

# 令和2年度 分譲マンション実態調査

(令和元年度分譲マンション実態調査に対する追跡調査)

## 報 告 書

〔概 要 版〕

令和3年3月

北九州市

# 目 次

1. 調査の概要 .....	1
(1) 調査の目的 .....	1
(2) 調査概要 .....	1
(3) 調査期間 .....	2
(4) 調査回収状況 .....	2
2. 市内分譲マンションの概要 .....	3
3. アンケート調査結果の概要 .....	4
(1) 居住者の状況について .....	4
(2) 管理運営状況について .....	5
(3) 管理委託について .....	6
(4) 会計関係について .....	7
(5) 修繕・建替え関係について .....	8
(6) 維持管理関係について .....	11
(7) 行政支援について .....	12

## (留意事項)

○文章や表、グラフ中の回答割合は、百分比のポイント以下 2 位を四捨五入しているため、合計は必ずしも 100%にならないことがある。

○グラフ等に記載している「N」、「n」は回答数を示している。

N：=標本全数

(全数把握調査：棟数=1,658 棟、戸数=70,062 戸、

アンケート調査：棟別集計=772 棟、管理組合別集計=732 組合)

n：=該当数 (その質問を回答する必要がない票数を除いた数)

# 1. 調査の概要

## (1) 調査の目的

本調査は、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情報を得ることを目的とする。

## (2) 調査概要

### ①調査の対象

平成 26 年度に実施した実態調査の際に構築した市内の分譲マンションデータベースを建築確認台帳や刊行物等をもとに更新し、令和 2 年 4 月までに建設された分譲マンションを対象にアンケート調査を実施した。

なお、本調査での分譲マンションとは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に定められる「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」と定義した。

### ②調査の方法

アンケート調査

(令和元年度調査)

- ・郵送配布、郵送回収 (1,723 件に対して郵送し、対象外は 2 件、未着は 270 件)
- ・訪問配布、郵送回収 (未着の 270 件に対して個別訪問を実施し、配布は 213 件、対象外は 7 件、所在不明は 50 件)

(令和 2 年度調査：令和元年度調査に対する追跡調査)

- ・郵送配布、郵送回収 (令和元年度調査結果を踏まえた未回答のマンションなど 1,206 件に対して郵送し、対象外は 7 件)
  - ・訪問配布、郵送回収 (令和 2 年度調査の未着及び未回答の 300 件に対して個別訪問を実施し、配布は 302 件、対象外は 1 件、令和元年度調査での所在不明 48 件は別途調査を実施)
- ※対象外：賃貸や解体済みであることが判明したマンションやデータベース上で重複していることが判明したマンション
- ※令和元年度調査で所在不明となった 50 件のうち、2 件については配布先を特定できたため、訪問調査に振り替えて調査を実施した。

### ③主な調査項目

- |                                   |                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> マンションの概要 | <input type="checkbox"/> 居住者の状況   | <input type="checkbox"/> 管理運営状況   |
| <input type="checkbox"/> 管理委託関係   | <input type="checkbox"/> 会計関係     | <input type="checkbox"/> 修繕・建替え関係 |
| <input type="checkbox"/> 維持管理関係   | <input type="checkbox"/> 行政支援について |                                   |

### (3) 調査期間

#### ① アンケート回収期間

令和元年度 令和元年 10 月 15 日～令和 2 年 1 月 10 日

令和 2 年度 令和 2 年 7 月 30 日～令和 2 年 12 月 3 日

#### ② 訪問調査期間

令和元年度 令和元年 11 月 28 日～令和元年 12 月 9 日

令和 2 年度 令和 2 年 9 月 28 日～令和 2 年 10 月 30 日

### (4) 調査回収状況

(令和元年度調査)

項目	件数	回答率	備考
調査対象件数	1,664		1,723 件 (発送数) - 59 件 (対象外 9 件、所在不明 50 件)
有効回答数	460	27.6%	管理組合数 : 443 (無効回答 1 件を除く)

※令和元年度調査では平成 31 年 4 月までに建てられたマンションまでを調査票発送の対象とした。

(令和 2 年度調査 : 令和元年度調査に対する追跡調査)

項目	件数	回答率	備考
調査対象件数	1,198		1,206 件 (発送数) - 8 件 (対象外)
有効回答数	312	26.0%	管理組合数 : 291

※令和 2 年度調査では、令和元年 4 月から令和 2 年 3 月までに建てられたマンション 9 件を追加するなどデータベースの再整理を行った。

(令和元年度調査と令和 2 年度調査のまとめ)

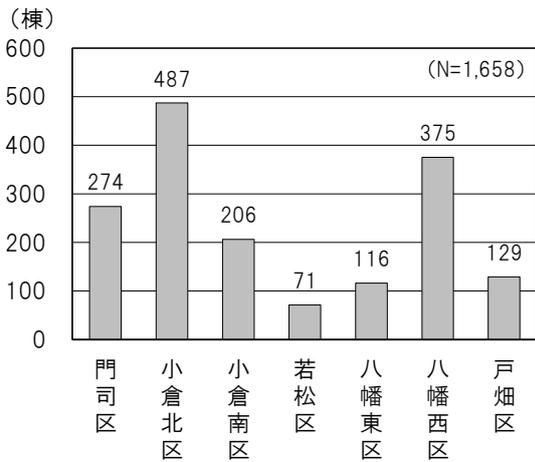
項目	件数	回答率	備考
調査対象件数	1,658		R1 と R2 の調査の対象
有効回答数	772	46.6%	管理組合数 : 732 (R1 と R2 での重複回答を除く)

※令和 2 年度の回答には令和元年度調査で回答があった団地型の管理組合も含まれるため、令和元年度調査と令和 2 年度調査の管理組合数の合計が最終の組合数と合致しない。

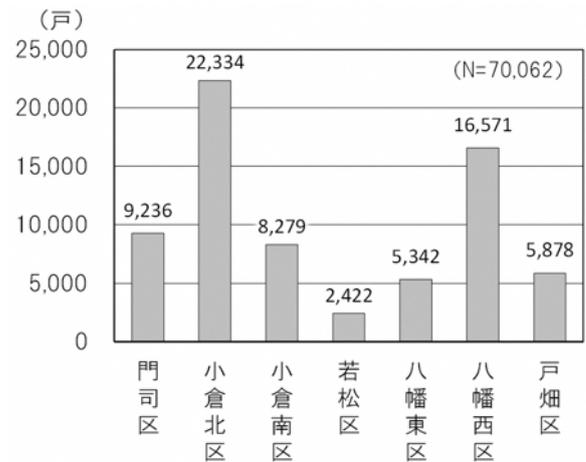
## 2. 市内分譲マンションの概要

- ・令和元・2年度の調査で把握できた北九州市内の分譲マンションの棟数は1,658棟、戸数は70,062戸である。行政区別にみると、「小倉北区」が487棟（29.4%）、22,334戸（31.9%）と最も多く、次いで、「八幡西区」が375棟（22.6%）、16,571戸（23.7%）となっている。
- ・建築時期別にみると「昭和62年～平成3年」が棟数、戸数ともに最も多く、昭和57年から平成3年の10年間に建てられた分譲マンションが全体の3割を占めている。
- ・昭和56年以前と昭和57年以降で比べると、棟数、戸数ともに昭和57年以降に建築されたマンションが8割を超える。

