

令和4年度
我孫子市分譲マンション管理実態調査報告書

令和5年12月

我孫子市

目次

1. 背景と目的・・・・・・・・・・ P.1
2. 調査概要・・・・・・・・・・ P.2
3. 我孫子市住宅ストック概要・・・ P.3～4
4. 調査項目・・・・・・・・・・ P.5～6
5. 調査結果・・・・・・・・・・ P.7～53
6. 今後の取り組みの方向性・・・ P.54～55

1. 背景と目的

我が国では、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著にみられる高経年マンションが今後急増する見込みであることを踏まえ、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

このような背景を踏まえ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号）」が令和 2 年 6 月 24 日に公布され、マンションの計画的な維持管理や老朽化したマンションの個別状況に応じた再生等が円滑に行われるよう、同法に基づくマンション管理適正化施策が進められています。

このことから、当市においても、市内分譲マンションの管理実態を把握し、マンション施策をはじめとする各種住宅施策の検討の基礎資料とするため、我孫子市分譲マンション管理実態調査を実施することとなりました。

2. 調査概要

(1) 調査名称

令和4年度我孫子市分譲マンション管理実態調査

(2) 実施主体

我孫子市役所 都市部 建築住宅課 住宅政策係

(3) 対象

我孫子市内分譲マンション95管理組合等

※ 市が把握している、全ての区分所有されている共同住宅を対象としています。

※ 調査依頼日時点では送付対象マンションを96としていましたが、このうち1については、「長屋」であることが調査後に判明したため、以後95を市内分譲マンション数としています。

(4) 期間

令和4年11月11日：調査票の送付

令和5年1月31日：回答期限

※ 期限内に回答が得られなかったマンションについては、現地にて再度調査協力を要請しているため、本報告書では令和5年5月末までの回答分を反映させています。

(5) 方法

管理組合等あてに調査票を送付し、次の①又は②の方法にて回答を收受

①WEB回答：インターネットブラウザによる回答

②郵送回答：紙面による回答

(6) 調査基準日

令和4年10月1日

(7) 送付数

95件（うち不達9件）

(8) 回答数

59件

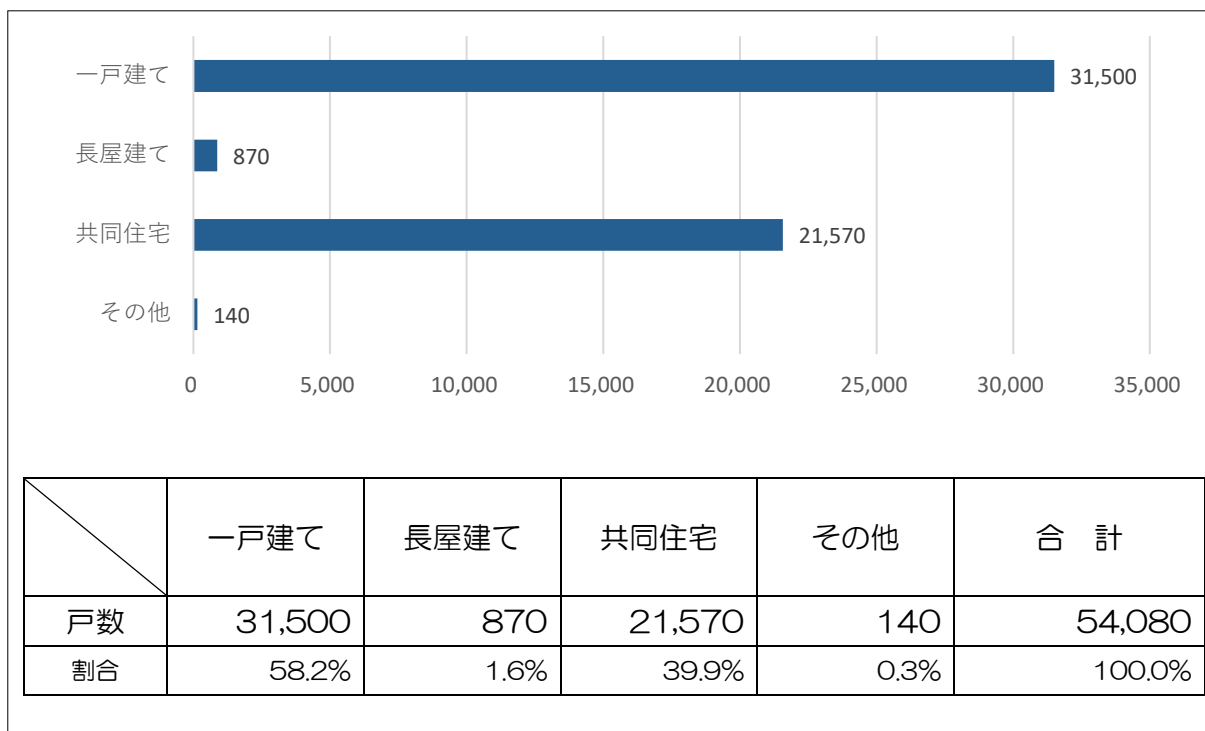
(9) 回収率

62.1%（回答数59件／送付数95件）

3. 我孫子市住宅ストック概要

「H30 住宅・土地統計調査」によると、本市における住宅総数（戸数）は、54,080 戸です。このうち、分譲マンションを含む共同住宅については、21,570 戸となっています。

◆ 我孫子市住宅ストック建て方別内訳（H30 住宅・土地統計調査・総務省統計局より）



さらに、「マンション管理適正化推進計画 作成の手引き（令和 5 年 7 月改訂）」に記載の算定式により、共同住宅のうち、10,124 戸が当市の分譲マンション総戸数であると推計できます。

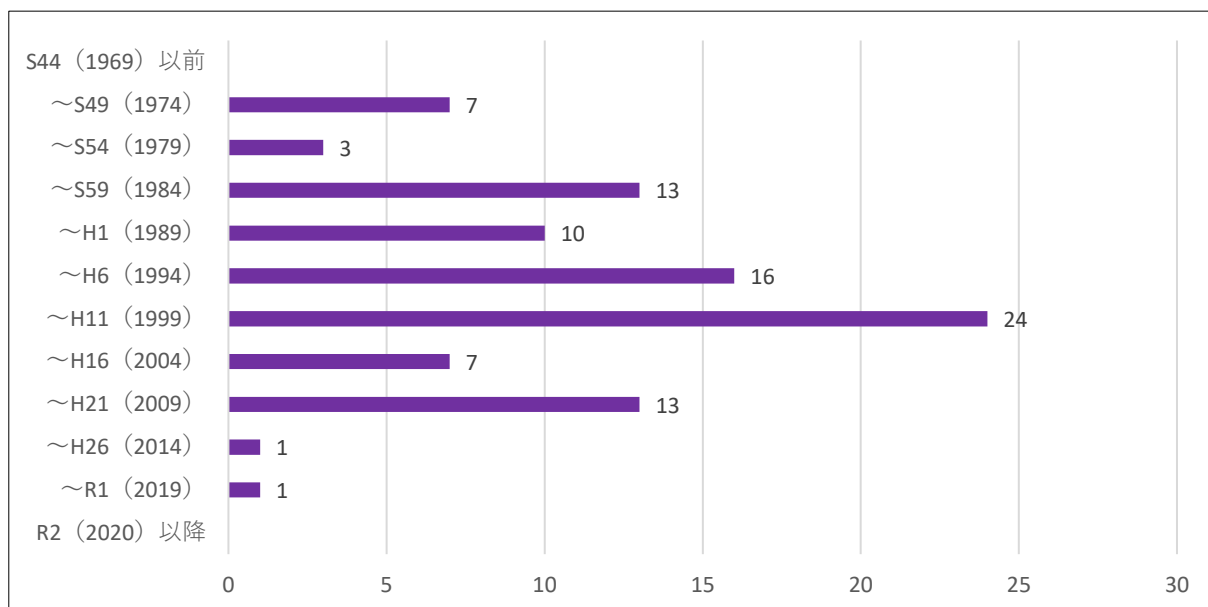
○ $\text{持家の共同住宅数 (8,550 戸)}^{*1} \div 0.844564^{*2} = \text{分譲マンション戸数 (10,124 戸)}$

*1 H30 年住宅・土地統計調査第 10-1 表のデータベースを用いて、「持ち家」「非木造」「共同住宅」「3～5階建、6～10階建、11階建以上」を選択し抽出。

*2 H30 住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」には、分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室が含まれないことから、非賃貸比率及び非空室率で割り戻すために、平成 30 年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均 13.2%）及び空室（3 ヶ月以上）戸数割合（全国平均 2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数。

また、現時点で市が把握している分譲マンションは 95 あり、その完成年別分譲マンションストックの分布は次のグラフのとおりです。

◆ 完成年別分譲マンションストック

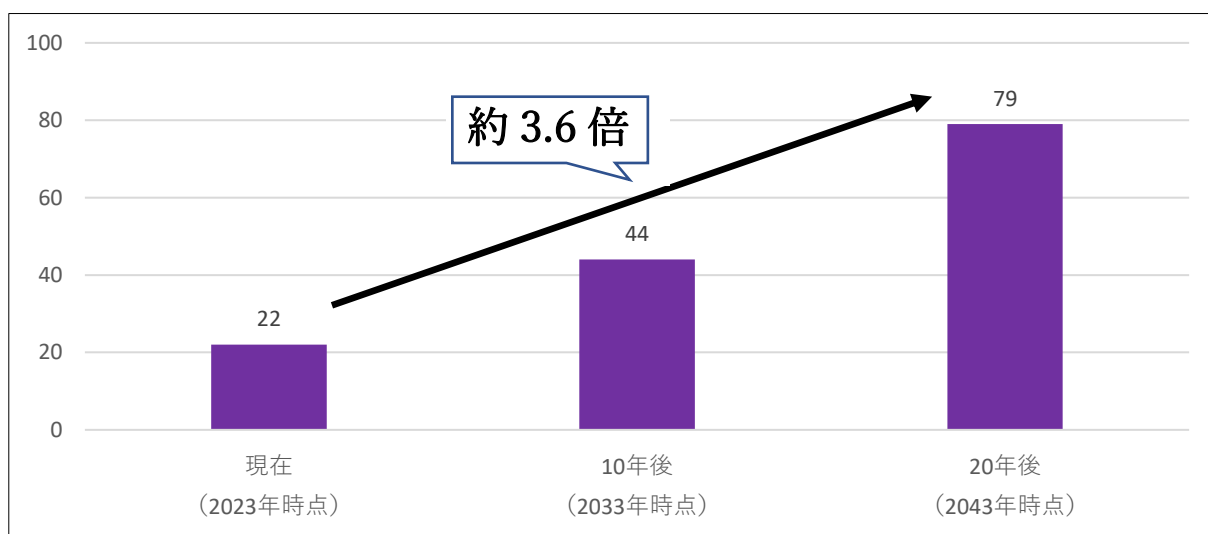


※ 完成年は、建築確認検査済証の交付年月日より算出しています。

※ 複数棟の場合は、最も古い棟の完成年としています。

さらに、築年数が 40 年以上となる高経年マンションは 2023 年時点で 22 あり、全国的な傾向と同様に、今後当市においても高経年マンションの増加が想定できます。

◆ 高経年（築 40 年以上）マンションの現在と今後の推移



4. 調査項目

<p>○ マンションの基礎情報</p>	<p>問 1 マンションの概要について</p> <ul style="list-style-type: none"> ①マンション名称 ②所在地（住居表示） ③建築時期 ④棟数・階数の状況 ⑤住戸数 ⑥住戸数以外（店舗や事務所等）の区画数 ⑦敷地面積 ⑧延床面積 ⑨専有面積の合計 ⑩建築構造 ⑪エレベーターの設置の有無・基数 ⑫共有部分廊下・階段における手すりの設置状況 ⑬住戸タイプ
<p>○ 居住者の状況について</p>	<p>問 2 管理組合について</p> <ul style="list-style-type: none"> ①管理組合の有無 ②管理者の選任 ③管理規約の有無・改正状況 ④総会の開催状況 ⑤直近の通常総会の出席率（委任状・議決権行使書の提出を含む） ⑥理事会の開催状況 ⑦理事会の出席状況
<p>○ 会計の状況について</p>	<p>問 3 住戸の使用人数</p>
<p>○ 管理委託の状況について</p>	<p>問 4 居住世帯の年代・世帯構成</p>
<p>○ 会計の状況について</p>	<p>問 5 月当たりの管理費総収入額</p>
<p>○ 会計の状況について</p>	<p>問 6 管理費の負担額決定方法</p>
<p>○ 会計の状況について</p>	<p>問 7 修繕積立金徴収について</p> <ul style="list-style-type: none"> 7-1 修繕積立金徴収の有無 7-2 修繕積立金の決定理由 7-3 月当たりの修繕積立金総収入額 7-4 分譲当初の修繕積立金の積立方式 7-5 現在の修繕積立金の積立方式 7-6 修繕積立金とその他管理費等の区分管理の有無
<p>○ 管理委託の状況について</p>	<p>問 8 管理費又は修繕積立金の滞納戸数</p>
<p>○ 管理委託の状況について</p>	<p>問 9 管理業務について</p>

	<p>9-1 管理業者の委託有無</p> <p>9-2 委託業務の種別</p>
○ 修繕・建替えの状況について	<p>問 10 耐震診断・耐震改修について</p> <p>10-1 耐震基準の種別</p> <p>10-2 耐震診断の実施有無及び結果</p> <p>10-3 耐震改修工事の実施有無</p> <p>10-4 耐震診断の実施予定有無</p> <p>10-5 市補助制度の活用希望有無</p> <p>10-6 耐震診断を実施していない理由</p>
	<p>問 11 大規模な計画修繕について</p> <p>11-1 大規模な計画修繕の実施時期</p> <p>11-2 直近に実施した大規模な計画修繕の検討のきっかけ</p> <p>11-3 直近に実施した大規模な計画修繕の検討方法</p> <p>11-4 直近に実施した大規模な計画修繕に要した費用の徴収方法</p>
	<p>問 12 長期修繕計画について</p> <p>12-1 長期修繕計画の有無</p> <p>12-2 長期修繕計画の計画期間</p> <p>12-3 長期修繕計画の見直し時期</p> <p>12-4 直近の長期修繕計画の見直し時期</p>
	<p>問 13 建物の建替え・敷地売却について</p> <p>(1) 建替え・敷地売却に向けた検討の有無</p> <p>(2) 検討状況</p>
○ マンション管理上の課題について	<p>問 14 管理における課題について</p> <p>14-1 トラブルの種別</p> <p>14-2 トラブルを処理した手段</p>
	<p>問 15 不安に思っている点について</p>
	<p>問 16 市のマンション施策について</p> <p>16-1 市のマンション施策の利用等の有無</p> <p>16-2 市に希望する支援の内容</p>

5. 調査結果

*留意事項

- ・「■ R4 我孫子市」は、令和 4 年度我孫子市分譲マンション管理実態調査結果を示しています。
- ・「■ H30 総合調査」は、平成 30 年度に国土交通省が実施した平成 30 年度マンション総合調査の結果を示しており、全国の調査結果との簡易的な比較を可能としています。ただし、「R4 我孫子市」と「H30 総合調査」では、設問の条件や回答項目が異なる場合があります、純粋な比較ができない点にご留意ください。
- ・未記入、明らかな誤記入、判読不能等の回答については、原則として「不明」として集計しています。
- ・「n=0」は、各設問の回答者数の合計値を示しています。
- ・平均値は、不明を除く回答数の合計値を分母としています。
- ・比率は全て百分率（％）で示し、小数点以下第 2 位を四捨五入して算出しているため、合計が 100%とならない回答があります。また、重複回答を可としている設問についても、分母をnとしているため、同様に合計が 100%とならない回答があります。

◆ 調査結果一覧

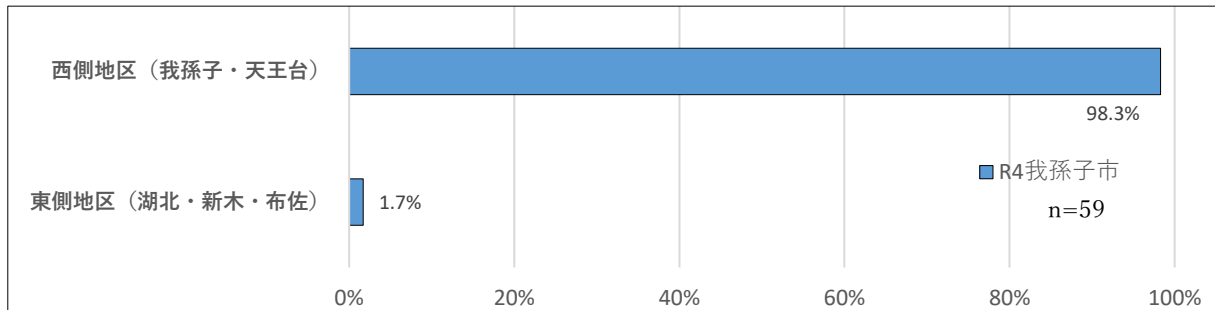
<p>1. マンションの基礎情報（問 1～2 関連）</p>	<p>1-1. 地区別マンションストック割合 1-2. 完成年別マンションストック割合 1-3. 階数毎の棟数 1-4. 地下階の階数 1-5. 住戸数 1-6. 住戸以外の区画数の全戸数に対する割合 1-7. 敷地面積 1-8. 延床面積 1-9. 専有面積 1-10. 建築構造 1-11. エレベーター設置の有無 1-12. エレベーターの設置基数（エレベーターがあるマンションのうち） 1-13. 廊下における手すりの有無 1-14. 階段における手すりの有無 1-15. 住戸タイプ（重複回答） 1-16. 管理組合の有無 1-17. 管理者の選任状況 1-18. 管理規約の改正の有無</p>
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>1-19. 管理規約の改正の有無（管理規約があるマンションのうち）</p> <p>1-20. 管理規約の最終改正年（管理規約を改正したマンションのうち）</p> <p>1-21. 総会の開催状況</p> <p>1-22. 直近の通常総会の出席率（委任状・議決件行使書の提出を含む）</p> <p>1-23. 理事会の開催状況</p> <p>1-24. 理事会における理事の出席状況</p> <p>1-25. 理事会における監事の出席状況</p>
2. 居住者の状況（問3～4 関連）	<p>2-1. 賃貸戸数割合</p> <p>2-2. 空室（3ヶ月以上）戸数割合</p> <p>2-3. 空室のうち、所在不明または連絡先不通戸数割合</p> <p>2-4. 世帯主が高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合</p> <p>2-5. 単身の高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合</p>
3. 会計の状況（問5～8 関連）	<p>3-1. 管理費総収入/月/戸当たり（使用料・専用使用料（駐車場使用料等）からの充当額を含み、修繕積立金を除く）</p> <p>3-2. 使用料・専用使用料からの管理費への充当額/月/戸当たり</p> <p>3-3. 管理費負担額決定方法</p> <p>3-4. 修繕積立金制度の有無</p> <p>3-5. 修繕積立金の額の決定方法（修繕積立金制度があるマンションのうち）</p> <p>3-6. 修繕積立金総収入額/月/戸当たり（団地型の場合は、各棟別の修繕積立金を含む。）（使用料・専用使用料（駐車場収入等）からの充当額を含む。）（修繕積立金制度があるマンションのうち）</p> <p>3-7. 使用料・専用使用料からの修繕積立金への充当額/月/戸当たり（修繕積立金制度があるマンションのうち）</p> <p>3-8. 分譲当初の修繕積立金の積立方式（修繕積立金制度があるマンションのうち）</p> <p>3-9. 現在の修繕積立金の積立方式（修繕積立金制度があるマンションのうち）</p> <p>3-10. 区分經理の状況（修繕積立金制度があるマンションのうち）</p> <p>3-11. 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（3ヶ月以上）</p> <p>3-12. 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（6ヶ月以上）</p> <p>3-13. 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（1年以上）</p>
4. 管理委託の状況（問9 関連）	<p>4-1. 管理業務の委託状況</p> <p>4-2. 管理業務の委託内容（一部委託しているマンションのうち）（重複回答）</p>
5. 修繕・建替えの状況（問10～13 関連）	<p>5-1. 耐震基準の種別</p> <p>5-2. 耐震診断の実施の有無及びその結果（旧耐震基準マンションの</p>

	<p>うち)</p> <p>5-3. 耐震診断の実施予定について (耐震診断を行っていないマンションのうち)</p> <p>5-4. 耐震診断を行っていない理由 (耐震診断を行っていないマンションのうち) (重複回答)</p> <p>5-5. 大規模な計画修繕工事の実施回数</p> <p>5-6. 前回の大規模な計画修繕の実施時期 (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち)</p> <p>5-7. 直近に実施した大規模修繕の検討のきっかけ (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち)</p> <p>5-8. 大規模な計画修繕実施の検討方法 (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち) (重複回答)</p> <p>5-9. 大規模な計画修繕工事実施時の工事費調達方法 (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち) (重複回答)</p> <p>5-10. 長期修繕計画の有無</p> <p>5-11. 長期修繕計画の計画期間 (長期修繕計画があるマンションのうち)</p> <p>5-12. 長期修繕計画の見直し時期 (長期修繕計画があるマンションのうち)</p> <p>5-13. 現在有効な長期修繕計画の見直し時期 (長期修繕計画を見直したマンションのうち)</p> <p>5-14. 建替え・敷地売却に向けた検討の有無</p> <p>5-15. 建替え・敷地売却に向けた検討状況 (建替えについて検討したことがあるマンションのうち)</p>
<p>6. マンション管理上の課題 (問 14～15 関連)</p>	<p>6-1. トラブルの発生状況 (重複回答)</p> <p>6-2. トラブルを処理した際の手段 (現にトラブルが発生しているマンションのうち) (重複回答)</p> <p>6-3. 管理組合運営における不安 (重複回答)</p>
<p>7. 行政からの支援 (問 16 関連)</p>	<p>7-1. 行政が実施する支援の周知状況 (マンション管理セミナー・相談会)</p> <p>7-2. 行政が実施する支援の周知状況 (マンション管理アドバイザー派遣制度)</p> <p>7-3. 行政が実施する支援の周知状況 (耐震診断助成制度)</p> <p>7-4. 行政に希望する支援の内容 (重複回答)</p>

