

第1章 奈良市内のマンションの現状

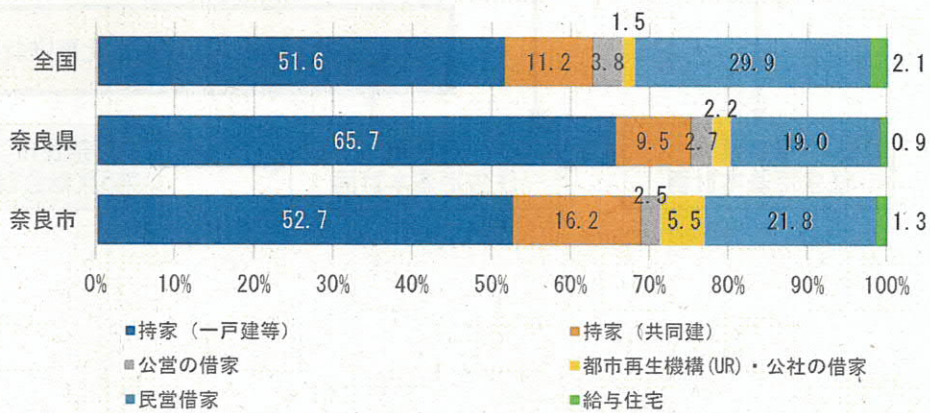
(1) マンションストックの状況

①ストック数及び居住世帯数

平成30年（2018年）時点で本市の専用住宅は146,420戸となっており、そのうちマンション（持家・共同住宅）は23,390戸（16.2%）となっています。

マンションの割合について全国及び奈良県と比較すると、全国よりも5.0ポイント、また奈良県よりも6.7ポイント高くなっています。

全国・奈良県・奈良市における 所有の関係と建て方別住宅数割合の比較

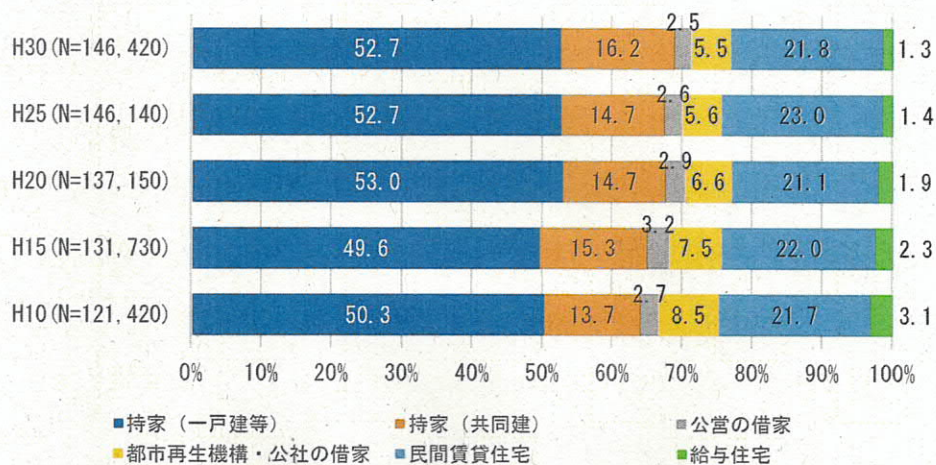


資料：平成30年住宅・土地統計調査

②マンションストック数の推移

市内における専用住宅に占めるマンションの割合について推移をみますと、平成10年（1998年）時点では13.7%でしたが、平成30年（2018年）には16.2%と微増傾向にあります。

所有の関係と建て方別 住戸数の割合

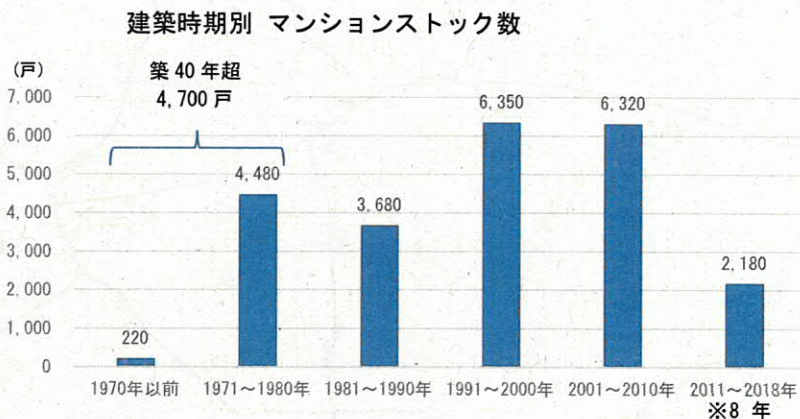


資料：住宅・土地統計調査

③建築時期別マンション（非木造）ストック数

市内のマンション（非木造）23,350戸のうち、築40年を超える高経年マンション（昭和55年（1980年）以前に建築されたもの）の戸数は4,700戸となっていて、全体の20.1%となっています。

