

## 「令和4年度宮城県マンション管理状況調査」の概要

宮城県では、マンション管理の状況を把握するため、仙台市を除く県内市町に立地するマンションを対象として「宮城県マンション管理状況調査」を実施しました。

その概要は以下のとおりです。

### ① 調査の概要

#### 1. 調査対象

仙台市以外の県内市町村に立地する「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定するマンションの管理組合（124団体）

#### 2. 調査項目

- (1) 建築時期、住宅の戸数などのマンションの概要
- (2) 管理組合の運営状況
- (3) 長期修繕計画の作成状況
- (4) 大規模修繕工事の実施状況
- (5) 自主防災組織の結成状況などの防災上の取組
- (6) その他のマンション管理に関すること

#### 3. 調査期間

令和4年9月16日から令和5年6月9日まで

#### 4. 調査方法

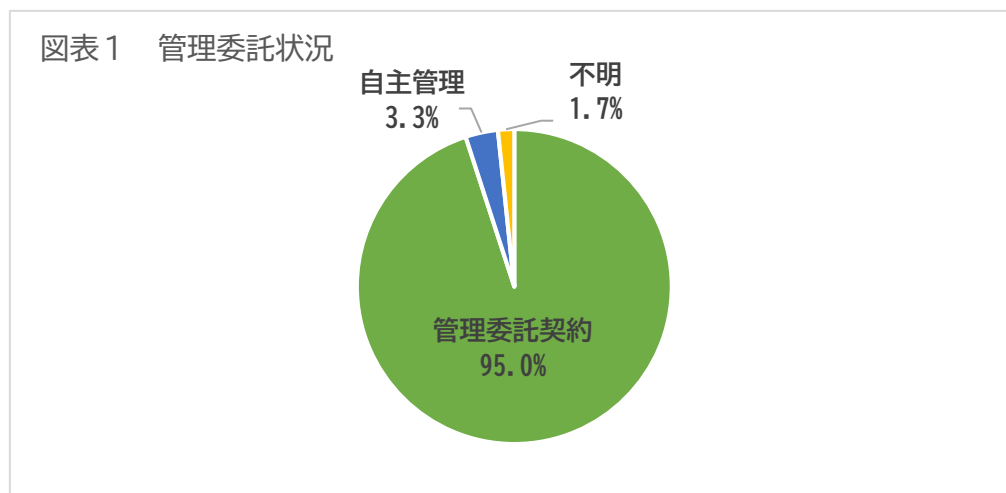
マンションの管理組合等の代表者に上記調査項目を記載した調査票を送付し、回答記入後の調査票を郵送により回収

#### 5. 回収率

48.4%（60団体／124団体）

## ② 管理組合の運営状況

- ・管理形態については、管理委託契約を行っている組合が全体の95%を占めています(図表1参照)。

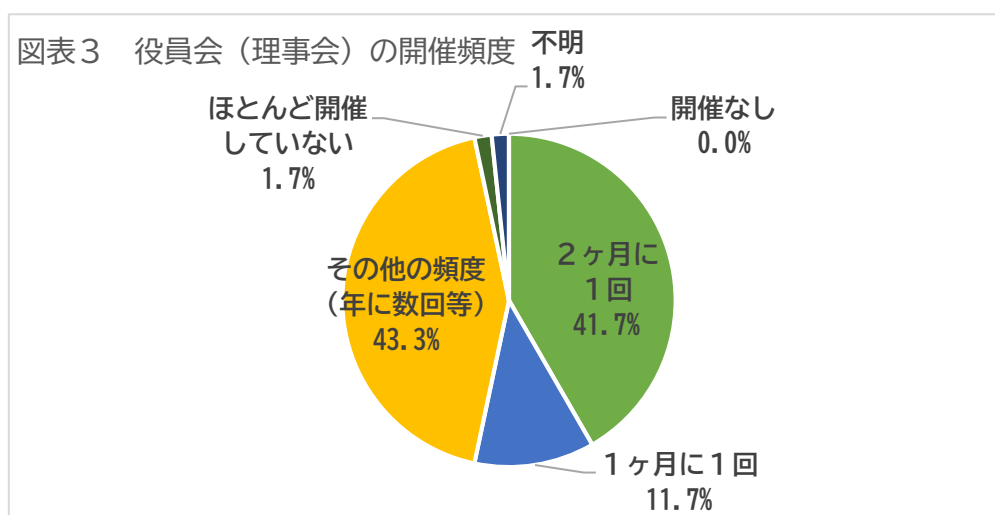


- ・総会の開催頻度については、回答のあった60組合すべてが年1回以上の頻度で総会を開催していました。(図表2参照)

