

令和5年度マンション総合調査の 結果について

令和5年度マンション総合調査について

- 国土交通省では、マンション管理に関する施策の効果を検証し、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、「マンション総合調査」を5年毎に実施している。今回は令和5年度に実施。
- 調査対象はマンションの管理組合と区分所有者としており、マンションの管理や組合運営の状況、区分所有者の組合活動への参加状況や管理に対する認識などを把握している。

調査項目

<管理組合向け>

- ① マンションの概要（完成年次、敷地面積等）
- ② 管理組合の運営（総会の開催状況等）
- ③ 管理規約等の作成及び改正
- ④ 管理組合の経理（管理費、修繕積立金の額等）
- ⑤ 長期修繕計画（作成状況、計画期間等）
- ⑥ 修繕・改修・建替えについて
- ⑦ 管理事務（管理業者の決定方法、委託内容等）
- ⑧ トラブルの発生状況

<区分所有者向け>

- ① 現在の住まい（マンションの取得方法、時期等）
- ② 管理組合活動への参加（総会の参加状況等）
- ③ マンションの管理に対する認識（規約の認知状況）

調査対象・数

全国のマンション管理組合及びマンションに居住する区分所有者から無作為抽出して調査を実施

【令和5年調査の結果】

| | 調査数 | 回答数（回答率） |
|-------|--------|--------------|
| 管理組合 | 4,270件 | 1,589件（約37%） |
| 区分所有者 | 8,540件 | 3,102件（約36%） |

調査結果の反映

- 住生活基本計画における指標
 - ・「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」（成果指標）
 - ・「30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合の割合」（観測指標）

○ 各種施策の検討にあたって必要な基礎データの分析 など

主な調査項目の見直し(案)

管理組合向け調査項目の現状と見直し案①

■ 所在等不明区分所有者への対応

・現在の状況：所在等不明区分所有者の発生予防等に資する組合員名簿や居住者名簿の作成状況について調査・把握済み。

一方、当該調査項目は、調査時点の名簿の有無を把握しているのみであり、有効な名簿として活用できるものは不明な状況。

→見直し案：名簿の更新状況に関する項目を追加。

■ 修繕積立金の安定的な確保方策

○ 計画期間全体における修繕積立金の平均額

・現在の状況：現在の修繕積立金の額について調査・把握済み。一方、特に段階増額積立方式については、調査時点の額のみを把握するだけでは積立計画の全体像の把握が困難。

→見直し案：修繕積立金の安定的な確保に係る施策の検討に活用するため、計画期間全体における平均額に関する項目を追加。

○ 修繕積立金の増額

・現在の状況：修繕積立金の「増額の有無」、「増額の時期」、「増額幅」について調査・把握済み。一方、修繕積立金の増額に関しては、計画に基づき増額ができているかが重要であるが、その実態は把握できていない。

→見直し案：計画に基づく修繕積立金の増額状況に関する項目を追加。

○ 修繕積立基金

・現在の状況：修繕積立金の安定的な確保に有効と考えられる修繕積立基金の状況が把握できていない。

→見直し案：修繕積立基金に関する項目を追加。

■ 建物の性能向上工事の促進

・現在の状況：大規模修繕工事と一体となつて行う性能向上工事（省エネ、バリアフリー、耐震改修）の状況については調査・把握済み。一方、その他の機会で行われる性能向上工事の実施状況が把握できていない。

→見直し案：性能向上工事の実施状況に関する項目の充実。

※ このほか、管理組合が存在しないマンションなどの実態把握についても検討が必要。

主な調査項目の見直し(案)

管理組合向け調査項目の現状と見直し案②

■ 組合役員のなり手不足への対応

○ 第三者管理方式

- ・現在の状況：外部専門家の活用状況において、管理者への就任状況について調査・把握済み。
→見直し案：第三者管理方式の実態把握に関する項目（外部専門家活用のパターンのごとの導入状況など）の充実。

○ 委任状による総会決議

- ・現在の状況：区分所有者の総会出席状況に関して、「委任状及び議決権行使書提出者」の状況を把握。一方、「委任状」と「議決権行使書提出者」の内訳については把握できていない。
→見直し案：「委任状」と「議決権行使書」の内訳が把握できる項目へ見直しすることで、総会決議の実態や管理運営に対する意識等を把握。

■ 法改正関連への対応

- ・現在の状況：管理計画認定制度の認知度や各基準に即した実態把握が不足。
→見直し案：今後、管理水準の維持向上を図るための施策等を検討するため、認定基準の内容を把握できる項目（管理規約の規定内容等）を追加。

区分所有者向け調査項目の現状と見直し案

■ 適切なマンション取引のための対応

- ・現在の状況：マンション購入時に考慮した項目として、「共用部分の維持管理状況」のみを調査・把握済み。
→見直し案：管理に関する情報開示の施策の検討の参考とするため、区分所有者がマンションの購入検討時に、具体的にどのような管理情報（総会の開催、長期修繕計画の見直しの状況等）について考慮したかに関する項目の追加。

