

「令和元年度 分譲マンション実態調査」について（報告）

1 調査の目的

北九州市内の分譲マンションの棟数、所在地等のほか、管理の実態や課題等を把握するとともに、その課題解決に向けた効果的な施策を検討するための基礎資料を得ることを目的にアンケート調査を実施した。

※ 平成26年度に同様の調査を実施、今回が2回目となる。

※ 本調査は、国土交通省の補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」を活用して実施した。

2 調査の概要

(1) 調査対象 : 市内すべての分譲マンション

(2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの)

(2) 調査方法 : マンション管理組合等への郵送によるアンケート調査

(3) 実施時期 : 令和元年10月から令和2年1月（アンケート送付、回収期間）

(4) 回答率 : 27.6%

調査対象件数	1,664件
有効回答数	460件

3 主な調査項目

- ・マンションの賃貸化や空き室の状況、居住者の年齢層や世帯構成
- ・管理組合の有無や管理規約の改正状況
- ・長期修繕計画の作成状況や大規模修繕工事の実施状況
- ・管理費や修繕積立金の徴収状況 など

4 主な調査結果（詳細は調査結果（抜粋）のとおり）

今回の調査で、

- ・空室の割合が増加傾向にあることや居住者の高齢化が進んでいること、
- ・ほとんどのマンションで管理組合が組織されており、管理規約の見直しが7割程行われていたこと、
- ・管理組合の運営に関して、高齢化による役員のなり手不足や建物の老朽化対策などに不安を抱えていること、などが分かった。

5 今後の対応

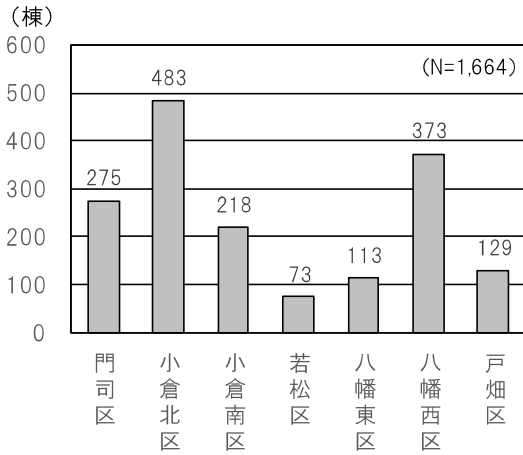
今回の調査結果を踏まえ、マンションが管理不全に陥らないための予防策の具体的な検討を進めていく。

また、調査の回答率が3割程度であったため、未回答のマンションについて、戸別訪問などによる追跡調査を行い、引き続き実態把握に努め、課題解決に向けた支援策を検討していく。

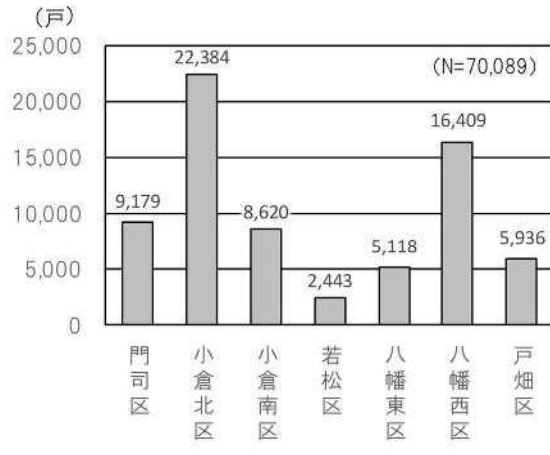
調査結果 (抜粋)

