

分譲マンション管理不全の実態と健全化に向けた課題

-大阪府の高経年マンションを一例として-

The Actual Situation of Condominium Management Failure and Issues for Soundness

-As an Example of an Aged Condominium in Osaka-

○藤本 佳子*1、河野 学*2

FUJIMOTO Yoshiko, KONO Manabu

We conducted the fact-finding surveys of the condominiums in Osaka prefecture that are suffering from poor management and dysfunction. And it was confirmed that it was very difficult to reach improvement.

Factors that interfere with poorly managed regeneration

Factor 1: The owner of the absent section cannot be contacted.

Factor 2: Low awareness of building improvements among unit owners.

Factor 3: There is a problem at the time of sale (e.g. no reserve fund for repairs).

This study organized the factors and requirements for condominium management failure.

The purpose is to find a way to improve it.

キーワード：管理不全、建物劣化、管理組合、区分所有者、賃借人

Keywords: Management failure, Building deterioration, Management association,

Divisional owner, Lessee

1. はじめに

分譲マンションの管理不全は、建物の老朽化を引き起こし、外壁等の剥落や巨大地震による倒壊の危険性があるなど、周辺地域の問題となっている。特に管理組合が機能していないマンションにおいては、マンションの修繕等を決議する場もなく、ただただ老朽化を待つばかりで、空き住戸も増え、区分所有者に連絡すら取れない。最終的には、行政代執行等による解体など、行政の力に頼らざるを得ず、その解体費用の多くは、回収できないという問題にまで発展している。近年において、地方自治体等は、マンション管理のアドバイスや支援制度に力を入れているが、既に管理組合が消失して数十年たつマンションに至っては、区分所有法等の現行の制度において、改善策が見いだせない状況にある。

本稿では、このような管理組合の消失または機能しなくなった深刻な大阪府下のマンションを対象に、外観調査、登記簿調査、区分所有者等権利関係者へのアンケート・聞き取り調査、自治体への聞き取り調査などから得

たマンションの管理不全の実態と再生を妨げる要因を一例として挙げるものである。また、現状の法制度では早期解決手段が見いだせないため、今後の施策の基礎資料となることを目指している。

なお、本論における管理組合とは、「管理規約等の一定のルールが明文化されており、定期的に総会、定例会議等話し合いの場が機能しているもの」と定義し、管理不全とは、これらのことが、一つでも機能していないため、建物を健全な状態にできないことをさす。

また、既往の研究においては、渡辺・小林氏の管理不全マンションにおける解消の研究（文1）、田中・斉藤氏の横浜市における管理不全マンションの実態と課題の研究（文2）、宮城・小野氏の沖縄の高経年マンションの管理実態に関する研究（文3）などがある。これら論文の調査方法を参考しつつ、本稿では大阪府下で調査を進め、既往研究と同様、管理不全の実態を記録することに努めた。管理不全マンションの調査は、健全な建物の調査に比べて、倒壊、外壁等の落下、剥落などで事故

*1 マンション管理研究所関西センター所長・千里金蘭大学名誉教授・博士（工学）

The Branch of Kansai of the Condominium Research Center, Dr.Eng.

*2 関西学院大学教育技術職員・博士（工学）

Kwansei Gakuin University, Dr.Eng.

にあう可能性、スラム化により事件に巻き込まれる可能性があり、調査困難である。事例を調査・記録し、公開することに本稿の意義がある。

2. 調査の方法

調査を行った高経年マンションは、以下の7棟である。大阪府下において①管理組合が機能していない、②修繕積立金がない、③長期修繕計画がない、のいずれかに該当するマンションを抽出するため、(一)既往調査、(二)関係者のヒアリング、(三)現地調査、(四)不動産情報・流通情報、(五)航空写真、ストリートビューの5つの方法を用いて調査対象を検討した(注1)。その結果、ハード(建物劣化が著しい等)不適正マンション上位3例(A, B, Cマンション)、筆者らが特に問題と思われるマンション1例(Dマンション)、ソフト(分譲時の規約の問題等)不適正マンション上位2例(E, Fマンション)、を定め、調査対象としたものである(表1)。

