

分譲マンションの管理実態把握のための調査 結果概要

1. 調査の概要

分譲マンションの管理実態を把握するため、「築後 30 年以上を経過した分譲マンション」及び「20 階建て以上の分譲マンション」の管理組合を対象としてアンケート調査を実施するとともに、「築後 40 年以上を経過した分譲マンション」については、外観目視調査を併せて実施した。

【1. 調査対象】

- 築後 30 年以上を経過した分譲マンション
 - 20 階建て以上の分譲マンション
- ※築年数は平成 30 年時点

【2. 調査時期】

- アンケート調査：令和元年 10 月中旬～令和 2 年 3 月下旬
- 外観目視調査：令和元年 11 月上旬～令和 2 年 2 月下旬

【3. 調査方法】

- アンケート調査
 - ・マンション管理組合に対し、郵送によるアンケート調査を実施した。
 - ・築後 40 年以上を経過した分譲マンションについては、アンケートの回答がない場合、調査員が対象となるマンションを訪問し、アンケート項目について、管理組合の役員等から直接聞き取りを行った。なお、調査訪問の際に管理組合の役員等が不在の場合は、調査票を無作為に郵便受けに投函し、返信郵送等にて回収した。
- 外観目視調査
 - ・調査員が築後 40 年以上を経過した分譲マンションの外装材の剥落・欠損などの状況を、可能な範囲で目視により確認した。

【4. 調査の内容】

○ アンケート調査項目

- ・管理組合の有無（総会の開催状況）、総会の出席割合、管理規約の有無、管理費の徴収の有無（管理費）、外部専門家の活用の有無（活用したことのある外部専門家）、管理組合運営における将来不安の有無（将来不安の内容）
- ・長期修繕計画の作成の有無（計画期間・計画期間内の修繕工事費）、修繕積立金の徴収の有無（修繕積立金・分譲当初の積立方式）、大規模修繕工事の実施の有無（実施回数）
- ・マンションの老朽化問題に対する管理組合内での議論の有無（議論の内容）
- ・空室住戸の有無（空室住戸数）
- ・民泊利用住戸の有無（民泊利用住戸数）、民泊に関するルール
- ・大規模災害への備え（準備している内容）

○ 外観目視調査項目

- ・外装材の剥落・欠損
- ・ひび割れ、露筋
- ・外装材の浮き・ふくれ

【5. 調査実施件数】

○ アンケート調査

| | 築後30年以上 | 築後40年以上 | 20階建て以上 |
|-------|---------|---------|-------------------------|
| 調査対象数 | 1431件 | 423件 | 164件 (築後30年以上の2件を含む) |
| 回収数 | 663件 | 311件 | 61件 |
| (回収率) | (46.3%) | (73.5%) | (37.2%) |

○ 外観目視調査

| | 築後40年以上 |
|-------|----------|
| 調査対象数 | 423件 |
| 実施数 | 423件 |
| (実施率) | (100.0%) |

※同一敷地に複数棟を有する「団地型マンション」は「1団地＝1件」とする。

2. アンケート調査結果(築後 30 年以上又は 20 階建て以上)

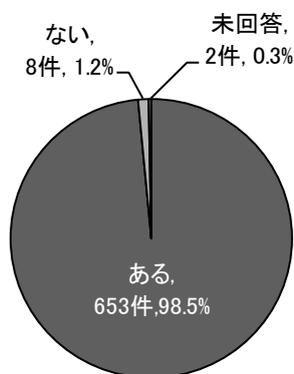
【1. 管理組合の運営状況など】

(1) - ① 管理組合の有無

<築後 30 年以上>

○「管理組合がある」と回答した分譲マンションは 98.5%である。

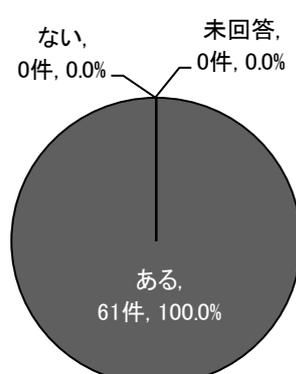
なお、「管理組合がない」と回答した分譲マンションはすべて築後 40 年以上を経過したものである。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○すべての分譲マンションが「管理組合がある」と回答した。



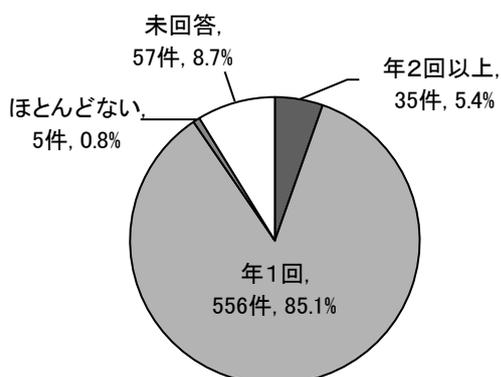
(n=61 件)

(1) - ② 総会の開催状況

<築後 30 年以上>

○年 1 回以上総会を開催している分譲マンションは 90.5%である。

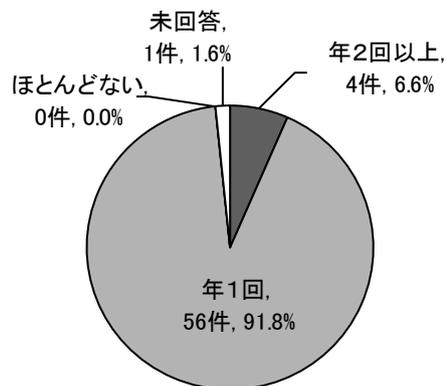
なお、「ほとんどない」と回答した分譲マンション 5 件のうち、3 件は築後 40 年以上を経過したものである。



(n=653 件)

<20 階建て以上>

○年 1 回以上総会を開催している分譲マンションは 98.4%である。

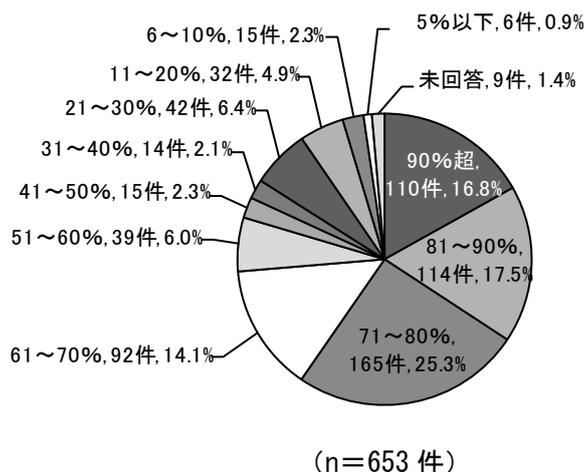


(n=61 件)