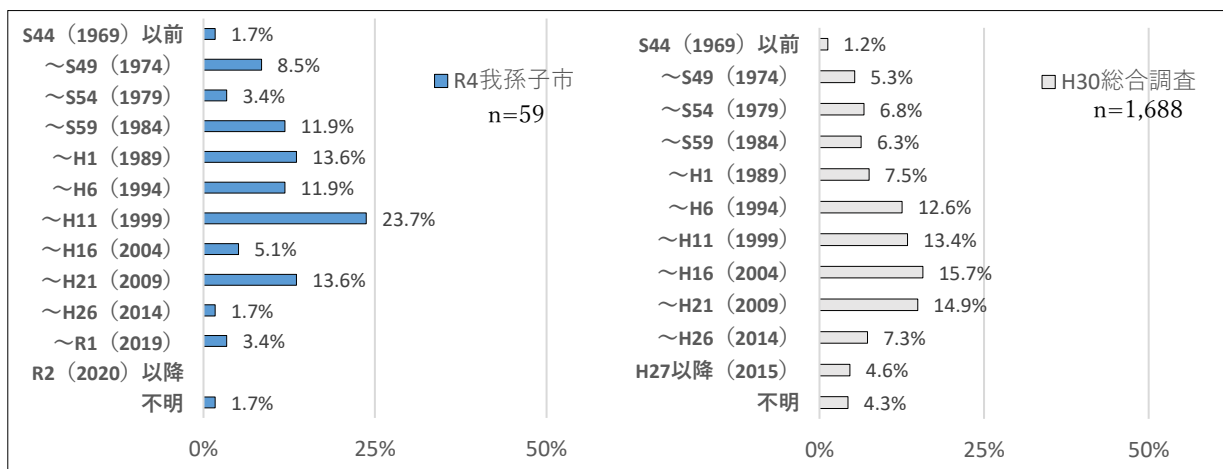
1. マンションの基礎情報（問 1～2 関連）

1-1. 地区別マンションストック割合



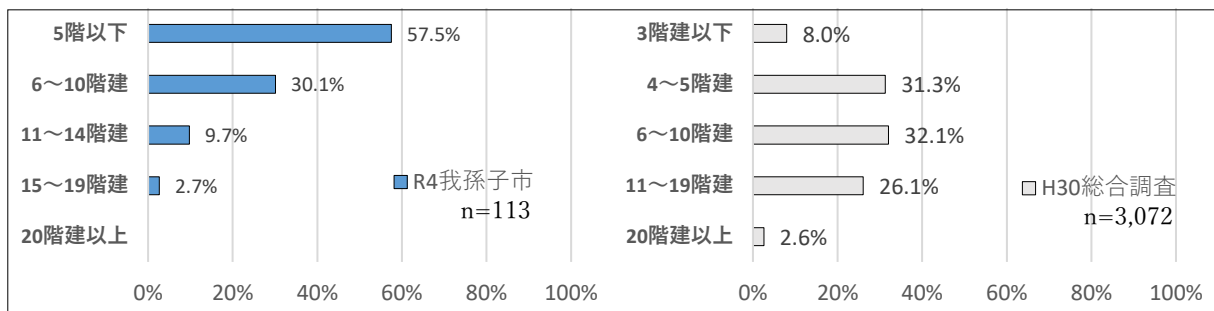
- 回答のあったマンションは、西側地区（我孫子・天王台）に所在している割合が98.3%を占めており、市内マンションストックのほとんどが西側地区に集中していることがわかります。

1-2. 完成年別マンションストック割合



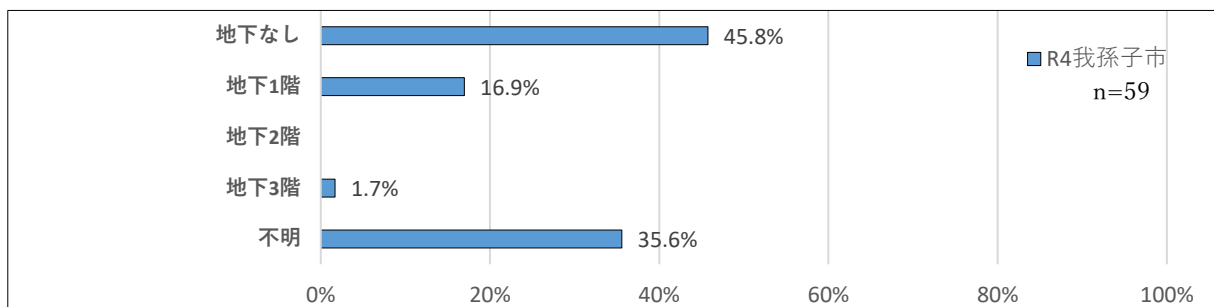
- 回答のあったマンションの完成年次は、H7～H11年の割合が23.7%と最も高く、次いでS60～H1年とH17～H21年が13.6%、S55～S59年とH2～H6が11.9%を占めています。
- 当市のマンションストックは、R5年時点で、S59年までに完成したマンション（築39年）の割合が25.5%となり、H30総合調査の19.6%と比較すると、高い割合を占めています。
- 新たなマンションの建設は、H21年を境に、H30総合調査と同様に減少傾向にあることが読み取れます。

1-3. 階数毎の棟数



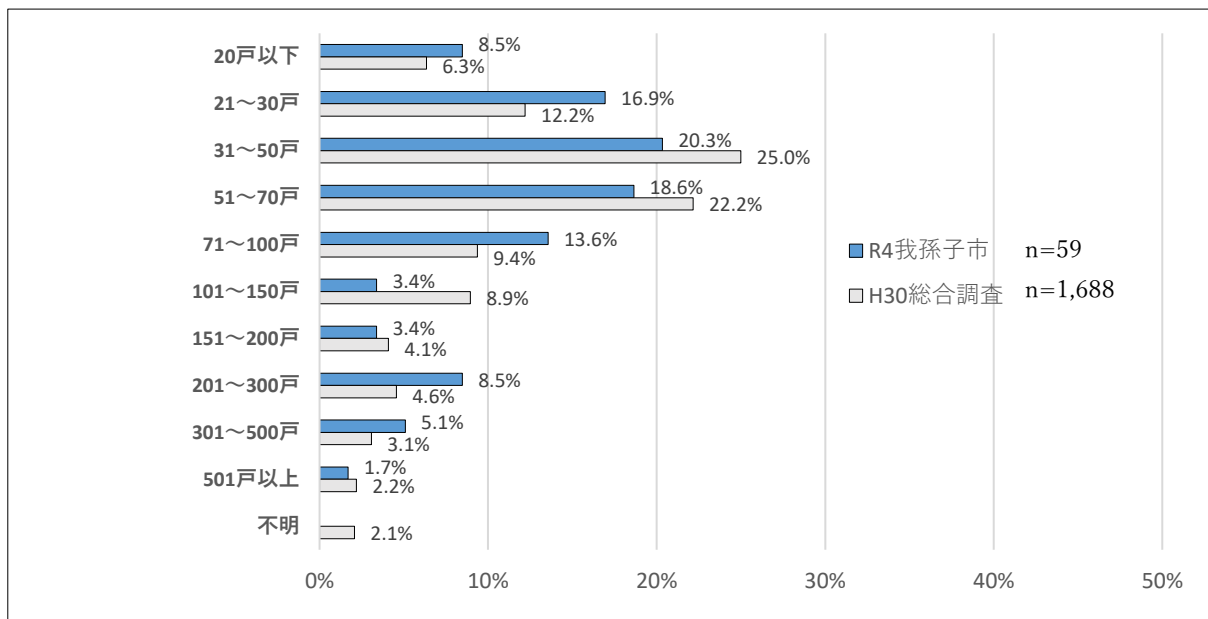
- 5階以下の棟数が最も多く、57.5%を占めています。
- H30 総合調査の 5 階以下のマンションの合計は 39.3%であり、比較すると当市は低層棟が多く、高層棟は少ないことがわかります。

1-4. 地下階の階数



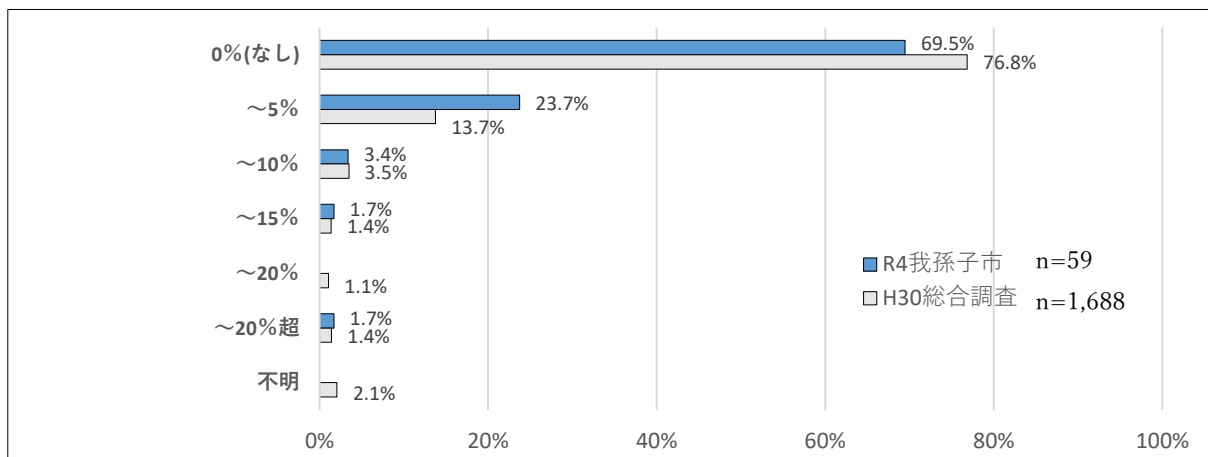
- 不明を除くと、地下階はなしと回答したマンションが最も多く 45.8%を占めています。
- 地下部分があると回答したマンションでは、地下 1 階との回答が最も多く 16.9%を占めています。
- 不明（未記入等含む）の回答が 35.6%と高い割合を占めていることについては、設問の構成や設問に対する説明が不十分であったことが要因として考えられます。

1-5. 住戸数



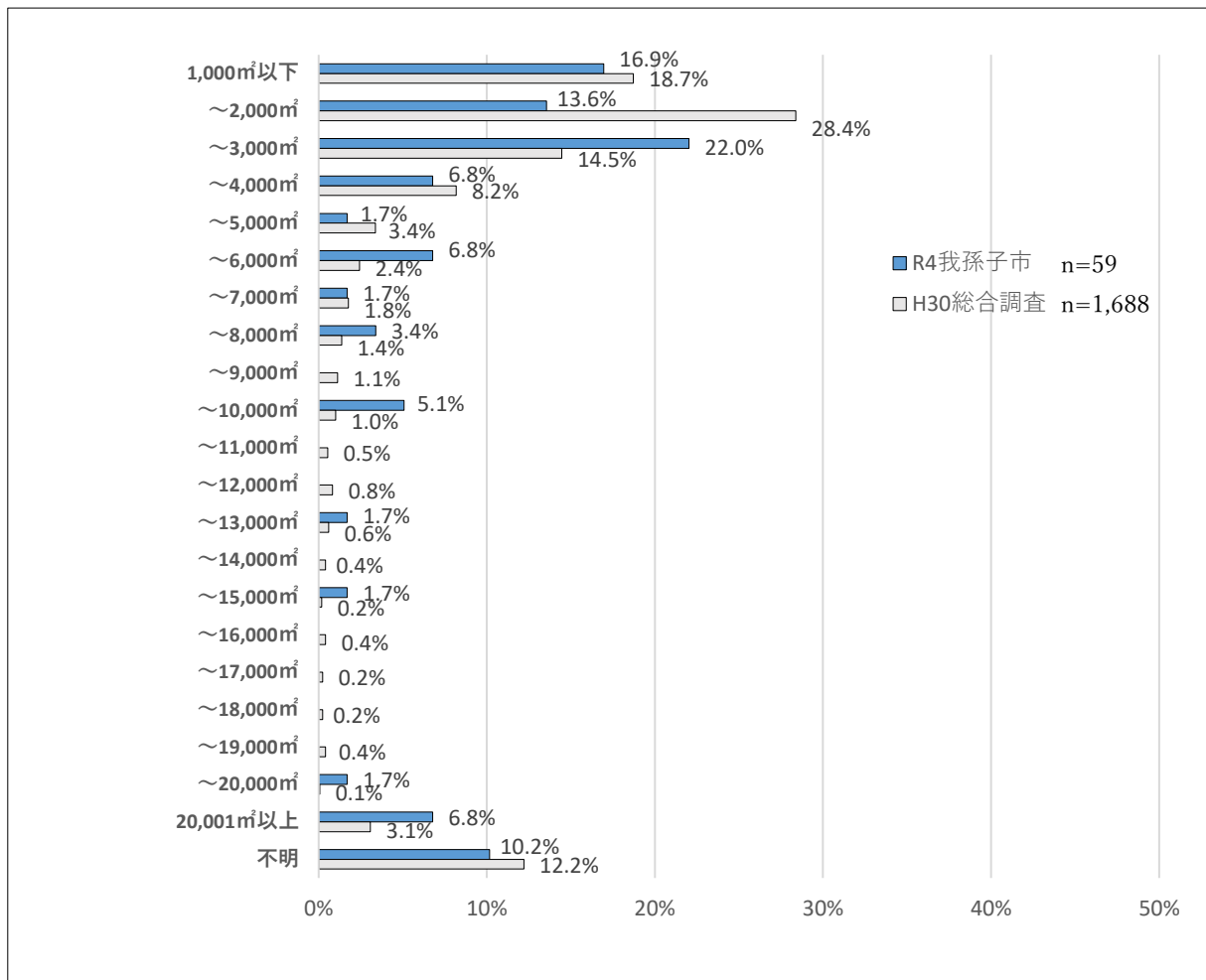
- 住戸数は、31～50戸が20.3%と最も多く、次いで51～70戸が18.6%、21～30戸が16.9%、71～100戸が13.6%と、100戸以下のマンションの占める割合が高くなっています。
- 平均住戸数は108.2戸となっています。(H30総合調査：96.7戸)

1-6. 住戸以外の区画数の全戸数に対する割合



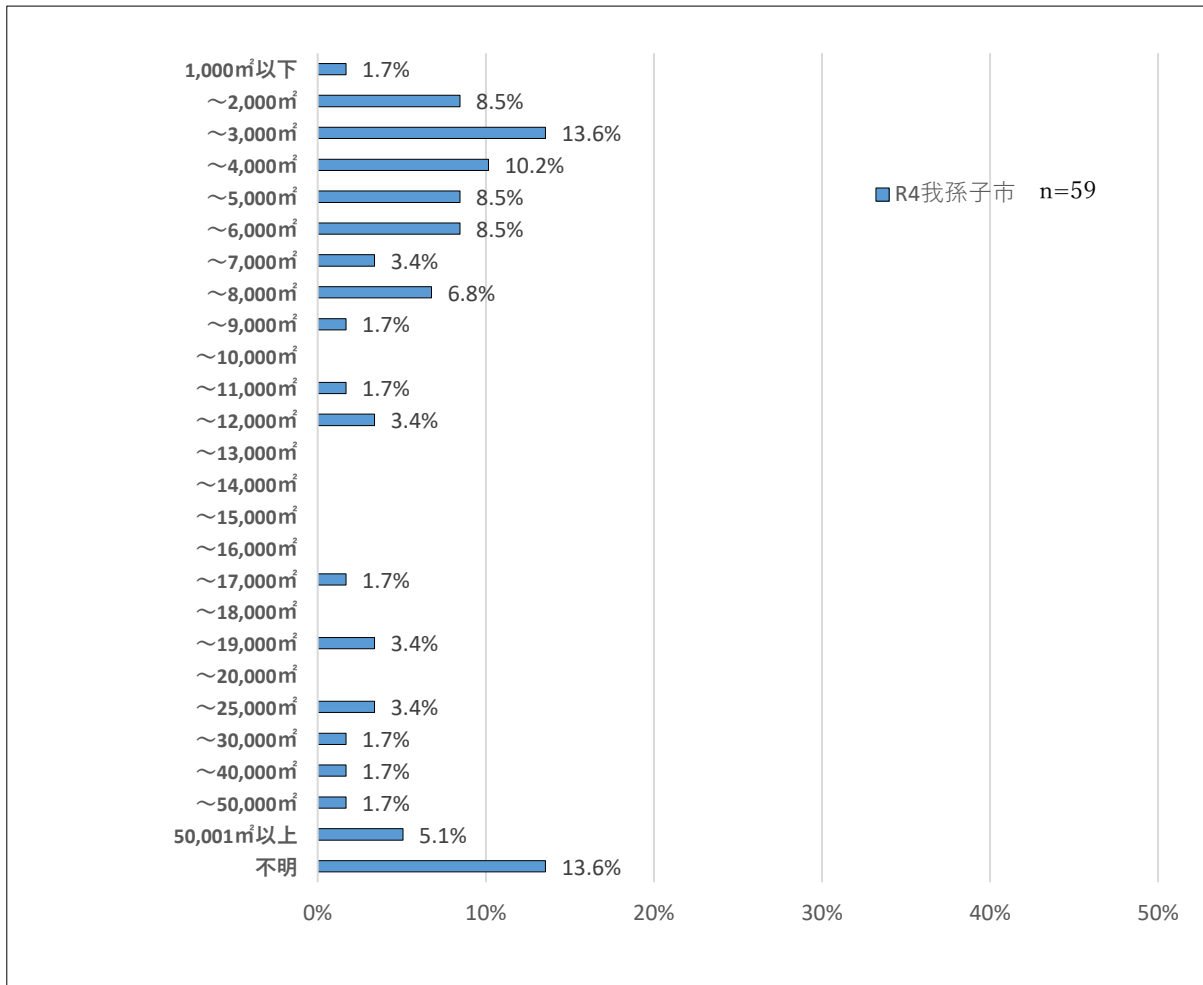
- 住戸以外の区画数の全戸数に対する割合は、0%（なし）が69.5%と、H30総合調査と同様に最も多くなっています。
- 平均割合は2.1%となっています。(H30総合調査は公表なし)

1-7. 敷地面積



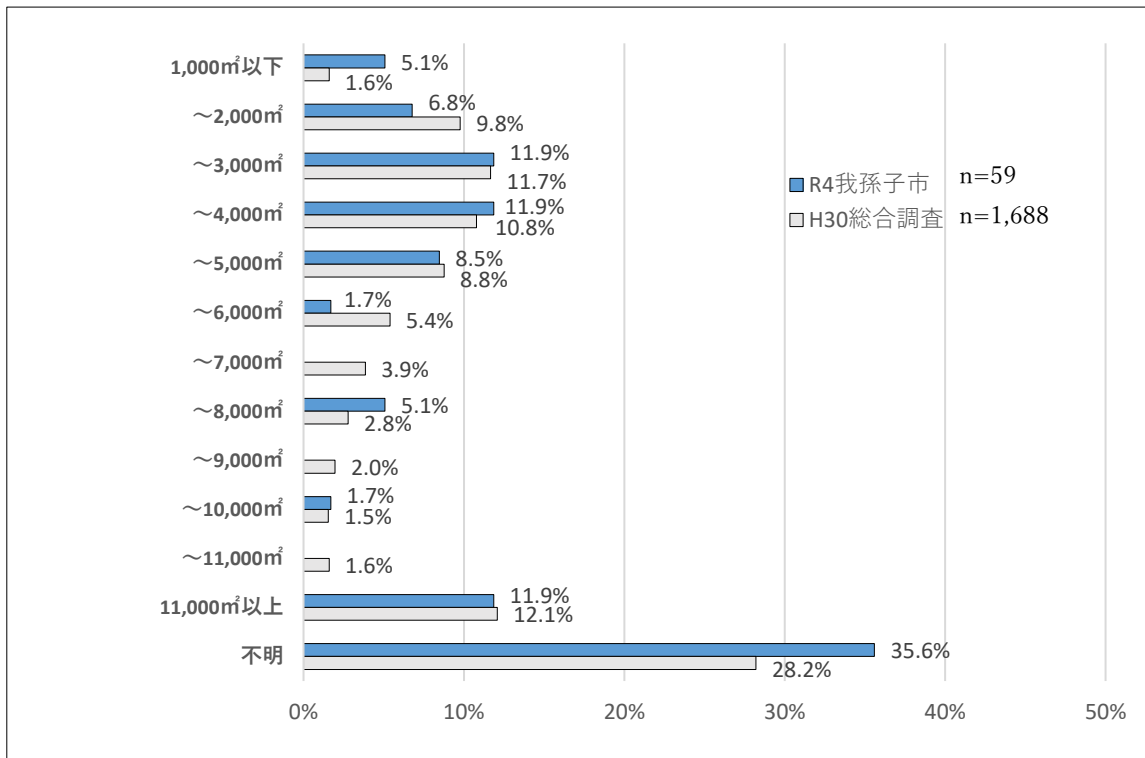
- 敷地面積は、2,001～3,000 m²と回答したマンションが 22.0%と最も多くを占めています。
- H30 総合調査でも、当市と同様に 3,000 m²以下のマンションが多い傾向にあります。
- 平均敷地面積は 5,985.8 m²となっています。(H30 総合調査：6,304.1 m²)

1-8. 延床面積



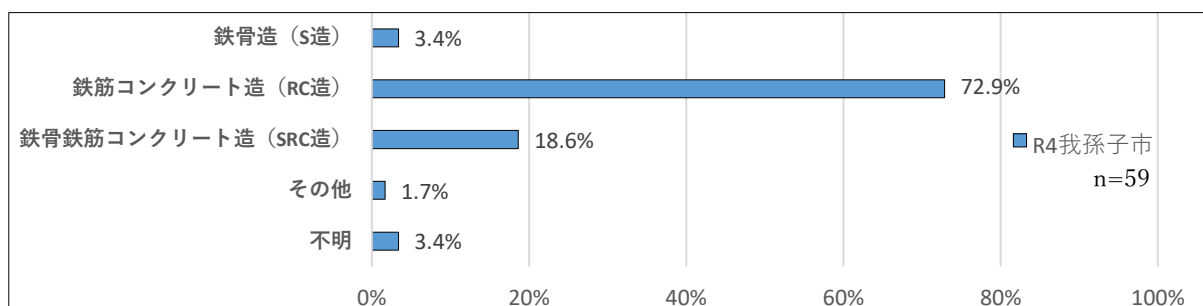
- 延床面積は、2,001~3,000㎡と回答したマンションが13.6%と最も多くを占めていますが、同様に不明（未記入等含む）と回答したマンションも同様の割合を占めていることから、延床面積について把握をしていないマンションが一定数存在することが推察されます。
- 平均延床面積は11,581.5㎡となっています。