表1 調査対象の高経年マンション一覧

調査マンション	建築年	階数	住戸数	構造	EVの有無
A	1975年	5階	22戸	RC造	無
B	1976年	6階	15戸	RC造	有
C (a館・b館)	1975年	3階	A館: 14戸 B館: 14戸	S造	無
D	1973年	5階(1階:駐車場)	36戸	S造	無
E	1973年	3階	12戸	RC造	無
F	1982年	5階	9戸	RC造	有

まず、管理不全の現状を把握するために、それぞれのマンションの現地調査を実施し、外観の劣化具合、各住戸居住の有無、周囲の状況などを調査した。なお、A・Bマンションは、4年前に日本建築学会近畿支部建築経済部会で調査を行ったもの(文4)であったため、4年前と本調査時の外観と比較した。

次いで、これらマンションの現在の所有および概要を調べるため、建物の登記事項証明書入手し、区分所有者宛てに、マンションの管理に関するアンケートを送付した(注2)。アンケートの返送があった住戸や、現地調査では実態が十分確認できなかった建物へ再度訪問し、区分所有者や居住者に聞き取り調査を行った。調査

期間は2020年12月~2022年3月である。

3. 管理不全マンションの現状について

(1) 目視による建物劣化状況調査

まずは建物の現状を把握するため、目視調査により確認できた管理不全による不具合等を示す(表2)。

表2 外観調査による各マンション管理不全の状態

調査マンション	A	B	C	D	E	F
外装材の剥落	有	無	有	有	無	無
ひび割れ、露筋、爆裂	有	有	有	有	無	無
外装材の浮き・脹れ、雨漏り痕	有	無	有	有	無	無
鉄部の錆・腐食	有	有	有	有	有	有
その他不具合 1 ゴミの散乱、2 集合ポストのチラシ散乱、3 張り紙の散乱、4 設備の破損	1, 2, 3, 4	2, 3, 4	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4	4	4

Aマンションは、4年前の調査時と比較すると梁、壁の劣化も進んでおり、修繕の様子は無い(図1)。また、4年前には営業していた酒屋も退去しており、シャッターには落書きもみられた。Bマンションにおいては、4年前にあった外観の蔦に変化はなく、外壁を修繕した様子は見られない。4年前は、共用階段に足の踏み場のないほどの粗大ゴミが散乱していたが、現在は改善している。また、1階共用廊下には、以前は見られなかった各居室の駐輪場所を示す張り紙がある。さらに以前から不調であったEVは、さらに状態が悪化しており、EVが止まる旨を示した張り紙がEV扉に貼られている。CマンションはA館、B館と別れているが、構造躯体として一体である。外壁面のヒビ・剥離や、雨漏りの跡(図2)、A館洗濯室の天井が破れて錆びた構造躯体がみられるなど、劣化が激しい。Dマンションにおいては、特に外装材の剥落が激しく、剥落したガレキが1階部分に放置されていたり(図3)、粗大ゴミが散乱したりするなど、管理不全が著しい状況にある。Eマンションは、先のA~Dマンションに比べると比較的、外壁等の劣化は少ないが、手すりや扉等、鉄部の塗装はがれや錆がある(図4)。また、防火戸と思われる扉に打掛錠がある、塗装しなおされた玄関扉の色が各住戸異なるなど、管理体制に疑問がある。FマンションもEマンションと同様、扉、手すりの鉄部の錆が見られる。また、避難誘導灯に破損が見られた(図5)。



図1 外壁のひび割れ (A マンション4年前(左)、現在(右))



図2 外装材の浮き、雨漏り痕



図3 外装材の剥落



図4 鉄部の錆・腐食



図5 誘導灯の破損

(2) 区分所有者・賃借人等のアンケート・聞き取り調査、全部事項証明書から得たマンションの所有・管理状況について

各マンションの全部事項証明書から、区分所有者を特定し、管理状況や不具合を問うアンケートを郵送またはポスティングし、返送されたアンケートを基に聞き取り調査を行った。各マンションのアンケート送付数と回収数、聞き取り対象者とその回答者のマンションにおける立場は表3・4の通りである。

これらのアンケート調査、聞き取り調査などから、それぞれのマンションにおいて、現在の所有・管理状況や有力な情報を得られたものを示す。

1) 業者による建替え・修繕の検討について

A マンションについては、アンケートの回収ができなかったが、全部事項証明書から、所有・管理状況を読み解くと、業者2社が全22戸中17戸所有していることが確認された。これは、立地が大阪の中心部でもあり、土地の資産価値が高いため、お互い協力して全戸所有し、建替えを検討しているものと推測する。しかし、残り1件が日本人(1階貸店舗を経営)、4件が中国人所有のため、立地の資産価値などから、売買が難航していると推測する。

