

平成 28 年度
仙台市分譲マンション管理実態調査
報 告 書

平成 29 年 6 月
仙台市都市整備局住宅政策課

仙台市内の分譲マンションは、約 1,400 棟あり、また、総住戸数も約 76,000 戸となっており、住宅ストックでの占める割合も大きくなっております。

また、本市の分譲マンションは、1970 年代より供給が始まっており、一般に高経年マンションの目安とされる築 30 年以上の物件は、300 棟を超えて今後益々、増加していくものと考えております。

分譲マンションの適正な管理運営は、区分所有者間の団体である管理組合が主体となり実施していくことが重要と考えておりますが、いくつかのマンションでは、権利者間の合意形成や執行予算の不足など、様々な課題が生じているものと伺っております。また、高経年マンションでは、区分所有者の高齢化や入居者の賃貸化など、更なる課題が生じるものと考えています。

今回の調査は、高経年マンションをはじめ、市内の全ての分譲マンションを対象に「管理運営の状況」や「建物等の状況」の実態を把握するために実施したものです。皆様からご回答いただきました調査結果を参考にしながら、多様化するマンションの管理適正化に資する総合的な施策を展開してまいりたいと存じます。

平成 29 年 6 月



I. 調査の概要	1
1. 調査対象	1
2. 調査の方法等	1
(1) 管理組合等の管理運営の状況調査	1
(2) マンションの建物等の状況調査	1
3. 調査時期	1
II. 調査手順及び調査項目	2
1. 調査の概要	2
2. 調査項目	2
(1) アンケート調査	2
(2) 聞き取り調査	4
(3) 建物等調査	4
3. 調査実施棟数	5
(1) アンケート調査	5
(2) 聞き取り調査	5
(3) 建物等調査	5
III. 調査対象マンションの概要（住宅政策課資料による）	7
IV. アンケート及び聞き取り・建物等調査による調査結果	10
1. 基本的事項について	10
(1) 専有部分の構成	10
(2) 住宅部分の使用法	14
(3) 居住者の年齢等	21
(4) 共用施設等	27
2. マンションの管理運営について	31
(1) 管理組合の運営	32
(2) 管理規約	36
(3) 経理	38
(4) 管理業務委託	45
(5) 大規模修繕工事	46
3. その他について	51
(1) 防災上の取組み	51
(2) 管理運営上の問題点	59
(3) 自治活動	63
4. 建物等調査について	68
(1) 建物等調査対象となるマンション	68
VII. 分析結果の総括	75
1. 調査の目的等について	75
2. 調査の結果等（概要）	75
3. おわりに	76
○マンション管理の豆知識	77

I. 調査の概要

1. 調査対象

仙台市内に存するマンション 1,399 棟

※「マンション」の定義

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年十二月八日法律第百四十九号）

第二条（定義）この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分

（区分所有法第二条第三項 に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2. 調査の方法等

(1) 管理組合等の管理運営の状況調査

対象 1,399 棟 回答 1,244 棟（回答率 88.9%）

①郵送によるアンケート調査（以下、「アンケート調査」という。）

対象 1,399 棟 回答 477 棟（回答率 34.1%）

②アンケート未回答マンションに対し、現地訪問による聞き取り調査（以下、「聞き取り調査」という。）

対象 922 棟 回答 767 棟（回答率 83.2%）

(2) マンションの建物等の状況調査

目視による建物等調査（以下、「建物等調査」という。）

対象 1,107 棟 実施 1,101 棟（実施率 99.5%）

3. 調査時期

アンケート調査

平成 28 年 5～6 月実施

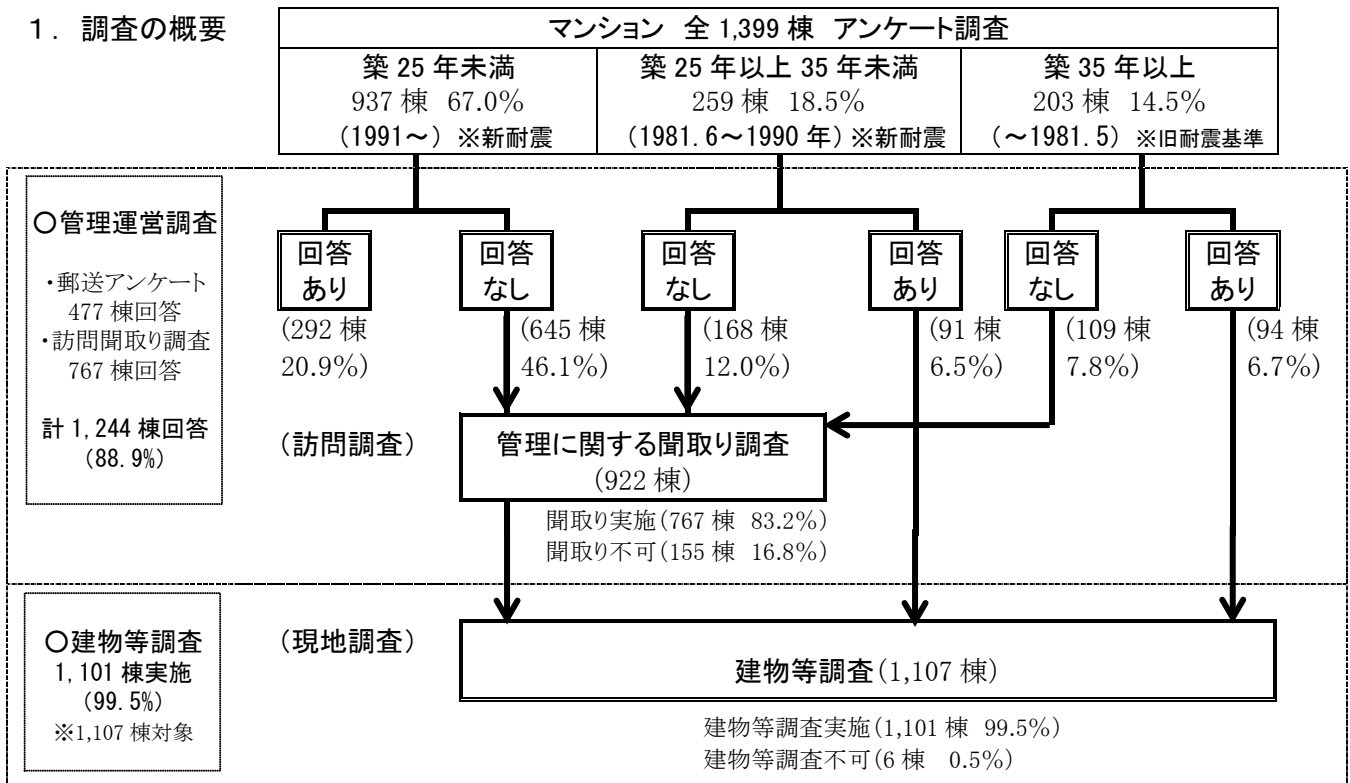
聞き取り調査及び建物等調査

平成 28 年 8 月～平成 29 年 3 月

II. 調査手順及び調査項目

1. 調査の概要

1. 調査の概要



2. 調査項目

(1) アンケート調査

- A. マンション名
- B. 住所
- C. 管理組合等の有無及び名称
- D. 管理会社の有無及び名称

① 基本的事項について

- A. 専有部分の構成
 - ・住宅の戸数
 - ・非住宅の区画数及び用途
- B. 住宅部分の使用法別の住戸数
 - ・区分所有者が自ら居住している住戸数
 - ・賃貸されている住戸数
 - ・事務所や店舗など業務用に使用している住戸数
 - ・3ヶ月以上空室になっている住戸数
- C. 居住者の年齢等別住戸の有無及び住戸数
 - ・65歳以上の高齢者がいる住戸
 - ・65歳以上のみの高齢者のいる住戸
 - ・小学生以下の子どものいる住戸
- D. 共用施設等の有無
 - ・管理組合専用の郵便受けの有無
 - ・集会室・集会所の有無
 - ・エレベーターの有無及び台数
 - ・敷地内駐車場の有無及び種類

② マンションの管理運営について

- A. 管理組合の運営の状況
 - ・総会議事録の有無
 - ・区分所有者名簿の有無及び保管場所
 - ・総会の開催状況
 - ・役員会・理事会の開催状況
- B. 管理規約の状況
 - ・管理規約の有無及び改正等の状況
- C. 経理の状況
 - ・管理費の1戸当たり平均月額
 - ・管理費の金額の変更の状況
 - ・修繕積立金の1戸当たり平均月額
 - ・修繕積立金の金額の変更の状況
 - ・管理費と修繕積立金の区分管理の状況
- D. 管理業務委託の状況
 - ・管理業務委託契約書の有無
- E. 大規模修繕工事の状況
 - ・長期修繕計画の有無
 - ・長期修繕計画の見直しの状況
 - ・大規模修繕工事の実施の有無
 - ・大規模修繕工事の実施個所

③ その他について

- A. 防災上の取組み
 - ・居住者リストの有無
 - ・要援護者リストの有無
 - ・自主防災組織の結成状況
 - ・防災計画・防災マニュアルの作成及び見直しの状況
 - ・防災訓練の実施状況及び実施予定の状況
 - ・防災備品等の備蓄の有無及び備蓄の予定
 - ・マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業の実施状況、認知状況
 - ・杜の都防災力向上マンション認定制度の実施状況、認知状況
- B. 管理運営上の問題点
 - ・建物の老朽化等に関する話し合いの状況
 - ・専門家の活用状況
- C. 自治活動の状況
 - ・町内会への加入状況
 - ・管理費と自治会費（町内会費）などの区分経理の状況

(2) 聞取り調査

- A. 分譲マンション管理組合の有無
- B. 3ヶ月以上空室になっている住戸数
- C. 総会議事録の作成の有無
- D. 区分所有者名簿の有無
- E. 総会の開催状況
- F. 役員会・理事会等の開催状況
- G. 管理規約の有無
- H. 管理費の1戸当たり平均月額
- I. 修繕積立金の1戸当たり平均月額
- J. 管理費と修繕積立金の区分経理
- K. 管理業務委託契約書の有無
- L. 長期修繕計画の有無
- M. 大規模修繕工事の有無及び修繕箇所
- N. 自主防災組織の結成の有無
- O. 防災計画・防災マニュアルの有無

(3) 建物等調査

- ① アンケートにおいて、回答のないマンション
 - A. 住戸部分が、業務用に転用されている住戸の有無
 - B. 非住宅の区画の有無
 - C. 管理組合専用の郵便受けの有無
- ② 現地訪問調査対象となるマンション
 - A. 階段や廊下など共用部の手すりの状況
 - B. 鉄骨階段など、鉄部の錆の状況
 - C. 集合ポストの状況
 - D. 外壁の露筋の状況
 - E. 外壁塗装の状況
 - F. バルコニー裏の露筋の状況
 - G. バルコニー裏の漏水の状況
 - H. その他、マンションの管理状態を把握するために必要と思われる状況

3. 調査実施棟数

(1) アンケート調査

実施棟数：1,399 棟
 アンケート回答あり 477 棟 (34.1%)
 アンケート回答なし 922 棟 (65.9%)

(2) 聞き取り調査

実施棟数：922 棟
 聞き取り出来た棟数 767 棟 (83.2%)
 聞き取り出来なかった棟数 155 棟 (16.8%)
 聞き取り調査未実施棟数：477 棟 (アンケート実施マンション)

(3) 建物等調査

実施棟数：1,107 棟
 建物等調査が出来た棟数 1,101 棟 (99.5%)
 建物等調査が出来なかった棟数 6 棟 (0.5%)
 建物等調査未実施棟数：292 棟
 (築25年未満かつアンケートの回答のあるマンション)

図 II 4-1 アンケート調査及び聞き取り調査の回答割合 (建築年別)

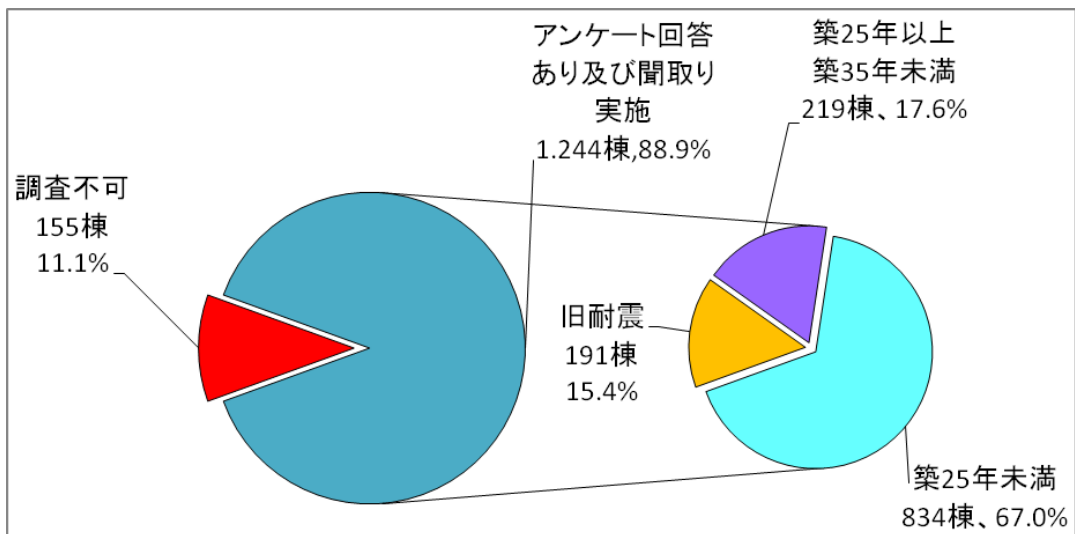
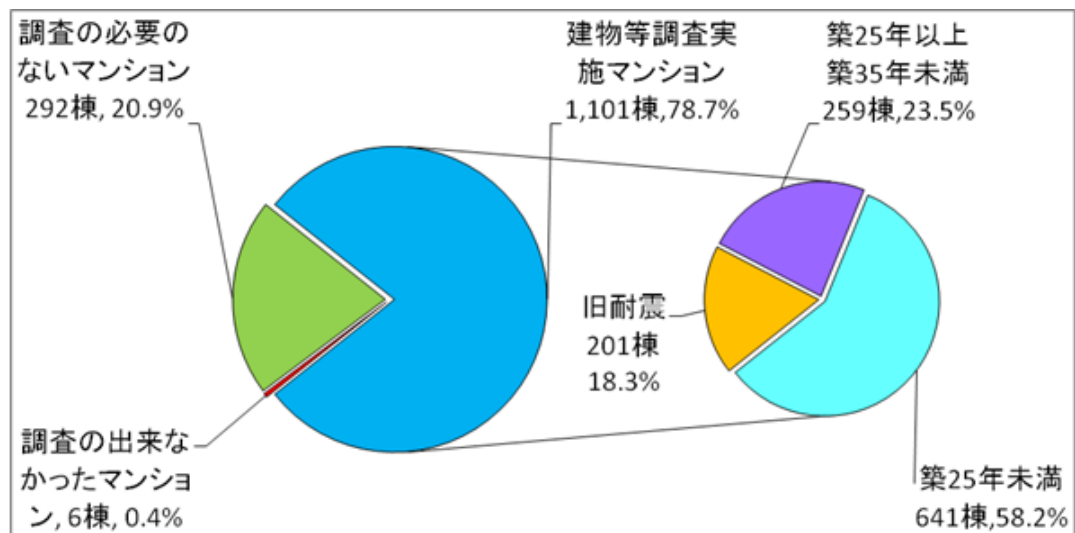


図 II 4-2 建物等調査の実施割合 (建築年別)

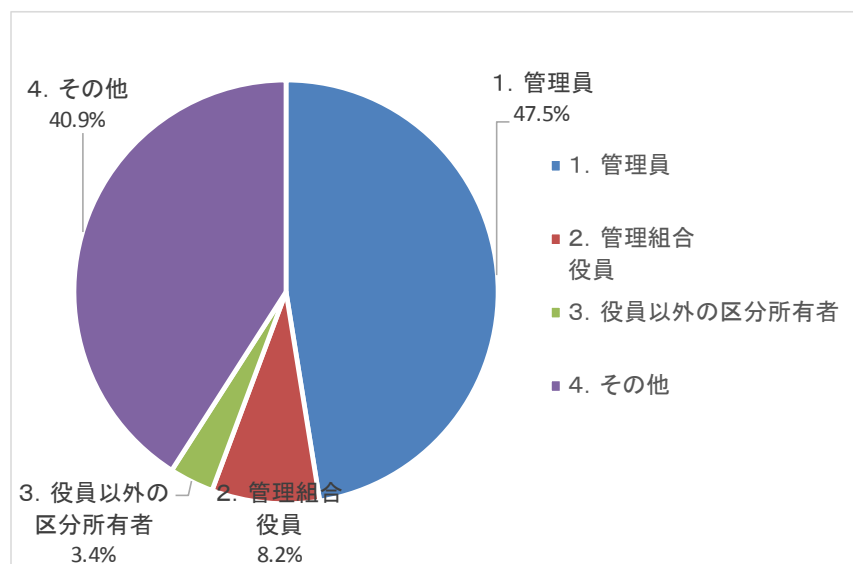


表Ⅲ4-3 聞取り調査の回答者（建築年別）

（上段：回答数、下段：％）

		合計	1. 管理員	2. 管理組合 役員	3. 役員以外 の区分所有 者	4. その他
全体		767 100.0%	364 47.5%	63 8.2%	26 3.4%	314 40.9%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	97 100.0%	52 53.6%	23 23.7%	0 0.0%	22 22.7%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	128 100.0%	77 60.2%	3 2.3%	4 3.1%	44 34.4%
	新耐震25年未満 91～	542 100.0%	235 43.4%	37 6.8%	22 4.1%	248 45.8%

図Ⅲ4-3 聞取り調査の回答者

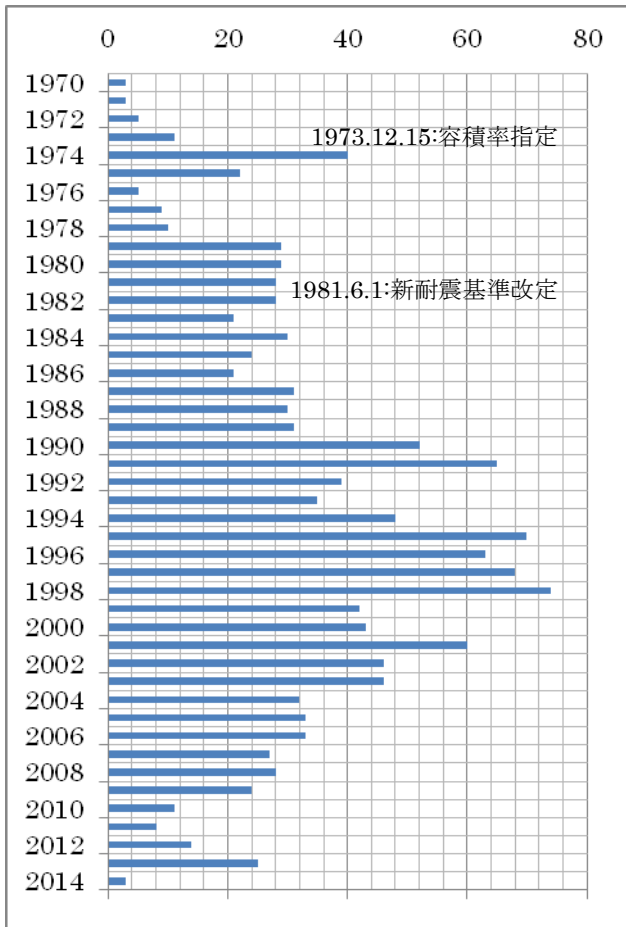


聞取り調査の回答者は管理員が 47.5%と最も多く、管理組合役員は 8.2%である。「その他」の回答者もほとんどが管理会社となっており、管理組合役員に直接面会し、調査することの困難性を示している。

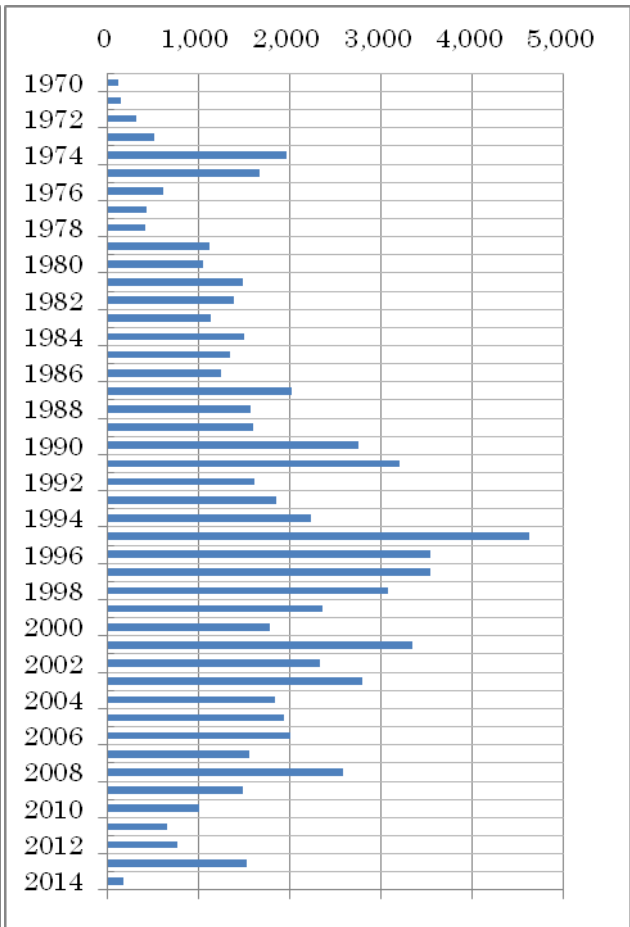
Ⅲ. 調査対象マンションの概要（住宅政策課資料による）

マンション棟数と戸数

図Ⅲ1 分譲年別棟数

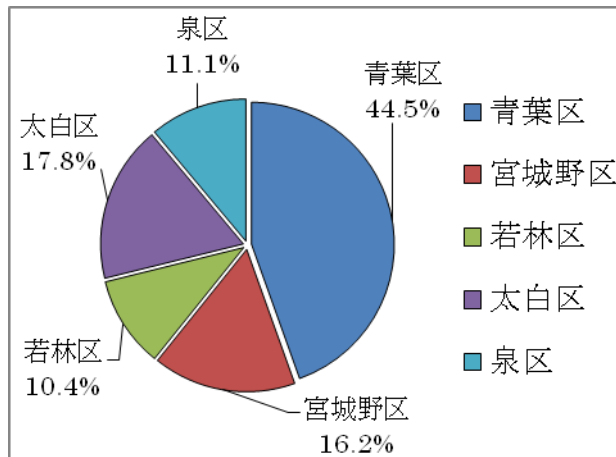


図Ⅲ2 分譲年別戸数

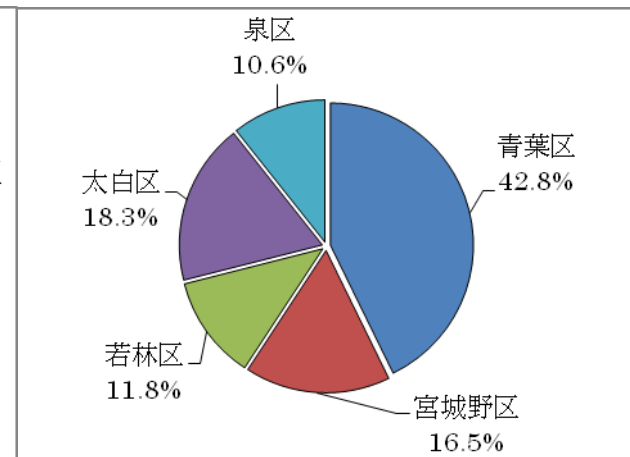


1970年（昭和45年）頃からマンションが分譲され、1990年以降に都市型住宅として定着してきた。しかし、1995年（平成7年）をピークに戸数ベースで減少傾向にあり、1つのマンションの規模が小さくなっている。一方、1991年（平成3年）以降、20階建以上のタワー型マンションが23棟建設されている。その中には、300戸以上かつ30階建以上のタワーマンションも4棟建設されている。

図Ⅲ3 棟数（区別）



図Ⅲ4 住戸数（区別）



行政区別に見ると、棟数ベース、戸数ベースで5割弱のマンションが青葉区に集中している。

表Ⅲ5 建築年別マンション棟数（区別）

	全体	合計	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
建 築 年	全体	1,399	623	227	145	249	155
	1970	3	3	0	0	0	0
	1971	3	1	1	0	1	0
	1972	5	5	0	0	0	0
	1973	11	9	0	2	0	0
	1974	40	18	7	10	1	4
	1975	22	15	4	2	0	1
	1976	5	4	0	0	1	0
	1977	9	6	0	2	1	0
	1978	10	5	2	1	2	0
	1979	29	21	1	4	3	0
	1980	29	17	5	4	3	0
	1981	28	19	3	4	2	0
	1982	28	19	6	2	1	0
	1983	21	15	3	1	2	0
	1984	30	20	4	3	3	0
	1985	24	19	4	0	1	0
	1986	21	10	3	4	4	0
	1987	31	15	5	6	5	0
	1988	30	14	4	5	7	0
	1989	31	11	6	0	10	4
	1990	52	16	11	6	14	5
	1991	65	20	10	5	21	9
	1992	39	19	5	2	6	7
	1993	35	10	6	1	9	9
	1994	48	14	10	3	13	8
	1995	70	29	7	9	15	10
	1996	63	25	10	5	10	13
	1997	68	22	10	4	17	15
	1998	74	30	7	14	13	10
	1999	42	18	7	3	8	6
	2000	43	18	8	4	7	6
2001	60	28	7	6	12	7	
2002	46	19	9	5	7	6	
2003	46	21	10	2	6	7	
2004	32	9	10	6	5	2	
2005	33	11	9	4	6	3	
2006	33	9	10	4	7	3	
2007	27	11	9	2	3	2	
2008	28	9	6	6	4	3	
2009	24	13	2	1	3	5	
2010	11	5	0	0	3	3	
2011	8	4	1	1	2	0	
2012	14	6	2	0	3	3	
2013	25	9	3	2	7	4	
2014	3	2	0	0	1	0	

調査対象とした分譲マンションの建築年は1970年（昭和45年）から2014年（平成26年）である。また、1991年（平成3年）、1995年（平成7年）から1998年（平成10年）および2001年（平成13年）には、年に60棟以上建設されている。なお、最多は1998年の74棟となっている。青葉区等旧市街地が1970年（昭和45年）より建設が本格化しているのに対し、泉区は、1989年（平成元年）から建設が本格化している。

