

2019 年度（令和元年度）
マンション管理組合実態把握調査
報告書

2020 年（令和 2 年）2 月 28 日

NPO 法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

マンション管理組合実態把握調査 報告書

目次

I. 調査の概要	2
1. 調査の目的.....	2
2. 調査の対象.....	3
3. 調査の方法.....	3
II. 調査結果	4
1. アンケート調査の内訳.....	4
(1) 調査結果の概要.....	4
(2) マンションの属性.....	5
1) 区別.....	5
2) 規模別（棟別・戸数別）.....	6
3) 築年別.....	8
2. アンケート結果と分析.....	9
【Q1 お住いのマンションの管理状況について】.....	9
【Q2 マンションの管理運営に関する課題について（必須項目）】.....	20
【Q3 建物の状況についてお尋ねします。（任意項目）】.....	24

I. 調査の概要

1. 調査の目的

本調査では、1983年（※1昭和58年）以前に建てられた築37年超のマンションに対してアンケート調査を実施する。

同時に、アンケート結果からマンションが抱える課題や維持管理の状況を集計・把握して支援事業の継続を図ることとする。

※1昭和58年：この年に「建物の区分所有等に関する法律」が大幅に改正され“昭和58年法”と称されている。規約、集会、管理者等の制度の見直し及び、管理組合法人化や建替え制度を取入れるなど、この法改正によって改正以前のマンション管理の在り方が大幅に見直されることになった。

2. 調査の対象

横浜市内の分譲マンション（区分所有建物で6戸以上）で、1983年（昭和58年）以前に建てられたマンションを対象とした。

（1）固定資産税台帳からの抽出

固定資産税台帳の共同住宅の中から、商業用途を除く、非木造、6戸以上の区分所有建物2,881棟を抽出した。

（2）マンションデータベースとの照合

抽出した2,881棟を既存のマンションデータベースと、マンション名・住所・築年・戸数から照合作業を行った。

（3）住宅地図等からの特定

横浜市のまちづくり地図情報「i-マッピー」、民間の住宅地図、インターネット検索等から照合して※2,881棟から※3,453管理組合を調査対象として集約・特定した。

※2 固定資産税台帳では、建物の1棟ごとに記載されている。

※3 マンションは管理組合ごと（1棟の単棟型、2棟以上の団地型）のデータを基本としている。

3. 調査の方法

（1）アンケート調査票の発送

調査の対象となった1,453件のマンション住所宛にアンケート調査票等を発送し、回答のないマンションに2回目、更に3回目の督促便を発送した。

- ・ 1回目送付 1,453件（11月8日）
- ・ 2回目送付 914件（12月2日）
- ・ 3回目送付 692件（12月20日）

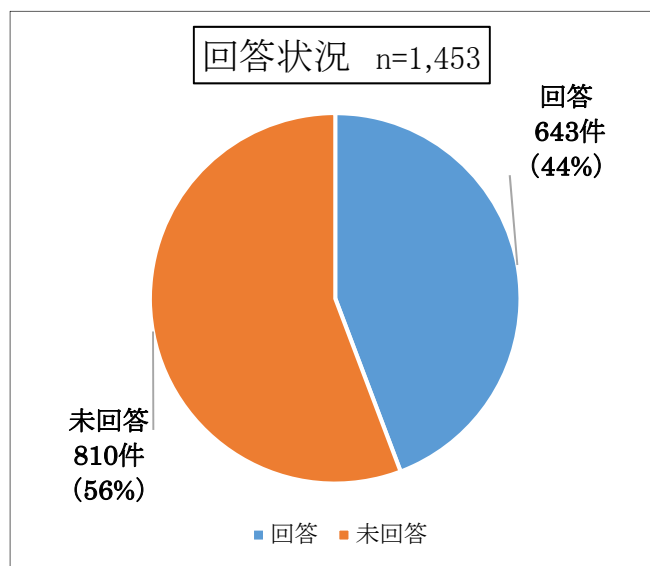
Ⅱ. 調査結果

1. アンケート調査の内訳

(調査結果は2020年(令和2年)1月31日までの集計とする。)

(1) 調査結果の概要

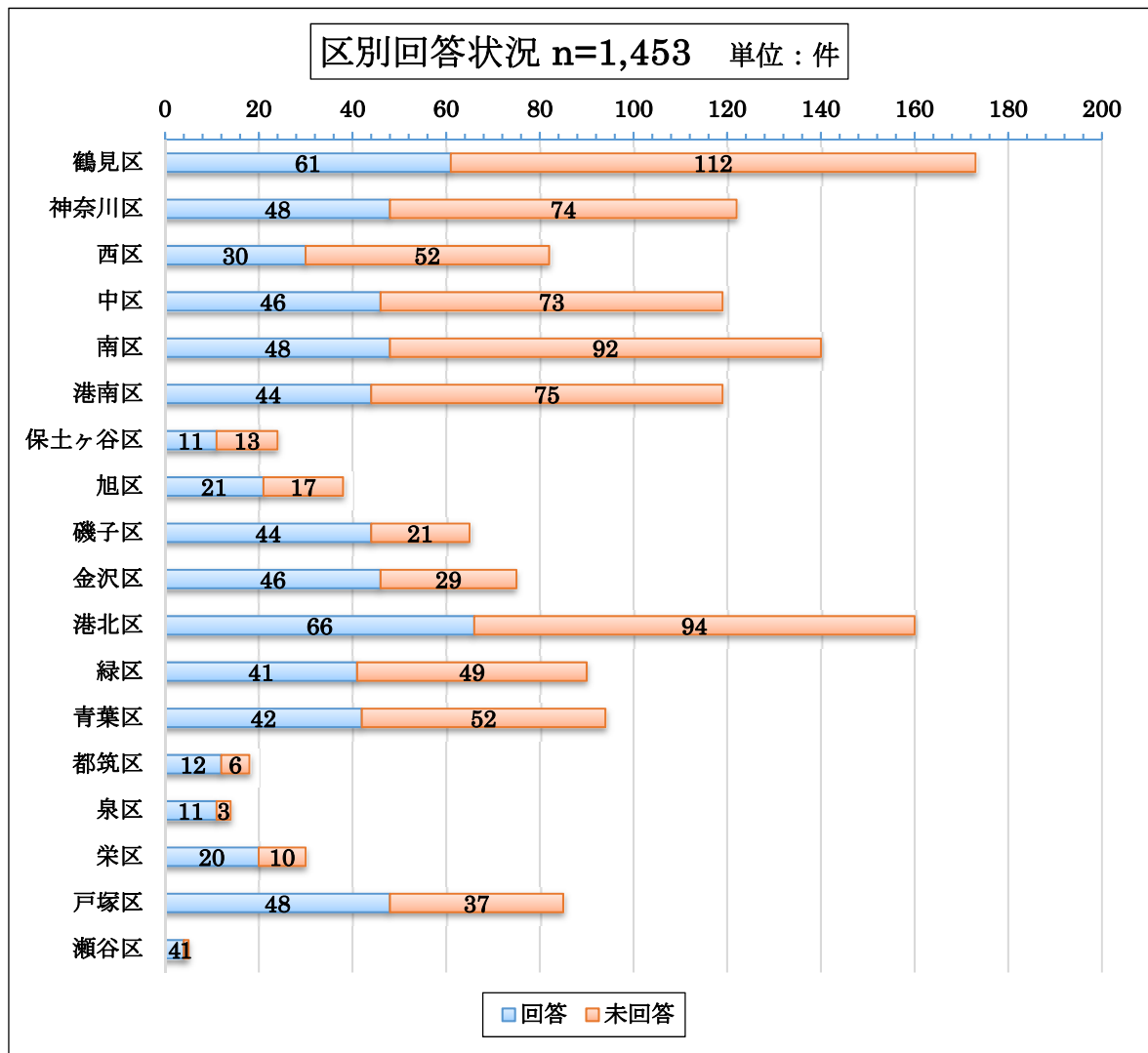
- 3回のアンケート発送で回答があったものは643件(回答率44.3%)で、この中には戻り便の現地調査により回答のあったもの63件を含む。



(2) マンションの属性

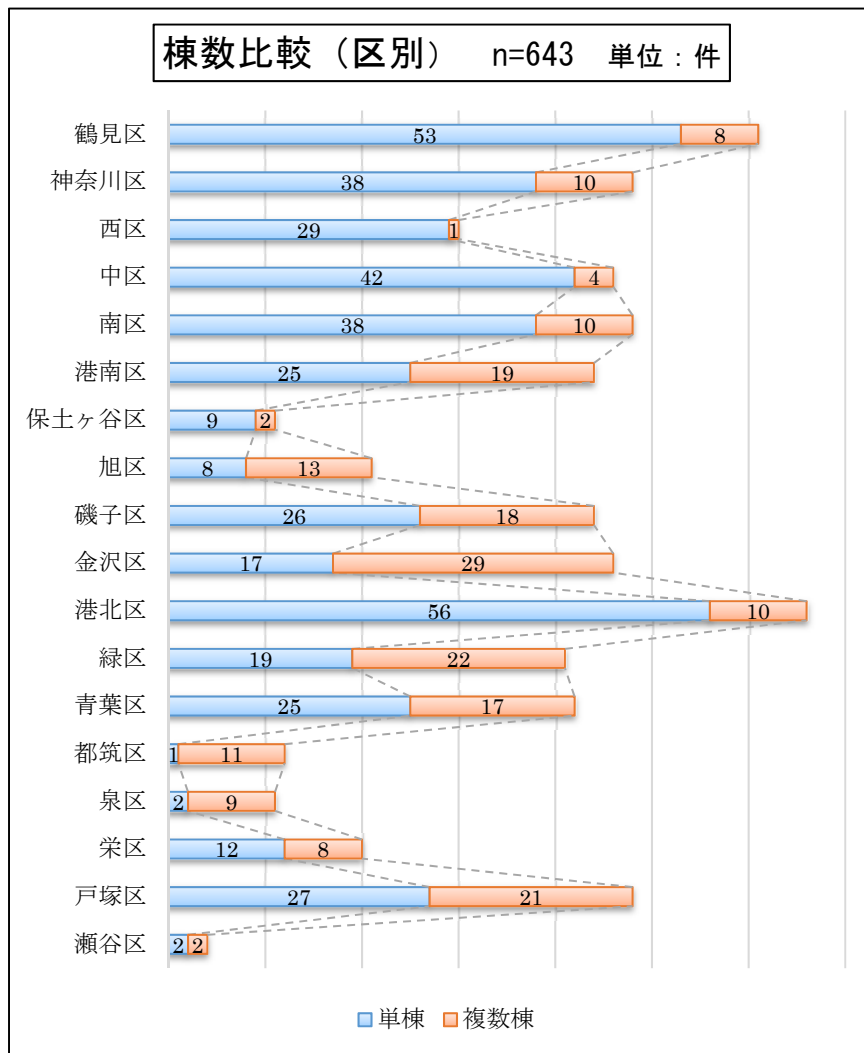
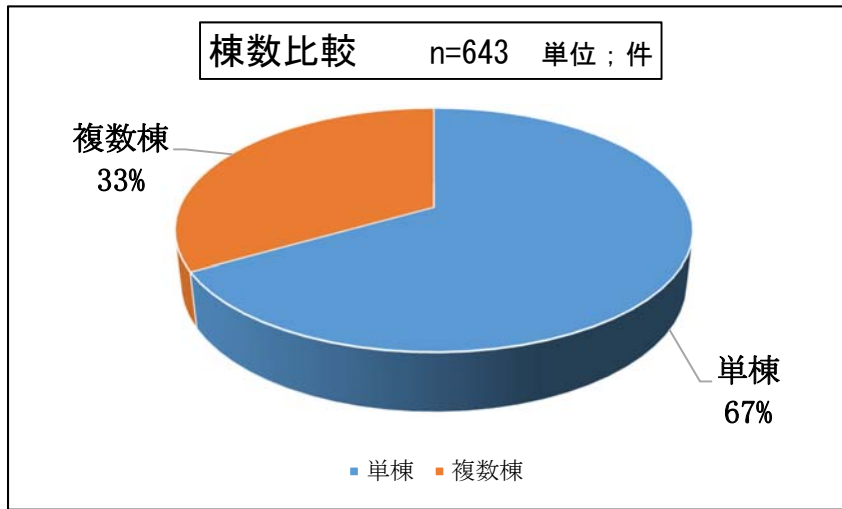
1) 区別

- ・ 区別のマンション数は鶴見区、港北区、南区、神奈川区、中区、港南区が 100 件超で、瀬谷区、泉区、都筑区、保土ヶ谷区、栄区、旭区は 50 件以下となっている。

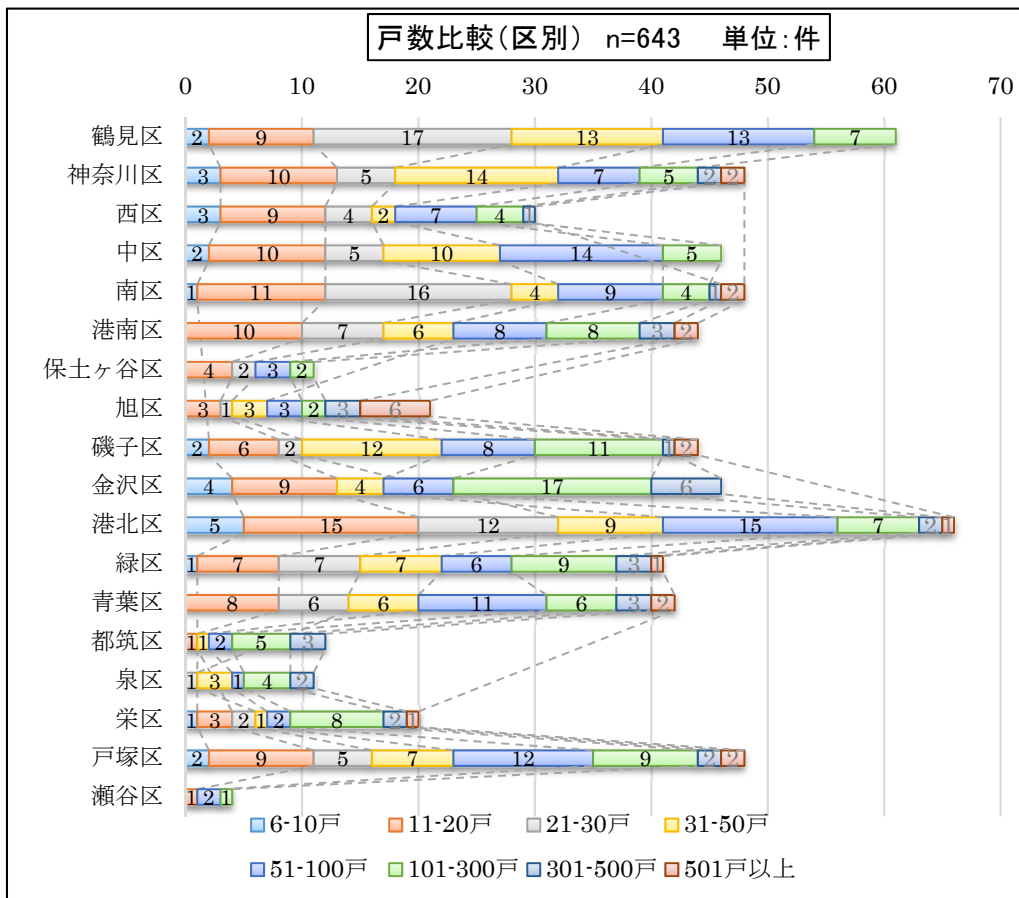
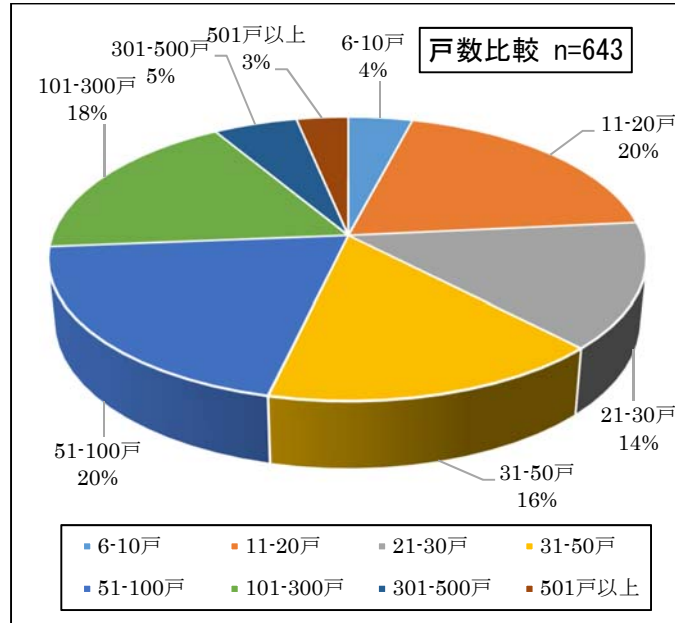