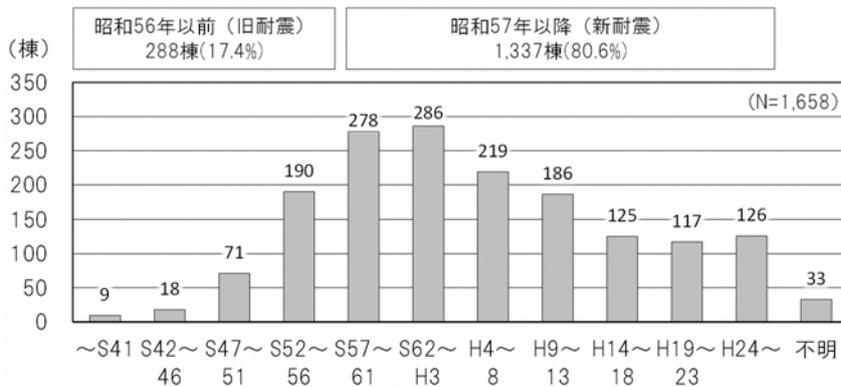
■行政区別分譲マンションの棟数



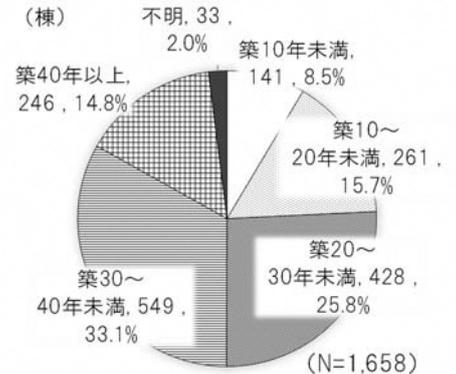
■行政区別分譲マンションの戸数



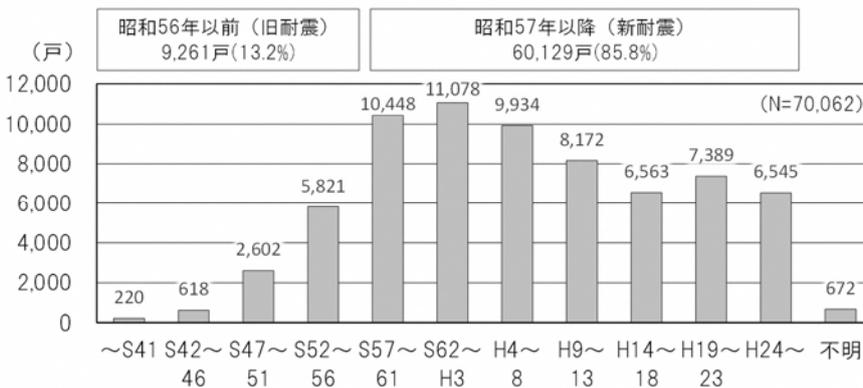
■建築時期別分譲マンションの棟数



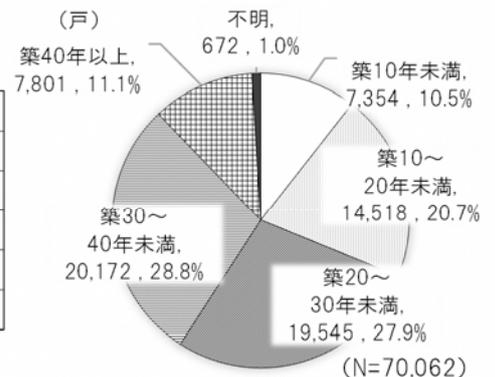
■築年別棟数の割合



■建築時期別分譲マンションの戸数



■築年別戸数の割合

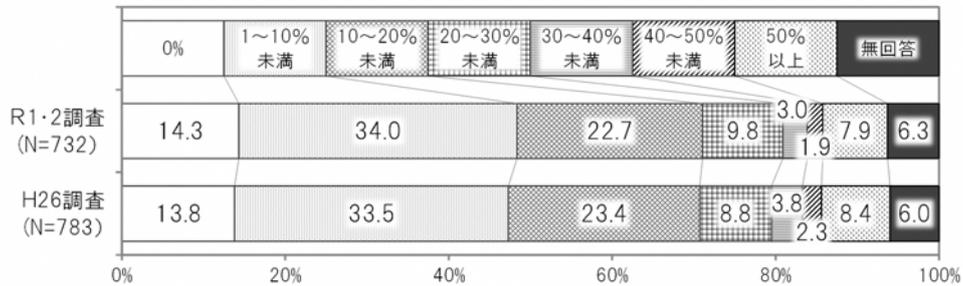


### 3. アンケート調査結果の概要

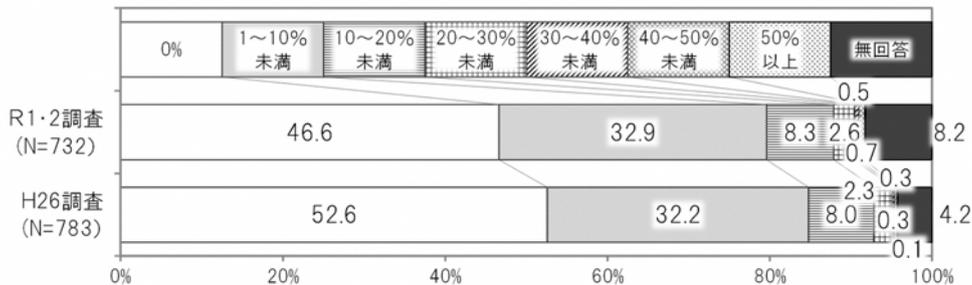
#### (1) 居住者の状況について

- ・管理組合に対して賃貸化戸数の比率について尋ねたところ、「1～10%未満」が34.0%で最も高く、次いで「10～20%未満」が22.7%となっている。平成26年調査と同様の傾向となった。
- ・空室の割合について尋ねたところ、「0%」が46.6%で最も高く、次いで「1～10%未満」が32.9%となっている。平成26年調査と比較すると、「0%」は6.0ポイント減少した。
- ・居住者の最も多い年齢層について尋ねたところ、「中年層（40歳以上～65歳未満）」が46.2%で最も高く、次いで「高齢層（65歳～75歳未満）」が32.2%、「高齢層（75歳以上）」が6.3%となっている。平成26年調査と比較すると、高齢層（65歳以上）の割合が9.7ポイント増加した（平成26年調査：28.8%→令和元年・2年調査38.5%）。

