

・平成30年度マンション総合調査結果からみた
マンションの居住と管理の現状

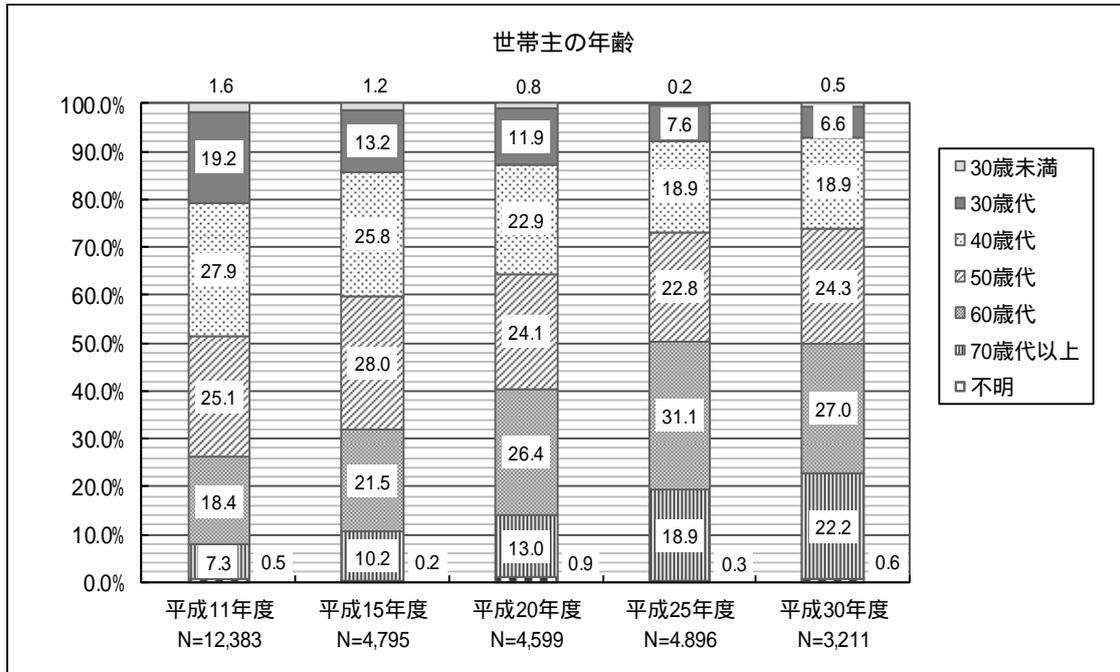
平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状

注) [] は調査結果の該当表番号を記している。
 [管] は管理組合向け調査、[区] は区分所有者向け調査を表す。

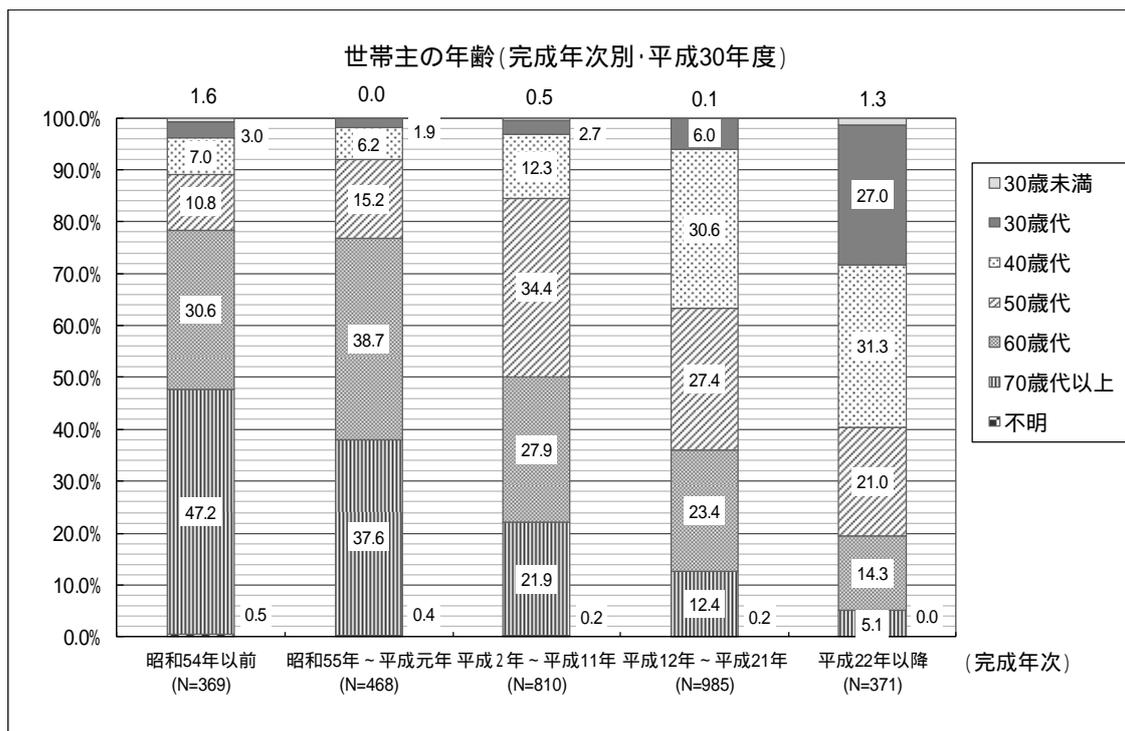
1. マンション居住の状況

(1) 世帯主の年齢 [区1]

平成25年度と平成30年度を比較すると、70歳以上の割合が増加する一方、30歳以下の割合が減少している。平成11年度から平成30年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。

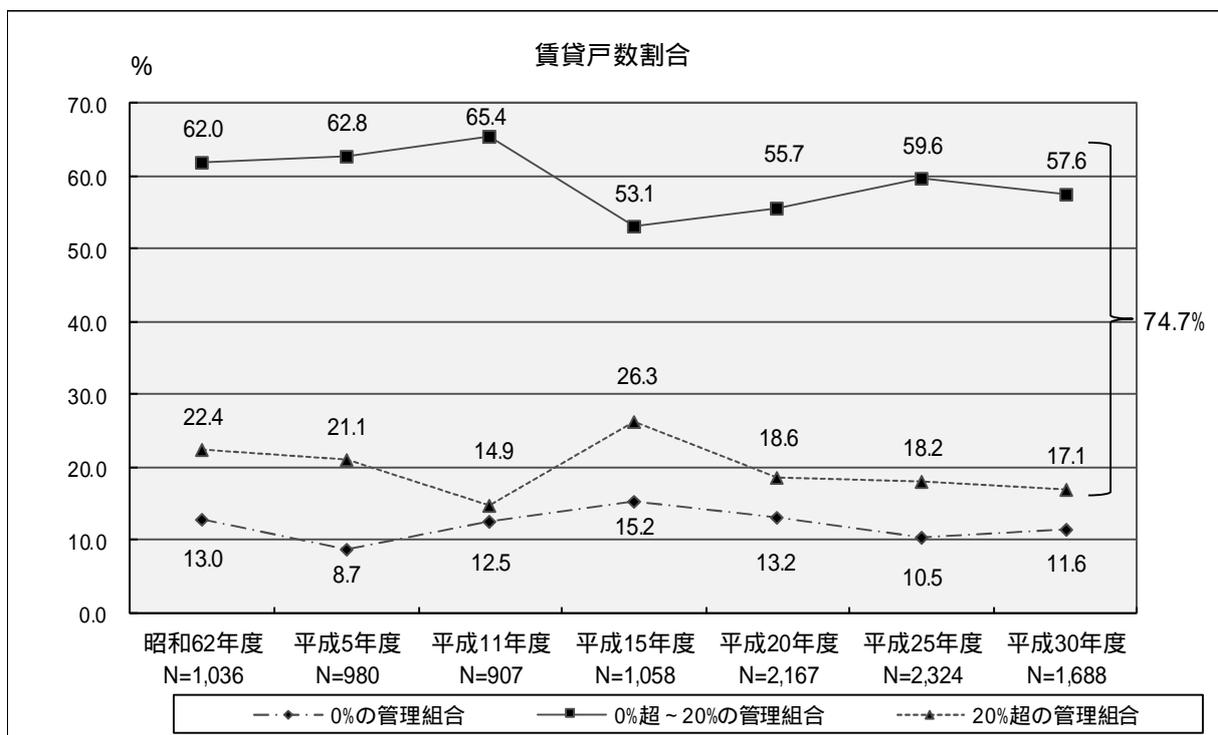


平成30年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなっており、昭和54年以前のマンションにおける70歳以上の割合は47.2%となっている。

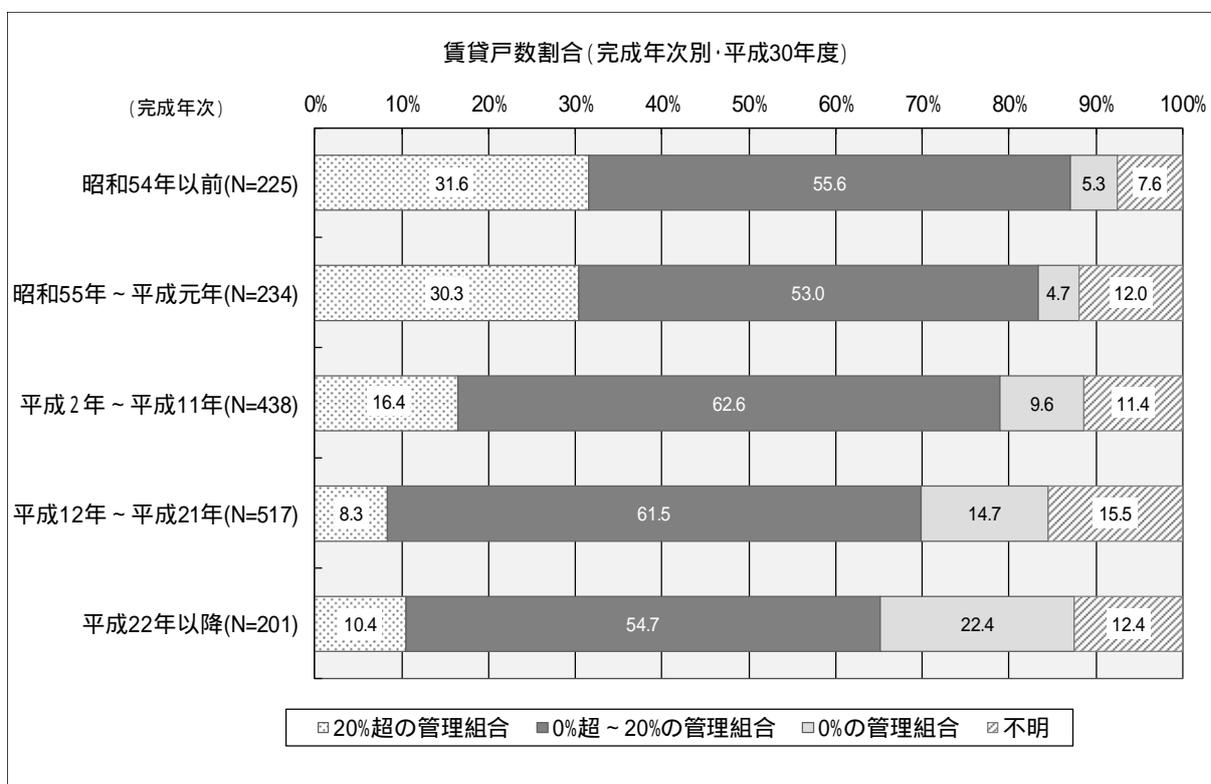


(2) 賃貸戸数割合(管2)