表3 調査マンションのアンケート送付対象者数と回収数

	住戸数	送付数	回収数	備考
A	22戸	3	0	業者2社が複数所有
B	15戸	12	3	業者2社、個人1人が複数所有
C	A館: 14戸 B館: 14戸	A館: 13 B館: 14	A館: 2 B館: 1	A館: 個人1人が複数所有
D	36戸	21	0	業者2社、個人1人が複数所有
E	12戸	13	0	所有者と賃借人に送付
F	9戸	9	0	

表4 聞き取り調査数と各マンション回答者の立場

	住戸数	聞き取り数	回答者の立場	備考
A	22戸	0	—	
B	15戸	2	区分所有者2人	内1人はアンケート回答者
C	A館: 14戸 B館: 14戸	A館: 2 B館: 2	A館: 区分所有者2人 B館: 区分所有者2人	内A館1人、B館2人はアンケート回答者
D	36戸	2	区分所有者1人、賃借人1人	
E	12戸	2	区分所有者2人	
F	9戸	2	区分所有者2人	内1人は管理人

B マンションでは、アンケートの回答において、Ba 区分所有者(業者)は、管理組合有りと回答し、Bb 区分所有者(非居住)は管理組合無しと回答され、管理組合の有無の回答に相違が見られたため、現地調査で事実確認を行うこととした。

現地調査においてBc 区分所有者(居住)の聞き取りから、「管理組合ができたという事実はなく、管理費も共益費だけで1000円ぐらい、使用用途はEV等の電気だけ」とのことであった。なお、このBc 区分所有者からBb 区分所有者(非居住)がB マンションの近くで喫茶店を経営しており、B マンションの実態をよく把握しているとの情報を得たため、Bb 区分所有者(非居住)に聞き取りを行った。その内容を以下に示す。

「2020年8月にBa 区分所有者(業者)含む不動産業者3社から、マンション修繕のために、管理組合の設立と修繕見積、その負担金額300万円を全区分所有者に持ち掛けられた。さらには、300万円払えない場合は、400万円に住戸を売って出ていくか、もしくは住戸を担保に300万円借りる条件の話があった。修繕内容が外装とエレベーターの修繕だけで、各住戸で困っている雨漏りの

修繕でなかったこと、また、300万借りたとしても、返せなければ、住む場所がなくなること、400万円で別の場所に移ったとしても数年でそのお金がなくなることなど、区分所有者の多くは、強引なやり方に賛同できず、管理組合設立のための総会に区分所有者のほとんどは出席しなかった。おそらく、Ba 区分所有者(業者)はマンションの見かけの資産価値を上げ、現在所有している住戸の転売を目論んでいたと思う。」

以上この Bb・Bc 区分所有者の聞き取りから推測すると、Ba 区分所有者(業者)が他の不動産業者と協力し、マンションの管理組合を作って資産価値を上げるため改修の提案を行ったが、改修内容が外装及びEVの設備であったため、他の区分所有者の求める改修(雨漏り等の居住環境改善)との相違があり、管理組合設立のための決議ができなかったと推測する。また、Ba 区分所有者(業者)の所有する住戸の全部事項証明書から、現在の所有権移転状況を確認すると、資産価値向上後の転売を断念し、自身が所有している住戸を現状のまま中国人に売るなど、撤退を図っていると考えられる。

2) 不在区分所有者に対する悩みや区分所有者それぞれの事情について

C マンションについては、それぞれ事情の異なる4名の区分所有者(うちアンケート回答者3名)に聞き取りできたことを示す。

① A 館 1 階区分所有者(アンケート回答者、非居住、C マンション1階喫茶店経営)

「40年前から、この場所を所有しているが、その時からすでに管理組合はなかった。最近、雨漏り他、揚水ポンプの不具合等、マンション全体に様々な不具合が起きており、自治体にマンションの修繕についての相談会に行ったが、管理組合が必要とのアドバイスがあった。しかし今更、管理組合を作ろうにしても、実際住んでいない区分所有者が多数で、連絡も困難である。また、マンション前が通学路にもなっているため、町内会からもマンションの老朽化について、何とかしてほしいとの話もある。万が一、外壁落下で子供が怪我することになれば、区分所有者全員に責任がかかる。」