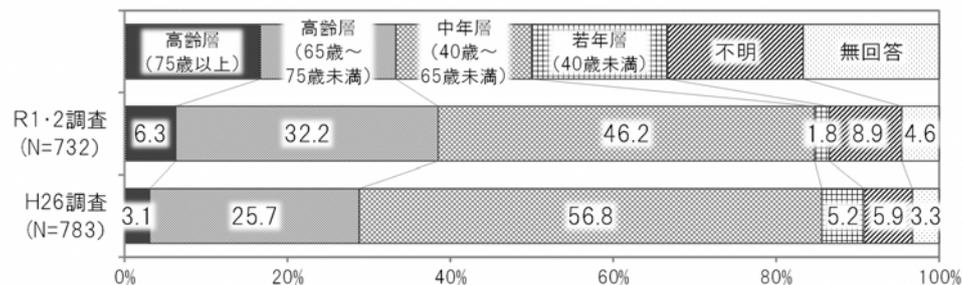
#### ■賃貸化戸数の比率



#### ■空室の割合



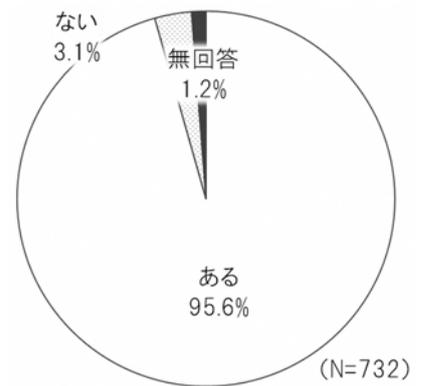
#### ■居住者の年齢層



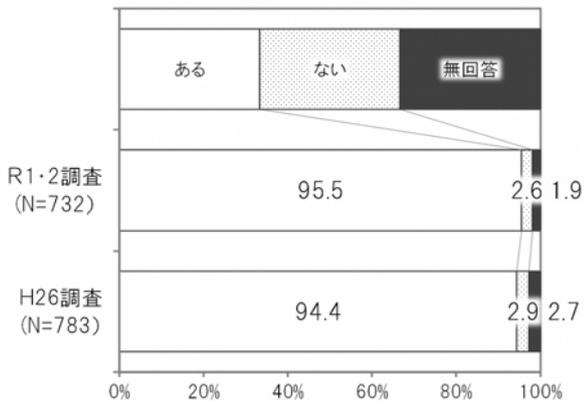
## (2) 管理運営状況について

- ・マンション管理組合の有無について尋ねたところ、「ある」が95.6%と9割以上を占めている。
- ・マンション管理規約の有無について尋ねたところ、「ある」が95.5%で9割以上を占めている。
- ・マンション管理規約の改正状況について尋ねたところ、「改正したことがある」が67.0%と最も高くなっており、「改正の予定あり(6.2%)」と合わせると7割以上となる。平成26年調査と比較すると、「改正したことがある」は16.1ポイント増加した。
- ・管理組合の総会開催状況について尋ねたところ、「年に1回開催している」が85.7%で最も高くなっている。
- ・総会への区分所有者の出席状況について尋ねたところ、「ほぼ、1/2に満たない出席率」が32.1%で最も高く、次いで「ほぼ、1/2の出席率」が25.3%、「毎回、3/4以上の出席率」が19.4%、「ほぼ、3/4以上の出席率」が15.4%となっている。