表Ⅲ6 建築年別マンション棟数（区別）

建築年毎・行政区別棟数	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
合計	1,399	623	227	145	249	155
1:旧耐震(～'81.5.31)	203	127	25	31	15	5
2:新耐震25年以上(81.6.1～90)	259	135	44	25	46	9
3:新耐震25年未満(91～)	937	361	158	89	188	141

全体で旧耐震マンションが203棟（14.5%）、新耐震マンションについては、築25年以上が259棟（18.5%）、築25年未満が937棟（67.0%）となっており、1991年（平成3年）以降に建築されたマンションが7割近くを占めている。

表Ⅲ7 階数別マンション棟数（区別）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
～4階	161	90	20	7	17	27
5～10階	780	310	121	85	169	95
11～19階	435	208	84	49	61	33
20階以上	23	15	2	4	2	0
地下1階	176	106	19	13	22	16
地下2階	2	0	0	0	1	1
地下3階以上	0	0	0	0	0	0

（地下階は内数）

5～10階建のマンションが780棟（55.8%）と6割近くを占め、11～19階のマンションが435棟（31.1%）、あわせて86.9%である。なお、20階建以上のマンションは、その65.2%が青葉区に集中している傾向にある。

IV. アンケート及び聞き取り・建物等調査による調査結果

1. 基本的事項について

以下にアンケート調査と現地訪問調査の「聞き取り調査」および「建物等調査」の質問項目について集計結果を示す。

(1) 専有部分の構成

(1-1) 住宅の戸数

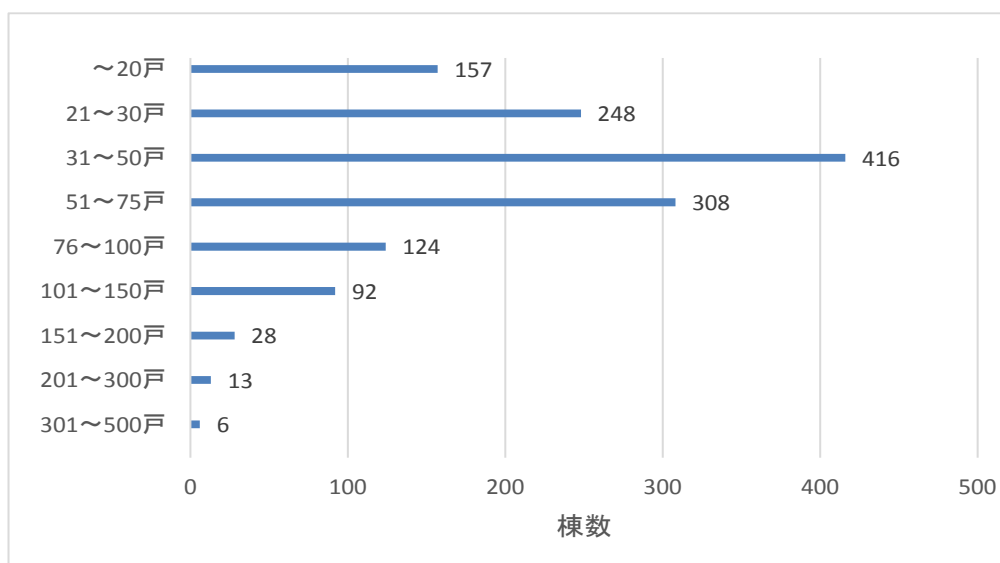
アンケート質問項目：住宅の戸数（ 戸数）

※住戸部分が、事務所や店舗に転用されている場合は、「住宅」として数える。

表IV1(1-10) 住宅の戸数（区別）

		(上段:棟数、下段:%)							
		合計	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区	全体	
住戸数別	全体	1,392 100.0%	618 44.4%	225 16.2%	145 10.4%	249 17.9%	155 11.1%	1,392	100.0%
	~20戸	157 100.0%	92 58.6%	12 7.6%	6 3.8%	26 16.6%	21 13.4%	157	11.3%
	21~30戸	248 100.0%	110 44.4%	38 15.3%	29 11.7%	45 18.1%	26 10.5%	248	17.8%
	31~50戸	416 100.0%	178 42.8%	74 17.8%	43 10.3%	76 18.3%	45 10.8%	416	29.9%
	51~75戸	308 100.0%	133 43.2%	59 19.2%	33 10.7%	50 16.2%	33 10.7%	308	22.1%
	76~100戸	124 100.0%	44 35.5%	20 16.1%	16 12.9%	28 22.6%	16 12.9%	124	8.9%
	101~150戸	92 100.0%	38 41.3%	17 18.5%	11 12.0%	14 15.2%	12 13.0%	92	6.6%
	151~200戸	28 100.0%	13 46.4%	4 14.3%	4 14.3%	6 21.4%	1 3.6%	28	2.0%
	201~300戸	13 100.0%	7 53.8%	1 7.7%	1 7.7%	3 23.1%	1 7.7%	13	0.9%
	301~500戸	6 100.0%	3 50.0%	0 0.0%	2 33.3%	1 16.7%	0 0.0%	6	0.4%

図IV1(1-10) 住宅の戸数（全体）



本市の分譲マンションの総住戸数は、約76,000戸となっており、「31戸~50戸」のマンションが416棟(29.9%)、「51戸~75戸」のマンションが308棟(22.1%)と占める割合が高い。この傾向は行政区ごとでも変わらない状況にある。なお、上表等は、住戸数が判明している1,392棟について表している。

(1-2) 非住宅の区画数

アンケート質問項目：店舗の区画数（ 区画）
 事務所の区画数（ 区画）、
 その他の用途の区画数（ 区画、用途： ）

建物等調査項目：非住宅の区画の有無 ①ある ②ない ③不明

※ 住戸であった部分が、業務用に転用されている住戸は除く。

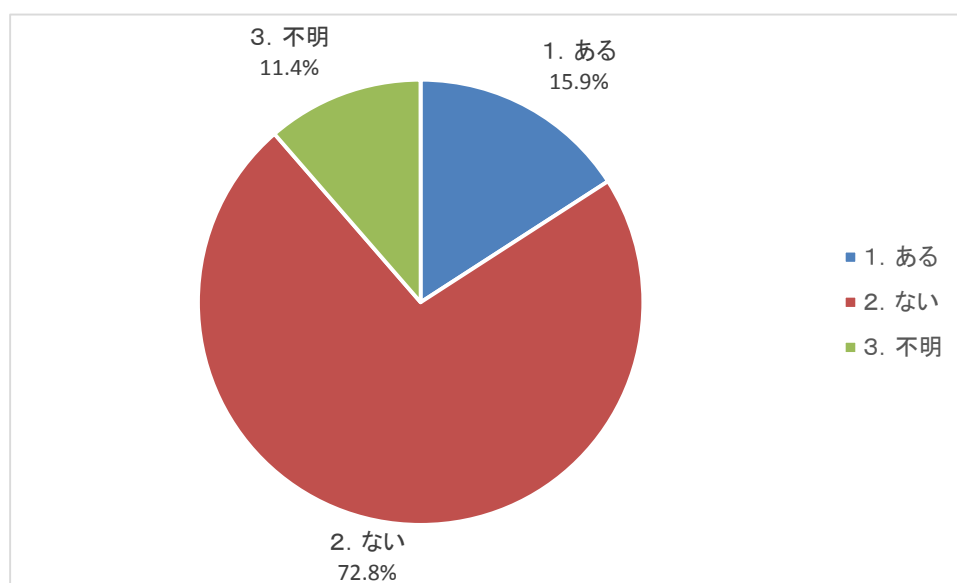
表IV1(1-20) 非住宅区画の有無

(上段:棟数、下段:%)

	合計	1. ある	2. ない	3. 不明
アンケート回答 +建物等調査	1,399 100.0%	222 15.9%	1,018 72.8%	159 11.4%
アンケート回答	477 100.0%	150 31.4%	327 68.6%	0 0.0%
建物等調査	922 100.0%	72 7.8%	691 74.9%	159 17.2%

※上記、建物等調査は現地確認を行った件数の内「アンケート回答」を除く数値である。

図IV1(1-20) 非住宅区画の有無（全体）



非住宅区画が「ない」住居のみのマンションは1,018棟（72.8%）であり、非住宅区画が「ある」と回答した、いわゆる下駄履き型のマンションは222棟（15.9%）であった。

表IV1(1-21) 非住宅区画数：店舗（区別）

(上段：棟数、下段：%)

		全体：左 棟数、右 %	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
区 画 数	1～5区画	84 91.3%	53 63.1%	8 9.5%	11 13.1%	11 13.1%	1 1.2%
	1区画	43 46.7%	25 58.1%	6 14.0%	7 16.3%	5 11.6%	0 0.0%
	2区画	22 23.9%	14 63.6%	1 4.5%	3 13.6%	3 13.6%	1 4.5%
	3区画	11 12.0%	7 63.6%	1 9.1%	1 9.1%	2 18.2%	0 0.0%
	4区画	3 3.3%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	5区画	5 5.4%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	0 0.0%
	6～10区画	5 5.4%	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%
	11～15区画	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	16～20区画	2 2.2%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%
	21～25区画	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	26～30区画	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	31～35区画	1 1.1%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

この表は非住宅区画に店舗が「ある」と回答したマンションで、区画数の記載のある92棟を、区画数毎に分類したものである。

非住宅区画の店舗区画数の最大は33区画である。1～5区画が91.3%であり、ほとんどが5区画以内である。その多くが青葉区に存在している傾向にある。

表IV1(1-22) 非住宅区画数：事務所（区別）

(上段:棟数、下段:%)

		全体:左 棟数、右 %	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
区 画 数	1～5区画	72 84.7%	41 56.9%	9 12.5%	7 9.7%	13 18.1%	2 2.8%
	1区画	44 51.8%	25 56.8%	5 11.4%	4 9.1%	8 18.2%	2 4.5%
	2区画	14 16.5%	8 57.1%	3 21.4%	2 14.3%	1 7.1%	0 0.0%
	3区画	4 4.7%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%
	4区画	6 7.1%	3 50.0%	0 0.0%	1 16.7%	2 33.3%	0 0.0%
	5区画	4 4.7%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	6～10区画	7 8.2%	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	1 14.3%	0 0.0%
	11～15区画	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	16～20区画	2 2.4%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	21～25区画	2 2.4%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	61～65区画	1 1.2%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	66区画	1 1.2%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

この表は非住宅区画に事務所が「ある」と回答したマンションで、区画数の記載のある85棟を、区画数毎に分類したものである。非住宅区画の事務所区画数の最大は66区画である。1～5区画が84.7%であり、多くが青葉区に存在している傾向にある。

表IV1(1-23) 非住宅区画数：その他（区別）

(上段:棟数、下段:%)

		全体:左 棟数、右 %	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
区 画 数	1区画	25 75.8%	14 56.0%	2 8.0%	3 12.0%	5 20.0%	1 4.0%
	2区画	6 18.2%	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	3区画	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	4区画	1 3.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	5区画	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	6区画	1 3.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

この表は非住宅区画にその他が「ある」と回答したマンションで、区画数の記載のある33棟を、区画数毎に分類したものである。非住宅区画(その他)区画数の最大は6区画である。1区画が75.8%であり、多くが青葉区に存在する傾向にある。その他の用途については管理室、管理事務室が大半を占めるほか、集会室、医院なども挙げられている。

(2) 住宅部分の使用状況

(2-1) 区分所有者が自ら居住している住戸

アンケート質問項目：

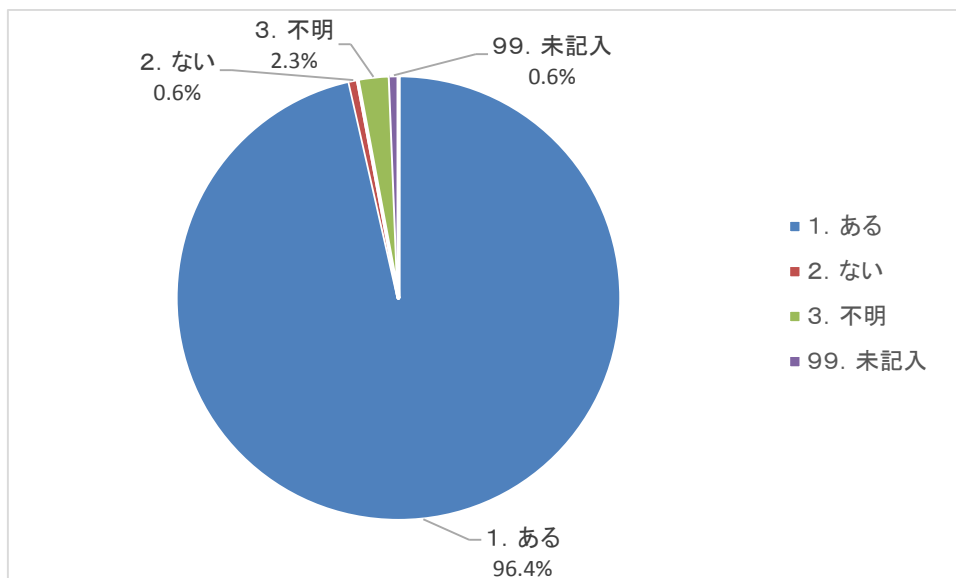
区分所有者が自ら居住している住戸 ①ある（ 戸程度） ②ない ③不明

表IV1(2-10) 区分所有者が自ら居住している住戸の有無
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		全体	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		477 100%	460 96.4%	3 0.6%	11 2.3%	3 0.6%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94 100%	92 97.9%	0 0.0%	0 0.0%	2 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91 100%	89 97.8%	1 1.1%	1 1.1%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91～	292 100%	279 95.5%	2 0.7%	10 3.4%	1 0.3%

図IV1(2-10) 区分所有者が自ら居住している住戸の有無
(全体) [アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、区分所有者が自ら居住している住戸が「ある」(460棟、96.4%)との回答であった。建築年次別では、旧耐震のマンションは92棟(97.9%)、築25年以上の新耐震のマンションは89棟(97.8%)、築25年未満の新耐震マンション279棟(95.5%)となっている。

一方、区分所有者が自ら居住している住戸が「ない」マンションは、アンケート回答で3棟となっている。

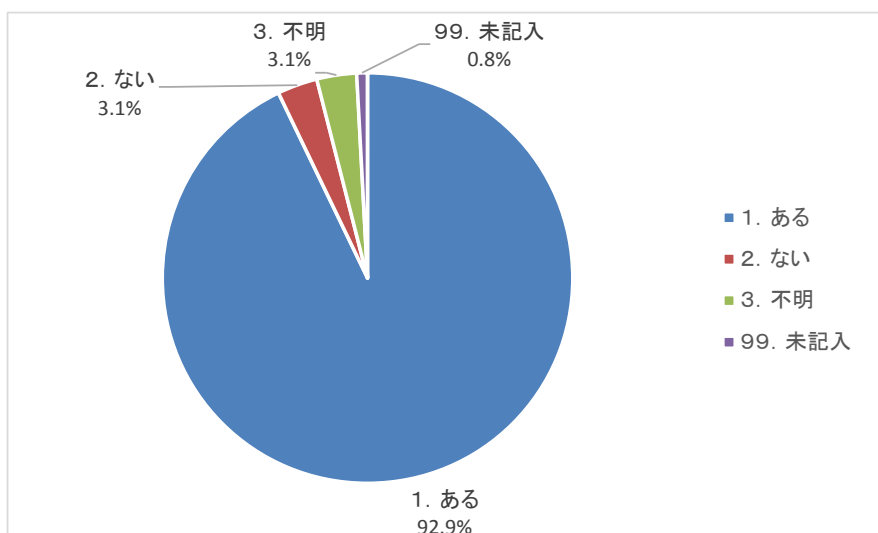
(2-2) 賃貸されている住戸

アンケート質問項目：①ある（ 戸程度） ②ない ③不明

表IV1(2-20) 賃貸されている住戸の有無（建築年別）[アンケート回答]
（上段：棟数、下段：%）

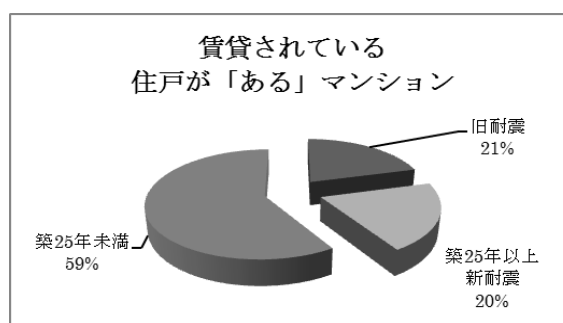
		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		477	443	15	15	4
		100.0%	92.9%	3.1%	3.1%	0.8%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94	92	0	0	2
		100.0%	97.9%	0.0%	0.0%	2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91	90	0	1	0
	100.0%	98.9%	0.0%	1.1%	0.0%	
	新耐震25年未満 91～	292	261	15	14	2
		100.0%	89.4%	5.1%	4.8%	0.7%

図IV1(2-20) 賃貸されている住戸の有無（全体）[アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、賃貸されている住戸が「ある」（443棟、92.9%）との回答であった。建築年次別では、旧耐震のマンションは92棟（97.9%）、築25年以上の新耐震のマンションは90棟（98.9%）、築25年未満の新耐震マンション261棟（89.4%）と、築年数の古いマンションほど高い割合を示しているが、新しいマンションにも住戸の賃貸化の傾向がみられる。

図IV1(2-21) 賃貸されている住戸の「ある」マンション



賃貸されている住戸が「ある」と回答した443棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが261棟（58.9%）と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

表IV1(2-21) 賃貸されている住戸の割合
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		全体	左:棟数 右:%	旧耐震 ~81.5.31	新耐震25年以上 81.6.1~90	新耐震25年未満 91~
賃貸率	~10%	103	25.8%	5 4.9%	10 9.7%	88 85.4%
	~20%	122	30.6%	19 15.6%	24 19.7%	79 64.8%
	~30%	79	19.8%	20 25.3%	22 27.8%	37 46.8%
	~40%	38	9.5%	19 50.0%	11 28.9%	8 21.1%
	~50%	21	5.3%	11 52.4%	5 23.8%	5 23.8%
	~60%	11	2.8%	4 36.4%	3 27.3%	4 36.4%
	~70%	7	1.8%	2 28.6%	2 28.6%	3 42.9%
	~80%	8	2.0%	3 37.5%	4 50.0%	1 12.5%
	~90%	4	1.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%
	~100%	6	1.5%	2 33.3%	2 33.3%	2 33.3%

この表は賃貸されている住戸が「ある」と回答したマンションで、住戸数の記載のある 399 棟を、賃貸率毎に分類したものである。

賃貸率が「30%以下」の合計は、全体の 76.2%を占める。築年数の古いマンションは賃貸されている住戸の占める割合が高い状況であるが、新しいマンションでも住戸の賃貸化が進んでいる傾向となっている。

(2-3) 事務所、店舗など業務用に使用している住戸

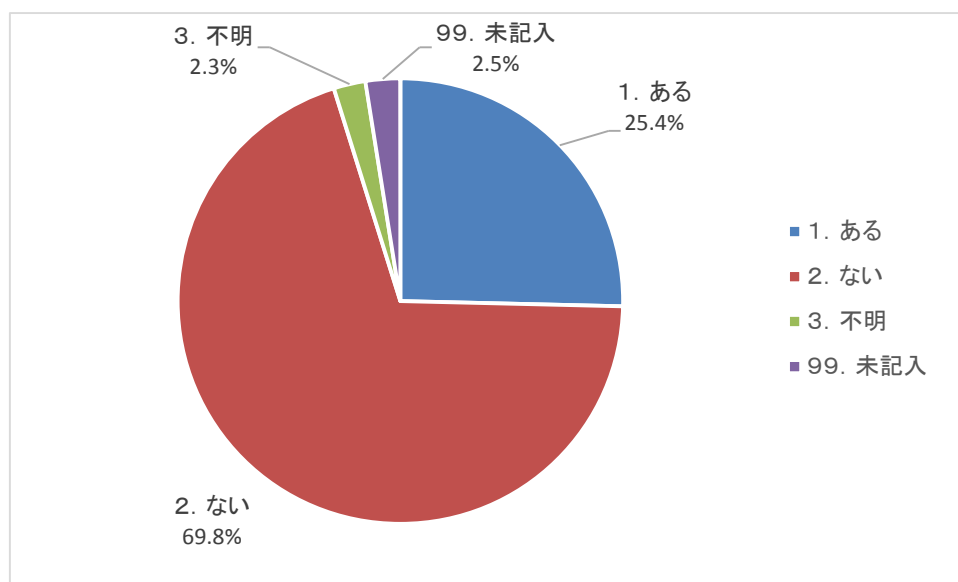
アンケート質問項目：①ある（ 戸程度） ②ない ③不明
 建物等調査項目：住戸部分が、業務用に転用されている住戸の有無
 ①ある ②ない ③不明

表IV1(2-30) 業務用に使用している住戸の有無
 (建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		477 100.0%	121 25.4%	333 69.8%	11 2.3%	12 2.5%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	51 54.3%	38 40.4%	3 3.2%	2 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	29 31.9%	57 62.6%	2 2.2%	3 3.3%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	41 14.0%	238 81.5%	6 2.1%	7 2.4%

図IV1(2-30) 業務用に使用している住戸の有無
 (全体) [アンケート回答]



業務用に使用している住戸が「ある」と回答したマンションは、121棟 (25.4%) となっている。建築年次別では、旧耐震のマンションは51棟 (54.3%)、築25年以上の新耐震のマンションは29棟 (31.9%)、築25年未満の新耐震マンション41棟 (14.0%) となっている。建築年の古いマンションほどその割合が高く、建築年が新しいほど少ない傾向にある。

一方、業務用に使用されている住戸が「ない」と回答したマンションは、333棟 (69.8%) である。

表IV1(2-31) 業務用に使用している住戸の割合
(建築年別) [アンケート回答+建物等調査]

(上段:棟数、下段:%)

		全体:	左:棟数 右:%	旧耐震 ~81.5.31	新耐震25年以上 81.6.1~90	新耐震25年未満 91~
業務 用 に 使 用 し て い る 住 戸 の 割 合	~10%	82	78.8%	30 36.6%	24 29.3%	28 34.1%
	~20%	14	13.5%	10 71.4%	4 28.6%	0 0.0%
	~30%	3	2.9%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~40%	1	1.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~50%	0	0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~60%	1	1.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~70%	0	0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~80%	1	1.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
	~90%	2	1.9%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%

この表は業務用に使用している住戸が「ある」と回答したマンションで、住戸数の記載のある104棟を、住戸に占める割合で分類したものである。

業務用に使用されている住戸が「ある」と回答したマンションのうち、業務用に使用されている住戸の割合が「10%以下」のマンションは、82棟(78.8%)と、そのほとんどを占めている。

また、使用している住戸を建築年次別でみると、旧耐震マンションがほとんどの階層で占める割合が高い傾向にある。

(2-4) 3か月以上空室になっている住戸

アンケート質問項目：①ある（ 戸程度） ②ない ③不明

聞き取り調査項目：3ヶ月以上空室になっている住戸

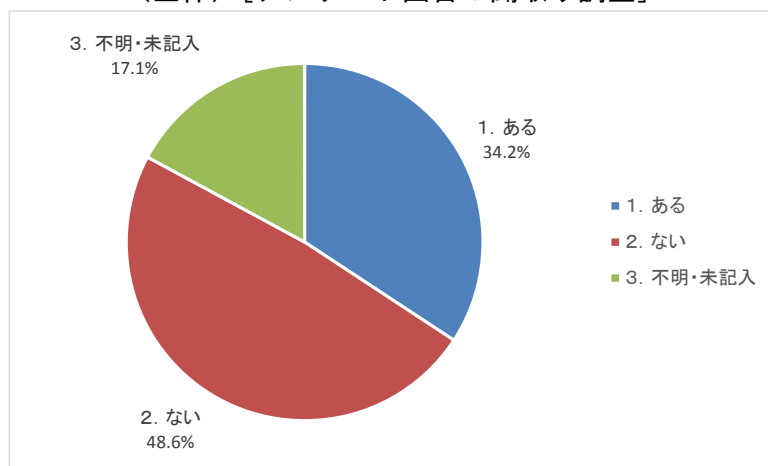
①ある ②ない ③不明

表IV1(2-40) 3ヶ月以上空室となっている住戸の有無
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	3. 不明・未記入
全体		1,244	426	605	213
		100.0%	34.2%	48.6%	17.1%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191	130	44	17
		100.0%	68.1%	23.0%	8.9%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219	98	80	41
		100.0%	44.7%	36.5%	18.7%
新耐震25年未満 91~		834	198	481	155
		100.0%	23.7%	57.7%	18.6%

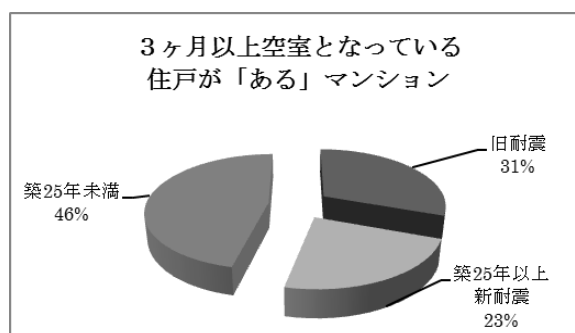
図IV1(2-40) 3ヶ月以上空室となっている住戸の有無
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



3ヶ月以上空室となっている住戸が「ある」と回答したマンションは、426棟(34.2%)であり、マンションにも空き室が発生しているものと考えられる。建築年次別では、旧耐震のマンションで130棟(68.1%)、築25年以上の新耐震マンションで98棟(44.7%)、築25年未満の新耐震マンションで198棟(23.7%)と、建築年が古くなるにつれてその割合は高くなる傾向にある。

一方、3ヶ月以上空室となっている住戸が「ない」と回答したマンションは、605棟(48.6%)となっている。

図IV1(2-40) 3ヶ月以上空室となっている住戸が「ある」マンション



3ヶ月以上空室となっている住戸が「ある」と回答した426棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが198棟(46.5%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

表IV3(4-41) 3ヶ月以上空室となっている住戸の割合
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)				
		合計	～10%	～20%	～30%	30%超
全体		190 100.0%	163 85.8%	22 11.6%	5 2.6%	0 0.0%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	66 100.0%	46 69.7%	15 22.7%	5 7.6%	0 0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	45 100.0%	44 97.8%	1 2.2%	0 0.0%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91～	79 100.0%	73 92.4%	6 7.6%	0 0.0%	0 0.0%
	91～97	46 100.0%	41 89.1%	5 10.9%	0 0.0%	0 0.0%
	98～02	21 100.0%	21 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	03～	12 100.0%	11 91.7%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%