(2) 総会の出席割合（委任状及び議決権行使書の提出者を含む）

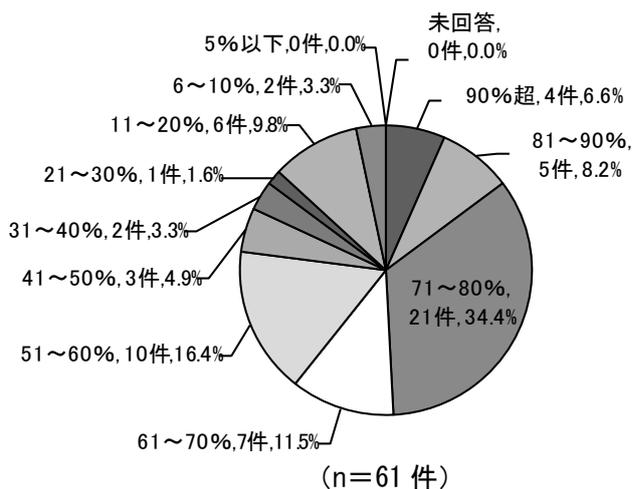
<築後 30 年以上>

○総会の出席率が 50%を超える分譲マンションは 79.6%である。
 なお、総会の出席率が 50%以下の分譲マンション 124 件のうち、59 件は築後 40 年以上を経過したものである。



<20 階建て以上>

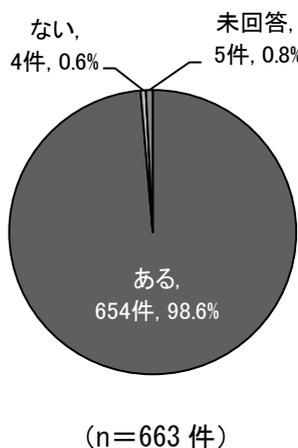
○総会の出席率が 50%を超える分譲マンションは 77.1%である。



(3) 管理規約の有無

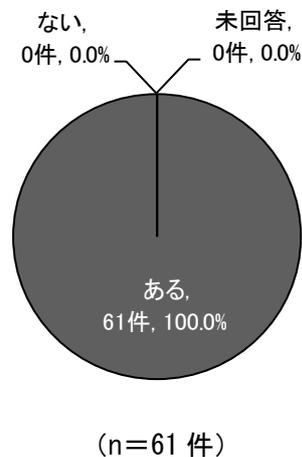
<築後 30 年以上>

○「管理規約がある」と回答した分譲マンションは 98.6%である。
 なお、「管理規約がない」と回答した分譲マンション 4 件のうち、3 件は築後 40 年以上を経過したものである。



<20 階建て以上>

○すべての分譲マンションが「管理規約がある」と回答した。

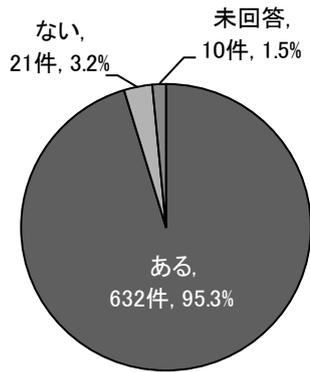


(4) - ① 管理費の徴収の有無

<築後 30 年以上>

○管理費を徴収している分譲マンションは 95.3%である。

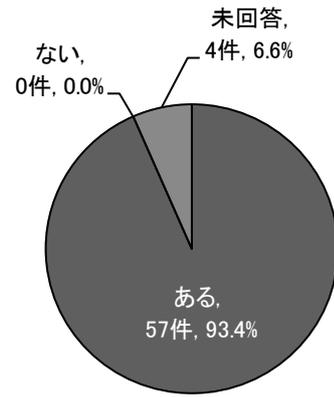
なお、「管理費の徴収がない」と回答した分譲マンション 21 件のうち、8 件は築後 40 年以上を経過したものである。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○管理費を徴収している分譲マンションは 93.4%である。

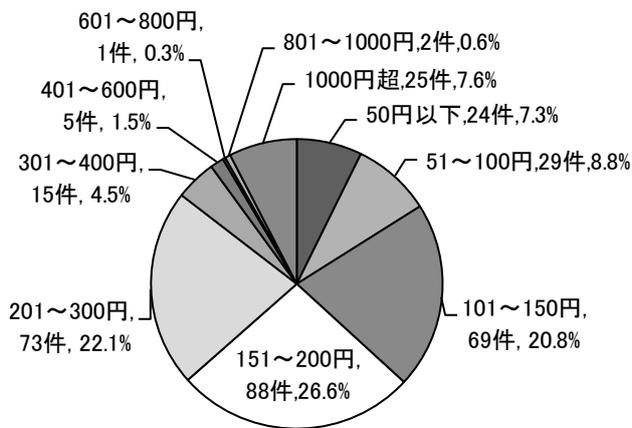


(n=61 件)

(4) - ② 管理費 (円/月・㎡)

<築後 30 年以上>

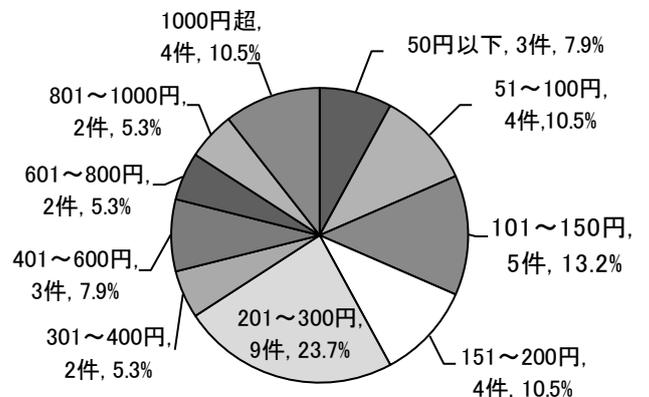
○管理費 (月・㎡当たり) は「151~200 円」が最も多く、次いで「201~300 円」、「101~150 円」の順となっている。



(n=331 件)

<20 階建て以上>

○管理費 (月・㎡当たり) は「201~300 円」が最も多く、次いで「101~150 円」、「51~100 円」・「151~200 円」・「1000 円超」の順となっている。



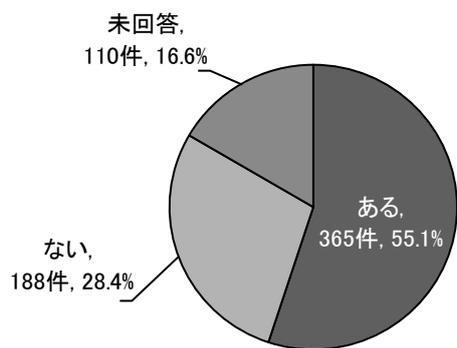
(n=38 件)

