

令和2年度（2020年度）
マンション管理組合実態把握調査等業務
報告書

令和3年（2021年）2月26日

NPO法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

令和2年度マンション管理組合実態把握調査等業務 報告書

目次

第1章 令和2年度調査結果

| | |
|---------------------------------------|----|
| I. 調査の概要 | 2 |
| 1. 調査の目的 | 2 |
| 2. 調査の対象 | 2 |
| 3. 調査の方法 | 2 |
| (1) 調査期間 | 2 |
| (2) アンケート調査の発送 | 2 |
| (3) オンラインによる回答 | 2 |
| 4. 未回答マンションへの電話連絡 | 2 |
| (1) 調査対象のうち登録しているマンション | 3 |
| II. 調査の結果 | 4 |
| 1. アンケート調査の内訳 | 4 |
| 2. アンケート結果と分析 | 5 |
| 【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】 | 5 |
| 【Q2 マンションの管理運営に関する課題について(必須項目)】 | 16 |
| 【Q3 建物の状況についてお尋ねします(任意項目)】 | 20 |
| 第2章 令和元年度調査と令和2年度調査の回答集計による結果 | 27 |
| IV 調査の結果 | 27 |
| 1. アンケート調査の内訳 | 27 |
| 2. アンケート結果と分析 | 32 |
| 【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】 | 32 |
| 【Q2 マンションの管理運営に関する課題について(必須項目)】 | 43 |
| 【Q3 建物の状況についてお尋ねします(任意項目)】 | 47 |

令和2年度マンション管理組合実態把握調査等業務 報告書

第1章 令和2年度調査結果

1. 調査の概要

1. 調査の目的

本市では令和元年度に、昭和58（1983）年以前に建てられたマンション全数に対してアンケート調査を実施した。

令和2年度は、令和元年度の未回答マンションに対して追加調査を行うことで、さらなる実態把握を進め、今後の施策と管理組合に対する支援の充実を図ることを目的とする。

2. 調査の対象

令和元年度の調査では1,453件（昭和58（1983）年以前に建てられた区分所有建物で6戸以上の横浜市内の分譲マンション）のうち、810件が未回答であったため、810件を対象とした。

3. 調査の方法

(1) 調査期間

- ・ 令和2年9月25日～令和3年1月31日

(2) アンケート調査の発送

令和2年度は、上記810件から前回の調査をもとに再度精査を行い、重複・賃貸・取り壊し等の10件を除外し、新たに判明した9件を追加して809件を発送先とした。

上記の809件のマンション住所あてにアンケート調査票を発送し、回答のないマンションに2回目、3回目の督促便を発送した。

- ・ 1回目送付 805件（9月25日）（4件は2回目に郵送）
- ・ 2回目送付 502件（10月30日）
- ・ 3回目送付 375件（12月4日）

(3) オンラインによる回答

令和2年度調査ではオンラインによる回答方法を並行して取り入れた。郵送した依頼文に回答フォームのURLを記載し、オンラインによる回答も受け付けた。

4. 未回答マンションへの電話連絡

未回答マンションのうち、横浜市マンション登録制度へ登録しているマンションで連絡先が判明しているマンションへ電話連絡を行い、聞き取り又はアンケートの再送付を行った。

(1) 調査対象のうち登録しているマンション

- ・ 809 件中で登録しているマンションは 103 件あった。
- ・ 電話連絡時点（12 月 20 日）の未回答で、かつ登録しているマンションが 53 件（戻り便 24 件、届いているものが 29 件）あった。
- ・ 電話での聞き取りで回答が 7 件、アンケートの再送による回答が 15 件あった。