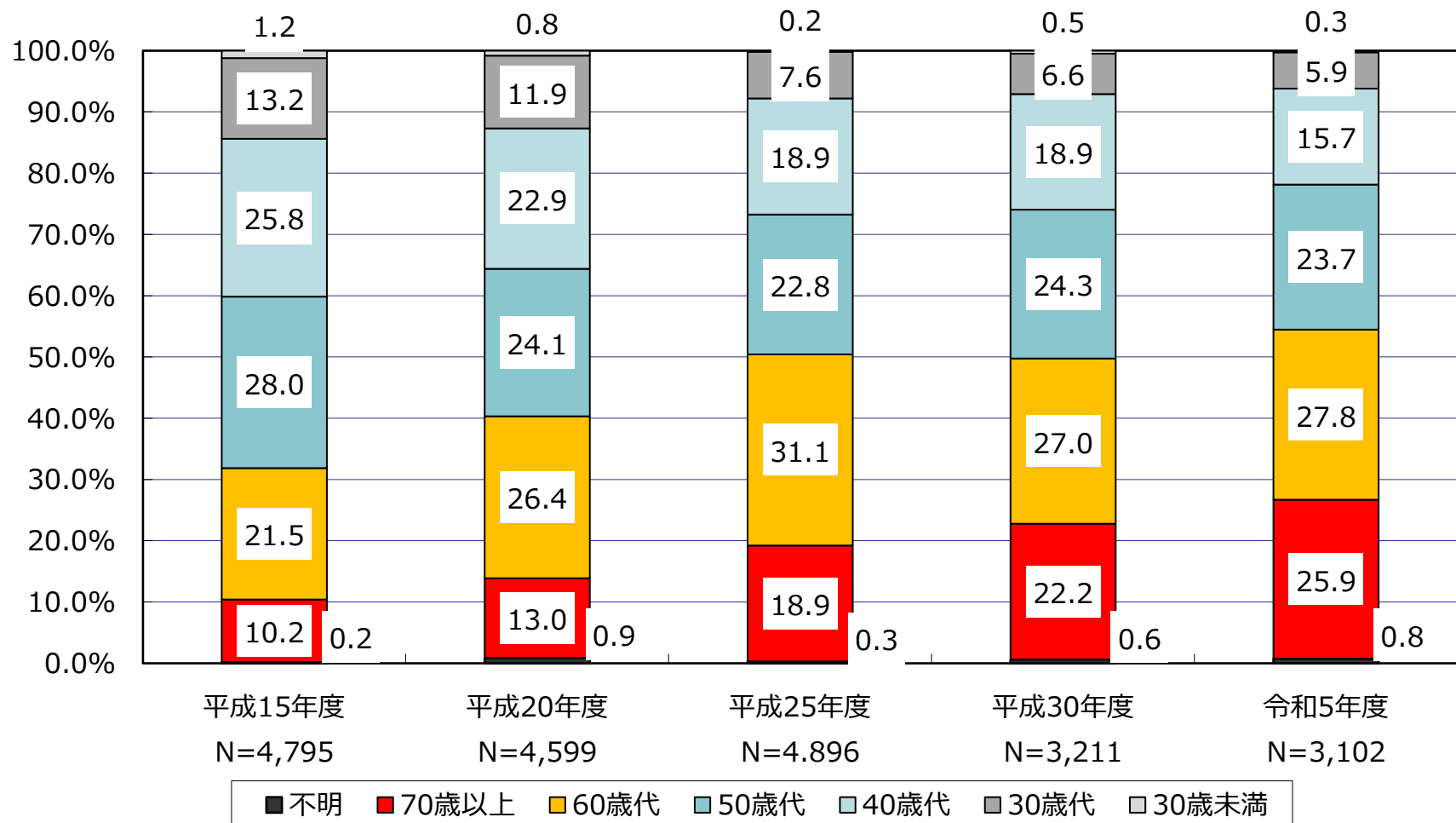
■ 管理に対する区分所有者への意識啓発

- ・現在の状況：管理への満足度や管理規約の認知状況を調査・把握済み。
→見直し案：意識啓発が必要と思われる項目を把握する観点から、「総会決議内容の認知状況」等に関する項目を追加。

世帯主の年齢

- 平成30年度と令和5年度を比較すると、70歳以上の割合が増加する一方、40歳代以下の割合が減少している。
- 平成15年度から令和5年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。

