

第2章 本市におけるマンション管理の現状と課題

本市においては、令和6年8月に市内のマンションの管理状況を把握するための実態調査「令和6年度呉市マンション実態調査」を実施しました。調査対象、調査方法、調査項目等は、次のとおりです。

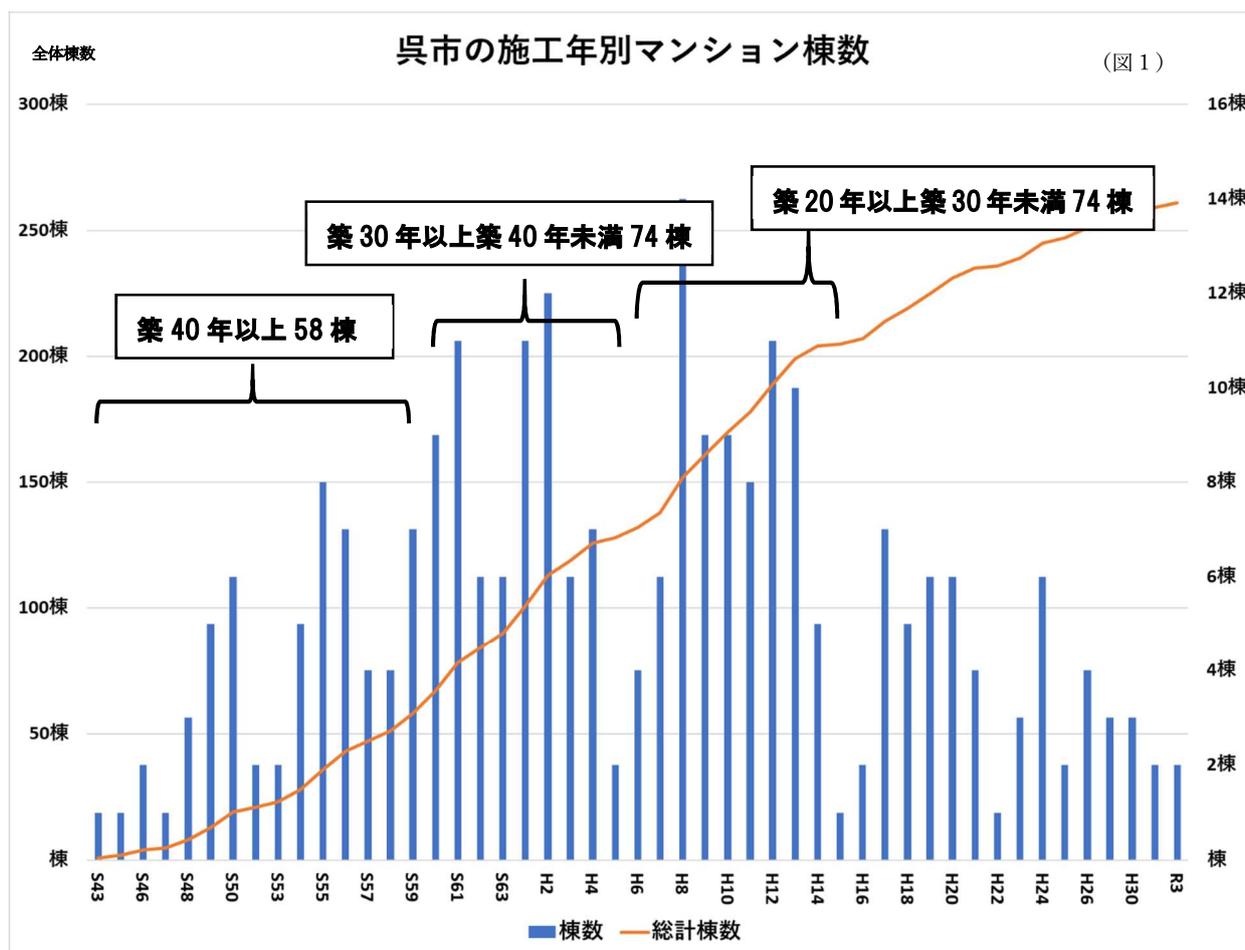
調査対象 ①	261棟	呉市内一円の分譲マンション (対象：2以上の区画数，非木造の建物)
到着 ②	227棟	不着を除く調査対象
回答 ③	105棟	回答率：46.26%
分譲 ④	98棟	実態調査の基本数値
賃貸 ⑤	7棟	【調査対象外】
未回答 ⑥ (②-③)	122棟	計画策定後においても，継続して調査等が必要
不着 ⑦ (①-②)	34棟	
本計画の対象 ⑧ (①-⑤)	254棟	本計画における基本数値
調査方法	調査票を郵送し，書面又はオンラインで回答	
調査期間	令和6年8月1日から令和6年10月18日まで	
調査項目	1 マンションの概要について 2 マンションの居住者の状況について 3 管理組合の運営状況について 4 第三者管理について 5 防災について 6 会計管理について 7 修繕・建替え関係について 8 維持管理関係について 9 入居者のコミュニティ関係について 10 行政支援について	

