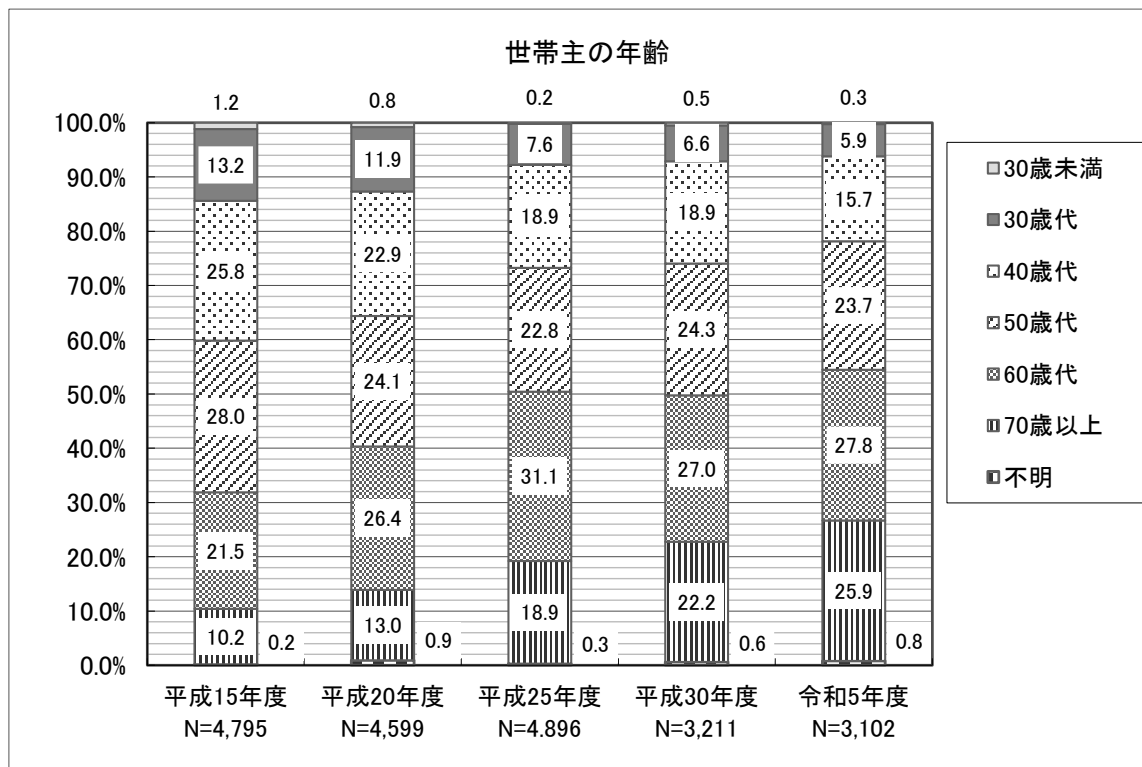


令和5年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状

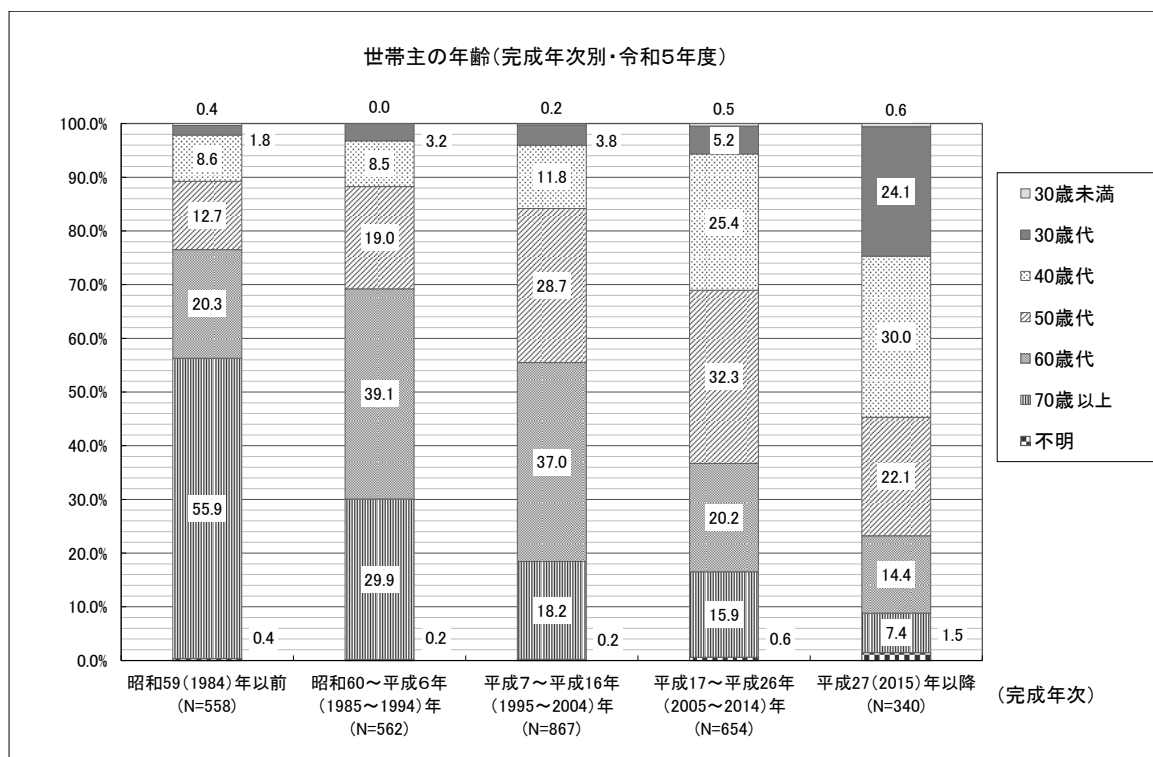
1. マンション居住の状況

(1) 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。

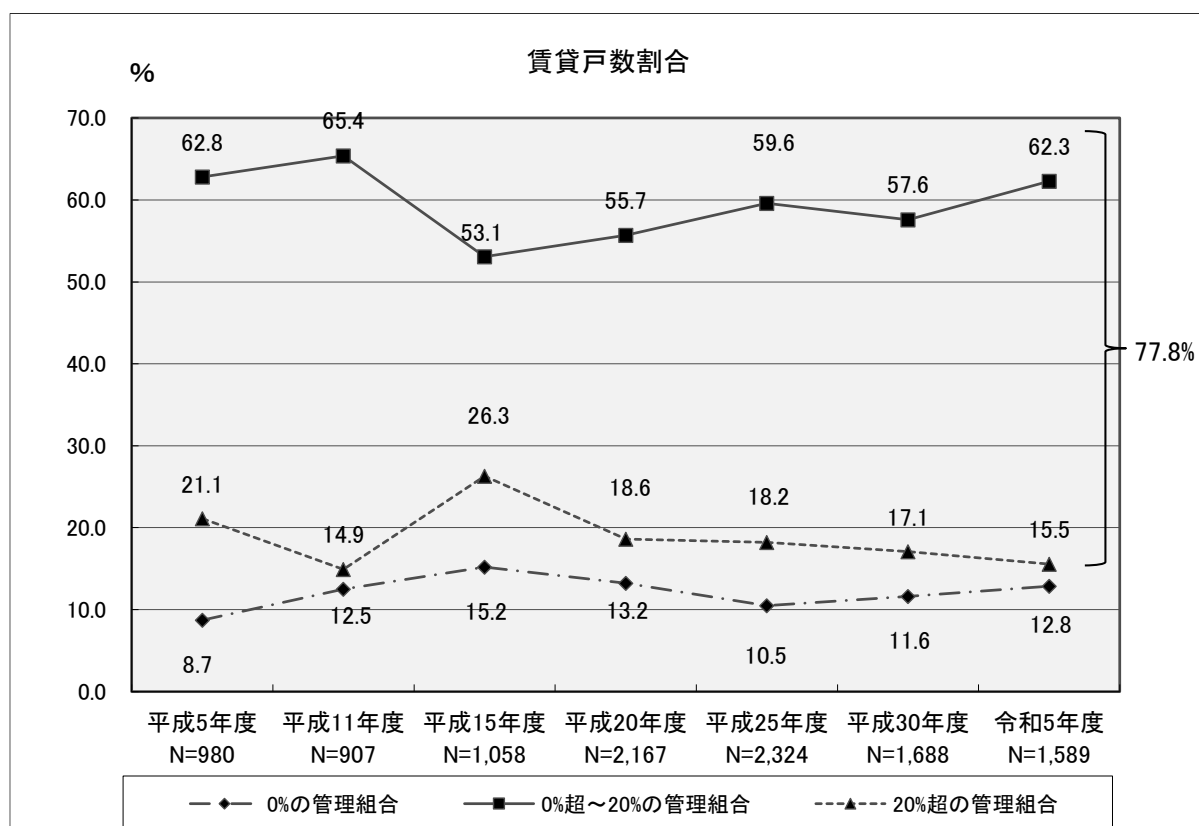


令和5年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が大きくなっており、昭和59年以前のマンションにおける70歳以上の割合は55.9%となっている。

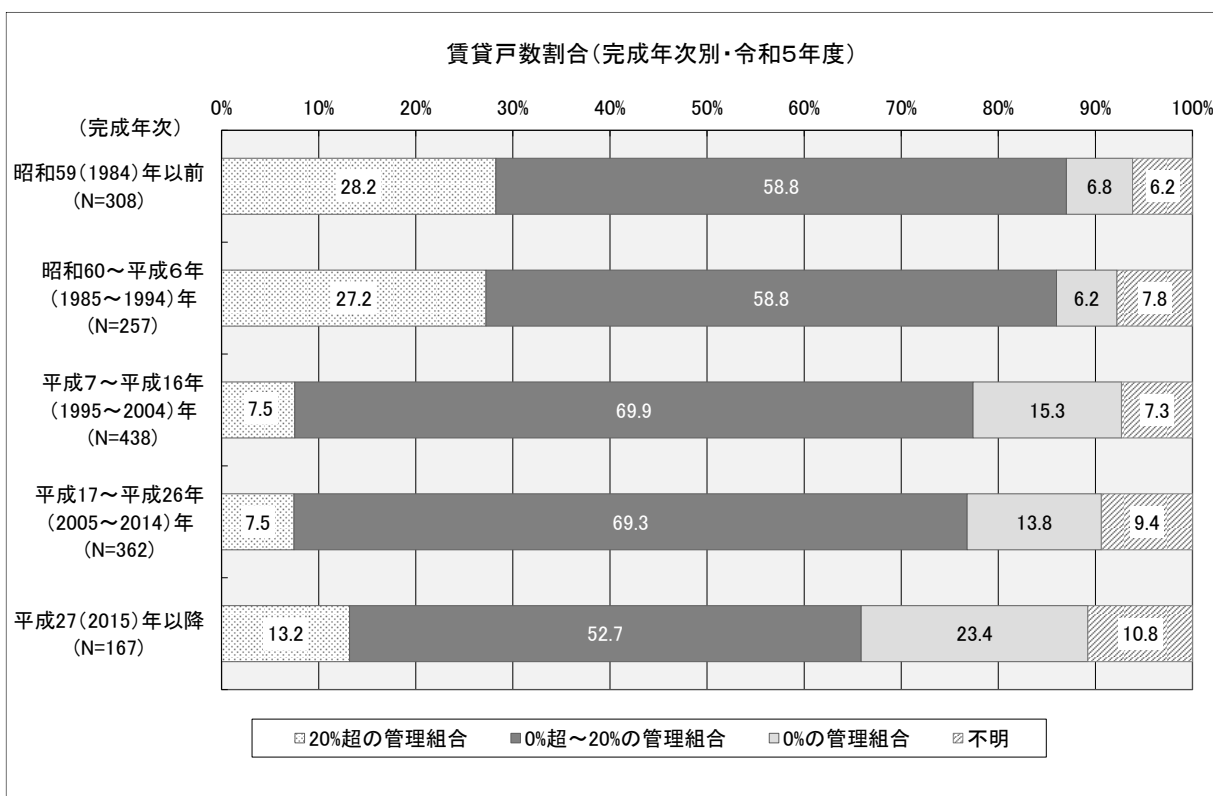


(2) 賃貸戸数割合

平成30年度と令和5年度を比較すると、賃貸住戸のあるマンションの割合は増加しており、77.8%となっている。そのうち、戸数割合が0%超～20%のマンションの割合は62.3%と増加している一方で、20%超のマンションの割合は15.5%と減少している。