マンションの供給戸数は平成3年（1991年）～12年（2000年）が最も多く6,350戸（27.2%）となっていて、直近の平成23年（2011年）～30年（2018年）（8年間）は2,180戸（9.3%）となっています。

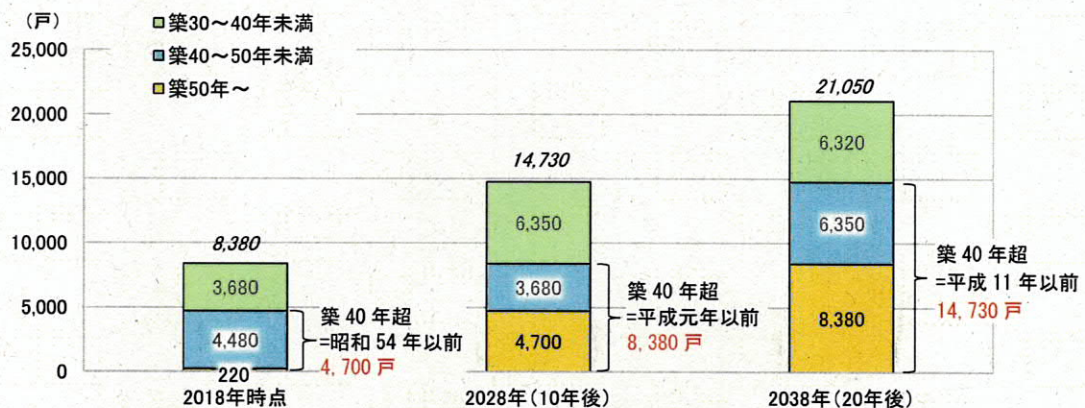


資料：平成30年住宅・土地統計調査

④高経年マンションの将来戸数予測

築40年超の高経年マンションは平成30年（2018年）現在、4,700戸となっていて、10年後には約1.8倍の8,380戸、20年後には約3.1倍の14,730戸となることが予想され、今後、築40年超の高経年マンションが急増する見込みです。

