

令和 2 年度マンション管理状況調査結果について

1. 調査目的

令和 4 年 4 月施行予定の改正マンションの管理適正化法に定められているマンション管理適正化推進計画の策定にあたり、市内分譲マンションの管理実態を調査し、本計画に示す管理適正化に関する具体的な目標値を設定することを主目的とし、併せて指導・助言の対象となる可能性のあるマンションの把握も行う。

2. 調査方法等

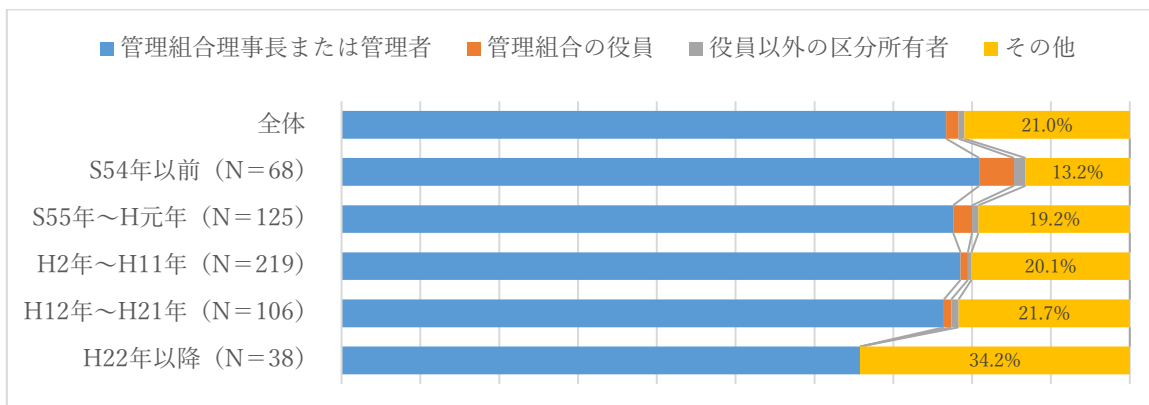
方 法：調査票の郵送および返信用封筒による回収

実施期間：令和 3 年 1 月～2 月

調査対象：1,391 組合

回収状況：

		配布数	回収数	回収率	
総 計		1,391	562	40.4%	
建 築 年 別	S44 年以前	1	1	100.0%	52.3%
	S45～S49 年	55	27	49.1%	
	S50～S54 年	74	40	54.1%	
	S55～S59 年	128	70	54.7%	49.0%
	S60～H 元年	127	55	43.3%	
	H2～H6 年	211	84	39.8%	42.4%
	H7～H11 年	305	135	44.3%	
	H12～H16 年	220	78	35.5%	29.0%
	H17～H21 年	145	28	19.3%	
	H22～H26 年	62	24	38.7%	30.4%
	H27 年以降	63	14	22.2%	
不明		—	6	—	—



回答者の属性については、築年数が少ないマンションほど「その他」の比率が高くなる。なお、「その他」回答者として、無記入以外は全て「管理業者」と回答している。

3. 調査項目

質問内容および回答による把握内容は以下の通り。

	質問内容	把握内容	全国平均 (H30 総合調査)	計画認定要件
0	回答者の属性	管理組合の主体性・情報の正確性		
1	建物の概要			
	マンション名			
	管理組合名称			
	法人登記	収益事業実施、融資を受けている等の想定		
	管理業務委託状況	自主管理マンション		
	住宅部分の戸数			
	その他の区画数	複合用途マンション		
	専有面積の総計	国ガイドラインに示す管理費・修繕積立金 (㎡あたり) との比較		
	集会所・集会室			
	駐車場形態	長期修繕計画策定主要要素		
	エレベーター	同上		
2	管理者の選任	指導・助言の対象把握	選任 94.3%	該当
3	集会の開催	指導・助言の対象把握	年1回以上 98.0%	該当
4	役員・監事の選任	監事の選任状況	監事選任 97.7%	該当
5	役員の任期			
6	役員会の開催	管理業者が提出する会計報告の確認など、 組合主体の活動状況		
7	管理規約に定める 事項	規約の有無、管理計画認定要件の項目が定 められているか		該当
8	管理費等の滞納状 況の確認頻度	管理計画認定に規定される「滞納者への迅 速な対応」が可能な体制か		
9	組合員名簿の保管	名簿の有無。管理業者のみ保管の場合、業 者変更の際に名簿返還に関するトラブルが 報告されているため	名簿あり 85.1%	該当
10	長期修繕計画の作 成	指導・助言の対象。2回以上の計画修繕を含 む30年以上の計画を策定する組合	25年以上の計画 あり 72.7%	該当
11	長期修繕計画の見 直し		5年ごと目安に見 直し 56.3%	該当
12	大規模修繕工事の 実施	建物の老朽化が進行している恐れのあるマ ンションの把握		
13	月あたり収入額	管理費・修繕積立金の月あたり総額 (㎡あたり金額と国ガイドラインに示す額 との比較)		該当

