

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定支援業務

分譲マンションアンケート調査報告書
(追加調査集計結果)

令和5年8月

目次

1	調査の目的・方法等.....	1
	（1）調査の目的.....	1
	（2）調査の方法等.....	1
	（3）設問の視点及び調査の方針.....	2
	〈アンケート調査票（令和4年12月調査分）〉.....	4
2	マンション管理組合等アンケート調査結果の集計・分析.....	9
	（1）マンションの名称等と回答者.....	9
	（2）マンションの建物及び入居の状況.....	9
	（3）管理組合の活動状況.....	14
	（4）建物維持管理の状況.....	18
	（5）マンション管理の問題点と今後の対策.....	24

1 調査の目的・方法等

(1) 調査の目的

市内において、大規模修繕や建替え時期を迎える分譲マンション等が増加しつつあることを踏まえ、今後の住宅政策を推進するための指針である「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の改定に先立ち、市内のマンション管理組合等を対象にアンケート調査を実施しました。

本アンケート調査は、分譲マンション等の管理状況などを把握することを目的として実施します。

(2) 調査の方法等

調査の方法等を以下のとおり設定します。

○調査対象、調査票配布数

マンション管理組合等 : 204 団体

○調査方法

【回答方法1】調査票に答えを記入して郵便で返送する方法

(郵送により調査票を配布し、同封した返信用封筒により回収)

【回答方法2】パソコンまたはスマートフォンを使って答える方法

(パソコンで「茅ヶ崎市電子申請システム」の手続き一覧から回答フォームにアクセスする方法、もしくはスマートフォンで二次元コードを読み取って回答フォームにアクセスする方法のいずれかを選択し回答)

調査期間 : ①初回調査…令和4年12月1日～12月28日

②追加調査…令和5年6月1日～6月30日(※①調査時の未回答者を対象とし、調査方法は上記の【回答方法1】による。)

記入方式 : 記名回答方式

○調査票の回収結果

①初回調査…令和5年1月16日時点

回収数 : 配布204件のうち67件(無回答137件)
(【回答方法1】53件、【回答方法2】14件)

回収率 : 32.8%

②追加調査…令和5年8月7日時点

回収数 : 配布137件のうち34件(無回答104件)

回収率 : 24.8%

最終結果(上記①+②の累計)

回収数 : 配布204件のうち101件

回収率 : 49.5%

(3) 設問の視点及び調査の方針

市内マンション管理組合等へ向けたアンケート調査は、以下の設問の視点および調査実施の方針調査項目に基づき実施しました。（調査票は4～8ページ参照。）

調査内容	設問の視点 (設問根拠または背景にある法改正の動向等)	調査実施の方針 (調査結果として想定する施策課題等)
I マンションの名称、ご回答者等についておたずねします		
01	マンションの名称、所在地	-
02	回答者の氏名、役職等	-
II マンションの建物及び入居状況についておたずねします		
03	マンションの戸数	- 集計分析上の属性として、他設問とのクロス集計により傾向分析を行います。 (マンションの戸数規模、建設時期のクロス集計によりマンション規模、高経年の状況を要因とする管理の困難性等を分析します。)
04	マンションの建設時期	- 同上
05	全住戸のうち空き室が占める割合	- 集計分析上の属性として、他設問とのクロス集計により傾向分析を行います。 (空き室化、賃貸化の状況とのクロス集計により居住者やマンションオーナーの不在を要因とする管理の困難性等を分析します。)
06	全住戸のうち賃貸住宅が占める割合	- 同上
III 管理組合の活動状況についておたずねします		
07	管理組合の有無および管理の方法	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号、(改正)令和2年法律第62号) マンションの適正管理を促進する観点から、マンション管理組合の活動実態を把握し、その是正や健全化に向けた支援の必要性について調査を実施します。
08	総会の開催状況および出席状況	同上 同上
09	管理規約の有無および改正の状況	同上 同上
10	長期修繕計画および修繕積立金の状況	同上 同上
11	マンション管理費の徴収の状況	同上 同上
IV 建物の維持管理についておたずねします		
12	定期修繕の実施状況	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号、(改正)令和2年法律第62号) 高経年マンションの維持再生を促進する観点から、定期修繕や耐震化対策等の実施状況を把握し、専門的な助言や支援の必要性について調査を実施します。

13	大規模修繕工事の実施状況	同上	同上
14	耐震診断の実施状況および診断結果	同上	同上
15	マンション再生に向けた検討状況	同上	同上
16	専門家との現在の関わり方	同上	同上
V マンション管理の問題点と今後の対策についておたずねします			
17	マンションを健全に管理していく上での問題点	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号、（改正）令和2年法律第62号）	マンション管理に関する全般的な問題意識や改善策の実施意向について把握し、管理組合が取り組むべき重要課題、あるいは茅ヶ崎市としての支援施策の必要性等について調査を実施します。
18	マンションを健全に管理していくための対策	同上	同上
19	自由記入		以上の設問に基づく統計的な集計分析とは別に、回答者の自由意見の取りまとめを行います。



分譲マンションアンケート調査

～ 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定に向けて～

《調査へのご協力をお願い》

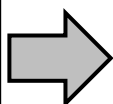
- この調査は、分譲マンションの管理状況や今後の対策等についてお聞きするものです。
- お答えいただいた内容は、マンション管理の適正化に向けた市の施策に活かします。
- お答えいただくために必要な時間は10～15分くらいです。

分譲マンションの健全な管理を目指して！

【回答方法1】 調査票に答えを記入して郵便で返送する

STEP 1

同封の調査票（A3 両面印刷二つ折りのもの）にお答えを記入してください。



STEP 2

同封の返信用封筒に入れて郵便ポストへ投函してください。

12月28日（水）
締め切りです。

【回答方法2】 スマートフォンまたはパソコンを使って答える



二次元コードから回答フォームにアクセスしてください。

12月28日（水）以降は
アクセスできません。

➔（ご注意）パソコンからアクセスする場合は、「茅ヶ崎市電子申請システム」の手続き一覧から回答フォームにお進みください。

https://dshinsei.e-kanagawa.lg.jp/142077-u/offer/offerList_detail.action?tempSeq=43069

この調査は、市内のマンション管理組合等約250団体を対象に実施しています。マンションの名称を記入していただきますが、集計結果は統計的に処理いたしますので、この調査によりマンションが特定されるような形での結果の取りまとめはいたしません。

12月28日（水）
までに
お答えください

お問い合わせ先

茅ヶ崎市 都市部 都市政策課

電話 0467-82-1111（内線2344）

ファクシミリ 0467-57-8377

電子メール toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

分譲マンションアンケート調査票

I マンションの名称、ご回答者等についておたずねします

【質問 01】 マンションの名称等について、下の（ ）欄にご記入ください。

マンションの名称：（ ）
マンションの所在地：神奈川県 茅ヶ崎市（ ）

【質問 02】 このアンケートのご回答者のお立場について、該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

ご回答者の役職・お立場等：		
1. 管理組合の理事長	2. 管理組合の役員	3. 管理会社の職員
4. マンション管理人	5. その他（記入欄： ）	

II マンションの建物及び入居状況についておたずねします

【質問 03】 マンションの戸数は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 25 戸以下	2. 26 戸～50 戸	3. 51 戸～75 戸
4. 76 戸～100 戸	5. 101 戸～150 戸	6. 151 戸以上

【質問 04】 マンションが建設された時期は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 昭和 45 年(1970 年)以前	2. 昭和 46 年(1971 年)～昭和 55 年(1980 年)
3. 昭和 56 年(1981 年)～平成 2 年(1990 年)	4. 平成 3 年(1991 年)～平成 12 年(2000 年)
5. 平成 13 年(2001 年)～平成 22 年(2010 年)	6. 平成 23 年(2011 年)～平成 30 年(2018 年)
7. 令和元年(2019 年)～令和 4 年(2022 年)	8. その他（記入欄： ）

【質問 05】 全住戸のうち空き室が占めるおおよその割合は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 空き室はない (0%)	2. 空き室は 5%未満	3. 空き室は 5～10%程度
4. 空き室は 10～20%程度	5. 空き室は 20～30%程度	6. 空き室は 30%以上

【質問 06】 全住戸のうち賃貸住宅とされている（所有者が住んでいない）住居が占めるおおよその割合は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

1. 賃貸住宅はない (0%)	2. 賃貸住宅は 5%未満	3. 賃貸住宅は 5～10%程度
4. 賃貸住宅は 10～20%程度	5. 賃貸住宅は 20～30%程度	6. 賃貸住宅は 30%以上

2 マンション管理組合等アンケート調査結果の集計・分析

回収したアンケート調査票に基づき、集計・分析を行いました。

調査結果の分析にあたっては、設問ごとの単純集計のほか、一部設問については属性別にクロス集計を実施しました。

単純集計について、令和4年12月調査と令和5年6月追加調査のグラフを比較して掲載しました。

(1) マンションの名称等と回答者

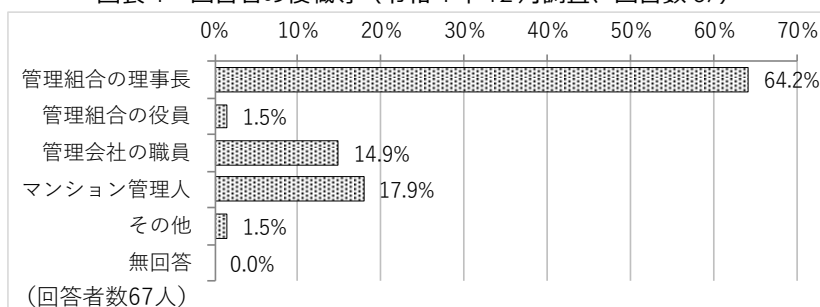
【質問 01】 マンションの名称等について、下の（ ）欄にご記入ください。

(マンションの名称等については集計・分析の対象外とします。)

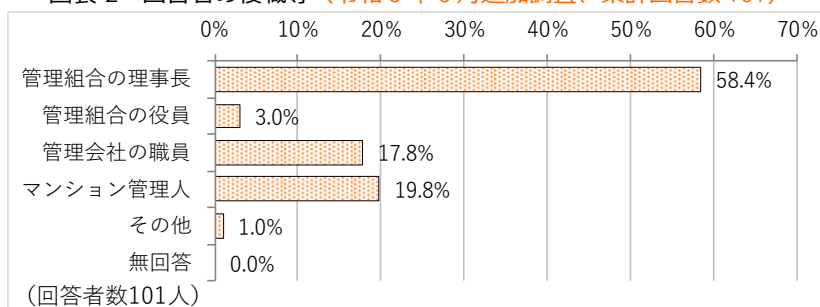
【質問 02】 このアンケートのご回答者のお立場について、該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

回答者の役職等は、「管理組合の理事長」の58.4%が最も多く、次いで「マンション管理人」(19.8%)、「管理会社の職員」(17.8%)の順となっています。

図表-1 回答者の役職等 (令和4年12月調査、回答数67)



図表-2 回答者の役職等 (令和5年6月追加調査、累計回答数101)



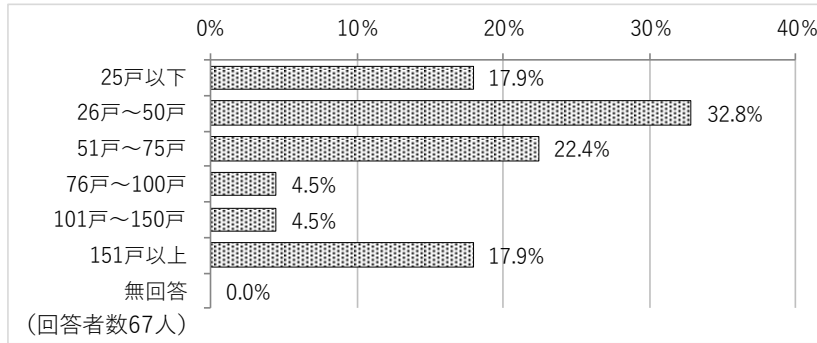
(2) マンションの建物及び入居の状況

【質問 03】 マンションの戸数は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

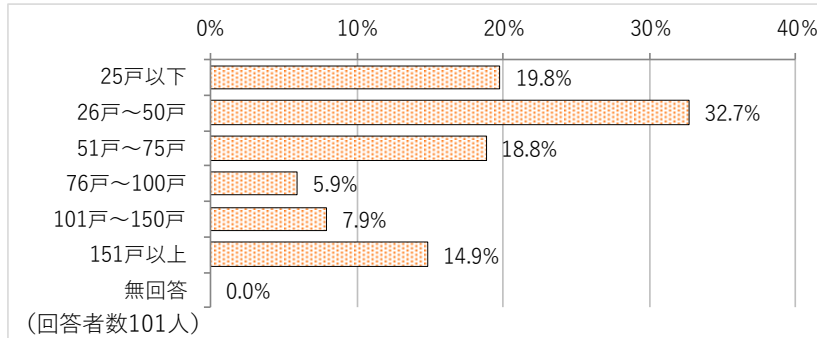
マンションの戸数は、「26戸～50戸」の32.7%が最も多く、次いで「25戸以下」(19.8%)、「51戸～75戸」(18.8%)、「151戸以上」(14.9%)の順となっています。