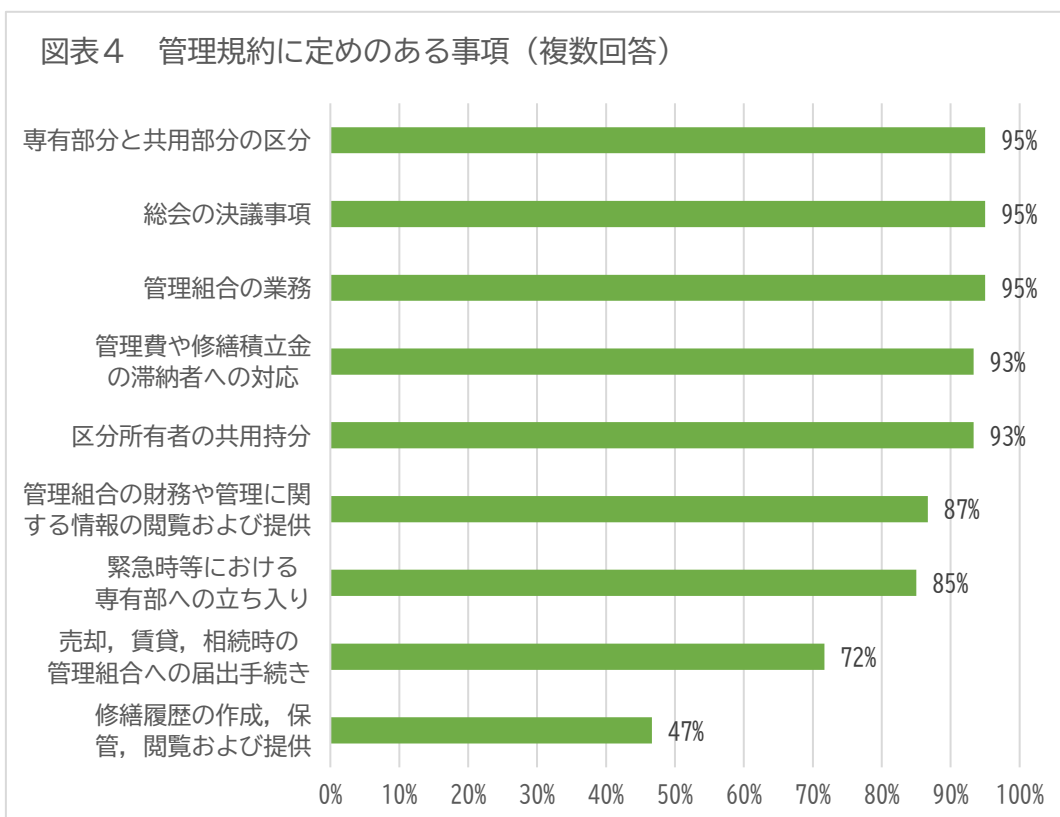
図表2 総会の開催状況

|              | 年に1回以上開催 | 開催しない年もある | 開催したことがない |
|--------------|----------|-----------|-----------|
| 全体<br>(N=60) | 100.0%   | 0.0%      | 0.0%      |

