



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える



発行 特定非営利活動法人 集合住宅改善センター

〒558-0055
大阪市住吉区万代6丁目17-24
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222
URL <https://www.shukai.or.jp/>

第19回新時代のマンションセミナー 「大規模修繕工事はもっと簡単にできる」 10月26日オンラインで開催

集改センターでは、第19回新時代のマンションセミナーを10月26日午前、オンラインで開催します。

今回のテーマは「大規模修繕工事はもっと簡単にできる～第1回目と2回目、3回目の違い～」です。

管理組合にとって、定期的実施する必要がある大規模修繕工事は、大変に手間のかかるイベントです。ただ、過去の工事の資料を生かすことができれば、大幅な省力化が可能ではないでしょうか。

今回のセミナーでは、集改センターの松山功代表理事（一級建築士）が長年の経験をもとに、設計図書や以前の工事の竣工図書など、代々の管理組合に残る「レガシー資産」をうまく利用して、工事の簡略化を図る方法を考えます。

第二部では、田島政幸マンション管理士が、最近のマンション管理をめぐる様々な動きについてお話しします。今回もオンライン形式（ZOOM）のセミナーで、質疑応答、交流の時間もたっぷり設けています。

パソコン、タブレット、スマートフォンなどでお気軽にご参加ください。

■第一部

「竣工図書・販売パンフレットは価値ある資産」

【講師】

松山功一級建築士



■第二部

「マンション管理の動向」

【講師】

田島政幸マンション管理士



【日時】2024年10月26日（土）10：00～12：00
（終了後30分まで 雑談タイム）

【場所】オンライン（Zoom）

【参加費】無料

【定員】30名

【申込】<https://forms.gle/qVtLpqiv7ZL4t4Zk6>

【申込締切】10月23日（水）

【お問い合わせ】

TEL：06-4703-5221

FAX：06-4703-5222

<https://www.shukai.or.jp/>



も く じ

- 国交省「令和5年度マンション総合調査結果」の概要……………2、3、7面
- 集改センター第22回通常総会を開催しました……………8面

国交省「令和5年度マンション総合調査結果」

国土交通省では5年に一度、管理組合や区分所有者を対象にした「マンション総合調査」を行っていますが、このほど令和5年度（令和5年10月～6年1月）の調査結果をまとめ、公表しました。以下ではその概要を紹介します。

マンション居住の状況

「世帯主の年齢」は、「60歳代」が27.8%と最も多く、次いで「50歳代」が23.7%、「70歳代」が21.7%、「40歳代」が15.7%。前回調査と比べると、30歳以下は7.1%から6.2%へと減少する一方で、70歳以上は22.2%から25.9%へと増加している。

「賃貸戸数割合」は、賃貸住戸がないものが2.8%、賃貸戸数割合が20%を超えるものが15.5%。

「空室戸数割合」は、空室（3ヶ月以上）がないものが55.4%、空室戸数割合が0%超～20%のものが33.2%、20%を超えるものが0.8%で、前回調査より空室がないものが7.5ポイント増えている。

「所在不明・連絡先不通の戸数割合」は、20%超のマンションは存在せず、0%超～20%のマンションは3.3%、所在不明・連絡先不通の住戸が無いマンションは87.7%。

永住意識は低下

「永住意識」については、「永住するつもりである」が60.4%。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。前回調査と比べると、「永住するつもりである」は2.4ポイント減少し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.1%から17.7%と増加している。

「マンション購入時に考慮した項目」では、「駅からの距離などの交通利便性」が71.6%で最も多く、次いで「間取り」が61.4%、「日常の買い物環境」が53.5%となっている。

マンション管理の状況

「管理規約及び細則等の作成状況」は、管理

規約がある管理組合は94.7%で、使用細則・協定等がある管理組合は88.5%。定めている使用細則・協定等の種類では、「駐車場」が81.8%と最も高く、次いで「専有部分に係る使用・居住」が81.1%、「自転車置場・バイク置場」が72.9%、「専有部分の修繕等」が71.4%、「ペット飼育」が70.5%、「ベランダ・バルコニー」が56.2%となっている。

「月／戸当たり管理費」は、駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の総額の平均は1万7103円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。

