

概要版

# 松戸市分譲マンション実態調査 報告書

令和7年(2025)年3月

松戸市



やさシティ、まつど。  
matsudo



## 第1章 調査の背景と目的

### 1 調査目的

松戸市では、昭和 39 年(1964 年)ごろから分譲マンションが建設されはじめ、新松戸地区に大型団地型マンションが建設されるなど今では多くの分譲マンションが建設されている。そうした中には築 50 年以上を経過した、長寿命化あるいは建替えなどの検討が必要な時期に入ってきているマンションもあり、建物の修繕資金の不足や管理組合のなり手不足など様々な問題について、管理組合の皆様から市に相談が多く寄せられている。そこで、市内にある分譲マンションの管理状況等の実態調査を行い、今後の市のマンションに対する支援施策を検討していくことになったものである。

### 2 調査方法・調査結果

#### 1. アンケート調査

- (1)調査対象……市内分譲マンション
- (2)調査対象数…659件(※1)
- (3)調査方法……郵送配布

※1 令和5年度末までに建築された分譲マンションを松戸市固定資産税台帳を基に抽出し、調査時点で市が把握している分譲マンション数

#### 2. 現地調査

- (1)調査対象… ① 未着(宛先不明等)  
② 郵送未回収  
③ 助言・指導対象(※2)
- (2)調査対象数…458件
- (3)調査方法…現地訪問

※2 郵送回収されたアンケート調査票を集計した結果、松戸市マンション管理適正化推進計画に定める助言・指導項目に該当のあったマンション

#### 3. 調査結果

- (1)回収率……………57.5%(回収数/市内分譲マンション数)
- (2)回収数……………364件 (アンケート調査票回収数)
- (3)市内分譲マンション数…632件 (※3)

※3 調査の結果、賃貸等と判明した27件を除き、市が分譲マンションと把握できたマンション数

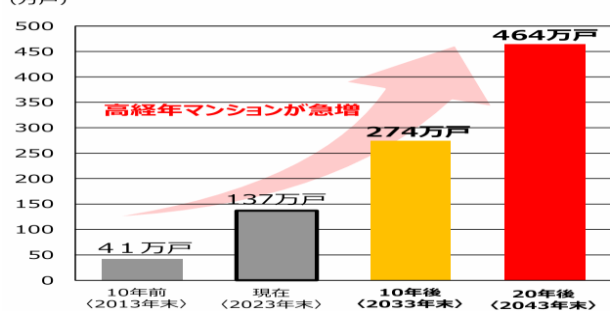
## 第2章 マンション管理をめぐる社会情勢と松戸市の施策動向

### 1 マンションを取り巻く課題

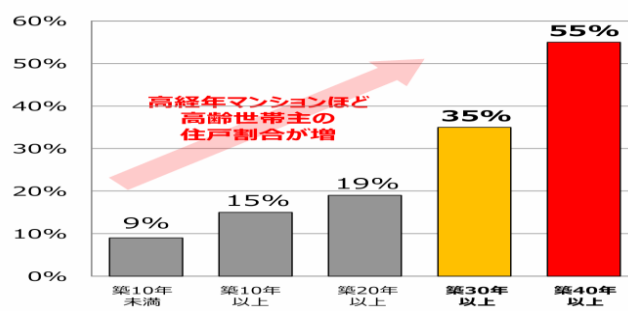
築40年以上の高経年マンションは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割超となっており、今後急増することが見込まれている。こうした高経年マンションでは、建物や設備の老朽化、総会運営の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足、修繕・改修や建替え等の合意形成が難航する等、様々な問題が深刻化していくことが懸念される。

グラフ出典 令和5年度国土交通省調査

築40年以上のマンションストック数の推移



世帯主が70歳以上の住戸の割合(完成年次別)



### 2 松戸市における管理適正化のための取組状況

#### 1 管理状況の把握

松戸市はマンション施策の基礎資料とすることを目的とし、市内分譲マンション管理組合を対象に実態調査を実施、分譲マンションを取り巻く問題について、定期的に調査・分析を行ってきた。しかしながら、宛先不到達であったマンションや調査未回答であったマンションについては管理実態が把握できていないのが現状である。管理実態が把握できていないマンションの中には、高経年マンションも多く、管理不全の恐れがあることから、今回調査では管理実態の把握のための現地調査を行った。

#### 2 適正な維持管理のための支援

松戸市では、管理組合が適正に維持管理できるための支援として、まつどマンションライフガイドブックを令和6年4月に刷新した他、マンション管理の相談窓口の設置、マンション管理セミナー、管理組合へのマンション管理士派遣事業を実施してきた。今回調査では松戸市が実施する施策の活用状況を把握し、既存施策へのニーズや改善点を洗い出した。

#### 3 要支援マンションへの取り組み

マンション管理適正化法が改正され、自治体が管理組合に対し、管理の適正化のために必要に応じて法律に基づく助言・指導等が可能となったことを受け、松戸市においても、「改正法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を基に、助言・指導等を行う際の判断基準の目安に該当する可能性のあるマンションや実態調査に未回答であった築30年以上のマンションを「要支援マンション」として位置づけ、マンション管理士を派遣し、管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップを行うプッシュ型支援を令和5年度より開始した。今回調査では助言・指導の対象となる要支援マンションを精査するとともに、現地調査で建物の劣化が認められる管理不全の恐れがあるマンションを把握した。