今後も計画見直しの時期を目安に，実態調査を行うこととします。

1 現状

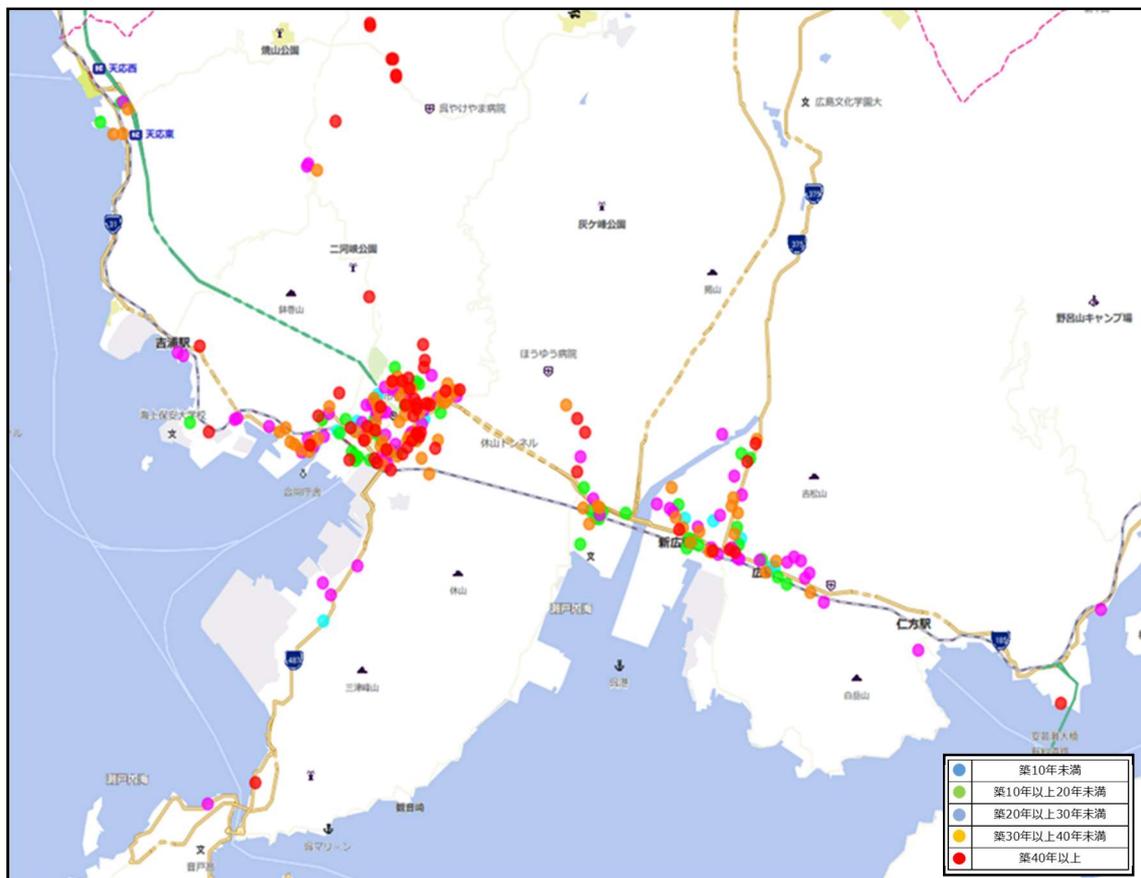
(1) マンションストック数

本市におけるマンションストック数は、「広島県マンション管理適正化推進指針」によると、令和2年度末時点で194棟9,114戸（共同住宅，3階以上，非木造の持家）となっています。



※グラフは、令和6年度呉市マンション実態調査の調査対象261棟（2以上の区画数，非木造の建物）をもとに作成しています。

市内マンション分布図（図2）



※分布図は、令和6年度呉市マンション実態調査の調査対象261棟（2以上の区画数、非木造の建物）をもとに作成しています。

(2) マンションの供給状況

国が実施した令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の全住宅に占めるマンションの割合は11.8%で、全国平均の11.4%をわずかに上回っており、県内では広島市に次ぐ2番目の高さとなっております（図3）。

また、本市の全住宅に占めるマンションの割合は、平成20年の6.1%と比較すると、15年間で5.7ポイント上昇しており、本市において、マンションが近年の重要な居住形態となっていると考えられます（図4）。

県内自治体とのマンション比率

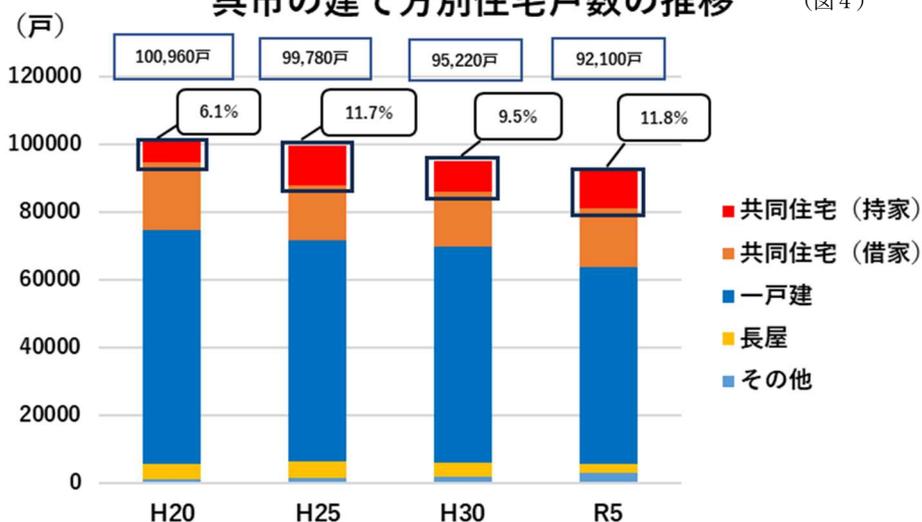
(図3)