② A 館 2 階区分所有者の相続人(アンケート非回答者、非居住)

「私の父(A 館 2 階区分所有者)が昨年亡くなったため、この住戸を相続した。この住戸が今、雨漏りをしていて、バケツにたまった水を捨てに来る(図6)。冬は2か月に1回ぐらいだが夏、特に梅雨時期は2週間に1回ぐ

らいに来ないとバケツの水があふれてしまう。A 館 3 階に居住者がいればクレーム等を言えるのだが、住んでいる様子はなく、A 館 3 階区分所有者にも連絡が取れない。この雨漏りはおそらく数年前の大型台風の時に3階ベランダの違法増築の屋根が飛んだと聞いており、それが原因で上階から雨漏りしているのではないかと思われる。このような状態で、この住戸を処分したいと思うが、方法がないので困っている。遺産相続のときに、他の遺産もあり、放棄できなかった。このような雨漏りをしている状態では、買い手もつかない。」

③ B 館 2 階区分所有者(アンケート回答者・居住)

「20年前の入居当初から管理組合はないが、B 館の水道代(兼電気代)は、B 館 3 階区分所有者と協力して、徴収して支払いをしていた。その区分所有者が亡くなられてからは、私だけになった。水道代を滞納している住民がいて大変困っている。私自身高齢で足腰も不自由なので、取り立てにも行けない。日常生活について、デイサービスに通っており、デイサービスの人が毎朝迎えに来る。この部屋は風呂無しだが、デイサービスでお風呂も入れてもらうので、特に困ったことはない。以前は近くに銭湯もあったが、それもほとんどなくなっており、風呂無しでは、入居者も期待できない。高置水槽は洗浄されておらず怖いので飲み水は生協で買っている。その他、生活用品、食べ物も生協に頼んで持ってきてもらっている。」

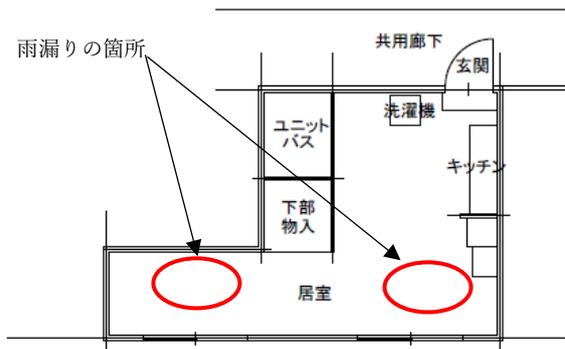


図6 室内雨漏りの状況とその場所

④ B館3階区分所有者の相続人（アンケート回答者、居住）

「この住戸は、トータルで20年住んでいる。私が子供のころから15年居て、独立して3年ほど出て行ったが、母（B館3階区分所有者）が亡くなって戻ってきて5年ぐらいになる。6年前までは、母が自主管理していたようだが今はわからない。管理もできていない状態なので、水は沸騰して飲んでいる。管理計画を立てるのに関心はあるがやり方がわからない。この居室も3階ベランダ部分に増築があり風呂になっている。また、部屋の間取りも2住戸の界壁を取り払って1住戸となっている（玄関扉2つあるが片方は台所でふさがって使用できない）。いつからこの状態かはわからない。子供の時にはすでにこの状態だった。天井にひび割れがあるが、そこからの雨漏りはない。ベランダ部分や増築の風呂場からの水漏れは、下の階に人が住んでいないのでわからない（図7）。ここに住むのに特に困っていないが、ライフライン（電気、ガス、水道）のどれかが使用できなくなると住めなくなるだろうと思う。」

以上の聞き取り内容から、管理組合設立や建物修繕をしたくても不在区分所有者に連絡を取ることができないこと、費用面や今後の生活を考えると、直ちに住み替える必要性が無い区分所有者が要ることなどの事情を抱え、意思決定の統一も困難であることが確認された。