平成25年度と平成30年度を比較すると、賃貸住戸のあるマンションの割合は減少しており、74.7%となっている。そのうち、戸数割合が0%超～20%のマンションの割合は57.6%、20%超のマンションの割合は17.1%となっており、いずれも減少している。

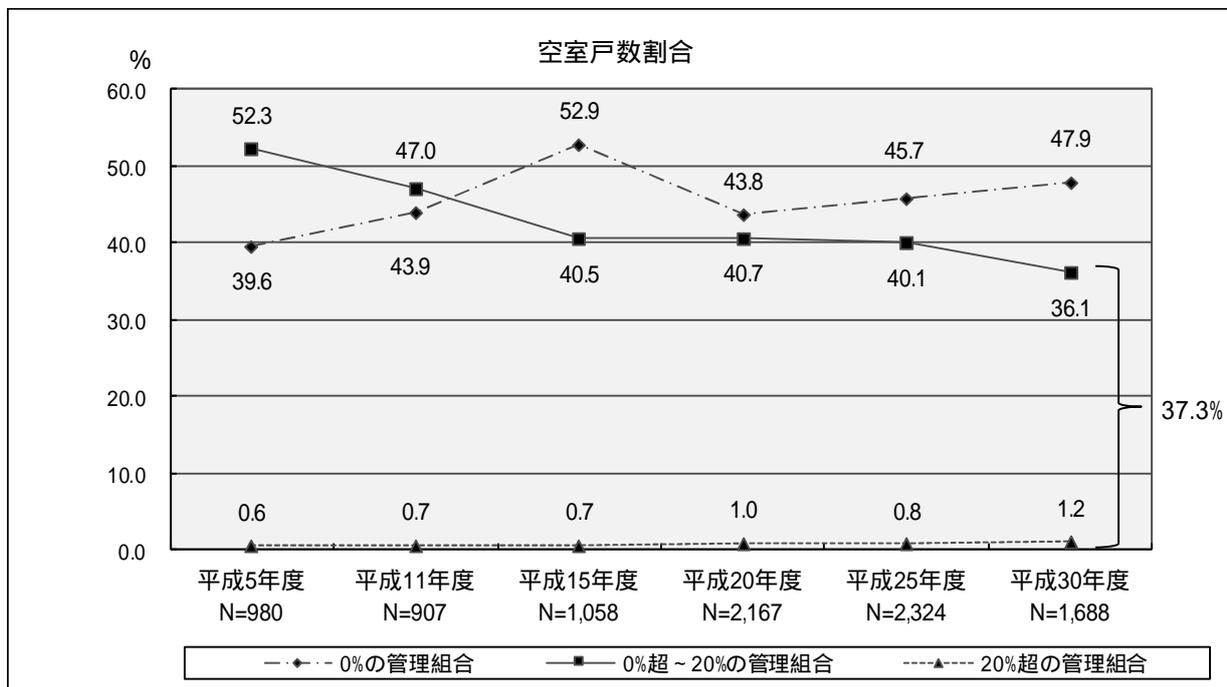


平成30年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど賃貸戸数割合が20%超のマンションの割合が高くなる傾向がある。

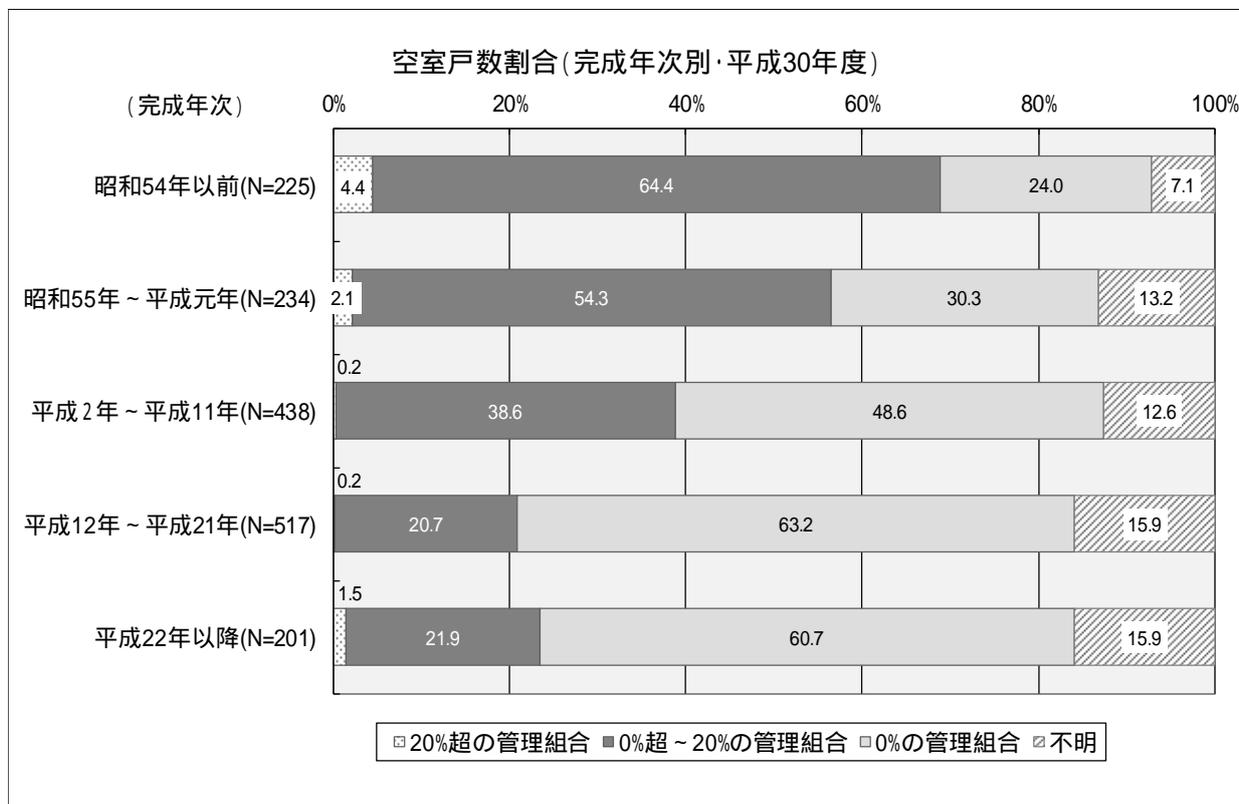


(3)空室戸数割合(管2)

平成25年度と平成30年度を比較すると、空室があるマンションの割合は減少しており、37.3%となっている。そのうち、空室戸数割合0%超～20%のマンションの割合は36.1%に減少した一方、空室戸数割合が20%超のマンションは1.2%へ増加している。



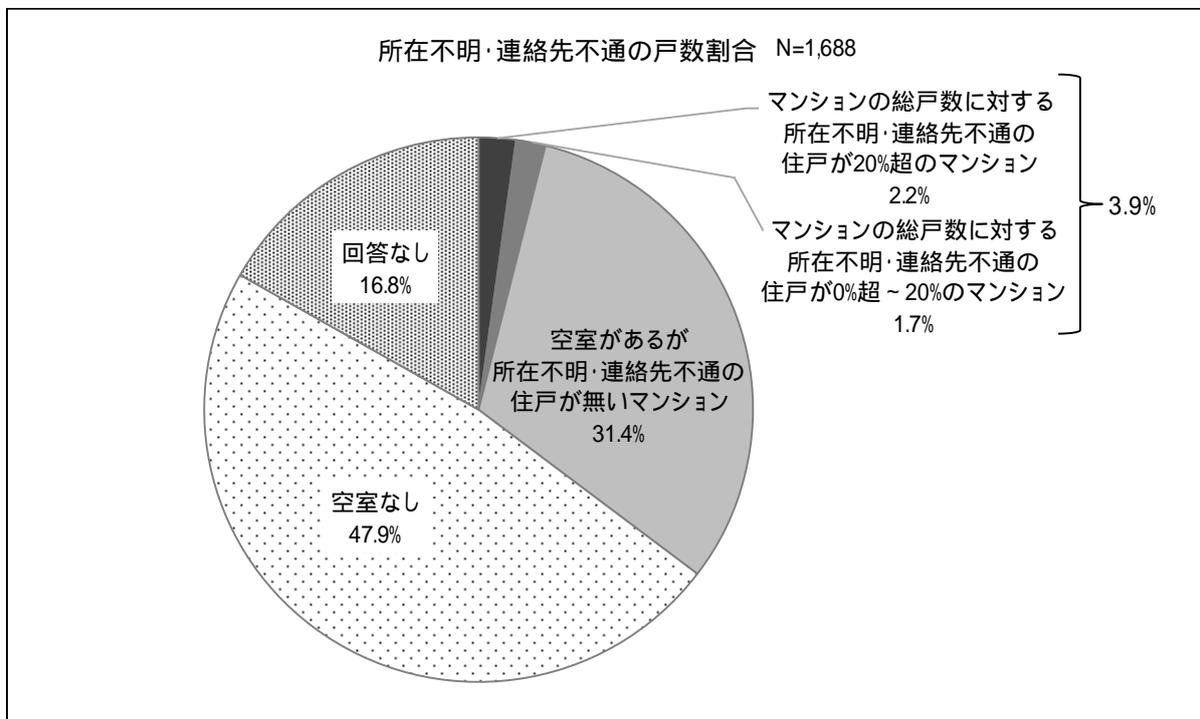
平成30年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど空室があるマンションの割合が高くなる傾向がある。



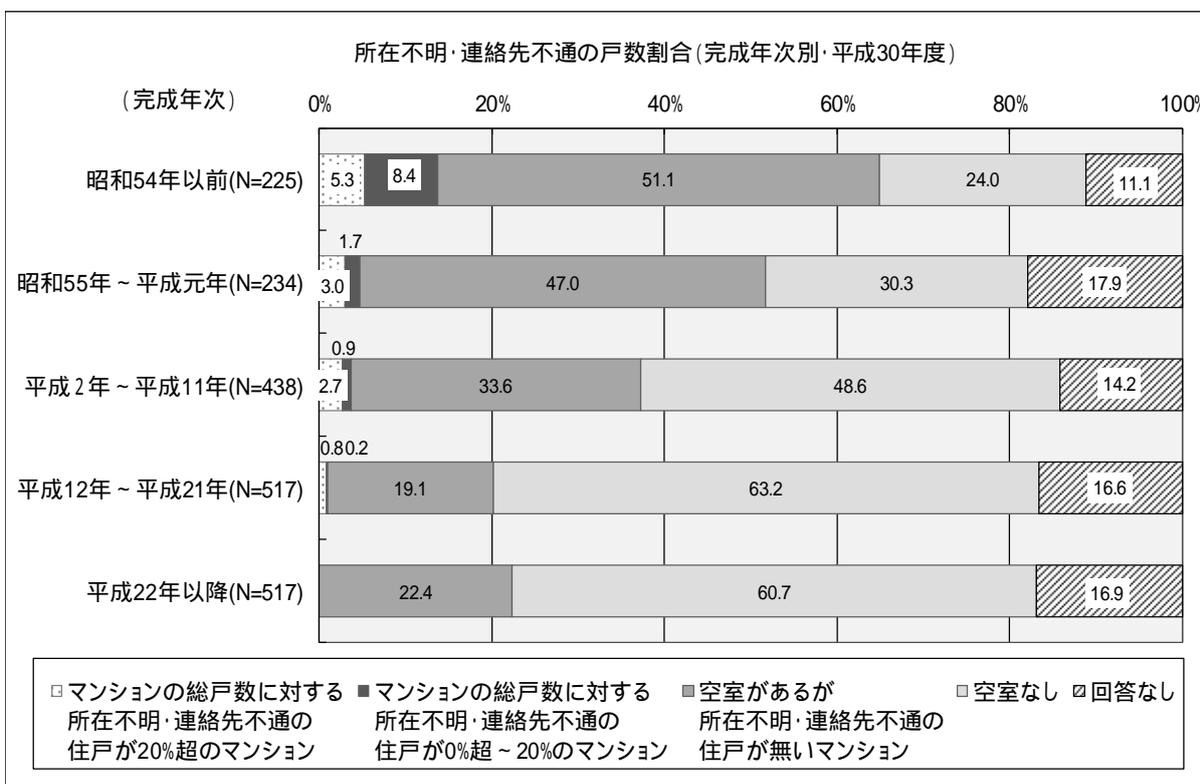
(4) 所在不明・連絡先不通の戸数割合(管2、管2)(新規調査項目)