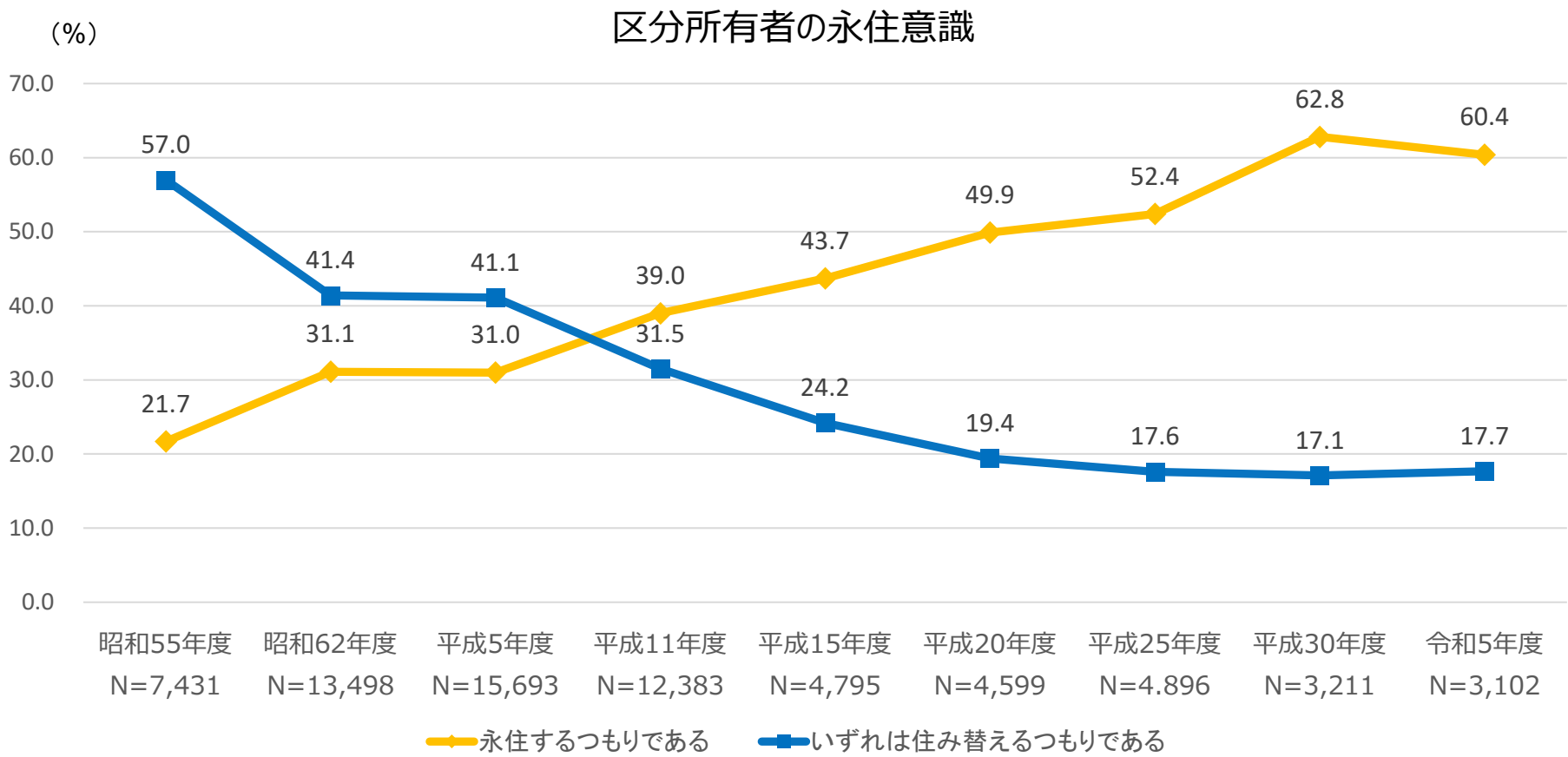
世帯主の年齢



【出典】令和5年度マンション総合調査

区分所有者の永住意識

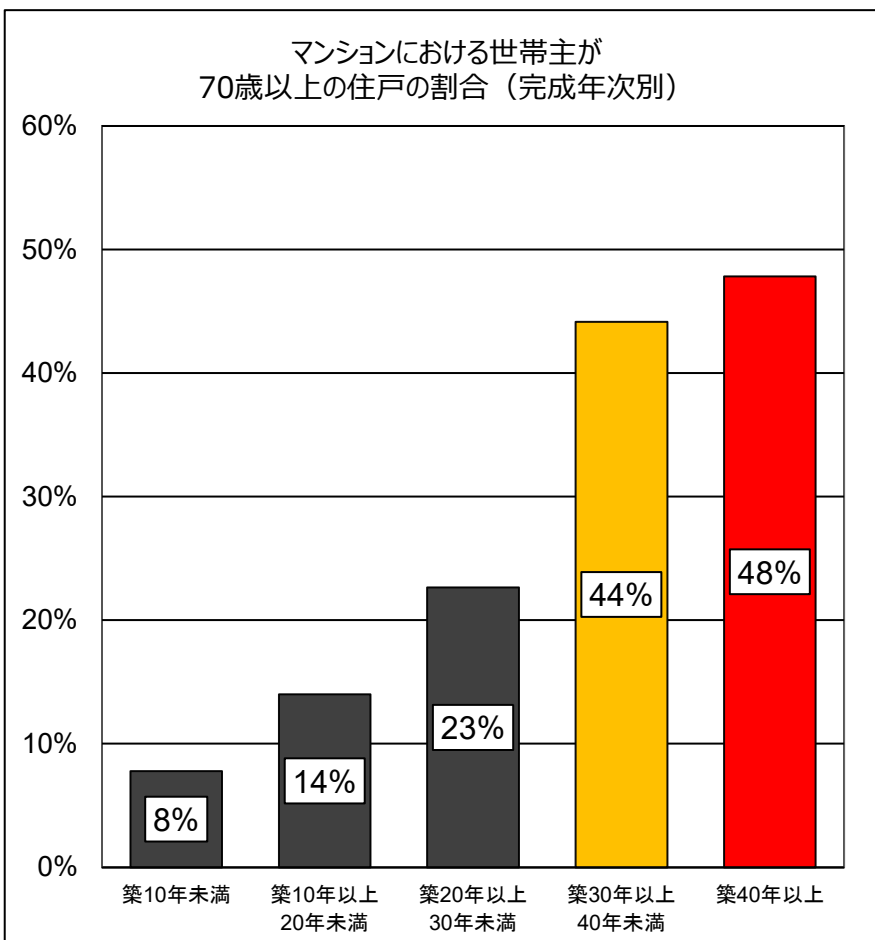
○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、マンション居住者の永住意識は減少しており、60.4%となっている。



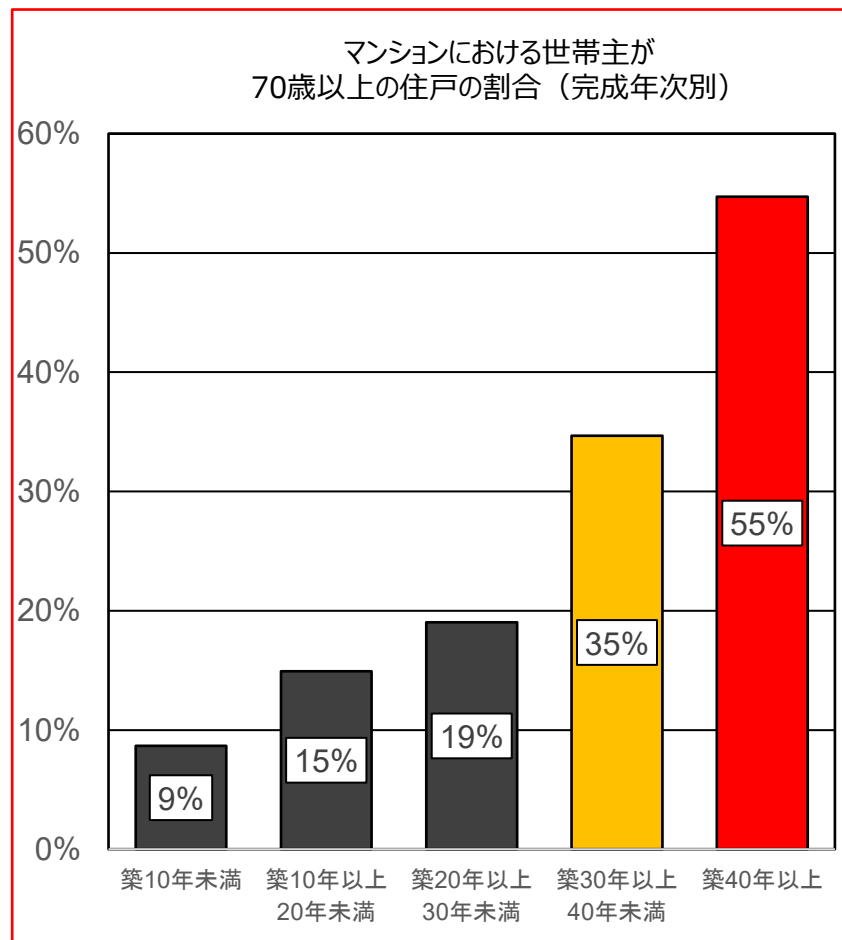
区分所有者の高齢化・非居住化等

- 高経年マンションでは、区分所有者の高齢化が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。

【出典】平成30年度マンション総合調査



【出典】令和5年度マンション総合調査

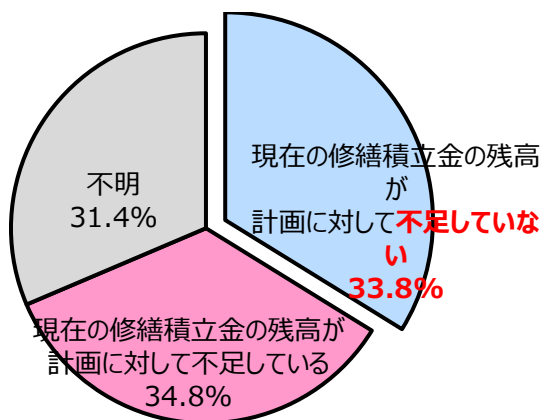


修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

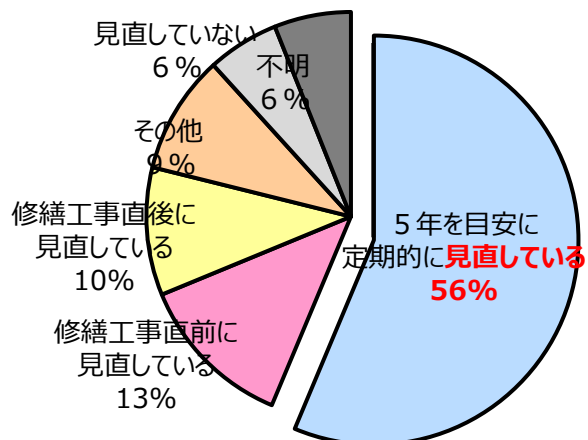
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)