1-9. 専有面積



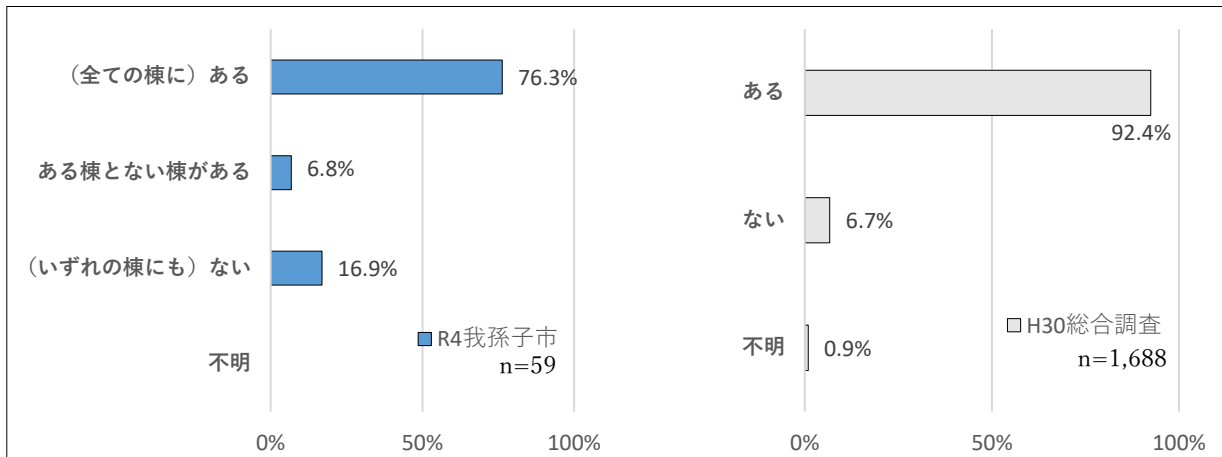
- 専有面積は、不明（未記入等含む）と回答したマンションが最も多く 35.6%を占めています。
- H30 総合調査においても、不明（未記入等含む）の割合が 28.2%と最も多くなっていることから、専有面積について把握をしていないマンションが一定数存在するものと推察されます。
- 不明を除くと、2,001～3,000 m²、3,001 m²～4,000 m²、11,000 m²以上と回答したマンションが最も多く、それぞれ 11.9%を占めています。
- 平均専有面積は 9,278.8 m²となっています。（H30 総合調査：7,584.0 m²）

1-10. 建築構造



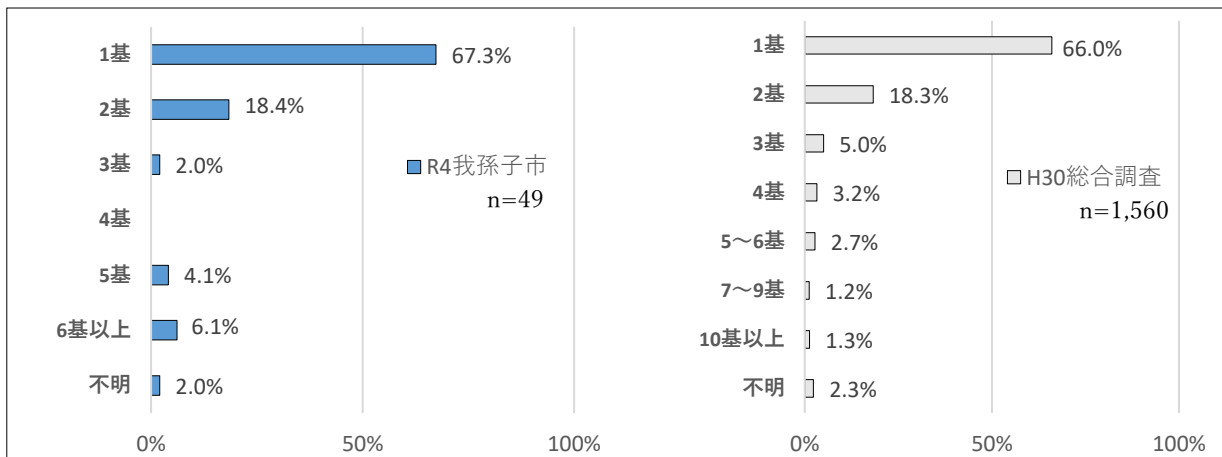
- 建築構造は、RC 造と回答したマンションが最も多く 72.9%を占めています。
- その他の構造として、「PC 造（プレキャストコンクリート造）」との回答がありました。

1-11. エレベーター設置の有無



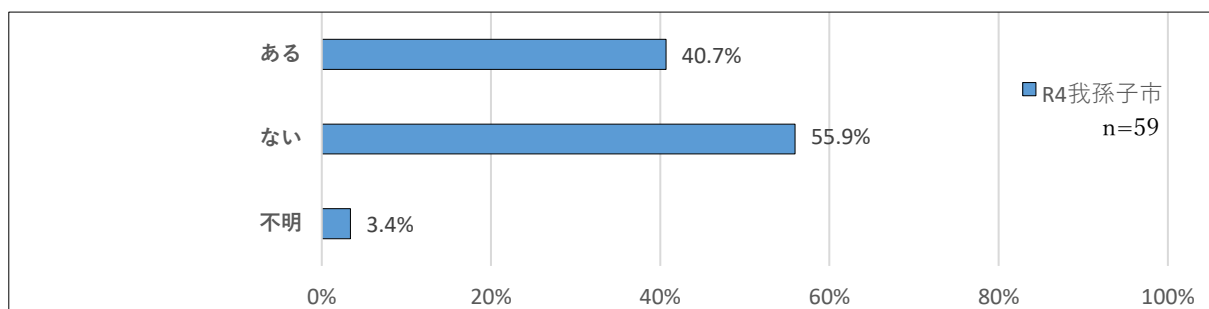
・エレベーターがすべての棟にあると回答したマンションは 76.3%、ある棟とない棟があると回答したマンションは 6.8%を占め、計 83.1%が全棟またはいずれかの棟にエレベーターがあると回答しています。

1-12. エレベーターの設置基数 (エレベーターがあるマンションのうち)



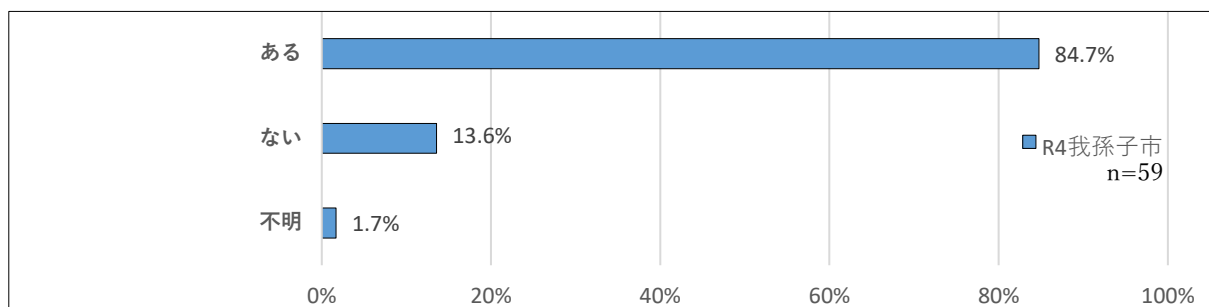
・1基と回答したマンションが最も多く、67.3%を占めています。

1-13. 廊下における手すりの有無



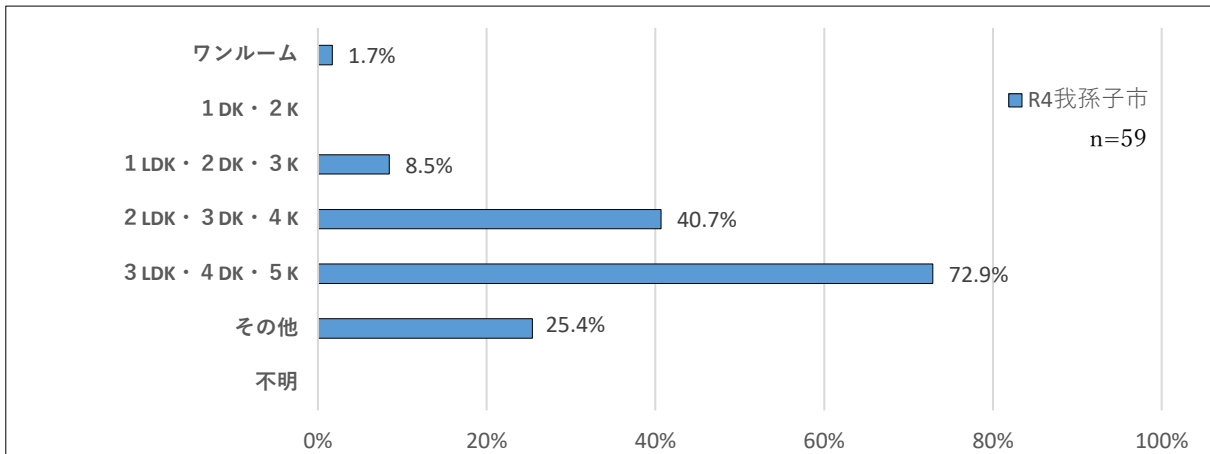
• 廊下の手すりについては、あると回答したマンションは40.7%、ないと回答したマンションは55.9%を占めています。

1-14. 階段における手すりの有無



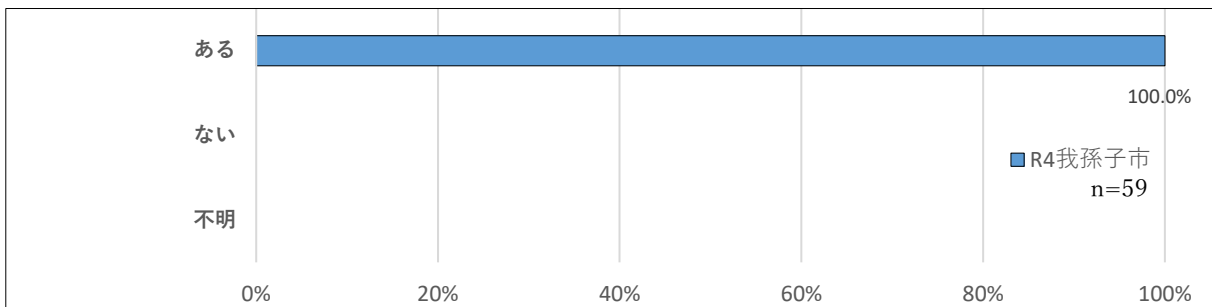
• 階段の手すりについては、あると回答したマンションが84.7%と多くの割合を占めています。

1-15. 住戸タイプ（重複回答）



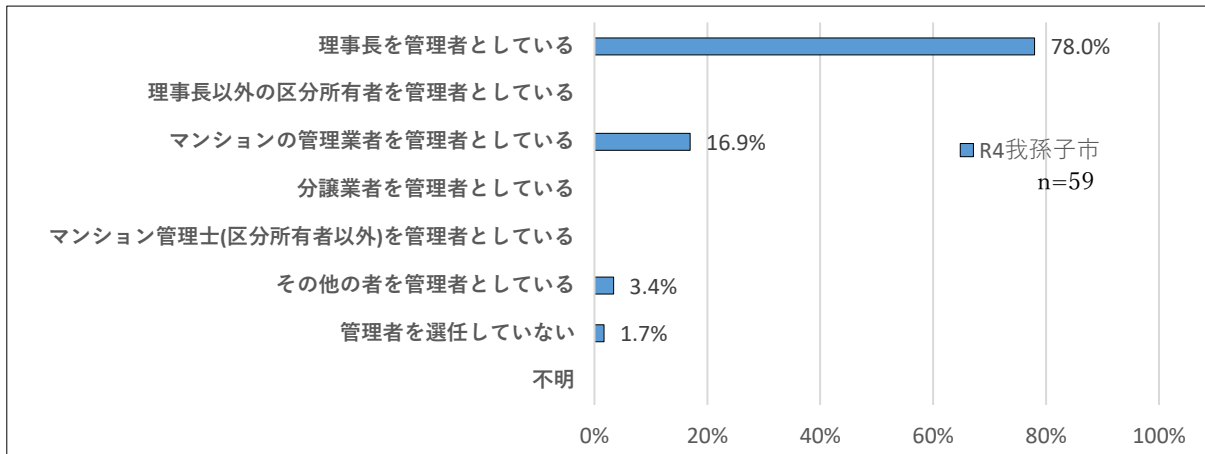
- 住戸タイプは、3LDK・4DK・5K との回答が 72.9% と最も多く、次いで 2LDK・3DK・4K が 40.7% と、ファミリー向けの住戸タイプが多数の割合を占めています。
- その他の回答としても、「3LDK」、「4LDK」、「5LDK」など、同様にファミリー向けの住戸タイプが多数の割合を占めています。

1-16. 管理組合の有無



- すべてのマンションが、管理組合があると回答しています。

1-17. 管理者の選任状況



- 理事長を管理者として選任していると回答したマンションが78.0%と最も多くを占めている一方で、管理者を選任していないマンションも僅かに存在していることが確認できます。

【参 考】

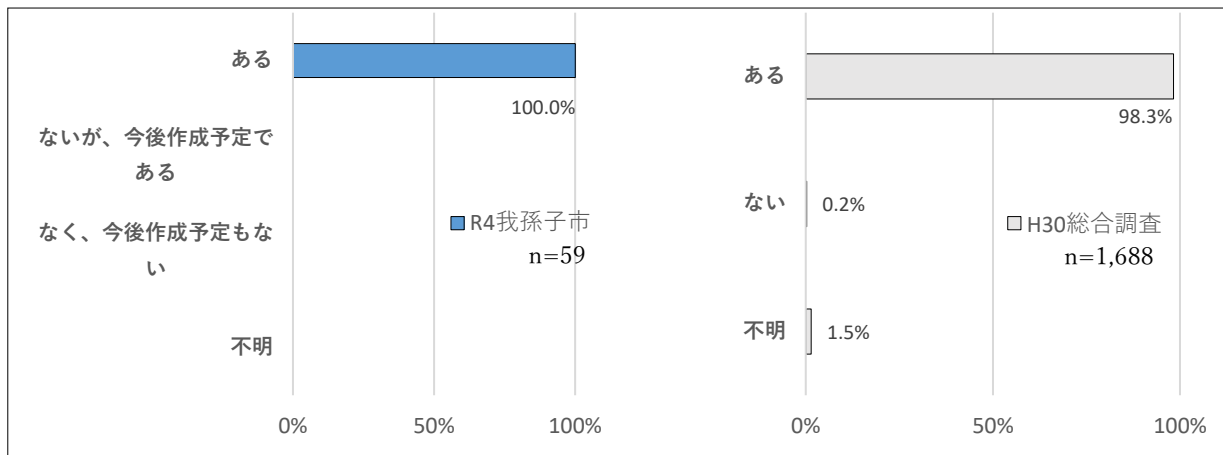
- ◆マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1. 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること

1-18. 管理規約の有無



• すべてのマンションが、管理規約があると回答しています。

【参 考】

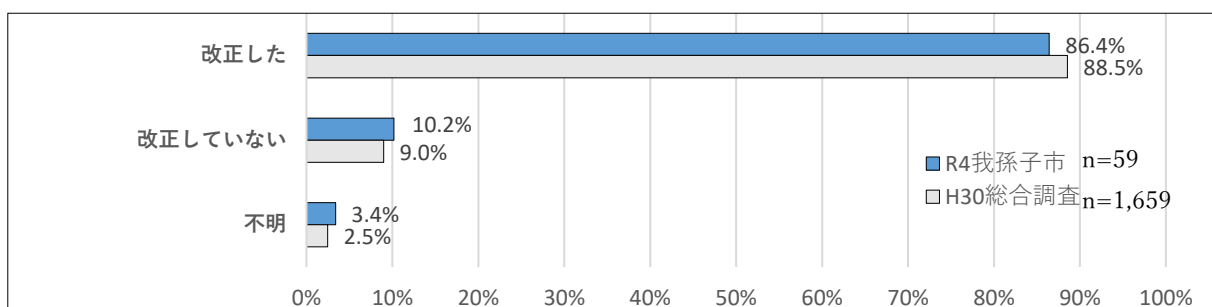
◆マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月 28 日国土交通省告示第 1286 号）

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

2. 管理規約

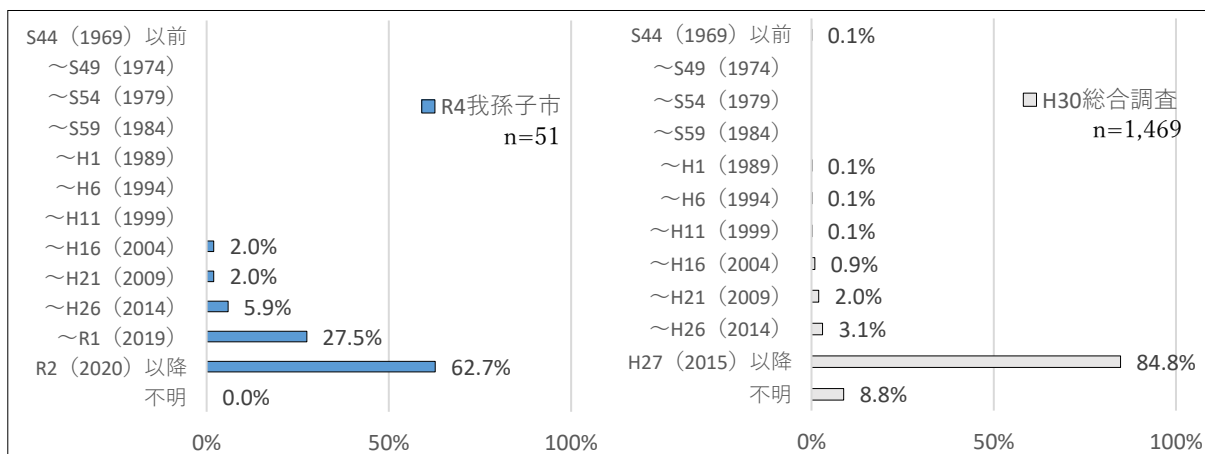
管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

1-19. 管理規約の改正の有無（管理規約があるマンションのうち）



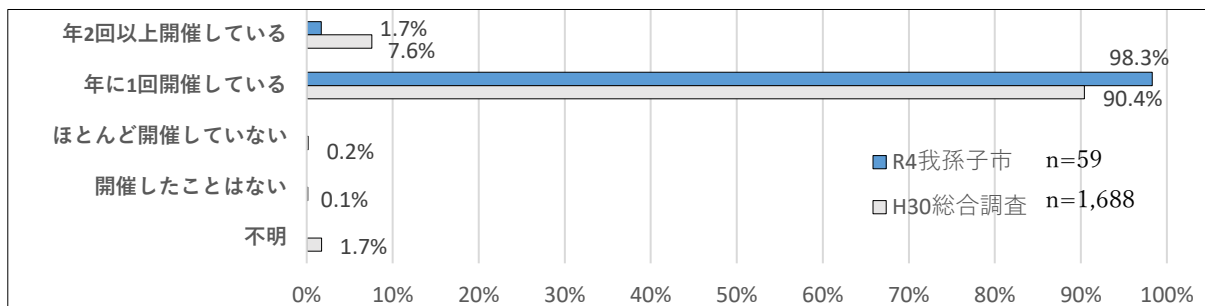
- 管理規約を改正したことがあると回答したマンションが86.4%と高い割合を占めています。
- H30 総合調査と同様に、改正していない、または不明（未記入等含む）と回答したマンションが1割程度存在しています。

1-20. 管理規約の最終改正年（管理規約を改正したマンションのうち）



- 管理規約を改正したと回答したマンションのうち、R2 年以降に管理規約を改正したと回答したマンションが最も多く、62.7%を占めています。
- H30 総合調査では、H27 年以降に改正したと回答したマンションが最も多く、84.8%を占めています。
- どちらの調査結果も、実施した調査の 2～3 年前に管理規約を改正したと回答したマンションが最も多くなっています。

1-21. 総会の開催状況



- 年に 1 回開催していると回答したマンションは 98.3%、2 回以上開催していると回答したマンションは 1.7%と、併せて 100.0%のマンションが年に 1 回以上開催していると回答しており、適正に総会が開催されていることがわかります。

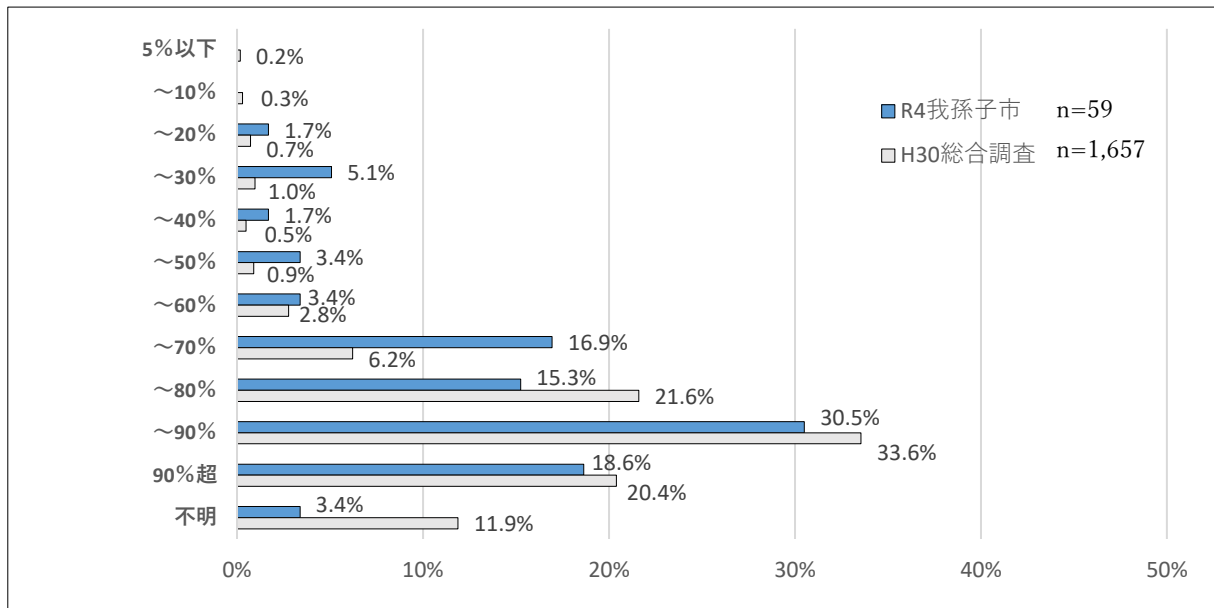
【参 考】

◆建物の区分所有等に関する法律（令和 5 年 4 月 1 日施行）

第 34 条第 2 項

管理者は少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

1-22. 直近の通常総会の出席率（委任状・議決権行使書の提出を含む）



- 直近の通常総会の出席率は81%から90%と回答したマンションが最も多く、30.5%を占めています。
- 平均出席率は78.1%となっています。（H30 総合調査：82.1%）

