

# 参考資料 検討会資料の補足

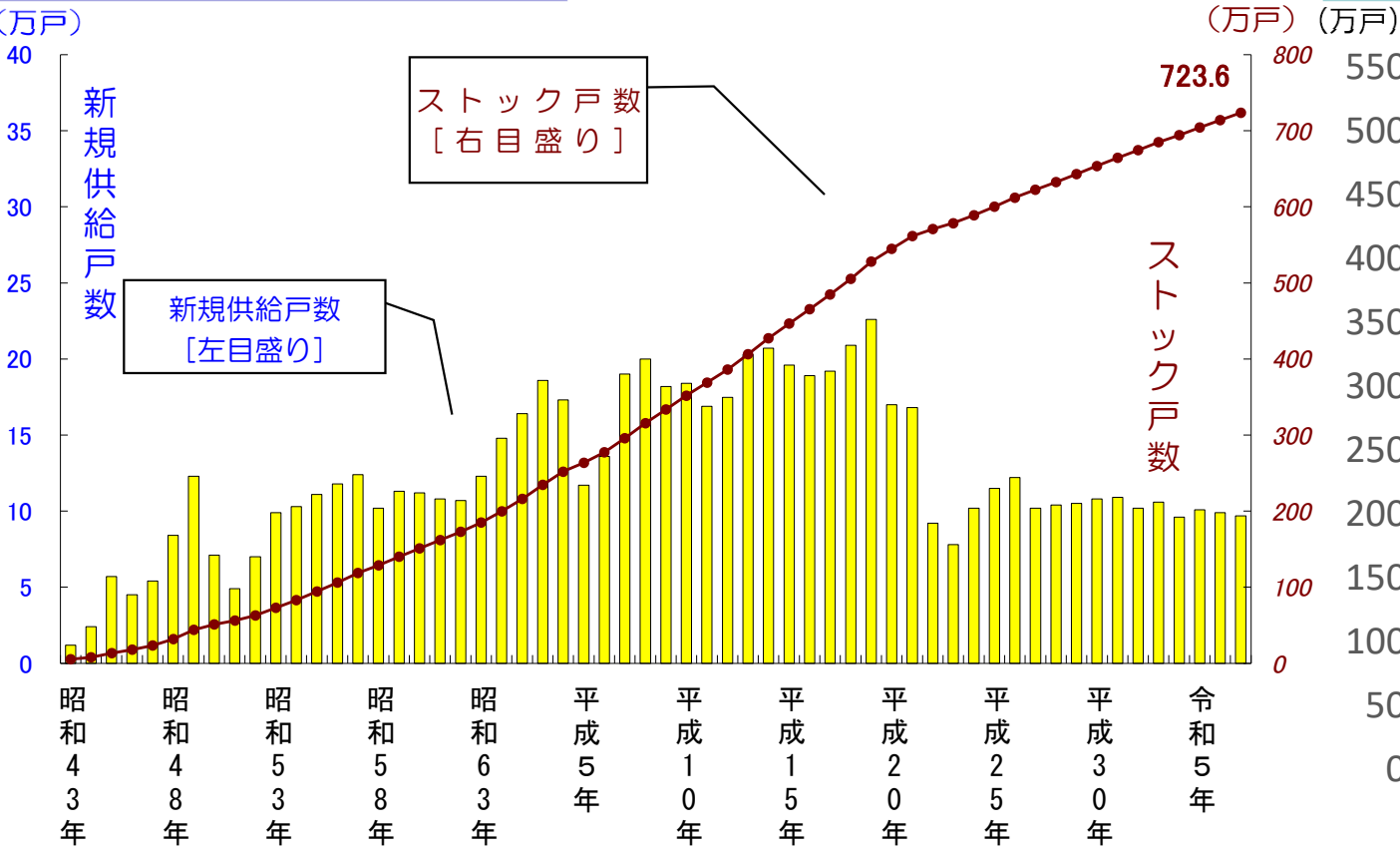
---

# 分譲マンションストック数の推移

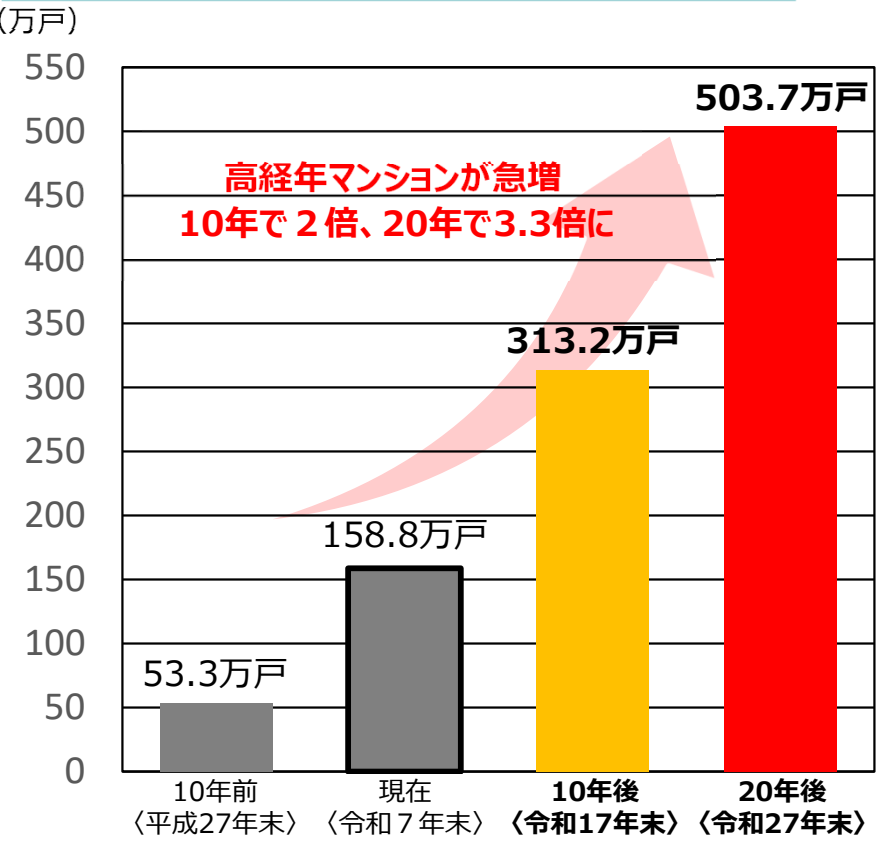
- 現在のマンションストック総数は**約723.6万戸**（令和7年末時点）。
- これに1世帯当たり平均人員2.2人※をかけると、約1,600万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。
- 一方で、高経年マンションも急増する見込みであり、適切な管理・再生が行われなければ、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生する恐れがある。