	質問内容	把握内容	全国平均 (H30 総合調査)	計画認定要件
14	修繕積立金の算定根拠	指導・助言の対象（長期修繕計画に基づき算定していない場合、適正な修繕ができなくなる可能性があるため）		該当
15	修繕積立金の負担	専有面積の割合に応じて算定していないマンション		
16	修繕積立金の積立方法	ガイドラインで推奨される均等積立方式の採用状況		該当
17	区分経理の方法	指導・助言の対象把握（区分経理の未実施）	区分経理 88.0%	該当
18	大規模災害への対応（複数選択）	居住者名簿の有無 防災意識	居住者名簿あり 81.4%	該当
19	管理業務委託契約書の取り扱い	書面による契約の実施状況 情報の開示方法		
20	管理組合運営上の不安	将来、必要となる支援内容の把握		

4. 調査結果

回答の集計結果は別紙 2-1 参照

5. 調査結果に基づく市内マンションの管理に関する考察

今回調査結果のうち、下記の項目について平成 30 年度マンション総合調査との比較による考察を行う。

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| ① 管理者の選任 | ⑥ 長期修繕計画の見直し |
| ② 集会の開催 | ⑦ 長期修繕計画に基づく修繕積立金の徴収額算定 |
| ③ 監事の選任 | ⑧ 修繕積立金の積立方法 |
| ④ 管理組合員名簿・居住者名簿の整備 | ⑨ 区分経理 |
| ⑤ 長期修繕計画の作成 | |

【結果】

上記項目のうち、④居住者名簿の整備、⑤長期修繕計画の作成、⑦長期修繕計画に基づく修繕積立金額の設定、⑨区分経理の 4 項目で、全国平均と比較して適正に管理が行われていないことが把握できた。

項目ごとの結果は以下の通り。

※ データ処理において、マンション総合調査結果の概要と整合させるため、建築年別の区分を下記のとおり設定した。

建築年別区分：S54 年以前/ S55 年～H 元年/ H2 年～H11 年/ H12 年～H21 年/ H22 年以降

① 管理者の選任状況 (n=550)

「管理者」は区分所有法第 25 条第 1 項に規定され、同法第 26 条第 1 項により「共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」とされている。

法人登記しているものを除く管理組合における、管理者の選任状況は以下の通り。

「管理者を選任している」と回答した割合は 99.5%で、全国平均 (95.3%) を上回っている。

	選任している						選任していない	不明
	管理組合代表者 (理事長)	管理組合代表者以外の区分所有者	マンション管理業者	マンション管理士	その他			
組合数	547	526	4	15	1	1	1	2
割合	99.5%	95.6%	0.7%	2.7%	0.2%	0.2%	0.2%	0.4%
(全国平均)	95.3%	87.6%	0.3%	6.0%	1.0%	0.4%	1.2%	4.6%
S54 年以前	62	56	2	3	0	1	1	0
S55 年～H 元年	120	118	0	1	1	0	0	1
H2 年～H11 年	215	205	1	9	0	0	0	1
H12 年～H21 年	106	103	1	2	0	0	0	0
H22 年以降	38	38	0	0	0	0	0	0
不明	6	6	0	0	0	0	0	0

② 集会 (総会) の開催状況 (n=562)

管理者が収支報告を行う場としての「年 1 回以上の集会の開催」は区分所有法第 34 条に規定されている。

管理組合における、集会 (総会) の開催状況は以下の通り。

	年に 1 回以上開催	開催しない年もある	開催したことがない	不明
組合数	559	1	1	1
割合	99.5%	0.2%	0.2%	0.2%
(全国平均)	98.0%	0.2%	0.1%	1.7%
S54 年以前	65	1	1	1
S55 年～H 元年	125	0	0	0
H2 年～H11 年	219	0	0	0
H12 年～H21 年	106	0	0	0
H22 年以降	38	0	0	0
不明	6	0	0	0