50戸以下の小規模のマンションが全体の半数(52.5%)を占める一方、101戸以上の大規模のマンションは全体の2割(22.8%)程度となっています。

図表-3 マンションの戸数規模（令和4年12月調査、回答数67）



図表-4 マンションの戸数規模（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



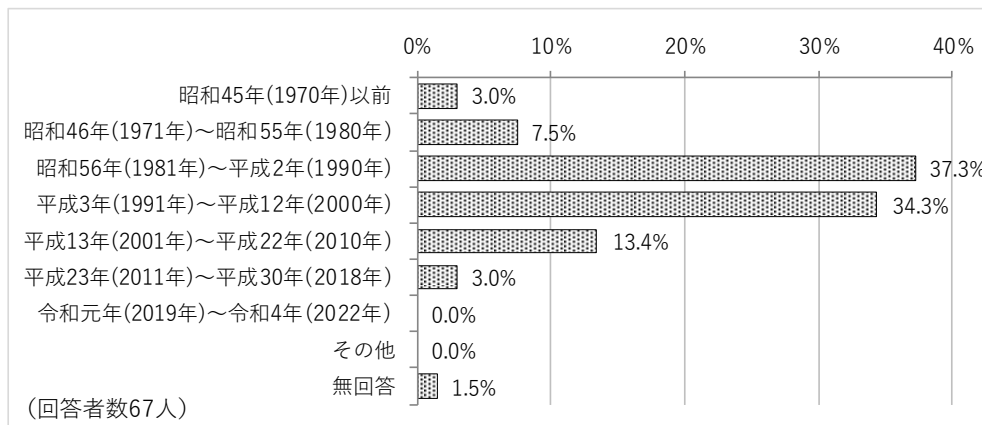
【質問 04】 マンションが建設された時期は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

マンションの建設時期は、「平成3年～平成12年」の37.6%が最も多く、次いで「昭和56年～平成2年」(29.7%)、「平成13年～平成22年」(12.9%)の順となっています。全体の1割(9.9%)が、昭和55年以前に建設された（建設後40年以上経過した）高経年マンションに該当します。

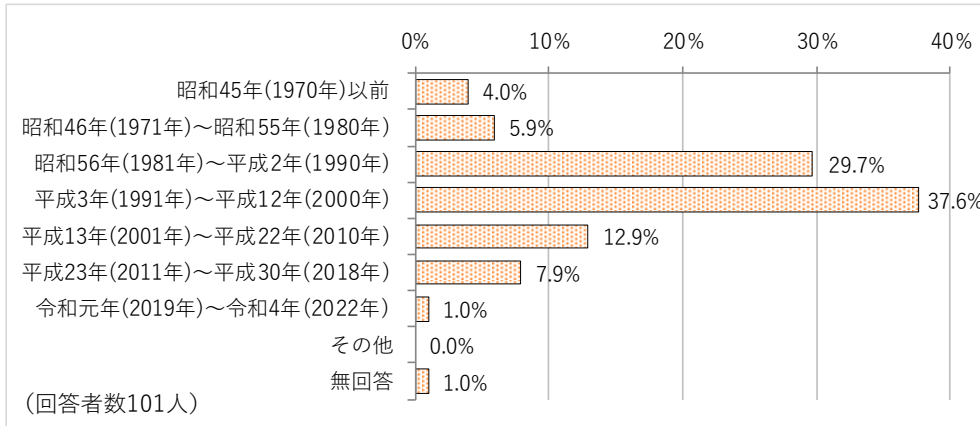
建設時期別のマンション戸数規模をみると、「昭和55年以前」に建設されたマンションの44.4%、「昭和56年～平成12年」に建設されたマンションの14.7%が「151戸以上」の大規模マンションとなっています。

一方、「平成13年～令和4年」に建設されたマンションでは、「151戸以上」の大規模マンションは4.5%と僅かであり、比較的新しいマンションの多く(59.1%)は「26戸～75戸」程度の中規模マンションとなっています。

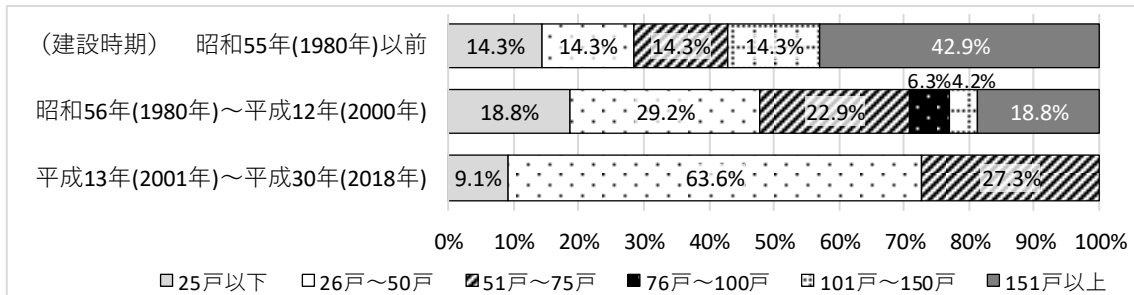
図表-5 マンションの建設時期（令和4年12月調査、回答数67）



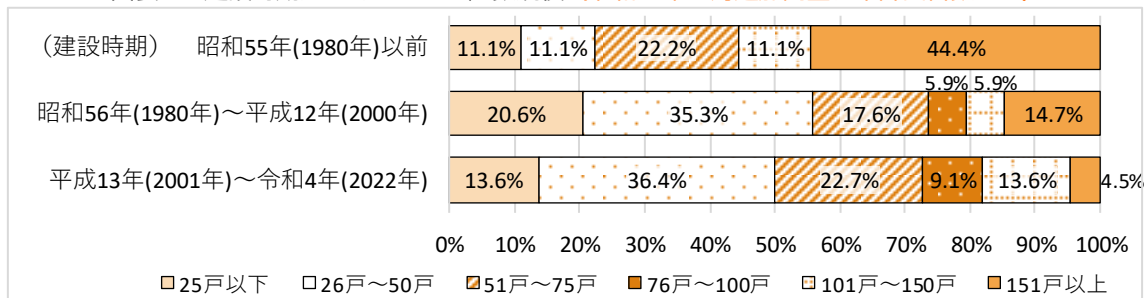
図表-6 マンションの建設時期（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-7 建設時期別のマンション戸数規模（令和4年12月調査、回答数67）



図表-8 建設時期別のマンション戸数規模（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

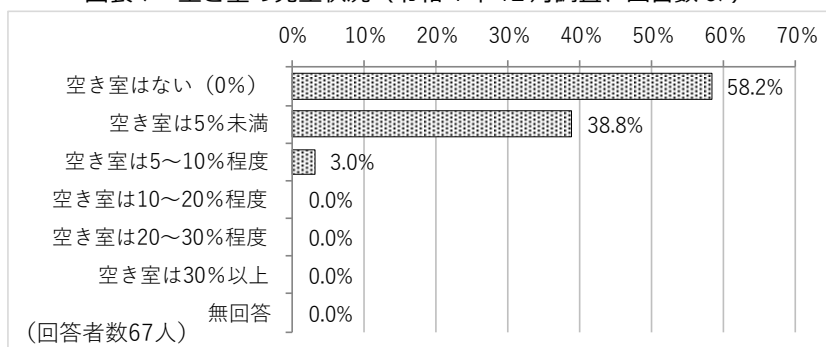


【質問 05】 全住戸のうち空き室が占めるおおよその割合は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

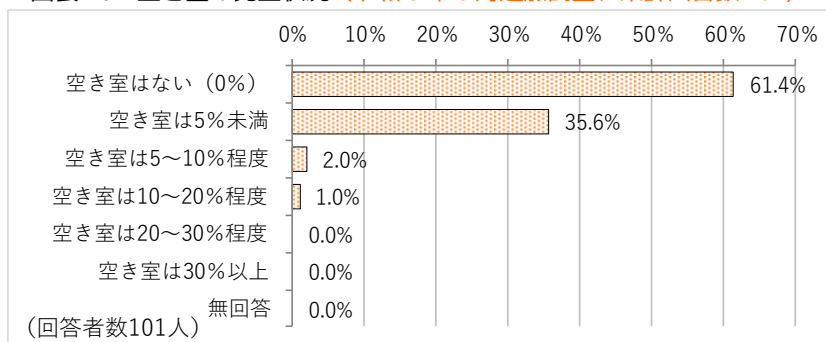
空き室の発生状況について、「空き室がない」マンションは61.4%、「空き室が5%未満」のマンションは35.6%となっています。「空き室がある」マンション(空き室5%未満、5～10%程度及び10～20%程度)は全体の4割弱(38.6%)を占めています。

マンションの建設時期別に空き室の発生状況を見ると、建設時期が古いほど空き家の割合が多くなる傾向にあり、昭和55年以前に建設された高経年マンション(建設後40年以上経過したマンション)の1割(11.1%)において「空き室は5～10%程度」となっています。なお、平成13年以降に建設されたマンションの一部(4.5%)には「空き室が10～20%程度」を占めるものもみられます。

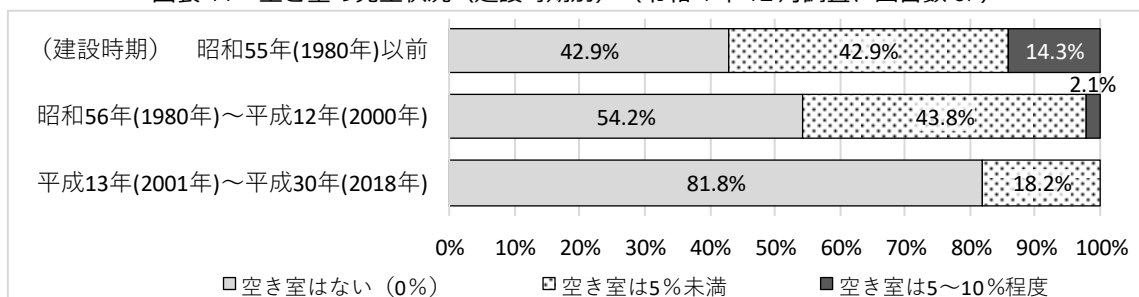
図表-9 空き室の発生状況（令和4年12月調査、回答数67）



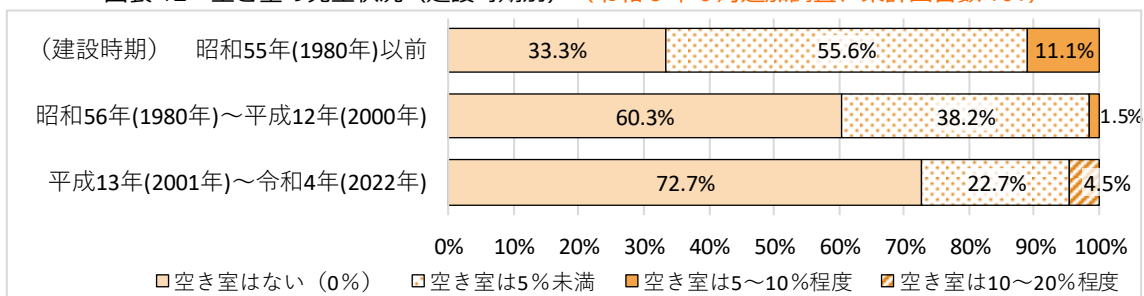
図表-10 空き室の発生状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-11 空き室の発生状況（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-12 空き室の発生状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

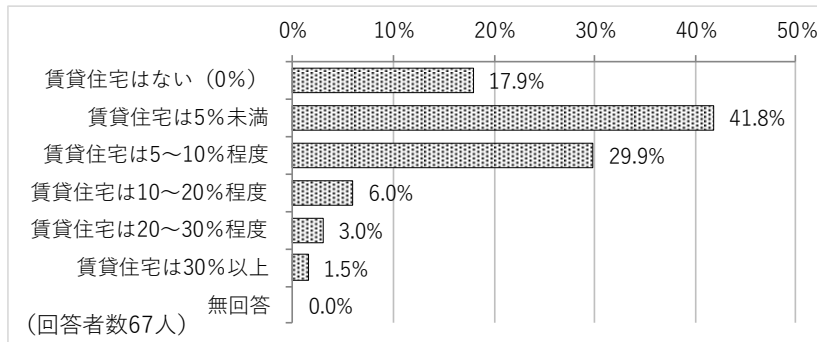


【質問 06】 全住戸のうち賃貸住宅とされている（所有者が住んでいない）住居が占めるおおよその割合は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

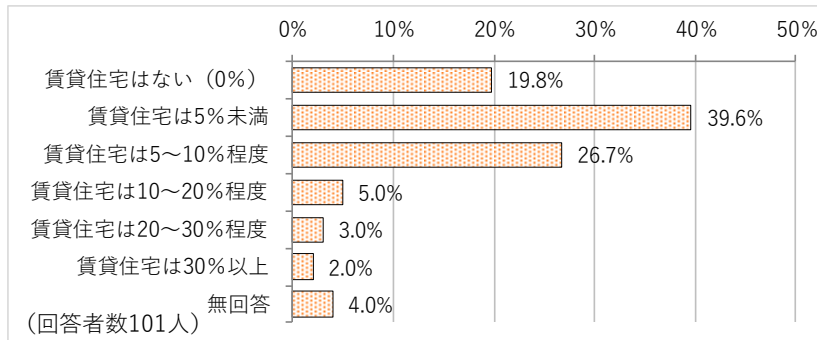
賃貸住宅の発生状況について、「賃貸住宅がない」マンションは19.8%、「賃貸住宅が5%未満」のマンションは39.6%、「賃貸住宅が5～10%程度」のマンションは26.7%となっています。「賃貸住宅がある」マンションは全体の8割弱(76.2%)を占めています。

マンションの建設時期別に賃貸住宅の発生状況をみると、いずれの建設時期についても「賃貸住宅が10%以上」あるマンションが1割程度あります。「昭和56年～平成12年」に建設されたマンションの一部(3.1%)には「賃貸住宅が30%以上」を占めるものもみられます。