自治体名	総住宅数 (戸)	マンション 戸数 (戸) 【持家の共同住宅】	総住宅に占める マンション比率
広島市	553,000	93,300	16.8%
呉市	92,100	10,930	11.8%
竹原市	9,620	40	0.4%
三原市	37,360	1,800	4.8%
尾道市	54,110	1,510	2.7%
福山市	192,340	8,990	4.6%
府中市	13,860	70	0.5%
三次市	20,050	30	0.1%
庄原市	13,110	70	0.5%
大竹市	11,320	300	2.6%
東広島市	92,580	4,380	4.7%
廿日市市	46,470	3,500	7.5%
安芸高田市	10,440	10	0.1%
江田島市	9,240	-	-
全国	55,665,000	6,351,100	11.4%
広島県	1,228,400	133,900	10.9%

(出典：総務省統計局 令和5年住宅・土地統計調査)

呉市の建て方別住宅戸数の推移

(図4)



	H20		H25		H30		R5	
	戸数 (戸)	比率	戸数 (戸)	比率	戸数 (戸)	比率	戸数 (戸)	比率
共同住宅 (持家)	6,210	6.1%	11,720	11.7%	9,110	9.5%	10,930	11.8%
共同住宅 (借家)	20,220	20.0%	16,500	16.5%	16,450	17.2%	17,340	18.8%
一戸建	69,050	68.3%	65,350	65.4%	63,850	67.0%	58,140	63.1%
長屋	4,520	4.4%	4,820	4.8%	3,920	4.1%	2,920	3.1%
その他	960	0.9%	1,390	1.3%	1,890	1.9%	2,770	3.0%
計	100,960	-	99,780	-	95,220	-	92,100	-

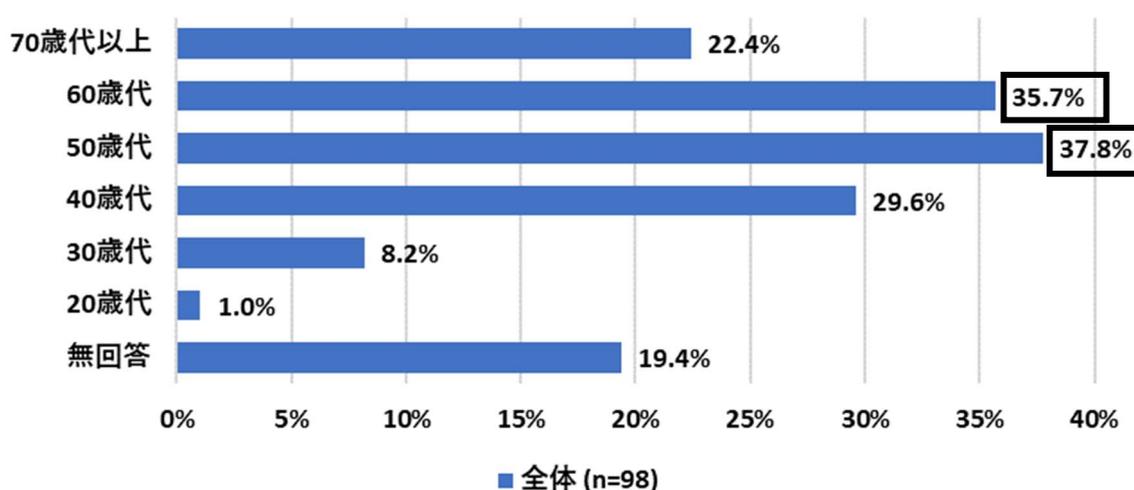
※マンションは「共同住宅 (持家)」と表示されます。(出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査)

(3) マンションの居住者状況

令和6年度呉市マンション実態調査によると、区分所有者の年齢層については、50歳代と60歳代が多く、また、高齢者（65歳以上）の方のみが居住している戸数の割合が50%程度以上のマンションが、全体の17.3%（98棟中17棟）となっています（図5）（図6）。

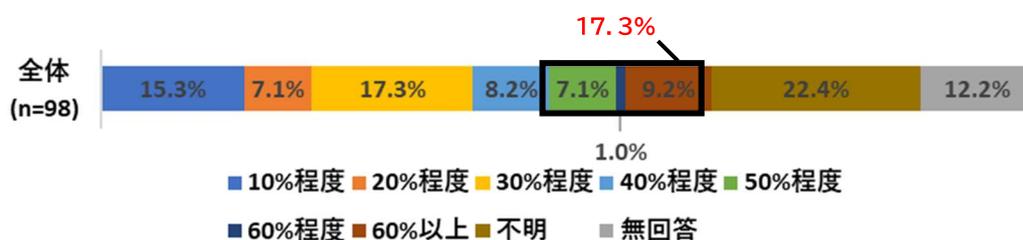
マンションにおける空住居化と賃貸化の割合をみると、築年数が古いマンションほど、空住居化・賃貸化の割合が高くなっています（図7）（図8）。

