者を選択
見積の査定	複数の理事及び専門委員の立会いのもとで開封し、内容を比較検討	
業者の決定	理事会は、専門委員会の意見を求め、理事の4分の3以上の賛同を得て業者を決定 必要に応じて選定理由をできるかぎり明確・公正にしたうえで業者を決定	
工事契約	(修繕積立金を取り崩すような)大規模修繕工事を実施する場合は、総会の議決が必要。総会の承認を得た上で、工事契約を締結	

資料) 神奈川県のマンスヨンの実例より

2-3 大規模修繕工事の発注の実態(業者選定で重視する点等)

■アンケート調査 (区分所有者向け)

- 工事等の発注・業者選定にあたっての重視すべき点として、「品質の高さ」、「アフターケアの充実度」、「安全性」の割合が高い。
- 工事等の発注・業者選定が適正であると考えられるものとして、「相見積もりを取っている」、「区分所有者向け説明会を開催している」、「ルールに則って発注している」の割合が高い。

図 発注・業者選定にあたって重視すべき点 (複数回答)

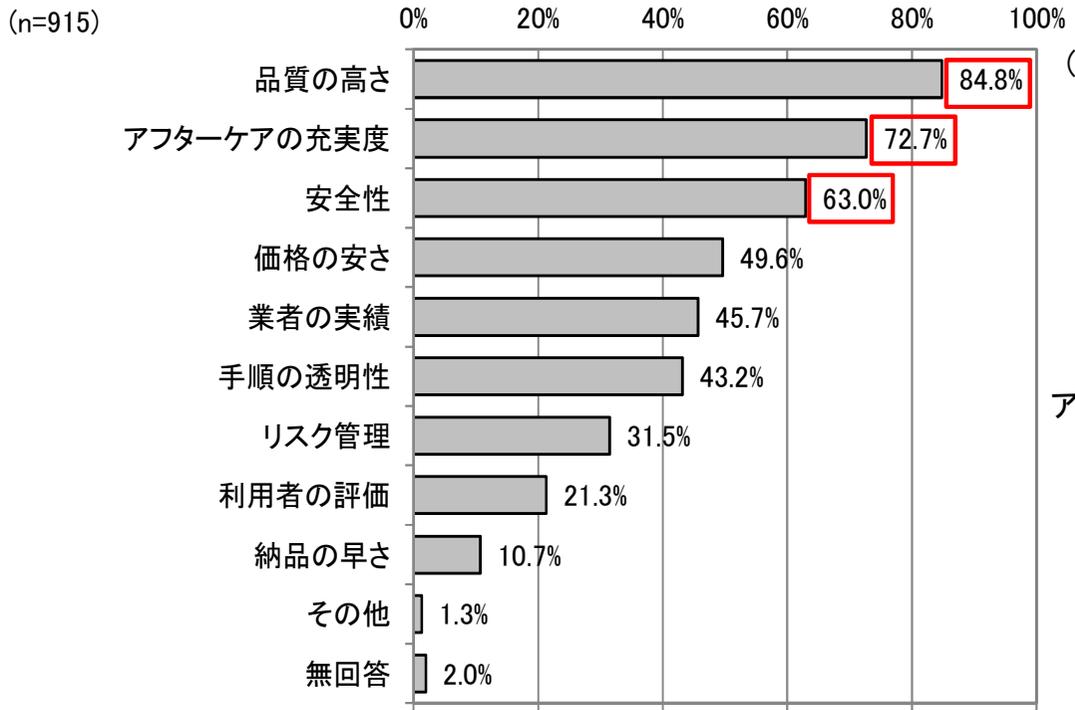
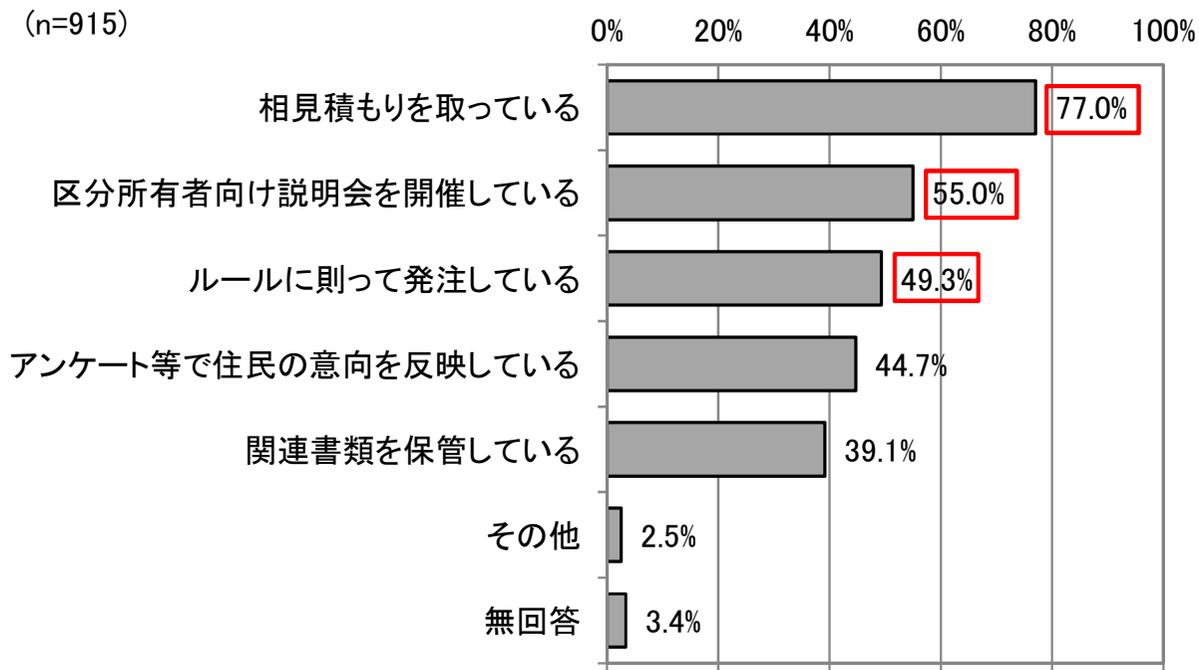