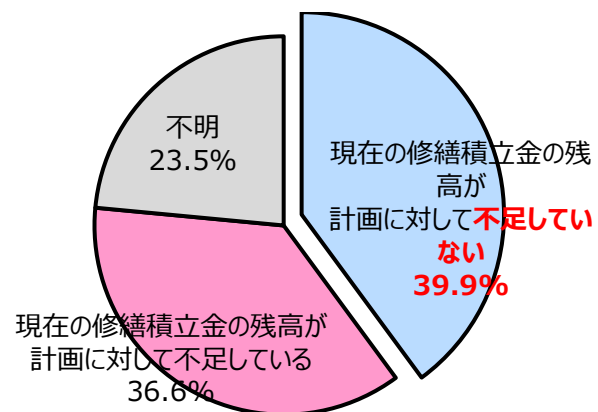


長期修繕計画の見直し時期(n=1,534)

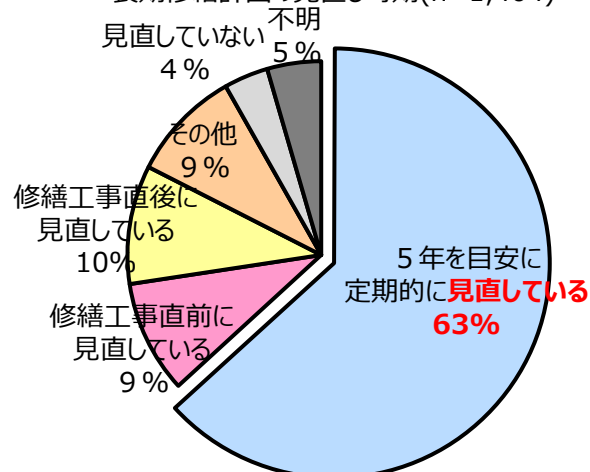


令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)

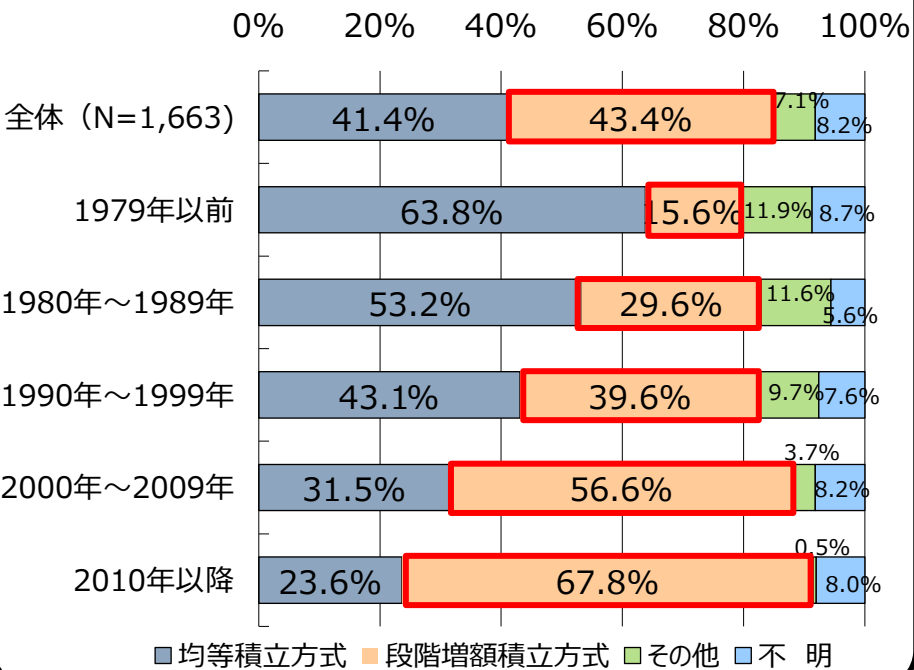


修繕積立金の積立方式

- 平成30年度と比べると、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加している。
- また、築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。

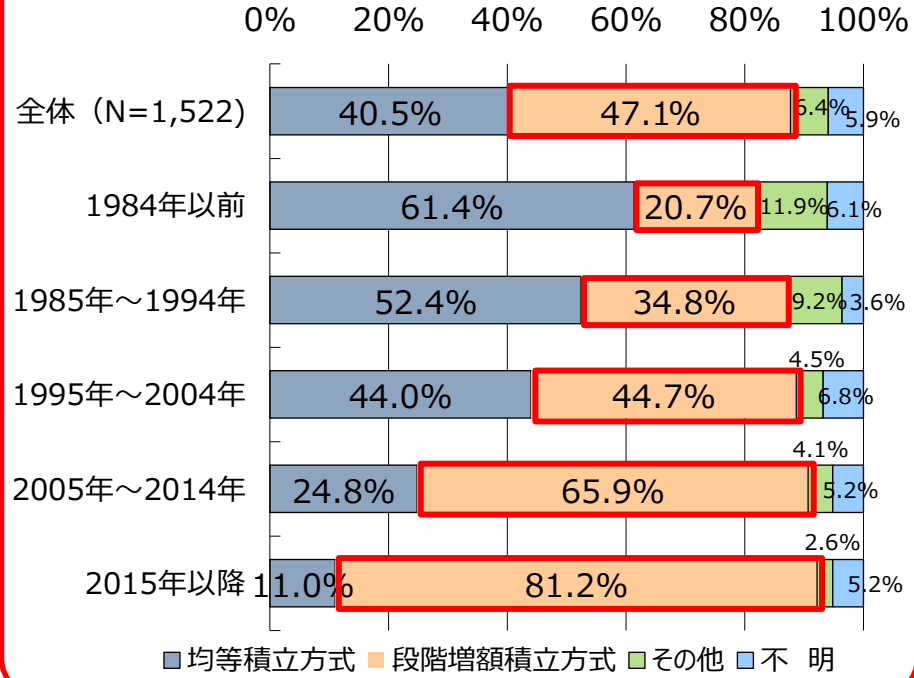
平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,663）