区分所有者はどの年齢層が最も多いですか。（複数回答可）（図5）



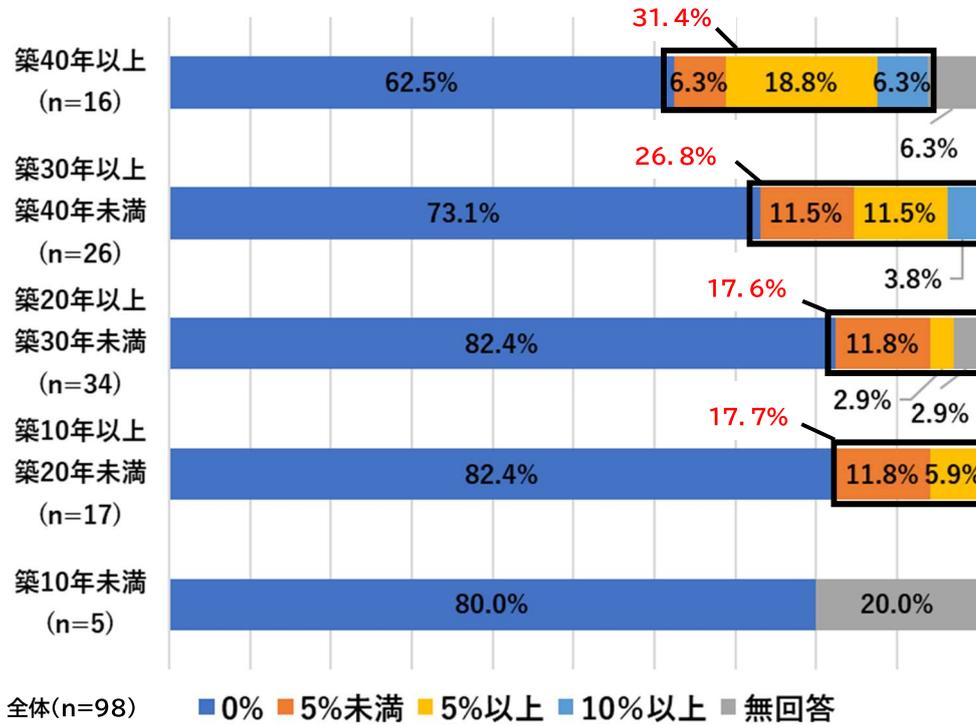
(令和6年度呉市マンション実態調査)

高齢者（65歳以上）の方のみが居住している戸数はどのくらいですか。（図6）



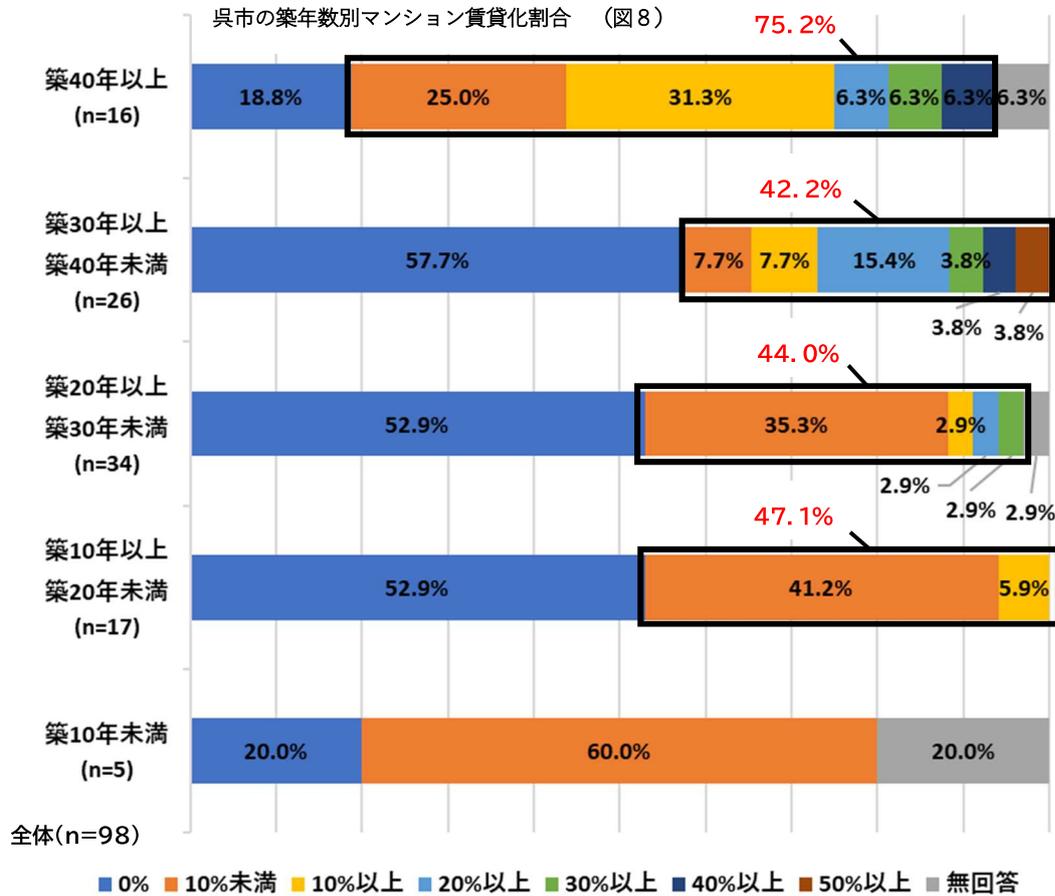
(令和6年度呉市マンション実態調査)

呉市の築年数別マンション空住居化割合 (図7)



(令和6年度呉市マンション実態調査)

呉市の築年数別マンション賃貸化割合 (図8)



(令和6年度呉市マンション実態調査)