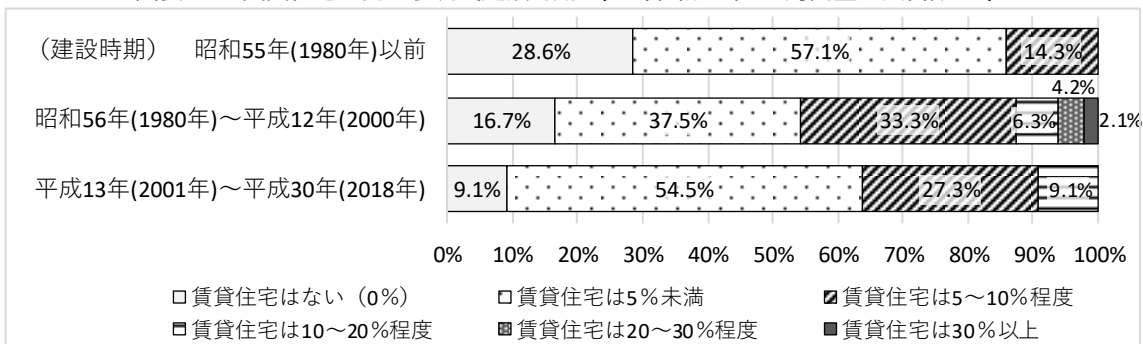
図表-13 賃貸住宅の発生状況（令和4年12月調査、回答数67）



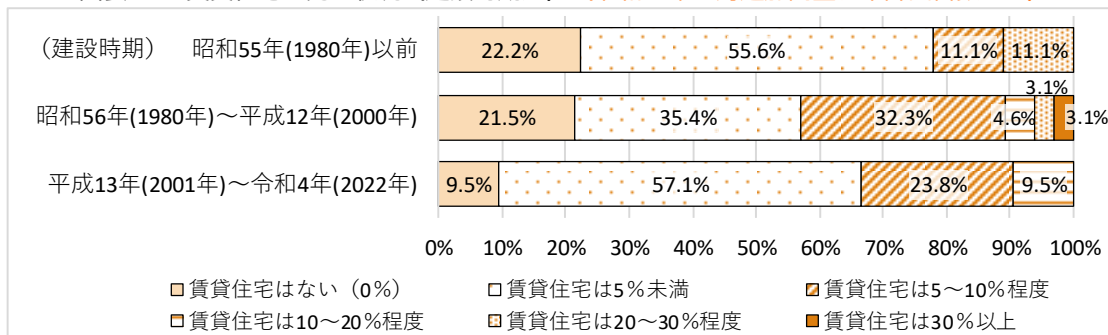
図表-14 賃貸住宅の発生状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-15 賃貸住宅の発生状況（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-16 賃貸住宅の発生状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



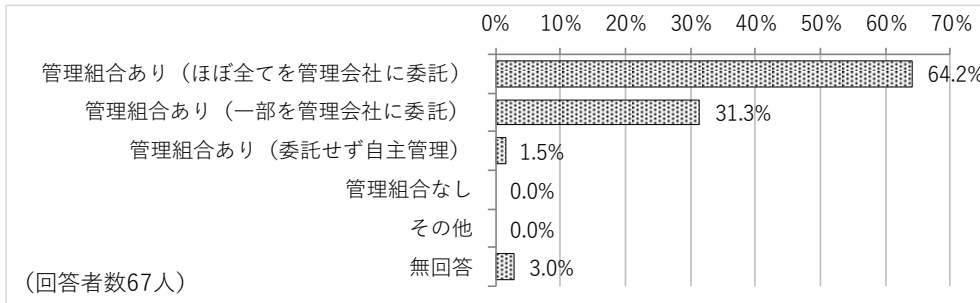
(3) 管理組合の活動状況

【質問 07】 マンション管理組合の有無および管理の方法は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

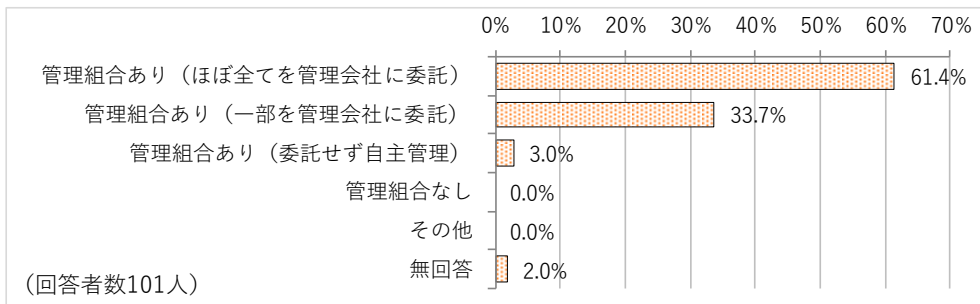
無回答を除くすべてのマンションに管理組合があり、その管理方法として「ほぼ全てを管理会社に委託」しているマンションが61.4%、「一部を管理会社に委託」しているマンションが33.7%となっています。

いずれかの方法で「管理会社に委託している」マンションが全体の9割以上(95.0%)を占めています。

図表-17 管理組合の有無および管理の方法（令和4年12月調査、回答数67）



図表-18 管理組合の有無および管理の方法（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

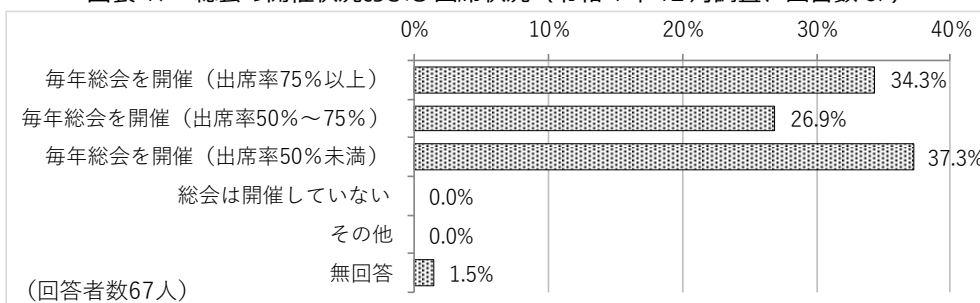


【質問 08】 マンション管理のための総会の開催状況および出席状況は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

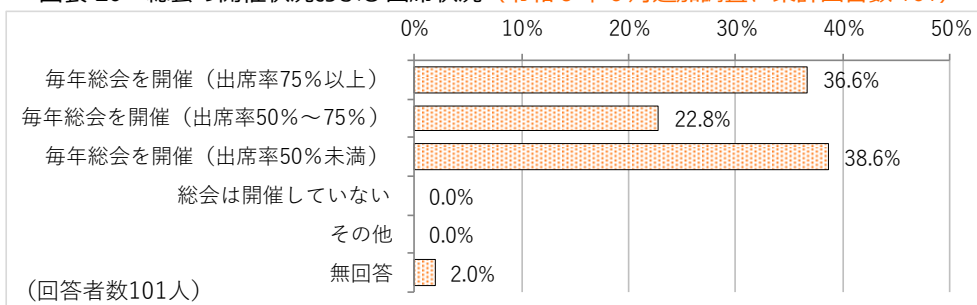
無回答を除くすべてのマンションで毎年総会を開催しており、その出席状況として「出席率75%以上」のマンションが36.6%、「出席率50%～75%」のマンションが22.8%、「出席率50%未満」のマンションが38.6%となっています。ほぼすべて(98.0%)のマンションで「毎年総会を開催している」ものの、全体の4割弱(38.6%)において「出席率50%未満」となっています。

マンションの建設時期別に総会の出席状況を見ると、昭和56年以降に建設されたマンション（昭和56年～平成12年に建設されたマンションの38.8%、平成13年～令和4年に建設されたマンションの52.4%）で「出席率50%未満」となっており、比較的新しいマンションにおいて総会への出席率が低い傾向にあります。

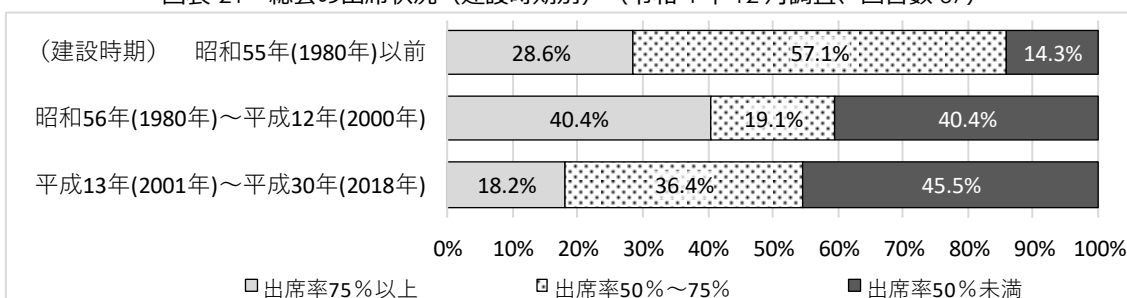
図表-19 総会の開催状況および出席状況（令和4年12月調査、回答数67）



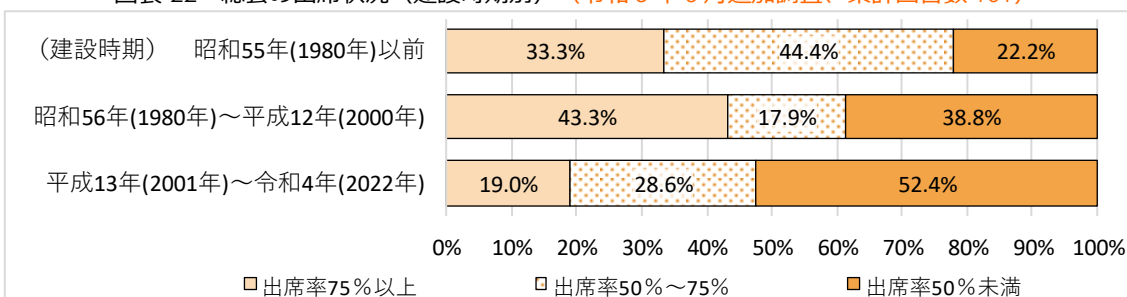
図表-20 総会の開催状況および出席状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-21 総会の出席状況（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-22 総会の出席状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

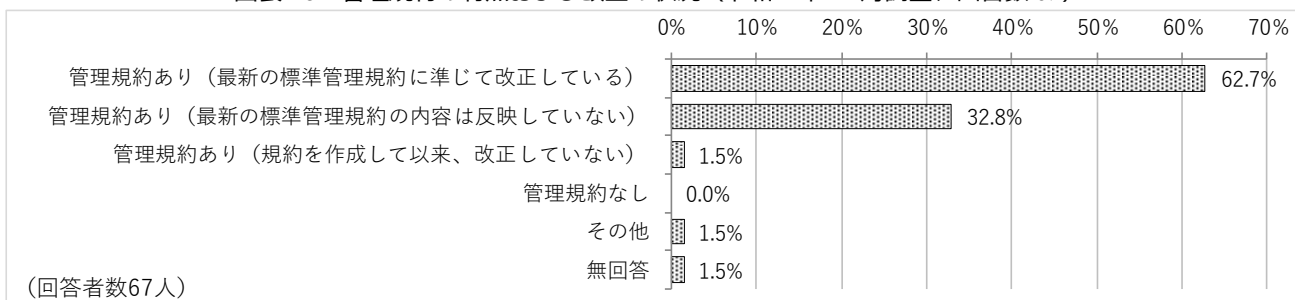


【質問 09】 マンション管理規約の有無および改正の状況は次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

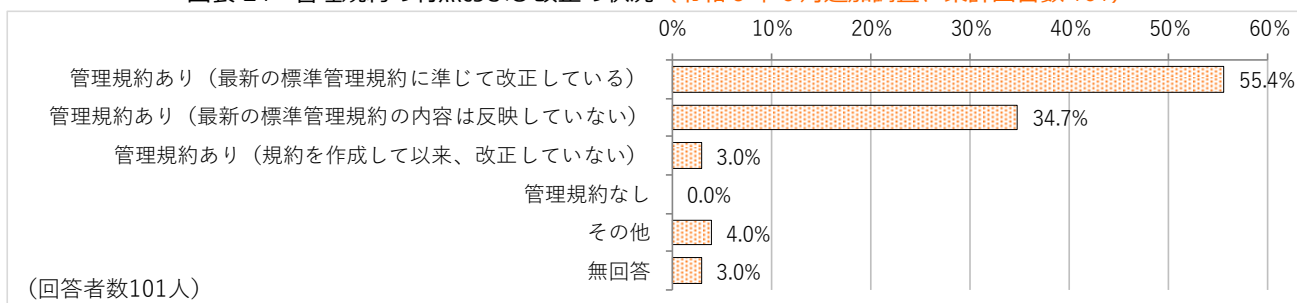
無回答などを除くすべてのマンションに管理規約があり、その改正などの状況は「最新の標準管理規約に準じて改正している」マンションが55.4%、「最新の標準管理規約の内容は反映していない」マンションが34.7%となっています。

全体の9割以上(93.1%)のマンションに「管理規約はある」ものの、4割弱(37.6%)のマンションでは「最新の標準管理規約の内容は反映していない」など十分ではありません。