所在不明・連絡先不通とは、組員(区分所有者)名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡が見つからないもの

所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は3.9%となっており、そのうち当該マンションの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%となっている。

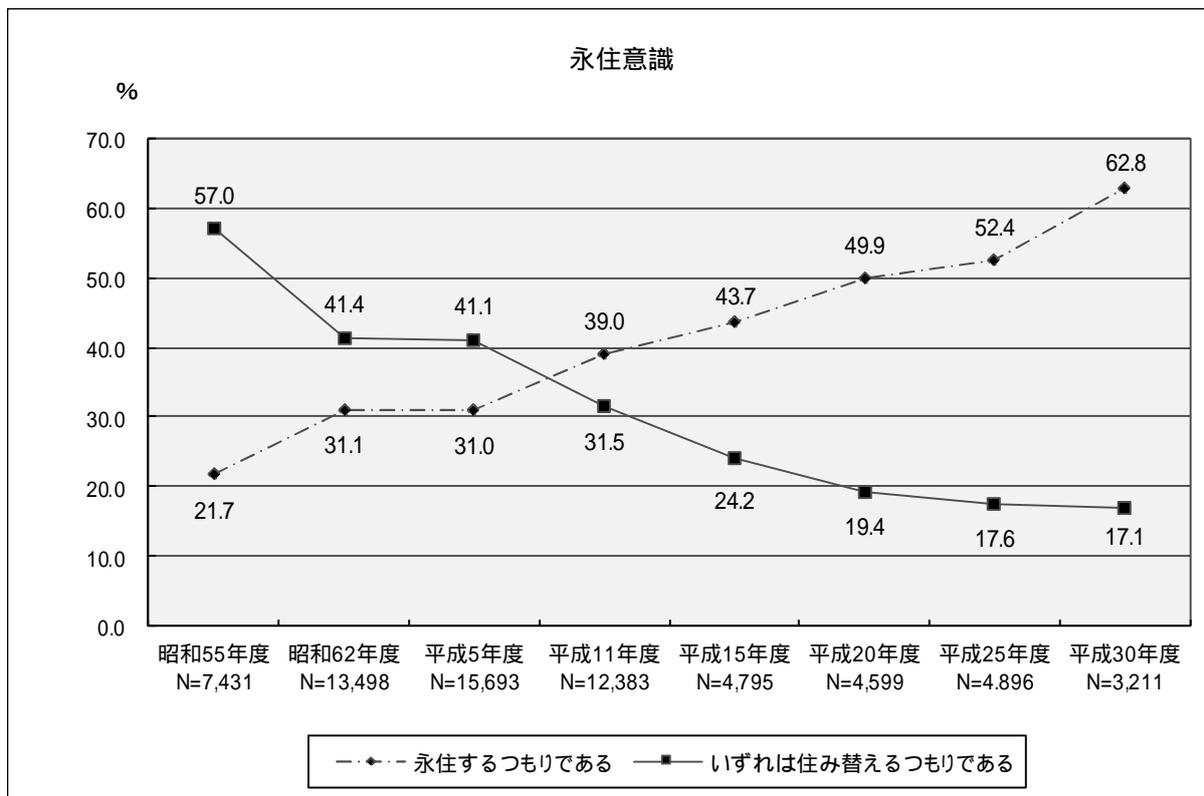


平成30年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど所在不明・連絡先不通の住戸があるマンションの割合が高くなる傾向がある。



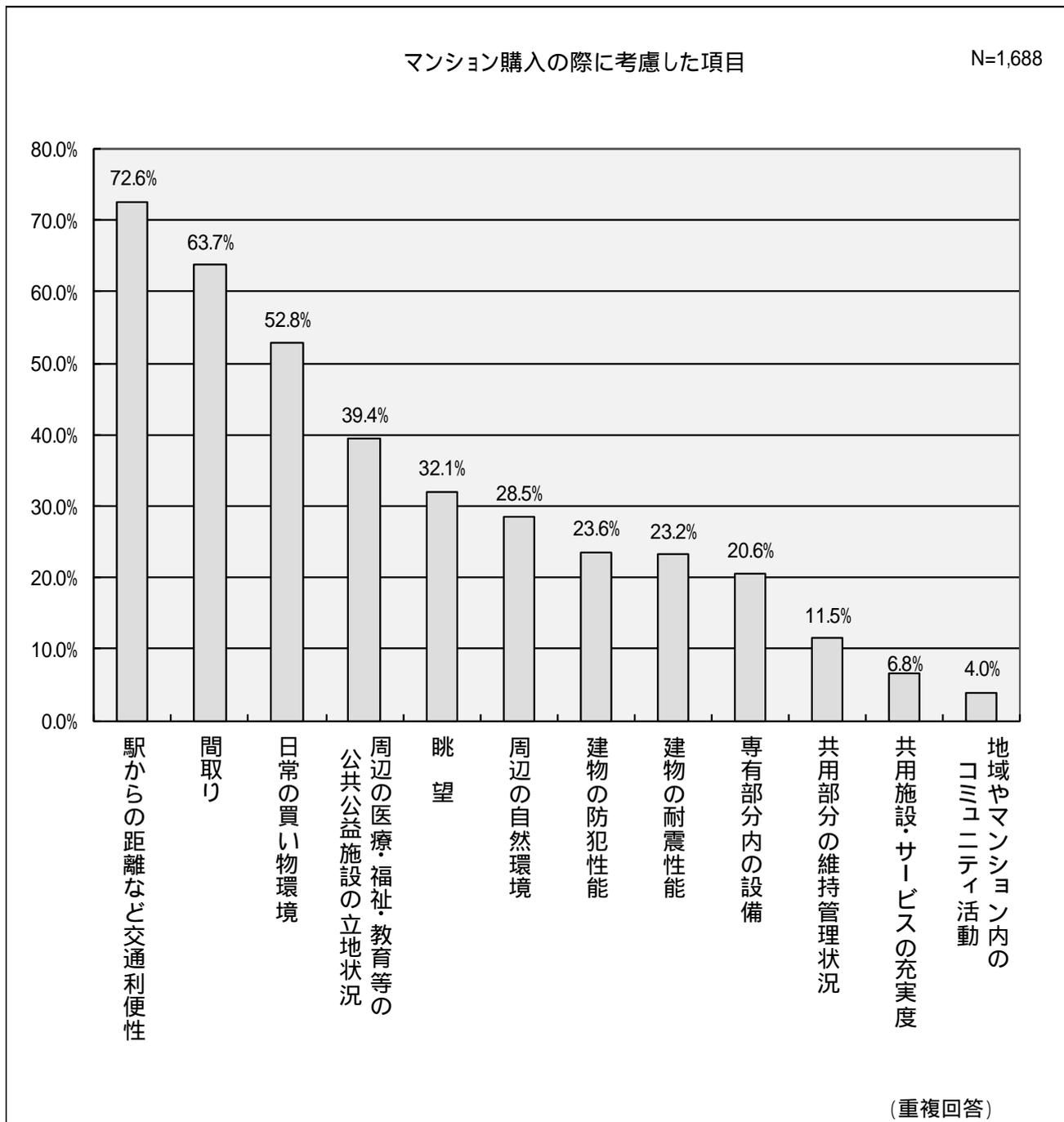
(5) 永住意識〔区4〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度は62.8%の区分所有者が「永住するつもりである」としている。



(6) マンション購入の際に考慮した項目〔区4 〕(新規調査項目)

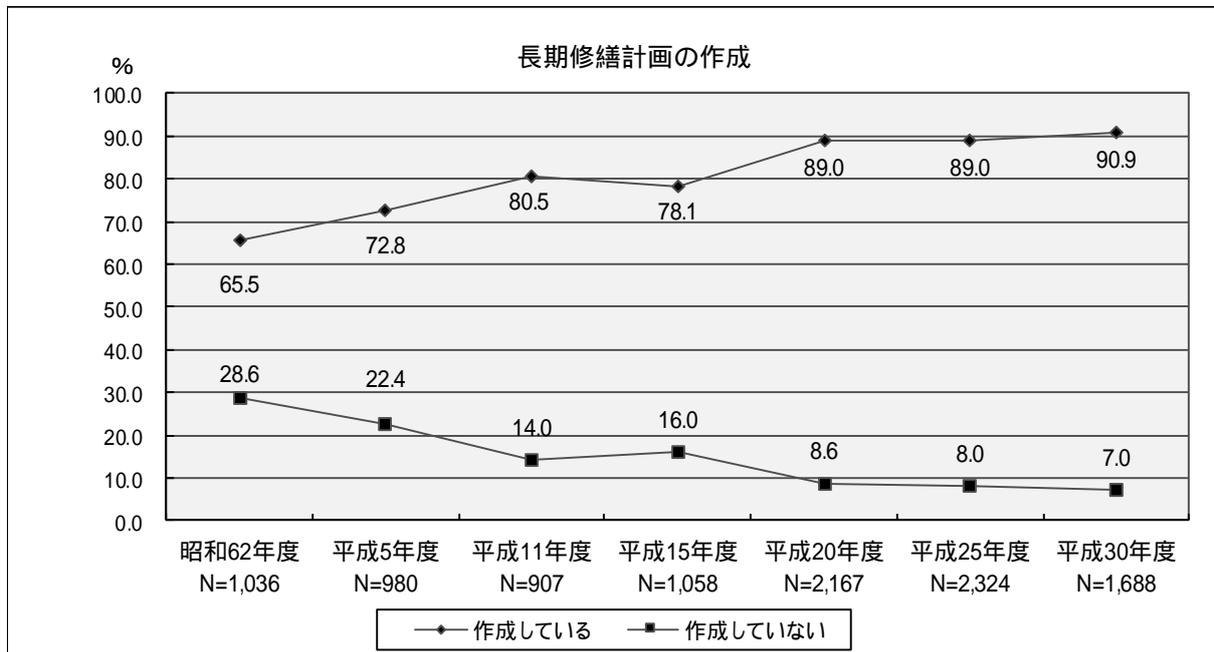
マンション購入の際に考慮した項目は、駅からの距離など交通利便性が72.6%と最も多く、次いで、間取りが63.7%、日常の買い物環境が52.8%など、生活環境に関する項目で半数を超えていた。一方、管理運営に関する、共用部分の維持管理状況は11.5%だった。



