

令和7年度 分譲マンションの管理実態調査 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 30 年以上の分譲マンション」の管理組合を対象として、管理状況についてのアンケート調査を実施するとともに、外観目視調査を実施しました。

	アンケート調査	外観目視調査
調査対象	大阪市内の築 30 年以上（1994 年以前築）の分譲マンション	•大阪市内の築 40 年以上（1984 年以前築）の分譲マンション •築 30 年以上（1994 年～1985 年築）で 9 月下旬までにアンケート回答のなかった分譲マンション
調査期間	令和 7 年 7 月中旬～12 月下旬	令和 7 年 7 月中旬～12 月上旬
調査方法	•アンケート郵送により実施、回答は返信用封筒による郵送または web アンケートフォームより回収 •回答がない分譲マンションには、ハガキによる回答依頼 •さらに回答がない分譲マンションには現地訪問による回答依頼	•机上調査や現地調査で、外装材の剥落・欠損などの状況を、可能な範囲で確認
調査内容	•管理組合運営（管理者、総会） •管理規約 •会計 •長期修繕計画 •管理業務委託 等	•外装材の剥落・欠損 •ひび割れ、露筋 •外装材の浮き・ふくれ

2. アンケート調査結果

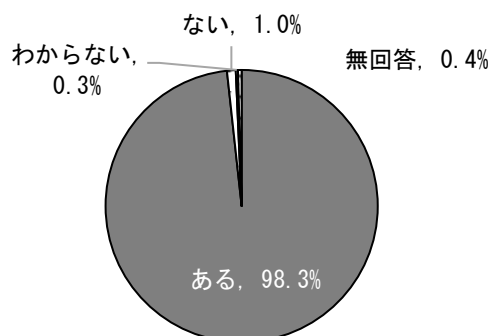
調査対象数			1,692 件
回収数	郵送回答	974 件	1,157 件
	Web 回答	183 件	
(回収率)			(68.4%)

<質問項目>

- 【問 1】 管理組合はありますか。
- 【問 2】 理事長または管理者はいますか。
- 【問 3】 総会を年 1 回以上開催していますか。
- 【問 4】 管理規約はありますか。
- 【問 5】 管理費を徴収していますか。
- 【問 6】 修繕積立金を徴収していますか。
- 【問 7】 管理費と修繕積立金を別々の会計で管理していますか。
- 【問 8】 将来の建替え等に向けて解体費用を積み立てていますか。
- 【問 9】 長期修繕計画を作成していますか。
- 【問 10】 大規模修繕工事を実施していますか。
- 【問 11】 管理会社に委託している管理業務はありますか。
- 【問 12】 管理組合の運営において、外部専門家を活用していますか。
- 【問 13】 管理組合運営における将来の不安はありますか。(複数回答)
- 【問 14】 大阪市の「分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度」について興味がありますか。
- 【問 15】 ご回答者様の管理組合における役割を教えてください。

【問 1】 管理組合はありますか。

「管理組合がある」と回答した分譲マンションは 98.3%でした。

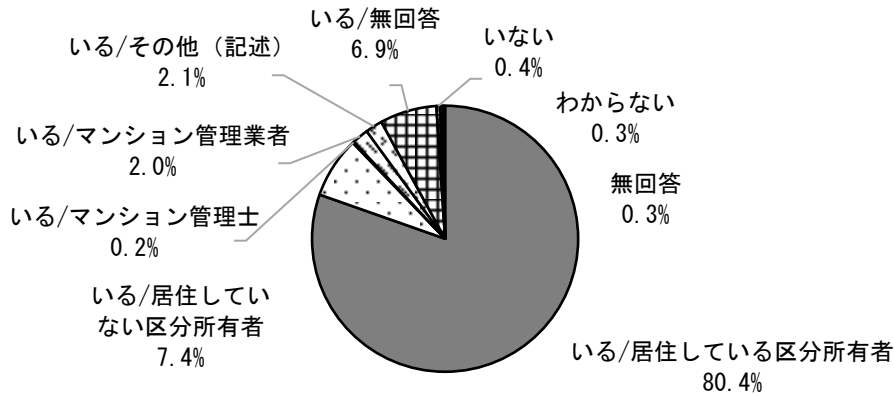


		N=	1,157
	件数	割合	
ある	1,137 件	98.3%	
ない	12 件	1.0%	
わからない	3 件	0.3%	
無回答	5 件	0.4%	
合計	1,157 件	100.0%	