※マンション全体の月当たりの管理費を延床面積で除して算出
(月当たりの管理費・延床面積が不明なものを除く)

(5)－① 外部専門家の活用の有無

<築後 30 年以上>

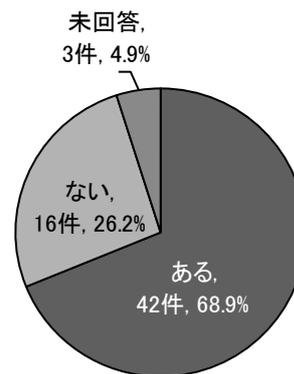
○「外部専門家を活用したことがある」と回答した分譲マンションは 55.1%である。なお、「外部専門家を活用したことがない」と回答した分譲マンション 188 件のうち、89 件は築後 40 年以上を経過したものである。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○「外部専門家を活用したことがある」と回答した分譲マンションは 68.9%である。

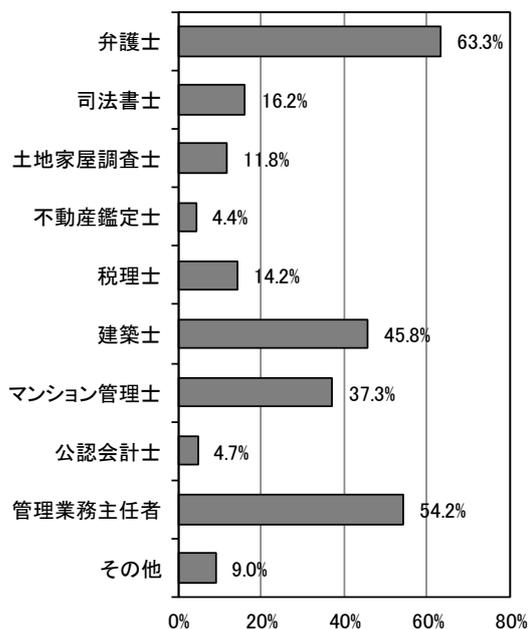


(n=61 件)

(5)－② 活用したことがある外部専門家（複数回答可）

<築後 30 年以上>

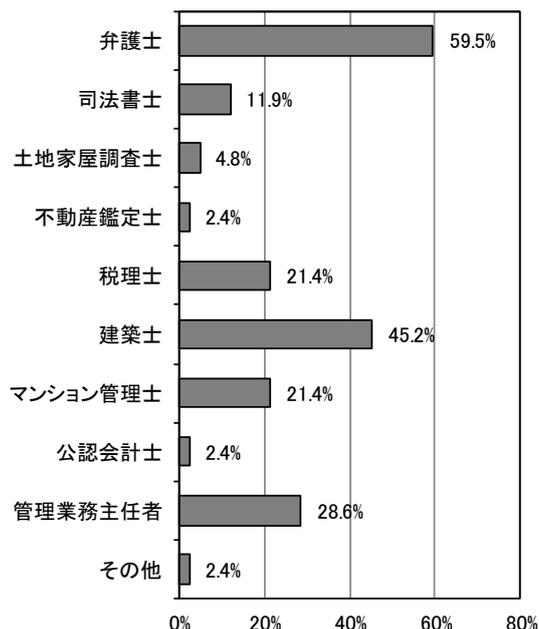
○活用したことがある外部専門家は「弁護士」が最も多く、次いで「管理業務主任者」、「建築士」の順となっている。



(n=365 件)

<20 階建て以上>

○活用したことがある外部専門家は「弁護士」が最も多く、次いで「管理業務主任者」、「建築士」の順となっている。

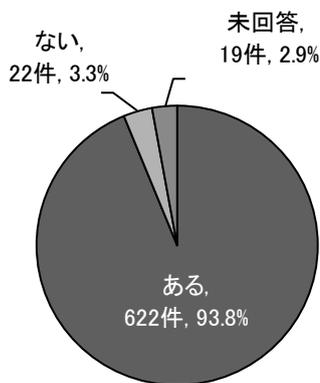


(n=42 件)

(6) - ① 管理組合運営における将来不安の有無

<築後 30 年以上>

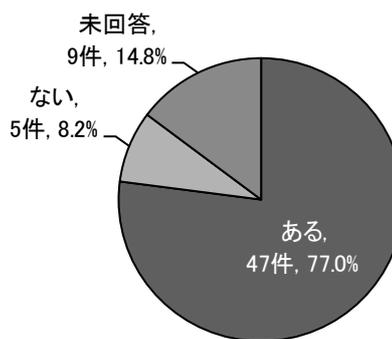
○「管理組合運営における将来不安がある」と回答した分譲マンションは93.8%である。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○「管理組合運営における将来不安がある」と回答した分譲マンションは77.0%である。

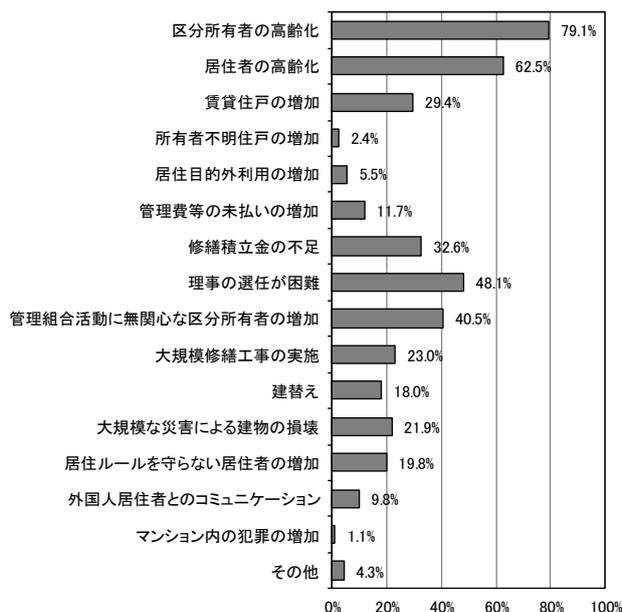


(n=61 件)

(6) - ② 将来不安の内容 (複数回答可)

