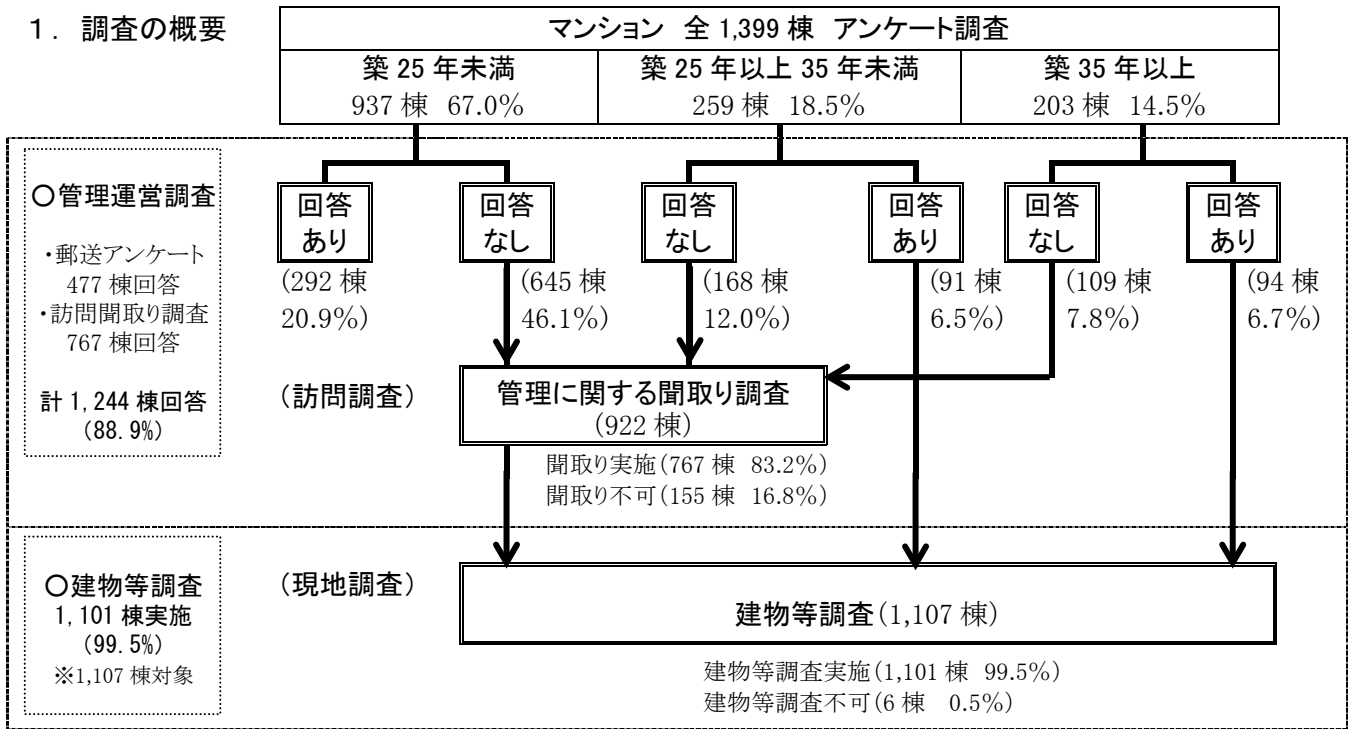


# 平成 28 年度分譲マンション管理実態調査結果 概要

平成 29 年 6 月 仙台市 都市整備局 住宅政策課

## 1. 調査の概要

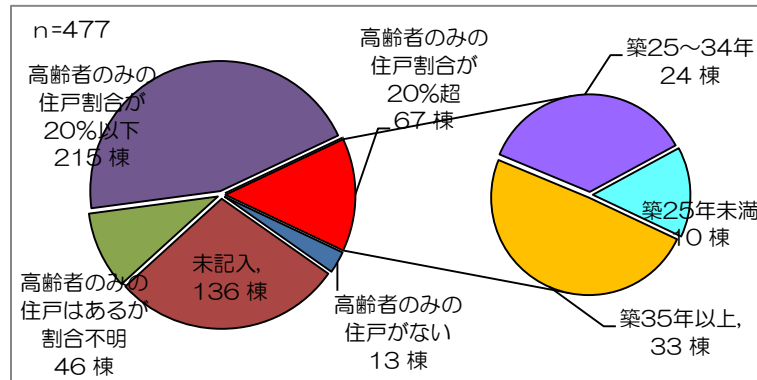


## 2. 仙台市内の分譲マンションの状況

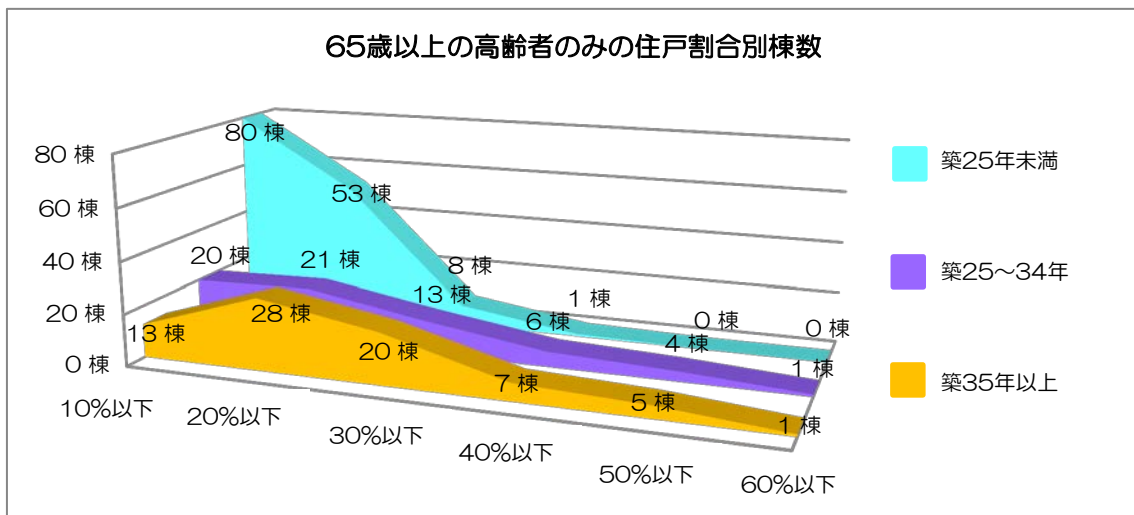
○65 歳以上の高齢者のみの住戸があるマンションは約 96% (328 棟/341 棟) でした。