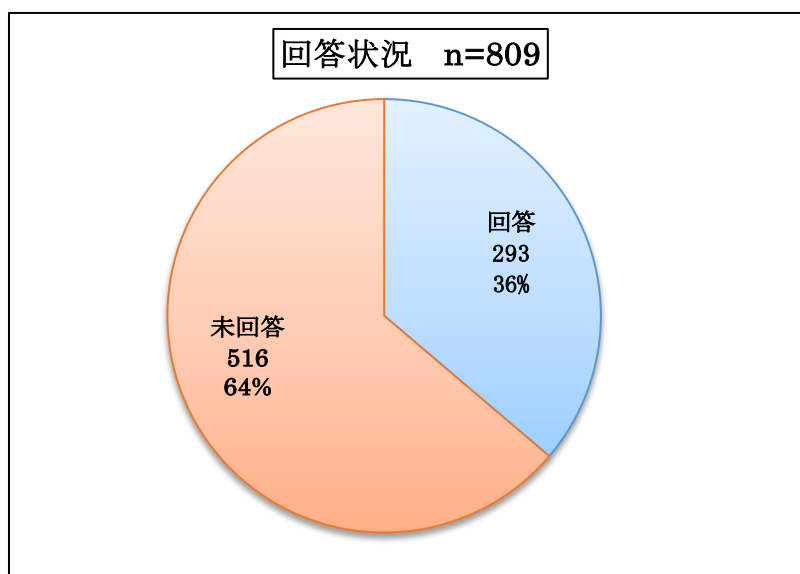
II. 調査の結果

1. アンケート調査の内訳

調査結果は、2021年（令和3年）1月31日までの集計とする。

(1) 調査結果の概要

アンケートの回答は全部で293件（回答率36%）となった。内訳は、郵送によるもの256件、オンラインによるもの30件、電話での聞き取りによるもの7件であった。

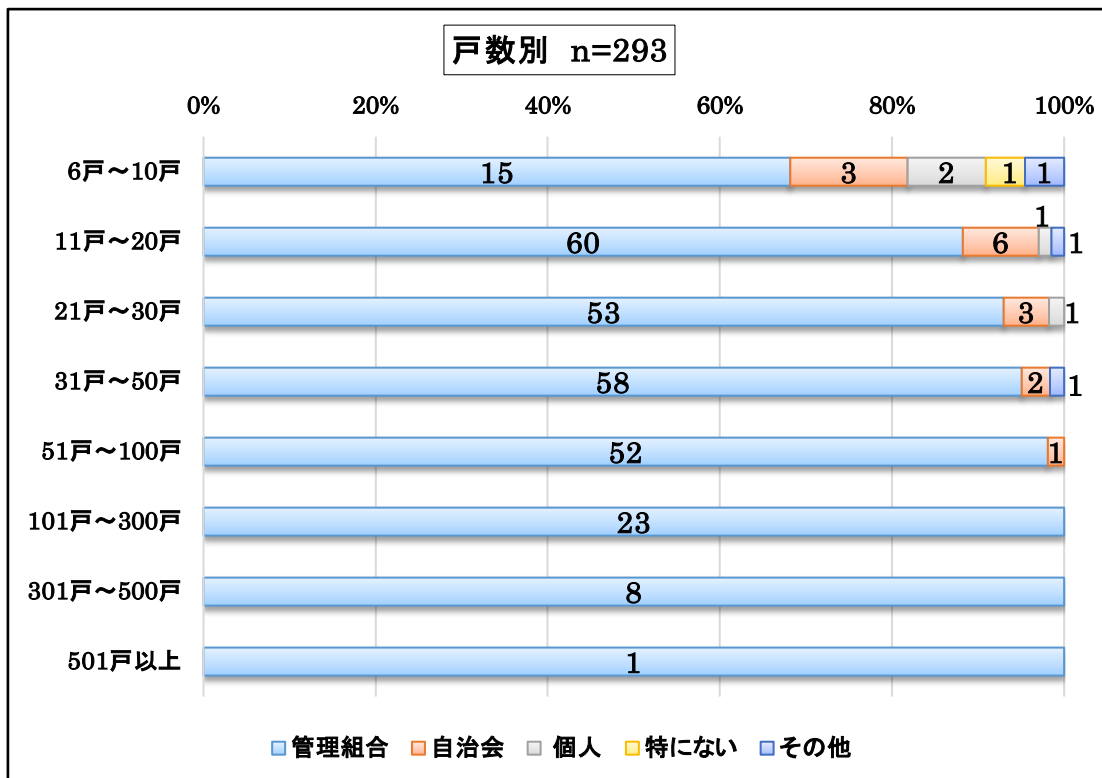
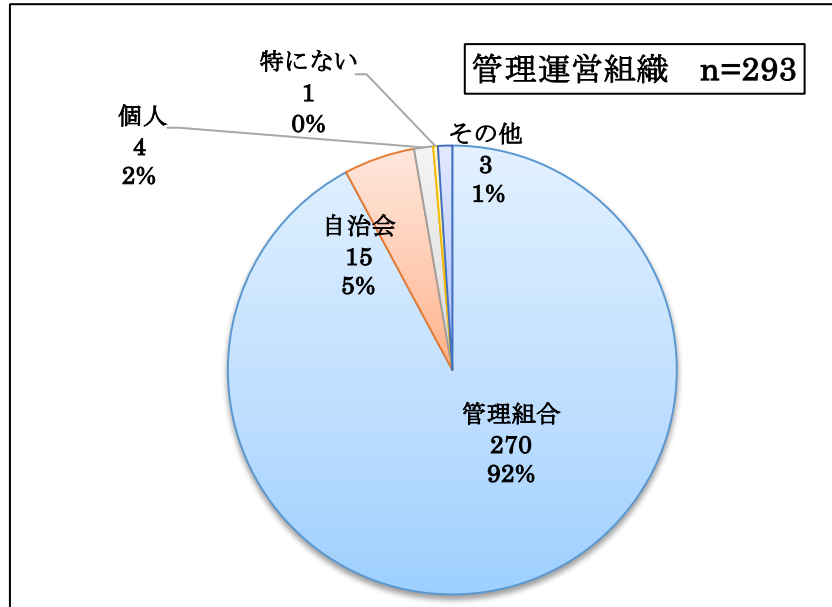