図 工事等の発注・業者選定が適正であると考えられるもの (複数回答)



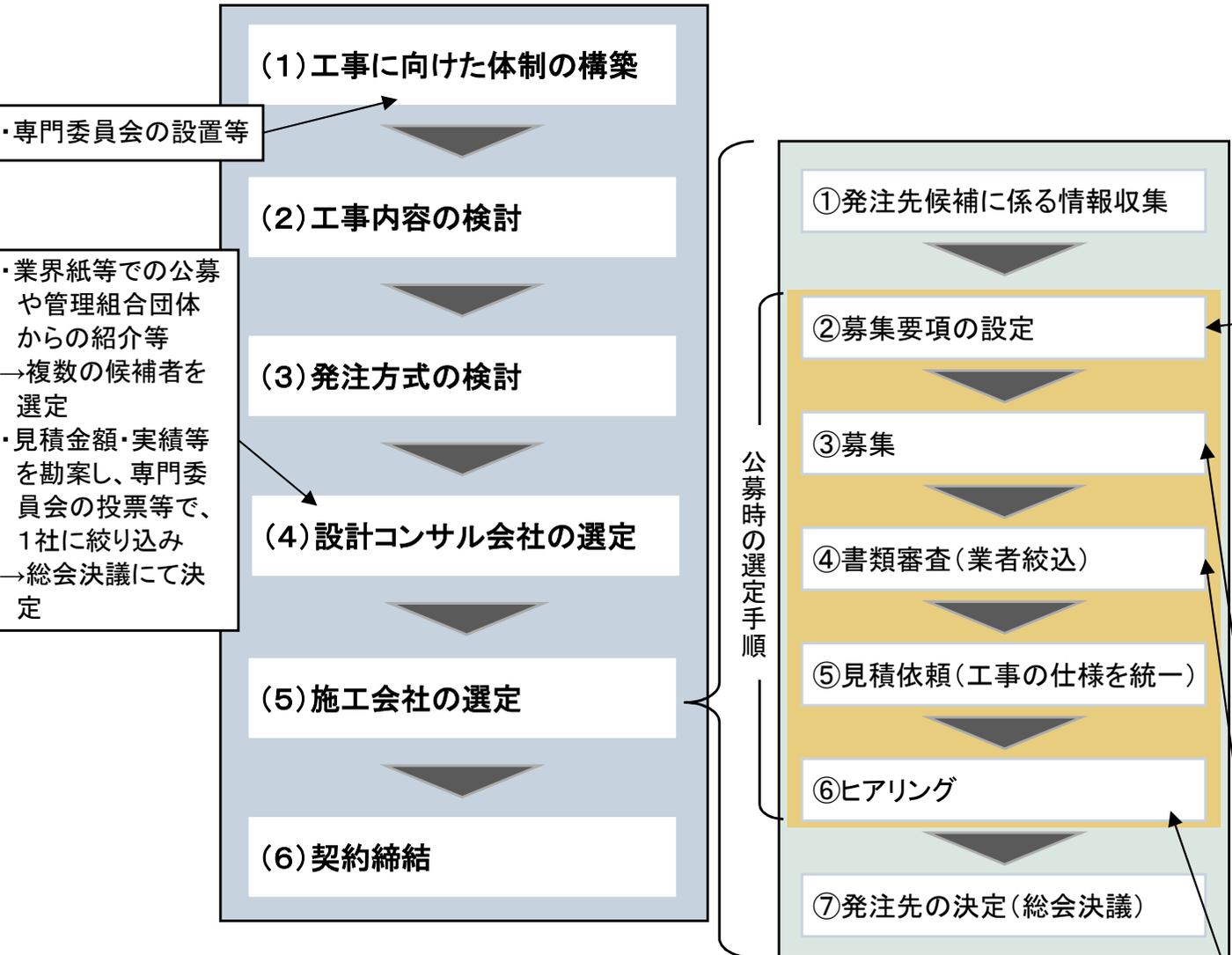
資料)国土交通省調査(平成28年12月)

資料)国土交通省調査(平成28年12月)

2-4 大規模修繕工事の発注の実態(フロー)