「年に 1 回以上開催」と回答した割合は 99.5%で、全国平均 (98.0%) を上回っている。一方、「開催しない年もある」「開催したことがない」と回答した組合は、いずれも昭和 54 年以

前に建築された高経年化マンションであり、「開催したことがない」と回答した割合は、全国平均を上回っている。

③ 監事の選任 (n=550)

「監事」は法人登記していない管理組合においては法律上必須ではないが、国が示す標準管理規約第41条において、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監視し、総会に報告する義務があること等が定められている。

法人登記しているものを除く管理組合における、監事の選任状況は以下の通り。

「監事を選任している」と回答した割合は98.2%で、全国平均(97.7%)を上回っている。

	選任している	選任している								選任していない※	不明
		1人	2～3人	4～5人	6～7人	8～9人	10～15人	16人以上	人数不明		
組合数	540	463	67	2	1	0	1	0	6	9	1
割合	98.2%	84.2%	12.2%	0.4%	0.2%	—	0.2%	—	1.1%	1.6%	0.2%
(全国平均)	97.7%	78.6%	15.6%	0.6%	0.2%	—	—	—	2.8%	1.7%	0.7%
S54年以前	60	42	16	0	0	0	0	0	2	3	0
S55年～H元年	119	98	20	1	0	0	0	0	0	1	1
H2年～H11年	213	189	21	1	1	0	0	0	1	3	0
H12年～H21年	104	92	8	0	0	0	1	0	3	2	0
H22年以降	38	36	2	0	0	0	0	0	0	0	0
不明	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※役員を選任している組合で、役員数のみ記載しているものを「選任していない」と分類

さらに、下表は監事を選任していない管理組合について、マンションの規模(階数、戸数)で分類したもの。規模に対する傾向は現れていないが、300戸以上の大規模マンションにおいても、監事を選任していないものが存在する。(平成2年～平成11年建築区分)

	20戸以下	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101～150戸	151～200戸	201～300戸	301～500戸
3階建以下									
4～5階					1				
6～10階		1	1	1					
11～19階		1		3					
20階建以上									1

④ 管理組員名簿・居住者名簿（n=562）

組員名簿は区分所有法に定められた通知書面（集会の招集通知等）の送付先や、管理費等の請求先を把握する上で必要であり、また標準管理規約第64条第1項において作成・保管について規定されている。

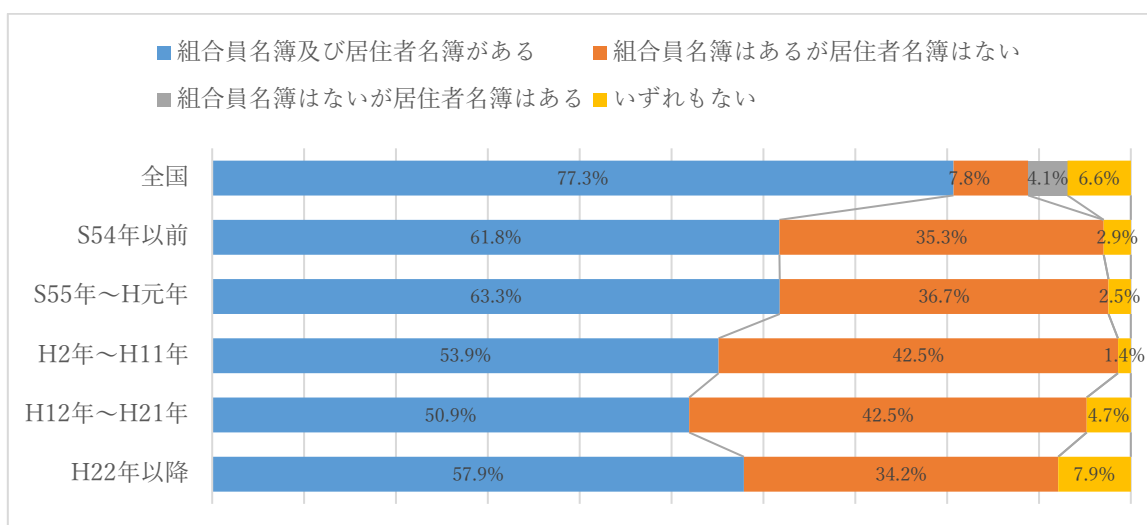
居住者名簿については、法に規定されるものではないが、特に災害時の緊急連絡先や災害時に支援を要する方の把握を目的として作成される場合が多い。