2. マンション管理の状況

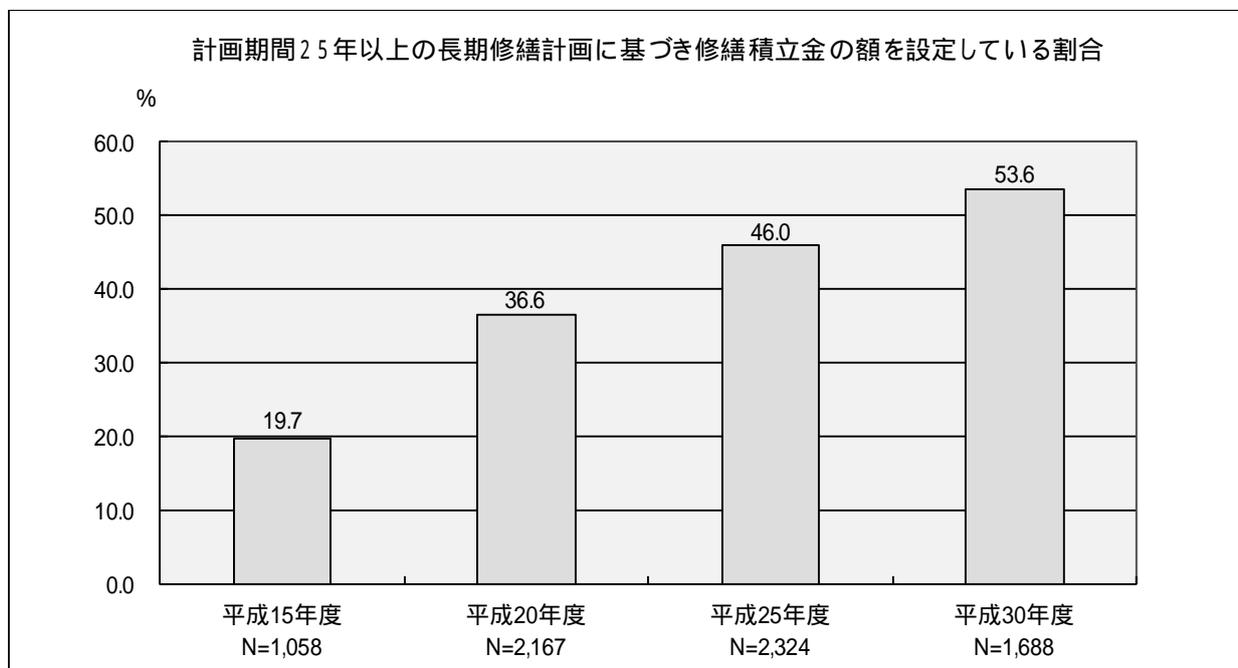
(1) 長期修繕計画の作成〔管32〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加し、平成30年度は90.9%となっている。



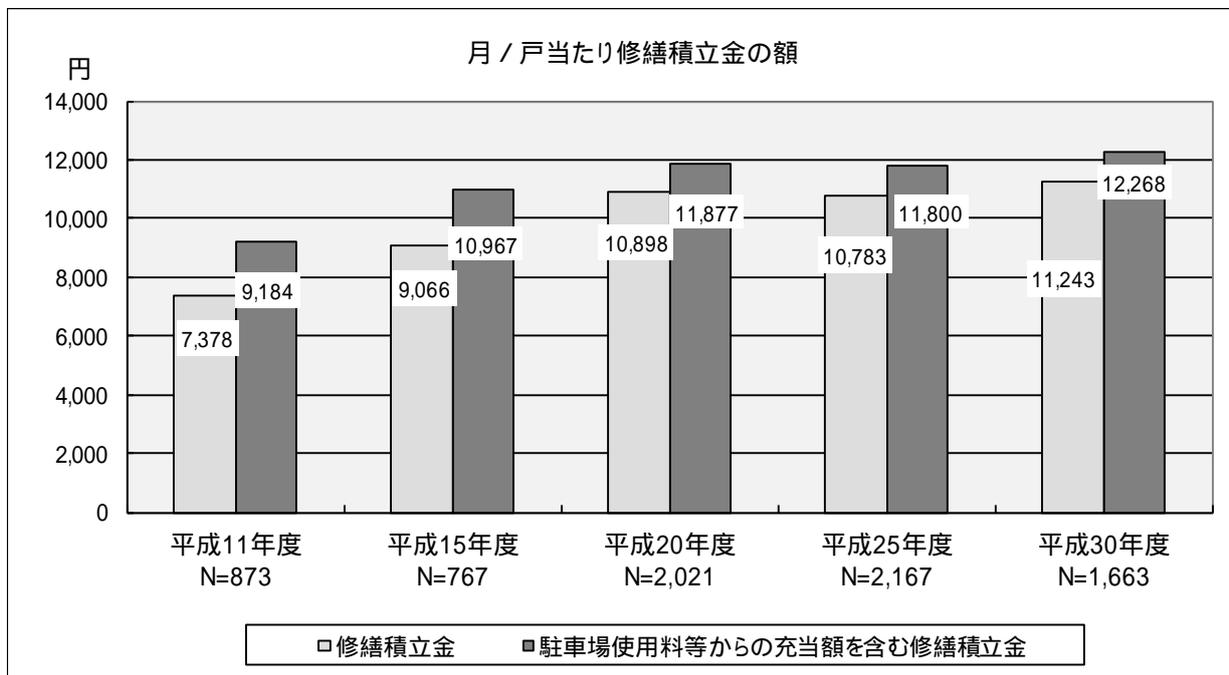
(2) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合〔管32 (1)〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、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マンションの割合は増加し、平成30年度は53.6%となっている。

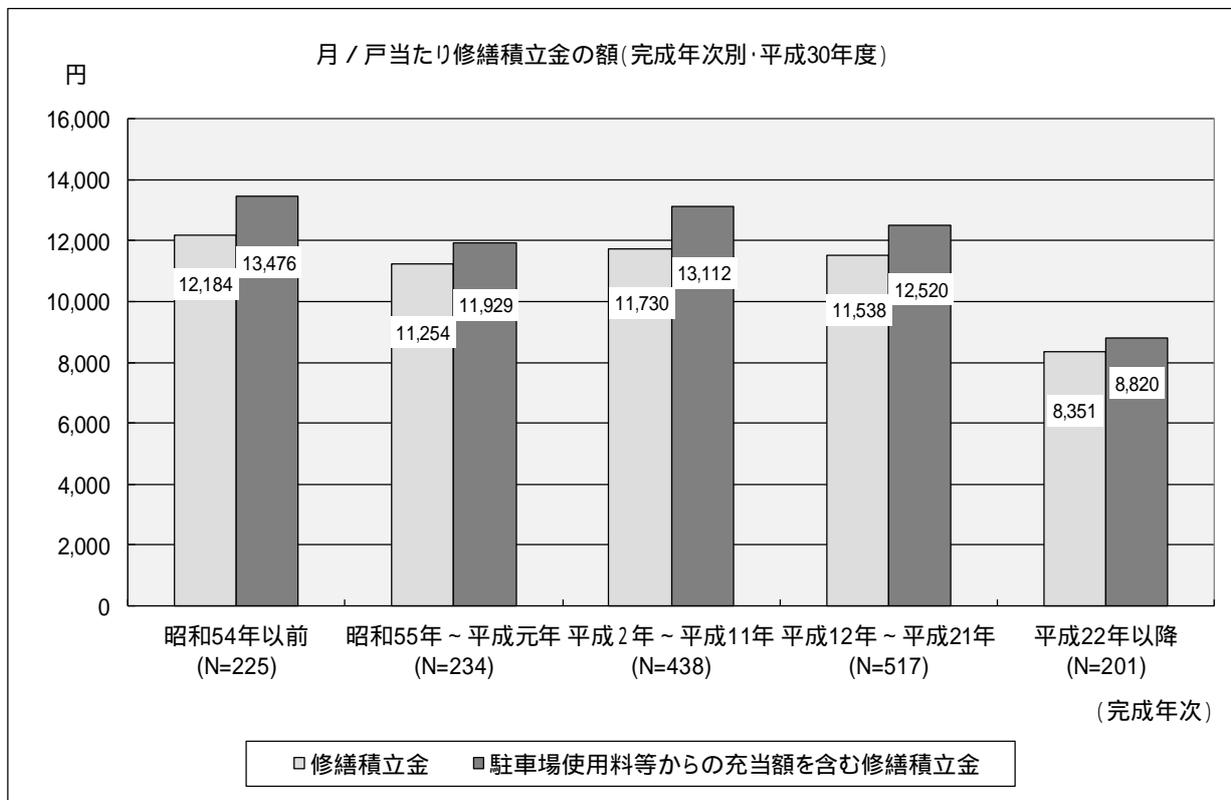


(3)月ノ戸当たり修繕積立金の額(管29 (4)、管29 (7))

平成25年度と平成30年度を比較すると、月ノ戸当たりの修繕積立金の額、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加しており、平成30年度の月ノ戸当たりの修繕積立金の額の平均は11,243円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は12,268円となっている。

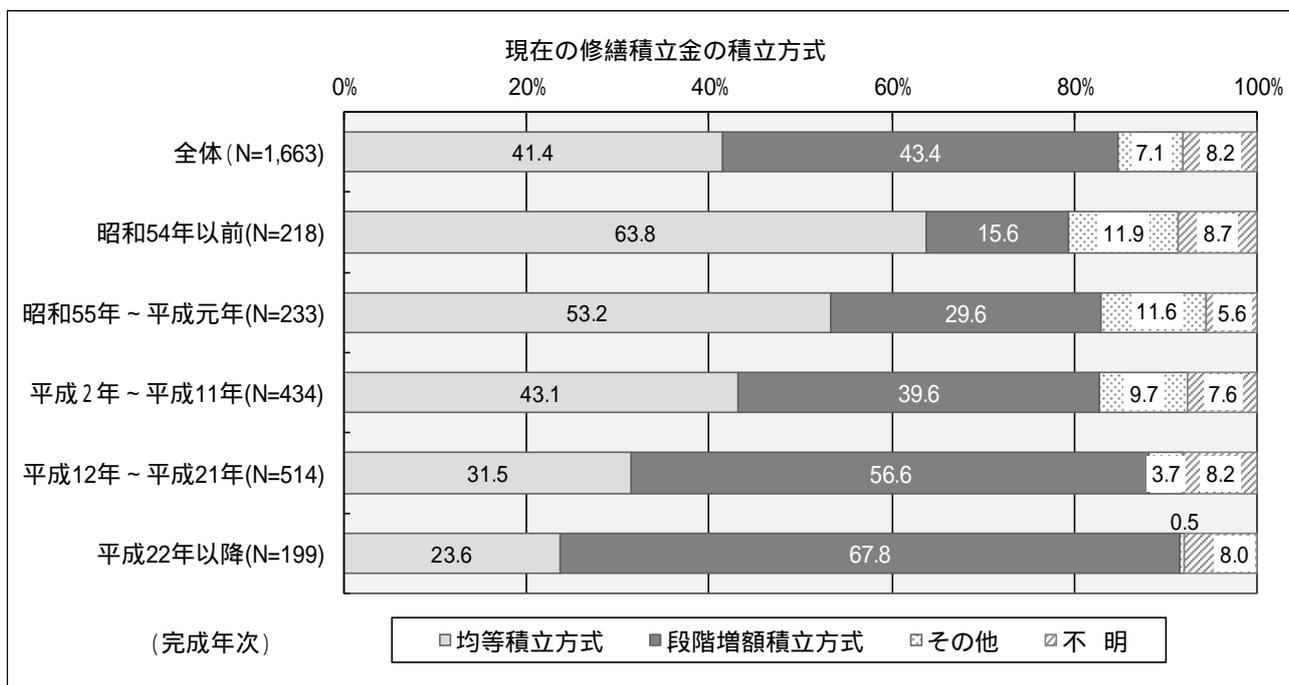


平成30年度における完成年次別内訳をみると、平成22年以降のマンションの月ノ戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を大きく下回っている。