2) 規模別（棟別・戸数別）

- ・ 単棟型が 429 件（67%）複数棟（2 棟以上のもので 78 棟（1 件）までである。）が 214 件（33%）となっている。

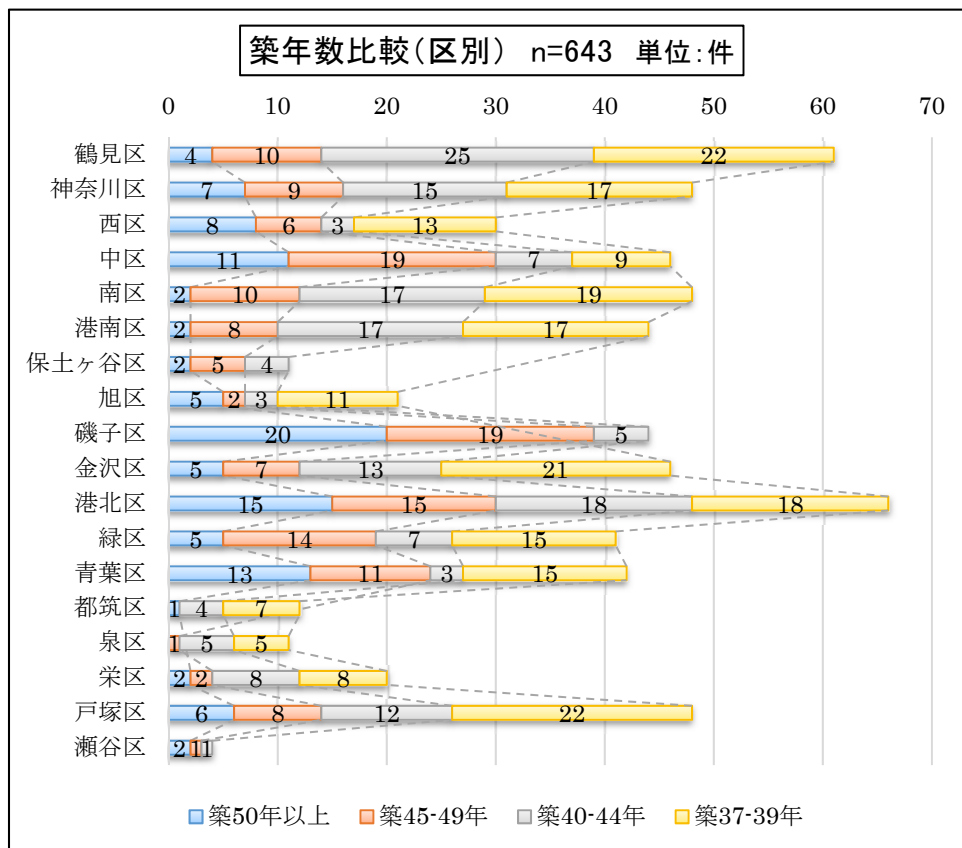
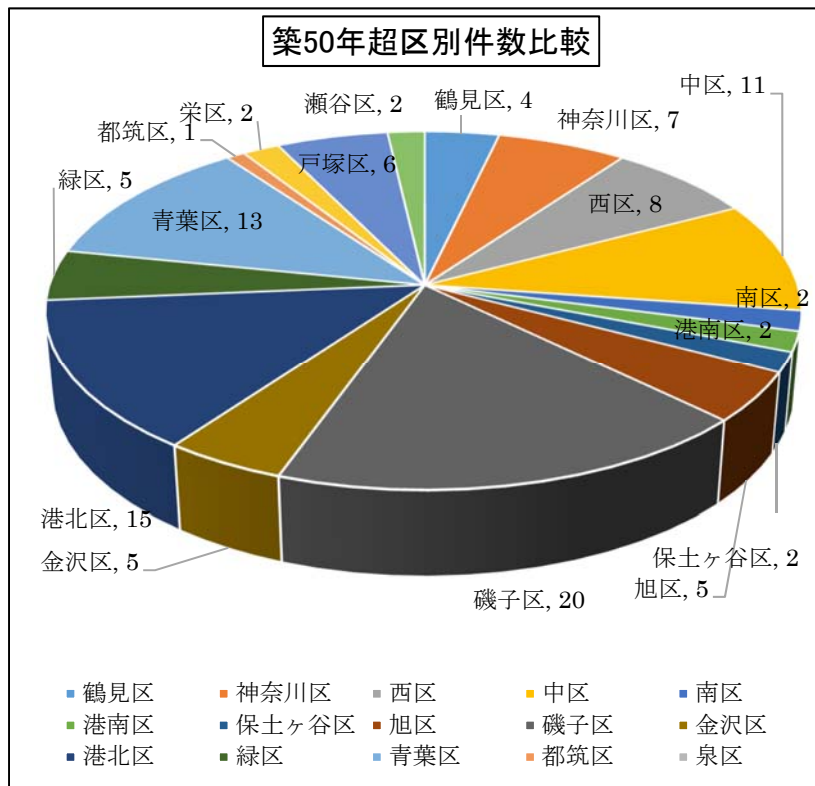


- 戸数については、「10戸以下」「11～20戸」「21～30戸」「31～50戸」「51～100戸」「101～300戸」「301～500戸」「501戸以上」に分類して集計した。
- 30戸以下のいわゆる小規模マンションが243件（38%）あり、501戸以上の大規模団地が21件（3%）ある。



3) 築年別

- ・ 築年数別では、築50年以上が110件(17%)、築45年～築49年が147件(23%)、築40年～44年が167件(26%)、築37年～39年が219件(34%)となっている。

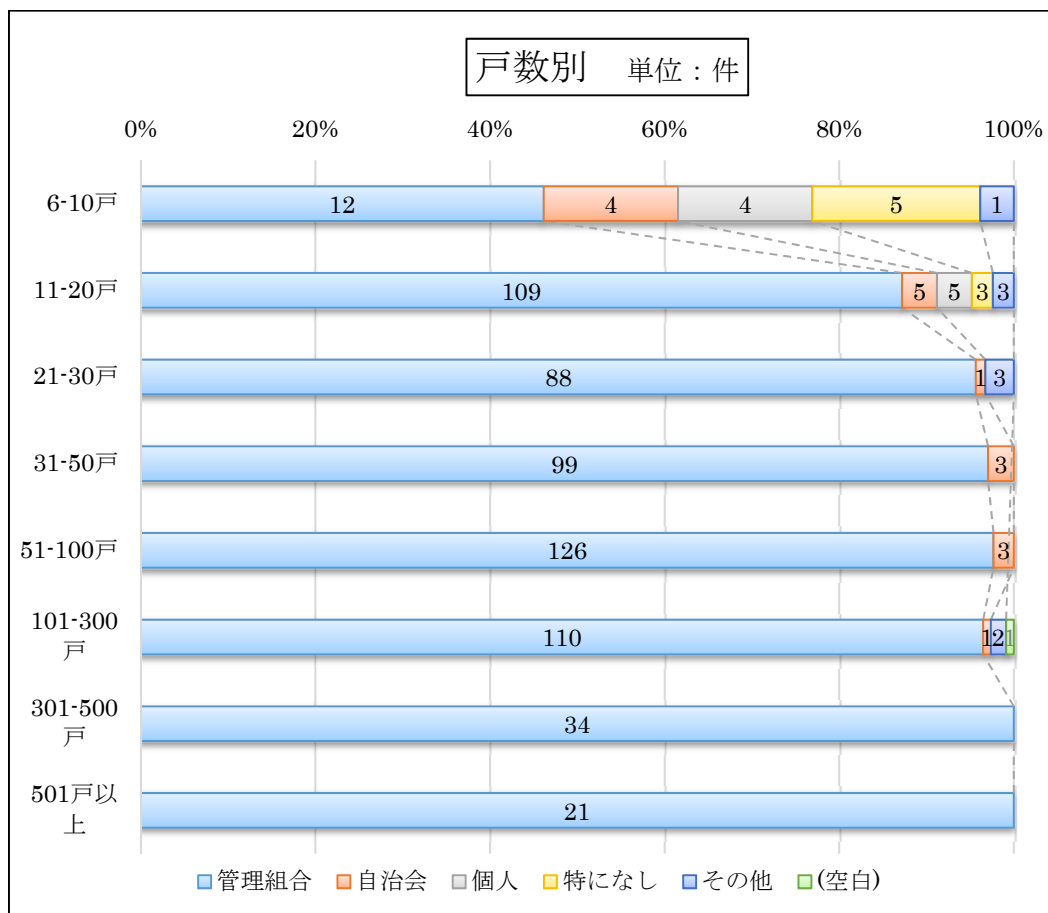
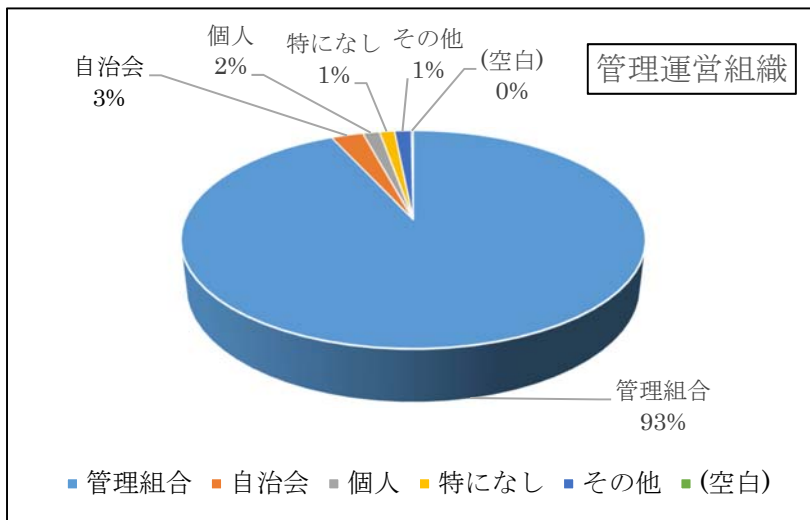


2. アンケート結果と分析

【Q1 お住いのマンションの管理状況について】

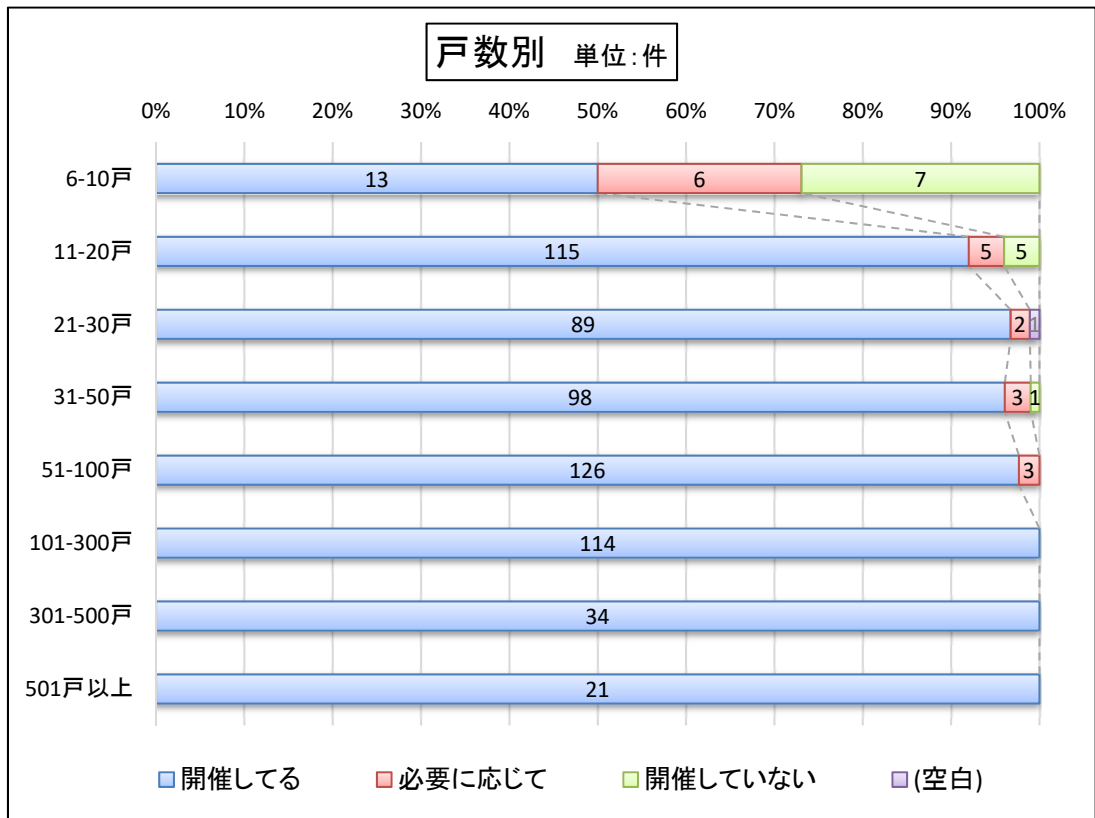
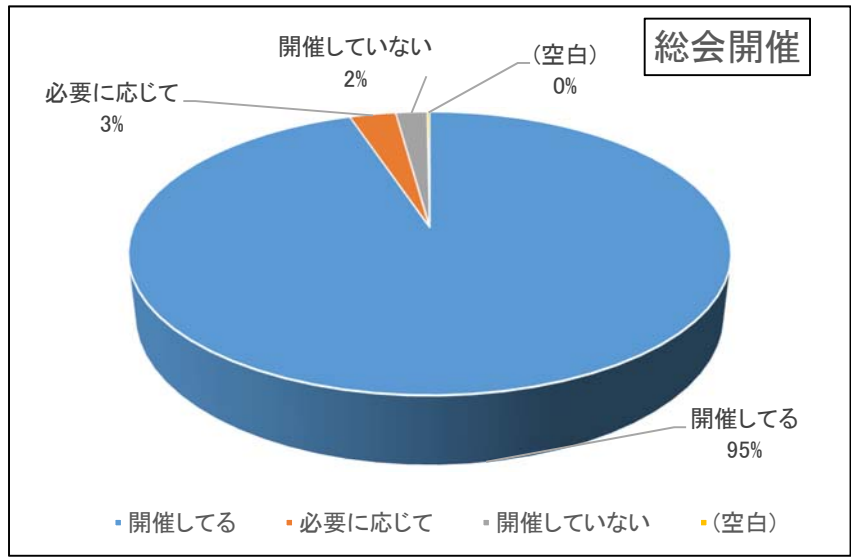
(1) 運営を行っている組織はどれですか？