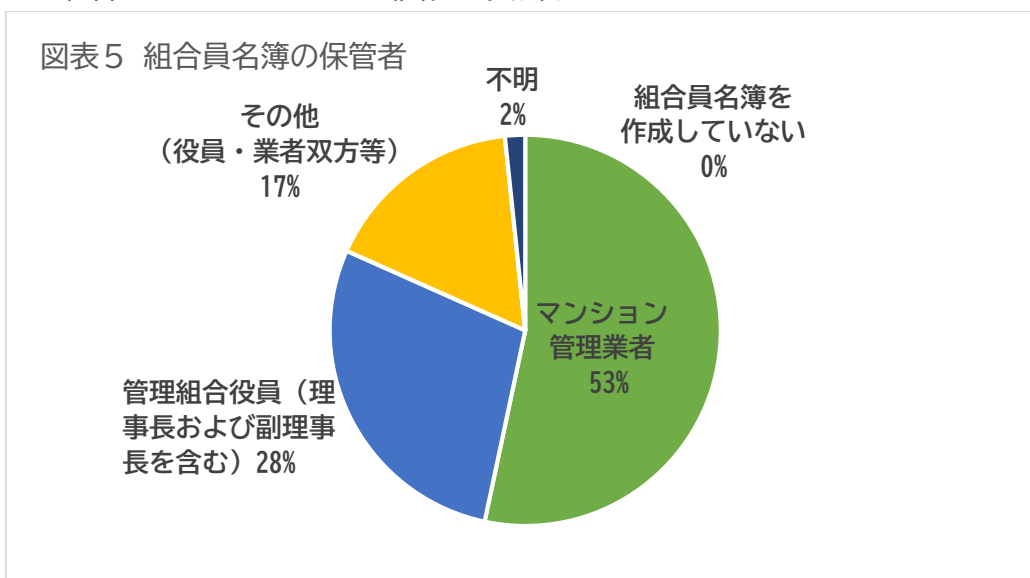
- ・理事会の開催頻度については、半数以上の組合が2カ月に1回以上の頻度で理事会を開催していました(図表3参照)。



・管理規約の内容について、修繕履歴の作成等を除く項目については70%以上の組合で定められていました（図表4参照）。

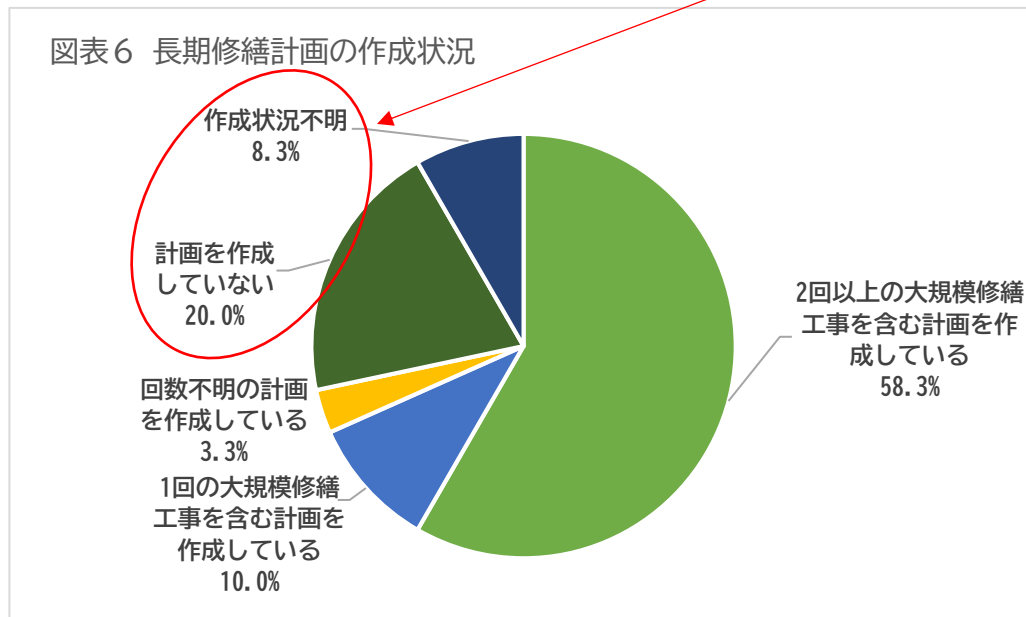


・組合員名簿及び居住者名簿の保管者については、マンション管理業者が53%を占めており、次いで管理組合役員の割合が28%となっています。組合員名簿を作成していない組合はありませんでした（図表5参照）。