1 市内分譲マンションの概要

■行政区別分譲マンションの棟数

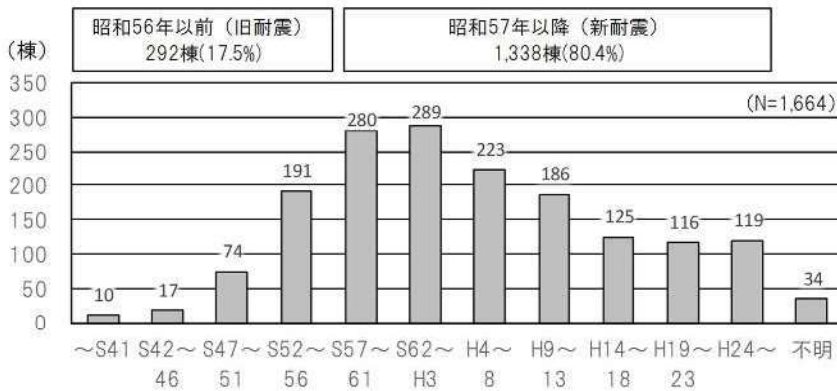


■行政区別分譲マンションの戸数

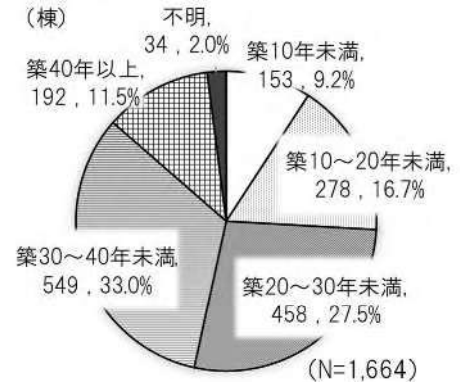


・今回の調査で把握できた市内の分譲マンションの棟数は1,664棟、戸数は70,089戸

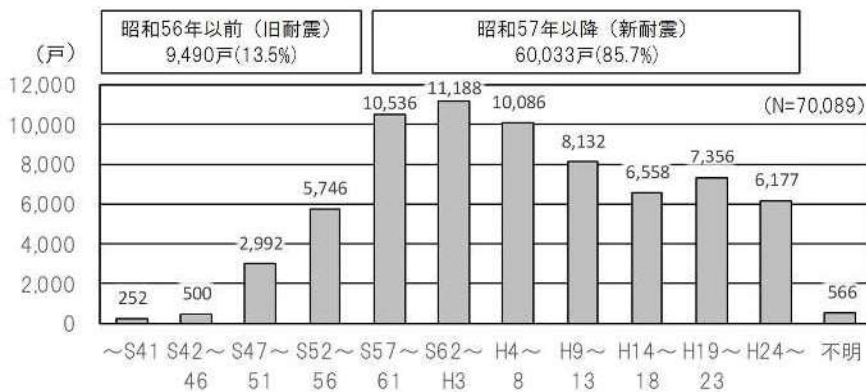
■建築時期別分譲マンションの棟数



■築年別棟数の割合



■建築時期別分譲マンションの戸数



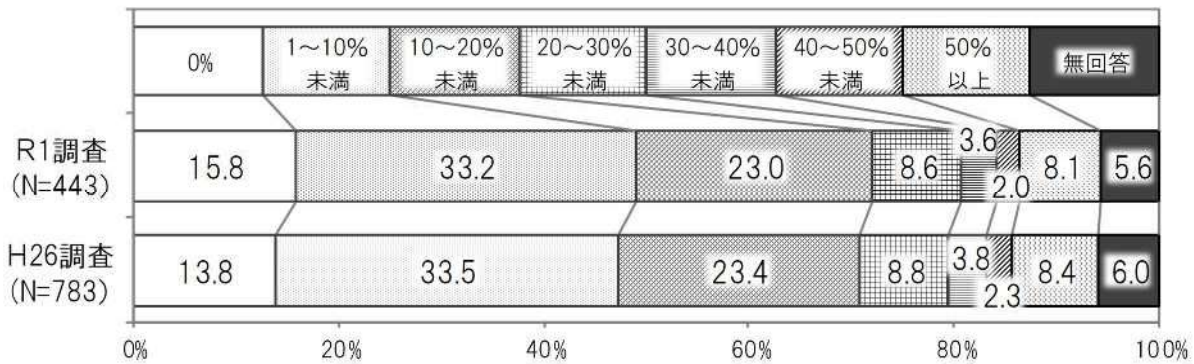
■築年別戸数の割合



- ・築40年以上経過したマンションは192棟 (12%)、6,236戸 (9%)
- ・建替えが進まなければ10年後には741棟、25,765戸まで増加する見込み

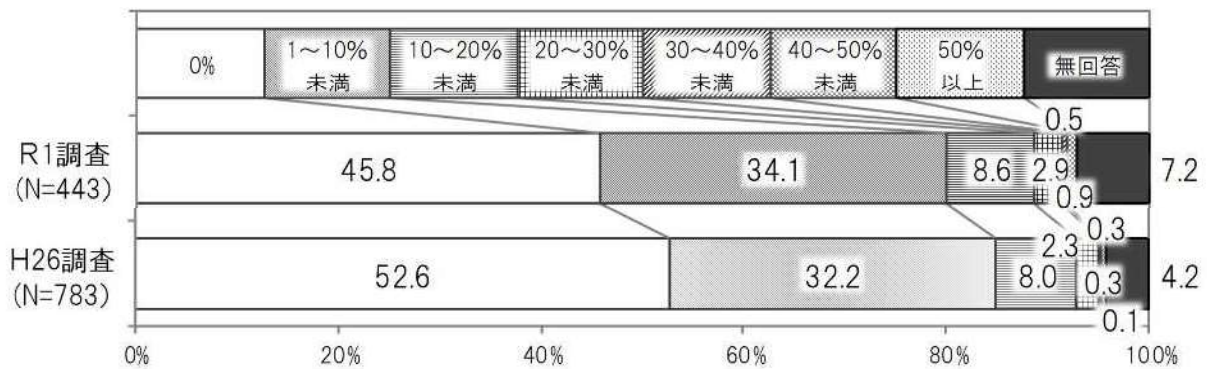
2 居住者の状況

■賃貸化戸数の比率



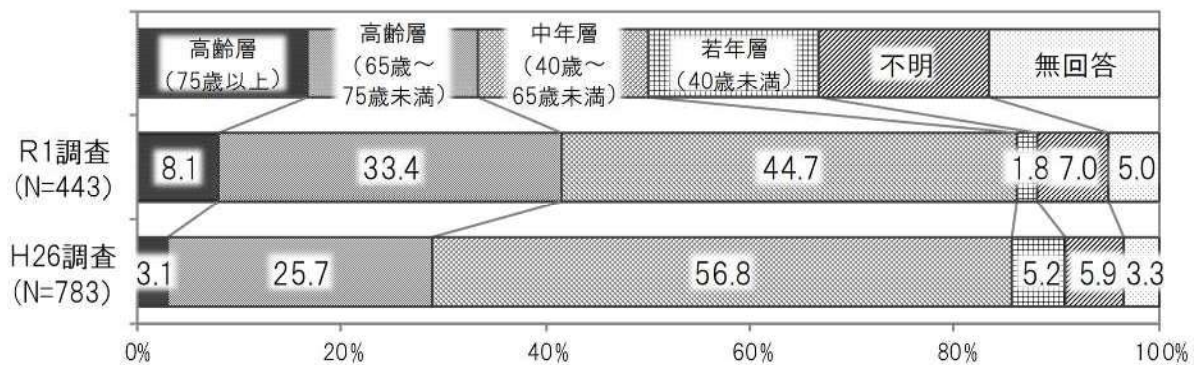
・賃貸化戸数の割合は、「1~10%未満」が最も高い。平成26年度調査と同様の傾向となった。