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同時に所有者(居住者)の高齢化が進んでいる 状況が分かりました。

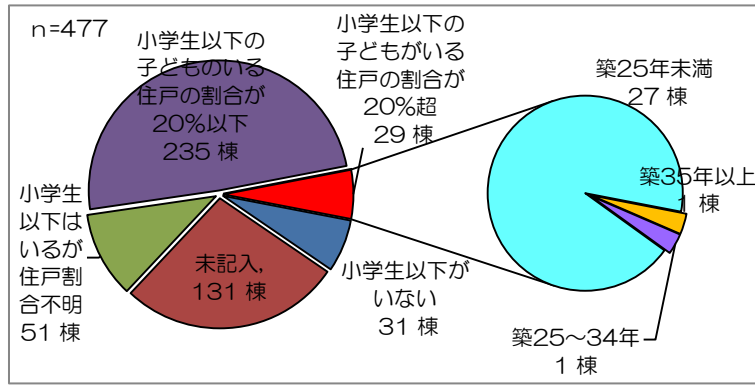
一方、新しいマンションにおいても、高齢者世帯が一定程度の割合を示していることから、高齢者の住み替えが進んでいる と考えられます。



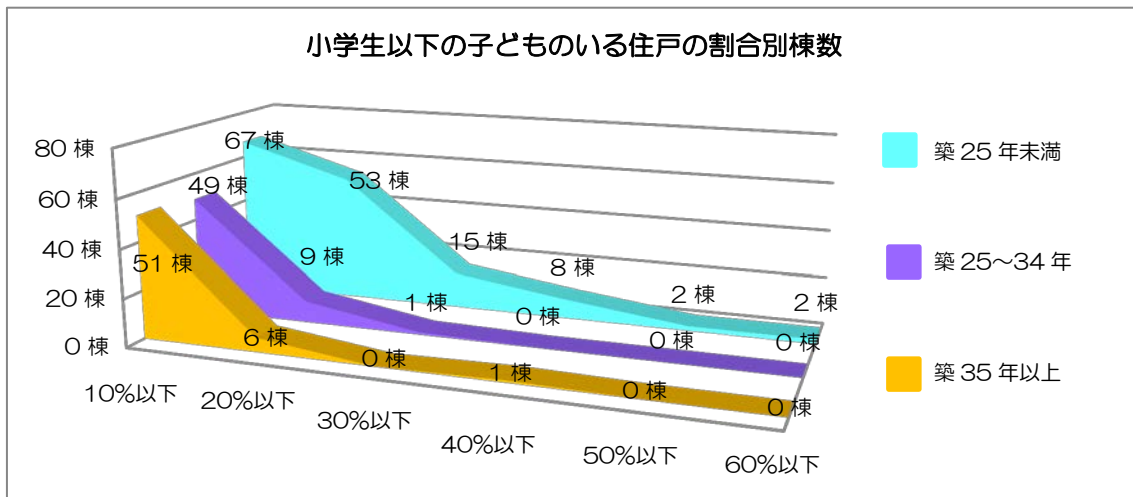
※市内の高齢者のみの世帯の全世帯に占める割合 15.6% (H29 仙台市住宅白書)