マンションにおける高経年マンションの将来戸数

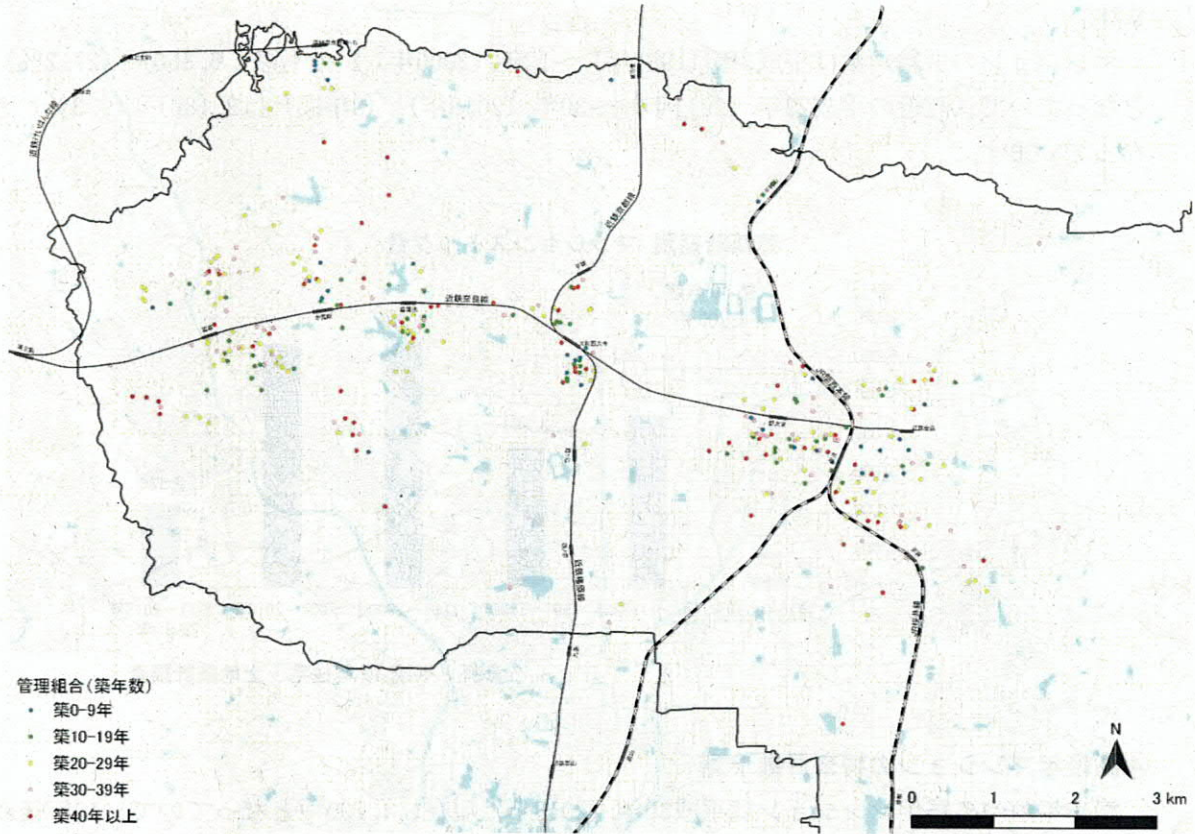


資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤市内マンションの分布状況

市内のマンションは駅周辺だけでなく、広い範囲に分布しています。

マンション管理組合の分布図



資料：令和4年度奈良市マンション実態調査

(2) マンションの管理の現状

本市では令和4年(2022年)9~11月にかけて、市内のマンションを対象に管理状況の把握や必要な支援策等の検討を目的としたアンケート調査を実施し、調査対象管理組合数^{※1}338件のうち197件(58.3%)から回答を得ることが出来ました。

また、市内の築30年以上のマンション136件及び未回答であったマンション98件^{※2}については、現地へ赴き、管理組合の組合ポストの有無や外壁等の状況、ゴミ・不用品の放置状況について外観目視による調査を行いました。

それらの結果から得られた、市内マンションの管理状況は以下のとおりです。

※1 登記簿及び民間資料をもとに整理した、奈良市内に存在する3階建て以上のマンション管理組合

※2 10月31日時点で奈良市に到着していないもの

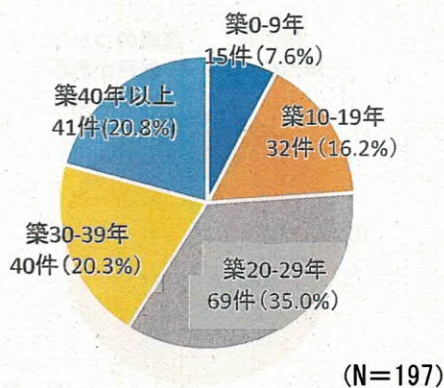
①建物に関する基本的な情報

築年数を見ますと、「築40年以上」が20.8%、「築30-39年」が20.3%と、建設から一定期間を経過したマンションが全体の約4割を占めています。

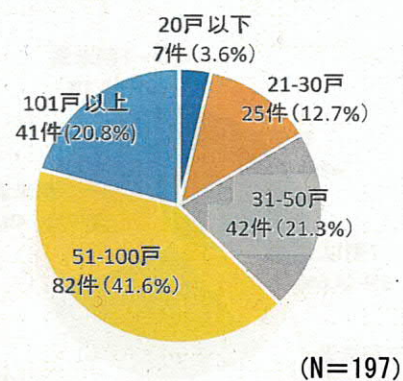
住戸規模を見ますと、「51-100戸」が41.6%と最も多く、次いで「31-50戸」が21.3%となっています。50戸以下の比較的小規模なものが全体の約4割を占めています。

建物階数を見ますと、「5階以下」が全体の約5割を占めています。

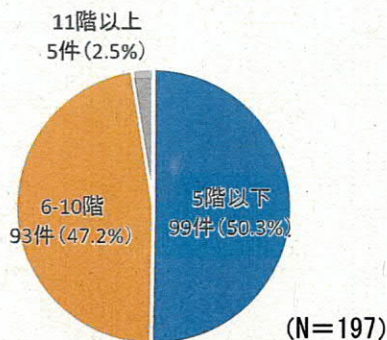
築年別の管理組合数



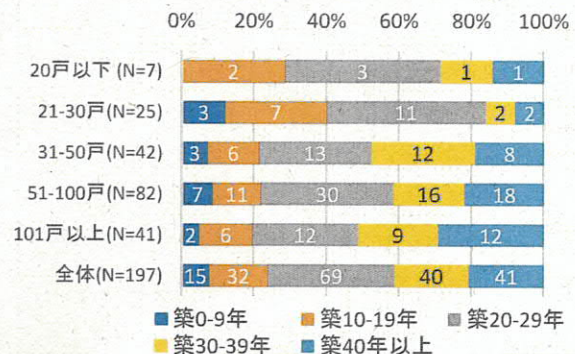
住戸規模別の管理組合数



建物階数別の管理組合数



住戸規模及び築年数別の管理組合数



(参考) 建物の区別のアンケート回答率

建物の区別にアンケート回答率を見ますと、築20年未満及び20戸以下の管理組合では回答率が低くなっています。

築年数別回収率

築0-9年	34	15	44.1%
築10-19年	65	32	49.2%
築20-29年	101	69	68.3%
築30-39年	72	40	55.6%
築40年以上	66	41	62.1%
総計	338	197	58.3%