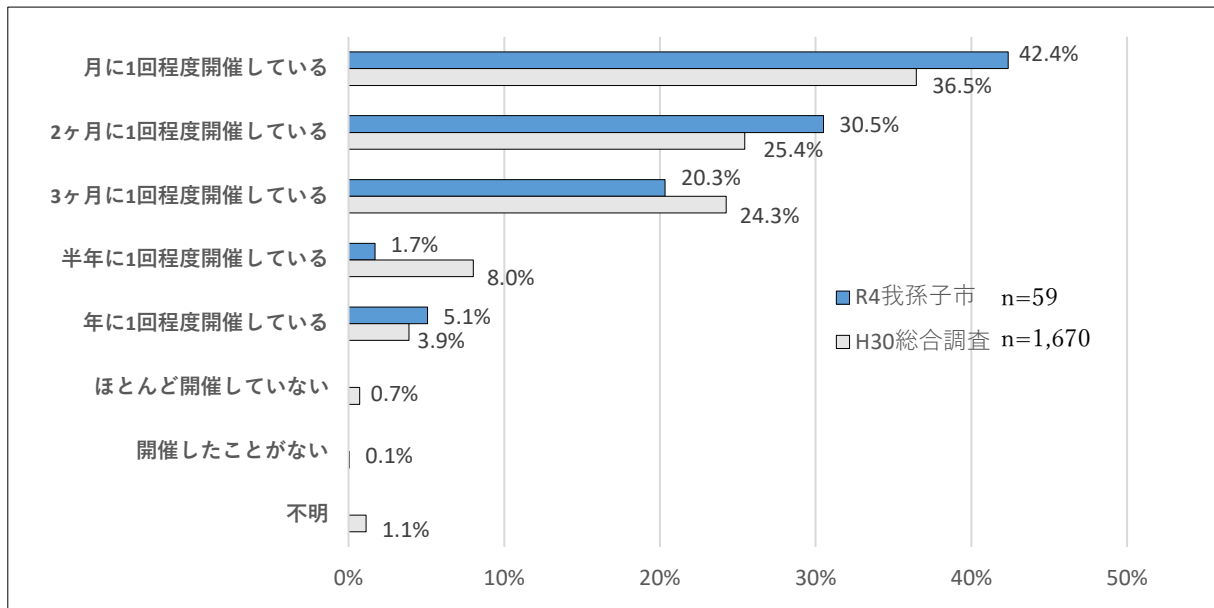
【参 考】

◆マンション標準管理規約（単棟型）（令和3年6月22日 国住マ第33号）

第47条第1項

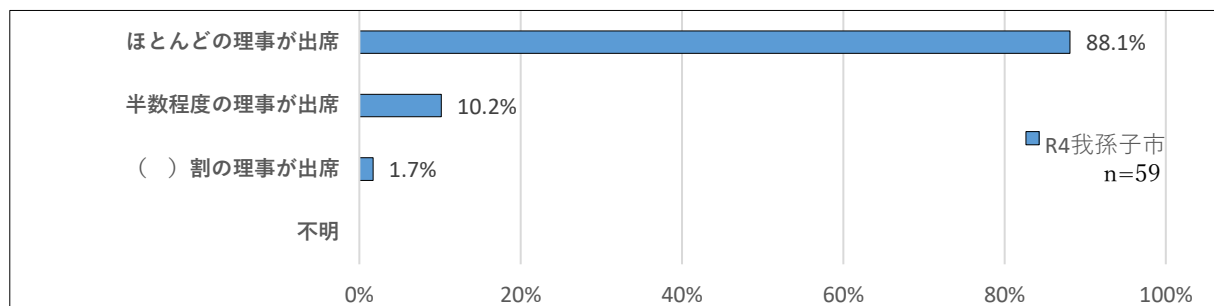
総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

1-23. 理事会の開催状況



- 月に1回程度開催していると回答したマンションが最も多く、42.4%を占めています。
- すべてのマンションが、年に1回以上開催していると回答しています。

1-24. 理事会における理事の出席状況



- 理事の出席状況は、ほとんどの理事が出席していると回答したマンションが最も多く88.1%となっています。
- 自由記述の出席割合として、「7割」との回答がありました。

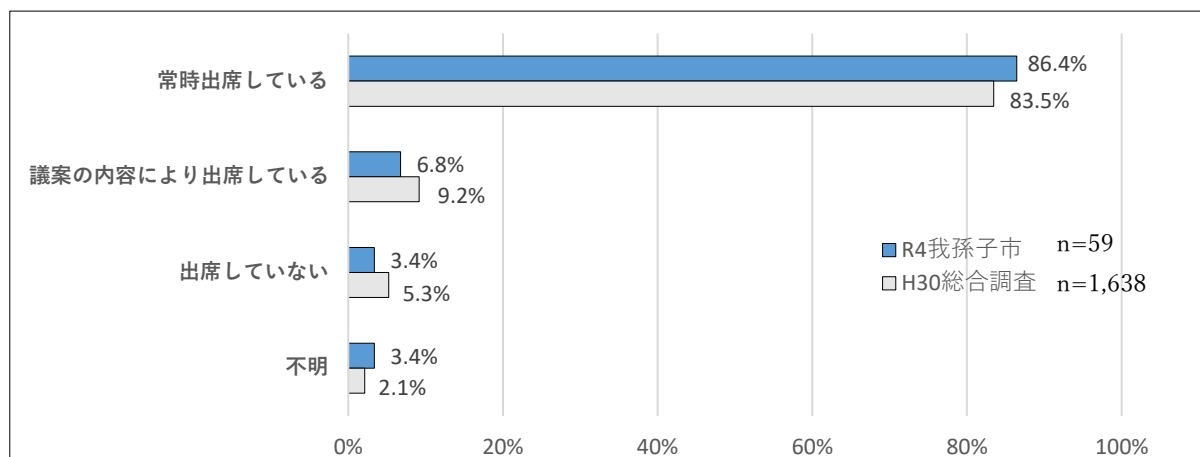
【参 考】

◆マンション標準管理規約（単棟型）（令和3年6月22日 国住マ第33号）

第53条第1項

理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

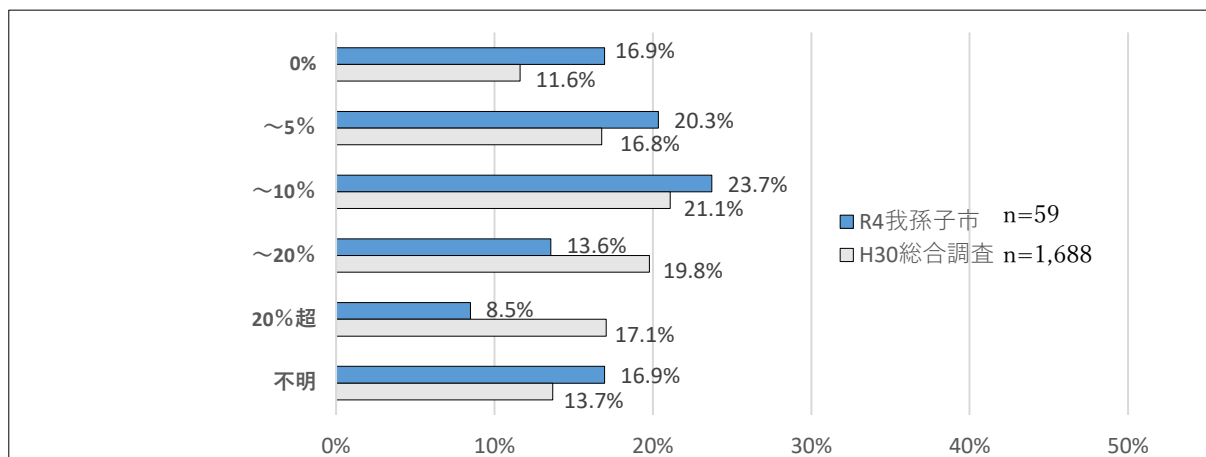
1-25. 理事会における監事の出席状況



- 監事の出席状況は、常時出席していると回答したマンションが最も多く、86.4%と高い割合を占めています。

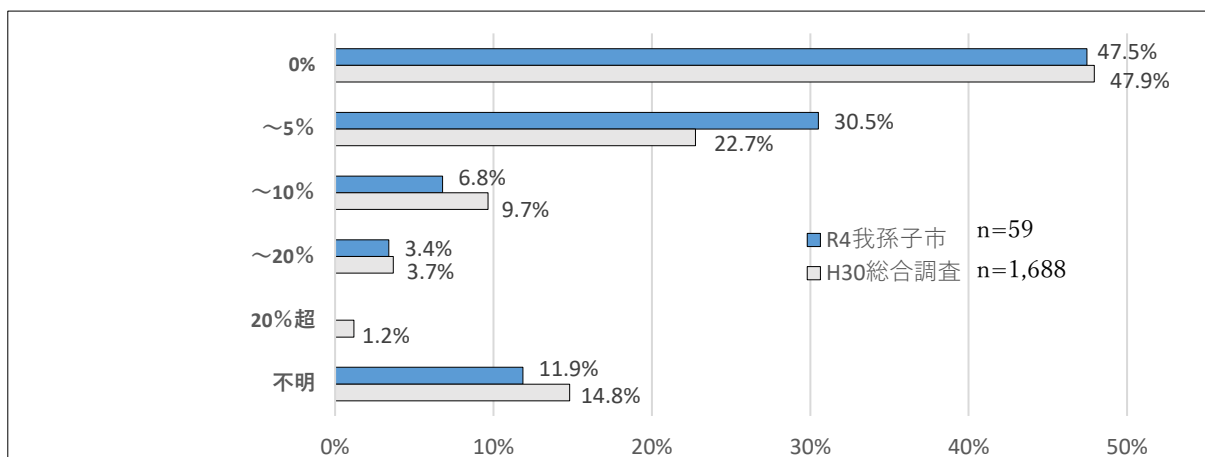
2. 居住者の状況（問3～4 関連）

2-1. 賃貸戸数割合



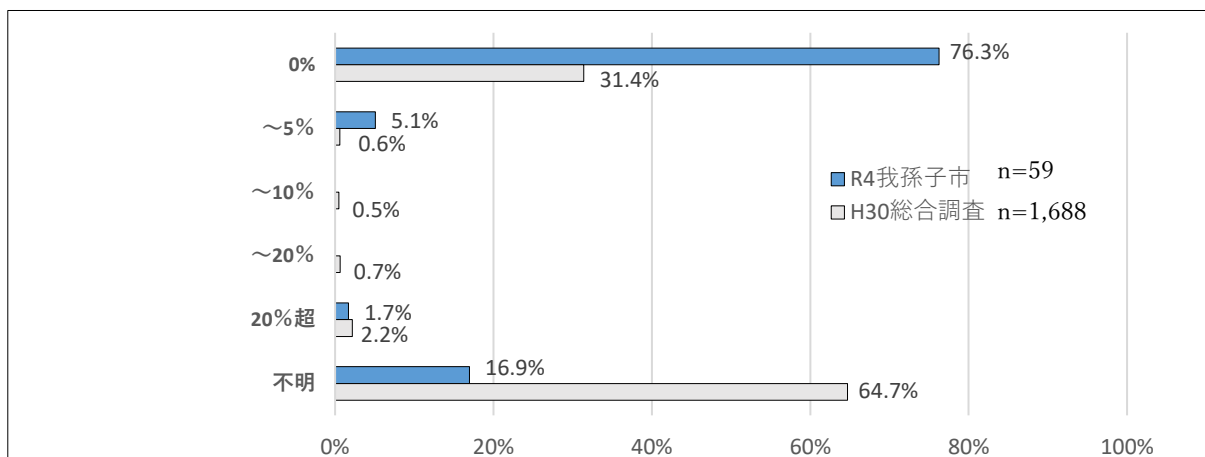
- 住戸数に対する賃貸戸数の割合は、6～10%が最も多く、23.7%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0～10%までの割合が高く、11%以上の割合が低くなっていることから、所有者自身の居住用としての役割が多いことが推察されます。
- どちらの調査結果でも、不明（未記入等含む）の割合が1～2割程度となっていることから、賃貸かどうかを把握していないマンションが一定数存在するものと推察されます。
- 平均割合は8.3%となっています。（H30 総合調査：13.2%）。

2-2. 空室（3ヶ月以上）戸数割合



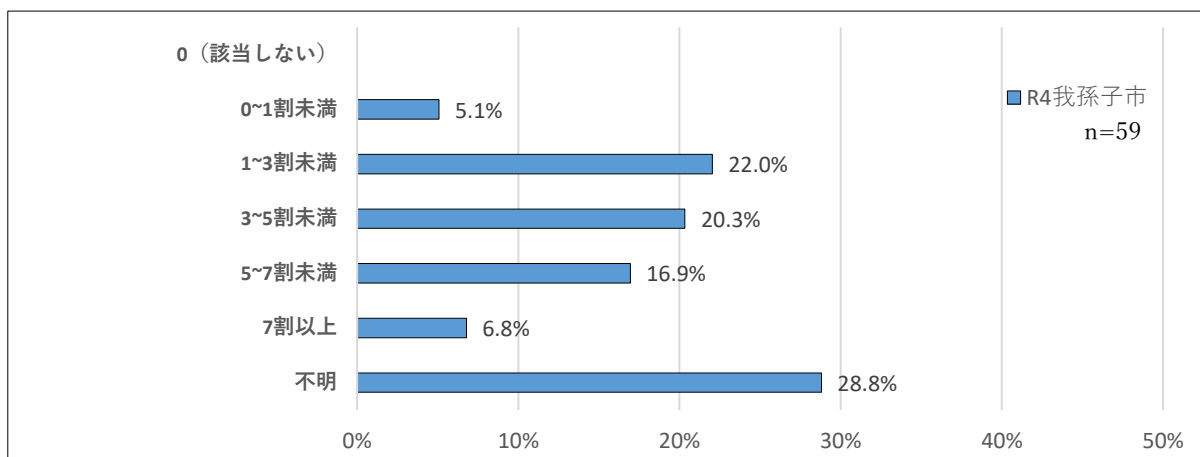
- 住戸数に対する空き戸数（3ヶ月以上）の割合は、0%（なし）が最も多く、47.5%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0%（なし）の割合はほぼ同一で、1～5%の割合は当市が高くなっていますが、6%以上の割合は低くなっています。
- また、どちらの調査結果でも、不明（未記入等含む）の割合が 10～15%程度となっていることから、空き室状況を把握していないマンションが一定数存在するものと推察されます。
- 平均割合は 1.9%となっています。（H30 総合調査：2.7%）

2-3. 空室のうち、所在不明または連絡先不通戸数割合



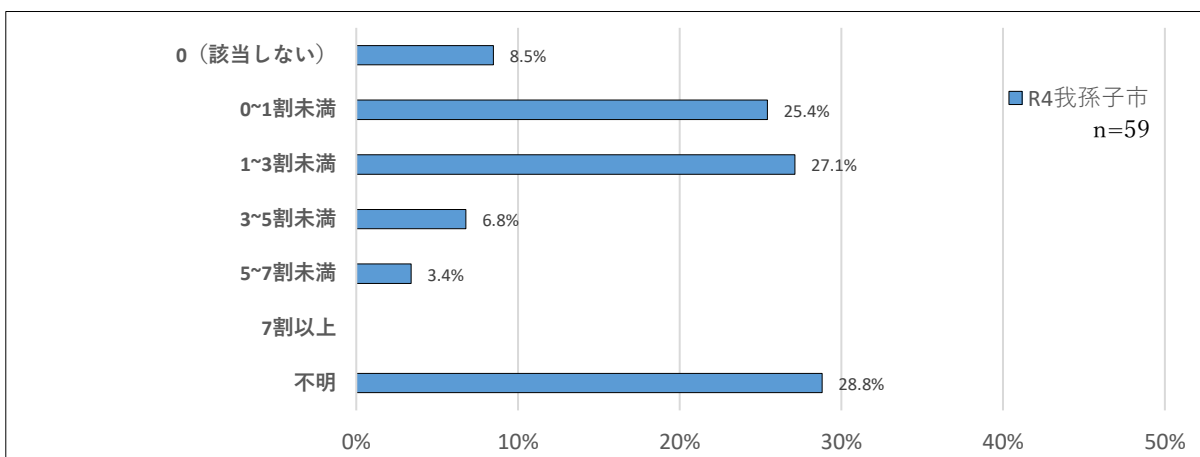
- 住戸数に対する所有者不明等戸数の割合は、0%（なし）が最も多く、76.3%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0%となっている戸数割合は非常に高く、また、不明（未記入等含む）の割合も低くなっていることから、居住者名簿等により適切に把握ができていないマンションの割合が高いものと推察されます。
- 平均割合は 1.1%となっています。（H30 総合調査：4.7%）

2-4. 世帯主が高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合



- 世帯主が高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合は、1～3割未満が22.0%、次いで3～5割未満が20.3%、5～7割未満が16.9%となっています。
- 半数以上が65歳以上となっているマンションが23.7%存在しており、今後も全国的に高齢化率が高くなることが予想されることから、管理組合の担い手不足などが危惧されます。
- また、不明と回答したマンションが28.8%と割合としては最も高いことから、居住者の年齢について把握できていないマンションが多いことが推察されます。

2-5. 単身の高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合

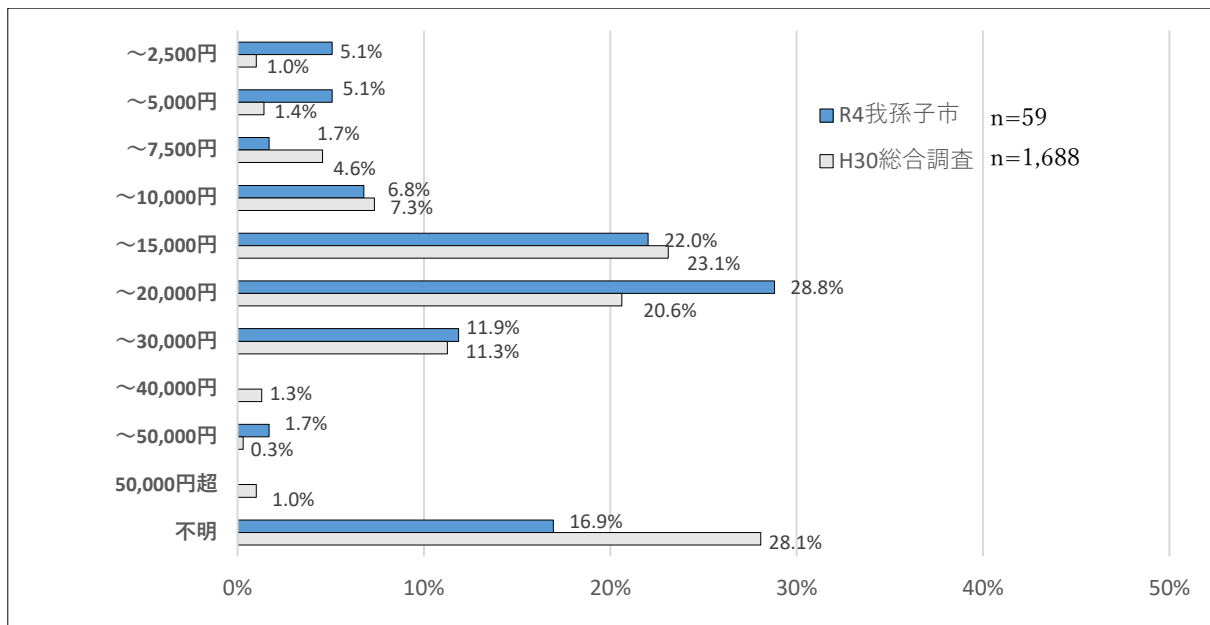


- 単身の高齢者の割合は、1～3割未満が27.1%と最も高い結果となりましたが、「2-4. 世帯主が高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合」と同じく、不明と回答したマンションが28.8%と最も高い割合を占めていることから、居住者の年齢について把握できていないマンションが多いことが推察されます。