管理組合における、名簿の作成状況は以下の通り。

「組員名簿及び居住者名簿がある」と回答した割合は56.6%で、全国平均（77.3%）を大きく下回っており、居住者名簿を作成していない組合比率が高い結果となった。

	組員名簿及び居住者名簿がある	組員名簿はあるが居住者名簿はない	組員名簿はないが居住者名簿はある	いずれもない	不明
組合数	318	219	0	16	9
割合	56.6%	39.0%	0.0%	2.8%	1.6%
(全国平均)	77.3%	7.8%	4.1%	6.6%	4.2%
S54年以前	42	24	0	2	0
S55年～H元年	76	44	0	3	2
H2年～H11年	118	93	0	3	5
H12年～H21年	54	45	0	5	2
H22年以降	22	13	0	3	0
不明	6	0	0	0	0

建築年別で見た場合、組員名簿及び居住者名簿のいずれもないと回答した割合が最も高い区分は、平成22年以降に建築されたマンションとなる。



⑤ 長期修繕計画の作成 (n=562)

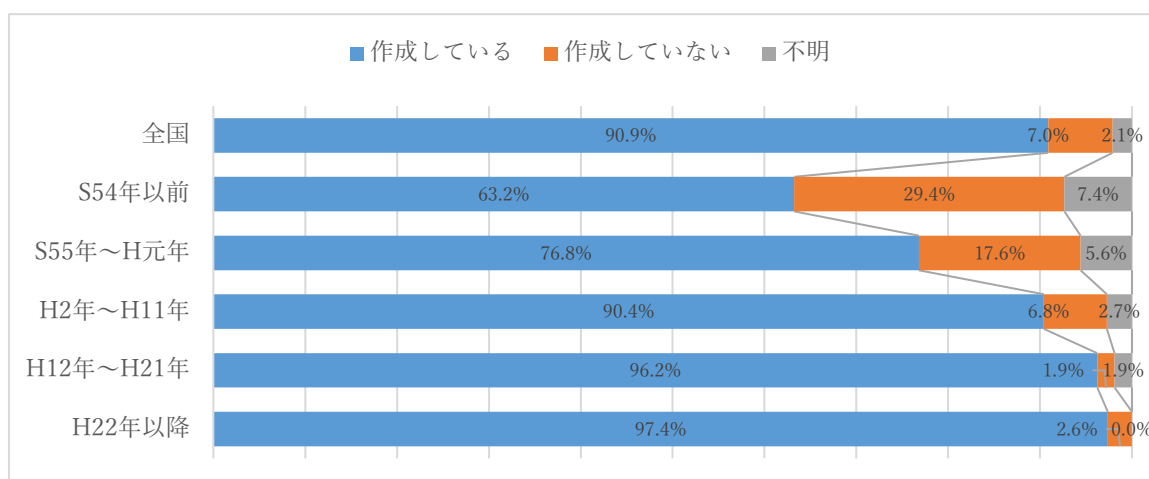
長期修繕計画はマンションの維持に要する費用の把握に必要なものであり、国が示す長期修繕計画作成ガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）においては、大規模な計画修繕を2回程度含む25年程度の期間を計画期間として作成することが望ましいとされている。

管理組合における、長期修繕計画の作成状況は以下の通り。

「長期修繕計画を作成している」と回答した割合は85.8%で、全国平均（90.9%）を下回っている。

	作成している			作成していない	不明
		2回以上の大規模修繕工事を含む計画がある	1回の大規模修繕工事を含む計画がある		
組合数	482	391	91	60	20
割合	85.8%	69.6%	16.2%	10.7%	3.6%
(全国平均)	90.9%			7.0%	2.1%
S54年以前	43	29	14	20	5
S55年～H元年	96	74	22	22	7
H2年～H11年	198	161	37	15	6
H12年～H21年	102	87	15	2	2
H22年以降	37	35	2	1	0
不明	6	5	1	0	0

また、建築年別で見た場合、築年数が経過するほど、長期修繕計画を作成している割合が低くなる傾向にあり、平成元年以前に建てられたマンションは、全国平均を大きく下回っている。