「管理状況全般の満足度」は、「非常に満足している」が24.4%、「やや満足している」が36.8%。不満であると回答した理由は「一部の居住者の協力が得られにくいので」が56.4%と最も多く、次いで「管理組合役員が不慣れなので」と「その他」がともに24.2%、「マンション管理業者が良くないの」が21.2%となっている。

「電気自動車充電設備の設置状況」は、「ある」が5.7%、「ない」が90.7%。

「置き配の実施状況（新規調査項目）」は、「特にルールを決めていない」が86.0%と最も多く、「管理規約または使用細則に置き配を規定し、置き配を全面禁止としている」は2.5%。

宅配ボックスは半数が設置済み

「宅配ボックスの設置状況（新規調査項目）」は、「竣工当初から設置されている」が最も多く49.2%、「設置の検討はしていない」が25.3%、「後から設置した」が8.2%。宅配ボックスの設置台数の平均は8.3台で、完成年次が新しくなるほど平均台数が大きくなる傾向にある。設置意向については、「すでに設置されている」が60.6%、「どちらともいえない」が15.9%、「設置したい」15.5%、「設置したくない」が6.5%。

建物・設備の維持管理の状況

「長期修繕計画の作成状況」は、作成している管理組合の割合は88.4%で、前回調査の90.9

%から若干減少している。

「長期修繕計画の計画期間」は、「30年以上」が72.7%、「25～29年」が6.2%で、完成年次が新しくなるほど計画期間が長くなる傾向にある。30年以上の割合は前回調査の60.0%から増加している。

長計見直しは5年毎が63%

「長期修繕計画の見直し時期」は「5年毎を目安に定期的に見直している」が63.2%（前回調査56.3%）、「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」が9.9%、「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が9.4%。

「長期修繕計画作成ガイドラインの準拠状況（新規調査項目）」は「準拠している」が72.8%。

「月／戸当たり修繕積立金」（駐車場使用料等からの充当額を含む）では、総額の平均は1万3378円。駐車場使用料等からの充当額を除くと、平均は1万3054円。

修繕積立金制度がある管理組合のうち、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は62.4%（全体に対する割合は59.8%）となっている。

また、過去5年以内に新築したマンションで、計画期間30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は75.3%で、前回調査の43.3%から増加している。

「現在の修繕積立金の積立方式」は、均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%。完成年次別にみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多くなる。

修繕積立金不足は36.6%

「修繕積立金の積立状況」では、計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが36.6%で、不足がある割合が20%超のマンションが11.7%になっている。

「大規模な計画修繕工事の実施状況」は工事項目の実施割合では「外壁塗装工事」が87.1%と最も多く、次いで「屋上防水工事」が75.0%、「床防水工事」が61.6%となっている。

直近の大規模な計画修繕工事と同時に実施し

た修繕工事の内容として、「鉄部塗装等工事」が81.6%と最も多く、次いで「建具・金物等工事」が35.6%、「共用内部工事」が29.1%。

「省エネ改修工事の検討・実施状況（新規調査項目）」は、実施したことが「ある」が27.9%、「ない」が63.3%。実施した省エネ改修工事の内容として、「照明器具のLED化」が94.6%で最も多く、次いで「サッシの省エネ化」が8.6%、「昇降機設備の高効率化」が7.4%。

バリアフリー化工事はまだ2割

「バリアフリー改修工事の実施状況（新規調査項目）」は、実施したことが「ある」が19.5%、「ない」が71.6%。実施したバリアフリー改修工事の内容として、「手すりの設置」が77.7%で最も多く、次いで「スロープの設置」が53.5%、「滑りにくい床材への変更」が32.3%。

「耐震診断・耐震改修の実施状況」は、旧耐震基準マンションのうち耐震診断を行ったマンションは31.6%。そのうち「耐震性があると判断された」割合は17.1%。また、「耐震性がないと判断された」マンションのうち、耐震改修を「実施した」割合は45.8%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が29.2%、「耐震改修を実施する予定はない」が25.0%となっている。

「マンションの老朽化問題についての対策」では、議論を行った管理組合の割合は25.8%、議論を行っていない管理組合の割合は66.1%となっている。議論を行った管理組合のうち、建替え・解体等または修繕・改修の方向性が出た管理組合は51.5%の一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は43.4%。

4割が耐震性に不安

「耐震性についての考え」は、42.7%の区分所有者は不安があるとしており、このうち「地震の不安はあるが、今のままで仕方ない」の割合が19.8%、「大規模な地震の場合は被害を受けると思うので不安だ」が14.2%。