(4) マンションの管理状況

管理組合が存在しないマンションは、3.1%（98棟中3棟（無回答を含む。））となっています（図9）。

管理組合が存在するマンションのうち、管理組合の総会（理事会を除く。）を毎年1回以上開催していないマンションは、3.2%（95棟中3棟）となっています（図10）。

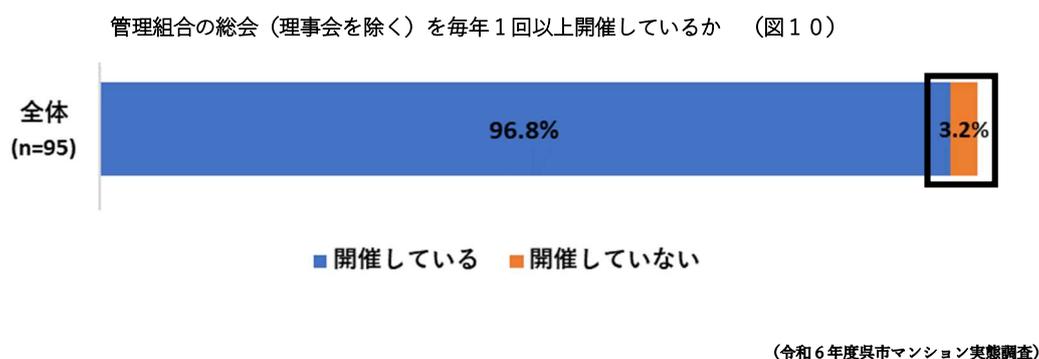
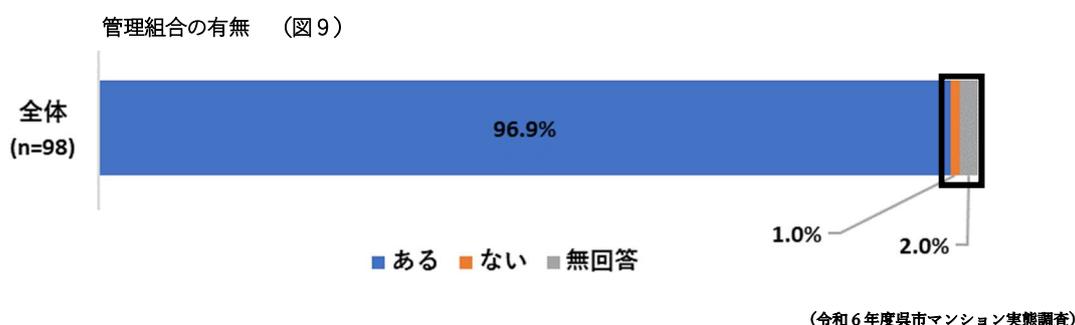
管理規約は全てのマンションが作成していますが、「緊急時等における専有部分の立入り」、「修繕等の履歴情報の保管」、「管理組合の財務・管理に関する情報の提供」について、3項目全て定めているマンションの割合は38.9%（95棟中37棟）となっています（図11）。

管理費と修繕積立金の区分経理していないマンションは7.6%（92棟中7棟（わからない、無回答を含む。））となっています（図12）。

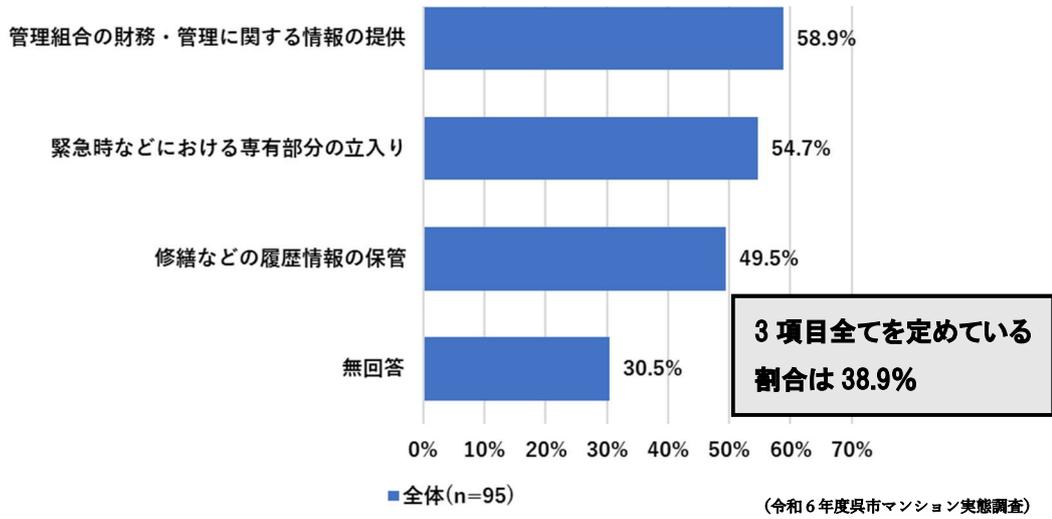
長期修繕計画については、71.4%（98棟中70棟）のマンションが定めています（図13）。