※令和2年国勢調査による

## マンションストック総数の推移



## 築40年以上のマンションストック数の推移



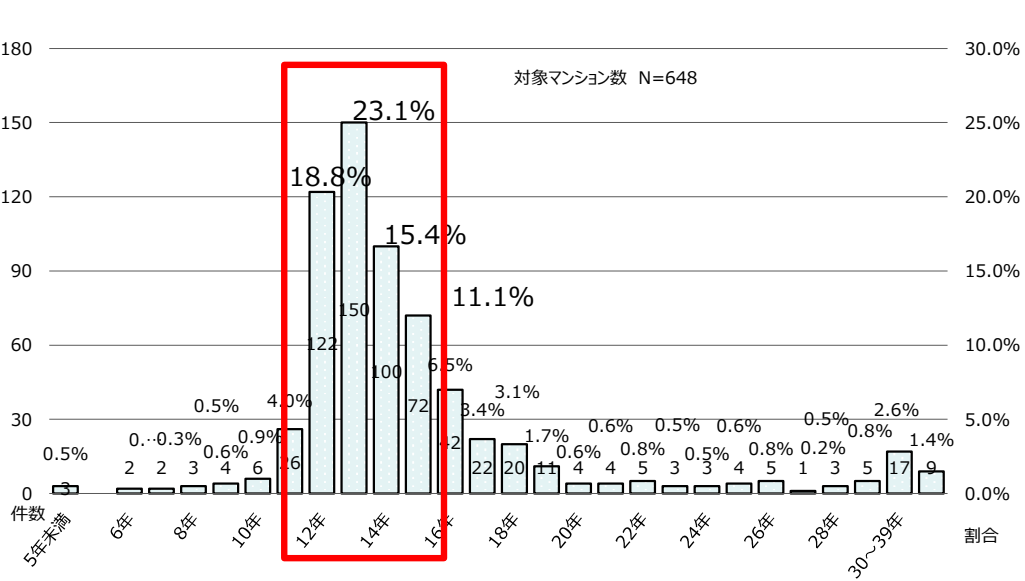
※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
※ 昭和43年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

# 大規模修繕工事の実施状況

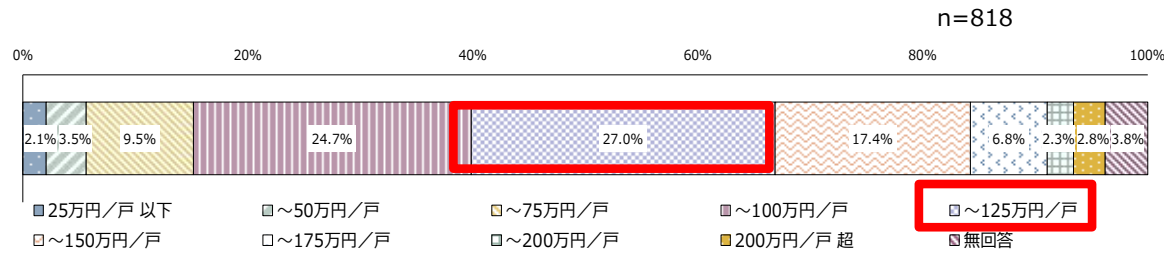
- 大規模修繕工事の周期は、「13年」が最も割合として高く、**全体の7割超が12～15年の周期**となっている。
- 大規模修繕工事の**戸あたり工事金額としては「100～125万円／戸(27.0%)」**となっているマンションの割合が最も多い。