<築後 30 年以上>

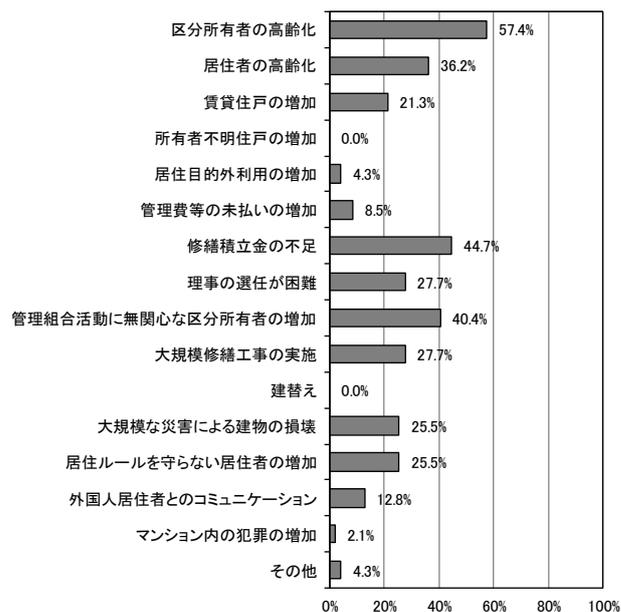
○将来不安の内容は「区分所有者の高齢化」が最も多く、次いで「居住者の高齢化」、「理事の選任が困難」の順となっている。



(n=622 件)

<20 階建て以上>

○将来不安の内容は「区分所有者の高齢化」が最も多く、次いで「修繕積立金の不足」、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」の順となっている。



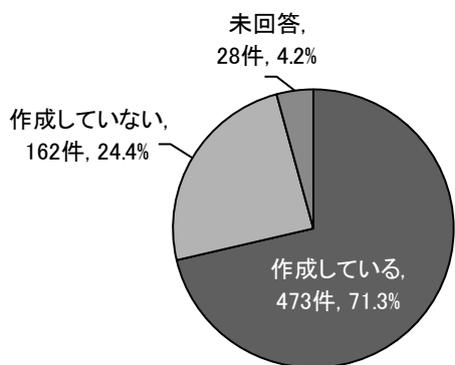
(n=47 件)

【2. 大規模な計画修繕工事の実施状況など】

(1) - ① 長期修繕計画の作成の有無

<築後30年以上>

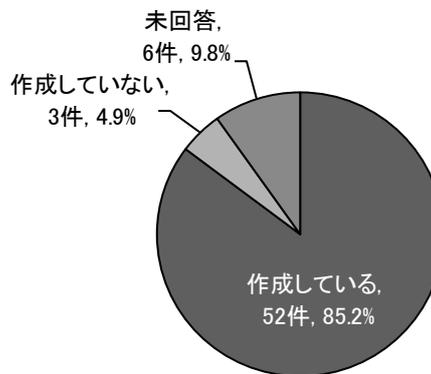
○「長期修繕計画を作成している」と回答した分譲マンションは71.3%である。
 なお、「長期修繕計画を作成していない」と回答した分譲マンション162件のうち、94件は築後40年以上を経過したものである。



(n=663 件)

<20階建て以上>

○「長期修繕計画を作成している」と回答した分譲マンションは85.2%である。

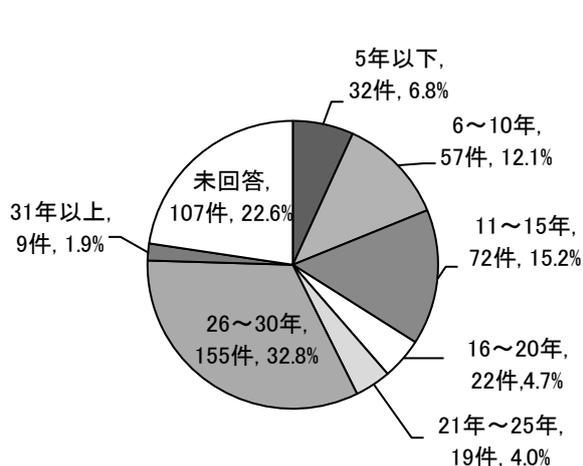


(n=61 件)

(1) - ② 計画期間

<築後30年以上>

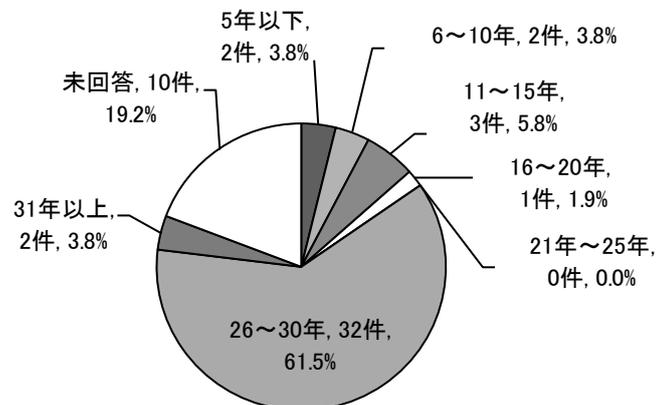
○長期修繕計画の計画期間は「26～30年」が最も多く、次いで「11～15年」、「6～10年」の順となっている。



(n=473 件)

<20階建て以上>

○長期修繕計画の計画期間は「26～30年」が最も多く、次いで「11～15年」、「5年以下」・「6～10年」・「31年以上」の順となっている。

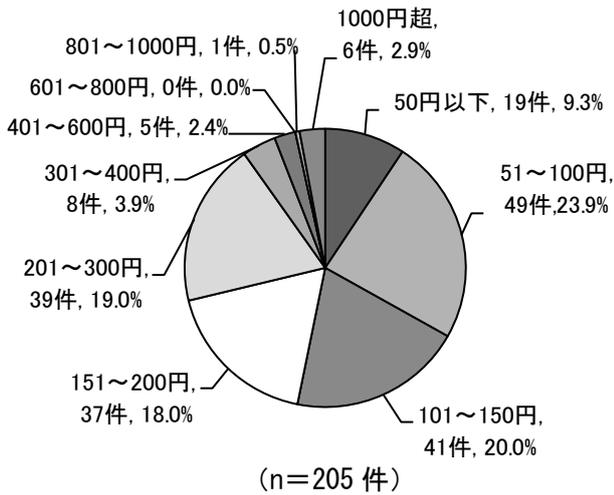


(n=52 件)

(1) - ③ 計画期間内の修繕工事費 (円/月・㎡)

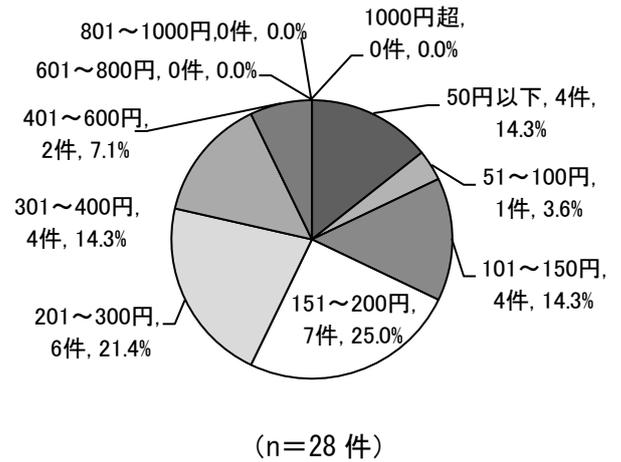
<築後 30 年以上>

○計画期間内の修繕工事費 (月・㎡当たり) は「51 円～100 円」が最も多く、次いで「101 円～150 円」、「201～300 円」の順となっている。



<20 階建て以上>

○計画期間内の修繕工事費 (月・㎡当たり) は「151 円～200 円」が最も多く、次いで「201 円～300 円」、「50 円以下」・「101～150 円」・「301～400 円」の順となっている。