3. 会計の状況（問 5～8 関連）

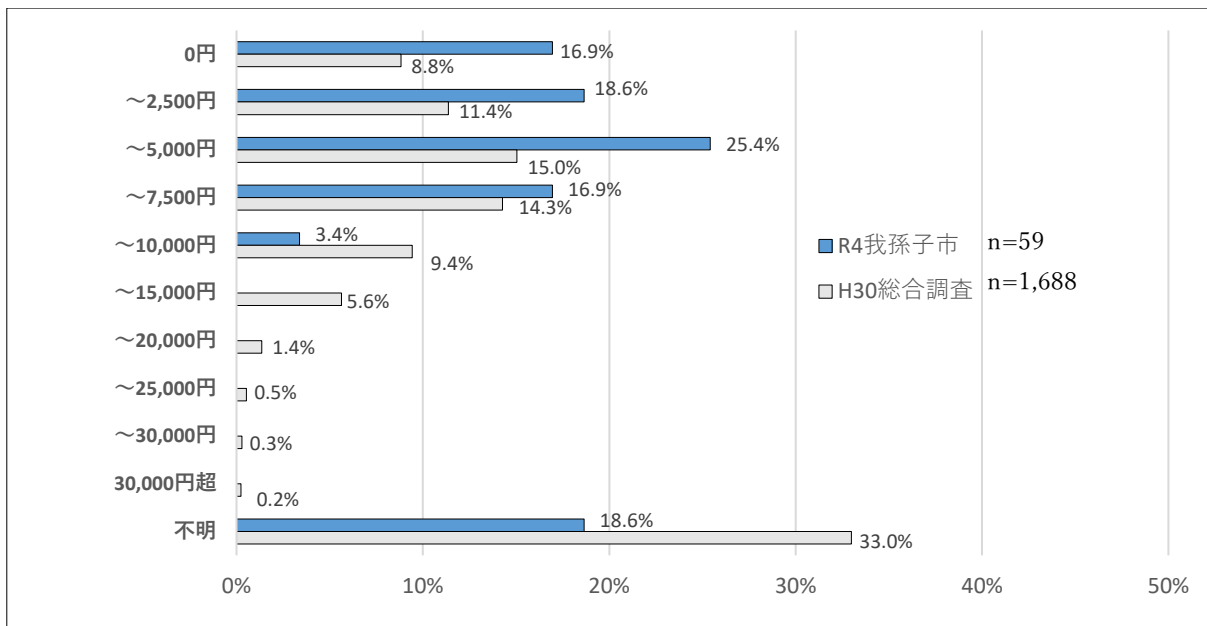
3-1. 管理費/月/戸当たり

（使用料・専用使用料（駐車場使用料等）からの充当額を含み、修繕積立金を除く）



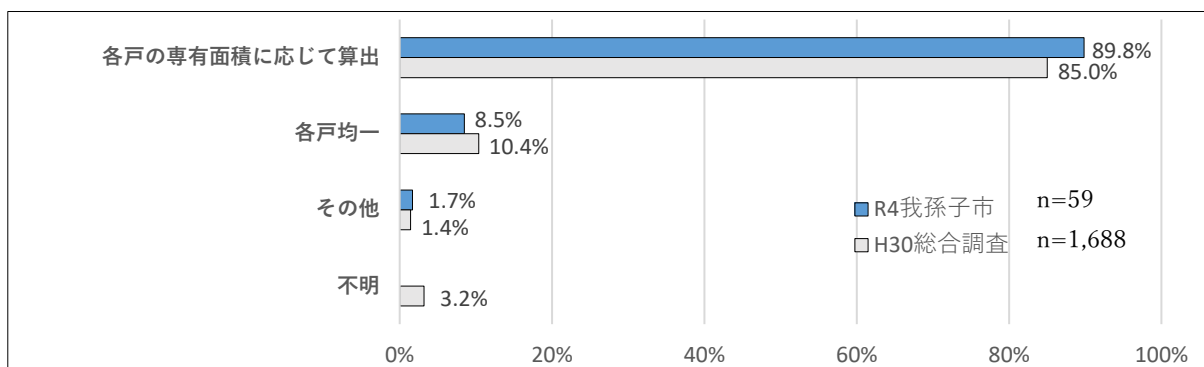
- 管理費/月/戸は、15,001 円～20,000 円と回答したマンションの占める割合が 28.8%と最も高くなっています。
- 平均額は 14,692 円となっており、H30 総合調査と比較すると低くなっています。
（H30 総合調査：15,956 円）

3-2. 使用料・専用使用料からの管理費への充当額/月/戸当たり



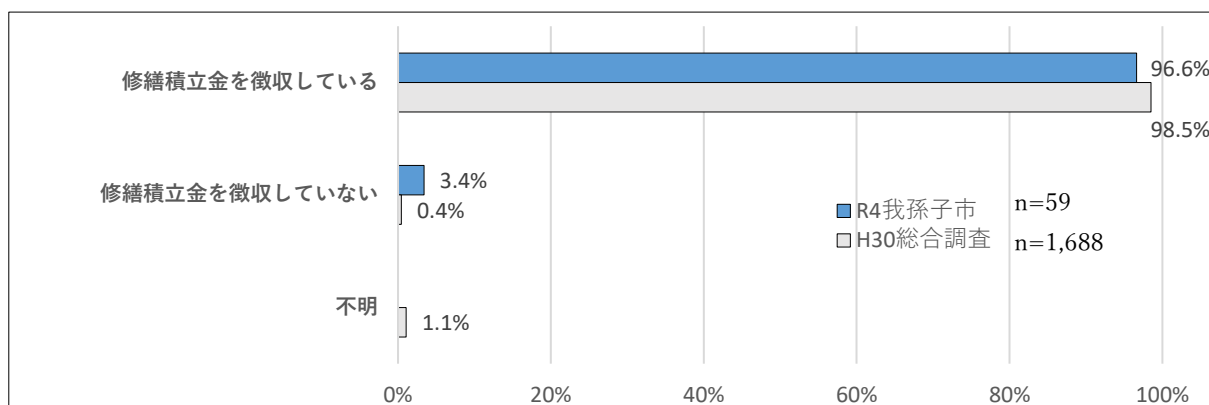
- 使用料・専用使用料収入からの管理費への充当額/月/戸は、2,501円から5,000円が最も高く、25.4%を占めています。
- 平均額は3,031円となり、H30総合調査と比較すると低くなっています。
(H30総合調査：5,343円)

3-3. 管理費負担額決定方法



- 管理費の負担額決定方法は、各戸の専有面積に応じて算出しているとの回答が89.8%と最も高くなっています。

3-4. 修繕積立金制度の有無



- 修繕積立金を徴収していると回答したマンションは、96.6%とほとんどの割合を占めています。
- 一方、徴収していないと回答したマンションは3.4%と、H30 総合調査と比較すると、修繕積立金制度のないマンションの割合が僅かに上回っています。

【参 考】

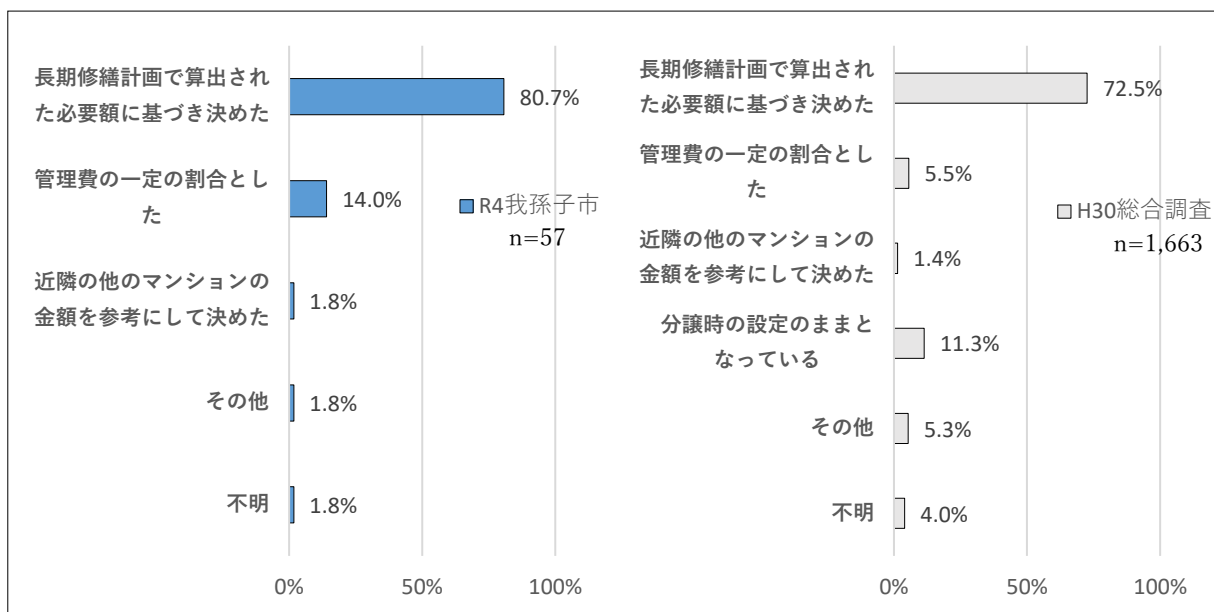
- ◆マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

4. 長期修繕計画の策定及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

3-5. 修繕積立金の額の決定方法（修繕積立金制度があるマンションのうち）

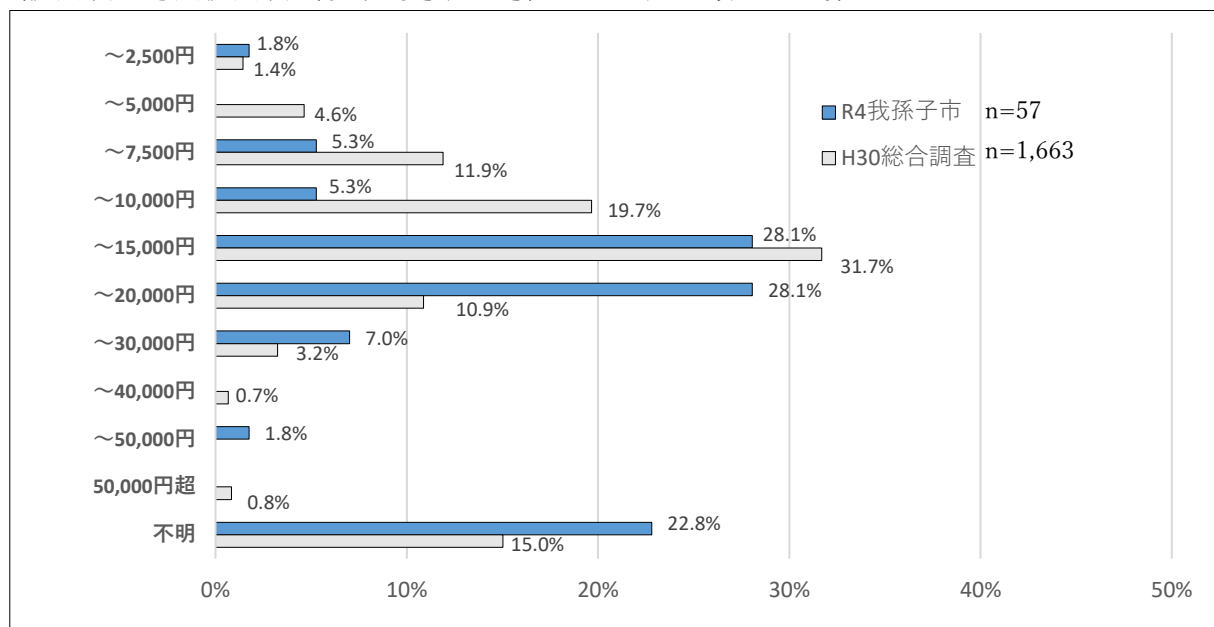


- 修繕積立金の決定根拠は、長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めたと回答したマンションが80.7%と最も多くなっています。

3-6. 修繕積立金/月/戸当たり（修繕積立金制度があるマンションのうち）

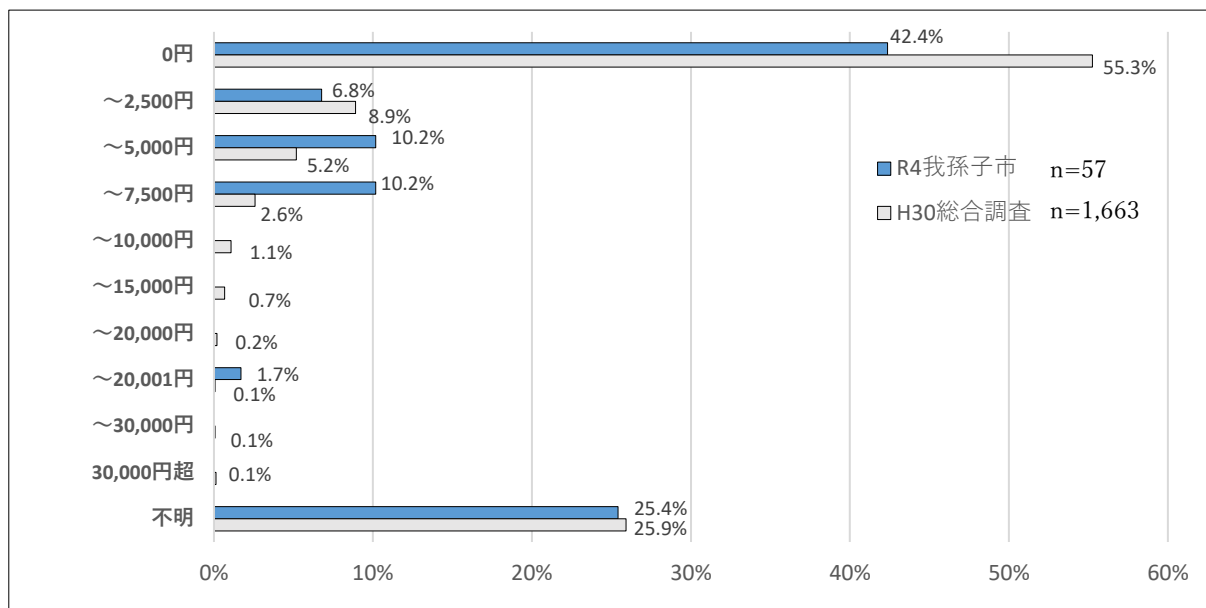
（団地型の場合は、各棟別の修繕積立金を含む。）

（使用料・専用使用料（駐車場等収入等）からの充当額を含む。）



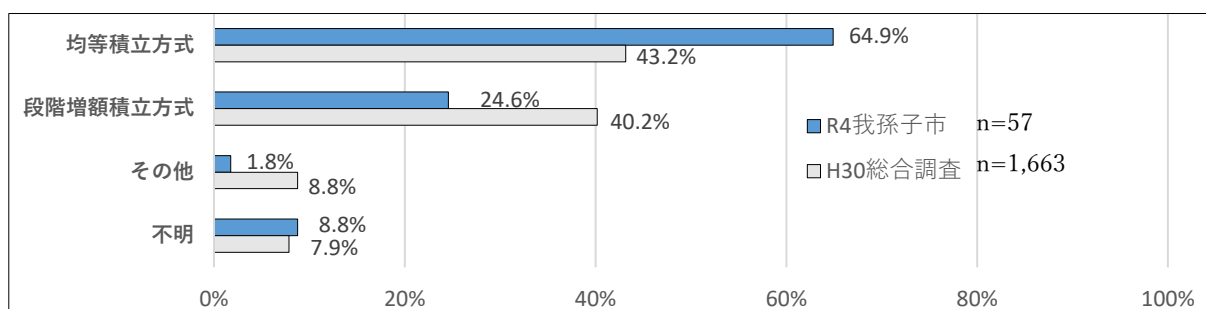
- 修繕積立金/月/戸は、10,001円～15,000円、15,001円～20,000円がともに28.1%と最も多く、併せて全体の56.2%を占めています。
- 平均額は14,591円となっており、H30総合調査と比較すると高い結果となりました。（H30総合調査平均：12,268円）

3-7. 使用料・専用使用料からの修繕積立金への充当額/月/戸あたり (修繕積立金制度があるマンションのうち)



- 使用料・専用使用料収入からの修繕積立金への充当額/月/戸は、0円が最も多く、42.4%を占めています。
- 平均額は2,014円となっており、H30総合調査と比較すると高い結果となりました。
(H30総合調査平均：1,019円)

3-8. 分譲当初の修繕積立金の積立方式 (修繕積立金制度があるマンションのうち)



- 分譲当初の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が最も多く、64.9%を占めています。

【参 考】

◆マンションの修繕積立金に関するガイドライン (令和5年4月追補版)

P.14

4 修繕積立金の積立方法について

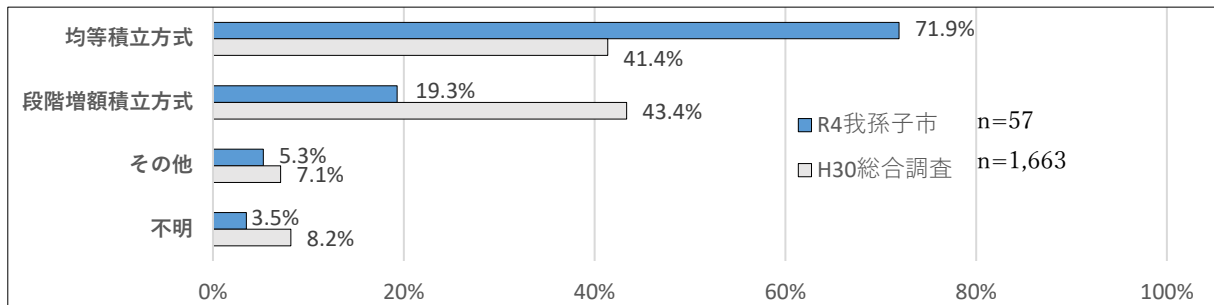
(1) 修繕積立金の積立方法

修繕積立金の積立方法には、長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を、計画期間中均等に積み立てる方式（均等積立方式）の他、当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式（段階増額積立方式）があります。

（中略）

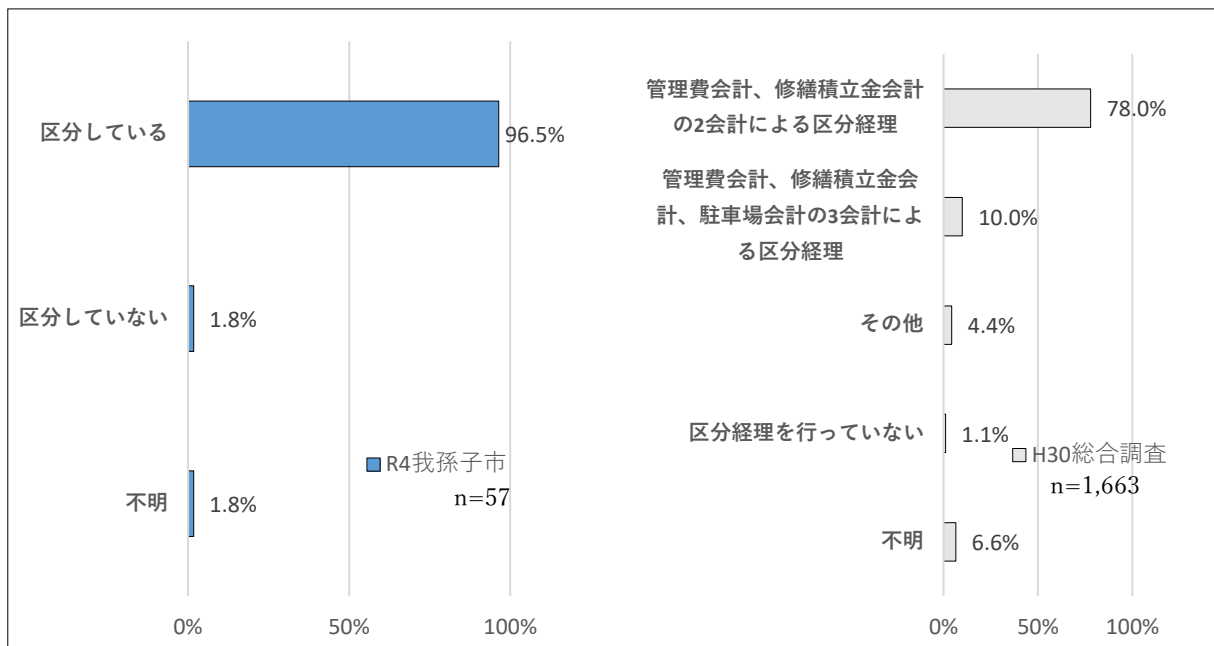
段階増額積立方式や修繕時に一時金を徴収する方式など、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず修繕積立金が不足する事例も生じていることに留意が必要です。将来にわたって安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、均等積立方式が望ましい方式といえます。新築マンションの場合は、段階増額積立方式を採用している場合がほとんどで、あわせて、分譲時に修繕積立基金を徴収している場合も多くなっています。このような方式は、購入者の当初の月額負担を軽減できるため、広く採用されていると言われています。

3-9. 現在の修繕積立金の積立方式（修繕積立金制度があるマンションのうち）



- 現在の修繕積立金の積立方式についても分譲当初と同様に、均等積立方式が最も多く、71.9%を占めています。

3-10. 区分経理の状況（修繕積立金制度があるマンションのうち）



- 修繕積立金とその他管理費等との区別をしていると回答したマンションが最も多く、96.5%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、区分経理を行っていないと回答したマンションの割合はほぼ同一となっています。

【参 考】

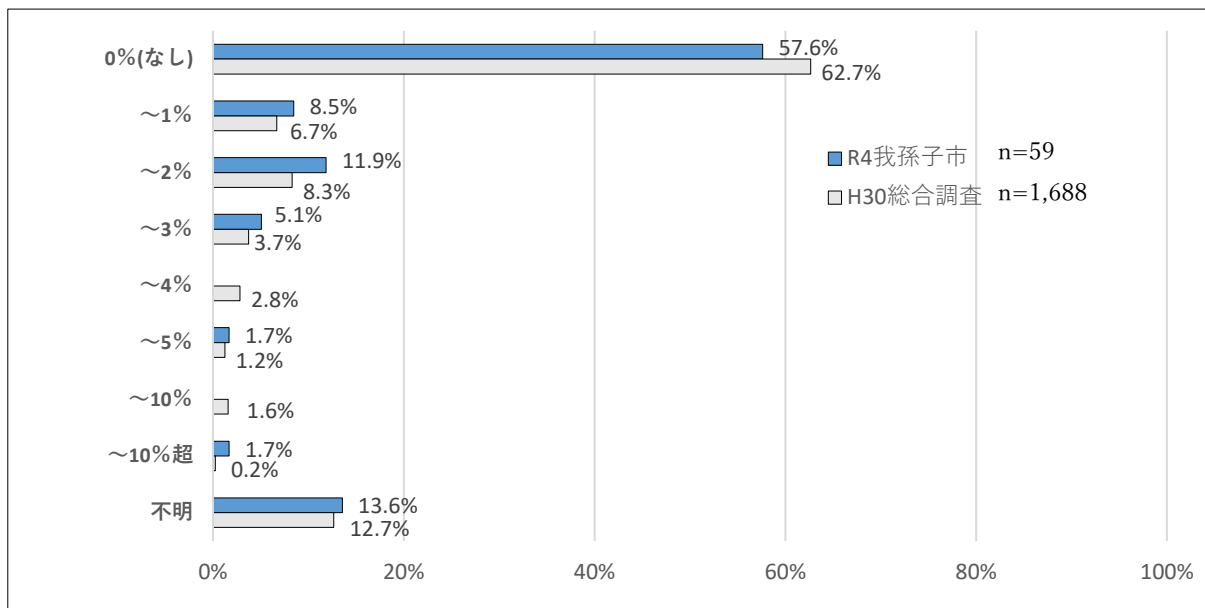
◆マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