■ 有識者等ヒアリングより得られた大規模修繕工事の発注契約までの一般的な検討フロー

<設計・監理方式・見積合わせ方式の場合>



・専門委員会の設置等

・業界紙等での公募や管理組合団体からの紹介等
→複数の候補者を選定
・見積金額・実績等を勘案し、専門委員会の投票等で、1社に絞り込み
→総会決議にて決定

公募時の選定手順

工事名称	〇〇マンション大規模修繕工事
建物概要	RC造〇階建て〇戸
工事場所	〇〇県〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番〇〇号
工事概要	防水、タイル張り替え、〇〇等
工事期間	〇〇年〇〇月～〇〇年〇〇月(工期〇ヶ月)(予定)
募集期間	〇〇年〇〇月〇〇日(金)～〇〇年〇〇月〇〇日(金)正午〆切 ※郵送・持参
応募要件	<ul style="list-style-type: none"> ・資本金〇〇円以上、経営規模等評価結果通知書を取得、過去〇年間で赤字決算を計上していない ・同規模の分譲マンションの実績〇件以上 ・〇級建築士または〇級施工管理技士の資格を有する者を配置できる ・完成保証や瑕疵保険加入がされている 等
提出書類	参加申込書、会社概要、建設業許可のコピー、経営規模等評価結果通知書のコピー、直近〇年間財務諸表、関連実績一覧、現場代理人の職歴と資格、保険加入の関係資料等
問合せ先	〇〇マンション管理組合 〇〇 電話:〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇 メール:〇〇〇〇@〇〇〇〇

資料) 「建通新聞」に掲載されている公募情報等の集計結果より

・業界紙等での公募や情報収集等にてピックアップし、複数の候補に提案提出を依頼

・書類による、実績、経営状況、現場担当者等を比較し、5社程度に絞り込む

・業者の基本姿勢、安全対策、住民対応、アフターケア、現場代理人の資質(説明能力・人柄)を審査
 ・プレゼンテーション・質疑を実施し、専門委員会の投票等やスコアリング等により候補を決定

・マンション大規模修繕工事は、検討開始から工事完了まで2年以上を要することが多い。

2-5 大規模修繕工事の発注の実態(業者選定の事例)

- 業界団体、有識者等からのヒアリング及び過去の国土交通省補助事業により得られた、管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントや中立的な立場を保つ形の施工会社選定方法の実例は以下のとおり。

■ <指摘されている事例>

(発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタント)

- ・ 最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚したため、契約は見送り。なお、同コンサルタントは実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。

- ・ 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝えている事実が発覚。当該設計会社は業務の辞退を申し出た。辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。

- ・ 一部のコンサルタントが、自社にバックマーゲンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生。

■ <公正な取組事例>

(技術資料の作成、管理組合の意思決定等、適切な情報を基に透明な形での施工会社選定をサポートする設計コンサルタント)

- ・ 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積りを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。

- ・ 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して担当役員が個別面談等を行い、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。
施工会社は、ゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

- ・ 設計会社は、マンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補5社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して1社に絞り込み、定期総会で承認。
施工会社は、専門紙で公募し、5社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が1社に絞り込み、臨時総会で承認。

2-6 長期修繕計画策定状況の中間的調査

■長期修繕計画・修繕積立金（管理組合アンケート）

- 長期修繕計画がある管理組合が87.0%。うち、修繕積立金があるのは82.5%。
- 計画の期間は26～30年が最も多く、約5割。
- 住生活基本計画の成果指標である、「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合」は47.8%（同計画では、46%（平成25）→70%（平成37））で、大きな進捗は見られなかった。

