

2024年度マニシヨソ実態把握調査

実施の概要

【調査対象】

共通事項：非木造、住戸が6戸以上の区分所有建物（固定資産税データより抽出）

個別事項：次のいずれかに該当するマンション

1. 1984年建築（築40年）
2. 昨年までの調査（1983年以前建築を対象）で管理体制、状況について再調査が必要と判断したマンション（要支援マンション）
3. 昨年までの調査に未回答のマンション

【調査実施数】

1のマンション：241件、2のマンション：310件、3のマンション：191件

【調査方法】

- 1, 2のマンション：管理組合あてに調査票を郵送
- 3のマンション：対象マンションの全住戸に調査票を直接投函
（複数の区分所有者から回答が重複もあり）

【回答方法】

- 1, 2のマンション：着払い郵便で返送または、オンライン回答
- 3のマンション：オンライン回答のみ

実施の概要

【調査(質問)事項】1, 2 のマンション

質問番号		内容
1		管理組合の総会は毎年1回以上開かれていますか（はい/いいえ）
	1がいいえ 1-2	総会での現地出席者、委任状出席者と議決権行使書提出者の合計は、区分所有者数（頭数）の何割程度ありますか（8割以上/5割以上/5割に満たない）
	1がいいえ 1-3	管理費の変更や修理工事などについて、区分所有者の意見や賛成を募る手段はありますか（はい/いいえ）
2		管理組合の理事長または管理者を決めていますか（はい/いいえ）
3		管理組合の理事会はありますか（はい/いいえ）
4		管理規約はありますか（はい/いいえ）
	4がはい 4-2	管理規約は過去2年以内に改正しましたか（はい/いいえ）
5		管理費を徴収していますか（はい/いいえ）
6		管理会社に以下の内容を委託していますか（はい/いいえ） - 管理費等の徴収、経費の支払い、総会のサポートなどの事務 - 建物や設備の日常的なチェック、修理の提案
7		管理費や修繕積立金を滞納している空き住戸はどれくらいありますか（ない/5%未満ある/5%以上ある）

実施の概要

【調査(質問)事項】1, 2 のマンション

質問番号	内容
8	連絡先が不明な空き住戸はどれくらいありますか（ない/5 %未満ある/5%以上ある）
9	一番最近、長期修繕計画の見直しをしたのは何年前ですか（〇年前を数字で回答、無い場合は「なし」）
10	計画的に修繕積立金を積み立てていますか？（はい/いいえ）
10がいいえ 10-2	修理の必要が発生した時の費用はどのように工面していますか（以下から回答） 1. その都度費用を区分所有者から集めている 2. 管理費やその他の積み立て等から支払っている 3. 修理をしていない
11	過去20年以内に大規模修繕工事は行っていますか（はい/いいえ）
11がはい 11-2	大規模修繕工事の際に区分所有者から臨時で費用を集めましたか（はい/いいえ） ※集計は臨時で費用を集めずに大規模修繕を行えたか（はい/いいえ）として行う
11がいいえ 11-3	区分所有者同士で大規模修繕工事の話題は出ますか（はい/いいえ）
11がいいえ 11-4	現在、雨漏りや漏水、外壁のひび割れや損傷などがありますか（はい/いいえ）
12	マンションの将来について区分所有者同士で話し合ったことはありますか（はい/いいえ）
12がはい 12-2	話し合ったマンションの将来に関して総会の決議などを行いましたか（はい/いいえ）

実施の概要

【質問の趣旨】1， 2 のマンション

問	趣旨
1， 2， 3， 4， 4-2， 9， 10， 11， 11-2	管理計画認定基準の充足するに相当するか、本市要支援マンション基準に相当するかを質問
5， 6	一般的な管理に関する質問
1-3， 10-2， 11-3， 11-4	元の問題で推奨すべき回答でないマンションに対し、さらに状況を問う質問
1-2 総会出席の頭数	標準管理規約では議決権の半数以上で総会が成立すること、区分所有法で頭数と議決権の4/5以上で建替え決議が成立することを踏まえ、意思決定の健全性を有効な出席数で質問
7 滞納空き室 8 所在不明所有者	空き住戸のうち、将来の資金不足や意思決定に影響を及ぼす可能性のあるものの現在の量を質問
12， 将来検討の実施 12-2	修繕の先のリノベーションや解体などについて区分所有者間の意見交換や意思統一について質問

※質問にあたって、「総会」や「大規模修繕」など区分所有物件特有の用語については注釈にて補足説明を行っている。

※昨年までの調査で要支援となったマンションへの再調査は、上記の様な用語が正確に伝わらずに回答がなされた可能性があるとして行うものである。

実施の概要

【調査(質問)事項】

3 のマンション

質問番号		内容
1		管理組合の総会は毎年 1 回以上開かれていますか（はい/いいえ）
	1がいいえ 1-2	管理費の変更や修理工事などについて、回覧板やメール、任意の集会など、意見や賛成を募ることは行われていますか（はい/いいえ）
2		計画的に修繕積立金を積み立てていますか？（はい/いいえ）
	2がいいえ 2-2	共用部の修理の必要が発生した時の費用はどのように工面していますか（以下から選択） 1. その都度費用を区分所有者から集めている 2. 管理費やその他の積み立て等から支払っている 3. 修理をしていない
3		過去20年以内に大規模修繕工事は行っていますか（はい/いいえ）
	3がいいえ 3-2	現在、雨漏りや漏水、外壁のひび割れや損傷などがありますか（はい/いいえ）

実施の状況

1. のマンション（築40年）

郵送回答：33件 オンライン回答：7件

計 40/241件（約16.6%）

2. のマンション（要支援再調査）

郵送回答：43件 オンライン回答：12件

計 55/310件（約17.7%）

3. のマンション（未回答）

オンライン回答：111件（うち53件は重複）

計 58/191件（約33%）

- 回答期間を1. 2 については1.5か月、3 については1 か月設けたが、回答率は極めて低かった。
- 郵送、オンラインを併用したが、郵送による回答の比率が高かった。

横浜市から分譲マンション実態把握調査へご協力をお願い

日頃より横浜市政にご協力いただきありがとうございます。
今回は、分譲マンションの管理組合を対象とした調査への協力をお願いします。
横浜市では、管理運営に悩みを抱えることの多い分譲マンションに関して、様々な支援策などを実施しています。皆様の管理の向上や、さらなる支援策の充実などに役立てるため、建築後期間の経過したマンションの管理状況を広く調査を行いますので、ぜひご協力ください。
この調査の概要は横浜市のHPにも掲載しています。下記二次元コードからアクセスできます。