図表-23 管理規約の有無および改正の状況（令和4年12月調査、回答数67）



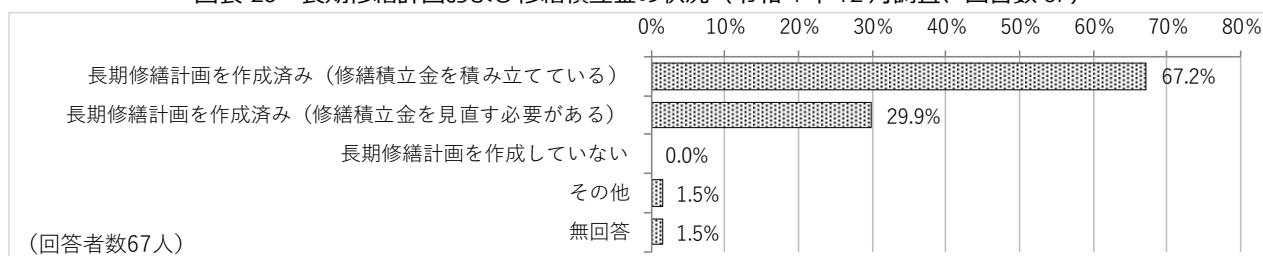
図表-24 管理規約の有無および改正の状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



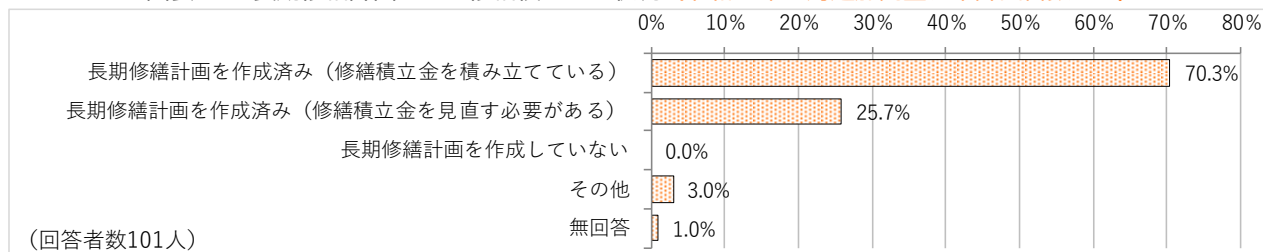
【質問 10】 長期修繕計画および修繕積立金の状況は次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

無回答などを除くすべてのマンションで長期修繕計画を作成済みであり、このうち「修繕積立金を積み立てている」マンションが70.3%、「修繕積立金を見直す必要がある」マンションが25.7%となっています。

図表-25 長期修繕計画および修繕積立金の状況（令和4年12月調査、回答数67）



図表-26 長期修繕計画および修繕積立金の状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



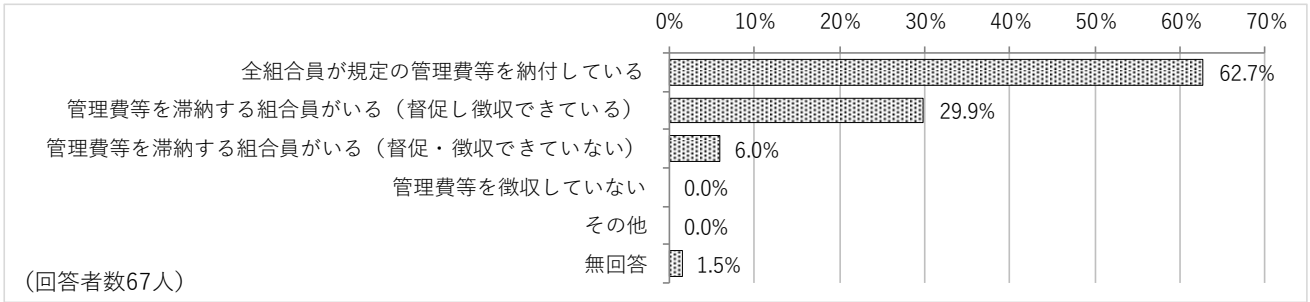
【質問 11】 マンション管理費等について徴収の状況は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

無回答を除くすべてのマンションで管理費等を徴収しており、その状況として「全組合員が規定の管理費等を納付している」マンションは62.4%、「管理費等を滞納する組合員がいる」マンションは35.8%となっています。

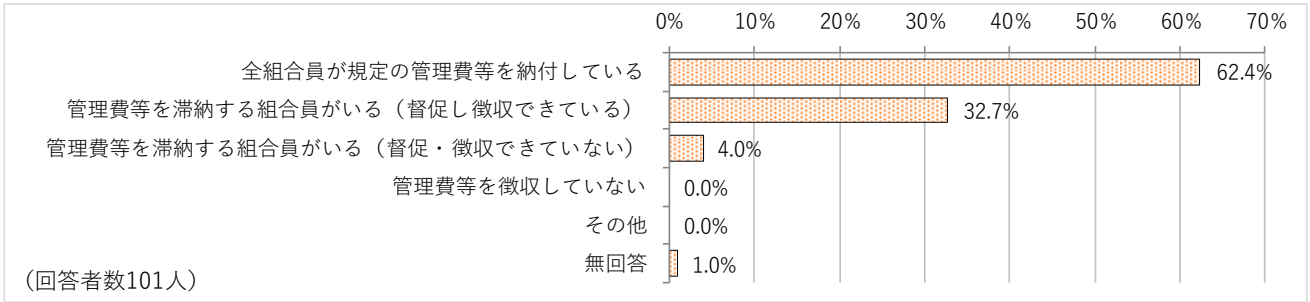
「管理費等を滞納する組合員がいる」マンションについては、おおむね「督促し徴収できている」(32.7%)が、一部で「督促・徴収できていない」(4.0%)マンションもみられます。

マンションの建設時期別に管理費等徴収の状況を見ると、建設時期が古いほど管理費等を滞納する組合員の割合が多くなる傾向にあり、昭和55年以前に建設されたマンションの11.1%、昭和56年から平成12年にかけて建設されたマンションの4.5%において、「督促・徴収できていない」状況にあります。

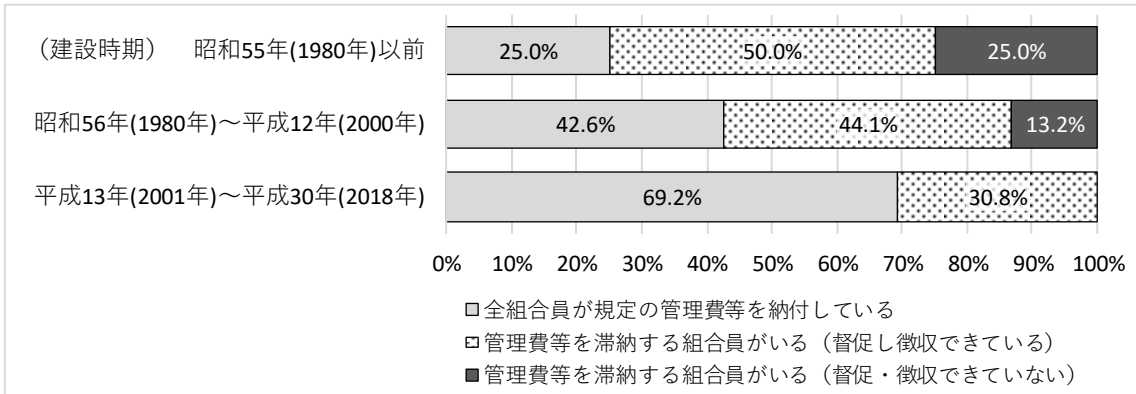
図表-27 管理費等徴収の状況（令和4年12月調査、回答数67）



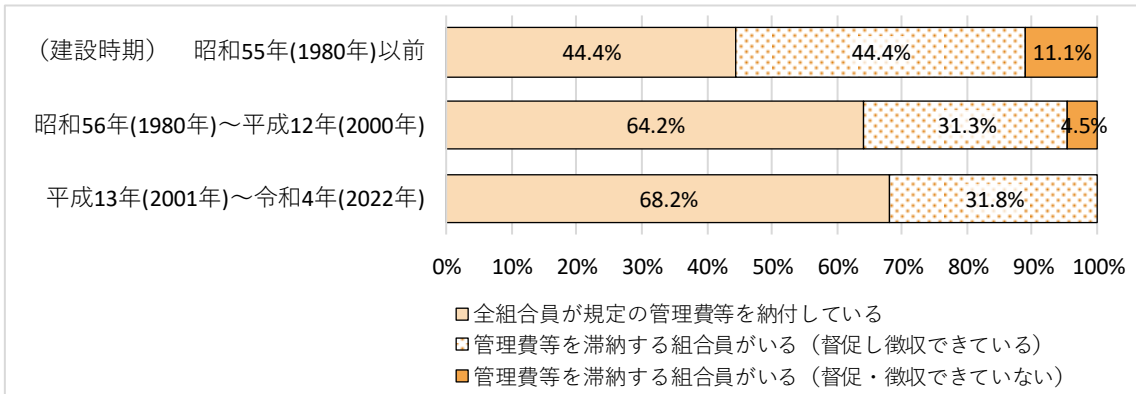
図表-28 管理費等徴収の状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-29 管理費等徴収の状況（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-30 管理費等徴収の状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



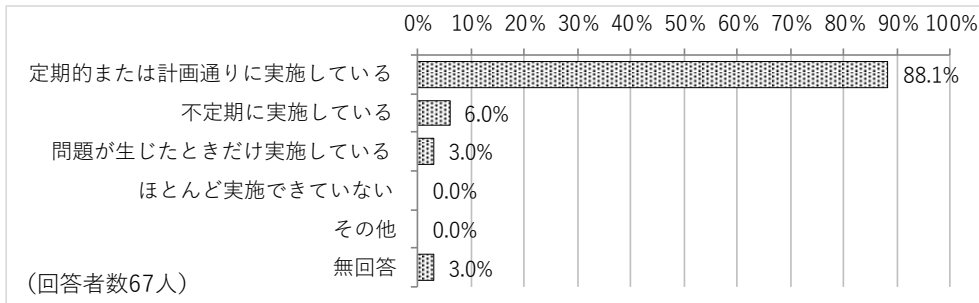
(4) 建物維持管理の状況

【質問 12】 定期修繕（外構の補修や設備のメンテナンスなど）の実施状況は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

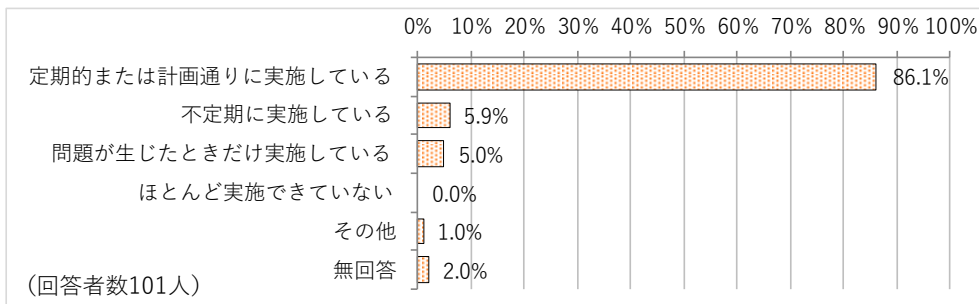
定期修繕（外構の補修や設備のメンテナンスなど）については、ほとんど(86.1%)のマンションで「定期的または計画通りに実施」しています。

一部で「不定期に実施している」(5.9%)マンション、「問題が生じたときだけ実施している」(5.0%)マンションもみられます。

図表-31 定期修繕の実施状況（令和4年12月調査、回答数 67）



図表-32 定期修繕の実施状況（令和5年6月追加調査、累計回答数 101）

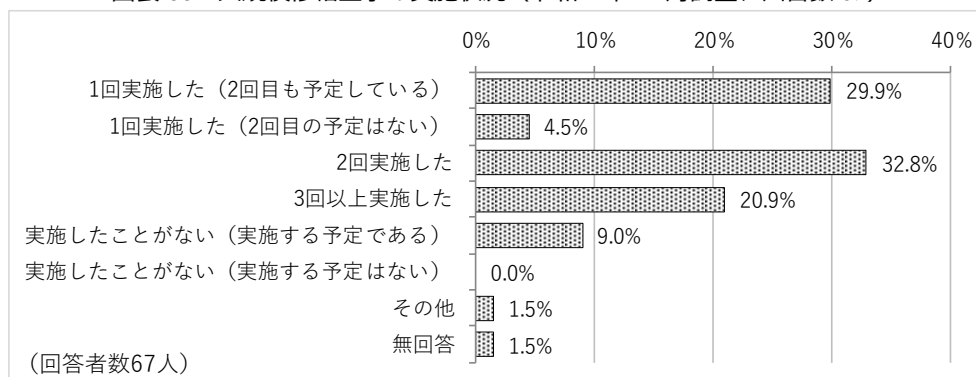


【質問 13】 大規模修繕工事（経費のかかる建築躯体の改修、屋上防水や外壁塗装など一体的な工事）の実施状況は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

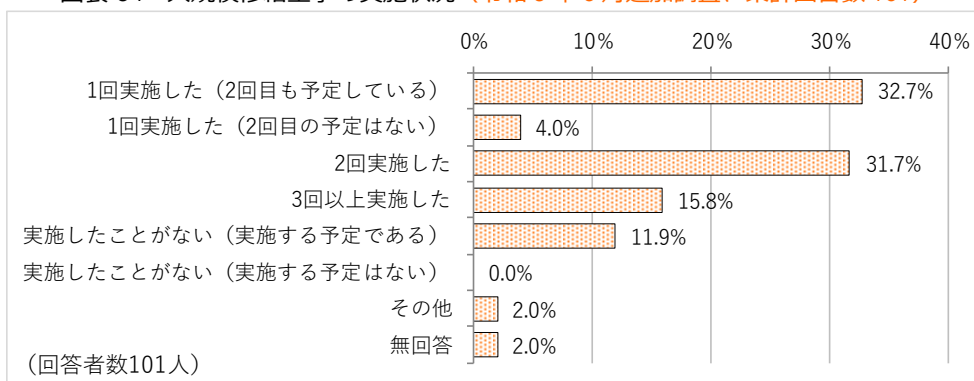
大規模修繕工事（経費のかかる建築躯体の改修、屋上防水や外壁塗装など一体的な工事）について、これまで「1回実施した」マンションが36.6%、「2回実施した」マンションが31.7%、「3回以上実施した」マンションが15.8%となっています。