長期修繕計画の期間が30年以上となっているマンションは67.1%（70棟中47棟）となっています（図14）。

大規模修繕工事を実施したことがないマンションは21.4%（98棟中21棟（無回答を含む。））となっています（図15）。



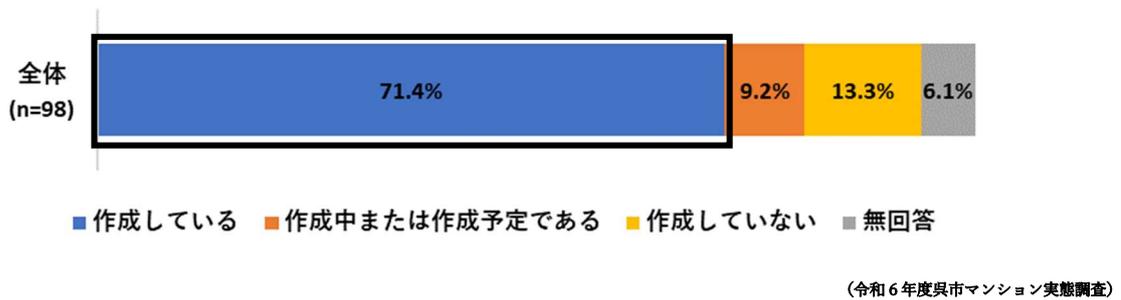
規約内容について定めているものの有無（複数回答可）（図1 1）



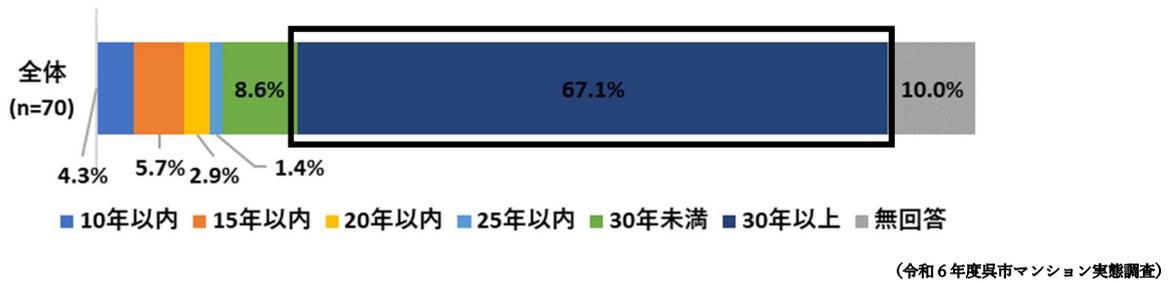
管理費と修繕積立金の会計を区分しているか（図1 2）



長期修繕計画の作成状況（図1 3）



何年後までの計画となっているか (図14)



大規模修繕工事を実施したことがあるか (図15)



(5) マンションの防災状況

自主防災組織があると回答したマンションは21.4% (98棟中21棟) となっています (図16)。

災害用マニュアルがあると回答したマンションは3.1% (98棟中3棟) となっています (図17)。

防災用名簿があると回答したマンションは2.0% (98棟中2棟) となっています (図18)。

防災用品、医薬品があると回答したマンションは5.1% (98棟中5棟) となっています (図19)。

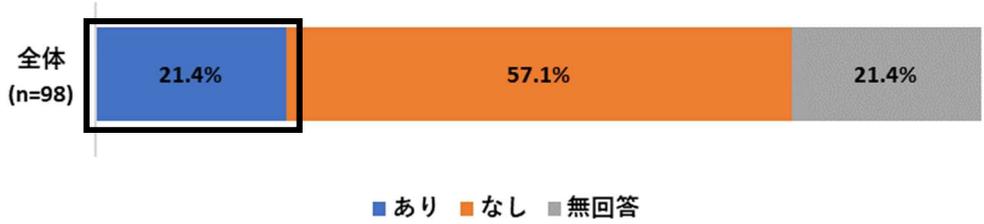
非常食、飲料水があると回答したマンションは4.1% (98棟中4棟) となっています (図20)。

非常用電源があると回答したマンションは11.2% (98棟中11棟) となっています (図21)。

地域との連携があると回答したマンションは7.1% (98棟中7棟) となっています (図22)。

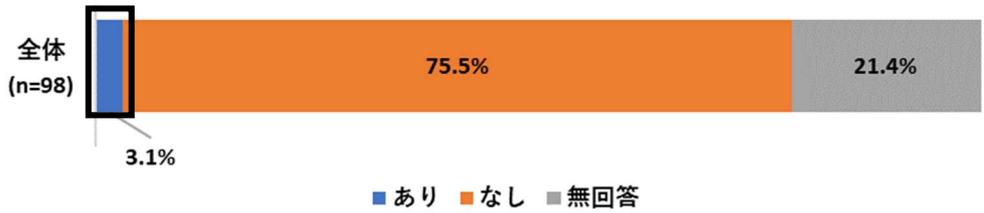
避難訓練の実施があると回答したマンションは19.4% (98棟中19棟) となっています (図23)。

①自主防災組織の有無 (図16)



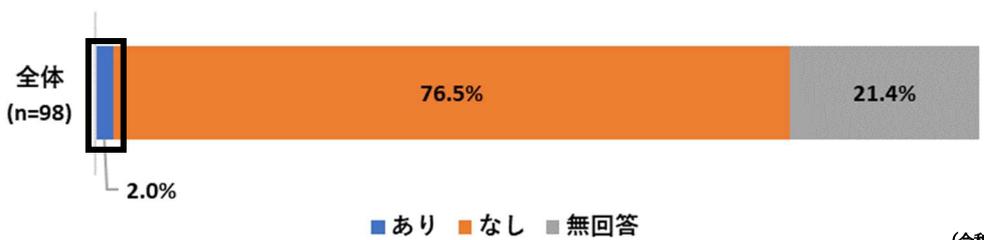
(令和6年度呉市マンション実態調査)

②災害用マニュアルの有無 (図17)



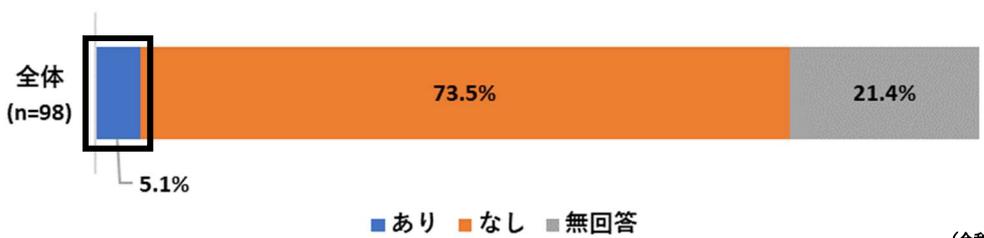
(令和6年度呉市マンション実態調査)

③防災用名簿の有無 (図18)



(令和6年度呉市マンション実態調査)

④防災用品, 医薬品の有無 (図19)



(令和6年度呉市マンション実態調査)

⑤非常食, 飲料水の有無 (図20)