横浜市 マンション実態把握調査 検索

【回答方法】

- 下記のアンケートに記入し、同封の返信用封筒で返送
または
- 右の二次元コードから回答フォームで回答

【締め切り】

回答フォーム

管理の基本事項に関する質問

管理組合の総会は毎年1回以上開かれていますか

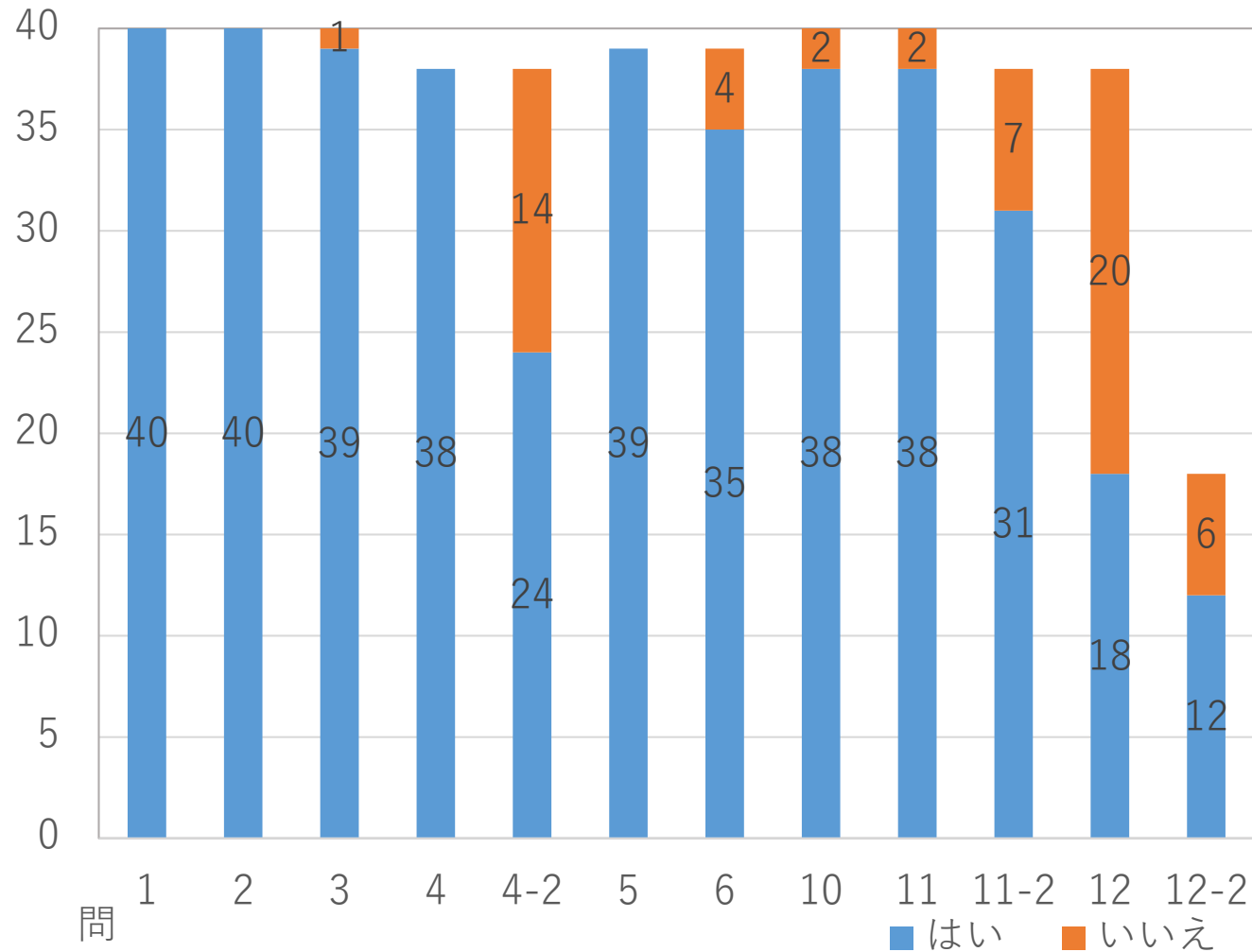
管理組合：マンションの維持管理を行う、マンション所有者による組織
総会：区分所有者全員が対象の集会

選択解除

☐ はい
☐ いいえ

管理組合の理事長または管理者を決めていますか

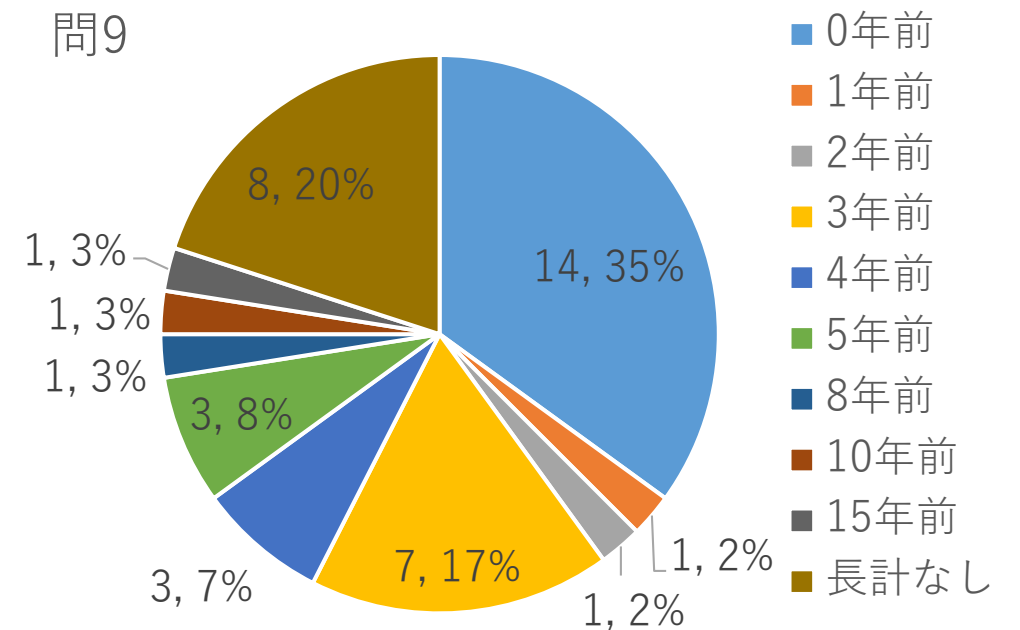
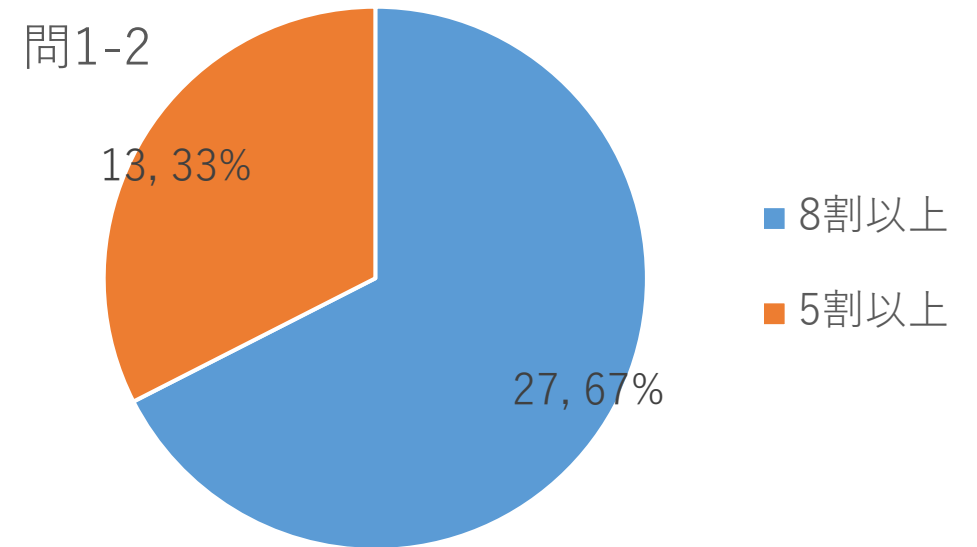
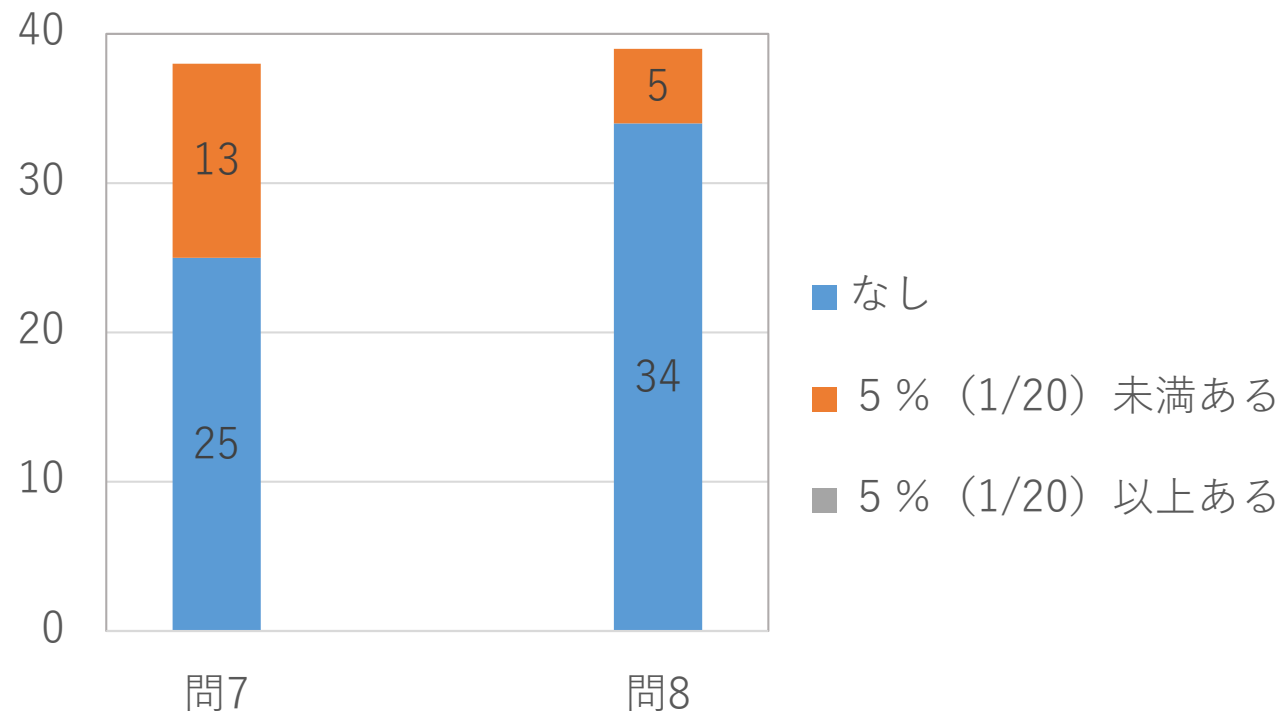
調査結果（1のマンション（1984年建築））