令和5年度マンション総合調査

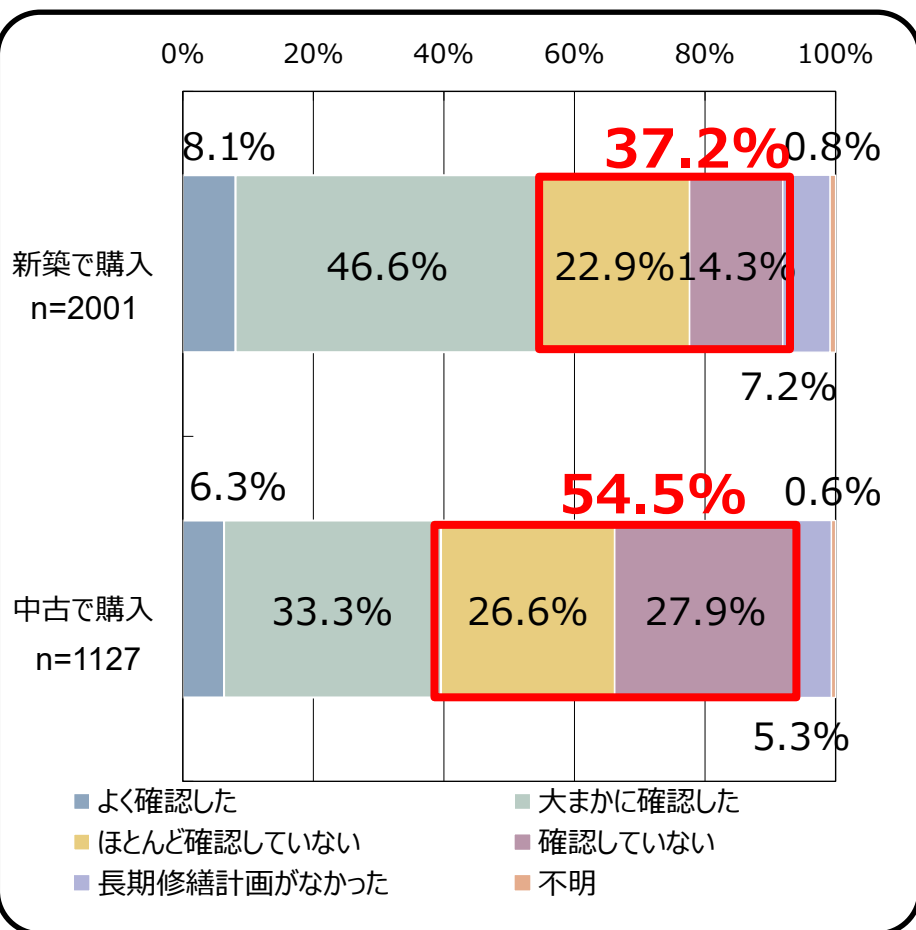
修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,522）



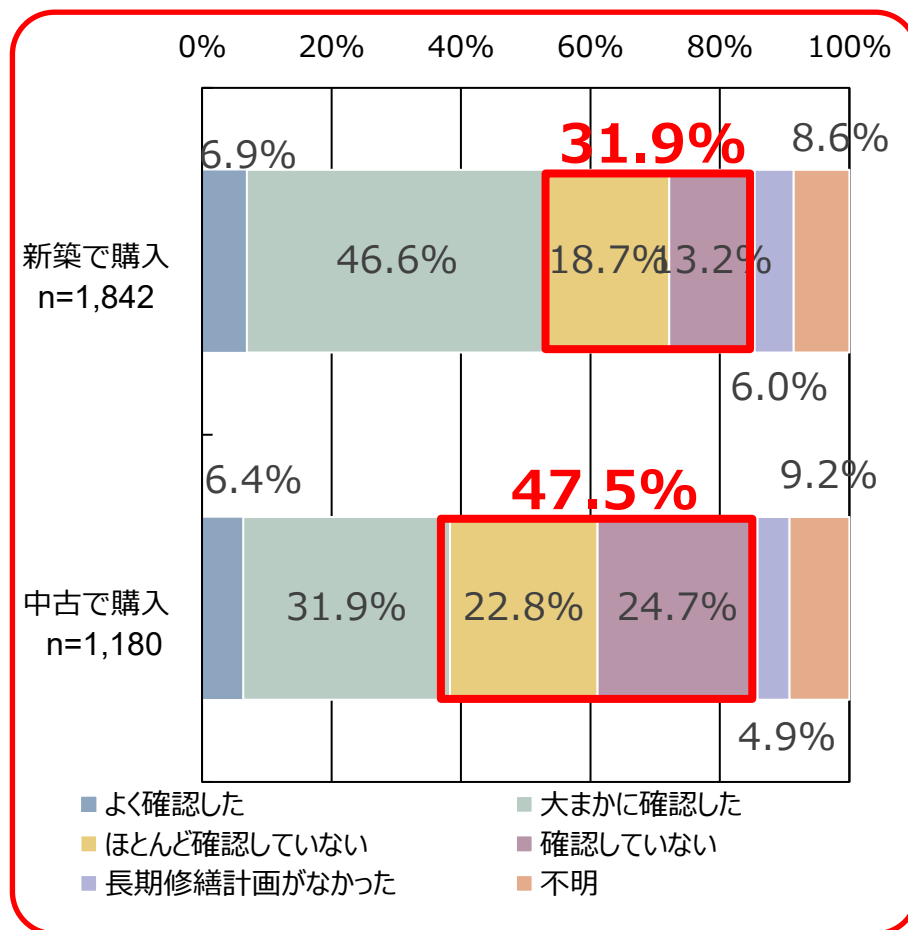
マンション購入時の長期修繕計画の確認状況

- マンション購入時において、長期修繕計画を「よく確認した」と回答した区分所有者は、新築で購入した場合も、中古で購入した場合も1割も満たない。
- 中古で購入した区分所有者においては、約半数が購入時に長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」状況となっている。