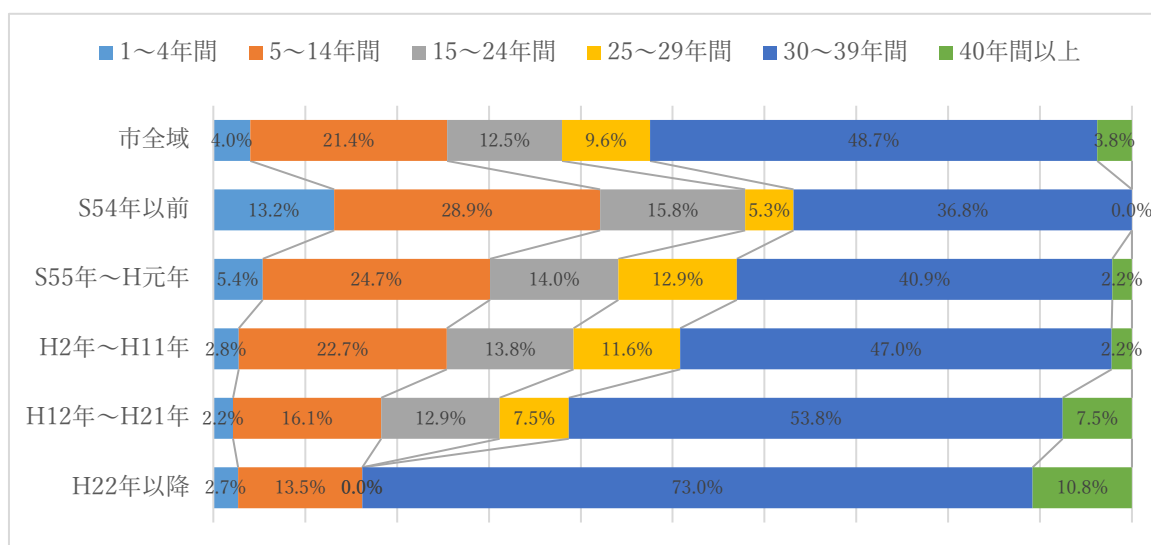


なお、長期修繕計画を作成している 482 組合において、計画の期間は以下の通り。

ガイドラインに示す 25 年以上の期間の計画を作成している割合は、築年数の増加に合わせて減少しており、昭和 54 年以前に建築されたマンションでは、5 割を下回る。

また、平成 22 年以降に建築されたマンションでは計画期間 30 年以上の長期修繕計画を作成しているマンションが 8 割を超えているが、一方、計画期間が 4 年以下と回答する組合も建築年次に関わらず存在している。

	長期修繕計画の計画期間（年）										
	1~4	5~9	10 ~14	15 ~19	20 ~24	25 ~29	30 ~34	35 ~39	40 ~44	45 ~49	50~
組合数	18	13	83	34	22	43	212	6	13	0	4
比率	4.0%	2.9%	18.5%	7.6%	4.9%	9.6%	47.3%	1.3%	2.9%	0.0%	0.9%
S54 年以前	5	1	10	4	2	2	13	1	0	0	0
S55 年~H 元年	5	5	18	9	4	12	35	3	1	0	1
H2 年~H11 年	5	5	36	14	11	21	84	1	2	0	2
H12 年~H21 年	2	2	13	7	5	7	50	0	6	0	1
H22 年以降	1	0	5	0	0	0	26	1	4	0	0
不明	0	0	1	0	0	1	4	0	0	0	0



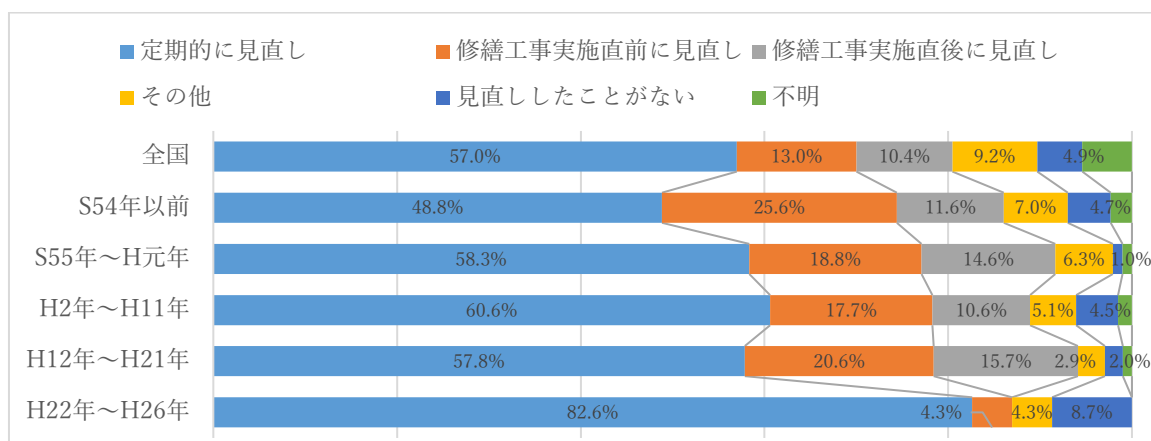
⑥ 長期修繕計画の見直し (n=462)