「建替えの必要性」は、「建替えが必要である」が2.4%、「修繕工事または改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない」が36.4%、「今のところ建替えは必要ない」が54.3%。（7面につづく）

マンション大規模修繕工事の専門会社

まごころ品質。



協立技研株式会社

大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研 検索

または

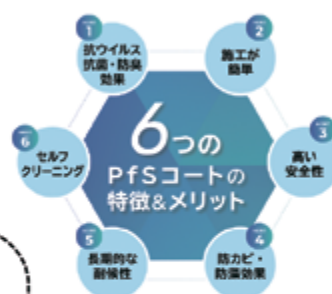


光と水で快適な環境を作る

「PfSコート(スーパー光触媒)」

高性能光触媒フッ素樹脂コーティング剤

当社はブルネイ大学との共同研究で実験を重ね、既存の光触媒コーティング剤の技術をベースに、より**高性能な世界初のコーティング剤**の開発に成功しました。防カビ・殺菌・抗ウィルスなどの作用が従来製品より飛躍的に向上し、尚且つ非常に優れた耐候性を持った長期持続可能なコーティング剤です。



打ち放しコンクリート面再生工法もご用意

*新築同様に蘇らせる

*美観と防カビ機能の長期維持



施工前



施工後



PfSコート
実演動画



CT来風カタログ



株式会社 C T 来風

シーティー くふう

大阪府泉大津市なぎさ町6番1号
きららセンタービル6F
TEL: 0725-32-2622

雨 漏 解 決

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人全日本雨漏調査協会 会員

(代表理事) NETIS 登録：KK-190023-A

特許工法：レインボービューシステム

7色の発光色をもつ調査液を用いて紫外線投射により
浸入口・浸入経路を特定する特許取得工法。

より正確な雨漏りの原因を解明する事を目指しております。

あらゆる漏水に対応！

公共施設・JR 駅舎・マンション・戸建て 等々
雨漏りでお困りでしたら

株式会社 なにわ建築保全

をご指名下さい。

〒577-0015 東大阪市長田 3 丁目 6 番 19 号

TEL:06-6783-8811・FAX:06-6783-8822

<http://amamori-kaiketuou.com/>



外装・サッシリノベーション

大規模修繕工事

ビル・マンション



YKK APグループ

株式会社 日 東

TEL:072-225-0210

FAX:072-221-2101

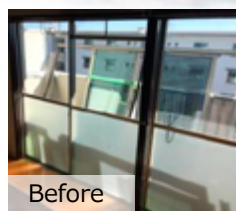


LIXIL
リニューアル

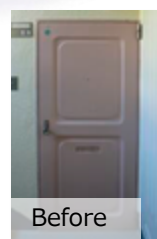
“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム



玄関リフォーム



お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205
受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら



株式会社 LIXILリニューアル
関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上！

エピソードNEO-LB^{ネオ}[GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する…



快適な窓辺へリニューアル

施工手順 ガラス入完成品の場合



既設の障子を撤去



下枠レールをカット



新しい枠を取付け



新しい障子を吊込み



完成

熱貫流率
2.33^{※1}以下
W/(m²·K)
Low-E
複層ガラス

YKK
ap

製品断面イメージ



古い枠にスッキリ納まる
商品と工法です！

工事は**1日**で
完了！

YKK AP 株式会社 大阪改装支店
所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

☎ 06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください

管理組合運営等の状況

「管理者・監事の選任」は、92.1%が管理組合代表者で、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは3.7%。

「総会の開催状況」は「年に1回開催している」が89.9%で最も多く、「年に2回以上開催している」が6.4%。「総会への出席状況」（委任状及び議決権行使書提出者を含む）は、平均88.5%。委任状及び議決権行使書提出者を除くと、出席割合の平均は24.6%で、総戸数規模が大きくなるほど低くなっている。

「専門委員会の設置状況」は、「設置していない」が52.5%で、総戸数規模が大きくなるほど設置している割合が高くなっている。設置している専門委員会の種類については、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が86.7%と最も多く、次いで「防災に関する委員会」が19.6%、「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が15.0%となっている。

「組合員名簿等の作成及び閲覧状況」は、名簿は86.0%の管理組合が整備し「変更があるたび都度更新している」または「1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている」が68.7%。緊急連絡先は81.7%の管理組合が整備し、変更があるたび都度更新している」。