■空室の割合



・空室の割合は、「0%」が最も高いが、平成26年度調査から6.8ポイント減少した。
 ・空室の割合が「10%以上」は12.9%と、平成26年度調査から1.9ポイント増加した。

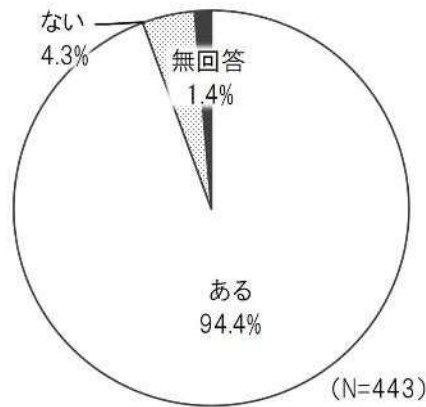
■居住者の年齢層



・「高齢層（65歳以上）」の割合は41.5%と、平成26年度調査から12.7ポイント増加した。

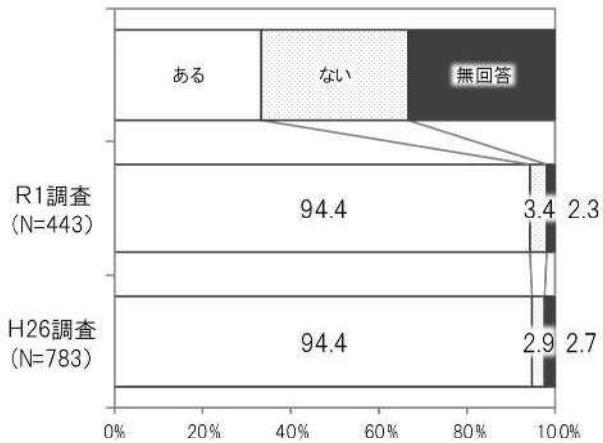
3 管理運営状況

■ マンション管理組合の有無

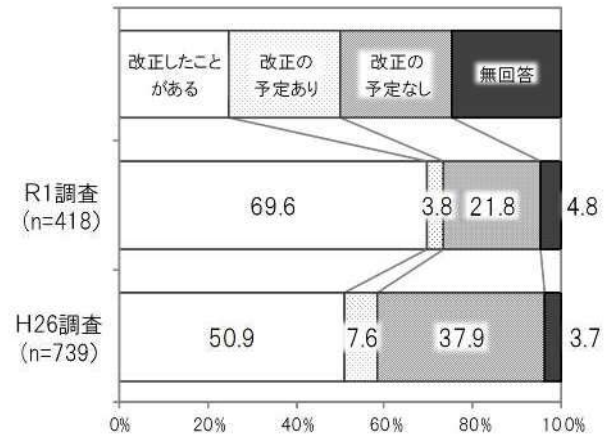


・ 9割以上のマンションで管理組合が組織されている。

■ マンション管理規約の有無

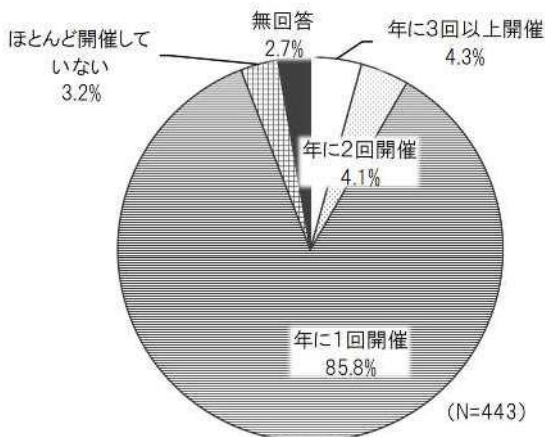


■ マンション管理規約の改正状況

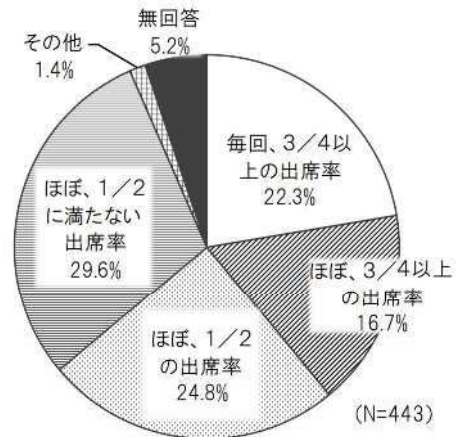


・ 管理規約の見直しは、7割程度のマンションで実施済みだが、2割以上のマンションで管理規約の見直しが行われていない。