戸数規模別回収率

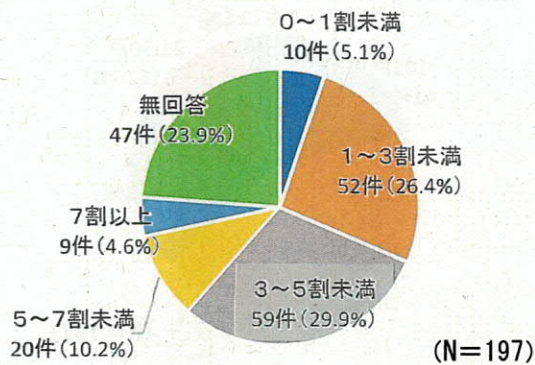
20戸以下	21	7	33.3%
21-30戸	43	25	58.1%
31-50戸	67	42	62.7%
51-100戸	135	82	60.7%
101戸以上	72	41	56.9%
総計	338	197	58.3%

②居住者に関する事項

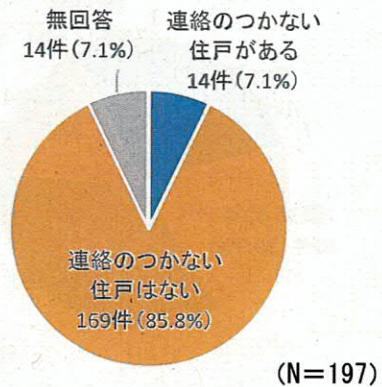
世帯主が高齢者(65歳以上)の住戸の割合について、「3～5割未満」が29.9%、次いで「1～3割未満」が26.4%となっています。また、「5割以上」と回答した管理組合が約15%見られました。

さらに、空室のうち所有者に連絡がつかない住戸について、「ない」が85.8%と多くなっていましたが、一部マンションでは「ある」との回答も見られました。

世帯主が高齢者(65歳以上)の割合



空室のうち連絡のつかない住戸の有無



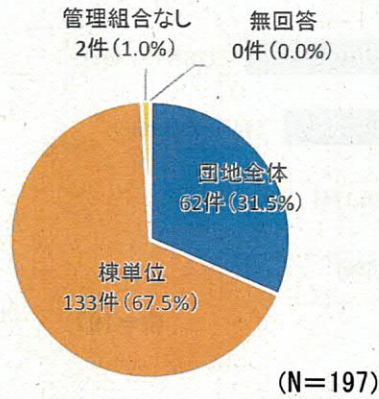
③管理組合の運営に係る事項

管理組合について、実質賃貸マンションとして運用されている2件を除くすべてのマンションから、「管理組合がある」と回答がありました。

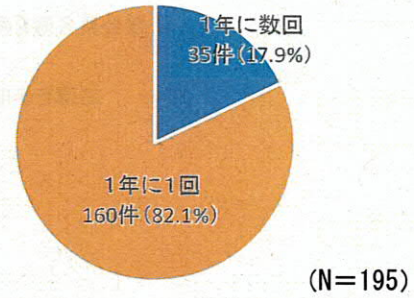
総会の開催状況については、管理組合があると回答されたマンションすべてで、1年に1回以上開催されていました。一方、理事会については、2か月に1回以上の頻度で開催されているマンションが全体の8割強を占めていますが、一部で開催頻度が少ないマンションや、理事会が設置されていないマンションも見られました。