マンションの建設時期別に大規模修繕工事の実施状況をみると、昭和55年以前に建設された高経年マンション（建設後40年以上経過したマンション）の半数以上(55.6%)において既に「3回以上実施」している一方で、「実施したことがない(実施する予定である)」マンションが1割程度(11.1%)みられます。

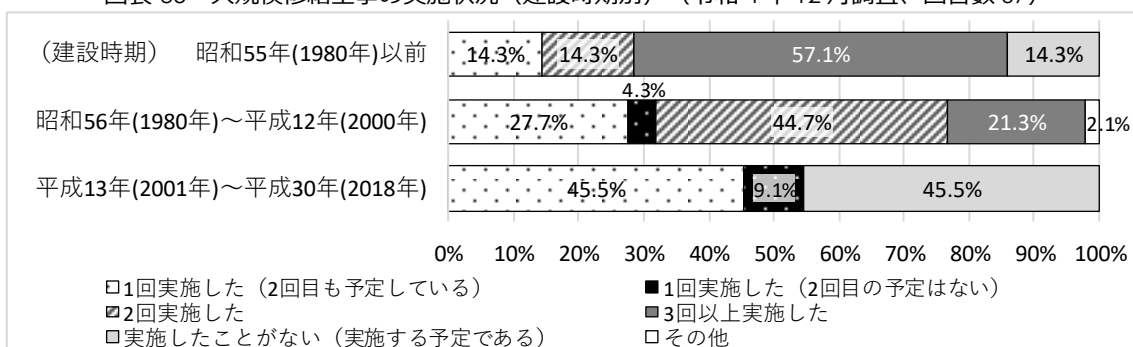
図表-33 大規模修繕工事の実施状況（令和4年12月調査、回答数 67）



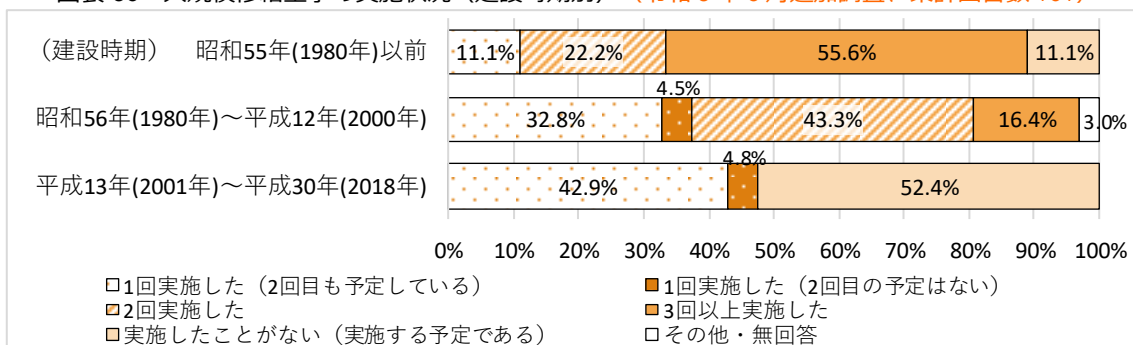
図表-34 大規模修繕工事の実施状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-35 大規模修繕工事の実施状況（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-36 大規模修繕工事の実施状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

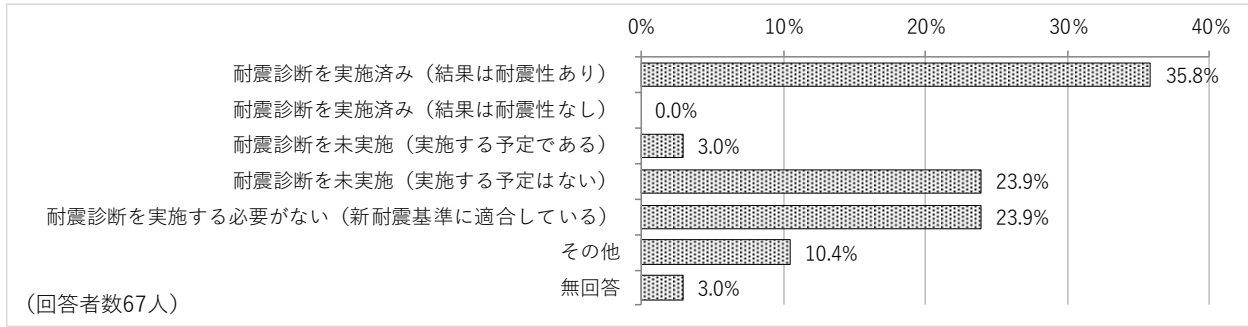


【質問 14】 耐震診断の実施状況および診断結果は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

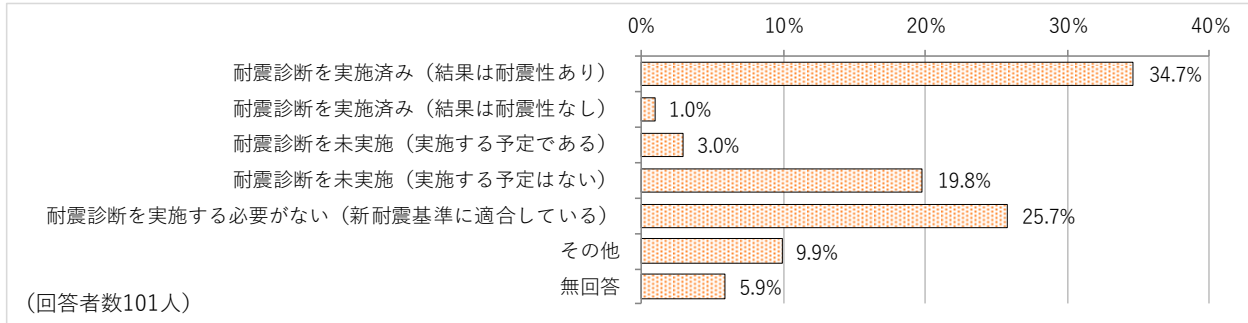
耐震診断の実施状況として、「耐震診断を実施済み」のマンションは35.7%であり、そのほとんど(34.7%)は「耐震性あり」と診断されています。「耐震診断を未実施」のマンションは22.8%であり、その多く(19.8%)は耐震診断を「実施する予定はない」としています。

マンションの建設時期別に耐震診断の実施状況をみると、昭和55年以前に建設された旧耐震基準のマンションの3割(33.3%)において「耐震診断を未実施(実施する予定はない)」としています。

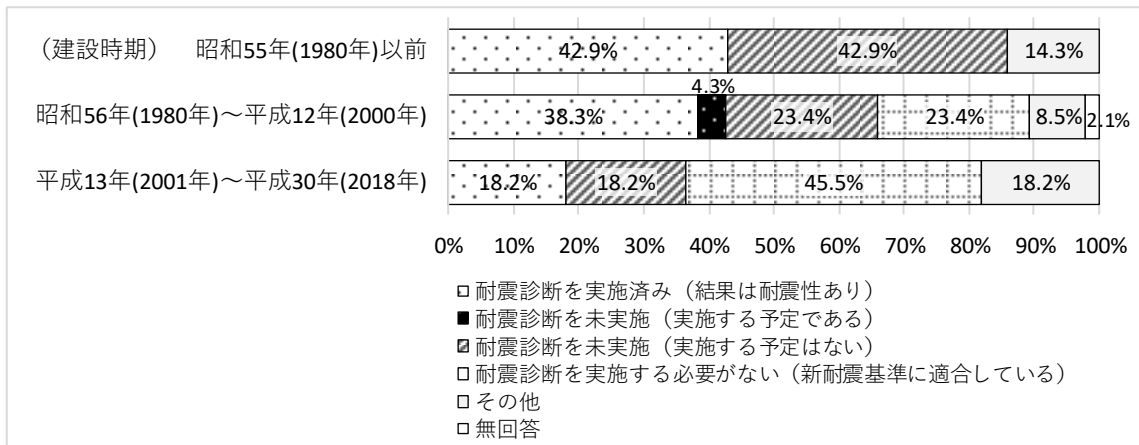
図表-37 耐震診断の実施状況（令和4年12月調査、回答数67）



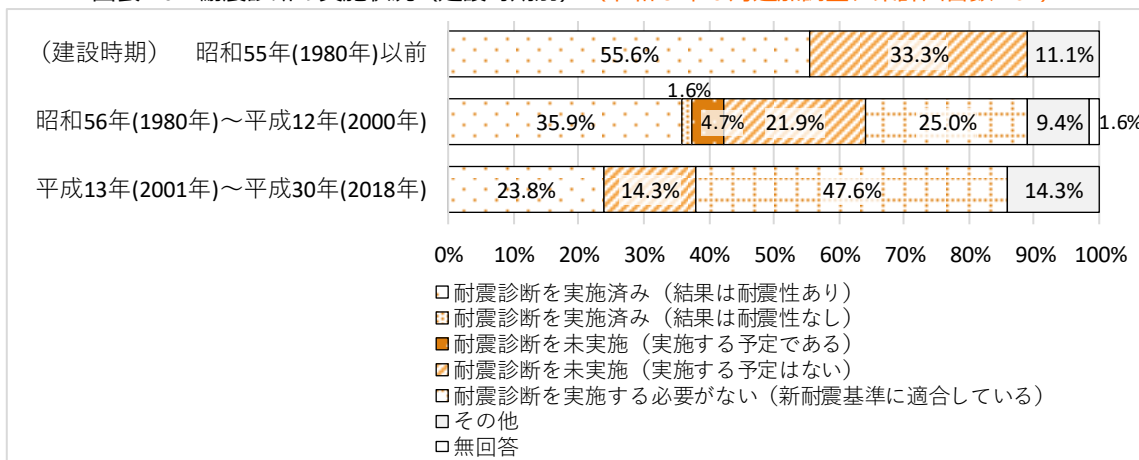
図表-38 耐震診断の実施状況（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-39 耐震診断の実施状況（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-40 耐震診断の実施状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

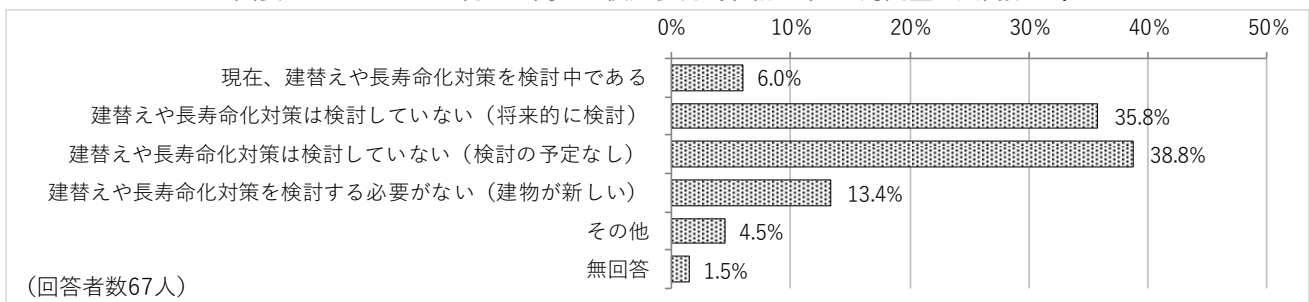


【質問 15】 高経年マンション（建設後 40 年以上経過したマンション）の増加に伴い、今後、建替えや長寿命化対策によるマンション再生が課題となっています。マンション再生に向けた検討状況は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

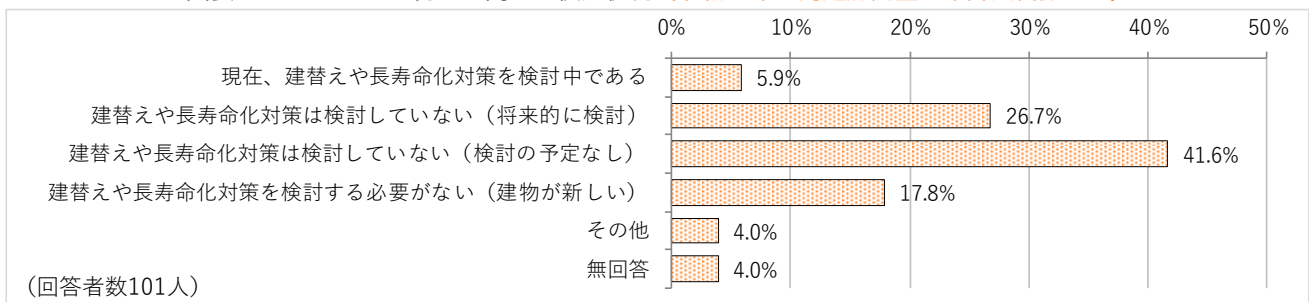
マンション再生に向けて建替えや長寿命化対策を「検討中」のマンションは僅か(5.9%)であり、「検討していない」マンションが7割(68.3%)を占めています。建替えや長寿命化対策を「検討していない」マンションのうち、2割強(26.7%)は「将来的に検討」する意向ですが、残りの4割(41.6%)は「検討の予定なし」としています。