図 長期修繕計画の有無

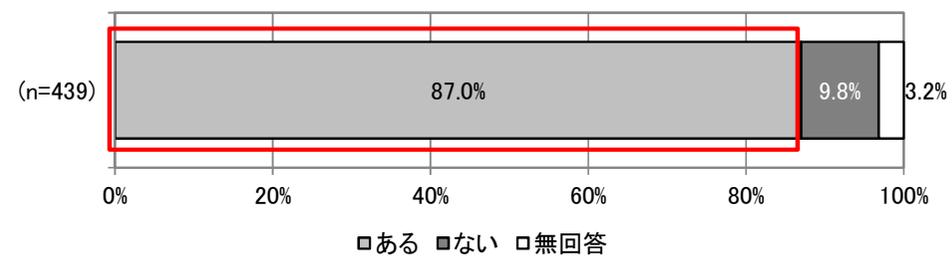


図 修繕積立金の有無

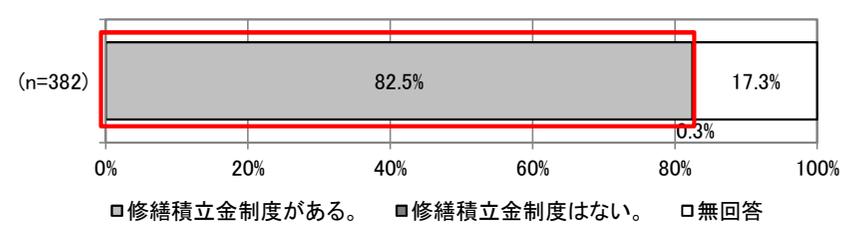


図 長期修繕計画の期間

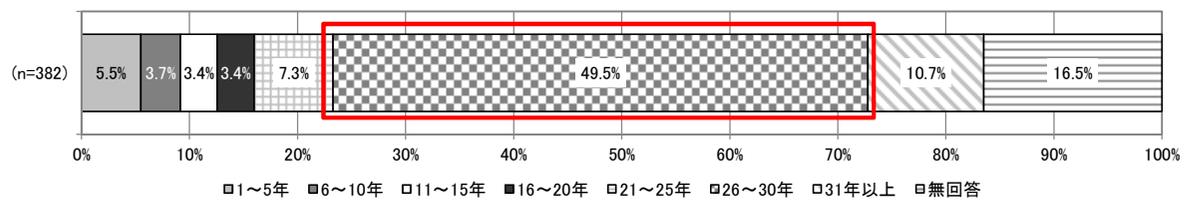
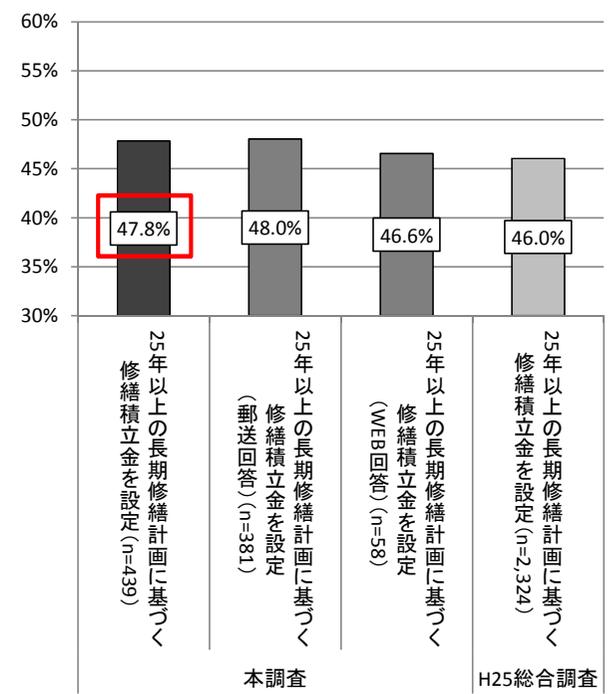


図 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の設定有無



資料) 国土交通省調査(平成28年12月)

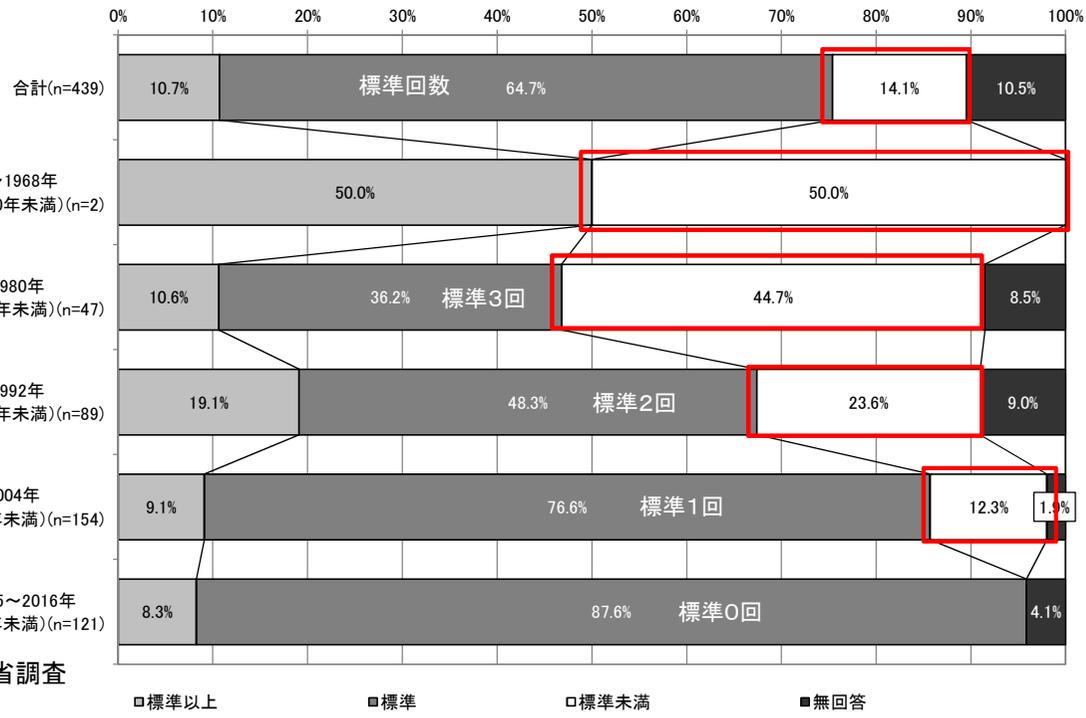
2-7 改修工事の実施状況把握に向けた管理組合アンケート調査 ①

■マンションストック更新の状況のうち、建替え件数は全数把握している（H26：約250件（累計））が、改修工事の件数等は把握できていない。他方、膨大な改修工事については全数把握は困難。
 →管理組合アンケート結果を用いて、改修工事の実施状況を推計する方法について検討した。