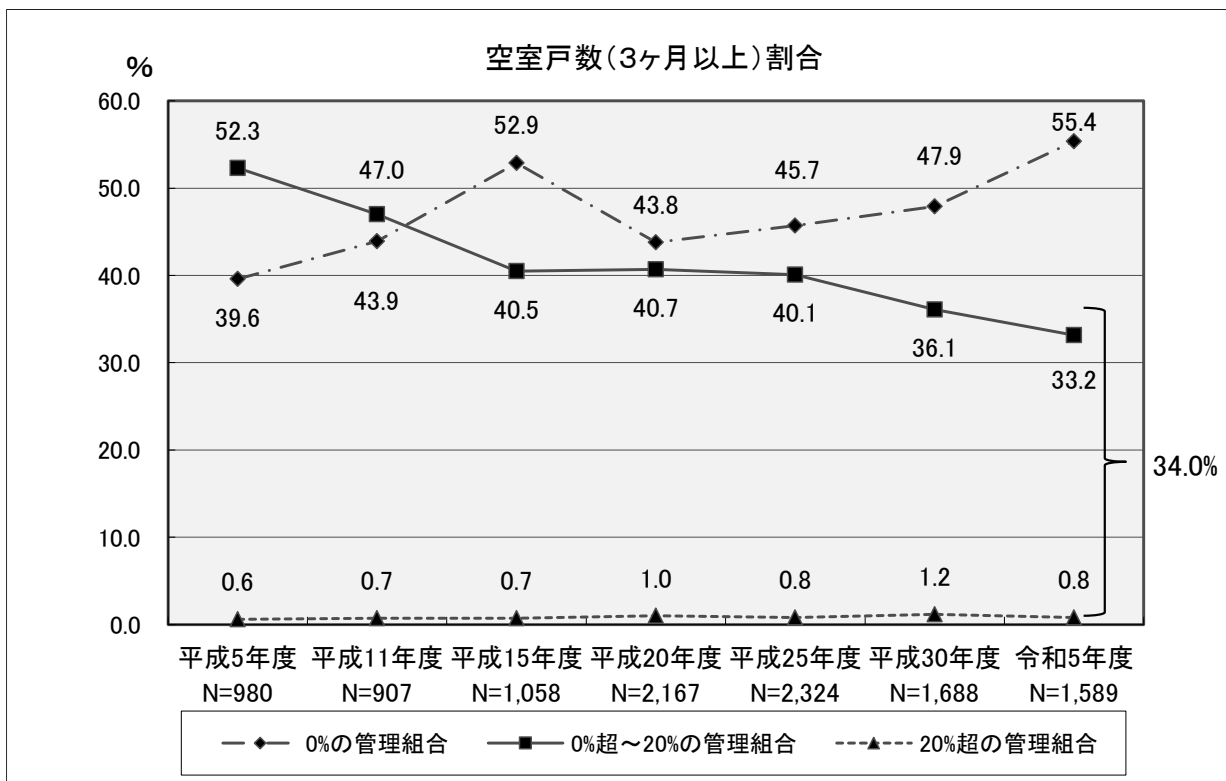


令和5年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸があるマンションの割合が大きくなる傾向がある。

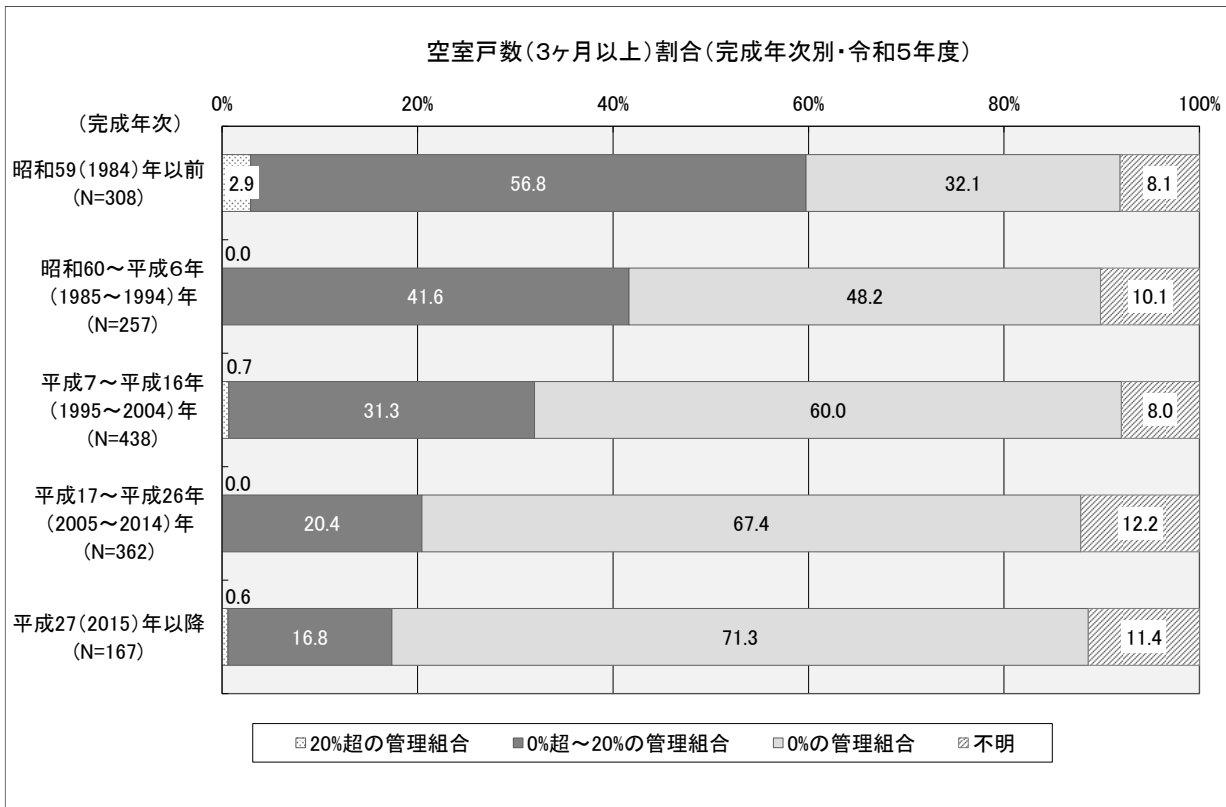


(3) 空室戸数(3ヶ月以上)割合

平成30年度と令和5年度を比較すると、空室があるマンションの割合は減少しており、34.0%となっている。そのうち、空室戸数割合0%超～20%のマンションの割合は33.2%に、空室戸数割合が20%超のマンションは0.8%に、ともに減少している。



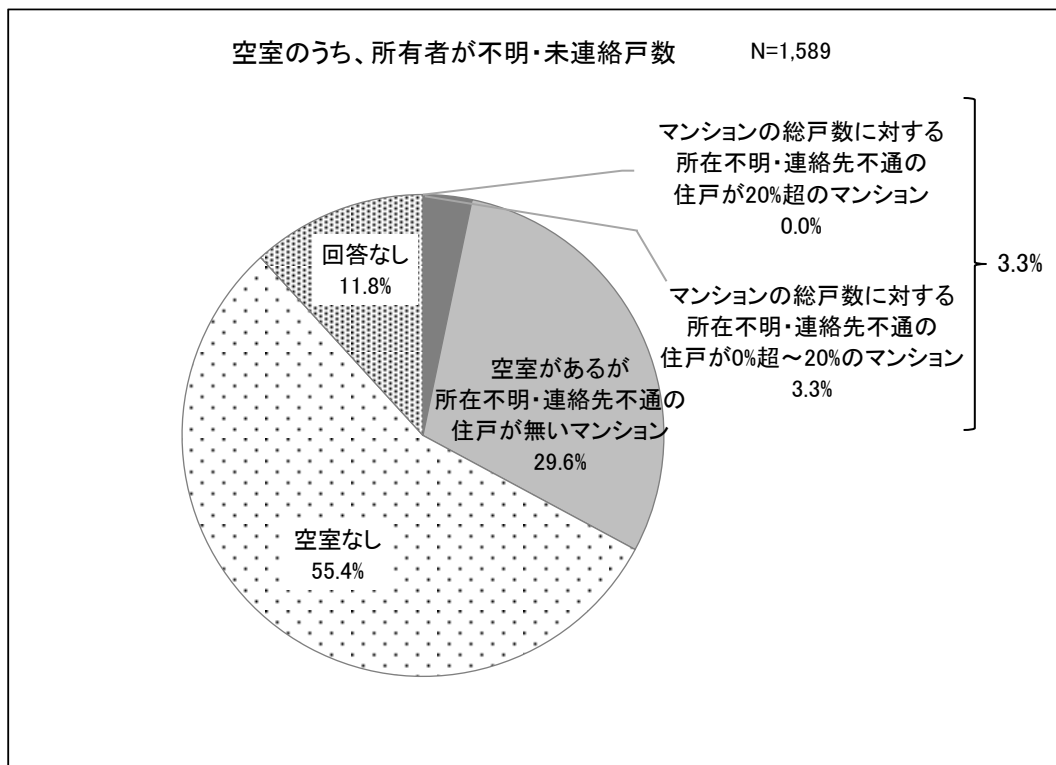
令和5年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど空室があるマンションの割合が大きくなる傾向がある。



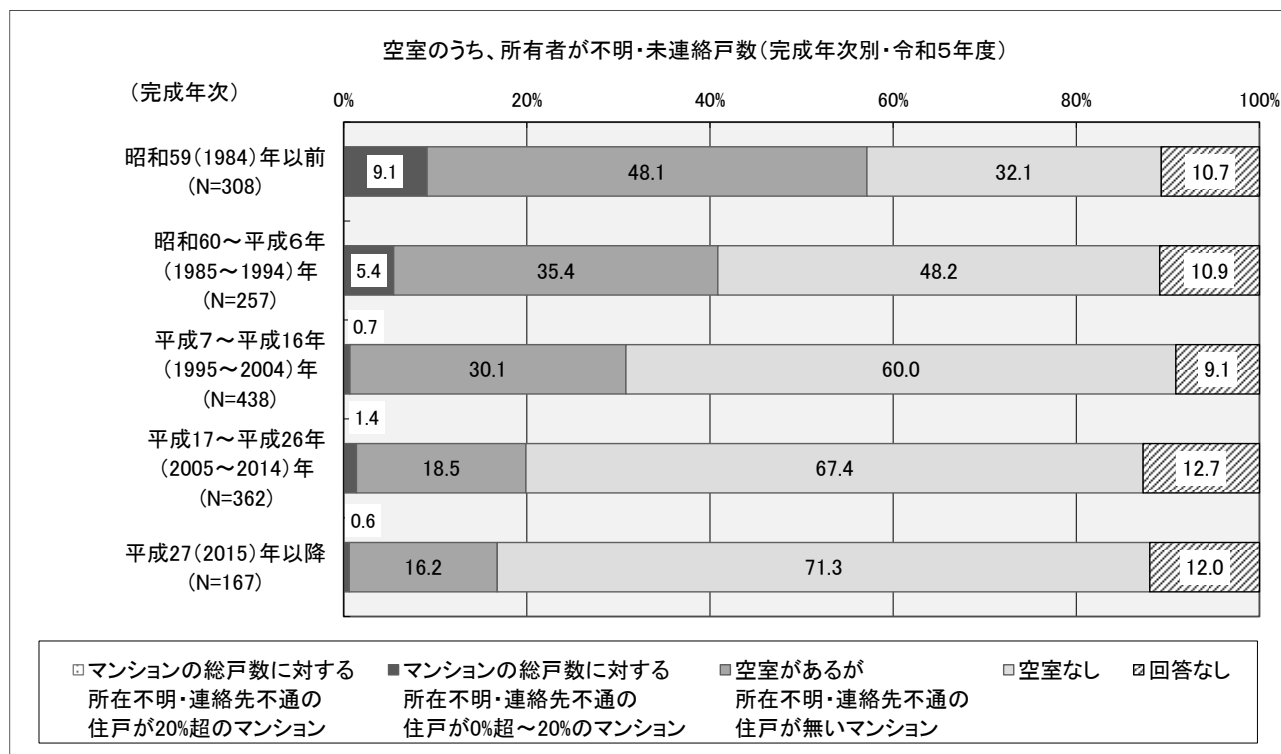
(4)空室のうち、所有者が不明・未連絡の戸数割合

※所在不明・連絡先不通とは、組合員(区分所有者)名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡が見つからないもの