3. 管理組合の経理

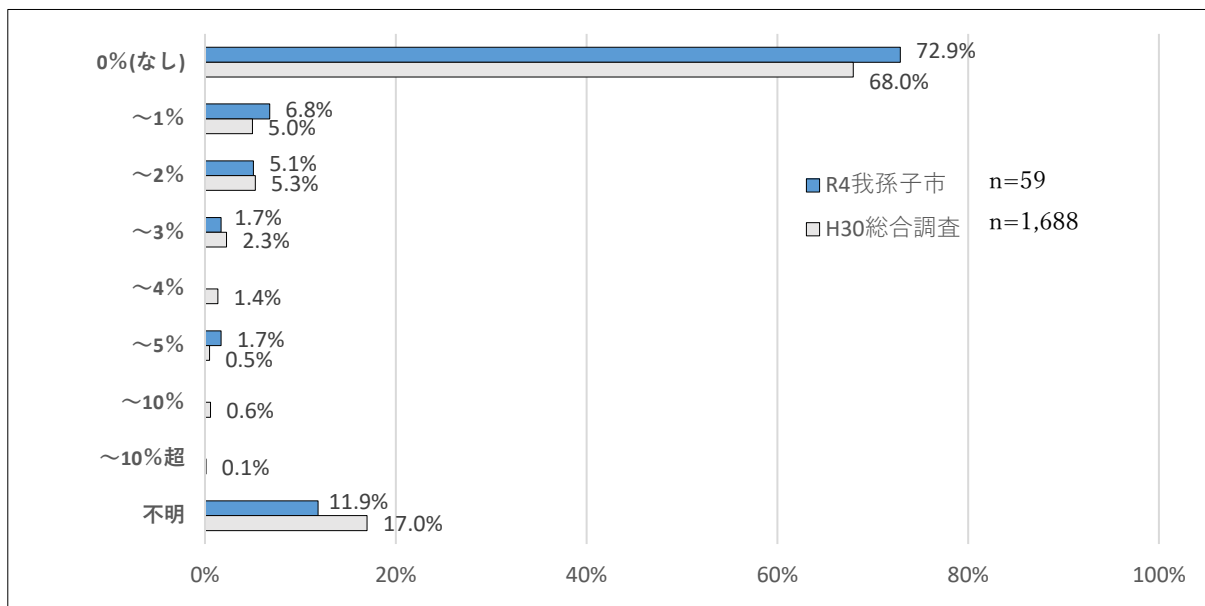
管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

3-11. 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（3ヶ月以上）



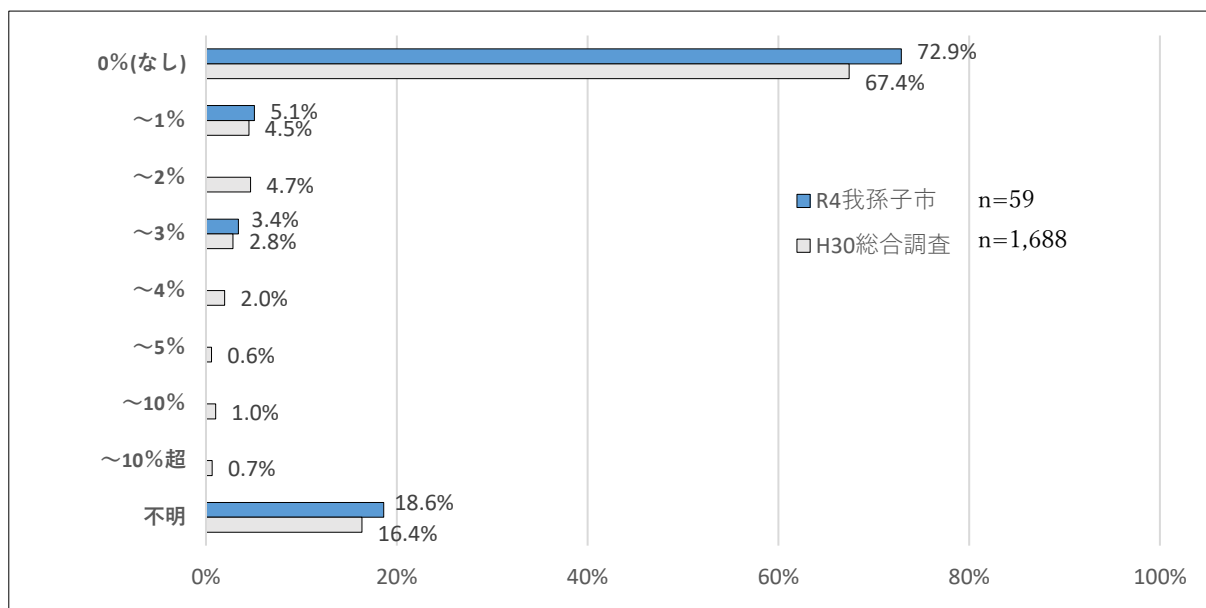
- 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（3ヶ月以上）は、0%（なし）が最も多く、57.6%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0%（なし）の割合が僅かに高くなっています。
- 平均割合は、0.7%となっています。（H30 総合調査は公表なし）

3-12. 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（6ヶ月以上）



- 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（6ヶ月以上）は、0%（なし）が最も多く、72.9%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0%（なし）の割合が僅かに高くなっています。
- 平均割合は、0.2%となっています。（H30 総合調査は公表なし）

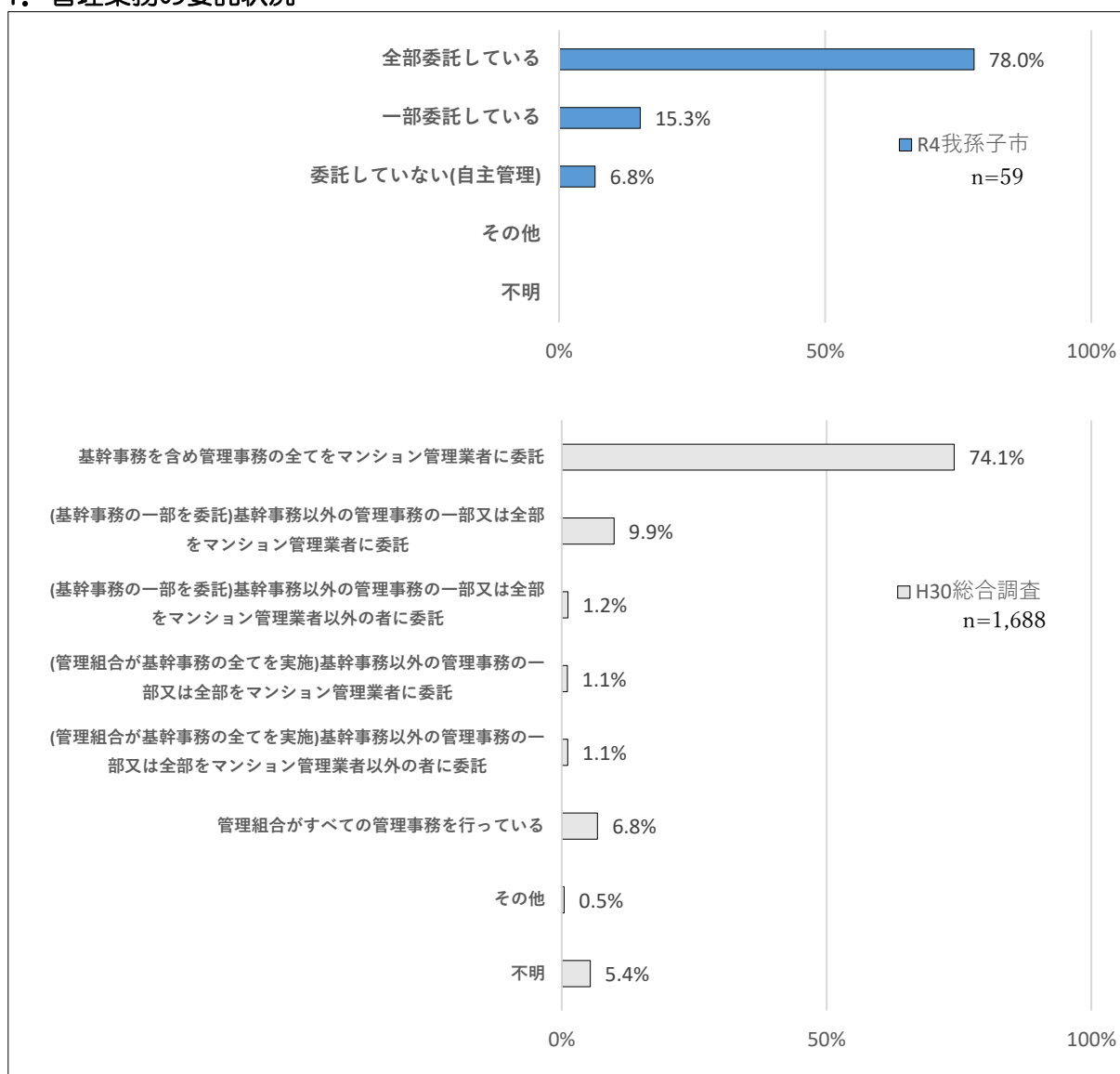
3-13. 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（1年以上）



- 管理費又は修繕積立金の滞納戸数割合（1年以上）は、0%（なし）が最も多く、72.9%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0%（なし）の割合が僅かに高くなっています。
- 平均割合は、0.1%となっています。（H30 総合調査は公表なし）

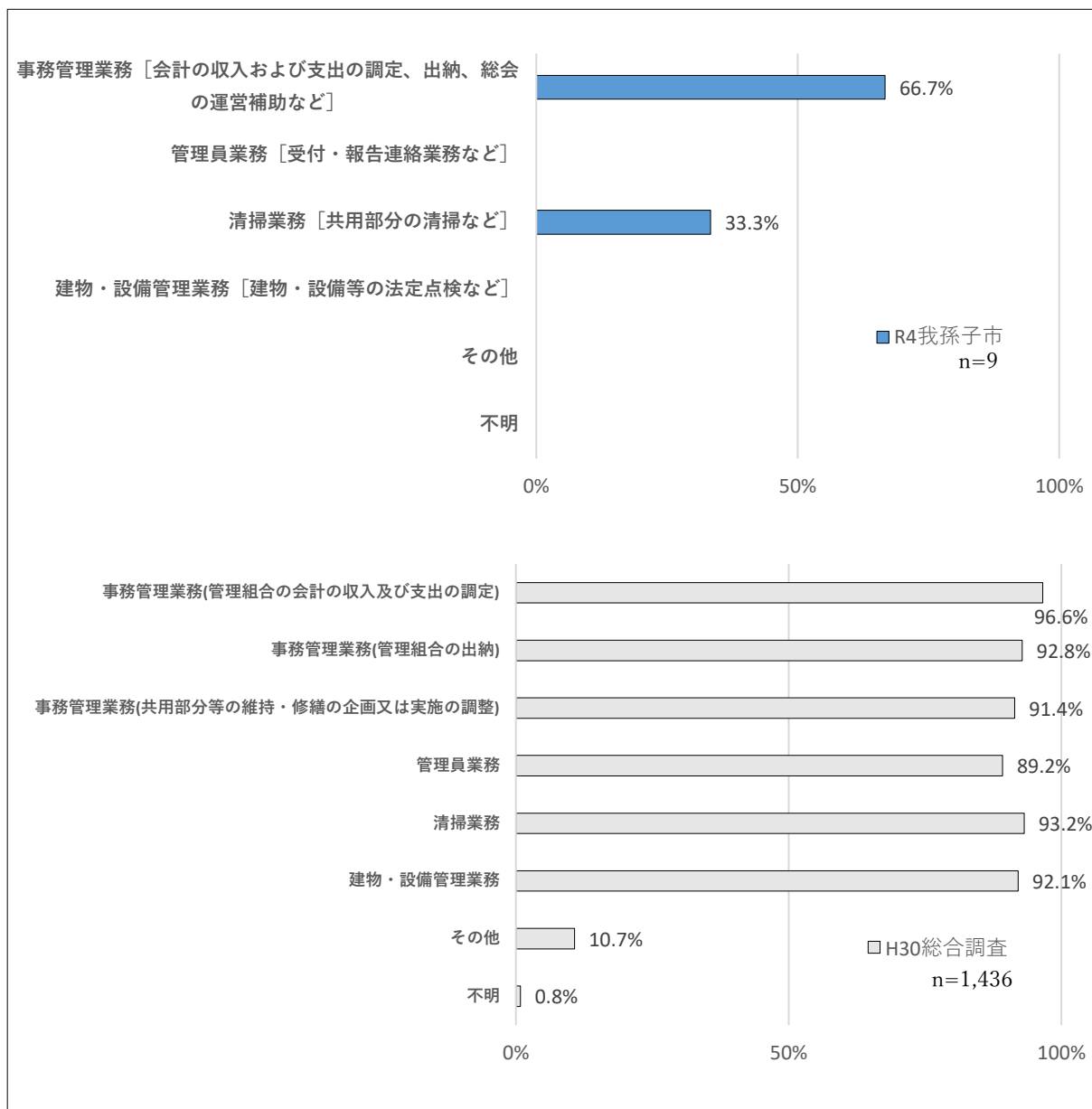
4. 管理委託の状況（問9 関連）

4-1. 管理業務の委託状況



- 委託業務の有無については、全部委託していると回答したマンションが、78.0%と最も多くなっています。

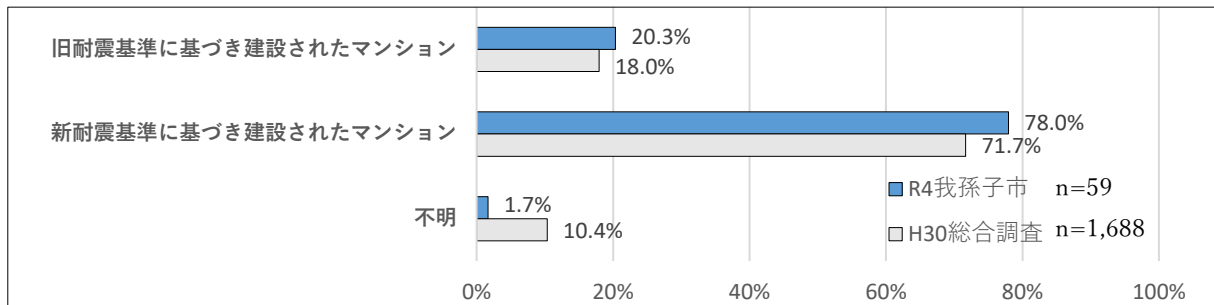
4-2. 管理業務の委託内容（一部委託しているマンションのうち）（重複回答）



- 一部委託していると回答したマンションのうち、管理業務の種別は事務管理業務[会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など]が占める割合が最も高く、66.7%となっています。

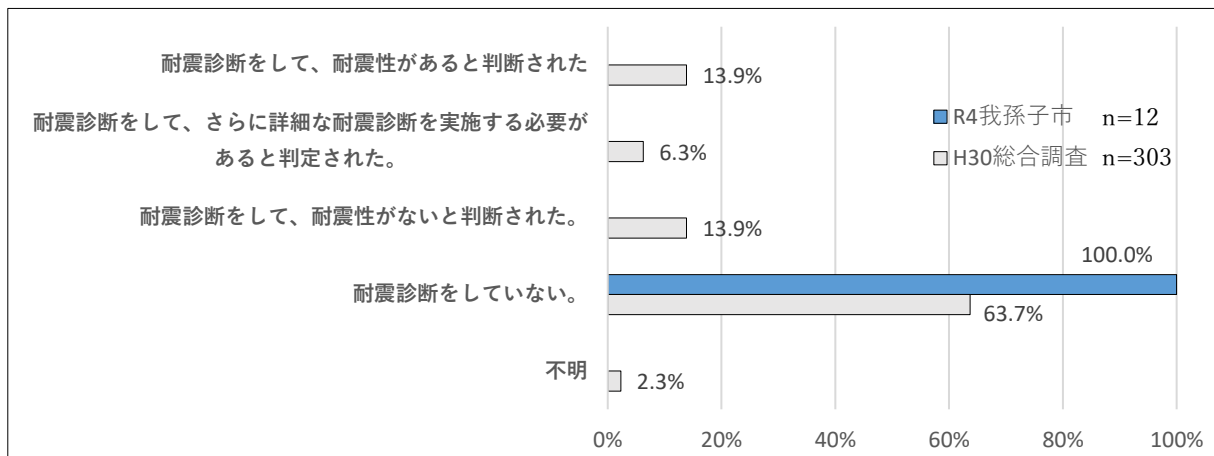
5. 修繕・建替えの状況（問 10～13 関連）

5-1. 耐震基準の種別



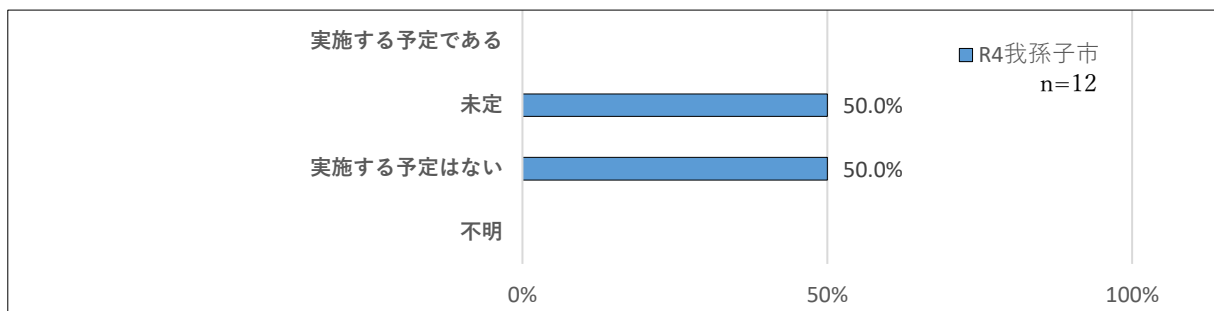
- 耐震基準の種別については、新耐震基準に基づき建設されたマンションが78.0%と最も多く、旧耐震基準に基づき建設されたマンションが20.3%となりました。

5-2. 耐震診断の実施の有無及びその結果（旧耐震基準マンションのうち）



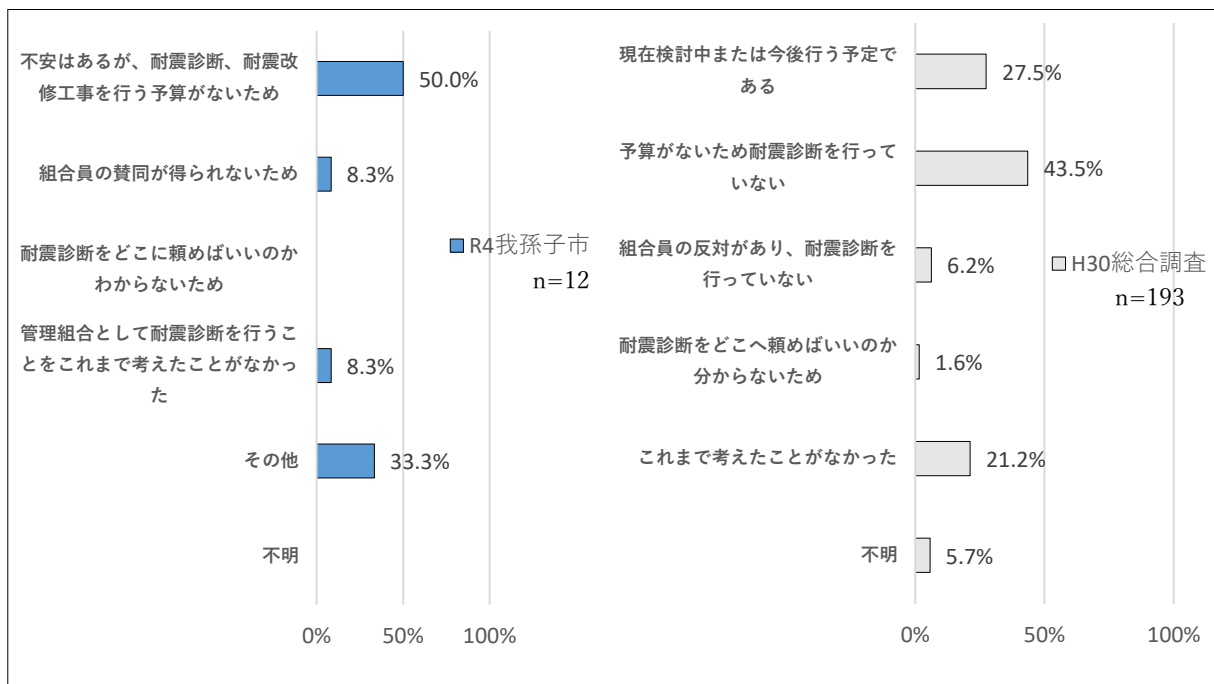
- 旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち、すべてのマンションが耐震診断を実施していないと回答しています。

5-3. 耐震診断の実施予定について（耐震診断を行っていないマンションのうち）



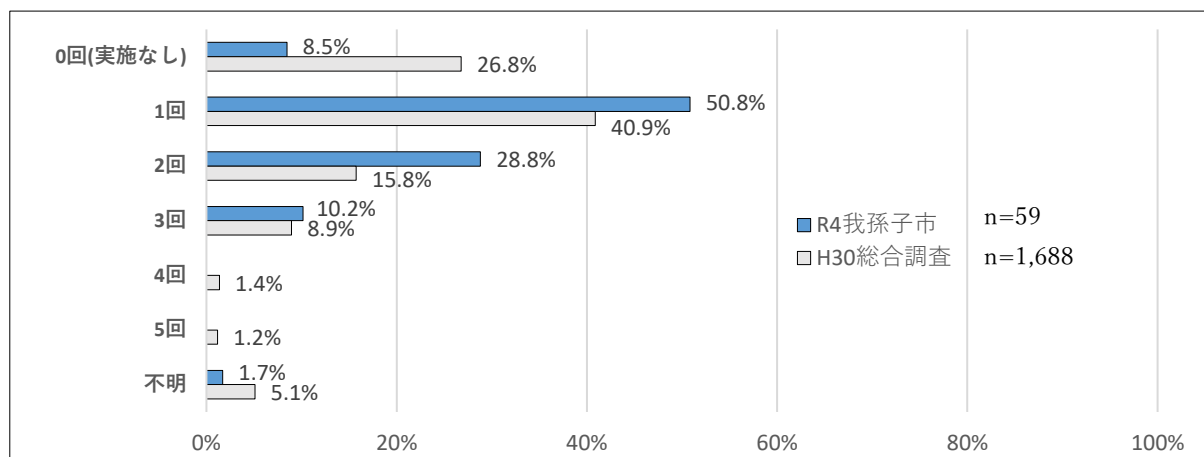
- 耐震診断の実施については、未定または実施する予定はないと回答したマンションがそれぞれ半数ずつを占め、実施する予定があると回答したマンションはありませんでした。