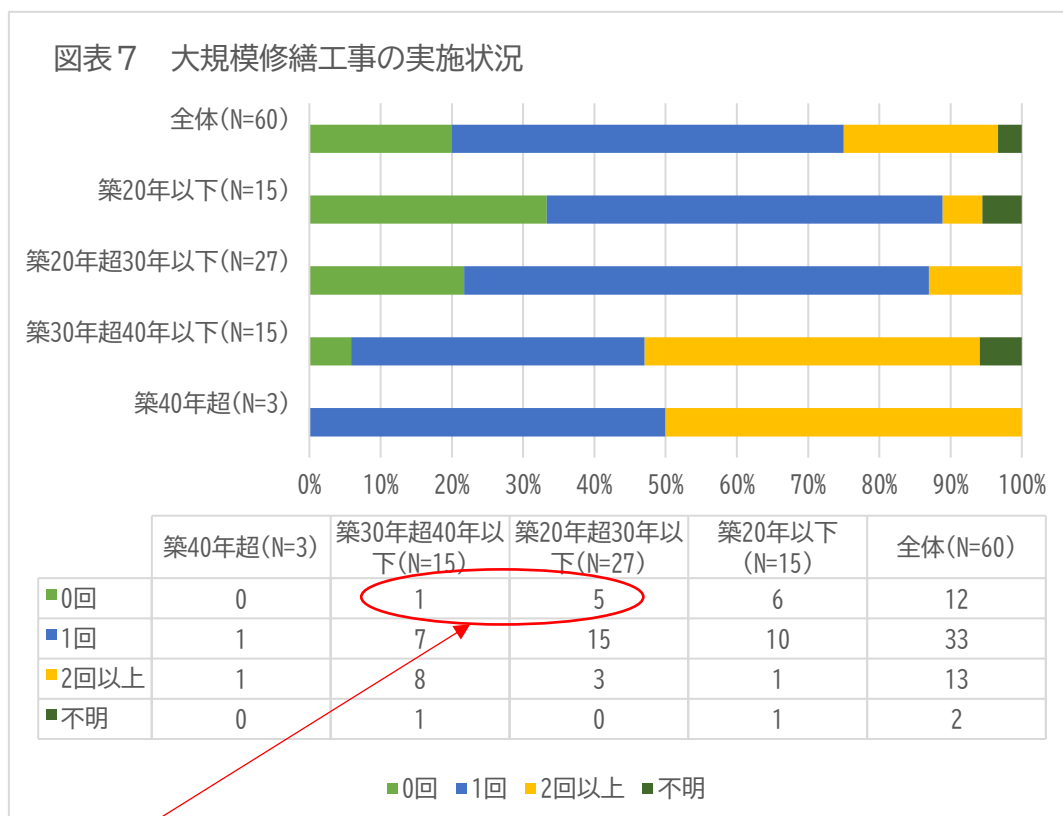
### ③ 長期修繕計画の作成状況

- ・長期修繕計画を作成している組合の合計は71.6%となっています（図表6参照）。
- ・また、長期修繕計画を作成していない組合と作成状況不明の組合の合計は28.3%となっています。（課題例）