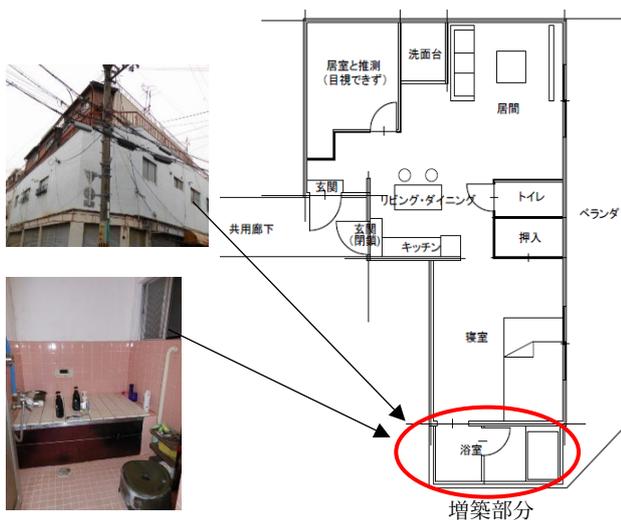


図7 増築内外及び住戸内の様子

3) 自治体の取り組み及び住民の意識について

Dマンションにおいては、アンケート調査において回答はなかったが、周囲からも確認できるほどの劣化状況が深刻なため、まずは、自治体への聞き取り調査を行い、

Dマンションの管理不全に対する取り組みを尋ねたところ以下の回答を得た。

「階段室の外壁が落下した時に、近在から自治体へ危険だから処置してほしいとクレームがあったので、それから変化がないか確認している。それとともに、区分所有者へ不定期に、建物の危険性、区分所有者の責任を示す文章を郵送している。その都度、区分所有者に変更がないか登記事項証明書で確認して住所録を作成している。また、登記事項証明書から区分所有者の一人が、住戸を買増していることを確認している」との話があった。

このことを念頭に現地聞き取りを行い、現地居住のDa区分所有者の妻、Db賃借人に聞き取りすることができた。

Db賃借人からは、「隣組合から建物の危険性へのクレームがあるが、お金がないために修繕できない。市からも対応を放置されている」という回答を得た。

また、建物管理状について、Da居住区分所有者の妻から、「主人（Da居住区分所有者）が40年以上前に入居した時には管理組合があり、住まい方の取り決めもあったと聞いている。しかし20年前に結婚して同居し出した時には、管理組合も住まい方ルールもなくなっていた。現在では、共益費の徴収、ゴミ出し等、生活に必要な最小限のことは、Dc区分所有者によって管理されている。給排水管は機能しており、使われているが、高置水槽の清掃は2年前から共益費等の不足のためにしていない。水道代と共益費も現居住者14戸のうち10戸が滞納している。階段の電球も間引きしているのか、電球・配線の故障なのか分からないが、3階より上階の共用廊下・階段の照明は点灯しない。」との回答を得た。なお、Dマンションを必要最小限管理しているDc区分所有者のアンケート及び聞き取りの協力は得られなかった。

以上のことから、自治体側としては、個人の資産のため、区分所有者で解決してほしいとの思いがあり、区分所有者や賃借人側としては、費用の面や、管理組合が無く、空き家も増え、連絡の取れない不在区分所有者がいることなどで、どうすることもできないとの理由で、現状では建物の劣化修繕の手段が見いだせないことが確認された。

4) 分譲時当初の問題について

Eマンションにおいて、アンケートから回答が得られなかったが、現地の聞き取り調査において、区分所有者から確認できたことを示す。

「管理運営方法について、管理組合も管理規約もないが、

住まい方の取り決めがあり、年に1回総会を開催している。年1住戸ずつ賃借人も含めて全戸順番に担当者を決めて、管理費5,000円/月・戸と別途水道代を徴収している。不具合があるときに、屋根防水、鉄部塗装、廊下床塗装が実施され、受水槽の清掃は年1回実施している」との回答を得た。

また、現地調査において、玄関扉は各自が好きな色に塗装した住戸と、していない錆びだらけの住戸が見受けられるなど、独自のルールがあると推測する。なお、集合ポストには、管理人を当番制で決めている旨がわかる掲示があり、管理人を特定することができた（この管理人からはアンケート・聞き取り調査の協力は得られなかった）。

また、全部事項証明書の調査から、本建物は、1983年の区分所有法改正以前の建物であることにより、敷地権登記と区分所有権登記が別になっていることが確認され、敷地権の2分の1がもとの分譲主にあり、資産価値や、売買の流動性に問題を抱えることも確認された。