■ 管理組合の総会の開催状況



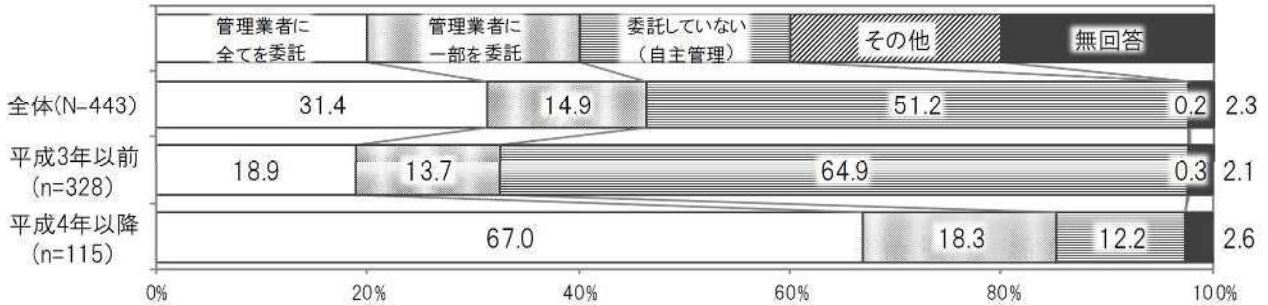
■ 総会への区分所有者の出席状況



・ ほとんどの管理組合が年1回、総会を開催している。

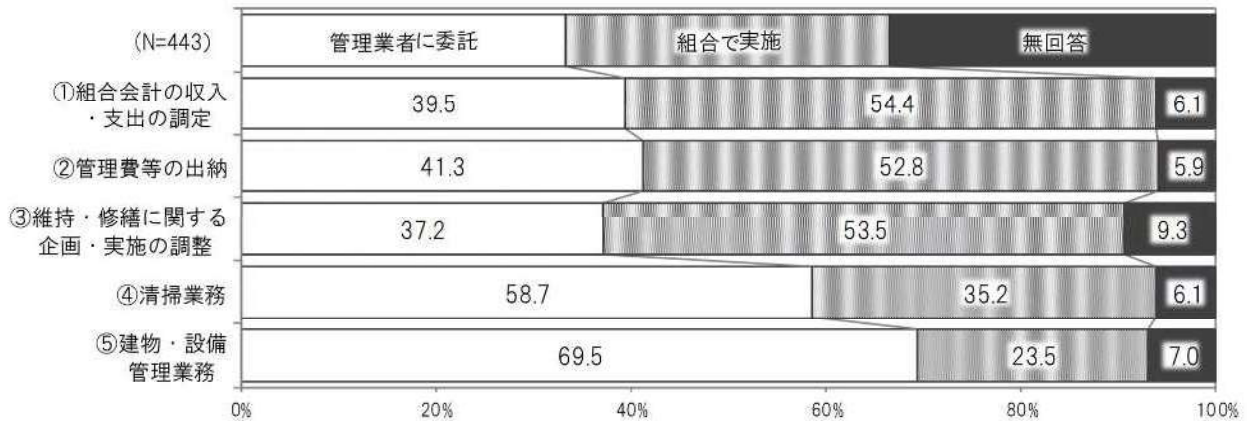
4 管理委託について

■ マンションの管理形態



・築年数が古いほど「自主管理」が多い。逆に新しいほど「管理委託」が多い。

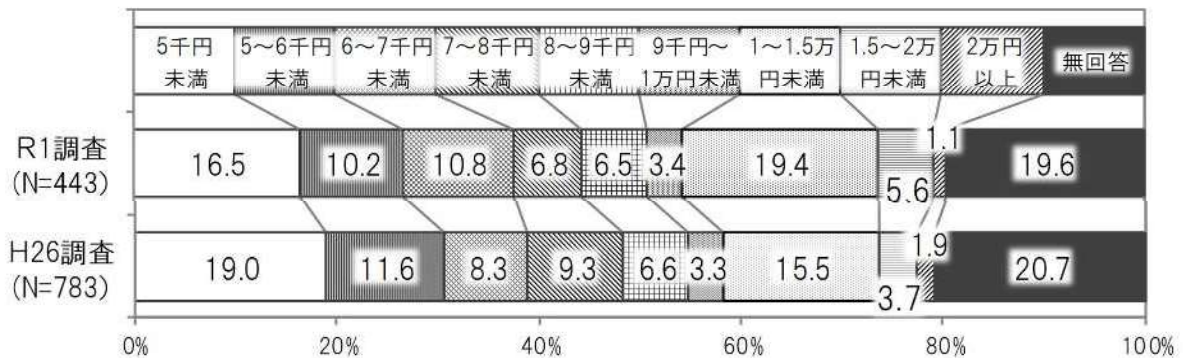
■ 管理業務毎の委託状況



・「清掃業務」、「建物・設備管理業務」以外は、「組合で実施」が半数を超えている。

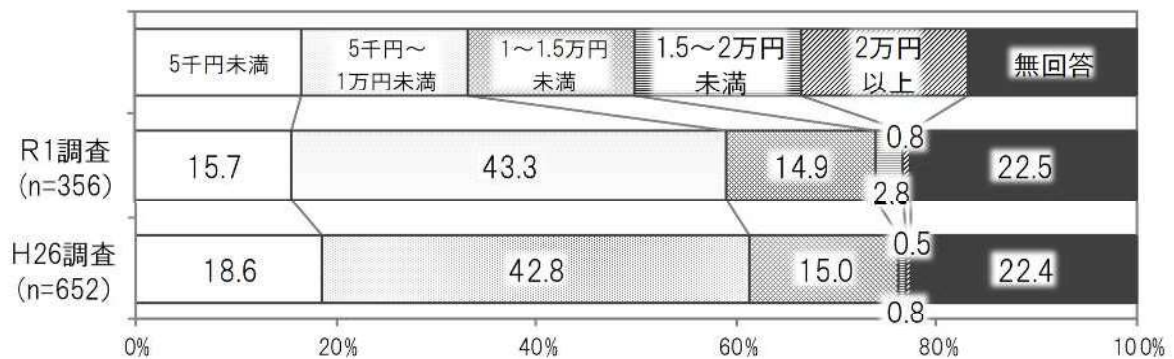
5 会計関係について

■1戸あたりの管理費（月額）



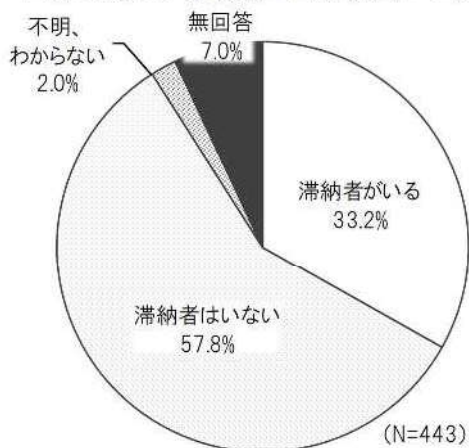
- ・ 1戸あたりの管理費（月額）は、「1~1.5万円未満」の割合が最も高い。
- ・ 平成26年度と比較すると「5千円未満」が2.5ポイント減少し、「1~1.5万円未満」が3.9ポイント増加した。