## 大規模修繕工事の修繕周期



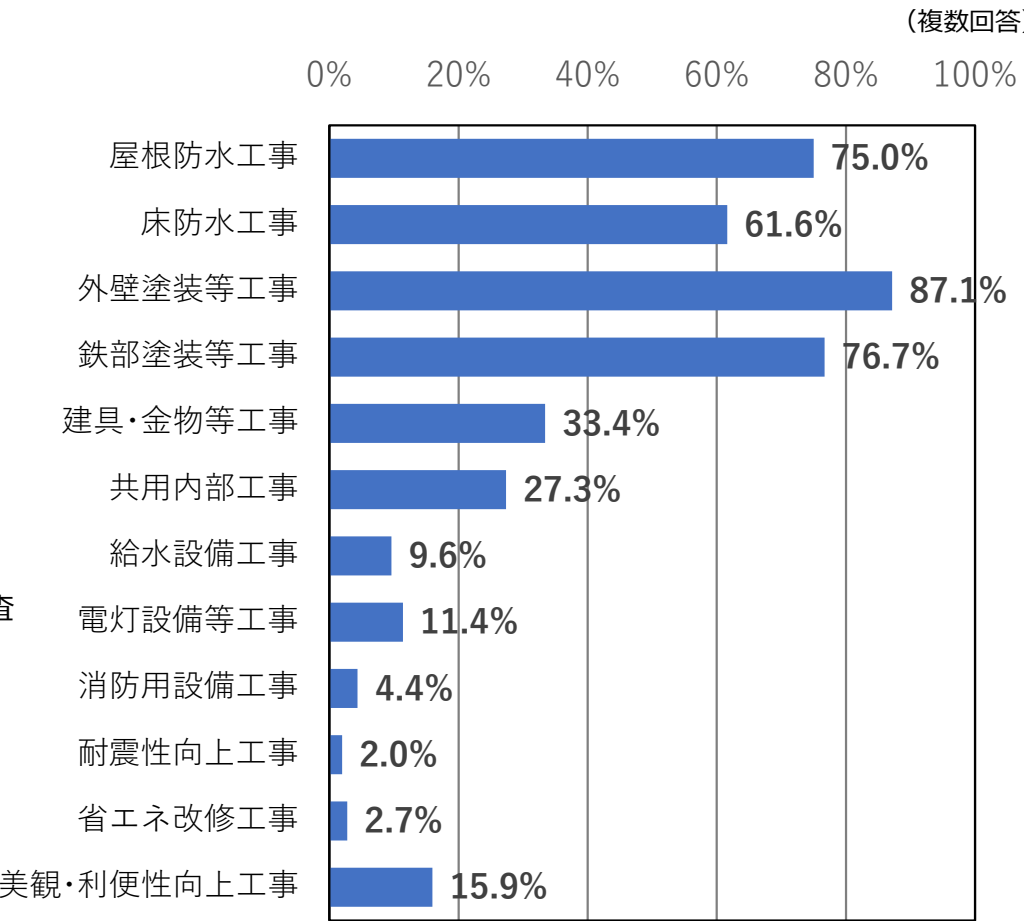
【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