次いでFマンションも同様に、アンケートから回答が得られなかったが、現地の聞き取り調査で区分所有者（管理人）に確認できたことを示す。

「管理費は、1階7,000～その他10,400円/戸・月と場所と住戸面積で異なる。屋根防水、防火設備工事の大規模修繕は実施しているが、エレベーターにおいては、老朽化によりメンテナンス会社からは点検・修繕を断られている。1階機械室からきしむ音がしているが、区分所有の高齢者は使用せざるを得ない状態である。1階はもともとの分譲主が所有し、2階の1住戸は建物の施工者が所有している。区分所有者で居住しているのは3住戸で1区画は不明である。分譲時当初の管理は、分譲者と施工者の2者で行っており、適正な管理組合の活動が形成できているのか不明である。現在は私が管理人をしているが、他の区分所有者でなり手がおらず、続けている。」

このことから、分譲時当初の管理が分譲主と施工者の2者間のみで行っていたが、現在は別の区分所有者がやむを得ず管理人を務めており、管理人等を決める規約等を適切に定める管理組合の話し合いの場がなかったと推測される。

4. 管理組合結成の動向

Cマンションにおいては、管理組合を結成したいCa区分所有者（以下、管理窓口人とする）の意思がうかがえたため、筆者が自らアドバイス等を行うことにした。

始まったばかりで解決の糸口はまだ見えないが、管理組合結成へ向けた区分所有者らの動向を以下に示す。

筆者が2021年3月自治体へマンション管理士の派遣を依頼したところ、「管理組合がないので理事長からの派遣依頼の申請ができないから派遣不可」と回答があった。しかし、自治体の紹介によるボランティアのマンション管理士が、同年5月23日に一度、現地訪問し、管理不全マンションの再生方法の説明、目標を説明している。

同年9月17日、筆者がCマンションを訪問し、管理窓口人から、「非居住や居住している区分所有者へ集会を呼びかける文章を作成して欲しい」という要望があった。その後、筆者が自治体を訪問しCマンションの現状報告を行った。同月27日に管理窓口人へ、要望の『管理組合設立準備会呼びかけ文』を手渡した。

同年10月15日に筆者は、電話で『管理組合設立準備会呼びかけ文』の反応を確認した。管理窓口人から、地区の自治会長、知人の区分所有者、居住区分所有者へ連絡して手渡したとのこと。関心を持った区分所有者から、行方不明者を探索するために知人の弁護士を探すと返事があった。再度同月22日、筆者は電話で他の区分所有者の反応を訪ねると、『管理組合設立準備会呼びかけ文』への反応はなく、ある区分所有者の勤め人は、返事だけで集まりに出ないとのこと。

2022年2月25日に筆者が電話すると、管理窓口人から、近在の再開業者がCマンションを訪ねてきていたとの話があった。マンション用地としては、当該マンションの敷地は極小と思われるが、一戸建て用地に適しているようだ。管理組合を立ち上げることが、再生への第一歩と考えるが、区分所有者で居住しているのは2人であり、28戸中23戸の区分所有者に連絡が取れない・反応が無いことが第一のハードルである。

5. おわりに

本稿では、大阪府下の高経年マンションから、管理不全がより深刻なものを対象に、建物劣化等の状態と管理状況を調査した。

建物劣化等の状態について、外装材の剥落、外壁等のひび割れ、雨漏り痕、鉄部の錆・腐食などが目視により確認され、その他不具合として、ゴミの散乱、集合ポストのチラシ散乱、張り紙の散乱、設備の破損も見られた。E・Fマンションにおいては、比較的、建物劣化は少ない状態であったが、管理組合が存在しない状態では、いず

れA～Dマンションのように、より深刻な不具合を生じる可能性がある。

また、アンケート・聞き取り調査等において、管理不全の実態と再生を妨げる要因を確認した（表5）。

まず、不在区分所有者が何よりのネックとなって、管理組合を結成したくても、不在区分所有者に連絡も取れない。登記事項証明書を追っても、住所の登記変更していない区分所有者もいることが、大きな問題である。なお、2024年4月から、相続登記や住所変更登記等の義務化が開始されるが、後述する区分所有者の意識を変えなければ、マンションの管理不全解消は困難と予測する。