- 大規模な修繕・改修工事（※1）を標準的な12年周期（※2）で実施していない割合は14.1%で、高経年ほど実施していない割合が増加する傾向。標準的に実施できている割合は64.7%、標準的な回数を超えて実施している割合は10.7%。
- 過去最大の工事（金額ベース）の目的は、「計画修繕工事」86.4%、「グレードアップのための改良工事」が9.7%。総会での「4分の3特別決議」が3割、「2分の1決議」が5割。

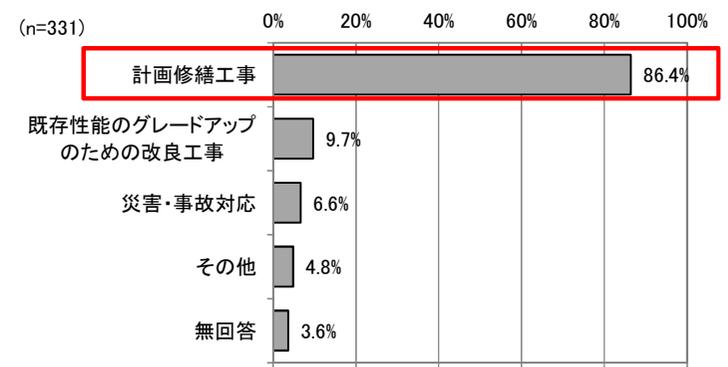
※1 大規模な修繕・改修工事とは、修繕積立金や借り入れによって費用の一部又は全部を調達して実施した工事、共用部分の著しい変更該当する工事、耐震改修工事、建替えに匹敵する長寿命化工事などの、大きな修繕・改修工事

図 大規模な修繕・改修工事の実施回数



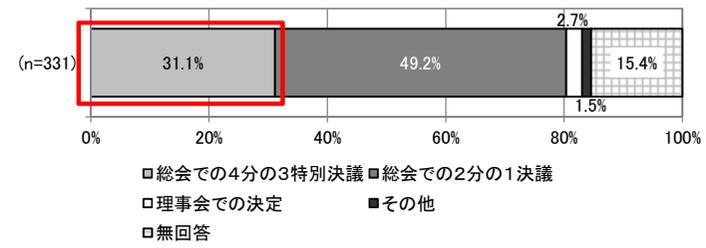
資料)国土交通省調査 (平成28年12月)

図 実施目的



資料)国土交通省調査(平成28年12月)

図 決議方法



資料)国土交通省調査(平成28年12月)

※2 「長期修繕計画作成ガイドライン」における修繕周期が「12年程度」としているため、「標準」は経過した12年周期分の標準的な工事回数は完了しているが12年周期までに行う標準的な工事回数は未実施、「標準未満」は経過した12年周期分の標準的な工事回数を未実施、「標準以上」は来たる12年周期までに行う標準的な工事回数以上を実施済、とした。

2-8 改修工事の実施状況把握に向けた管理組合アンケート調査 ②

■高経年のマンション（築30年以上）に限ると、次の通り。

(→ 本アンケートで回答のあった439管理組合のうち、築30年以上は94組合(全体の21.4%)。)

■ 「大規模な修繕・改修工事※を実施したことがある」築30年以上の管理組合は、98.9%。

→うち、「質の高い住宅ストックへの更新」がされた改修工事（管理組合単位）に限定すると定義ごとに、それぞれ次の実施状況と推計される。

資料)国土交通省調査(平成28年12月)

「質の高い住宅ストックへの更新」の定義	築30年以上の管理組合のうち実施した割合 (本アンケートの回答結果)	全国の実施状況(推計) (全国の築30年以上のストック数約2万6千組合(下記注)に、実施割合(左記)を乗じた単純推計)
案1 大規模な修繕・改修工事を、12年周期※又はこれを超える頻度で実施	72.3%	約18,900組合
案2 性能向上工事※を2種類以上実施 (※耐震性向上、バリアフリー化工事、断熱性向上工事、省エネ改修工事、防犯対策工事、美観・利便性向上工事のいずれか)	17.0%	約4,460組合
案3 総会での4分の3以上特別多数決議※で工事実施 (※区分所有法第17条により、共用部分の形状又は効用の著しい変更には、原則、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要(通常計画修繕の場合は、不要))	31.9%	約8,370組合
案4 グレードアップのための改良工事を実施	11.7%	約3,060組合

(注) 平成27年末現在、分譲マンションストック数全体約623万戸、うち築30年以上が約162万戸(26.0%)。
1組合当たり平均61.82戸((一社)マンション管理業協会マンション管理受託動向調査)とすると、築30年以上は約26,200組合。

2-9 その他(耐震改修等についての意向)

■ 耐震性向上工事 (管理組合向けアンケート) ・ 耐震性についての考え (区分所有者アンケート)

- 耐震性向上工事について、全体では2.7%、旧耐震基準で建設されたマンションでは7.4%が実施している。(※H25総合調査の類似設問での耐震改修工事実施割合の3.6%から増加。)
- マンションの耐震性について、「耐震性が確保されているため心配していない」が半数を超えた一方、「耐震性が確保されているかわからない」が17.2%、「地震の被災の可能性はあるが、今のままで仕方ない」が13.9% (※) に上った。

