

令和3年度（2021年度）
マンション管理組合実態把握調査等業務
報告書

令和4年（2022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

令和3年度マンション管理組合実態把握調査等業務報告書

目次

第1章 令和3年度の調査結果

I	調査の概要	2
1	調査の目的	2
2	調査の対象と調査結果の推移	2
3	令和3年度の調査の方法	3
	(1) アンケート調査の発送	3
	(2) 現地調査による回答	3
	(3) オンラインによる回答	3
II	令和3年度の調査の結果	4
1	アンケート調査の対象数の内訳と回答	4
	(1) 調査結果の概要	4
	(2) 回答マンションの属性	5
2	アンケート結果と分析	7
	【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】	7
	【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）】	18
	【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】	22

第2章 令和元年度～令和3年度の調査結果

I	調査結果集計（令和元年度～令和3年度累計）	29
1	アンケート調査の累計内訳と概要	29
	(1) 回答マンションの属性	29
2	アンケート結果と分析	31
	【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】	31
	【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）】	42
	【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】	46

令和3年度マンション管理組合実態把握調査等業務 報告書

第1章 令和3年度の調査結果

I 調査の概要

1 調査の目的

本市では、管理組合に対する施策と支援の充実を図ることを目的に、1983年以前に建てられたマンション全数に対して令和元年度から令和3年度にアンケート調査を実施した。

令和2年度では、令和元年度の未回答マンションに対して追加調査を行い、令和3年度では、令和2年度の未回答マンションのうち、鶴見区と神奈川区に対して追加調査を行った。

2 調査の対象と調査結果の推移

令和3年度の調査対象は令和元・2年度の未回答マンションのうち、鶴見区・神奈川区の126件とした。

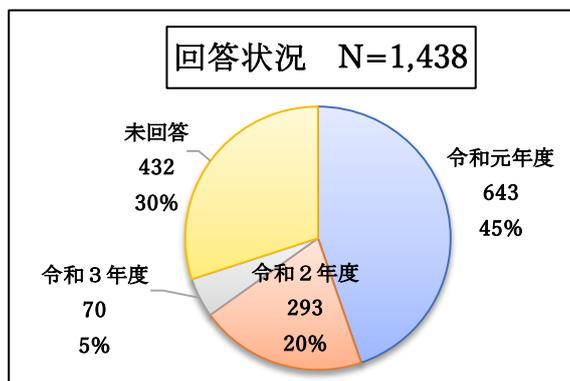
調査結果（令和3年度）			
	調査対象	回答数	回答率
合計	126	60	47.60%

調査結果の推移（令和元年度～令和3年度）				
	調査母数	調査対象数	回答数	回答率
令和元年度	1,453	1,453	643	44.3%
令和2年度	1,452	※1, 2 809	293	36.2%
令和3年度	1,438	※3 126	60	47.0%
令和3年度の調査対象以外からの回答	—	—	10	—
合計		1,438	1,006	70.0%

※1 令和元年度の未回答マンションへの調査

※2 宛先不明マンション等の精査を行った結果、1件減りました。

※3 令和2年度の未回答マンションのうち、鶴見区・神奈川区のマンション



3 令和3年度の調査の方法

(1) アンケート調査の発送

調査の対象となった126件のマンション住所あてにアンケート調査票を発送した。

- ・ 郵送 125件（9月10日）（調査前にWEB回答があった1件を除く）

(2) 現地調査による回答

上記郵送の回答期限後に調査員による現地訪問にて回答依頼を行った。訪問前に回答があったもの7件（WEBを含む）、事前に回答拒否があったもの1件を除いた。

- ・ 調査員による訪問 117件（10月30日から12月20日）

(3) オンラインによる回答

令和2年度調査に続き令和3年度でもオンラインによる回答方法を並行して取り入れた。郵送した依頼文に回答フォームのURLを記載し、オンラインによる8件の回答を受け付けた。

Ⅱ 令和3年度の調査の結果

1 アンケート調査の対象数の内訳と回答

(1) 調査結果の概要

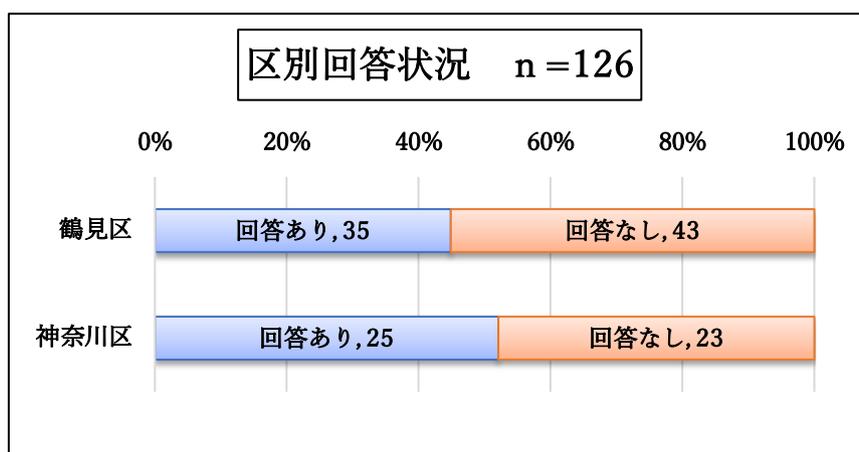
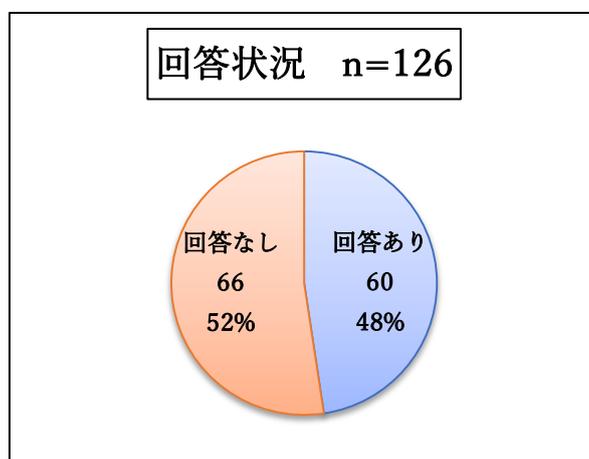
調査結果は2022年（令和4年）1月31日までの集計とする。

令和3年度の調査対象126件の内訳と回答は以下となった。

鶴見区 35件/78件（令和元年度対象件数 173件）

神奈川区 25件/48件（令和元年度対象件数 122件）

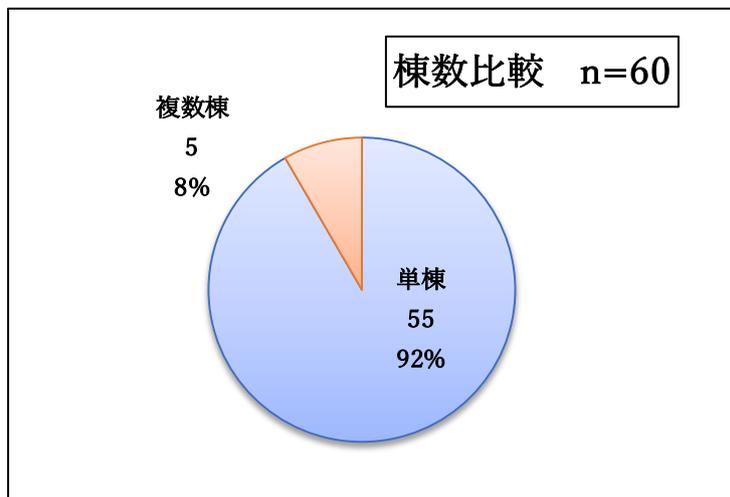
※WEB回答は上記60件のうち8件



(2) 回答マンションの属性

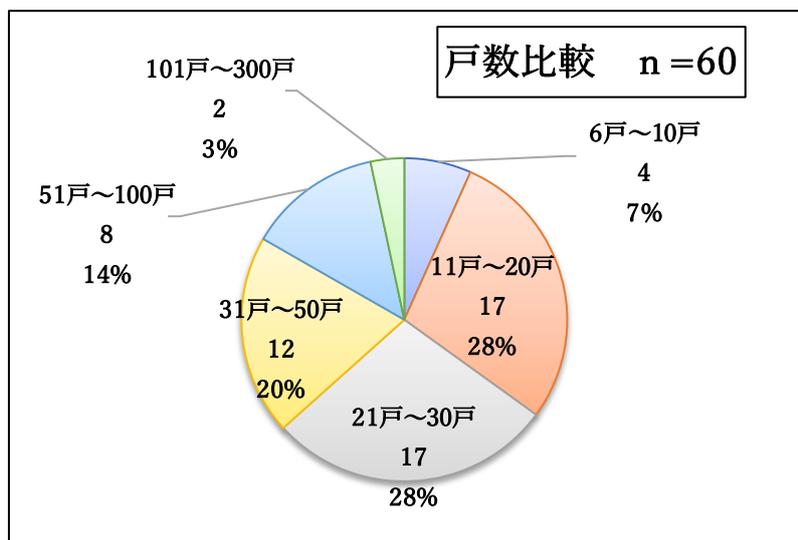
1) 棟別

- ・ 単棟型が 55 件 (92%)、複数棟が 5 件 (8%) となっている。



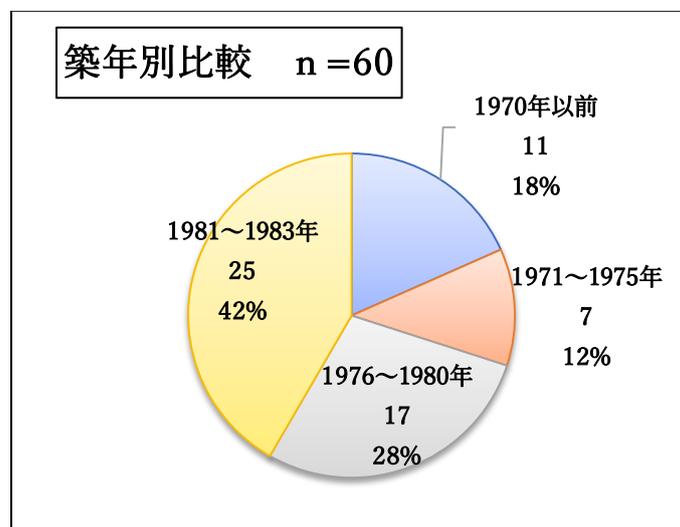
2) 戸数別

- ・ 戸数別では、30 戸以下のいわゆる小規模マンションが 38 件 (63%) あり、50 戸以下では 50 件 (83%) になる。



3) 築年別

- ・ 築年別では、1970 年以前が 11 件 (18%)、1971～1975 年が 7 件 (12%)、1976～1980 年が 17 件 (28%)、1981～1983 年が 25 件 (42%) となっている。

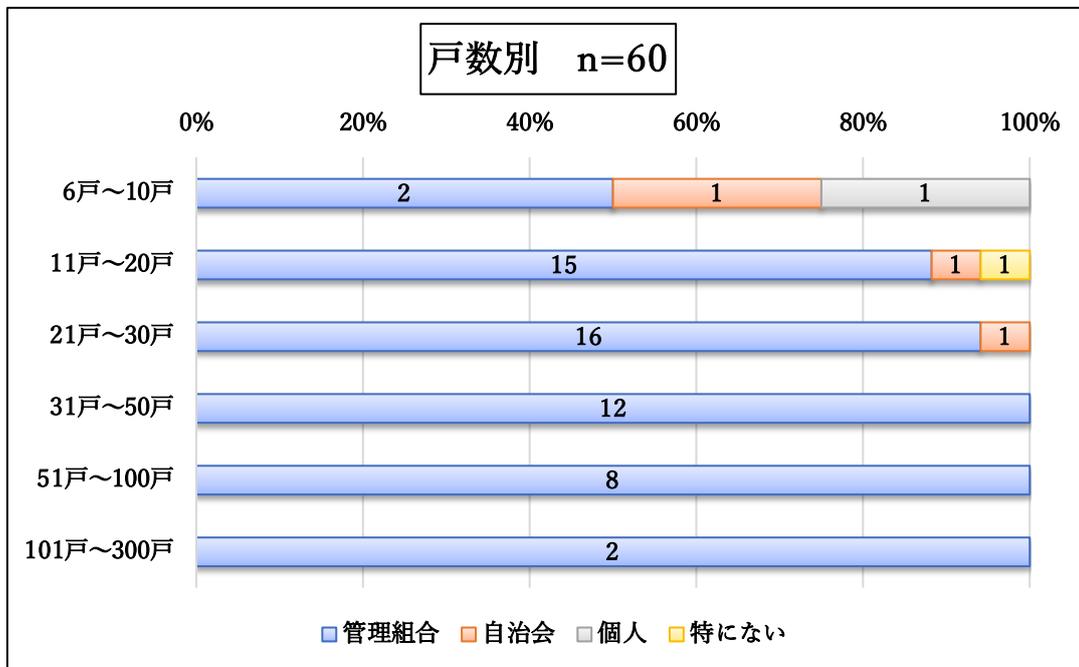
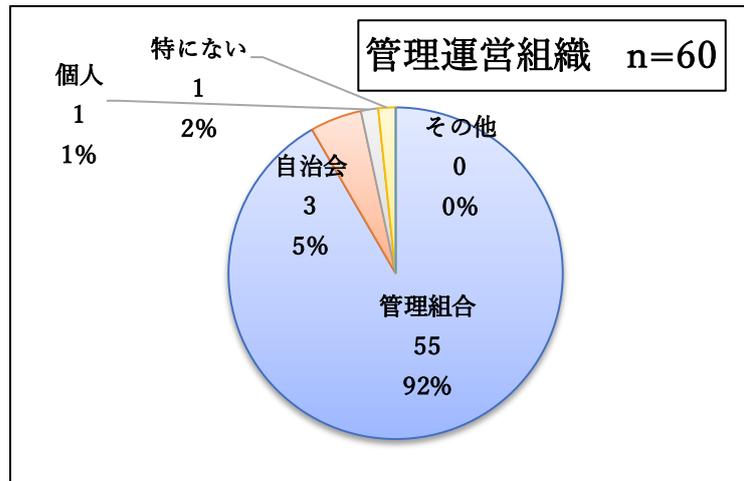


2 アンケート結果と分析

【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】

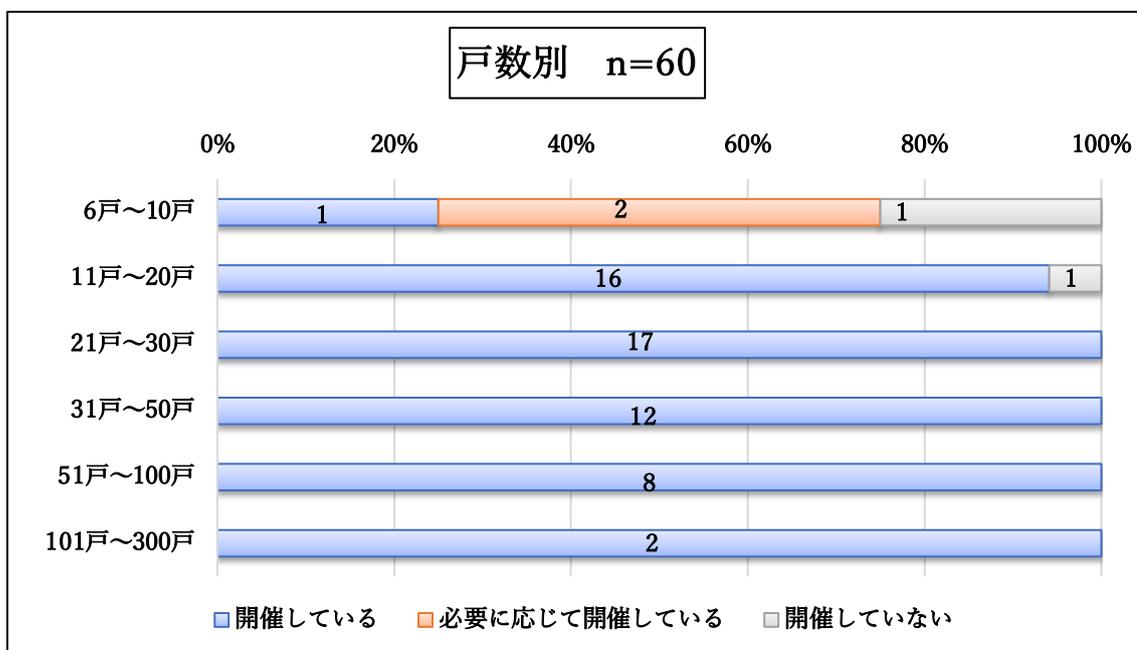
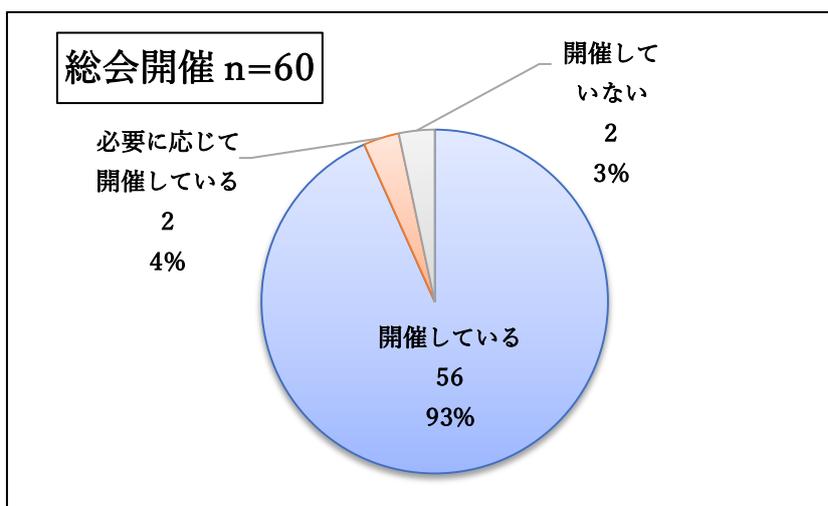
(1) 管理運営を行っている組織はどれですか？

- ・ 「管理組合」が92%（55件）を占めている。
- ・ 6戸～10戸で「自治会」と「個人」合わせて50%（4件中2件）ある。
- 令和元年～令和2年度では、「管理組合」が93%（869件）を占めており、6戸～10戸で管理組合以外が45%（47件中21件）ある。



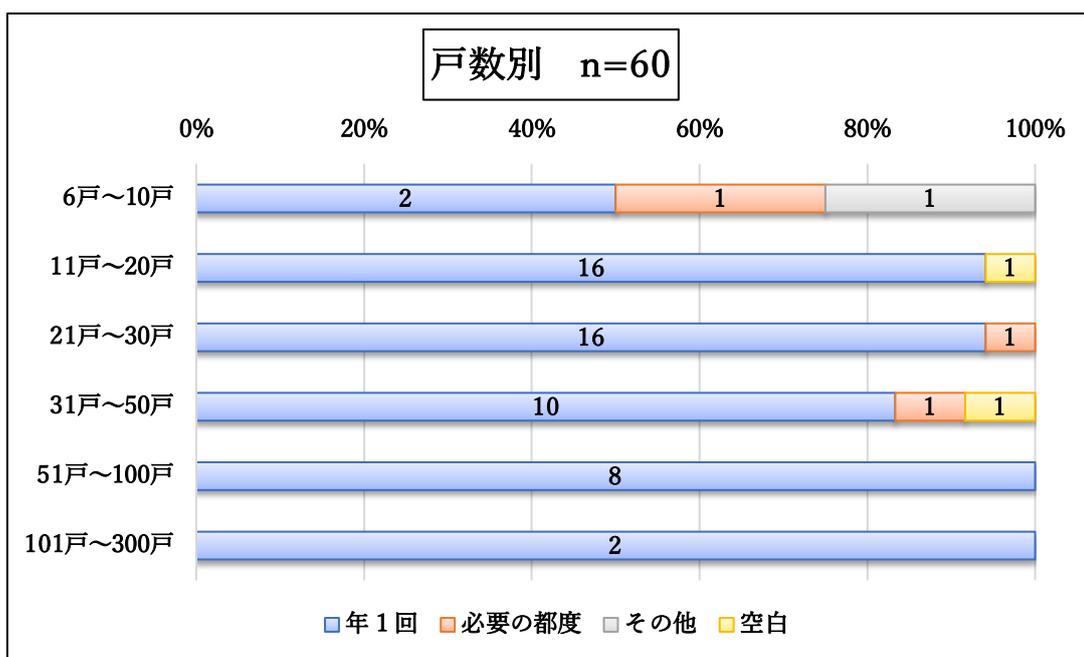
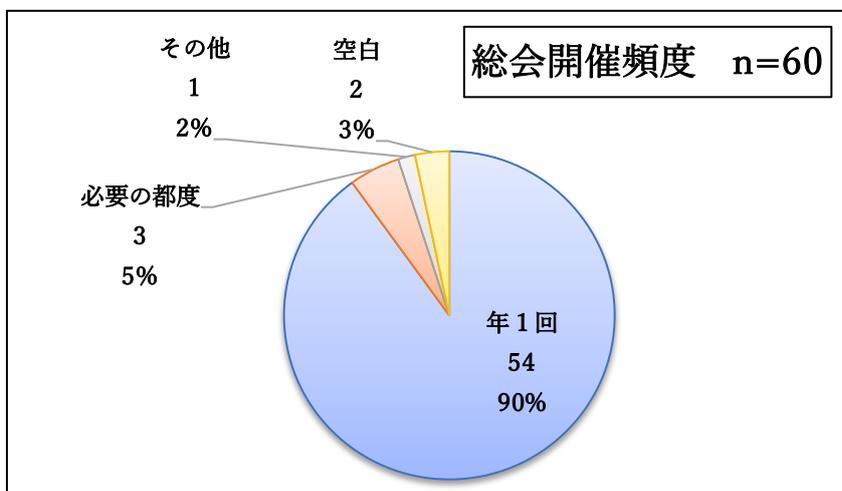
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が93%（56件）を占めている。
 - ・ 6戸～10戸で「必要に応じて開催している」が50%（2件）、「開催していない」が25%（1件）ある。
- 令和元年～令和2年度では、「開催している」が95%（887件）を占めている。
- 令和元年～令和2年度では、6戸～10戸で「必要に応じて開催している」が23%（11件）、「開催していない」が19%（9件）ある。