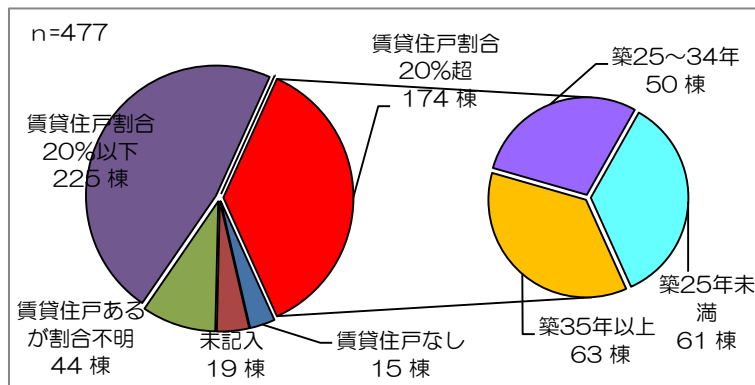
○小学生以下の子どもがいる住戸があるマンションは約 91% (315 棟/346 棟) でした。多くの若年 (子育て) 世帯は新しいマンションを選定していますが、古いマンションにも小学生以下の子どもがいる住戸が一定程度あることから、初めて住宅を取得する 若年世帯が中古マンションも選定している 状況が分かりました。



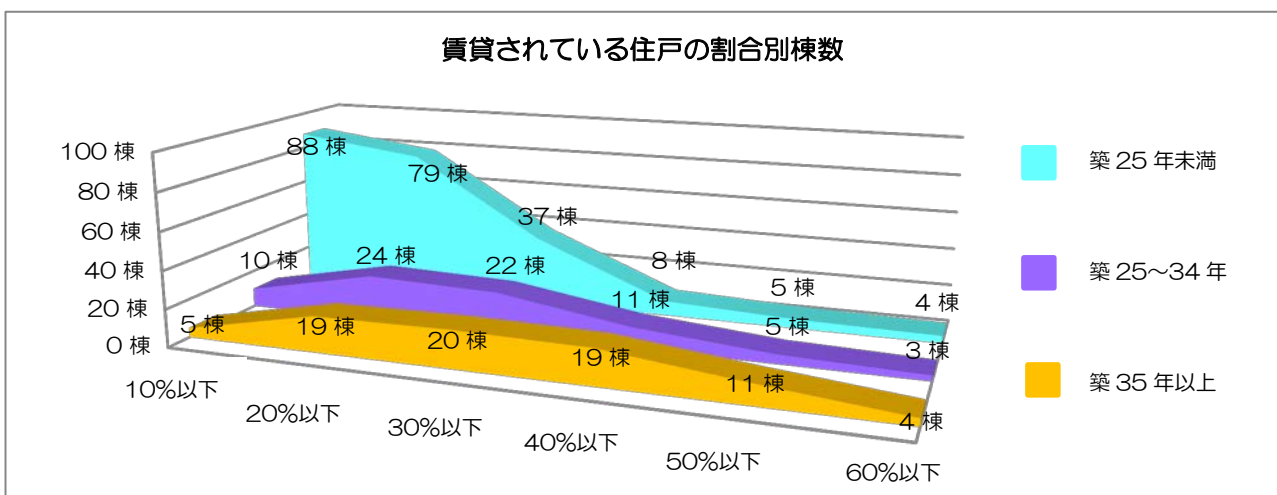
※市内の 17 歳以下の子供のいる世帯の全世帯に占める割合 12.7% (H25 住宅土地統計調査)