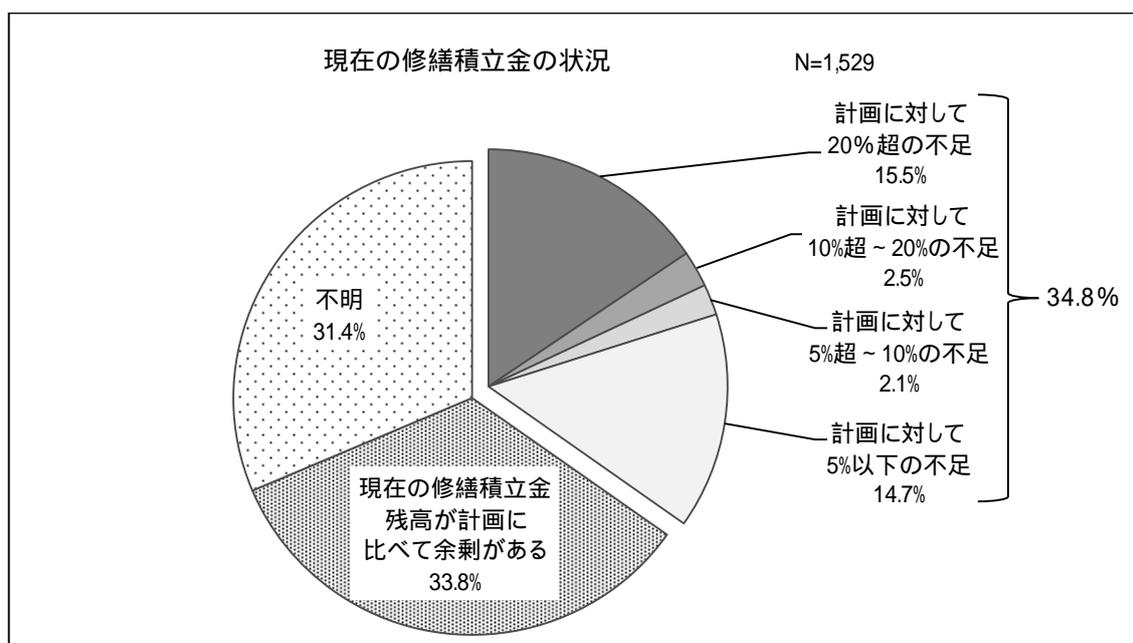
(4) 現在の修繕積立金の積立方式(管29)(新規調査項目)

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。完成年次別内訳をみると、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。



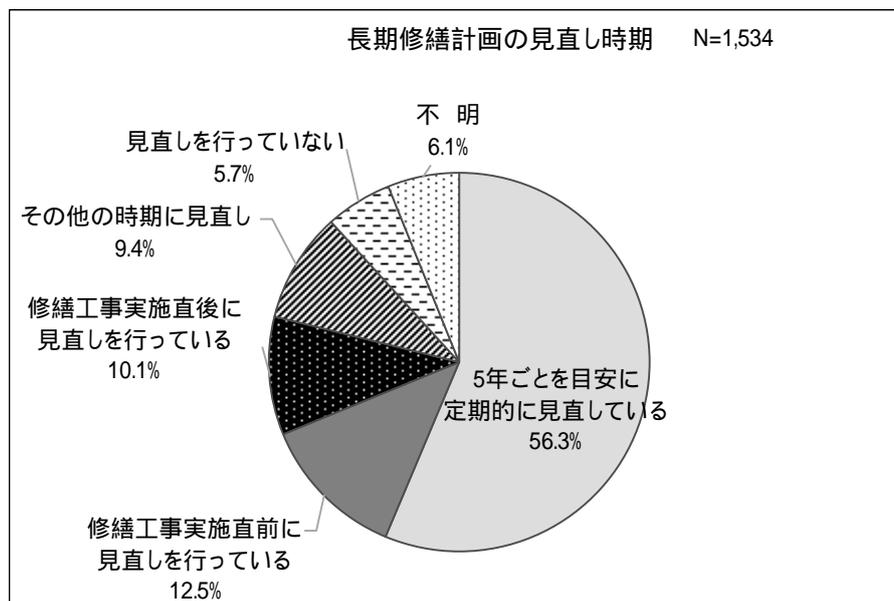
(5) 修繕積立金の積立状況(管32(4))(新規調査項目)

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%となっている。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが15.5%になっている。



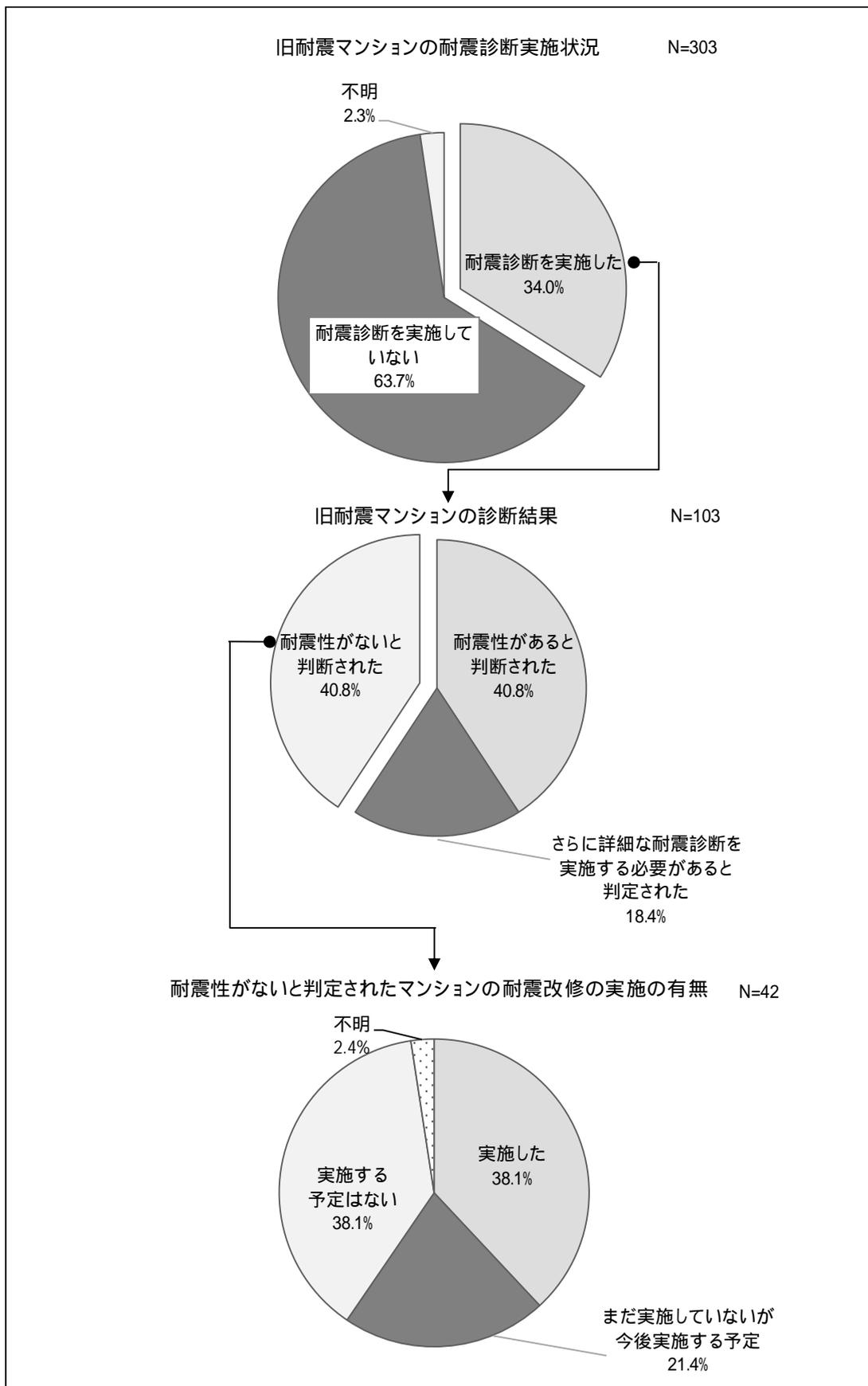
(6)長期修繕計画の見直し時期(管32)(新規調査項目)

長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごと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。



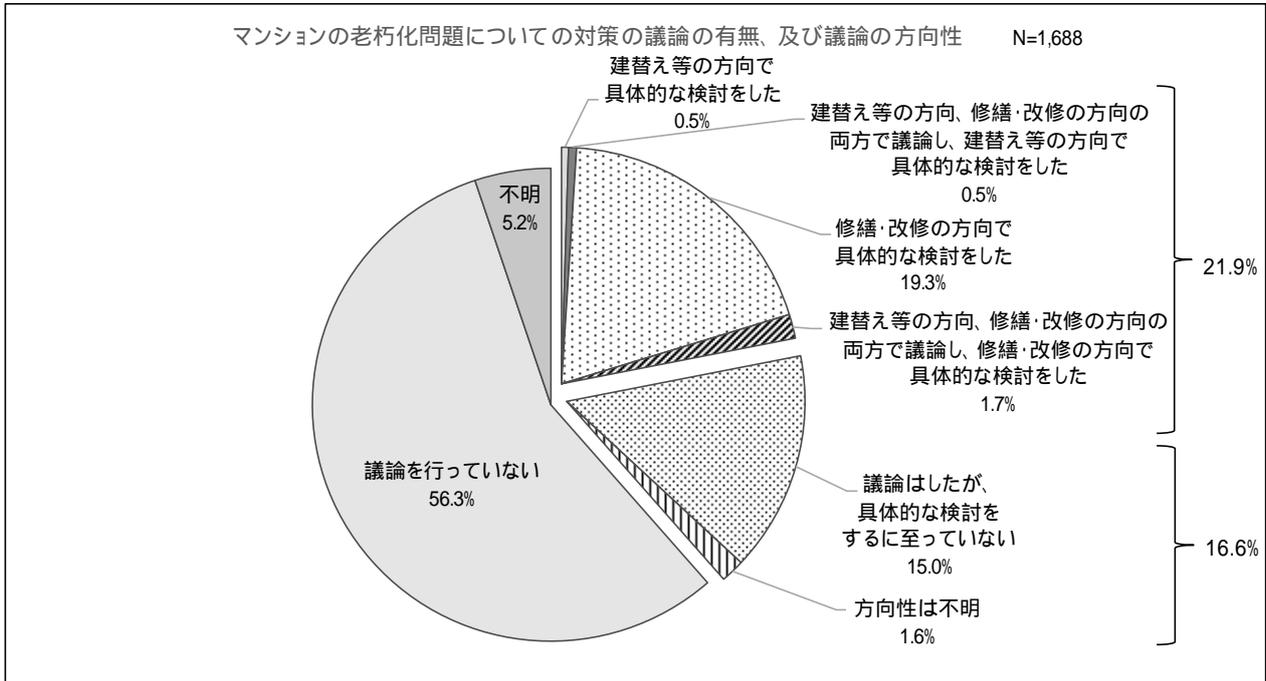
(7)耐震診断・耐震改修の実施状況(管35、管35、管35)