管理規約については「ある」と回答したマンションが98.0%となっています。なお、そのうち約8割が規約を改正したことが「ある」と回答しています。

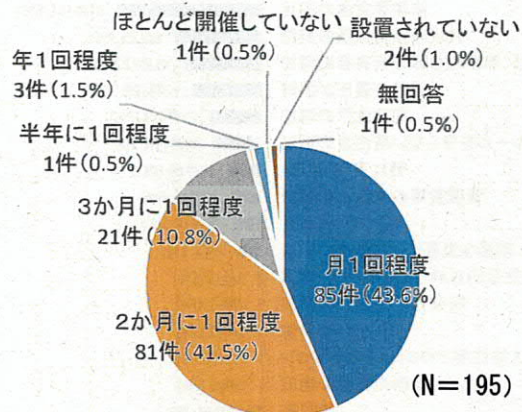
管理組合の有無



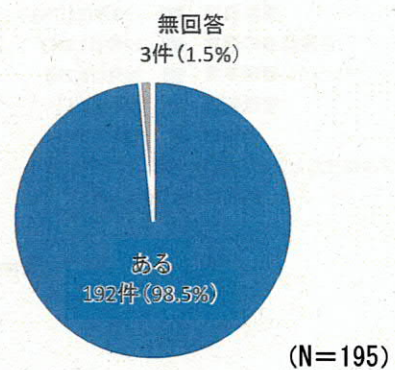
総会（集会）の開催状況



理事会の開催状況



管理規約の有無

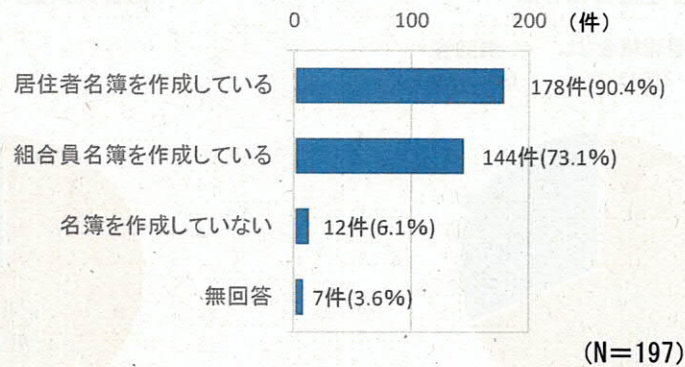


居住者及び組合員の名簿の作成状況を見ると、「居住者名簿を作成している」が90.4%、「組合員名簿を作成している」が73.1%となっています。また、そのうち約4割が年1回以上の頻度で名簿を更新しています。

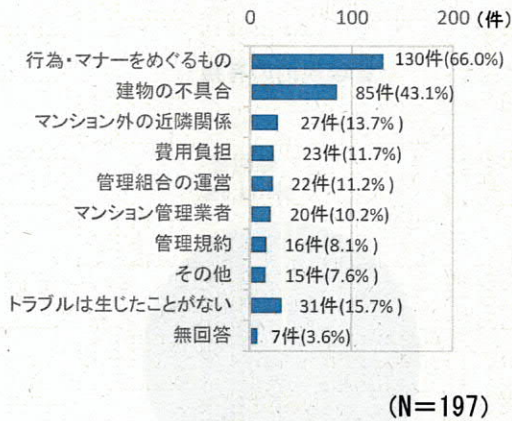
日常の管理におけるトラブル発生状況やその内容については、「居住者間の行為・マナーをめぐるもの」が66.0%、ついで「建物の不具合に係るもの」が43.1%、「マンション外の近隣関係に係るもの」が13.7%となっています。

また、管理組合運営における将来の不安については、「区分所有者の高齢化」が60.4%、次いで「居住者の高齢化」が58.4%、「修繕積立金の不足」が41.6%となっています。