「大規模災害への対応状況」は、「消防設備等の点検を実施している」が69.5%で最も多く、次いで「定期的に防災訓練を実施している」が39.8%。

4割が専門家を活用 単発のコンサルが最多

「専門家の活用状況」は、活用しているマンションは41.4%。専門家の種類では「建築士」が15.6%と最も多く、次いで「弁護士」が14.5%、「マンション管理士」と「管理業務主任者」がいずれも13.8%。

専門家の活用内容は、「単発のコンサルティング業務」が65.2%と最も多く、次いで「顧問契約」が22.2%、「管理者・理事長への就任」が2.9%となっている。

外部役員の選任意向は、検討しているまたは将来必要となれば検討したい意向を持つマンションが34.6%。検討理由は、区分所有者の高齢化が42.7%と最も多く、次いで役員のなり手不

足が42.3%となった。

「トラブル（過去1年間）の発生状況」は、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が60.5%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が31.7%、「費用負担に係るもの」が24.2%。一方、「特にトラブルは発生していない」が16.0%。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各トラブルの発生率が高くなっている。

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の具体的内容については、「生活音」が43.6%と最も多く、次いで「違法駐車」が18.2%、「ペット飼育」が14.2%となっている。「建物の不具合に係るもの」の具体的内容については、「水漏れ」が20.1%と最も多く、次いで「雨漏り」が10.7%となっている。「費用負担に係るもの」の具体的内容は、「管理費等の滞納」が20.2%となっている。

「管理費等の滞納状況」は、3ヶ月以上滞納している住戸があるマンションは30.1%。また、完成年次別では、築年数が古いマンションの方が割合は高くなる傾向がある。

修繕積立金見直しが課題

「管理に関して取り組むべき課題」としては、「修繕積立金の積立金額の見直し」が36.2%と最も多く、次いで「長期修繕計画の作成または見直し」が33.0%、「共用部分の利用に関するルール徹底」が26.3%。取得時期が古くなるほど「管理規約の作成または見直し」、「長期修繕計画の作成または見直し」、「長期修繕計画の作成または見直し」、「管理費等の滞納対策」、「耐震診断の実施、耐震改修工事の実施」、「区分所有者以外の専門家を活用した管理組合運営」の割合が高くなる傾向にある。

「マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先」は、「マンション管理業者」が71.2%と最も多く、次いで「理事長（または理事）」が45.4%、「他の居住者」が25.1%と身近な相談先の割合が高くなっている。

「管理組合運営における将来への不安」は、「区分所有者の高齢化」が57.6%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46.1%、「修繕積立金の不足」が39.6%となっている。

集改センター 第22回通常総会を開催

ハード・ソフト面のサポートを一層充実

集合住宅改善センター（松山功代表理事）の第22回通常総会は6月17日午後、大阪建築会館で開かれ、2023年度事業報告・決算、2024年度事業計画・予算を可決承認しました。

事業計画では、引き続き大規模修繕工事などのハード面のコンサルタントと、管理組合のソフト面のサポートを推進していきます。また、本年度からSNSの活用を図るため、YouTube公式チャンネルを開設し、管理組合向けセミナーなどのコンテンツを充実させます。

総会後の懇親会で、松山代表理事は「私が代表理事を受け継いで今年で12年になりましたが、この間管理会社・設計事務所・コンサルタントなどの役割が変わってきているように感じてい



総会であいさつする
松山代表理事



来賓祝辞を述べる
藤本名誉教授

ます。数年前から、管理会社や大手設計事務所による工事の進め方に疑問を持たれる管理組合からの相談や、賛助会員からの相談案件による業務契約が増えています。また、管理組合運営をサポートする当センターのマンション管理士の業務も増えつつあります。当センターは今後も、管理組合の良きパートナー兼アドバイザーとして、かゆいところに手が届くようなコンサルタント集団を目指します」とあいさつしました。

このあと来賓の藤本佳子千里金蘭大学名誉教授が祝辞を述べ、上村允郎理事の発声で乾杯し、管理組合役員らと交えて歓談しました。



懇親会には会員・賛助会員・管理組合役員らが参加

集改センターの概要

NP0 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 34 名

■NP0法人認証

平成 15 年 1 月 31 日（認証番号 府活第 2-290 号）

入会のご案内

■正会員（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください