

II 平成30年度マンション総合調査結果

〔概要編〕

1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

2. 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査地域 : 全国

(2) 調査実施期間 : 平成30年11月～12月

(3) 調査対象 :

- ① 管理組合向け調査 4,200 管理組合
- ② 区分所有者向け調査 8,400 区分所有者

(4) 調査方法 : ①管理組合向け調査

(一社) マンション管理業協会会員各社を通じ配布及び(公財) マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。自主管理型は約10%

②区分所有者向け調査

①のマンションについて、理事長及び1名の区分所有者/マンションを調査対象

(5) 回収状況

回収は、郵送回収及び政府統計オンライン調査総合窓口(e-survey)における回答によるもの。

	配布数	有効回収数合計	紙の調査票による回答数	オンラインでの回答数	回収率	うち、オンライン回答を選択した割合
管理組合	4,200	1,688	1,440	248	40.2%	14.7%
区分所有者	8,400	3,211	2,709	502	38.2%	15.6%

回収は政府統計オンライン調査総合窓口(e-survey)における回答及び郵送回収によるもの。

(6) 集計に当たっての留意点

本調査の一部に未記入、誤記入、判読不能等の回答があったため、それらにつ

いては「不明」とした。

また、[データ編]では、「不明」が10.0%以上の場合は、コメントにおける割合の%表示の後の()内に「不明」を除いて計算した割合を表示している。

さらに、コメントにおいて言及している回答割合等について、小数点第2位以下を四捨五入しているため、集計表の個別の数値の合算値と一致しない場合がある。

※平成30年度調査においては、次の地域別、都市圏別の集計を行っている。

- ・地域別：北海道、東北（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県）、関東（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県）、北陸・中部（新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、静岡県、岐阜県、愛知県、三重県）、近畿（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）、中国・四国（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県）、九州・沖縄（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）
- ・都市圏別（地域別の内数）：東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（愛知県）、京阪神圏（京都府、大阪府、兵庫県）

3. 調査結果概要

本調査の結果の概要は以下のとおりである。

注) 前回調査との比較は、特に記載のないものについては「不明」を含めて計算した割合で行っている。

(1) マンション居住の状況

①世帯主の年齢

「60歳代」が27.0%と最も多く、次いで「50歳代」が24.3%、「70歳代」が19.3%、「40歳代」が18.9%となっている。

前回調査と比較すると、30歳代以下は7.8%から7.1%へと減少する一方で、70歳代以上は18.9%から22.2%へと増加している。

②賃貸戸数割合

賃貸住戸がないものが11.6%、賃貸戸数割合が20%を超えるものが17.1%となっている。

前回調査と比較すると、賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合は、18.2%から17.1%へと減少している。

③空室戸数割合

空室(3ヶ月以上)がないものが47.9%、空室戸数割合が0%超~20%のものが36.1%、空室戸数割合が20%を超えるものが1.2%となっている。

前回調査と比較すると、空室がないものが45.7%から47.9%へと増加している。

④所在不明・連絡先不通の戸数割合（新規調査項目）

総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸の割合が20%超のマンションは2.2%、0%超～20%のマンションは1.7%、所在不明・連絡先不通の住戸が無いマンションは31.4%となっている。

⑤永住意識

「永住するつもりである」が62.8%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は52.4%から62.8%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.6%から17.1%と減少している。

⑥マンション購入時に考慮した項目（新規調査項目）

「駅からの距離などの交通利便性」が72.6%で最も多く、次いで「間取り」が63.7%、「日常の買い物環境」が52.8%となっている。

⑦マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮

どの程度考慮したかについては、考慮した割合は41.7%であり、考慮しなかった割合57.2%を下回っている。考慮した事項については、「優良なマンション管理業者であること」が50.0%と最も多く、次いで「管理規約の内容が妥当であること」が43.0%、「管理費及び修繕積立金の額が十分であること」が41.8%となっている。

（2）マンション管理と管理事務委託の状況

①管理規約及び細則等の作成状況

管理規約がある管理組合は98.3%であり、使用細則・協定等がある管理組合は91.0%である。定めている使用細則・協定等の種類では、「専有部分に係る使用・居住」と「駐車場」が80.1%と最も高く、次いで「ペット飼育」が72.1%、「自転車置場・バイク置場」が70.4%、「専有部分の修繕等」が66.6%、「ベランダ・バルコニー」が54.4%、「民泊」が50.8%となっている。単棟型と団地型を比較すると、団地型は単棟型に比べ、各使用細則・協定等を定めている割合が高い傾向にある。

②管理規約の改正状況

改正したことがある管理組合は88.5%である。単棟型と団地型を比較すると、改正したことがある管理組合の割合は、単棟型が88.4%、団地型が91.2%で、団地型が高くなっている。

③管理規約の認知状況

現在の管理規約は90.5%の区分所有者が認知している。

購入時に管理規約を読んだ区分所有者は84.0%である。完成時期が新しくなるほど管理規約を読んだ区分所有者の割合は高くなる傾向にある。

④マンション標準管理規約の認知状況及び準拠状況

マンション標準管理規約の平成 28 年改正および平成 29 年改正の認知状況については、「改正された標準管理規約を知っている」が 69.4%、「標準管理規約のことを知らない」が 21.5%となっている。単棟型と団地型を比較すると、「改正された標準管理規約を知っている」の割合は、単棟型が 69.3%、団地型が 74.7%で、団地型が高くなっている。

マンション標準管理規約への準拠状況については、「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が 45.9%となっている。

⑤月／戸当たり管理費

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の総額の平均は 15,956 円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。形態別では、平均は、単棟型が 16,213 円、団地型が 14,660 円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たりの管理費の額の平均は 10,862 円である。形態別では、平均は、単棟型が 10,970 円、団地型が 10,419 円となっている。

⑥会計監査の実施状況

収支決算案の監査を行っている管理組合は 95.9%である。

会計監査の実施者は、「区分所有者の監事」が 95.7%となっており、収支決算案の監査の内容は、「収支決算書案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合」が 81.1%である。

⑦管理事務の実施状況

「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が 74.1%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が 6.8%である。単棟型と団地型を比較すると、全てをマンション管理業者に委託している割合は、単棟型が 77.2%、団地型が 63.2%で、単棟型が高く、「管理組合が全ての管理事務を行っている」の割合は、単棟型が 5.0%、団地型が 15.6%で、団地型が高くなっている。

マンション管理業者の決定方法については、「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者である」が 73.1%である。

⑧マンション管理業者が提供するサービスの範囲として望ましいもの（新規調査項目）

「共用部分の管理」が 90.9%と最も多く、次いで「専有部分で発生した水回り、鍵、電気などトラブルへの緊急対応」が 66.9%となっている。

⑨管理事務を管理業者に委託することへの意向

「マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべきである」が 74.2%、「マンション管理業者に全て任せの方が良い」が 19.5%となっている。

⑩マンション標準管理委託契約書への準拠状況及び管理委託契約内容の認知状況

マンション標準管理委託契約書への準拠状況については、「概ね準拠している」が 94.6%となっており、区分所有者の管理委託契約内容の認知状況については、「だいたい知っている」が 58.5%、「よく知っている」が 16.8%で、合計 75.3%の区分所有者が知っている。

⑪管理状況全般の満足度

「非常に満足している」が 24.9%、「やや満足している」が 37.9%で、合計 62.8%の区

分所有者が現状の管理に満足しており、その理由は、「マンション管理業者が良いので」が 68.8%と最も多く、次いで「管理員が良いので」が 52.4%、「管理組合役員が熱心なので」が 34.8%となっている。

不満であると回答した理由は、「一部の居住者の協力が得られにくいので」が 48.5%と最も多く、次いで「マンション管理業者が良くないので」が 28.7%、「管理組合役員が不慣れなので」が 26.3%、「管理組合が機能していないので」が 15.2%となっている。

(3) 建物・設備の維持管理の状況

①長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は 90.9%となっており、前回調査の 89.0%から増加している。

②長期修繕計画の計画期間

「30年以上」が 60.0%と最も多く、次いで「25～29年」が 12.7%であり、完成年次が新しくなるほど計画期間が長くなる傾向にある。計画期間 30年以上の割合は、単棟型で 63.4%、団地型で 46.4%となっており、計画期間は単棟型のほうが長くなっている。

③長期修繕計画の見直し時期（新規調査項目）

長期修繕計画の見直し時期は、「5年毎を目安に定期的に見直している」が 56.3%、「修繕工事実施直前に見直しを行っている」が 12.5%、「修繕工事実施直後に見直しを行っている」が 10.1%となっている。一方、見直しを行っていないマンションの割合は 5.7%となっている。

④月／戸当たり修繕積立金

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たり修繕積立金の総額の平均は 12,268 円である。形態別では、平均は、単棟型が 11,875 円、団地型 14,094 円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たり修繕積立金の額の平均は 11,243 円である。形態別では、平均は、単棟型が 11,060 円、団地型が 12,152 円となっている。

⑤修繕積立金の額の決定方法

「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が 72.5%と最も多くなっている。

計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は 53.6%である。単棟型と団地型を比較すると、単棟型が 55.7%、団地型が 47.6%で、単棟型が高くなっている。

過去 5 年以内に新築したマンションで、計画期間 30 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は 43.3%となっている。

⑥現在の修繕積立金の積立方式（新規調査項目）

現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が 41.4%、段階増額積立方式が 43.4%となっている。完成年次別にみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多い。

⑦修繕積立金の積立状況（新規調査項目）

計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが34.8%となっており、不足がある割合が20%超のマンションが15.5%になっている。

⑧大規模な計画修繕工事の実施状況

大規模な計画修繕工事の際に行った工事項目の実施割合は、「外壁塗装工事」が88.0%と最も多く、次いで「鉄部塗装工事」が77.5%、「屋上防水工事」が73.2%、「床防水工事」が61.1%となっている。

⑨耐震診断・耐震改修の実施状況

旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行ったマンションは34.0%となっており、そのうち「耐震性があると判断された」割合は40.8%であった。また、「耐震性がないと判断された」マンションのうち、「耐震改修を実施する予定はない」割合は38.1%であった。

⑩マンションの老朽化問題についての対策

マンションの老朽化問題についての対策の議論を行い、建替え等又は修繕・改修の方向性が出た管理組合は21.9%となっている。一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は16.6%、議論を行っていない管理組合の割合は56.3%であった。

⑪耐震性についての考え

50.9%の区分所有者が不安があるとしており、このうち「地震の不安はあるが、今のままで仕方ない」の割合が全体の23.4%、「大規模な地震の場合は被害を受けると思うので不安だ」が17.1%、「耐震性が確保されているかわからないので不安だ」が10.4%となっている。

⑫建替えの必要性について

区分所有者の建替えの必要性に対する考えについては、「建替えが必要である」が3.2%となっている。一方、「修繕工事又は改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない」が35.2%、「今のところ建替えは必要ない」が60.2%となっている。

（４）管理組合運営等の状況

①管理者の選任

管理者の選任状況は、87.6%が区分所有者の管理組合の代表者（理事長）であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.4%となっている。

②総会への出席状況

直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の概ねの出席割合の平均は82.1%である。

一方、直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を除く）の出席割合の平均は32.9%であり、総戸数規模が大きくなるほど低くなっており、単棟型と団地型

を比較すると、単棟型が34.0%、団地型が27.8%で、単棟型が高くなっている。

③総会議事録の広報及び閲覧

92.2%の管理組合が総会議事録の広報を行っており、広報の方法は、「各戸配布」が85.1%と最も多く、次いで「掲示板」が23.6%となっている。

総会議事録の閲覧方法については、「理事会（理事長）が指定した場所と時間に閲覧できる」が50.7%、「いつでも閲覧できる」が36.9%で、合計87.6%の管理組合が閲覧できる体制にある。

④役員の選任方法及び任期

管理規約において選任できる役員の範囲については、「居住の組合員」が97.1%、「居住組合員の同居親族」が25.0%、「居住していない組合員」が21.4%、「賃借人」が3.0%となっている。

役員の任期については、「1年」が57.0%と最も多く、次いで「2年」が36.7%となっている。総戸数規模が大きくなるほど、「1年」の割合が低くなり、「2年」の割合が高くなる傾向にある。

役員の改選人数については、「全員同時期に改選」が62.3%、「半数ごとの改選」が25.9%となっている。総戸数規模が大きくなるほど「全員同時期に改選」の割合が低くなり、「半数ごとの改選」の割合が高くなる傾向にある。

役員の選任方法については、「順番」が75.2%、「立候補」が32.9%となっている。

⑤役員報酬の支払い状況

「報酬は支払っていない」が73.3%で最も多く、次いで「役員全員に報酬を支払っている」が23.1%となっている。「報酬は支払っていない」の割合は、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にあり、また、総戸数規模が大きくなるほど低くなっている。

各役員一律の場合の役員の報酬額平均は約3,900円/月である。役員報酬が役員一律でない場合の報酬額平均は、理事長が約9,500円/月、理事が約3,900円/月、監事が約3,200円/月である。

⑥理事長を引き受ける際の妥当な報酬月額（新規調査項目）

「報酬は不要」が63.5%で最も多く、次いで「1万円未満」が17.1%となっている。

完成年次別では、完成時期が新しくなるほど「報酬は不要」の割合が高くなる傾向にある。

⑦理事会の開催状況

「月に1回程度開催している」が36.5%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が25.4%となっている。

「月に1回程度開催している」の割合は、完成年次が古くなるほど、また、総戸数規模が大きくなるほど高くなる傾向にある。単棟型と団地型を比較すると、「月に1回程度開催している」の割合は、単棟型が29.2%、団地型が72.3%で、団地型が高くなっている。

⑧専門委員会の設置状況

「設置している」が27.3%、「設置していない」が70.5%であり、総戸数規模が大きくなるほど設置している割合が高くなっている。

設置している専門委員会の種類については、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が85.2%と最も多く、次いで「防災に関する委員会」が20.0%、「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が14.8%となっている。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各専門委員会の設置率が高い傾向にある。

⑨組合員名簿等の作成及び閲覧状況

「組合員名簿及び居住者名簿がある」が77.3%で最も多くなっている。一方、「いずれもない」は6.6%であり、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にある。

組合員名簿の閲覧については、「閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる」が39.3%、「請求があれば閲覧できる」が19.4%、「配布しているので閲覧の必要がない」が4.9%で、合計63.6%の管理組合において組合員名簿を確認できる体制にある。一方、閲覧を認めていない管理組合は32.6%である。

管理組合が個人情報取扱事業者に位置づけられたことの認知については、「知っており、必要な措置は実施済み」が57.3%、「知らない」が15.0%となっている。

⑩大規模災害への対応状況

「定期的に防災訓練を実施している」が44.1%で最も多く、次いで「災害時の避難場所を周知している」が30.3%となっている。総戸数規模が大きくなるほど何らかの対応策を実施している割合が高くなる傾向にある。

⑪専門家の活用状況

専門家を活用しているマンションは41.8%であり、活用した専門家の種類については、「建築士」が15.6%と最も多く、次いで「弁護士」が15.2%、「マンション管理士」が13.0%となっている。

専門家の活用内容については、「単発のコンサルティング業務」が61.2%（不明を除くと76.9%）と最も多く、次いで「顧問契約」が20.4%（不明を除くと25.6%）、「管理者・理事長への就任」が3.1%（不明を除くと3.9%）となっている。

⑫外部役員を選任する意向・理由（新規調査項目）

外部役員を選任意向は、検討している又は将来必要となれば検討したい意向をもつマンションが28.3%となった。検討理由は、区分所有者の高齢化が37.6%と最も多く、次いで役員のなり手不足が36.5%となった。

⑬トラブル（過去1年間）の発生状況

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が31.1%、「費用負担に係るもの」が25.5%となっている。一方、「特にトラブルは発生していない」が23.2%である。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各トラブルの発生率が高くなっている。

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の具体的内容については、「生活音」が38.0%

と最も多く、次いで「違法駐車」が19.0%、「ペット飼育」が18.1%となっている。「建物の不具合に係るもの」のトラブルの具体的内容については、「水漏れ」が18.7%と最も多く、次いで「雨漏り」が10.1%となっている。「費用負担に係るもの」のトラブルの具体的内容は、「管理費等の滞納」が23.9%となっている。

⑭管理費等の滞納状況

管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸があるマンションは24.8%である。また、完成年次別では、築年数が古いマンションの方が割合が高くなる傾向である。

⑮トラブルの処理方法

「管理組合内で話し合った」が58.9%と最も多く、次いで「マンション管理業者に相談した」が46.5%、「当事者間で話し合った」が19.4%となっている。

⑯管理に関して取り組むべき課題

「防災対策」が33.6%と最も多く、次いで「長期修繕計画の作成又は見直し」が32.0%、「修繕積立金の積立金額の見直し」が28.9%となっている。取得時期が古くなるほど「管理規約の作成又は見直し」、「マンション内の交流」、「マンション周辺地域との関係づくり」の割合が高くなる傾向にある。

⑰マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先

「マンション管理業者」が73.5%と最も多く、次いで「理事長（又は理事）」が46.2%、「他の居住者」が26.8%と身近な相談先の割合が高くなっている。

⑱管理組合運営における将来への不安

「区分所有者の高齢化」が53.1%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が44.3%、「修繕積立金の不足」が31.2%、「大規模修繕工事の実施」が27.8%となっている。