

## II 令和5年度マンション総合調査結果

### 〔概要編〕

#### 1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

#### 2. 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査地域 : 全国

(2) 調査実施期間 : 令和5年10月～令和6年1月

(3) 調査対象 :

- ① 管理組合向け調査 4,270 管理組合
- ② 区分所有者向け調査 8,540 区分所有者

(4) 調査方法 : ①管理組合向け調査

(一社) マンション管理業協会会員各社を通じ受託管理組合へ配布及び(公財) マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。自主管理型は約10%。

②区分所有者向け調査

①のマンションについて、理事長及び1名の区分所有者/マンションを調査対象

(5) 回収状況

①管理組合向け調査 : 郵送及び政府統計オンライン調査総合窓口 (e-survey) における回答によるもの。

②区分所有者向け調査 : 郵送及び政府統計オンライン調査総合窓口 (e-survey) における回答によるもの。

	配布数	有効回収数合計	回収方法		回収率	うち、オンライン回答を選択した割合
			紙の調査票による回答数	オンラインでの回答数		
管理組合	4,270	1,589	1,127	462	37.2%	29.1%
区分所有者	8,540	3,102	2,164	938	36.3%	30.2%

(6) 集計に当たっての留意点

本調査の一部に未記入、誤記入、判読不能等の回答があったため、それらにつ

いては「不明」とした。

また、コメントにおいて言及している回答割合等について、小数点第2位以下を四捨五入しているため、集計表の個別の数値の合算値と一致しない場合がある。

※令和5年度調査においては、次の地域別、都市圏別の集計を行っている。

- ・地域別：北海道、東北（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県）、関東（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県）、北陸・中部（新潟県、富山県、石川県、福井県、静岡県、岐阜県、愛知県、三重県）、近畿（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）、中国・四国（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県）、九州・沖縄（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）
- ・都市圏別（地域別の内数）：東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（愛知県）、京阪神圏（京都府、大阪府、兵庫県）

### 3. 調査結果概要

本調査の結果の概要は以下のとおりである。

注1) [ ] は、調査結果の該当表番号を記している。〔管〕は管理組合向け調査、〔区〕は区分所有者向け調査を表す。

注2) 前回調査との比較は、特に記載のないものについては「不明」を含めて計算した割合で行っている。

注3) 民泊戸数割合について調査を行っているが、該当戸数ありの回答が0件だったため、集計表には記載していない。

#### (1) マンション居住の状況

##### ①世帯主の年齢〔区1〕

「60歳代」が27.8%と最も多く、次いで「50歳代」が23.7%、「70歳代」が21.7%、「40歳代」が15.7%となっている。

前回調査と比較すると、30歳以下は7.1%から6.2%へと減少する一方で、70歳以上は22.2%から25.9%へと増加している。

##### ②賃貸戸数割合〔管2①〕

賃貸住戸がないものが12.8%、賃貸戸数割合が20%を超えるものが15.5%となっている。

前回調査と比較すると、賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合は、17.1%から15.5%へと減少している。

##### ③空室戸数割合〔管2②〕

空室（3ヶ月以上）がないものが55.4%、空室戸数割合が0%超～20%のものが33.2%、

空室戸数割合が20%を超えるものが0.8%となっている。

前回調査と比較すると、空室がないものが47.9%から55.4%へと増加している。

#### ④所在不明・連絡先不通の戸数割合〔管2④〕

総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸の割合が20%超のマンションは存在せず、0%超～20%のマンションは3.3%、所在不明・連絡先不通の住戸が無いマンションは87.7%となっている。

#### ⑤永住意識〔区5②〕

「永住するつもりである」が60.4%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は62.8%から60.4%へと減少し、「いずれは住み替えるつもりである」は17.1%から17.7%と増加している。