【問 2】 理事長または管理者はいますか。

「理事長または管理者がいる」と回答した分譲マンションが最も多く、99.0%でした。

また、「いる」と回答された分譲マンションのうち、理事長または管理者は「居住している区分所有者」との回答が最も多く 80.4%、次いで「居住していない区分所有者」が 7.4%でした。

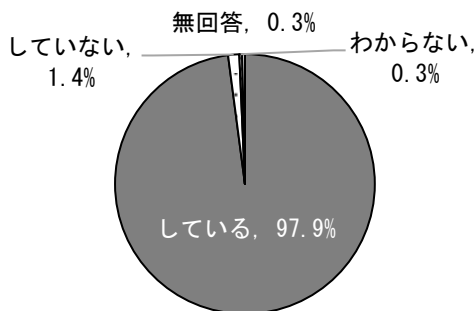


N= 1,157

	件数		割合	
いる/居住している区分所有者	930 件	1,145 件	80.4%	99.0%
いる/居住していない区分所有者	86 件		7.4%	
いる/マンション管理士	2 件		0.2%	
いる/マンション管理業者	23 件		2.0%	
いる/その他	24 件		2.1%	
いる/無回答	80 件		6.9%	
いない	5 件	-	0.4%	-
わからない	4 件	-	0.3%	-
無回答	3 件	-	0.3%	-
合計	1,157 件		100.0%	

【問 3】 総会を年 1 回以上開催していますか。

「年 1 回以上総会を開催している」と回答した分譲マンションは 97.9%でした。

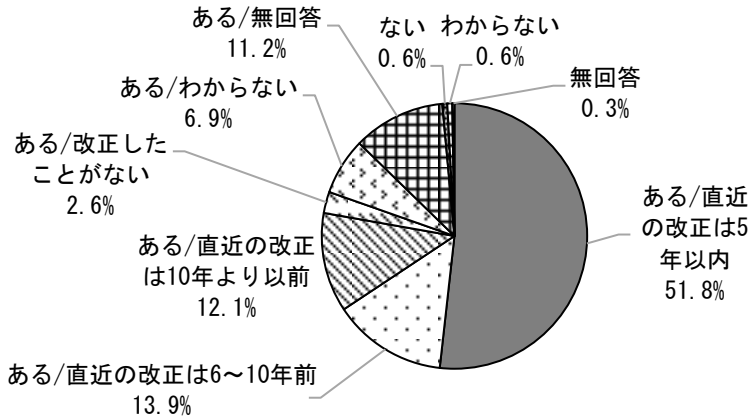


N= 1,157

	件数	割合
している	1,133 件	97.9%
していない	16 件	1.4%
わからない	4 件	0.3%
無回答	4 件	0.3%
合計	1,157 件	100.0%

【問4】 管理規約はありますか。

「管理規約がある」と回答した分譲マンションが最も多く、98.5%でした。
 また、「ある」と回答された分譲マンションのうち、「直近の改正は5年以内」との回答が最も多く51.8%、次いで「直近の改正は6～10年前」が13.9%でした。

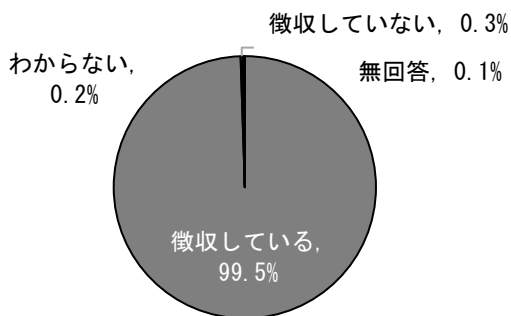


N= 1,157

	件数		割合	
	ある/直近の改正は5年以内	599件	1,140件	51.8%
ある/直近の改正は6～10年前	161件	13.9%		
ある/直近の改正は10年より以前	140件	12.1%		
ある/改正したことがない	30件	2.6%		
ある/わからない	80件	6.9%		
ある/無回答	130件	-	11.2%	-
ない	7件	-	0.6%	-
わからない	7件	-	0.6%	-
無回答	3件	-	0.3%	-
合計	1,157件		100.0%	