平成30年度マンション総合調査



令和5年度マンション総合調査

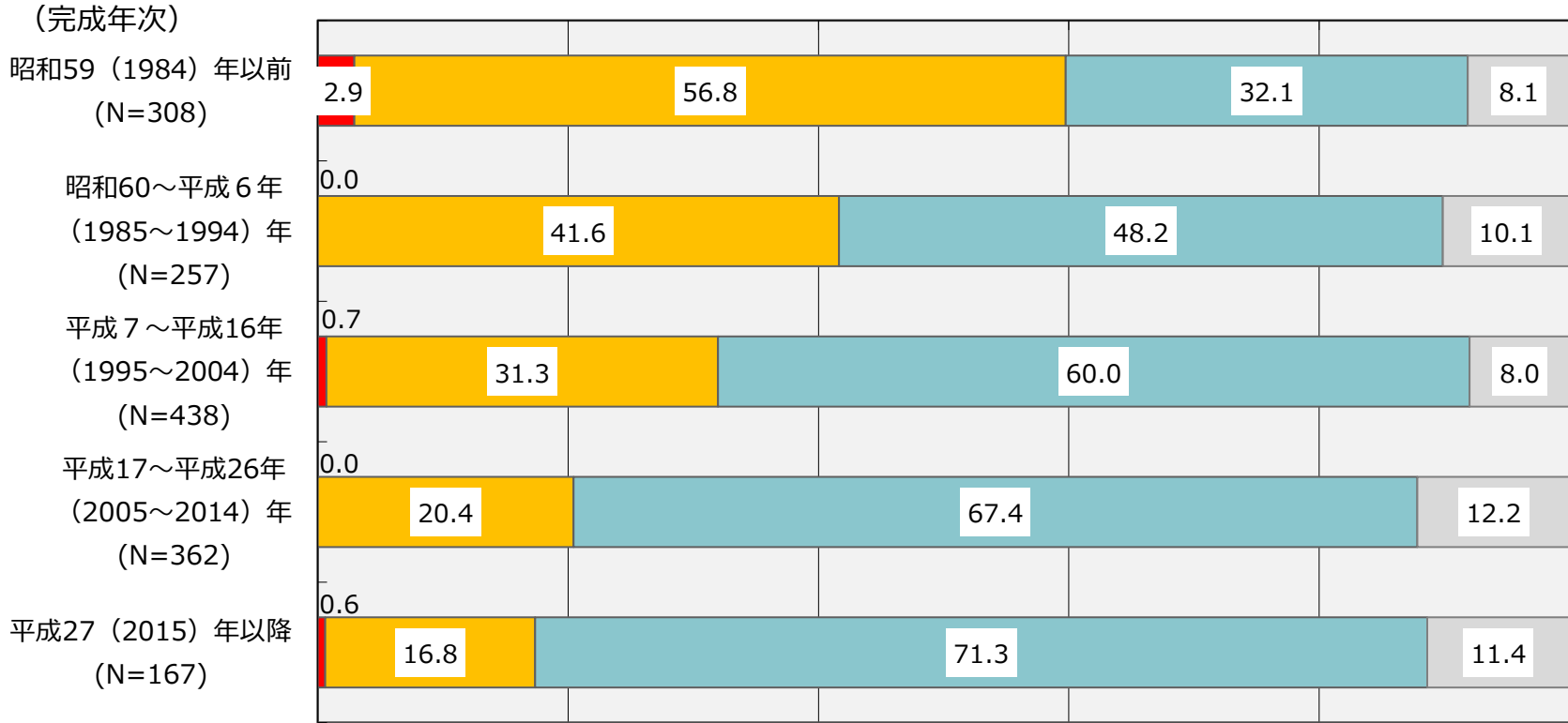


空室戸数(3ヶ月以上)割合(完成年次別)

○ 令和5年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど空室があるマンションの割合が大きくなる傾向がある。

