

分譲マンション管理会社ヒアリング調査の結果（概要）

調査概要

目的：マンション管理に関する草津市の特徴的な課題を把握

調査対象：草津市内のマンション管理を受託している管理会社のうち、次の視点から5社を抽出

- ①市内のマンションの状況を広く把握するため、草津市内の管理受託戸数が多いこと
- ②他市と比べた草津市のマンション管理の特徴を把握するため、他市でのマンション管理の実績も豊富であること
- ③比較的課題が顕在化しやすいや築30年以上マンションや小規模マンション、郊外部のマンションの管理も担っていること

会社名	①	②	③		
	市内の管理受託数	市外も含めた管理受託数※1	50戸以下の小規模マンション (市全体28)	築30年以上マンション (市全体19)	郊外部マンション※2 (市全体10)
A社	11	1,304(全国14位)	0	0	0
B社	9	7,599(全国3位)	4	3	0
C社	6	817(全国26位)	1	0	1(南笠東)
D社	7	2,251(全国15位)	4	0	1(玉川)
E社	3	8,715(全国2位)	1	2	2(志津)

※1 マンション管理新聞社「2022年度マンション管理会社受託戸数ランキング」より順位は管理受託戸数による順位

※2 玉川、志津、南笠東小学校区を中心に概ね駅から徒歩20分以上のマンション

調査期間：2022年10月下旬～11月中旬

①草津市のマンション管理の特徴

管理組合運営

- 若いファミリー層を中心に入居率が高くスムーズな管理組合運営が行われている一方、郊外部のマンションでは理事のなり手不足も見られている
 - ・駅前物件が多く入居率が高い。入居者は若いファミリー層が多く、管理運営しやすい。(B社、D社)
 - ・築30年超のマンションも入居者の入れ替わりなどにより高齢化が進んでいない。(B社)
 - ・郊外部のマンションでは若い人の転入が少なく管理組合役員のなり手が少ない。(E社)
- 駅近のマンションは賃貸化が進んでいるが、それによる目立った問題は顕在化していない
 - ・6割超が賃貸化している物件もあるが、組合員が積極的に管理を行っているため、一般に見られる賃貸の居住者が増えることによる問題（ルール違反、トラブルなど）はみられない。(C社、D社)
 - ・賃貸住戸の入居者層としては、法人の借上社宅契約で入居する社員が多い。(A社)
- 地域性として穏やかな人が多いため、管理しやすい
 - ・草津の地域性としてやさしい人が多く、その面では管理しやすい。(C社、E社)

修繕対応

- 修繕積立金の値上げに対して理解あるマンションも増えてきている
 - ・人件費や資材費が上昇しているため、現状の修繕積立金のままでは適切な修繕工事が進まないとの説明を組合にした場合、近年は理解あるマンションが増えてきている印象がある(D社)
- 機械式駐車場の中でも、修繕費が高いタワー式駐車場が多いが、駐車場の周辺相場が安いいため、十分な料金設定ができないなど、将来の修繕対応に懸念がある
 - ・南草津駅周辺のマンションはタワー式駐車場が多く、いまは問題が顕在化していないが、数年後には顕在化してくると思われる。(A社)
 - ・月極駐車場の相場が1万円前後と安いと、駐車場の修繕費は1万円/台を超えるケースもあり、駐車場料金と修繕費のバランスが難しい。(A社)
- 修繕に対応できる業者が市内に少ない（大阪や京都からの出張費がかかる、迅速な対応が難しい）
 - ・修繕に際して迅速に対応してくれる業者が市内に少なく、大阪や京都から来てもらうので交通費がかかる、迅速な対応が難しいなどやりにくい面はある。(A社、C社)

コミュニティ

- 町内会の活動が盛んであり、マンション住民も周辺地域の町内会活動に参加している状況もある
 - ・町内会の活動が盛んである。(B社)
 - ・最近公園の清掃依頼がくるなど、町内会の方から歩み寄ってきている。(A社)