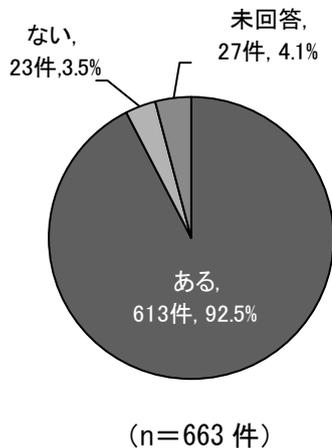
※計画期間内の修繕工事費を計画期間 (月数) 及び延床面積で除して算出

(修繕工事費・計画期間・延床面積が不明なものを除く)

(2) - ① 修繕積立金の徴収の有無

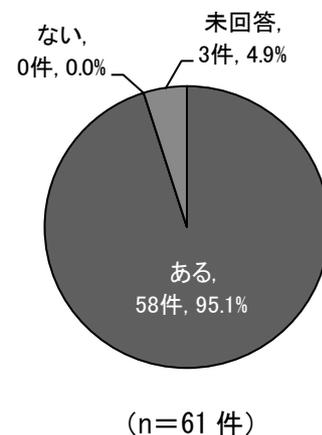
<築後 30 年以上>

○修繕積立金を徴収している分譲マンションは 92.5%である。
 なお、修繕積立金を徴収していない分譲マンション 23 件のうち、14 件は築後 40 年以上を経過したものである。



<20 階建て以上>

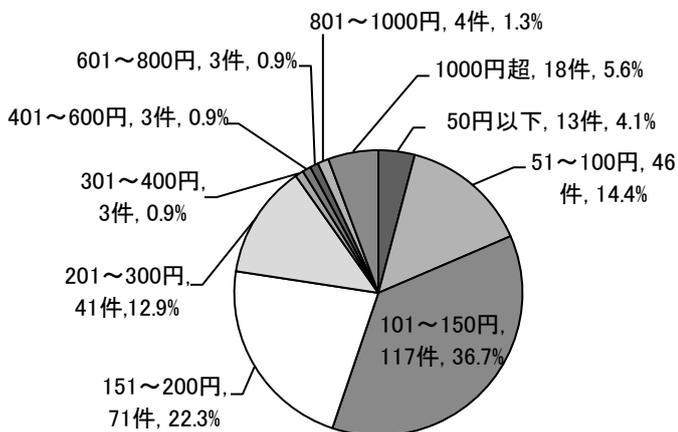
○修繕積立金を徴収している分譲マンションは 95.1%である。



(2) - ② 修繕積立金 (円/月・㎡)

<築後30年以上>

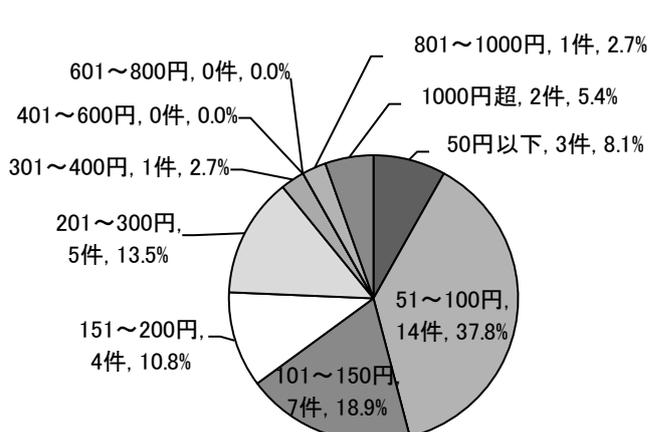
○修繕積立金 (月・㎡当たり) は「101～150円」が最も多く、次いで「151～200円」、「51～100円」の順となっている。



(n=319 件)

<20階建て以上>

○修繕積立金 (月・㎡当たり) は「51～100円」が最も多く、次いで「101～150円」、「201～300円」の順となっている。



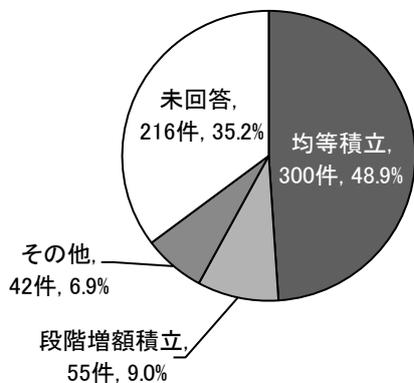
(n=37 件)

※マンション全体の月当たりの修繕積立金を延床面積で除して算出
(月当たりの修繕積立金・延床面積が不明なものを除く)

(2) - ③ 分譲当初の積立方式

<築後30年以上>

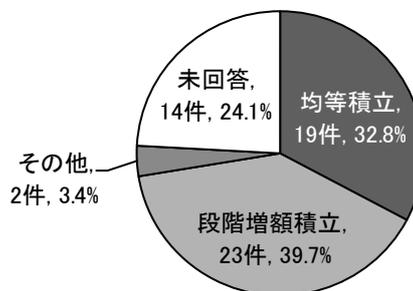
○修繕積立金の分譲当初の積立方式は「均等積立」が48.9%、「段階増額積立」が9.0%となっている。



(n=613 件)

<20階建て以上>

○修繕積立金の分譲当初の積立方式は「均等積立」が32.8%、「段階増額積立」が39.7%となっている。

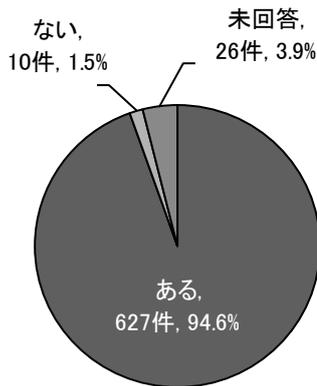


(n=58 件)