空室戸数（3ヶ月以上）割合（完成年次別・令和5年度）

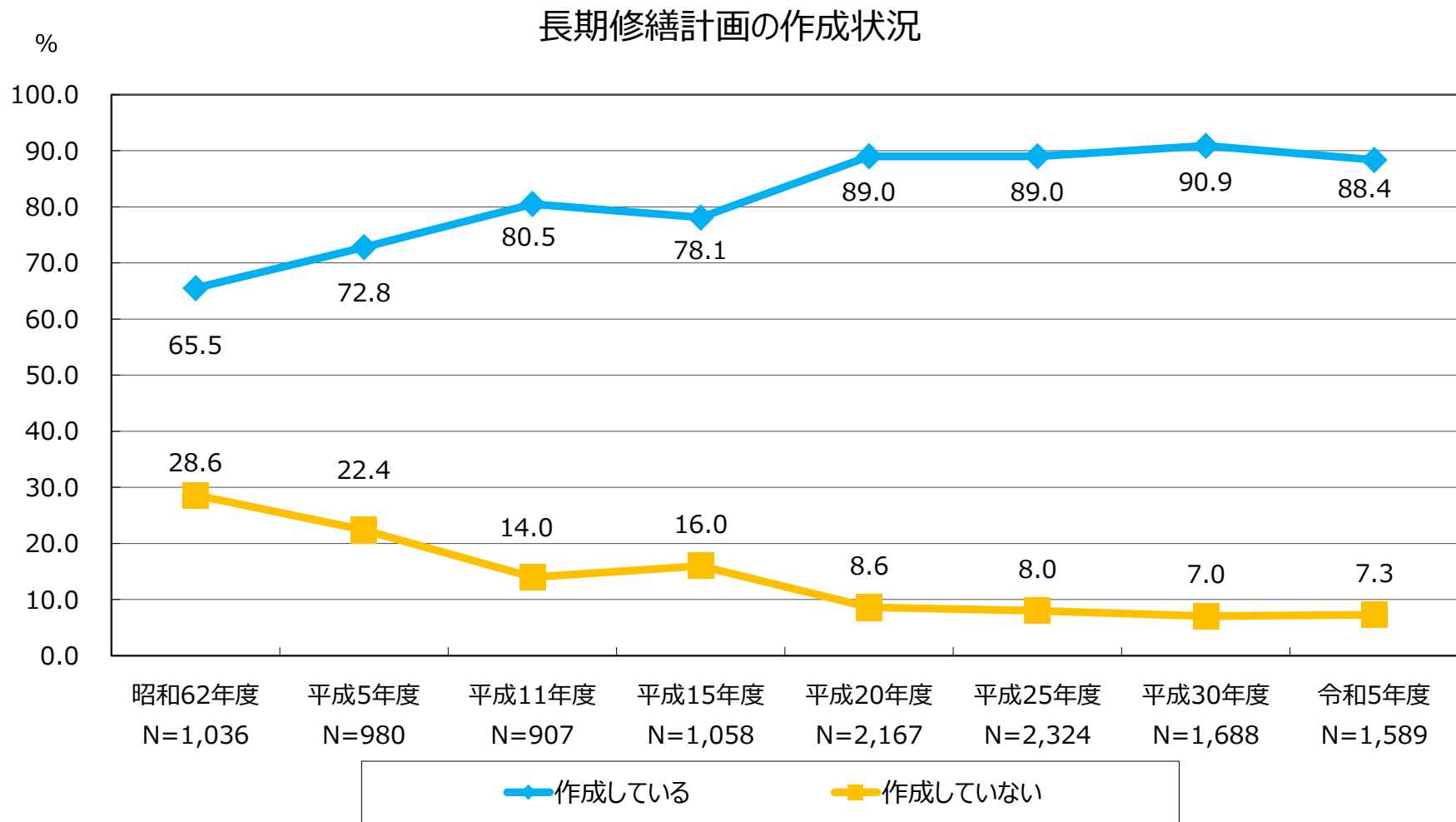
0% 20% 40% 60% 80% 100%



■ 20%超の管理組合 ■ 0%超～20%の管理組合 ■ 0%の管理組合 ■ 不明

長期修繕計画の作成状況

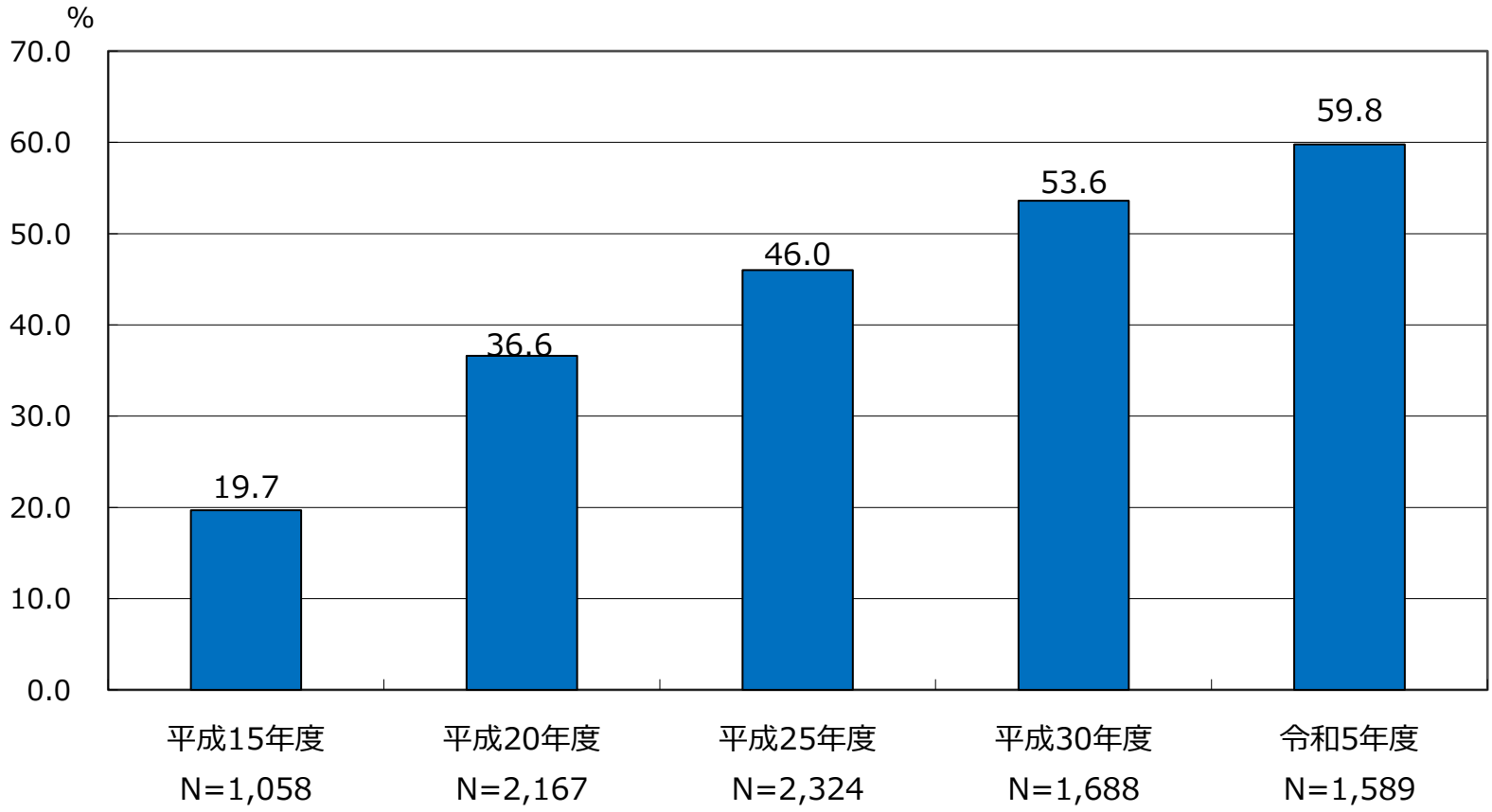
○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は減少し、令和5年度は88.4%となっている。



25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合

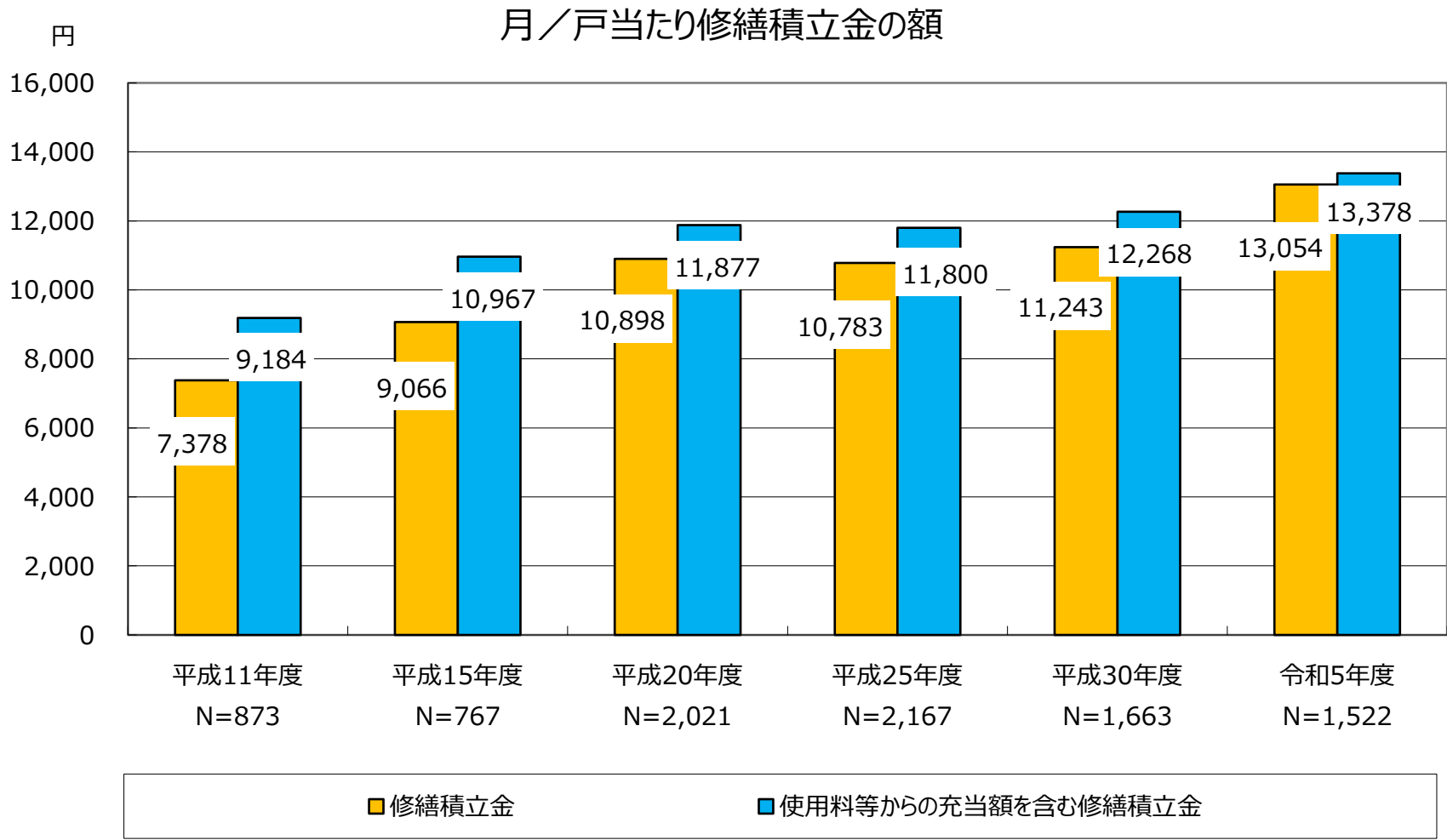
○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加し、令和5年度は59.8%となっている。