#### ⑥マンション購入時に考慮した項目〔区5⑤〕

「駅からの距離などの交通利便性」が71.6%で最も多く、次いで「間取り」が61.4%、「日常の買い物環境」が53.5%となっている。

#### ⑦マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮〔区6、区6①〕

どの程度考慮したかについては、考慮した割合が43.5%であり、考慮しなかった割合54.8%を下回っている。考慮した事項については、「優良なマンション管理業者であること」が55.3%と最も多く、次いで「管理規約の内容が妥当であること」が45.3%、「管理費及び修繕積立金の額が十分であること」が42.5%となっている。

## (2) マンション管理の状況

### ①管理規約及び細則等の作成状況〔管20①、管21①②〕

管理規約がある管理組合は94.7%であり、使用細則・協定等がある管理組合は88.5%である。定めている使用細則・協定等の種類では、「駐車場」が81.8%と最も高く、次いで「専有部分に係る使用・居住」が81.1%、「自転車置場・バイク置場」が72.9%、「専有部分の修繕等」が71.4%、「ペット飼育」が70.5%、「ベランダ・バルコニー」が56.2%となっている。単棟型と団地型を比較すると、団地型は単棟型に比べ、複数種類の各使用細則・協定等を定めている割合が高い傾向にある。

### ②管理規約の改正状況〔管20②〕

改正したことがある管理組合は91.0%である。単棟型と団地型を比較すると、改正したことがある管理組合の割合は、単棟型が90.9%、団地型が96.7%で、団地型が高くなっている。

### ③管理規約及びマンション標準管理規約の認知状況〔区10①、区10②〕

現在の管理規約は84.8%の区分所有者が認知している。

購入時に管理規約を読んだ区分所有者は79.3%である。完成時期が新しくなるほど管理規約を読んだ区分所有者の割合は高くなる傾向にある。

マンション標準管理規約の認知状況は「名前ぐらいは聞いたことがある」が30.9%と最も高く、次いで「全く知らない」30.1%、「だいたい知っている」が23.5%となっている。

#### ④月／戸当たり管理費〔管27②、管27⑥〕

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の総額の平均は17,103円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。形態別では、平均は、単棟型が17,214円、団地型が14,925円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たりの管理費の額の平均は11,503円である。形態別では、平均は、単棟型が11,580円（前回10,970円）、団地型が10,394円となっている。

#### ⑤マンション標準管理委託契約書への準拠状況及び管理委託契約内容の認知状況

##### 〔管43③、区10③〕

マンション標準管理委託契約書への準拠状況については、「概ね準拠している」が93.8%となっており、区分所有者の管理委託契約内容の認知状況については、「だいたい知っている」が23.5%、「よく知っている」が6.3%で、合計29.8%の区分所有者が知っている。

#### ⑥管理状況全般の満足度〔区9、区9①、区9②〕

「非常に満足している」が24.4%、「やや満足している」が36.8%で、合計61.3%の区分所有者が現状の管理に満足しており、その理由は、「マンション管理業者が良いので」が69.9%と最も多く、次いで「管理員が良いので」が49.0%、「管理組合役員が熱心なので」が37.9%となっている。

不満であると回答した理由は、「一部の居住者の協力が得られにくいので」が56.4%と最も多く、次いで「管理組合役員が不慣れなので」と「その他」がともに24.2%、「マンション管理業者が良くないので」が21.2%となっている。

#### ⑦電気自動車充電設備の設置状況（新規調査項目）〔管1⑨〕

「ある」が5.7%、「ない」が90.7%となっている。

#### ⑧置き配の実施状況（新規調査項目）〔管23、区6③〕

「特にルールを決めていない」が86.0%と最も多く、「管理規約又は使用細則に置き配を規定し、置き配を全面禁止としている」は2.5%にとどまる。

置き配に対する利用意向については、「マンション内のルールで許容されており、利用している」が30.6%と最も多く、次いで「マンション内のルールで禁止されているし、利用したくない」が28.1%で、「マンション内のルールで許容されているが、利用していない」が27.7%である。