■1戸あたりの修繕積立金（月額）

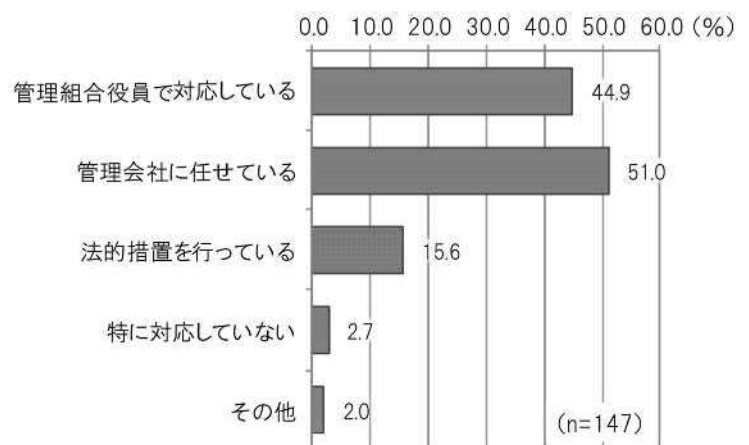


- ・ 1戸あたりの修繕積立金（月額）は、「5千円~1万円未満」の割合が最も高い。

■管理費又は修繕積立金滞納住戸の有無



■滞納住戸への対応方法（複数回答）

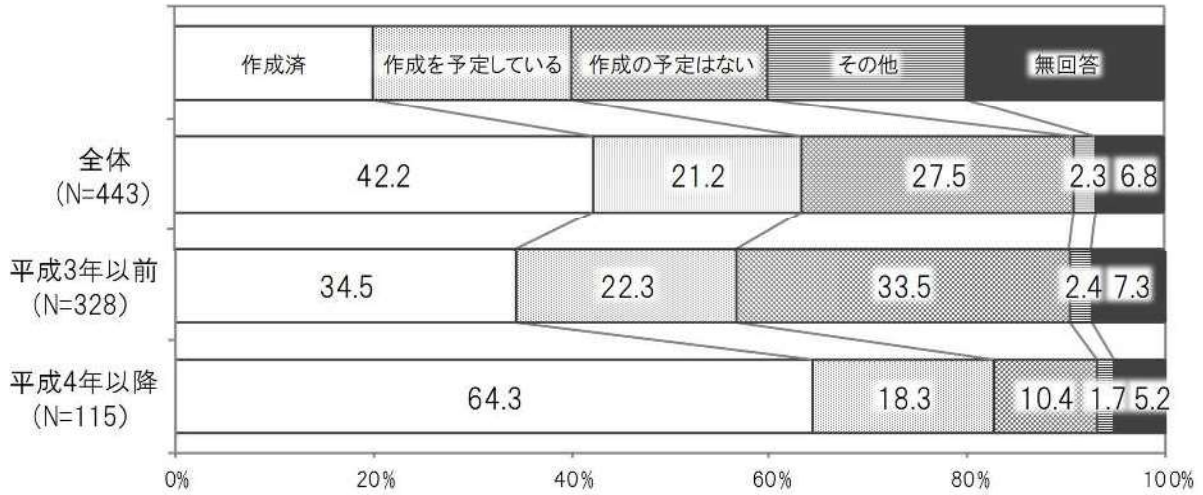


- ・ 管理費・修繕積立金の滞納者がいるマンションが3割程度ある。

6 修繕・建替え関係

■長期修繕計画の作成状況

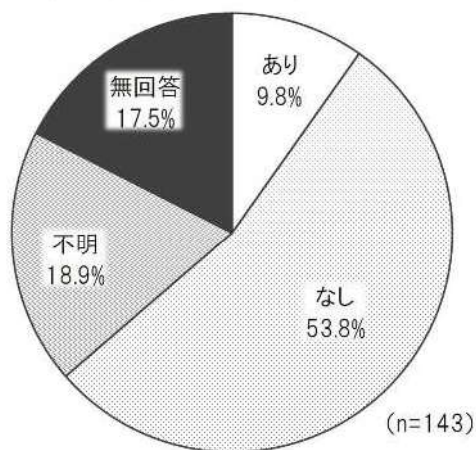
(建築時期別)



- ・ 長期修繕計画を作成しているマンションは半数に満たない。
- ・ 築年数の古い（築30年程度）マンションでは、長期修繕計画の作成予定がないマンションが3割を超える。