2. アンケート結果と分析

【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】

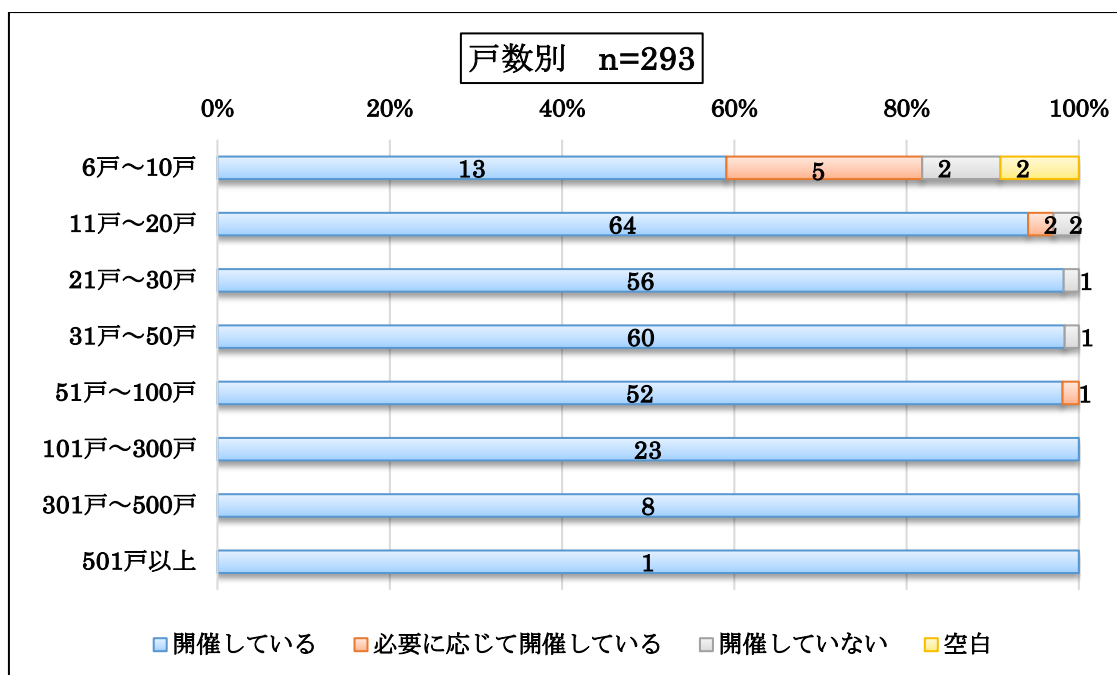
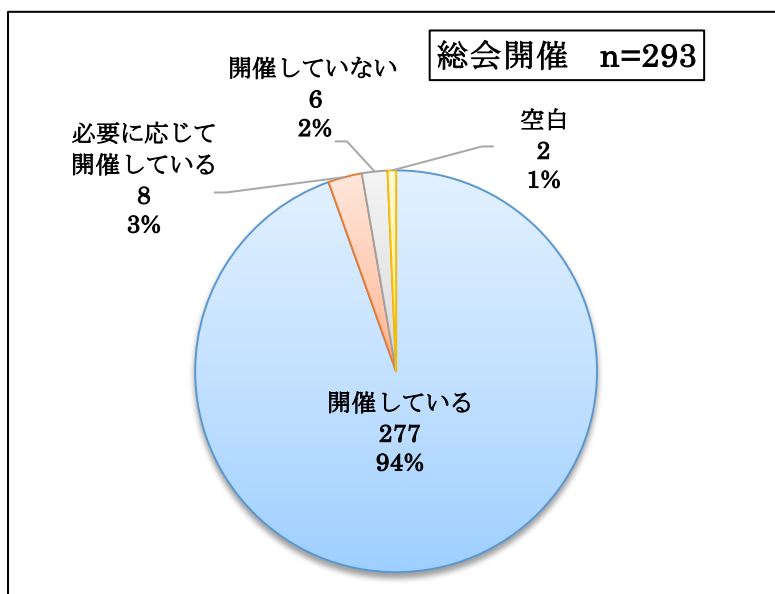
(1) 管理運営を行っている組織はどれですか？