#### ⑨宅配ボックスの設置状況（いつから設置したのか、検討状況、ボックス数）（新規調査項目）〔管24①、区6④〕

「竣工当初から設置されている」が最も多く49.2%である。次いで「設置の検討はしていない」が25.3%で、「後から設置した」が8.2%である。

宅配ボックスの設置台数の平均は8.3台で、完成年次が新しくなるほど平均台数が大き

くなる傾向にある。

宅配ボックスの設置意向については、「すでに設置されている」が 60.6%、「どちらともいえない」が 15.9%、「設置したい」15.5%、「設置したくない」が 6.5%となっている。

### (3) 建物・設備の維持管理の状況

#### ①長期修繕計画の作成状況〔管32①〕

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は 88.4%となっており、前回調査の 90.9%から若干減少している。

#### ②長期修繕計画の計画期間〔管32④〕

「30年以上」が 72.7%と最も多く、次いで「25～29年」が 6.2%であり、完成年次が新しくなるほど計画期間が長くなる傾向にある。計画期間30年以上の割合は、単棟型で 75.9%、団地型で 64.9%となっており、計画期間は単棟型のほうが長くなっている。

計画期間30年以上の割合は前回調査の 60.0%から増加している。

#### ③長期修繕計画の見直し時期〔管32⑨〕

長期修繕計画の見直し時期は、「5年毎を目安に定期的に見直している」が 63.2%、「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」が 9.9%、「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が 9.4%となっている。一方、見直しを行っていないマンションの割合は 3.7%（前回 5.7%）となっている。

「5年毎を目安に定期的に見直している」の割合は前回調査の 56.3%から増加している。

#### ④長期修繕計画作成ガイドラインの準拠状況（新規調査項目）〔管32③〕

「準拠している」が 72.8%となっている。完成年次が新しくなるほど準拠している割合がやや高くなる傾向にある。

#### ⑤月／戸当たり修繕積立金〔管28⑥(4)、管28⑥(7)〕

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たり修繕積立金の総額の平均は 13,378 円である。形態別では、平均は、単棟型が 13,300 円、団地型 13,535 円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たり修繕積立金の額の平均は 13,054 円である。形態別では、平均は、単棟型が 13,041 円、団地型が 12,923 円となっている。

#### ⑥修繕積立金の額の決定方法〔管28②、管32⑤(1)、管32⑤(2)〕

「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が 78.4%と最も多く、前回調査の 72.5%から増加している。

修繕積立金制度がある管理組合のうち、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は 62.4%（全体に対する割合は 59.8%）となっている。単棟型と団地型を比較すると、単棟型が 64.5%（全体に対する割合は 61.8%）、団地型が 58.4%（全体に対する割合は 55.5%）で、単棟型が高くなっている。

過去5年以内に新築したマンションで、計画期間30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合は 75.3%で、前回調査の 43.3%から増加している。

### ⑦現在の修繕積立金の積立方式〔管29②〕

現在の修繕積立金の積立方式は、均等積立方式が40.5%、段階増額積立方式が47.1%となっている。完成年次別にみると、完成年次の新しいマンションほど段階増額積立方式となっている割合が多い。

### ⑧修繕積立金の積立状況〔管32⑥(4)〕

計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差は、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが36.6%となっており、不足がある割合が20%超のマンションが11.7%になっている。

### ⑨大規模な計画修繕工事の実施状況〔管34①、管34②〕

大規模な計画修繕工事の際に行った工事項目の実施割合は、「外壁塗装工事」が87.1%と最も多く、次いで「屋上防水工事」が75.0%、「床防水工事」が61.6%となっている。

直近の大規模な計画修繕工事と同時に実施した修繕工事の内容として、「鉄部塗装等工事」が81.6%と最も多く、次いで「建具・金物等工事」が35.6%、「共用内部工事」が29.1%となっている。