この表はアンケートで3ヶ月以上空室となっている住戸が「ある」と回答したマンションで、住戸数の記載のある190棟を、住戸に占める割合で分類したものである。

回答のあったほとんどのマンションで、空室率(空室数/全住戸数)が、「10%未満(163棟、85.8%)」となっている。また、空室率が「10%超20%以下」のものは、建築年次別では、旧耐震マンションで15棟(22.7%)、築25年以上の新耐震マンションで1棟(2.2%)、築25年未満の新耐震マンションで6棟(7.6%)となっており、建築年の古いマンションが高い空室率となる傾向にある。

(3) 居住者の年齢等

(3-1) 65歳以上の高齢者のいる住戸

アンケート質問項目：

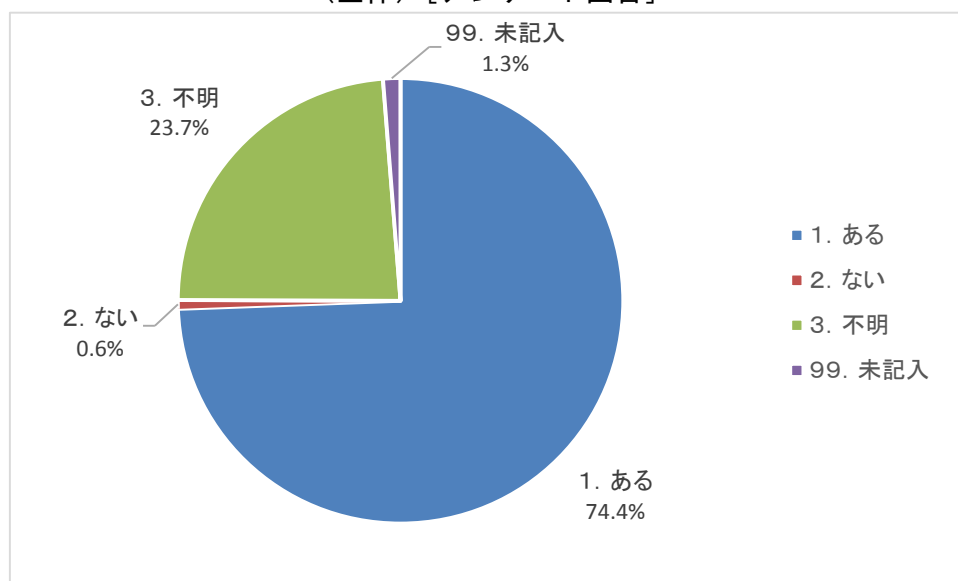
65歳以上の高齢者のいる住戸 ①ある（ 戸程度） ②ない ③不明

表IV1(3-10) 65歳以上の高齢者のいる住戸の割合有無
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		477 100.0%	355 74.4%	3 0.6%	113 23.7%	6 1.3%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	88 93.6%	1 1.1%	5 5.3%	0 0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	78 85.7%	1 1.1%	11 12.1%	1 1.1%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	189 64.7%	1 0.3%	97 33.2%	5 1.7%

図IV1(3-10) 65歳以上の高齢者のいる住戸の有無
(全体) [アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、65歳以上の高齢者のいる住戸が「ある」(355棟、74.4%)との回答であった。建築年次別では、旧耐震のマンションでは88棟(93.6%)、築25年以上の新耐震マンションで、78棟(85.7%)、築25年未満の新耐震マンションで、189棟(64.7%)となっており、古いマンションほど、高齢者の住戸の割合が高い傾向にあり、マンションの高齢化と併せて、区分所有者(居住者)の高齢化が進んでいる状況となっている。

また、築25年未満の新耐震マンションの「不明」が97棟(33.2%)となっており、高齢者のいる住戸を把握していないマンションの割合が高い傾向にある。

表IV1(3-11) 65歳以上の高齢者のいる住戸の割合
[アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		全体	左:棟数 右:%	旧耐震 ~81.5.31	新耐震25年以上 81.6.1~90	新耐震25年未満 91~
高齢者のいる住戸	~10%	37	12.6%	6 16.2%	3 8.1%	28 75.7%
	~20%	77	26.2%	12 15.6%	8 10.4%	57 74.0%
	~30%	75	25.5%	14 18.7%	19 25.3%	42 56.0%
	~40%	55	18.7%	21 38.2%	16 29.1%	18 32.7%
	~50%	29	9.9%	14 48.3%	10 34.5%	5 17.2%
	~60%	14	4.8%	7 50.0%	7 50.0%	0 0.0%
	~70%	2	0.7%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%
	~80%	3	1.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%
	~90%	1	0.3%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~100%	1	0.3%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%

この表は65歳以上の高齢者のいる住戸が「ある」と回答したマンションで、住戸数の記載のある294棟を、住戸に占める割合で分類したものである。

全住戸に占める割合が「30%以下」の合計が189棟(64.3%)と半数以上を占めている。

また、「65歳以上の高齢者のいる住戸」が30%を超えるケースでは、旧耐震マンションが占める割合が高い傾向にある。

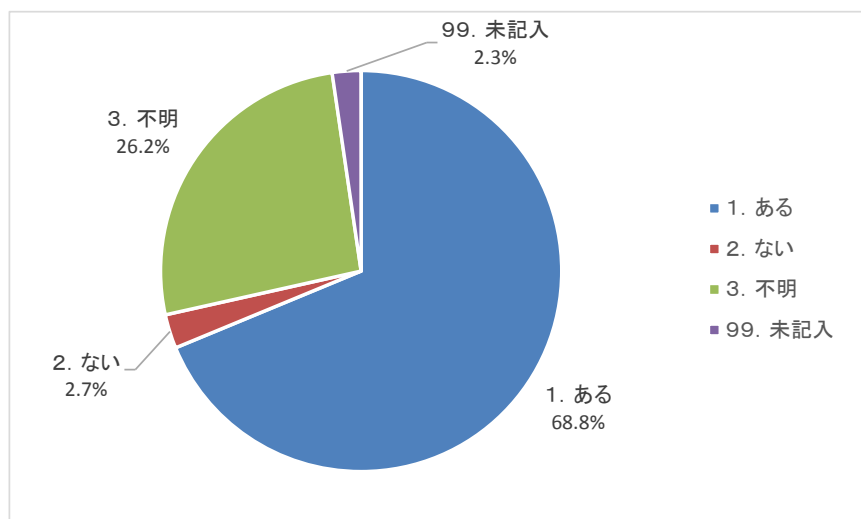
(3-2) 65歳以上のみの高齢者のいる住戸

アンケート質問項目：①ある（ 戸程度） ②ない ③不明

表IV1(3-20) 65歳以上の高齢者のみの住戸の有無
(建築年別) [アンケート回答]

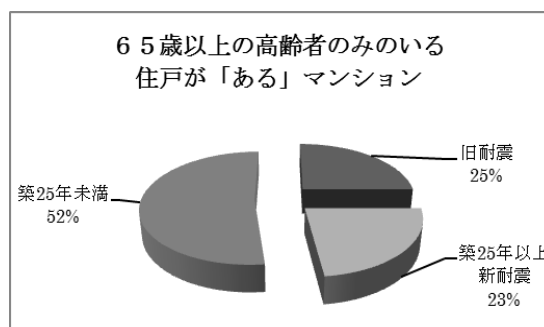
		(上段:棟数、下段:%)				
		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		477	328	13	125	11
		100.0%	68.8%	2.7%	26.2%	2.3%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94	82	3	6	3
		100.0%	87.2%	3.2%	6.4%	3.2%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91	76	1	12	2
	100.0%	83.5%	1.1%	13.2%	2.2%	
新耐震25年未満 91～	292	170	9	107	6	
	100.0%	58.2%	3.1%	36.6%	2.1%	

図IV1(3-20) 65歳以上の高齢者のみの住戸の有無
(全体) [アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、65歳以上の高齢者のみの住戸が「ある」(328棟、68.8%)との回答であった。建築年次別では、旧耐震のマンションは82棟(87.2%)、築25年以上の新耐震マンションで76棟(83.5%)、築25年未満の新耐震マンションでは、170棟(58.2%)となっており、古いマンションほど、高齢者のみの住戸の割合が高い傾向にあり、マンションの高齢化と併せて、区分所有者(居住者)の高齢化が進んでいる状況となっている。

図IV1(3-21) 65歳以上の高齢者のみの住戸が「ある」マンション



65歳以上の高齢者のみの住戸が「ある」と回答した328棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが170棟(51.8%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

表IV1(3-21) 65歳以上の高齢者のみの住戸の割合
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		全体	左:棟数 右:%	旧耐震 ~81.5.31	新耐震25年以上 81.6.1~90	新耐震25年未満 91~
高齢者のみの住戸	~10%	113	40.1%	13 11.5%	20 17.7%	80 70.8%
	~20%	102	36.2%	28 27.5%	21 20.6%	53 52.0%
	~30%	41	14.5%	20 48.8%	13 31.7%	8 19.5%
	~40%	14	5.0%	7 50.0%	6 42.9%	1 7.1%
	~50%	9	3.2%	5 55.6%	4 44.4%	0 0.0%
	~60%	2	0.7%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%
	~70%	0	0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~80%	0	0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~90%	0	0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	~100%	1	0.4%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%

この表は、65歳以上の高齢者のみのいる住戸が「ある」と回答したマンションで、住戸数の記載のある282棟を、住戸に占める割合で分類したものである。

65歳以上の高齢者のみの住戸の占める割合が「20%以下」の合計が215棟(76.2%)となっている。

一方、旧耐震マンションと築25年以上の新耐震マンションでは、高齢者のみの住戸の割合が最大で「50%超60%以下」のマンションも見られる。65歳以上の高齢者のみの住戸の占める割合が20%を超える場合では、旧耐震マンションの割合が高い傾向にある。

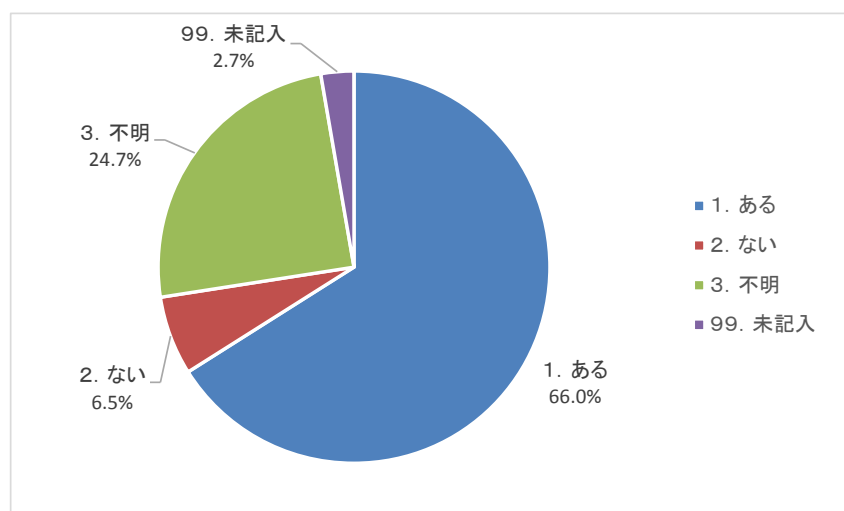
(3-3) 小学生以下の子どもがいる住戸

アンケート質問項目：①ある（ 戸程度） ②ない ③不明

表IV1(3-30) 小学生以下の子どもがいる住戸の有無
(建築年別) [アンケート回答]

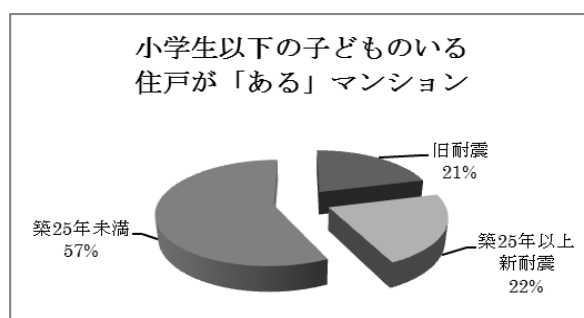
		(上段:棟数、下段:%)				
		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		477 100.0%	315 66.0%	31 6.5%	118 24.7%	13 2.7%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94 100.0%	66 70.2%	16 17.0%	8 8.5%	4 4.3%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91 100.0%	69 75.8%	8 8.8%	11 12.1%	3 3.3%
	新耐震25年未満 91～	292 100.0%	180 61.6%	7 2.4%	99 33.9%	6 2.1%

図IV1(3-30) 小学生以下の子どもがいる住戸の有無
(全体) [アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、小学生以下の子どもがいる住戸が「ある」との回答(315棟、66.0%)であった。建築年次別では、旧耐震のマンションは66棟(70.2%)、築25年以上の新耐震マンションで69棟(75.8%)、築25年未満の新耐震マンションで180棟(61.6%)となっており、多くの若年(子育て)世帯は新しいマンションを選定しているが、築年数が古いマンションも選定されている状況となっている。

図IV1(3-31) 小学生以下の子どもがいる住戸が「ある」マンション



小学生以下の子どもがいる住戸が「ある」と回答した315棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが180棟(57.1%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

表IV1(3-31) 小学生以下の子どもがいる住戸の割合
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	左:棟数 右:%	旧耐震 ~81.5.31	新耐震25年以上 81.6.1~90	新耐震25年未満 91~
小学生住戸割合	~10%	167	63.3%	51 30.5%	49 29.3%	67 40.1%
	~20%	68	25.8%	6 8.8%	9 13.2%	53 77.9%
	~30%	16	6.1%	0 0.0%	1 6.3%	15 93.8%
	~40%	9	3.4%	1 11.1%	0 0.0%	8 88.9%
	~50%	2	0.8%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	~60%	2	0.8%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
	~100%	0	0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

この表は、小学生以下の子どもがいる住戸が「ある」と回答したマンションで、住戸数の記載のある264棟を、住戸に占める割合で分類したものである。

小学生以下の子どもがいる住戸の占める割合が、「10%以下」は167棟(63.3%)と半数以上を占めている。また、全ての階層においても、築25年未満の新耐震マンションが占める割合が高い傾向となっている。

(4) 共用施設等

(4-1) 管理組合専用の郵便受け

アンケート質問項目

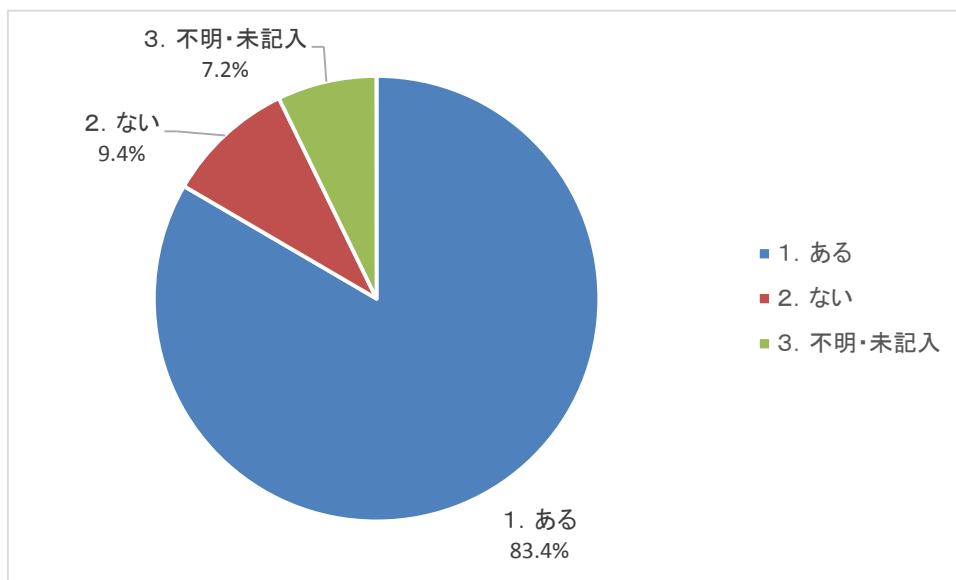
建物等調査項目 : 管理組合専用の郵便受けの有無 ①ある ②ない

表IV1(4-10) 管理組合専用の郵便受けの有無
(建築年別) [アンケート回答+建物等調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	3. 不明・未記入
全体		1,399 100.0%	1,167 83.4%	131 9.4%	101 7.2%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	203 100.0%	169 83.3%	30 14.8%	4 2.0%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	259 100.0%	204 78.8%	29 11.2%	26 10.0%
	新耐震25年未満 91～	937 100.0%	794 84.7%	72 7.7%	71 7.6%

図IV1(4-10) 管理組合専用の郵便受けの有無
(全体) [アンケート回答+建物等調査]



ほとんどのマンションでは、管理組合専用の郵便ポストが「ある」(1,167棟、83.4%)状況であった。

一方、「ない」と回答したマンションは、131棟(9.4%)であった。

なお、棟数には現地確認により郵便ポストが「ある」と判明したものを含んでいる。

(4-2) 集会室・集会所

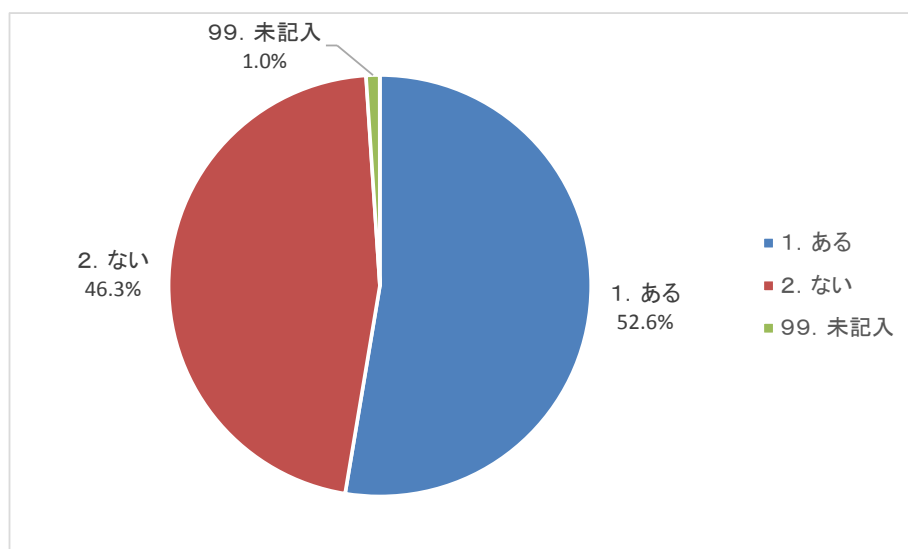
アンケート質問項目：①ある ②ない

表IV1(4-20) 集会室・集会所の有無（建築年別）[アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477 100.0%	251 52.6%	221 46.3%	5 1.0%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	40 42.6%	52 55.3%	2 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	49 53.8%	41 45.1%	1 1.1%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	162 55.5%	128 43.8%	2 0.7%

図IV1(4-20) 集会室・集会所の有無（全体）[アンケート回答]



図IV1(4-21) 集会室・集会所の有無（階数別）[アンケート回答]

		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477 100.0%	251 52.6%	221 46.3%	5 1.0%
階数別	~4階	39 100.0%	25 64.1%	13 33.3%	1 2.6%
	5~10階	256 100.0%	121 47.3%	134 52.3%	1 0.4%
	11階~19階	171 100.0%	95 55.6%	73 42.7%	3 1.8%
	20階~	11 100.0%	10 90.9%	1 9.1%	0 0.0%

集会室・集会所が「ある」と回答したマンションは（251棟、52.6%）であり、また、集会室・集会所が「ない」と回答したマンションは、221棟（46.3%）となっており、有無の割合は拮抗している。

建築年次別による割合の違いはほとんど見られなかったが、「11階以上」の大規模マンションでは、集会室・集会所が「ある」との回答が占める割合が高い傾向にある。

(4-3) エレベーター

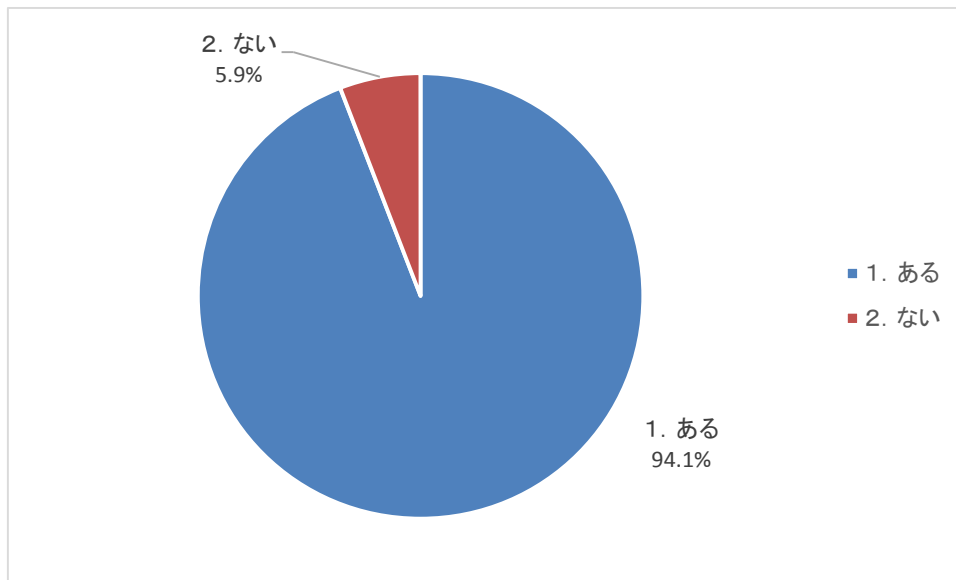
アンケート質問項目：①ある（ 台） ②ない

表IV1(4-30) エレベーターの有無
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

	合計	1. ある	台数						2. ない	99. 未記入	
			1	2	3	4	5	空白			
全体	477 100.0%	449 94.1%	303 63.5%	91 19.1%	15 3.1%	11 2.3%	10 2.1%	19 4.0%	28 5.9%	0 0.0%	
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	80 85.1%	52 55.3%	20 21.3%	2 2.1%	2 2.1%	1 1.1%	3 3.2%	14 14.9%	0 0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	83 91.2%	59 64.8%	15 16.5%	2 2.2%	1 1.1%	0 0.0%	6 6.6%	8 8.8%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	286 97.9%	192 65.8%	56 19.2%	11 3.8%	8 2.7%	9 3.1%	10 3.4%	6 2.1%	0 0.0%

図IV1(4-30) エレベーターの有無
(全体) [アンケート回答]



表IV1(4-31) エレベーターの有無・台数
(階数別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

	合計	1. ある	台数						2. ない	99. 未記入	
			1	2	3	4	5	空白			
全体	477 100.0%	449 94.1%	303 63.5%	91 19.1%	15 3.1%	11 2.3%	10 2.1%	19 4.0%	28 5.9%	0 0.0%	
階数別	~4階	39 100.0%	19 48.7%	4 10.3%	1 2.6%	2 5.1%	0 0.0%	9 23.1%	3 7.7%	20 51.3%	0 0.0%
	5~10階	256 100.0%	248 96.9%	197 77.0%	35 13.7%	6 2.3%	1 0.4%	0 0.0%	9 3.5%	8 3.1%	0 0.0%
	11階~19階	171 100.0%	171 100.0%	101 59.1%	52 30.4%	6 3.5%	5 2.9%	1 0.6%	6 3.5%	0 0.0%	0 0.0%
	20階~	11 100.0%	11 100.0%	1 9.1%	3 27.3%	1 9.1%	5 45.5%	0 0.0%	1 9.1%	0 0.0%	0 0.0%

ほとんどのマンションには、エレベーターが「ある」との回答(449棟、94.1%)であった。また、設置台数は「1台」が303棟(63.5%)、「2台」が91棟(19.1%)と、高い割合となっている。

一方、エレベーターが「ない」と回答したマンション28棟(5.9%)は、「4階以下」が20棟(51.3%)、「5~10階以下」8棟(3.1%)となっている。それらは、主に、低層のマンションや傾斜地に建設されたものである。

(4-4) 敷地内駐車場

アンケート質問項目：敷地内駐車場の有無 ①ある ②ない

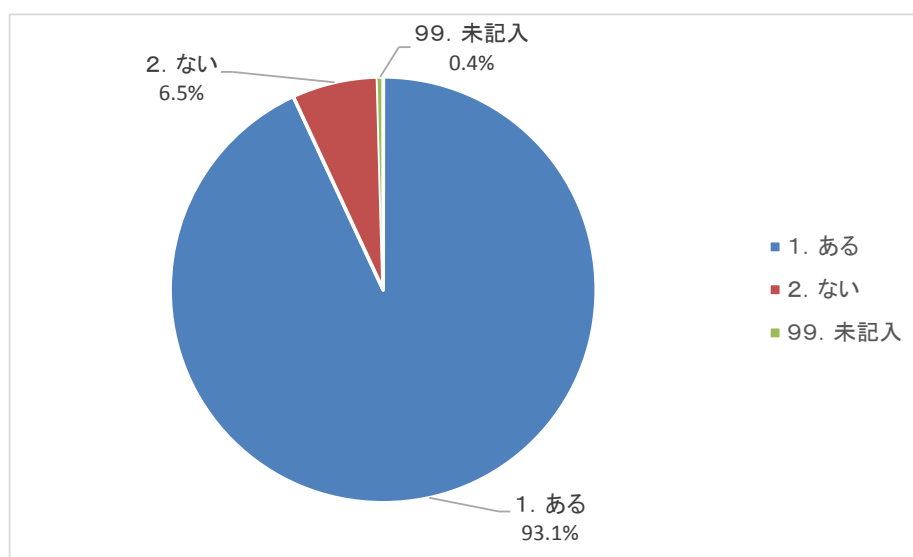
敷地内駐車場が「①ある」場合

□平面駐車場 □機械式駐車場 □立体自走式 □不明

表IV1(4-40) 敷地内駐車場の有無（種類・建築年別）[アンケート回答]

		合計	1. ある	台数					2. ない	99. 未記入
				平面駐車場	機械式 駐車場	立体自走式 駐車場	不明	未記入		
全体		477	444	380	153	24	0	1	31	2
		100.0%	93.1%	79.7%	32.1%	5.0%	0.0%	0.2%	6.5%	0.4%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94	73	70	3	2	0	0	19	2
		100.0%	77.7%	74.5%	3.2%	2.1%	0.0%	0.0%	20.2%	2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91	81	81	3	0	0	0	10	0
		100.0%	89.0%	89.0%	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	11.0%	0.0%
	新耐震25年未満 91～	292	290	229	147	22	0	1	2	0
		100.0%	99.3%	78.4%	50.3%	7.5%	0.0%	0.3%	0.7%	0.0%

図IV1(4-40) 敷地内駐車場の有無（全体）[アンケート回答]



表IV1(4-41) 敷地内駐車場の有無（種類・階数別）[アンケート回答]