「管理組合」が92%（270件）を占めている。



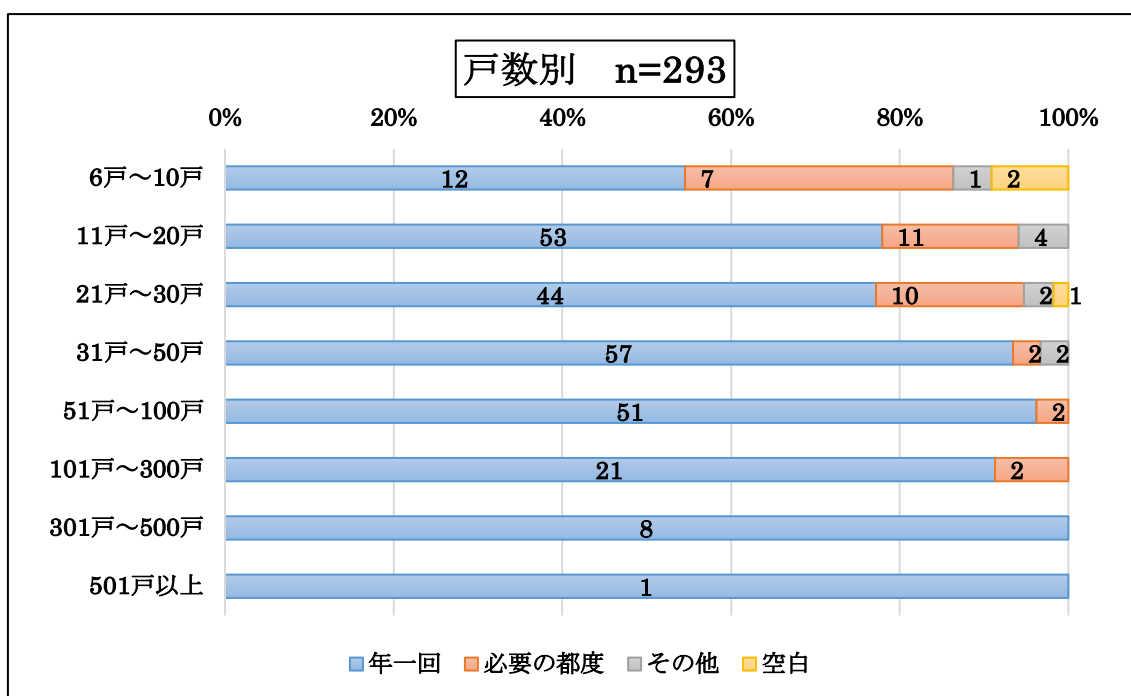
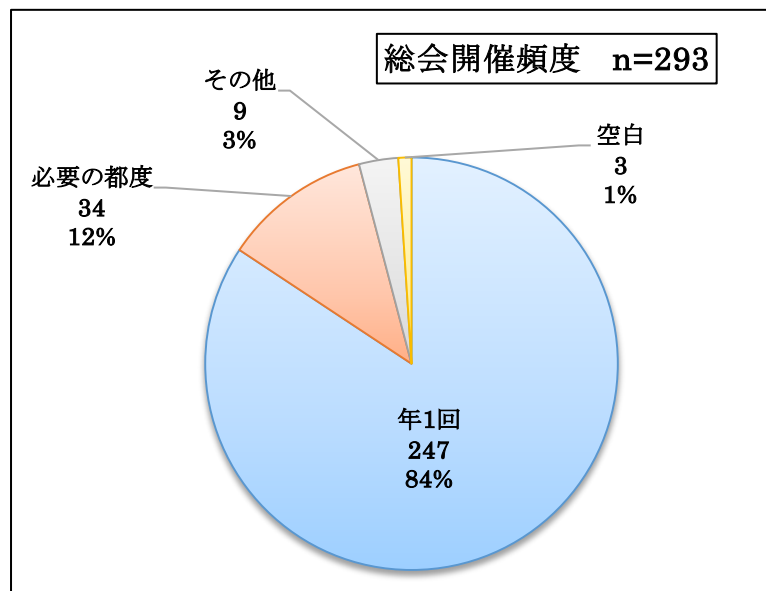
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が94%（277件）を占めている。



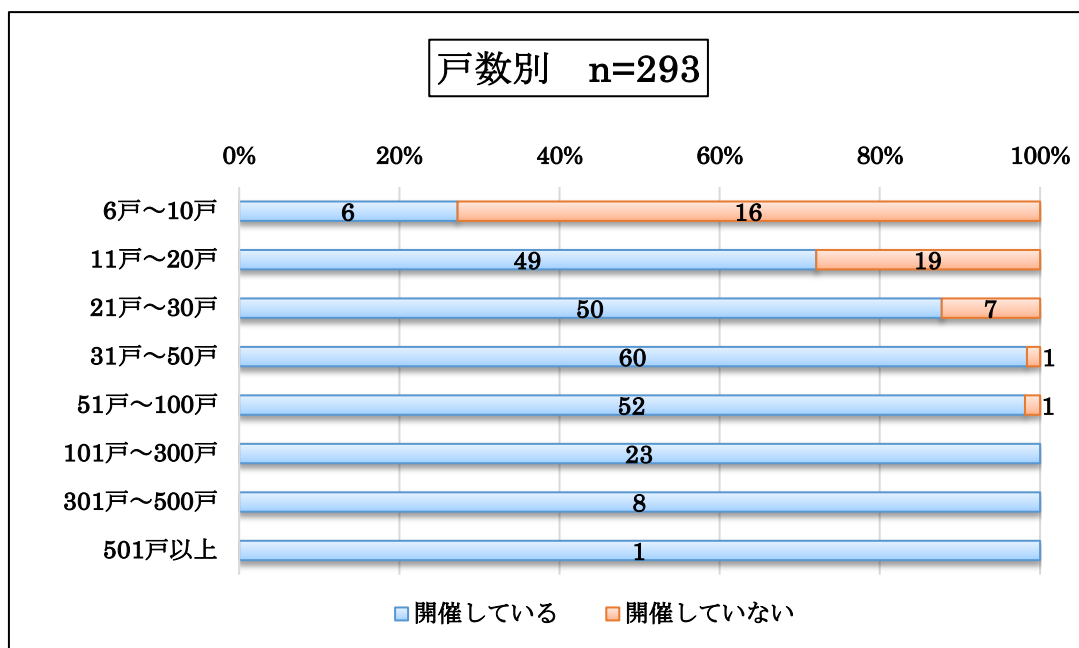
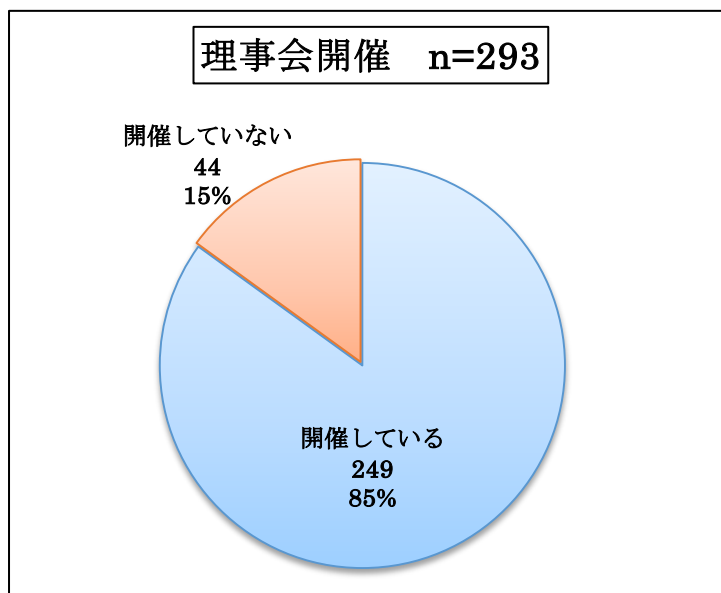
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 「年1回」が84%（247件）を占めている。