25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合



月／戸当たり修繕積立金の額

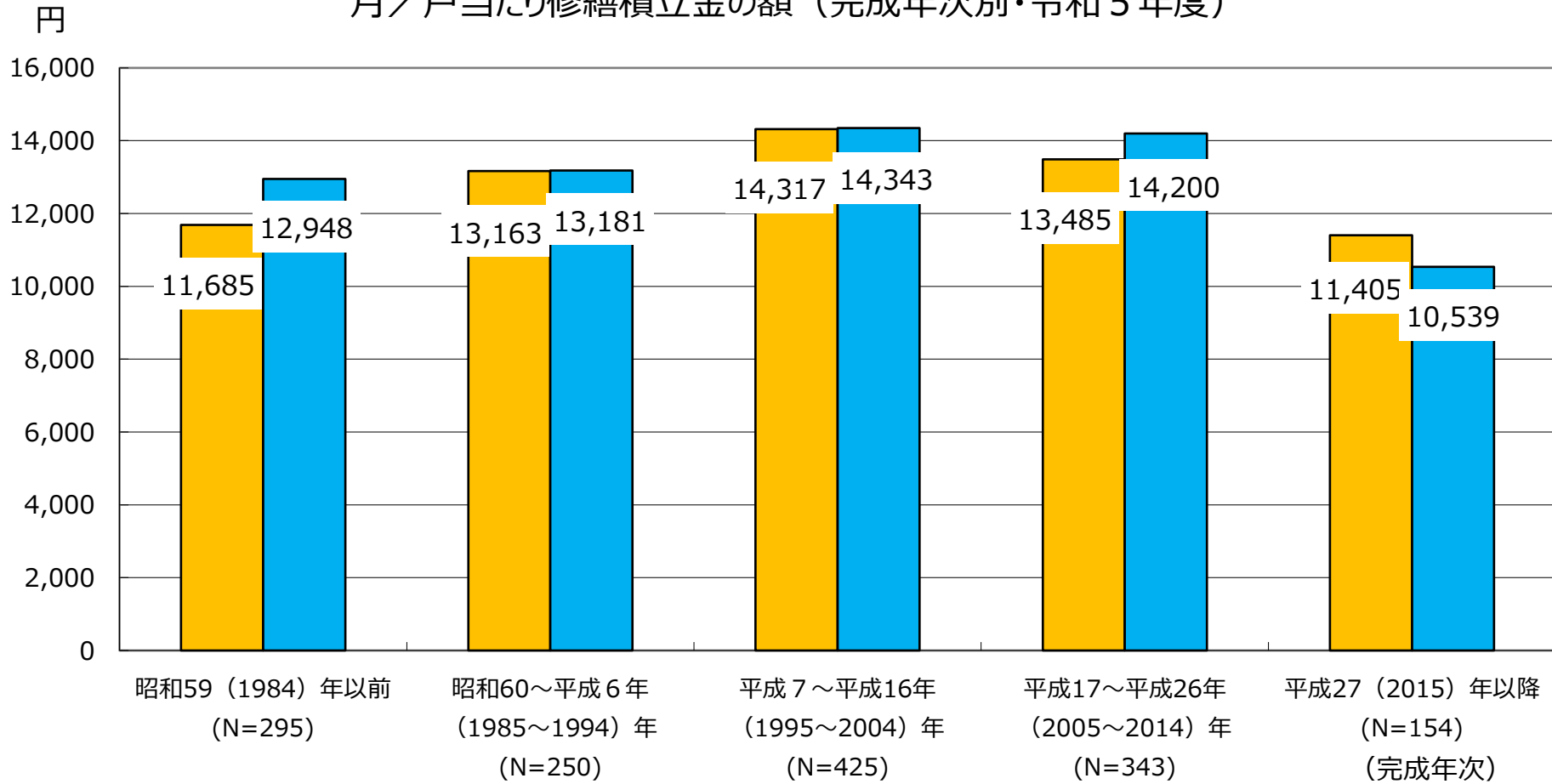
○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、月／戸当たりの修繕積立金の額、使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加しており、令和5年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は13,054円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は13,378円となっている。



月／戸当たり修繕積立金の額(完成年次別)

○ 令和5年度における完成年次別内訳をみると、平成27年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を下回っている。

月／戸当たり修繕積立金の額 (完成年次別・令和5年度)



■ 修繕積立金 ■ 使用料等からの充当額を含む修繕積立金

【出典】令和5年度マンション総合調査

マンション管理計画認定基準の適合状況

- 令和5年度マンション総合調査で回答のあったマンションのうち、管理計画認定制度の基準を満たしているマンションは4.8%となっている。

| 管理計画認定の基準 | R5マンション 総合調査 (N=1,589) | うち、認定基準に1項目 足りないマンション (N=204) |
|---------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| ○ 管理組合の運営 | | |
| ・管理者等及び監事が定められている | 81.1% | 95.6% |
| ・集会（総会）が定期的開催されている | 96.3% | 100.0% |
| ○ 管理規約 | | |
| ・管理規約が作成されている | 94.7% | 100.0% |
| ・管理規約にて緊急時の専有部の立ち入り、修繕履歴の保管、財務・管理の情報提供について定めている | 41.6% | 80.4% |
| ○ 管理組合の経理 | | |
| ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている | 90.1% | 100.0% |
| ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない | 83.4% | 98.0% |
| ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている | 91.2% | 100.0% |
| ○ 長期修繕計画の作成及び見直し等 | | |
| ・長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会で決議されている | 51.1% | 91.2% |
| ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている | 73.6% | 99.0% |
| ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている | 42.5% | 77.5% |
| ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない | 83.3% | 96.6% |
| ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない | 37.4% | 75.5% |
| ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている | 98.9% | 100.0% |
| ○ その他 | | |
| ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている | 59.4% | 86.3% |
| ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである | — | — |

認定取得可能なマンション割合 4.8%

認定基準に1項目足りないマンション割合 12.8%