		合計	1. ある	台数				2. ない	99. 未記入
				平面駐車場	機械式 駐車場	立体自走式 駐車場	未記入		
全体		477	444	380	153	24	1	31	2
		100.0%	93.1%	79.7%	32.1%	5.0%	0.2%	6.5%	0.4%
階数別	～4階	39	34	32	4	1	0	5	0
		100.0%	87.2%	82.1%	10.3%	2.6%	0.0%	12.8%	0.0%
	5～10階	256	238	219	72	7	1	17	1
		216.8%	93.0%	85.5%	28.1%	2.7%	0.4%	6.6%	0.4%
	11階～19階	171	161	123	69	13	0	9	1
		219.9%	94.2%	71.9%	40.4%	7.6%	0.0%	5.3%	0.6%
	20階～	11	11	6	8	3	0	0	0
		254.5%	100.0%	54.5%	72.7%	27.3%	0.0%	0.0%	0.0%

ほとんどのマンションでは、敷地内駐車場が「ある」との回答（444棟、93.1%）であった。建築年次別では、旧耐震マンションで73棟（77.7%）、築25年以上の新耐震マンションで81棟（89.0%）、築25年未満の新耐震マンションで290棟（99.3%）となっている。また「20階以上」の大規模マンション全てで敷地内駐車場が「ある」と回答しており、更に機械式駐車場の割合が高い割合である。

2. マンションの管理運営について

表IV20 管理組合等の有無（区別）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
合計	1,399	623	227	145	249	155
1. あり	1,304	566	214	134	240	150
2. なし	13	7	5	1	0	0
建築年	旧耐震	6	5	1	0	0
	新耐震25年以上	2	0	2	0	0
	新耐震25年未満	5	2	2	1	0
3. 不明・未記入	82	50	8	10	9	5

ほとんどのマンションでは、管理組合が「ある」と回答（1,304棟、93.2%）であった。一方、「ない」と回答したマンションは、13棟（0.9%）のみであった。また、管理組合が「ない」と回答したマンションは、青葉区、宮城野区に多く存在する。

表IV21 管理会社への委託の有無（区別）

	仙台市	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
合計	1,399	623	227	145	249	155
1. あり	1,301	573	215	129	243	141
2. なし	59	32	8	7	4	8
3. 不明・未記入	39	18	4	9	2	6

ほとんどのマンションでは、マンションの管理運営を管理会社へ「委託している」との回答（1,301棟、93.0%）であり、一方、「委託していない」と回答したマンションは59棟（4.2%）であった。「委託していない」と回答したマンションは、管理組合等による自主管理をしているものとする。

(1) 管理組合の運営

(1-1) 総会議事録の有無

アンケート質問項目：総会議事録の有無 ①ある ②ない ③未記入

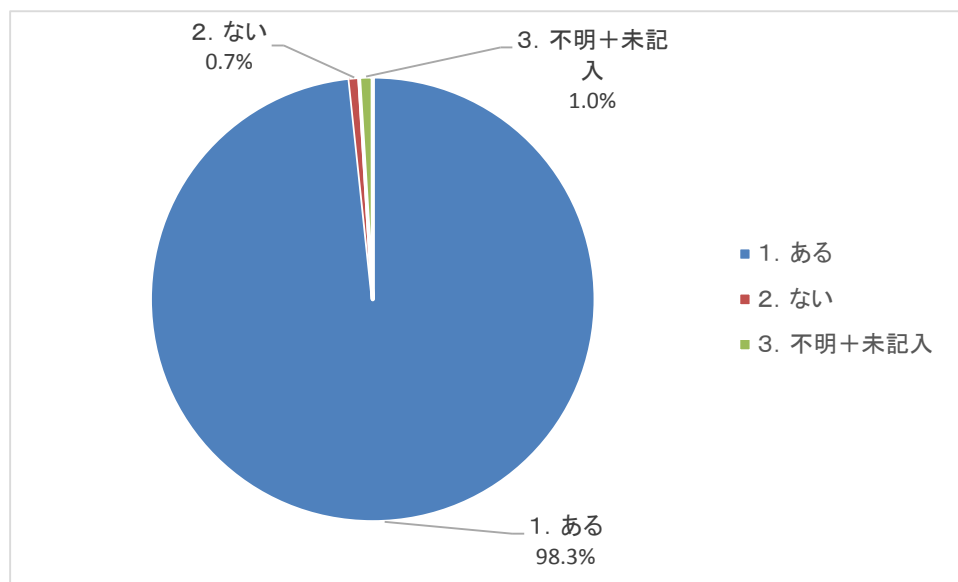
聞き取り調査項目：総会議事録の有無 ①ある ②ない ③不明

表IV2(1-10) 総会議事録の有無
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	3. 不明+未記入
全体		1,244 100.0%	1,223 98.3%	9 0.7%	12 1.0%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191 100.0%	182 95.3%	6 3.1%	3 1.6%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219 100.0%	215 98.2%	0 0.0%	4 1.8%
	新耐震25年未満 91~	834 100.0%	826 99.0%	3 0.4%	5 0.6%

図IV2(1-10) 総会議事録の有無
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、総会議事録が「ある」との回答 (1,223 棟、98.3%) であった。一方、総会議事録が「ない」と回答したマンションは、9 棟 (0.7%) のみであった。

(1-2) 区分所有者名簿

アンケート質問項目：区分所有者名簿の有無 ①ある ②ない

区分所有者名簿が「①ある」の場合

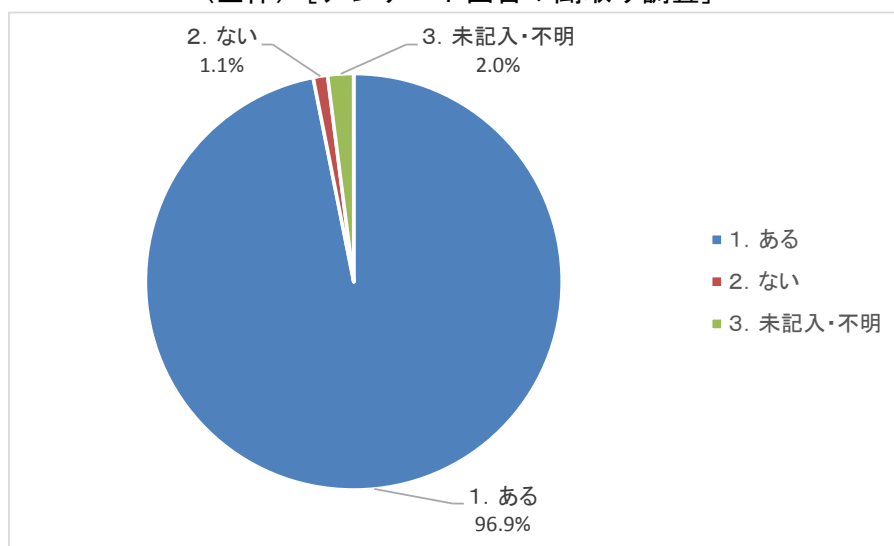
□管理組合で保管 □理事長が保管 □管理会社が保管

聞き取り調査項目：区分所有者名簿の有無 ①ある ②ない ③不明

表IV2(1-20) 区分所有者名簿の有無
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

		(上段:棟数、下段:%)			
		合計	1. ある	2. ない	3. 未記入・不明
全体		1,244 100.0%	1,205 96.9%	14 1.1%	25 2.0%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191 100.0%	182 95.3%	5 2.6%	4 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219 100.0%	213 97.3%	2 0.9%	4 1.8%
	新耐震25年未満 91~	834 100.0%	810 97.1%	7 0.8%	17 2.0%

図IV2(1-20) 区分所有者名簿の有無
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



表IV2(1-21) 区分所有者名簿の保管者
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)							
		合計	1. ある				2. ない	99. 未記入	
			管理組合	理事長	管理会社	未記入			
全体		477 100.0%	464 97.3%	222 46.5%	24 5.0%	273 57.2%	20 4.2%	6 1.3%	7 1.5%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	90 95.7%	52 55.3%	11 11.7%	41 43.6%	6 6.4%	2 2.1%	2 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	89 97.8%	31 34.1%	5 5.5%	67 73.6%	2 2.2%	1 1.1%	1 1.1%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	285 97.6%	139 47.6%	8 2.7%	165 56.5%	12 4.1%	3 1.0%	4 1.4%

ほとんどのマンションでは、区分所有者名簿が「ある」との回答（1,205棟、96.9%）であった。一方、区分所有者名簿が「ない」と回答したマンションは、14棟（1.1%）のみであった。また、アンケート回答のうち、保管方法としては、「管理会社が保管」は、273棟（57.2%）、「管理組合が保管」は、222棟（46.5%）と、ほとんどを占めている。建築年による違いはほとんどなかった。

(1-3) 総会の開催状況

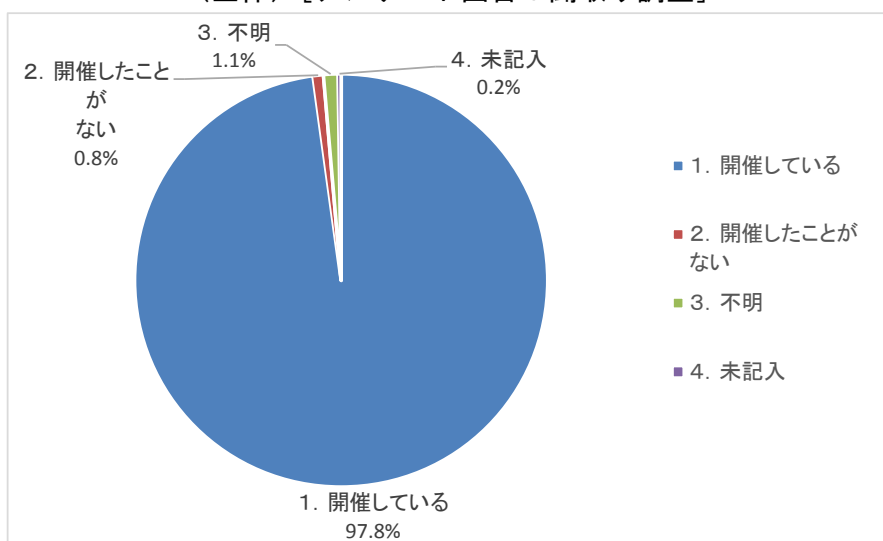
アンケート質問項目

聞き取り調査項目 : 総会の開催状況 ①開催している
 ②開催したことがない
 ③不明

表IV2(1-30) 総会の開催状況
 (建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

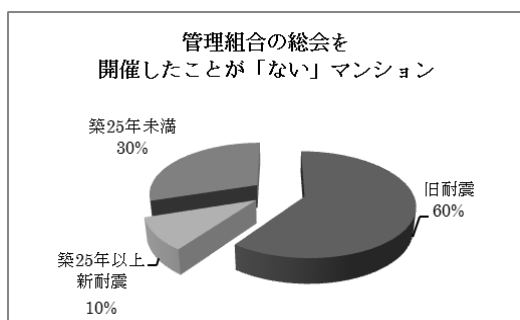
		合計	1. 開催している	2. 開催したことがない	3. 不明	4. 未記入
全体		1,244 100.0%	1,217 97.8%	10 0.8%	14 1.1%	3 0.2%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191 100.0%	182 95.3%	6 3.1%	2 1.0%	1 0.5%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219 100.0%	212 96.8%	1 0.5%	6 2.7%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91~	834 100.0%	823 98.7%	3 0.4%	6 0.7%	2 0.2%

図IV2(1-30) 総会の開催状況
 (全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、総会を「開催している」との回答 (1,217 棟、97.8%) であった。一方、総会を「開催したことがない」と回答したマンションは、10 棟 (0.8%) のみであった。

図IV2(1-31) 管理組合の総会を開催したことが「ない」マンション



管理組合の総会を「開催したことがない」と回答した10棟のうち、旧耐震マンションが6棟(60.0%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

(1-4) 役員会・理事会の開催状況

アンケート質問項目

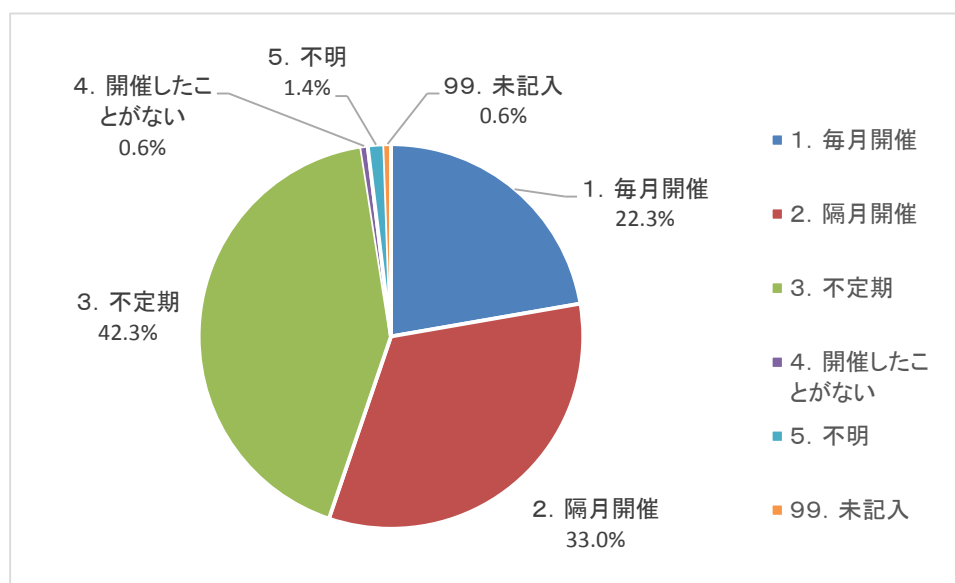
聞き取り調査項目 : 役員会・理事会の開催状況

- ①毎月開催 ②隔月開催 ③不定期
④開催したことがない ⑤不明

表IV2(1-40) 役員会・理事会の開催状況
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

	合計	開催している			4. 開催したことがない	5. 不明	99. 未記入		
		1. 毎月開催	2. 隔月開催	3. 不定期					
全体	1,244 100.0%	1,213 97.6%	277 22.3%	410 33.0%	526 42.3%	7 0.6%	17 1.4%	7 0.6%	
建築年	旧耐震 ～81.5.31	191 100.0%	183 95.8%	50 26.2%	47 24.6%	86 45.0%	5 2.6%	2 1.0%	1 0.5%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	219 100.0%	214 97.7%	48 21.9%	56 25.6%	110 50.2%	0 0.0%	4 1.8%	1 0.5%
	新耐震25年未満 91～	834 100.0%	816 98.0%	179 21.5%	307 36.9%	330 39.6%	2 0.2%	11 1.3%	5 0.6%

図IV2(1-40) 役員会・理事会の開催状況
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、役員会・理事会を「開催している」との回答(1,213棟、97.6%)であった。

一方、役員会・理事会を「開催したことがない」と回答したマンションは、7棟(0.6%)のみであった。

また、「毎月開催」しているマンションが、277棟(22.3%)、「隔月開催」が410棟(33.0%)と過半を占めている。建築年による違いはほとんどなかったが、築25年未満の新耐震マンションにおいて、「隔月開催」の割合が、他の建築年次に比べて高い傾向にある。

(2) 管理規約

(2-1) 管理規約

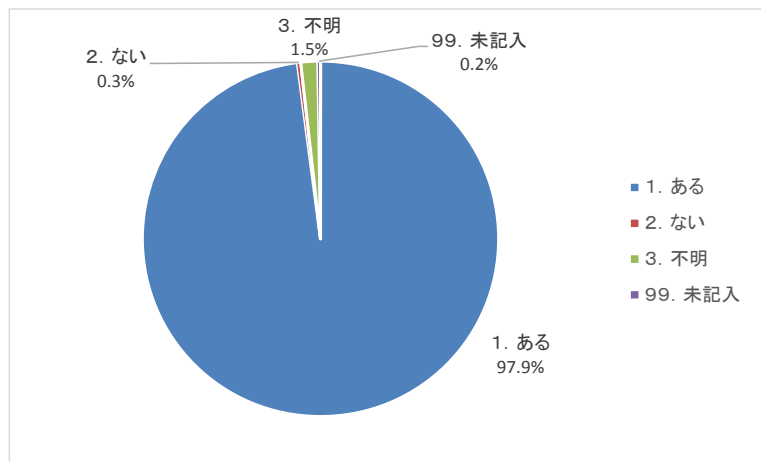
アンケート質問項目：管理規約の有無 ①ある ②ない
 管理規約が「①ある」の場合
 改正したことがある
 改正したことはない
 見直し中又は改正の検討中

聞き取り調査項目：管理規約の有無：①ある ②ない ③不明

表IV2(2-10) 管理規約の有無
 (建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

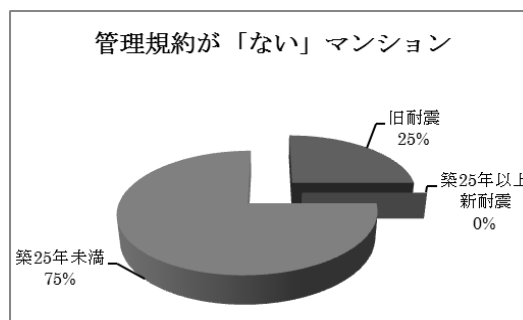
		(上段:棟数、下段:%)				
		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		1,244	1,218	4	19	3
		100.0%	97.9%	0.3%	1.5%	0.2%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191	188	1	2	0
		100.0%	98.4%	0.5%	1.0%	0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219	215	0	4	0
	100.0%	98.2%	0.0%	1.8%	0.0%	
新耐震25年未満 91~	834	815	3	13	3	
	100.0%	97.7%	0.4%	1.6%	0.4%	

図IV2(2-10) 管理規約の有無 (全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、管理規約が「ある」との回答 (1,218 棟、97.9%) であった。一方、管理規約が「ない」と回答したマンションは、4 棟 (0.3%) のみであった。

図IV2(2-11) 管理規約が「ない」マンション



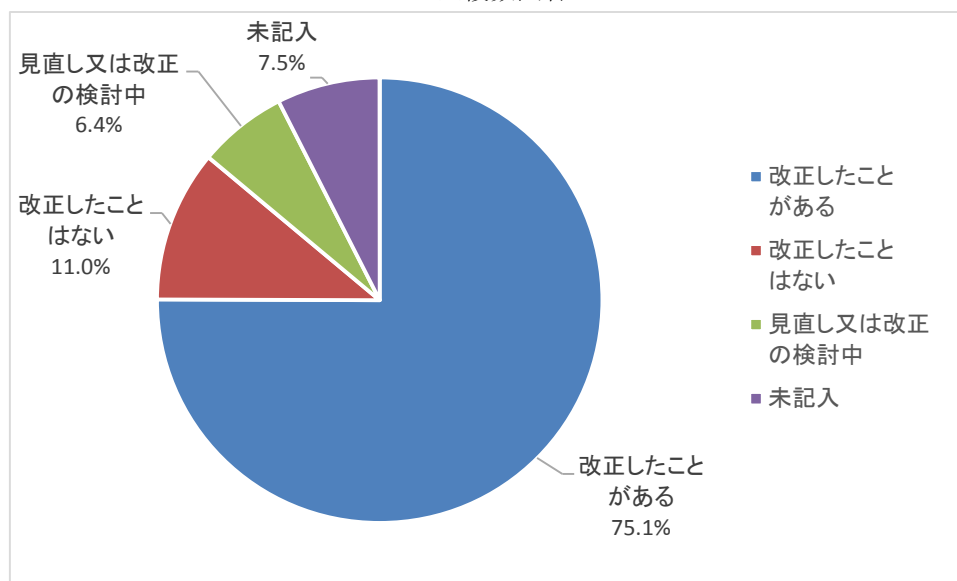
管理規約が「ない」と回答した4棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが3棟 (75.0%) と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

表IV2(2-11) 管理規約の改正の状況
 (建築年別) [アンケート回答]
 ※複数回答

(上段:棟数、下段:%)

		改正したことがある	改正したことはない	見直し又は改正の検討中	未記入
全体		361 75.1%	53 11.0%	31 6.4%	36 7.5%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	77 78.6%	5 5.1%	7 7.1%	9 9.2%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	79 84.0%	4 4.3%	8 8.5%	3 3.2%
	新耐震25年未満 91~	205 70.9%	44 15.2%	16 5.5%	24 8.3%

図IV2(2-11) 管理規約の改正の状況
 (規約がある場合の内訳) (全体) [アンケート回答]
 ※複数回答



管理規約が「ある」とアンケート回答した 481 棟のマンションのうち、「管理規約を改正したことがある」と回答したマンションは 361 棟 (75.1%)、「見直し又は検討中」と回答したマンションは 31 棟 (6.4%) となっている。

一方、管理規約を「改正したことがない」と回答したマンションは、53 棟 (11.0%) であり、このうち、建築年次別では、旧耐震マンションは 5 棟、築 25 年以上の新耐震マンションは 4 棟となっている。

(3) 経理

(3-1) 管理費（1戸当たり平均月額）

アンケート質問項目：管理費の1戸当たり平均月額：約 千円

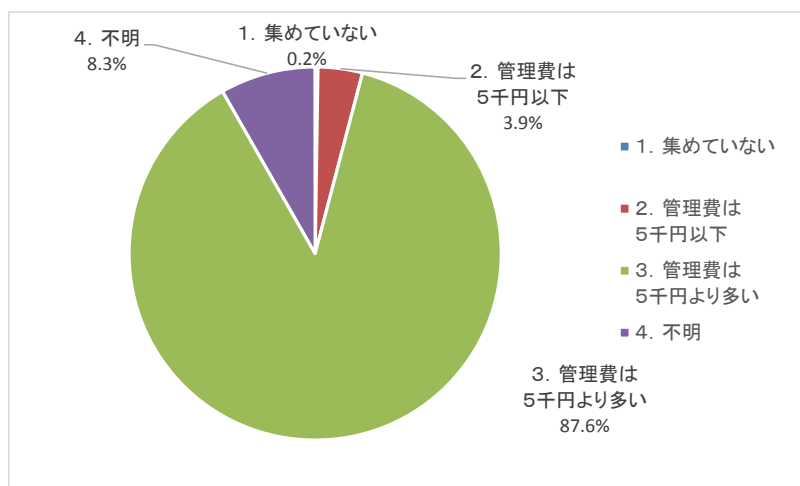
聞き取り調査項目：管理費の1戸当たり平均月額

- ①管理費を集めていない
- ②管理費の1戸当たり平均月額が5千円/1ヶ月以下
- ③管理費の1戸当たり平均月額が5千円より多い
- ④不明

表IV2(3-10) 管理費の1戸当たり平均月額
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

		(上段:棟数, 下段:%)				
		合計	1. 集めていない	2. 管理費は 5千円以下	3. 管理費は 5千円より多い	4. 不明
全体		1,244 100.0%	3 0.2%	48 3.9%	1,090 87.6%	103 8.3%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191 100.0%	0 0.0%	19 9.9%	162 84.8%	10 5.2%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219 100.0%	1 0.5%	6 2.7%	192 87.7%	20 9.1%
	新耐震25年未満 91~	834 100.0%	2 0.2%	23 2.8%	736 88.2%	73 8.8%

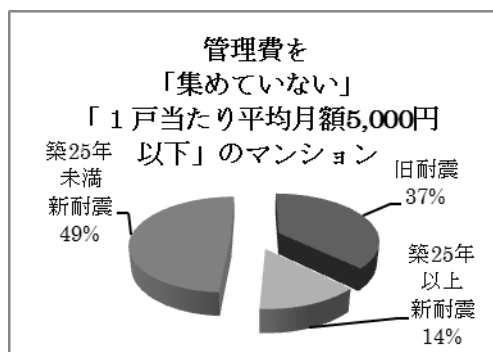
図IV2(3-10) 管理費の1戸当たり平均月額
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、管理費が「1戸当たり5千円/月より多い」との回答(1,090棟、87.6%)であった。一方、管理費を「集めていない」と回答したマンションは、3棟(0.2%)のみであった。

また、管理費が「1戸当たり5千円/月以下」のマンションは、48棟(3.9%)であり、旧耐震マンションにおいて、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

図IV2(3-11) 管理費を「集めていない」もしくは「1戸当たり平均月額5,000円以下」のマンション



管理費を「集めていない」もしくは「1戸当たり5千円/月以下」と回答した51棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが25棟(49.0%)となっている。

表IV2(3-11) 管理費の1戸当たり平均月額
(金額別・建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

	合計		旧耐震 ~81.5.31		新耐震25年以上 81.6.1~90		新耐震25年未満 91~		
	棟数	%	棟数	%	棟数	%	棟数	%	
全体	440	100.0%	90	100.0%	88	100.0%	262	100.0%	
管理費月額	~1,000円	1	0.2%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%
	~2,000円	2	0.5%	1	1.1%	0	0.0%	1	0.4%
	~3,000円	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	~4,000円	8	1.8%	3	3.3%	0	0.0%	5	1.9%
	~5,000円	14	3.2%	6	6.7%	2	2.3%	6	2.3%
	~6,000円	20	4.5%	7	7.8%	2	2.3%	11	4.2%
	~7,000円	39	8.9%	10	11.1%	9	10.2%	20	7.6%
	~8,000円	58	13.2%	13	14.4%	9	10.2%	45	17.2%
	~9,000円	70	15.9%	9	10.0%	16	18.2%	36	13.7%
	~10,000円	76	17.3%	14	15.6%	15	17.0%	47	17.9%
	~12,000円	73	16.6%	8	8.9%	20	22.7%	45	17.2%
	~14,000円	36	8.2%	6	6.7%	8	9.1%	22	8.4%
	~16,000円	27	6.1%	4	4.4%	4	4.5%	19	7.3%
	~18,000円	4	0.9%	3	3.3%	1	1.1%	0	0.0%
	~20,000円	6	1.4%	4	4.4%	1	1.1%	1	0.4%
~30,000円	4	0.9%	1	1.1%	1	1.1%	2	0.8%	
~40,000円	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.8%	