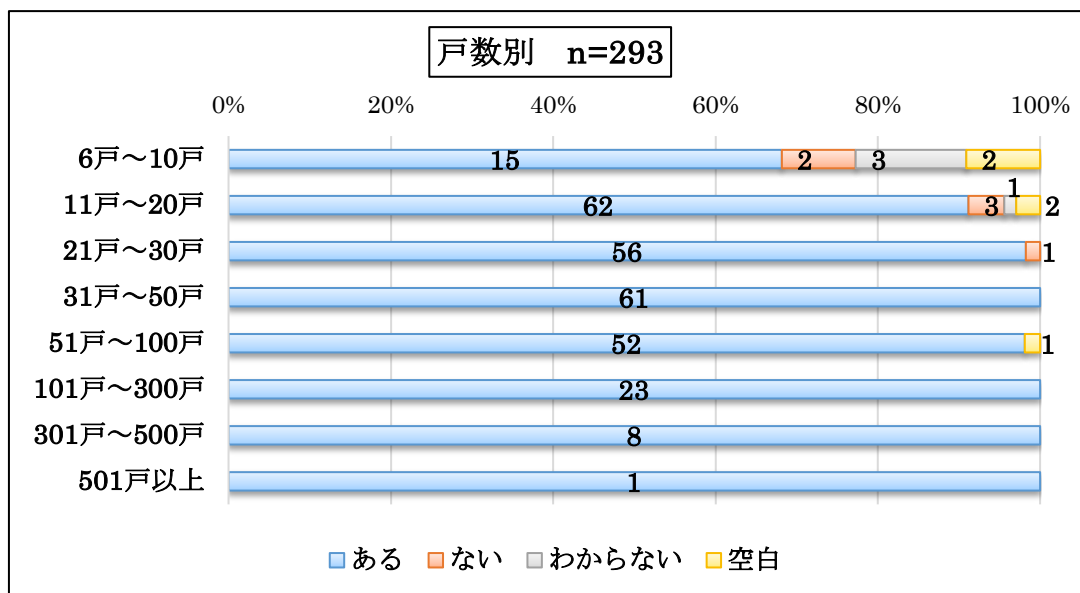
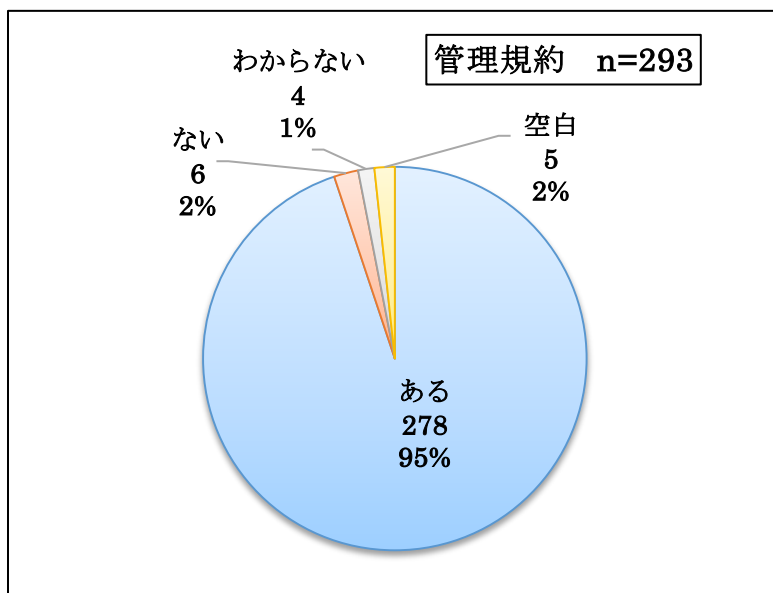
(4) 理事会の開催

- 「開催している」が85% (249件)、「開催していない」15% (44件) は30戸以下が多い。6戸～10戸では「開催していない」が約73% (22件中16件)。