- ・ 管理組合が93% (599件) で大部分となっている。



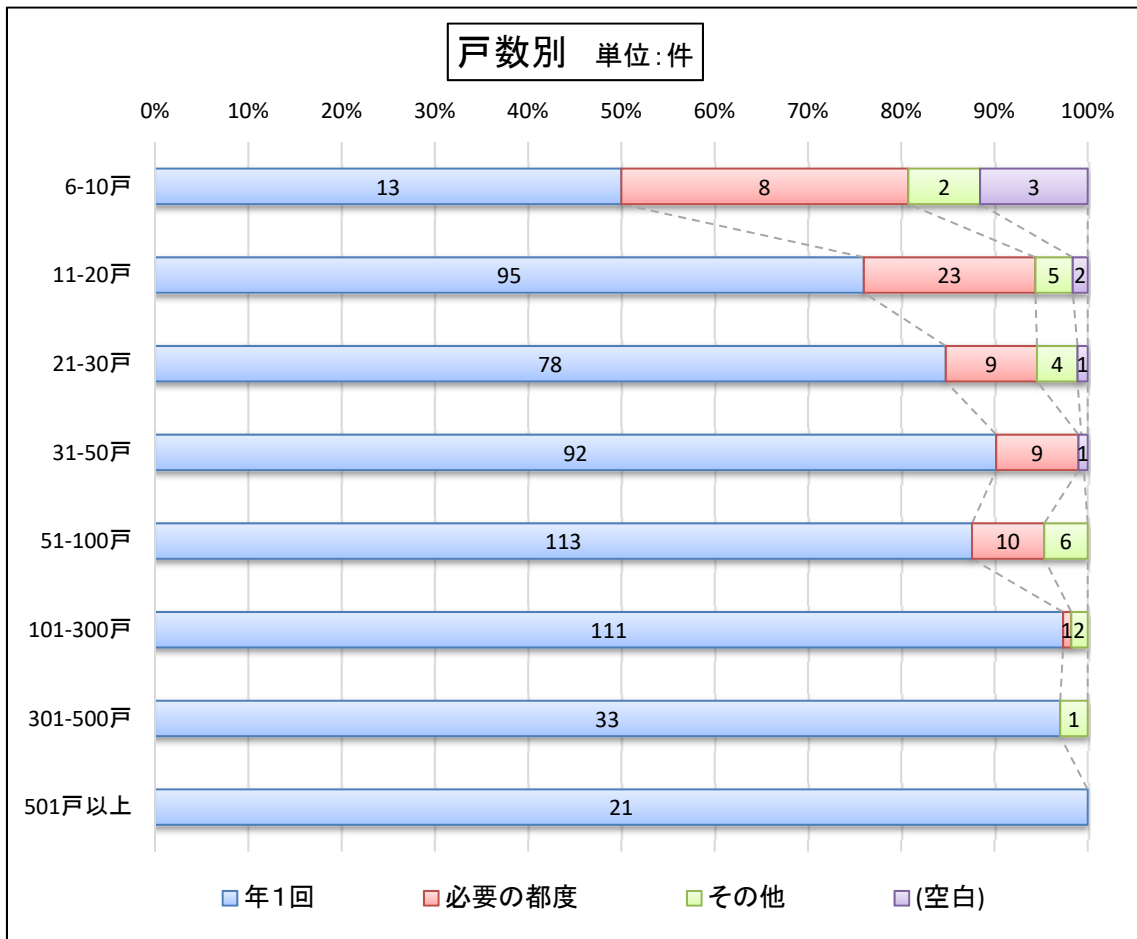
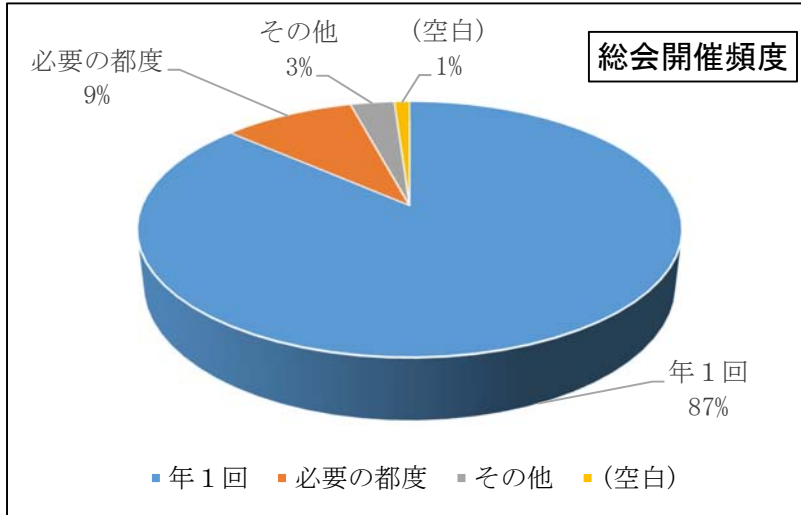
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が95%（610件）を占めている。



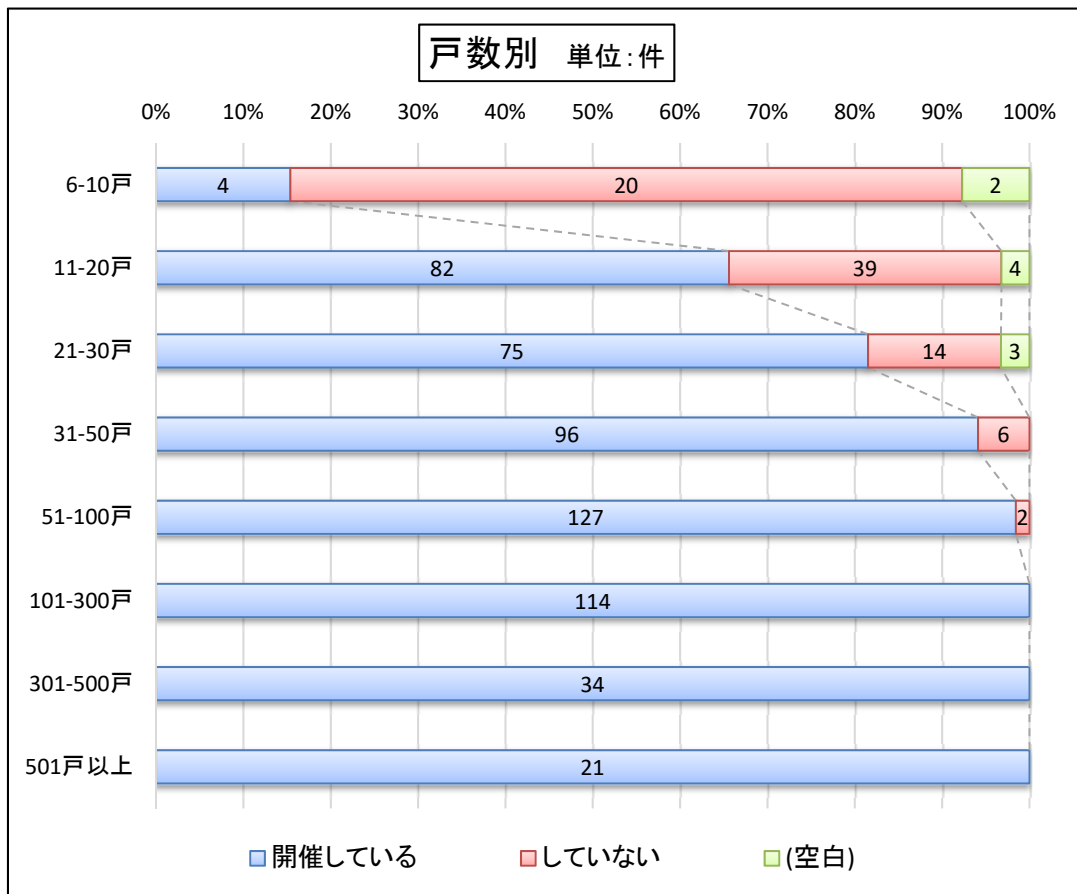
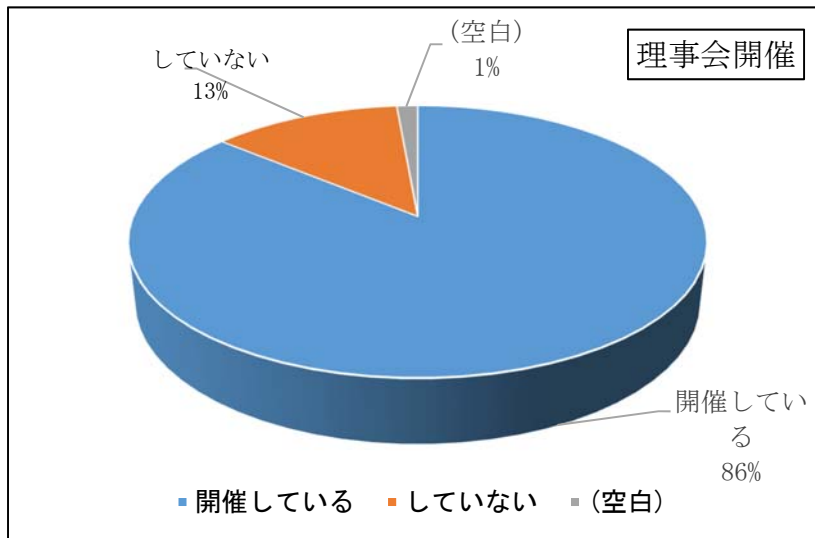
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 年1回が87%（556件）で、「必要の都度」と合わせると96%が開催している。
- ・ 100戸を超える規模になるとほぼ全部のマンションで年1回開催している。



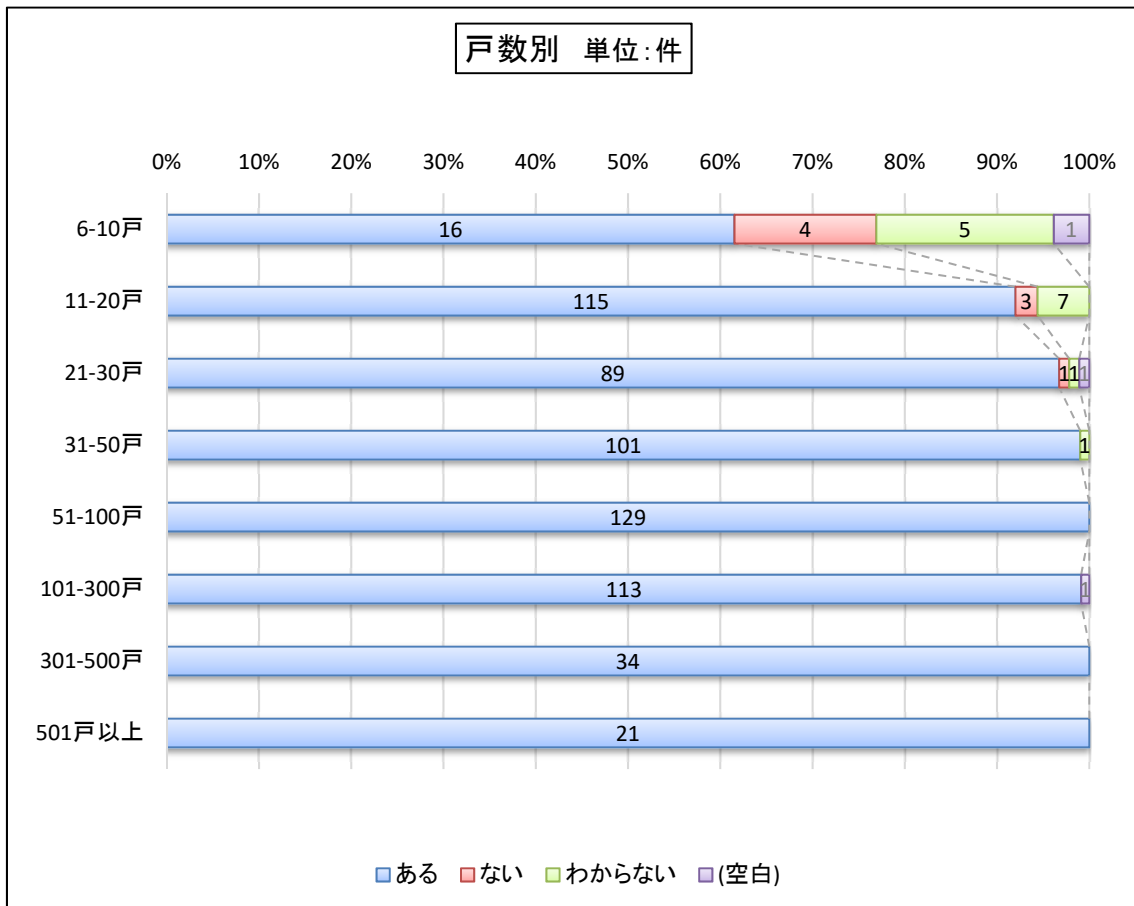
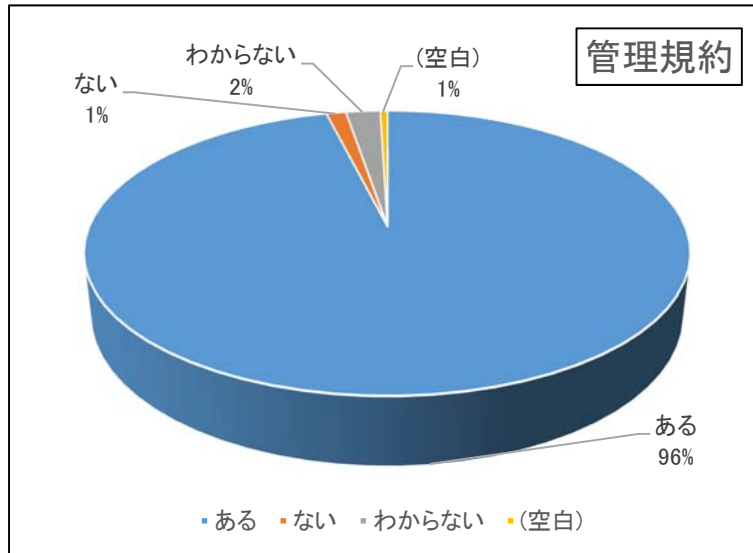
(4) 理事会の開催

- ・ 理事会は86% (553 件) が開催しており、開催していない13% (81 件) は100 戸以下が多く、特に50 戸以下が顕著となっている。10 戸以下では約77%で開催されていない。



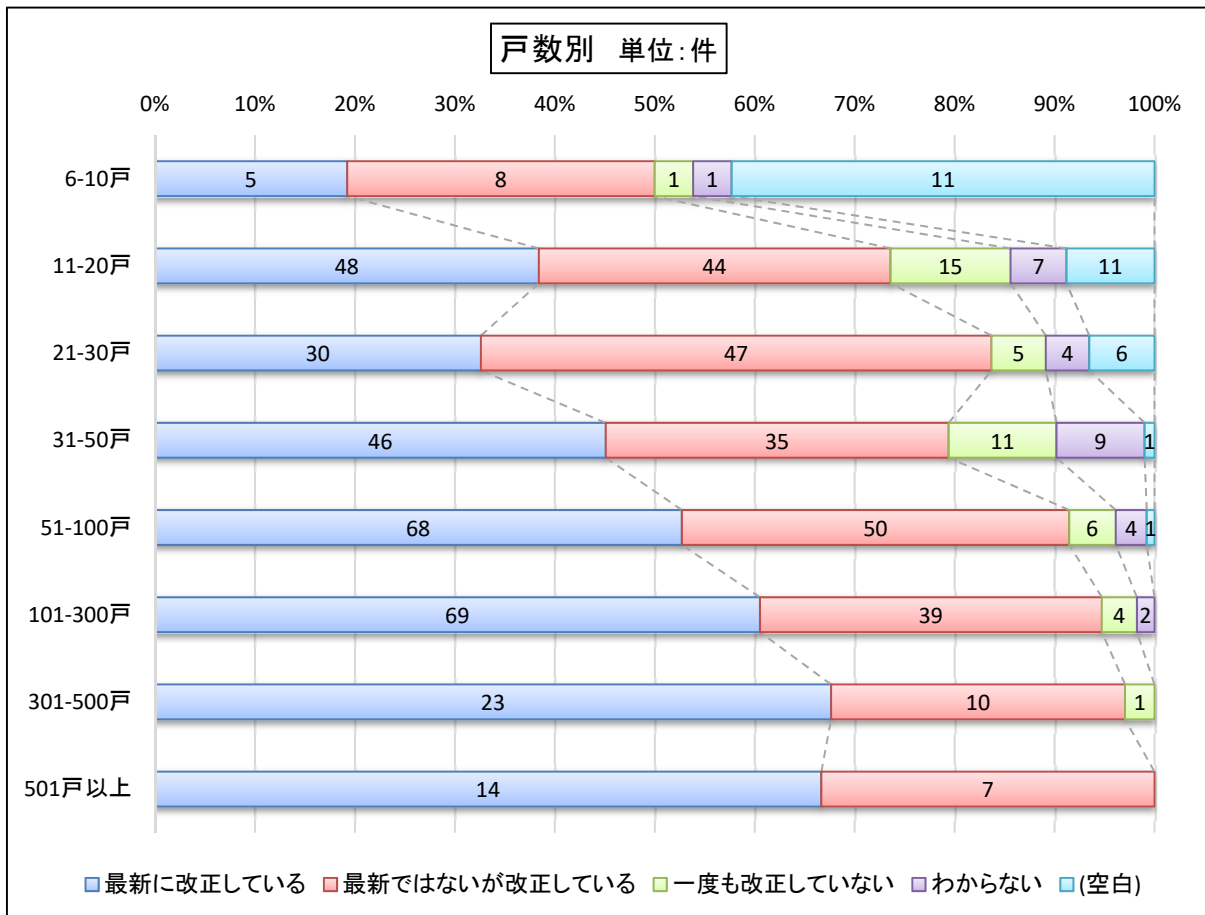
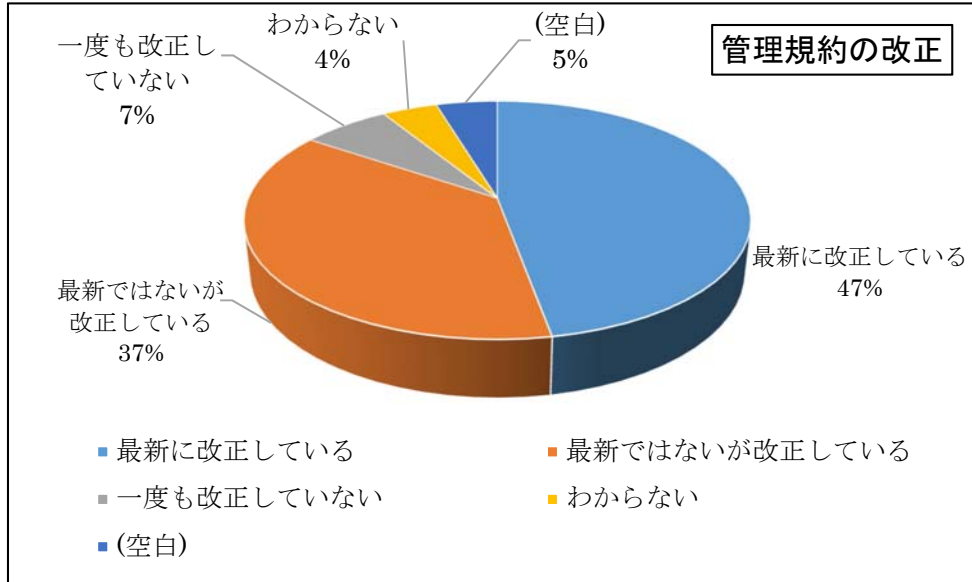
(5) 管理規約はありますか？

- 管理規約は、96% (618 件) が「ある」と回答している。
- 「ない」が 1% (8 件)、「わからない」が 2% (14 件) で、合わせて 3% (22 件) あり、内訳として 50 戸以下が多く、特に 20 戸以下で顕著である。



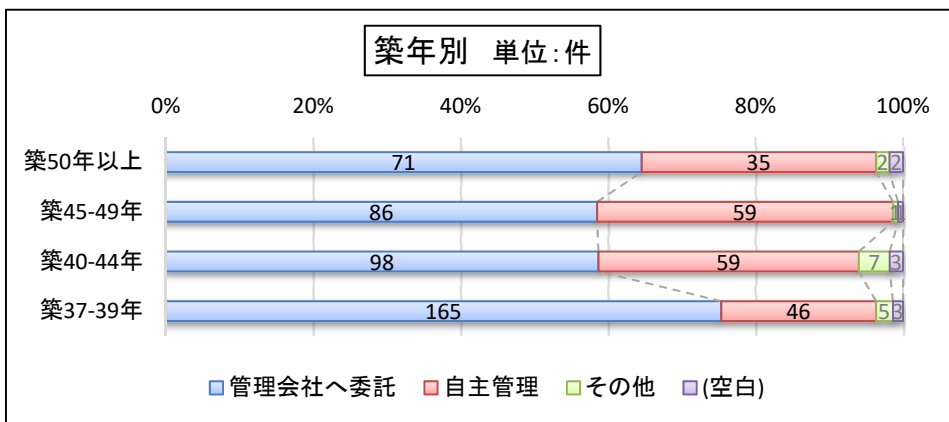
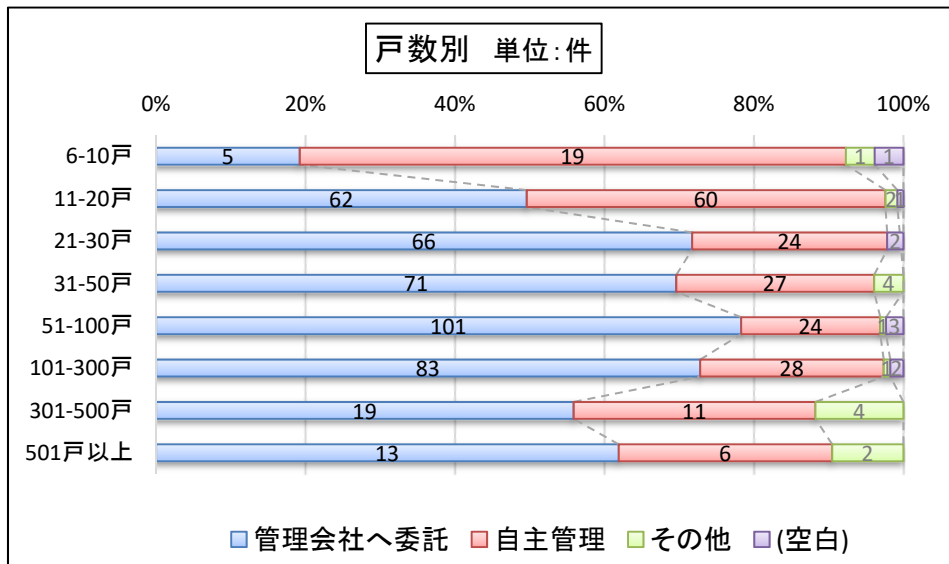
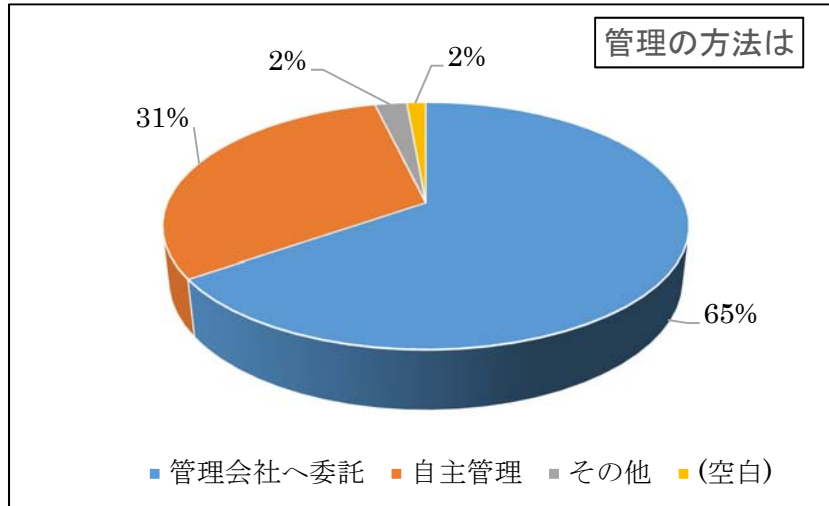
(5) - 2 管理規約を改正したことはありますか？

- 管理規約の改正は、最新にしている 47% (303 件) と最新ではないが改正している 37% (240 件) で、合わせて 84%が改正している。



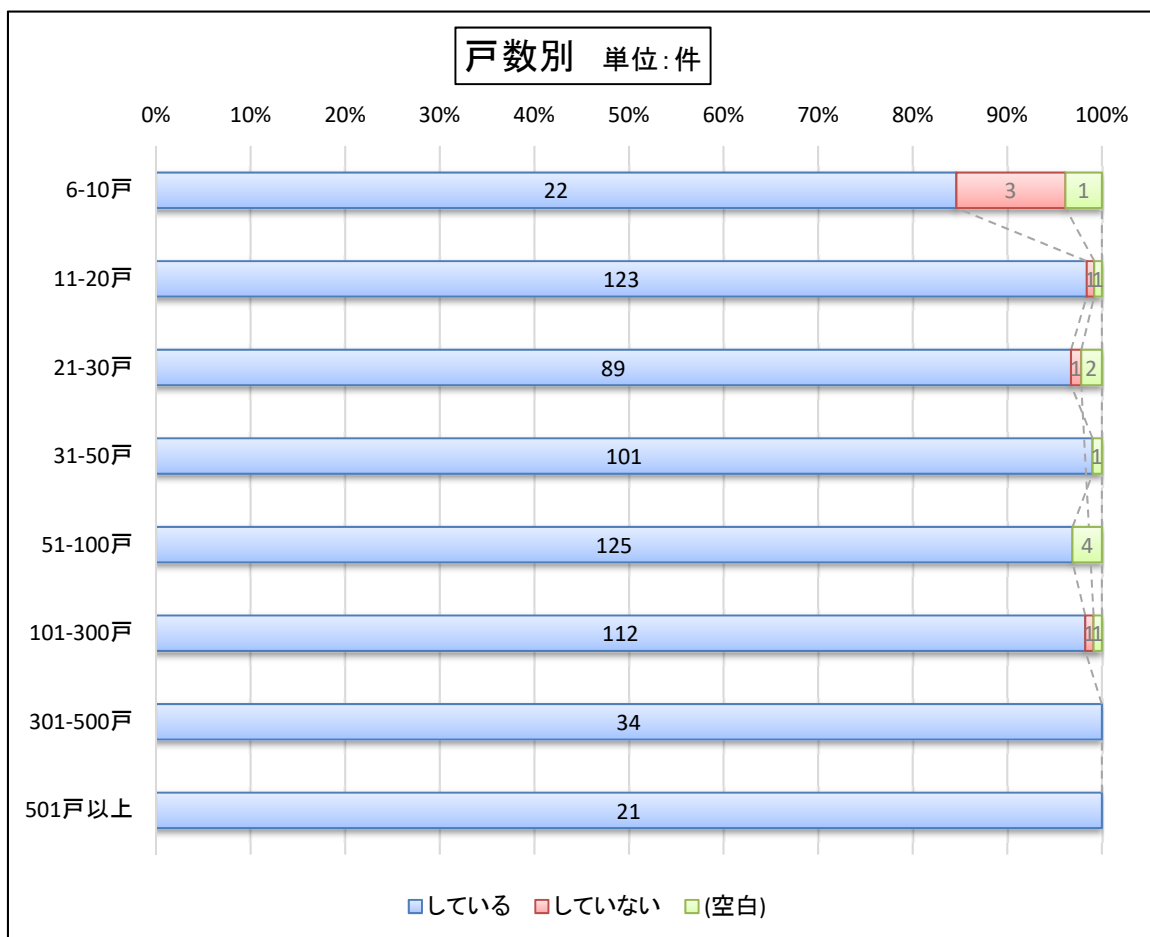
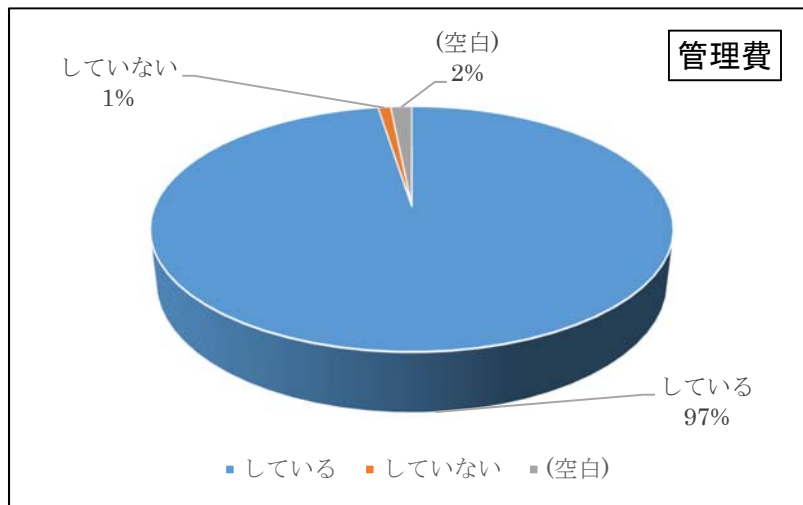
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が65%（420件）、「自主管理」が31%（199件）となっている。
- ・ 自主管理のうち、6～10戸では73%（26件中19件）、11戸～20戸では48%（125件中60件）で高い比率となっている。



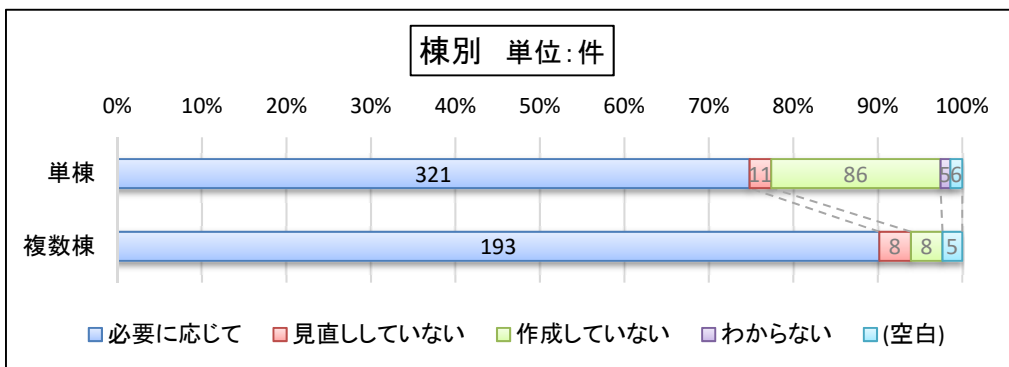
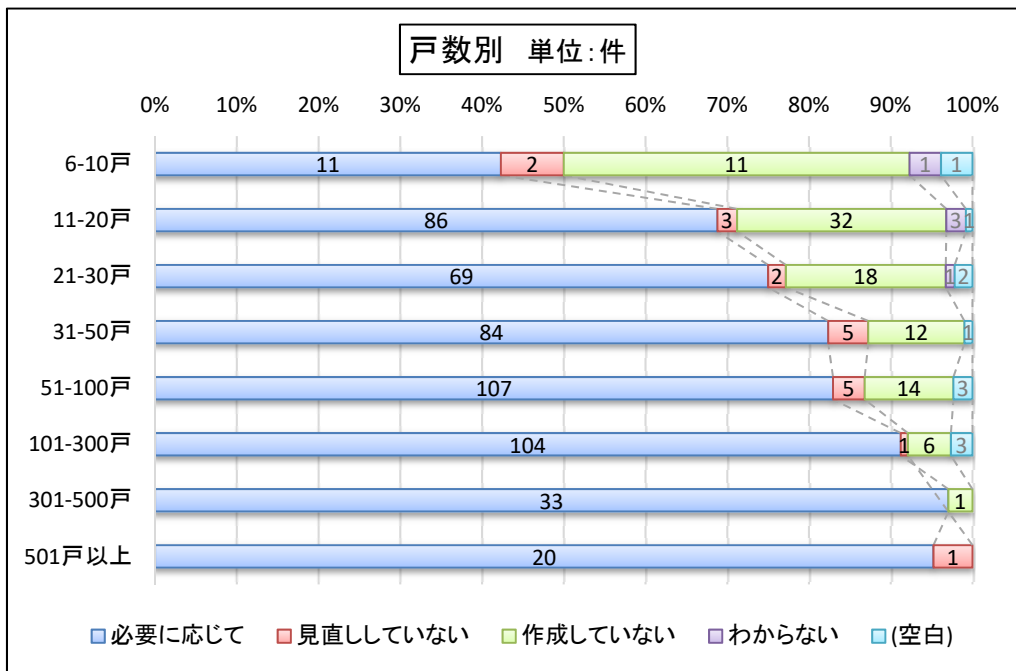
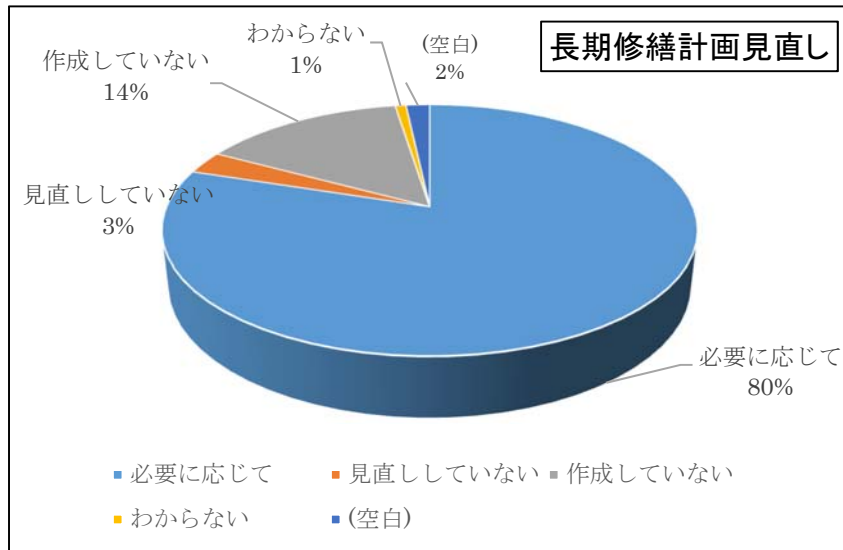
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は 98%が毎月徴収していた。



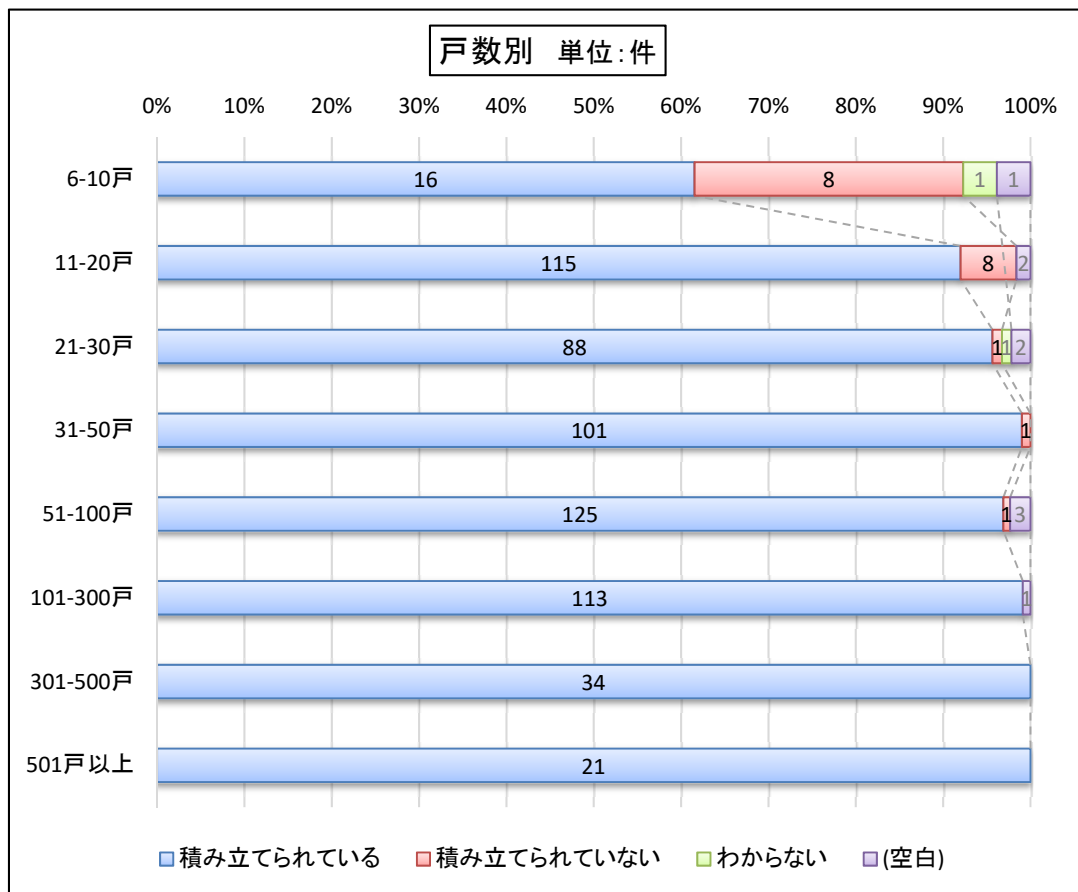
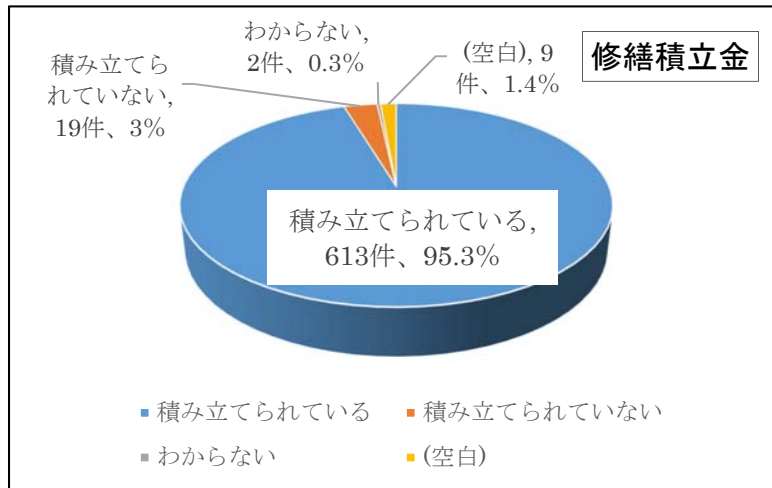
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- ・ 83% (533 件) が作成しており、80% (514 件) が必要に応じて見直しをしている。
- ・ 作成していないが14% (94 件) あり、6～10 戸が42% (26 件中 11 件) で高い比率となっている。
- ・ 単棟型で作成していないがやや目立つ。築年別では大きな差異は見られなかった。



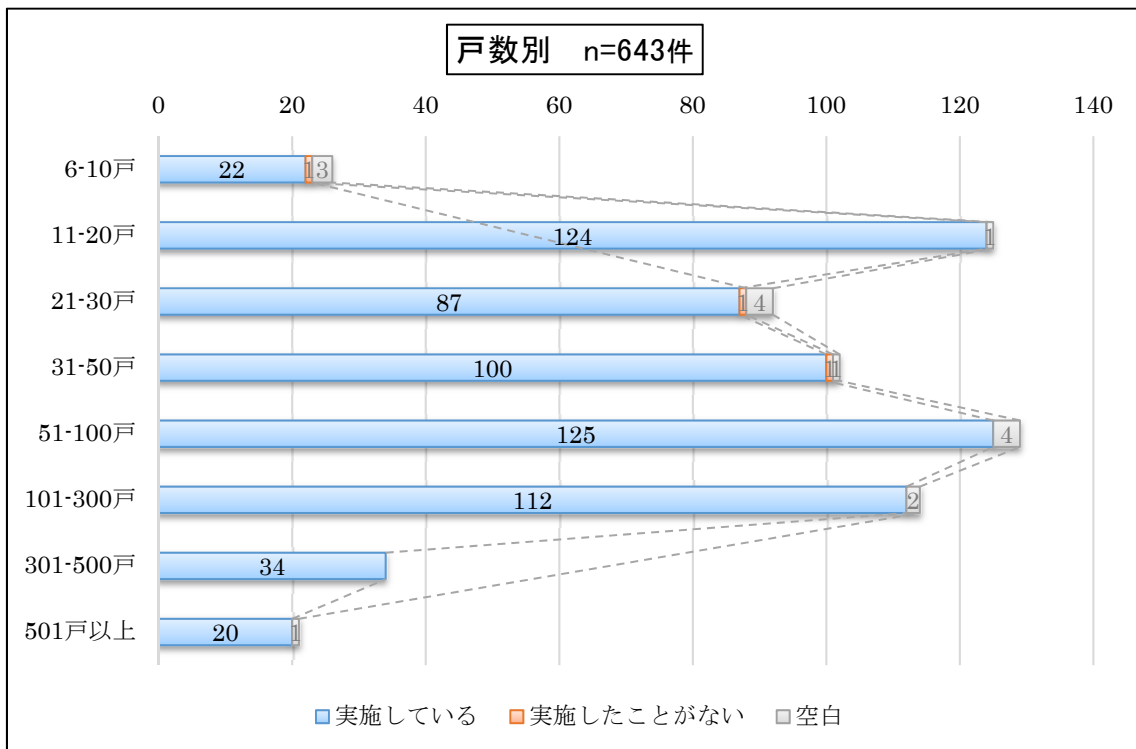
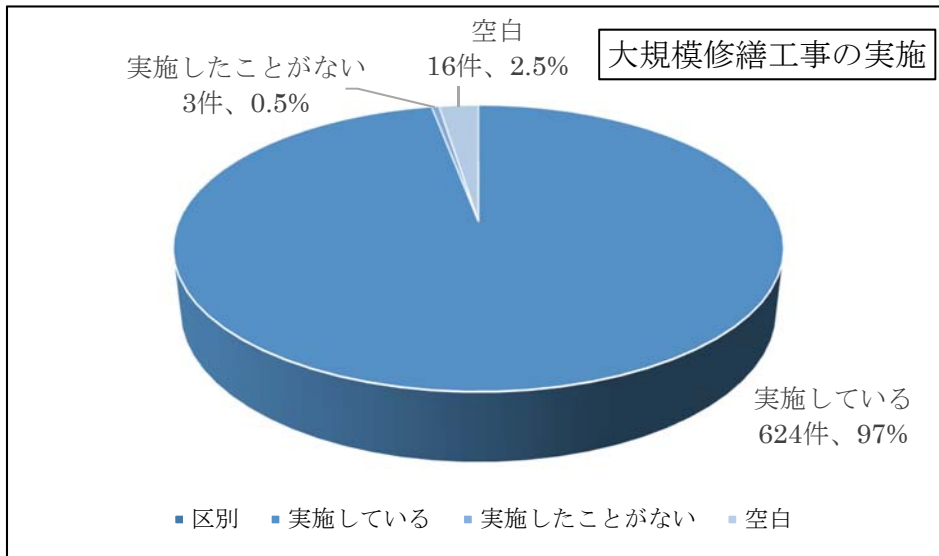
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・修繕積立金は95%（613件）で積み立てている。
- ・積み立てていない3%（19件）は、100戸以下に多く20戸以下で特に多くなる。計画的な修繕工事が行われていないと思われる。
- ・マンションの規模が大きくなるにしたがって「積み立てられていない」は少なくなる。



(10) 大規模修繕工事の実施について

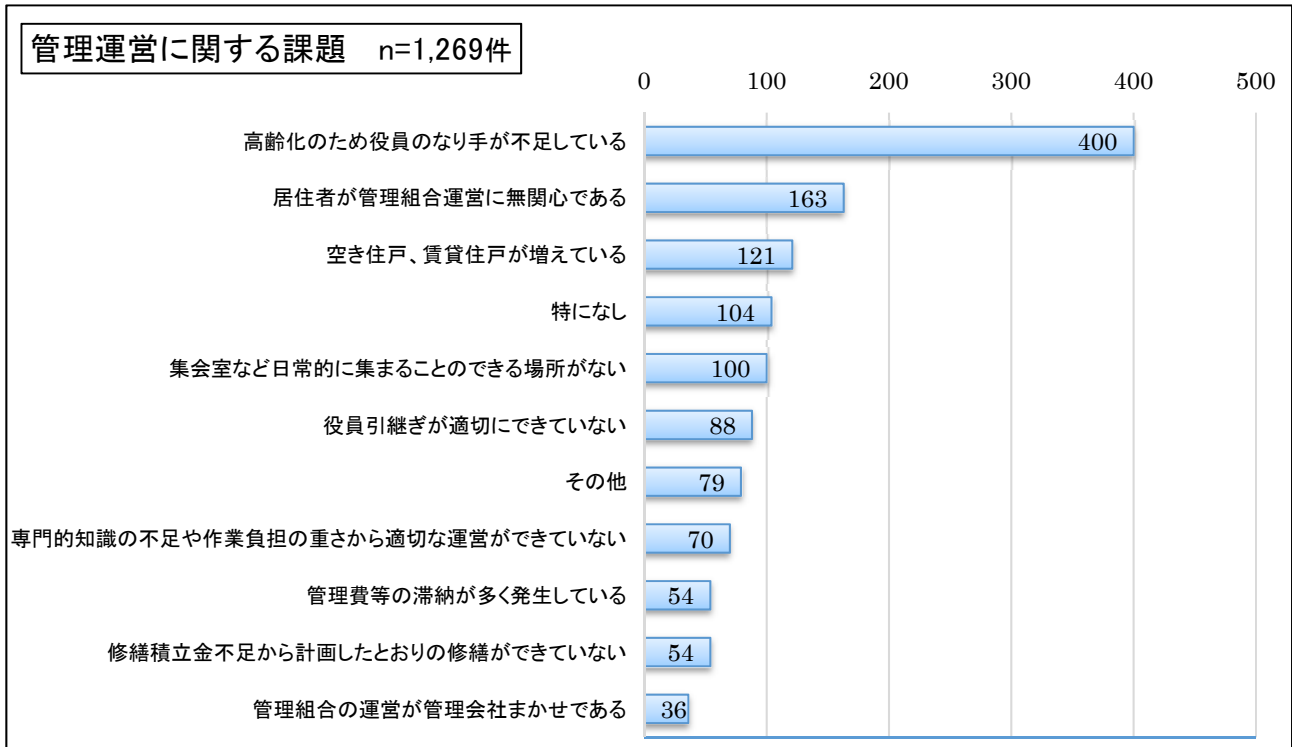
- ・ 大規模修繕工事は 97% (624 件) で実施している。
- ・ 「実施したことがない」と未回答「空白」を合わせた 3% (19 件) で大規模修繕工事が行われていないか、または行われていない可能性がある。
- ・ 「実施したことがない」3 件はいずれも 50 戸未満の小規模マンションであり、それ以外ではすべて実施されている。
- ・ 未回答「空白」の 16 件のうち、13 件が 100 戸未満である。
- ・ 棟別にみると「実施したことがない」は単棟型のみである。



【Q2 マンションの管理運営に関する課題について（必須項目）】

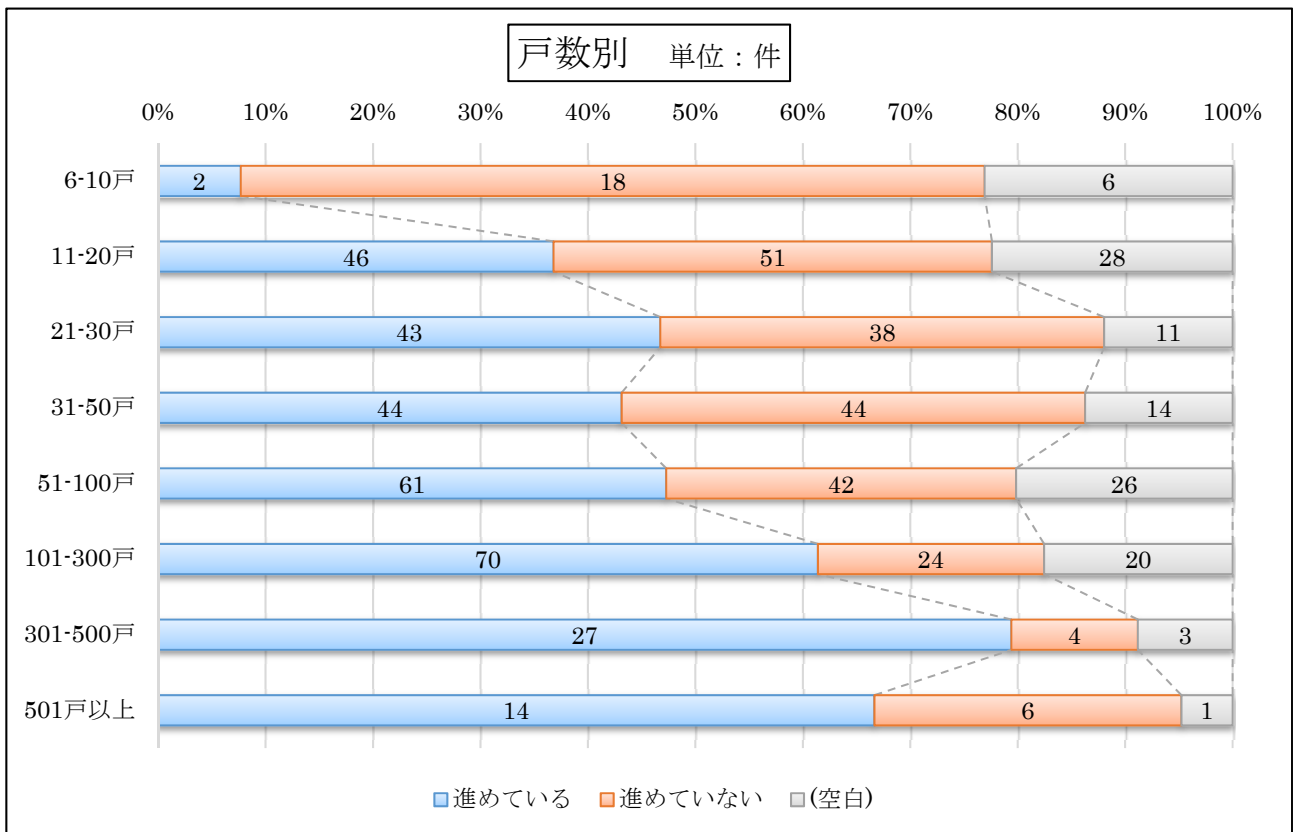
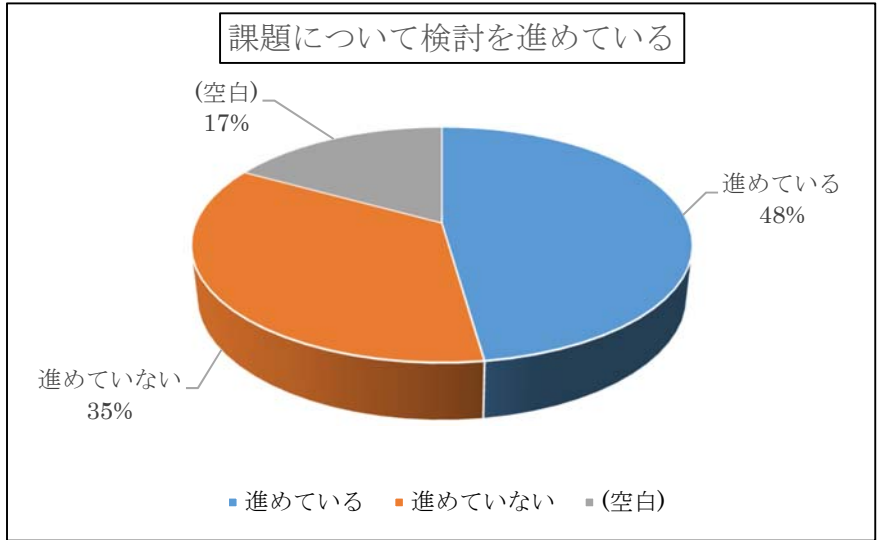
(1) 現在抱えている課題について教えてください。（複数回答）

- 抱えている課題の中で突出して多いのが「高齢化のため役員のなり手不足」の400件で、次が「居住者の無関心」の163件、「空き住戸・賃貸住戸の増加」の121件、「集会室等がない」の100件となっている。



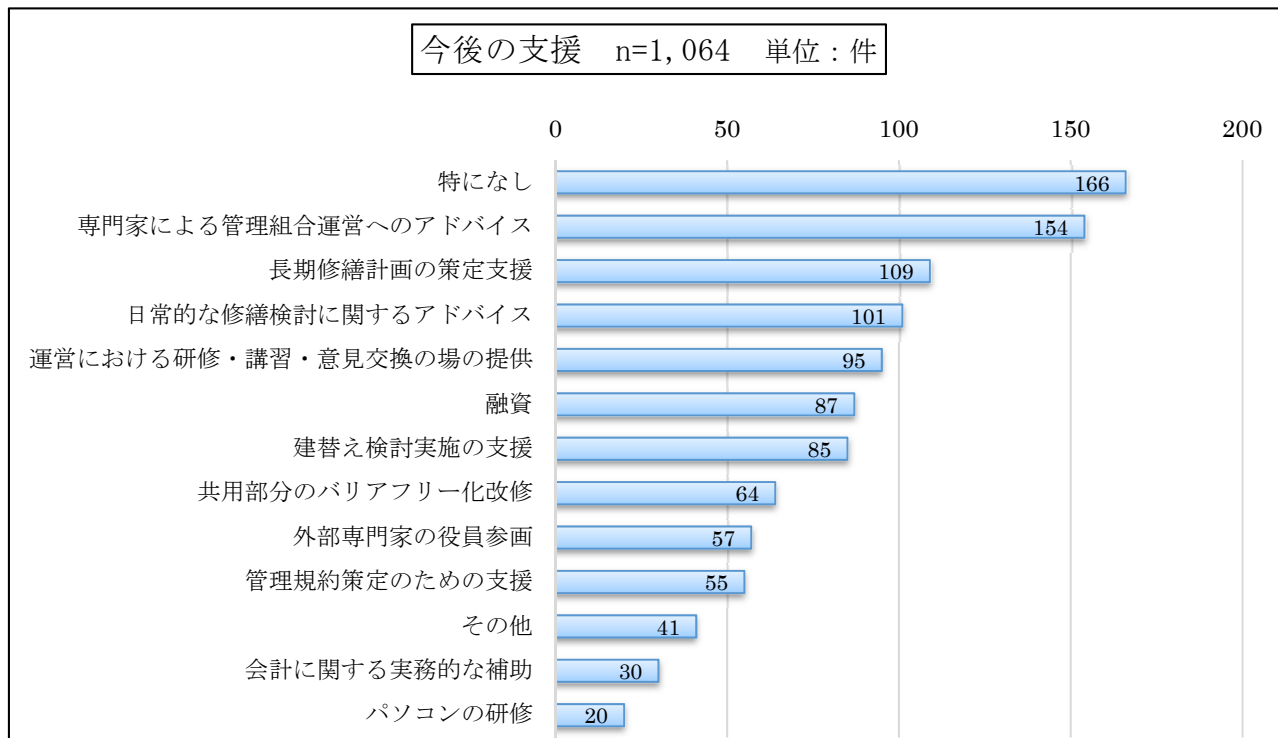
(2) 課題について取組み又は検討を進めていますか？

- ・ 課題への取り組みについては約半数の管理組合で何らかの検討を行っている。
- ・ 戸数別にみると「検討を進めている」のは100戸以上のマンションで多く、50戸以下になると少なくなる。特に10戸以下では「進めている」のは8%と少なく「進めていない」が69%となっている。



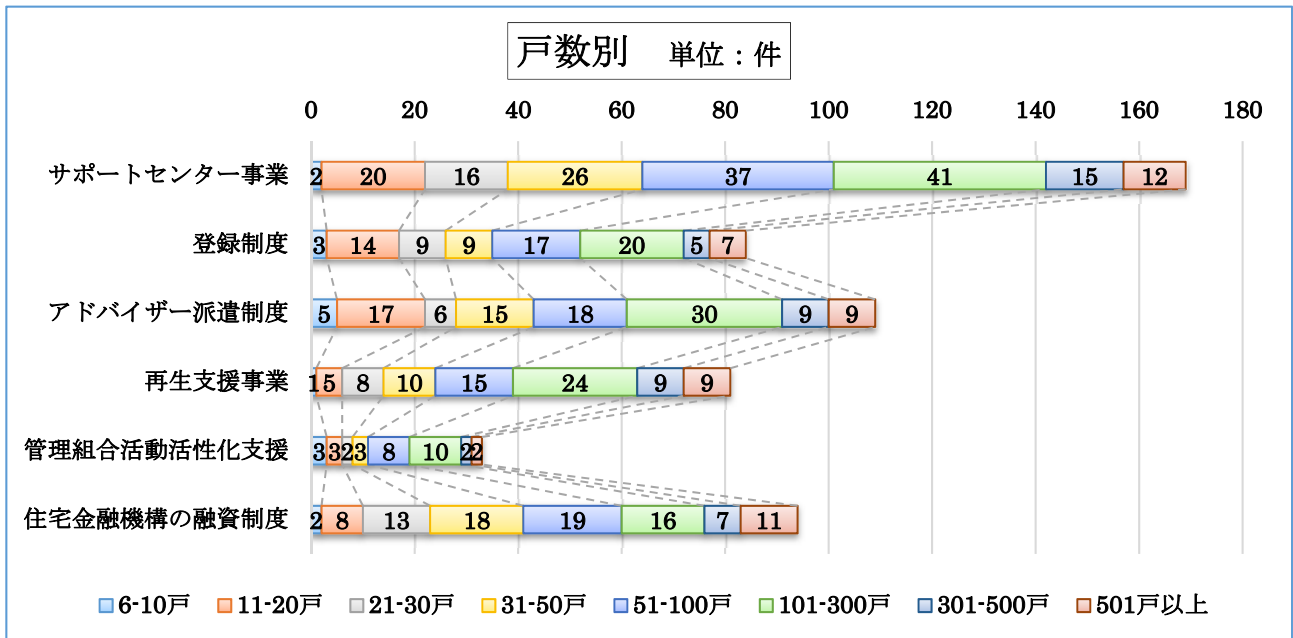
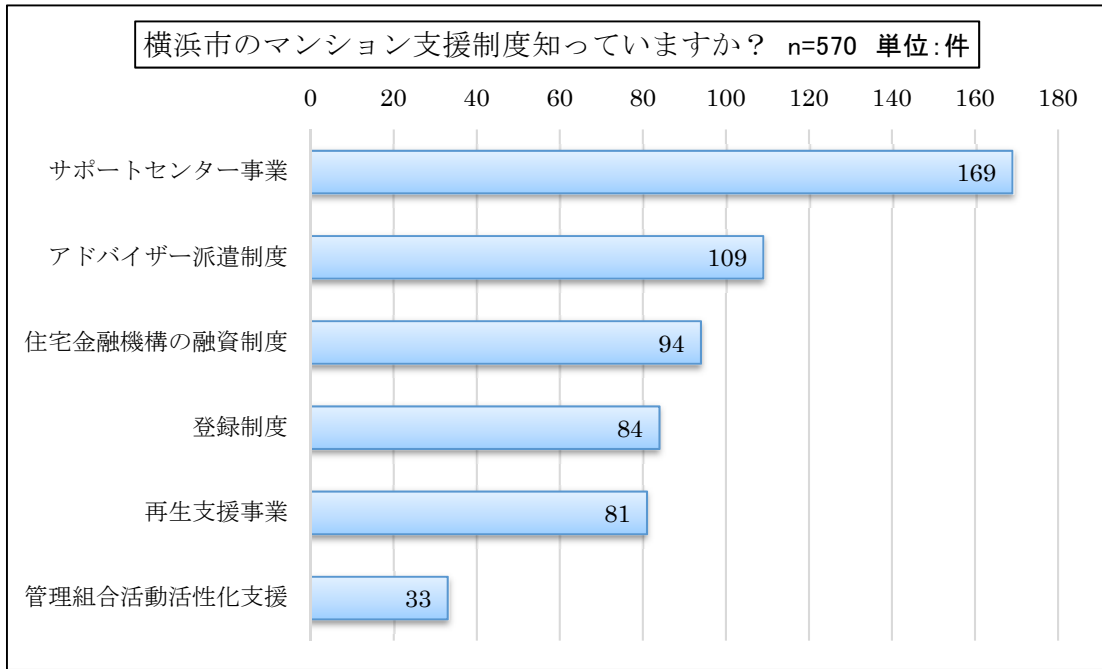
(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 解決に向けた支援については、「専門家による管理組合運営へのアドバイス」が 154 件と最も多く、具体的には「長期修繕計画の策定支援」が 109 件、「日常的修繕の検討に関するアドバイス」が 101 件となっている。