#### 4 その他マンションの管理の適正化の推進に際し必要な事項

##### (1) マンション管理計画認定制度

今回調査では認定制度の認知度を図るとともに、認定基準の適合状況について把握した。

##### (2) マンション再生等合意形成支援補助金

今回調査では、老朽化対策の検討状況を把握するとともに、老朽化マンションの再生に関する国の制度や支援策に関する認知度を図った。



### 第3章 松戸市のマンションの現況

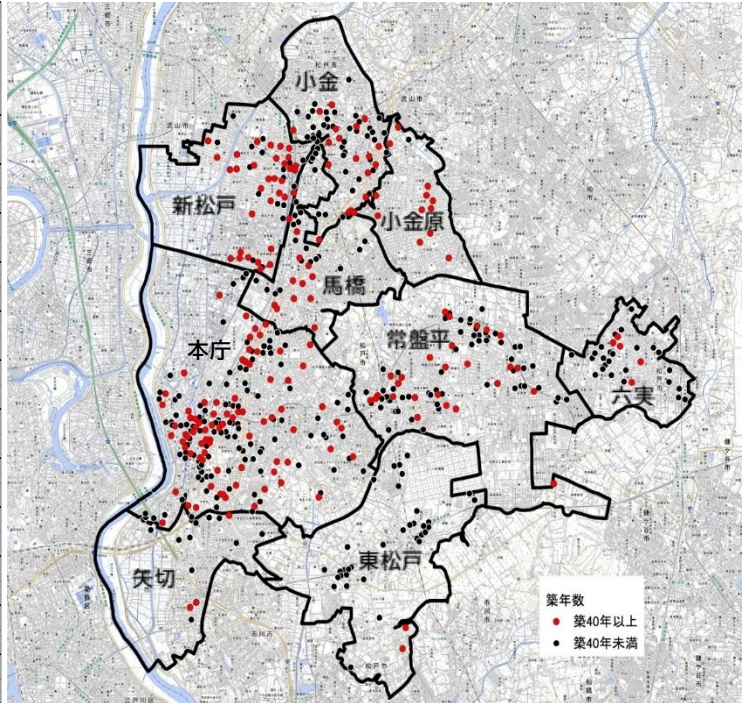
#### 1 建物

##### (1) 分布状況

##### ① 完成年次別マンション数

	全体	本庁	常盤平	小金	小金原	六美	東松戸	新松戸	矢切	馬橋	
全体	632	270	95	60	14	34	47	60	14	38	
	100.0	42.7	15.0	9.5	2.2	5.4	7.4	9.5	2.2	6.0	
完成年次別	昭和49年以前	79	32	11	8	10	1	1	7	3	6
		100.0	40.5	13.9	10.1	12.7	1.3	1.3	8.9	3.8	7.6
	～昭和54年	72	31	9	6	2	4	0	17	-	3
		100.0	43.1	12.5	8.3	2.8	5.6	0.0	23.6	-	4.2
	～昭和59年	57	27	6	4	-	1	2	15	-	2
		100.0	47.4	10.5	7.0	-	1.8	3.5	26.3	-	3.5
	～平成元年	54	21	11	6	1	7	1	3	-	4
		100.0	38.9	20.4	11.1	1.9	13.0	1.9	5.6	-	7.4
	～平成6年	73	29	8	8	-	8	4	5	4	7
		100.0	39.7	11.0	11.0	-	11.0	5.5	6.8	5.5	9.6
	～平成11年	110	48	20	10	-	11	10	4	2	5
		100.0	43.6	18.2	9.1	-	10.0	9.1	3.6	1.8	4.5
	～平成16年	68	35	16	5	-	-	3	4	1	4
	100.0	51.5	23.5	7.4	-	-	4.4	5.9	1.5	5.9	
～平成21年	72	22	12	9	-	2	18	2	2	5	
	100.0	30.6	16.7	12.5	-	2.8	25.0	2.8	2.8	6.9	
～平成26年	18	9	-	-	1	-	3	3	2	-	
	100.0	50.0	-	-	5.6	-	16.7	16.7	11.1	-	
～令和元年	18	11	1	1	-	-	4	-	-	1	
	100.0	61.1	5.6	5.6	-	-	22.2	-	-	5.6	
令和2年以降	11	5	1	3	-	-	1	-	-	1	
	100.0	45.5	9.1	27.3	-	-	9.1	-	-	9.1	

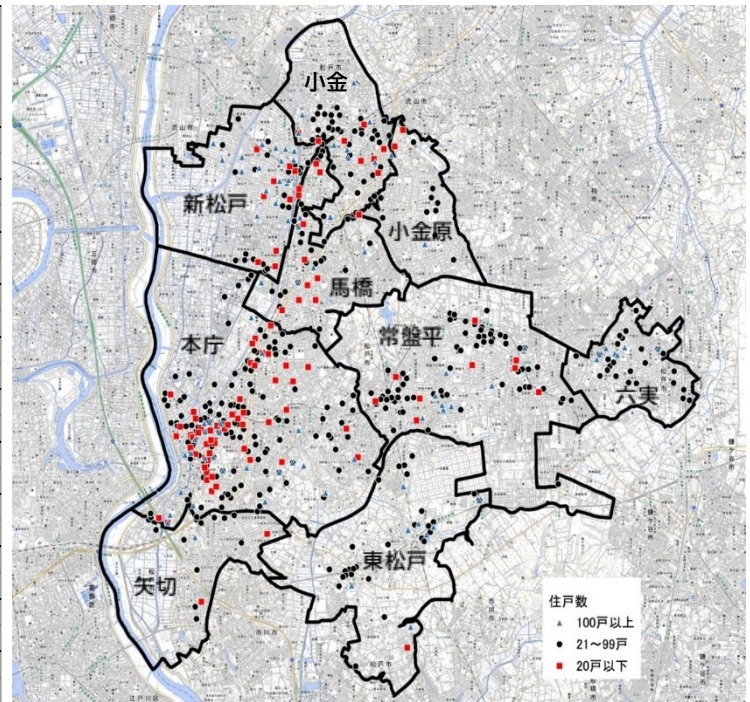
<地理院タイルにマンションの位置を追記して掲載>



##### ② 住戸数規模別マンション数

	全体	本庁	常盤平	小金	小金原	六美	東松戸	新松戸	矢切	馬橋	
全体	632	270	95	60	14	34	47	60	14	38	
	100.0	42.7	15.0	9.5	2.2	5.4	7.4	9.5	2.2	6.0	
総戸数規模別	20戸以下	103	62	8	7	2	-	1	13	2	8
		100.0	60.2	7.8	6.8	1.9	-	1.0	12.6	1.9	7.8
	21～30戸	84	42	11	4	2	4	3	9	-	9
		100.0	50.0	13.1	4.8	2.4	4.8	3.6	10.7	0.0	10.7
	31～50戸	180	73	36	18	6	9	15	12	3	8
		100.0	40.6	20.0	10.0	3.3	5.0	8.3	6.7	1.7	4.4
	51～75戸	125	53	19	14	2	7	15	6	4	5
		100.0	42.4	15.2	11.2	1.6	5.6	12.0	4.8	3.2	4.0
	76～100戸	55	17	13	9	1	7	3	-	3	2
		100.0	30.9	23.6	16.4	1.8	12.7	5.5	-	5.5	3.6
	101～150戸	38	12	4	5	-	5	5	3	-	4
	100.0	31.6	10.5	13.2	-	13.2	13.2	7.9	0.0	10.5	
151～200戸	17	6	1	2	-	2	-	3	1	2	
	100.0	35.3	5.9	11.8	-	11.8	-	17.6	5.9	11.8	
201～300戸	13	3	2	1	-	-	2	4	1	-	
	100.0	23.1	15.4	7.7	-	-	15.4	30.8	7.7	-	
301～500戸	7	2	1	-	-	-	2	2	-	-	
	100.0	28.6	14.3	-	-	-	28.6	28.6	-	-	
501戸以上	10	-	-	-	1	-	1	8	-	-	
	100.0	-	-	-	10.0	-	10.0	80.0	-	-	