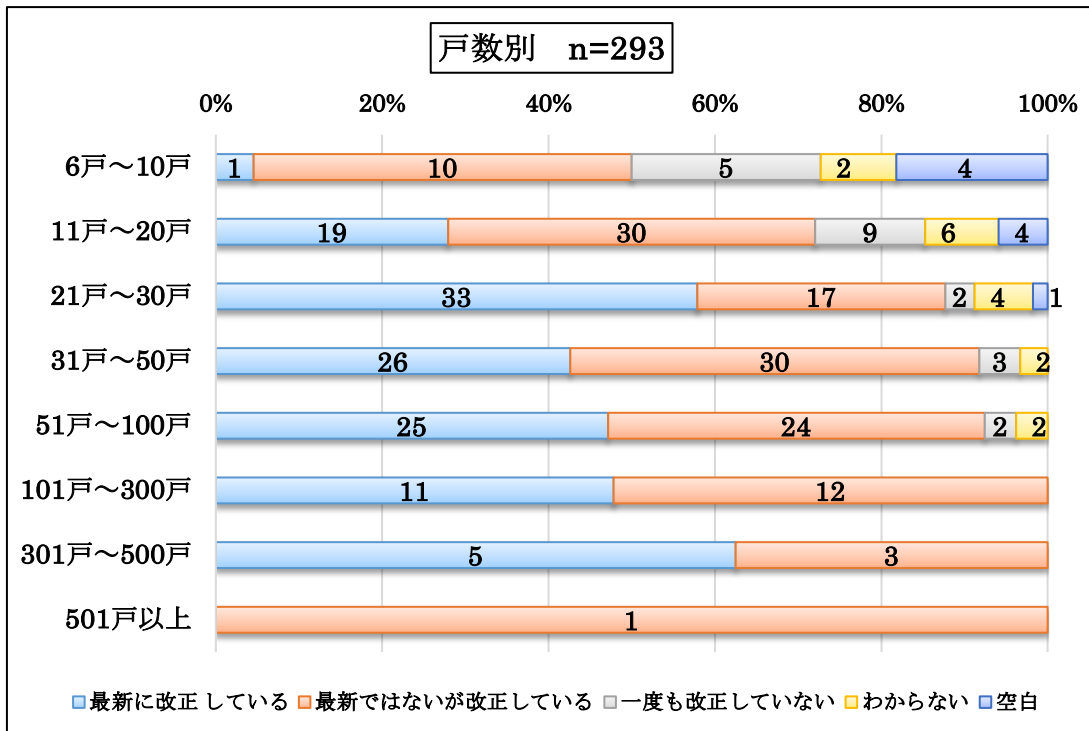
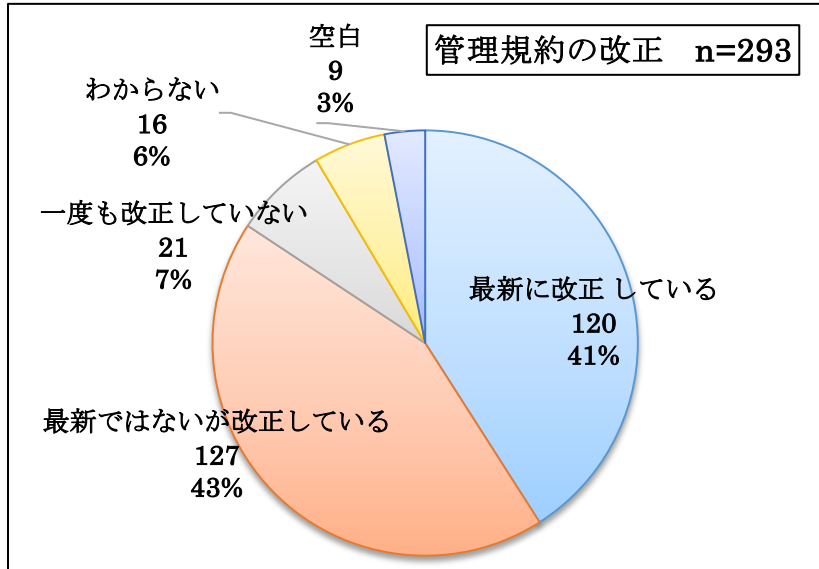
(5) 管理規約はありますか？

- ・ 管理規約は、95% (278 件) が「ある」と回答している。
- ・ 「ない」が2% (6 件)、「わからない」が1% (4 件) で、内訳として20 戸以下が多い。