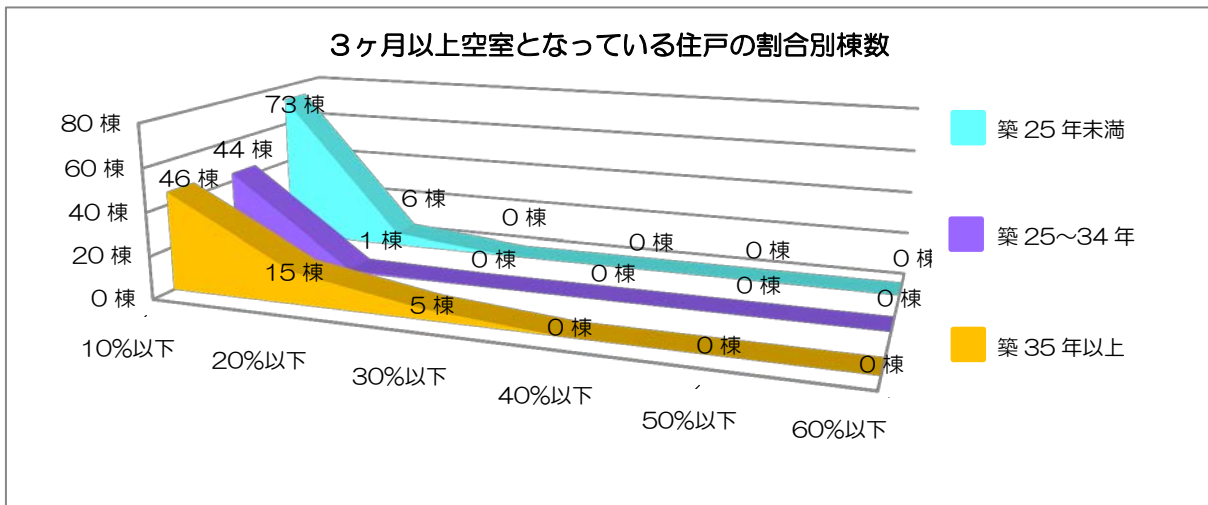
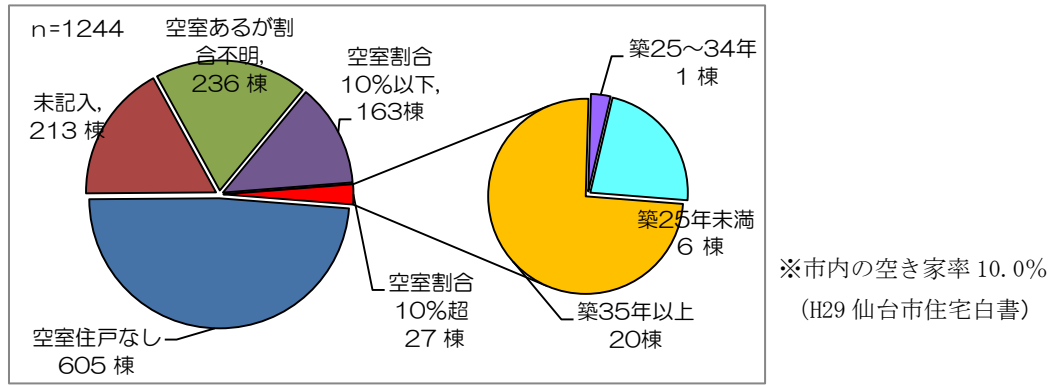
○賃貸されている住戸があるマンションは約 97% (443/458 棟) となっています。古いマンションは賃貸住戸の占める割合が高い状況ですが、新しいマンションでも住戸の賃貸化が進んでいる傾向が見られました。



※マンションの賃貸戸数割合全国平均 13.7% (H25 マンション総合調査)