この表は、管理費1戸当たり平均月額をアンケートで回答した440棟の結果を管理費月額ごとに表示したものである。

管理費1戸当たり平均月額は、「1戸当たり6千円/月~1万2千円/月」が、316棟(71.8%)と大半を占めている。

一方、管理費1戸当たりの平均月額が「1戸当たり16千円/月」を超えるマンションは、16棟(3.6%)であった。建築年による違いはほとんどなかった。

(3-2) 管理費の変更

アンケート質問項目：管理費の月額の変更状況

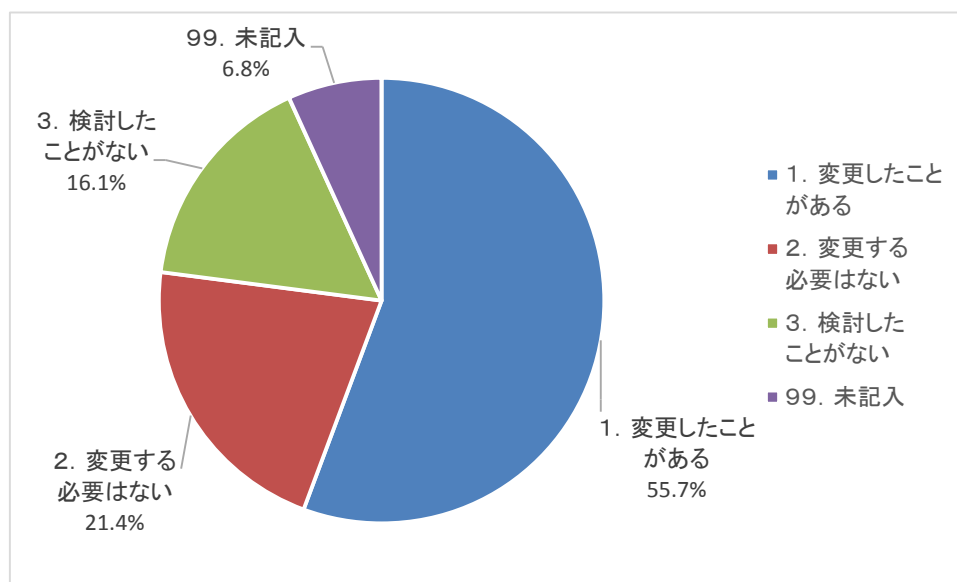
- ①変更をしたことがある・変更をする予定である
- ②変更の必要はない・変更をする予定はない
- ③変更の検討をしたことはない

表IV2(3-20) 管理費の変更の有無
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. 変更したことがある	2. 変更する必要はない	3. 検討したことがない	99. 未記入
全体		440 100.0%	245 55.7%	94 21.4%	71 16.1%	30 6.8%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	90 100.0%	57 63.3%	18 20.0%	9 10.0%	6 6.7%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	88 100.0%	62 70.5%	12 13.6%	9 10.2%	5 5.7%
	新耐震25年未満 91~	262 100.0%	126 48.1%	64 24.4%	53 20.2%	19 7.3%

図IV2(3-20) 管理費の変更の有無
(全体) [アンケート回答]



管理費1戸当たり平均月額をアンケートで回答した440棟のうち、「管理費月額を変更したことがある」と回答したマンションは245棟(55.7%)であった。このうち、築25年未満の新耐震マンションの割合が126棟(48.1%)と、その他の建築年よりも割合は下回っている。

一方、管理費を「変更する必要はない」と回答したマンションは、94棟(21.8%)、管理費の「変更を検討したことがない」と回答したマンションは、71棟(16.1%)であった。

また、管理費を「変更しない」マンションのうち、「変更する必要はない」と「検討したことがない」のいずれかと回答したマンションの合計は、旧耐震マンションは、27棟、築25年以上の新耐震マンションは、21棟であった。

(3-3) 修繕積立金（1戸当たり平均月額）

アンケート質問項目：修繕積立金の1戸当たり平均月額：約 千円

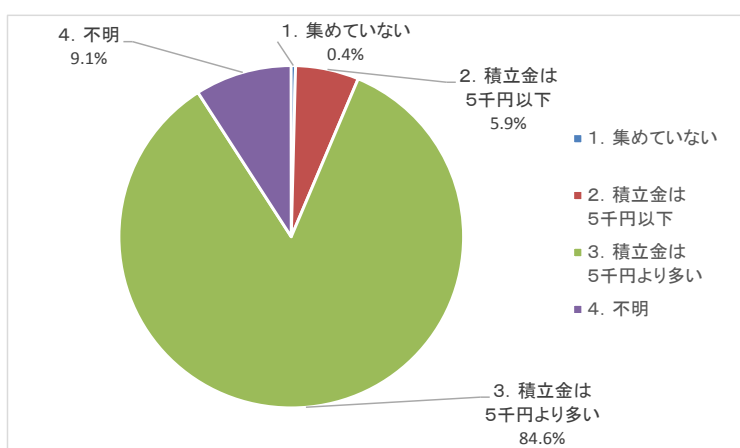
聞き取り調査項目：修繕積立金の1戸当たり平均月額

- ①修繕積立金を集めていない
- ②修繕積立金の1戸当たり平均月額が5千円/1ヶ月以下
- ③修繕積立金の1戸当たり平均月額が5千円より多い
- ④不明

表IV2(3-30) 修繕積立金の1戸当たり平均月額
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

		(上段:棟数、下段:%)				
		合計	1. 集めていない	2. 積立金は5千円以下	3. 積立金は5千円より多い	4. 不明
全体		1,244	5	74	1,052	113
		100.0%	0.4%	5.9%	84.6%	9.1%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191	2	29	146	14
		100.0%	1.0%	15.2%	76.4%	7.3%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219	0	13	183	23
		100.0%	0.0%	5.9%	83.6%	10.5%
新耐震25年未満 91~	834	3	32	723	76	
	100.0%	0.4%	3.8%	86.7%	9.1%	

図IV2(3-30) 修繕積立金の1戸当たり平均月額
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]

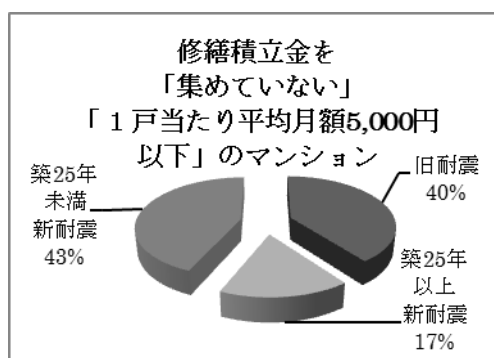


ほとんどのマンションでは、修繕積立金が「1戸当たり5千円/月より多い」との回答(1,052棟、84.6%)であった。

一方、修繕積立金を「集めていない」と回答したマンションは、5棟(0.4%)のみであった。

また、修繕積立金が「1戸当たり5千円/月以下」のマンションは、74棟(5.9%)となっており、旧耐震マンションの割合が29棟(15.2%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

図IV2(3-31)修繕積立金を「集めていない」もしくは「1戸当たり平均月額5,000円以下」のマンション



修繕積立金を「集めていない」もしくは「1戸当たり5千円/月以下」と回答した79棟のうち、築25年未満の新耐震マンションが34棟(43.0%)となっている。

表IV2(3-31) 修繕積立金の1戸当たり平均月額割合
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

	合計		旧耐震 ~81.5.31		新耐震25年以上 81.6.1~90		新耐震25年未満 91~		
全体	431	100.0%	87	100.0%	86	100.0%	258	100.0%	
修繕積立金月額	~1,000円	1	0.2%	0	0.0%	1	1.2%	0	0.0%
	~2,000円	11	2.6%	5	5.7%	0	0.0%	6	2.3%
	~3,000円	2	0.5%	2	2.3%	0	0.0%	0	0.0%
	~4,000円	12	2.8%	4	4.6%	4	4.7%	4	1.6%
	~5,000円	18	4.2%	5	5.7%	3	3.5%	10	3.9%
	~6,000円	36	8.4%	7	8.0%	2	2.3%	27	10.5%
	~7,000円	28	6.5%	9	10.3%	4	4.7%	15	5.8%
	~8,000円	35	8.1%	2	2.3%	5	5.8%	28	10.9%
	~9,000円	35	8.1%	7	8.0%	6	7.0%	22	8.5%
	~10,000円	75	17.4%	17	19.5%	12	14.0%	46	17.8%
	~12,000円	70	16.2%	7	8.0%	18	20.9%	45	17.4%
	~14,000円	47	10.9%	11	12.6%	17	19.8%	19	7.4%
	~16,000円	34	7.9%	5	5.7%	9	10.5%	20	7.8%
	~18,000円	7	1.6%	2	2.3%	2	2.3%	3	1.2%
	~20,000円	9	2.1%	1	1.1%	1	1.2%	7	2.7%
	~30,000円	7	1.6%	1	1.1%	1	1.2%	5	1.9%
~40,000円	2	0.5%	1	1.1%	1	1.2%	0	0.0%	
~50,000円	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.4%	
50,000円超	1	0.2%	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	

この表は、修繕積立金1戸当たり平均月額をアンケートで回答した431棟の結果を修繕積立金月額ごとに表示したものである。

修繕積立金1戸当たり平均月額は、「1戸当たり5千円/月~1万4千円/月」が、326棟(75.6%)と大半を占めている。

一方、修繕積立金1戸当たりの平均月額が「1戸当たり16千円/月」を超えるマンションは、27棟(6.3%)であった。建築年による違いはほとんどなかった。

(3-4) 修繕積立金の変更

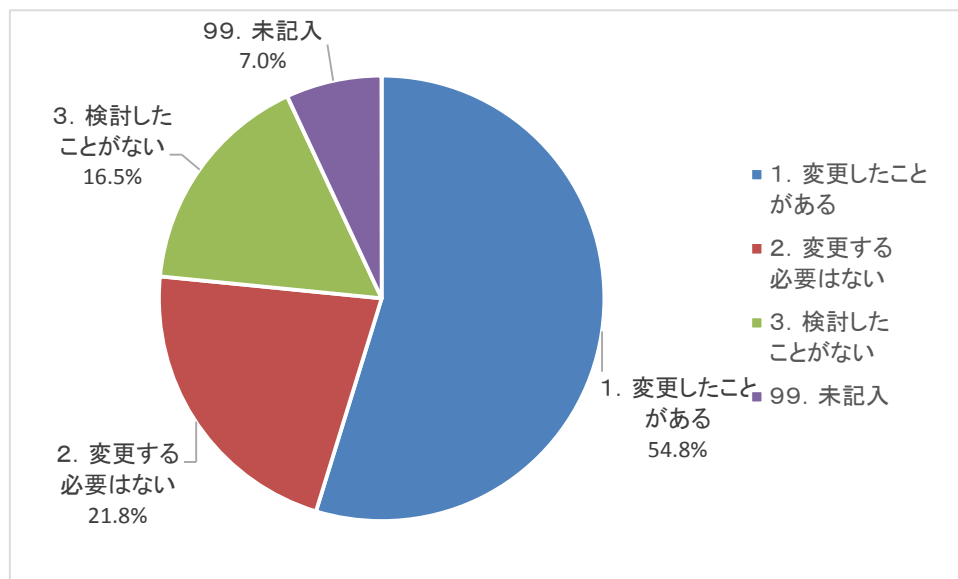
アンケート質問項目：修繕積立金の変更状況

- ①変更をしたことがある・変更をする予定である
- ②変更の必要はない・変更をする予定はない
- ③変更の検討をしたことはない

表IV2(3-40) 修繕積立金の変更の有無
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段：棟数、下段：%)				
		合計	1. 変更したことがある	2. 変更する必要はない	3. 検討したことがない	99. 未記入
全体		431 100.0%	236 54.8%	94 21.8%	71 16.5%	30 7.0%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	87 100.0%	54 62.1%	18 20.7%	9 10.3%	6 6.9%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	86 100.0%	60 69.8%	12 14.0%	9 10.5%	5 5.8%
	新耐震25年未満 91～	258 100.0%	122 47.3%	64 24.8%	53 20.5%	19 7.4%

図IV2(3-40) 修繕積立金の変更の有無
(全体) [アンケート回答]



修繕積立金1戸当たり平均月額をアンケートで回答した431棟のうち、「修繕積立金月額を変更したことがある」と回答したマンションは236棟(54.8%)であった。このうち、築25年未満の新耐震マンションの割合が47.3%(122棟)と、その他の建築年よりも下回っている。

一方、修繕積立金を「変更する必要はない」と回答したマンションは、94棟(21.8%)、修繕積立金の「変更を検討したことがない」と回答したマンションは、71棟(16.5%)であった。

また、「変更する必要はない」と「検討したことがない」のいずれかに回答したマンションの合計は、旧耐震マンションは27棟、築25年以上の新耐震マンションは21棟であった。

(3-5) 管理費と修繕積立金の区分経理

アンケート質問項目：管理費と修繕積立金の区分管理をしているか

- ①管理費、修繕積立金を経理上分けて管理している
- ②管理費、修繕積立金を経理上分けて管理していない

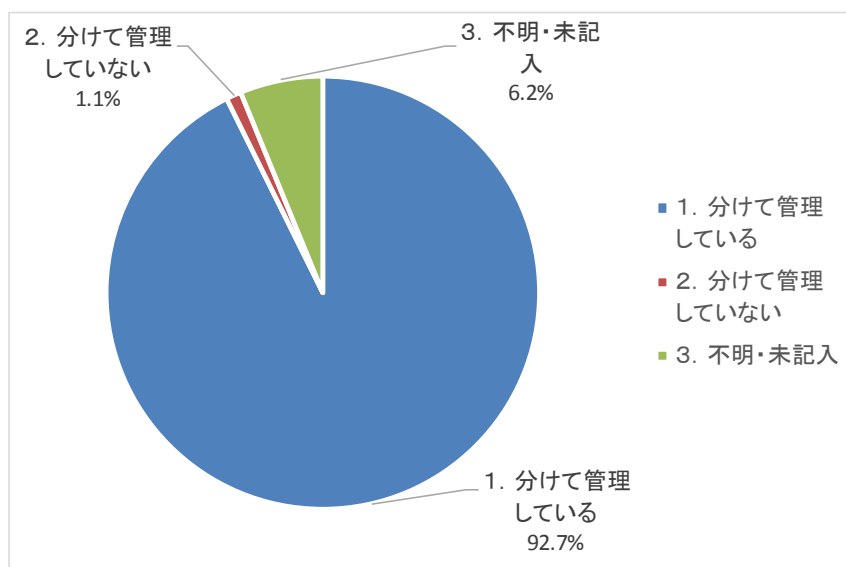
聞き取り調査項目：管理費、修繕積立金を経理所分けて管理しているか

- ①分けている ②分けていない ③不明

表IV2(3-50) 管理費と修繕積立金の区分経理の状況
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

		合計	1. 分けて管理 している	2. 分けて管理 していない	3. 不明・未記入
全体		1,244 100.0%	1,153 92.7%	14 1.1%	77 6.2%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	191 100.0%	174 91.1%	6 3.1%	11 5.8%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	219 100.0%	205 93.6%	1 0.5%	13 5.9%
	新耐震25年未満 91～	834 100.0%	774 92.8%	7 0.8%	53 6.4%

図IV2(3-50) 管理費と修繕積立金の区分経理の状況
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、管理費と修繕積立金を「分けて管理している」との回答（1,153棟、92.7%）であった。

一方、管理費と修繕積立金を「分けて管理していない」と回答したマンションは、14棟（1.1%）のみであった。建築年による違いはほとんどなかった。

(4) 管理業務委託

(4-1) 管理業務委託契約書

アンケート質問項目

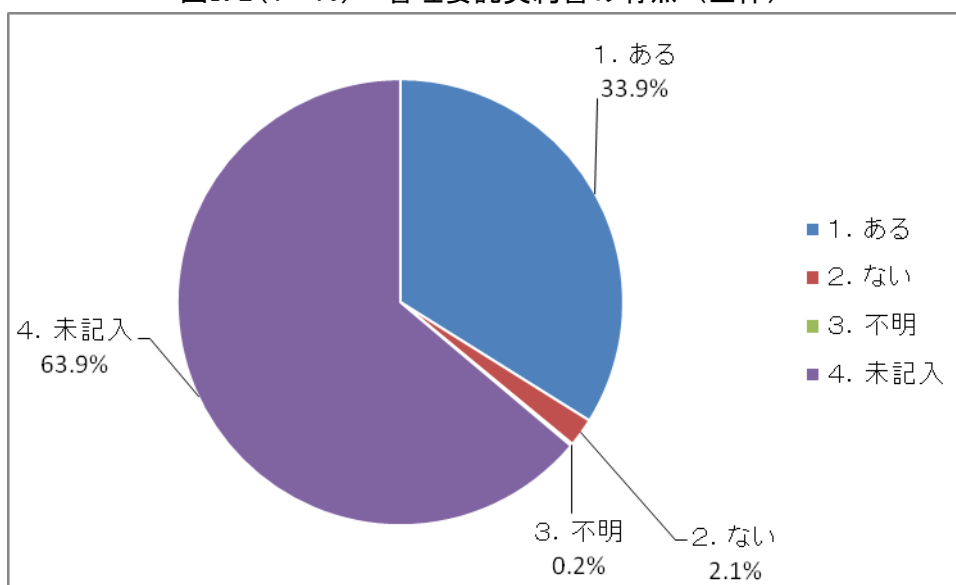
聞き取り調査項目 : 管理業務委託契約書の有無 ①ある ②ない ③不明

表IV2(4-10) 管理委託契約書の有無 (建築年別)

(上段:棟数、下段:%)

		管理委託 している	契約書の有無			
			1. ある	2. ない	3. 不明	4. 未記入
全体		1,301 100.0%	441 33.9%	27 2.1%	2 0.2%	831 63.9%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	157 100.0%	76 48.4%	16 10.2%	0 0.0%	65 41.4%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	250 100.0%	89 35.6%	1 0.4%	0 0.0%	160 64.0%
	新耐震25年未満 91~	894 100.0%	276 30.9%	10 1.1%	2 0.2%	606 67.8%

図IV2(4-10) 管理委託契約書の有無 (全体)



管理業務を「委託している」1,301棟のマンションのうち、契約書が「ある」との回答は、441棟(33.9%)であった。

一方、管理業務委託契約書が「ない」との回答は、27棟(2.1%)であったが、建築年次別では、旧耐震マンションが16棟(10.2%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

なお、管理業務委託契約書が「ない」と回答したマンションの中には、自主管理等のマンションが含まれている。

(5) 大規模修繕工事

(5-1) 長期修繕計画

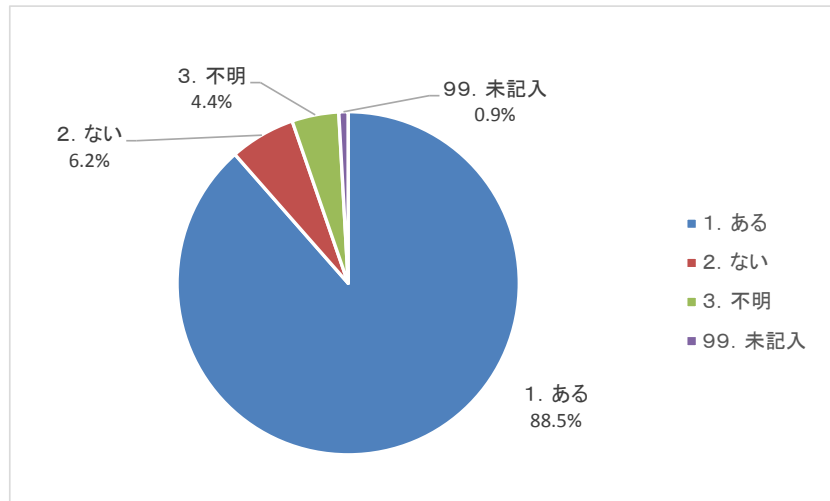
アンケート質問項目：長期修繕計画の有無 ①ある ②ない
 長期修繕計画が「①ある」場合
見直したことがある
見直したことはない
見直し中又は検討中

聞き取り調査項目：長期修繕計画の有無：①ある ②ない ③不明

表IV2(5-10) 長期修繕計画の有無（建築年別）[アンケート回答+聞き取り調査]

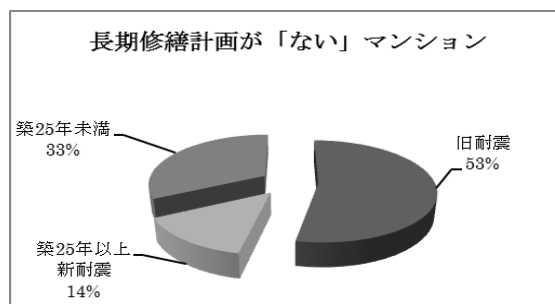
		合計	1. ある	2. ない	3. 不明	99. 未記入
全体		1,244	1,101	77	55	11
		100.0%	88.5%	6.2%	4.4%	0.9%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	191	137	41	10	3
		100.0%	71.7%	21.5%	5.2%	1.6%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	219	191	11	14	3
	100.0%	87.2%	5.0%	6.4%	1.4%	
	新耐震25年未満 91～	834	773	25	31	5
		100.0%	92.7%	3.0%	3.7%	0.6%

図IV2(5-10) 長期修繕計画の有無（全体）[アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、長期修繕計画が「ある」との回答（1,101棟、88.5%）であった。一方、長期修繕計画が「ない」と回答したマンションは、77棟（6.2%）となっており、旧耐震マンションは41棟（21.5%）と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

図IV2(5-11) 長期修繕計画が「ない」マンション



長期修繕計画が「ない」と回答した77棟のうち、旧耐震マンションが41棟（53.3%）と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

表IV2(5-11) 長期修繕計画の見直し
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		1. ある	1. 見直したことがある	2. 見直したことはない	3. 見直し中	99. 未記入
全体		439 92.0%	287 60.2%	36 7.5%	82 17.2%	34 7.1%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	76 80.9%	52 55.3%	1 1.1%	15 16.0%	8 8.5%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	82 90.1%	51 56.0%	8 8.8%	18 19.8%	5 5.5%
	新耐震25年未満 91～	281 96.2%	184 63.0%	27 9.2%	49 16.8%	21 7.2%

長期修繕計画が「ある」とアンケート回答したマンション439棟のうち、長期修繕計画を「見直したことがある」と回答したマンションは、287棟(60.2%)、「見直し中」と回答したマンションは、82棟(17.2%)であった。

一方、長期修繕計画を「見直ししたことはない」と回答したマンションは、36棟(7.5%)であった。

(5-2) 大規模修繕工事

アンケート質問項目：

大規模修繕計画の実施状況 ①実施している ②未実施 ③不明

大規模修繕計画を「①実施している」場合 ※複数回答可

- 屋上・屋根 外壁 床（共用廊下等） 鉄部塗装
- 建具・金物類 共用部内装
- 電気設備 ガス設備 給排水設備 空調・換気設備 情報・通信設備
- 消防設備 昇降機設備 自走式立体駐車場 機械式駐車場
- 外構・付属施設 その他（ ）

聞き取り調査項目：大規模修繕計画の実施状況 ①実施している ②未実施 ③不明

大規模修繕計画を「①実施している」場合 ※複数回答可

- 屋上・屋根、外壁 電気、ガス、給排水その他の設備 付属建築物、工作物等

表IV2(5-20) 大規模修繕工事（建築年別）

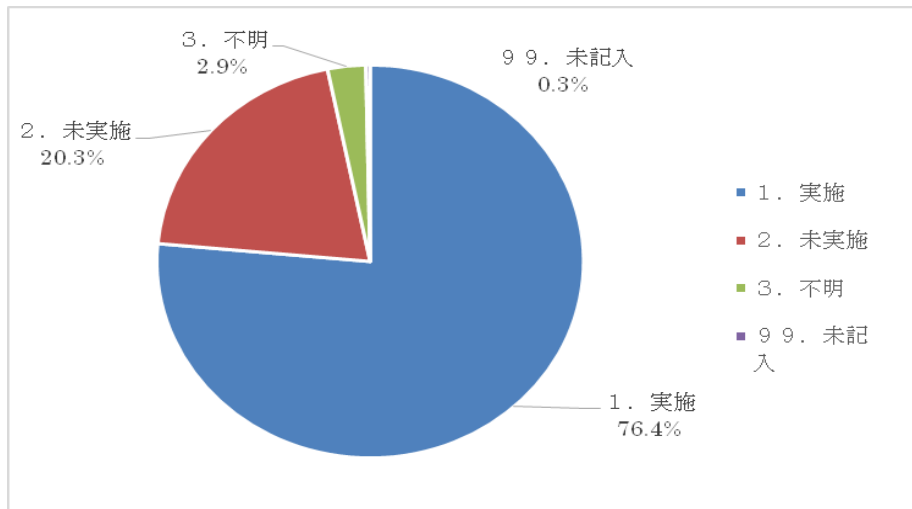
[アンケート回答+聞き取り調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. 実施	2. 未実施	3. 不明	99. 未記入
全体		1244	951	253	36	4
		100.0%	76.4%	20.3%	2.9%	0.3%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191	174	12	5	0
		100.0%	91.1%	6.3%	2.6%	0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219	207	6	5	1
		100.0%	94.5%	2.7%	2.3%	0.5%
	新耐震25年未満 91~	834	570	235	26	3
		100.0%	68.3%	28.2%	3.1%	0.4%
	91~97	353	326	16	9	2
	100.0%	92.4%	4.5%	2.5%	0.6%	
98~02	242	197	35	9	1	
	100.0%	81.4%	14.5%	3.7%	0.4%	
03~	239	47	184	8	0	
	100.0%	19.7%	77.0%	3.3%	0.0%	

図IV2(5-20) 大規模修繕工事（全体）

[アンケート回答+聞き取り調査]



ほとんどのマンションでは、大規模修繕工事を「実施している」との回答(951棟、76.4%)であった。

一方、大規模修繕工事は「未実施」と回答したマンションは、253棟(20.3%)であり、建築年次別では、旧耐震マンションで12棟、築25年以上の新耐震マンションで6棟となっている。また、2003年以降建築（築13年以下）の新耐震マンションが184棟と占める割合が高い傾向にあるが、大規模修繕工事の実施時期に到達していないマンションであろうと考えられる。

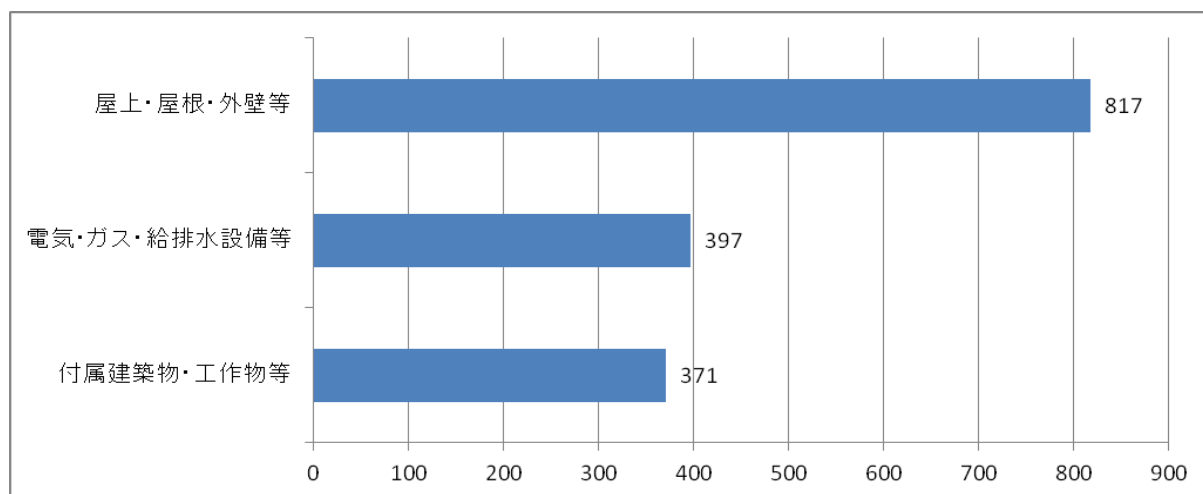
表IV2(5-21) 大規模修繕工事の実施個所
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