### ⑩省エネ改修工事の検討・実施状況（新規調査項目）〔管37①、管37②〕

省エネ改修工事を実施したことが「ある」が27.9%、「ない」が63.3%である。実施した省エネ改修工事の内容として、「照明器具のLED化」が94.6%で最も多く、次いで「サッシの省エネ化」が8.6%、「昇降機設備の高効率化」が7.4%となっている。省エネ改修工事を実施した経験のない管理組合のうち、省エネ改修工事の実施を「検討したことはない」が56.4%となっている。

### ⑪バリアフリー改修工事の実施状況（新規調査項目）〔管38①、管38②〕

バリアフリー改修工事を実施したことが「ある」が19.5%、「ない」が71.6%である。実施したバリアフリー改修工事の内容として、「手すりの設置」が77.7%で最も多く、次いで「スロープの設置」が53.5%、「滑りにくい床材への変更」が32.3%となっている。

### ⑫耐震診断・耐震改修の実施状況〔管40②、管40③〕

旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行ったマンションは31.6%となっており、そのうち「耐震性があると判断された」割合は17.1%であった。また、「耐震性がないと判断された」マンションのうち、耐震改修を「実施した」割合は45.8%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が29.2%、「耐震改修を実施する予定はない」が25.0%となっている。

### ⑬マンションの老朽化問題についての対策〔管41①、管41③〕

マンションの老朽化問題についての対策の議論を行い、議論を行った管理組合の割合は25.8%、議論を行っていない管理組合の割合は66.1%となっている。議論を行った管理組合のうち、建替え・解体等又は修繕・改修の方向性が出た管理組合は51.5%の一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は43.4%となっている。

### ⑭耐震性についての考え〔区18〕

42.7%の区分所有者は不安があるとしており、このうち「地震の不安はあるが、今のままで仕方ない」の割合が全体の19.8%、「大規模な地震の場合は被害を受けると思うので不安だ」が14.2%、「耐震性が確保されているかわからないので不安だ」が8.7%となっている。

#### ⑮建替えの必要性について〔区19〕

区分所有者の建替えの必要性に対する考えについては、「建替えが必要である」が2.4%となっている。一方、「修繕工事又は改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない」が36.4%、「今のところ建替えは必要ない」が54.3%となっている。

### (4) 管理組合運営等の状況

#### ①管理者・監事の選任〔管7、管10②〕

管理者の選任状況は、92.1%が管理組合代表者であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは3.7%となっている。

監事の選任状況は、97.7%が区分所有者であり、区分所有者以外の第三者が監事となっているマンションは1.1%となっている。

#### ②総会の開催状況〔管8①〕

「年に1回開催している」が89.9%で最も多く、「年に2回以上開催している」が6.4%となっている。

#### ③総会への出席状況〔管8②、管8③〕

直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の概ねの出席割合の平均は88.5%である。一方、直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を除く）の出席割合の平均は24.6%であり、総戸数規模が大きくなるほど低くなっており、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が26.0%、団地型が17.5%で、単棟型が高くなっている。

#### ④総会決議の方法（議決権行使書・委任状）（新規調査項目）〔管8④、管8⑤〕

総会決議の方法については、委任状の提出割合の平均が28.9%、議決権行使書の提出割合の平均が35.6%となっている。

#### ⑤理事会の開催状況〔管11①〕

「月に1回程度開催している」が35.7%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が27.3%となっている。

「月に1回程度開催している」の割合は、完成年次が古くなるほど、また、総戸数規模が大きくなるほど高くなる傾向にある。単棟型と団地型を比較すると、「月に1回程度開催している」の割合は、単棟型が28.6%、団地型が75.2%で、団地型が高くなっている。

#### ⑥専門委員会の設置状況〔管12〕

「設置していない」が52.5%であり、総戸数規模が大きくなるほど設置している割合が高くなっている。

設置している専門委員会の種類については、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」

が 86.7%と最も多く、次いで「防災に関する委員会」が 19.6%、「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が 15.0%となっている。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各専門委員会の設置率が高い傾向にある。