<地理院タイルにマンションの位置を追記して掲載>

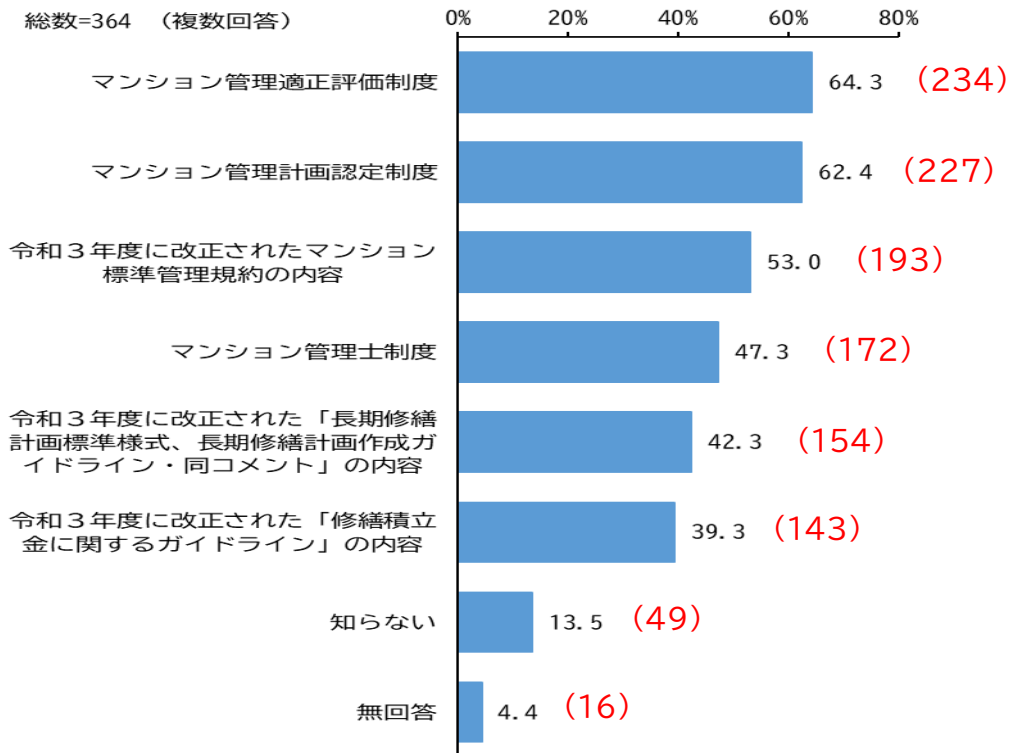


## 第4章 アンケート調査の結果

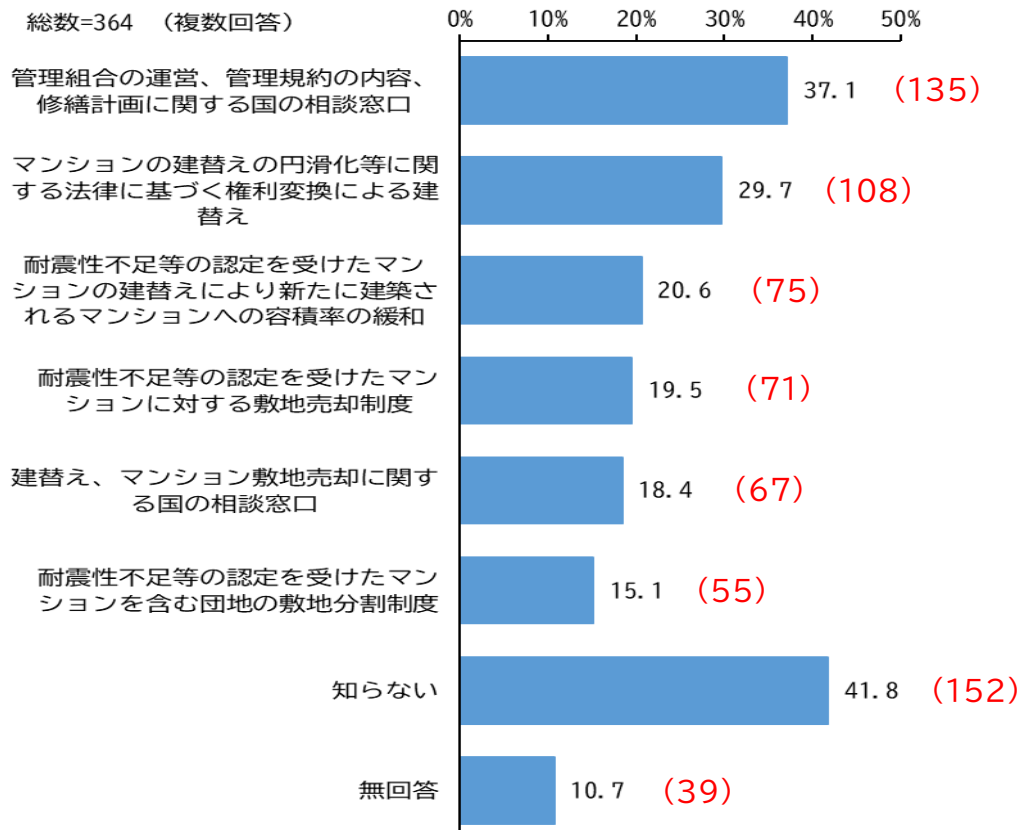
管理計画認定の基準項目および「助言・指導」の対象となる基準項目を中心に抜粋した。