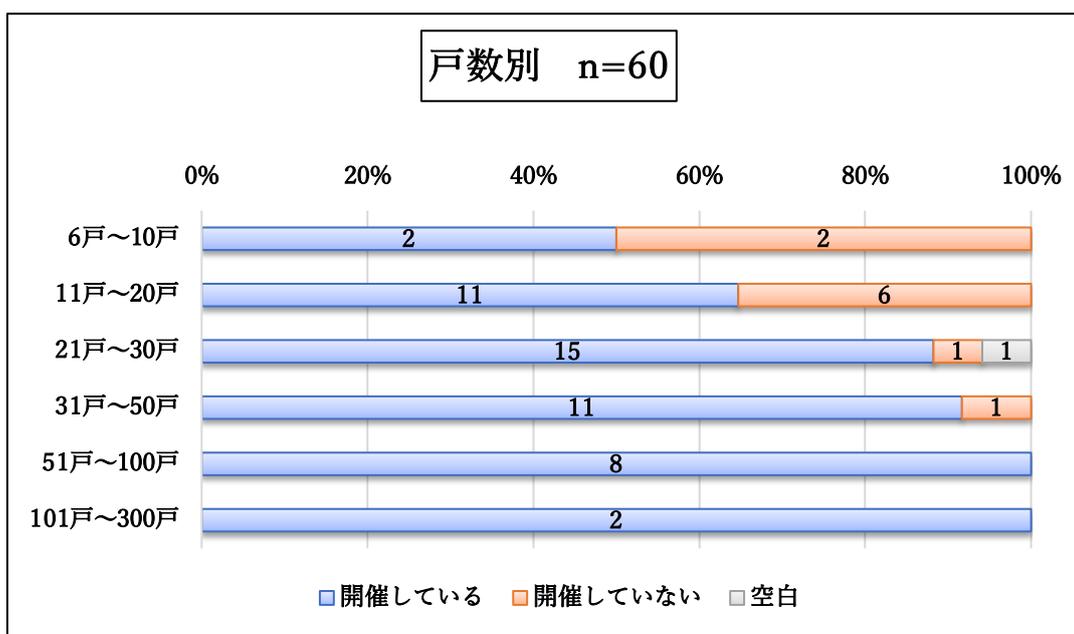
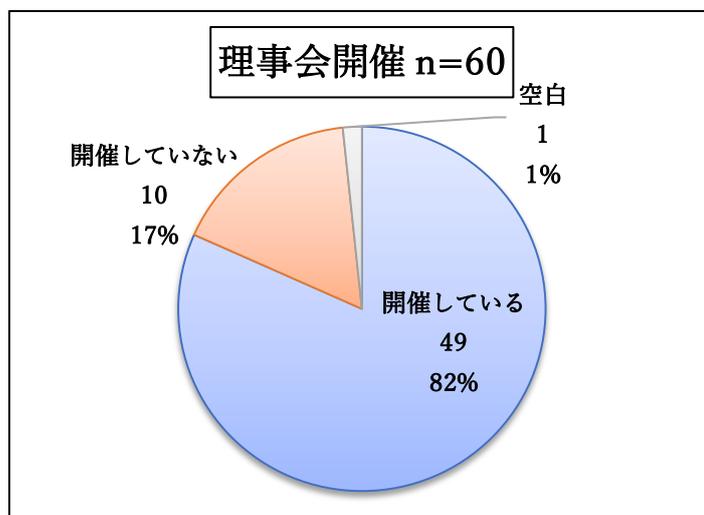
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 「年1回」が90%（54件）を占めている。



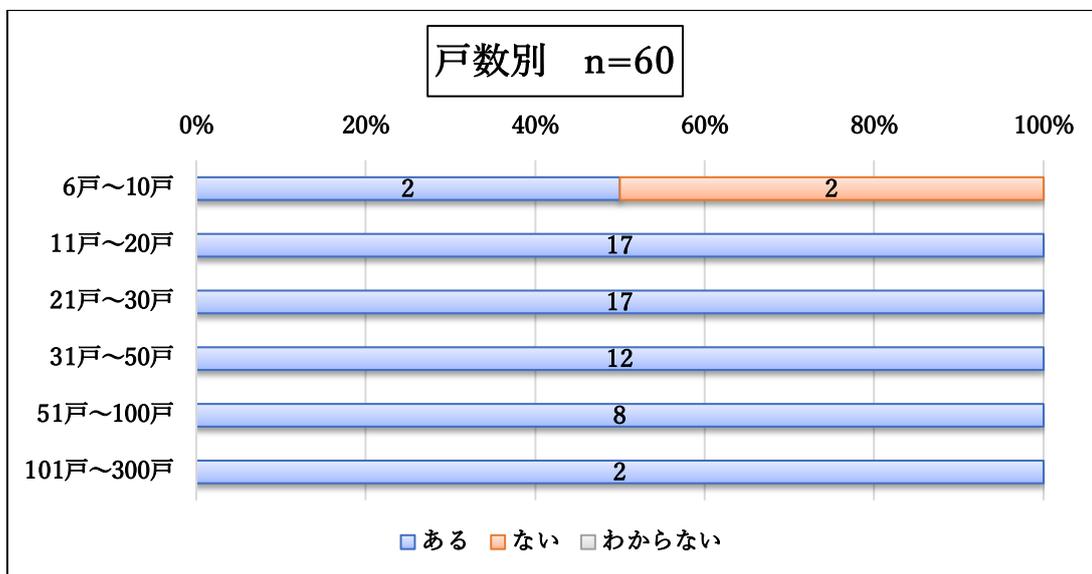
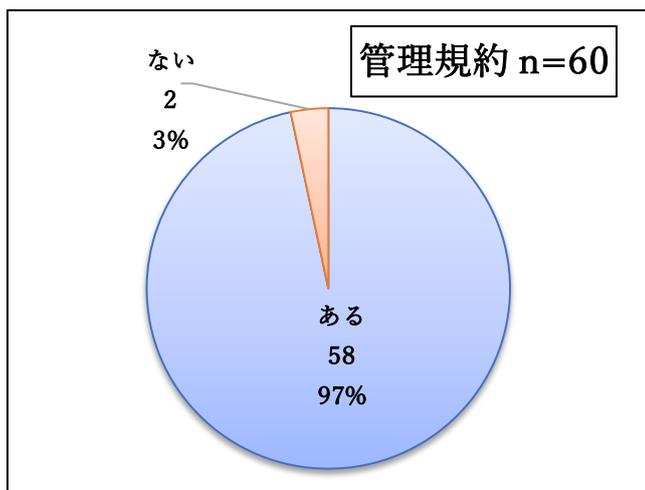
(4) 理事会の開催

- ・ 「開催している」が82% (49件)、「開催していない」17% (10件)は20戸以下が多い。
- ・ 「開催していない」は6戸～10戸では50% (4件中2件)、11戸～20戸では35% (17件中6件) がある。
- 令和元年～令和2年度では、「開催している」が86% (802件)、「開催していない」13% (125件)は特に30戸以下が多く、6～10戸では約77% (47件中36件)を占めている。



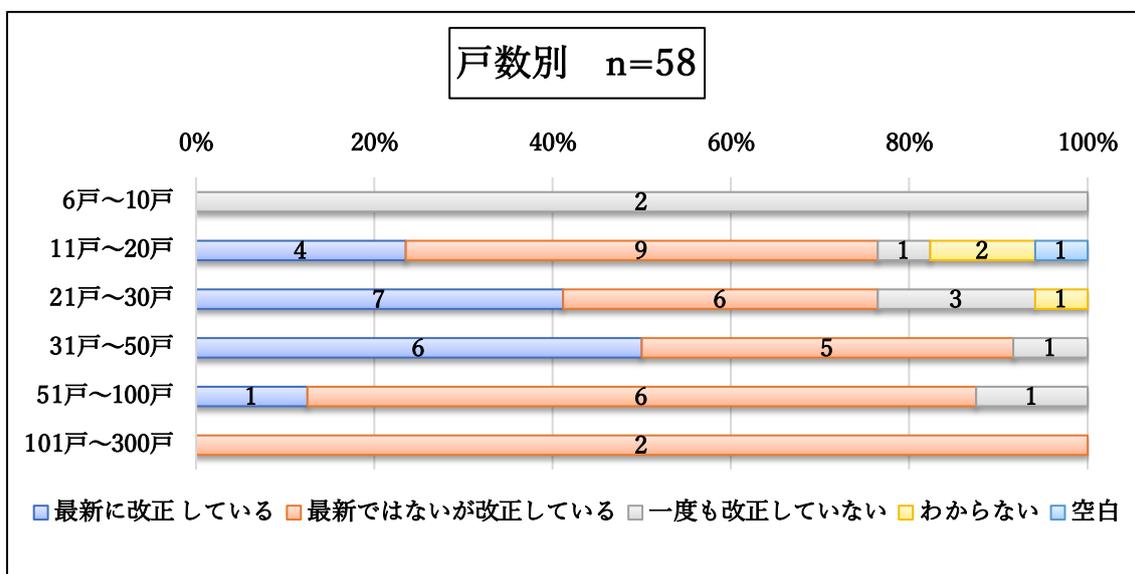
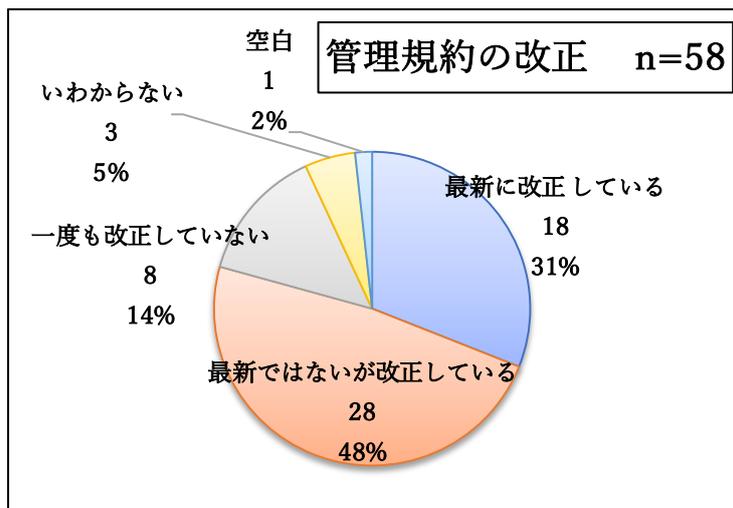
(5) 管理規約はありますか？

- ・ 管理規約は、97% (58件) が「ある」と回答している。
- ・ 6戸～10戸で「ない」が50% (2件) ある。
- 令和元年～令和2年度では、管理規約は、96% (896件) が「ある」と回答している。
- 令和元年～令和2年度では、「ない」が1% (14件)、「わからない」が2% (18件) で、内訳として20戸以下が多い。



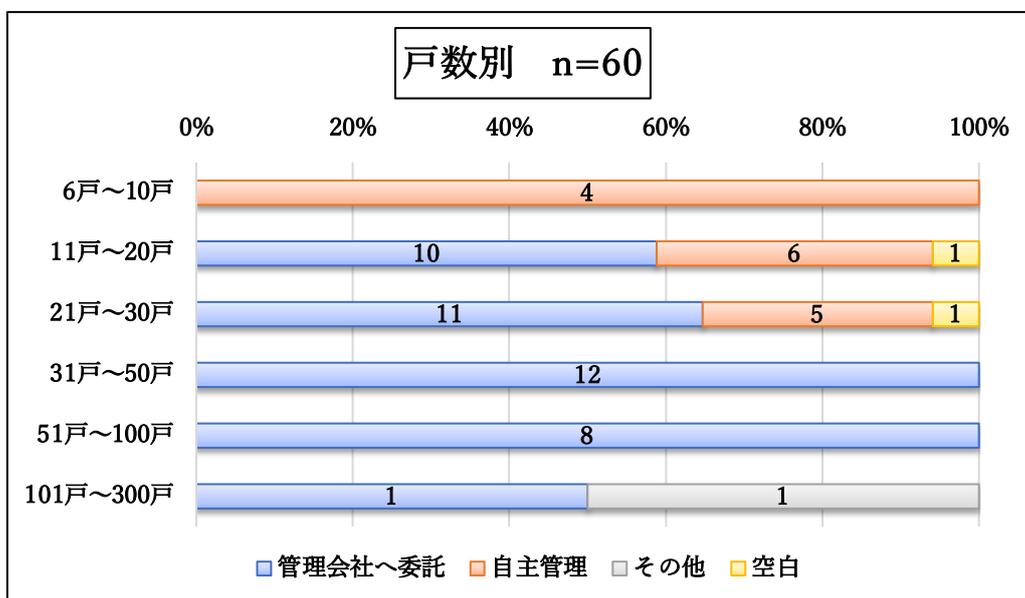
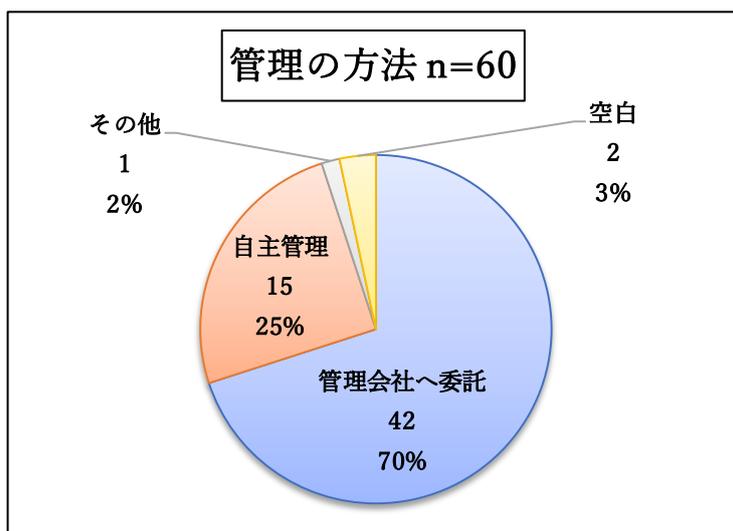
(5)―2 管理規約を改正したことはありますか？

- ・ 管理規約の改正は、「最新に改正している」31%（18件）と「最新ではないが改正している」48%（28件）で、合わせて79%（46件）が改正している。
- 令和元年～令和2年度では、管理規約の改正は、「最新に改正している」45%（423件）と「最新ではないが改正している」39%（367件）で、合わせて84%（790件）が改正している。



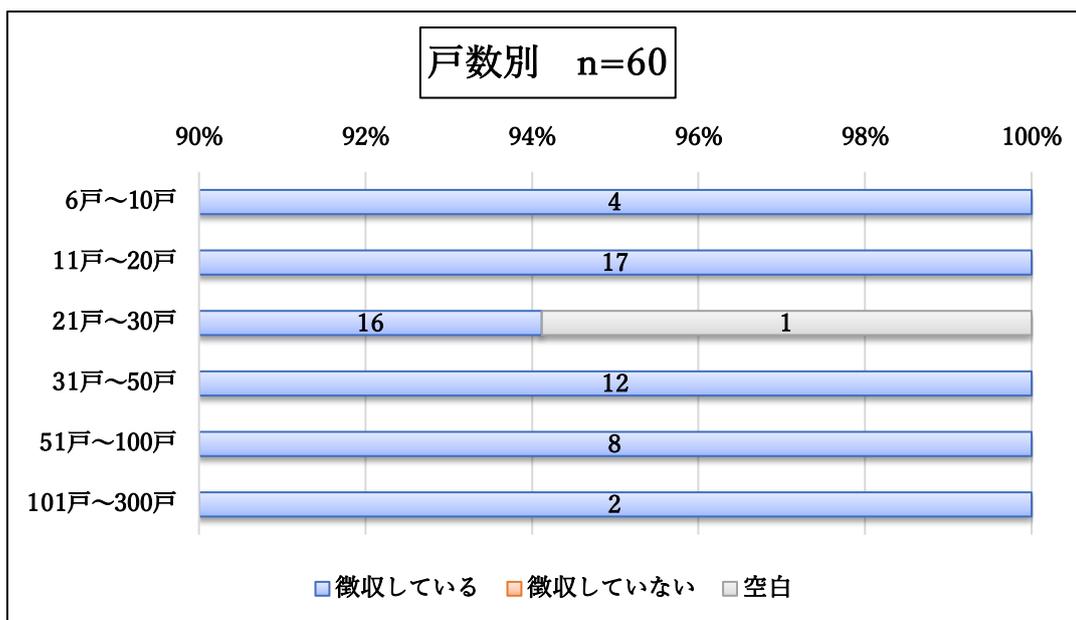
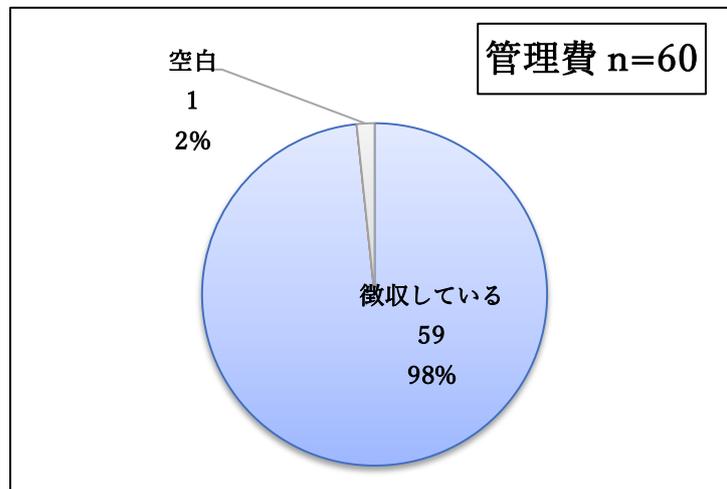
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が70% (42件)、「自主管理」が25% (15件)となっている。
- ・ 「自主管理」の内訳は、戸数別では、6戸～10戸が100% (4件中全部)、11戸～20戸が35% (17件中6件)、21戸～30戸が31% (17件中5件)で、合わせると25% (60件中15件)となっている。



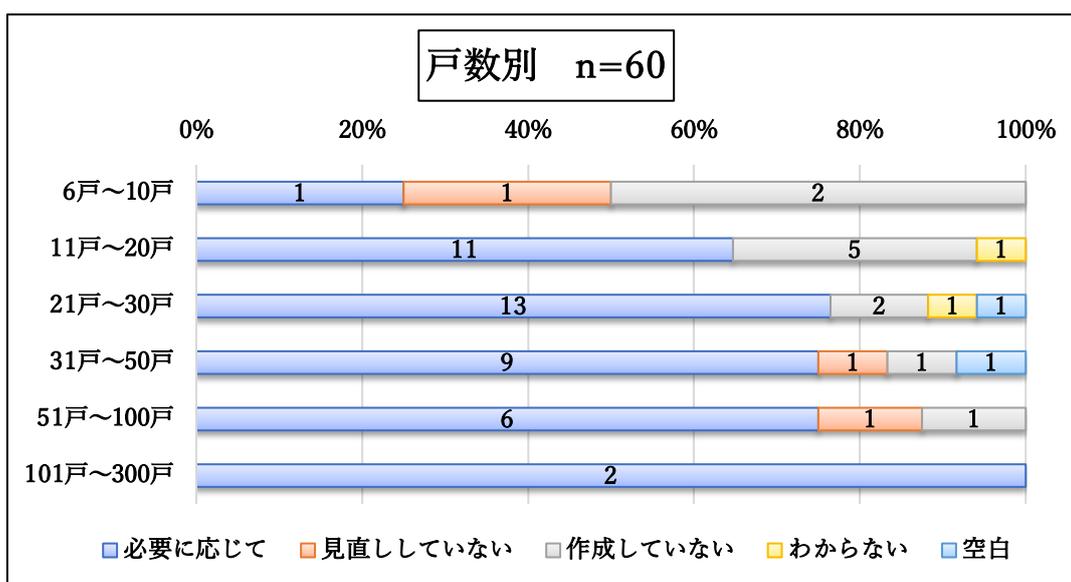
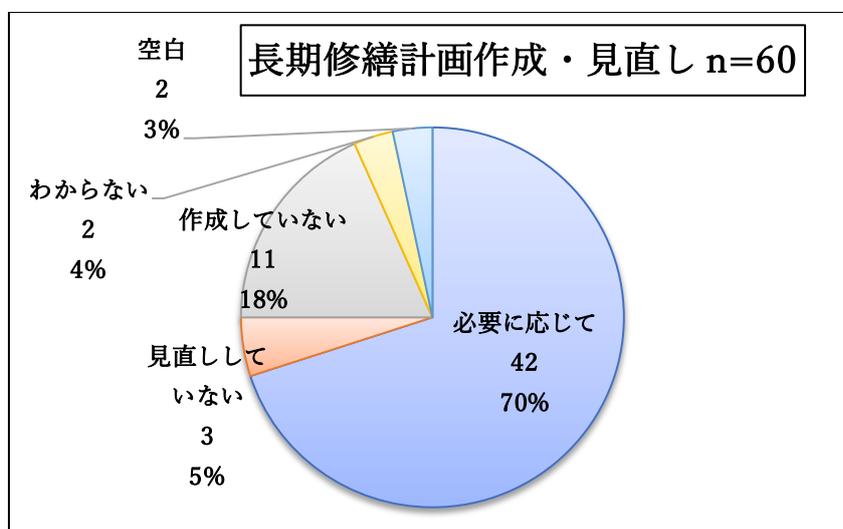
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は 98%（59 件）が毎月徴収している。



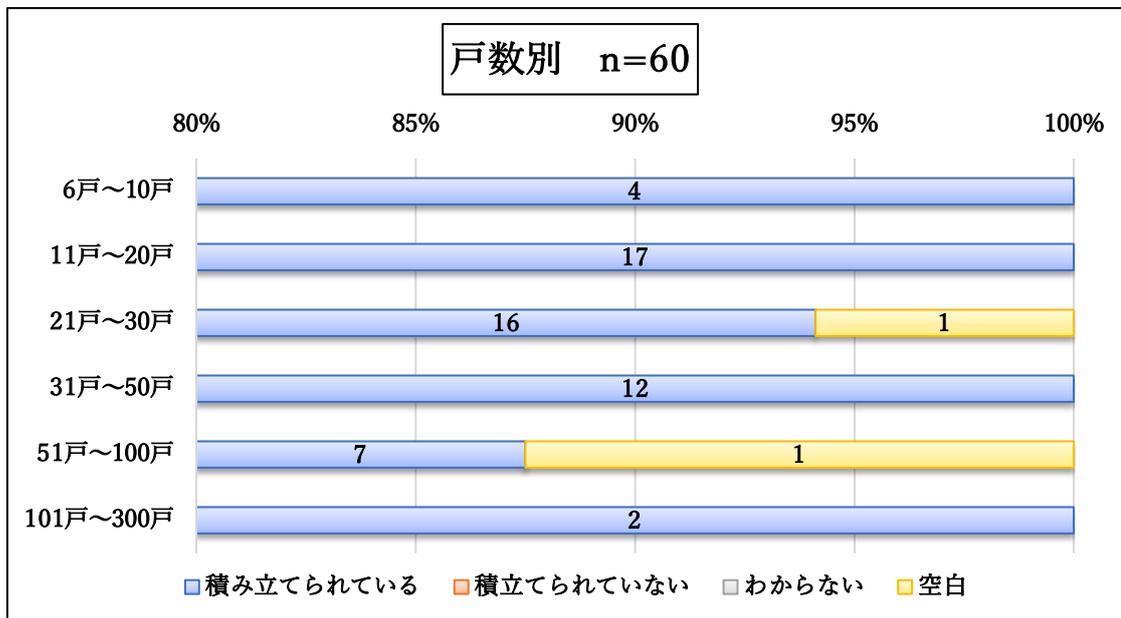
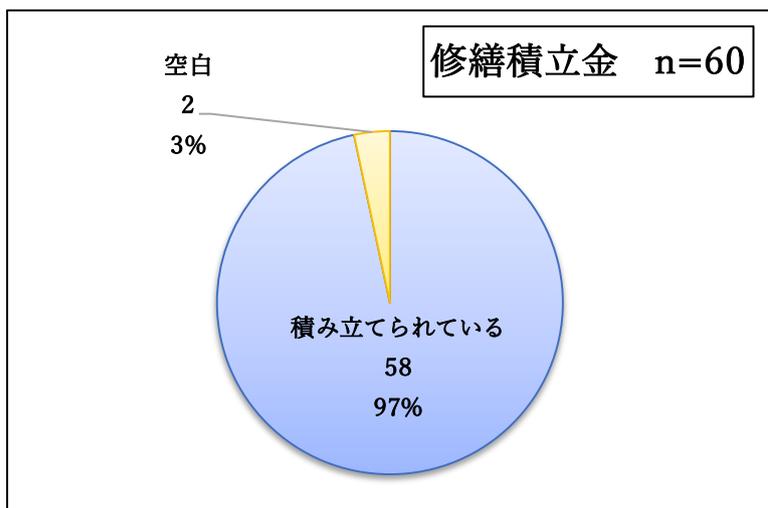
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- ・ 70% (42 件) が「必要に応じて見直しをしている」、5% (3 件) が「作成しているが見直しをしていない」、合わせて 75% (45 件) が作成している。
- ・ 「作成していない」が 18% (11 件) あり、そのうち 6 戸～10 戸が 50% (4 件中 2 件)、11 戸～20 戸が 29% (17 件中 5 件) と高い比率になっている。
- 令和元年～令和 2 年度では、78% (730 件) が「必要に応じて見直しをしている」、3% (31 件) が「作成しているが見直しをしていない」、合わせて 81% (761 件) が作成している。
- 令和元年～令和 2 年度では、「作成していない」が 16% (145 件) あり、そのうち 6 戸～10 戸が 51% (47 件中 24 件) と高い比率になっている。