(3)－① 大規模修繕工事の実施の有無

<築後 30 年以上>

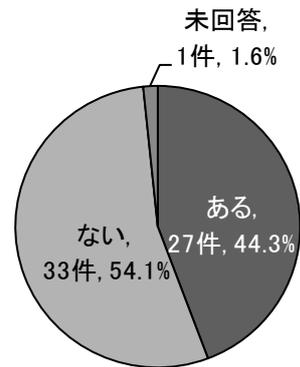
○「大規模修繕工事を実施したことがある」と回答した分譲マンションは94.6%である。なお、「大規模修繕工事を実施したことがない」と回答した分譲マンション 10 件のうち、4 件は築後 40 年以上を経過したものである。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○「大規模修繕工事を実施したことがある」と回答した分譲マンションは44.3%である。なお、「大規模修繕工事を実施したことがない」と回答した分譲マンション 33 件のうち、22 件は築後 12 年未満のものである。

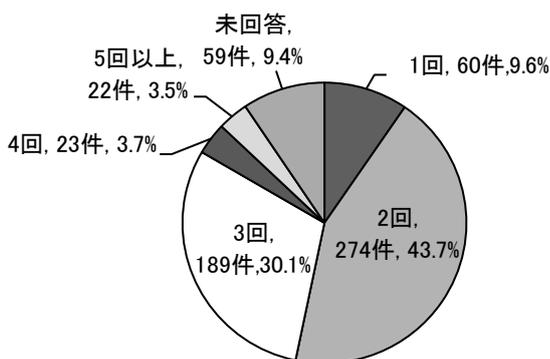


(n=61 件)

(3)－② 実施回数

<築後 30 年以上>

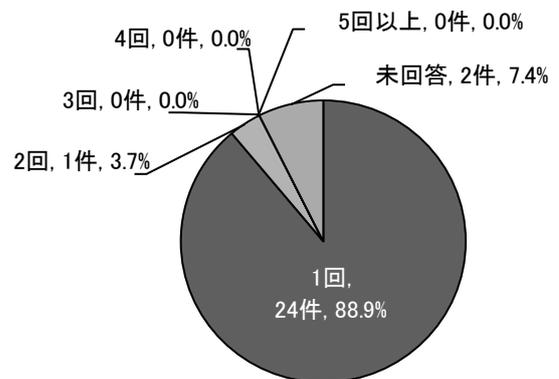
○大規模修繕の実施回数は「2 回」が最も多く、次いで「3 回」、「1 回」の順となっている。



(n=627 件)

<20 階建て以上>

○大規模修繕の実施回数は「1 回」が最も多く、次いで「2 回」の順となっている。なお、大規模修繕工事を「1 回」又は「2 回」実施していると回答したマンション 25 件のうち、19 件は 12 年以内の周期で大規模修繕工事を実施している。



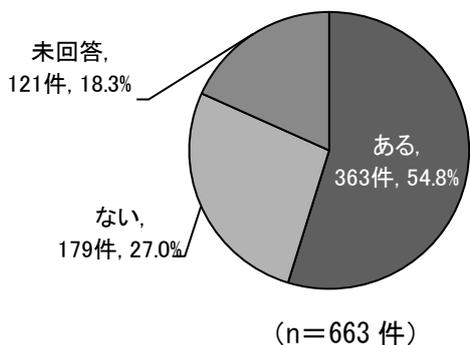
(n=27 件)

【3. マンションの老朽化問題】

(1)－① マンションの老朽化問題に対する管理組合内での議論の有無

<築後 30 年以上>

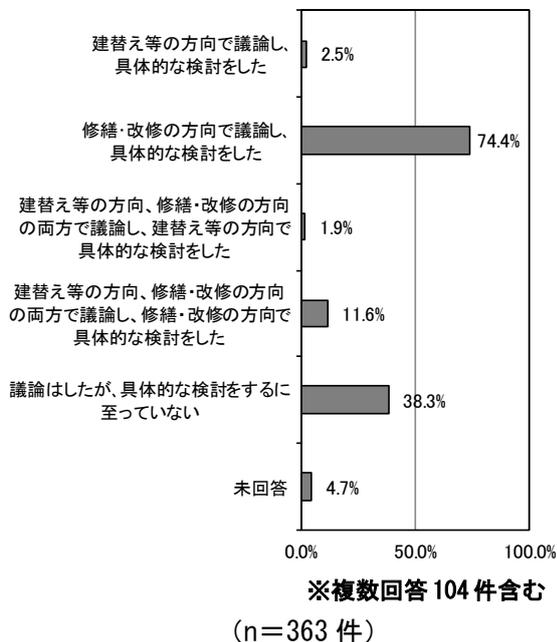
- 「マンションの老朽化問題に関する議論をしたことがある」と回答した分譲マンションは 54.8%である。
- 「マンションの老朽化問題に関する議論をしたことがない」と回答した分譲マンション 179 件のうち、66 件は築 40 年以上が経過したものである。



(1)－② 議論の内容

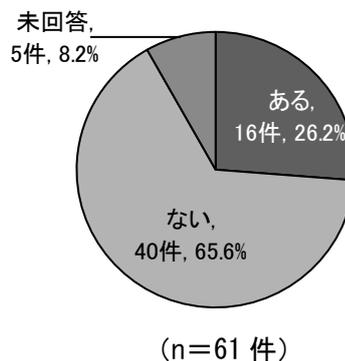
<築後 30 年以上>

- 議論の内容は「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が最も多く、次いで「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」、「建替え等の方向、修繕・改修の方向の両方で議論し、修繕・改修の方向で具体的な検討をした」の順となっている。



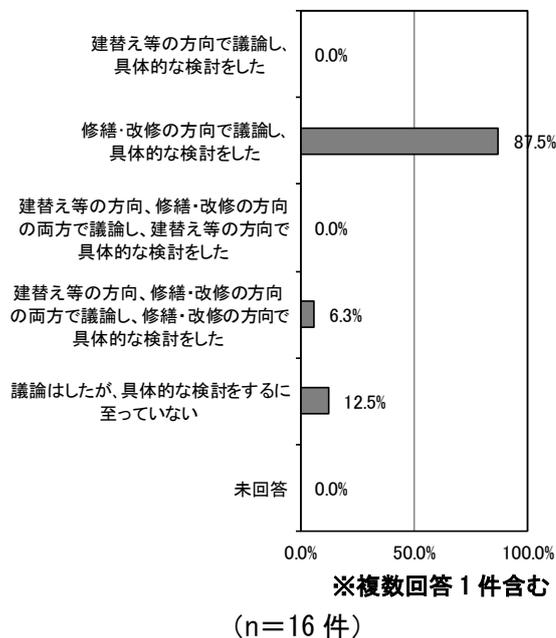
<20 階建て以上>

- 「マンションの老朽化問題に関する議論をしたことがある」と回答した分譲マンションは 26.2%である。
- なお、「マンションの老朽化問題に関する議論をしたことがない」と回答した分譲マンション 40 件の平均築年数は約 10 年である。



<20 階建て以上>

- 議論の内容は「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が最も多く、次いで「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」、「建替え等の方向、修繕・改修の方向の両方で議論し、修繕・改修の方向で具体的な検討をした」の順となっている。