■耐震診断実施の有無

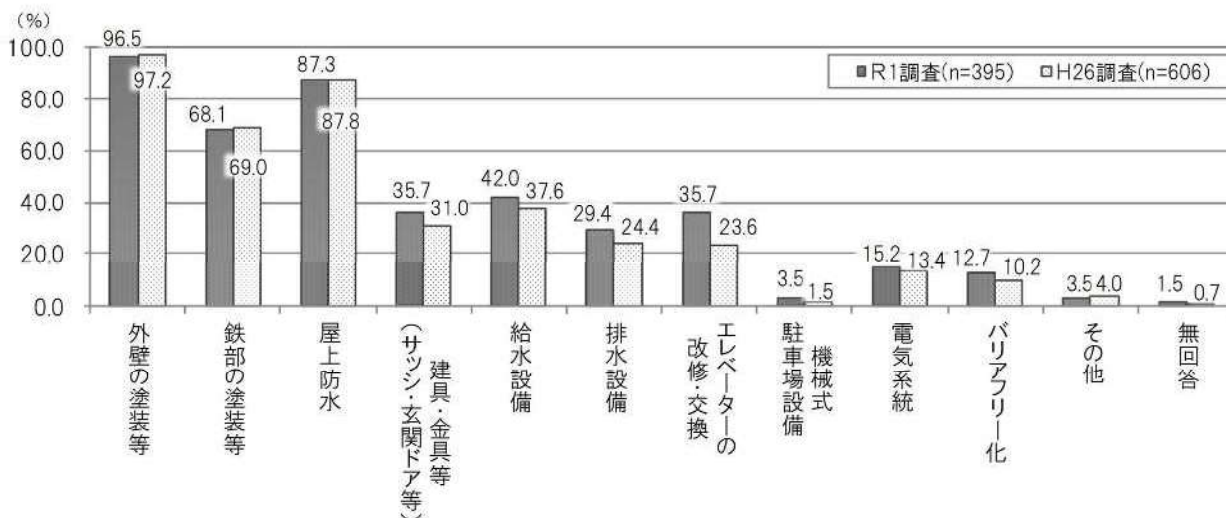
(昭和56年以前のマンション)