所在不明・連絡先不通の空室があるマンションの割合は3.3%となっている。

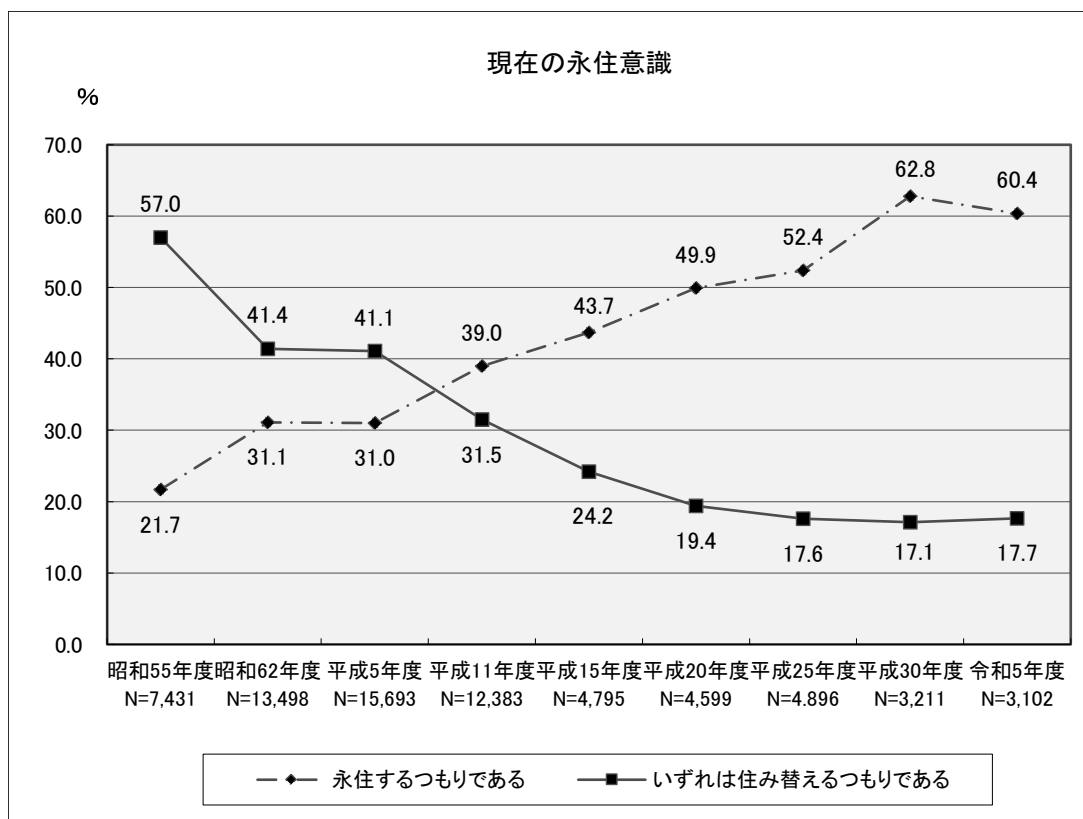


令和5年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど所在不明・連絡先不通の住戸があるマンションの割合が大きくなる傾向がある。



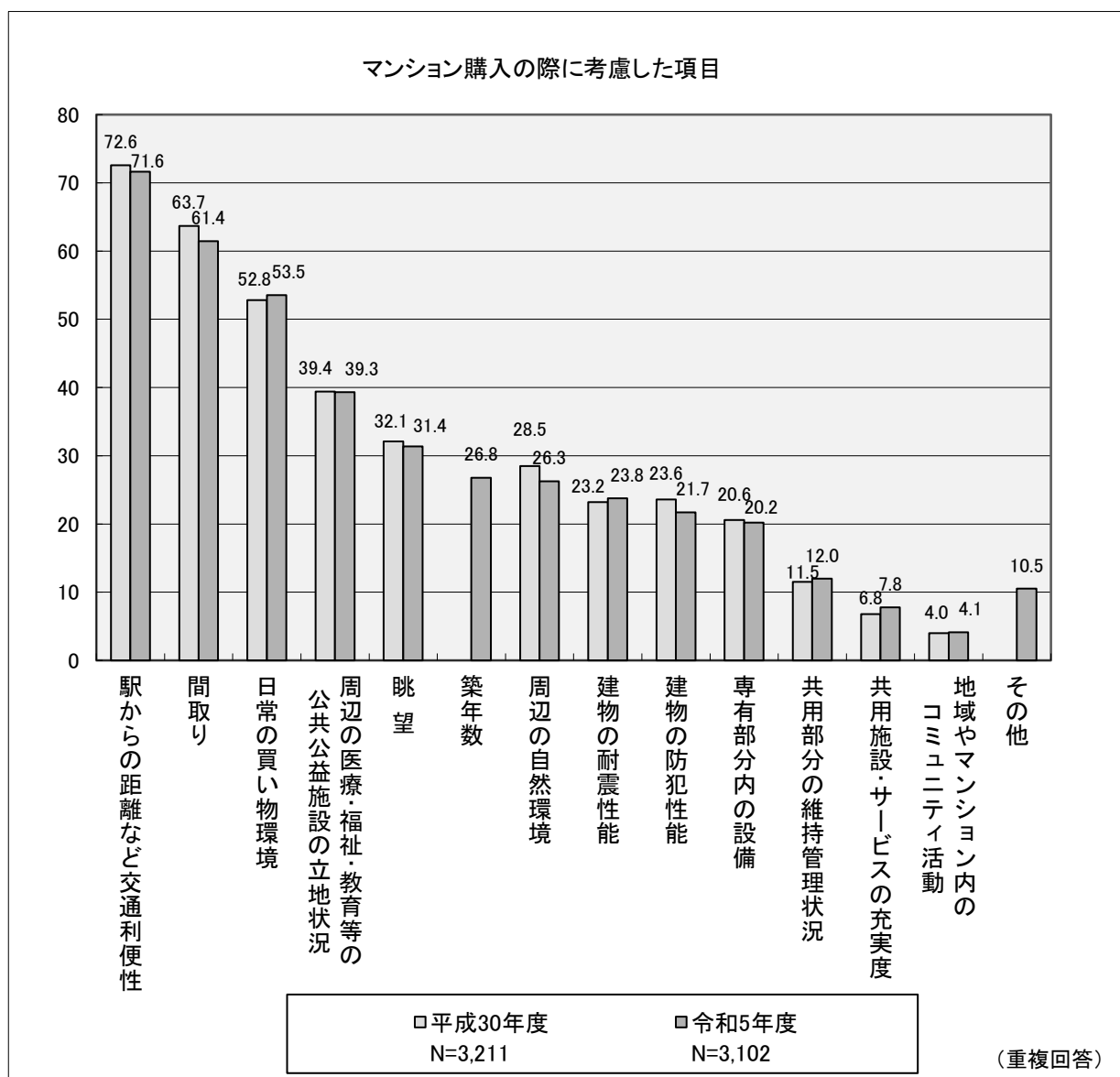
(5)現在の永住意識

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、令和5年度は60.4%の区分所有者が「永住するつもりである」としている。



(6) マンション購入の際に考慮した項目

マンション購入の際に考慮した項目は、駅からの距離など交通利便性が71.6%と最も多く、次いで、間取りが61.4%、日常の買い物環境が53.5%など、生活環境に関する項目で半数を超えていた。一方、管理運営に関する、共用部分の維持管理状況は12.0%だった。