### 1 マンション管理に関する国の取り組みについて

#### (1) マンションの管理に関する国等の制度や支援策についての認知状況

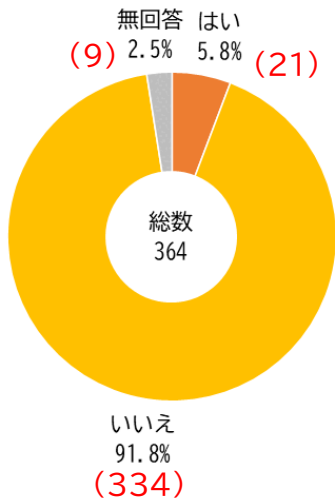


#### (2) 老朽化マンションの再生に関する国の制度や支援策についての認知状況

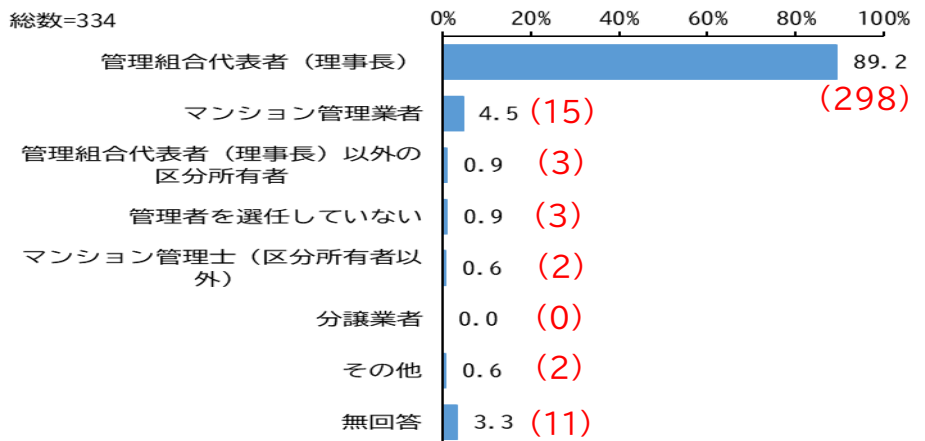


## 2 管理組合の運営について

### (1) 管理組合を法人化しているか

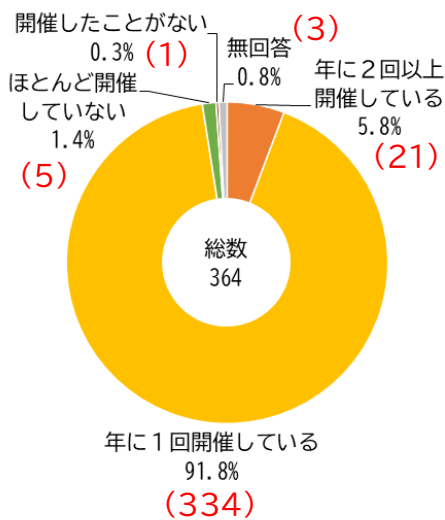


### (2) 管理者に誰を選任しているか

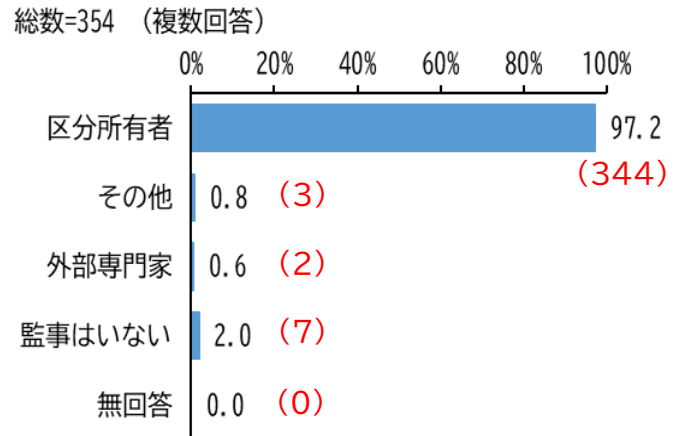


※ 総数は、法人化していないと回答した管理組合数

### (3) 総会の開催状況



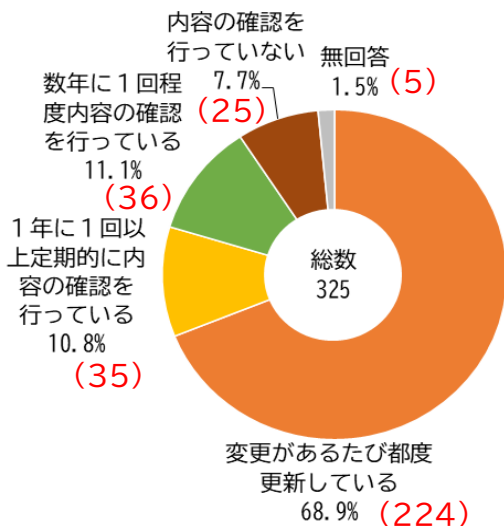
### (4) マンションの監事に就任した人の立場



※ 総数は、役員を選任していると回答した管理組合数

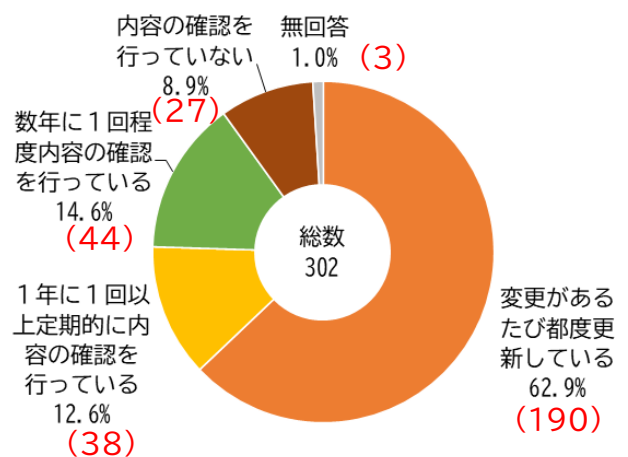
### (5) 名簿の整備状況

#### ① 組合員名簿



※ 総数は、組合員名簿があると回答した管理組合数

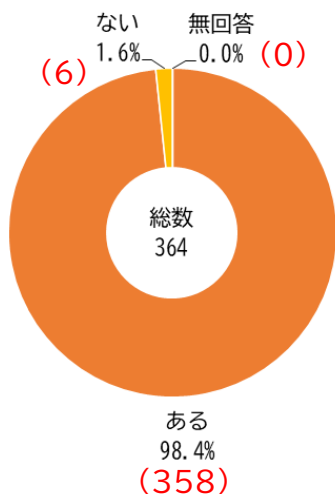
#### ② 居住者名簿



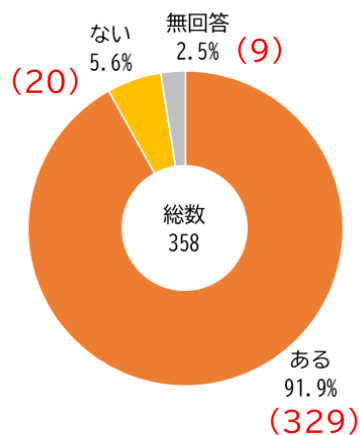
※ 総数は、居住者名簿があると回答した管理組合数

### 3 管理規約の作成・改正について

#### (1)管理規約の有無

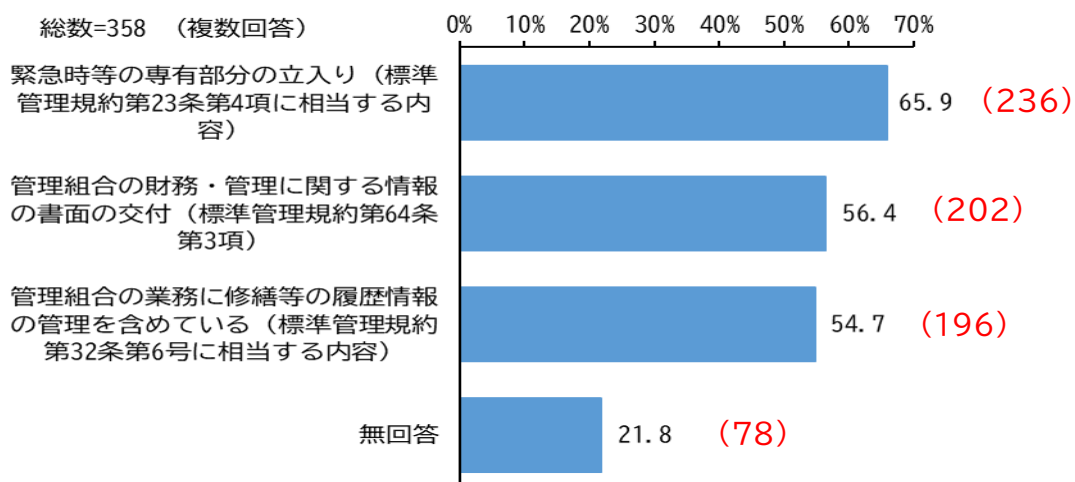


#### (2)管理規約を改正したことはあるか



※ 総数は、管理規約があると回答した管理組合数

#### (3)管理規約では、以下について定めているか

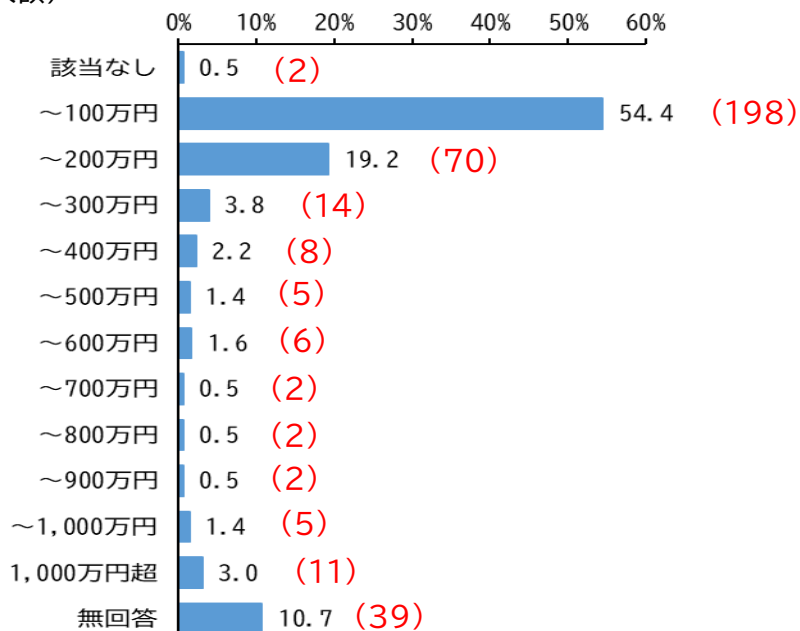


※ 総数は、管理規約があると回答した管理組合数

### 4 管理組合の経理について

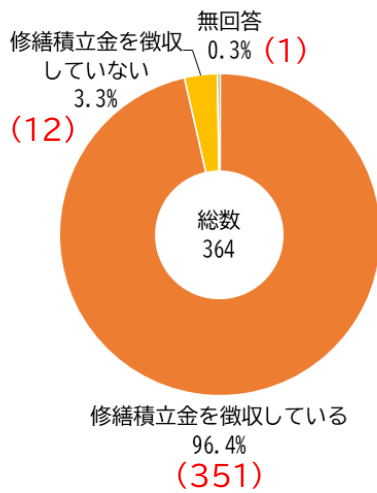
#### (1)管理費の月当たりの額(総収入額)

総数=364

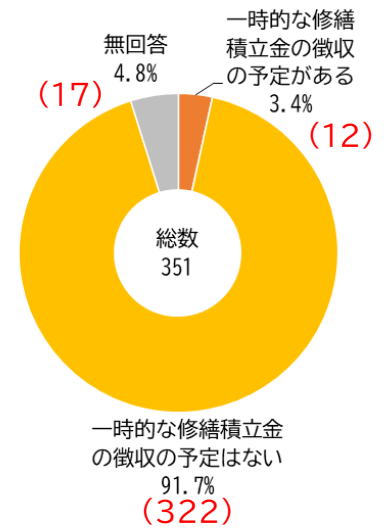




(2) 修繕積立金の徴収

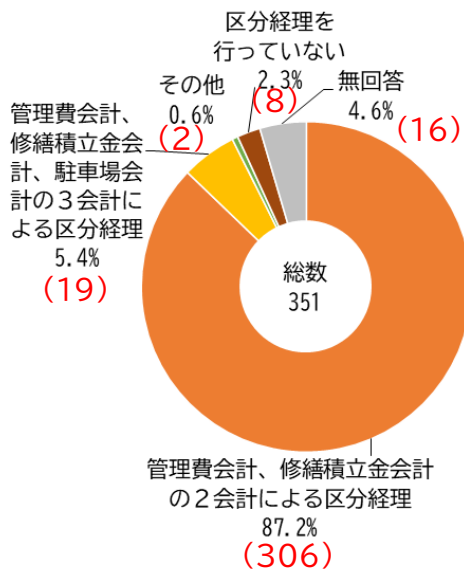


(3) 長期修繕計画における一時的な修繕積立金の設定状況



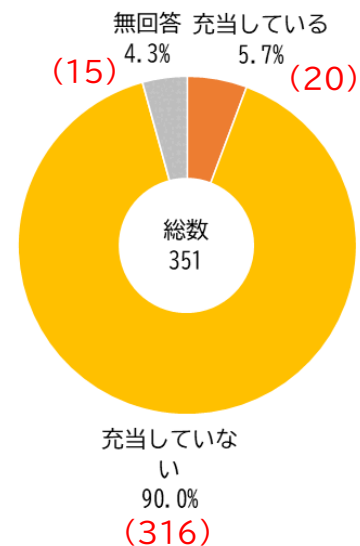
※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組数