図 耐震性向上工事の実施状況

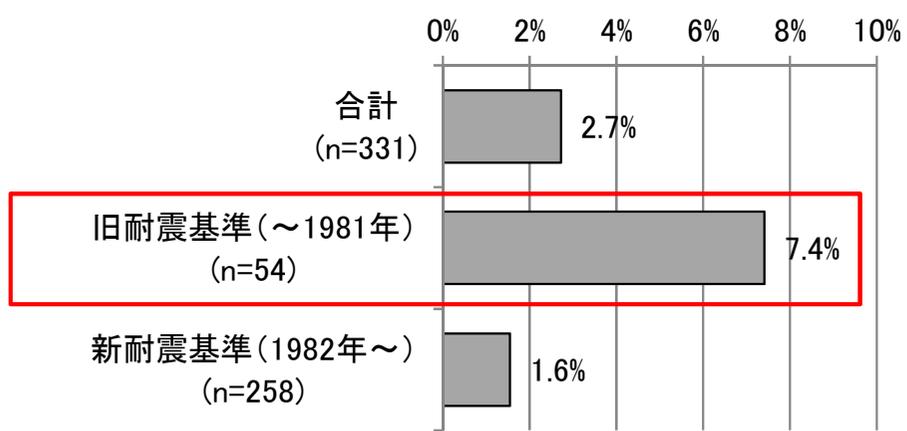
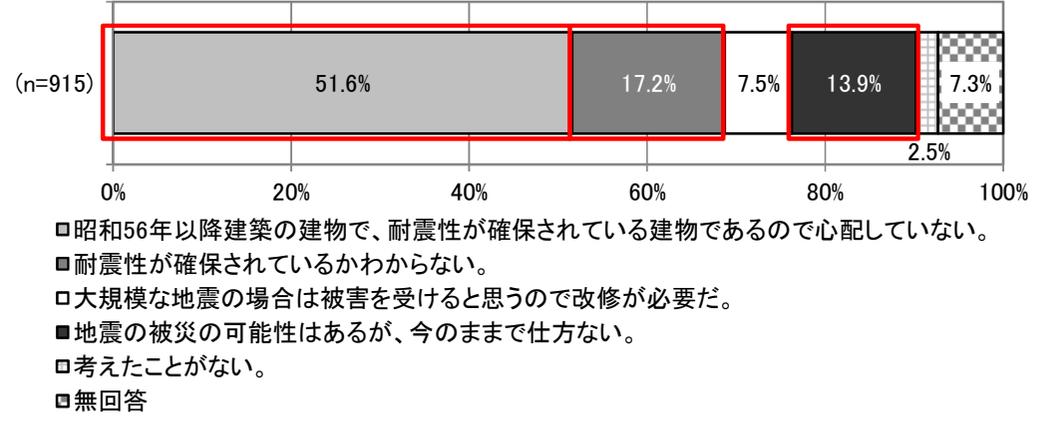


図 耐震性についての考え



資料)国土交通省調査(平成28年12月)

資料)国土交通省調査(平成28年12月)

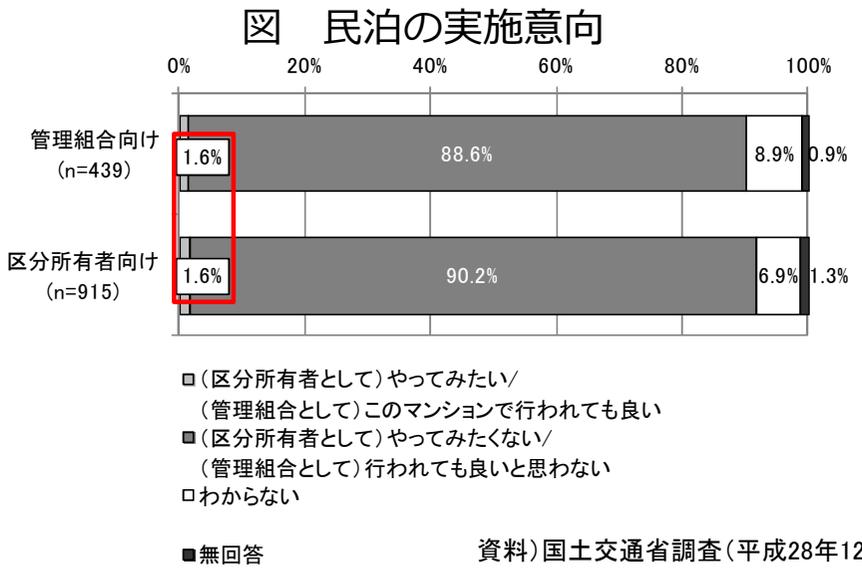
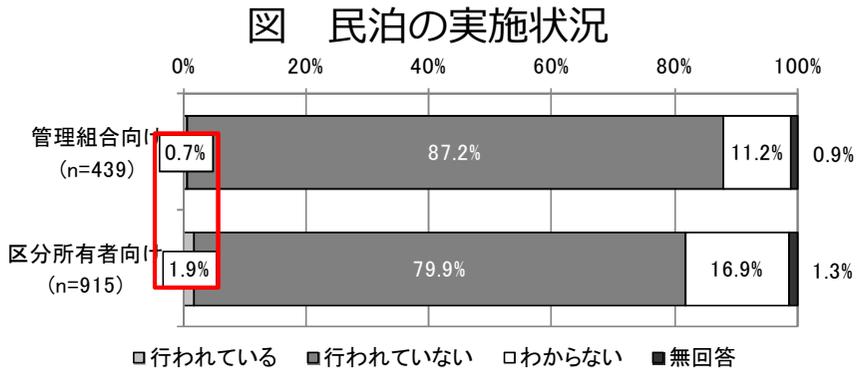
※本調査では、大規模な改修・修繕工事のうち、工事費用の最も大きな工事で行った工事内容(複数回答可)で「耐震性向上工事」を選択した割合を示した。
 ※大規模な修繕・改修工事とは、修繕積立金や借り入れによって費用の一部又は全部を調達して実施した工事、共用部分の著しい変更該当する工事、耐震改修工事、建替えに匹敵する長寿命化工事などの、大きな修繕・改修工事
 ※平成25年度マンション総合調査では、旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち、耐震診断を行った管理組合が33.2%、そのうち「耐震性がないと判断された」割合は32.6%で、さらに耐震改修工事を「実施した」が33.3%であった。この結果から、旧耐震基準マンションで耐震改修工事を実施した割合は3.6%と算出される。