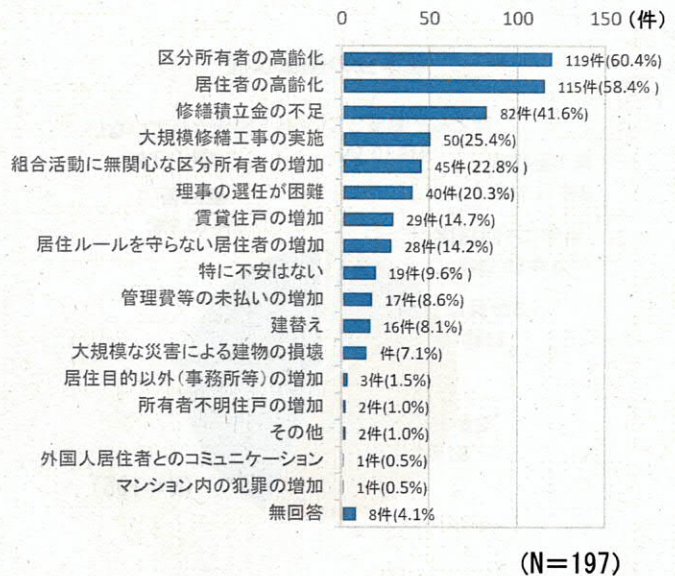
名簿の作成状況



運営において発生したトラブルの内容



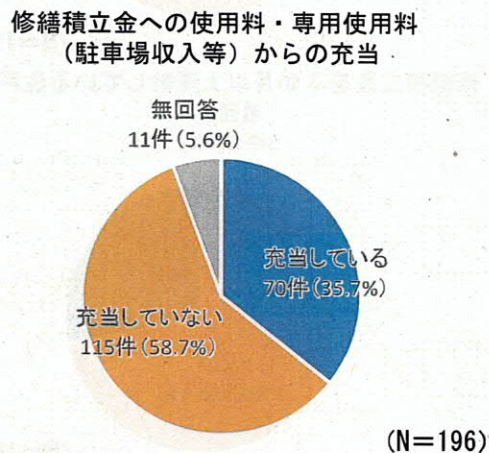
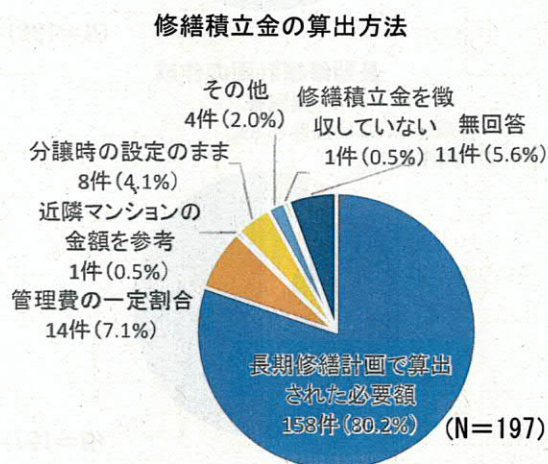
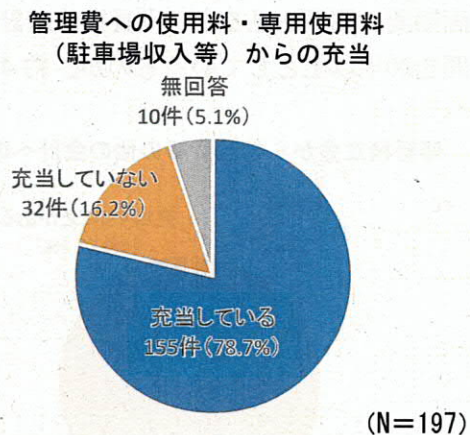
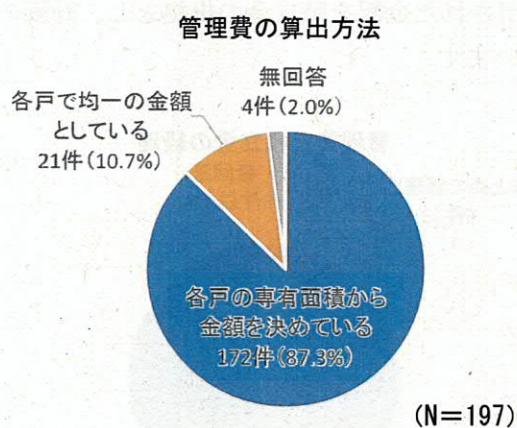
管理組合運営における将来の不安



④管理や修繕に係る事項

管理費は全ての管理組合で徴収されており、その算出方法は「各戸の専有面積から金額を決めている」が87.3%、「各戸で均一の金額としている」が10.7%で、78.7%のマンションが使用料・専用使用料（駐車場収入等）を管理費に充当していました。

修繕積立金の算出方法は「長期修繕計画で算出された必要額に基づいている」が80.2%で、修繕積立金に使用料・専用使用料（駐車場収入等）を「充当していない」が58.7%となっています。



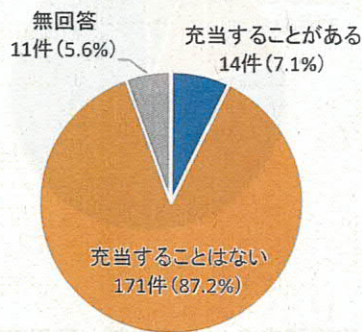
修繕積立金から管理費等の他会計への充当について、「充当することはない」が87.2%、「充当することがある」が7.1%となっています。

管理費と積立金の経理については、「分けて管理している」が93.9%、「まとめて管理している」が3.1%となっています。

修繕積立金を3か月以上滞納している住戸について、「ない」が69.4%、「ある」が28.1%となっています。

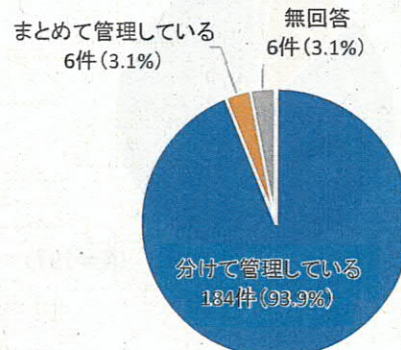
長期修繕計画について、「作成している」が89.3%、「作成していない」が5.1%となっています。また、管理組合があるマンションについて、修繕積立金の算出方法と長期修繕計画の計画期間の関係を見ると、「長期修繕計画」から算出された金額を積立金の根拠とし、計画の期間を30年以上としているものが、約4割となっています。