## (参考) 大規模修繕工事の戸あたり工事金額



【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

## 実施した大規模な計画修繕工事の内容

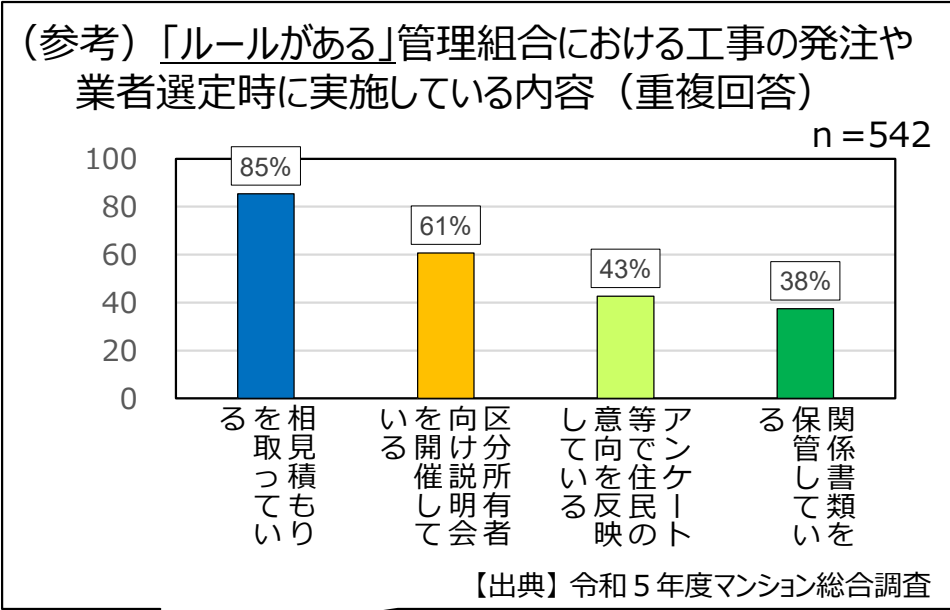
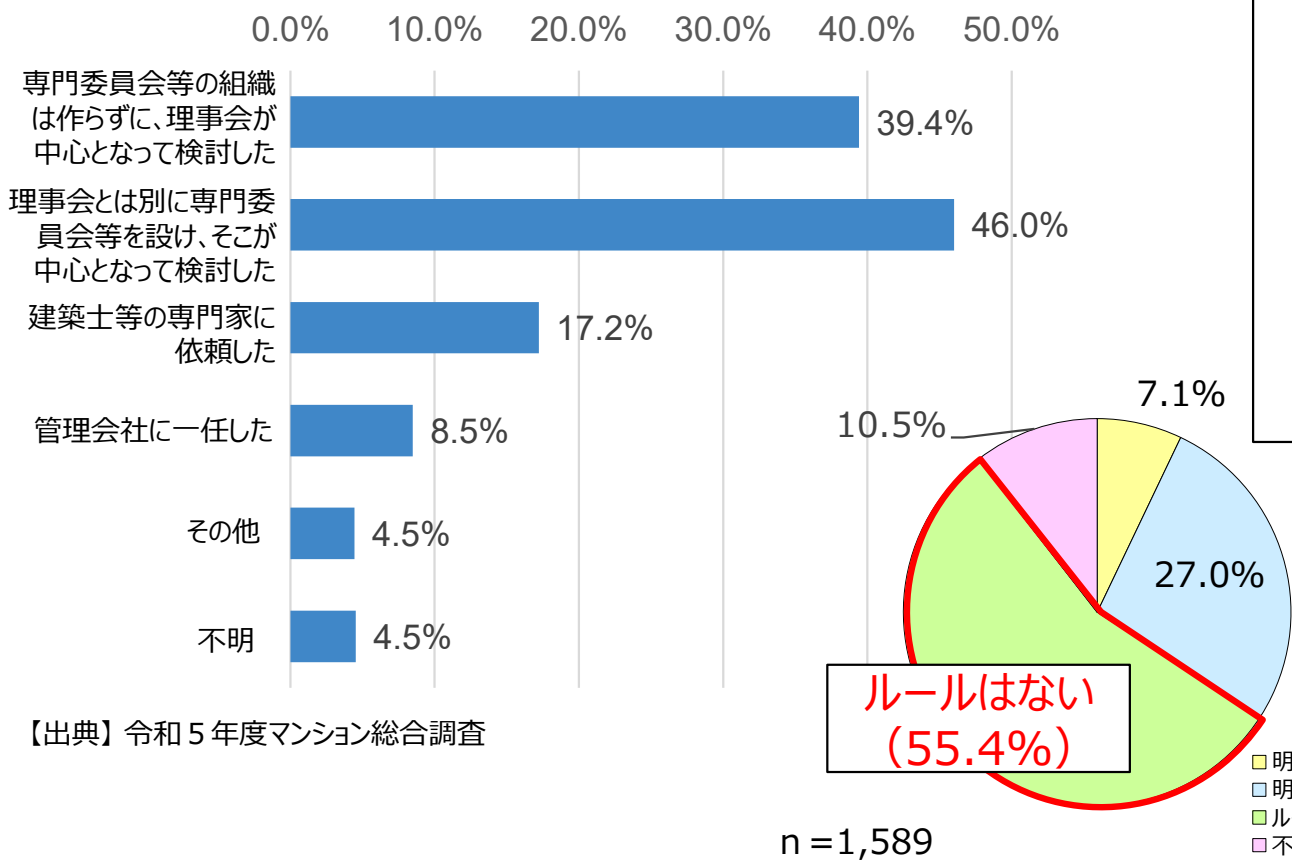


【出典】令和5年度マンション総合調査

# 大規模修繕工事の実施に当たっての検討方法・ルールの有無

- 大規模修繕工事の実施にあたっては、**理事会や検討のために設けた専門委員会などが中心**となり、区分所有者が主体となって検討を行う割合が高い。
- 管理組合における**大規模修繕工事の発注・業者選定のルールを定めていない管理組合は半数以上**。