ガイドラインにおいて、長期修繕計画は建物の劣化状況や物価変動を計画に反映させ、適切な修繕積立金の設定ができるよう、定期的な見直しが推奨され、大規模修繕工事の実施周期（およそ12年間）の半分である「5年」が見直し期間の目安として示されている。

平成26年までに建築されたマンション管理組合における、長期修繕計画の見直し状況は以下の通り。

「見直ししたことがない」と回答した割合は3.5%となり、全国平均（4.9%）を下回っている。一方、建築年別ごとの割合でみた場合、昭和54年以前、平成2年～平成11年、平成22年以降に建築されたマンションにおいて、全国平均を上回っている。

		定期的に見直し	修繕工事実施直前に見直し	修繕工事実施直後に見直し	その他	見直ししたことがない	不明
	組合数	275	86	56	23	16	6
	比率	59.5%	18.6%	12.1%	5.0%	3.5%	1.3%
	(全国比率)	57.0%	13.0%	10.4%	9.2%	4.9%	5.4%
建築年別	S54年以前	43	21	11	5	3	2
	S55年～H元年	96	56	18	14	6	1
	H2年～H11年	198	120	35	21	10	9
	H12年～H21年	102	59	21	16	3	2
	H22年～H26年	23	19	1	0	1	2
比率比較 (下段…全国)	S54年以前	48.8%	25.6%	11.6%	7.0%	4.7%	2.3%
		45.9%	18.8%	13.3%	13.8%	3.9%	4.4%
	S55年～H元年	58.3%	18.8%	14.6%	6.3%	1.0%	1.0%
		52.7%	17.4%	14.5%	7.2%	5.3%	2.9%
	H2年～H11年	60.6%	17.7%	10.6%	5.1%	4.5%	1.5%
		55.8%	14.3%	9.1%	9.1%	4.4%	7.2%
	H12年～H21年	57.8%	20.6%	15.7%	2.9%	2.0%	1.0%
		60.1%	10.2%	10.8%	8.8%	5.0%	5.0%
	H22年～H26年	82.6%	4.3%	0.0%	4.3%	8.7%	0.0%
		73.0%	3.5%	1.7%	7.8%	7.0%	7.0%



⑦ 長期修繕計画に基づく修繕積立金額の設定 (n=562)

建物の状態を良好に維持し続けるためには、一時的な費用負担が過大とならないよう、修繕計画に基づき計画的に費用を積み立てていく必要がある。

管理組合における、修繕積立金の設定根拠は以下の通り。

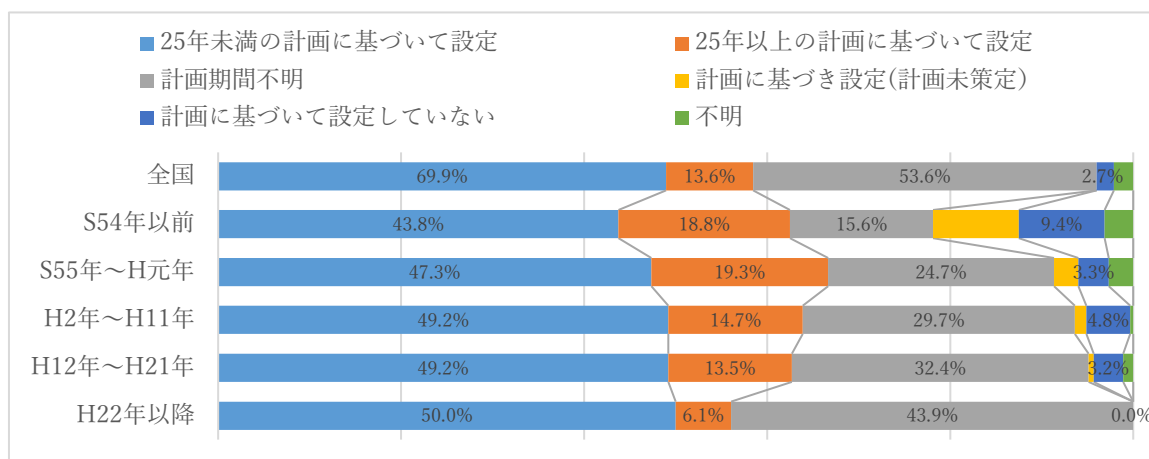
「計画（長期修繕計画）に基づいて修繕積立金を設定している」と回答した割合は 68.0%となり、全国平均（69.9%）を下回っている。