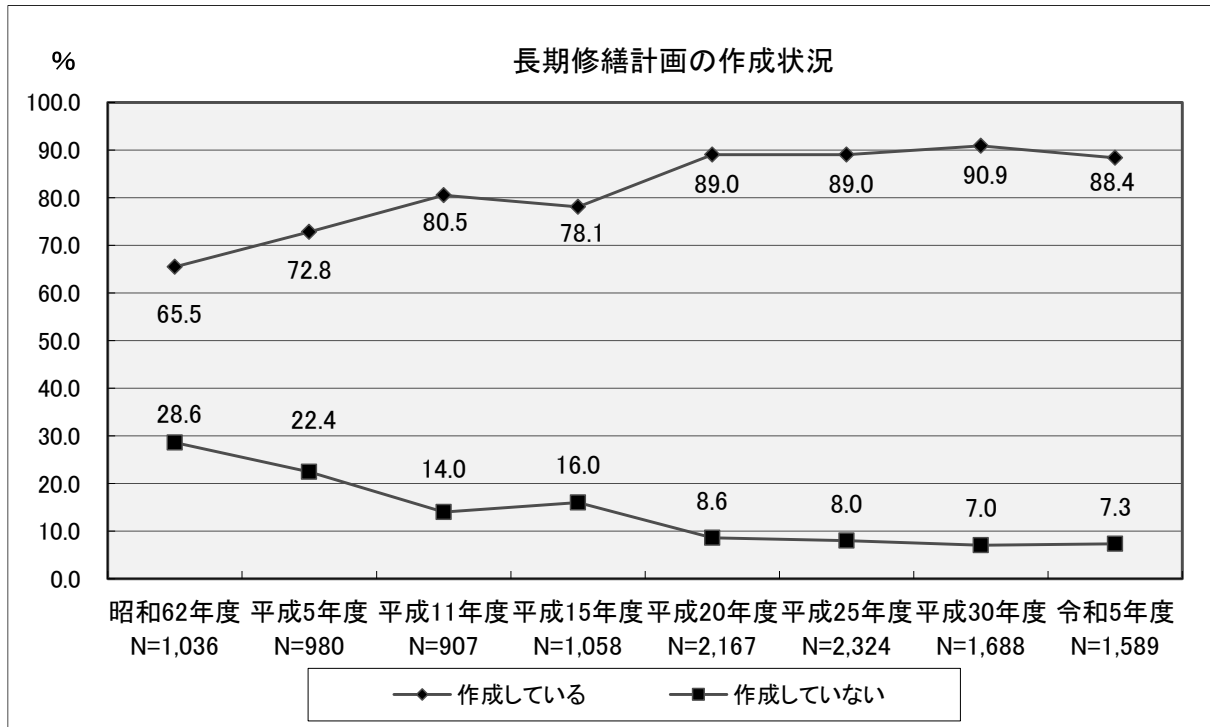


注)「築年数」は令和5年度調査で新規追加。

2. マンション管理の状況

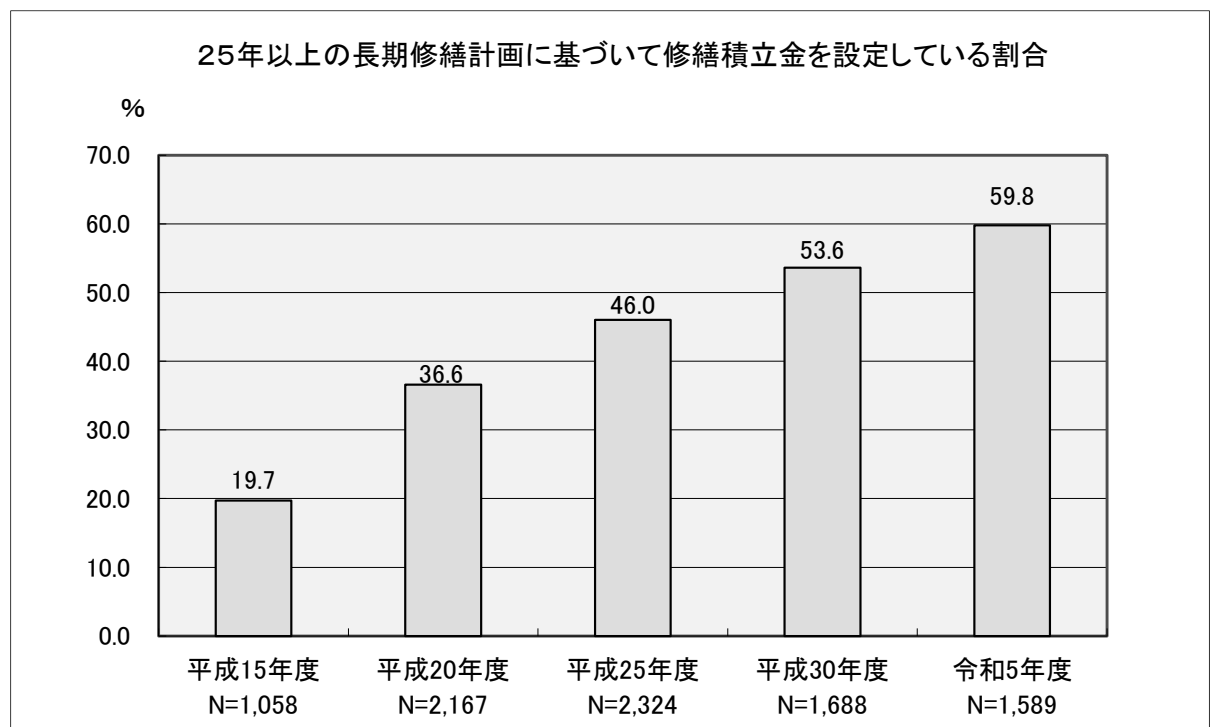
(1) 長期修繕計画の作成状況

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。



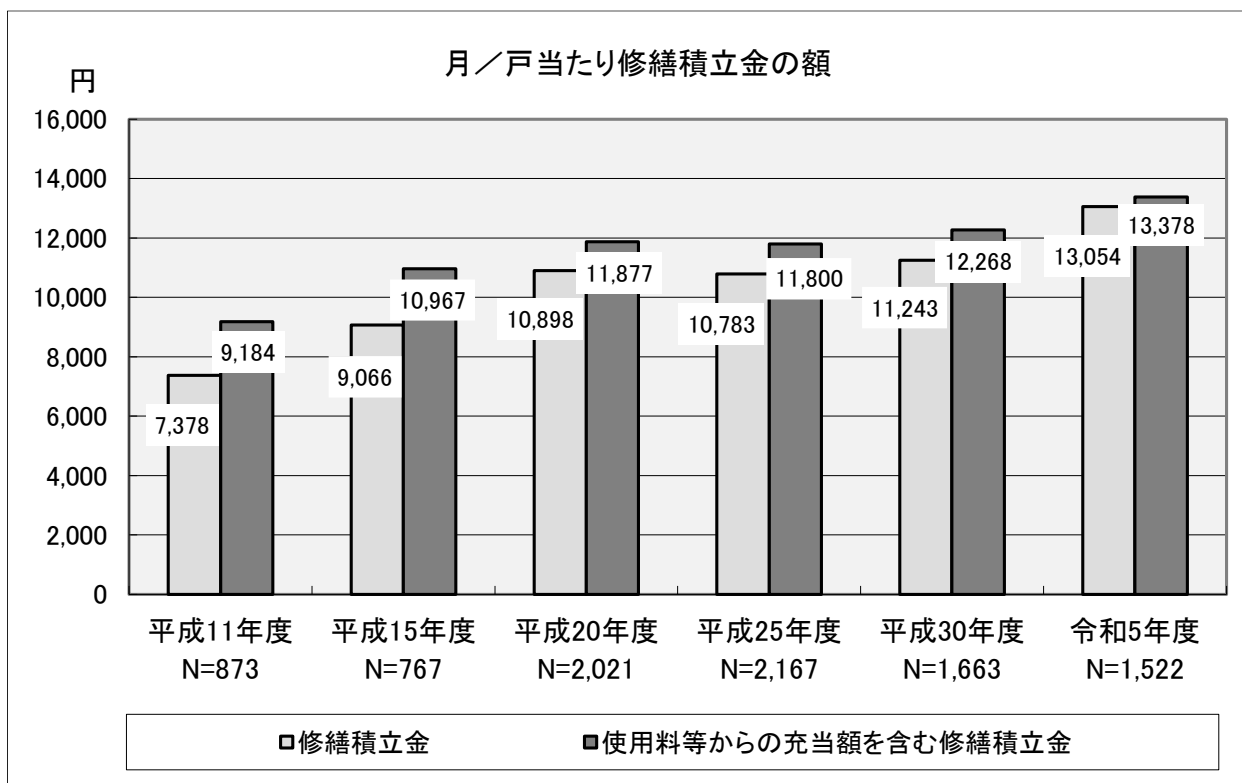
(2) 25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合

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。

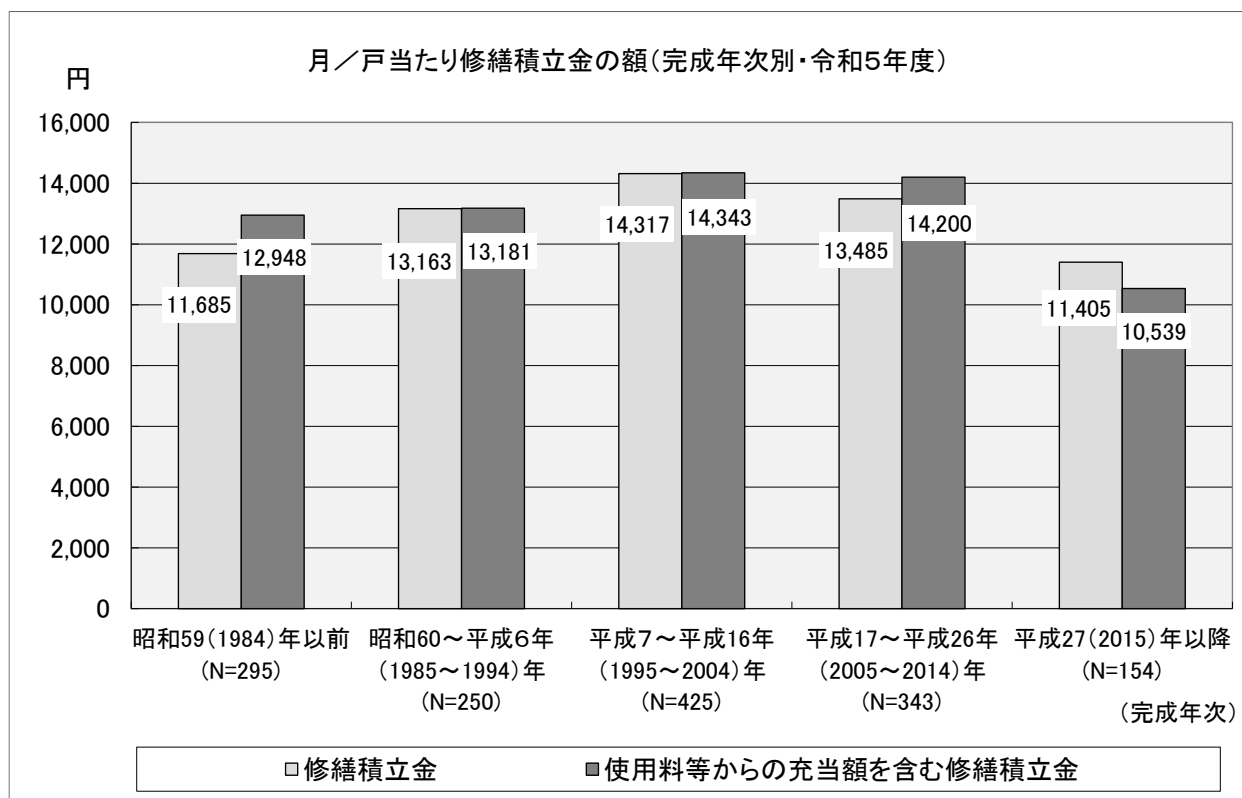


(3)現在の修繕積立金の額／月／戸当たり

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。

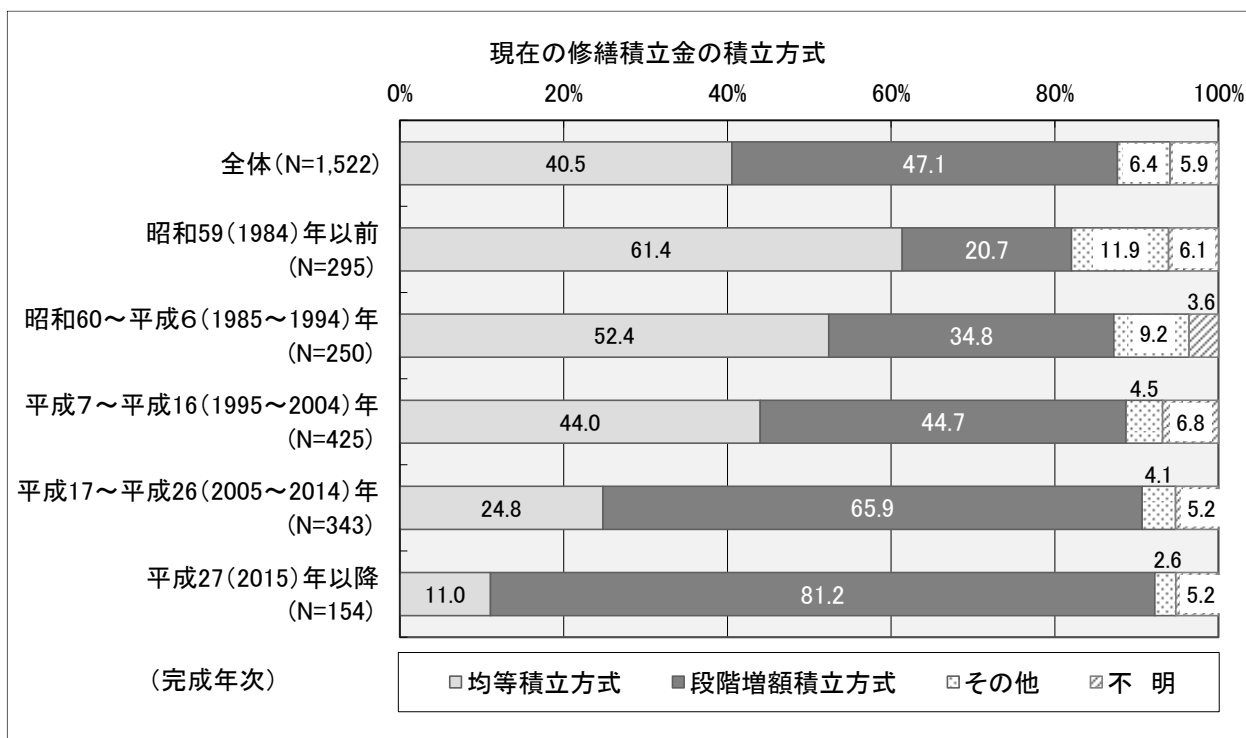


令和5年度における完成年次別内訳をみると、平成27年以降のマンションの月／戸当たり修繕積立金の額の平均は全体の平均を下回っている。



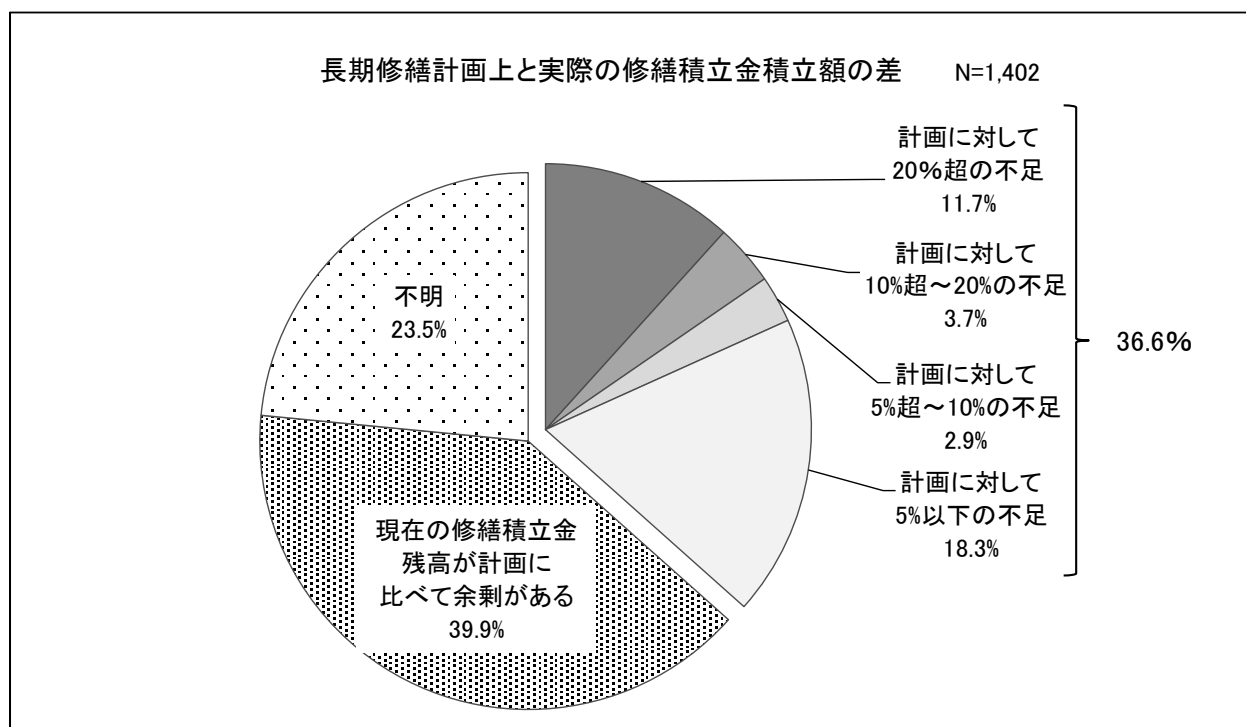
(4) 現在の修繕積立金の積立方式

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。完成年次別内訳をみると、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大きい。