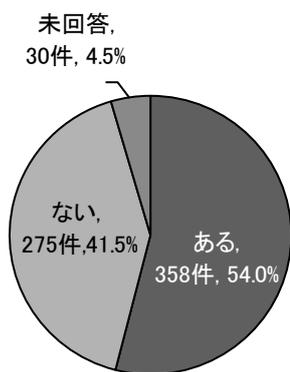
【4. 空室（3か月以上）住戸】

(1) - ① 空室住戸の有無

<築後 30 年以上>

○「空室住戸がある」と回答した分譲マンションは 54.0%である。

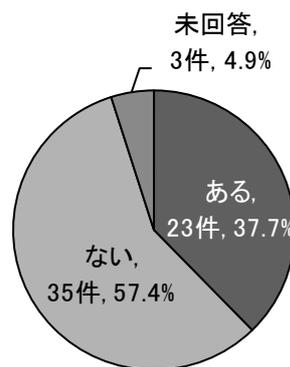
なお、「空室住戸がある」と回答した分譲マンション 358 件のうち、195 件は築後 40 年以上を経過したものである。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○「空室住戸がある」と回答した分譲マンションは 37.7%である。

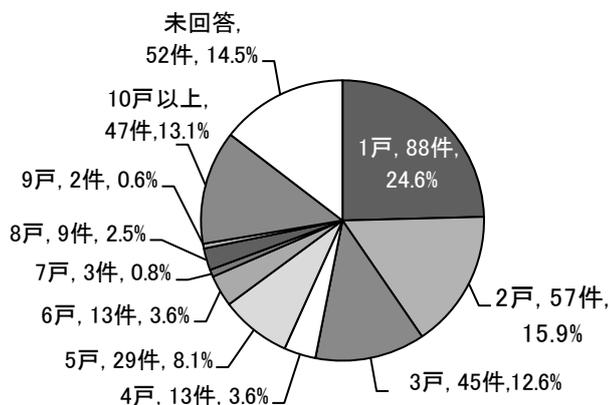


(n=61 件)

(1) - ① 空室住戸数

<築後 30 年以上>

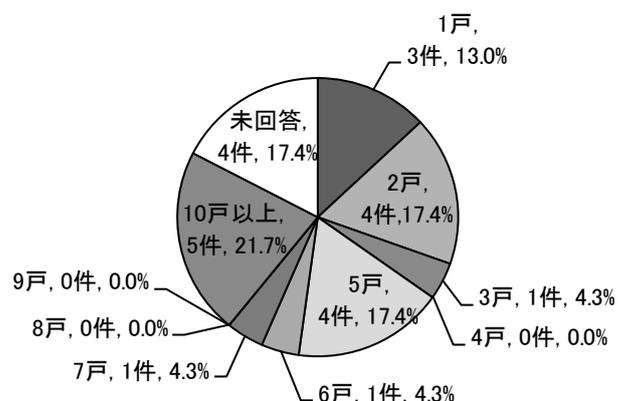
○空室住戸数は「1 戸」が最も多く、次いで「2 戸」、「10 戸以上」の順となっている。



(n=358 件)

<20 階建て以上>

○空室住戸数は「10 戸以上」が最も多く、次いで、同数で「2 戸」、「5 戸」の順となっている。



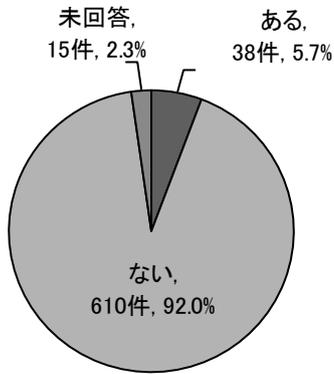
(n=23 件)

【5. 民泊の実施状況について】

(1) - ① 民泊利用住戸の有無

<築後 30 年以上>

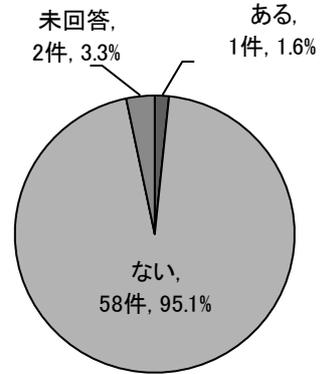
○「民泊利用住戸がない」と回答した分譲マンションは 92.0%である。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○「民泊利用住戸がない」と回答した分譲マンションは 95.1%である。

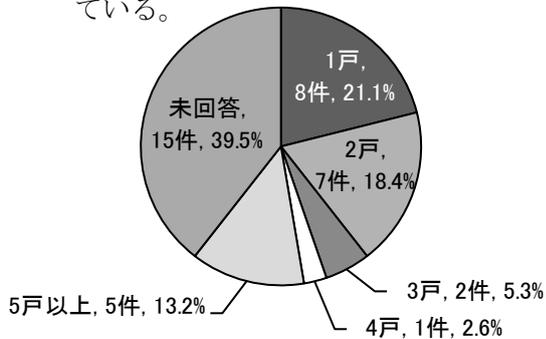


(n=61 件)

(1) - ② 民泊利用住戸数

<築後 30 年以上>

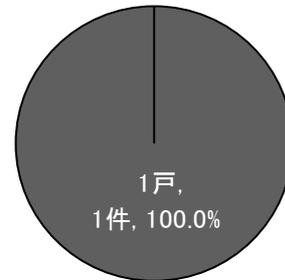
○民泊利用住戸数は「1 戸」が最も多く、次いで「2 戸」、「5 戸以上」の順となっている。



(n=38 件)

<20 階建て以上>

○「民泊利用住戸がある」と回答した分譲マンションの利用住戸数は 1 戸である。

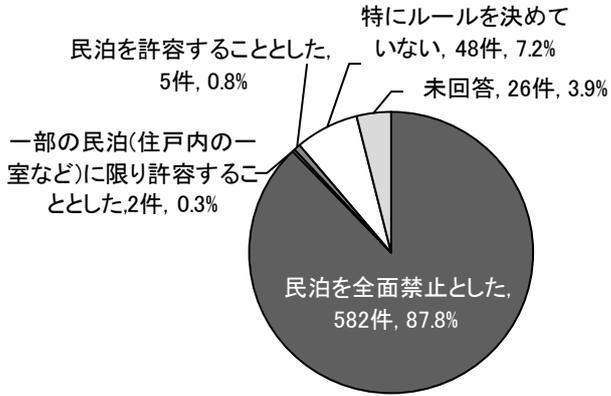


(n=1 件)