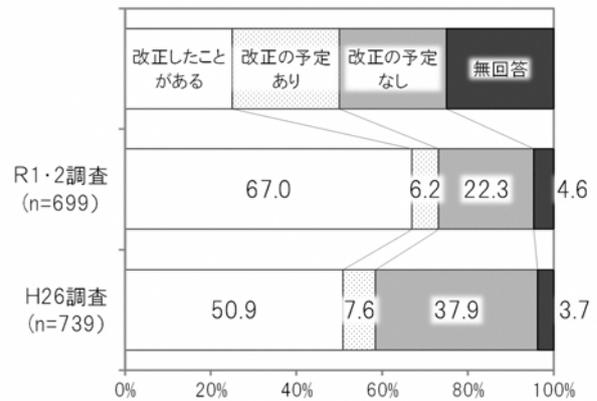
■マンション管理組合の有無



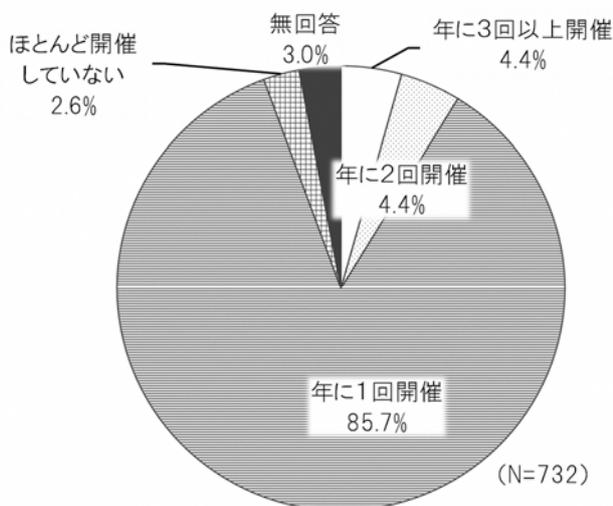
■マンション管理規約の有無



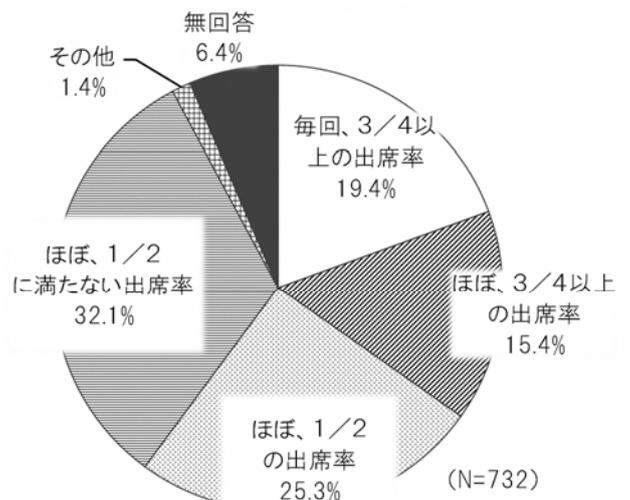
■マンション管理規約の改正状況



■管理組合の総会の開催状況

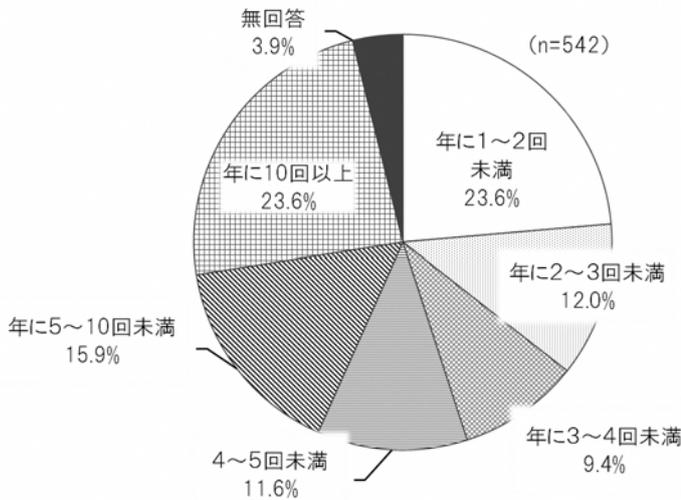


■総会への区分所有者の出席状況

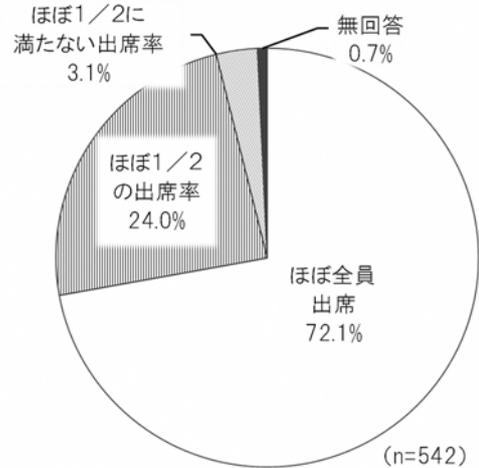


- ・理事会を開催している管理組合の理事会開催状況について尋ねたところ、「年に10回以上」及び「年に1～2回未満」が最も高く23.6%となっている。
- ・理事会への理事の出席状況について尋ねたところ、「ほぼ全員出席」が72.1%と最も高い。

■理事会の開催状況



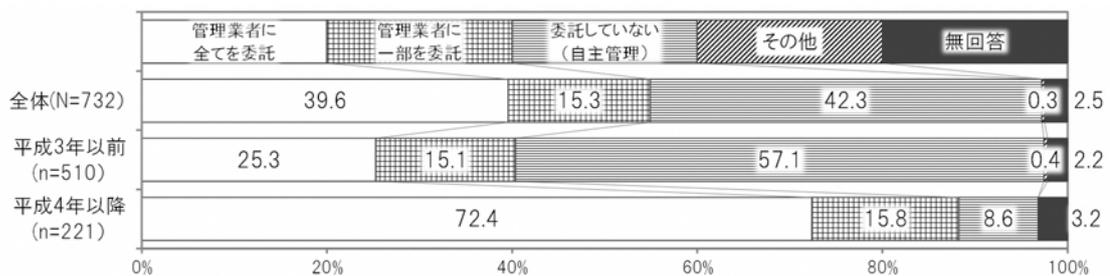
■理事会への理事の出席状況



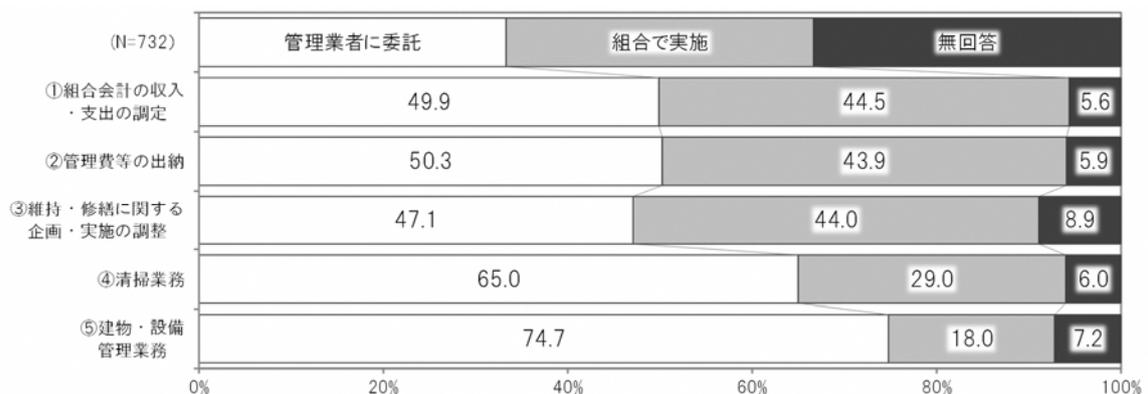
### (3) 管理委託について

- ・マンションの管理形態について尋ねたところ、「委託していない（自主管理）」が42.3%と最も高く、次いで「管理業者に全てを委託」が39.6%となっている。築30年程度である平成3年以前のマンションでは「委託していない（自主管理）」が57.1%となっているが、平成4年以降のマンションでは8.6%となっている。
- ・管理業務の実施方法について尋ねたところ、「清掃業務」「建物・設備管理業務」は「管理業者に委託」が6割を超えている。

■マンションの管理形態



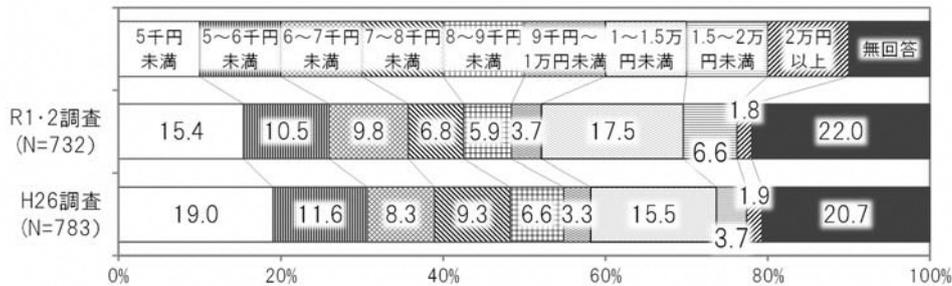
■管理業務毎の委託状況



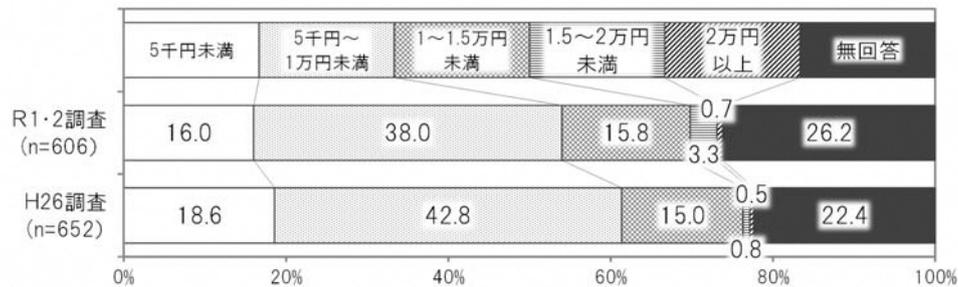
#### (4) 会計関係について

- ・1戸あたりの月額管理費について尋ねたところ、「1～1.5万円未満」が17.5%で最も高い。平成26年調査と比較すると「5千円未満」が3.6ポイント減少し、「1～1.5万円」が2.0ポイント増加した。
- ・修繕積立金が「ある」と回答した管理組合（全体の82.8%）の1戸あたりの月額修繕積立金について尋ねたところ、「5千～1万円未満」が38.0%で最も高く、次いで「5千円未満」が16.0%、「1万～1万5千円未満」が15.8%となっている。
- ・区分所有者の管理費・修繕積立金の滞納状況について尋ねたところ、「滞納者はいない」が57.1%、「滞納者がいる」が34.2%となっている。
- ・管理費・修繕積立金の滞納者への対応方法について尋ねたところ、「管理会社に任せている」が60.8%と最も高く、次いで「管理組合役員で対応している」が37.2%、「法的措置を行っている」が14.8%となっている。