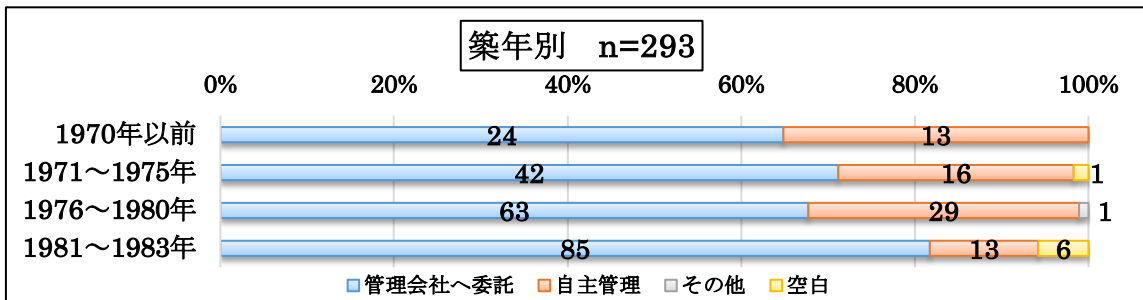
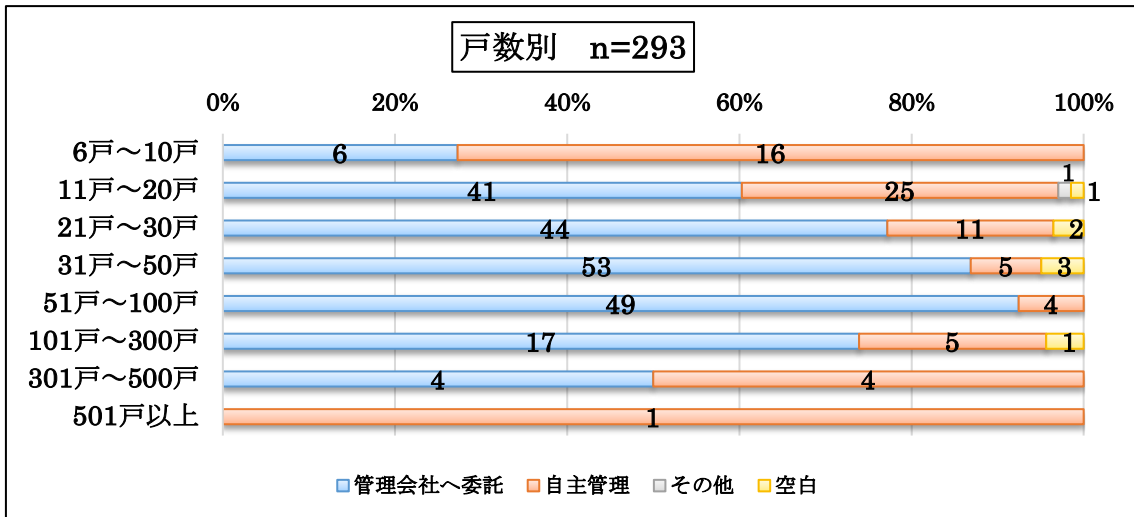
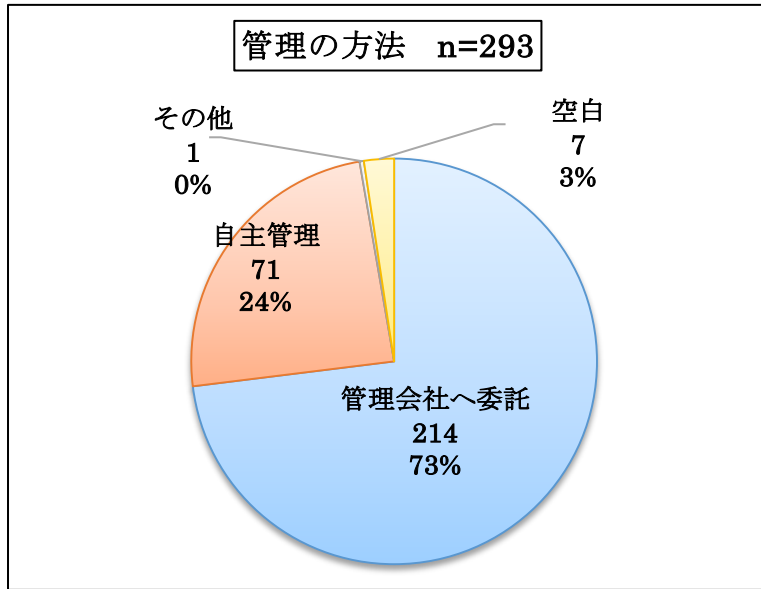
(5) -2 管理規約を改正したことはありますか？

- 管理規約の改正は、「最新にしている」41% (120 件) と「最新ではないが改正している」43% (127 件) で、合わせて84% (247 件) が改正している。