【問5】 管理費を徴収していますか。

「管理費※を徴収している」と回答した分譲マンションは99.5%でした。
 ※マンションによっては“共益費”という場合もあります。

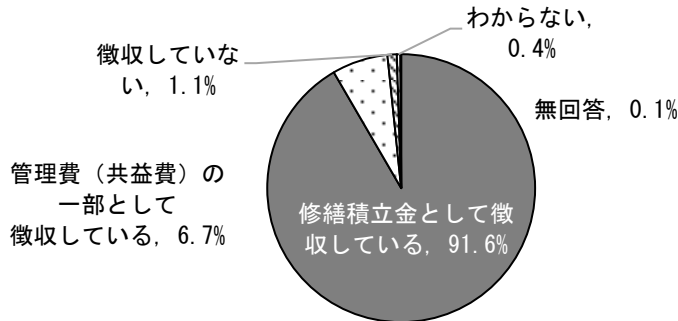


N= 1,157

	件数	割合
徴収している	1,151件	99.5%
徴収していない	3件	0.3%
わからない	2件	0.2%
無回答	1件	0.1%
合計	1,157件	100.0%

【問 6】 修繕積立金を徴収していますか。

「修繕積立金として徴収している」と回答した分譲マンションが最も多く 91.6%、次いで、「管理費（共益費）の一部として徴収している」が 6.7%でした。

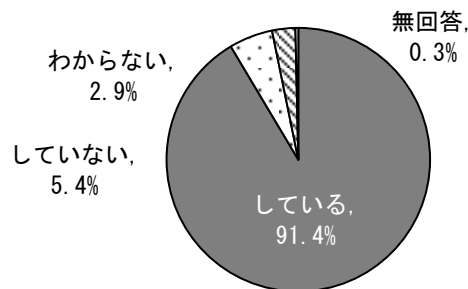


N= 1,157

	件数	割合
修繕積立金として徴収している	1,060 件	91.6%
管理費（共益費）の一部として徴収している	78 件	6.7%
徴収していない	13 件	1.1%
わからない	5 件	0.4%
無回答	1 件	0.1%
合計	1,157 件	100.0%

【問 7】 管理費と修繕積立金を別々の会計で管理していますか。

「管理費と修繕積立金を別々の会計で管理している」と回答した分譲マンションは 91.4%でした。

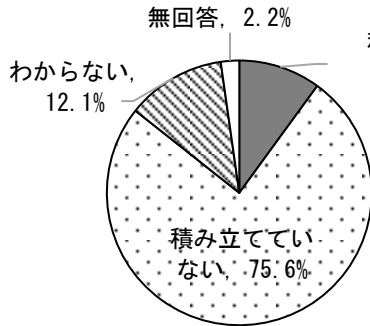


N= 1,157

	件数	割合
している	1,058 件	91.4%
していない	62 件	5.4%
わからない	33 件	2.9%
無回答	4 件	0.3%
合計	1,157 件	100.0%

【問 8】 将来の建替え等に向けて解体費用を積み立てていますか。

「積み立てていない」と回答した分譲マンションが最も多く 75.6%、次いで「わからない」が 12.1%、「積み立てている」が 10.0%でした。



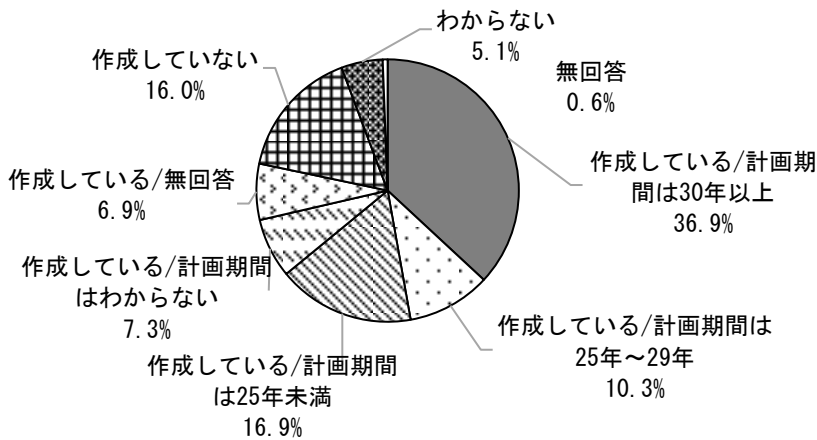
N= 1,157

	件数	割合
積み立てている	116 件	10.0%
積み立てていない	875 件	75.6%
わからない	140 件	12.1%
無回答	26 件	2.2%
合計	1,157 件	100.0%