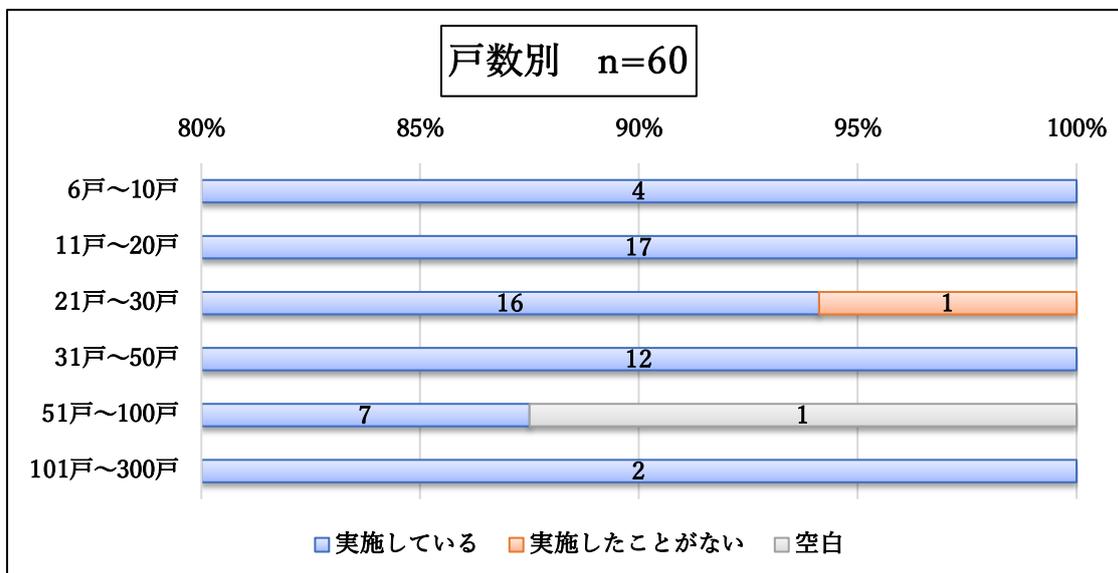
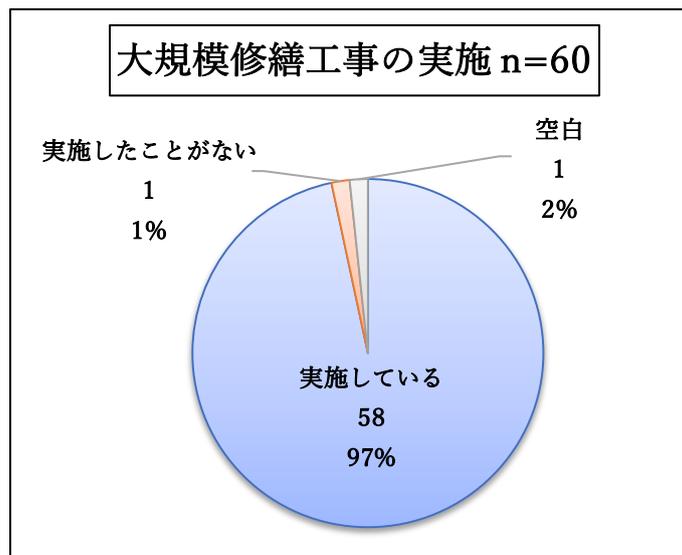
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・ 修繕積立金は 97% (58 件) で積み立てられている。
- 令和元年～令和 2 年度では、修繕積立金は 95% (888 件) で積み立てられている。
- 令和元年～令和 2 年度では、「積み立てられていない」3% (29 件) が、30 戸以下に多い。



(10) 大規模修繕工事の実施について

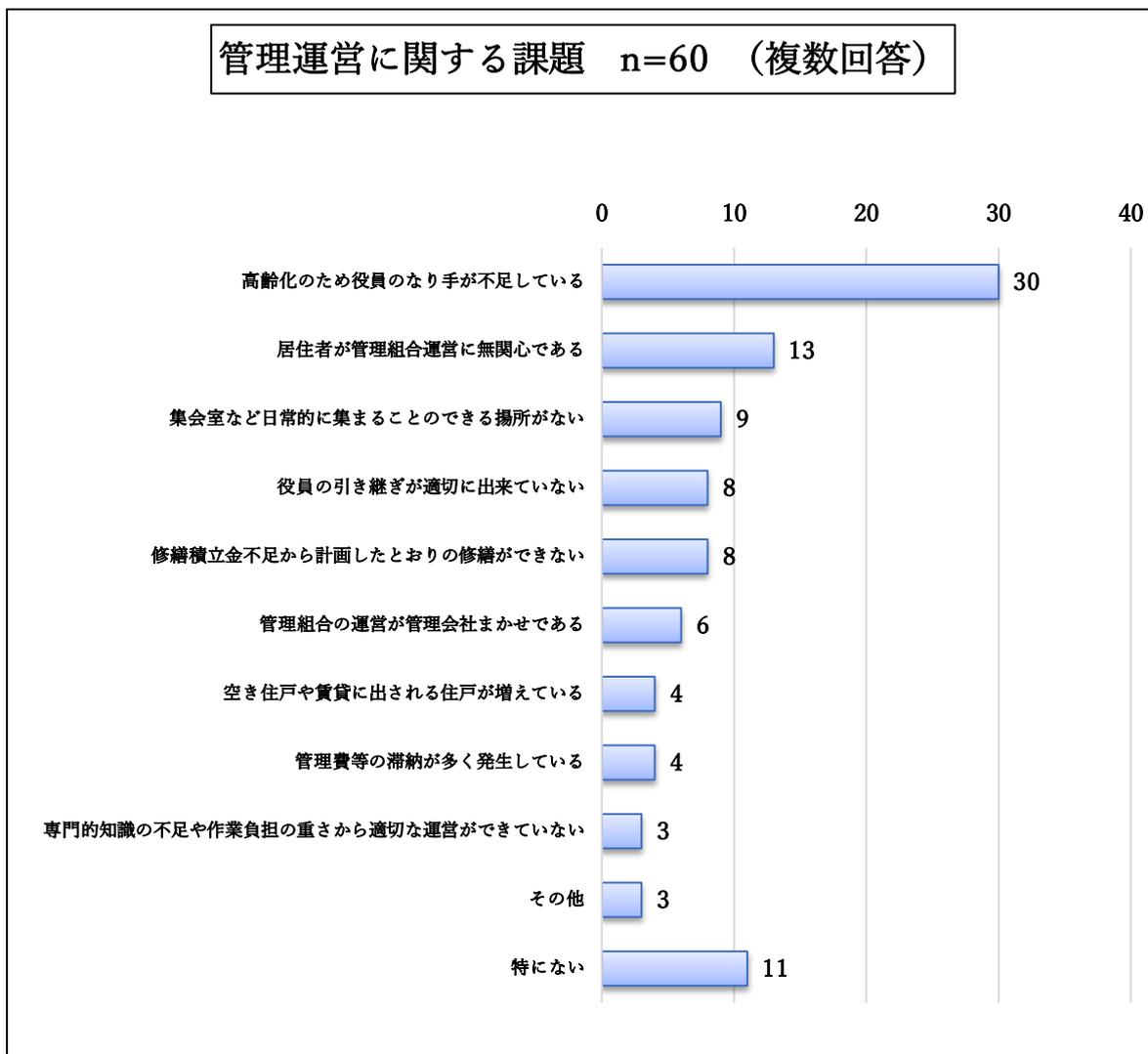
- ・ 大規模修繕工事は97%（58件）で実施している。
- ・ 「実施したことがない」は21戸～30戸で1件である。
- 令和元年～令和2年度では、大規模修繕工事は96%（903件）で実施している。
- 令和元年～令和2年度では、「実施したことがない」7件はいずれも50戸以下のマンションである。



【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）】

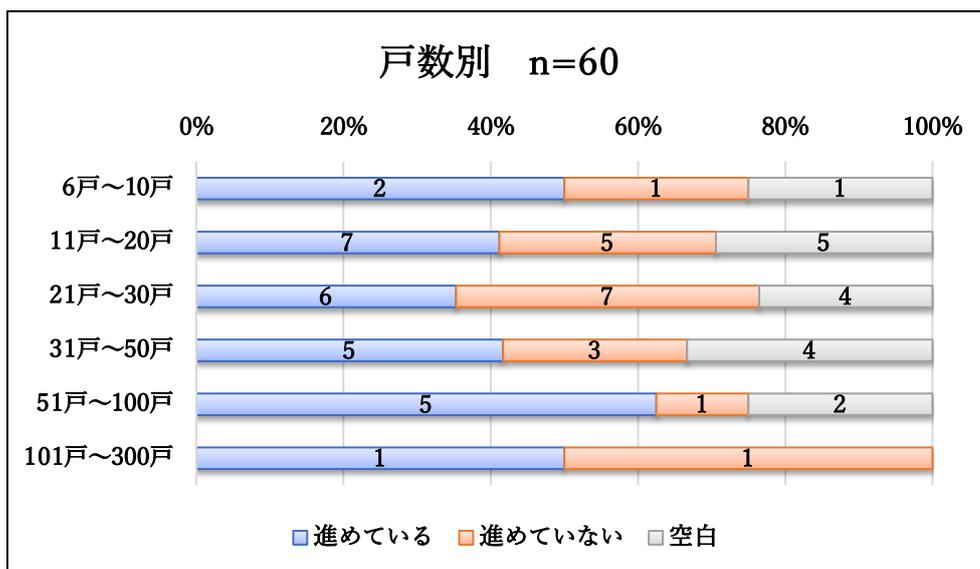
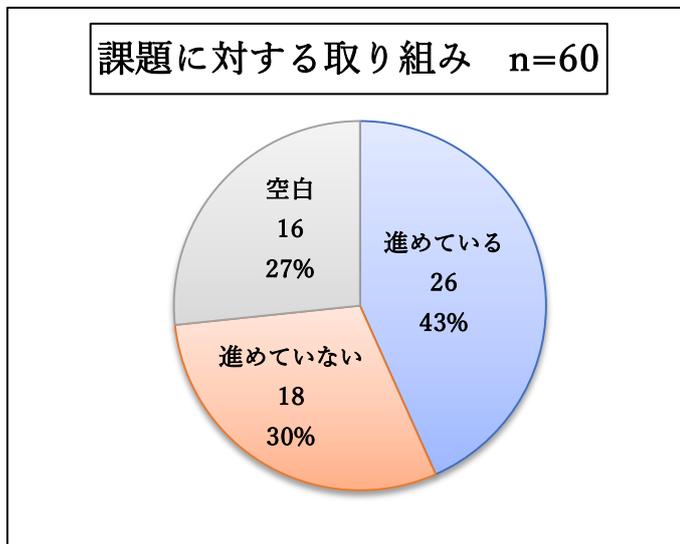
(1) 現在抱えている課題について教えてください。（複数回答）

- ・ 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が不足している」の30件で、次が「居住者の無関心」が13件となっている。



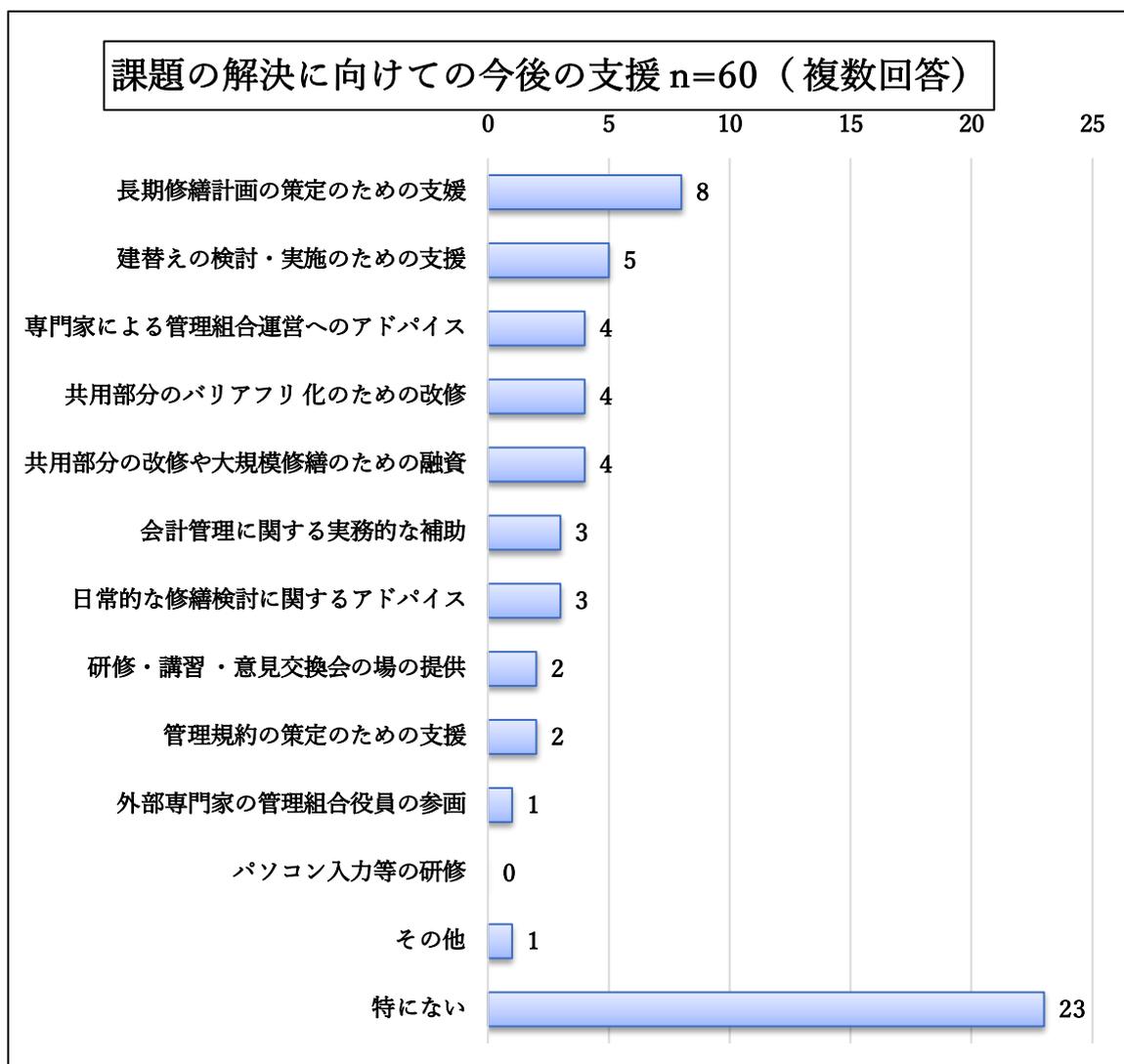
(2) 課題について取り組み又は検討を進めていますか？

- ・ 「進めている」と回答した管理組合は、43%（26件）



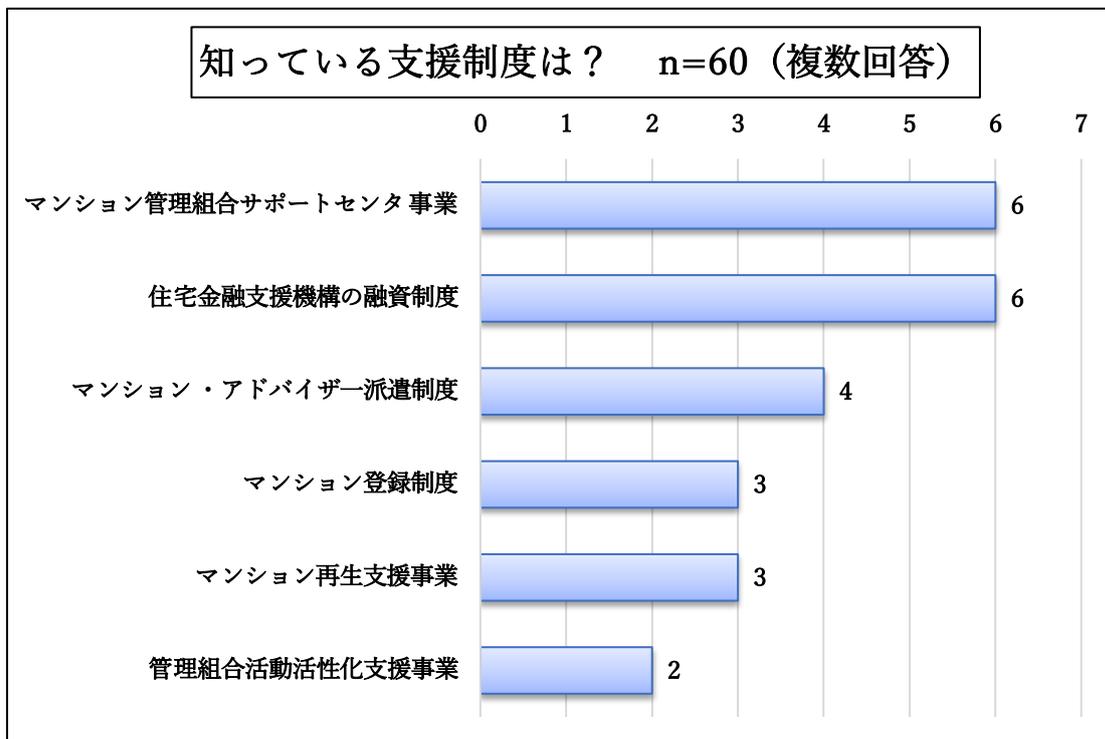
(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 解決に向けた支援については、「長期修繕計画の策定のための支援」が 8 件、「建替えの検討・実施のための支援」が 5 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。

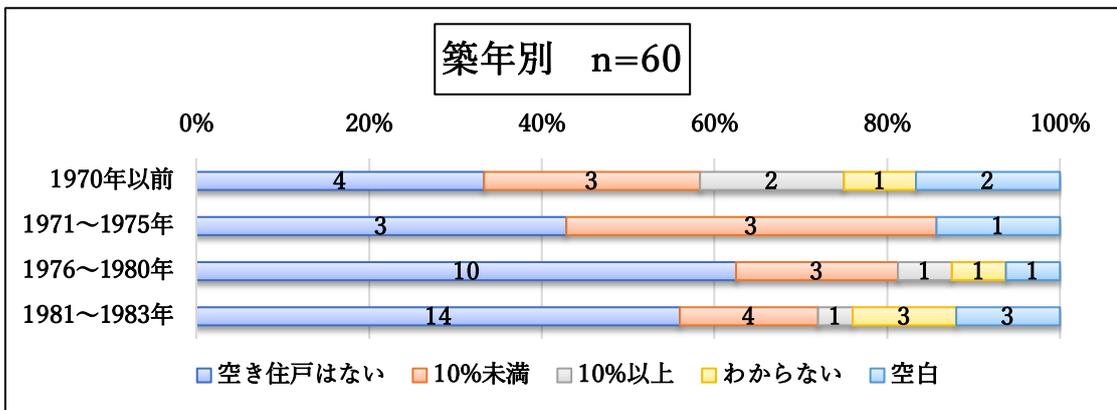
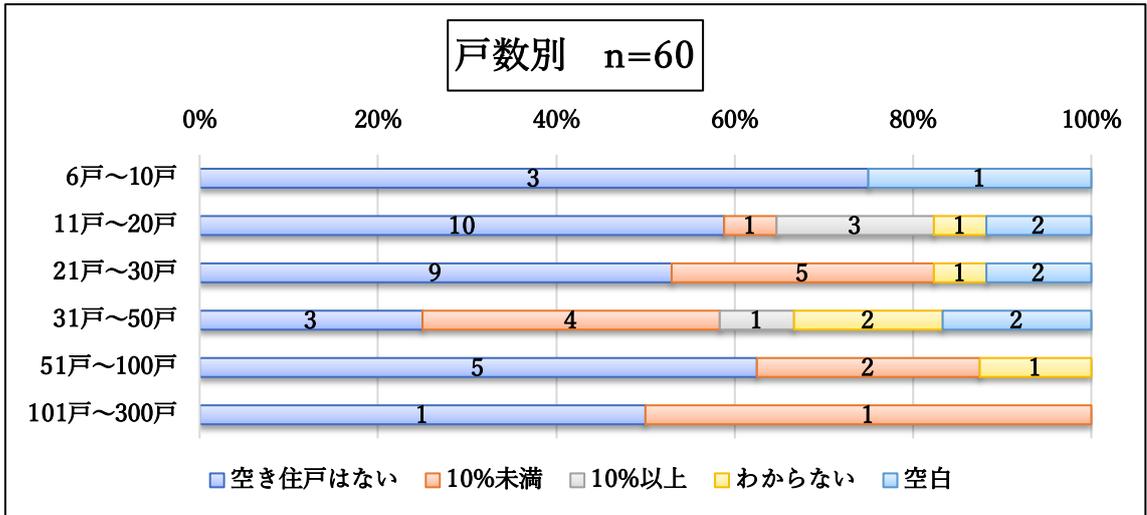
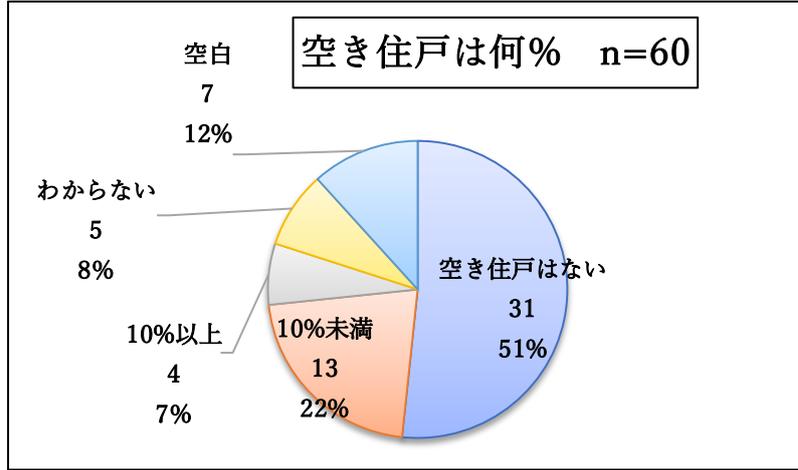
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション管理組合サポートセンター事業」が6件、「住宅金融支援機構の融資制度」が6件となっている。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】