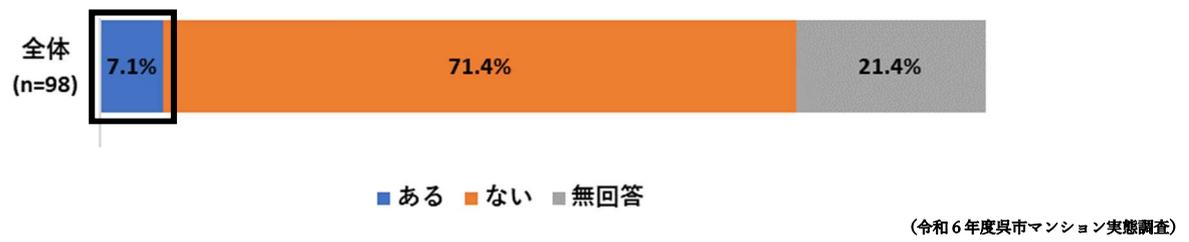


(令和6年度呉市マンション実態調査)

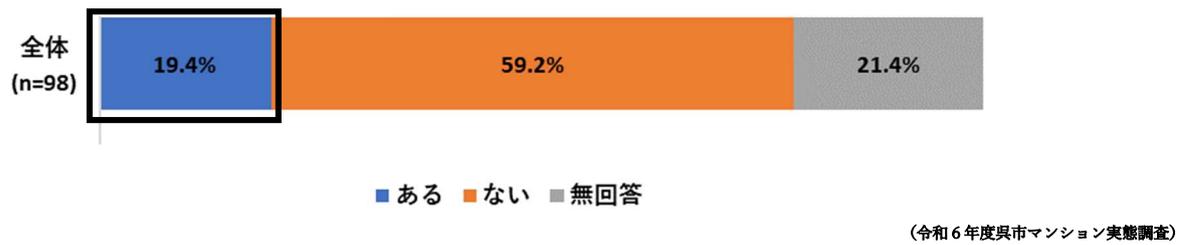
⑥非常用電源の有無 (図2.1)



⑦地域との連携の有無 (図2.2)



⑧避難訓練の実施の有無 (図2.3)

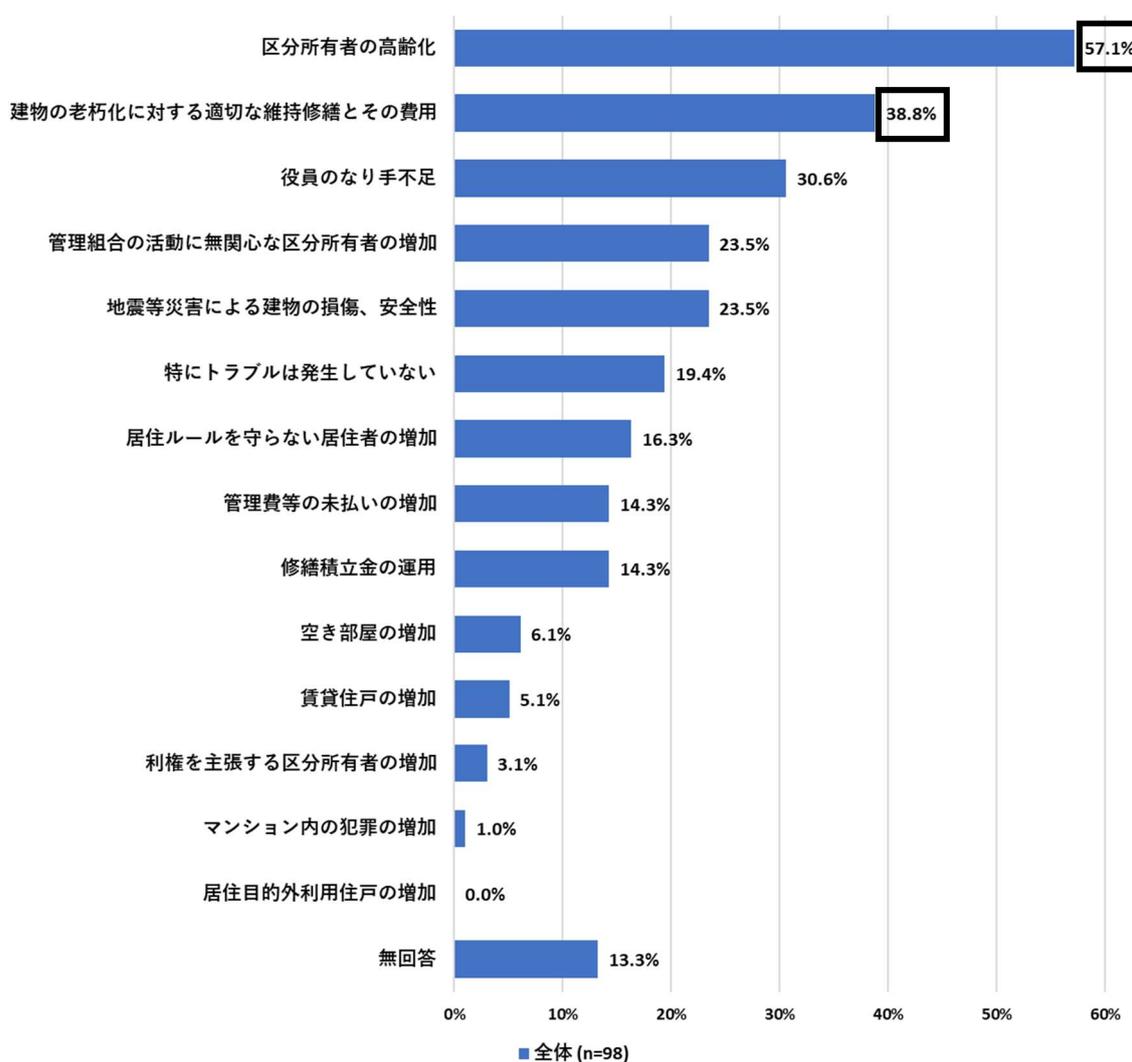


(6) その他

管理組合の運営において、将来的に不安に感じていることとして、「区分所有者の高齢化」や「建物の老朽化に対する適切な維持修繕とその費用」が高い割合となっています（図24）。