(4) 横浜市等のマンション支援制度についてご存じのものがあれば○をつけてください。

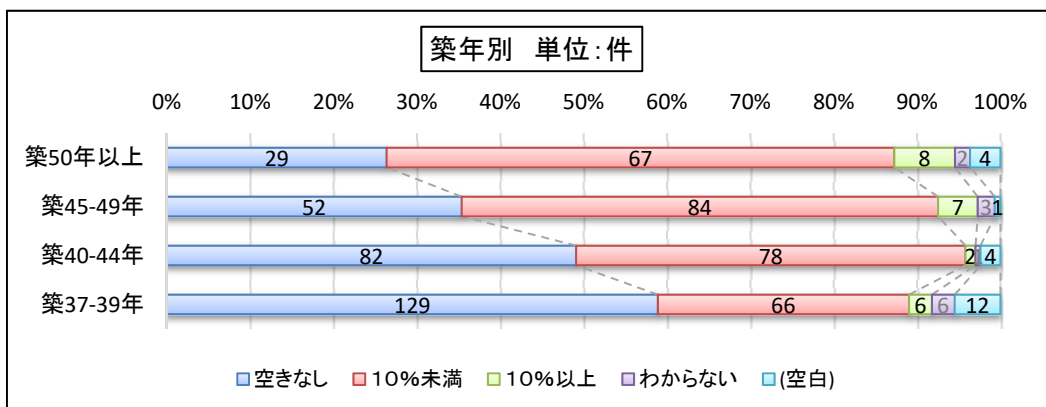
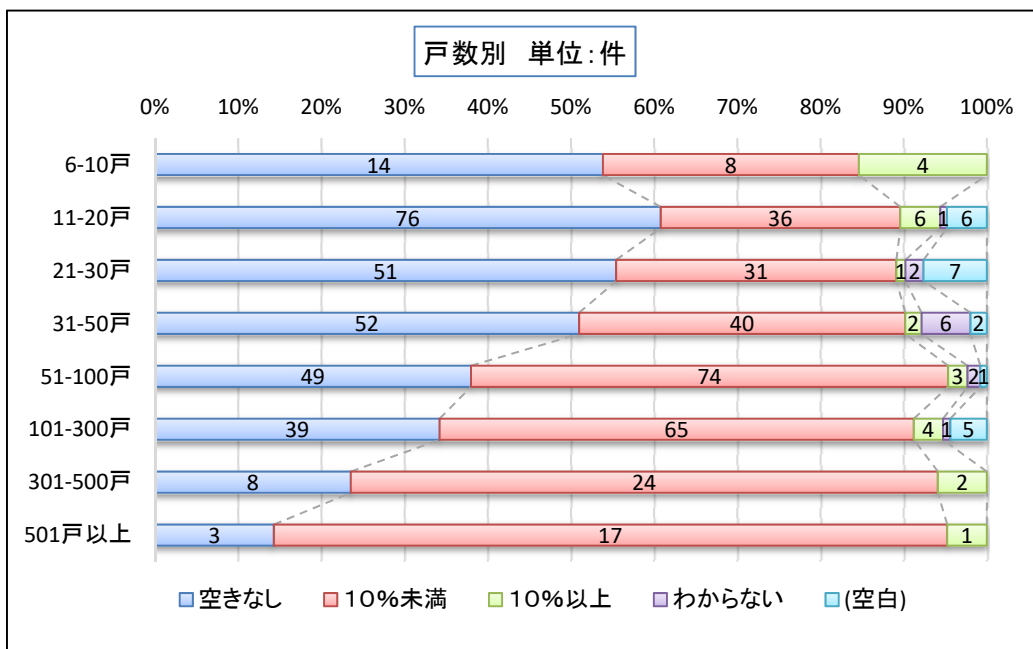
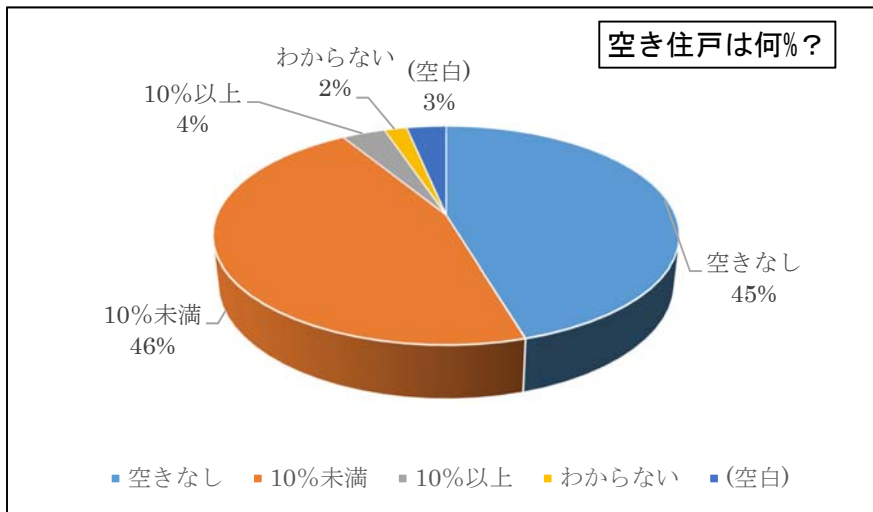
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション管理組合サポートセンター事業」が 169 件と最も多く、「マンション・アドバイザー派遣制度」109 件が続く。
- ・ 戸数別にみると「マンション管理組合サポートセンター事業」は規模の大小に関係なく認知度は高い。「マンション・アドバイザー派遣制度」も同様に広く認知されている。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします。(任意項目)】

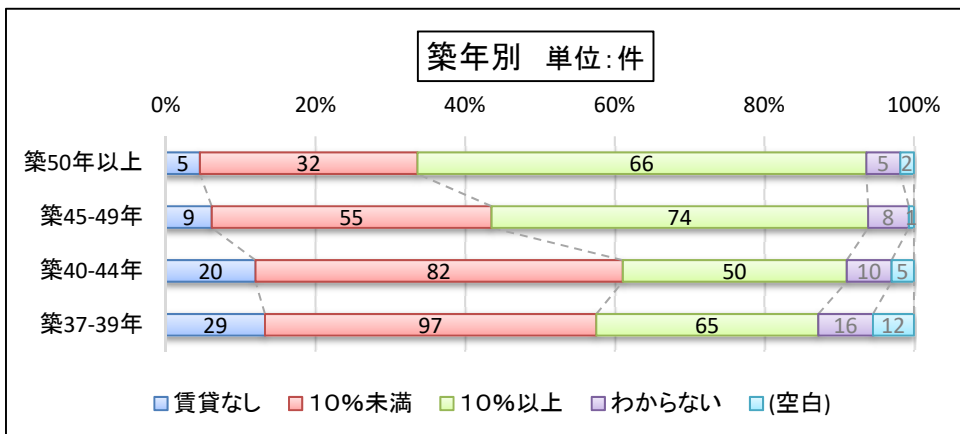
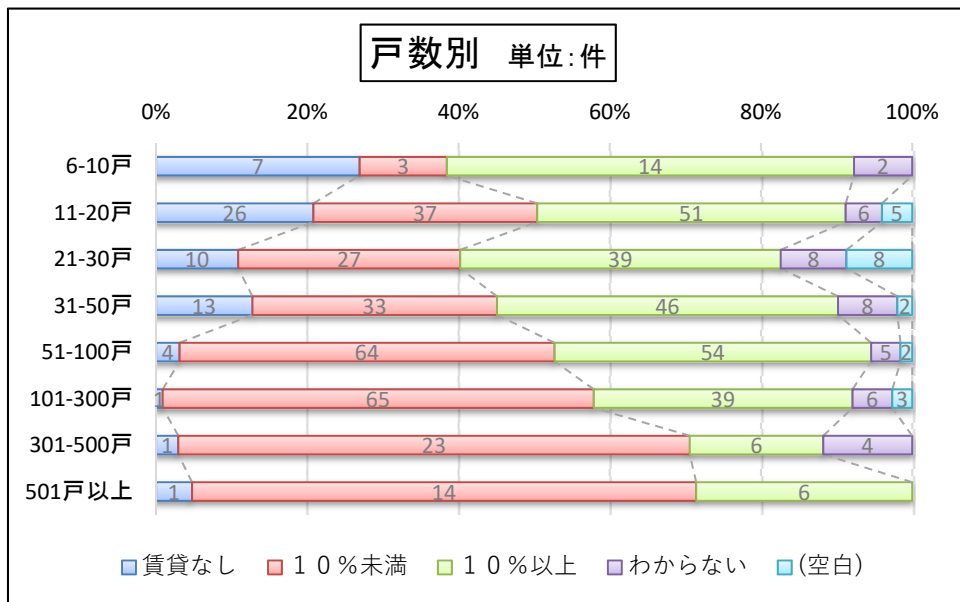
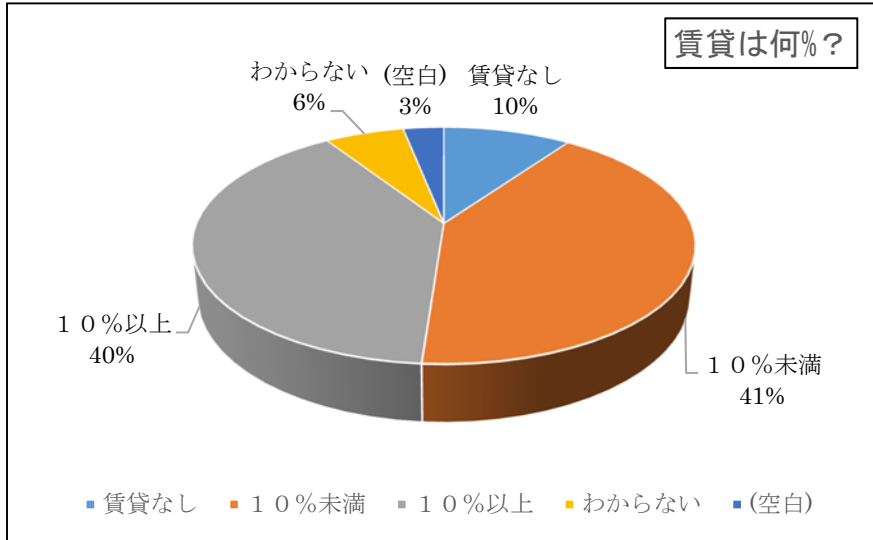
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は 45% (292 件) が「ない」と答えている。空き住戸が「ある」のうち「10%未満」が 46% (295 件)、「10%以上」が 4%、となっている。
- ・ 空き住戸はマンションの規模が大きくなるほど、また築年数が古いほど増える。



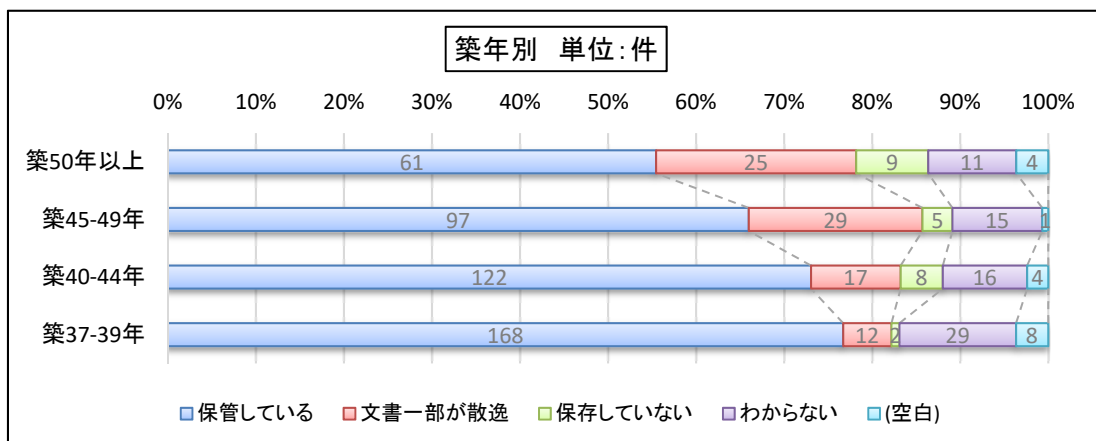
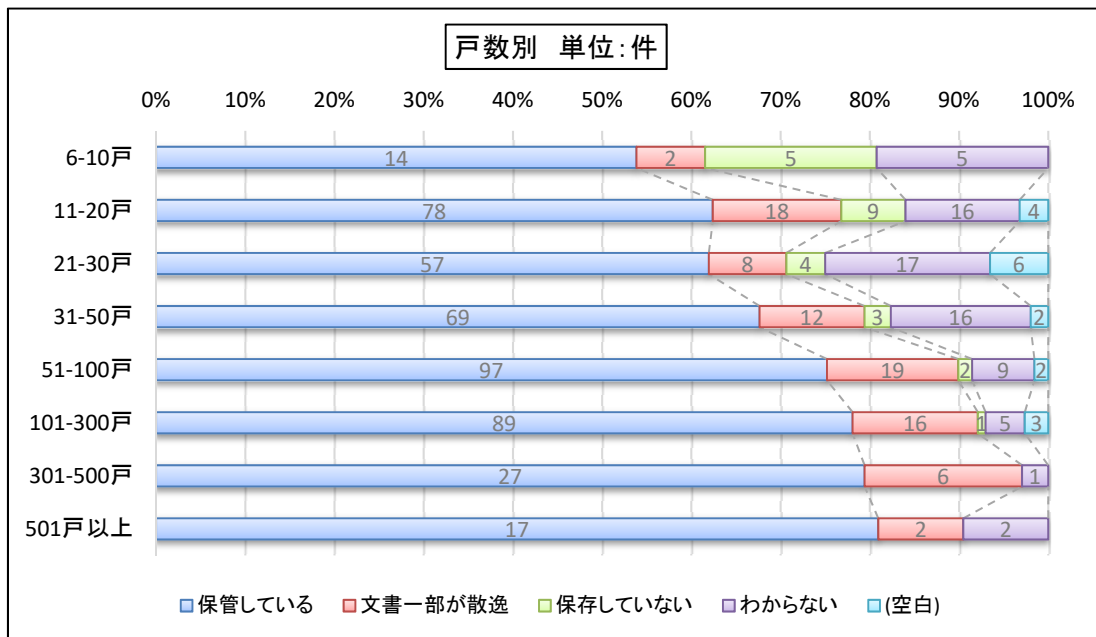
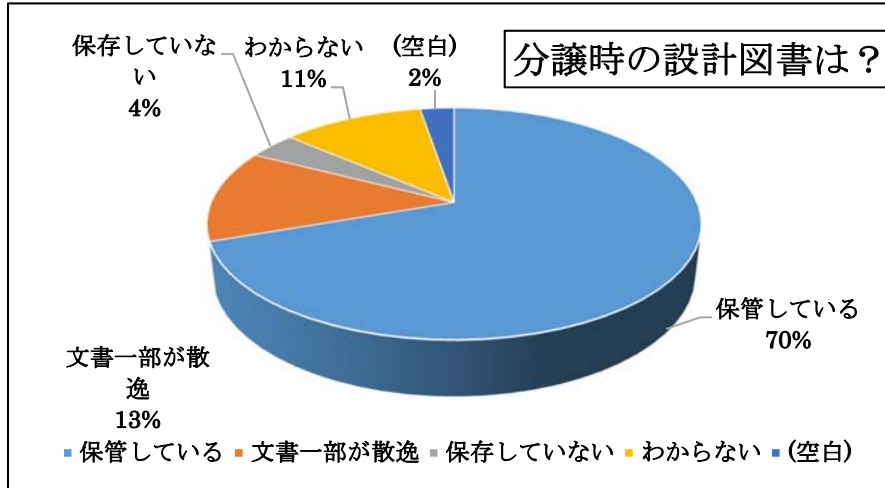
(2) 賃貸に出されている住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・賃貸については「ない」が10% (63件) であるのに、「10%未満」が41% (266件)、「10%以上」が40% (255件) と賃貸に出される住戸のあるマンションが多い。
- ・賃貸に出される住戸はマンションの規模が大きくなるほど、また築年数が古いほど増える傾向にある。