マンションの建設時期別に建替えや長寿命化対策の検討状況をみると、昭和 55 年以前に建設された高経年マンション（建設後 40 年以上経過したマンション）の2割(22.2%)において「現在、建替えや長寿命化対策を検討中である」一方で、半数以上(55.6%)は「建替えや長寿命化対策を検討していない(検討の予定なし)」としています。

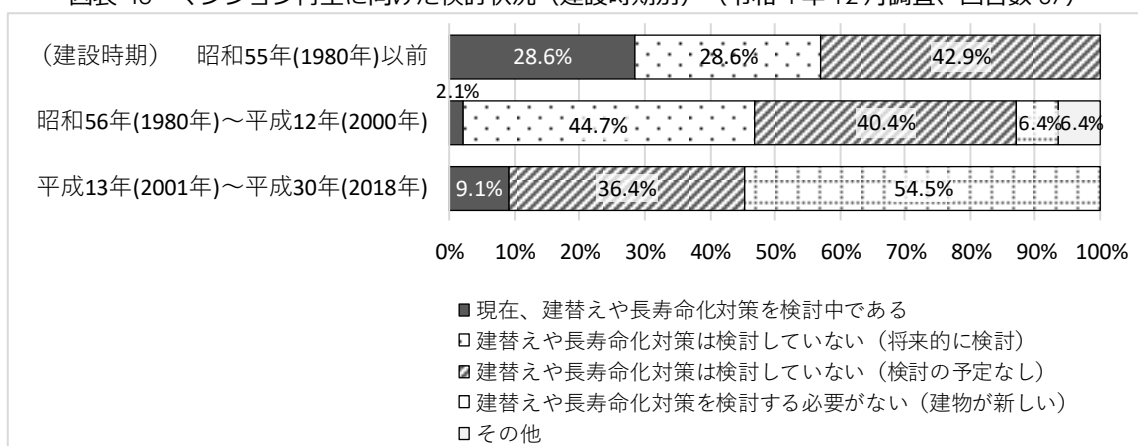
図表-41 マンション再生に向けた検討状況（令和 4 年 12 月調査、回答数 67）



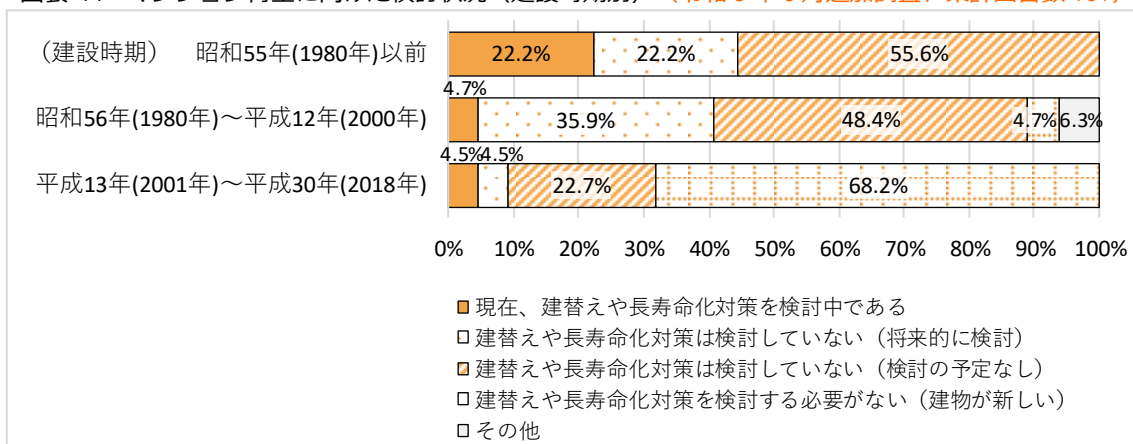
図表-42 マンション再生に向けた検討状況（令和 5 年 6 月追加調査、累計回答数 101）



図表-43 マンション再生に向けた検討状況（建設時期別）（令和 4 年 12 月調査、回答数 67）



図表-44 マンション再生に向けた検討状況（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

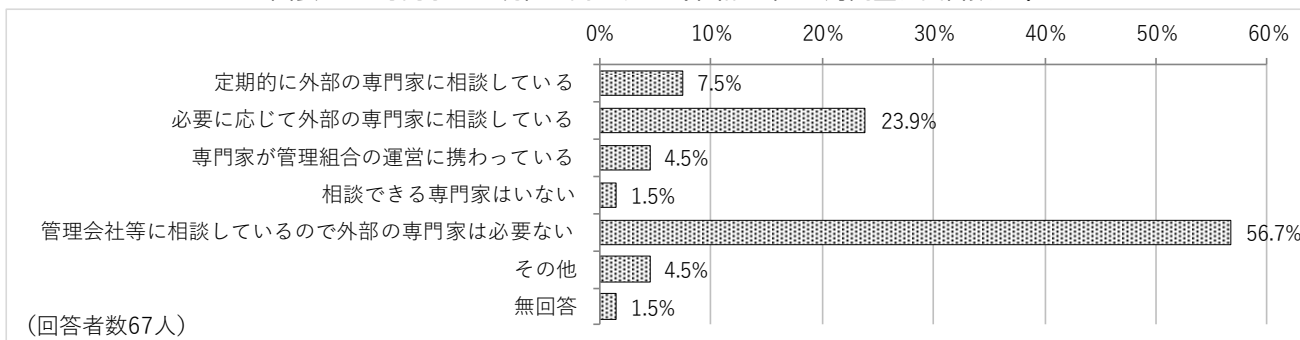


【質問 16】 昨今、高経年マンションの増加や管理内容の複雑化等に伴い、マンション管理士等の専門家による適切な助言が求められています。専門家との現在の関わり方は、次のうちどれですか。該当する番号を一つ選び、○を付けてください。

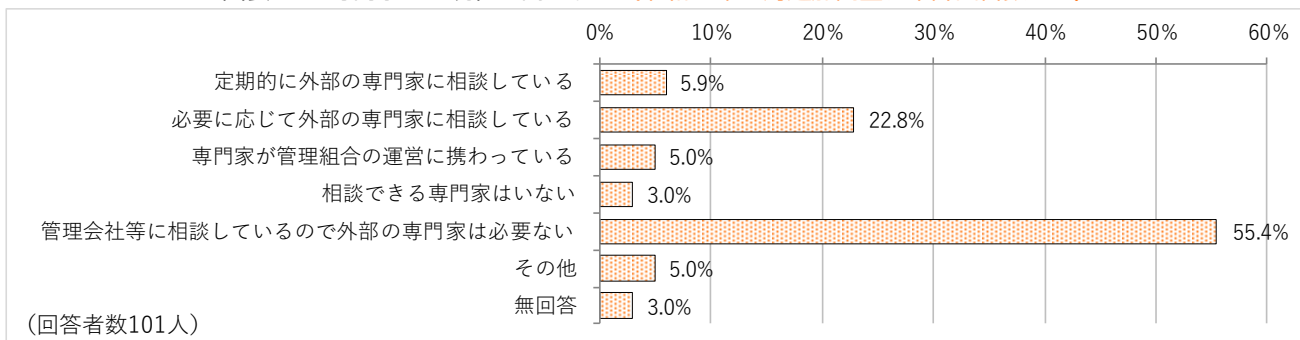
マンション管理の専門家との関わり方については、「必要に応じて外部の専門家に相談している」マンション(22.8%)など、全体の3割(33.7%)のマンションで専門家との相談等を行っています。残りの過半(55.4%)のマンションでは、「管理会社等に相談しているので外部の専門家は必要ない」としています。

マンションの建設時期別に専門家との関わり方をみると、いずれの建設時期のマンションにおいても、半数程度は「管理会社等に相談しているので外部の専門家は必要ない」としていますが、昭和55年以前に建設された高経年マンション（建設後40年以上経過したマンション）では、「定期的に外部の専門家に相談している」(11.1%)もしくは「必要に応じて外部の専門家に相談している」(33.3%)ケースを合わせ、4割強(44.4%)のマンションにおいて適切な助言を受けるために外部の専門家に相談を行っています。

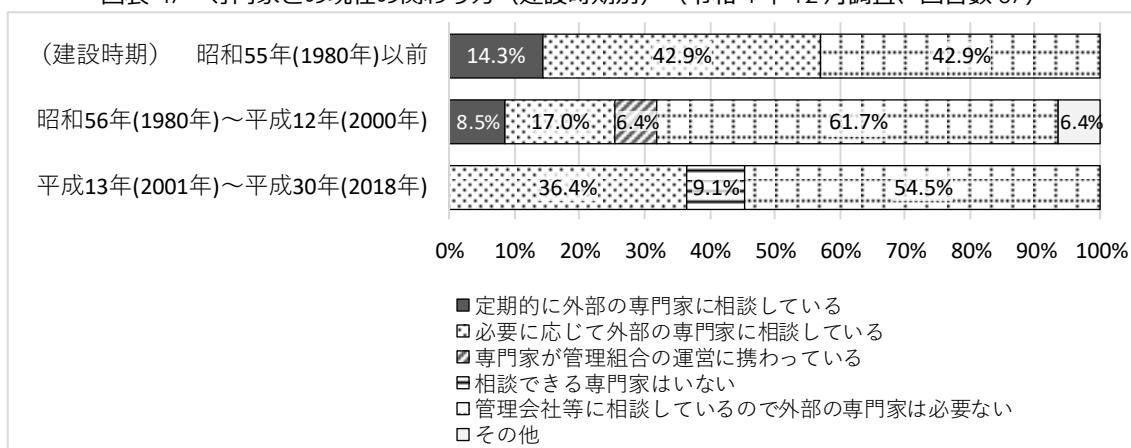
図表-45 専門家との現在の関わり方（令和4年12月調査、回答数67）



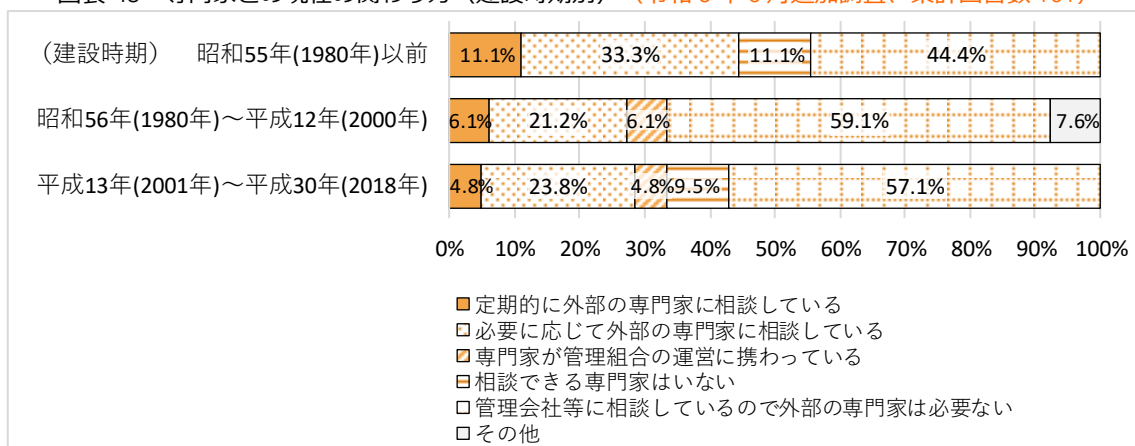
図表-46 専門家との現在の関わり方（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-47 専門家との現在の関わり方（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-48 専門家との現在の関わり方（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



(5) マンション管理の問題点と今後の対策

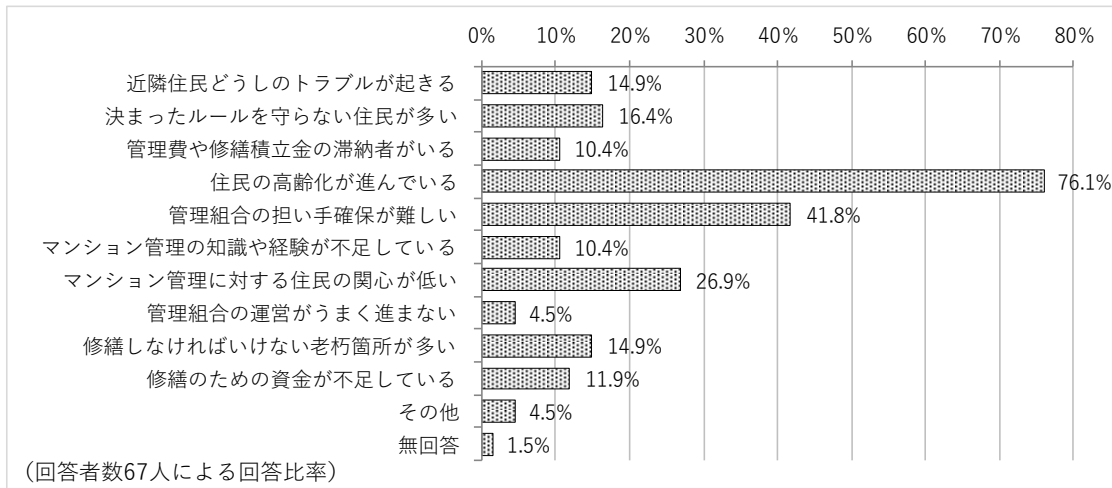
【質問 17】 マンションを今後も健全に管理していく上で特に問題と感じていることはありますか。該当する全ての番号を選んで、○を付けてください。（いくつ選んでも結構です。）

マンションを健全に管理していく上での問題点として、「住民の高齢化が進んでいる」ことが67.3%と最も多く、次いで「管理組合の担い手確保が難しい」(34.7%)こと、「マンション管理に対する住民の関心が低い」(28.7%)ことの順となっています。