※複数回答

複数回答 (上段:棟数、下段:%)

		実施している	実施している		
			屋上・屋根・外壁等	電気・ガス・給排水設備等	付属建築物・工作物等
全体		951	817 85.9%	397 41.7%	371 39.0%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	174	169 97.1%	147 84.5%	86 49.4%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	207	202 97.6%	165 79.7%	125 60.4%
	新耐震25年未満 91～	570	446 78.2%	85 14.9%	160 28.1%
	91～97	326	251 77.0%	51 15.6%	55 16.9%
	98～02	197	157 79.7%	30 15.2%	73 37.1%
	03～	47	38 80.9%	4 8.5%	32 68.1%

図IV2(5-21) 大規模修繕工事の実施個所
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]

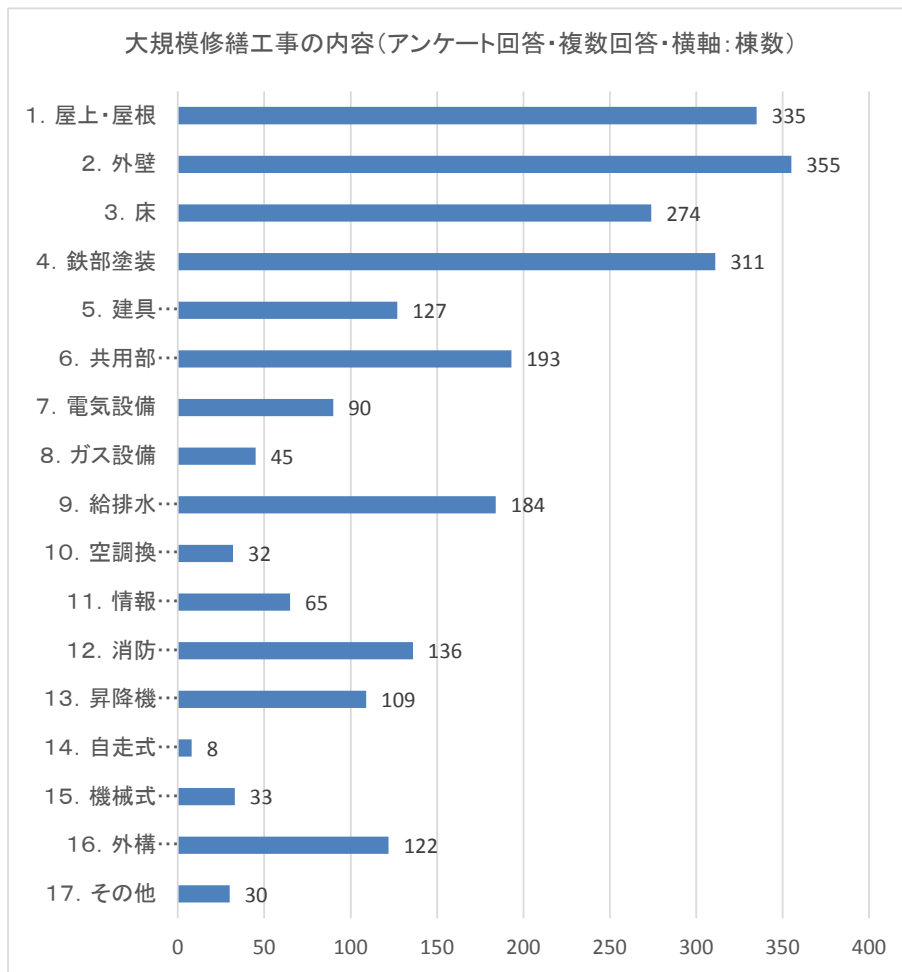


大規模修繕工事を実施していると回答した951棟のマンションのうち、「屋上・屋根・外壁」の部位を改修したマンションが817棟(85.9%)と最も多く、「電気・ガス・給排水設備」が、397棟(41.7%)、「付属建築物」が371棟(39.0%)となっている。

なお、アンケート調査17項目については、聞き取り調査3項目に集約して表を作成している。

図IV2(5-22) 大規模修繕工事実施個所
(全体) [アンケート回答]

※複数回答



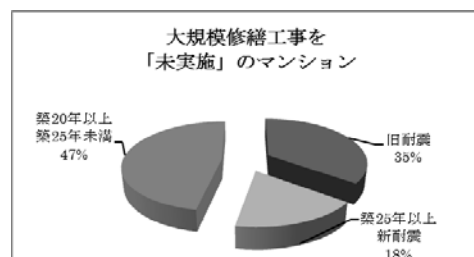
大規模修繕工事を実施しているとアンケート回答したマンションは、「外壁」が355件、「屋上・屋根」が335件、「鉄部塗装」が311件と多く、「床」が274件、「共用部」が193件、「給排水設備」が184件となっている。

表IV2(5-20) 大規模修繕工事(建築年別)
[アンケート回答+聞き取り調査](再掲)

図IV2(5-23) 大規模修繕工事を「未実施」のマンション

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. 実施	2. 未実施	3. 不明	99. 未記入
全体		1244	951	253	36	4
		100.0%	76.4%	20.3%	2.9%	0.3%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191	174	12	5	0
		100.0%	91.1%	6.3%	2.6%	0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219	207	6	5	1
		100.0%	94.5%	2.7%	2.3%	0.5%
	新耐震25年未満 91~	834	570	235	26	3
		100.0%	68.3%	28.2%	3.1%	0.4%
	91~97	353	326	16	9	2
		100.0%	92.4%	4.5%	2.5%	0.6%
98~02	242	197	35	9	1	
	100.0%	81.4%	14.5%	3.7%	0.4%	
03~	239	47	184	8	0	
	100.0%	19.7%	77.0%	3.3%	0.0%	



築20年以上で一度も大規模修繕工事を「ない」と回答した34棟のうち、築20年以上25年未満の新耐震マンションが16棟(47.1%)と、この割合が他の建築年次に比べて高い傾向にある。

3. その他について

(1) 防災上の取組み

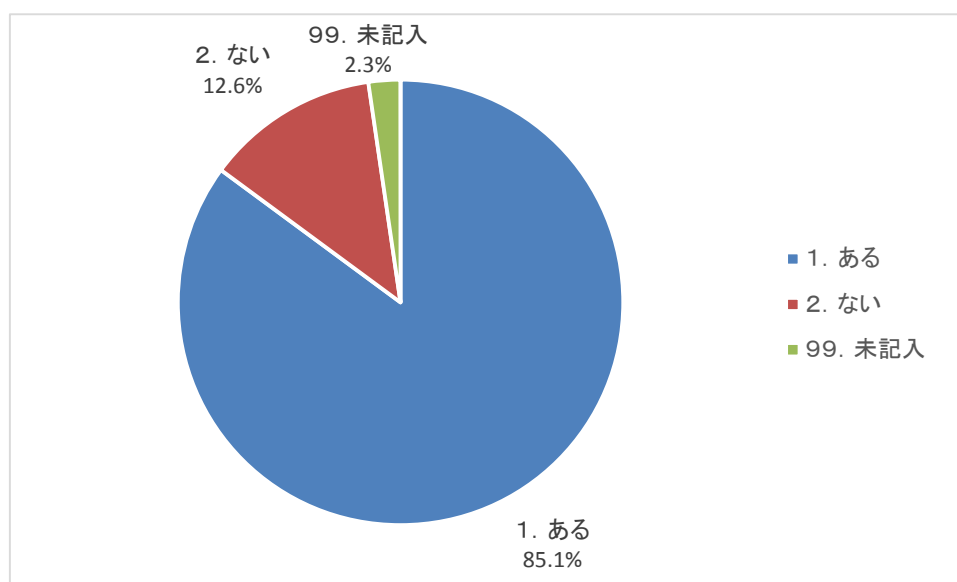
(1-1) 居住者リスト

アンケート質問項目：居住者リストの有無 ①ある ②ない

表IV3(1-10) 居住者リスト
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)			
		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477 100.0%	406 85.1%	60 12.6%	11 2.3%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	83 88.3%	11 11.7%	0 0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	83 91.2%	7 7.7%	1 1.1%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	240 82.2%	42 14.4%	10 3.4%

図IV3(1-10) 居住者リスト
(全体) [アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、居住者リストが「ある」との回答（406棟、85.1%）であった。一方、居住者リストが「ない」と回答したマンションは、60棟（12.6%）となっている。建築年による違いはほとんどなかった。

(1-2) 要援護者リスト

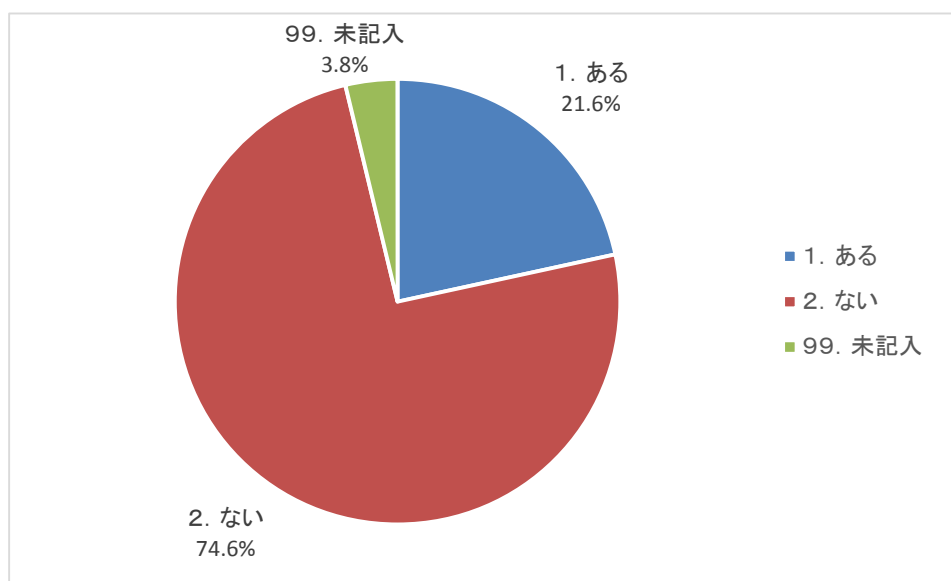
アンケート質問項目：要援護者リストの有無 ①ある ②ない

表IV3(1-20) 要援護者リスト
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477 100.0%	103 21.6%	356 74.6%	18 3.8%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	19 20.2%	72 76.6%	3 3.2%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	23 25.3%	65 71.4%	3 3.3%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	61 20.9%	219 75.0%	12 4.1%

図IV3(1-20) 要援護者リスト
(全体) [アンケート回答]



ほとんどのマンションでは、要援護者リストが「ない」との回答（356棟、74.6%）であった。一方、要援護者リストが「ある」と回答したマンションは、103棟（21.6%）となっている。建築年による違いはほとんどなかった。

(1-3) 自主防災組織の結成

アンケート質問項目

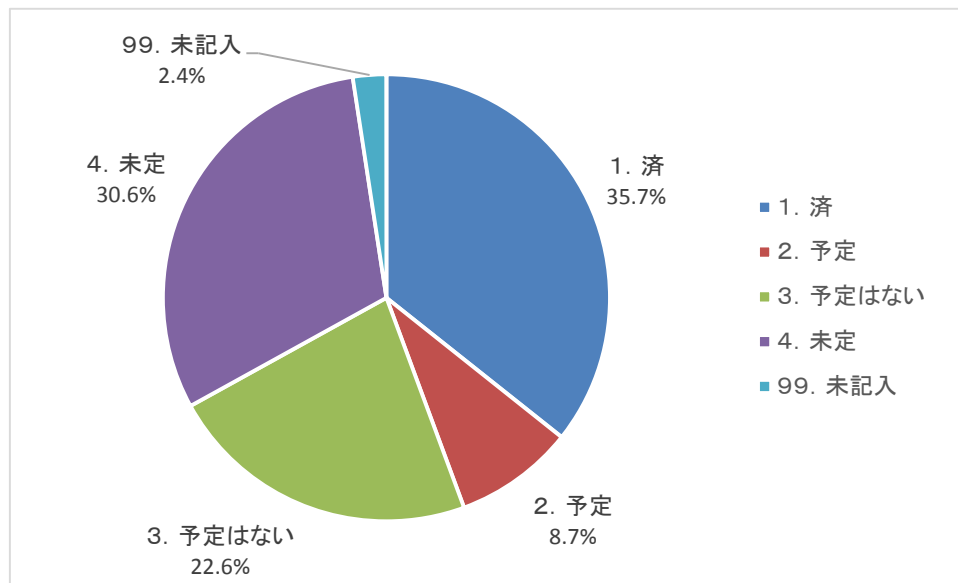
聞き取り調査項目 : 自主防災組織の結成状況

①済 ②予定 ③予定はない ④未定

表IV3(1-30) 自主防災組織の結成
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

		(上段:棟数、下段:%)					
		合計	1. 済	2. 予定	3. 予定はない	4. 未定	99. 未記入
全体		1,244	444	108	281	381	30
		100.0%	35.7%	8.7%	22.6%	30.6%	2.4%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191	75	28	37	43	8
		100.0%	39.3%	14.7%	19.4%	22.5%	4.2%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219	85	25	41	62	6
	100.0%	38.8%	11.4%	18.7%	28.3%	2.7%	
	新耐震25年未満 91~	834	284	55	203	276	16
	100.0%	34.1%	6.6%	24.3%	33.1%	1.9%	

図IV3(1-30) 自主防災組織の結成
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



自主防災組織を「結成済」と回答したマンションは、444棟（35.7%）であり、「結成予定」と回答したマンションは108棟（8.7%）となっており、防災意識は一定程度あるものと考えられる。

一方、自主防災組織の「結成の予定はない」と回答したマンションは、281棟（22.6%）となっている。建築年による違いはほとんどなかった。

(1-4) 防災計画・防災マニュアル

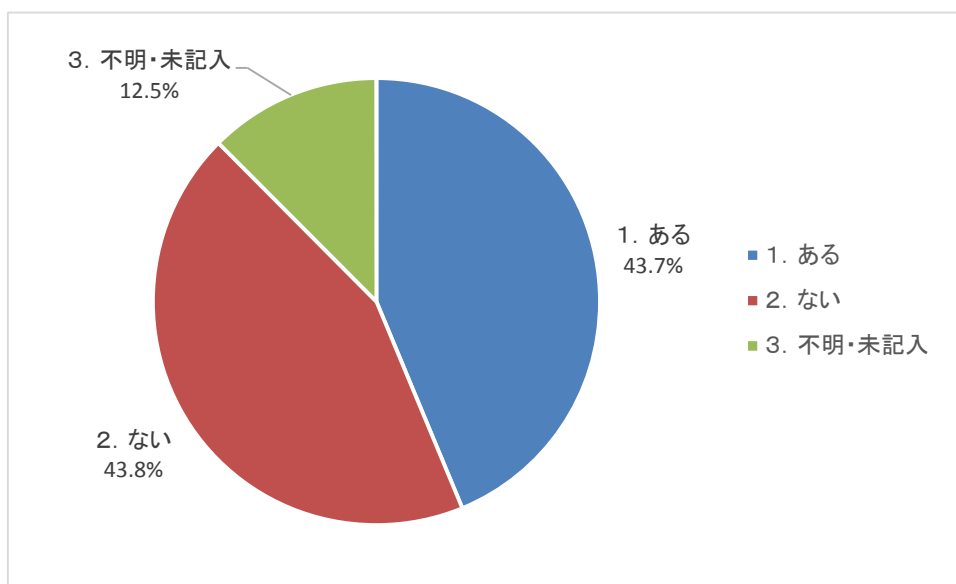
アンケート質問項目：防災計画・防災マニュアル等の有無 ①ある ②ない

聞き取り調査項目：防災計画・防災マニュアル等の作成状況 ①ある ②ない ③不明

表IV3(1-40) 防災計画・防災マニュアルの有無
(建築年別) [アンケート回答+聞き取り調査]

		(上段:棟数、下段:%)			
		合計	1. ある	2. ない	3. 不明・未記入
全体		1,244 100.0%	544 43.7%	545 43.8%	155 12.5%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191 100.0%	72 37.7%	105 55.0%	14 7.3%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	219 100.0%	91 41.6%	101 46.1%	27 12.3%
	新耐震25年未満 91~	834 100.0%	381 45.7%	339 40.6%	114 13.7%

図IV3(1-40) 防災計画・防災マニュアルの有無
(全体) [アンケート回答+聞き取り調査]



防災計画・防災マニュアルが「ある」と回答したマンションは、544棟(43.7%)となっている。一方、防災計画・防災マニュアルが「ない」と回答したマンションは、545棟(43.8%)となっており、防災対策が一定程度進んでいるものと考えられる。

建築年次別に見ると、旧耐震マンションの過半(105棟、55.0%)で、「防災計画・防災マニュアル」が「ない」と回答しており、古いマンションほど、作成が進んでいない状況にある。

また、防災計画・防災マニュアルが「ある」と回答したマンション544棟に比べ、自主防災組織が「結成済」と回答したマンションは、444棟と少ない傾向にあり、防災計画・防災マニュアルが形骸化していることが想定される。

(1-5) 防災訓練

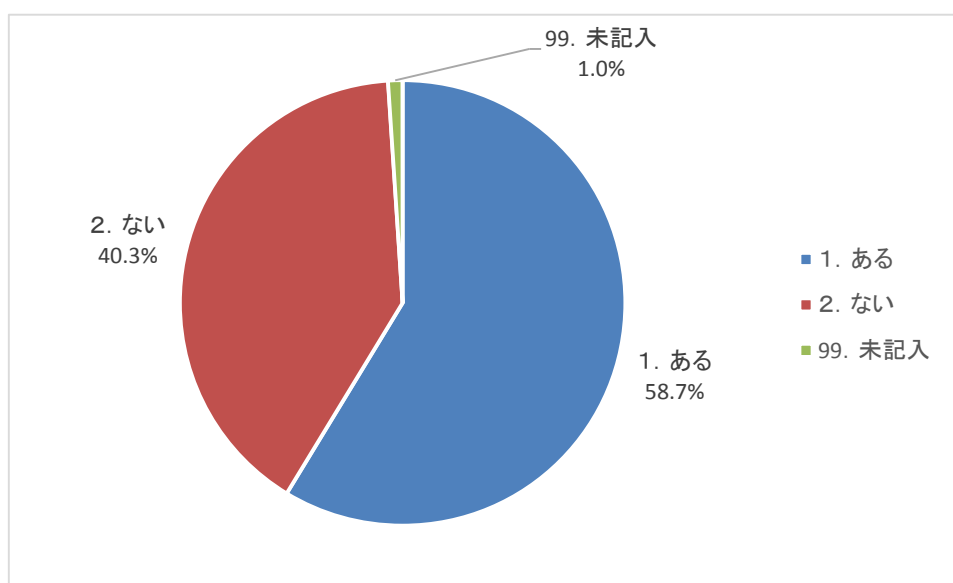
アンケート質問項目：防災訓練の実施状況

①実施している ②実施していない

表IV3(1-50) 防災訓練の実施状況
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)			
		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477 100.0%	280 58.7%	192 40.3%	5 1.0%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	39 41.5%	54 57.4%	1 1.1%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	45 49.5%	45 49.5%	1 1.1%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	196 67.1%	93 31.8%	3 1.0%

図IV3(1-50) 防災訓練の実施状況
(全体) [アンケート回答]



防災訓練を「実施している」と回答したマンションは、280棟 (58.7%) となっている。建築年次別では、築25年未満の新耐震マンションの割合は67.1% (196棟) と、高い傾向にある。

一方、防災訓練を「実施していない」と回答したマンションは、192棟 (40.3%) となっている。建築年次別では、旧耐震マンションの割合57.4% (54棟) と、高い傾向にある。

建築年が新しいマンションほど、防災訓練の「実施」割合が高く、一方、建築年の古いマンションほど「実施しない」割合が高くなっている。

また、アンケート回答で、防災計画・防災マニュアルが「ある」とアンケートに回答したマンション254棟に比べ、防災訓練を「実施している」と回答したマンション280棟と多い状況となっており、防災計画を作成せずに防災訓練を実施している場合も存在すると想定される。

(1-6) 防災備品等の備蓄

アンケート質問項目：防災備品等の備蓄の状況

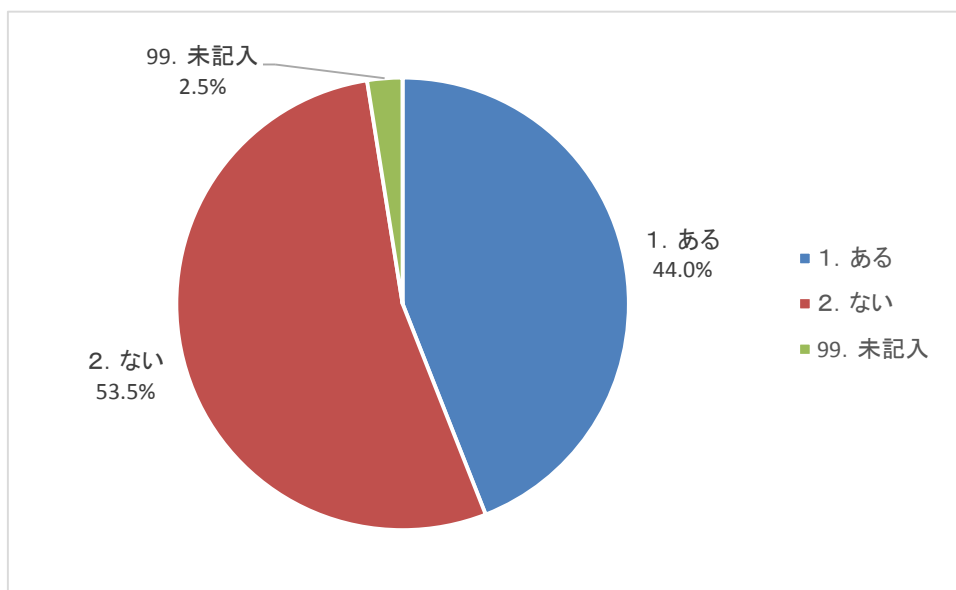
①備蓄している ②備蓄していない

表IV3(1-60) 防災備品の備蓄の有無
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477	210	255	12
		100.0%	44.0%	53.5%	2.5%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94	32	62	0
		100.0%	34.0%	66.0%	0.0%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91	33	57	1
	100.0%	36.3%	62.6%	1.1%	
	新耐震25年未満 91~	292	145	136	11
	100.0%	49.7%	46.6%	3.8%	

図IV3(1-60) 防災備品の備蓄の有無
(全体) [アンケート回答]



防災備品等の備蓄の状況について、「備蓄している」と回答したマンションは、210棟 (44.0%) であり、一方、「備蓄していない」と回答したマンションは、255棟 (53.5%) と、やや多い状況である。建築年次別で見ると、築25年以上の (新耐震と旧耐震) のマンションが、「備蓄していない」との回答が多い状況であった。

また、アンケート回答で、防災計画・防災マニュアルが「ある」とアンケート回答したマンション254棟に比べ、防災備品等を「備蓄している」と回答したマンションが、210棟と少ないことから、計画に合せた備蓄が進んでいないものと想定される。

(1-7) マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業

アンケート質問項目：

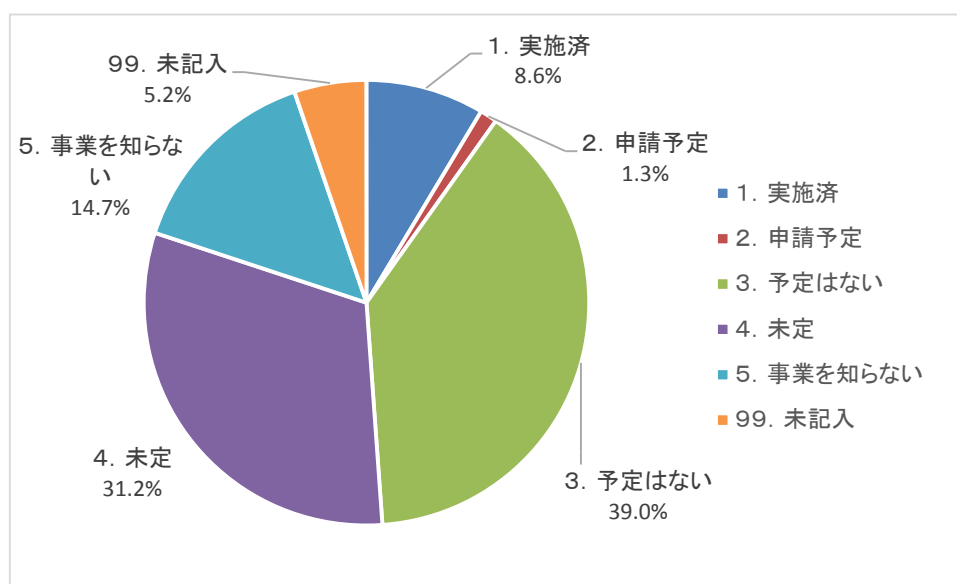
マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業について

- ①事業を既に実施している ②事業の申請を予定している
 ③事業実施の予定はない ④未定 ⑤事業を知らない

表IV3(1-70) マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業の状況
 (建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)						
		合計	1. 実施済	2. 申請予定	3. 予定はない	4. 未定	5. 事業を知らない	99. 未記入
全体		477 100.0%	41 8.6%	6 1.3%	186 39.0%	149 31.2%	70 14.7%	25 5.2%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	12 12.8%	1 1.1%	29 30.9%	32 34.0%	15 16.0%	5 5.3%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	9 9.9%	2 2.2%	33 36.3%	25 27.5%	17 18.7%	5 5.5%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	20 6.8%	3 1.0%	124 42.5%	92 31.5%	38 13.0%	15 5.1%

図IV3(1-70) マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業の状況
 (全体) [アンケート回答]



マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業について、「実施している」と回答したマンションが41棟(8.6%)、「申請を予定している」が6棟(1.3%)となっており、一方、「実施予定はない」と回答したマンションが186棟(39.0%)、「未定」が149棟(31.2%)、「事業を知らない」が70棟(14.7%)と、事業活用が低い状況である。建築年による違いはほとんどなかった。