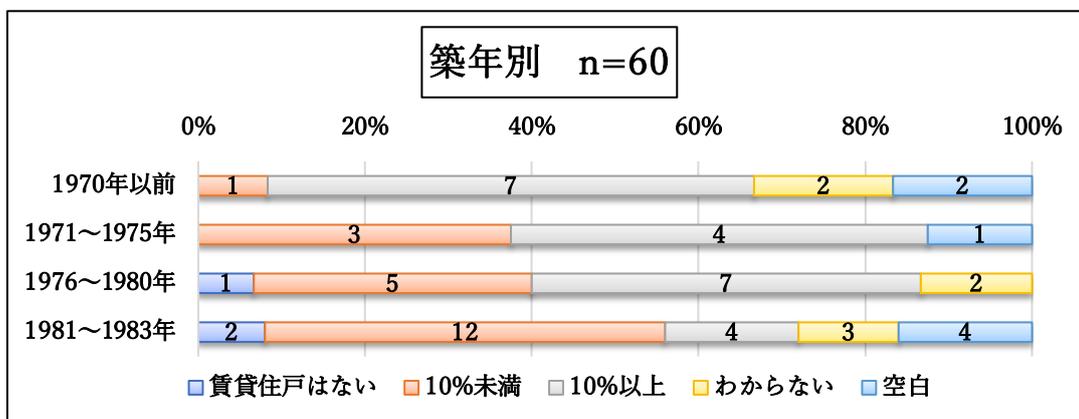
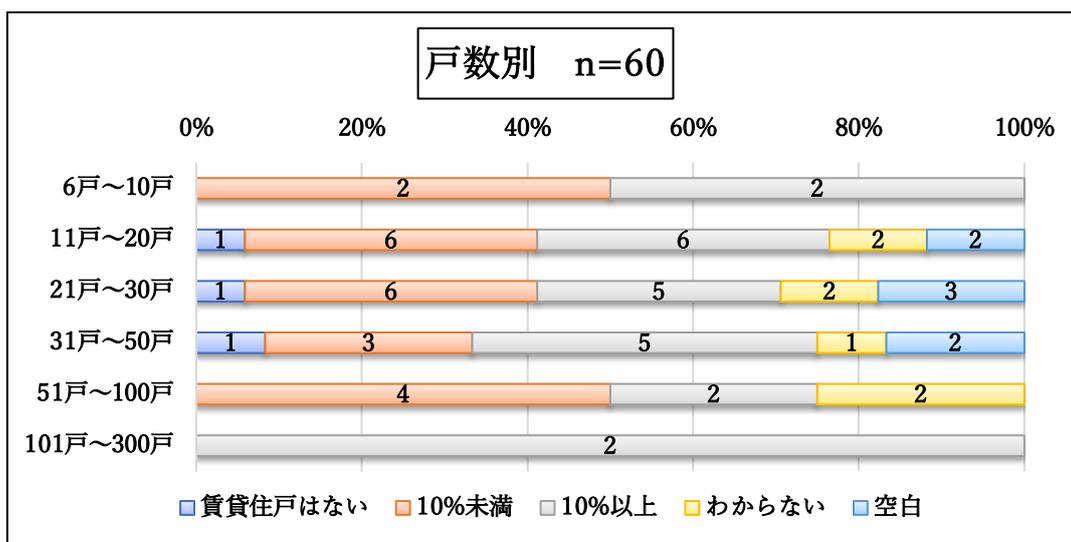
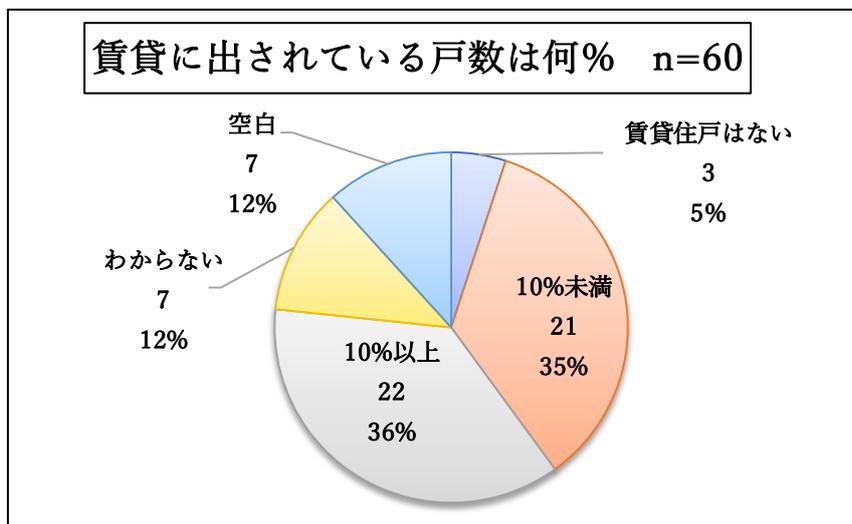
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は 51%（31 戸）が「ない」と答えている。空き住戸が「10%未満」が 22%（13 件）、「10%以上」が 7%（4 件）となっている。



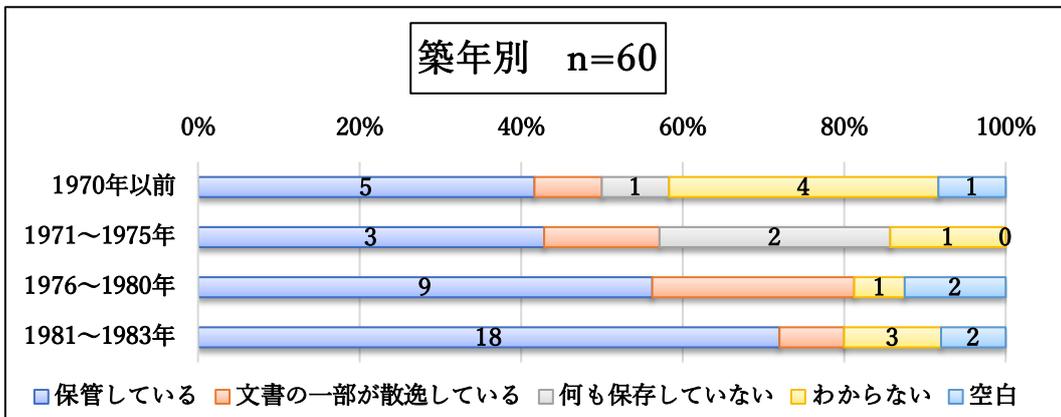
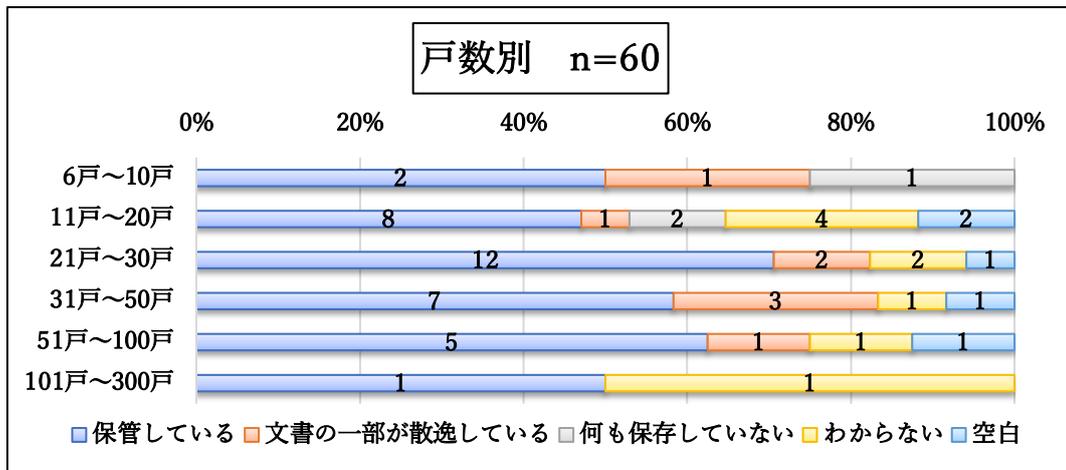
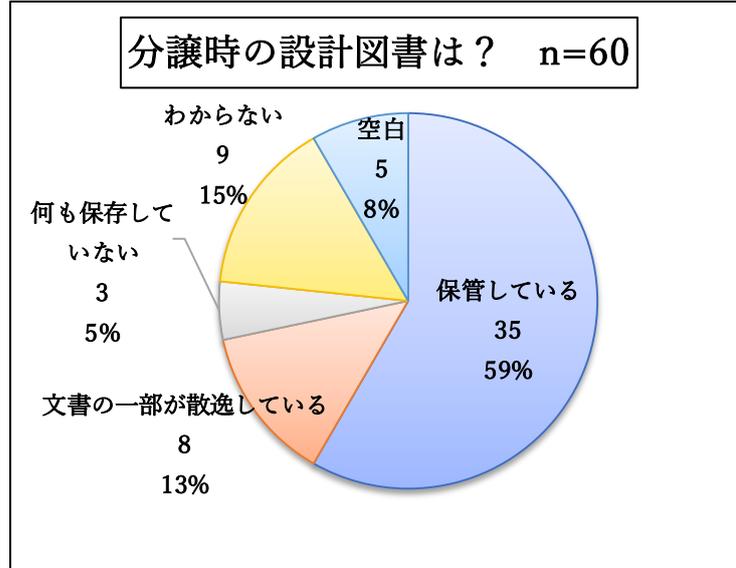
(2) 賃貸に出されている住戸は全体の何%ほどありますか？

- ・ 賃貸については「ない」が5% (3件)、「10%未満」が35% (21件)、「10%以上」が36% (22件) と賃貸に出されている住戸のあるマンションが多い。



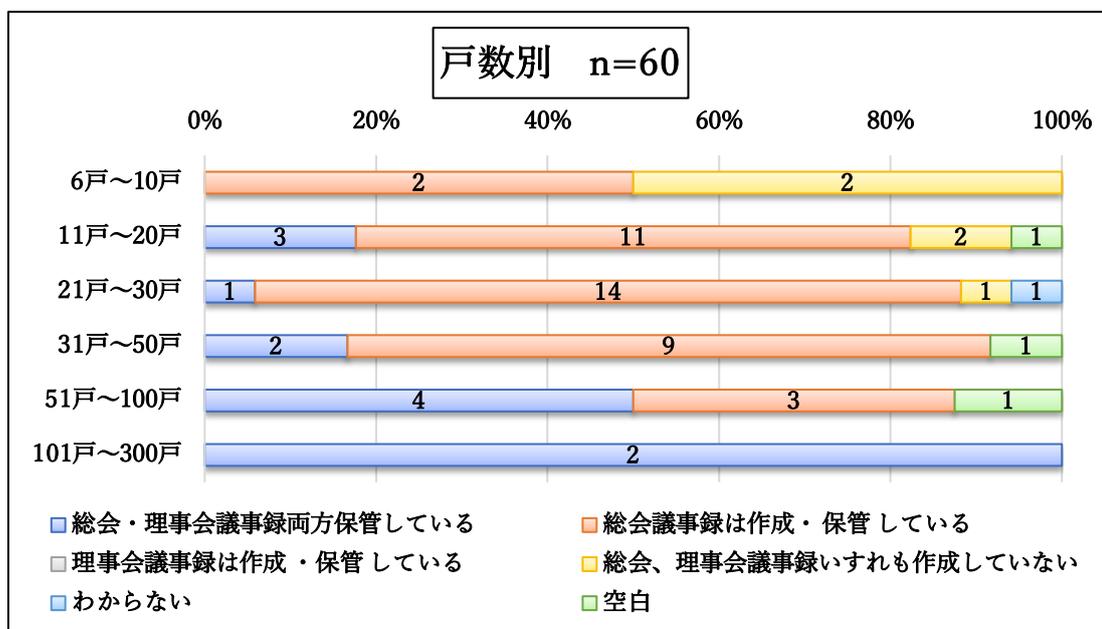
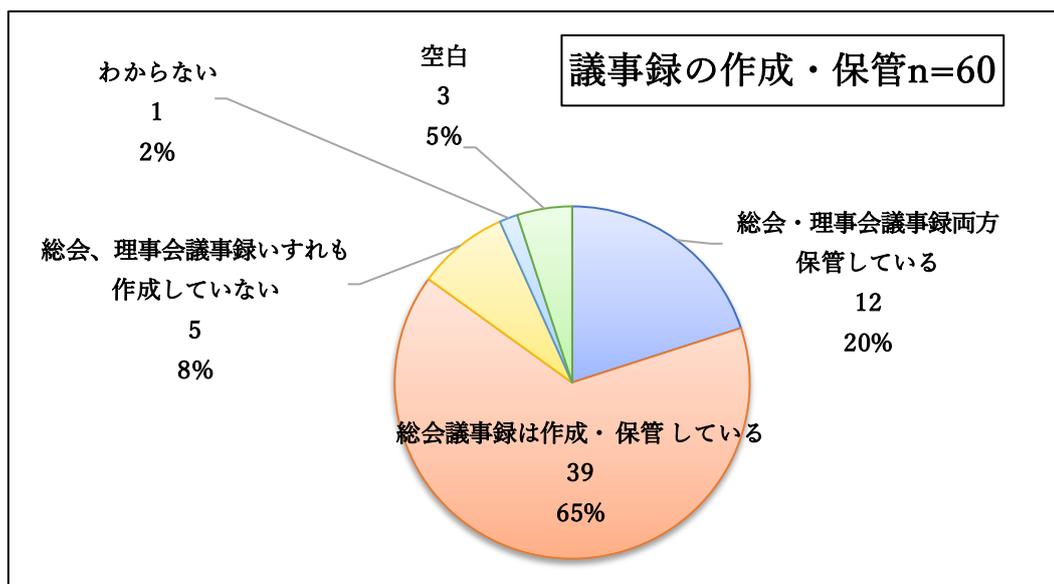
(3) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- 分譲時の設計図書については、「保管している」が59%（35件）、一方「文書の一部が散逸している」13%（8件）と「何も保存していない」5%（3件）を合わせると18%（11件）である。



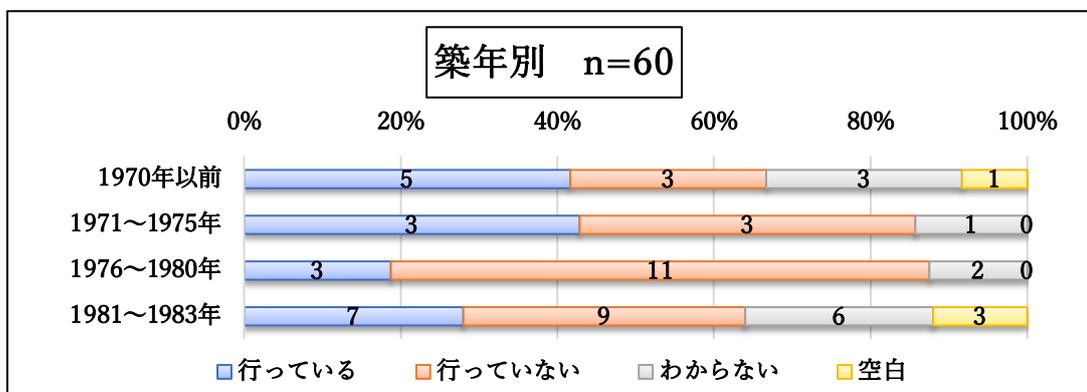
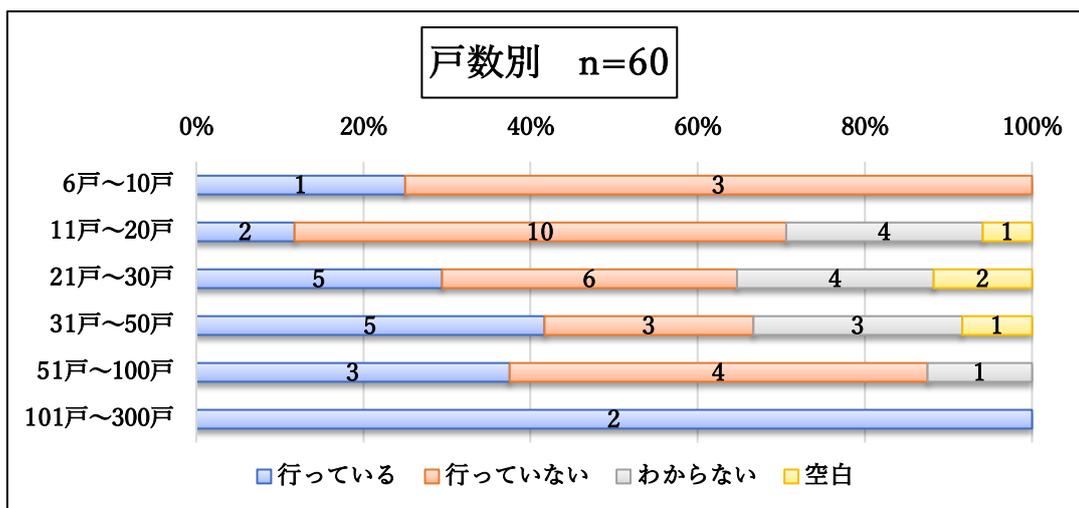
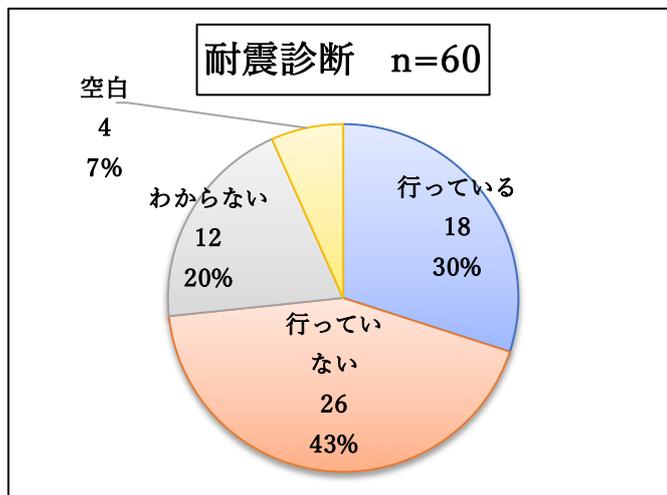
(4) 議事録は作成・保管されていますか？

- ・ 「総会議事録は作成・保管している」68%（39件）と「総会、理事会議事録両方を保管している」21%（12件）を合わせると、89%（51件）が総会議事録を作成している。
- ・ 「総会、理事会議事録いずれも作成していない」8%（5件）ある。



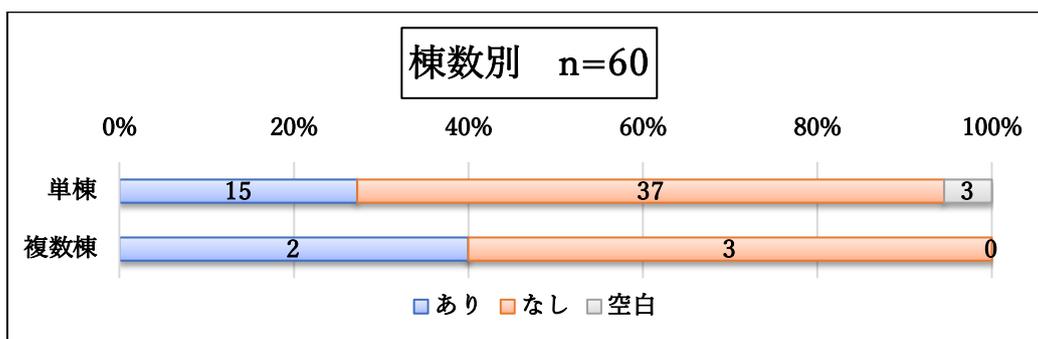
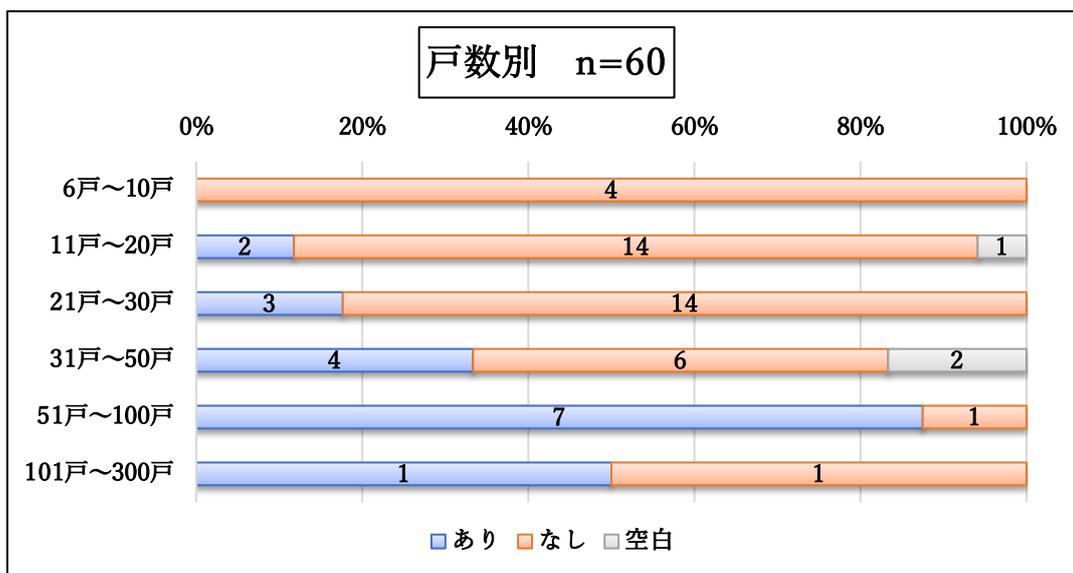
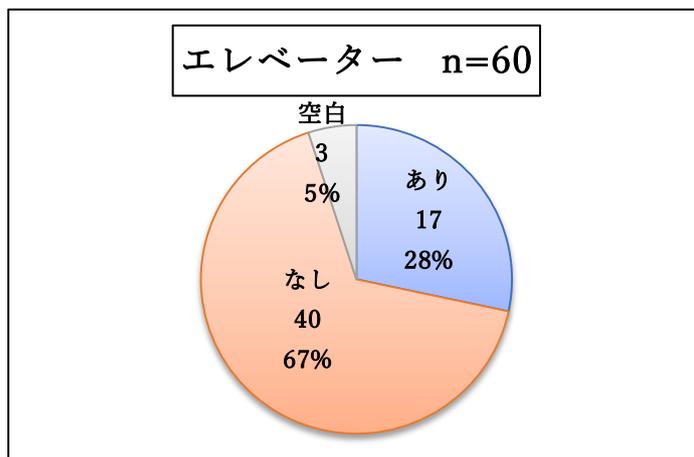
(5) 耐震診断を行っていますか？

- ・ 耐震診断は、30%（18件）が実施している。
- ・ 6戸～10戸のマンションの実施率は25%（4件中1件）、11戸～20戸は12%（17件中2件）と少ない。



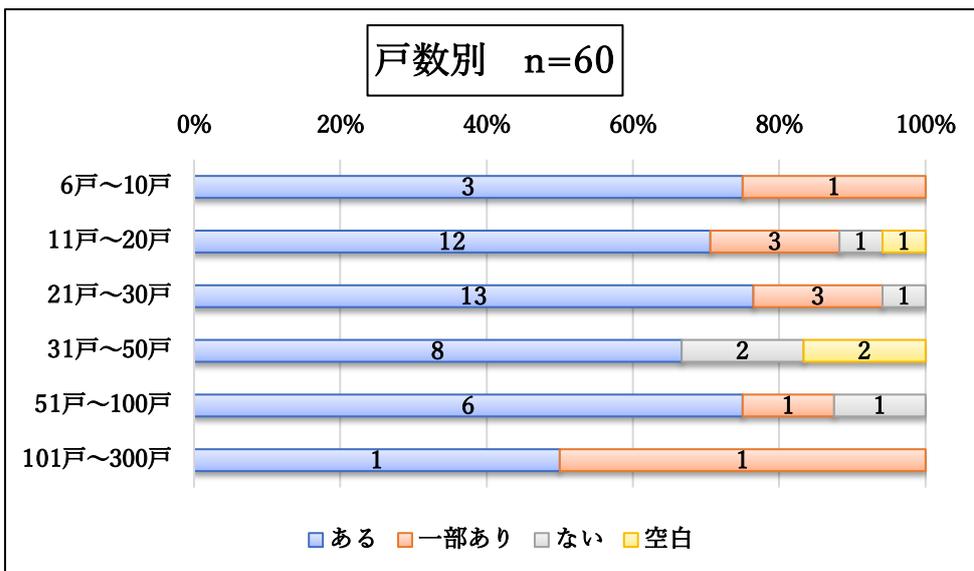
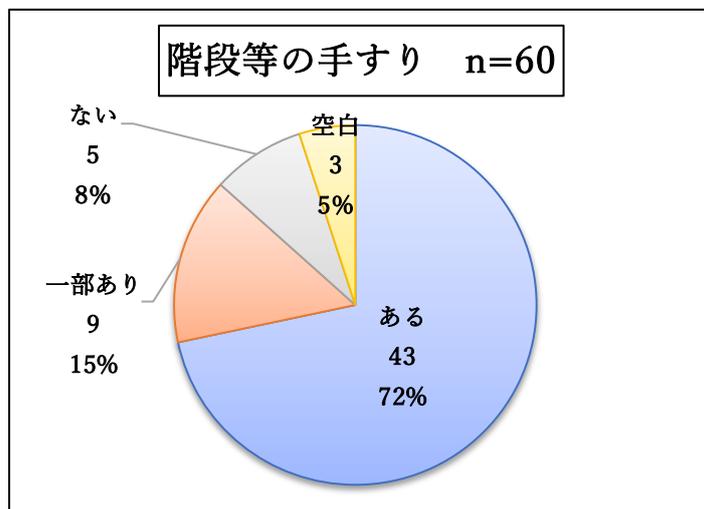
(6) エレベーターはありますか？