#### ④ 大規模修繕工事の実施状況

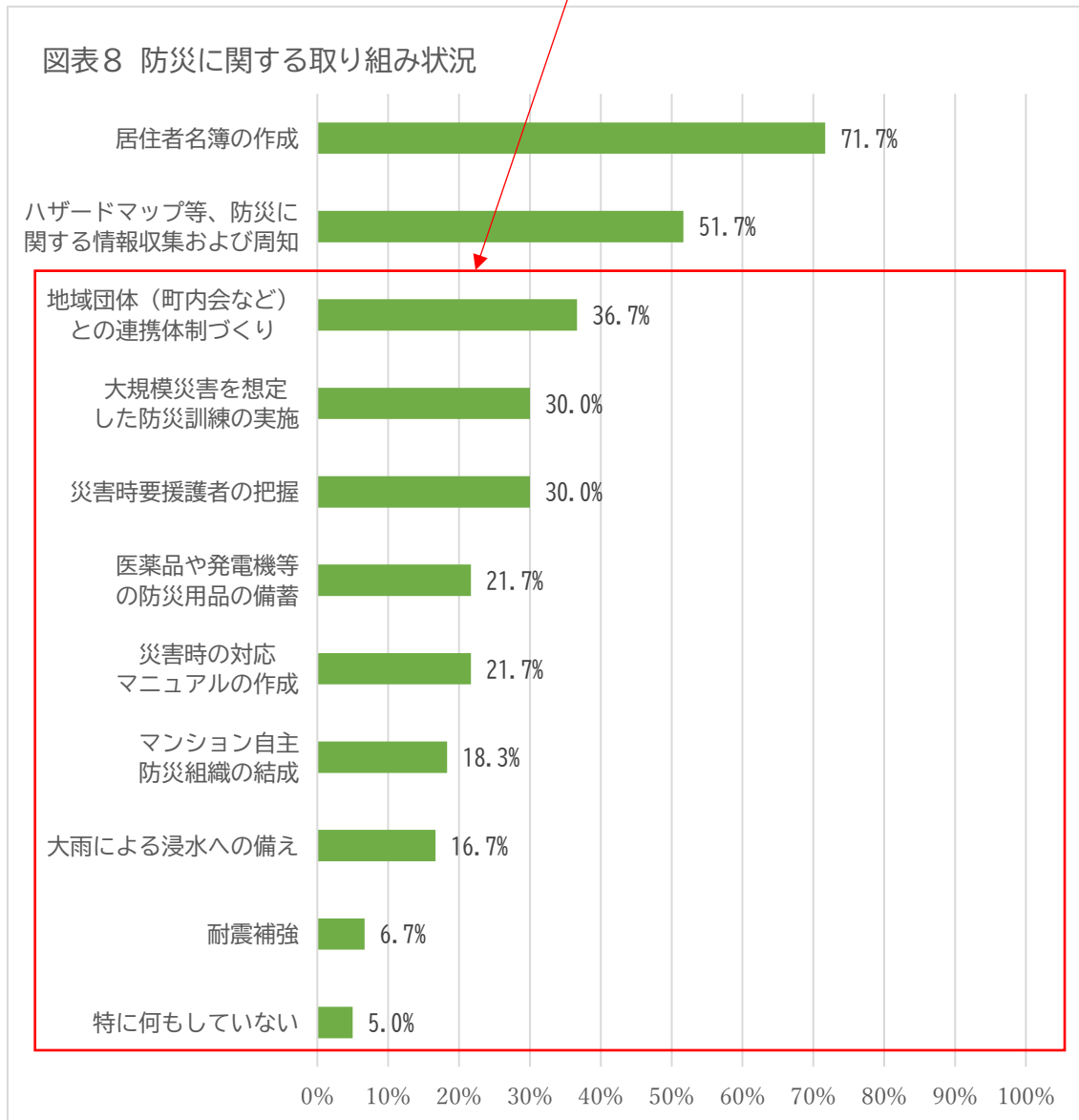
・築年数の30年以上の組合は、順調に大規模修繕工事を実施しています(図表7参照)



・築25年以上のマンションのうち大規模修繕工事を実施していない2組合の管理会社に大規模修繕工事を実施していない理由の聞き取りをおこなったところ、工事を実施していない理由として、修繕積立金の不足や小規模の修繕を随時実施していることが挙げられました。