次に区分所有者の建物改善に対する意識の低さや修繕費の捻出困難な区分所有者が一定数おり、管理組合を結成したくてもできないことが問題である。

さらには、分譲時から敷地権のない区分所有者がいる等の分譲当時の問題も再生を妨げる要因である。

表5 管理不全の実態と再生を妨げる要因

	A	B	C	D	E	F
不在区分所有者の音信不通	有	有	有	有	有	有
建物改善に対する意識の低さ 修繕費の捻出困難	不明	有	有	有	無	有
所有権・敷地権の問題	無	無	無	無	有	有

以上、マンションの管理不全の実態には様々な要素が絡んでおり、今後これらマンションがどのような終わり方をしていくのか調査していくことを今後の課題としたい。

※本稿は、文5、6、7、8を加筆修正したものである。

謝辞

調査の内容は、事例Dを除き大阪府の委託業務の一部として実施したものであり、データの提供・使用許可をいただきました大阪府および関係者の皆様にお礼申し上げます。

注

注1) 管理不全マンションの調査対象の抽出について、(一)既往調査による抽出では、大阪府下自治体・マンション実態調査実施自治体例が大阪府の既往調査資料としてあり、そこから抽出している。(二)関係者ヒアリングによる抽出では、分譲マンションの管理等に係る事業者、デベロッパー等へのヒアリングを実施したが、管理不適正マンションの個別情報は得られなかった。(三)現地調査による抽出では、マンション学会の「解消制度特別委員会」委員(2014年～2018年)の報告でまとめた(文4)から抽出している。四不動産情報、流通情報による抽出では、マンション価格情報不動産ジカネットから低価格マンション

10万円/㎡以下)の抽出および、不動産流通情報・宅建協会のレインズから府内の低価格マンション(100万円以下)を抽出している。最後に(函航空写真、ストリートビューによる抽出では、(一)～(四)の候補としてされたマンションについて、外観検証を行っている。

注2) マンションの管理に関するアンケート項目において主なものを以下に示す。

- ①管理組合活動・管理規約について(管理組合・総会・規約の有無、住まいのルールなど)
- ②管理会社への委託の有無(過去・現在)
- ③管理費・修繕積立金等について(徴収の有無、金額、滞納の有無等)
- ④大規模修繕工事について(実施の有無、回数、計画の有無など)
- ⑤建て替え検討の有無
- ⑥共用部分や近隣への困りごとの有無・内容(入居者・近隣トラブル、空き家、建物・施設老朽化による支障など)
- ⑦共用部分(建物・設備)の劣化(外壁劣化、雨漏り、水道赤錆、EV故障など)
- ⑧住戸内の不具合(内装劣化、ベランダや天井の雨漏り・水漏れ、水道赤錆、トイレ、風呂等の漏水など)
- ⑨回答者情報(居住年、管理組合役職、居住者・世帯数など)

参考文献

文1) 渡辺裕,小林秀樹:管理不全マンションにおける解消の可能性に関する検討,日本建築学会大会学術講演梗概集,pp37-38,2017
 文2) 田中伶,齊藤広子:横浜市における管理不全マンションの実態と課題 横浜市のマンション管理の実態 その1,日本建築学会大会学術講演梗概集,pp277-278,2019
 文3) 宮城奈津子,小野尋子:沖縄県の高経年マンションの状況と管理実態に関する研究 浦添市の高経年分譲マンションを対象として,日本建築学会大会学術講演梗概集,pp295-296,2016
 文4) 藤本佳子:大阪における管理不全マンションの実態と考察,日本マンション学会編,マンション学第56号 pp24-30,2017
 文5) 藤本佳子,河野学:大阪府の管理不全マンション実態調査について(その1),日本建築学会大会学術講演梗概集,pp227-228,2021
 文6) 河野学,藤本佳子:大阪府の管理不全マンション実態調査について(その2),日本建築学会大会学術講演梗概集,pp229-230,2021
 文7) 藤本佳子,河野学:大阪府の管理不全マンション実態調査について(その3),日本建築学会大会学術講演梗概集,pp63-64,2022
 文8) 河野学,藤本佳子:大阪府の管理不全マンション実態調査について(その4),日本建築学会大会学術講演梗概集,pp65-66,2022