②管理計画認定

- 「認定の必要性・メリットが見えにくい」などの理由で管理組合の反応は薄い
(認定を開始している他市でも同様)。

理由1 認定の必要性・メリットが見えにくい

- ・築年が浅く立地がよいマンションが多いため、**制度利用の必要性**を感じていない。(A社)
- 【対策(案)】・認定により売却金額がどの程度あがるのかなど**具体的な金額を示す**(E社)
 - ・認定によって**保険料が半額になる、市からの助成金が出る**。(D社)
 - ・登録後も様々な**情報が入手できたり、支援制度を利用**できる。(B社)
 - ・**認定マンションが一般の不動産サイトで公開**される。(A社)
 - ・**認定取得していないことへのデメリット**(公開や罰則など)を与える。(A社)

理由2 認定基準のハードルが高い

- ・**修繕積立金額が基準より低い**マンションが多いが、区分所有者の反発で値上げが難しい場合がある。(E社)
- ・**長期修繕計画の計画期間などが基準に適合していない**場合、計画の見直しが必要だが、見直しに数十万円/棟の費用が必要なため難しい場合がある。(E社)
- ・認定基準の内容の専門性が高いため、1～2年で交代する理事には理解しにくい面がある。(B社)

理由3 申請の手続きが煩雑

- ・管理会社のフロント部門にとっても手続きの手間や時間が大きな負担となる。(E社)
- ※一般社団法人マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」は、会社として登録を進めていく動きが見られている(6段階評価で満点でなくても登録可能、web上で申請可能)

③市に期待すること

- 管理計画認定取得や住み続けなど目的を明確にした支援(補助)
 - ・省エネやLED化などに対する補助金は管理組合への提案時の口説き文句になる。**管理計画認定制度に登録するための長期修繕計画の見直し費用や名簿の作成費用などの条件付きの補助金事業**があれば効果的。(A社)
 - ・草津市からの転出を抑制するために、15年以上居住しているなど居住年数や年齢を条件としたリフォーム補助も有効と考えられる。(A社)
- マンション関連法制度などに関する説得力のある情報提供(標準管理規約の改正への対応など)
 - ・管理会社が説明するだけでは、罰則規定もないのでやらなくてもよいということになりがちである。法律で決まっている、市から言われているということであれば、組合や居住者も対応せざるを得ない。(C社)
- 市内業者などについての情報提供
 - ・設備の修繕などについて、大阪や兵庫の業者では迅速に対応することが難しい。**草津市内の業者に関する情報を草津市から管理会社に提供**してもらえるとありがたい。(A社)
 - ・マンションに強い**弁護士、司法書士などの専門家についての情報**を提供してもらえると心強い。(A社)
- 管理会社同士の連携・意見交換の場
 - ・管理会社同士での意見交換会や懇親会を実施したらどうか。**管理会社が連携して草津市で良いマンションをつくらせていこうと取組**を行えば、草津市にスポットが当たると思う。(A社)
 - ・草津市と管理会社のネットワークで**所有者の要望や市の制度などの情報を共有**できるとよい。(D社)
- 緊急時に対応できるような行政や公的機関との連携ネットワーク
 - ・緊急時に自助を基本としながら**警察・消防も含め行政とスピーディな連携ができる体制**があるとよい。(B社)
 - ・災害時に**市や周辺のマンションなどと連携がとれる体制**であったほうがよい。(D社)

まとめ

- 駅前物件を中心に入居率が高く、高齢化も進んでいないことから現時点では大きな問題は顕在化していませんが、老朽化・高齢化による**将来の問題発生や賃貸化による管理への関心やコミュニティの低下**が懸念されます。
- 管理計画認定制度は**認定の必要性・メリットの薄さ、認定基準のハードルの高さ、申請の手続きの煩雑さ**などの理由から**管理会社の現場目線では管理組合の取組意欲は低調**とみられています。認定取得を進めるには認定の意義を分かりやすく伝えるとともに申請手間や基準のハードルを超えるメリット付与が求められています。
- 管理会社と市・公的機関との連携(法制度についての情報提供や市内業者の情報共有、災害時の対応など)や管理会社同士の連携・意見交換など**マンションを支えるネットワーク**が求められています。