## ⑤ 防災に関する取り組み状況

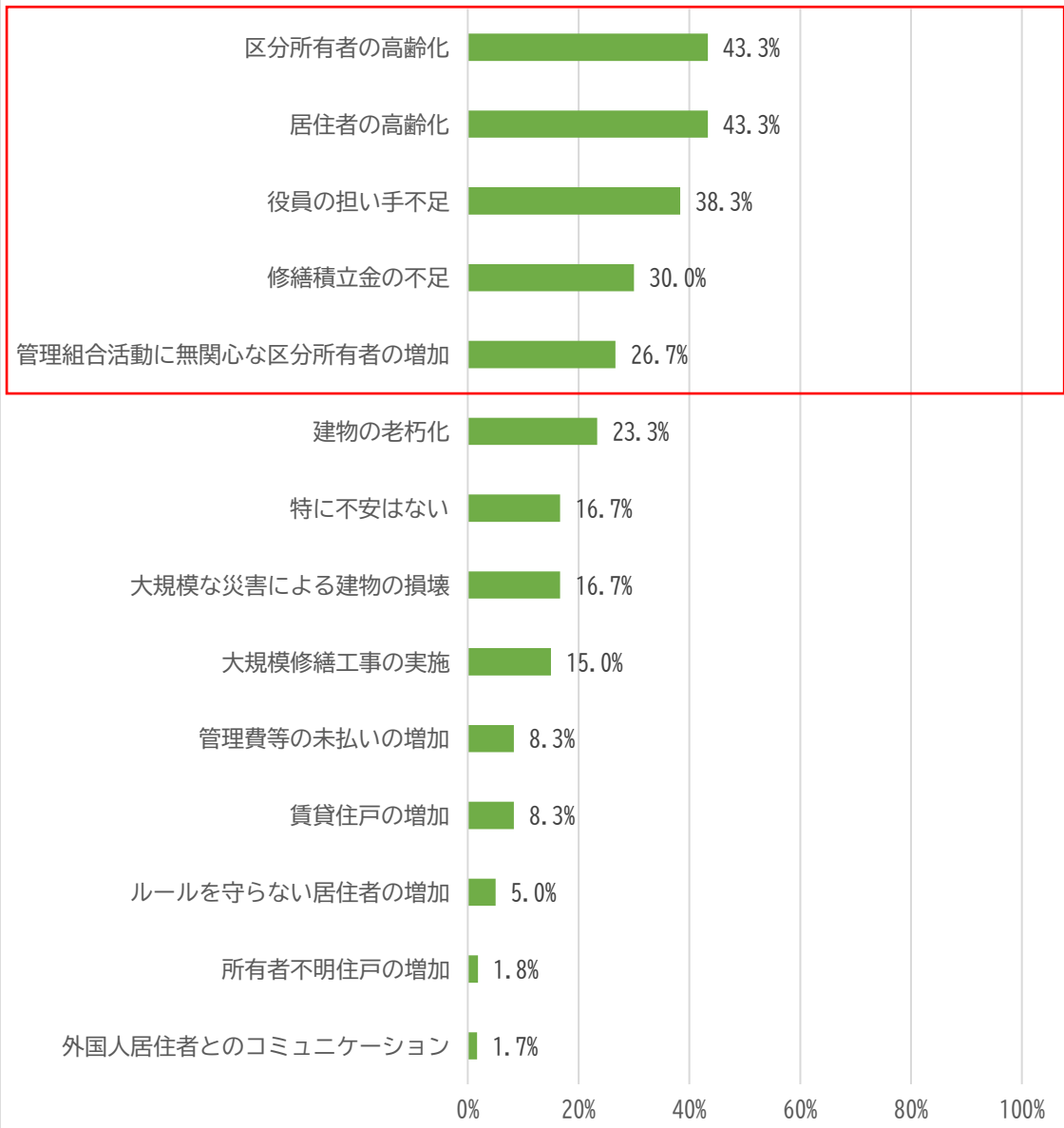
・ほとんどの組合で何らかの取組を行っている一方で、耐震補強や大雨による浸水の備え等取組状況が低い項目もみられました（課題例）（図表8参照）。



## ⑥ 組合運営に関する将来の不安

- ・ 組合運営に関する将来の不安として、区分所有者及び居住者の高齢化、それに伴う役員の担い手不足が多く挙げられました。その次に、大規模修繕工事のための修繕積立金の不足や管理組合活動に無関心な区分所有者の増加が多く挙げられていました（課題例）（図表9参照）。

図表9 組合運営における将来の不安



## ⑦ 全国と比較した宮城県の状況

国が実施した「平成30年度マンション総合調査」における宮城県と全国の結果を比較すると、宮城県では長期修繕計画を定めている割合が比較的低く、防災に関する取組みを実施している割合が比較的高いことが分かります（図表10参照）。