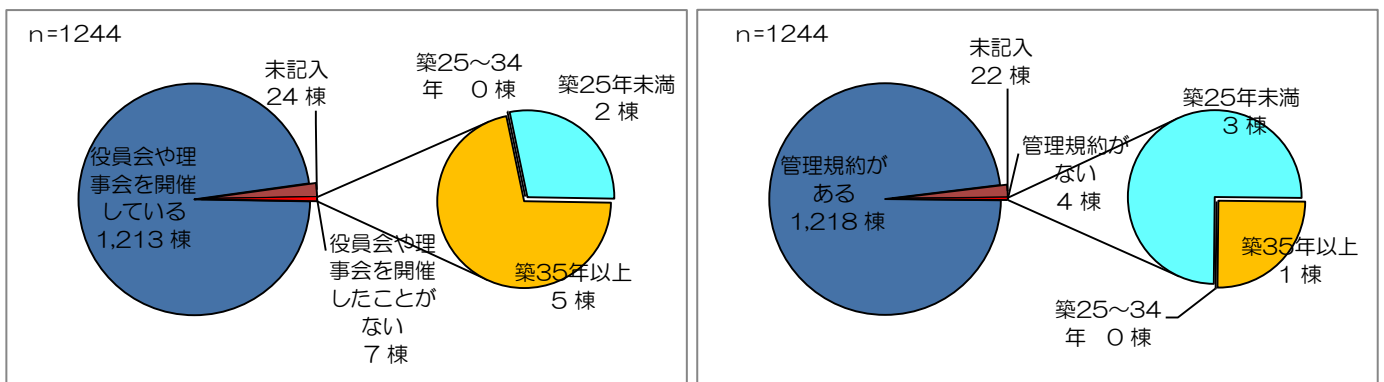
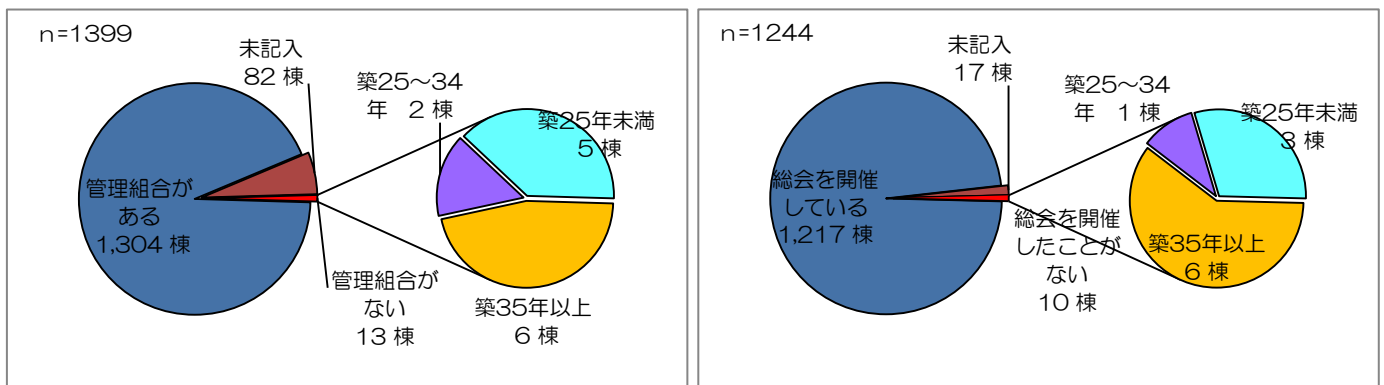


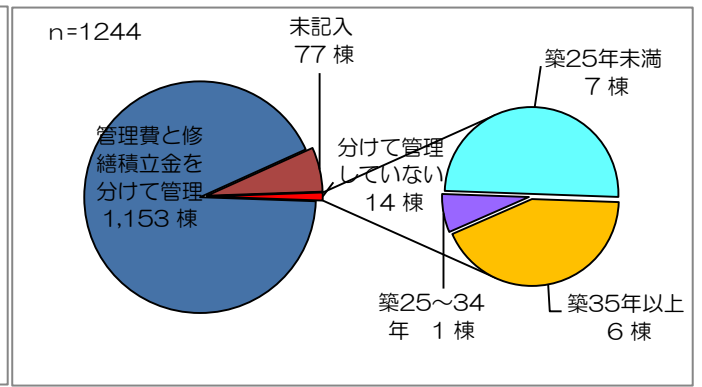
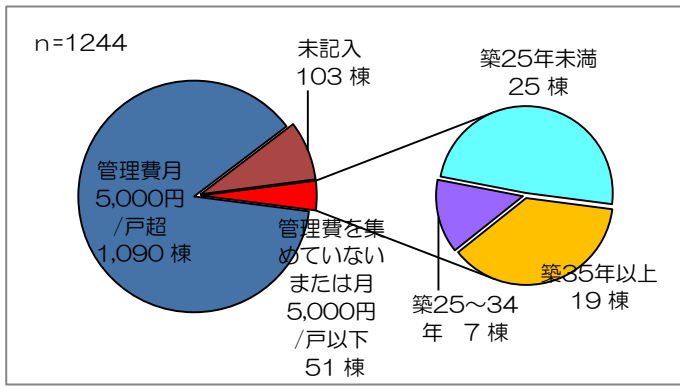
○3ヶ月以上空室となっている住戸があるマンションは約41% (426棟/1031棟) となっています。建築年次が古くなるにつれ空室となっている住戸の割合が高くなる傾向を示していることから、今後、空室問題が顕在化していくものと予測されます。