修繕積立金から管理費等の他の会計への充当



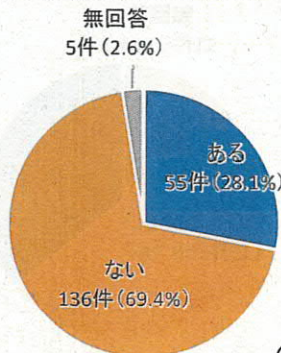
(N=196)

管理費と積立金の経理



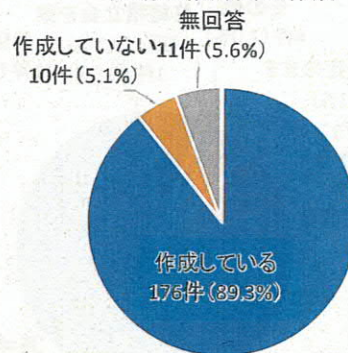
(N=196)

修繕積立金を3か月以上滞納している住戸の有無



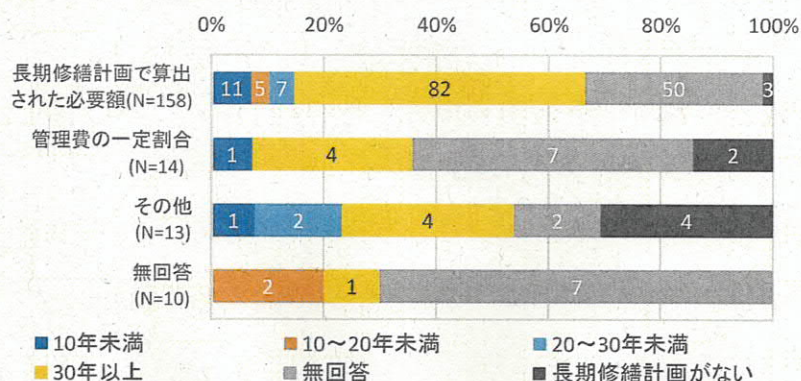
(N=196)

長期修繕計画の作成



(N=197)

長期修繕計画の計画期間と修繕積立金の算出方法の関係（管理組合があるマンション）

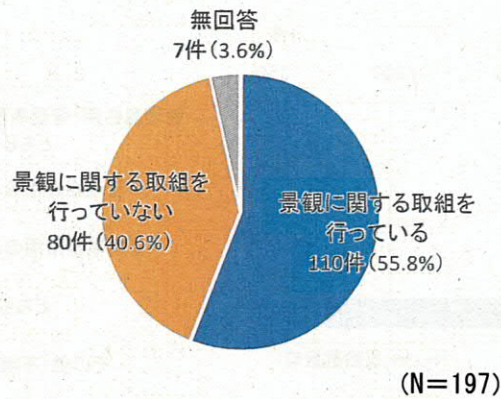


(N=195)

⑤景観に関する取組の事項

景観に関して行っている取組について、「取組を行っている」が55.8%となっています。
取組の具体的な内容としては、バルコニーにおける洗濯物の干し方などの使い方や網戸の色の指定、植栽の整備等などが挙げられています。