【問 9】 長期修繕計画を作成していますか。

「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が最も多く、78.3%でした。

また、「作成している」と回答された分譲マンションのうち、「計画期間は 30 年以上」との回答が最も多く 36.9%、次いで「計画期間は 25 年未満」が 16.9%でした。

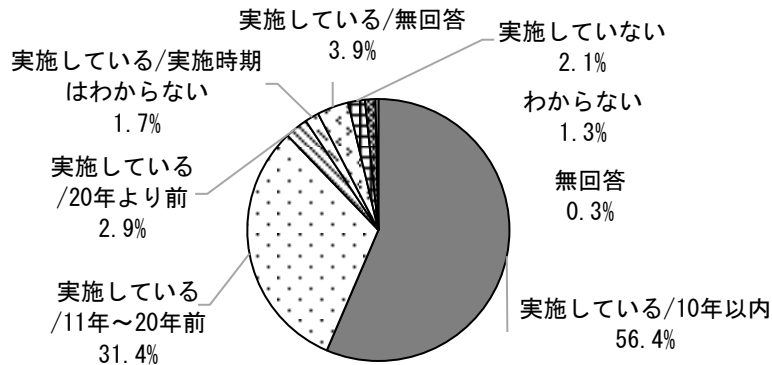


N= 1,157

	件数	割合		
作成している/計画期間は 30 年以上	427 件	36.9%	78.3%	
作成している/計画期間は 25 年~29 年	119 件	10.3%		
作成している/計画期間は 25 年未満	195 件	16.9%		
作成している/計画期間はわからない	85 件	7.3%		
作成している/無回答	80 件	6.9%		
作成していない	185 件	-	16.0%	-
わからない	59 件	-	5.1%	-
無回答	7 件	-	0.6%	-
合計	1,157 件		100.0%	

【問 10】 大規模修繕工事を実施していますか。

「大規模修繕工事を実施している」と回答した分譲マンションが最も多く、96.3%でした。また、「実施している」と回答された分譲マンションのうち、「実施時期は 10 年以内」との回答が最も多く 56.4%、次いで「11 年～20 年前」が 31.4%でした。

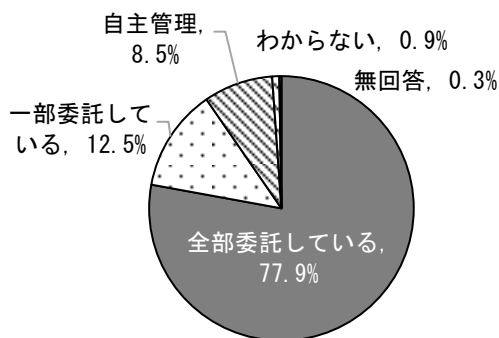


N= 1,157

	件数		割合	
実施している/10年以内	653件	1,114件	56.4%	96.3%
実施している/11年～20年前	363件		31.4%	
実施している/20年より前	33件		2.9%	
実施している/実施時期はわからない	20件		1.7%	
実施している/無回答	45件		3.9%	
実施していない	24件	-	2.1%	-
わからない	15件	-	1.3%	-
無回答	4件	-	0.3%	-
合計	1,157件		100.0%	

【問 11】 管理会社に委託している管理業務はありますか。

「全部委託している」と回答した分譲マンションが最も多く 77.9%、次いで「一部委託している」が 12.5%、「自主管理」が 8.5%でした。

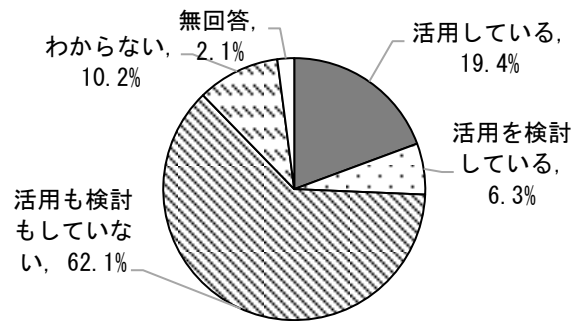


N= 1,157

	件数	割合
全部委託している	901件	77.9%
一部委託している	145件	12.5%
自主管理	98件	8.5%
わからない	10件	0.9%
無回答	3件	0.3%
合計	1,157件	100.0%