5-4. 耐震診断を行っていない理由（耐震診断を行っていないマンションのうち）（重複回答）



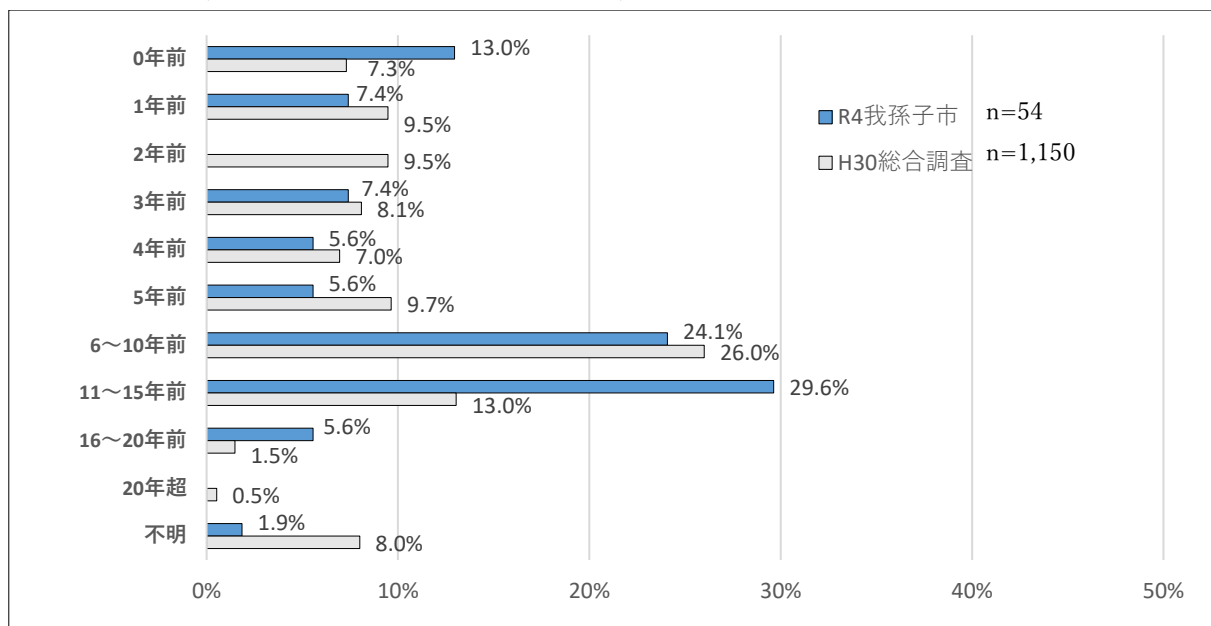
- 耐震診断を行っていない理由として、不安はあるが、耐震診断、耐震改修を行う予算がないという理由が50%と最も多くなっています。
- その他の回答として、「建築士が耐震性ありと評定した」、「時期未定だが、長期修繕計画には項目が存在している」などの回答がありました。

5-5. 大規模な計画修繕工事の実施回数



- 大規模修繕の実施回数は、1回と回答したマンションが50.8%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、0回（実施なし）と回答したマンションの割合が低くなっています。
- 平均回数は1.4回となっています。（H30 総合調査平均：1.2回）

5-6. 前回の大規模な計画修繕の実施時期（大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち）



- 前回の実施時期は、11～15年前と回答したマンションが最も多く 29.6%を占めています。
- H30 総合調査と比較すると、前回の実施が 11 年～20 年前と回答したマンションの割合が高いことから、大規模修繕の実施周期が長いマンションが多いと推察されます。
- 平均時期は、7.7 年前となっています。（H30 総合調査平均：5.9 年前）

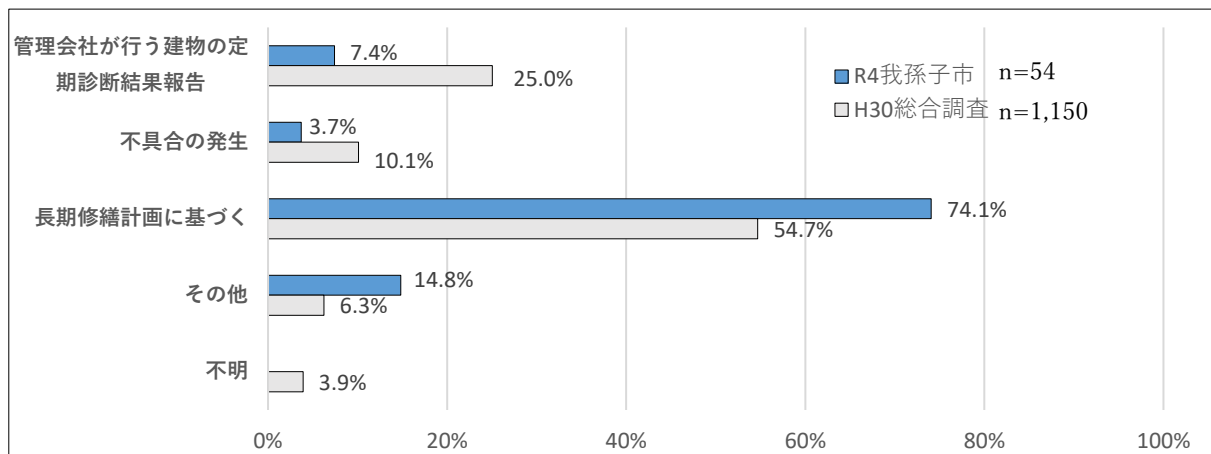
【参 考】

◆長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（最終改正 令和3年9月）

P.80

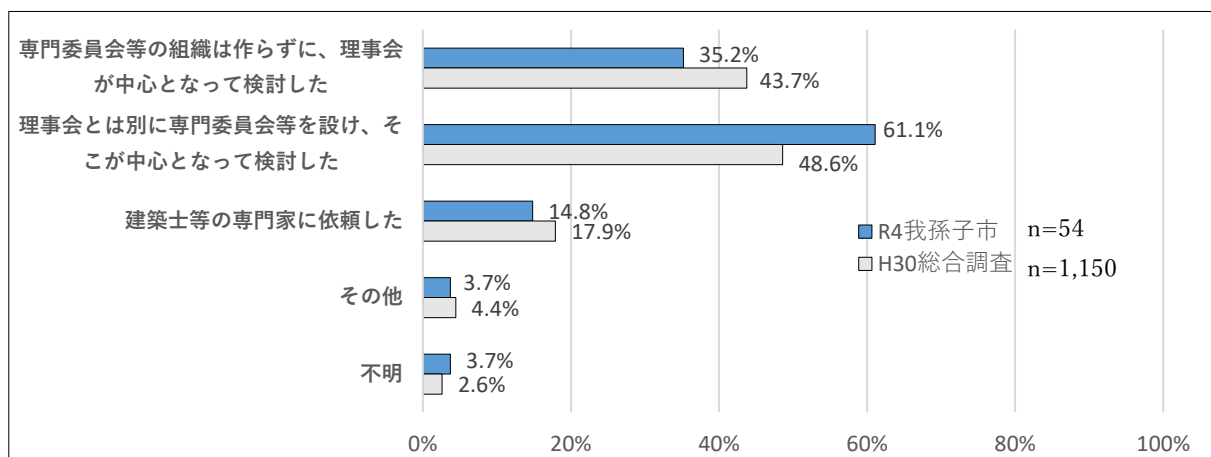
（略）また、外壁の塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期は部材や工事の仕様等により異なりますが、一般的に 12～15 年程度ですので、見直し時には、これが2回含まれる期間以上とします。

5-7. 直近に実施した大規模修繕の検討のきっかけ (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち)



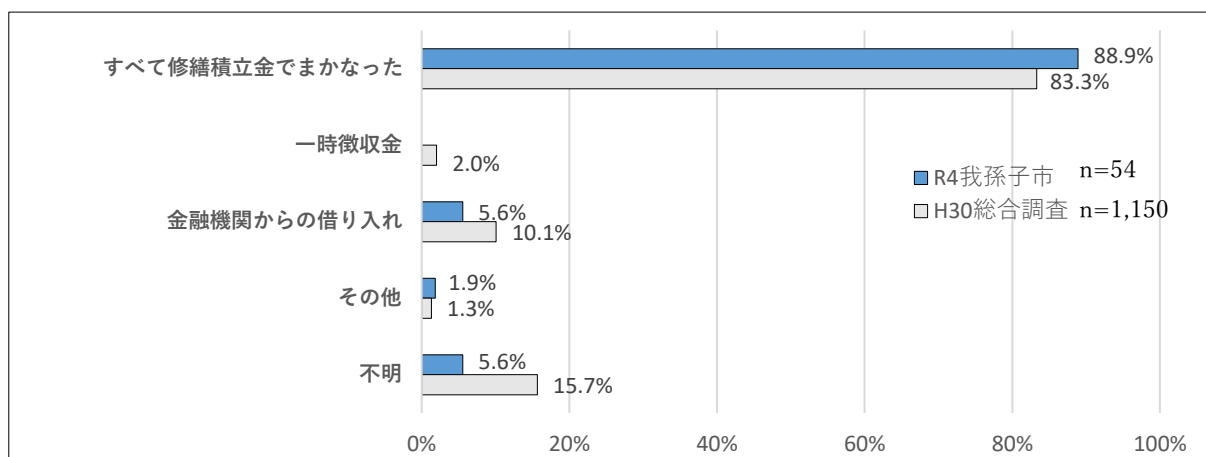
- 長期修繕計画に基づくと回答したマンションが、74.1%と最も多くなっています。
- H30 総合調査と比較すると、長期修繕計画に基づくと回答したマンションが多くなっていることから、計画的に大規模修繕を検討しているマンションが多いと推察されます。

5-8. 大規模な計画修繕実施の検討方法 (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち) (重複回答)



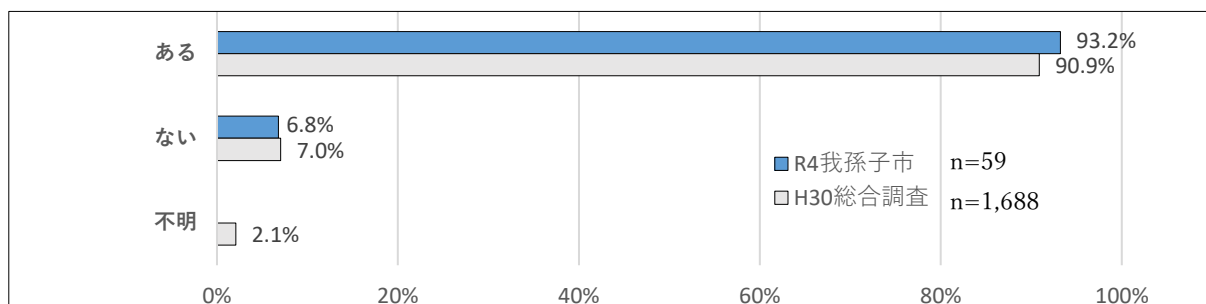
- 理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって進めたという回答が最も多く、61.1%を占めています。

5-9. 大規模な計画修繕工事実施時の工事費調達方法
 (大規模修繕を実施したことがあるマンションのうち)(重複回答)



・すべて修繕積立金でまかなったとの回答が88.9%と最も多くなっています。

5-10. 長期修繕計画の有無



・あると回答したマンションが93.2%と最も多い結果となりましたが、ないと回答したマンションも6.8%存在しています。

【参 考】(再掲)

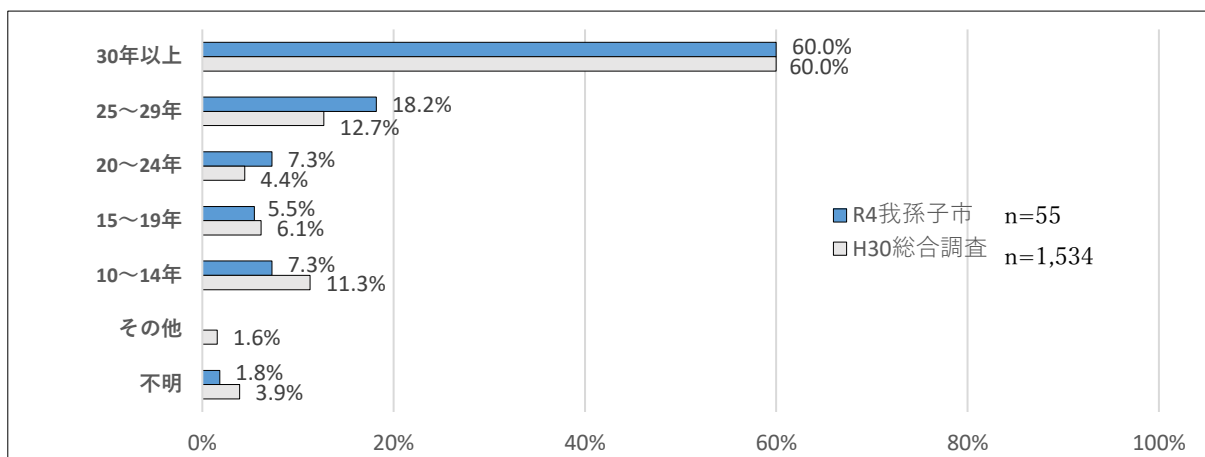
◆マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(令和3年9月28日国土交通省告示第1286号)

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

4. 長期修繕計画の策定及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

5-11. 長期修繕計画の計画期間（長期修繕計画があるマンションのうち）



- 長期修繕計画の計画期間については、30年以上と回答したマンションが最も多く 60.0% を占めています。

【参 考】

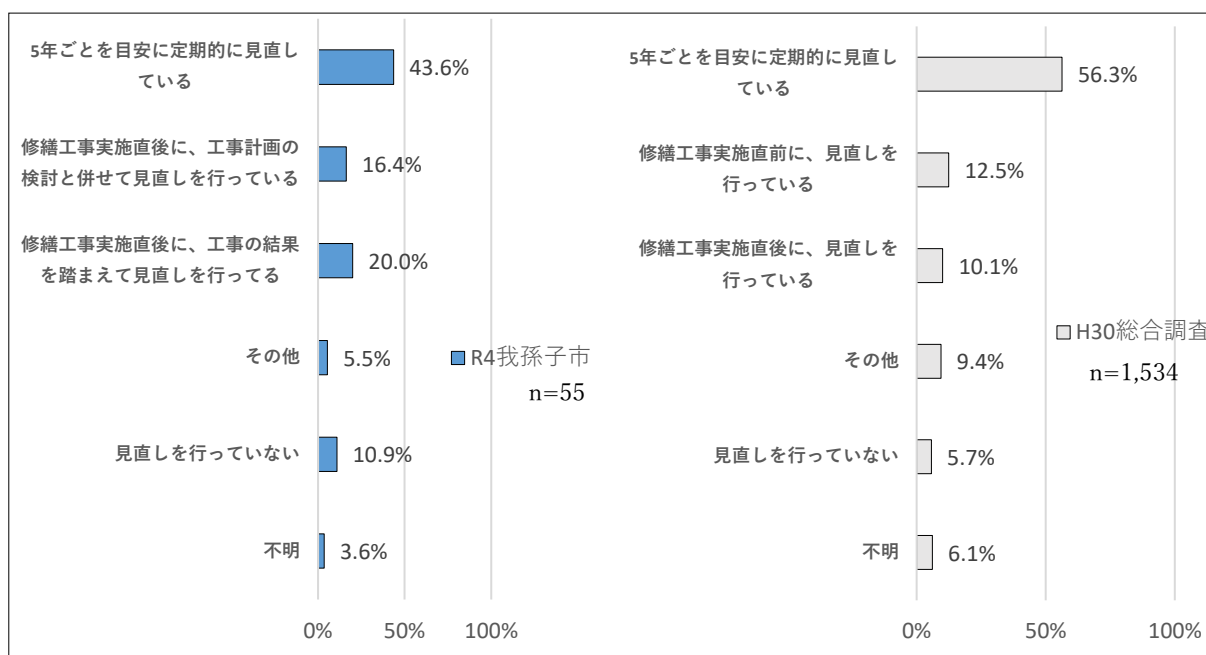
◆長期修繕計画作成ガイドライン（最終改正 令和3年9月）

P.32

5 計画期間の設定

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

5-12. 長期修繕計画の見直し時期（長期修繕計画があるマンションのうち）



- ・長期修繕計画の見直し時期については、5年ごとを目安に定期的に見直していると回答したマンションが43.6%と最も多くなっています。
- ・H30 総合調査と比較すると、5年ごとを目安に定期的に見直しを行っているという回答したマンションの割合が低く、また、見直しを行っていないマンションの割合も高くなっていることから、適切な修繕計画の見直しが求められます。

【参 考】

◆長期修繕計画作成ガイドライン（最終改正 令和3年9月）

P.34

10 長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいますので、5年程度ごとに調査

・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間（おおむね1～2年）を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

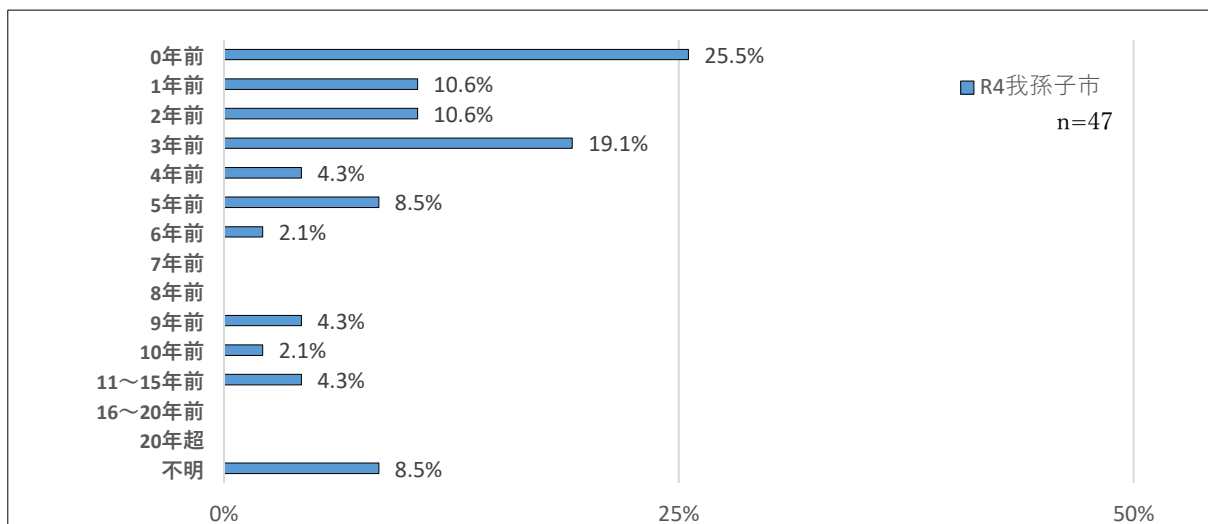
①建物及び設備の劣化の状況

②社会的環境及び生活様式の変化

③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動

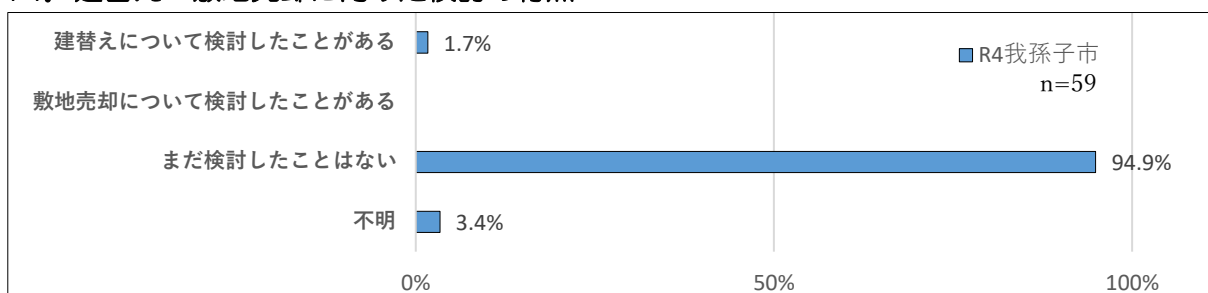
④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

5-13. 現在有効な長期修繕計画の見直し時期 (長期修繕計画を見直したマンションのうち)



- 直近の見直し時期については、0年前と回答したマンションが最も多く、25.5%を占めています。

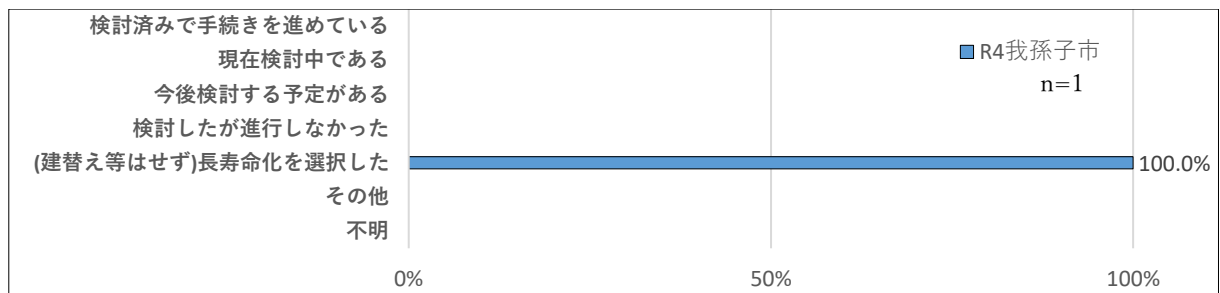
5-14. 建替え・敷地売却に向けた検討の有無



- 建替えの検討の有無については、まだ検討したことはないと回答したマンションが94.9%とほとんどの割合を占めています。
- 建替えについて検討したことがあると回答したマンションは1.7%となっています。