- ・ 昭和56年以前のマンション（旧耐震）の多くは、耐震診断を実施していない。

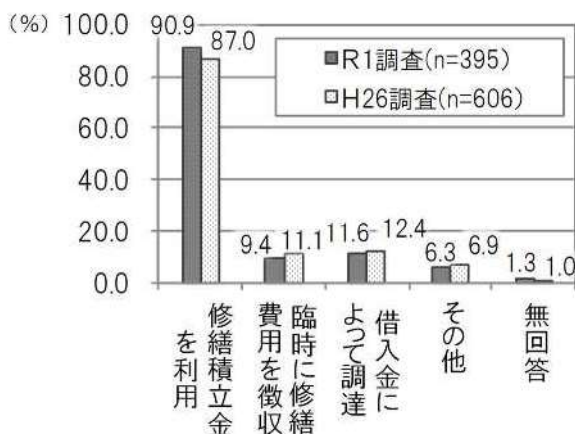
【大規模修繕工事について ※実施経験のある管理組合（全体の89.2%）の回答】

■ これまでに行った工事（複数回答）



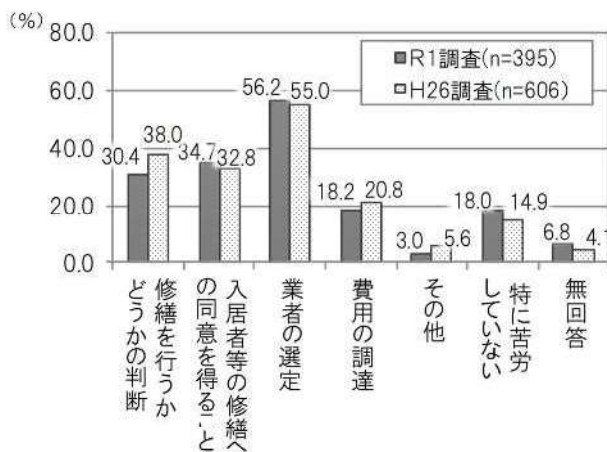
- ・「外壁の塗装等」、「屋上防水」、「鉄部の塗装等」の割合が高い。

■ 大規模修繕にかかる費用の調達方法（複数回答）



- ・費用の調達については、修繕積立金を利用している割合が高い。

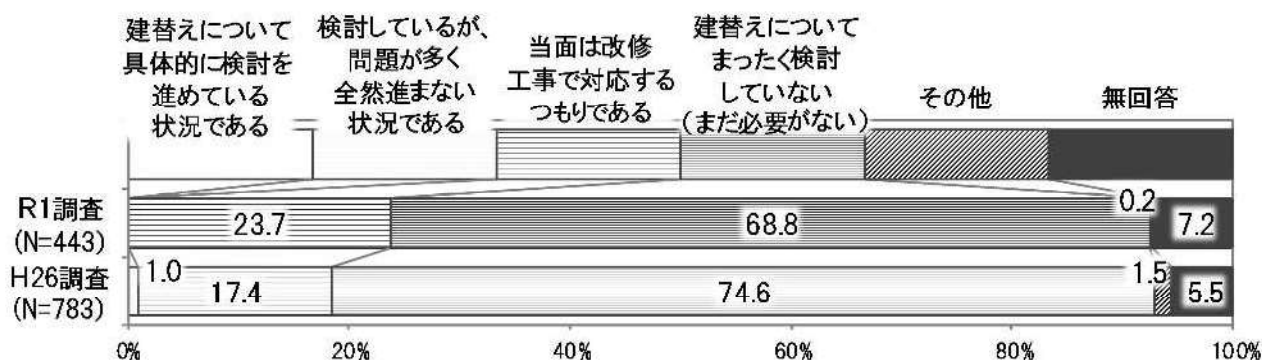
■ 大規模修繕時に苦労した点（複数回答）



- ・「業者の選定」、「入居者等への同意を得ること」、「修繕を行うかどうかの判断」に苦労している割合が高い。

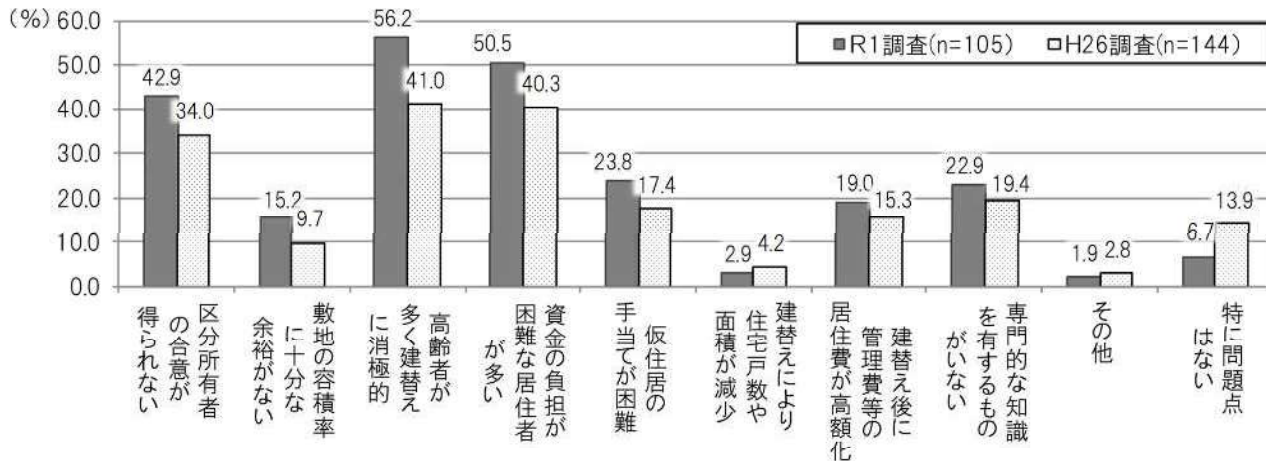
【マンション建替えに関する意向について】

■建替えに対する意向



- ・建替えについて「具体的に検討を進めている」、「検討しているが、問題が多く進まない」と回答したマンションは1件もなかった。
- ・「当面は改修工事に対応する」と回答したマンションが平成26年調査から6.3ポイント増加した。

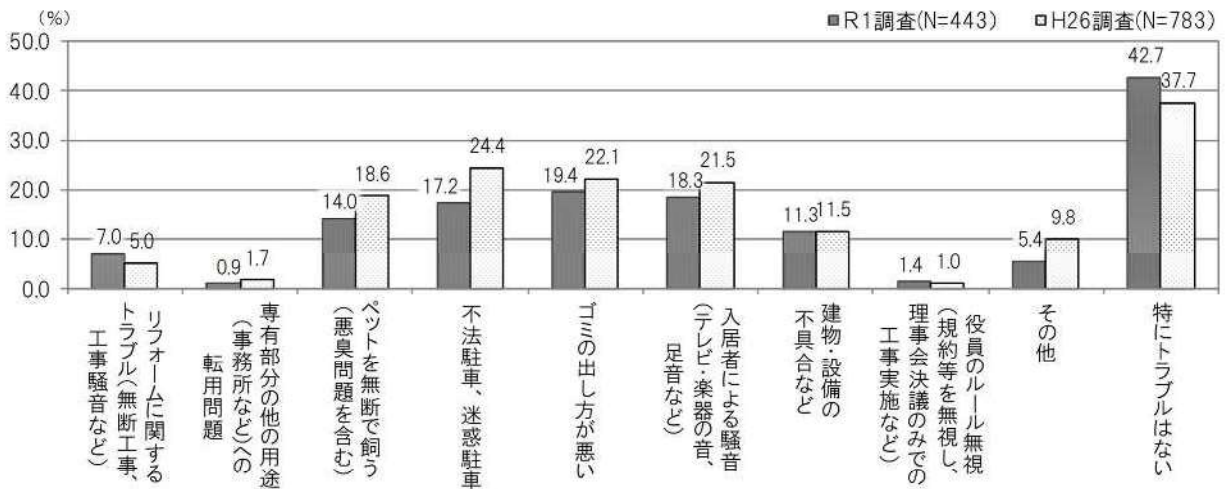
■建替えに当たっての問題点（複数回答）



- ・「高齢者が多く建替えに消極的」が平成26年調査から15.2ポイント増加、
- ・「資金の負担が困難な居住者が多い」が平成26年調査から10.2ポイント増加、
- ・「区分所有者の合意が得られない」が平成26年調査から8.9ポイント増加した。