- エレベーターの有無は、「ある」が 28% (17 件) に対して、「ない」が 67% (40 件) となっている。
- 戸数別では、30 戸以下で「なし」が多い。



(7) 階段等の手すりがありますか？

- ・ 「ある」72% (43件) と「一部あり」15% (9件) を合わせると87% (52件) のマンションで手すりがある。



第2章 令和元年度～令和3年度の調査結果

I 調査結果集計（令和元年度～令和3年度累計）

1 アンケート調査の累計内訳と概要

調査結果の推移（令和元年度～令和3年度）				
	調査母数	調査対象数	回答数	回答率
令和元年度	1,453	1,453	643	44.3%
令和2年度	1,452	※1 809	293	36.2%
令和3年度	1,438	※2 502	※3 70	13.9%
合計		1,438	1,006	70.0%

※1 未回答810件について、重複・賃貸・取り壊し等の10件を除外、新たに判明した9件を追加。

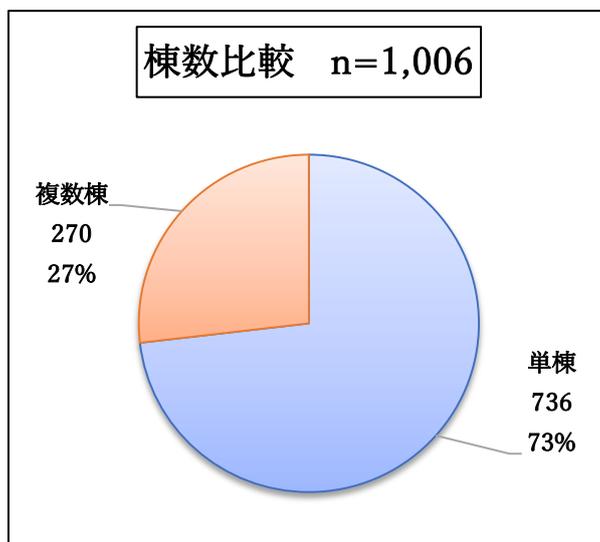
※2 未回答516件について、重複・賃貸・取り壊し等の14件を除外。

※3 令和3年度調査で回答を得た60件のほか、別途10件の回答があった。

(1) 回答マンションの属性

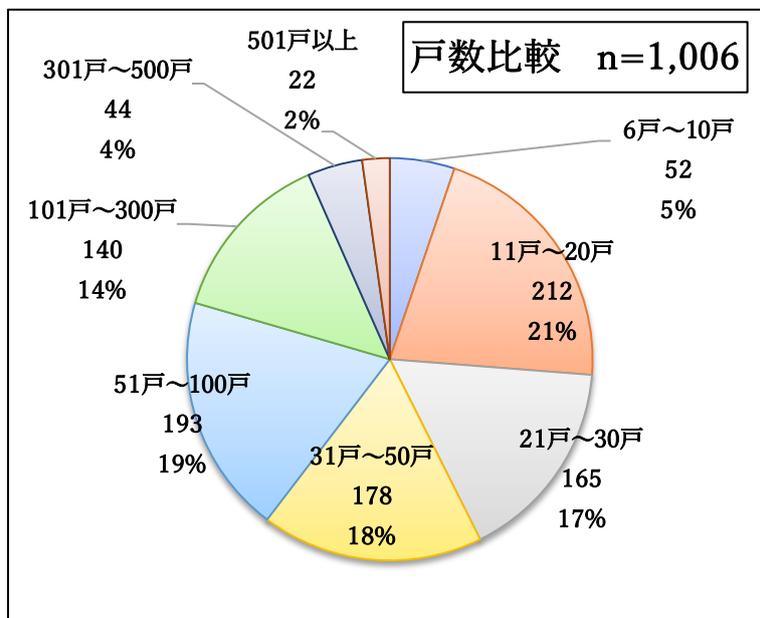
1) 棟別

- ・ 単棟型が736件（73%）、複数棟が270件（27%）となっている。



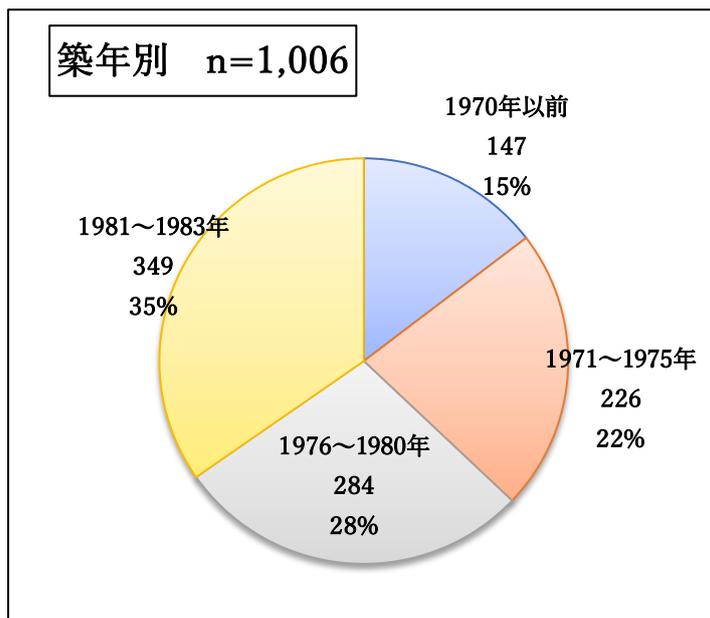
2)戸数別

- ・ 戸数については、30戸以下の小規模マンションが429件(43%)あり、501戸以上の大規模団地が22件(2%)ある。



3)築年別

- ・ 築年別では、1970年以前が147件(15%)、1971年~1975年が226件(22%)、1976年~1980年が284件(28%)、1981年~1983年が349件(35%)となっている。

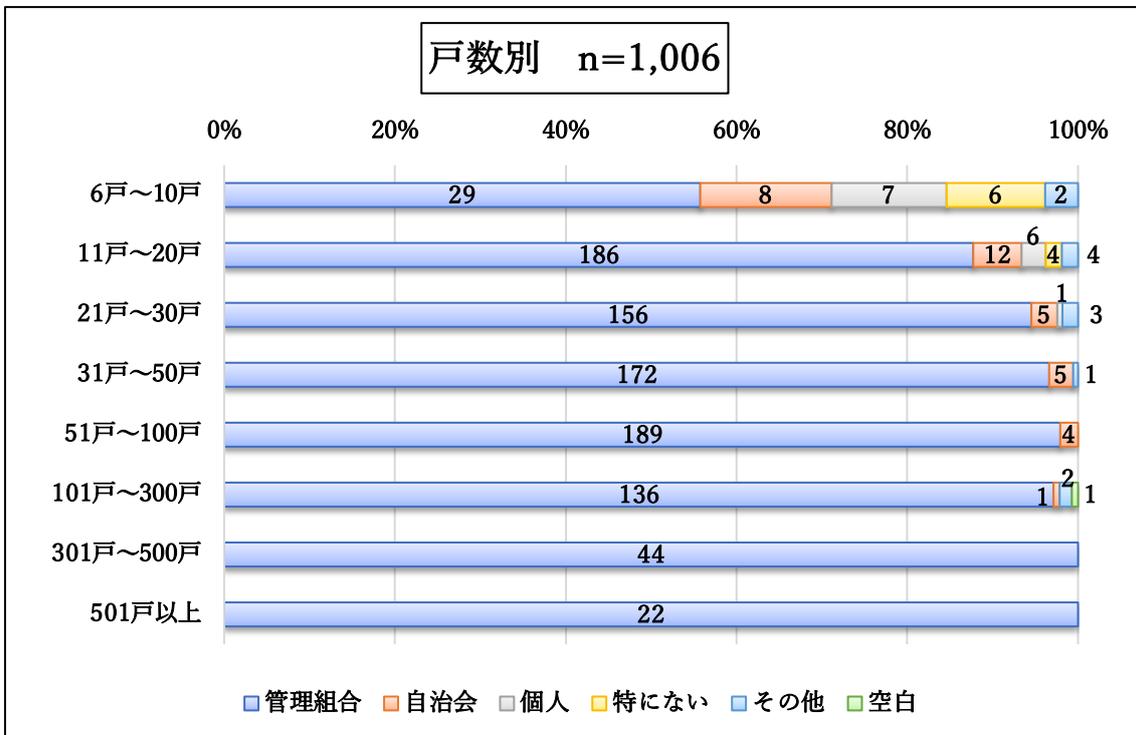
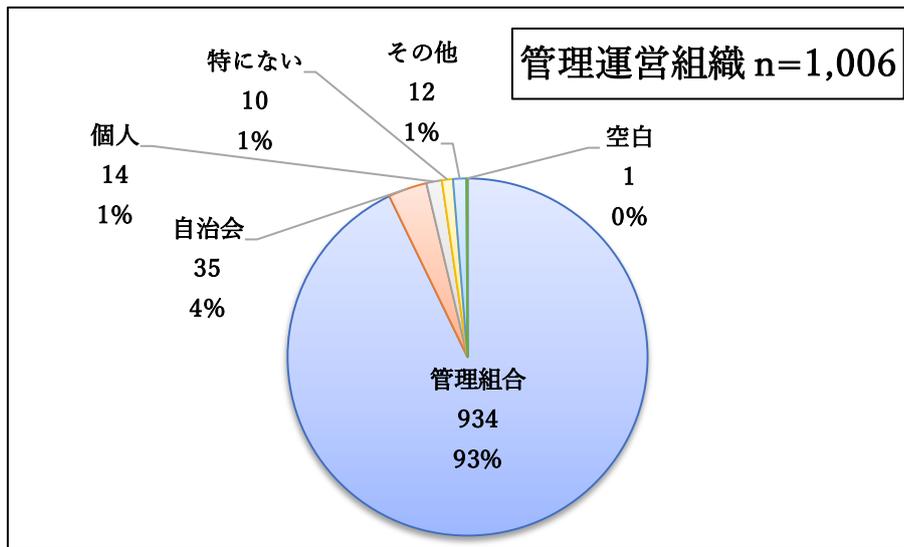


2 アンケート結果と分析

【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】

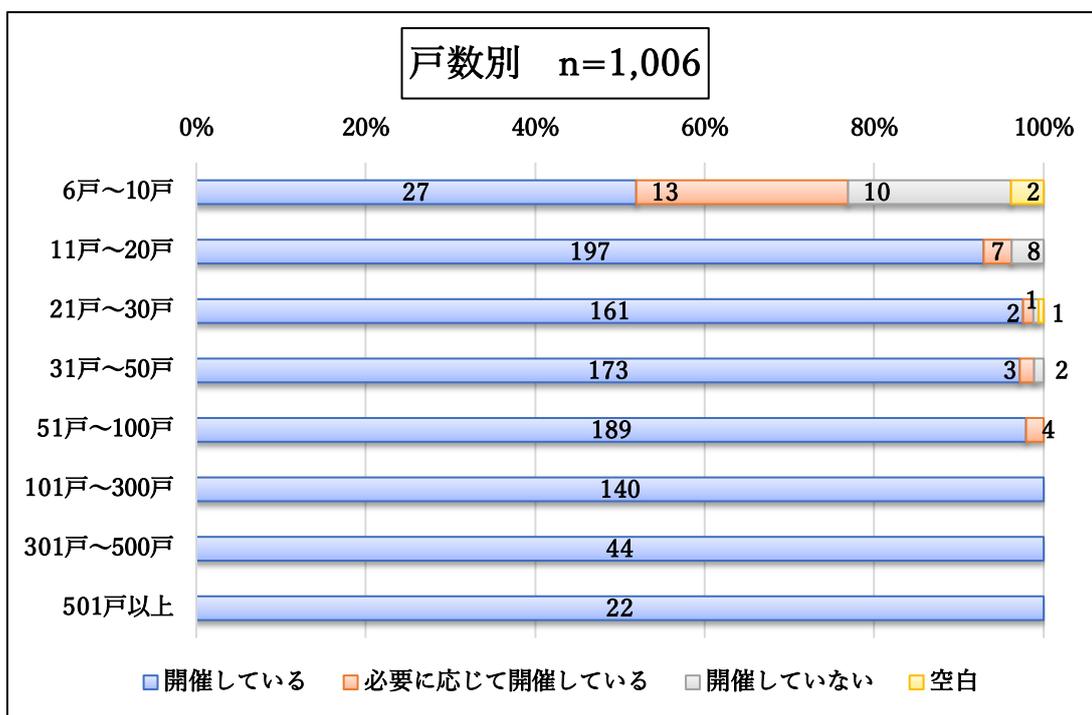
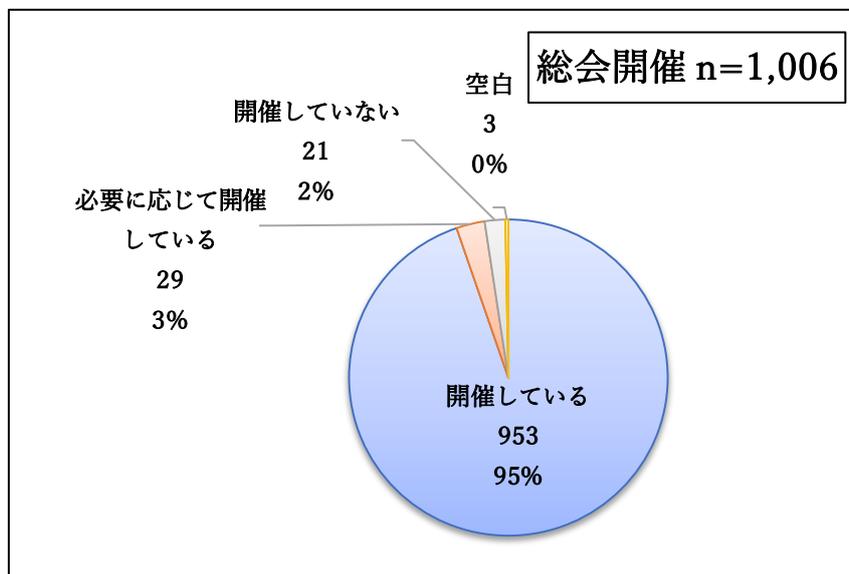
(1) 管理運営を行っている組織はどれですか？

- ・ 「管理組合」が93%（934件）を占めている。6戸～10戸で管理組合以外が多い。



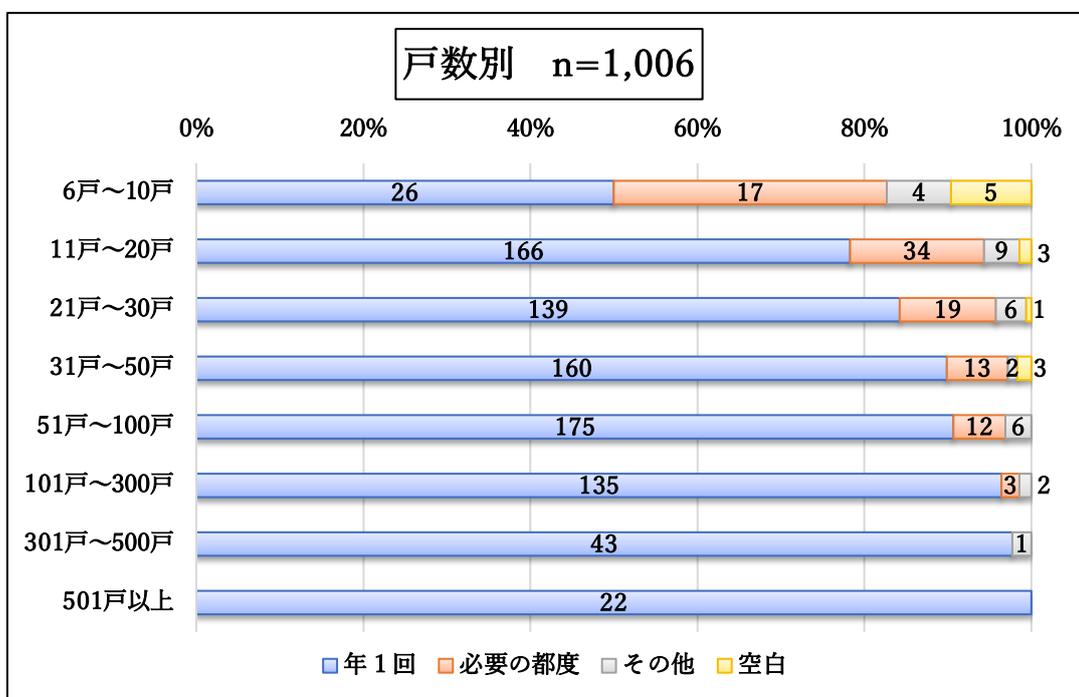
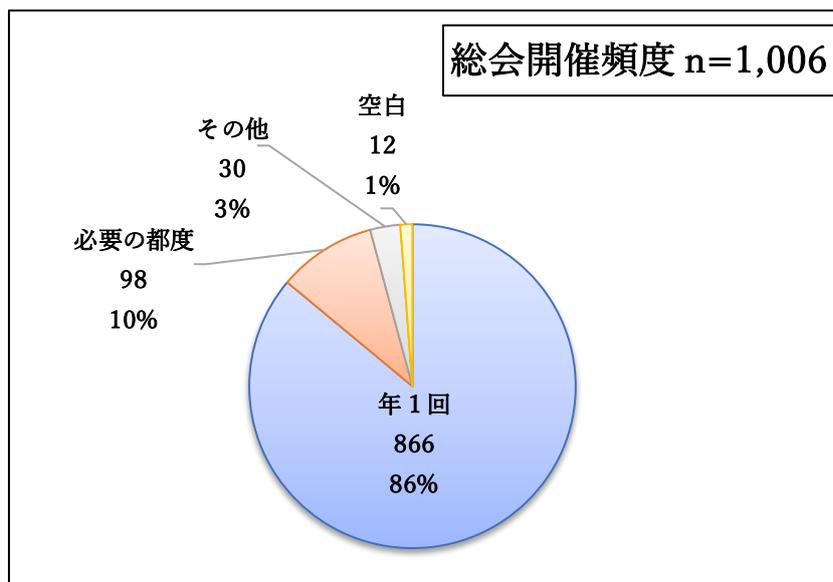
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が95%（953件）を占めている。



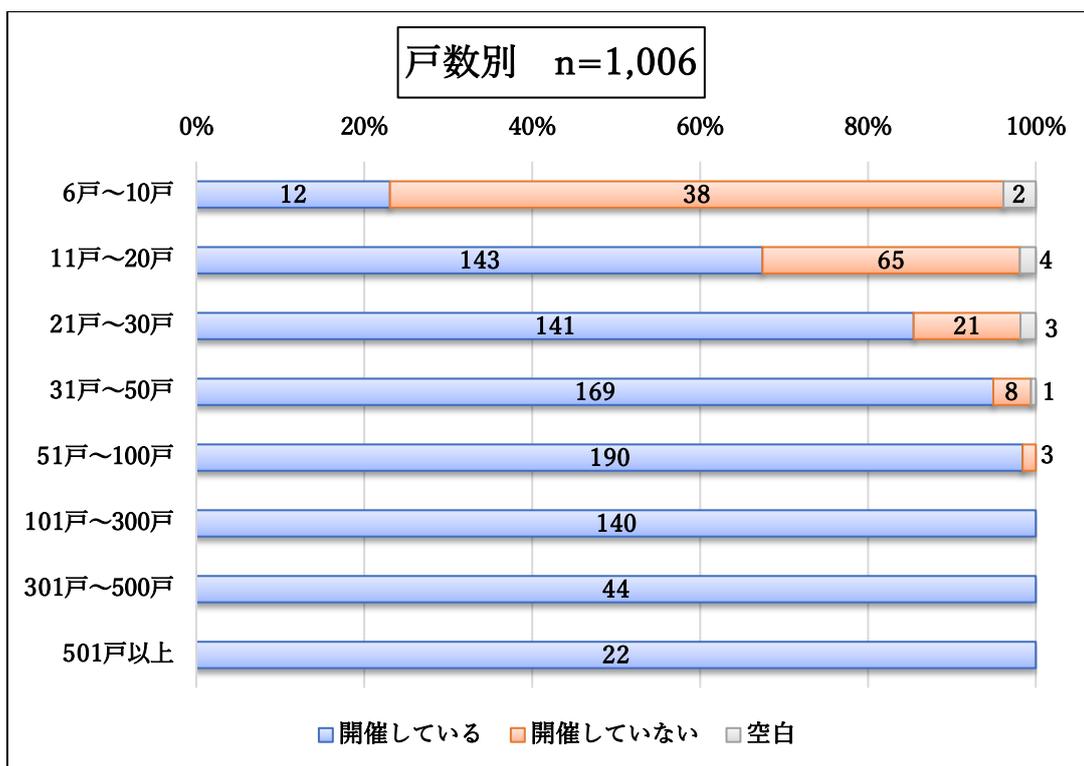
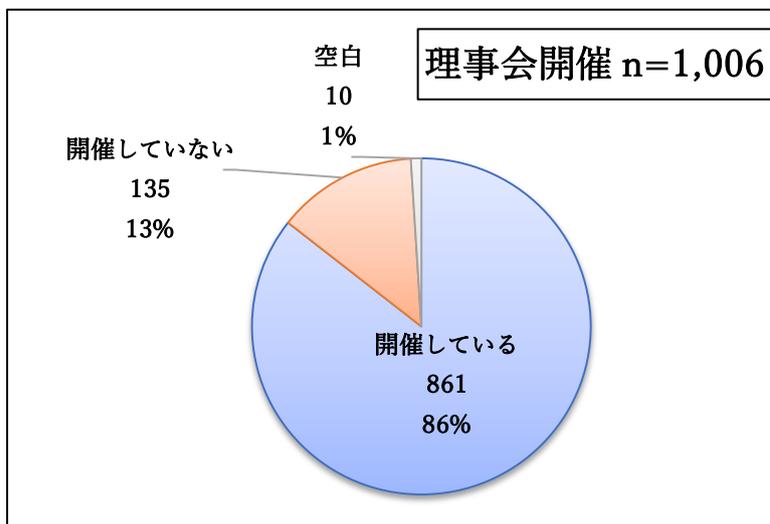
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 年1回が86%（866件）を占めている。
- ・ 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。6戸～10戸では「必要の都度」が多い。