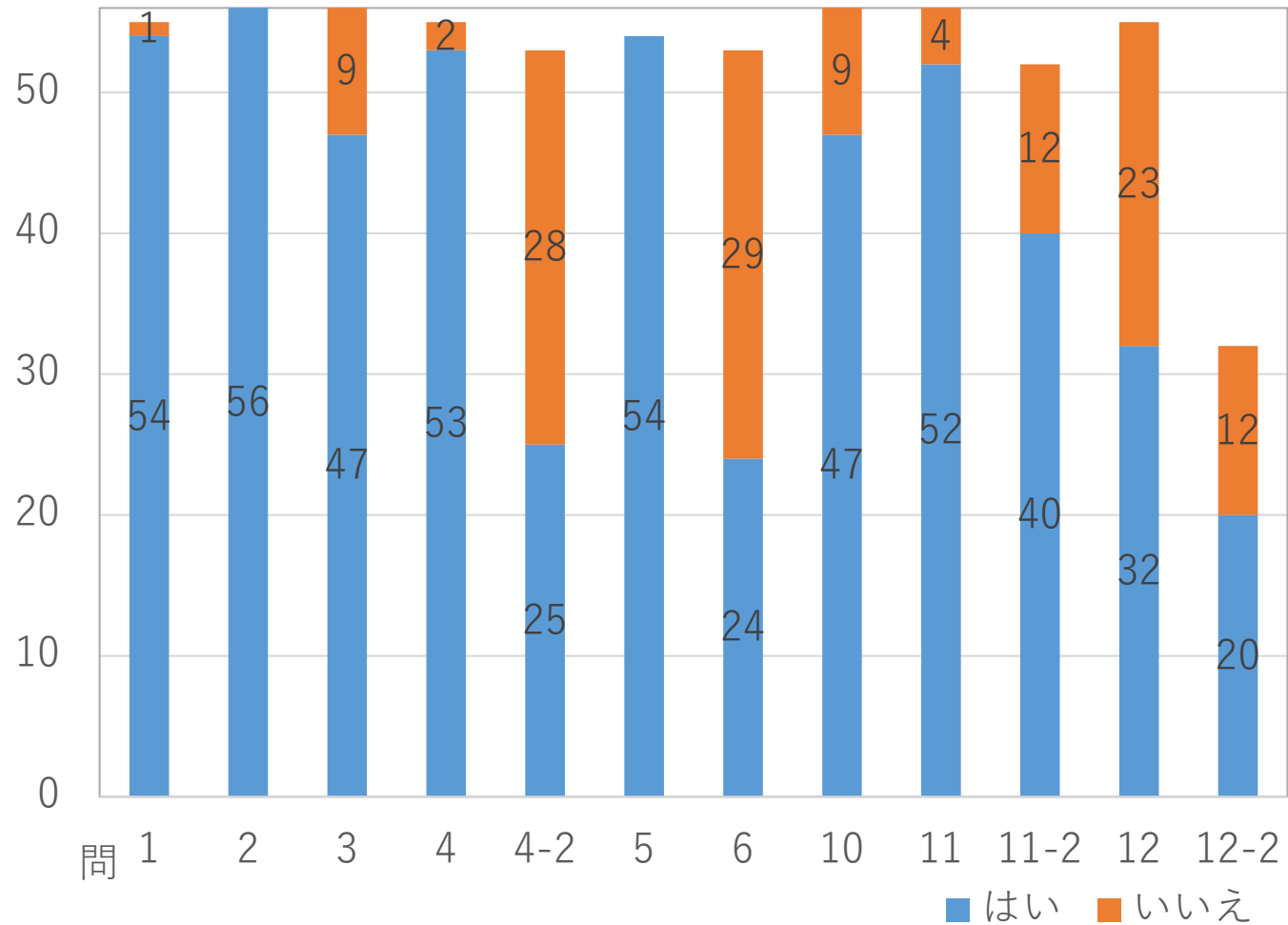
問	質問概要
1	総会の毎年開催
2	理事長の選任
3	理事会の有無
4	管理規約の有無
4 -2	規約の2年以内の改正
5	管理費の徴収
6	管理会社への委託
10	修繕費の積立
11	大規模修繕工事の実施
11 -2	一時金徴収を行わない大規模修繕
12	将来検討の実施
12 -2	将来検討結果の決議