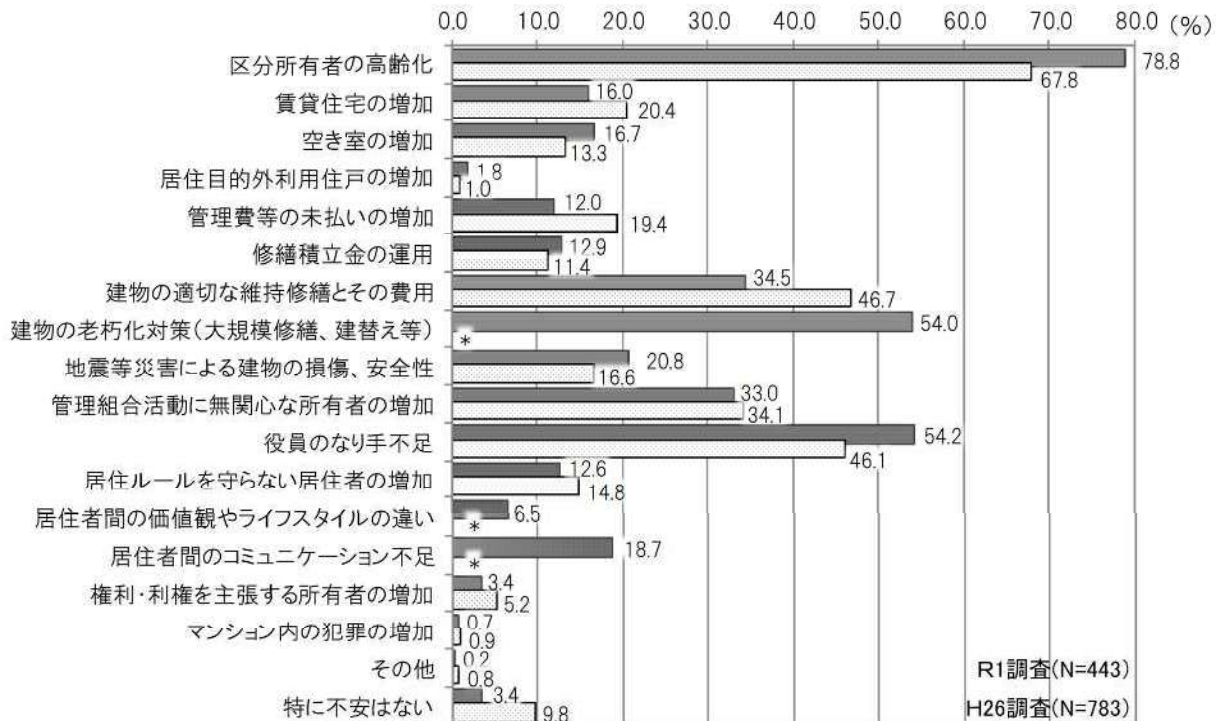
7 維持管理関係

■マンション内でのトラブル（複数回答）



- ・マンション内のトラブルとして、「特にトラブルはない」の割合が最も高いが、「ごみの出し方が悪い」、「入居者による騒音」、「不法駐車・迷惑駐車」の割合も高い。

■管理組合運営上の将来不安なこと（複数回答）

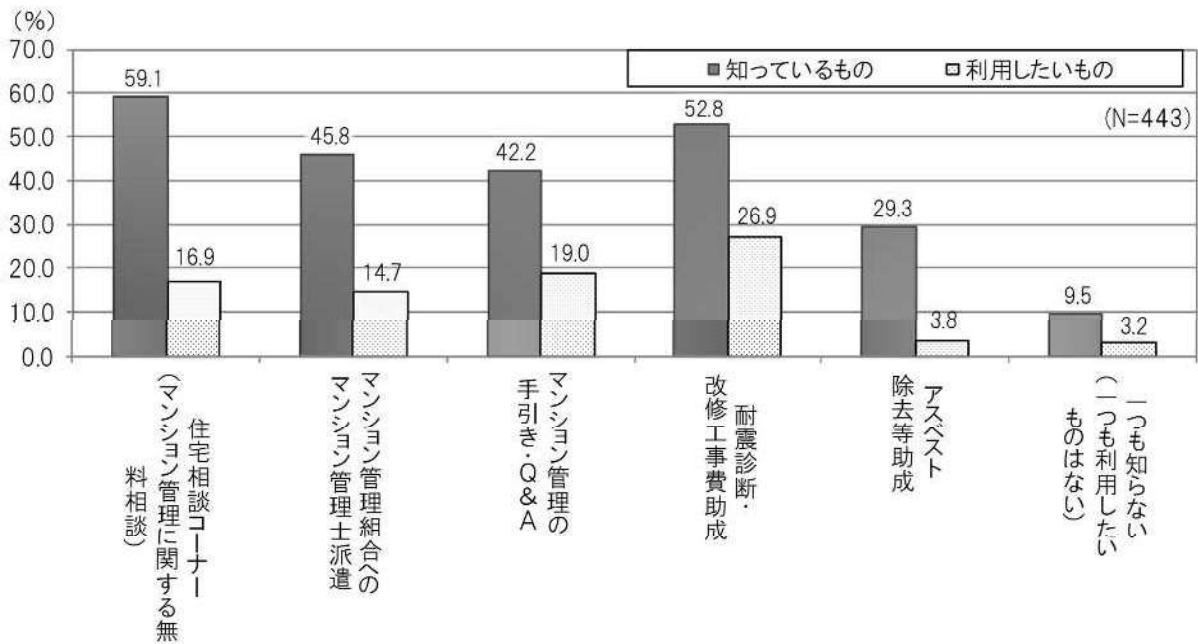


※「*」は調査していない項目

- ・管理組合を運営していく上で、「区分所有者の高齢化（11.0ポイント増）」、「役員のなり手不足（8.1ポイント増）」、「建物の老朽化対策」などについて、将来に不安を抱えている。

8 行政支援について

■行政支援の認知度、利用したいもの



■マンション支援施策について行政への主な要望等

〈長期修繕計画作成や大規模修繕実施支援〉

- ・長期修繕計画、大規模修繕に関し、指導とセミナーの開催、補助金のあり方や具体的な内容を公開してほしい
- ・長期修繕計画のための現状診断を無料で実施してほしい

〈老朽マンション対策、空き住戸対策〉

- ・居住者の高齢化、建物の老朽化が引き起こす問題は多岐にわたるため、築30年以上などに絞った支援・助成を検討してほしい
- ・行政による空き住戸の買い取りがあれば助かる

〈管理組合運営支援〉

- ・自主管理の運営の仕方のひな型がほしい

〈業者選定に関する情報提供〉

- ・不適切コンサルタントのようなマンション管理業者の把握と管理組合への注意喚起

〈その他助成制度〉

- ・耐震診断・改修工事の助成金を増やしてほしい
- ・給水管の直結工事に助成金や水道局への納付金免除があるとよい
- ・高齢者対策として実施するバリアフリー化工事への助成がほしい

〈高齢化対策〉

- ・区分所有者の高齢化による、管理組合等役員のなり手不足解消方策に関する助言がほしい
- ・高齢者への独居家庭への緊急通報システムの案内を行政で行ってほしい

〈コミュニティ対策〉

- ・自治会加入促進として、確認申請の際に分譲マンション供給業者に対して自治会加入を説得するよう依頼するといった市のシステムを作ってはどうか