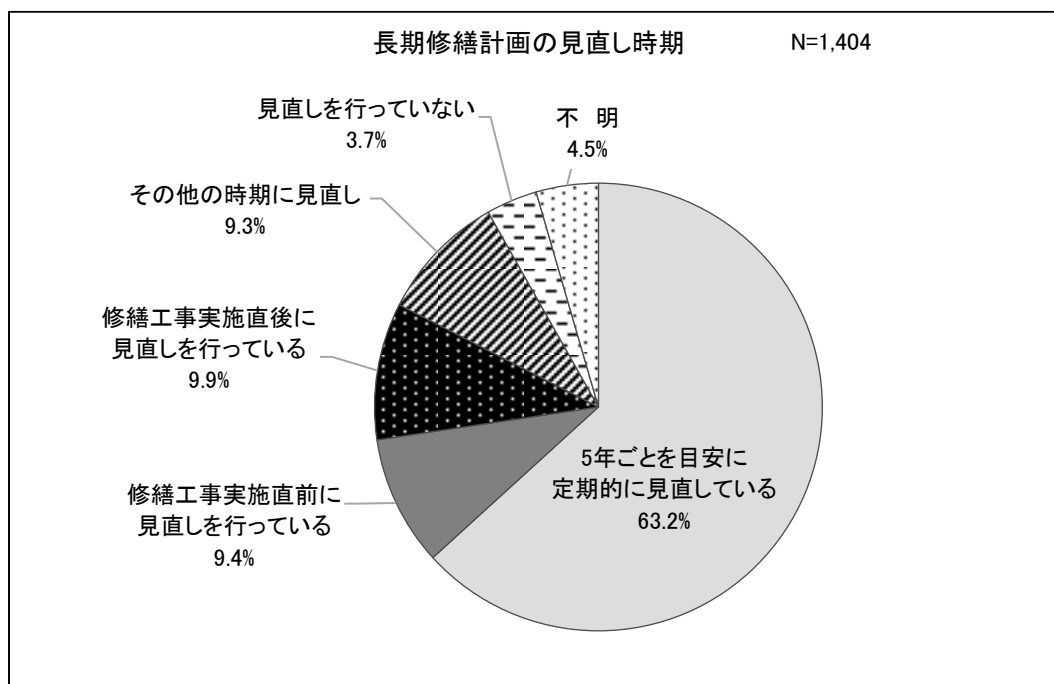
(5) 長期修繕計画上と実際の修繕積立金積立額の差

計画上の修繕積立金の積立額と実際の修繕積立金の積立額の差は、実際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%となっている。そのうち、不足の割合が20%超のマンションが11.7%になっている。



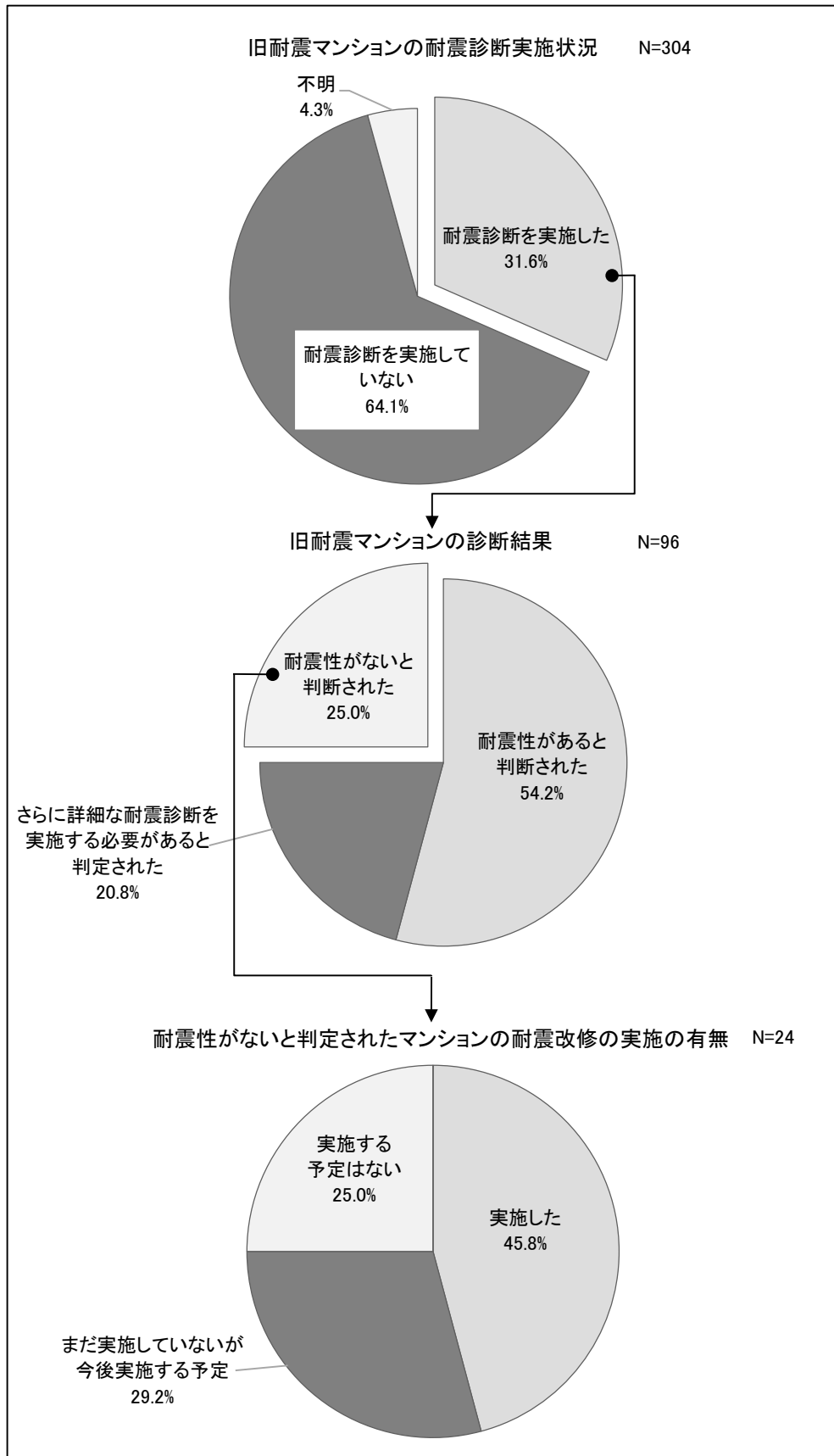
(6)長期修繕計画の見直し時期

長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごとを目安に定期的に見直している」が63.2%、「修繕工事実施直前に見直しを行っている」が9.4%、「修繕工事実施直後に見直しを行っている」が9.9%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%となっている。



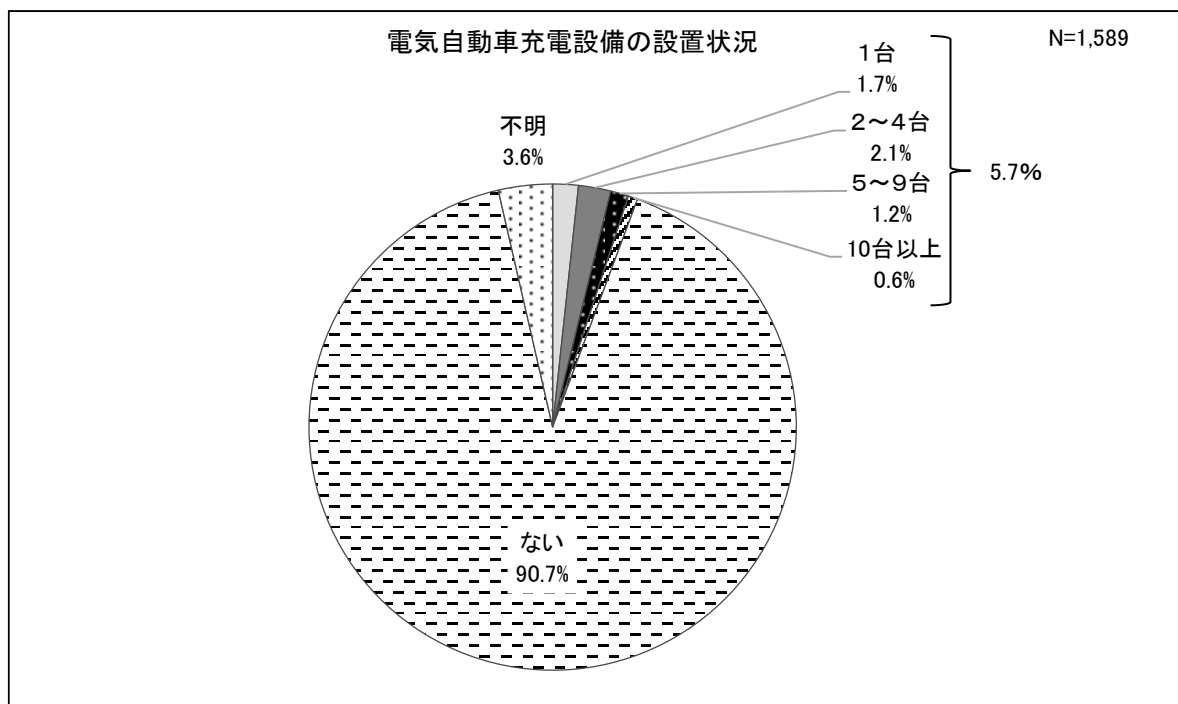
(7) 耐震診断実施の有無及びその結果、及び耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無

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54.2%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、「耐震改修を実施する予定はない」割合は25.0%であった。



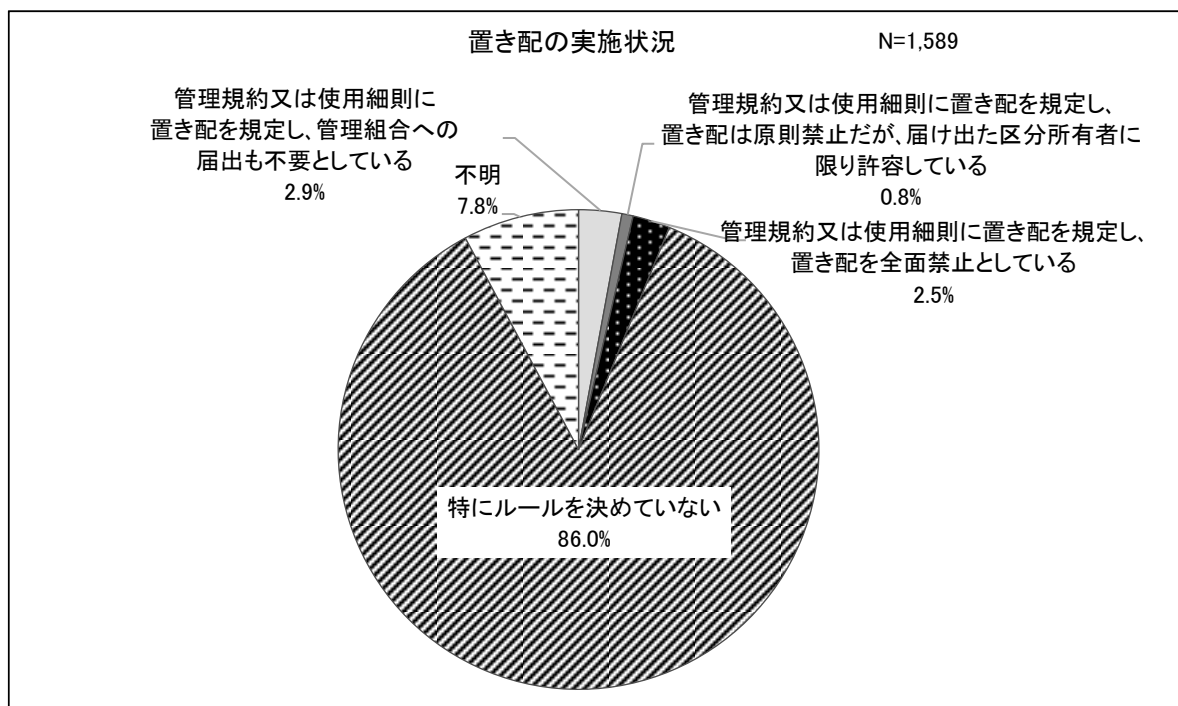
(8) 電気自動車充電設備の設置状況(新規追加項目)