(4) 区分経理の状況



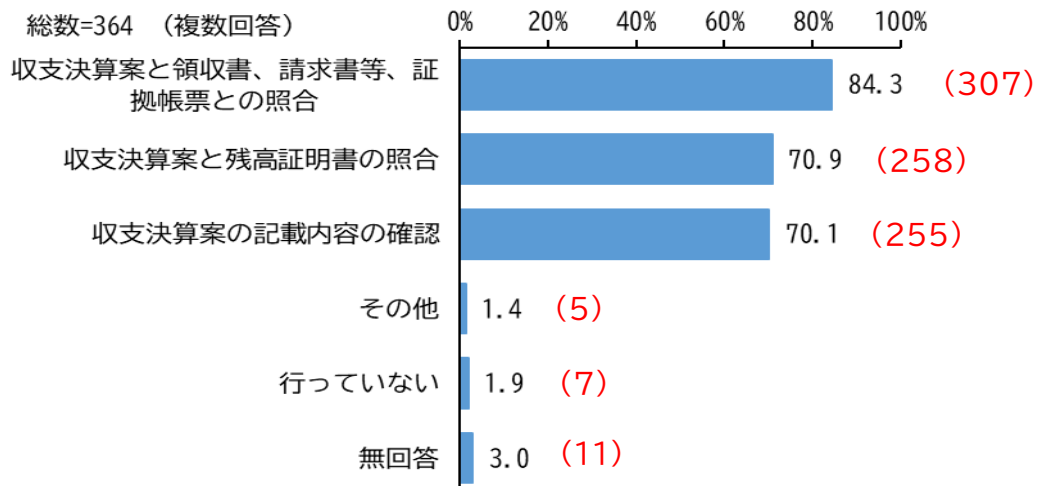
※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組数

(5) 修繕積立金会計から他の会計へ充当しているか

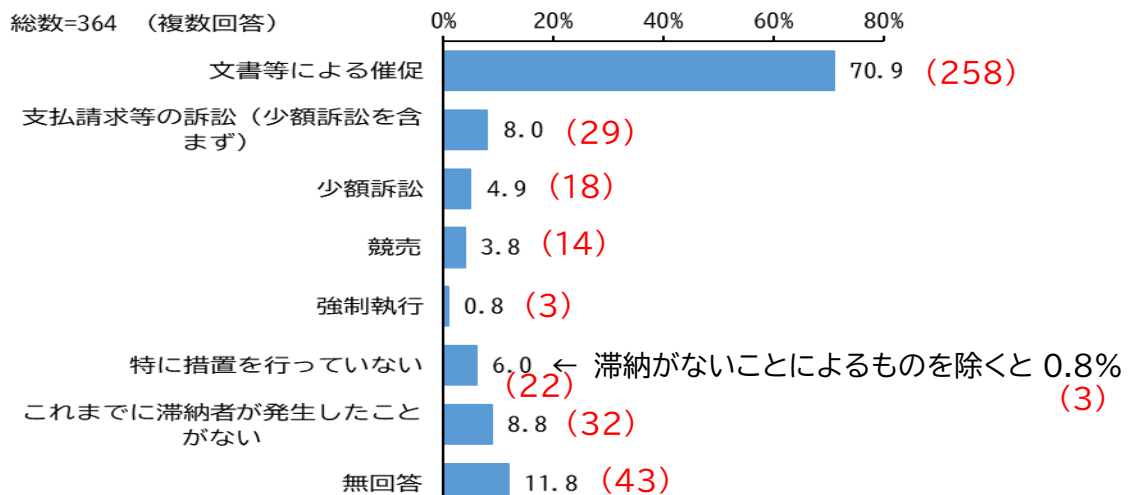


※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組数

(6) 収支決算案の会計監査の実施状況

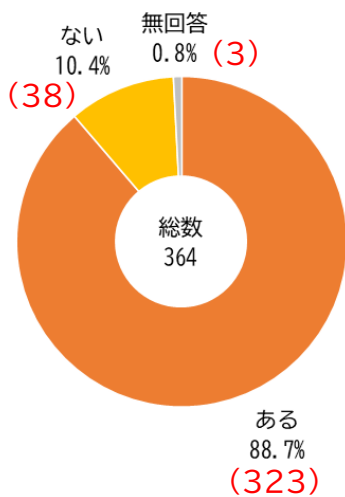


(7)滞納者に対して行ったことのある措置



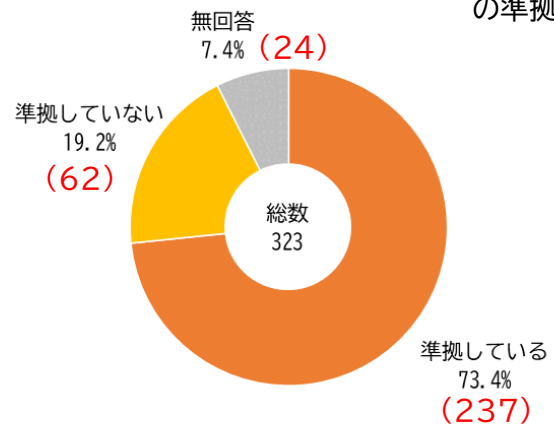
5 長期修繕計画について

(1)長期修繕計画の有無



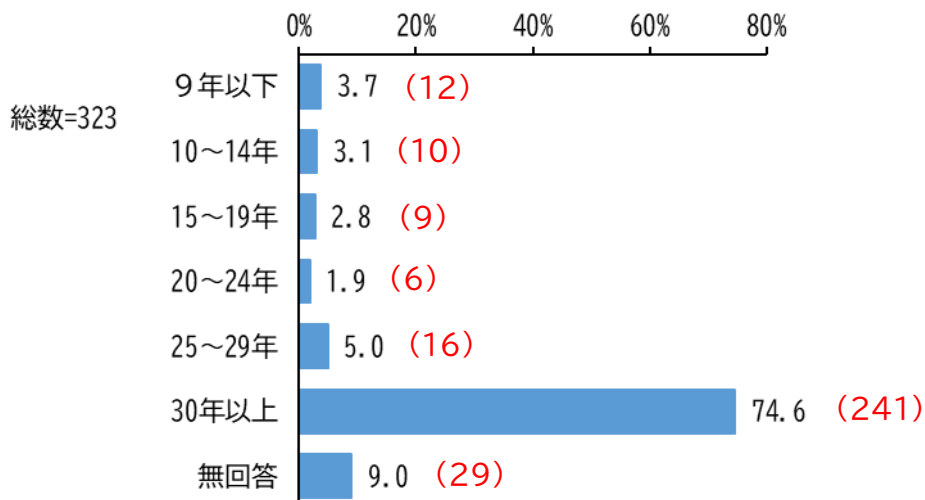
(2)長期修繕計画の「長期修繕計画作成ガイドライン」

の準拠状況



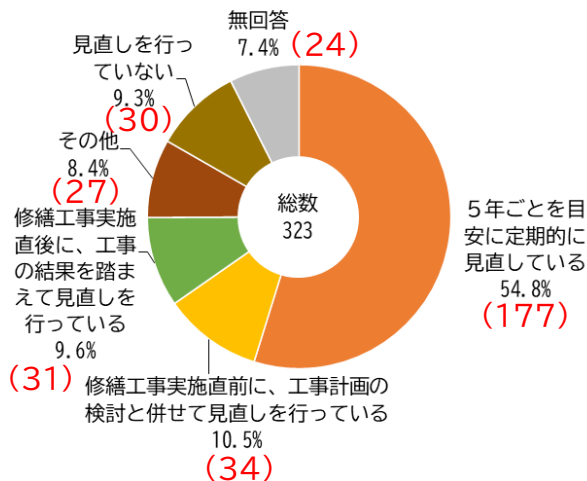
※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(3)長期修繕計画の計画期間