【問 12-1】 管理組合の運営において、外部専門家を活用していますか。

「活用も検討もしていない」と回答した分譲マンションが最も多く 62.1%、次いで「活用している」が 19.4%でした。

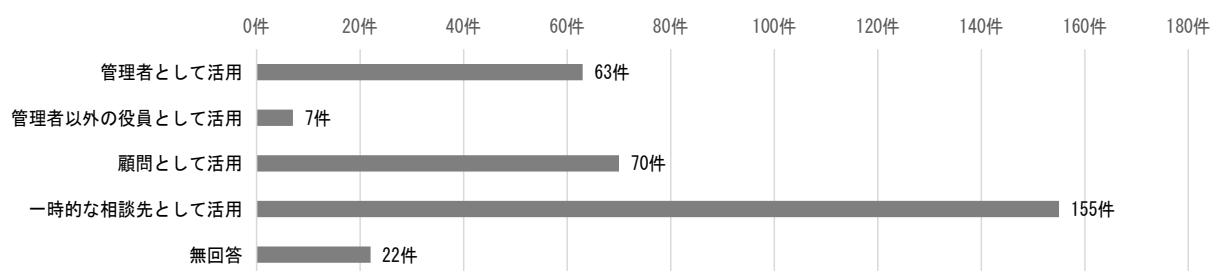


N= 1,157

	件数	割合
活用している	224 件	19.4%
活用を検討している	73 件	6.3%
活用も検討もしていない	718 件	62.1%
わからない	118 件	10.2%
無回答	24 件	2.1%
合計	1,157 件	100.0%

【問 12-2】 <問 12-1>で「活用している」、「活用を検討している」と回答された方におたずねします。どのように活用もしくは活用を検討されていますか。（複数回答）