電気自動車充電設備が設置されているマンションは5.7%、設置されていないマンションは90.7%であった。



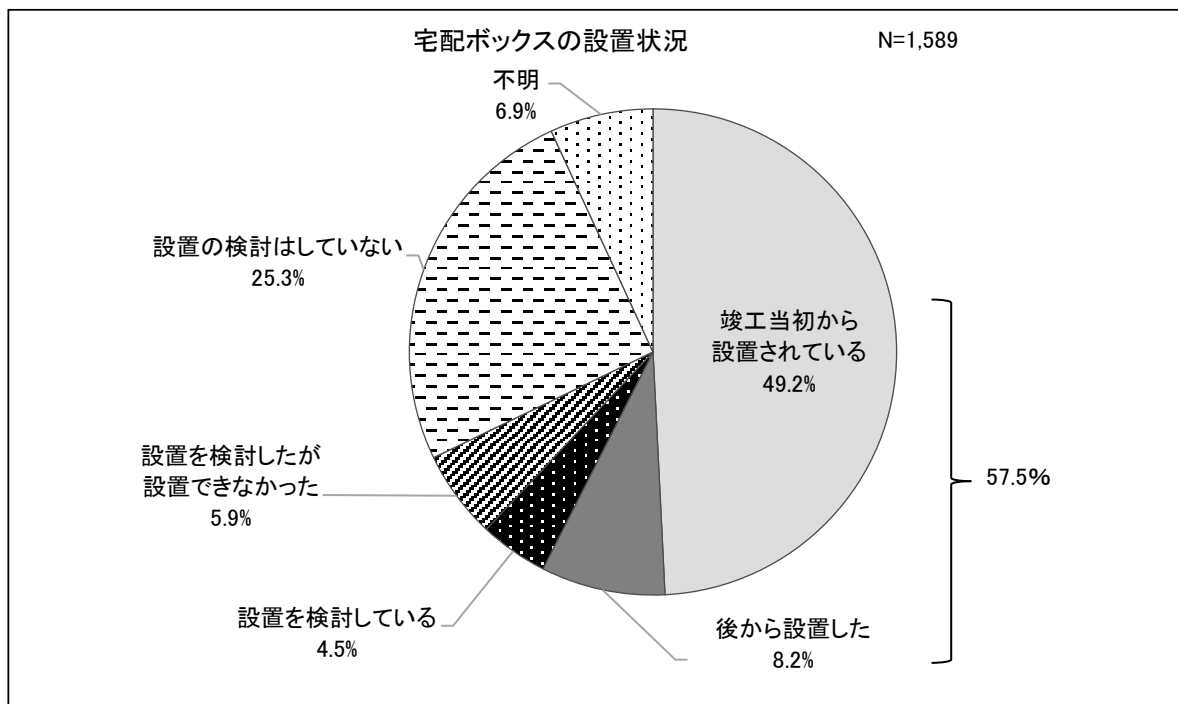
(9) 置き配の実施状況(新規追加項目)

置き配に関するルールを決めていないマンションは、86.0%、置き配に関する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マンションは2.5%であった。

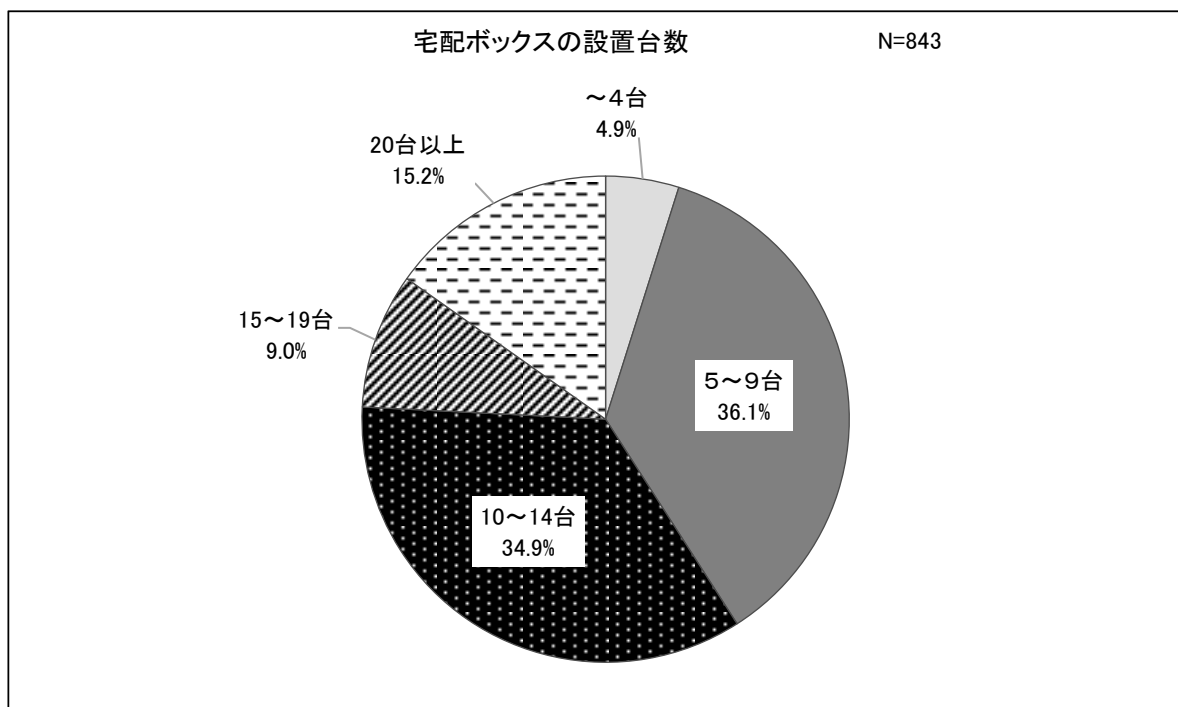


(10) 宅配ボックスの設置状況(新規追加項目)

宅配ボックスが設置されているマンションは、「竣工当初から設置されている」の49.2%、「後から設置した」の8.2%を合わせて57.5%であった。一方、「設置の検討はしていない」が25.3%、「設置を検討したが検討できなかった」が5.9%、「設置を検討している」が4.5%であった。

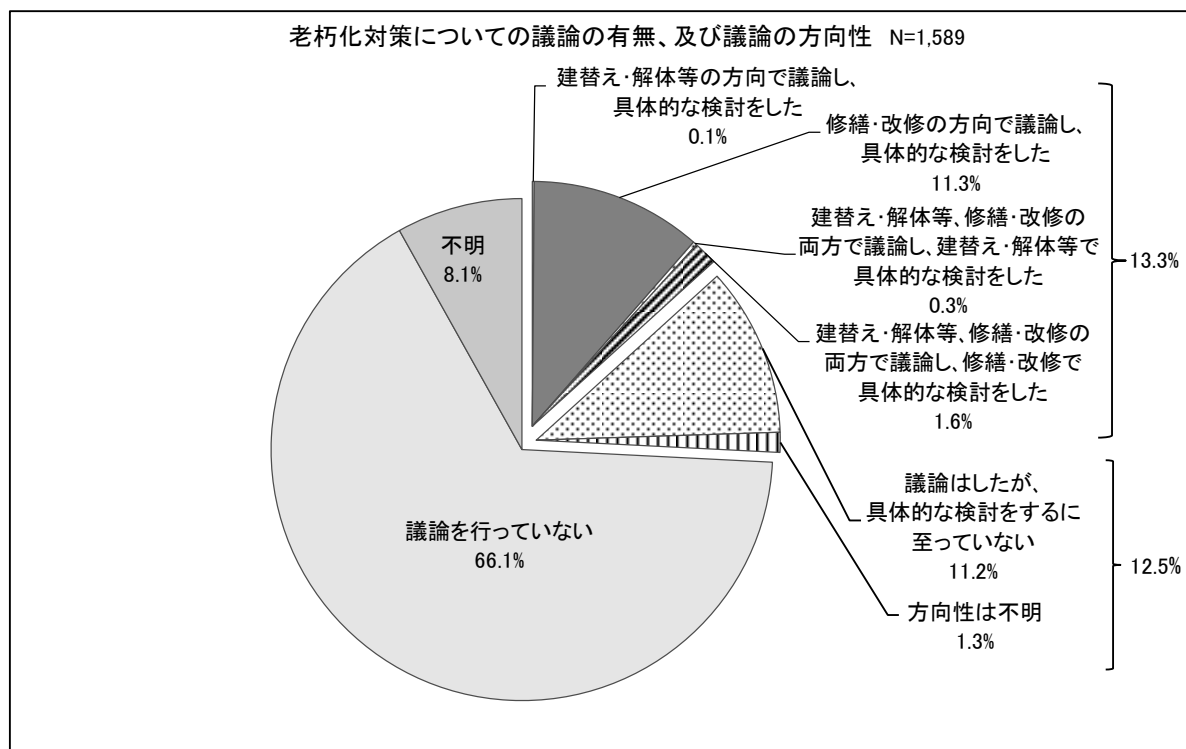


宅配ボックスの設置台数は、「5～9台」が36.1%と最も多く、次いで「10～14台」が34.9%、「20台以上」が15.2%となっている。



(11) 老朽化対策についての議論の有無、及び議論の方向性

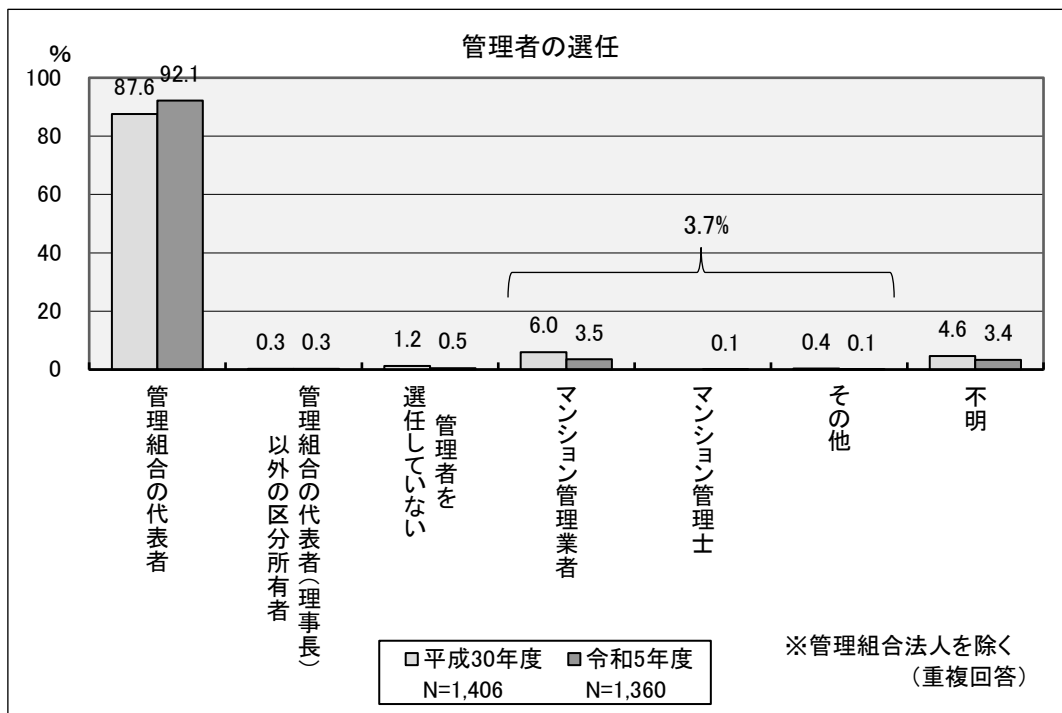
マンションの老朽化問題についての対策の議論を行い、建替え・解体等又は修繕・改修の方向性が出た管理組合は13.3%となっている。一方、議論は行ったが方向性が出ていない管理組合は12.5%、議論を行っていない管理組合の割合は66.1%であった。



3. 管理組合の運営等

(1) 管理者の選任

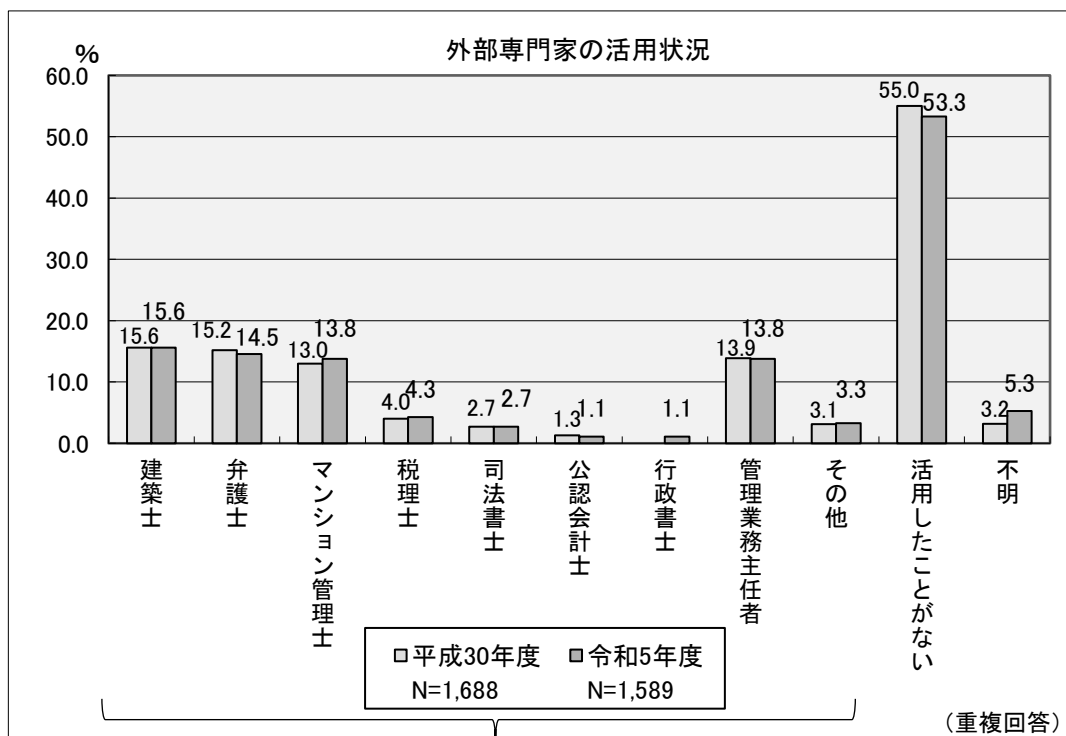
令和5年度の管理者の選任状況を見ると、92.1%が区分所有者の管理組合の代表者(理事長)であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは3.7%となっており、平成30年度と比べると、減少している。