5-15. 建替え・敷地売却に向けた検討状況

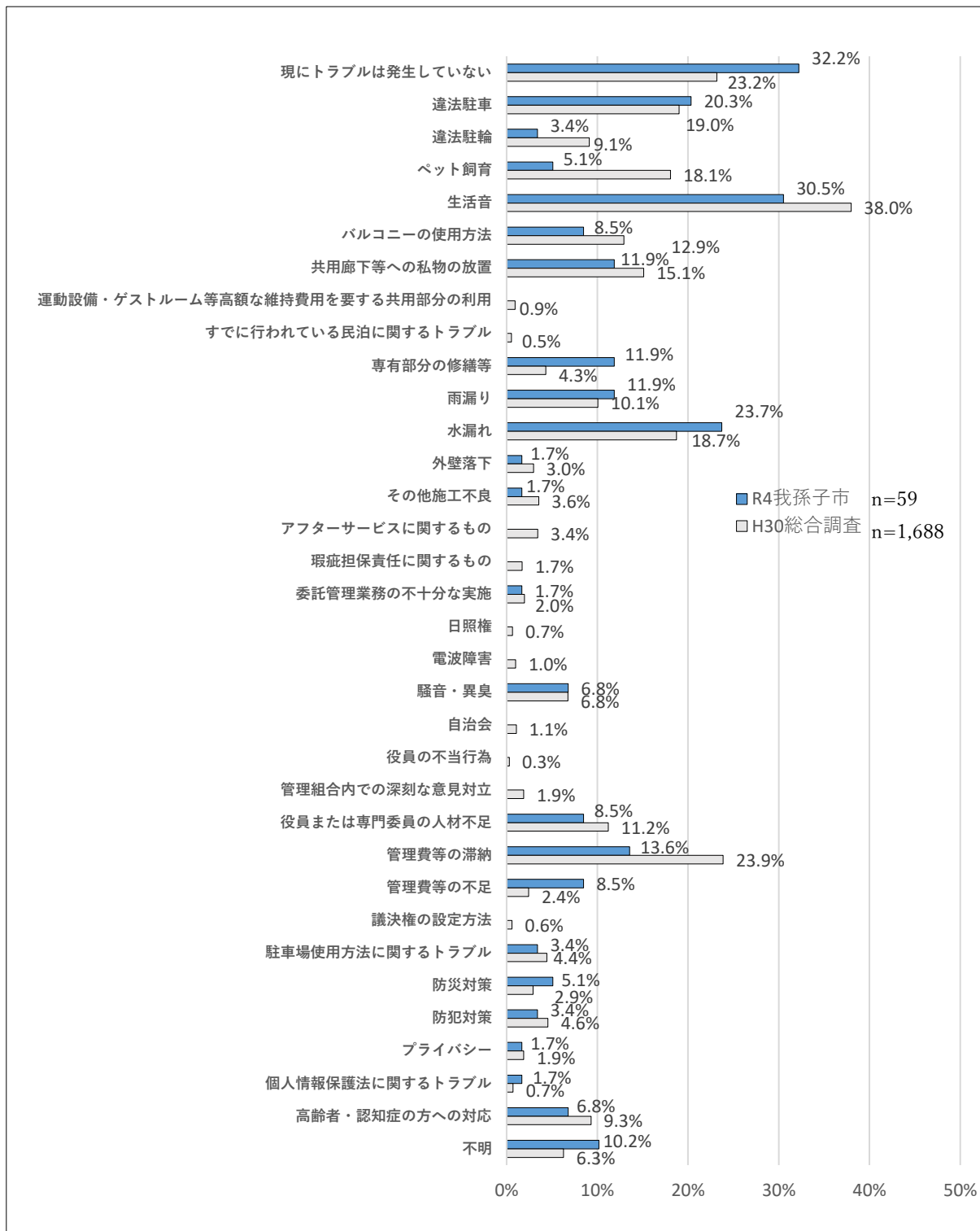
(建替えについて検討したことがあるマンションのうち)



- 建替えについて検討したことがあると回答したマンションのうち、検討の結果として、(建替え等はせず)長寿命化を選択したという結果が100%を占めています。

6. マンション管理上の課題（問 14～15 関連）

6-1. トラブルの発生状況（重複回答）

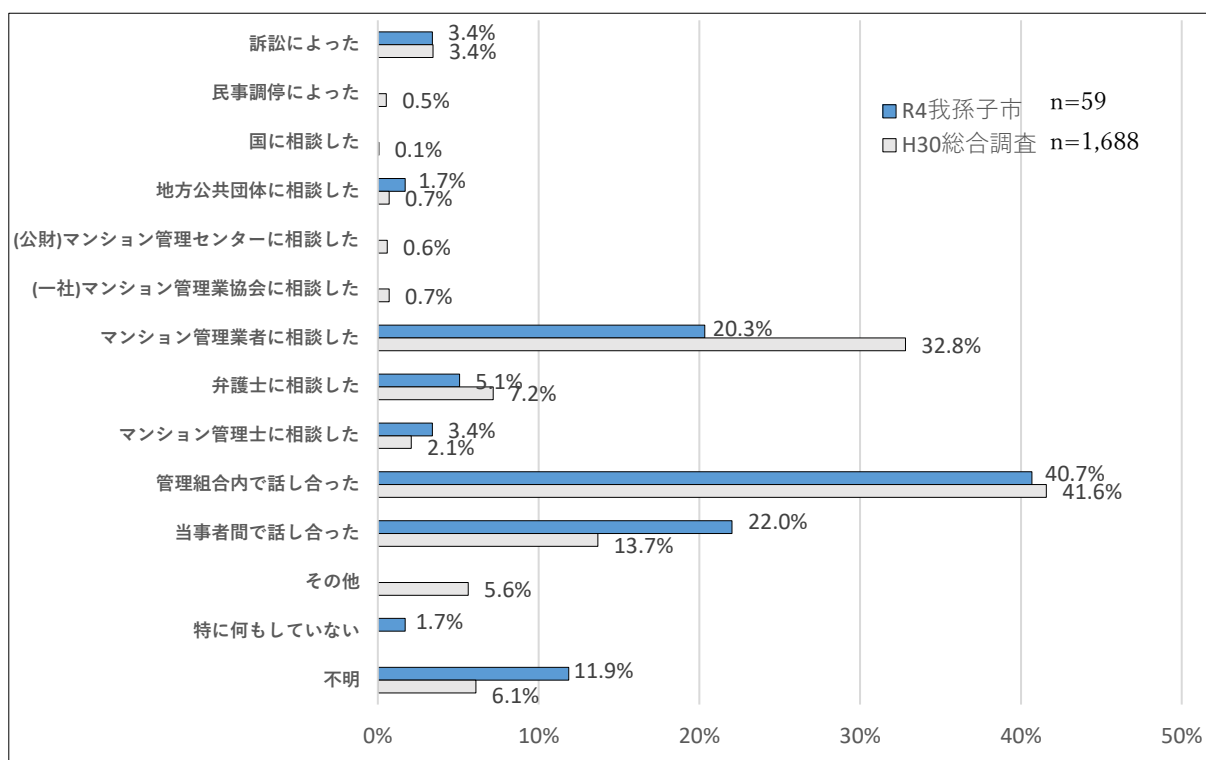


・現に発生しているトラブルについては、「現にトラブルは発生していない」が最も多く32.2%、次いで「生活音」が30.5%、「水漏れ」が23.7%、「違法駐車」が20.3%、「管

理費等の滞納」が 13.6%、「共用廊下等への私物の放置」、「専有部分の修繕等」、「雨漏り」が 11.9%を占めています。

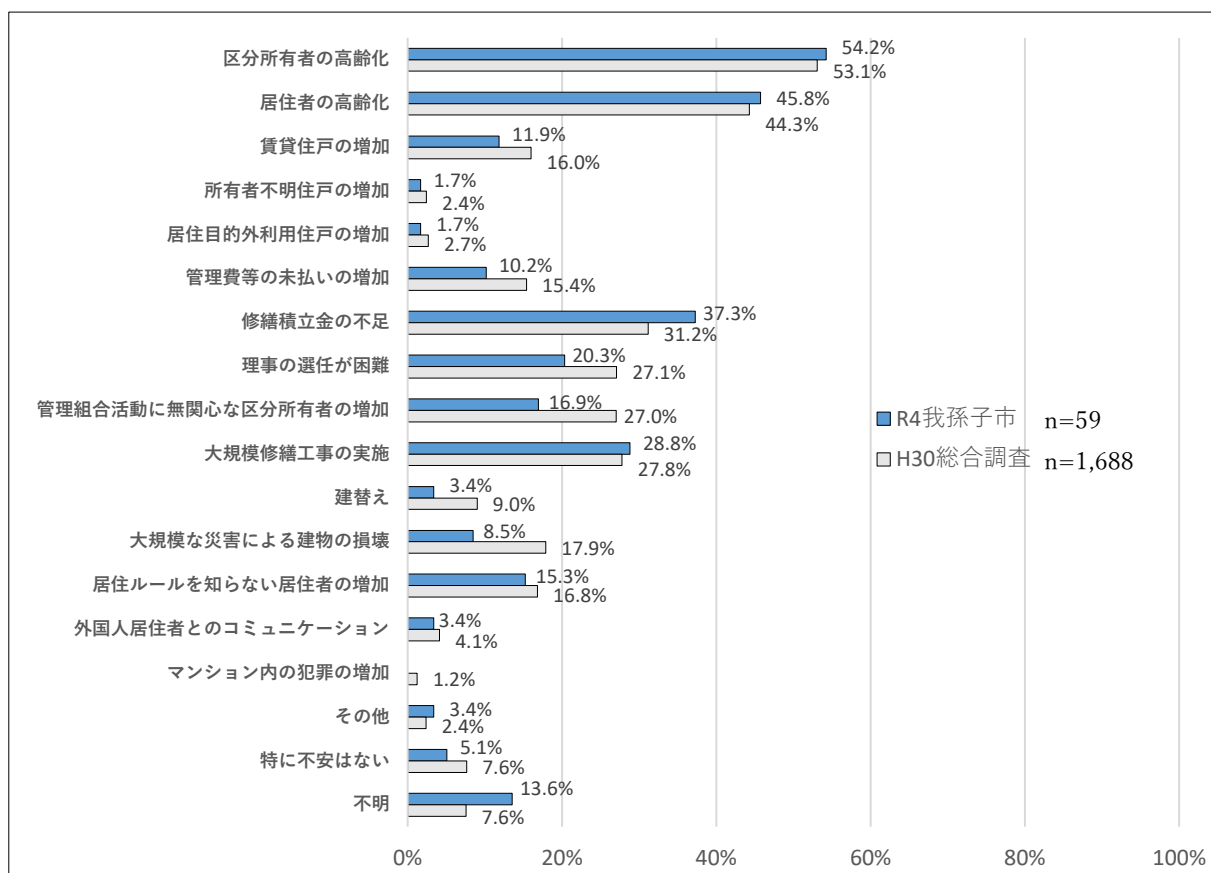
- H30 総合調査と比較すると、突出して多いトラブルの種類はありませんが、僅かに建物の不具合に関するトラブルが多いことがわかります。

6-2. トラブルを処理した際の手段（重複回答） （現にトラブルが発生しているマンションのうち）



- トラブルを処理した際の手段は、「管理組合内で話し合った」という回答が 40.7%と最も多くを占めており、次いで「当事者間で話し合った」が 22.0%、「マンション管理業者に相談した」が 20.3%、「不明」が 11.9%を占めています。

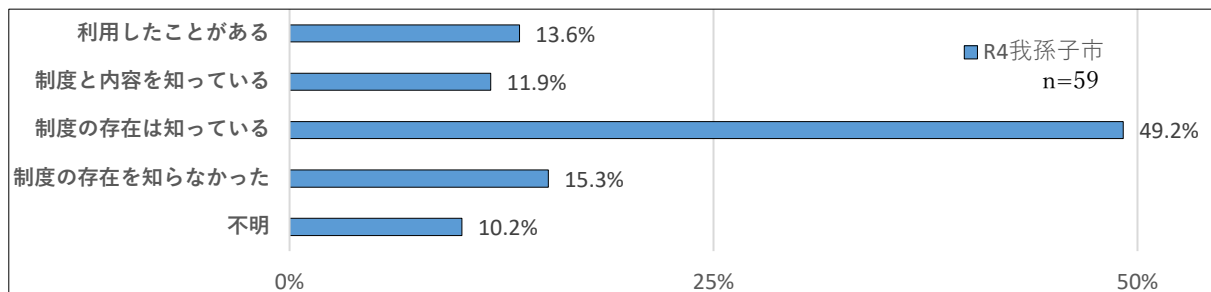
6-3. 管理組合運営における不安（重複回答）



- 管理組合運営における不安として、「区分所有者の高齢化」が54.2%と最も高い割合を占めており、次いで「居住者の高齢化」が45.8%、「修繕積立金の不足」が37.3%、「大規模修繕工事の実施」が28.8%、「理事の選任が困難」が20.3%、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が16.9%を占めています。
- どちらの調査結果も、上位6位までの回答は全く同様の結果となっています。

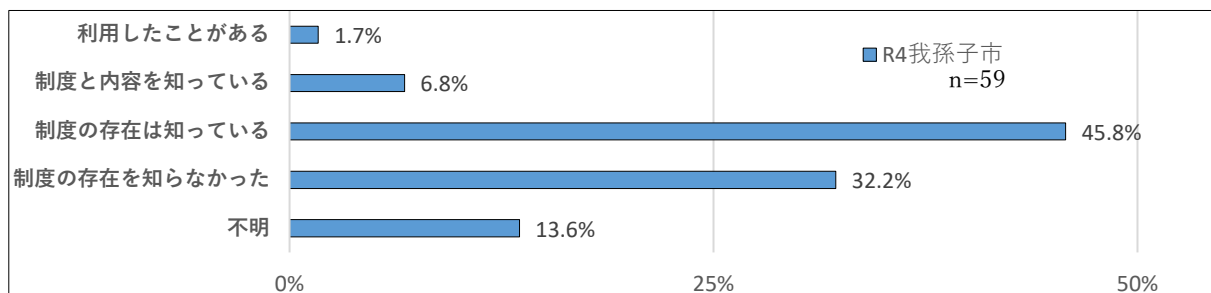
7. 行政からの支援（問 16 関連）

7-1. 行政が実施する支援の周知状況（マンション管理セミナー・相談会）



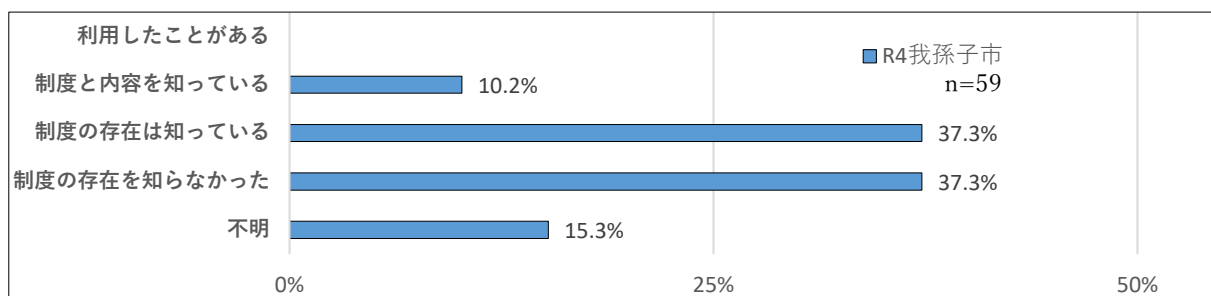
- ・マンション管理セミナー・相談会の周知状況は、制度の存在を知っていると回答したマンションが 49.2%を占めている一方で、利用したことがあると回答したマンションは 13.6%にとどまっています。

7-2. 行政が実施する支援の周知状況（マンション管理アドバイザー派遣制度）



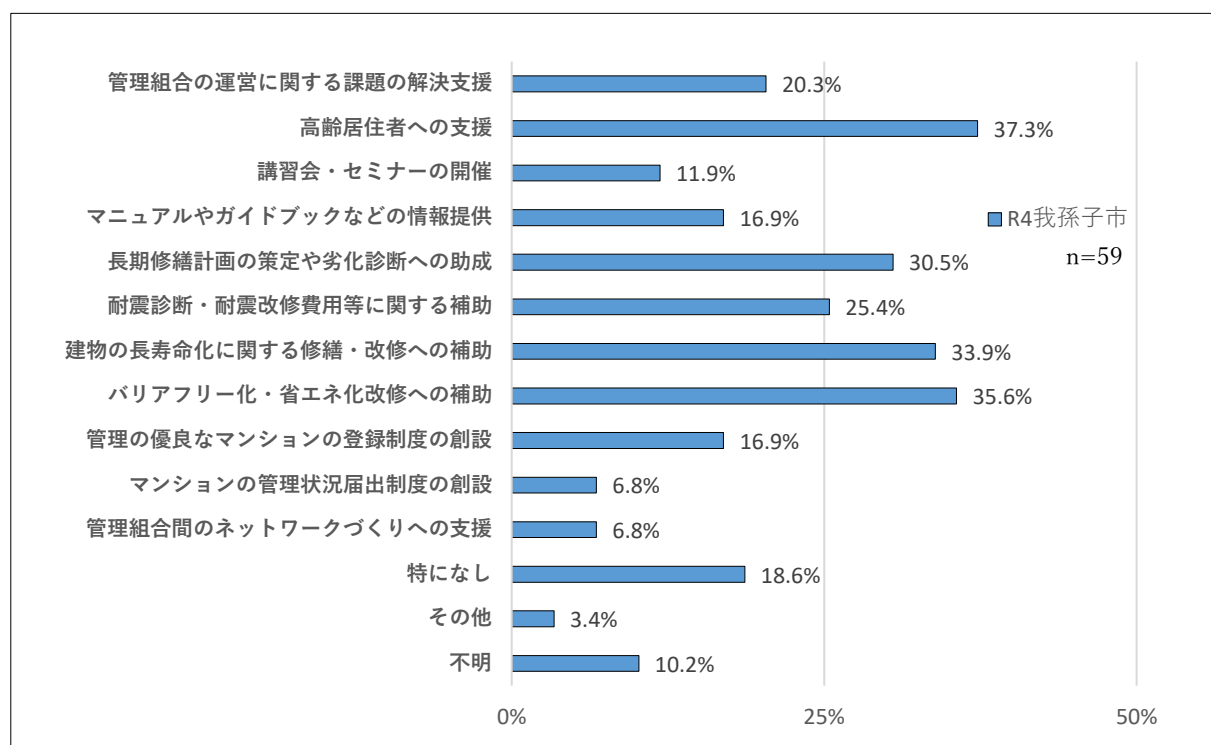
- ・マンション管理アドバイザー派遣制度については、制度の存在を知っていると回答したマンションが 45.8%を占めている一方で、利用したことがあると回答したマンションは 1.7%にとどまっています。

7-3. 行政が実施する支援の周知状況（耐震診断助成制度）



- 耐震診断助成制度は、制度の存在は知っている、制度の存在を知らなかったと回答したマンションがともに37.3%となっており、利用したことがあるというマンションはありませんでした。

7-4. 行政に希望する支援の内容（重複回答）



- 行政に希望する支援の内容として、「高齢居住者への支援」が最も高く37.3%となっており、次いで、「バリアフリー・省エネ化改修への補助」が35.6%、「建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助」が33.9%、「長期修繕計画の策定や劣化診断への助成」が30.5%となっています。

6. 今後の取り組みの方向性

1. 分譲マンション管理実態把握の継続

当市のマンションに関する施策を的確に進めるためには、できる限り多くのマンションの管理実態を把握する必要があります。

今回の調査では、全体の約4割のマンションはアンケート不達・未回答となっています。アンケート不達・未回答のマンションの中には、管理組合が存在しない・機能していないと思われる、管理水準の低いマンションが含まれている可能性があるかと推察されます。

そのため、今後も必要に応じてアンケートなどの調査を実施し、市全体のマンションの管理実態の把握に努める必要があると考えます。

また、次回調査に向けた課題として、以下のことが挙げられます。

・調査票の確実な送付

今回調査では、アンケート不達となったマンションは全9件ありました。

不達マンションを含む未回答マンションに対して現地に赴き、再依頼を試みましたが、不達マンションに関しては、管理組合や理事会、管理会社などの郵便受けの設置や表記が見受けられなかったため、再依頼ができませんでした。

不達マンションについては、さらなる情報収集に努める必要があると考えます。

・回答者の負担軽減

今回調査では、「不明（未記入、明らかな誤記入、判読不能等の回答を含む）」の割合が多い設問がいくつか見受けられました。

このことは、回答内容が、提供したくない情報又は回答者が把握していない情報であったことや、設問の構成が複雑で説明が不十分、設問数が多かったことなどが考えられます。

今後は調査に協力いただけるよう、回答者の負担を軽減し、調査票の構成の工夫や、設問の簡素化が必要であると考えます。

2. マンションに関する施策の推進と法に基づく取り組みの必要性

「1. 背景と目的」にて述べたように、今般マンション管理適正化法が改正されたことにより、地方公共団体が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、以下の制度的枠組が設けられました。

◆ マンション管理適正化法に基づく制度的枠組み

- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成
- マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体によるマンション管理計画の認定
- 地方公共団体による管理組合への助言、指導及び勧告の実施

今回の調査結果では、大多数のマンションで管理状況に大きな問題は見られませんでした。マンション管理適正化法に基づく助言、指導及び勧告の実施基準と照らし合わせた場合、助言、指導及び勧告の対象となりえるマンションが一定数存在していることが窺われます。

また、現時点ではマンション管理計画認定制度の認定基準に適合するような管理水準の高いマンションが多く存在することが推察されますが、管理組合の担い手不足や修繕積立金の不足など、維持管理に課題を抱えるマンションの増加が予想され、管理水準の低下が危惧されます。

以上のことから、管理水準の低いマンションは管理不全に陥ることを防ぎ、管理水準の高いマンションは管理水準の維持向上と市場において評価される環境整備を図るため、すでに実施しているマンション管理アドバイザー派遣制度などのマンション施策と併せて、マンション管理適正化推進計画の策定ならびにマンション管理計画認定制度による取り組みを順次実施し、管理組合によるマンションの適正な維持管理を支援していく必要があると考えます。

令和4年度
我孫子市分譲マンション管理実態調査報告書

令和5年12月
実施・発行
我孫子市 都市部 建築住宅課
我孫子市我孫子 1858 番地
04-7185-1111（内線 20-601）