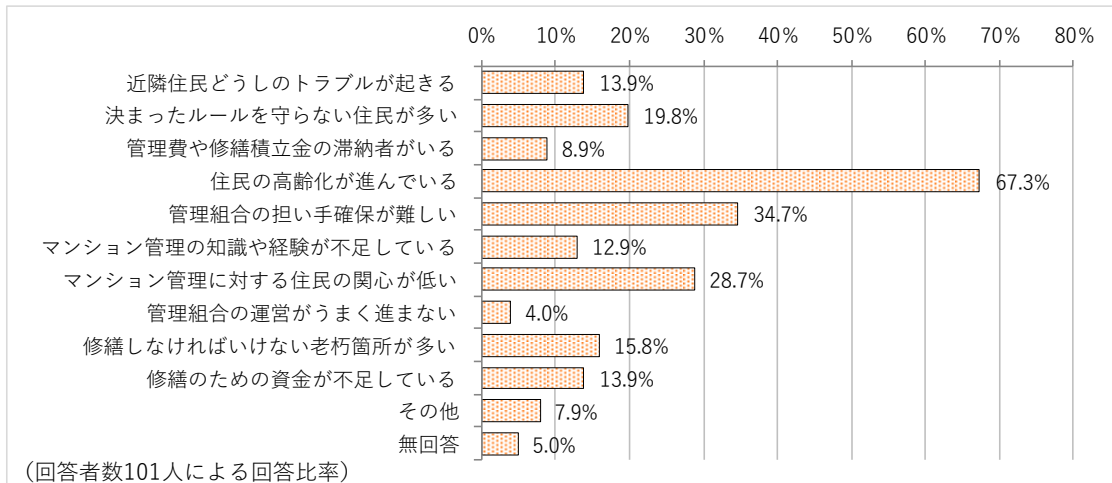
マンションの戸数規模別にみると、「50戸以下」の小規模マンションでは「決まったルールを守らない住民」が比較的少ない(9.4%)ことが好ましい点として挙げられます。一方、「151戸以上」の大規模マンションでは「マンション管理の知識や経験が不足している」(26.7%)問題が比較的大きいものと指摘されます。

建設時期別にみると、「昭和55年以前」に建設された高経年マンションでは「住民の高齢化が進んでいる」(90.0%)こと、「管理組合の担い手確保が難しい」(70.0%)ことが顕著になっています。一方、「平成13年～令和4年」に建設された比較的新しいマンションでは「マンション管理に対する住民の関心が低い」(40.9%)ことが問題点として指摘されます。

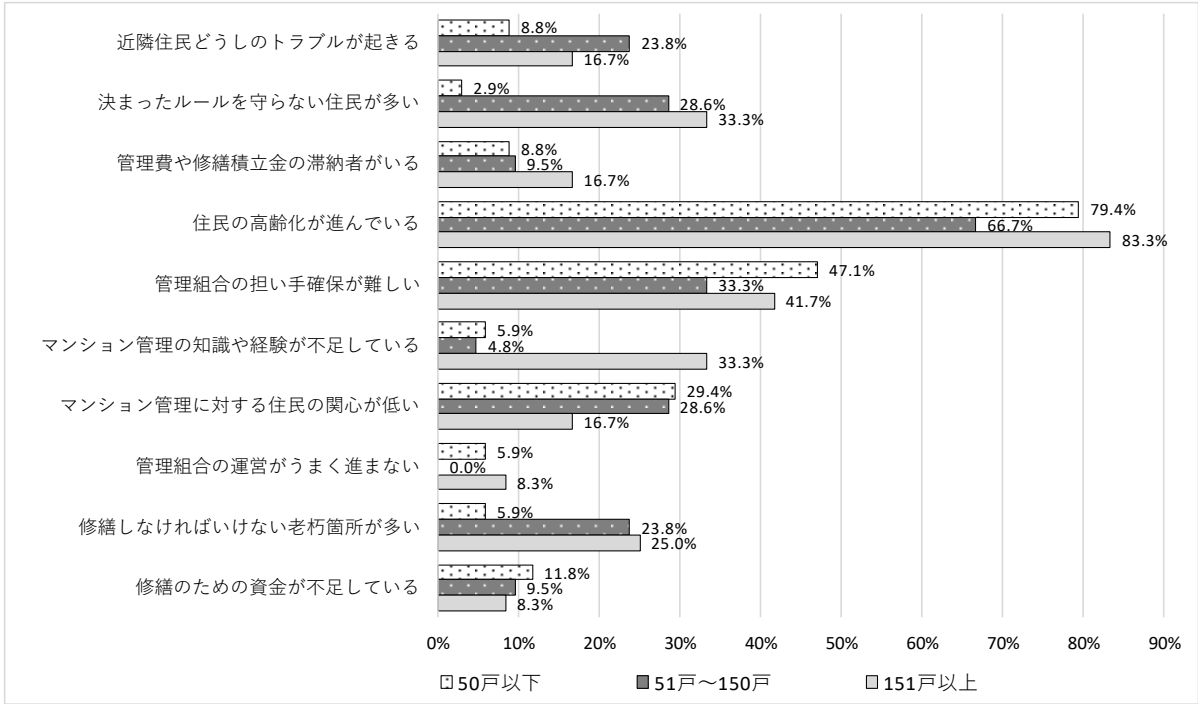
図表-49 マンションを健全に管理していく上での問題点（令和4年12月調査、回答数67）



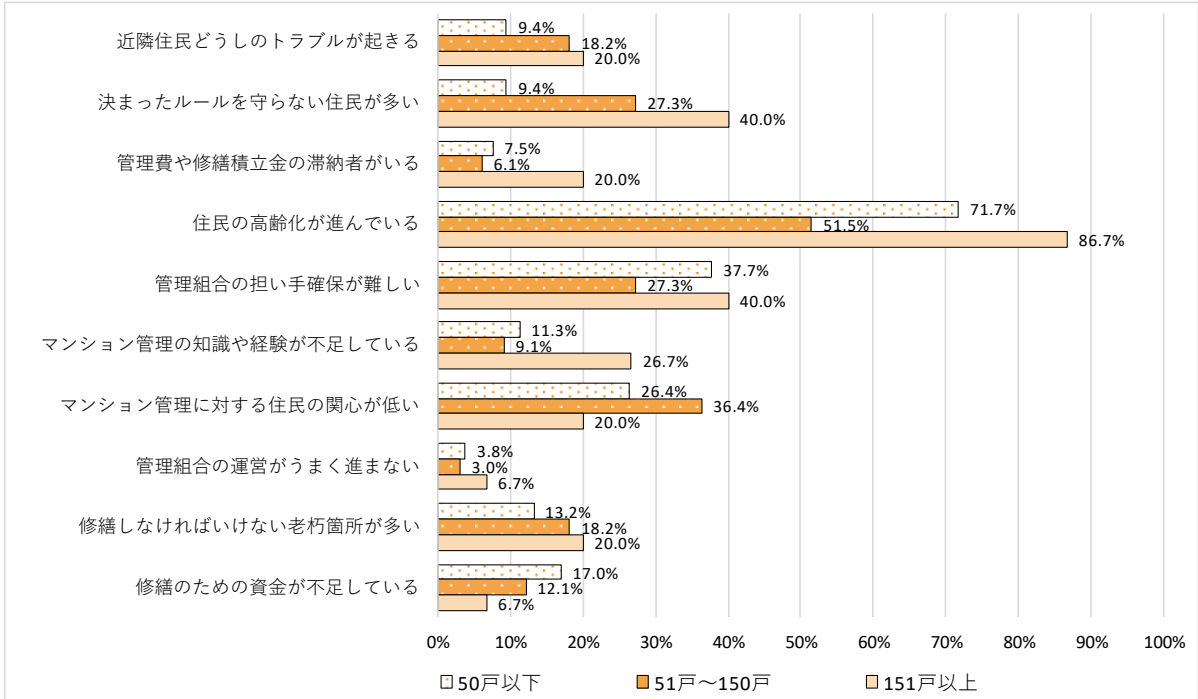
図表-50 マンションを健全に管理していく上での問題点（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



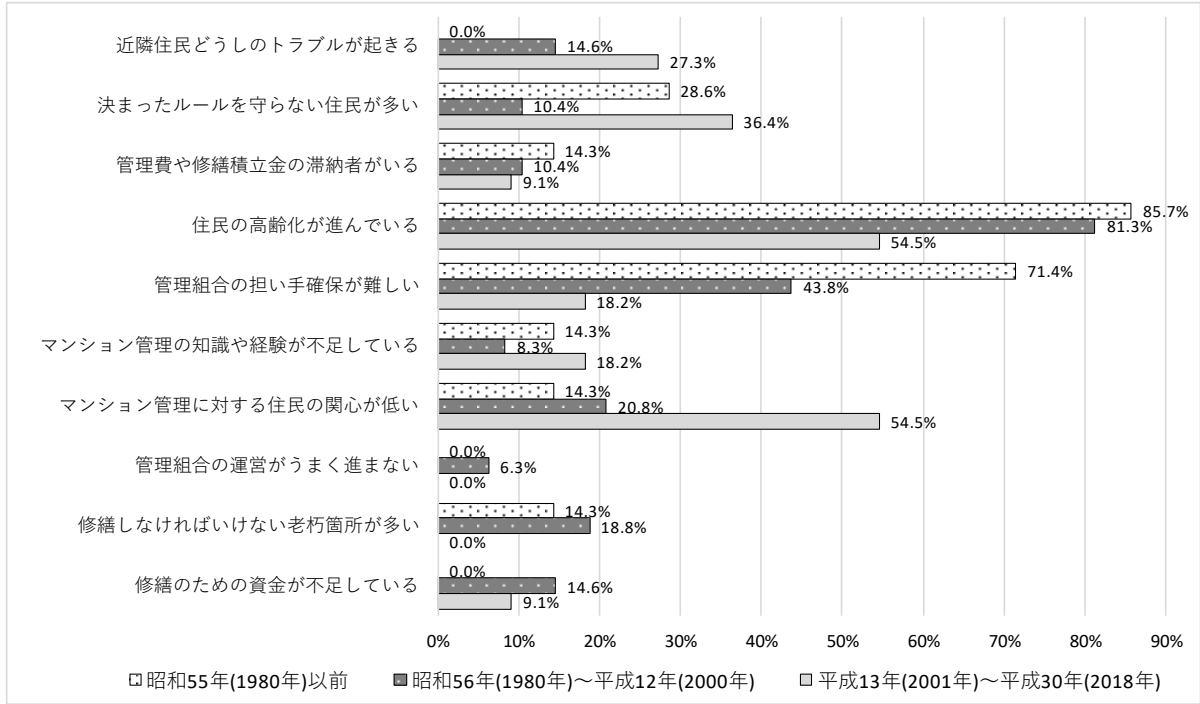
図表-51 マンションを健全に管理していく上での問題点（戸数規模別）（令和4年12月調査、回答数67）



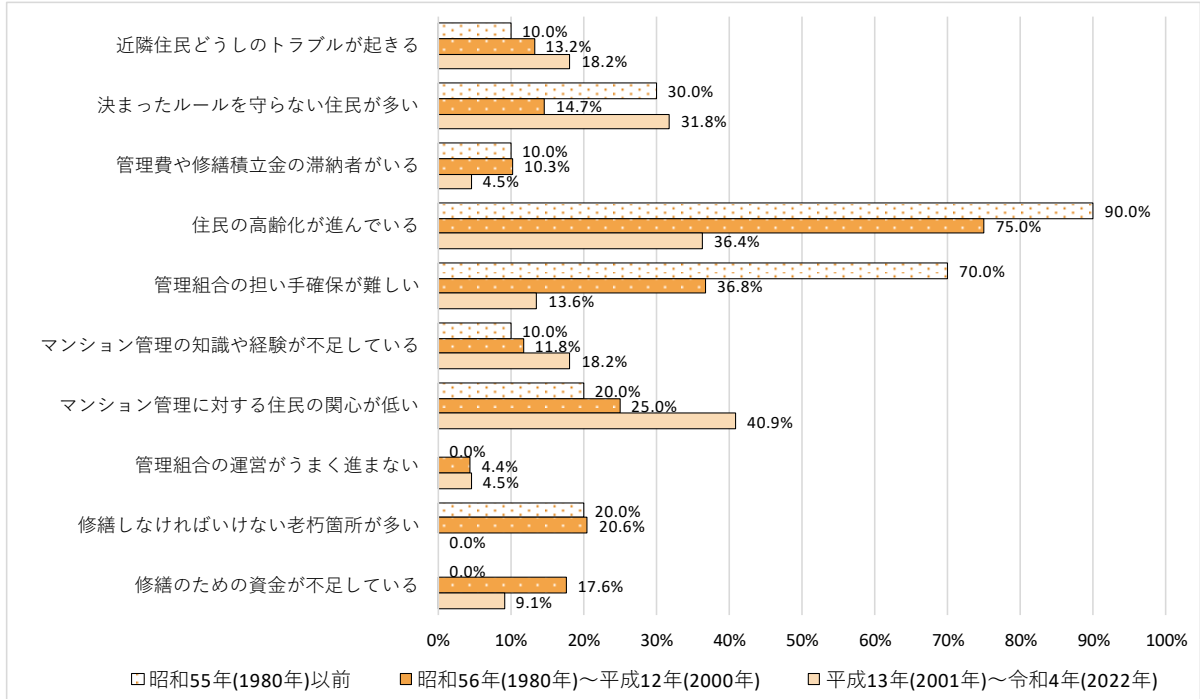
図表-52 マンションを健全に管理していく上での問題点（戸数規模別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-53 マンションを健全に管理していく上での問題点（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-54 マンションを健全に管理していく上での問題点（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