また、計画未策定と回答したにもかかわらず計画に基づき設定していると回答した組合もあるなど、必要な修繕積立金を確保できていない組合が一定数存在することが予想される。

また、25年以上の計画に基づいて修繕積立金を設定していると回答した割合は 41.5%となり、全国平均（53.6%）を下回っている。

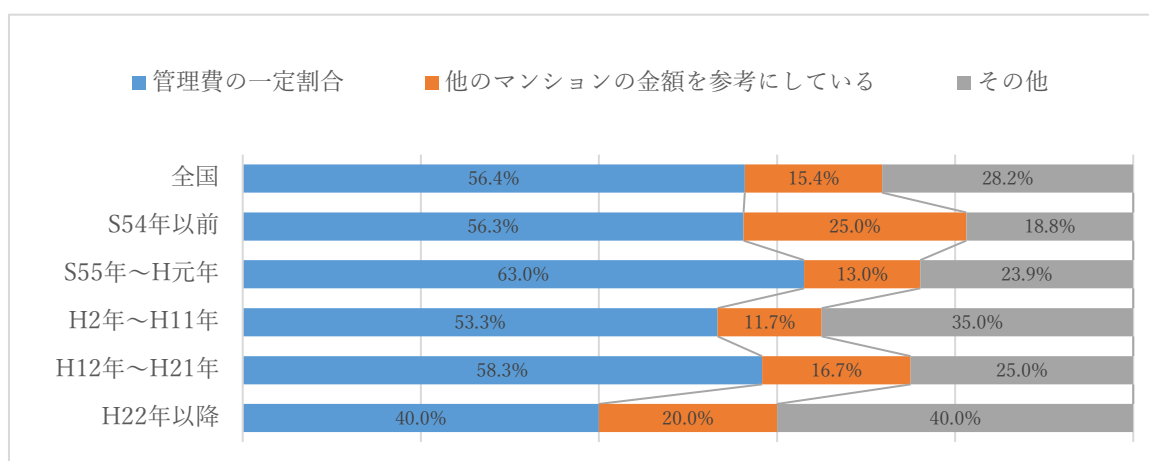
	計画に基づいて修繕積立金を設定している				計画に基づいて設定している (計画未作成)	計画に基づいて修繕積立金を設定していない	不明
	25年未満の計画	25年以上の計画	期間不明				
組合数	382	117	233	32	15	156	9
割合	68.0%	20.8%	41.5%	5.7%	2.7%	27.8%	1.6%
(全国平均)	69.9%	13.6%	53.6%	2.7%	—	27.1%	3.0%
S54年以前	28	12	10	6	6	38	2
S55年～H元年	71	29	37	5	4	50	4
H2年～H11年	154	46	93	15	4	64	1
H12年～H21年	91	25	60	6	1	13	2
H22年以降	33	4	29	0	0	5	0
不明	5	1	4	0	0	1	0

建築年別では、築年数が増加するほど計画に基づき修繕積立金を設定している割合は低下する傾向にある。



さらに、「計画に基づいて修繕積立金を設定していない」と回答した組合において、修繕積立金の設定方法は以下の通り。(n=156)

	管理費の一定割合	他のマンションの金額を参考になっている	その他
組合数	88	24	44
比率	56.4%	15.4%	28.2%
S54年以前	18	8	6
S55年～H元年	29	6	11
H2年～H11年	32	7	21
H12年～H21年	7	2	3
H22年以降	2	1	2
不明	0	0	1



⑧ 修繕積立金の積立方法 (n=562)