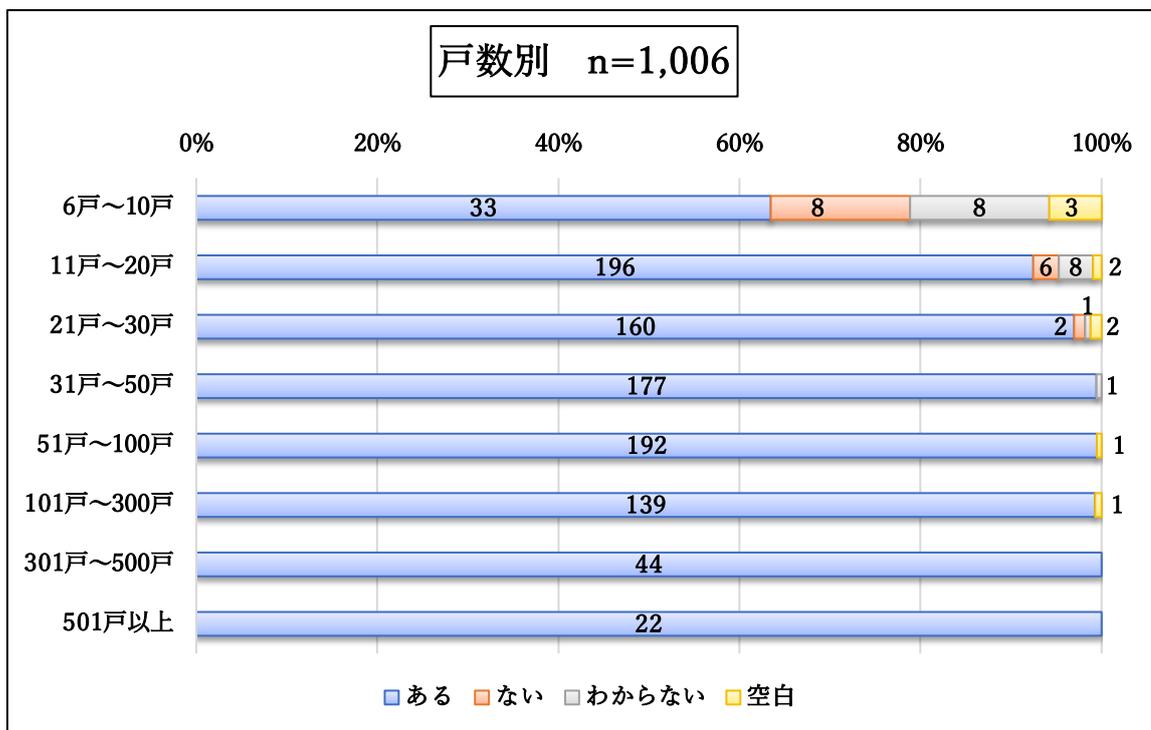
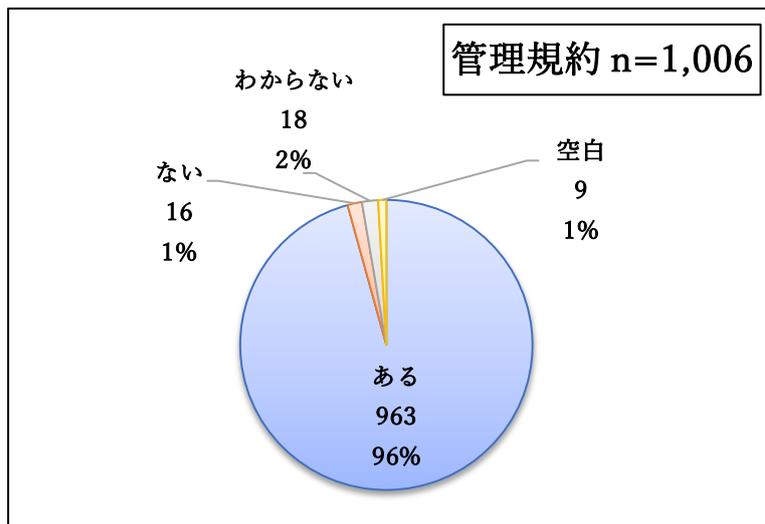
(4) 理事会の開催

- ・ 「開催している」が86% (861件)、「開催していない」は13% (135件)、特に30戸以下が多い。6戸~10戸では73% (38件) を占めている。



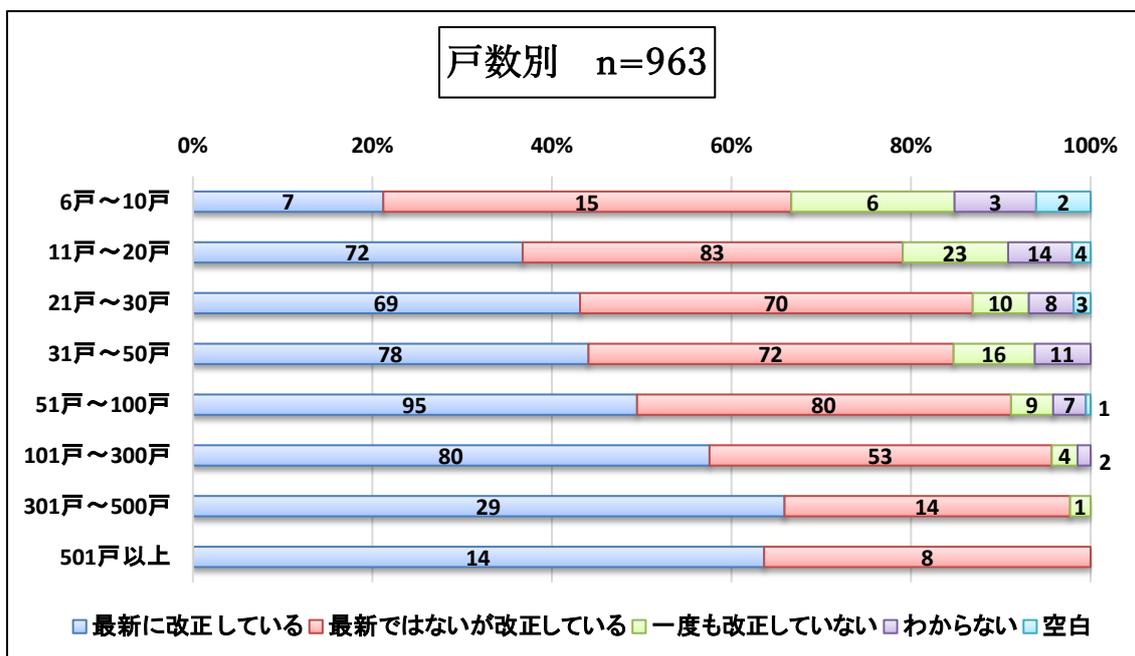
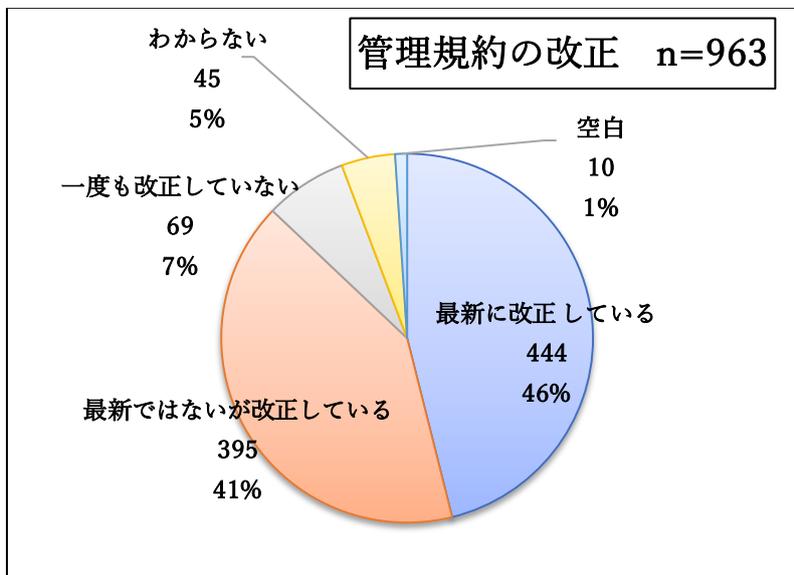
(5) 管理規約はありますか？

- ・ 管理規約は95% (936件) が「ある」と回答している。
- ・ 「ない」が1% (16件)、「わからない」が2% (18件) で、内訳として6戸～10戸が多い。



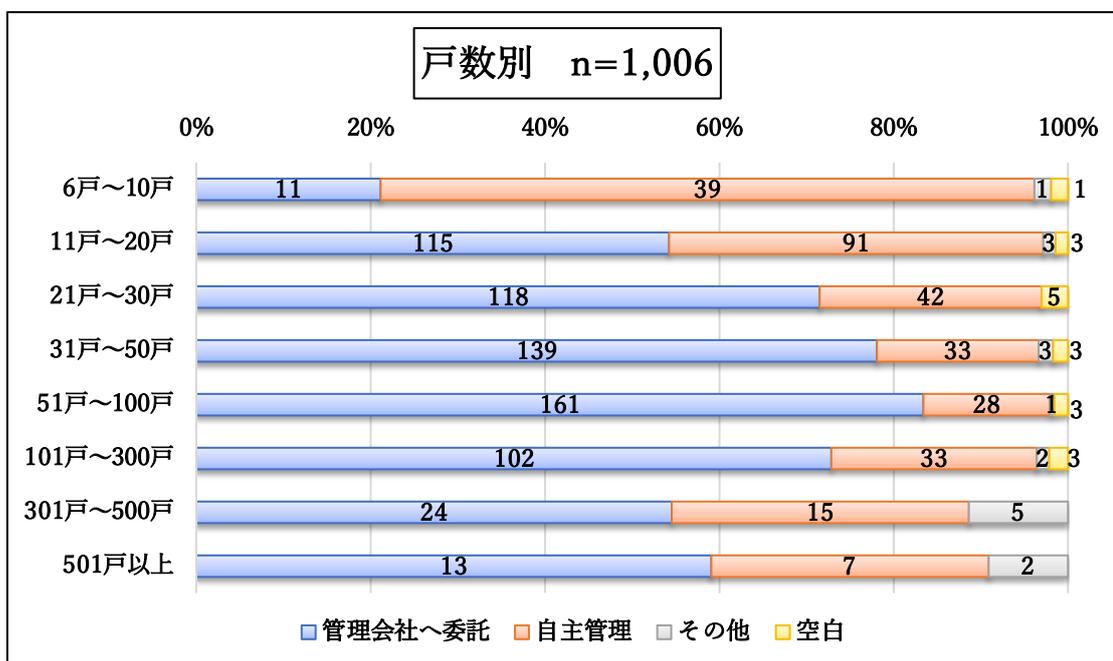
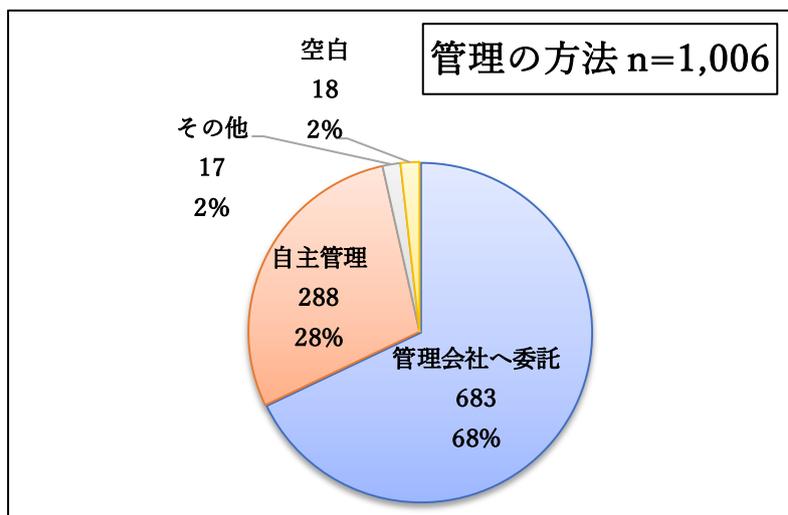
(5)―2 管理規約を改正したことはありますか？

- ・ 管理規約の改正は、「最新に改正している」46%（444件）と「最新ではないが改正している」41%（395件）で、合わせて87%（839件）が改正している。



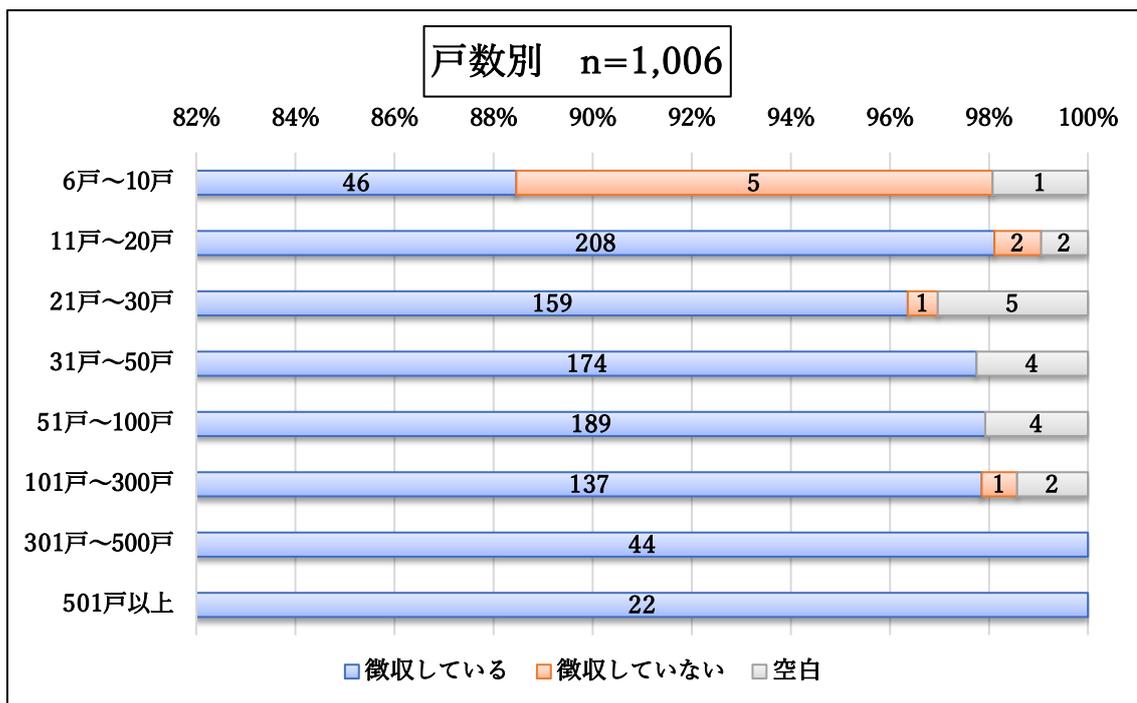
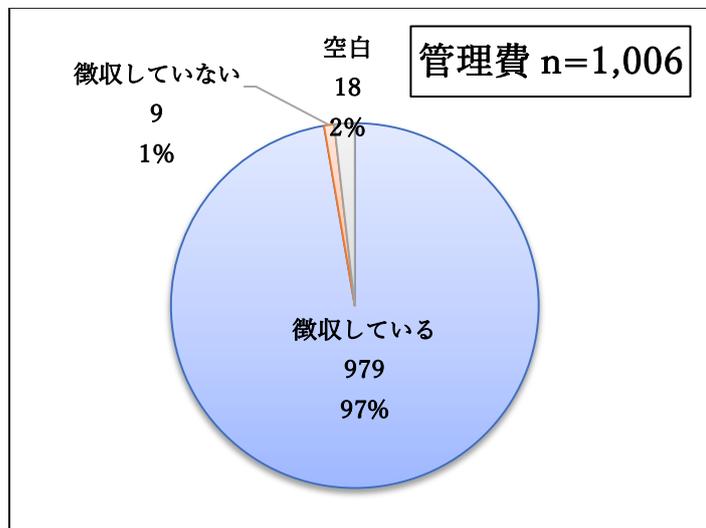
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が68%（683件）、「自主管理」が28%（288件）となっている。
- ・ 戸数別では「自主管理」が、6戸～10戸で75%（52件中39件）、11戸～20戸で43%（212戸中91件）と高い比率になっている。



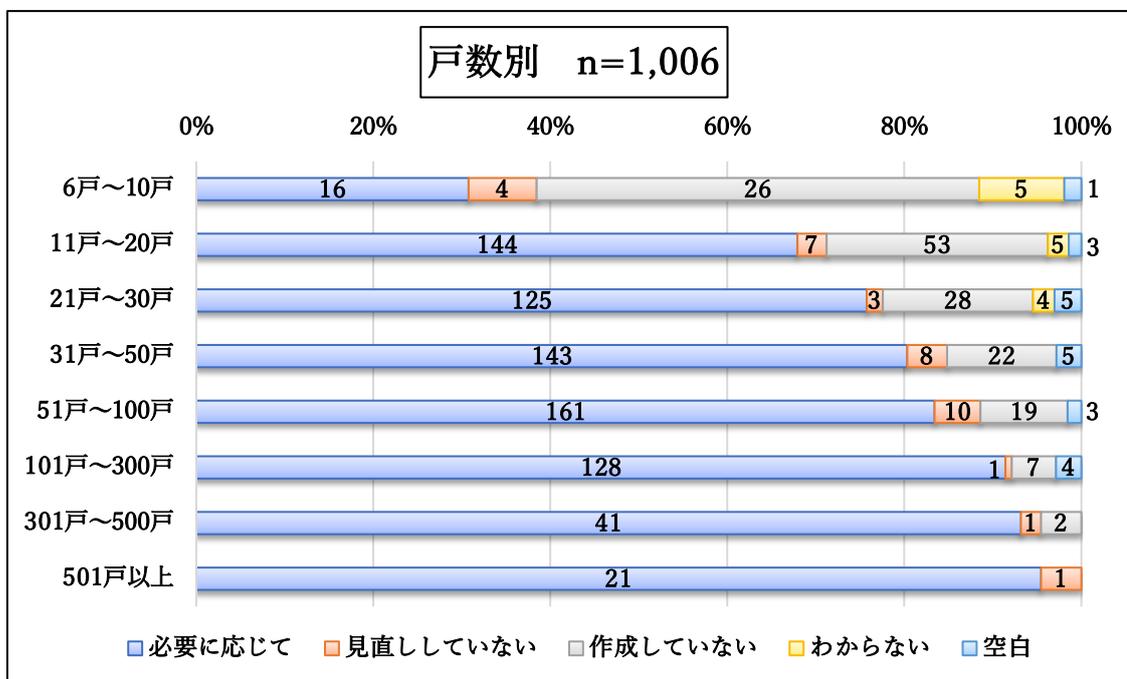
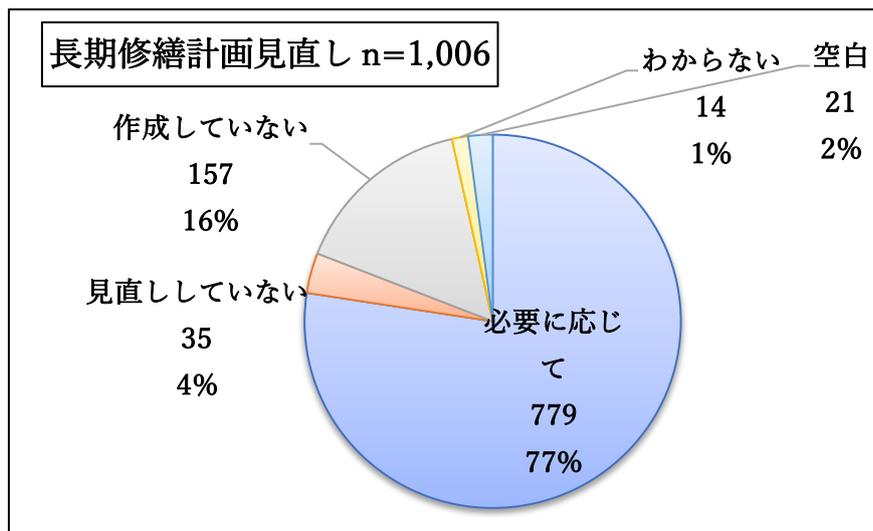
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は 97% (979 件) が毎月徴収している。
- ・ 6 戸～10 戸では 10% (52 件中 5 件) が「徴収していない」



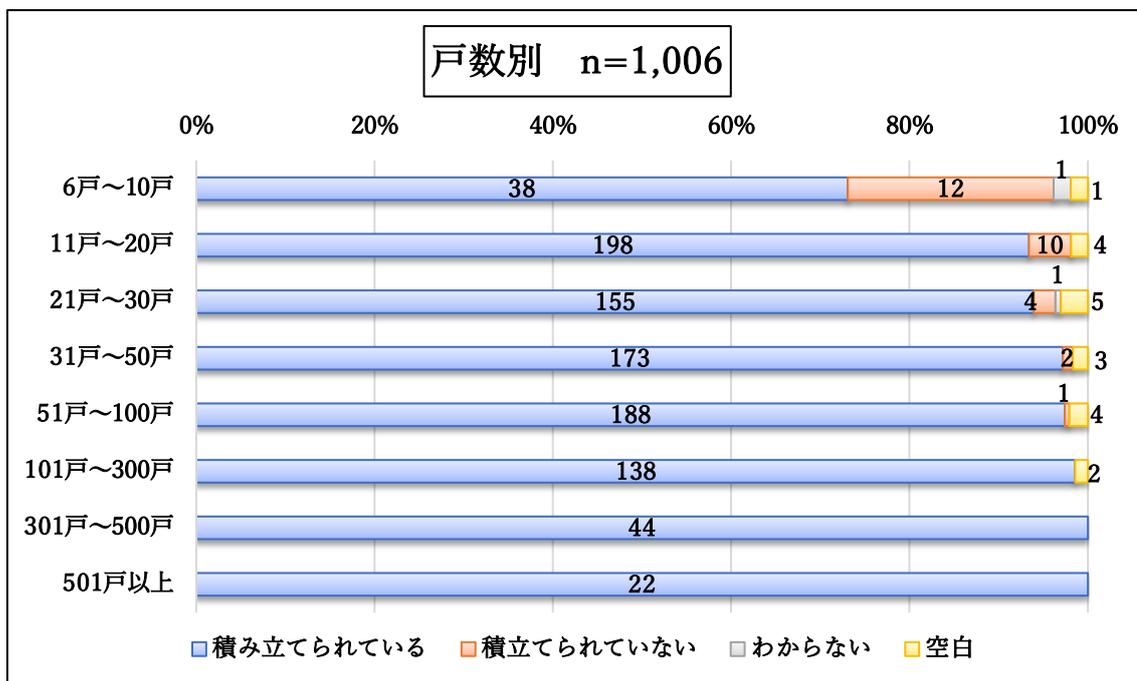
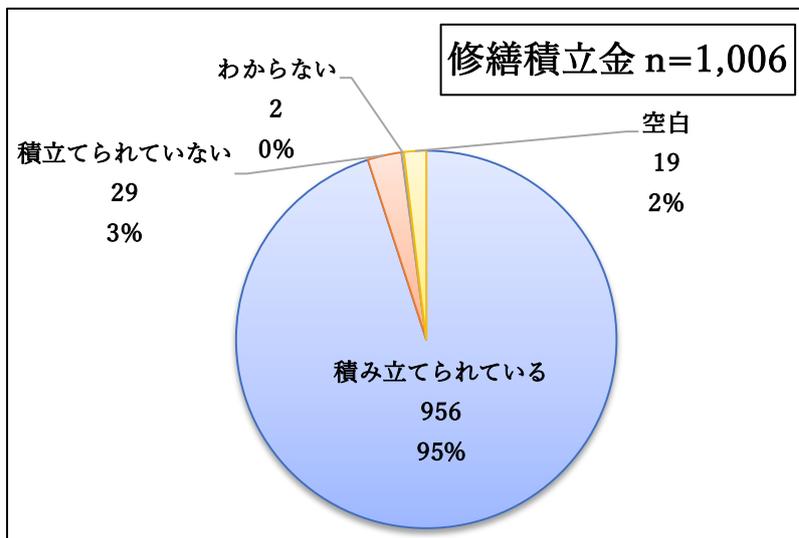
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- ・ 77% (779 件) が「必要に応じて見直しをしている」、4% (35 件) が「作成しているが見直しをしていない」、合わせて 81% (814 件) が作成している。
- ・ 「作成していない」が 16% (157 件) あり、6 戸～10 戸では 50% (52 件中 26 件) と高い比率になっている。