「一時的な相談先として活用」と回答した分譲マンションが最も多く 155 件、次いで「顧問として活用」が 70 件でした。



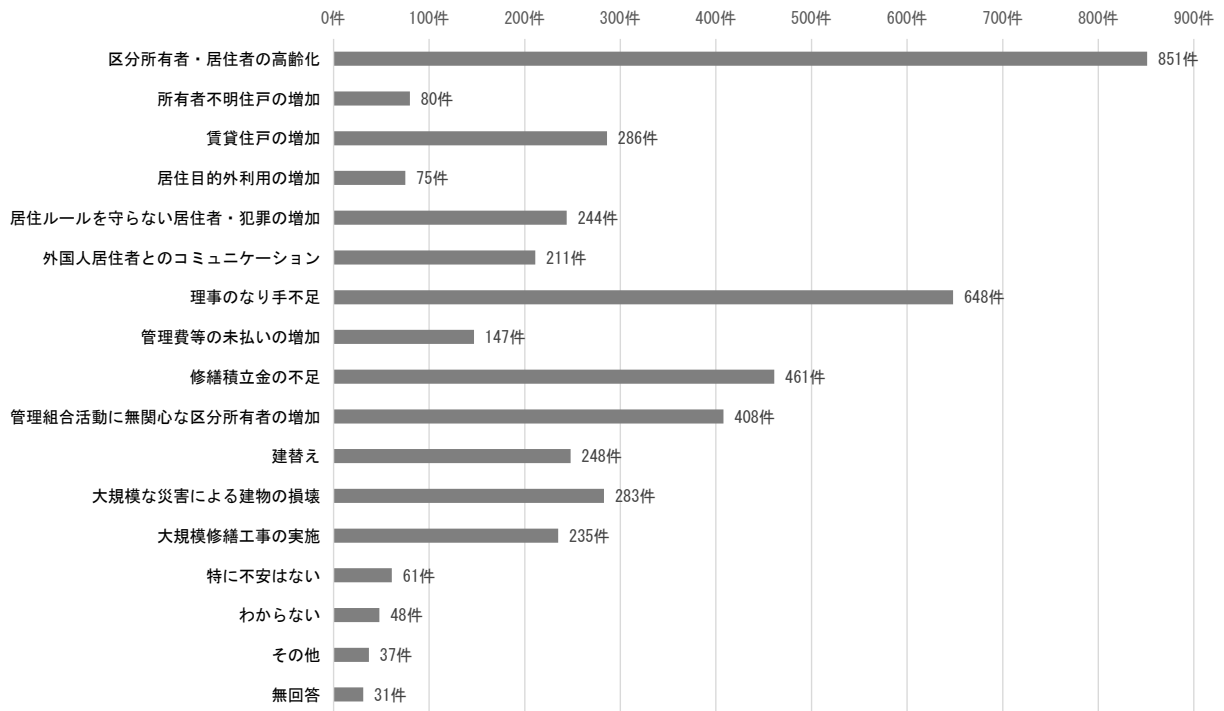
N= 297

	件数	割合
管理者として活用	63 件	21.2%
管理者以外の役員として活用	7 件	2.4%
顧問として活用	70 件	23.6%
一時的な相談先として活用	155 件	52.2%
無回答	22 件	7.4%

※「管理者として活用」が 63 件となっていますが、【問 2】の結果と整合していないため、設問の趣旨が正しく伝わっていない可能性があります。

【問 13】 管理組合運営における将来の不安はありますか。（複数回答）

将来不安の内容は「区分所有者・居住者の高齢化」と回答した分譲マンションが最も多く 851 件、次いで「理事のなり手不足」が 648 件、「修繕積立金の不足」が 461 件でした。

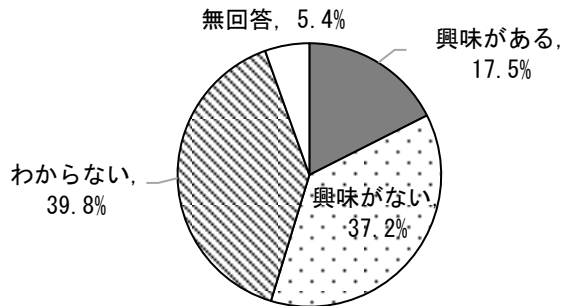


N= 1,157

	件数	割合
区分所有者・居住者の高齢化	851件	73.6%
所有者不明住戸の増加	80件	6.9%
賃貸住戸の増加	286件	24.7%
居住目的外利用の増加	75件	6.5%
居住ルールを守らない居住者・犯罪の増加	244件	21.1%
外国人居住者とのコミュニケーション	211件	18.2%
理事のなり手不足	648件	56.0%
管理費等の未払いの増加	147件	12.7%
修繕積立金の不足	461件	39.8%
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	408件	35.3%
建替え	248件	21.4%
大規模な災害による建物の損壊	283件	24.5%
大規模修繕工事の実施	235件	20.3%
特に不安はない	61件	5.3%
わからない	48件	4.1%
その他	37件	3.2%
無回答	31件	2.7%

【問 14-1】 大阪市の「分譲マンション管理適正化支援アドバイザー派遣制度」について興味がありますか。

「わからない」と回答した分譲マンションが最も多く 39.8%、次いで「興味がない」が 37.2%でした。「興味がある」と回答した 203 件のうち、管理適正化支援アドバイザー制度の支援対象となる分譲マンションは 53 件含まれています。

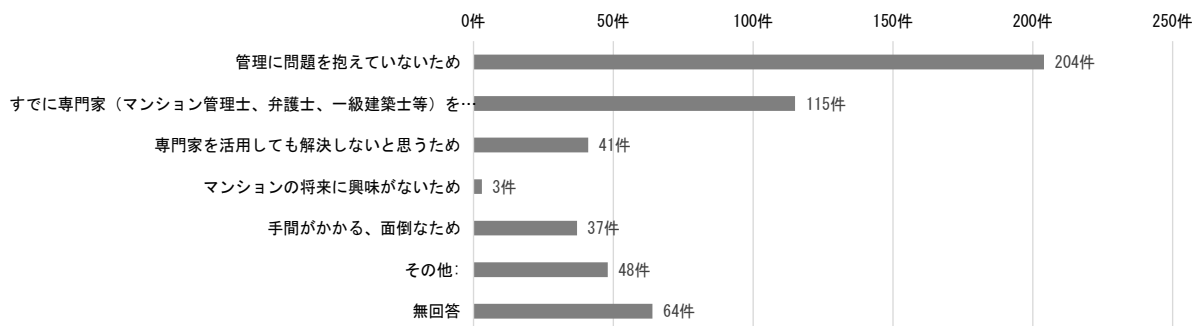


N= 1,157

	件数	割合
興味がある	203 件	17.5%
興味がない	430 件	37.2%
わからない	461 件	39.8%
無回答	63 件	5.4%
合計	1,157 件	100.0%