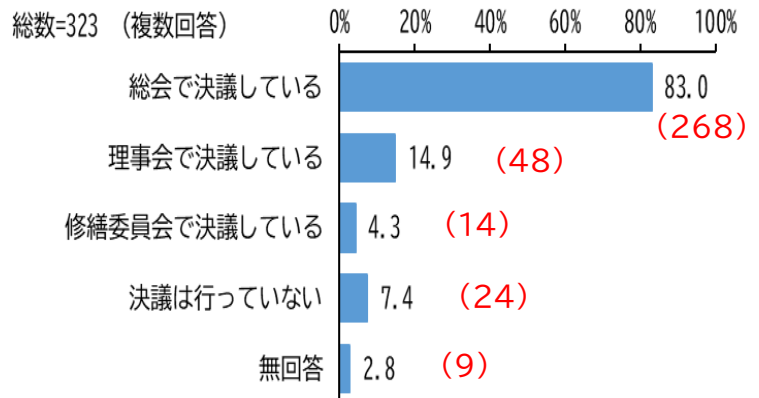
※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

#### (4) 長期修繕計画の見直し時期



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

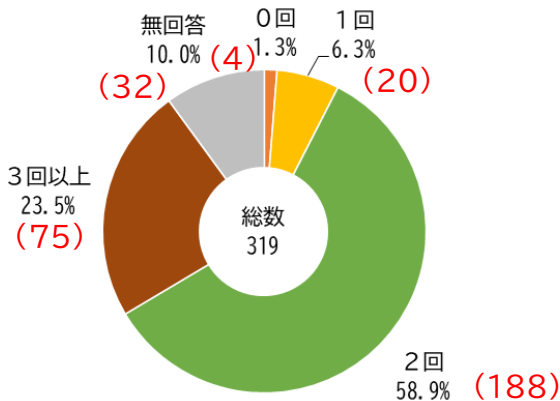
#### (5) 長期修繕計画の決議の位置づけ



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

### 6 修繕について

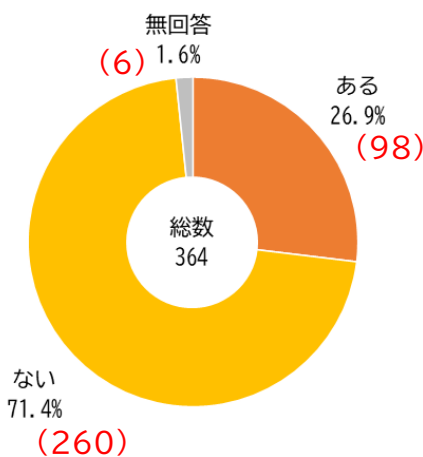
#### (1) 長期修繕計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数