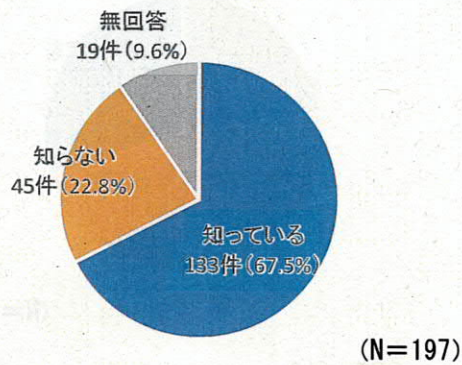
景観に関する取組の有無



⑥その他

建築基準法第12条の規定に基づき指定された特定建築物の定期報告制度の認知について、「知っている」が67.5%、「知らない」が22.8%となっています。

定期報告制度の認知

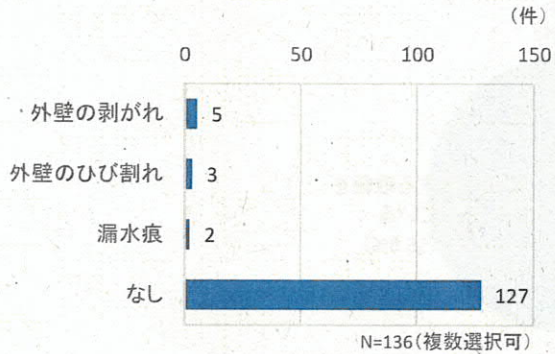


⑦外観上の不全や懸念事項

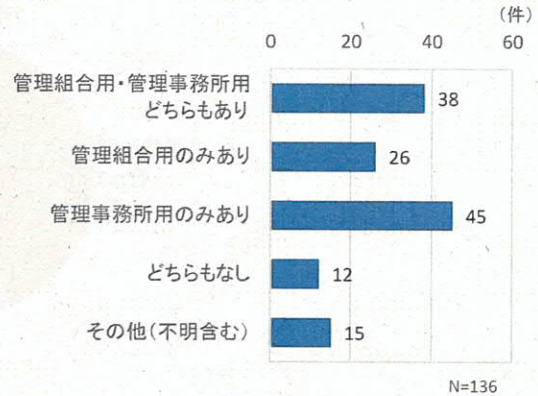
築30年以上のマンションについて、現地における外観目視による調査を行ったところ、外壁等の著しい剥がれやひび割れ等は、「なし」が127件と全体の9割以上を占めています。

また、管理用ポストについて、多くの管理組合で管理事務所用ないしは管理組合用のポストが設置されていますが、「どちらもなし」が12件となっています。

外壁等の著しい剥がれやひび割れ等の有無



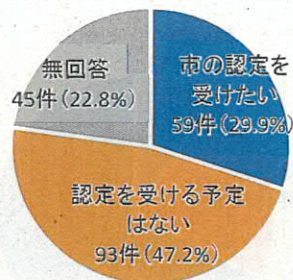
管理用ポストの有無



⑧管理計画認定制度について

今後、管理計画認定制度による「市の認定を受けたい」とするマンションは29.9%となっています。

管理計画認定制度の利用意向



(N=197)

(3) 奈良市内のマンションの特徴

上述した現状やこれまでの取組み等をふまえて、本市のマンションにおける管理上の特徴を整理します。

○将来的に築40年超の高経年マンションが急増する見込みとなっている

- ・奈良市内のマンションは平成30年時点で2.3万戸となっています。そのうち築40年を超える高経年マンションに該当する住戸数は約4,700戸で全体の20.1%となっています。
- ・10年後には約1.8倍の8,380戸、20年後には約3.1倍の14,730戸となるなど、今後、築40年超の高経年マンションが急増する見込みです。
- ・また居住者の高齢化も同時に進行する「2つの老い」により、役員の担い手不足等、管理組合の運営に課題が生じることが懸念されます。

○小規模マンションが多く、今後、維持管理において課題が生じる管理組合が増加することが懸念される

- ・管理組合単位で見ますと、総戸数30戸以下が全体の2割弱、50戸以下では4割程度となっています。
- ・総戸数が20戸以下のマンションからはアンケートの回答率が低いため、小規模マンションの管理組合が機能しているか懸念されます。

○郵送による行政等からの情報が届かない管理組合が存在する

- ・築30年以上マンションの現地調査において、管理組合用ポスト及び管理事務所用ポストの設置がなされていない割合が1割程度でした。また実際に、アンケート調査票の送付時に不達となったマンションも複数見られました。
- ・これらのマンションは市等からの情報が届きにくい状況にあるため、まずは行政等からの情報が管理組合に確実に届く環境を整備する必要があります。

○十分に機能していない可能性がある管理組合が存在する

- ・管理規約がなかったり、理事会を開催していない管理組合も数件存在しており、それらのマンションにおいては、管理組合が十分に機能していない可能性があります。

○財務の健全化にむけた知識啓発が必要である

- ・「使用料」は、それぞれの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる旨が標準管理規約に規定されていますが、奈良市内のマンションでは使用料・専用使用料を修繕積立金ではなく管理費に充当している割合が高くなっています。
- ・また、修繕積立金を3ヵ月以上滞納している世帯がいるマンションの割合が3割程度存在します。

○計画的な修繕に不安があるマンションが見られる

- ・無回答を含めると長期修繕計画を作成していない可能性が有るマンションが1割程度存在するのではないかと考えられます。
- ・建築基準法第12条に基づく定期報告制度について2割が知らないと回答しており、定期点検が実施されていないことが懸念されます。

○景観への配慮に対する意識が一定存在する

- ・景観への取組を行っている管理組合が半数程度となっており、バルコニーの手すりに洗濯物等をかけて干すことを禁止している例が多くみられます。このことから管理組合及び居住者が景観への配慮について、一定意識を有していると考えられます。

○3割程度の管理組合が管理計画認定制度に対して関心がある

- ・実態調査の結果から、回答者のうち3割が「管理計画を作成して市の認定を受けたい」と回答しています。