#### ⑦組合員名簿等の作成及び閲覧状況〔管 1 4 ①、管 1 4 ②、管 1 4 ③、管 1 4 ④〕

組合員名簿は 86.0%の管理組合が整備し「変更があるたび都度更新している」または「1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている」が 68.7%となっている。

居住者名簿は 82.8%の管理組合が整備し「変更があるたび都度更新している」または「1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている」が 60.9%となっている。

緊急連絡先は 81.7%の管理組合が整備し、変更があるたび都度更新している」または「1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている」が 51.3%となっている。一方、組合員名簿、居住者名簿、緊急連絡先ともに、総戸数規模が小さいほど整備していない割合が高くなる傾向にある。

組合員名簿の閲覧については、「閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる」が 37.1%、「請求があれば閲覧できる」が 16.9%、「配布しているので閲覧の必要がない」が 3.0%で、合計 57.0%の管理組合において組合員名簿を確認できる体制にある。一方、閲覧を認めていない管理組合は 38.2%である。

#### ⑧大規模災害への対応状況〔管 1 6〕

「消防設備等の点検を実施している」が 69.5%で最も多く、次いで「定期的に防災訓練を実施している」が 39.8%となっている。総戸数規模が大きくなるほど何らかの対応策を実施している割合が高くなる傾向にある。

#### ⑨専門家の活用状況〔管 1 8 ①、管 1 8 ③〕

専門家を活用しているマンションは 41.4%であり、活用した専門家の種類については、「建築士」が 15.6%と最も多く、次いで「弁護士」が 14.5%、「マンション管理士」と「管理業務主任者」がいずれも 13.8%となっている。

専門家の活用内容については、「単発のコンサルティング業務」が 65.2%と最も多く、次いで「顧問契約」が 22.2%、「管理者・理事長への就任」が 2.9%となっている。

#### ⑩外部役員を選任する理由〔管 1 9 ①、1 9 ②〕

外部役員を選任意向は、検討している又は将来必要となれば検討したい意向を持つマンションが 34.6%となった。検討理由は、区分所有者の高齢化が 42.7%と最も多く、次いで役員のなり手不足が 42.3%となった。

#### ⑪トラブル（過去1年間）の発生状況〔管 4 5 ①、管 4 5 ②〕

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が 60.5%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が 31.7%、「費用負担に係るもの」が 24.2%となっている。一方、「特にトラブルは発生していない」が 16.0%である。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各トラブルの発生率が高くなっている。

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の具体的内容については、「生活音」が 43.6%

と最も多く、次いで「違法駐車」が18.2%、「ペット飼育」が14.2%となっている。「建物の不具合に係るもの」の具体的内容については、「水漏れ」が20.1%と最も多く、次いで「雨漏り」が10.7%となっている。「費用負担に係るもの」の具体的内容は、「管理費等の滞納」が20.2%となっている。

#### ⑫管理費等の滞納状況〔管31①〕

管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸があるマンションは30.1%である。また、完成年次別では、築年数が古いマンションの方が割合は高くなる傾向である。

#### ⑬管理に関して取り組むべき課題〔区20〕

「修繕積立金の積立金額の見直し」が36.2%と最も多く、次いで「長期修繕計画の作成又は見直し」が33.0%、「共用部分の利用に関するルールの徹底」が26.3%となっている。取得時期が古くなるほど「管理規約の作成又は見直し」、「長期修繕計画の作成又は見直し」、「長期修繕計画の作成又は見直し」、「管理費等の滞納対策」、「耐震診断の実施、耐震改修工事の実施」、「区分所有者以外の専門家を活用した管理組合運営」の割合が高くなる傾向にある。

#### ⑭マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先〔区21〕

「マンション管理業者」が71.2%と最も多く、次いで「理事長（又は理事）」が45.4%、「他の居住者」が25.1%と身近な相談先の割合が高くなっている。

#### ⑮管理組合運営における将来への不安〔管46〕

「区分所有者の高齢化」が57.6%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46.1%、「修繕積立金の不足」が39.6%となっている。