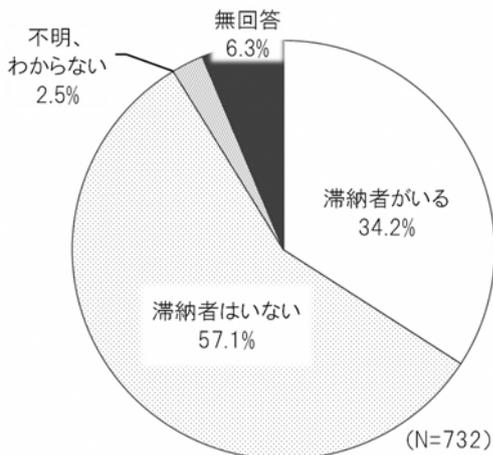
##### ■1戸あたりの管理費（月額）



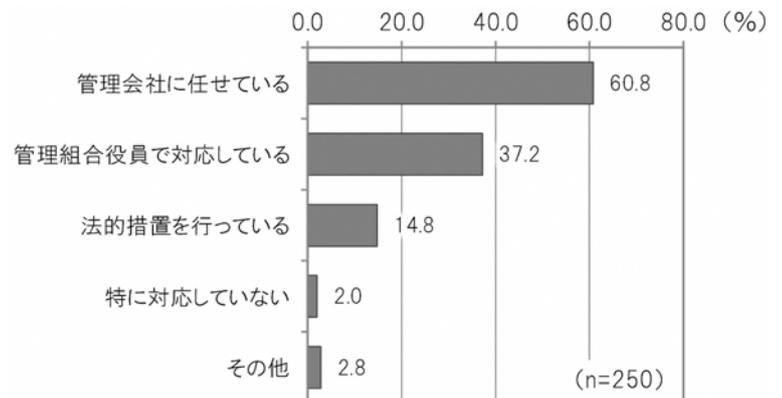
##### ■1戸あたりの修繕積立金（月額）



##### ■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）

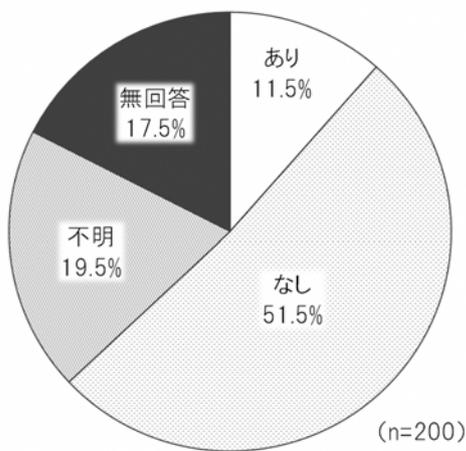


## (5) 修繕・建替え関係について

- ・耐震診断実施の有無について尋ねたところ、昭和 56 年以前のマンションの 51.5%が「なし」と回答している。
- ・耐震工事の実施有無について尋ねたところ、昭和 56 年以前のマンションの 58.0%が「なし」と回答している。
- ・長期修繕計画の作成状況について尋ねたところ、「作成済」が 45.8%で最も高く、次いで「作成の予定はない」が 24.7%、「作成を予定している」が 19.8%となっている。平成 26 年調査と比較して、「作成済」の割合が増加したものの傾向に違いは見られない。また、築 30 年程度経過した平成 3 年以前のマンションでは「作成の予定はない」が 31.2%となっている。

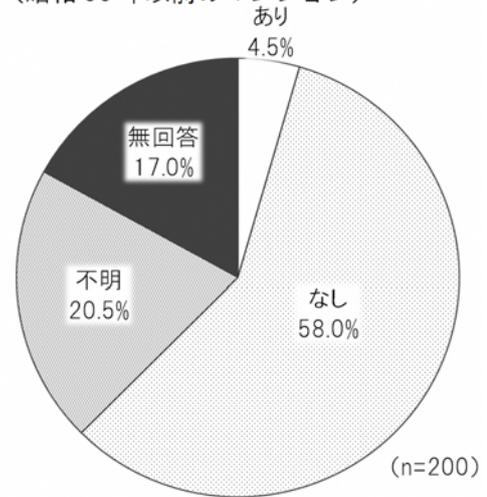
### ■耐震診断実施の有無

(昭和 56 年以前のマンション)



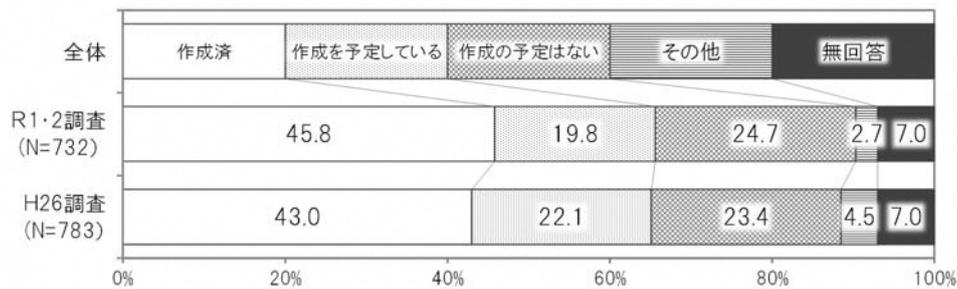
### ■耐震工事実施の有無

(昭和 56 年以前のマンション)

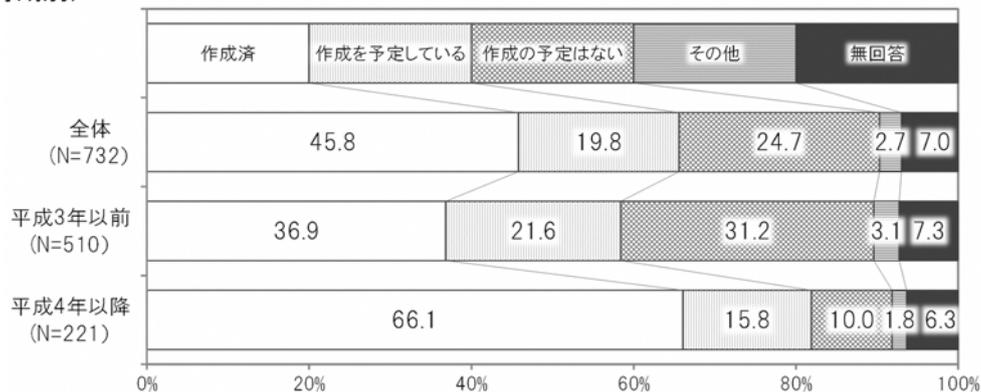


### ■長期修繕計画の作成状況

(前回調査との比較)