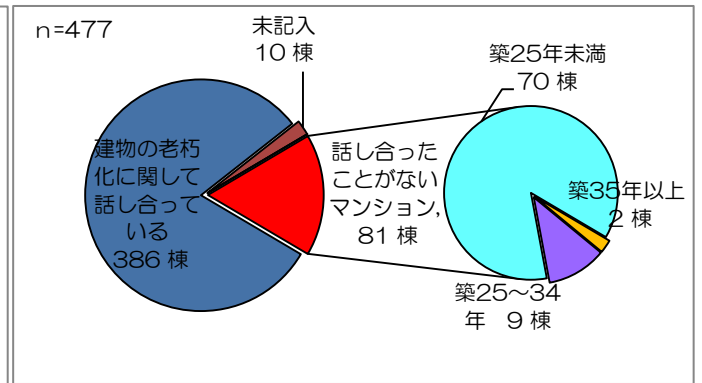
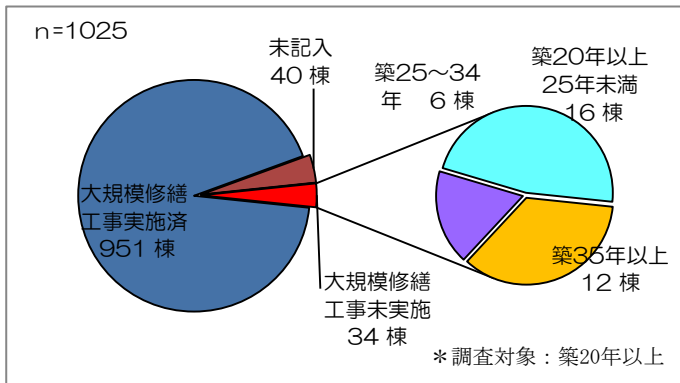
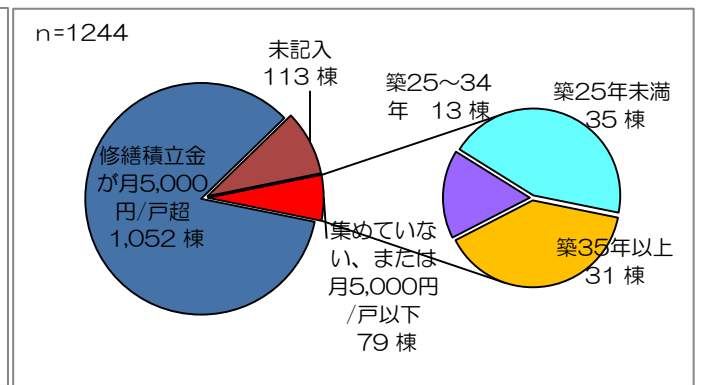
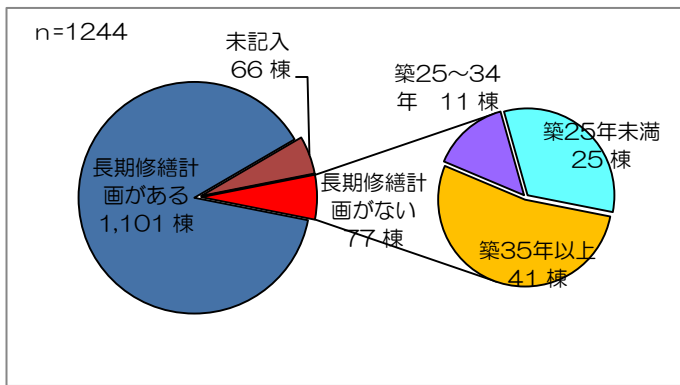
### 3. 管理に課題を抱えるマンションの状況

○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/戸以下」が51棟あるなど、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。





○「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/戸以下」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が分かりました。



\* (用語説明)

- 総会：予算や共用部の修繕計画など、管理に関する重要事項を決定する場
- 管理規約：専有部分、共用部分等の範囲とその使用方法や、管理組合の運営方法を定めたもの
- 長期修繕計画：「いつの時点で」「どのような工事を」「どの位の予算で」行うかの計画（適正な修繕積立金を確保するためにも重要な計画）

●今回の調査へのご協力に感謝いたします。ありがとうございました。

■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 電話 022-214-8306 (直通)