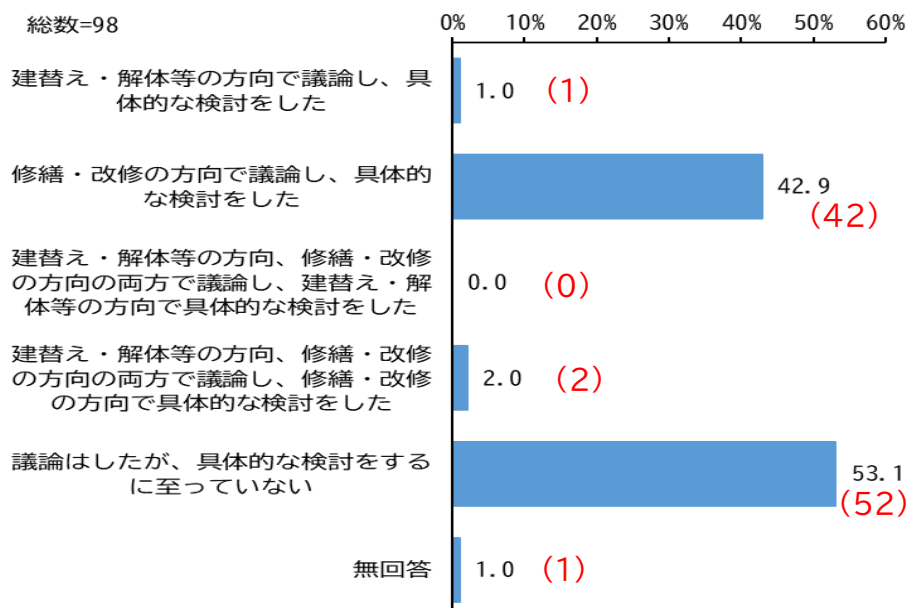
※ 総数は、大規模な計画修繕の実施回数が1回以上と回答した管理組合数

### 7 老朽化対策の取り組みについて

#### (1) 老朽化対策についての議論の有無

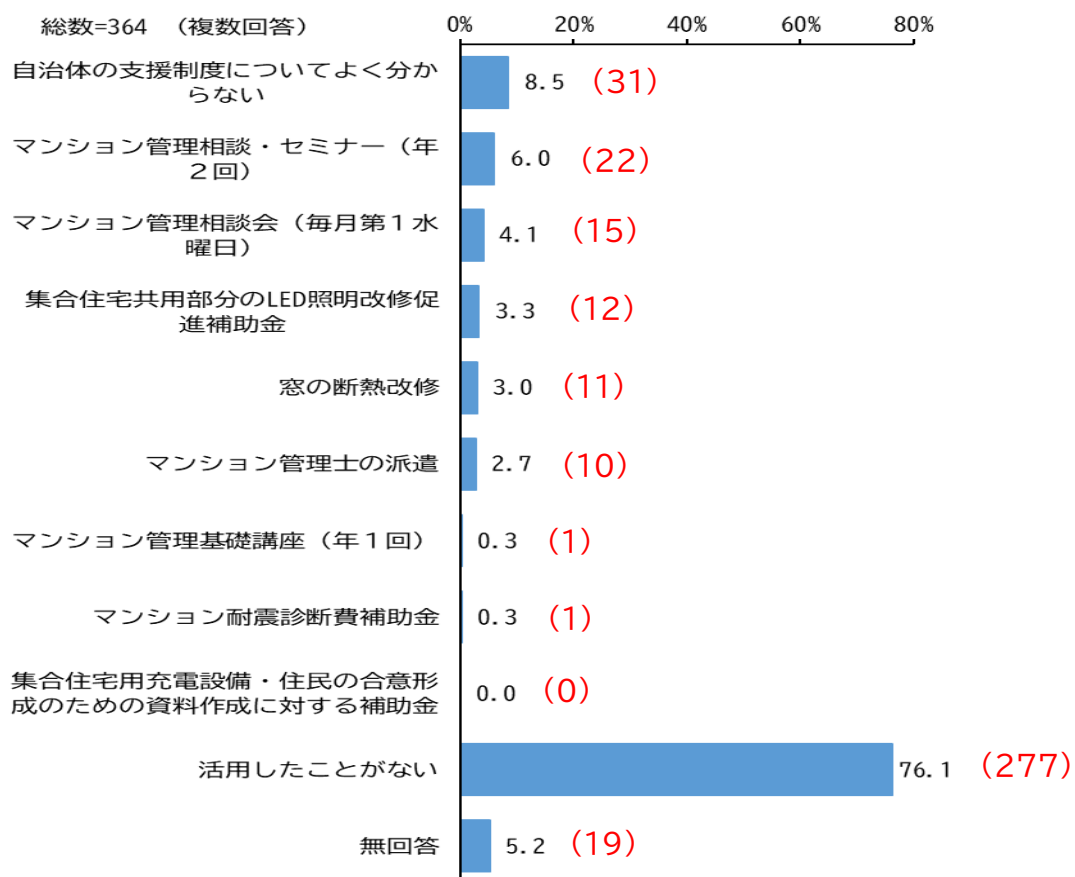


#### (2) 老朽化対策についての検討状況



※ 総数は、理事会等で対策を議論したことがあると回答した管理組合数

## 8 松戸市のマンション施策の活用状況について

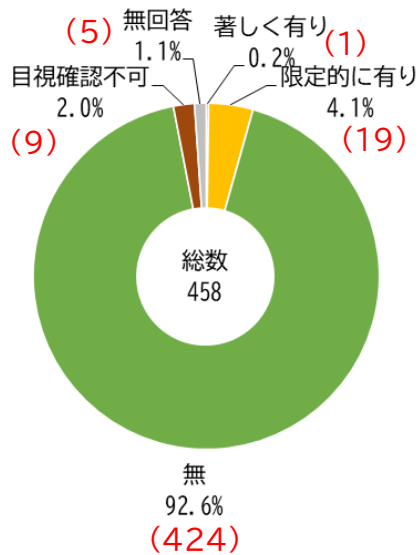


## 第5章 建物実態調査(現地調査)

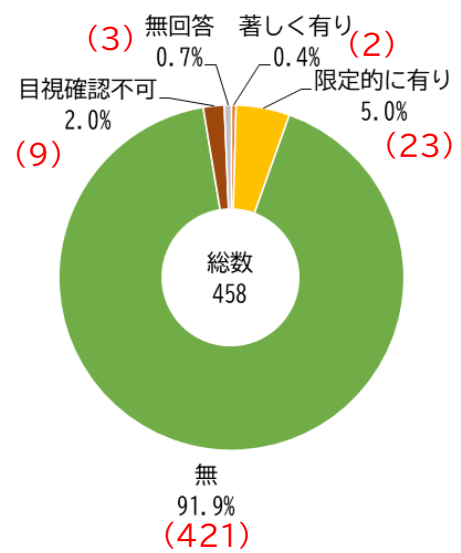
管理不全または要支援マンションに分類される項目について抜粋した。

### 1 劣化等の状況

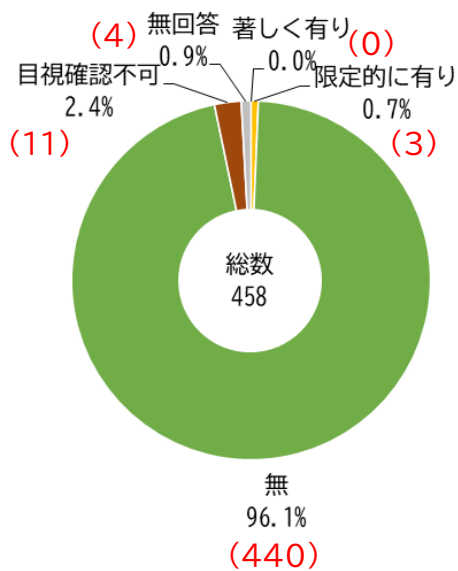
(1)外壁等の剥がれ



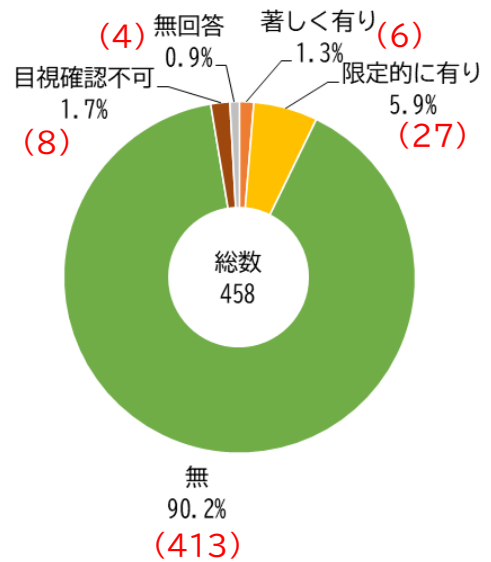
(2)外壁等のひび割れ



(3)鉄筋鉄骨の露出・腐食



(4)鉄部のさび(扉、手すり、屋根等)





## 第6章 松戸市のマンションの課題と対応の方向性

### 1 4つのマンション管理グループに分類

実態調査(管理組合に対するアンケート調査及びマンション管理士による現地調査)で把握できた全マンションの管理状況に関するデータを分析して、以下に示した4つのマンション管理グループへの分類を行った。

グループ	基準	該当割合(%) (推定マンション数)
I:適正管理	マンション管理計画認定制度の基準をおおむね満たしていると思われるマンション	5.8% (約40件)
II:おおむね良好な管理	I、III、IVに該当しないマンション	66% (約410件)
III:要支援	マンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となる又は、現地調査で建物の劣化が認められた管理不全の恐れがあるマンション	27% (約170件)
IV:管理不全	現地調査で建物の著しい劣化が認められ、管理運営が適切でないマンション	1.3% (約10件)

#### I:適正管理

アンケート調査で回答のあった364件のマンションについて、管理計画認定制度の各基準との照合を行った結果(次表)、該当割合は5.8%となった。

管理計画認定の基準	適合割合(%)
(1)管理組合の運営	
①管理者等が定められていること	96.2%
②監事が選任されていること	97.2%
③集会在年1回以上開催されていること	97.5%
(2)管理規約	
①管理規約が作成されていること	98.4%
②マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。	専有部の立ち入り 65.9% 履歴情報の管理等 56.4%
③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)について定められていること。	54.7%
(3)管理組合の経理	
①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。	92.6%
②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。	90.0%

(4)長期修繕計画の作成及び見直し等	
① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。	標準様式に準拠して 作成 73.4% 集会決議 83.0%
② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。	54.8%
③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。	計画期間が30年以上 74.6% 2回以上 82.4%
④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。	91.7%
(5)その他	
① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。	名簿の確認(都度又は年1回) 組合員 79.7% 居住者 75.5%