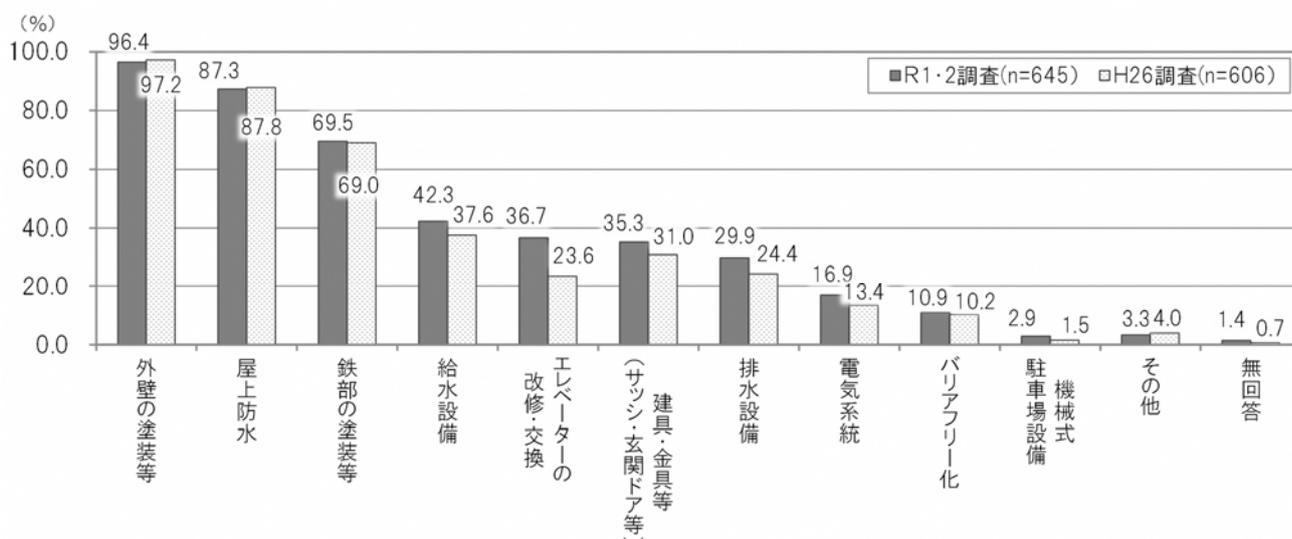


(建築時期別)

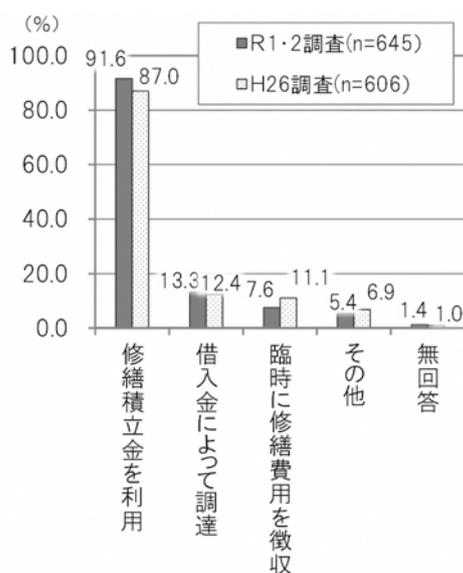


- ・大規模修繕の実施経験がある管理組合（全体の88.1%）に、これまでに行った工事について尋ねたところ、「外壁の塗装等」が96.4%で最も高く、次いで「屋上防水」が87.3%、「鉄部の塗装等」が69.5%となっている。平成26年調査と比較して「エレベーターの改修・交換（13.1ポイント）」、「排水設備（5.5ポイント）」、「給水設備（4.7ポイント）」などの工事を実施した割合が増加した。
- ・大規模修繕にかかる費用の調達方法について尋ねたところ、「修繕積立金を利用した」が91.6%で最も高く、次いで「借入金によって調達した」が13.3%、「臨時に修繕費用を徴収した」が7.6%となっている。平成26年調査と比較して、傾向に違いは見られない。
- ・大規模修繕時に苦労した点について尋ねたところ、「業者の選定」が55.5%で最も高く、次いで「入居者等の修繕への同意を得ること」が34.6%、「修繕を行うかどうかの判断」が31.8%となっている。平成26年調査と比較して、傾向に違いは見られない。