(1-8) 杜の都防災力向上マンション認定制度

アンケート質問項目：

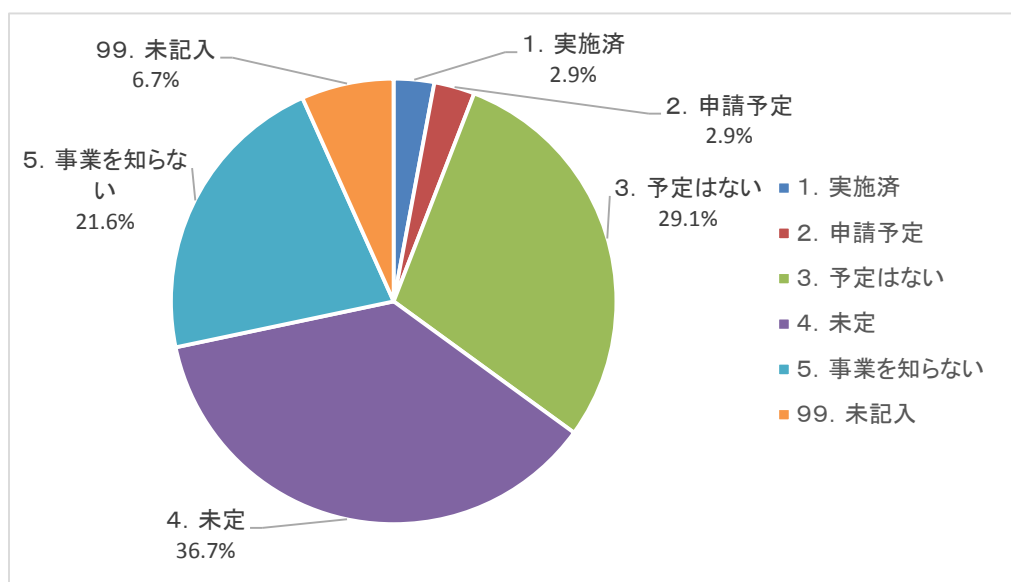
杜の都防災力向上マンション認定制度について

- ①事業を既に実施している ②事業の申請を予定している
 ③事業実施の予定はない ④未定 ⑤事業を知らない

表IV3(1-80) 杜の都防災力向上マンション認定の状況
 (建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)						
		合計	1. 実施済	2. 申請予定	3. 予定はない	4. 未定	5. 事業を知らない	99. 未記入
全体		477	14	14	139	175	103	32
		100.0%	2.9%	2.9%	29.1%	36.7%	21.6%	6.7%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94	2	5	26	31	25	5
		100.0%	2.1%	5.3%	27.7%	33.0%	26.6%	5.3%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91	5	1	24	33	20	8
		100.0%	5.5%	1.1%	26.4%	36.3%	22.0%	8.8%
新耐震25年未満 91~		292	7	8	89	111	58	19
		100.0%	2.4%	2.7%	30.5%	38.0%	19.9%	6.5%

図IV3(1-80) 杜の都防災力向上マンション認定制度の状況
 (全体) [アンケート回答]



杜の都防災力向上マンション認定制度について、「実施している」と回答したマンションが、14棟 (2.9%)、「申請を予定している」が14棟 (2.9%) となっており、一方、「実施予定はない」が139棟 (29.1%)、「未定」が175棟 (36.7%)、「事業を知らない」が103棟 (21.6%) となっており、制度の活用意向が低いことがうかがえる。建築年による違いはほとんどなかった。

(2) 管理運営上の問題点

(2-1) 建物の老朽化等に関する話し合い

アンケート質問項目：

建物の老朽化、劣化について管理組合で、話し合ったことがありますか

- ①話し合っている、話し合ったことがある
- ②話し合ったことはない・話し合うことを考えたことがない

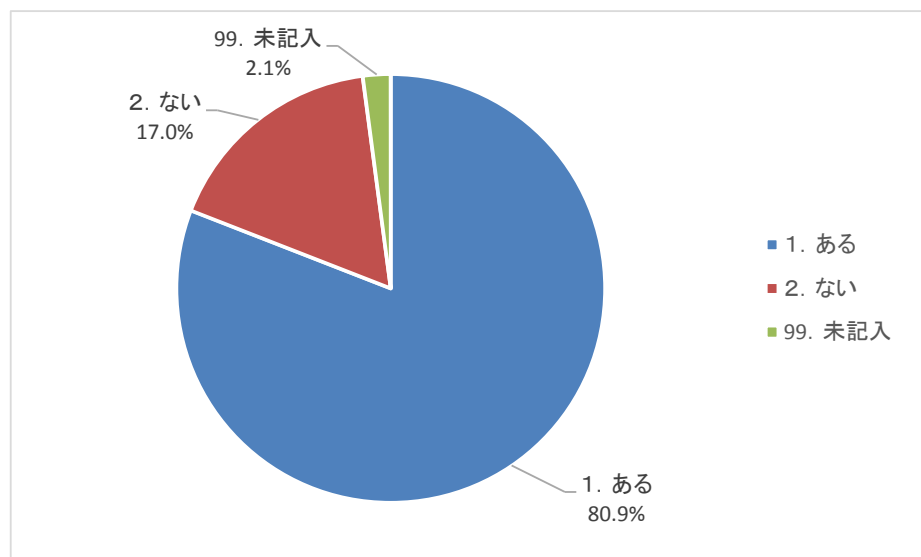
建物の老朽化、劣化について管理組合で、「①話し合ったことがある」場合

- 今のところ、どうするかは決まっていない
- 建替えの実現に向けて、検討を進めている
- 建替えよりも修繕・改修等で対応し、今の建物を出来るだけ長く使う
- 建替え以外にも修繕・改修等による改善方法を比較検討して良い方を選ぶ

表IV3(2-10) 建物の老朽化等に関する話し合いの有無
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)			
		合計	1. ある	2. ない	99. 未記入
全体		477 100.0%	386 80.9%	81 17.0%	10 2.1%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	94 100.0%	91 96.8%	2 2.1%	1 1.1%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	91 100.0%	80 87.9%	9 9.9%	2 2.2%
	新耐震25年未満 91~	292 100.0%	215 73.6%	70 24.0%	7 2.4%

図IV3(2-10) 建物の老朽化等に関する話し合いの有無
(全体) [アンケート回答]



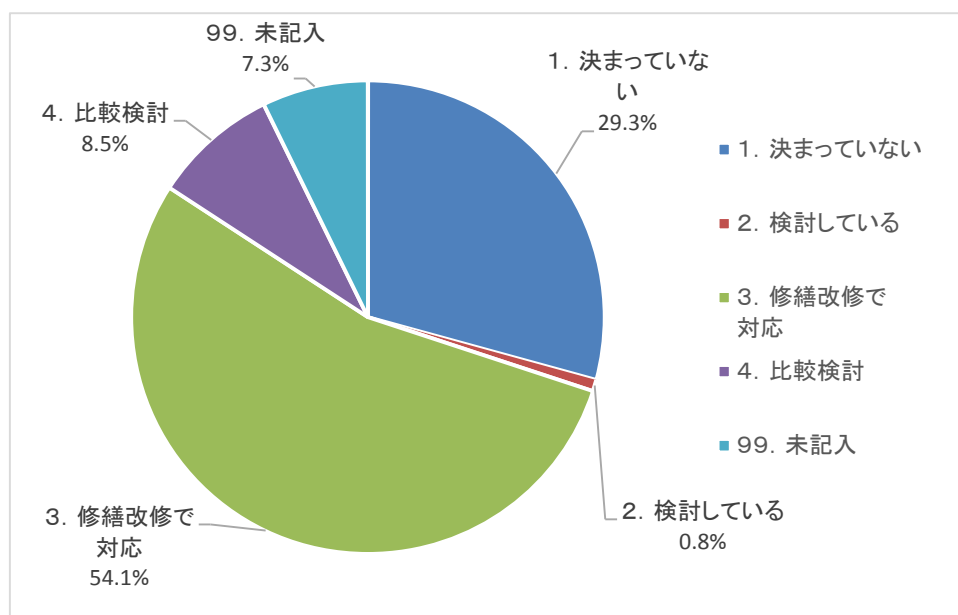
ほとんどのマンションでは、建物の老朽化等について話し合ったことが「ある」との回答（386棟、80.9%）であり、一方、「ない」と回答したマンションは、81棟（17.0%）であった。建築年次別に見ると、話し合いをしたことが「ある」と回答したマンションは、旧耐震マンションで91棟（96.8%）、築25年以上の新耐震マンションで80棟（87.9%）、築25年未満の新耐震マンションで215棟（73.6%）となっている。

一方、「ない」と回答したマンションでは、築25年未満の新耐震マンションが70棟（24.0%）とその多くを占めていた。

表IV3(2-11) 建物の老朽化等に対する方針
(建築年別) [アンケート回答]

		(上段:棟数、下段:%)					
		合計	1. 決まっていない	2. 検討している	3. 修繕改修で対応	4. 比較検討	99. 未記入
全体		386	113	3	209	33	28
		100.0%	29.3%	0.8%	54.1%	8.5%	7.3%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	91	14	2	62	9	4
		100.0%	15.4%	2.2%	68.1%	9.9%	4.4%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	80	16	0	52	7	5
	100.0%	20.0%	0.0%	65.0%	8.8%	6.3%	
	新耐震25年未満 91~	215	83	1	95	17	19
	100.0%	38.6%	0.5%	44.2%	7.9%	8.8%	

図IV3(2-11) 建物の老朽化等に対する方針
(全体) [アンケート回答]



建物の老朽化について話し合ったことが「ある」とアンケート回答した386棟のうち、「検討している」と回答したマンションが3棟(0.8%)、「比較検討」が33棟(8.5%)である。一方、「決まっていない」が113棟(29.3%)、「修繕改修で対応」が209棟(54.1%)と話し合いが進んでいない状況が想定される。

(2-2) 専門家の活用

アンケート質問項目：

専門家の活用の有無

- ①現在、活用している
- ②将来、活用の必要があると思われる
- ③専門家の活用は、現在も将来も、特に必要はないと思われる
- ④その他 ()

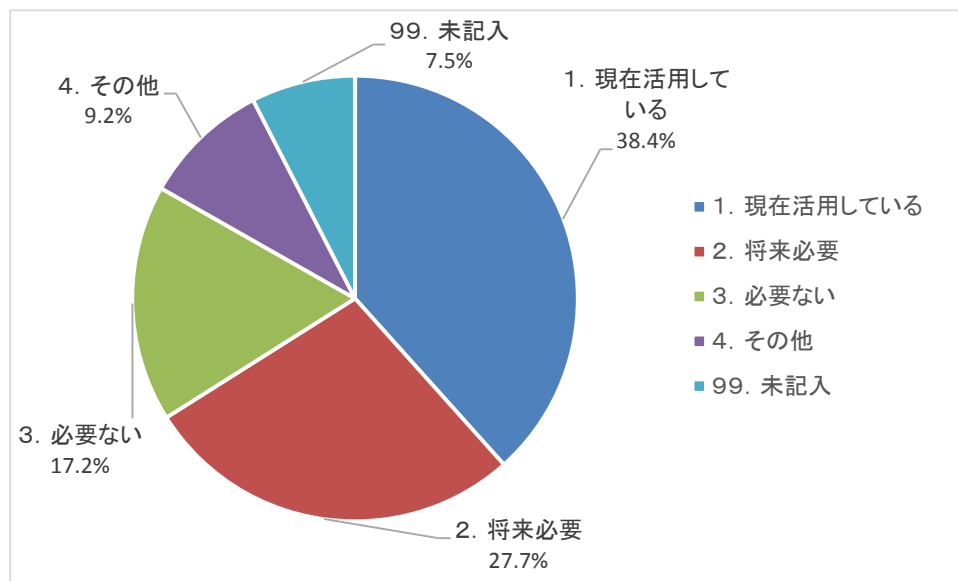
専門家を「①現在、活用している」場合

マンション管理士 建築士 マンション管理の経験者 その他 ()

表IV3(2-20) 専門家の活用の状況（建築年別）[アンケート回答]

		合計	1. 現在活用している	2. 将来必要	3. 必要ない	4. その他	99. 未記入
全体		477 100.0%	183 38.4%	132 27.7%	82 17.2%	44 9.2%	36 7.5%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94 100.0%	55 58.5%	22 23.4%	12 12.8%	3 3.2%	2 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91 100.0%	37 40.7%	28 30.8%	11 12.1%	8 8.8%	7 7.7%
	新耐震25年未満 91～	292 100.0%	91 31.2%	82 28.1%	59 20.2%	33 11.3%	27 9.2%

図IV3(2-20) 専門家の活用の状況（全体）[アンケート回答]



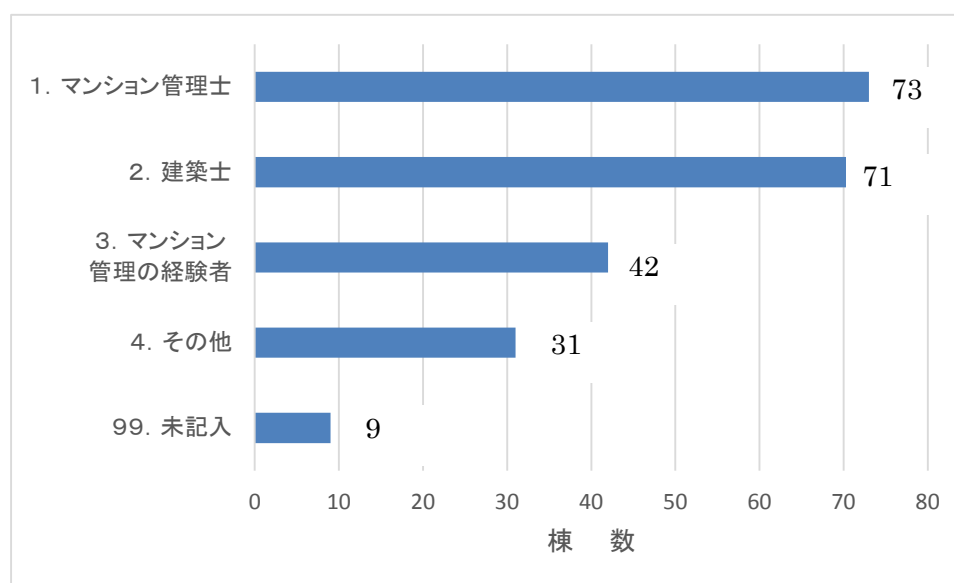
専門家の活用について「活用している」と回答したマンションは、183棟（38.4%）、「将来必要」が132棟（27.7%）となっており、一方、「必要がない」が82棟（17.2%）と、一定程度、専門家の活用の必要性は認識されているものと想定される。建築年による違いはほとんどなかった。

表IV3(2-21) 専門家の活用の状況：活用している専門家
(建築年別) [アンケート回答]

※複数回答

		合計	1. マンション 管理士	2. 建築士	3. マンション 管理の経験者	4. その他	99. 未記入
全体		183 100.0%	73 39.9%	71 38.8%	42 23.0%	31 16.9%	9 4.9%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	55 100.0%	15 27.3%	28 50.9%	11 20.0%	12 21.8%	2 3.6%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	37 100.0%	17 45.9%	18 48.6%	12 32.4%	4 10.8%	1 2.7%
	新耐震25年未満 91～	91 100.0%	41 45.1%	25 27.5%	19 20.9%	15 16.5%	6 6.6%

図IV3(2-21) 専門家の活用の状況：活用している専門家
(全体) [アンケート回答]



現在、専門家を活用していると回答したマンション183棟中、活用している専門家は、「マンション管理士」が73件、「建築士」が71件、「マンション管理の経験」が42件、「その他」が31件となっている。

建築年次別で見ると、旧耐震のマンションでは、「建築士」が50.9%(28棟)、築25年以上の新耐震マンションでは、「建築士」が48.6%(18棟)、「マンション管理士」が45.9%(17棟)、築25年未満の新耐震マンションでは、「マンション管理士」が45.1%(41棟)と占める割合が高い傾向にある。

(3) 自治活動

(3-1) 町内会への加入

アンケート質問項目：町内会への加入状況

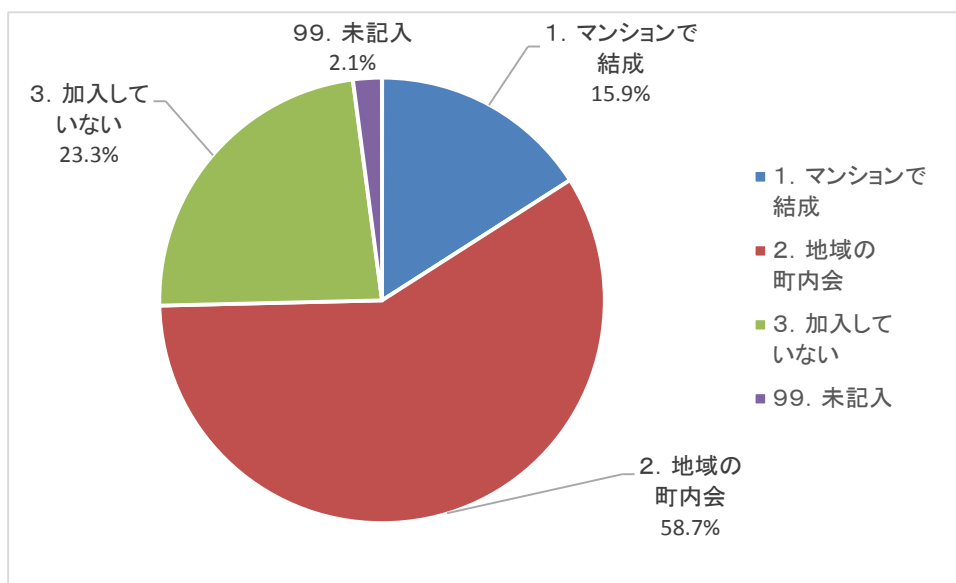
- ①マンションで町内会を結成している
- ②地域の町内会に加入している
- ③町内会には、加入していない

表IV3(3-10) 町内会への加入の状況
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟、下段:%)

		合計	1. マンションで 結成	2. 地域の 町内会	3. 加入して いない	99. 未記入
全体		477 100.0%	76 15.9%	280 58.7%	111 23.3%	10 2.1%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94 19.7%	11 11.7%	61 64.9%	20 21.3%	2 2.1%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91 19.1%	15 16.5%	51 56.0%	24 26.4%	1 1.1%
	新耐震25年未満 91～	292 61.1%	50 17.1%	168 57.5%	67 22.9%	7 2.4%

図IV3(3-10) 町内会への加入の状況
(全体) [アンケート回答]



町内会への加入状況について、「マンションで町内会を結成している」と回答したマンションは、76棟(15.9%)、「地域の町内会に加入している」は、280棟(58.7%)となっており、一方、「加入していない」が111棟(23.3%)であり、マンションの町内会加入は、推進されているものと想定される。建築年による違いはほとんど見られなかった。

表IV3(3-11) 町内会への加入の状況
(住戸数別) [アンケート回答]

(上段:棟、下段:%)

		合計	1. マンションで 結成	2. 地域の 町内会	3. 加入して いない	99. 未記入
全体		477 100.0%	76 15.9%	280 58.7%	111 23.3%	10 2.1%
住戸 数別	~20戸	37 100.0%	3 8.1%	26 70.3%	5 13.5%	3 8.1%
	21~30戸	64 100.0%	5 7.8%	45 70.3%	12 18.8%	2 3.1%
	31~50戸	135 100.0%	10 7.4%	94 69.6%	28 20.7%	3 2.2%
	51~75戸	116 100.0%	18 15.5%	60 51.7%	37 31.9%	1 0.9%
	76~100戸	54 100.0%	11 20.4%	30 55.6%	12 22.2%	1 1.9%
	101~150戸	45 100.0%	16 35.6%	18 40.0%	11 24.4%	0 0.0%
	151~200戸	14 100.0%	5 35.7%	4 28.6%	5 35.7%	0 0.0%
	201~300戸	8 100.0%	4 50.0%	3 37.5%	1 12.5%	0 0.0%
	301~500戸	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

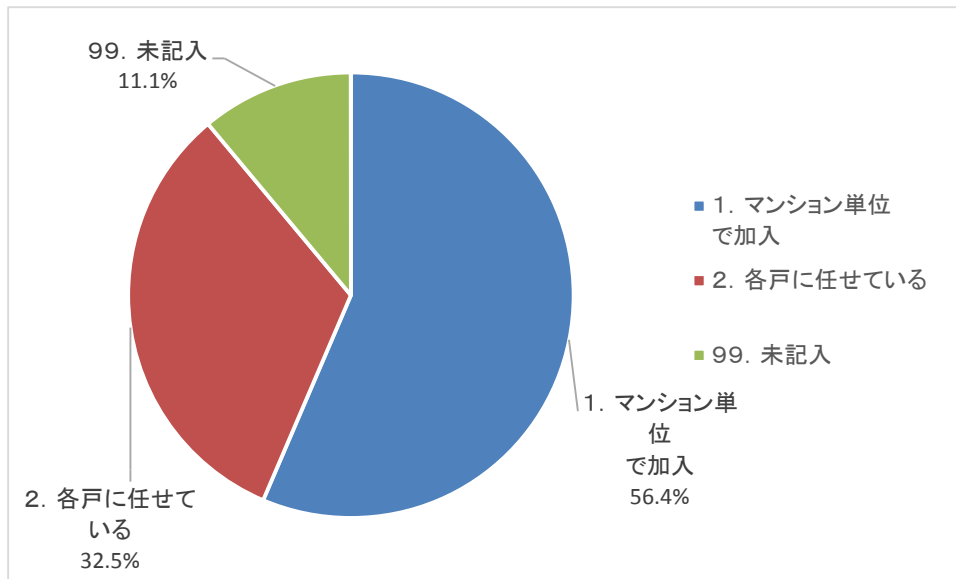
町内会への加入状況について、住戸数別に見ると、150戸以下の中規模マンションは、「地域の町内会に加入している」の割合が高い傾向にあり、また、150戸を超える大規模マンションは、「マンションで結成している」の割合が高い傾向にある。

表IV3(3-12) 地域の町内会への加入状況
(建築年別) [アンケート回答]

(上段:棟、下段:%)

		合計	1. マンション単位 で加入	2. 各戸に任せ ている	99. 未記入
全体		280 100.0%	158 56.4%	91 32.5%	31 11.1%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	61 100.0%	29 47.5%	26 42.6%	6 9.8%
	新耐震25年 81.6.1~90	51 100.0%	27 52.9%	21 41.2%	3 5.9%
	新耐震25年 91~	168 100.0%	102 60.7%	44 26.2%	22 13.1%

図IV3(3-12) 地域の町内会への加入状況
(全体) [アンケート回答]



地域の町内会に加入しているマンション280棟のうち、「マンション単位で加入」と回答しているマンションが、158棟(56.4%)、「各戸に任せている」が、91棟(32.5%)となっている。

建築年次別に見ると、新しいマンションほど「マンション単位で加入」が多い状況であった。

表IV3(3-13) 地域の町内会への加入状況
(住戸数別) [アンケート回答]

(上段:棟、下段:%)

		合計	1. マンション単位 で加入	2. 各戸に任せている	99. 未記入
全体		280 100.0%	158 56.4%	91 32.5%	31 11.1%
住 戸 数 別	～20戸	26 100.0%	11 42.3%	11 42.3%	4 15.4%
	21～30戸	45 100.0%	25 55.6%	16 35.6%	4 8.9%
	31～50戸	94 100.0%	55 58.5%	31 33.0%	8 8.5%
	51～75戸	60 100.0%	34 56.7%	16 26.7%	10 16.7%
	76～100戸	30 100.0%	17 56.7%	10 33.3%	3 10.0%
	101～150戸	18 100.0%	11 61.1%	5 27.8%	2 11.1%
	151～200戸	4 100.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%
	201～300戸	3 100.0%	2 66.7%	1 33.3%	0 0.0%
	301～500戸	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

地域の町内会に加入していると回答しているマンションに関して、住戸数別に見ると、「マンション単位で加入」する割合が高い状況であった。

(3-2) 管理費と自治会費（町内会費）など

アンケート質問項目：

管理費と自治会費（町内会費）の区分管理の状況

①管理費と自治会費町内会費などを経理上分けて管理している

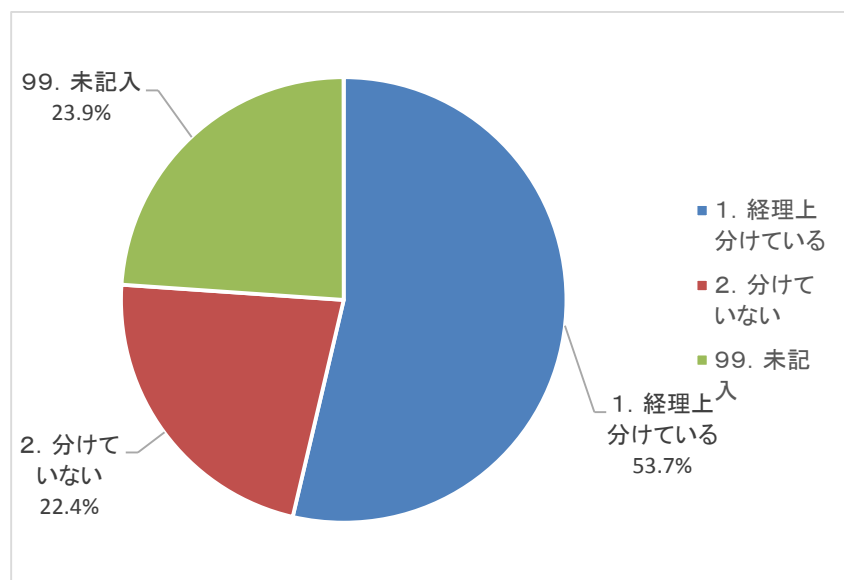
②管理費と自治会費（町内会費）などを経理上分けて管理していない

表IV3(3-20) 管理費と自治会費（町内会費）の区分経理の状況
（建築年別）[アンケート回答]

（上段：棟数、下段：％）

		合計	1. 経理上 分けている	2. 分けて いない	99. 未記入
全体		477 100.0%	256 53.7%	107 22.4%	114 23.9%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	94 100.0%	52 55.3%	18 19.1%	24 25.5%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	91 100.0%	52 57.1%	16 17.6%	23 25.3%
	新耐震25年未満 91～	292 100.0%	152 52.1%	73 25.0%	67 22.9%

図IV3(3-20) 管理費と自治会費（町内会費）の区分経理の状況
（全体）[アンケート回答]