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。



(8) マンションの老朽化問題についての対策〔管36、管36〕

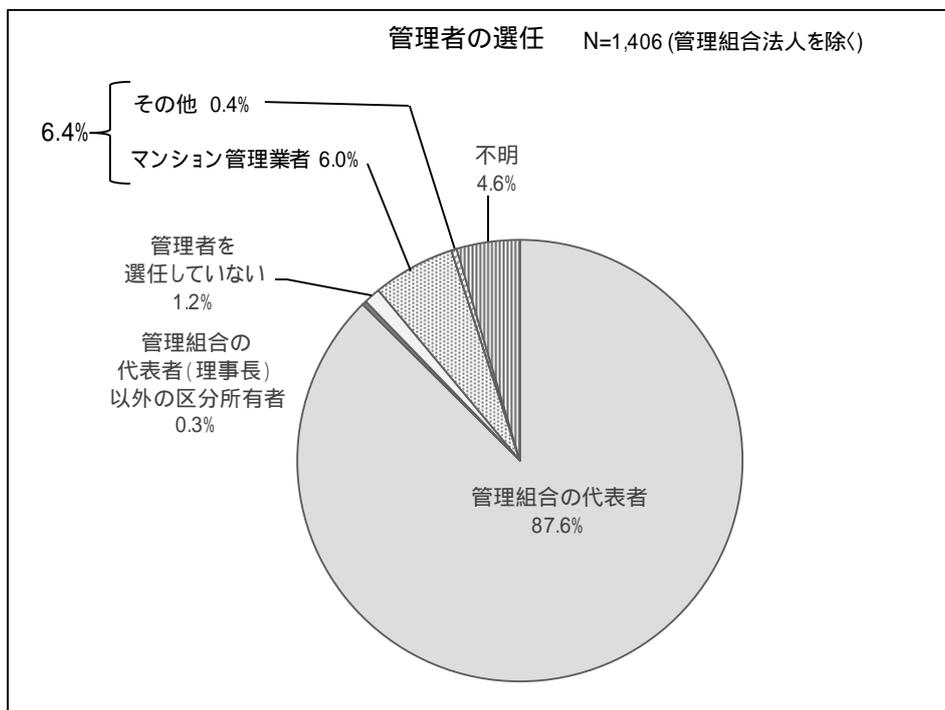
マンションの老朽化問題についての対策の議論を行い、建替え等又は修繕・改修の方向性が出た管理組合は21.9%となっている。一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は16.6%、議論を行っていない管理組合の割合は56.3%であった。



3. 管理組合の運営等

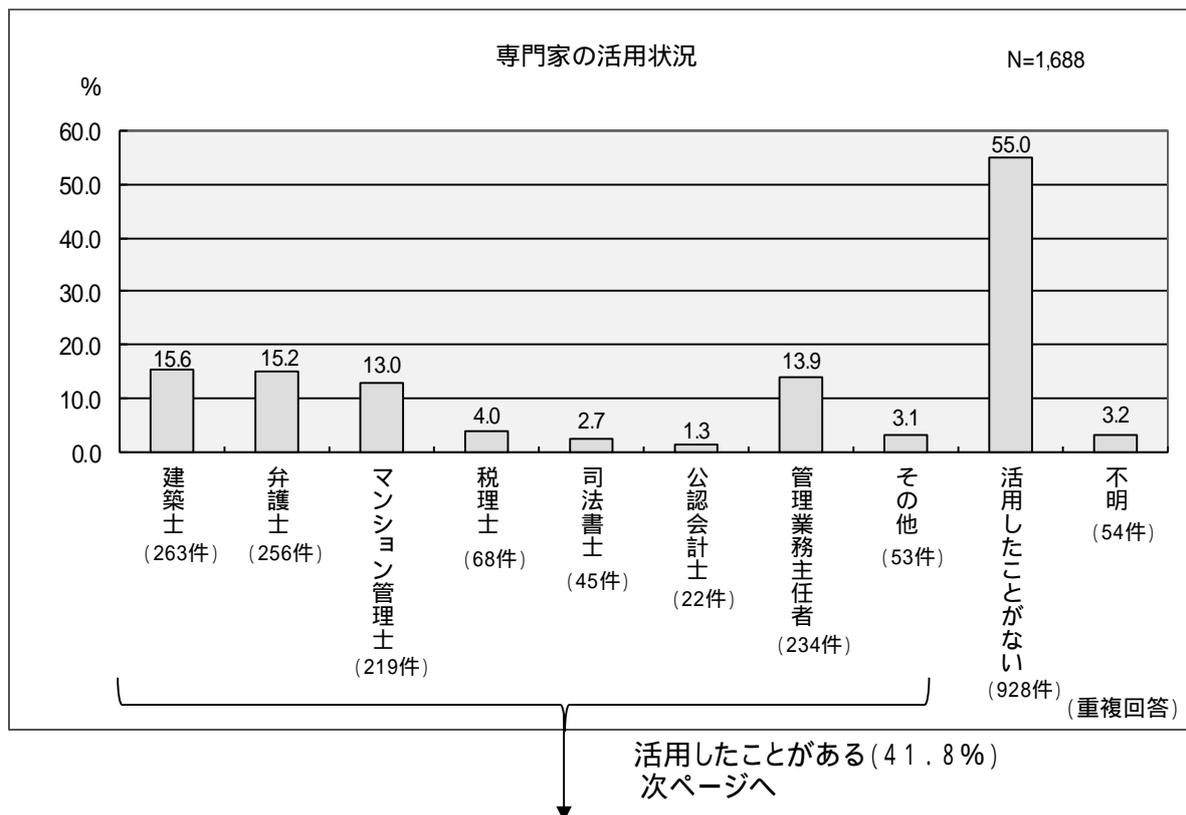
(1) 管理者の選任〔管9〕

管理者の選任状況をみると、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。



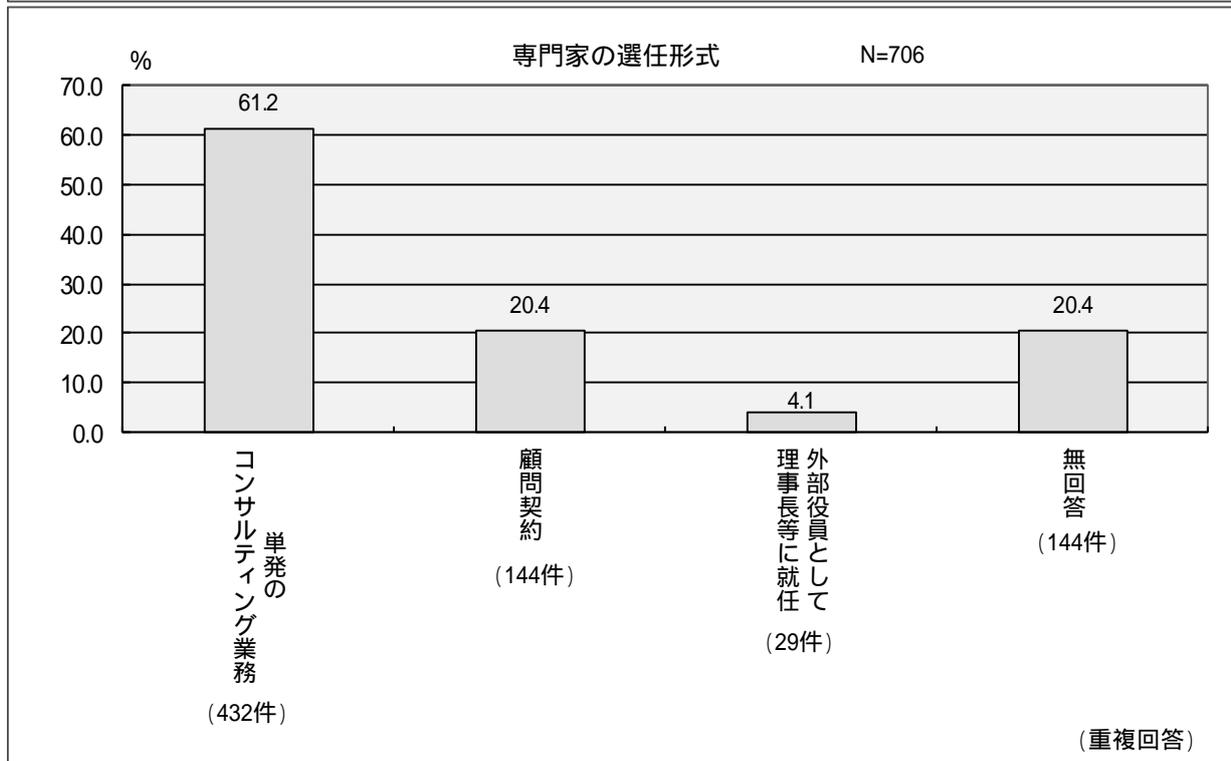
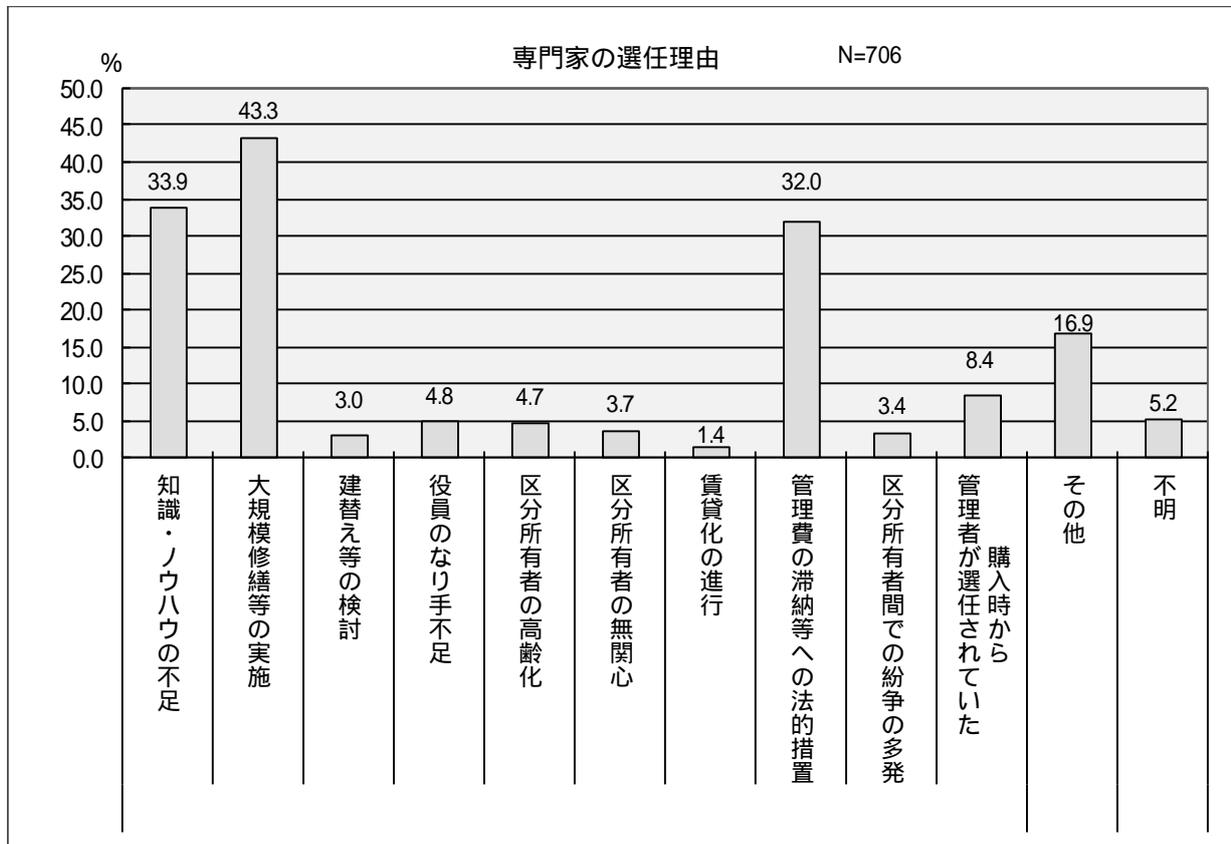
(2) 専門家の活用状況〔管19〕