管理組合における大規模な修繕工事の実施検討状況（重複回答）

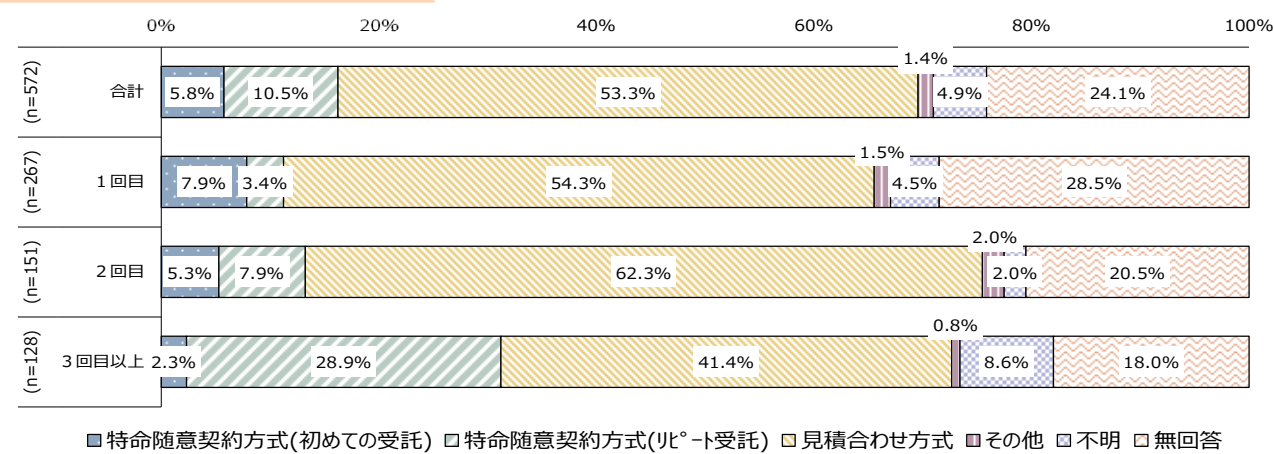


大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定に関するルールの有無

# 設計コンサルタント業務の発注先の選定方法

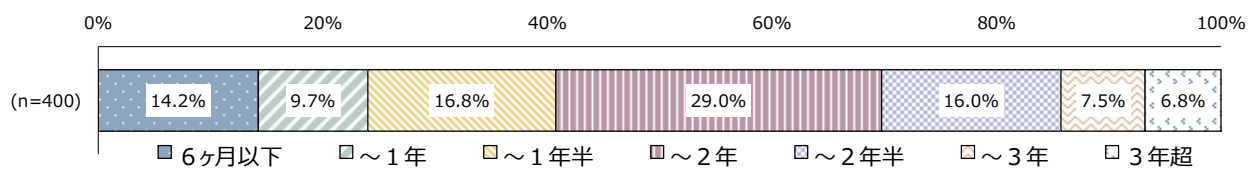
- 設計コンサルタント業務の発注先の選定方法としては、「**見積合わせ方式**」の割合が**最も高く**なっているが、工事回数が3回目以上となると、1回目、2回目と比べ特命随意契約方式（リピート受託）の割合が高くなっている。
- 設計コンサルタント業務の業務実施期間としては、「**1年半～2年**」の割合が**最も高く**なっている。
- 業務の内訳を見ると、それぞれの業務に**半年～1年半程度の期間**を要している。