注)「マンション管理士」は令和5年度調査で新規追加。

(2) 外部専門家の活用状況

外部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%、マンション管理士が13.8%となっている。



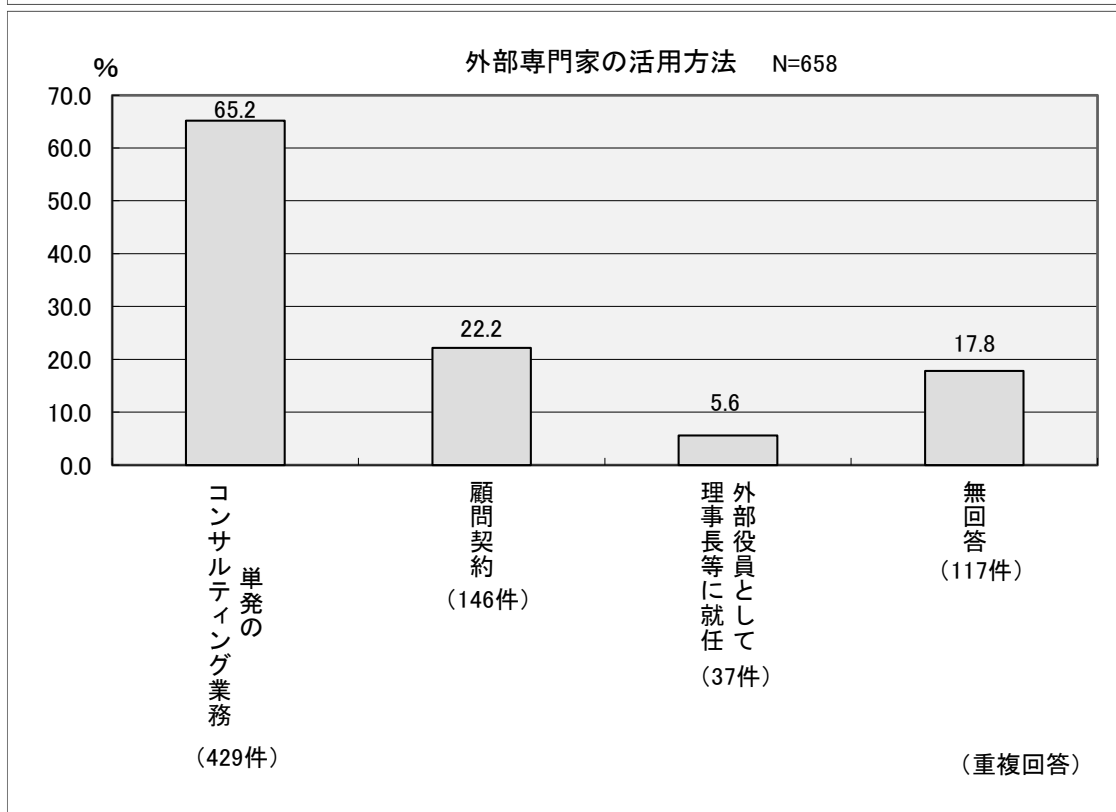
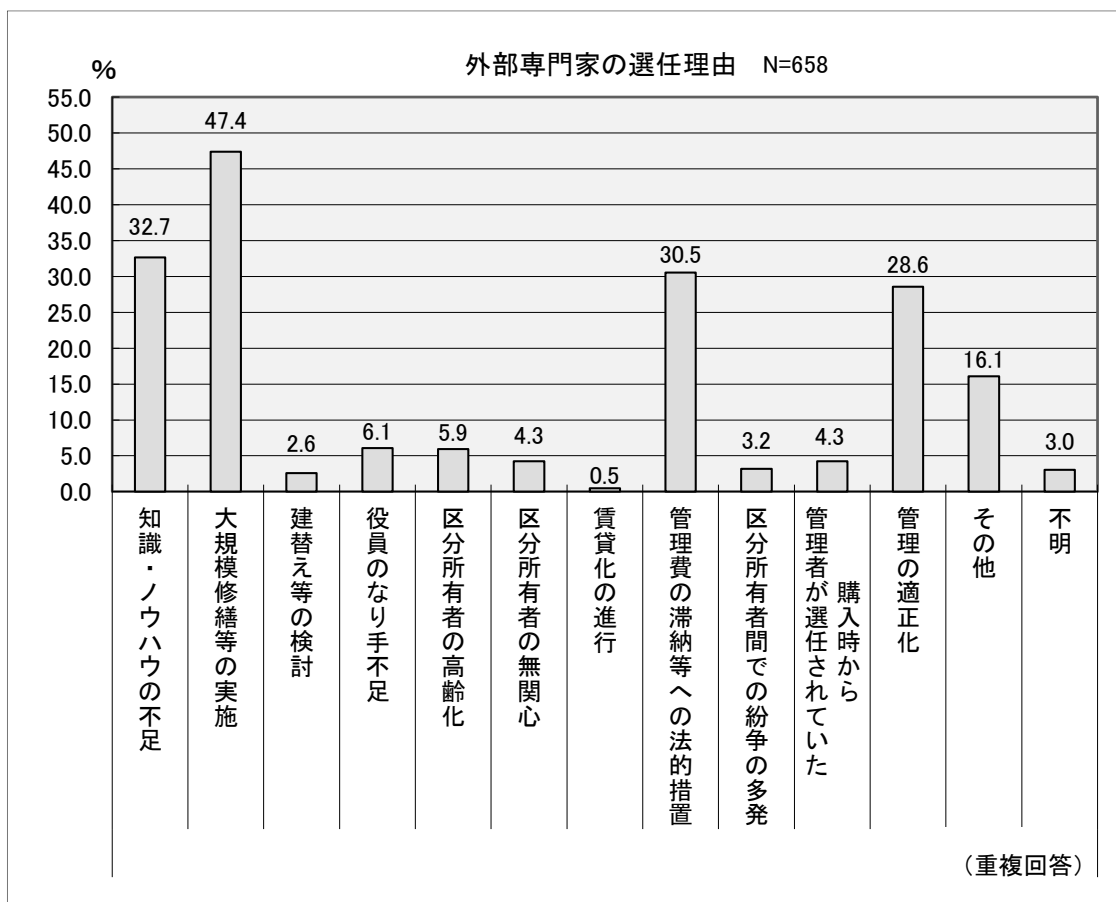
注)「行政書士」は令和5年度調査で新規追加。

※活用したことがある(41.4%)

次ページへ

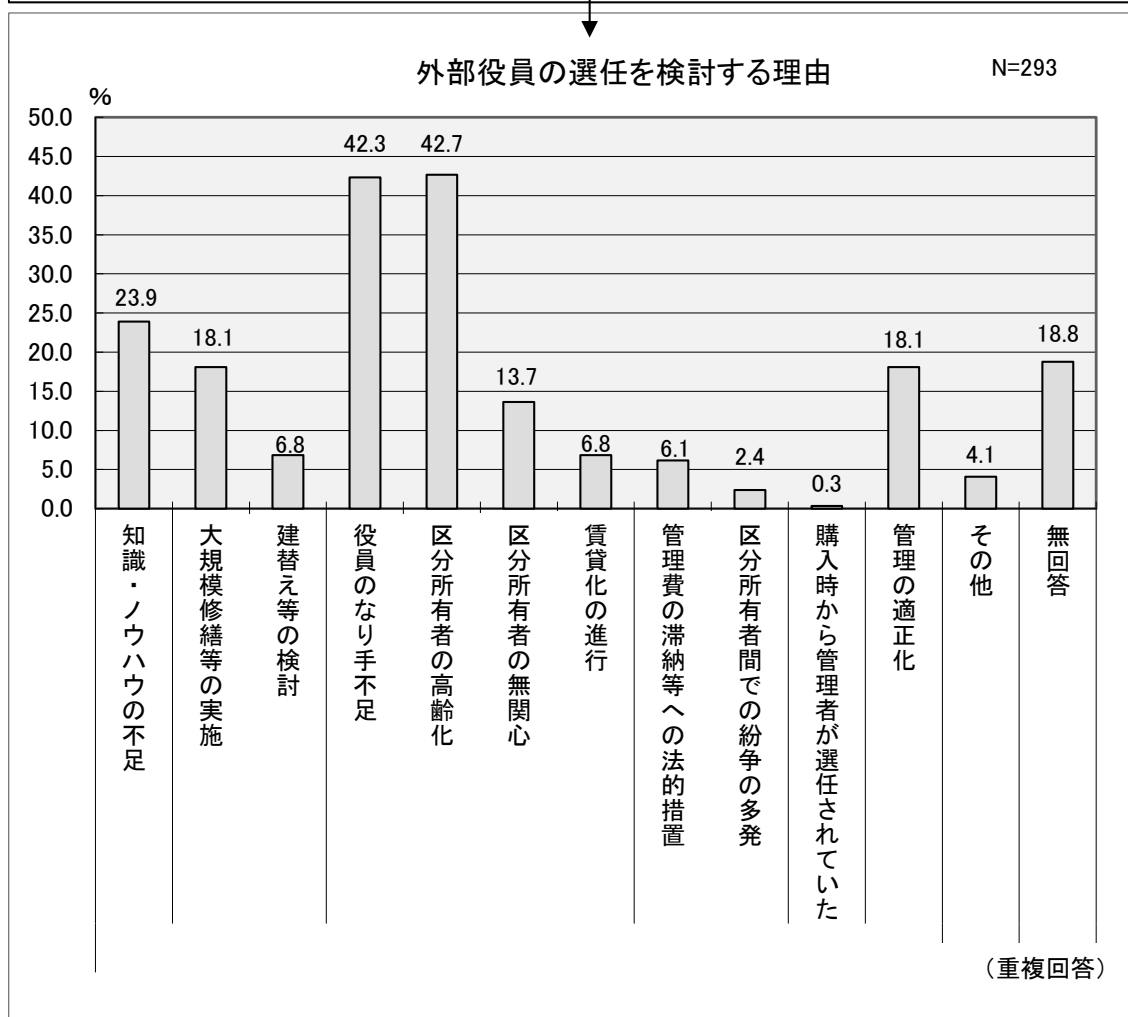
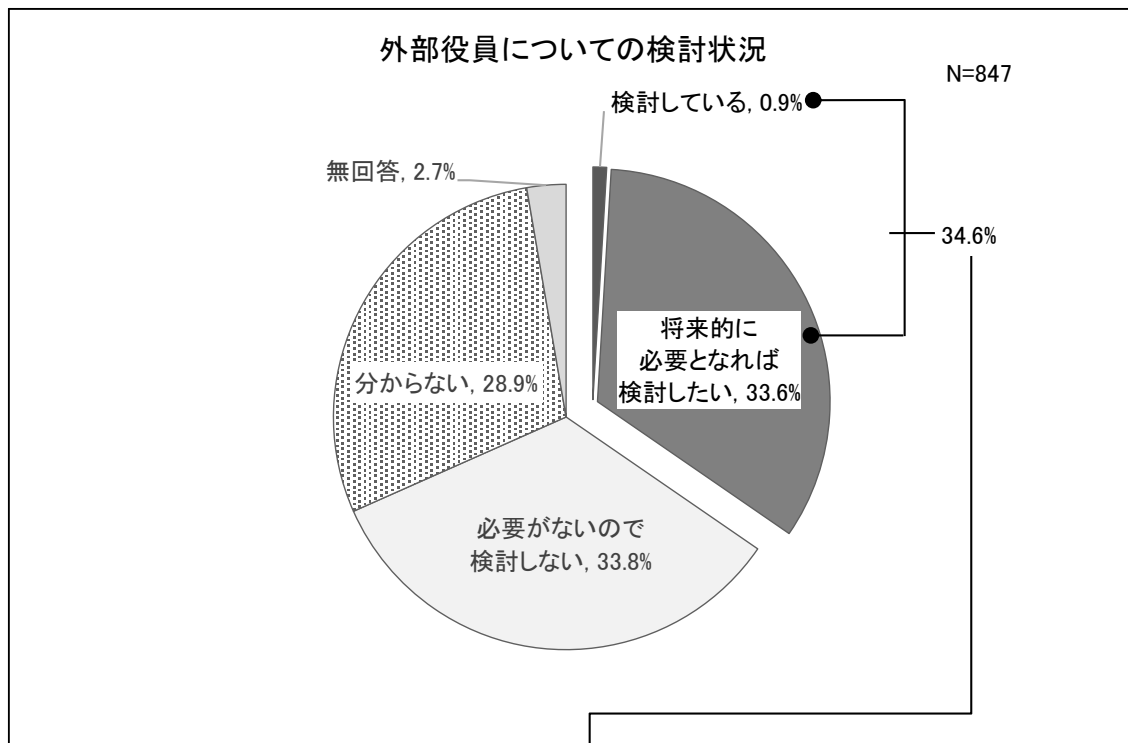
(3)外部専門家の選任理由、及び外部専門家の活用方法