調査結果（1のマンション（1984年建築））

問	質問概要
1-2	総会出席の頭数
7	滞納している空き住戸
8	所在不明空き住戸
9	最近長期修繕計画を見直した時期



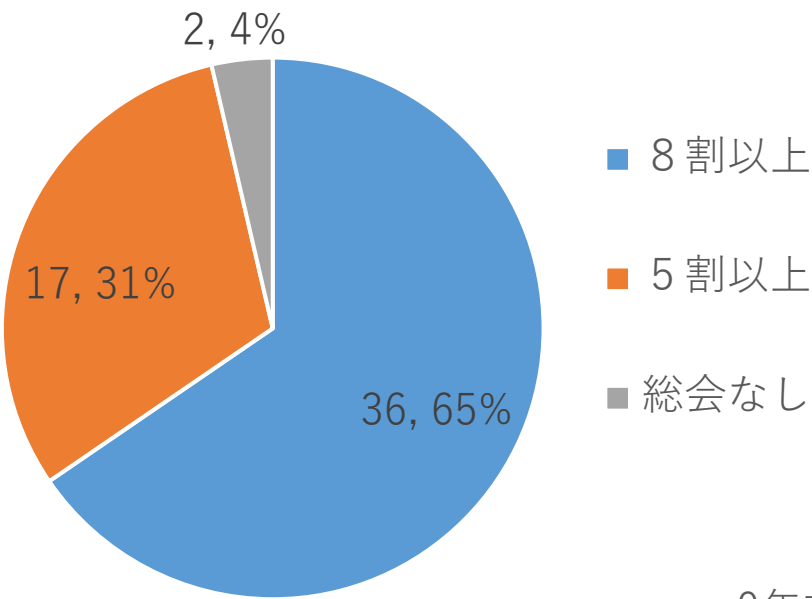
調査結果（2のマンション（要支援再調査））



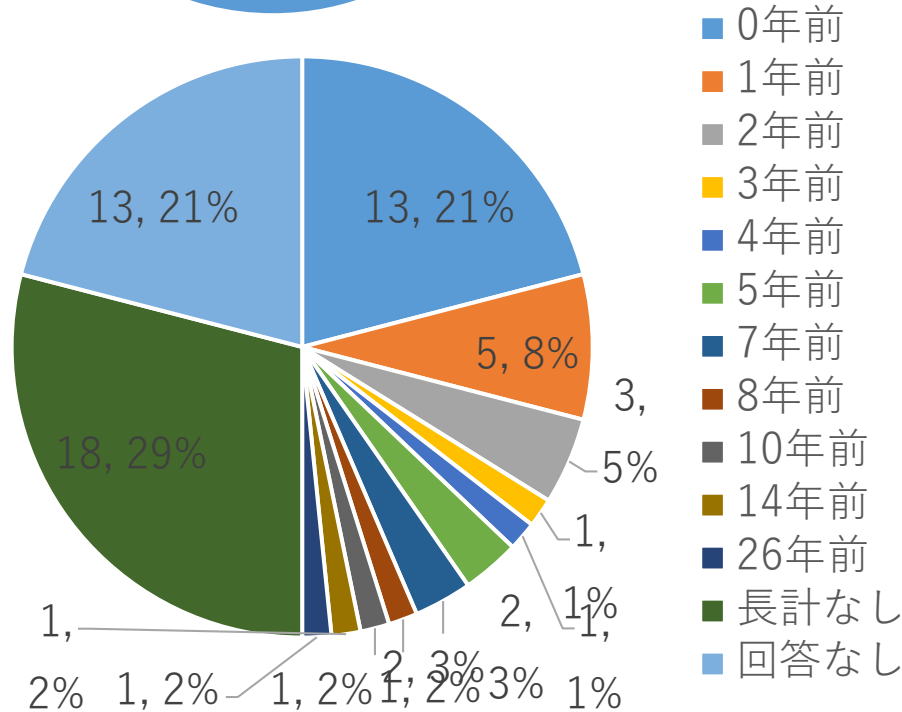
問	質問概要
1	総会の毎年開催
2	理事長の選任
3	理事会の有無
4	管理規約の有無
4-2	規約の2年以内の改正
5	管理費の徴収
6	管理会社への委託
10	修繕費の積立
11	大規模修繕工事の実施
11-2	一時金徴収を行わない大規模修繕
12	将来検討の実施
12-2	将来検討結果の決議

調査結果（2のマンション（要支援再調査））

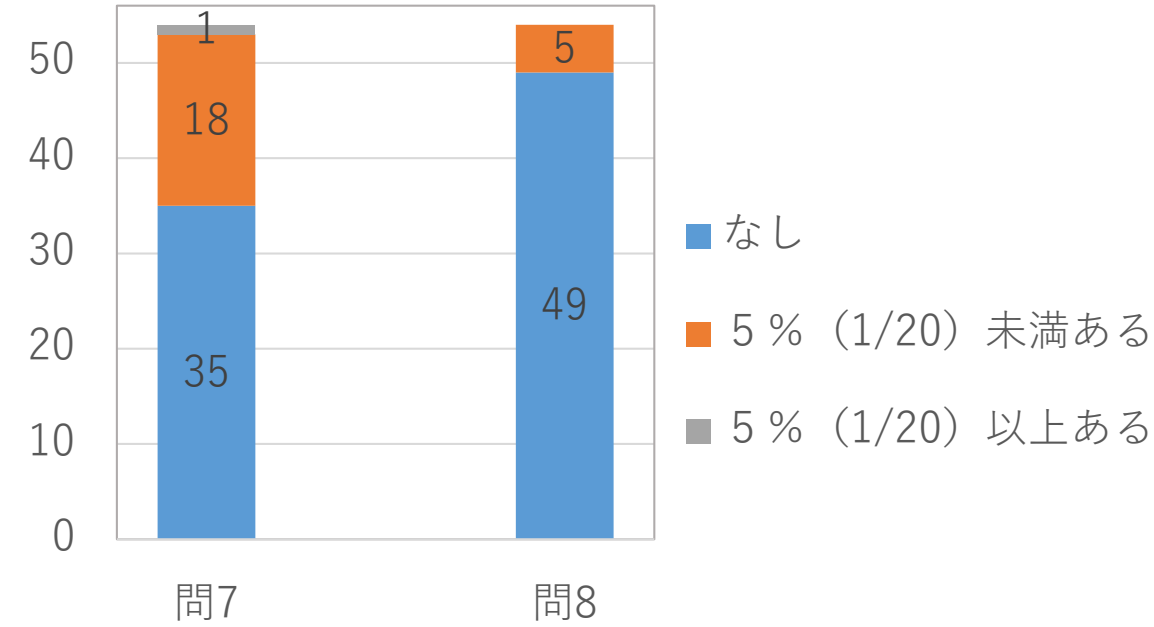
問1-2



問9



問	質問概要
1-2	総会出席の頭数
7	滞納している空き住戸
8	所在不明空き住戸
9	最近長期修繕計画を見直した時期



調査結果

1 のマンション（1984年建築）

◆ 管理計画認定を取得できる可能性のあるマンション

問 1, 2, 4, 4-2, 10, 11, 11-2が「はい」かつ問 9 が「7 年前以内」

14/40件

◆ 要支援マンション

問 1, 2, 3, 4, 10, 11のいずれかが「いいえ」または無回答、または問 9 が「なし」

13/40件

2 のマンション（要支援再調査）

◆ 管理計画認定を取得できる可能性のあるマンション

4 /56件

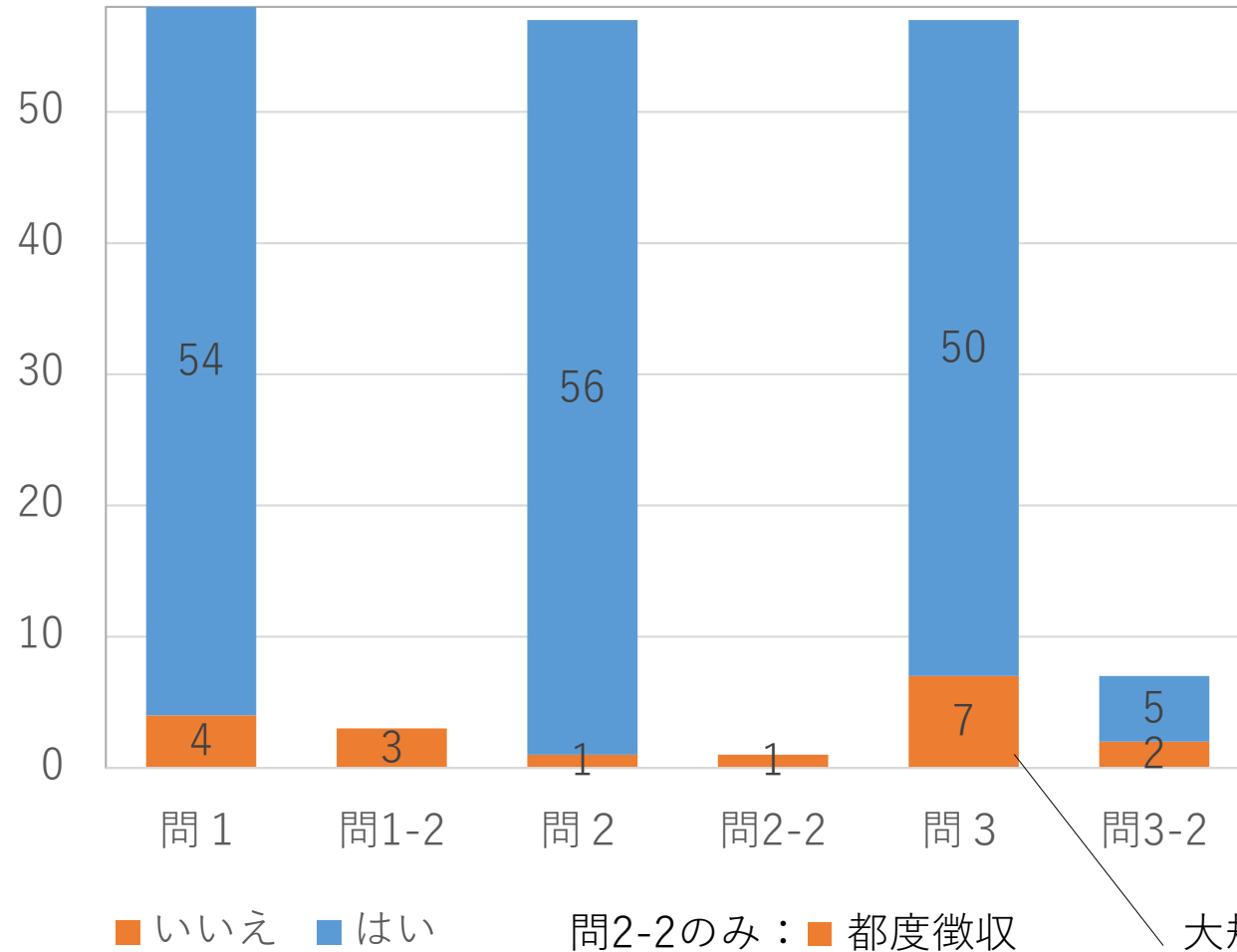
◆ 要支援マンション(再判定)