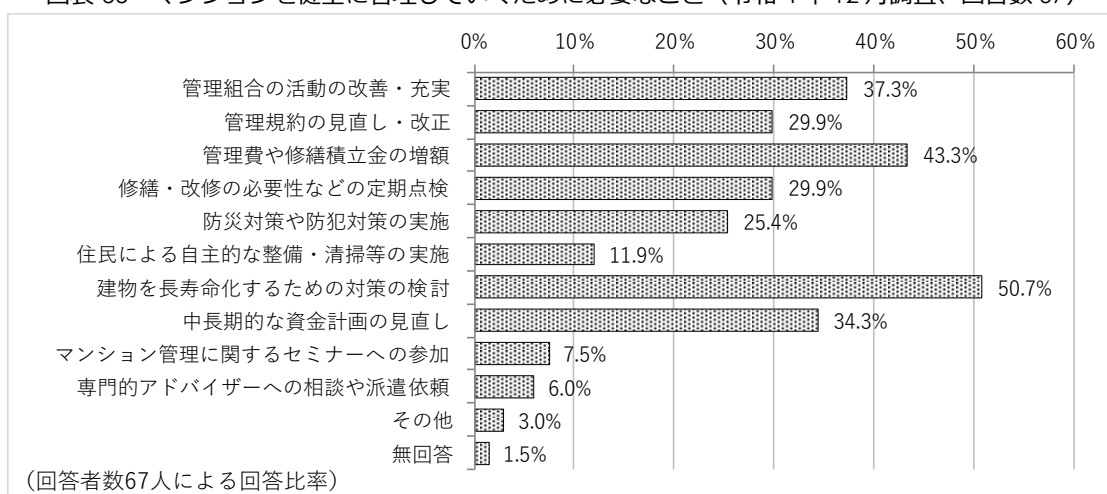
【質問 18】 マンションを今後も健全に管理していくために必要と感じていることはありますか。該当する全ての番号を選んで、○を付けてください。（いくつ選んでも結構です。）

マンションを健全に管理していくために必要な対策として、「建物を長寿命化するための対策の検討」が45.5%と最も多く、次いで「管理費や修繕積立金の増額」(41.6%)、「管理組合の活動の改善・充実」(32.7%)、「中長期的な資金計画の見直し」(31.7%)の順となっています。

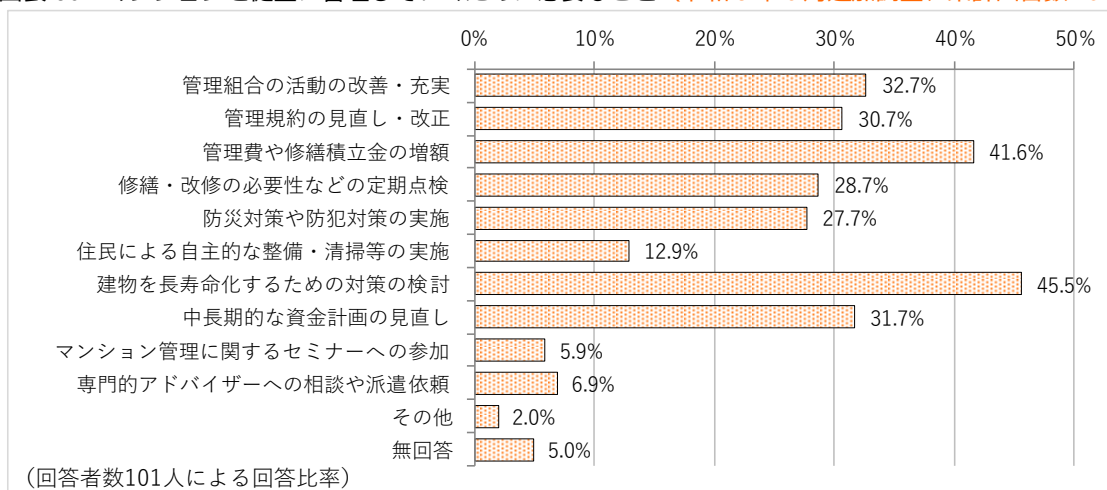
マンションの戸数規模別にみると、「50戸以下」の小規模マンションでは「管理費や修繕積立金の増額」(50.9%)、「中長期的な資金計画の見直し」(37.7%)が必要な対策として挙げられます。一方、「151戸以上」の大規模マンションでは「管理組合の活動の改善・充実」(53.3%)、「建物を長寿命化するための対策の検討」(53.3%)が必要な対策として挙げられます。

建設時期別にみると、「昭和55年以前」に建設された高経年マンションでは「管理組合の活動の改善・充実」(50.0%)、「管理規約の見直し・改正」(60.0%)が必要とされています。特に、「防災対策や防犯対策の実施」(70.0%)、「住民による自主的な整備・清掃等の実施」(40.0%)については、それ以降の年代に建設されたマンションと比べても対策の必要性が強く認識されています。

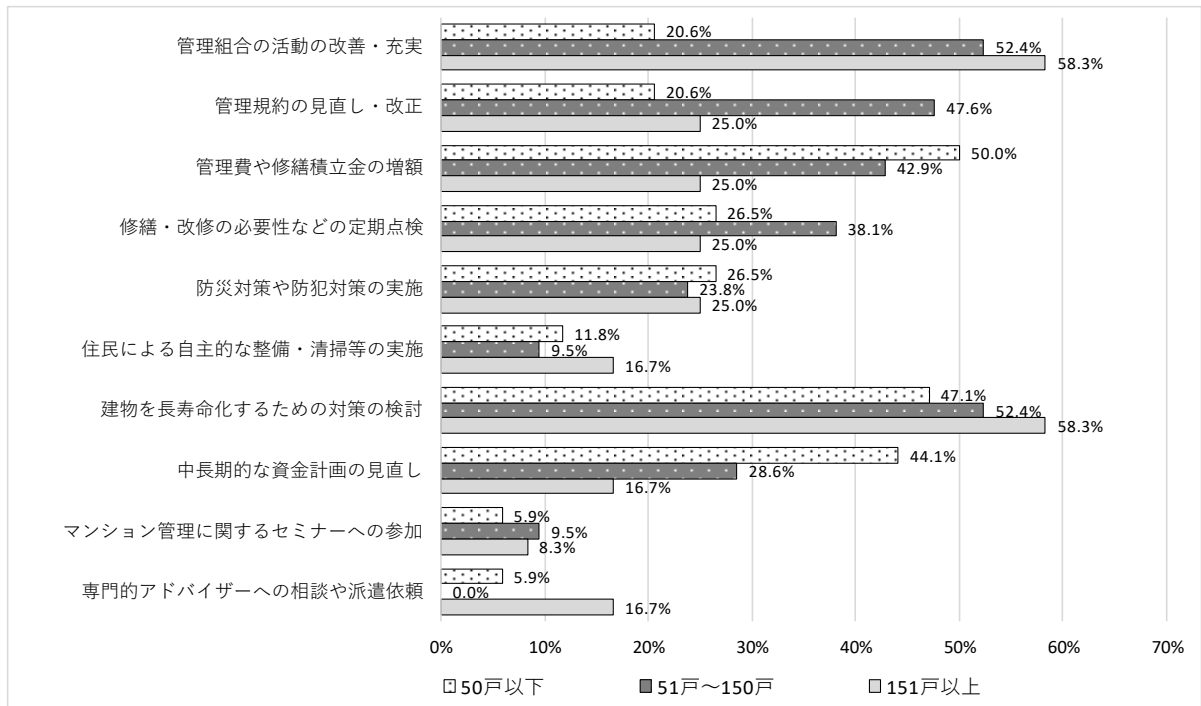
図表-55 マンションを健全に管理していくために必要なこと（令和4年12月調査、回答数67）



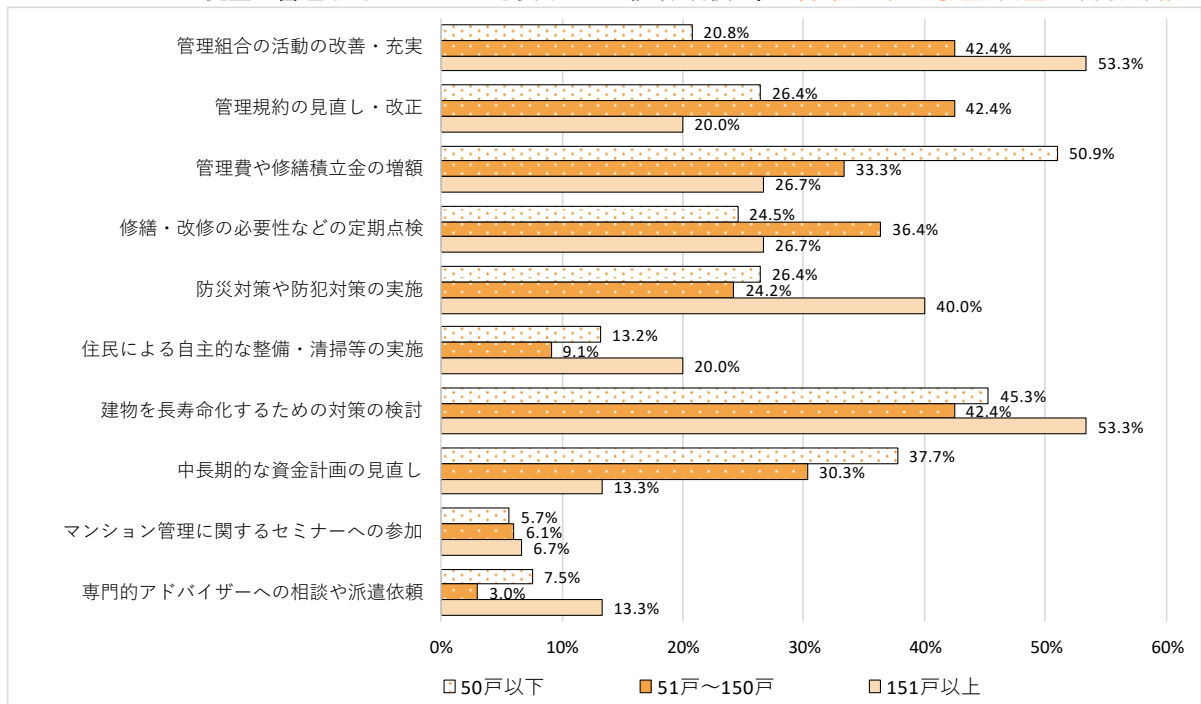
図表-56 マンションを健全に管理していくために必要なこと（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



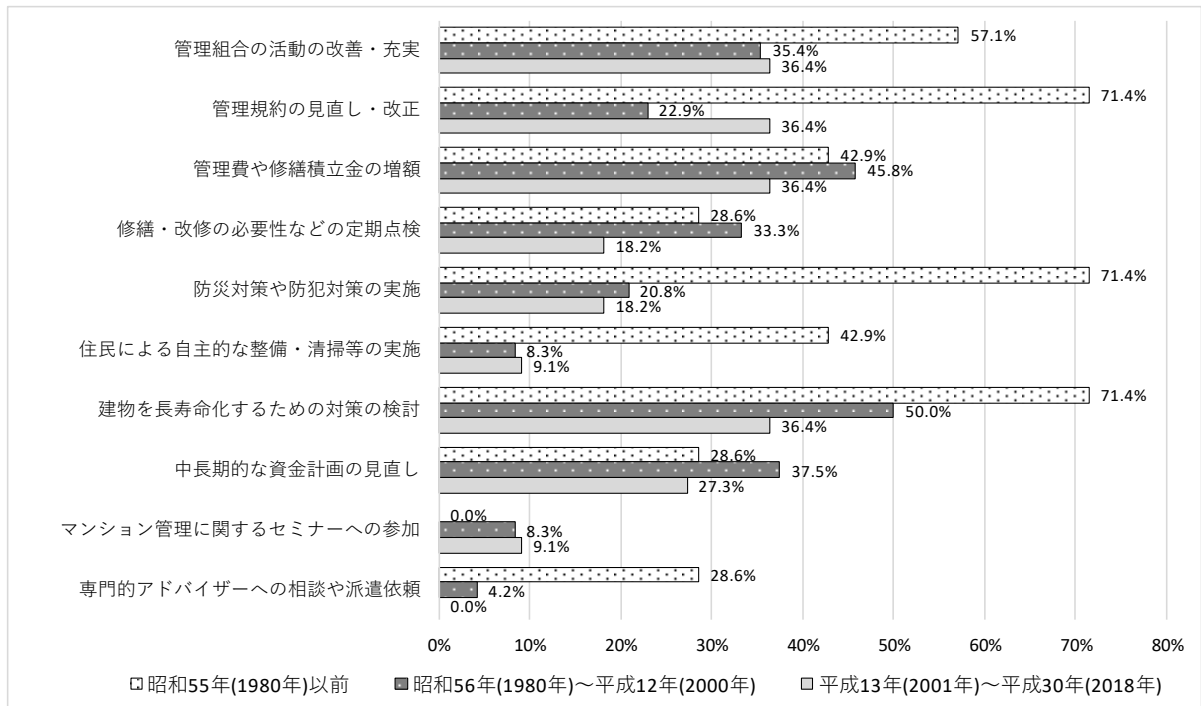
図表-57 マンションを健全に管理していくために必要なこと（戸数規模別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-58 マンションを健全に管理していくために必要なこと（戸数規模別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）



図表-59 マンションを健全に管理していくために必要なこと（建設時期別）（令和4年12月調査、回答数67）



図表-60 マンションを健全に管理していくために必要なこと（建設時期別）（令和5年6月追加調査、累計回答数101）