3. その他

3-1 その他(民泊についての意向等)

■管理組合・区分所有者アンケート

- 「民泊が実施されている」との回答は、管理組合、区分所有者で各々1~2%程度。
- 管理組合のうち、「このマンションで民泊が行われても良い」は1.6%、「行われても良いと思わない」が88.6%。



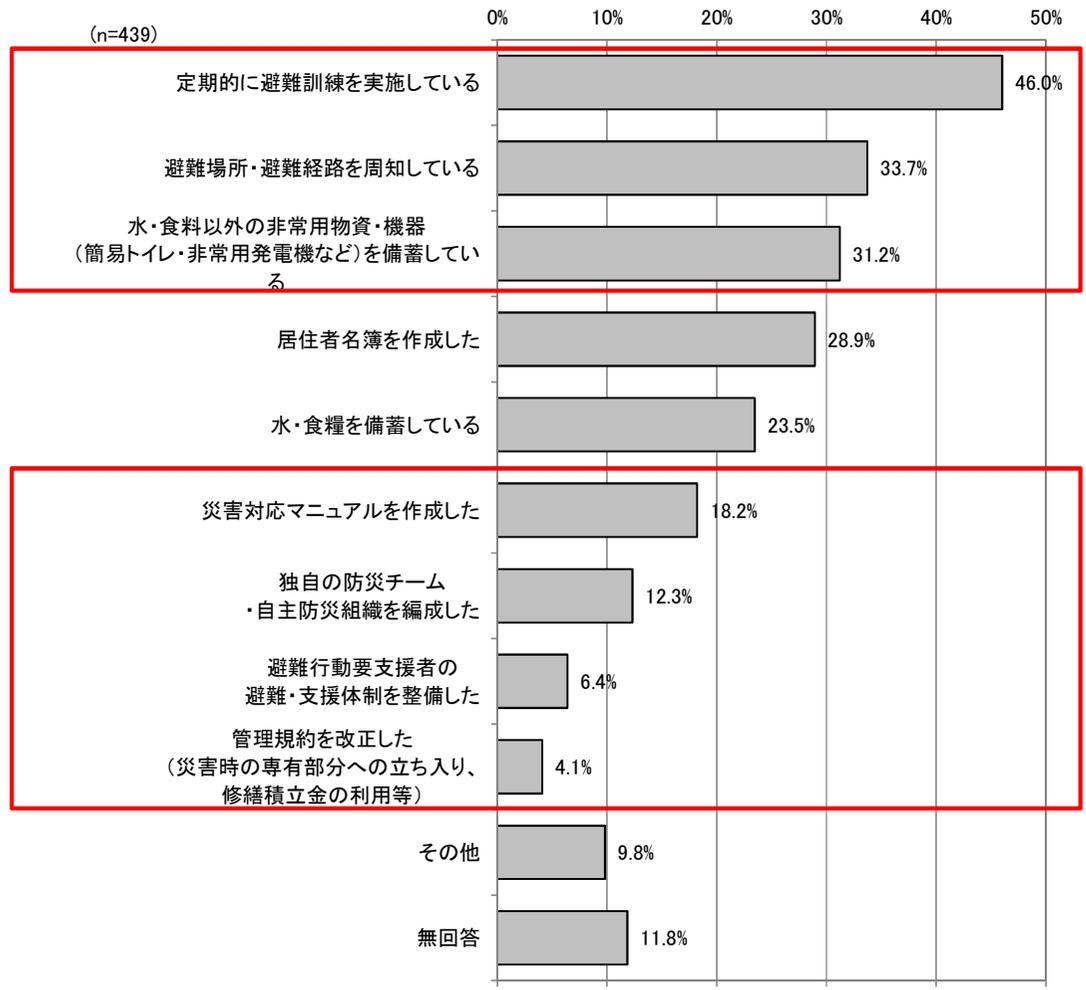
資料)国土交通省調査(平成28年12月)