## 設計コンサルタント業務の発注先の選定方法



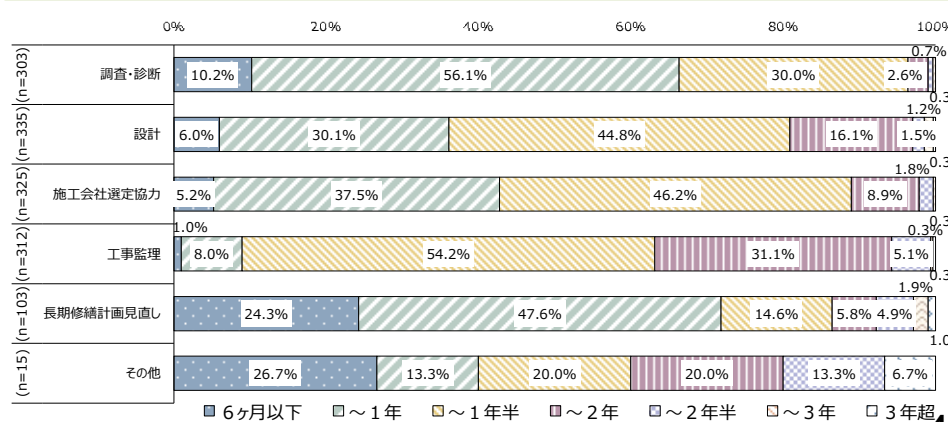
【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

## 設計コンサルタント業務の業務実施期間



【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

## 設計コンサルタント業務の業務内訳別実施期間



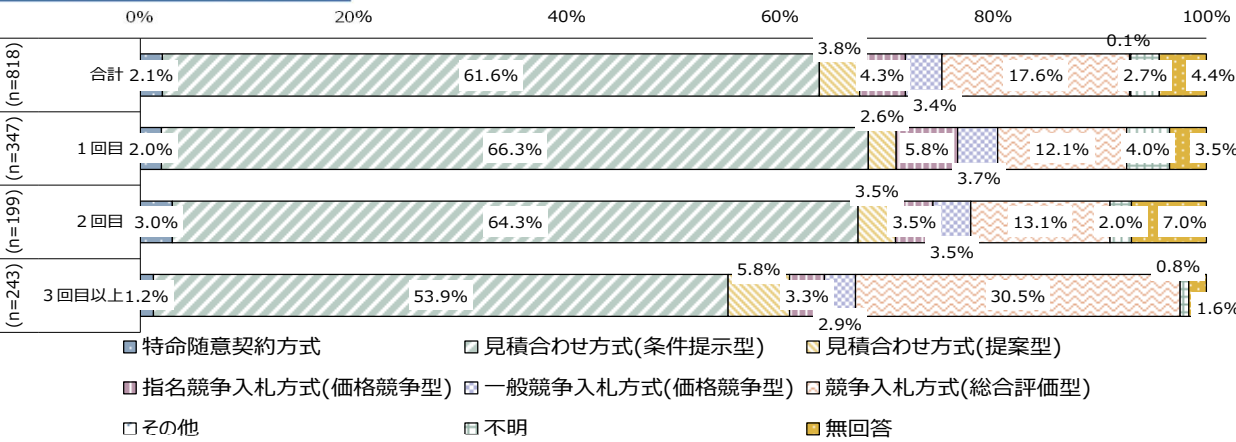
【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