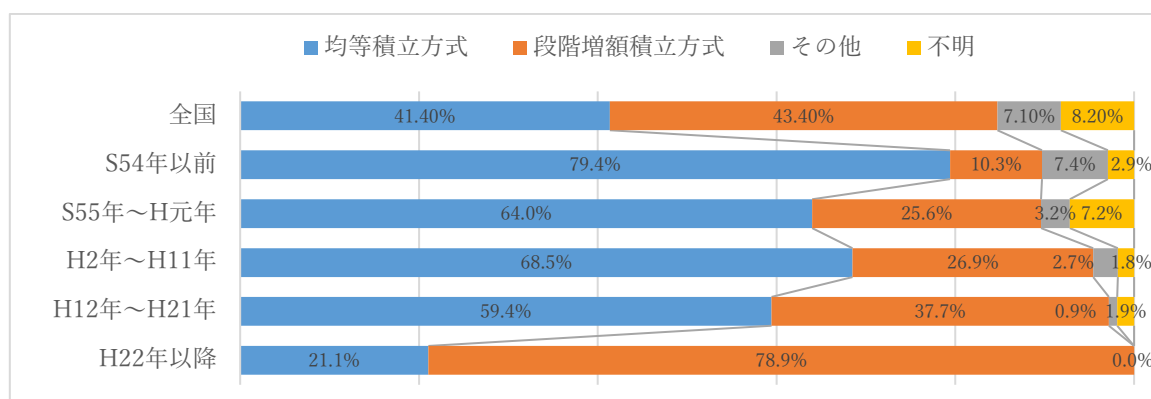
修繕積立金の積立方法は、長期修繕計画の作成時点において、計画期間内に積み立てる修繕積立金の額を均等にする方式「均等積立方式」と、修繕積立金の額を段階的に増額する方式「段階増額積立方式」があるが、ガイドラインにおいては、「均等積立方式」を基本とするとされている。

管理組合における、修繕積立金の積立方法は以下の通り。

「均等積立方式」と回答した割合は 64.1% となり、全国平均 (41.4%) を上回っている。

一方、建築年別ごとの比率でみた場合、平成 22 年以降、「均等積立方式」と回答した組合比率は全国平均を下回り、段階増額積立方式を採用する組合が全国平均よりも多くなっている。

		均等積立方式	段階増額積立方式	その他	不明
	組合数	360	169	16	17
	比率	64.1%	30.1%	2.8%	3.0%
	(全国比率)	41.4%	43.4%	7.1%	8.2%
建築年別	S54 年以前	54	7	5	2
	S55 年～H 元年	80	32	4	9
	H2 年～H11 年	150	59	6	4
	H12 年～H21 年	63	40	1	2
	H22 年以降	8	30	0	0
	不明	5	1	0	0
比率比較 (下段…全国)	S54 年以前	79.4%	10.3%	7.4%	2.9%
		63.8%	15.6%	11.9%	8.7%
	S55 年～H 元年	64.0%	25.6%	3.2%	7.2%
		53.2%	29.6%	11.6%	5.6%
	H2 年～H11 年	68.5%	26.9%	2.7%	1.8%
		43.1%	39.6%	9.7%	7.6%
	H12 年～H21 年	59.4%	37.7%	0.9%	1.9%
		31.5%	56.6%	3.7%	8.2%
	H22 年以降	21.1%	78.9%	0.0%	0.0%
		23.6%	67.8%	0.5%	8.0%



⑨ 区分経理 (n=562)

マンション管理適正化法に規定される「マンションの管理の適正化に関する指針」において、管理組合の経済的基盤の確立には、管理費及び修繕積立金の徴収と、これらの費目を明確に区分する必要があることが示されている。

管理組合における、区分経理の実施状況は以下の通り。

「区分経理を行っていない」と回答した割合は2.1%となり、全国平均(1.1%)を上回っている。また、平成11年以前に建てられたマンションにのみ、区分経理がなされていないものが存在し、築年数に比例してその比率は増加する。

	2会計による 区分経理	3会計による 区分経理	その他	区分経理を行 っていない	不明
組合数	484	46	15	12	5
比率	86.1%	8.2%	2.7%	2.1%	0.9%
(全国比率)	78.0%	10.0%	4.4%	1.1%	6.6%
S54年以前	52	8	2	5	1
S55年～H元年	112	6	1	3	3
H2年～H11年	186	25	4	4	0
H12年～H21年	93	6	6	0	1
H22年以降	35	1	2	0	0
不明	6	0	0	0	0

※：2会計による区分会計：管理費会計、修繕積立金会計

※：3会計による区分会計：管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計