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。



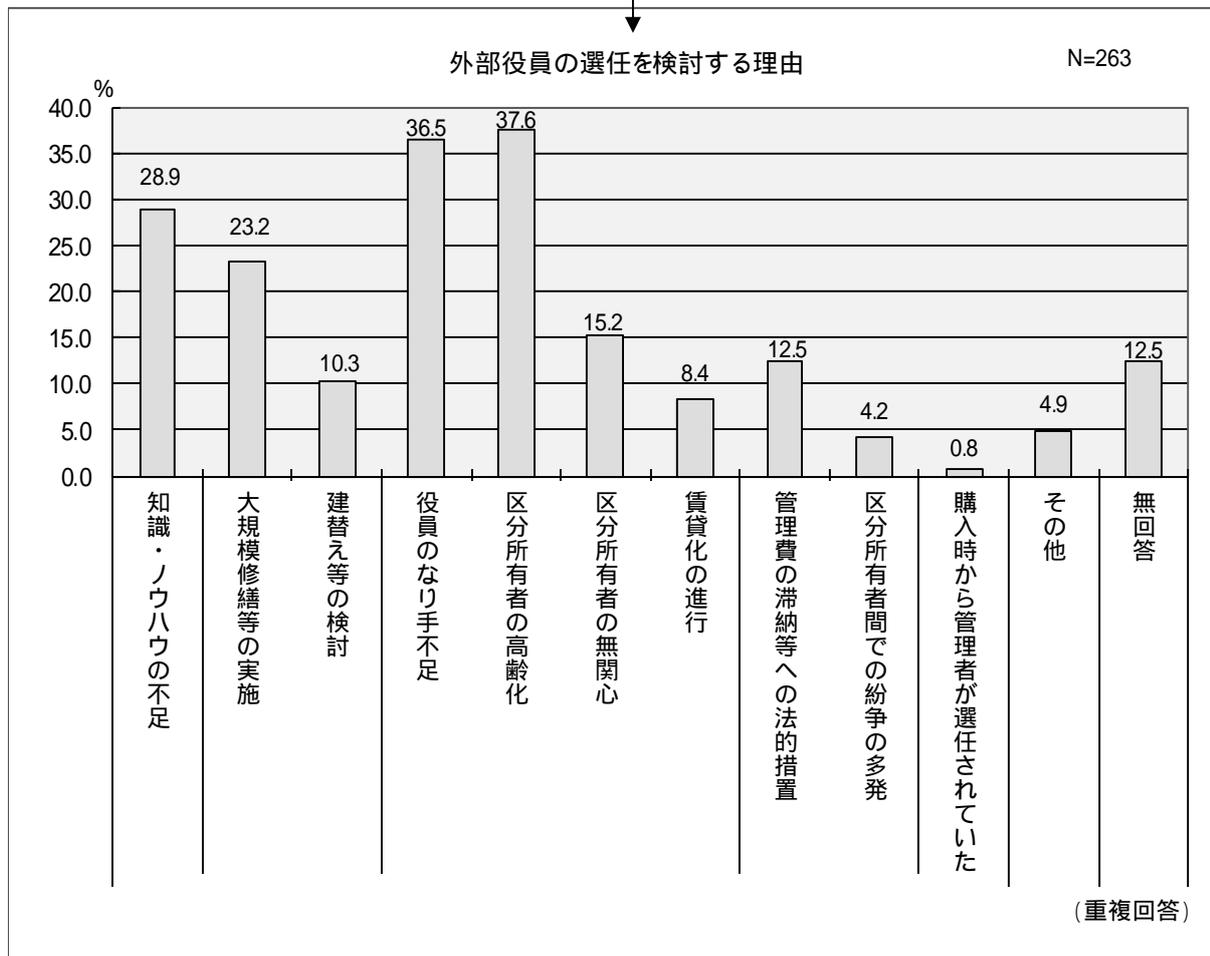
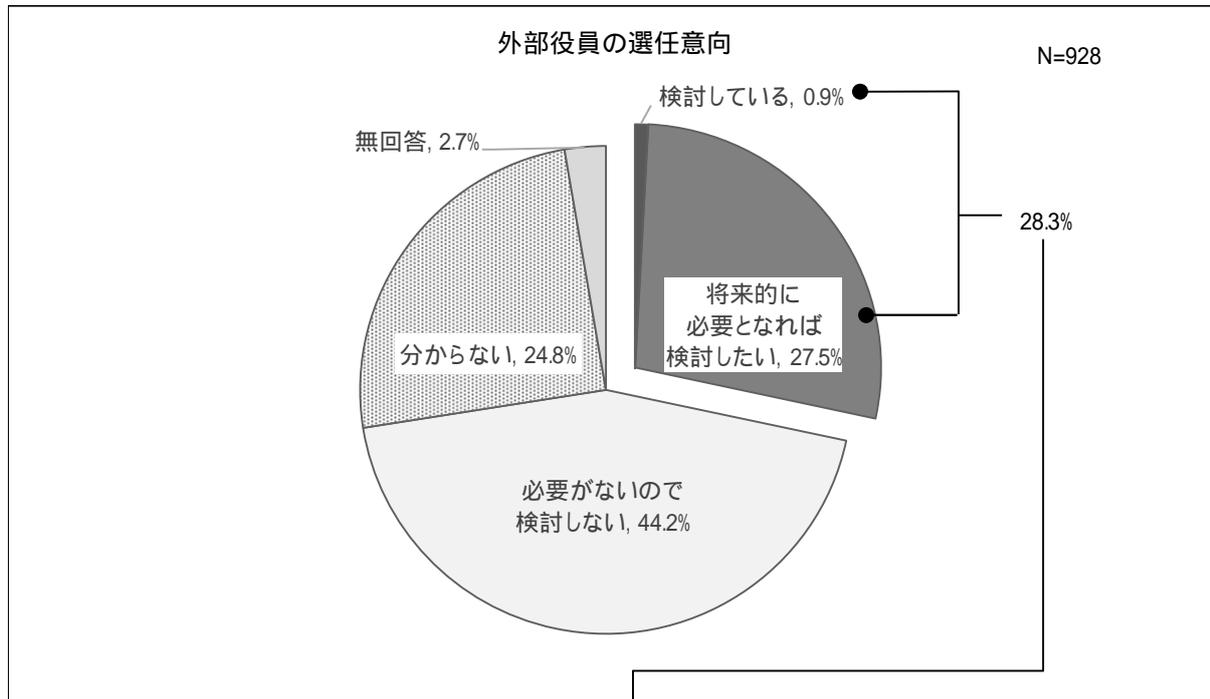
(3) 専門家の選任理由・選任形式(管19、管19)(新規調査項目)

専門家を選任している理由としては、大規模修繕等の実施が43.3%と最も多く、次いで知識・ノウハウの不足が33.9%、管理費の滞納等への法的措置が32.0%となっている。また、選任形式は単発のコンサルティング業務が61.2%と最も多く、外部役員としての就任(理事長等への就任)は4.1%であった。



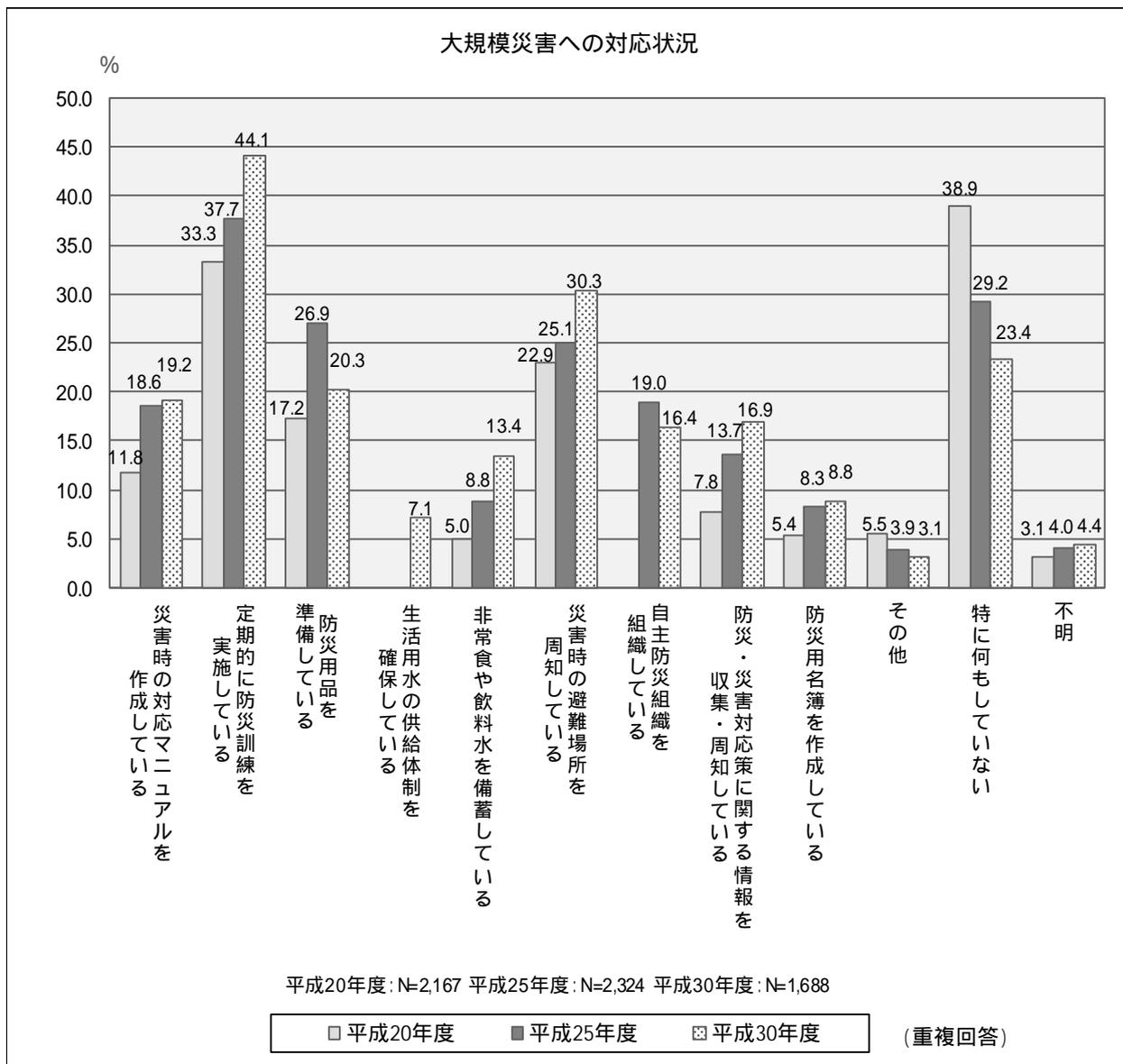
(4)外部役員を選任する意向・理由〔管20、管20〕(新規調査項目)