【問 14-2】 <問 14-1>で「興味がない」と回答された方におたずねします。興味がない理由は何ですか。(複数回答)

興味がない理由は「管理に問題を抱えていないため」と回答した分譲マンションが最も多く 204 件、次いで「すでに専門家(マンション管理士、弁護士、一級建築士)を活用しているため」が 115 件でした。

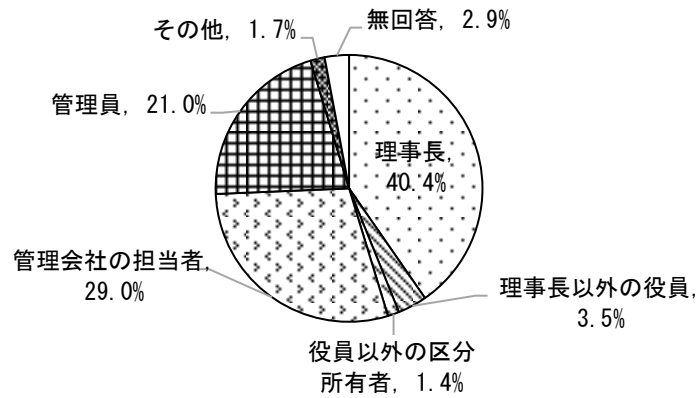


N= 430

	件数	割合
管理に問題を抱えていないため	204 件	47.4%
すでに専門家(マンション管理士、弁護士、一級建築士等)を活用しているため	115 件	26.7%
専門家を活用しても解決しないと思うため	41 件	9.5%
マンションの将来に興味がないため	3 件	0.7%
手間がかかる、面倒なため	37 件	8.6%
その他:	48 件	11.2%
無回答	64 件	14.9%

【問 15】 ご回答者様の管理組合における役割を教えてください。

管理組合における役割は「理事長」と回答された方が最も多く 40.4%、次いで「管理会社の担当者」が 29.0%、「管理員」が 21.0%でした。



N= 1,157 件

	件数	割合
理事長	467 件	40.4%
理事長以外の役員	41 件	3.5%
役員以外の区分所有者	16 件	1.4%
管理会社の担当者	336 件	29.0%
管理員	243 件	21.0%
その他	20 件	1.7%
無回答	34 件	2.9%
合計	1,157 件	100.0%

3. 外観目視調査結果

	築 30 年以上 40 年未満	築 40 年以上	計
調査対象数	381 件	1,091 件	1,472 件
確認実施数	375 件	1,079 件	1,454 件

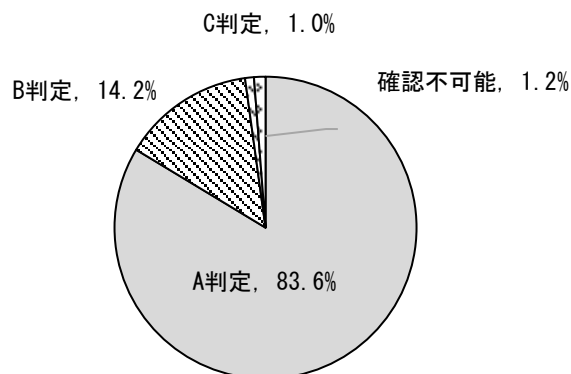
※18 件は、外壁工事中のため確認できませんでした。

<判定基準>

建物外部から確認できる可能な外壁面（4 面、他の民地への立ち入りは不要）を確認し、下記 3 項目について A、B、C 判定を行いました。3 項目のうち、一番厳しい判定を総合判定としました。

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3m ² 以上まとまったものが2箇所以上ある

⇒総合判定の結果、「A判定」83.6%、「B判定」14.2%、「C判定」1.0%となりました。



		N= 1,472
	件数	割合
A判定	1,231 件	83.6%
B判定	209 件	14.2%
C判定	14 件	1.0%
確認不可能	18 件	1.2%
合計	1,472 件	100.0%