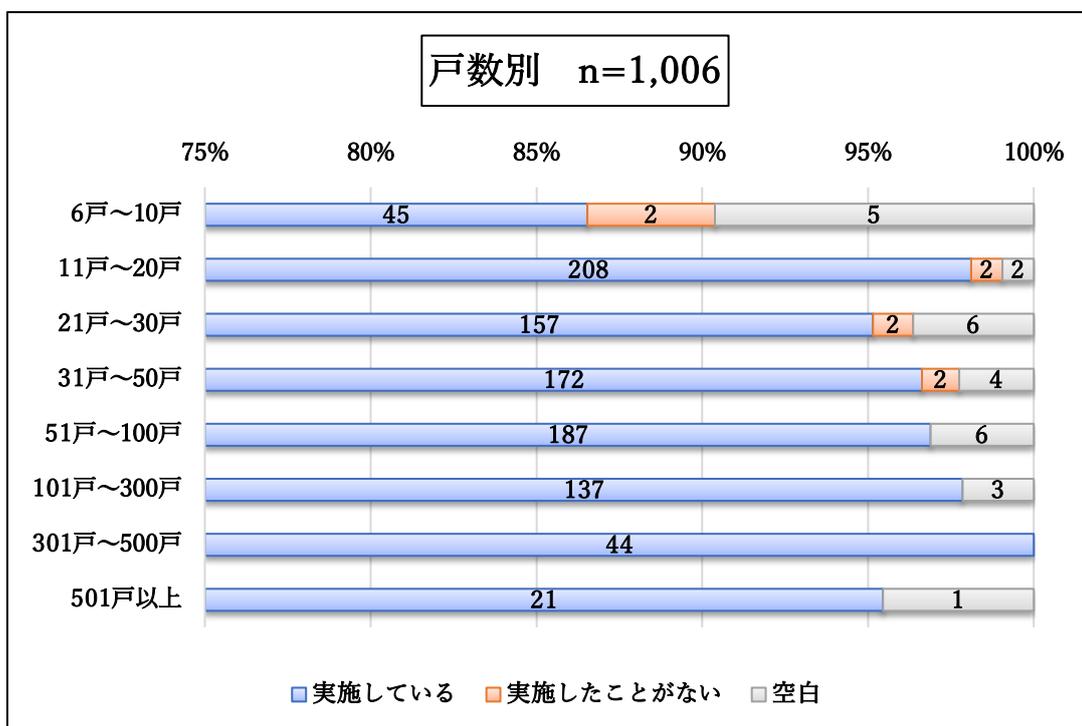
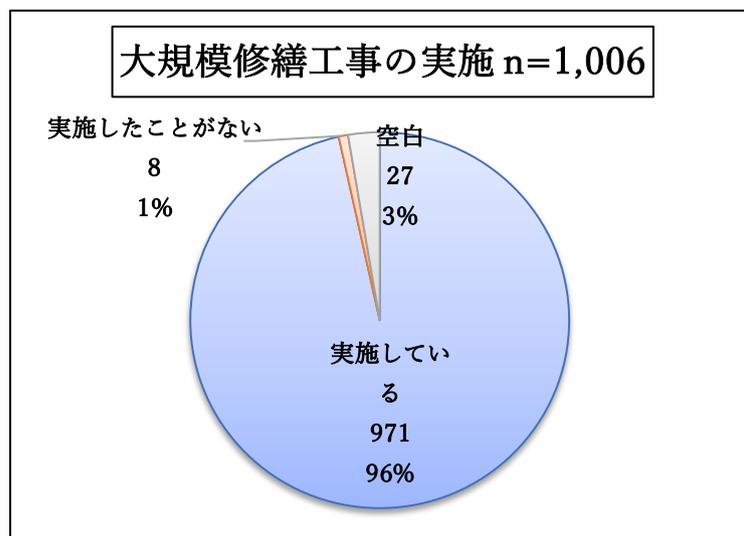
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・ 修繕積立金は 95% (956 件) で積み立てられている。
- ・ 「積み立てられていない」は 3% (29 件) で、30 戸以下が多い。



(10)大規模修繕工事の実施について

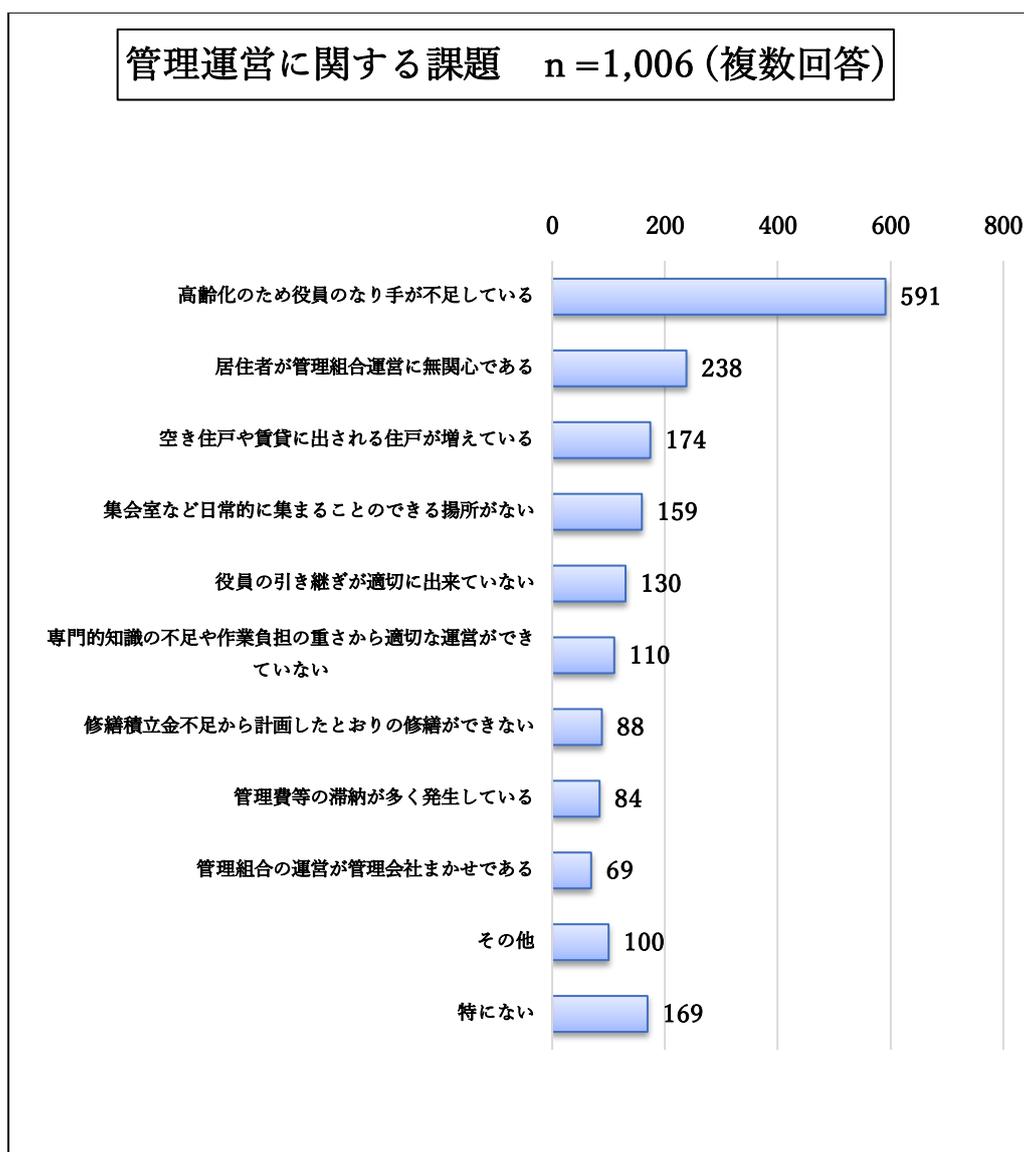
- ・ 大規模修繕工事は 96% (971 件) で実施している。
- ・ 「実施したことがない」 8 件は、いずれも 50 戸以下のマンションである。



【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）】

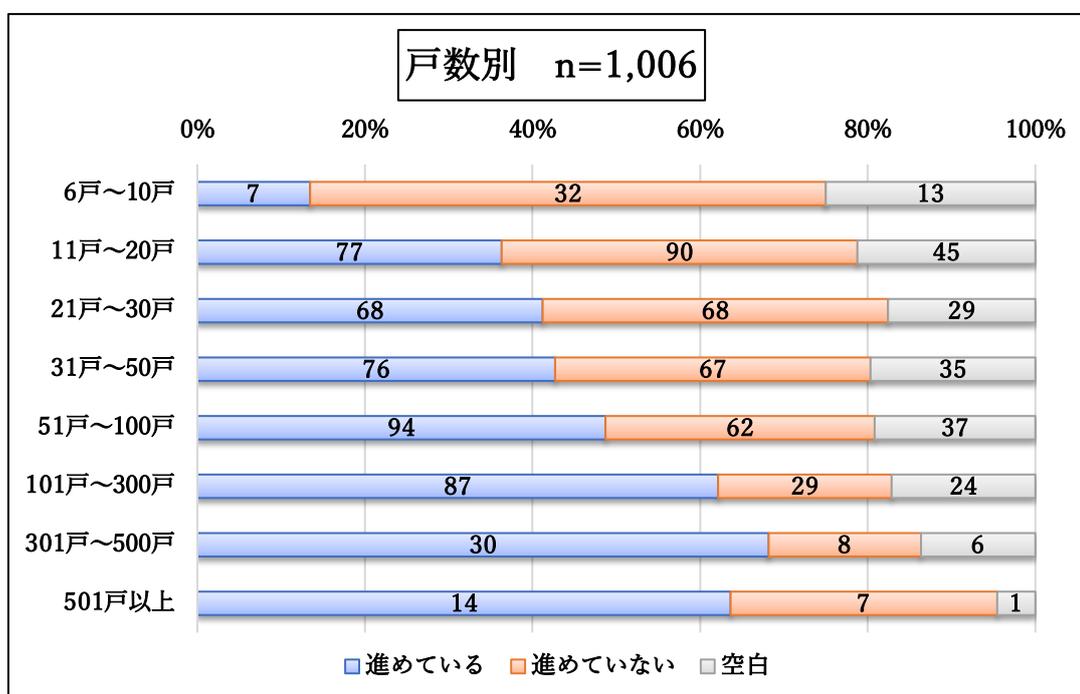
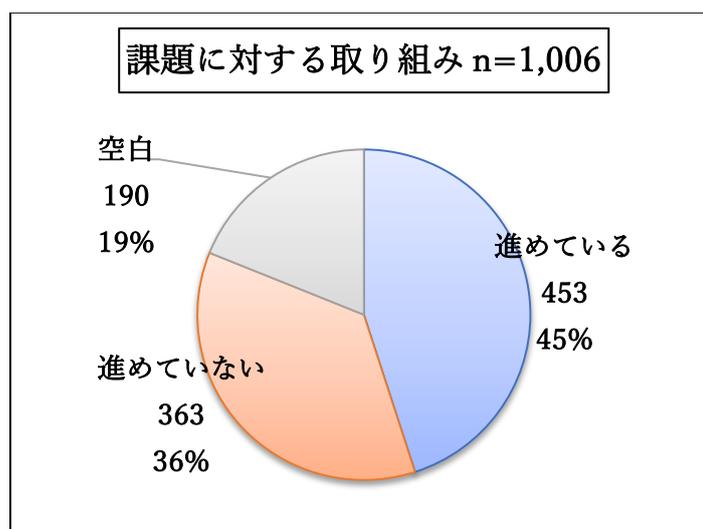
(1) 現在抱えている課題について教えてください。（複数回答）

- ・ 抱えている問題について突出して多いのが「高齢化のため役員のなり手不足」の 591 件で、つぎが「居住者の無関心」の 238 件、「空き住戸・賃貸住戸の増加」の 174 件、「集会室等がない」の 159 件となっている。



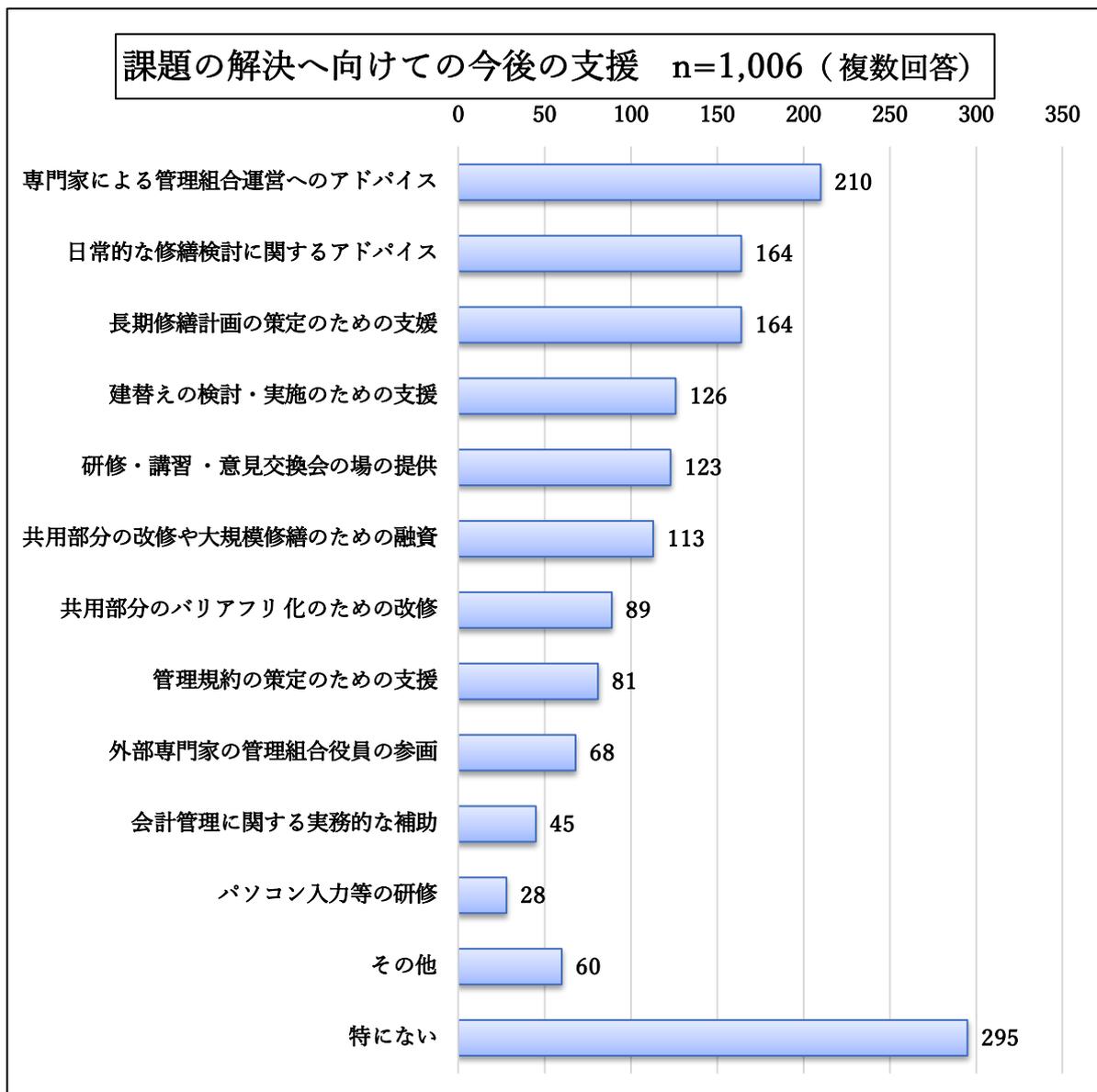
(2) 課題について取り組み又は検討を進めていますか？

- ・ 課題への取り組みについては、45%（453件）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」は101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6戸～10戸では「進めている」のは13%（52件中7件）と少なく「進めていない」が61%（51件中32件）となっている。



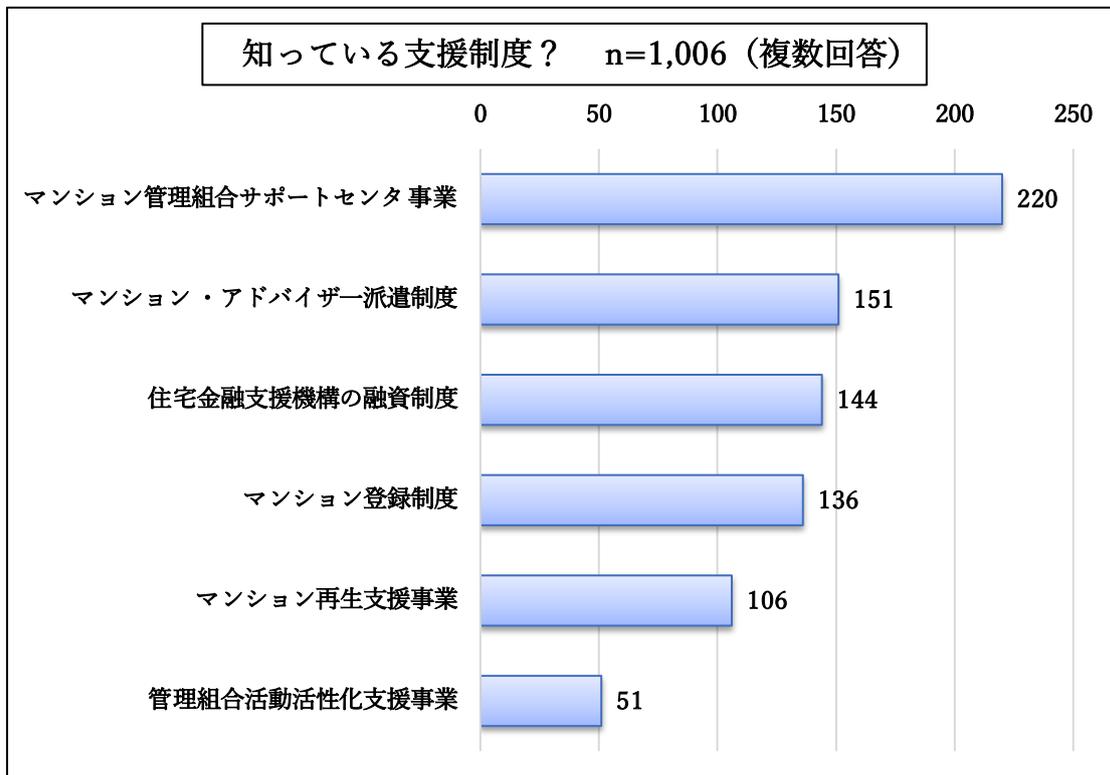
(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 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210件と最も多く、具体的には「日常的な修繕に関するアドバイス」が164件、「長期修繕計画の策定のための支援」が164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。

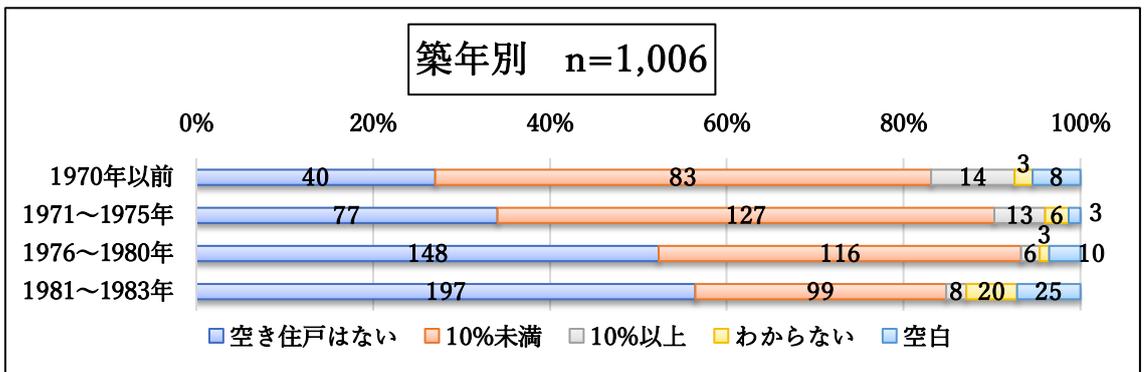
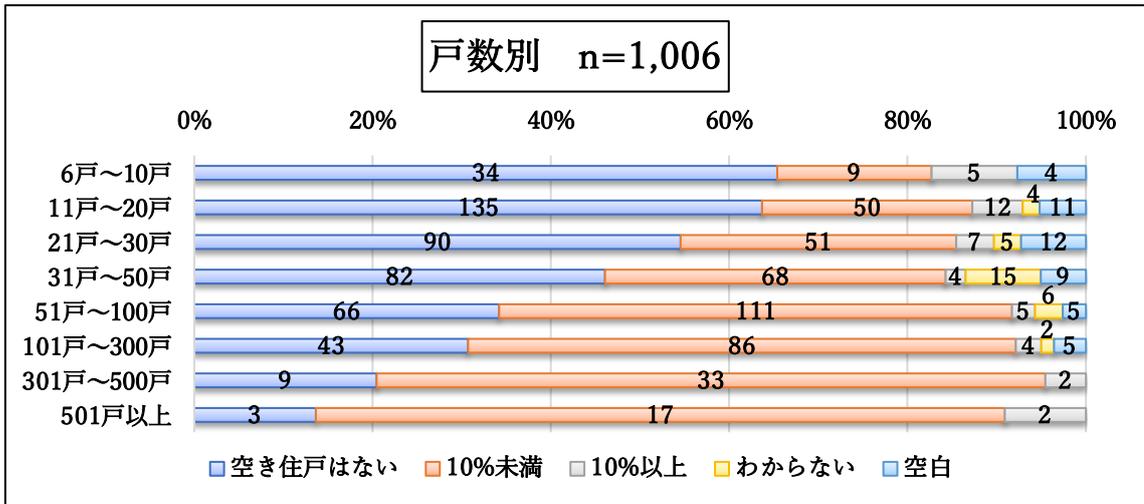
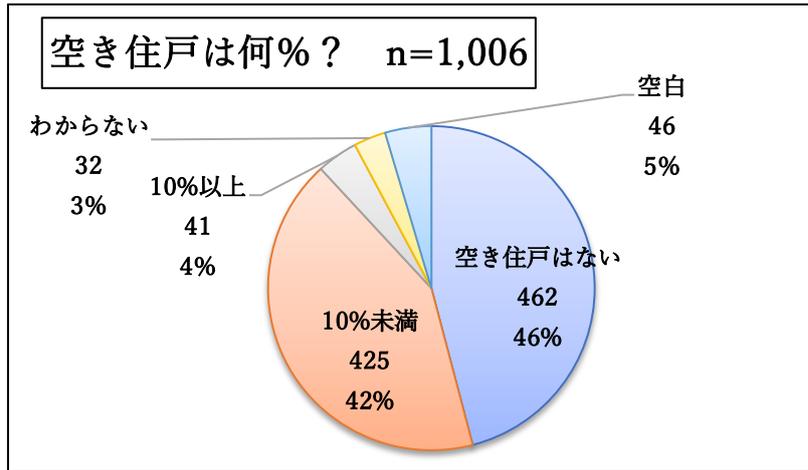
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション管理組合サポートセンター事業」が220件と最も多く、「マンションアドバイザー派遣制度」が151件となっている。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】