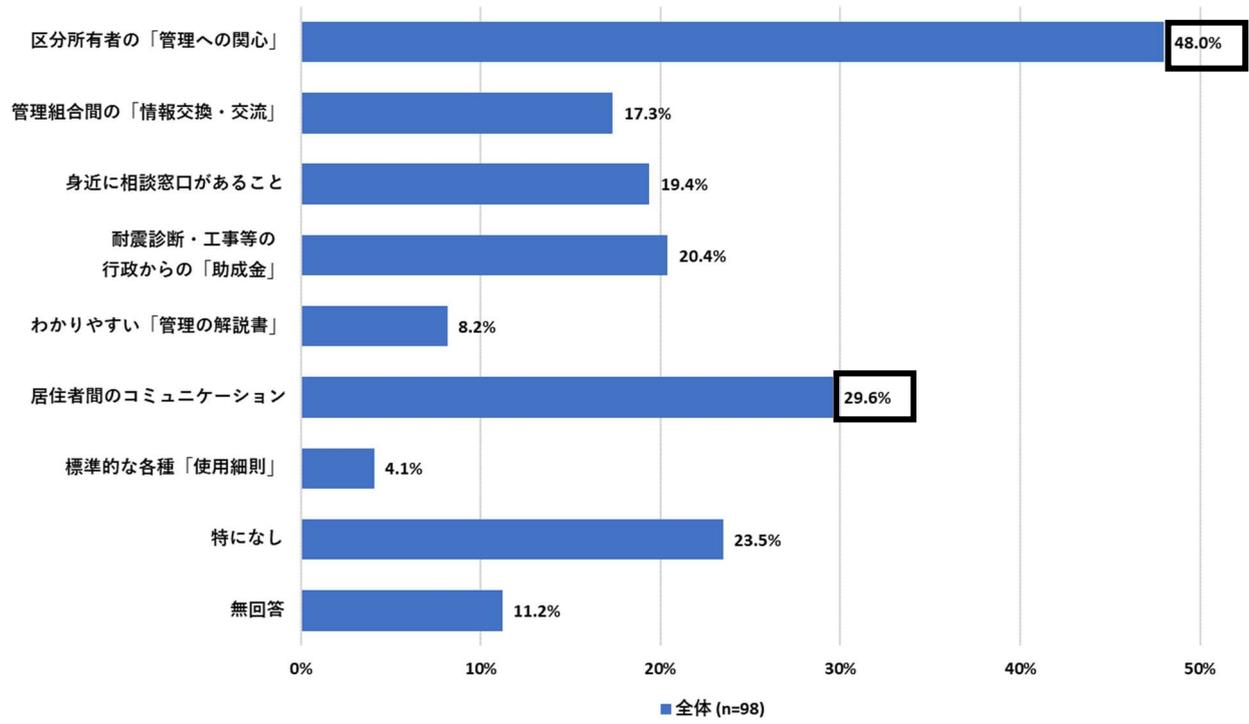
また、今後の管理組合運営において必要だと思うこととしては、「区分所有者の「管理への関心」」や「居住者間のコミュニケーション」が高い割合となっています（図25）。

管理組合運営において、将来不安なことについて教えてください。（複数回答可）（図24）



(令和6年度呉市マンション実態調査)

今後の管理組合運営において必要だと思うこと。(複数回答可) (図 25)



(令和6年度呉市マンション実態調査)

2 課題

(1) 建物の老朽化

呉市において、築年数が40年以上の高経年マンションは58棟あり、全体の2割を超えています。また、その数は今後20年間で約3.5倍となり、マンションの高経年化が進行し、建物や設備等の老朽化に対する適切な維持・修繕が必要となります。

大規模修繕工事が必要な場合において、管理組合が修繕積立金の未徴収や積立金の不足、また、技術的・法律的な専門知識を十分に持っていないことにより、具体的な検討が進みにくいという状況にもあります。特に、修繕積立金については、将来的な積立金不足による段階的な値上げや、値上げが困難であることに対する不安を抱えている管理組合も多く、修繕積立金に関する支援制度、周知が必要だと考えられます。

(2) 居住者等区分所有者の管理意識の低下

居住者の高齢化や、相続等による空住居化や管理組合の担い手不足などによる管理機能の低下が懸念されます。

また、居住者間のコミュニケーション不足や管理への関心についても十分でないものがあります。

このような管理組合に対して、管理意識の向上を図り、管理組合の機能改善につなげ、建物の維持・管理を適切に行う必要があります。

(3) 防災対策

近年多発する自然災害に対して、被害を最小限とするために防災体制の整備が必要となります。しかしながら、今回の実態調査において、防災対策を問題・課題と認識しているマンションは10.2%（98棟中10棟）と低く、防災への意識の醸成が必要だと考えられます。

(4) その他

マンションの管理の適正化の推進のために効果的、効率的な施策を検討していくには、マンションの管理状況を適切に把握し、課題を分析することが重要です。

今回の調査で回答を得られなかったマンションについては、再送付や個別訪問する等の方法により、市内全てのマンションの実態を把握するよう努めます。

また、管理組合の状況に応じ、市がマンション管理士会、マンション管理業協会、住宅金融支援機構等の関係機関と連携し、適切な支援を行うことができるよう、管理組合に係るデータベースを構築します。