マンションの管理費と町内会の自治会費について、「分けて管理している」と回答したマンションが256棟（53.7%）、「分けて管理していない」が、107棟（22.4%）となっており、一定程度、適切に管理されているものと想定される。建築年による違いはほとんどなかった。

4. 建物等調査について

※各調査の母数は、マンションの状況により異なっている。

(1) 建物等調査対象となるマンション

【グループ】

- a：特に問題は見られない
- b：経年劣化が見られ修繕等が必要
- c：危険なため（構造・機能に問題があるため）、緊急に対応が必要

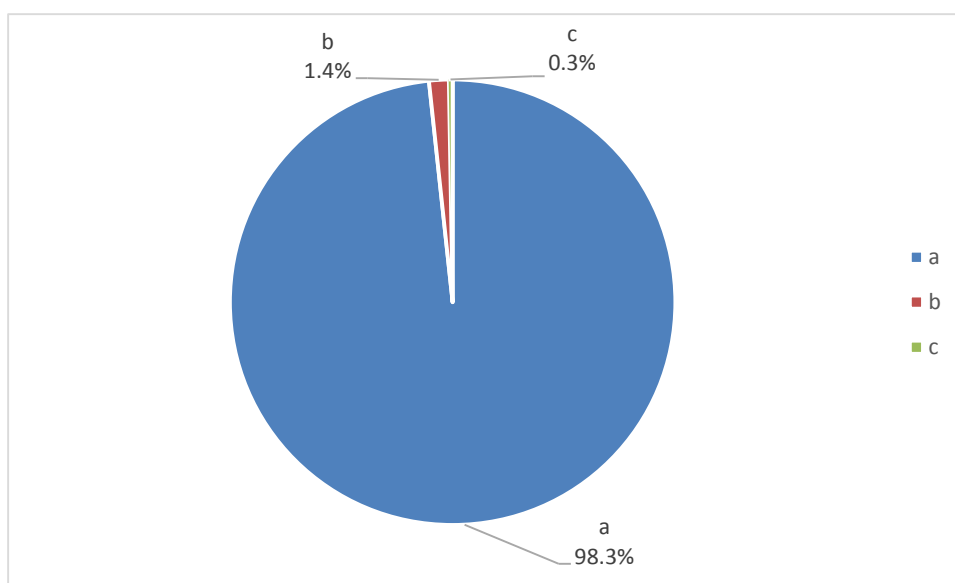
(1-1) 階段や廊下など共用部の状況：危険を感じる手すりがある

表IV4(1-10) 階段や廊下など共用部の状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		1,059	1,041	15	3
		100.0%	98.3%	1.4%	0.3%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	192	180	10	2
		100.0%	93.8%	5.2%	1.0%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	255	254	1	0
	100.0%	99.6%	0.4%	0.0%	
	新耐震25年未満 91～	612	607	4	1
	100.0%	99.2%	0.7%	0.2%	

図IV4(1-10) 階段や廊下など共用部の状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、階段や廊下などの共用部が「特に問題は見られない」状況（1,041棟、98.3%）であった。

「経年劣化が見られ修繕等が必要」な状況のマンションは15棟（1.4%）であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは3棟（0.3%）であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションが思わしくない状況であった。

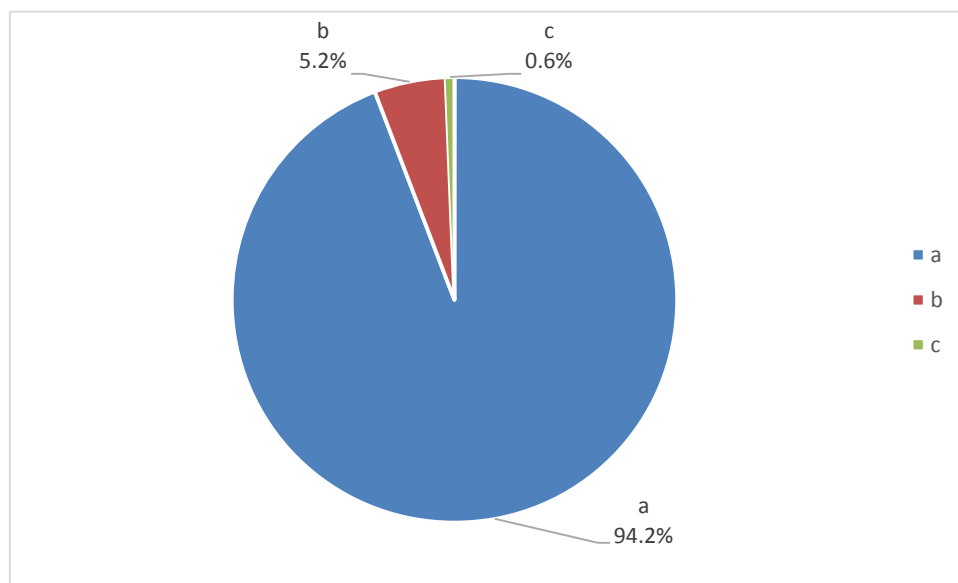
(1-2) 鉄骨階段など、鉄部の状況：鉄部の発錆が著しい

表IV4(1-20) 鉄骨階段など、鉄部の状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		946	891	49	6
		100.0%	94.2%	5.2%	0.6%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	180	147	28	5
		100.0%	81.7%	15.6%	2.8%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	189	178	11	0
	100.0%	94.2%	5.8%	0.0%	
	新耐震25年未満 91～	577	566	10	1
		100.0%	98.1%	1.7%	0.2%

図IV4(1-20) 鉄骨階段など、鉄部の状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、鉄骨階段など鉄部が、「特に問題はみられない」状況（891棟、94.2%）であった。「経年劣化が見られ修繕が必要」な状況のマンションは49棟（5.2%）であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは6棟（0.6%）であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションの状況が思わしくなかった。

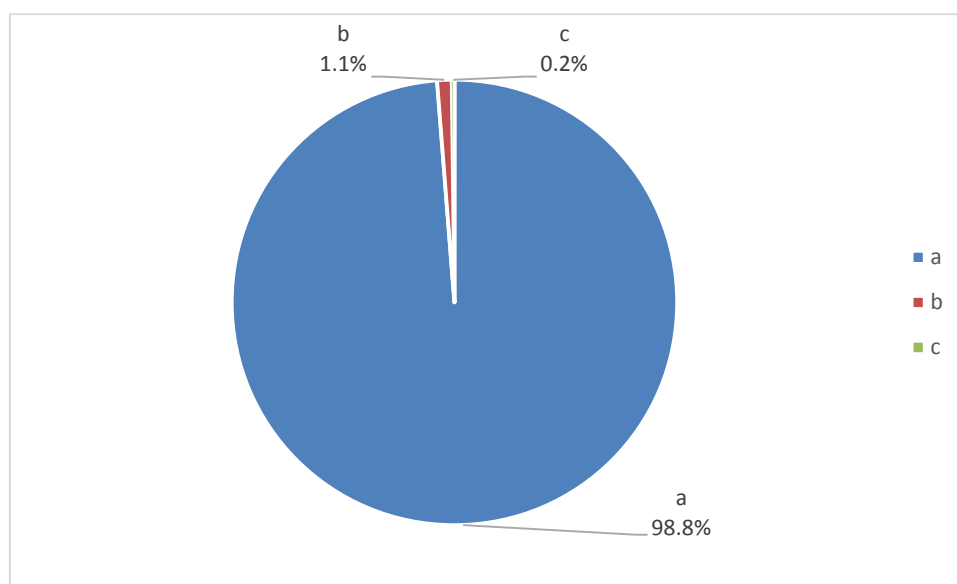
(1-3) 集合ポストの状況：集合ポストが壊れている

表IV4(1-30) 集合ポストの状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		1,047 100.0%	1,034 98.8%	11 1.1%	2 0.2%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	191 100.0%	184 96.3%	6 3.1%	1 0.5%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	254 100.0%	252 99.2%	2 0.8%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91~	602 100.0%	598 99.3%	3 0.5%	1 0.2%

図IV4(1-30) 集合ポストの状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、集合ポストが、「特に問題はみられない」状況（1,034棟、98.8%）であった。「経年劣化が見られ修繕が必要」な状況のマンションは11棟（1.1%）であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは2棟（0.2%）であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションの状況が思わしくなかった。

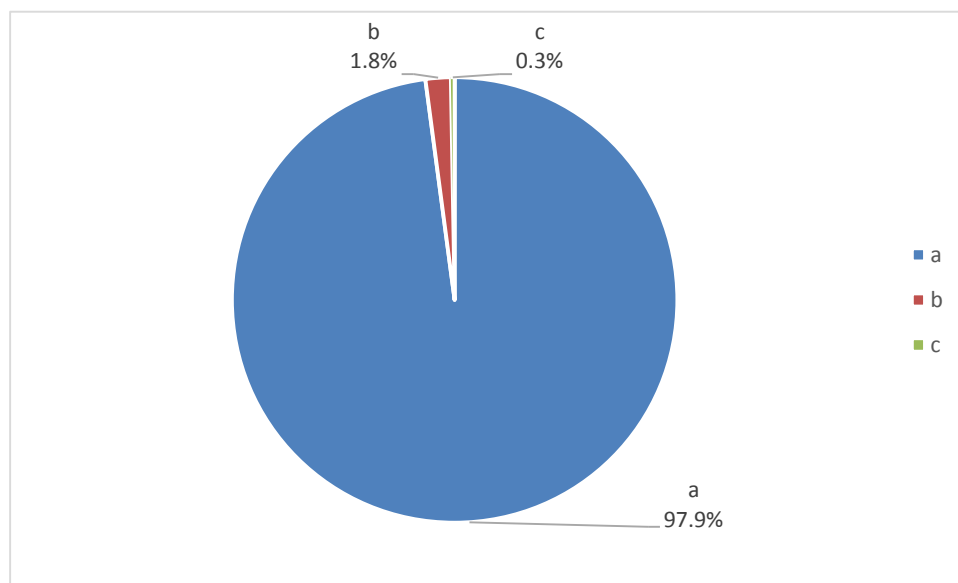
(1-4) 外壁の状況①：外部に露筋がある

表IV4(1-40) 外壁の露筋の状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		1,097 100.0%	1,074 97.9%	20 1.8%	3 0.3%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	199 100.0%	187 94.0%	10 5.0%	2 1.0%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	259 100.0%	257 99.2%	2 0.8%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91～	639 100.0%	630 98.6%	8 1.3%	1 0.2%

図IV4(1-40) 外壁の露筋の状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、外壁の露筋が、「特に問題はみられない」状況(1,074棟、97.9%)であった。「経年劣化が見られ修繕が必要」な状況のマンションは20棟(1.8%)であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは3棟(0.3%)であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションの状況が思わしくなかった。

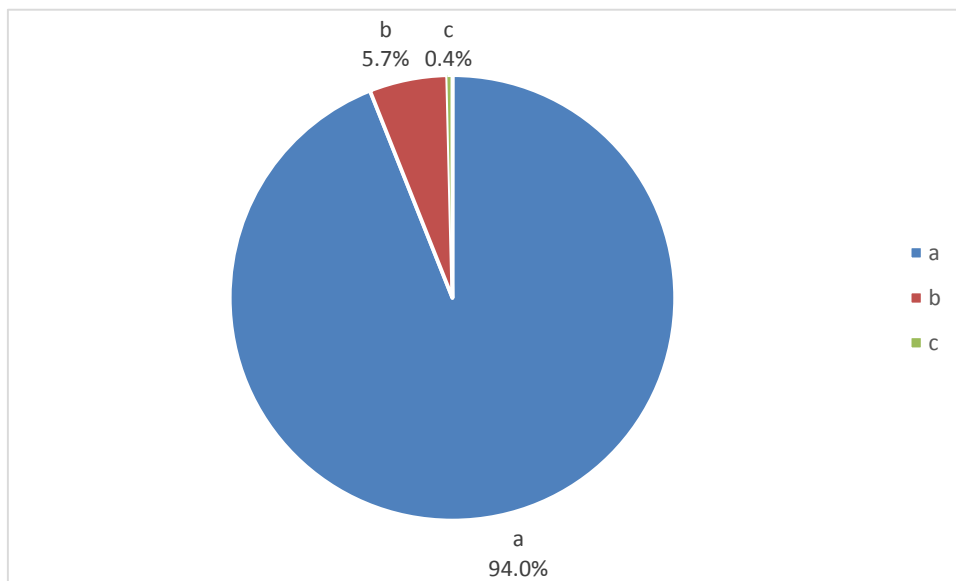
(1-5) 外壁の状況②：外部塗装が著しくはがれている

表IV4(1-50) 外壁塗装の状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		1,096	1,030	62	4
		100.0%	94.0%	5.7%	0.4%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	199	146	50	3
		100.0%	73.4%	25.1%	1.5%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	258	256	2	0
	100.0%	99.2%	0.8%	0.0%	
	新耐震25年未満 91~	639	628	10	1
	100.0%	98.3%	1.6%	0.2%	

図IV4(1-50) 外壁塗装の状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、外壁塗装が、「特に問題はみられない」状況(1,030棟、94.0%)であった。「経年劣化が見られ修繕が必要」な状況のマンションは62棟(5.7%)であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは4棟(0.4%)であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションの状況が思わしくなかった。

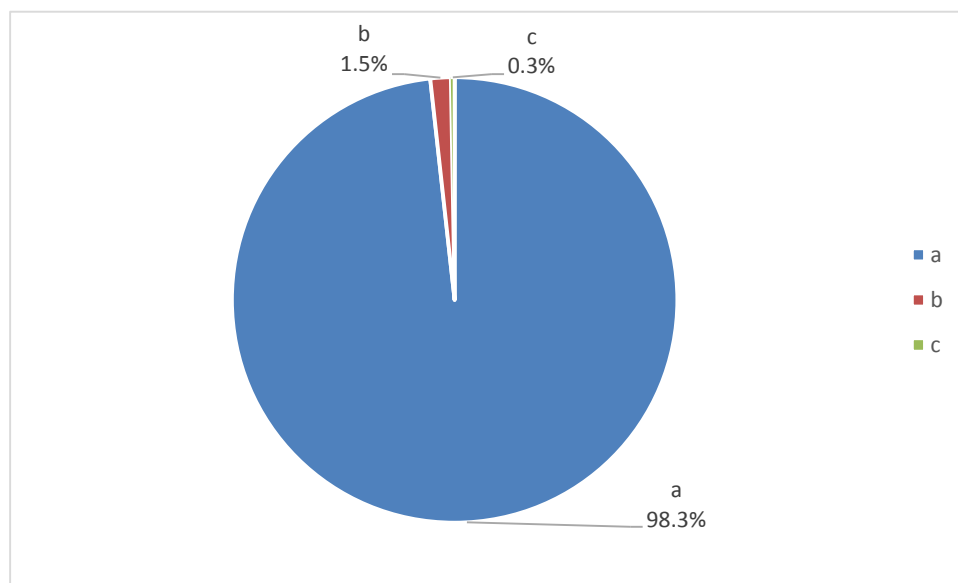
(1-6) バルコニー裏の状況①：バルコニー裏に露筋が見られる

表IV4(1-60) バルコニー裏の露筋の状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		1,091 100.0%	1,072 98.3%	16 1.5%	3 0.3%
建築年	旧耐震 ～81.5.31	194 100.0%	182 93.8%	10 5.2%	2 1.0%
	新耐震25年以上 81.6.1～90	259 100.0%	256 98.8%	3 1.2%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91～	638 100.0%	634 99.4%	3 0.5%	1 0.2%

図IV4(1-60) バルコニー裏の露筋の状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、バルコニー裏の露筋が、「特に問題はみられない」状況(1,072棟、98.3%)であった。「経年劣化が見られ修繕が必要」な状況のマンションは16棟(1.5%)であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは3棟(0.3%)であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションの状況が思わしくなかった。

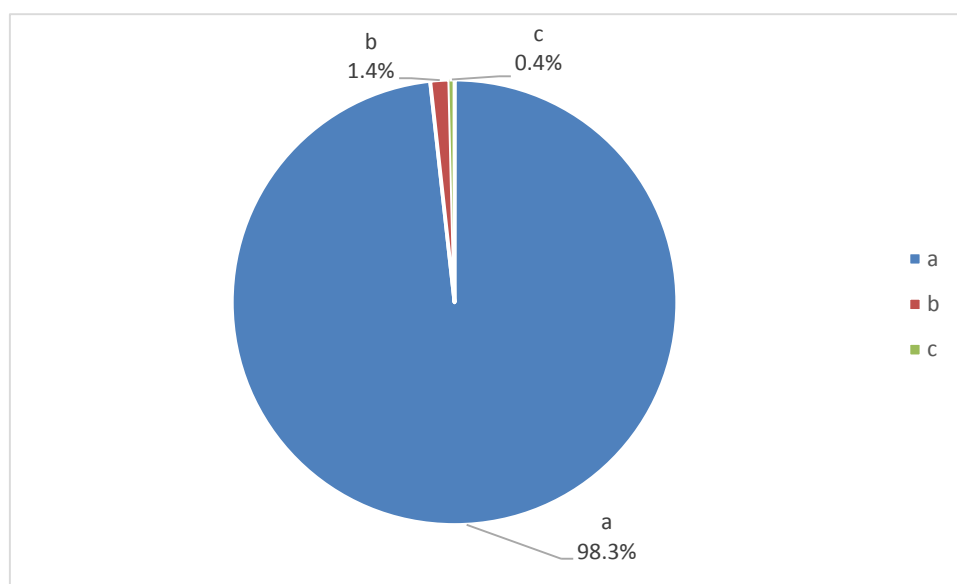
(1-7) バルコニー裏の状況②：バルコニー裏に漏水が著しく見られる

表IV4(1-70) バルコニー裏の漏水の状況
(建築年別) [建物等調査]

(上段:棟数、下段:%)

		合計	a	b	c
全体		1,090 100.0%	1,071 98.3%	15 1.4%	4 0.4%
建築年	旧耐震 ~81.5.31	193 100.0%	182 94.3%	8 4.1%	3 1.6%
	新耐震25年以上 81.6.1~90	259 100.0%	257 99.2%	2 0.8%	0 0.0%
	新耐震25年未満 91~	638 100.0%	632 99.1%	5 0.8%	1 0.2%

図IV4(1-70) バルコニー裏の漏水の状況
(全体) [建物等調査]



ほとんどのマンションは、バルコニー裏の漏水が、「特に問題はみられない」状況(1,071棟、98.3%)であった。「経年劣化が見られ修繕が必要」な状況のマンションは15棟(1.4%)であり、「危険なため緊急に対応が必要」な状況のマンションは4棟(0.4%)であった。

建築年次別に見ると、より古い旧耐震マンションの状況が思わしくなかった。

Ⅶ. 分析結果の総括

1. 調査の目的等について

高経年マンションでは、当初の居住者（区分所有者）の転勤などにより、住戸の賃貸化が進み、また、居住者のほかに借家や事務所などに活用する様々な区分所有者間での合意形成の困難化や役員のみならず手不足、コミュニティ不足、更に、管理組合の活動衰退、機能保全に陥っていくものと言われていました。また、管理組合の機能不全に伴い管理費等の滞納増長や建物・設備の老朽化放置などにより、最終的にはマンションの「スラム化」に陥るものと考えています。

今回の調査では、高経年マンションだけではなく市内すべてのマンション（1,399棟）を対象として、マンションの基本情報に加え、管理組合の運営状況や管理業務の執行状況、長期修繕計画の立案状況並びに実施（大規模修繕工事）状況、防災上の取り組みなど、管理組合の管理運営に関する基本的事項について、アンケート調査及び聞き取り調査を実施しました。管理組合の皆さまのご協力を頂き、1,244棟（88.9%）のマンションからご回答をいただきました。

併せて、築25年以上のマンション（462棟）と築25年未満のマンションのうちアンケート調査に回答を頂けなかったマンション（645棟）を対象に建物等の目視調査を実施し、1,101棟（99.5%）の調査データが集まりました。

このように、マンション管理組合や区分所有者の方々、管理会社など多くの皆さまのご協力を賜り、今回の調査が実施できたことに改めて御礼申し上げます。

2. 調査の結果等（概要）

（1） 仙台市内の分譲マンションの状況

今回の調査で市内の分譲マンションに、賃貸されている住戸が多数混在している現状が明らかとなりました。アンケート回答では、約97%（443棟/458棟）のマンションに賃貸されている住戸が混在しており、この割合は、店舗や事務所などの非住宅区画のあるマンションの割合約18%（222棟/1,240棟）に比べても大きなものとなっています。また、この賃貸されている住戸が混在しているマンションの割合は、建築年次にかかわらず一定程度の割合を示しており、新しいマンションでも住戸の賃貸化が進んでいる傾向がみられました。

また、3ヶ月以上空室となっている住戸があるマンションは、約41%（426棟/1,031棟）となっており、建築年次が古くなるにつれこの割合が高くなる傾向を示していることから、今後、空室問題が顕著化していくものと予測されます。

一方、小学生以下の子どもがいる住戸があるマンションは、約91%（315棟/346棟）であり、建築年次にかかわらず一定程度の割合を示しています。多くの若年（子育て）世帯は新しいマンションを選定していますが、古いマンションにも小学生の子どもがいる住戸が一定程度あることから、初めて住宅を取得する若年世帯が中古マンションも選定している状況が分かりました。

また、65歳以上の高齢者が居住する住戸があるマンションは約99%（355棟/358棟）、65歳以上の高齢者のみが居住する住戸があるマンションが約96%（328棟/341棟）となっております。これらの割合は、建築年次にかかわらず一定程度の割合であることから、高齢者世帯の住み替えが進んでいると考えられます。

このように、仙台市内の分譲マンションのスタイルは、多様化しているものと考えられます。

(2) 分譲マンションの管理運営の状況

今回の調査結果では、多くのマンションが良好に管理運営されていることが分かりました。

一方で、管理組合の運営状況に関して、「管理組合がない」マンションが13棟、「総会を開催したことがない」が10棟、「役員会・理事会を開催したことがない」が7棟、「管理規約がない」が4棟、「管理費を集めていない、または、月5,000円以下/戸」が51棟など、管理運営に課題を有するマンションが一定程度あることが分かりました。

また、「長期修繕計画がない」マンションが77棟、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事を執行するための「修繕積立金を集めていない、または、月5,000円以下/戸」が79棟、築20年以上で一度も「大規模修繕工事を実施していない」が34棟あるなど、維持管理に課題を有するマンションが一定程度あることも分かりました。一方、比較的高い管理費や修繕積立金を集めているマンションの存在も分かりました。

このように、マンションの管理運営に関して、様々な課題を有しており、将来的に管理不全となる要因を抱えたマンションが存在することが分かりました。

(3) 建物の維持管理の状況

ほとんどのマンションでは、危険な状況は認められず、建築年次が古い高経年マンションであっても、比較的良好な状態に保たれていました。

3. おわりに

仙台市内の分譲マンションは、賃貸されている住戸が多数混在したり、空室住戸の増加傾向を示していたり、高齢者世帯の住み替えが一定程度進んでいることなどから、マンションのスタイルが多様化している状況です。

また、マンションの管理運営は、管理組合が主体的に行うことが基本ですが、「管理組合がない」など運営体制が確保されていないマンションがあり、更に、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事を執行するための「修繕積立金を集めていない、または、月5,000円以下/戸」など、維持管理に課題を有するマンションがあることも分かりました。これらのマンションは、将来的に管理に課題を抱える要因を抱えており、それぞれの特徴に合わせたアプローチが必要と考えております。

本市では、マンションに関連する団体、専門家団体、公共団体が連携してマンションの維持管理のための知識の普及や相談などに対応しているところです。引き続き、管理組合の皆さまの主体的な運営管理を支援するとともに、今回の調査で得られた貴重なデータを今後の施策検討に役立ててまいります。

○マンション管理の豆知識

区分所有者

区分所有者は、マンションを所有者している方をいいます。自動的に管理組合に加入するものとされており、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努める必要があります。

管理組合

管理組合は、マンションの維持管理を共同で行うための組織をいいます。管理組合が存在しない場合、維持管理に必要なものごとを決める合意形成を困難にし、管理に課題を抱える大きな要因となります。なお、建基法には、建築物の所有者は建築物について常時適正な状態に維持保全することが規定されています。

総会の開催

総会は、管理組合の最高意思決定機関です。区分法では、規約の設定・改正や共用部分等の管理に関する事項（会計、建物の維持修繕、建替えなど）は、基本的には集会の決議で決定することとなっています。総会が開催されない場合、意思決定、合意形成等に支障を生ずるケースも想定され、管理に課題を抱える要因の一つとなります。

*区分法は、マンション以外の区分所有建物も扱っています。同法の「集会」とは、マンション管理組合の「総会」に該当します。

役員会・理事会

役員会・理事会は、役員（理事）らが、管理運営等に関し、必要に応じて話し合う場をいいます。管理組合の役員（理事）は、日常の維持管理など管理規約や細則に定めた業務などを行う実行部隊となります。

管理規約

管理規約は、区分法3条に基づき、マンション個別の実情に応じて「管理」や「使用」に関する事項や、権利義務、費用の負担、意思決定の方法など、維持管理に必要不可欠なものを決定するものです。このようなマンション管理の基礎的ルールがない場合、いざというときに、必要なことを決められなかったり、解決出来なかったりする事態となることが懸念されます。

管理費

管理費は、建物の共用部分、敷地及び付属施設を共同で維持管理をするために徴収する費用です。そのため、管理費が「ない」又は「極端に少ない」状態は、適切な維持管理が実施されていないことが懸念されます。

長期修繕計画

長期修繕計画は、工事の時期、どの部位を工事するか、金額はどの程度かなどを定める計画をいいます。長期修繕計画が「ない」場合は、修繕に必要な費用が不足し、マンションにとって必要な大規模修繕工事の実現を困難にすることが想定されます。

修繕積立金

修繕積立金は、大規模修繕工事の準備金として徴収する費用です。また、「多額の負担を長期にわたって平準化する」という意味合いもあります。そのため、修繕積立金が「ない」又は「極端に積立額が少ない」状態は、マンションにとって必要な大規模修繕工事の実現を困難にし、将来、建物が適正な状態に維持保全されないことが懸念されます。

略 語

- 区分法 建物の区分所有等に関する法律
- 適化法 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 建基法 建築基準法



■ この報告に関するお問合せ先

仙台市 都市整備局 住宅政策課

マンション管理支援係

TEL 022-214-8306 FAX 022-268-2963

Eメールアドレス

tos009430@city.sendai.jp

仙台市住まいのホームページ

<https://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>

※この報告書は、平成 28 年度に本市と調査受託団体（特定非営利活動法人東北マンション管理組合連合会）が調査した結果をもとに本市が取りまとめたものです。