## Ⅱ:おおむね良好な管理

グループⅠ、Ⅲ、Ⅳのいずれにも該当しないグループⅡに分類されるマンションの該当割合は65.7%となった。

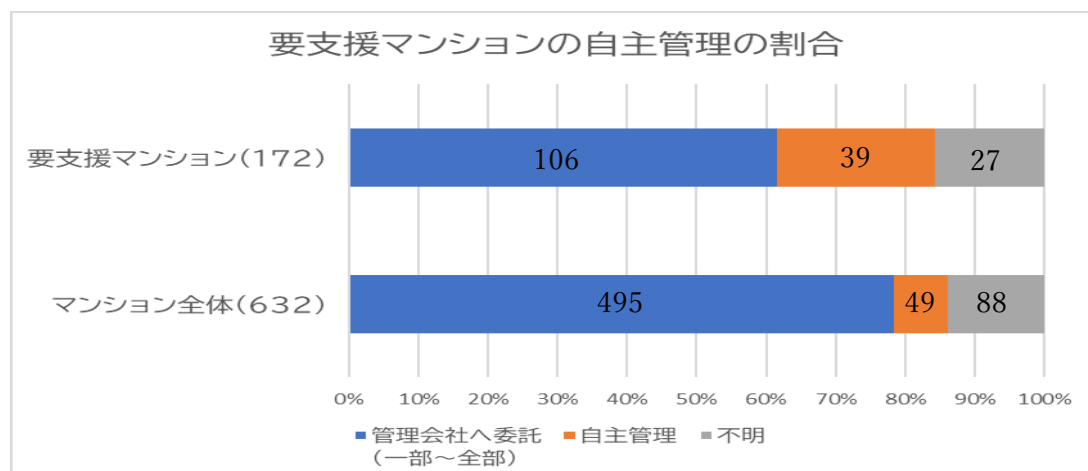
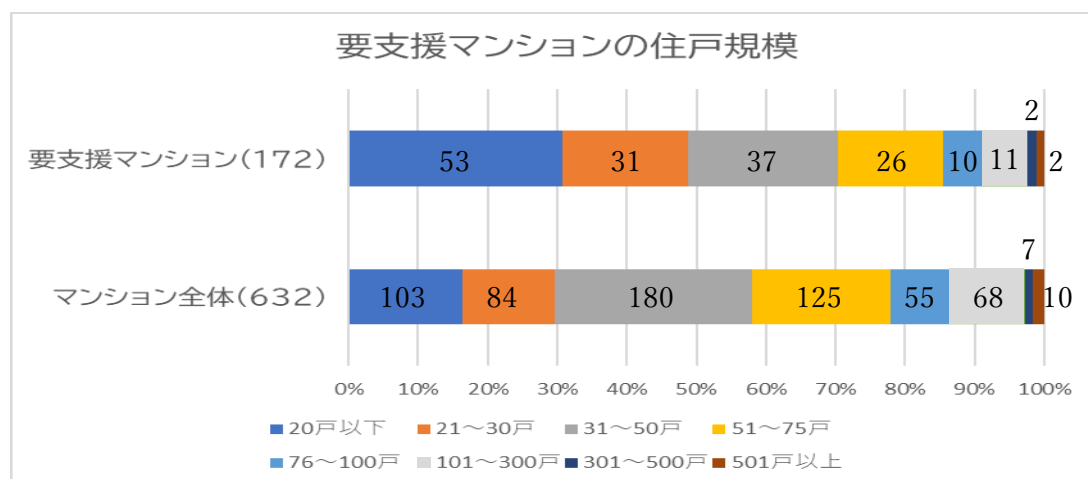
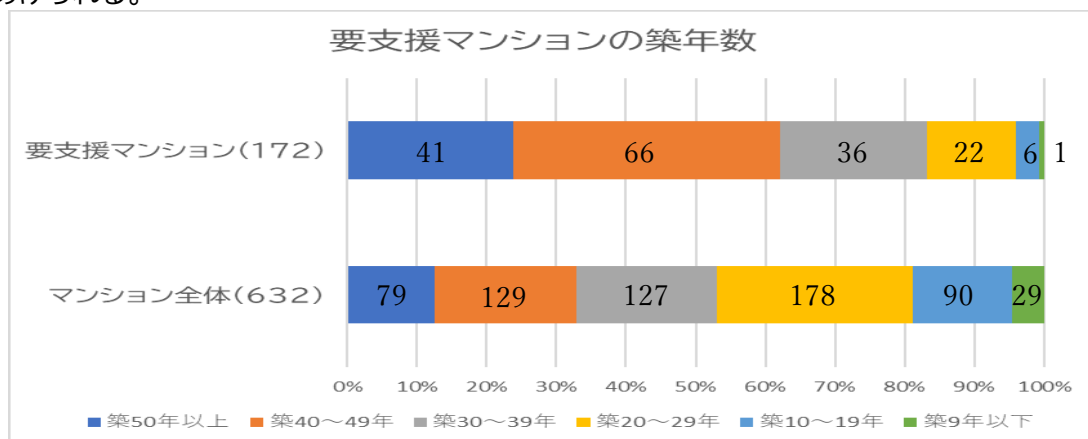
## Ⅲ:要支援

アンケート調査で回答のあった364件のマンションについて、マンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となる基準との照合を行った結果(下表)、その適合割合は34.3%であった。さらに、

「助言・指導」の対象となる基準	適合割合(%)
管理者等が定められていない	0.9%
集会が年に一回以上開催されていない	1.7%
管理規約が作成されていない	1.6%
管理規約が相当の期間見直されていない	2.8%
管理費を徴収していない	0.5%
修繕積立金を徴収していない	3.3%
管理費及び修繕積立金等について区分経理が行われていない	2.3%
管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない	特に措置を行っていない 0.8%
必要な帳票類を作成していない、もしくは適切に保管していない	会計監査を行っていない 1.9%
長期修繕計画が作成されていない	10.4%
長期修繕計画が相当の期間見直されていない	8.4%
長期修繕計画の計画期間が30年未満である	16.4%

現地調査で回収された 458 件のマンションで、建物の劣化(外壁等の剥がれ、外壁等のひび割れ、鉄筋鉄骨の露出・腐食、鉄部のさび(扉、手すり、屋根等))が認められた(ただし著しいものを除く)マンション 9.8%、および聞き取りにて「助言・指導」の対象となる基準に一つでも該当すると確認できたマンション 9.6%をあわせて集計分析して、グループⅢに分類されるマンションの該当割合は 27.2%となった。

要支援マンションの特徴を解析すると、築 40 年以上で 30 戸以下、そして自主管理の割合が高いことがあげられる。



#### IV: 管理不全

現地調査で回収された 458 件のマンションで、建物の著しい劣化が認められたマンションの該当割合は 1.3%となった。

## 2 各マンション管理グループに向けた支援策の案

### (1)「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく助言・指導・勧告

マンション管理グループの管理状況に応じた管理の適正化に向けた施策の推進、特に「Ⅲ.要支援」「Ⅳ.管理不全」に対する施策の推進について、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく助言・指導・勧告を適切に行い、もって住環境の確保を図り市民生活の安定及び市街地の環境の向上を図る。

### (2)各マンション管理グループへの施策

I：適正管理、II：おおむね良好な管理

- ・マンション管理計画認定制度の普及・啓発
- ・マンション管理セミナー、相談会の拡充：外部有識者の講演、相談会の相談時間の延長により拡充
- ・派遣制度：相談会参加の制限をなくし、1管理組合年3回程度派遣できるよう拡充
- ・まつどマンションライフガイドブックの配布による管理組合及び組合員の管理意識の向上の啓発

Ⅲ：要支援

- ・プッシュ型支援(年3回)

マンション管理士を派遣し、管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップまでの支援を市から管理組合へ積極的に働きかけ、経過観察、現地調査、専門家の派遣等を継続的に行う。

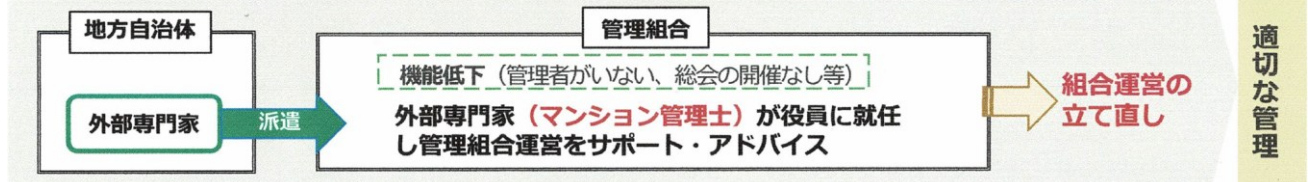
Ⅳ：管理不全マンション

管理不全マンションおよびプッシュ型支援により助言・指導を実施しても是正に至らない、また実施の報告がない要支援マンションに対し、「マンションの管理適正化法」の第5条の2第2項に基づき必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

- ・プッシュ型支援の実施(管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップ)
- ・定期的な助言・指導の実施 ・課題に対する進捗状況報告の提出要請
- ・外部専門家の活用

自主的な再建が困難な場合、必要に応じ外部役員派遣支援事業の実施(最大2年程度)。管理運営に重大な課題を抱えるマンションに対して、管理組合等の自主的な運営による適正管理の推進又は管理水準の底上げを行うため外部役員を派遣し、①管理規約の制定・改正 ②長期修繕計画作成・見直し ③管理組合運営の円滑化・適正化の3つの事業を行い、該当管理組合の支援を行う。(要予算措置)

### ○外部管理者方式等を活用した外部専門家の派遣等による支援



### <今後の施策の検討方針>

本実態調査の分析結果から考えられる各種施策案を基に、松戸市としてどのような施策が有効であるか今後検討し、令和8年度に向けた第二期松戸市住生活基本計画、松戸市マンション管理適正化推進計画の見直しをもって施策を反映していく方針である。

発行:令和 7 年3月

松戸市 街づくり部 住宅政策課

〒271-8588 千葉県松戸市根本387番地の5

TEL:047-366-7366

FAX:047-366-2073

Email:[mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp](mailto:mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp)