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。



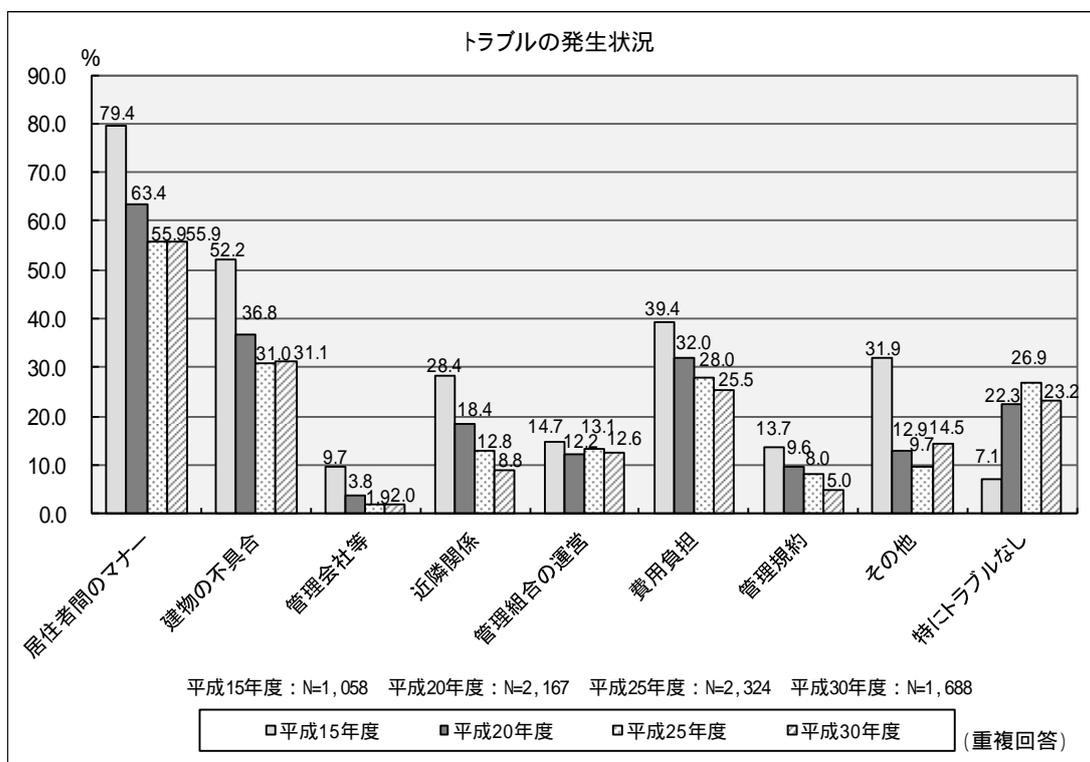
(5)大規模災害への対応状況(管17)

平成25年度と平成30年度を比較すると、平成30年度で「定期的に防災訓練を実施している」、および「災害時の避難場所を周知している」と回答した管理組合は、平成25年度よりも5%以上増加している。また、平成30年度で「特に何もしていない」と回答した管理組合は23.4%であり、平成25年度よりも6%近く減少している。



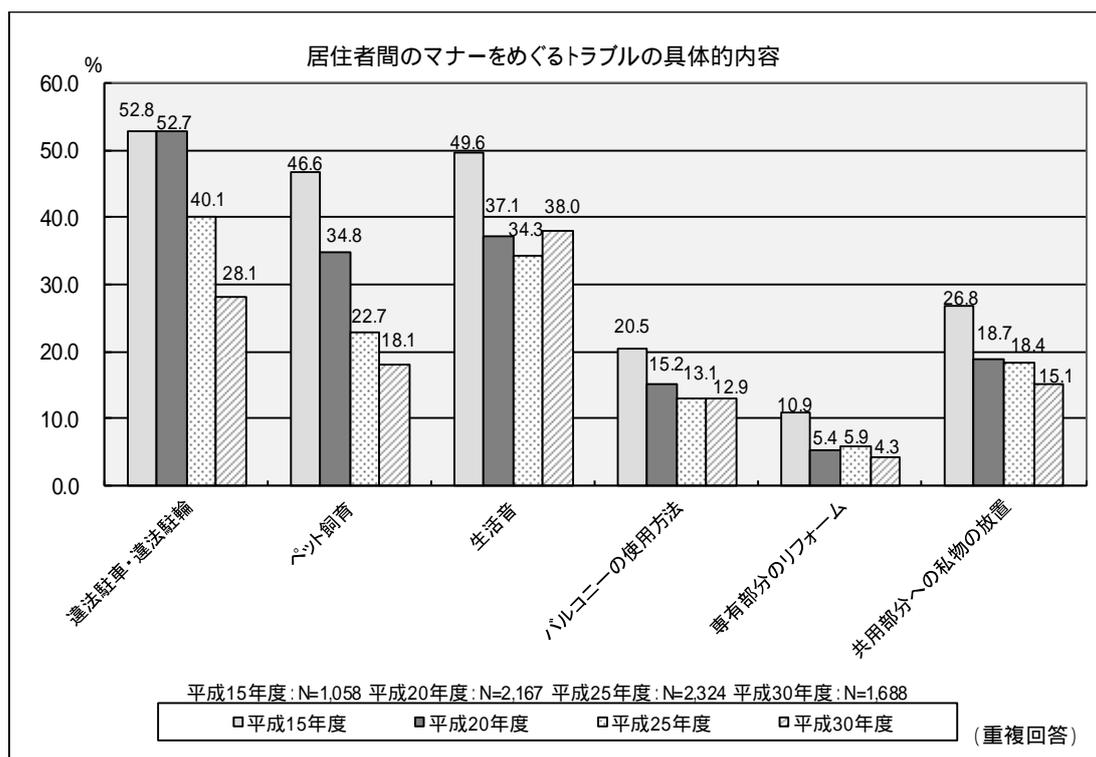
(6)トラブルの発生状況(管41 (1))

平成25年度と平成30年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは23.2%に減少しており何らかのトラブルを抱えているマンションが増えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが55.9%と最も多く、次いで建物の不具合に係るトラブルが31.1%、費用負担に係るトラブルが25.5%となっている。



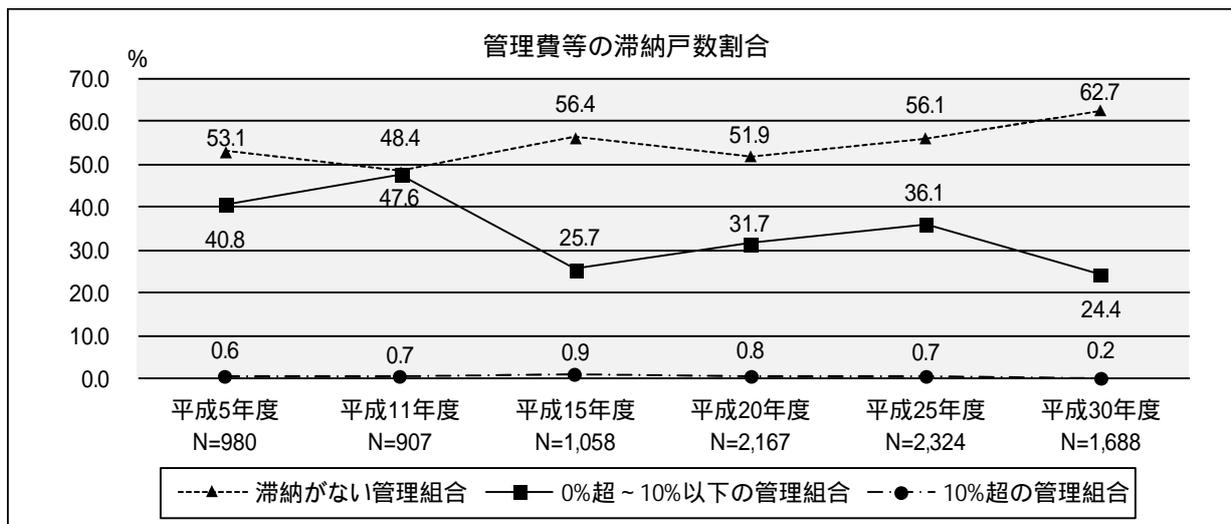
(7)居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容(管41 (2))

平成30年度は、生活音が38.0%と最も多く、次いで違法駐車・違法駐輪が28.1%、ペット飼育が18.1%となっている。

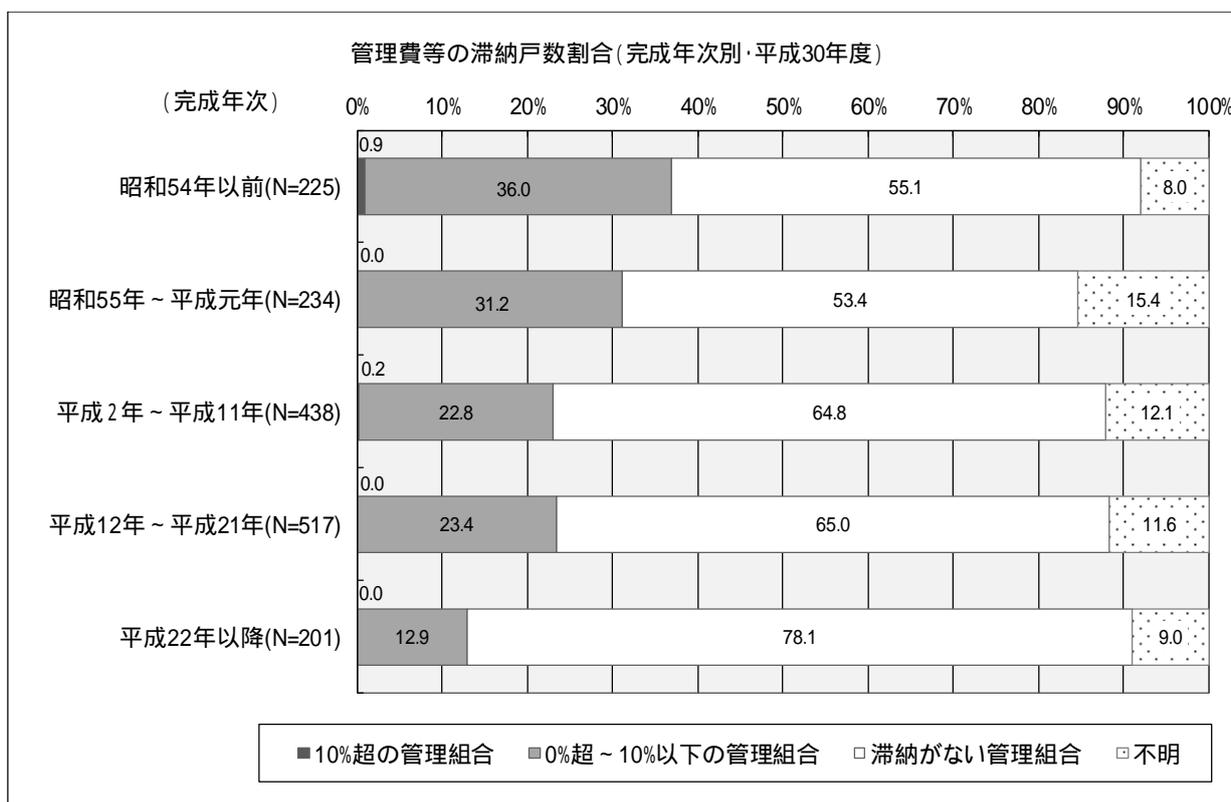


(8) 管理費等の滞納戸数割合〔管31、管31、管31〕

平成25年度と平成30年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は減少しており、滞納が発生していないマンションは62.7%となっている。



平成30年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど管理費等の滞納があるマンションの割合が高くなる傾向がある。



(9)トラブルの処理方法〔管41〕

平成30年度は、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。