43/56件

本年度から質問に際して用語を補足している。
これまでの調査では言葉が伝わらず誤解答があった可能性がある。

- 要支援再調査マンションは1984年建築マンションの調査と比較すると、総会出席率や不明所有者率に大きな違いは見られないが、金銭に関する項目（修繕費、管理委託、大規模修繕工事等）に差がみられる。

調査結果（3のマンション（未回答））



問	質問概要
1	総会の毎年開催
1-2	総会に代わる機能の有無
2	修繕費の積立て
2-2	積立をしていない場合の修繕資金 1. 都度徴収 2. 他の資金の流用 3. 修理をしていない
3	大規模修繕工事の実施
3-3	劣化損傷の有無

大規模修繕をしていないという回答の比率要支援再調査マンションよりも高い
 ⇒未回答マンションはより管理状況が悪い可能性

前年度までの調査結果との統合

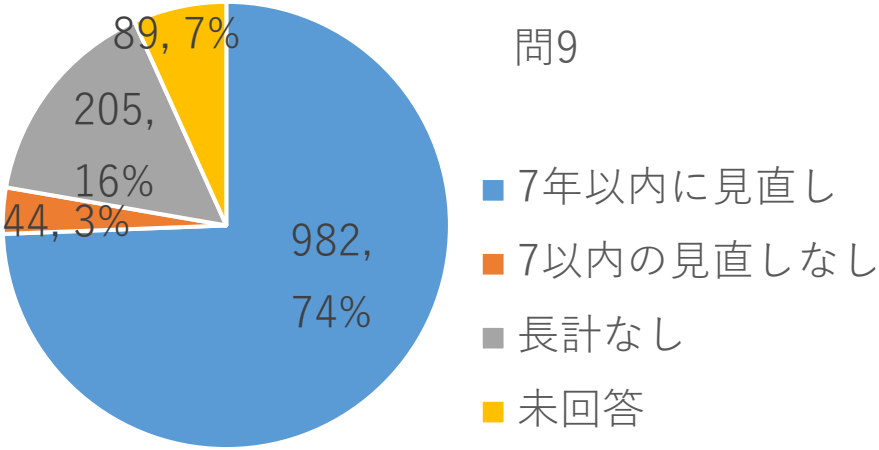
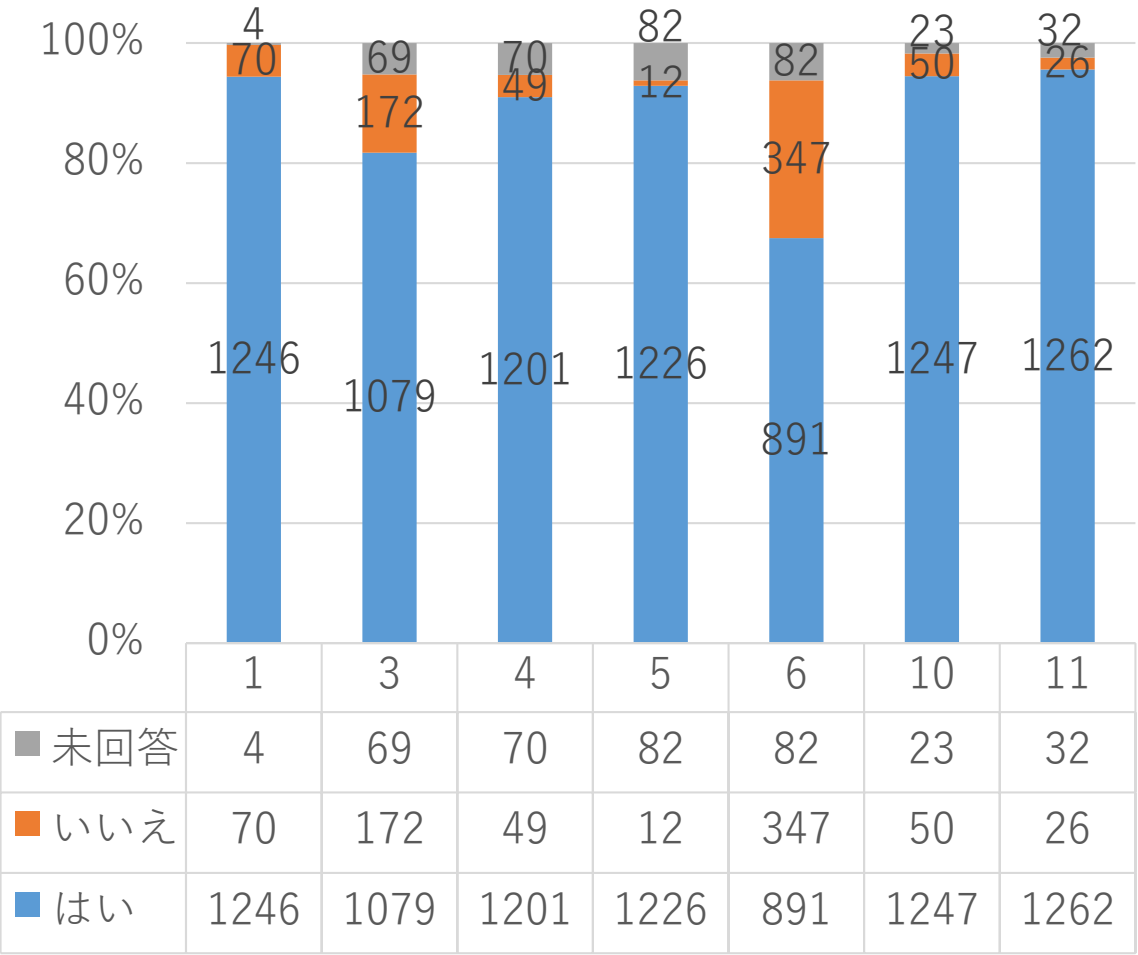
- 昨年までの調査から質問を変更しているため、総合して処理するには昨年までの質問と突合する必要があるため、次表のように回答を読み替える。

問	新調査		問	前調査
1	管理組合の総会は毎年1回以上開かれていますか		2	総会（集会）は毎年開催されていますか？
3	管理組合の理事会はありますか		4	理事会（役員会）は開催されていますか？
4	管理規約はありますか		5	管理規約はありますか？
5	管理費を徴収していますか		7	管理費は毎月徴収していますか
6	管理会社に以下の内容を委託していますか ・組合事務、建物維持	全部委託を「はい」、それ以外を「いいえ」に読み替え	6	管理の方法はどれですか？ 1. 全部委託 2. 一部委託 3. 自主管理
9	一番最近、長期修繕計画の見直しをしたのは何年前ですか	「適宜見直し」を「7年以内の見直し」として読み替え	9	長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？
10	計画的に修繕積立金を積み立てていますか？		9	修繕積立金は積み立てられていますか？
11	過去20年以内に大規模修繕工事は行っていますか	「実施している」を「はい」に読み替え	10	大規模修繕工事（外壁工事、屋上・床防水、給排水工事のいずれか）の実施について