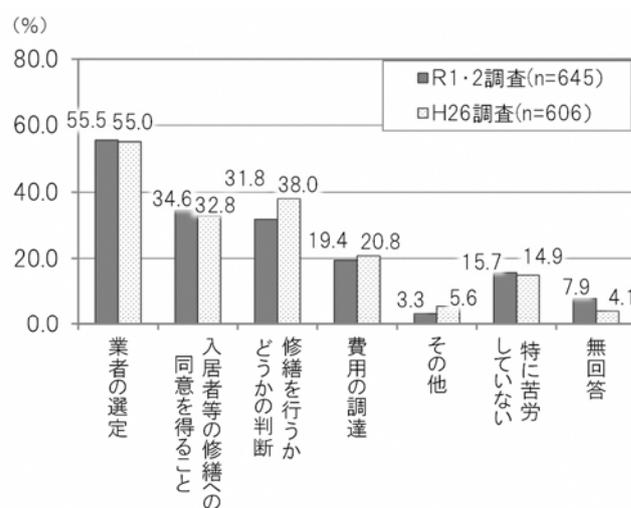
■これまでに行った工事（複数回答）



■大規模修繕にかかる費用の調達方法（複数回答）

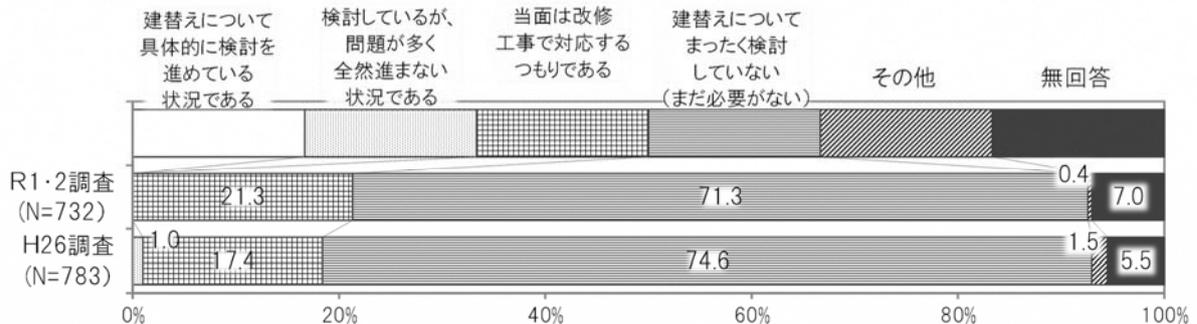


■大規模修繕時に苦労した点（複数回答）

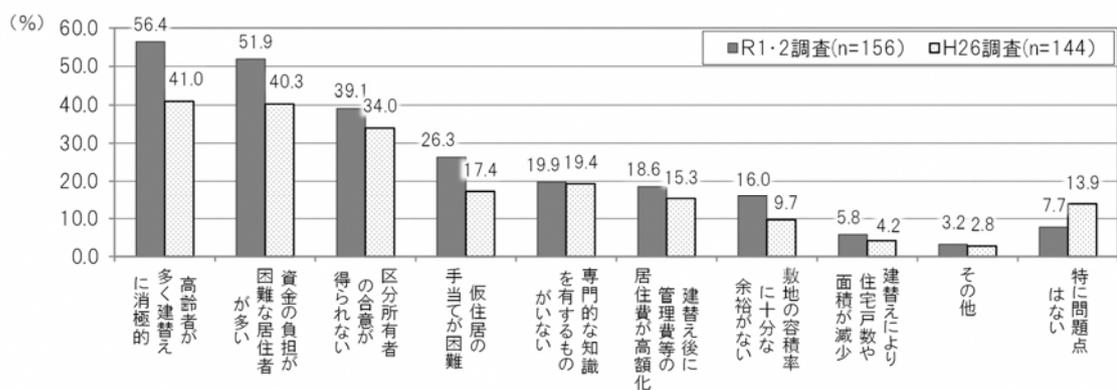


- ・建替えに対する意向について尋ねたところ、「建替えについてまったく検討していない（まだ必要がない）」が71.3%で最も高く、次いで「当面は改修工事に対応するつもりである」が21.3%となっている。平成26年調査と比較して、「建替えについてまったく検討していない（まだ必要がない）」の割合が3.3ポイント減少した。
- ・建替えに当たっての問題点について尋ねたところ、「高齢者が多く建替えに消極的」が56.4%（平成26年調査から15.4ポイント増加）で最も高く、次いで「資金の負担が困難な居住者が多い」が51.9%（平成26年調査から11.6ポイント増加）、「区分所有者の合意が得られない」が39.1%（平成26年調査から5.1ポイント増加）となっている。
- ・共用部分のバリアフリーとしてエレベーターの有無について尋ねたところ、平成3年以前のマンションでは40.8%が「ない」と回答しており、平成4年以降（3.6%）と比べてエレベーターの設置が進んでいない。
- ・同様に、アプローチ部分の段差の有無について尋ねたところ、平成3年以前では46.3%が「段差がある」と回答しており、平成4年以降（34.8%）と比べて段差解消が進んでいない。