3-2 その他(災害対策の実施状況)

■管理組合アンケート

■ 災害対策の実施状況は、「定期的な避難訓練」「避難場所・経路の周知」「非常用物資・機器の備蓄」が3割を超えた。一方「災害対応マニュアルの作成」「独自の防災組織の編成」「要支援者の支援体制整備」「災害対応に必要な管理規約改正」等は2割を下回った。

図 災害対策の実施状況



資料)国土交通省調査(平成28年12月)

3-3 その他(H28標準管理規約改正事項に関する意向等)

■区分所有者アンケート

- いわゆるコミュニティ活動のうち、支出しても構わないとの回答は、標準管理規約でも支出項目とされている「防災・防犯訓練」が8割超で最大。強制徴収される管理費から支出するのは適切でないと考えられる「自治会費」を管理費から支出しても構わないと5割強が回答しており、判例等の考え方が十分に認知されていないことが明らかとなった。引き続きH28標準管理規約改正の趣旨の周知を図る必要。
- 駐車場の入れ替え制は、「実施している」が4.2%に対し、「実施していないが必要である」が12.0%。また、「駐車場は不足していない」が45%弱で最大であった。

図 コミュニティ活動への管理費支出の是非

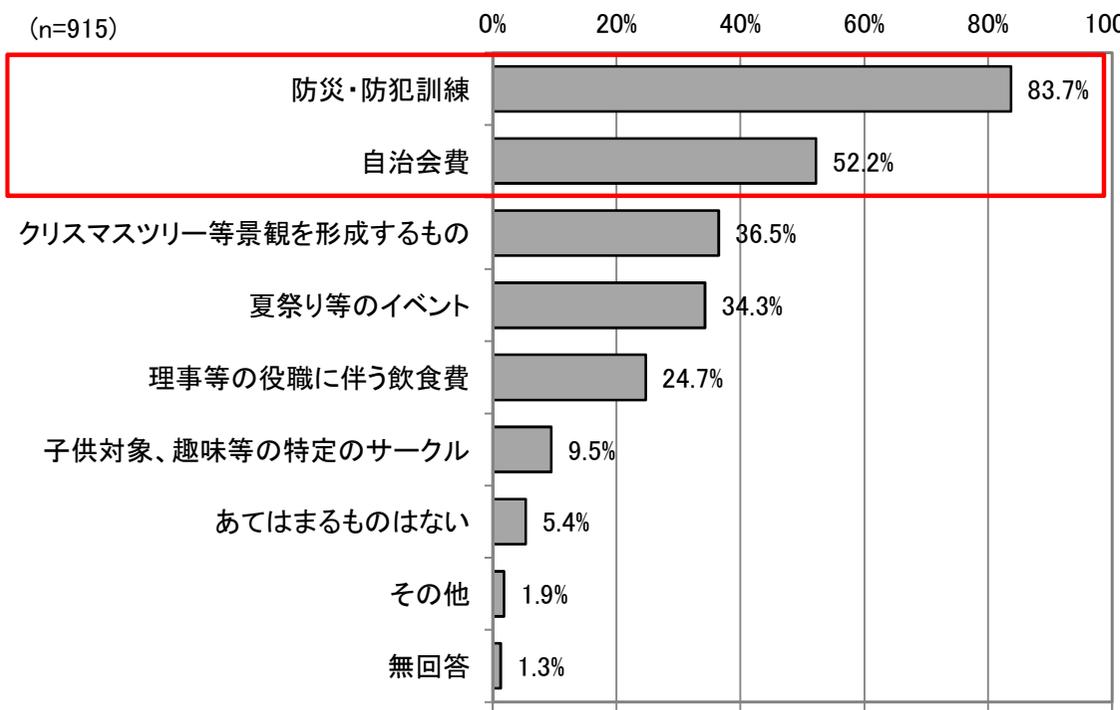
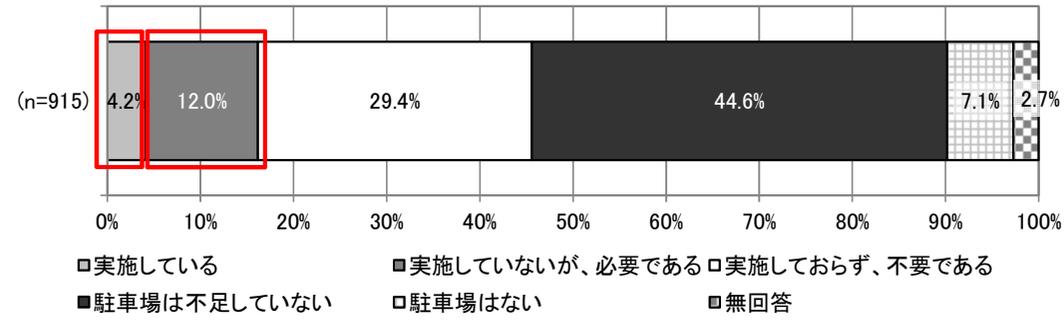


図 駐車場の入れ替え制実施の是非



資料)国土交通省調査(平成28年12月)