(2) 民泊に関するルール

<築後 30 年以上>

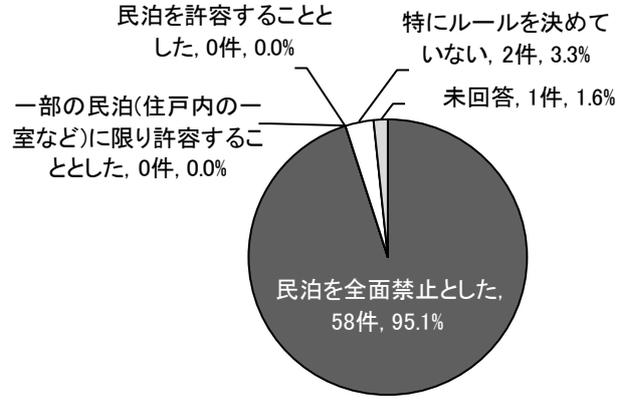
○「民泊を全面禁止とした」と回答した分譲マンションは 87.8%である。



(n=663 件)

<20 階建て以上>

○「民泊を全面禁止とした」と回答した分譲マンションは 95.1%である。

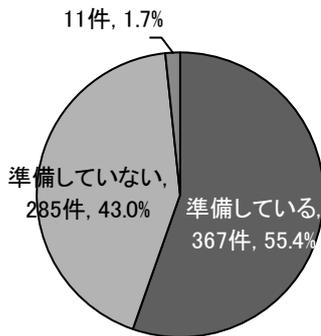


(n=61 件)

【6. 大規模災害への備え】（複数回答可）

(1)－① 大規模災害に備えた準備の有無
 <築後30年以上>

○「大規模災害に備えた準備をしている」と回答した分譲マンションは55.4%である。なお、「大規模災害に備えた準備をしていない」と回答した分譲マンション285件のうち、137件は築後40年以上を経過したものである。未回答、

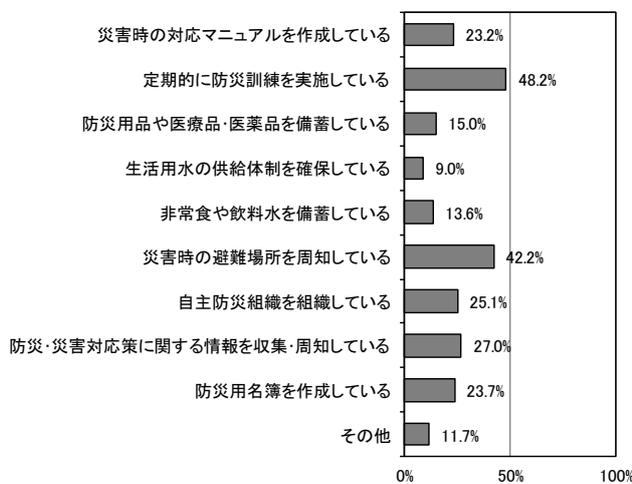


(n=663 件)

(1)－①準備している内容

<築後30年以上>

○準備している内容は「定期的に防災訓練を実施している」が最も多く、次いで、「災害時の避難場所を周知している」、「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している」の順となっている。



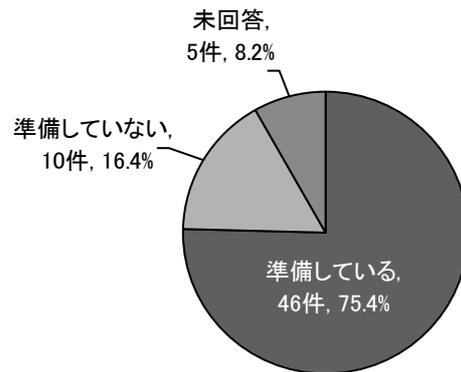
(n=367 件)

○その他の回答

- ・耐震委員会を組織している
- ・地震保険に加入した 等

<20階建て以上>

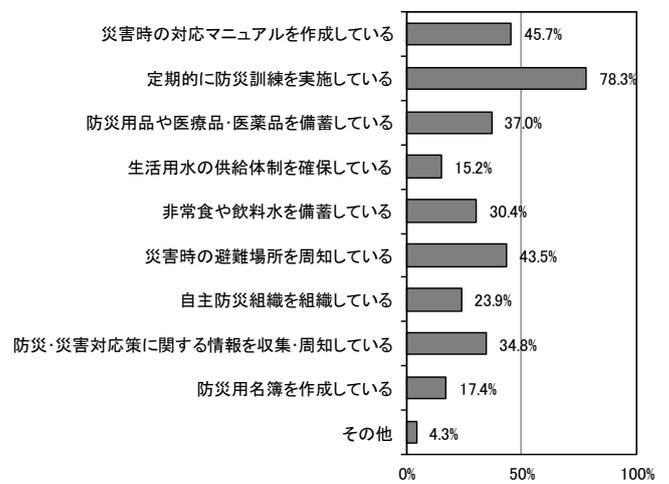
○「大規模災害に備えた準備をしている」と回答した分譲マンションは75.4%である。



(n=61 件)

<20階建て以上>

○準備している内容は「定期的に防災訓練を実施している」が最も多く、次いで、「災害時の対応マニュアルを作成している」、「災害時の避難場所を周知している」の順となっている。



(n=46 件)

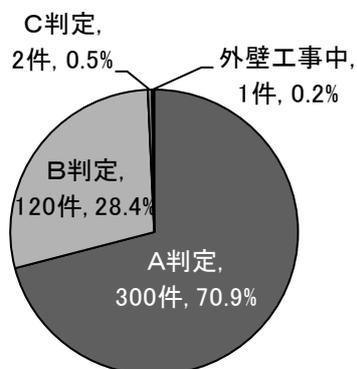
○その他の回答

- ・防災委員会を立ち上げ準備中
- ・消防訓練等実施予定 等

3. 外観目視調査結果(築後 40 年以上)

<築後 40 年以上>

○A判定が 70.9%と最も多く、B判定は 28.4%、C判定は 0.5%となっている。



(n=423 件)

<判定基準>

・ 下記、調査内容の 3 項目について A, B, C の判定を行い、3 項目のうち一番厳しい判定を総合判定とする。

| 調査内容 | A判定 | B判定 | C判定 |
|------------|--------|---|---|
| 外装材の剥落・欠損 | 右記に非該当 | 0.01 m ² (10×10cm) 以上の剥落・欠損がある | 1 m ² 以上のまとまった剥落・欠損がある |
| ひび割れ、露筋 | 右記に非該当 | ひび割れによる漏水跡、露筋、錆汁の流出がある。 | 壁面の広範囲に発生している |
| 外装材の浮き・ふくれ | 右記に非該当 | 浮きがあり、剥落の恐れがあるように見える | 壁面の 30%以上にある。もしくは 3 m ² 以上まとまったものが 2箇所以上ある |