外部専門家を選任している理由としては、大規模修繕等の実施が47.4%と最も多く、次いで知識・ノウハウの不足が32.7%、管理費の滞納等への法的措置が30.5%、管理の適正化が28.6%となっている。また、活用方法は単発のコンサルティング業務が65.2%と最も多く、外部役員としての就任(理事長等への就任)は5.6%であった。



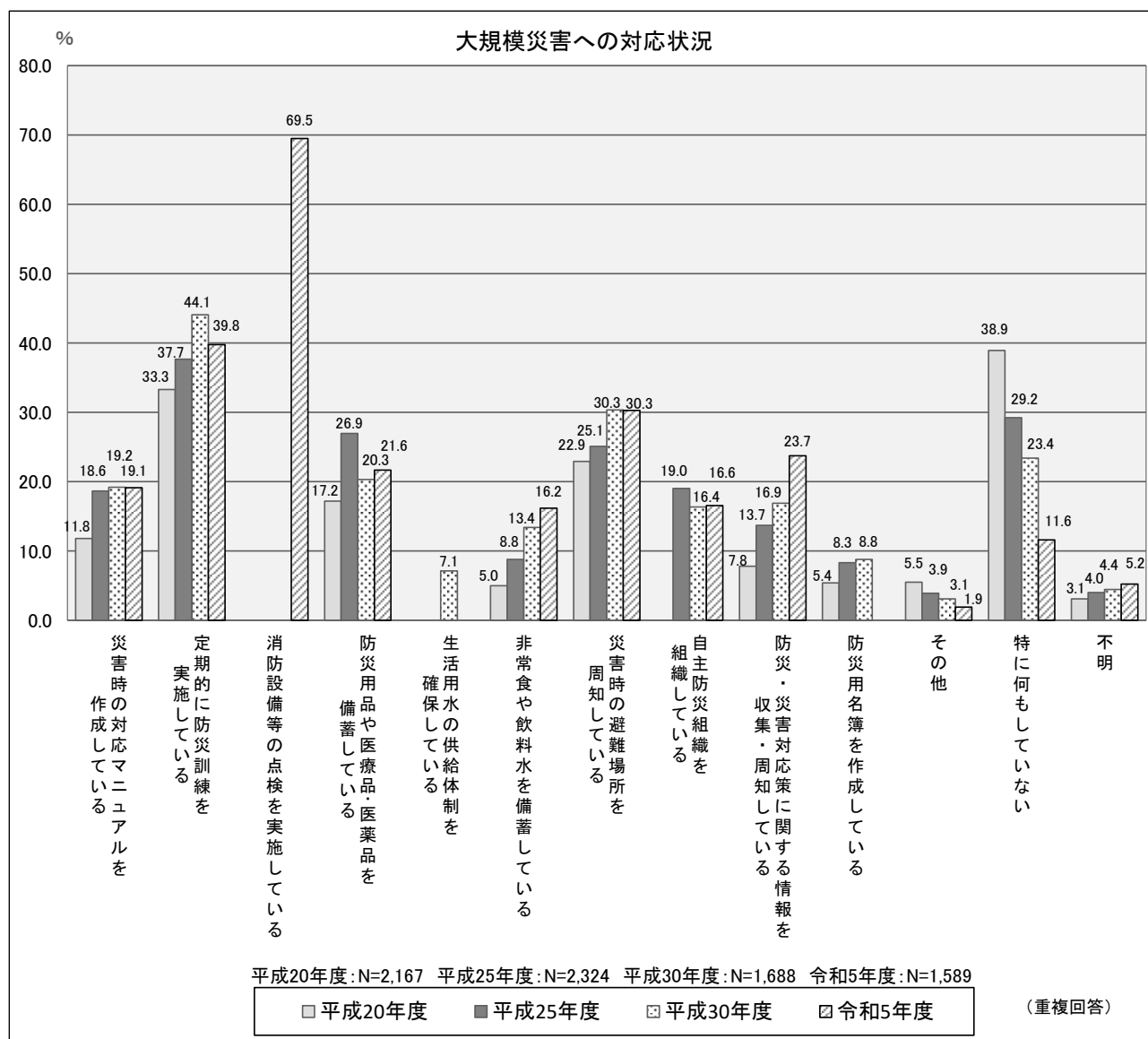
(4)外部役員についての検討状況、及び外部役員の選任を検討する理由

外部役員についての検討状況は、検討している又は将来必要となれば検討したい意向をもつマンションが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。



(5)管理組合の大規模災害への対応状況

平成30年度と令和5年度を比較すると、令和5年度で「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している」と回答した管理組合は、平成30年度よりも7%近く増加している。また、令和5年度で「特に何もしていない」と回答した管理組合は11.6%であり、平成30年度よりも12%近く減少している。

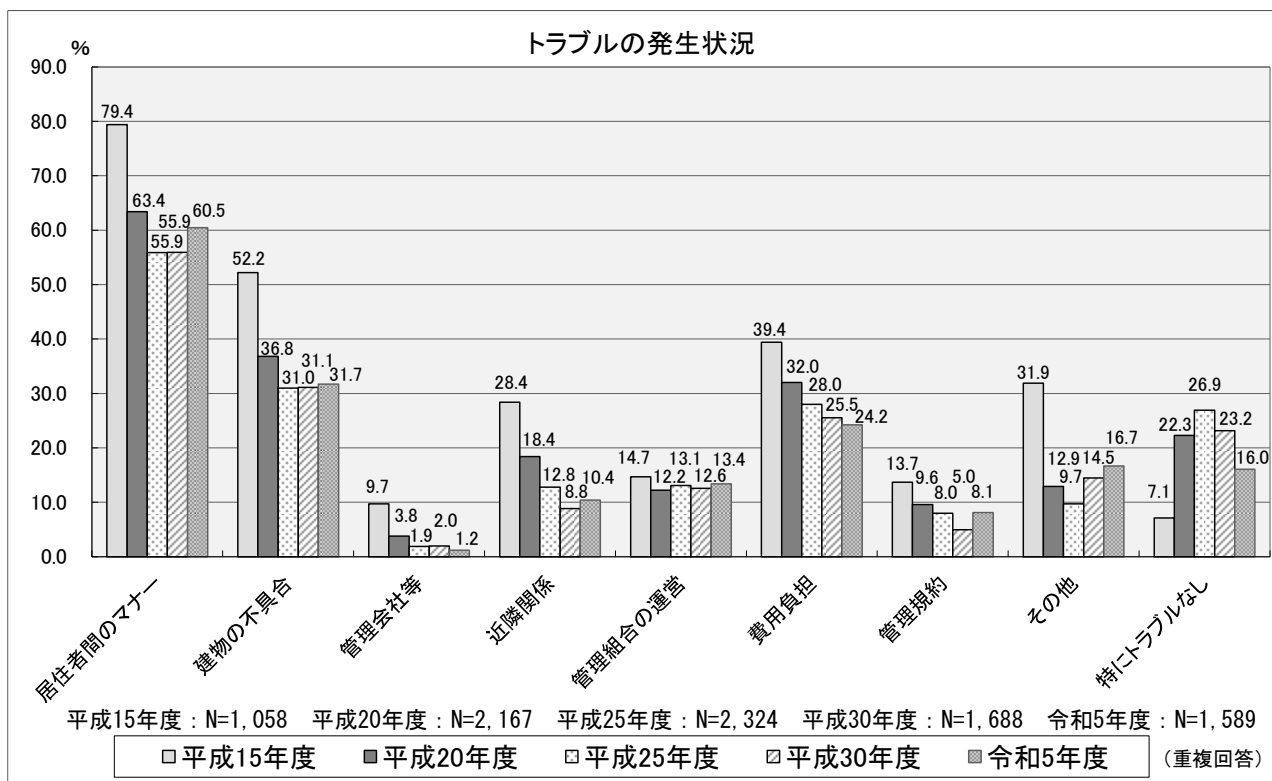


注)「生活用水の供給体制を確保している」は平成30年度調査のみ。

「消防設備等の点検を実施している」は令和5年度調査で新規追加。

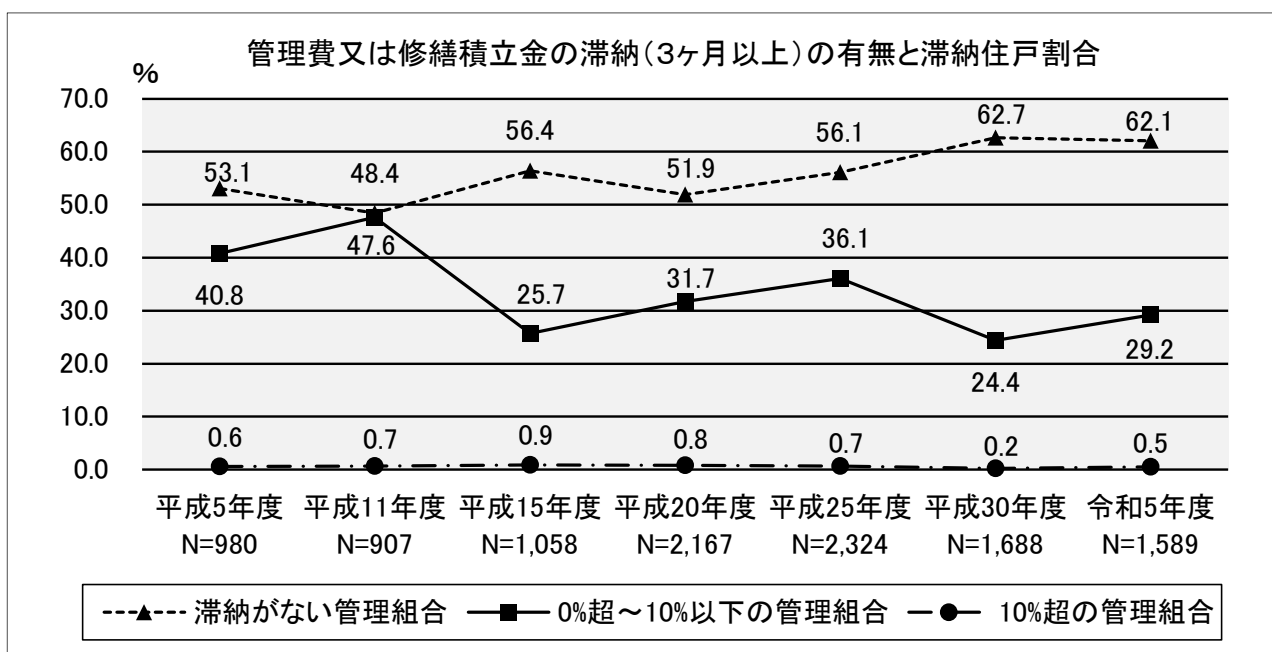
(6)トラブルの発生状況

平成30年度と令和5年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは16.0%に減少しており何らかのトラブルを抱えているマンションが増えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが60.5%と最も多く、次いで建物の不具合に係るトラブルが31.7%、費用負担に係るトラブルが24.2%となっている。



(7)管理費又は修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)の有無と滞納住戸割合

平成30年度と令和5年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は増加しており、滞納が発生していないマンションは62.1%となっている。



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管理費等の滞納があるマンションの割合が大きくなる傾向がある。