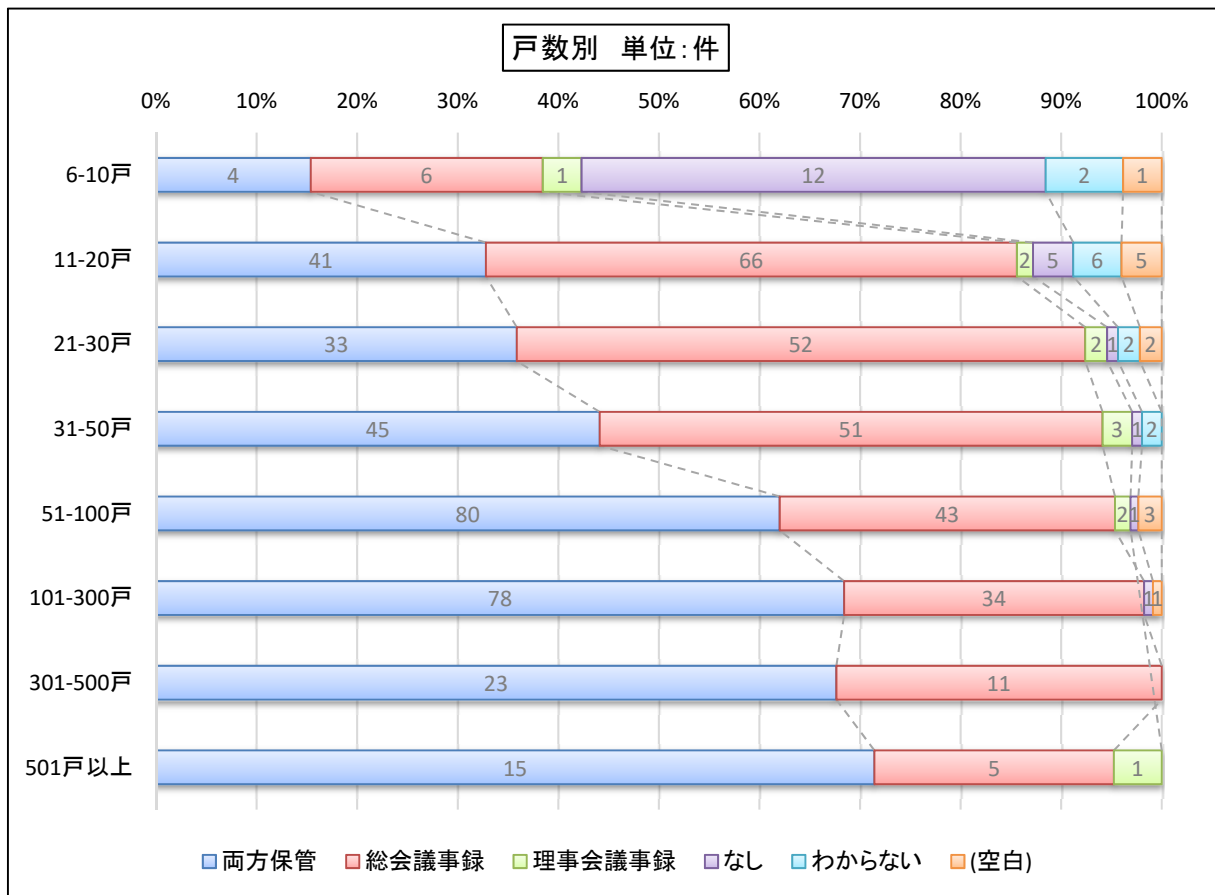
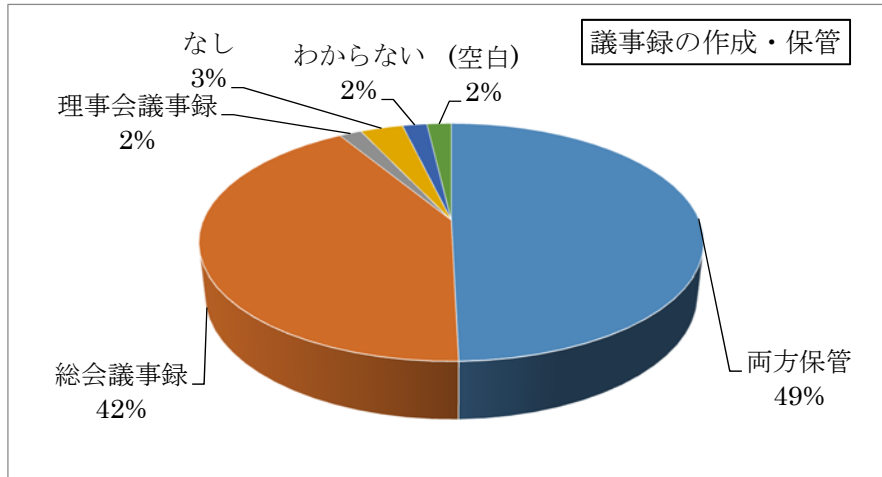
(3) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- ・分譲時の設計図書については、「保管している」が70% (448件)。一方、「一部散逸」と「保管していない」を併せると17% (107件)もある。
- ・規模が小さくなるほど、また築年数が古いほど「散逸している」「保管していない」「わからない」の回答が多くなる。



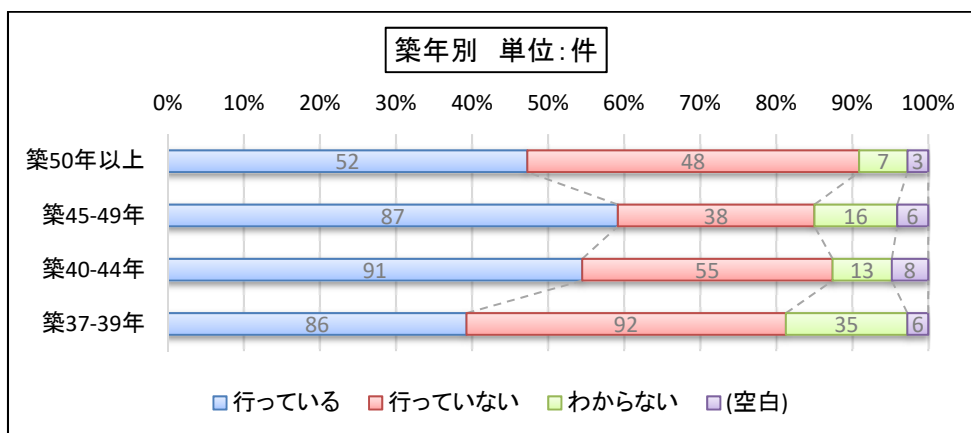
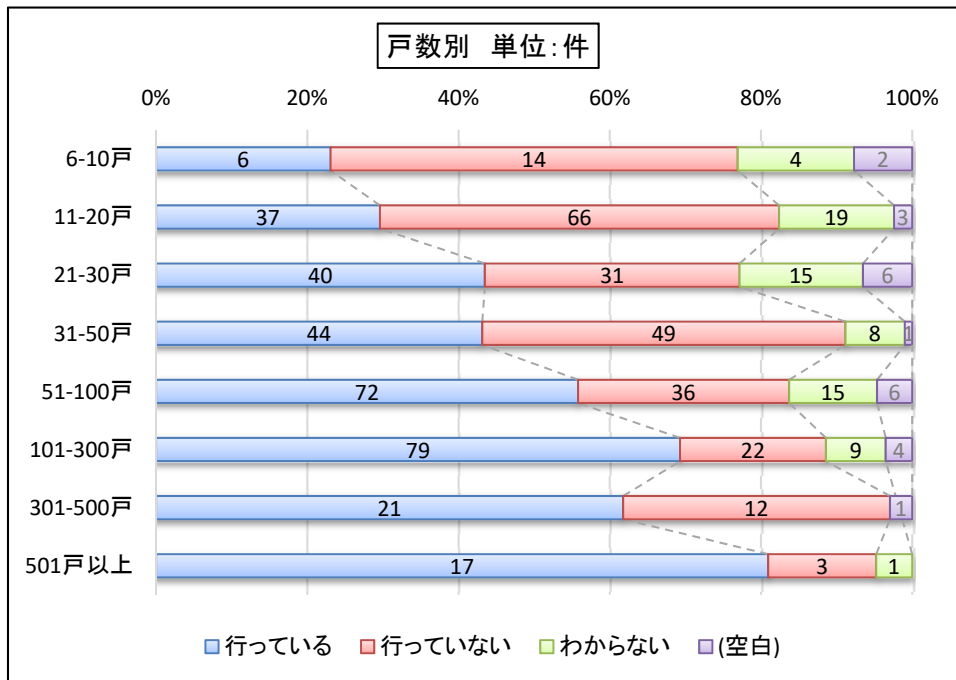
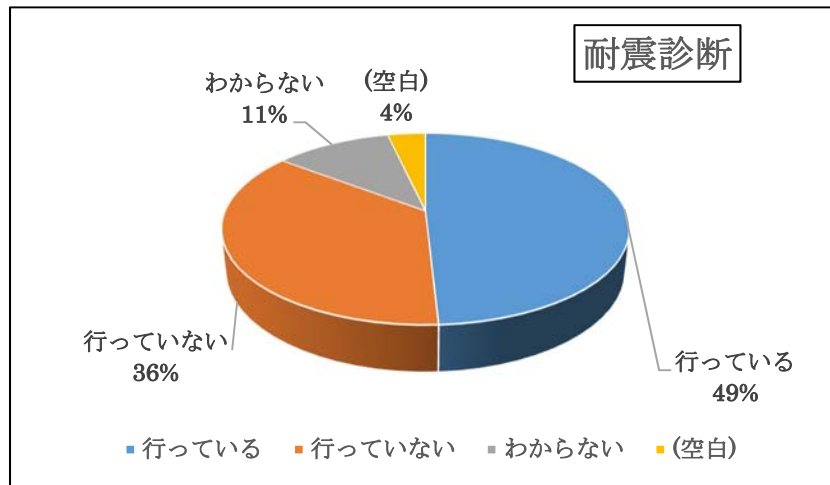
(4) 議事録は作成・保管されていますか？

・「総会議事録は作成・保管している」が91% (587件)、「理事会議事録は作成・保管している」が51% (330件) という結果であるが、「いずれも作成・保管していない」「わからない」「空白」を含めると保存してないと推測されるものが7% (45件) ある。



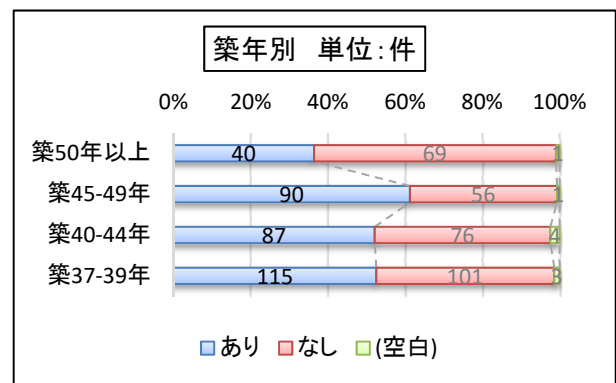
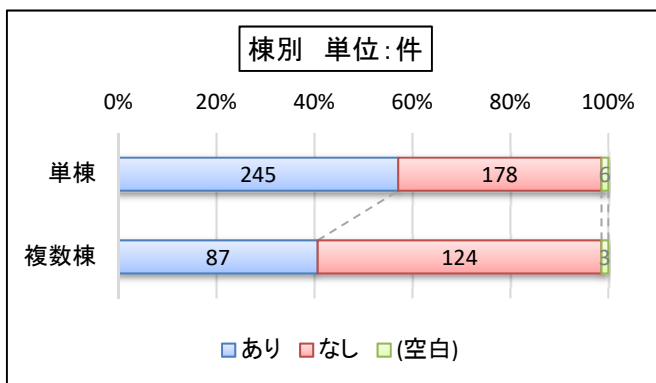
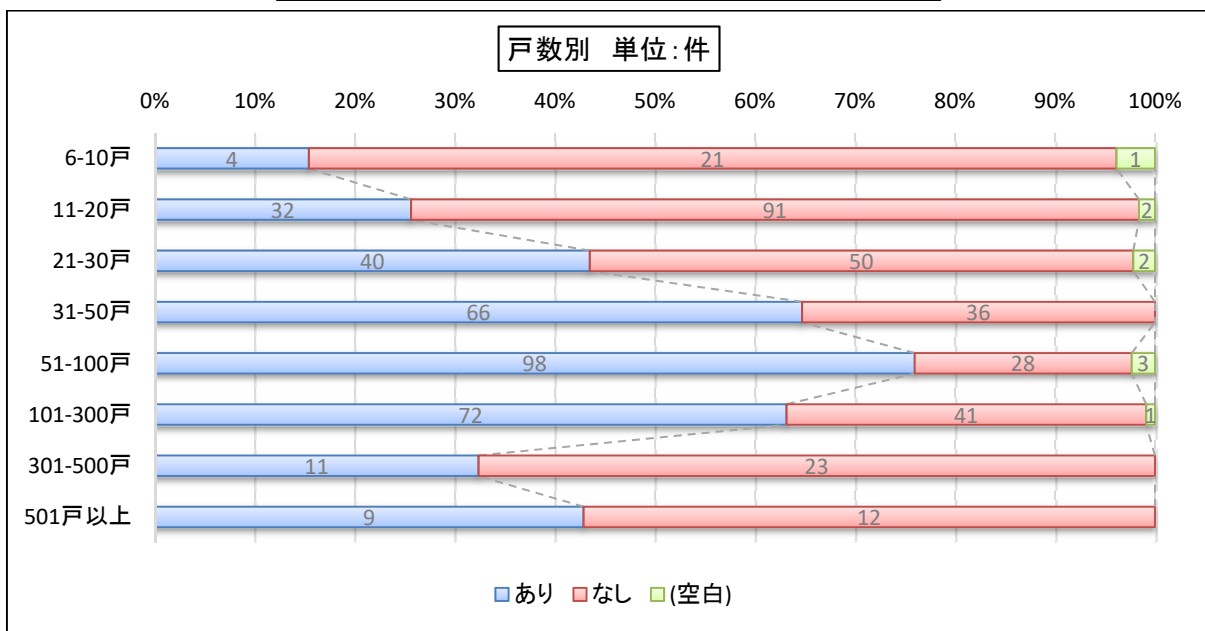
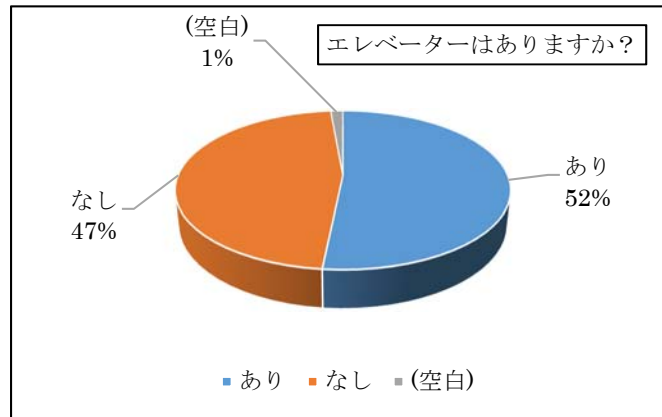
(5) 耐震診断を行っていますか？

- ・耐震診断は、49%（316 件）とほぼ半数が実施している。
- ・10 戸以下のマンションの実施率は約 20%と少ないが、101 戸以上になると 60%以上が実施している。
- ・築年別でみると、築 40 年超では約半数が耐震診断を行っている。



(6) エレベーターの有無

・エレベーターの有無は、「ある」が52% (332件)、「ない」が47% (302件) となっている。



(7) 階段等の手すりの有無

・「一部あり」を含めると 86% (556 件) のマンションで手すりが「ある」。