前年度までの調査結果を統合した集計

回答数

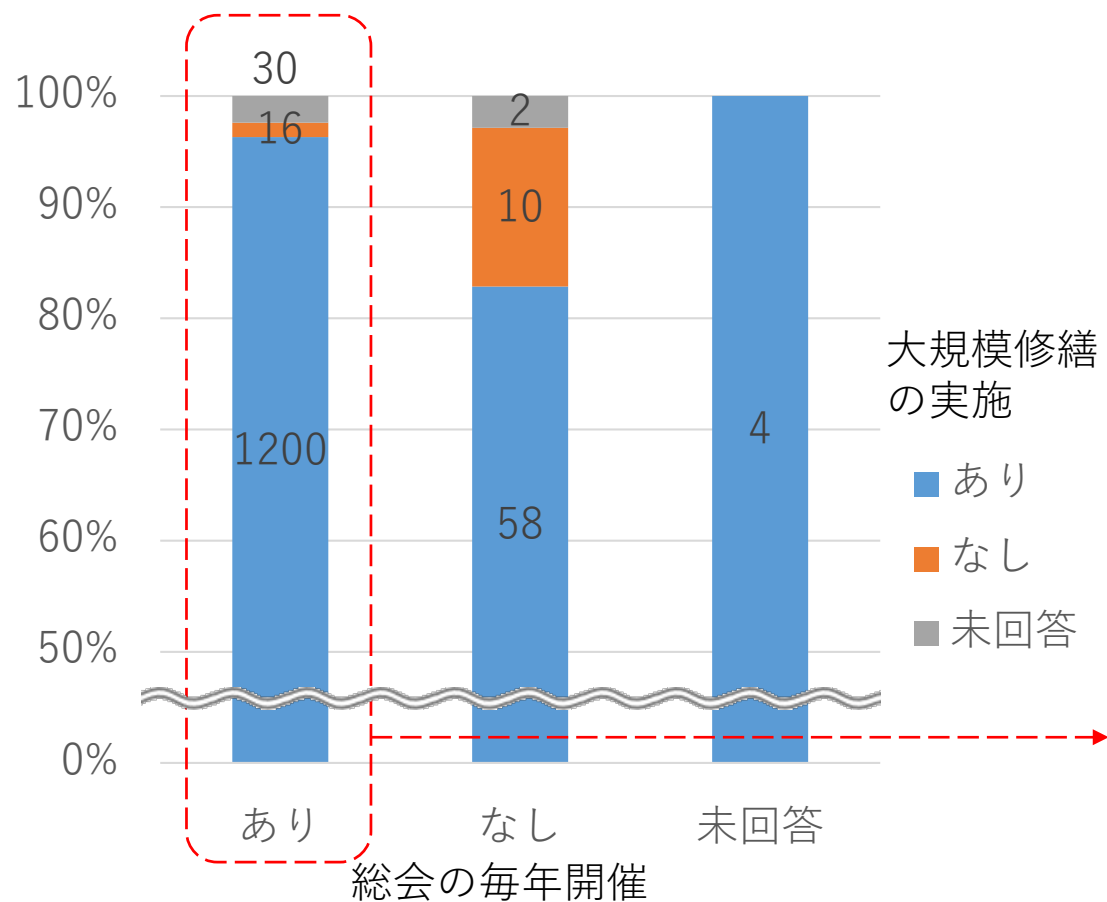
1320/1642件（調査票配布数）・・・回答率80.4%



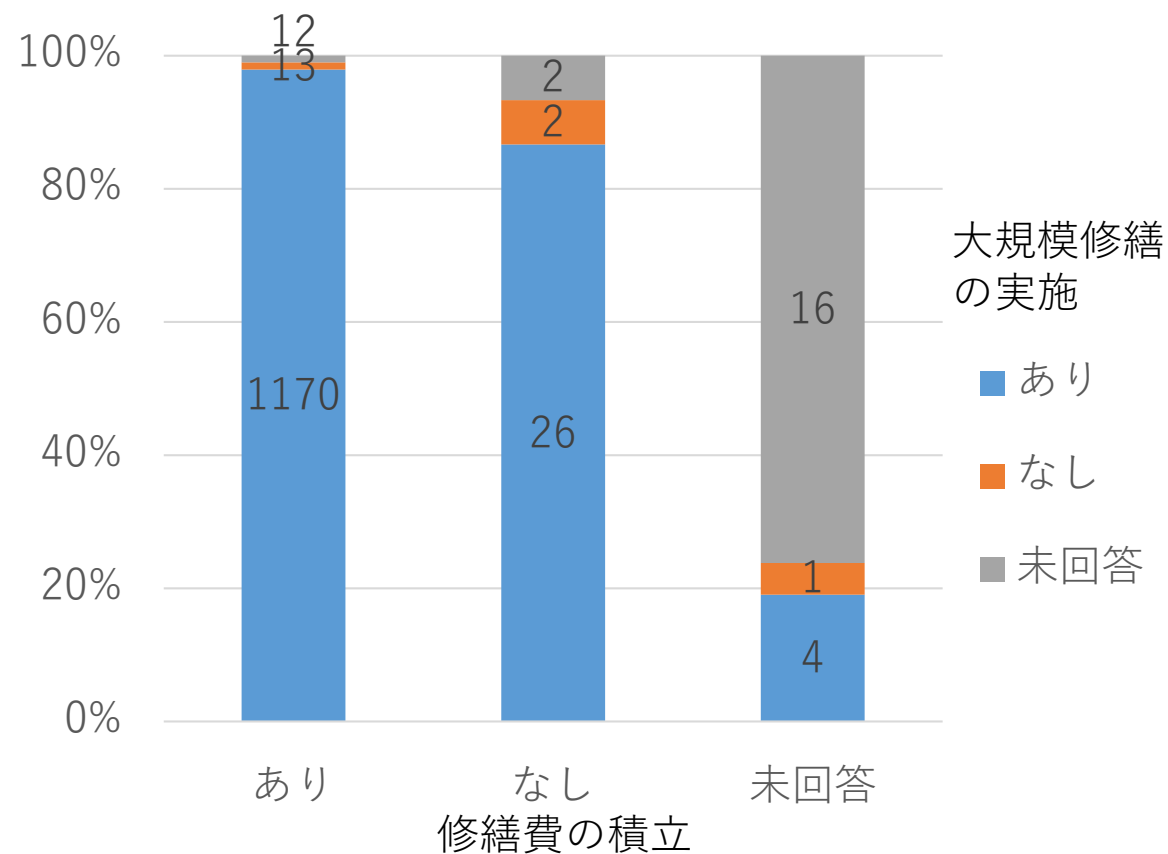
問	質問概要
1	総会の毎年開催
3	理事会の有無
4	管理規約の有無
5	管理費の徴収
6	管理会社への委託
9	最近長期修繕計画を見直した時期
10	修繕費の積立
11	大規模修繕工事の実施