# 大規模修繕工事の発注先の選定方法

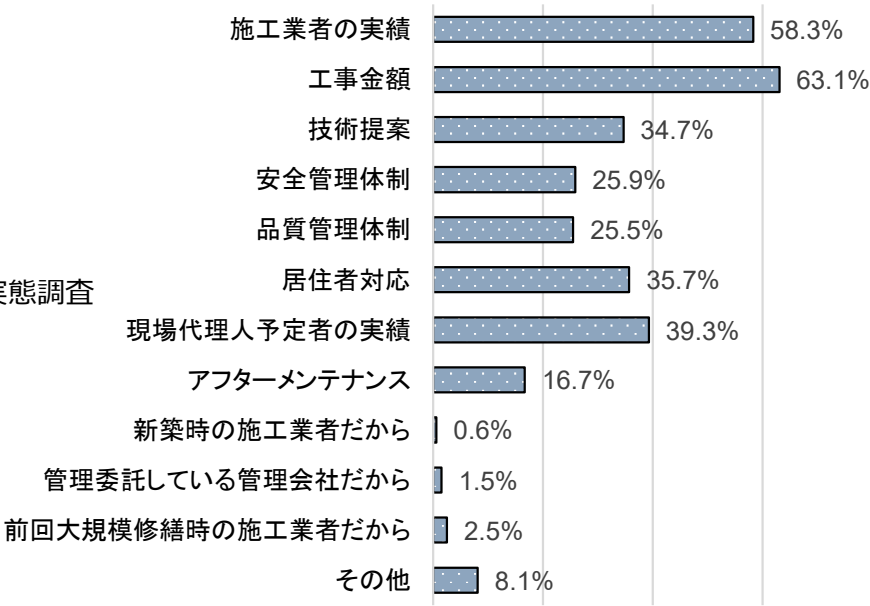
- 施工業者の選定方法についてみると、「**見積合わせ方式（条件提示型）**」の割合が最も高く、次いで「**競争入札方式（総合評価型）**」となっている※。
- 施工業者の選定方法の採用理由としては、「**工事金額を重視したかったため**」の割合が最も高い。
- 最終的に施工業者を決定した際の評価事項としては、「**工事金額**」を選択する企業が最も多く、次いで「**施工業者の実績**」となっている。

※ 「見積合わせ方式（条件提示型）」：見積の提出を求める際に、発注者からあらかじめ仕様・工事項目・数量等の一定の具体的な条件を提示する方式  
「競争入札方式（総合評価型）」：価格と価格以外のいくつかの要素（工事实績、技術資格者数、会社概要等）で判断する方式

## 施工業者の選定方法

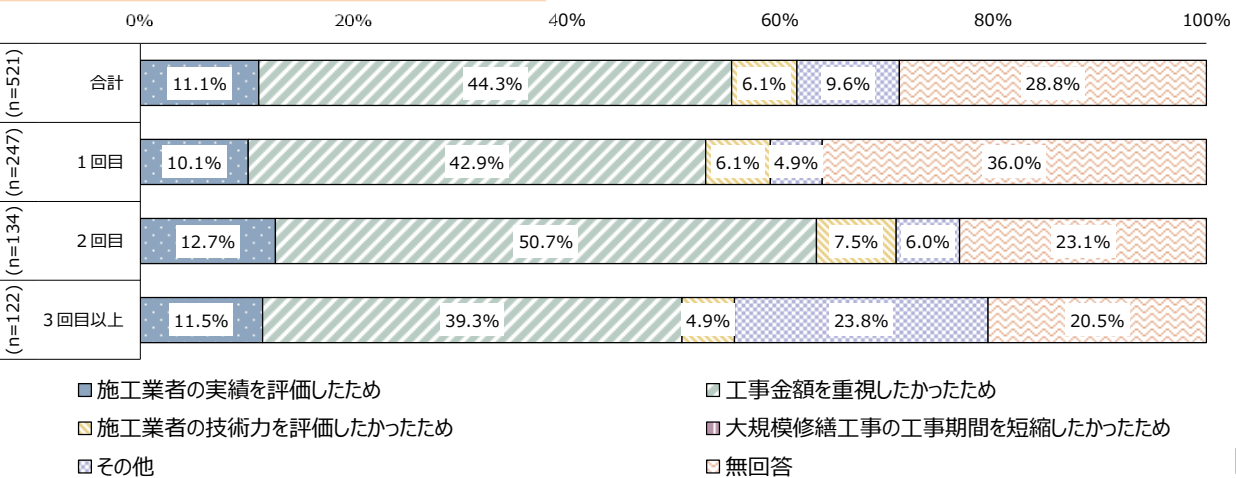


## 施工業者を決定した際の評価事項



## 施工業者の選定方法の採用理由

【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査



【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

【出典】令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査