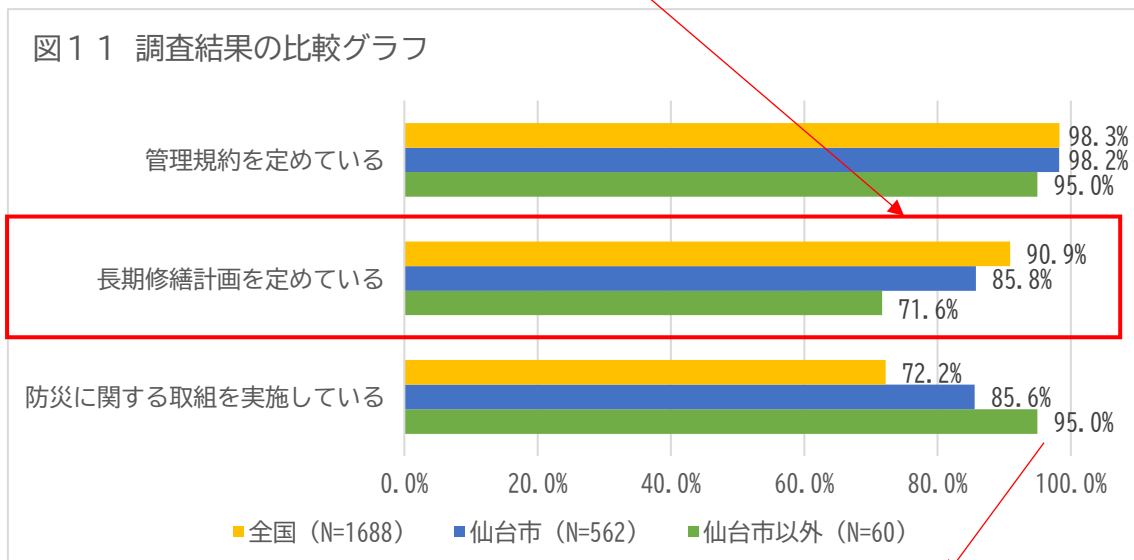
図表10 調査結果の比較表 ※宮城県分のデータ提供依頼中

|                 | 宮城県<br>(N=58) | 国<br>(N=1,688) |
|-----------------|---------------|----------------|
| 管理規約を定めている      |               | 98.3%          |
| 長期修繕計画を定めている    |               | 90.9%          |
| 防災に関する取組を実施している |               | 72.2%          |

出典：平成30年度マンション総合調査（国土交通省住宅局）

さらに、直近の仙台市及び宮城県のアンケート調査において、仙台市と仙台市以外の市町村の結果を比較すると、仙台市以外の市町村では管理規約及び長期修繕計画を定めている割合が比較的低く（課題例）、防災に関する取組みを実施している割合が比較的高いことが分かります（図表11参照）。

図11 調査結果の比較グラフ



出典：令和4年度宮城県マンション管理状況調査（仙台市以外の市町村）  
 令和2年度仙台市マンション管理状況調査（仙台市）  
 平成30年度マンション実態調査（全国）

防災に関する何らかの取組みを実施していると回答した組合の割合 95%  
 ※ ただし、耐震補強や大雨による備え等、取組率の低い項目が見られる。（6ページ⑤）

<sup>1</sup> 調査の実施年度や質問の言い回しが異なっているため単純な対比とならないことに注意する必要があります。



## ⑧ 町村の区域に立地するマンションの状況

県内の町村の区域に立地するマンション8棟についての管理状況を把握するため、調査員による現地での外観調査及び管理業者等への聞き取り調査を実施しました。

外観調査の結果、日常の補修等に課題を抱えるマンションはありませんでした。

[写真 町村部に立地するマンションの外観状況の事例]



また、聞き取り調査により、以下のような状況が確認されました。

- ・多くのマンションでは、空室が出てもすぐ埋まる。
- ・リゾートマンションの通年居住型利用者が増加している。
- ・居住者の高齢化が進み、車いすの方やデイサービスを利用される方が増えている。
- ・総会への出席率が低い。(課題例)
- ・コロナ禍で防災訓練を中止している。
- ・2020年・2021年の地震で被害を受けて、修繕工事を実施している。
- ・今後の大規模修繕工事において資金不足となる見込みであるが、積立金の増額について意見がまとまらない。(課題例)