前年度までの調査結果を統合した集計

総会開催の有無による
大規模修繕実施有無の比較

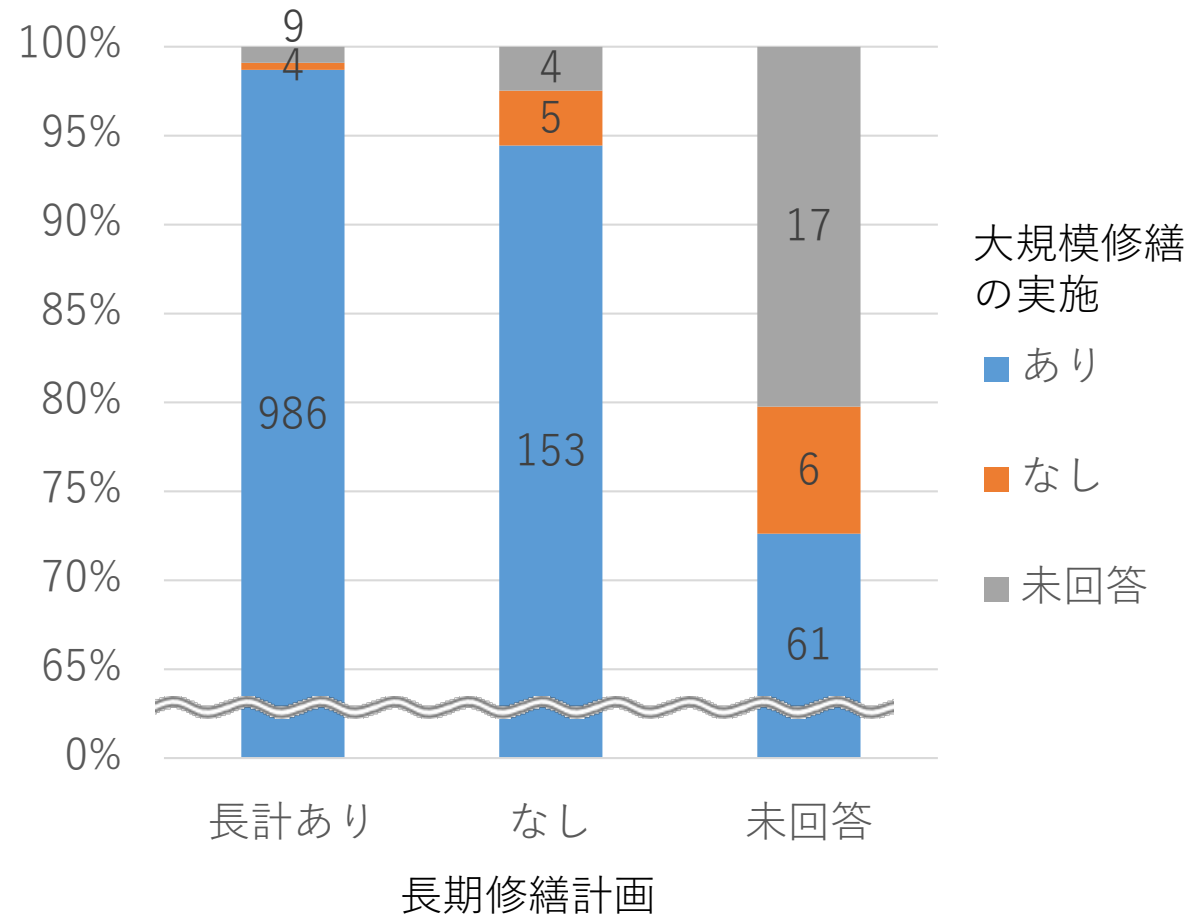


総会を毎年開催しているマンションのうち
修繕費の積み立ての有無による
大規模修繕の実施有無の比較

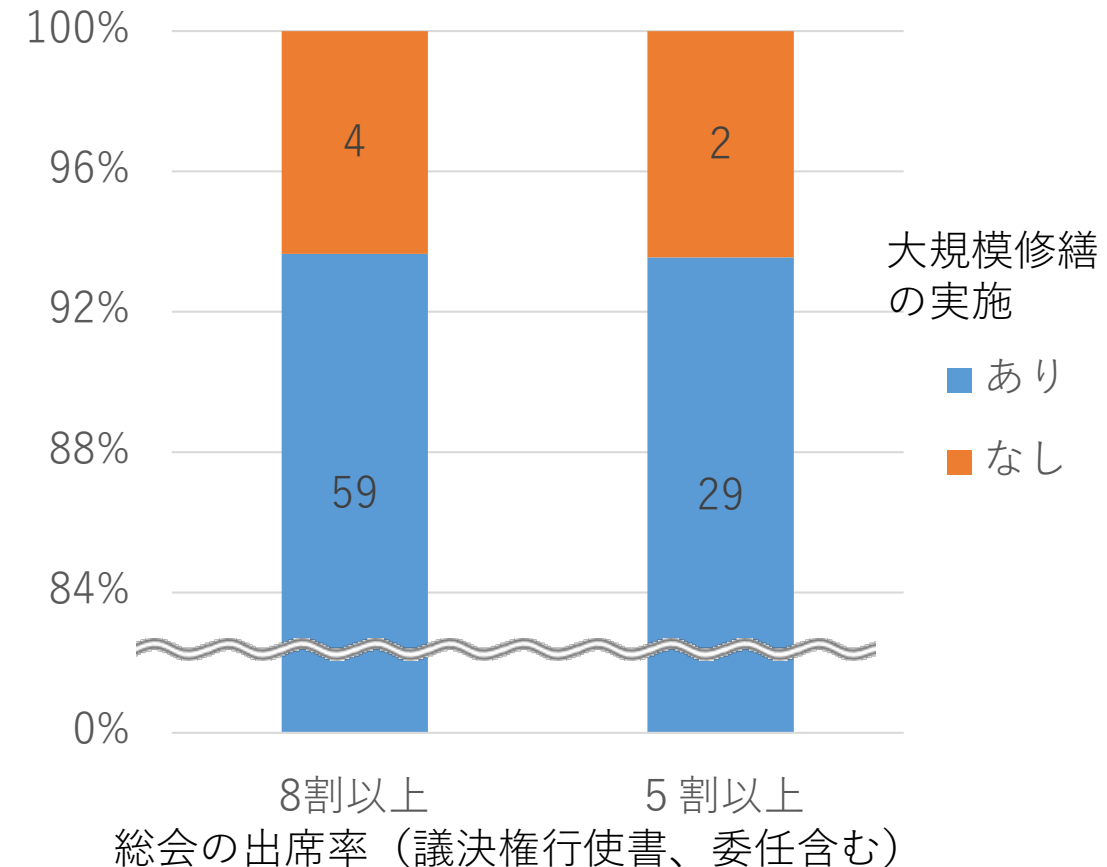


前年度までの調査結果を統合した集計

総会を毎年開催しているマンションのうち
長期修繕計画の有無による
大規模修繕の実施有無の比較

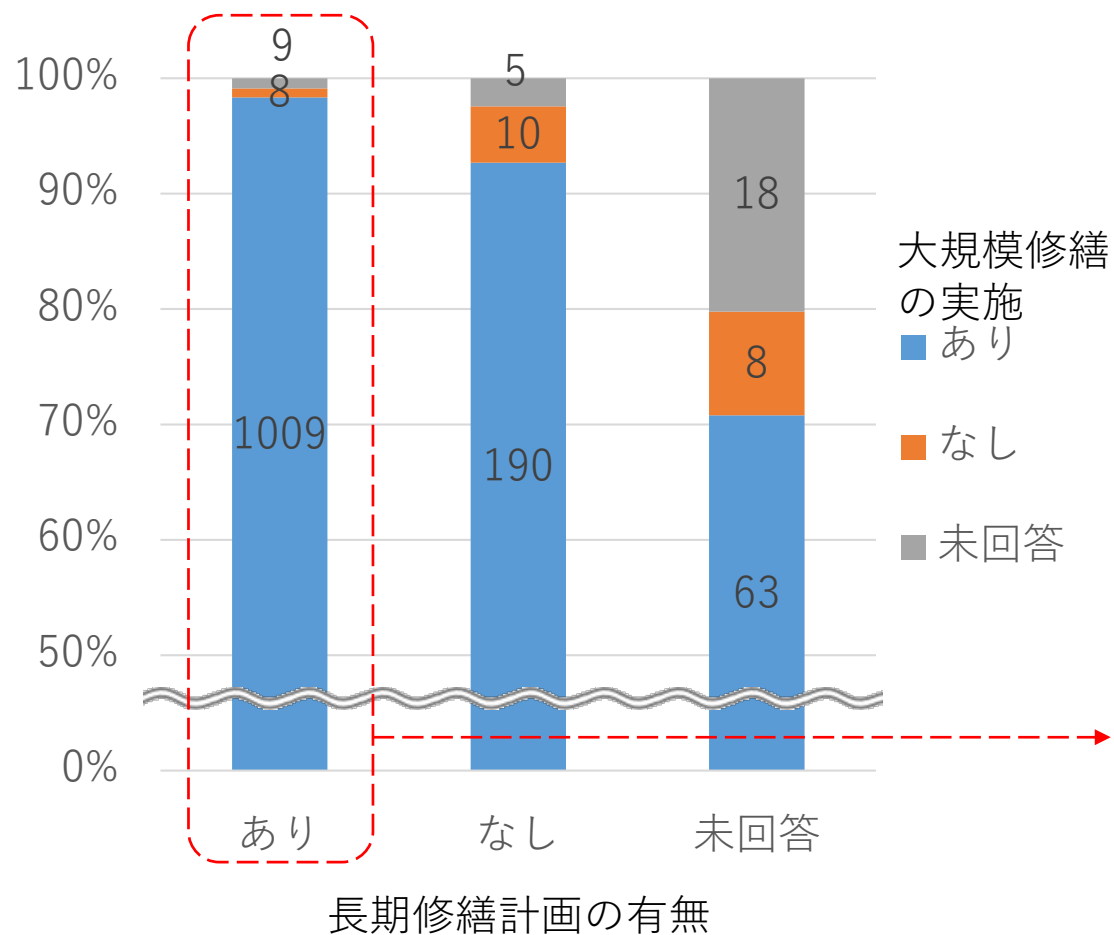


総会を毎年開催しているマンションのうち
総会の出席者の比率による
大規模修繕の実施有無の比較
(今年度のみの結果)