### ■建替えに対する意向

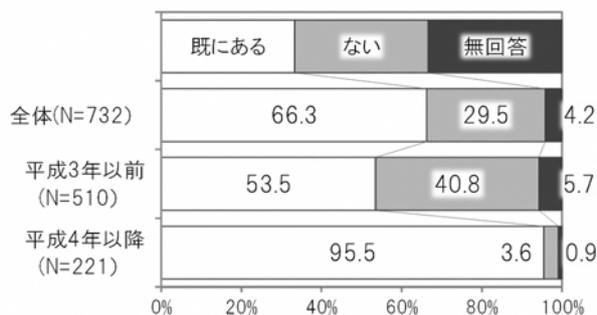


### ■建替えに当たっての問題点（複数回答）

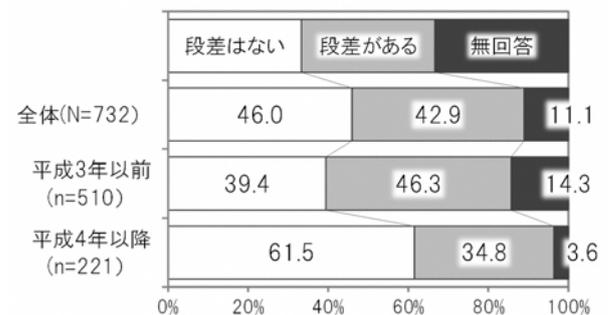


### ■共有部分のバリアフリー化

（エレベーターの有無）



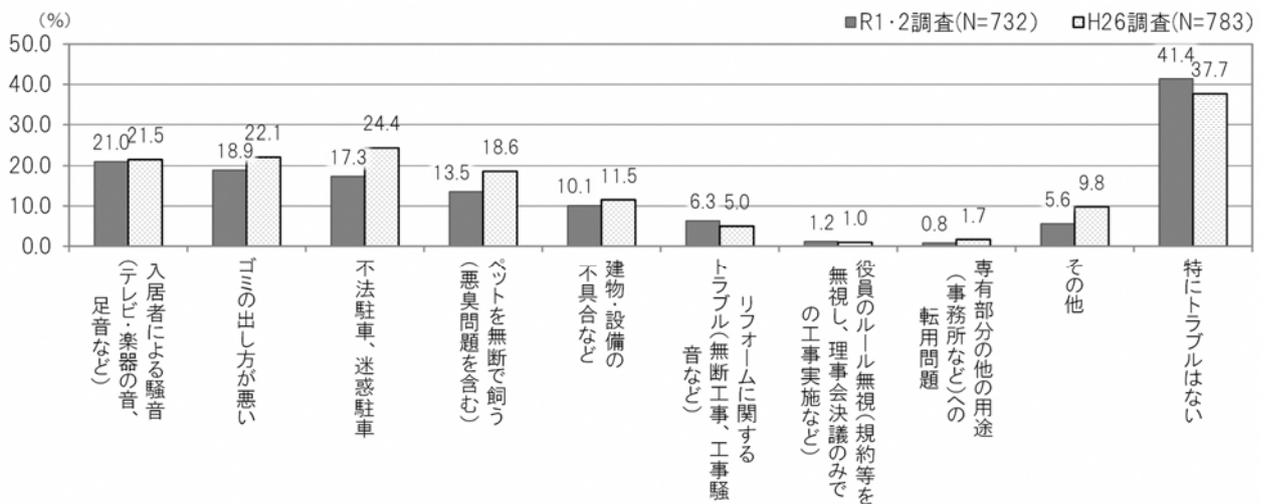
（アプローチの段差の有無）



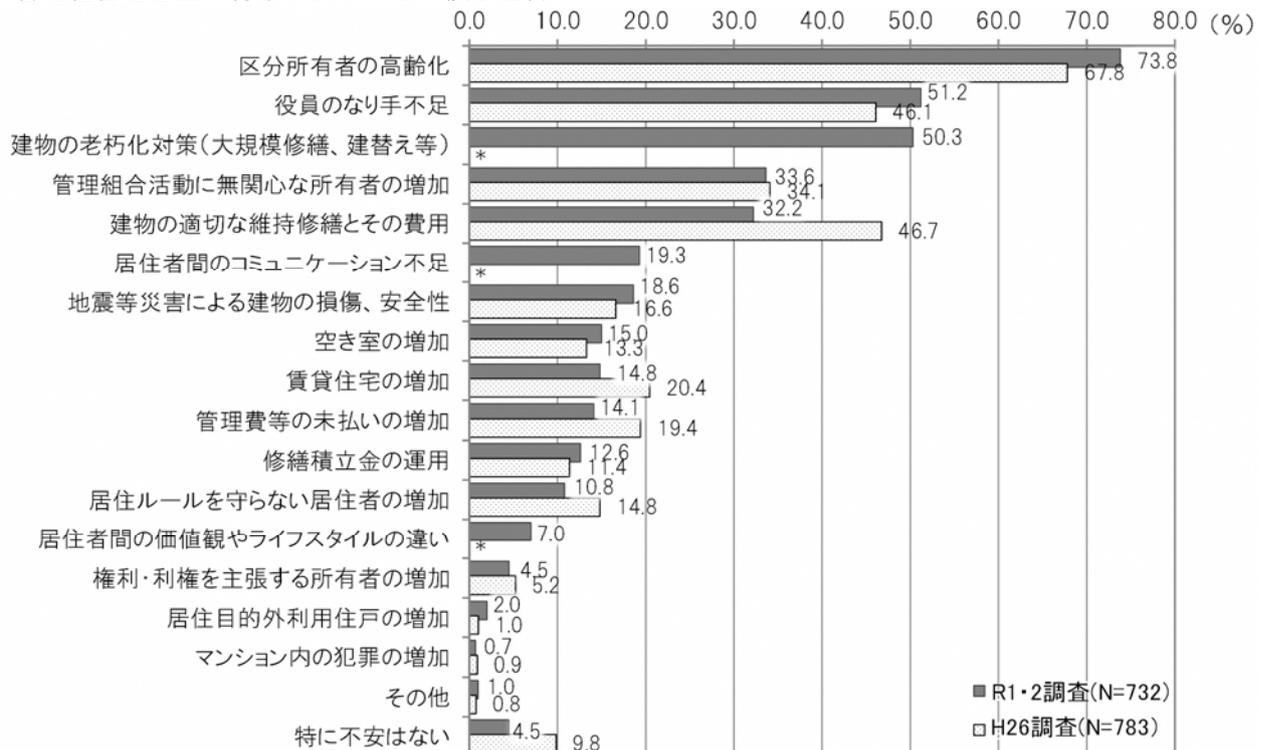
## (6) 維持管理関係について

- ・マンション内でのトラブルについて尋ねたところ、「特にトラブルはない」が41.4%で最も高く、次いで「入居者による騒音」が21.0%、「ゴミの出し方が悪い」が18.9%、となっている。平成26年調査と比較すると、「特にトラブルはない」が3.7ポイント増加し、次いで「リフォームに関するトラブル（無断工事、工事騒音など）」が1.3ポイント増加した。
- ・管理組合運営上の将来不安なことについて尋ねたところ、「区分所有者の高齢化」が73.8%で最も高く、次いで「役員のなり手不足」が51.2%、「建物の老朽化対策（大規模修繕、建替え等）」が50.3%となっている。平成26年調査と比較すると、「区分所有者の高齢化」が6.0ポイント増加し、次いで「役員のなり手不足」が5.1ポイント増加した。

### ■マンション内でのトラブル（複数回答）



### ■管理組合運営上の将来不安なこと（複数回答）

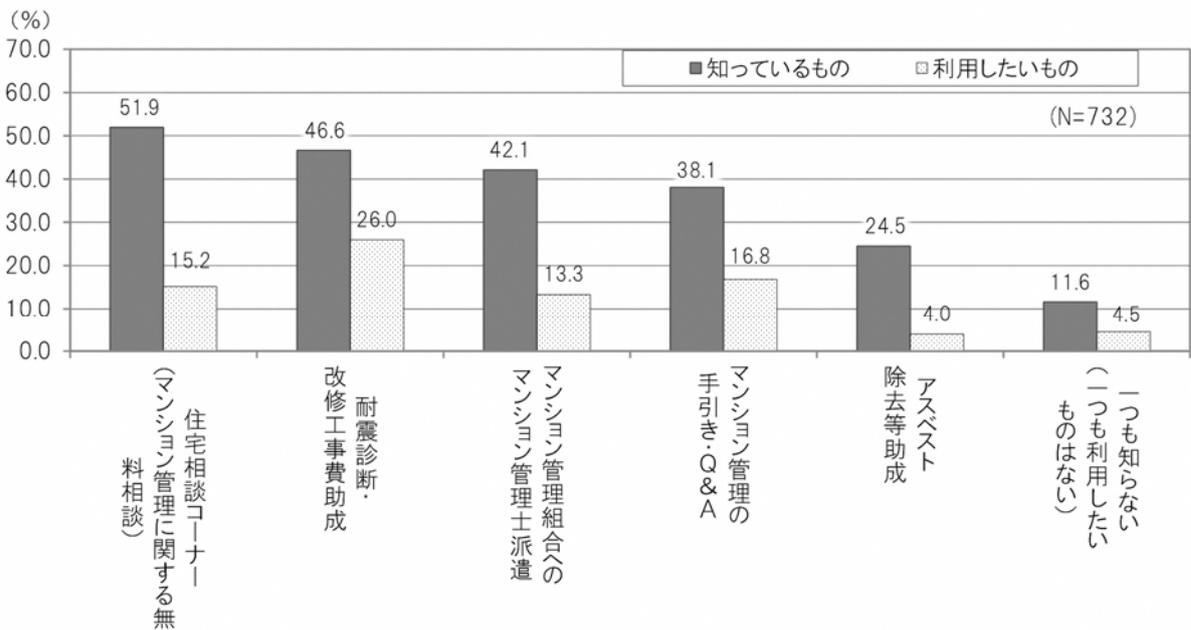


※「\*」は調査していない項目

## (7) 行政支援について

- ・北九州市が実施している行政支援で知っているものについて尋ねたところ、「住宅相談コーナー（マンション管理に関する無料相談）」が 51.9%で最も高く、次いで「耐震診断・改修工事費助成」が 46.6%、「マンション管理組合へのマンション管理士派遣」が 42.1%となっている。
- ・北九州市が実施している支援策で利用したいものについて尋ねたところ、「耐震診断・改修工事費助成」が 26.0%で最も高く、次いで、「マンション管理の手引き・Q&A」が 16.8%、「住宅相談コーナー（マンション管理に関する無料相談）」が 15.2%、「マンション管理組合へのマンション管理士派遣」が 13.3%となっている。

### ■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

#### 〈建替えに向けた支援〉

- ・建替えのハードルが高いので資金計画を含めロードマップの作成支援や例示

#### 〈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

#### 〈小規模なマンション〉

- ・小規模なマンションなので、修繕積立金が思うように貯まらないため大規模工事ができない
- ・小規模なマンションに対する助成金が少ない

#### 〈高齢化対策〉

- ・区分所有者の高齢化による、管理組合等役員のみ手不足解消方策に関する助言がほしい
- ・高齢者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

#### 〈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

#### 〈管理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

令和2年度 分譲マンション実態調査  
(令和元年度分譲マンション実態調査に対する追跡調査)  
報告書〔概要版〕  
令和3年3月

編集・発行  
北九州市建築都市局住宅部住宅計画課  
〒803-8501 北九州市小倉北区域内1番1号  
TEL：093-582-2592／FAX：093-582-2694