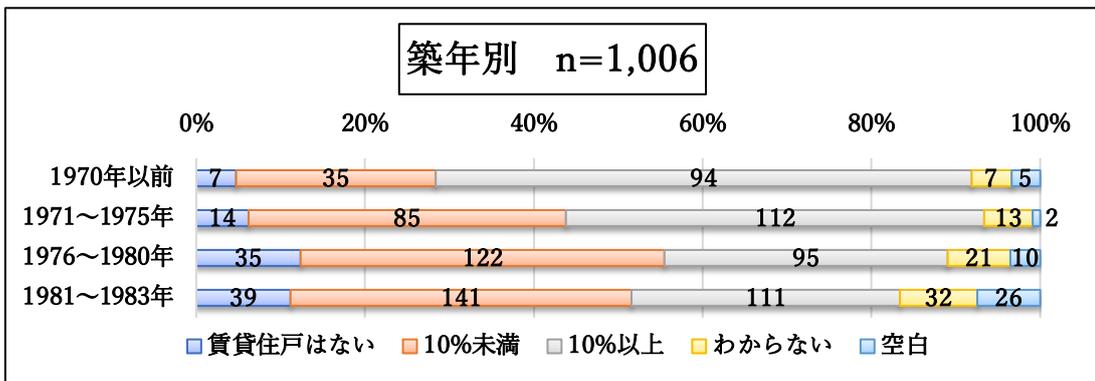
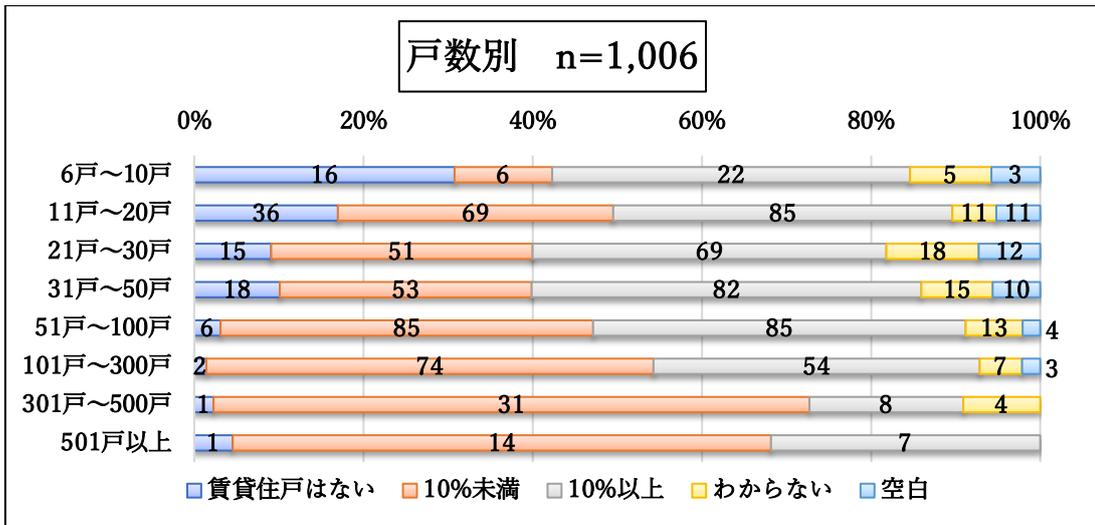
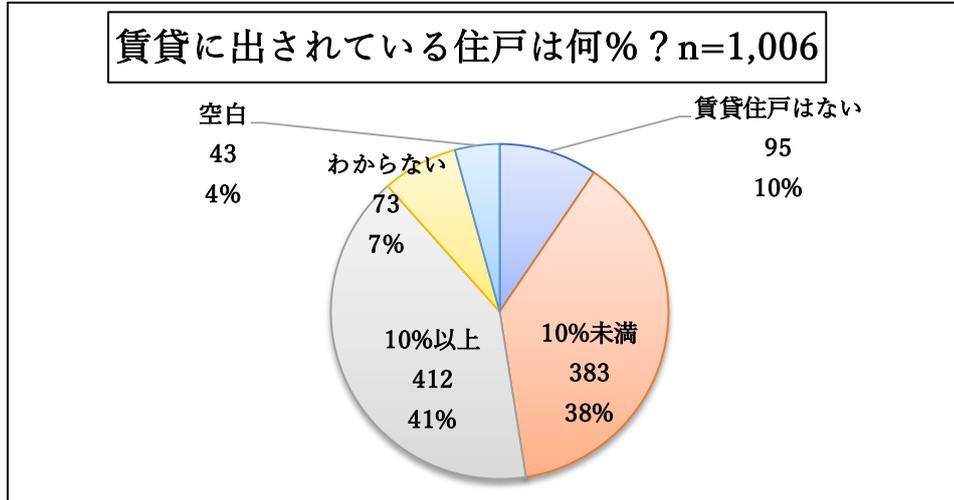
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は 46%（462 件）が「ない」と答えている。空き住戸は「10%未満」が 42%（425 件）、「10%以上」が 4%（41 件）となっている。
- ・ 空き住戸が「10%未満」は、戸数が多いほど、また築年が古いほど割合が増える。



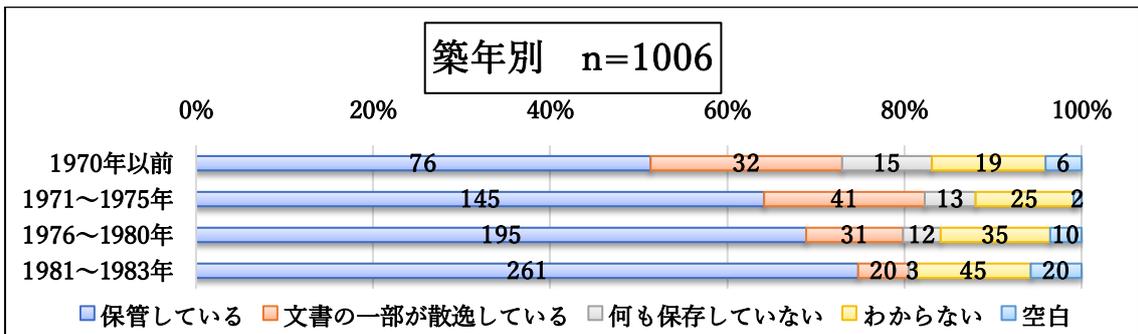
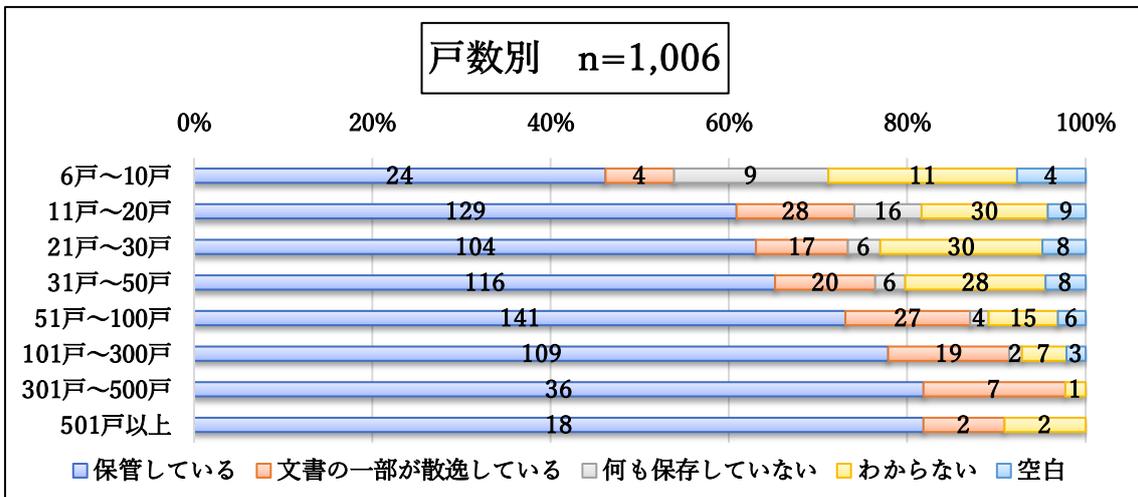
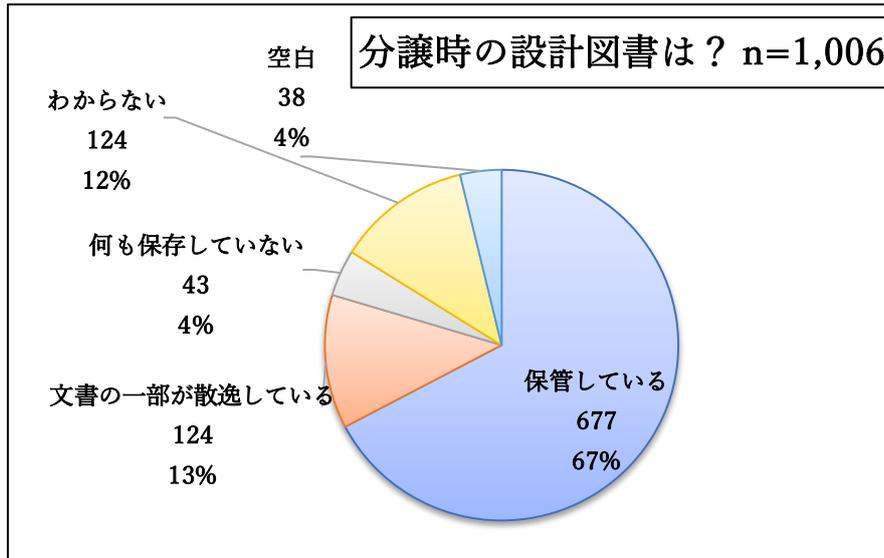
(2) 賃貸に出されている住戸は全体の何%ほどありますか？

- ・ 賃貸については「ない」が10% (95件)、「10%未満」が38% (383件)、「10%以上」が41% (412件)と賃貸に出される住戸のあるマンションが多い。



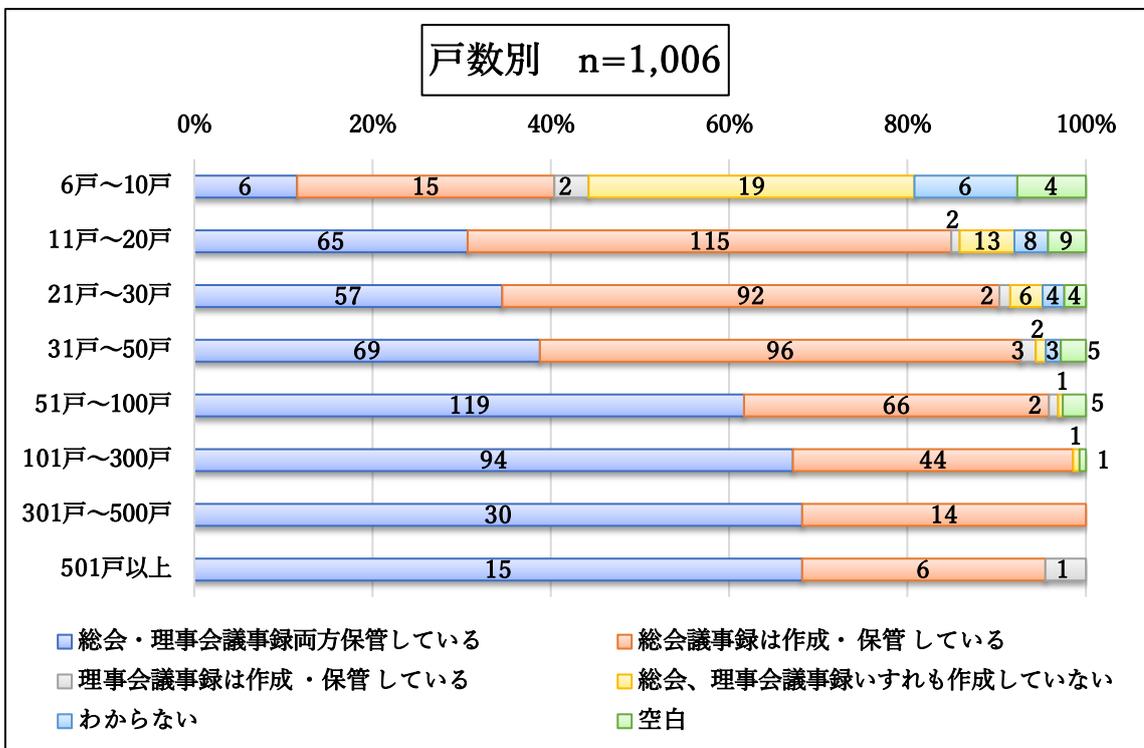
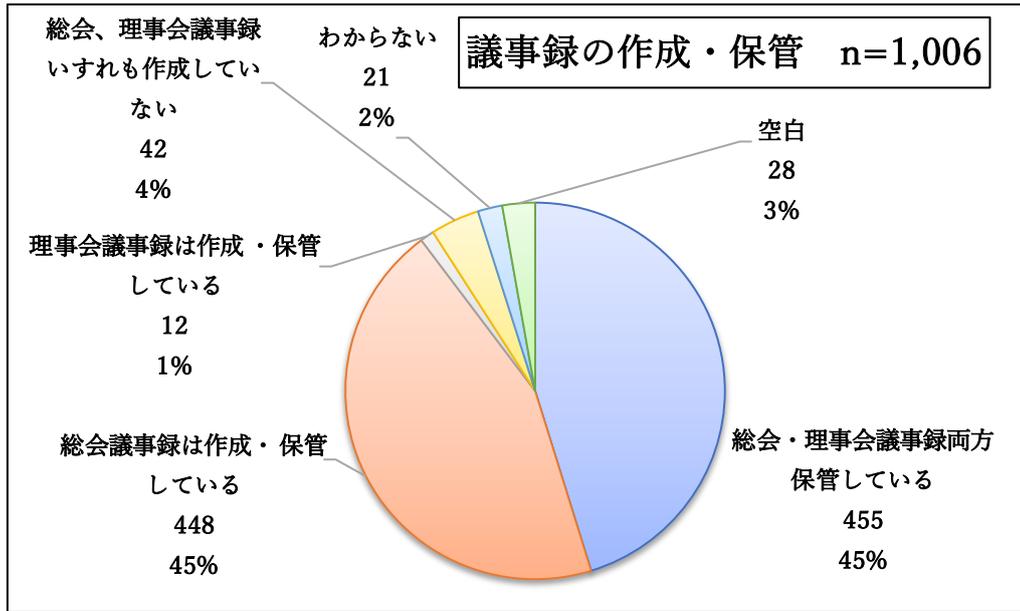
(3) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- ・ 分譲時の設計図書については「保管している」が 70% (677 件) となっている。一方、「文書の一部が散逸している」13% (124 件) と「何も保存していない」4% (43 件) を合わせると 17% (167 件) ある。
- ・ 戸数の少ないマンション、また築年が古いマンションは、「文書の一部が散逸している」「何も保存していない」「わからない」の回答が多い。



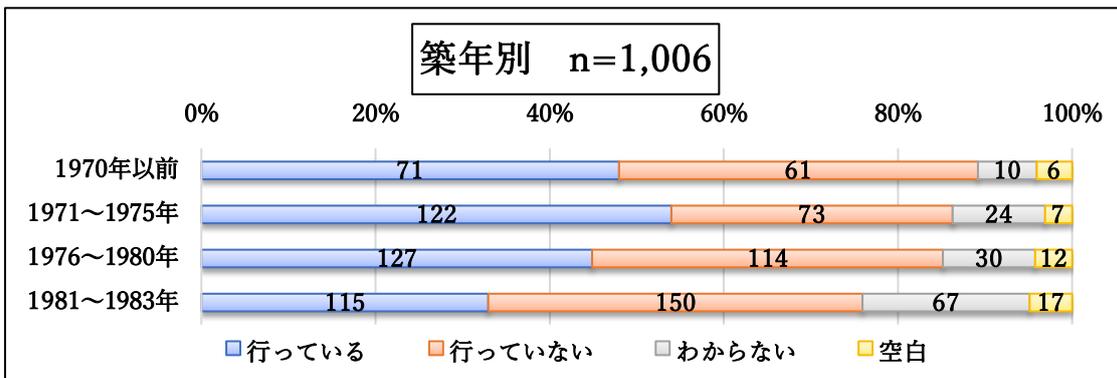
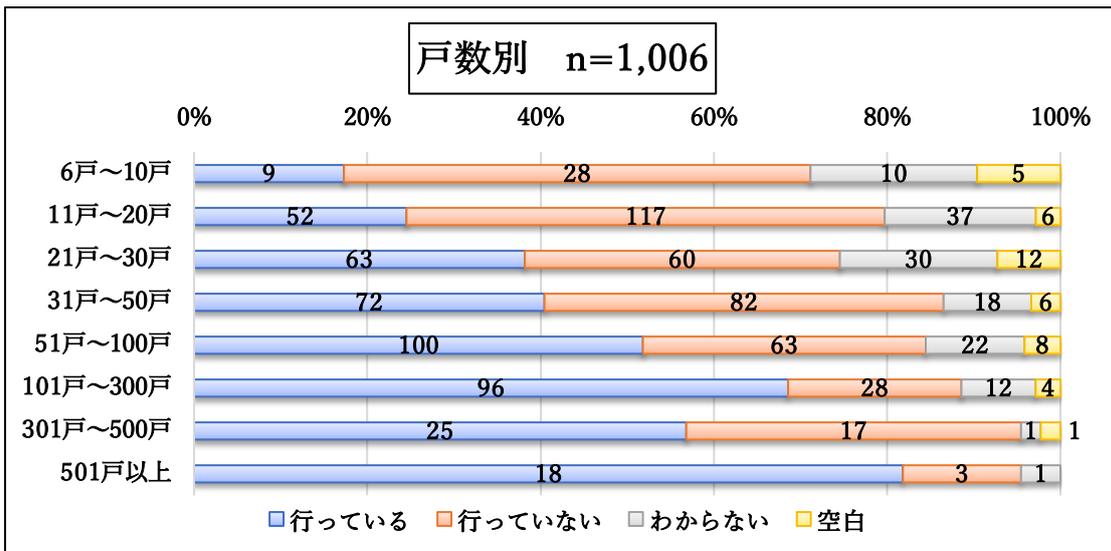
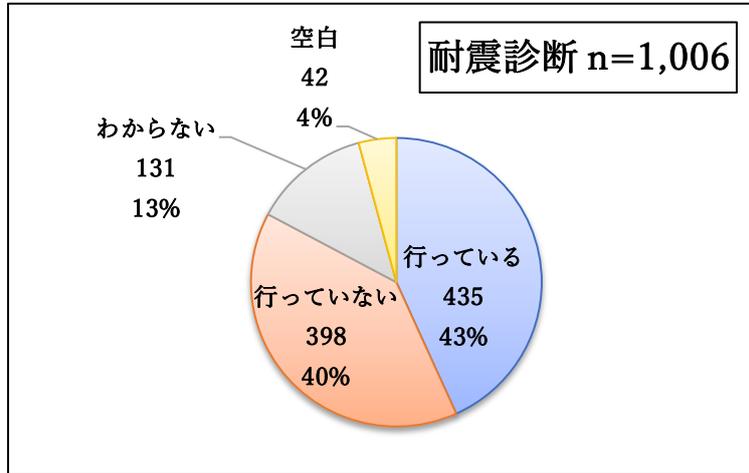
(4) 議事録は作成・保管されていますか？

- ・ 「総会・理事会議事録の両方保管している」45%（455件）と「総会議事録は作成している」45%（448件）を合わせると、90%（903件）が総会議事録を保管している。
- ・ 「いずれも作成・保管していない」「わからない」「空白」を合わせると 9%（91件）ある。



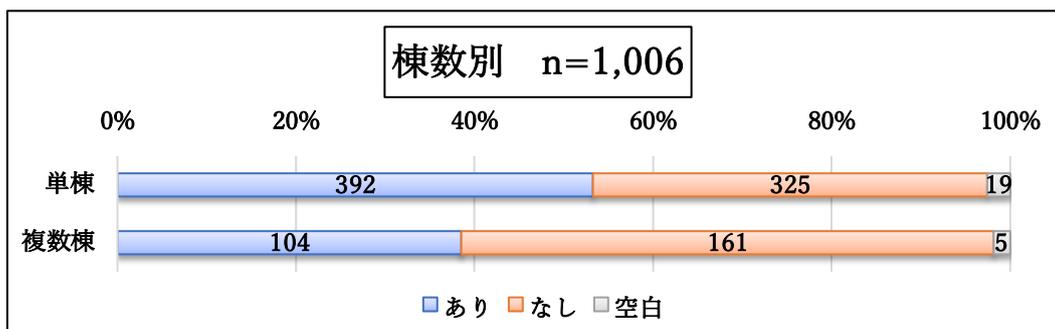
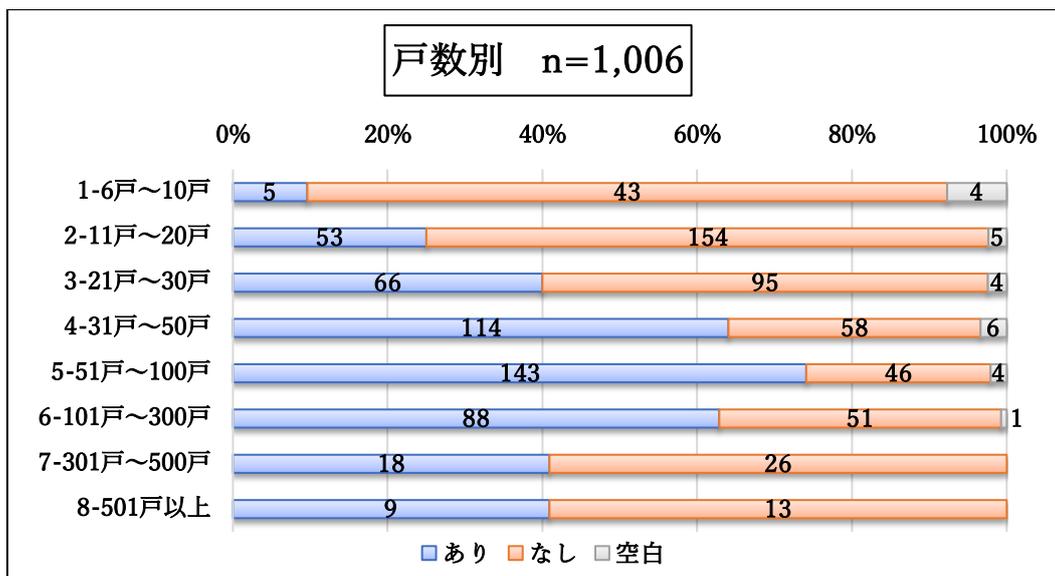
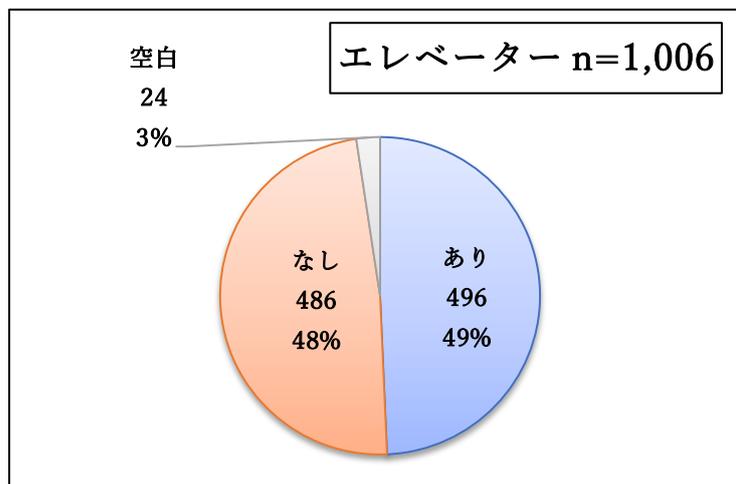
(5) 耐震診断を行っていますか？

- ・ 耐震診断は、43%（435 件）が実施している。
- ・ 6 戸～10 戸のマンションの実施率は 17%（52 件中 9 件）と少ない。



(6) エレベーターはありますか？

- エレベーターの有無は「ある」が49% (496件)、「ない」が48% (486件) となっている。



(7) 階段等の手すりがありますか？

- ・ 「ある」76% (767 件) と「一部あり」9% (88 件) を合わせると 85% (855 件) のおマンションで手すりがある。