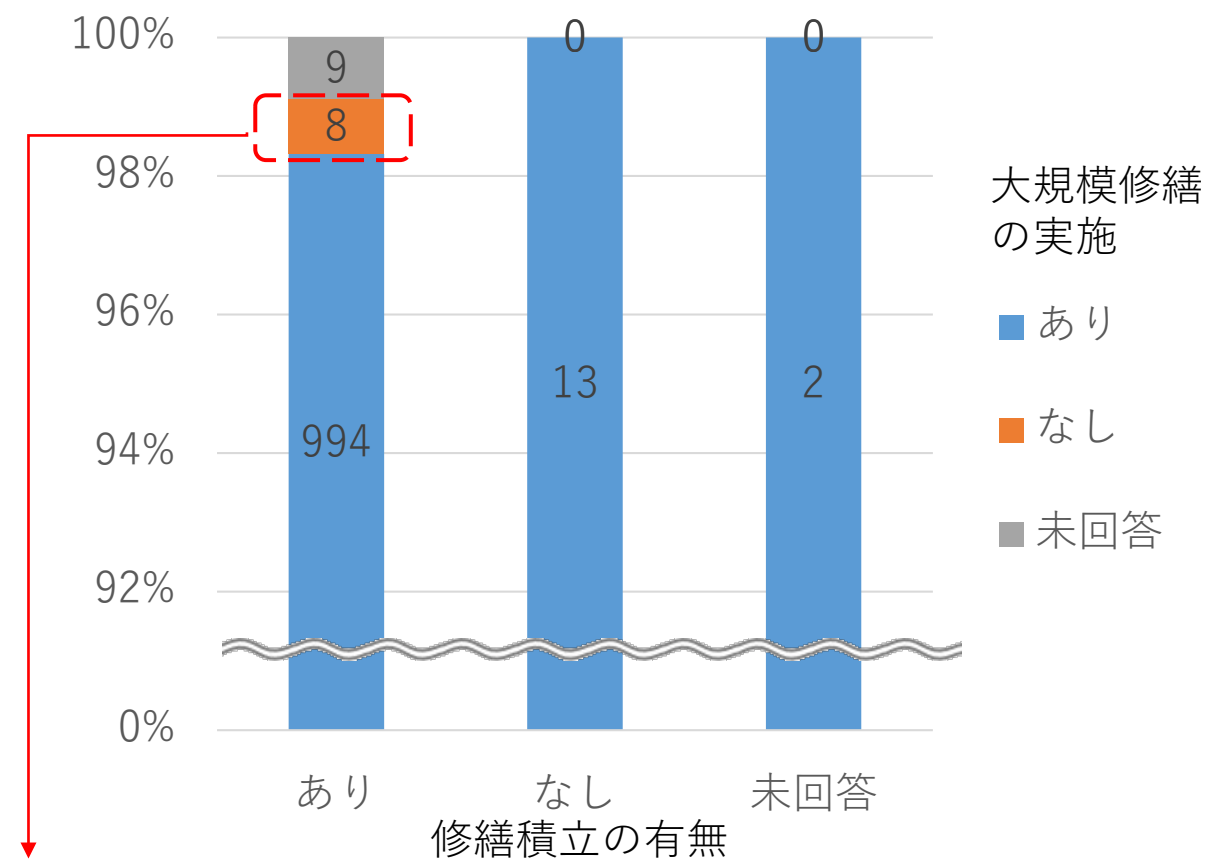


前年度までの調査結果を統合した集計

長期修繕計画の有無による
大規模修繕実施有無の比較



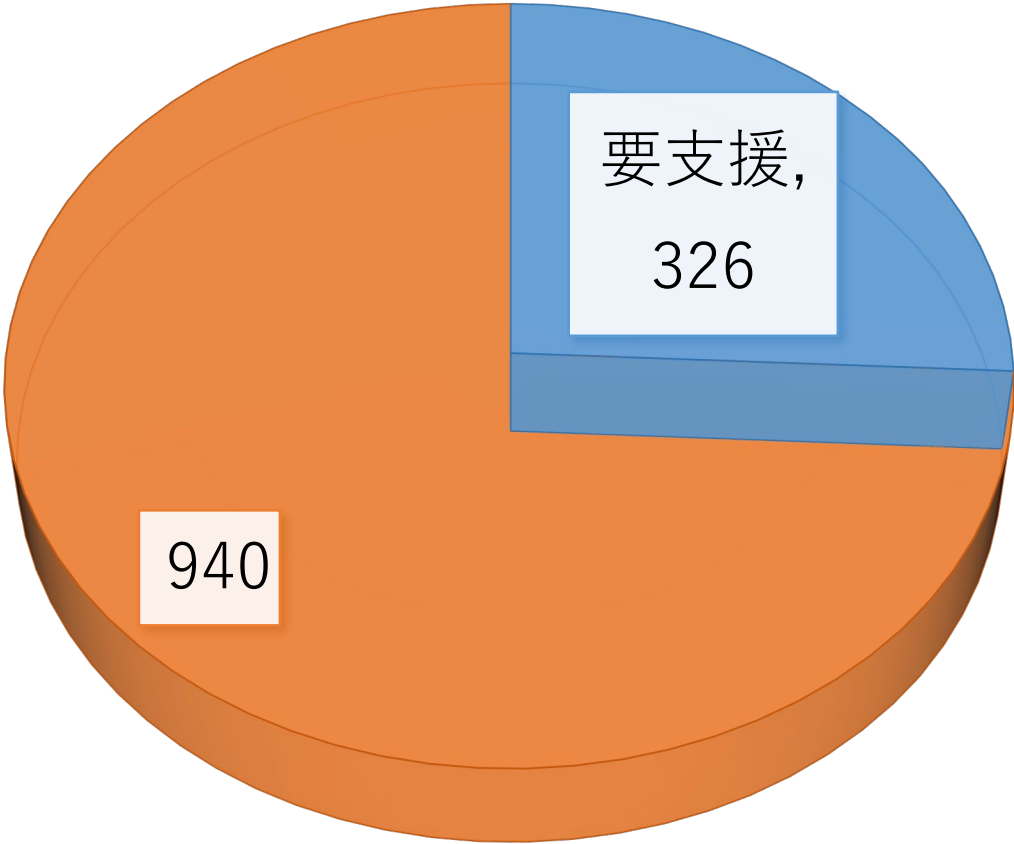
長期修繕計画を作成しているマンションのうち
修繕費の積み立ての有無による
大規模修繕の実施有無の比較



8件のうち修繕計画を見直していないのは2件のみ

前年度までの調査結果を統合した集計

要支援マンションの数



要支援 要素該当数	マンション数
1	90
2	27
3	12
4	6
5	3

調査結果の考察と今後の取組課題

【考察】

今年度調査について

- 今回新規調査となった1984年築マンションの調査と、要支援マンションへの再調査で大規模修繕の実施率や不明所有者発生率等に有意な差はなく、要支援であっても、多くはまだ体制不全段階であると言える。
- 再調査で要支援から外れたマンションも多く、マンション管理の用語が理解されていない可能性が高く、今後も用語の使用に注意が必要。

前年度までの調査と集約した結果について

- 管理不全の最大の問題である、大規模修繕の実施を軸として集計すると、総会の開催有無、修繕積立の有無が大きく影響を及ぼしていると考えられる。

【取組課題】

- 前年度までの調査では調査票送付後、催促の追加郵便や訪問などで回収率向上を図っており、今年度は催促等を行わなかったが、講習率が極めて低かったため、回答率の向上策が必要。
- 大規模修繕の実施に影響を及ぼす要因として、以下のパターンが推察される。
 1. 総会が開催されていないため意思決定がそもそもできない
 2. 総会はあるが、長期修繕計画の作成など、適切な活動、議案作成ができていない
 3. 総会があり、長期修繕計画や修繕費の値上げなどを上程するが、否決される