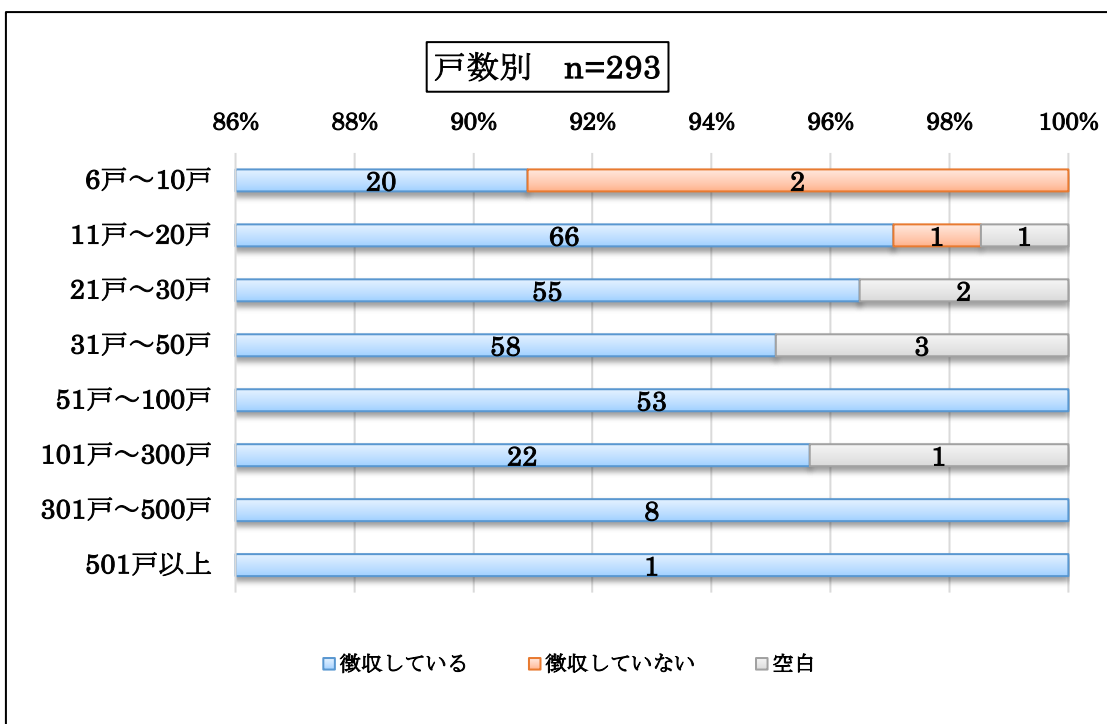
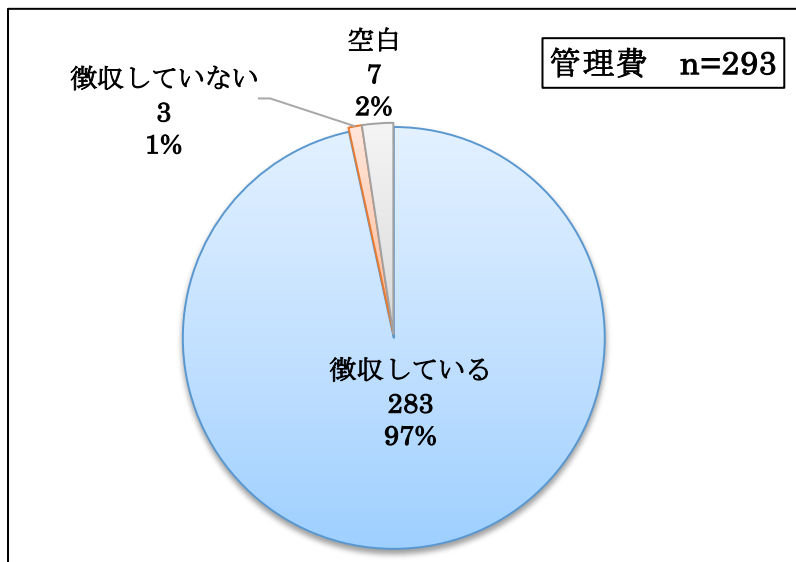
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が73% (214件)、「自主管理」が24% (71件)となっている。
- ・ 戸数別では、「自主管理」は、6戸～10戸では73% (22件中16件)で高い比率となっている。



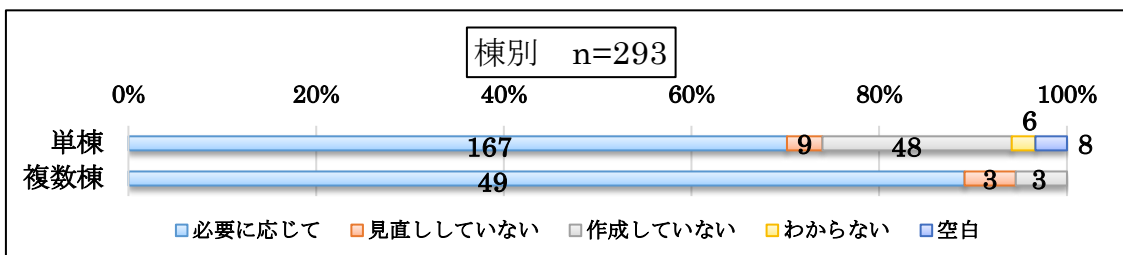
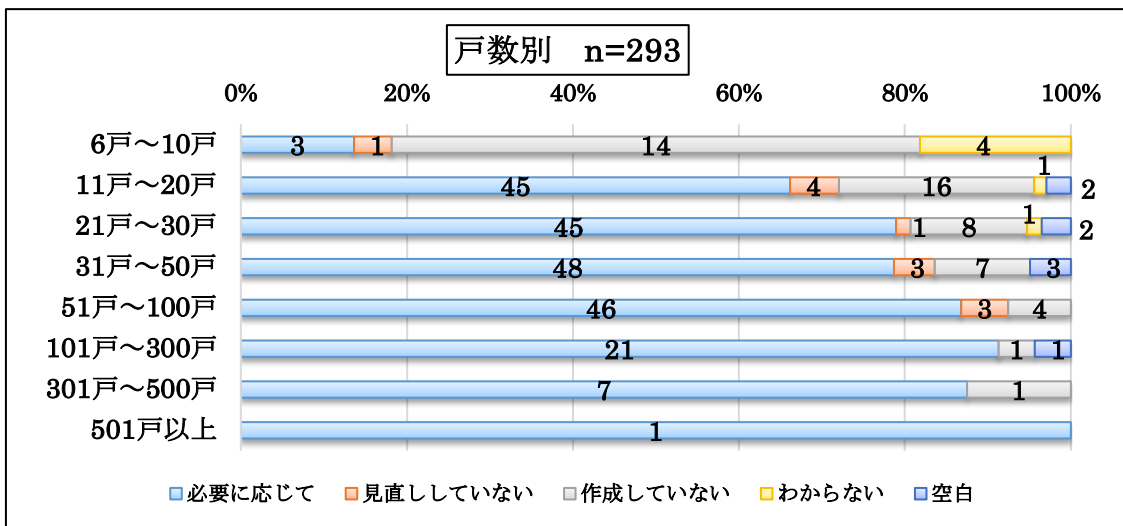
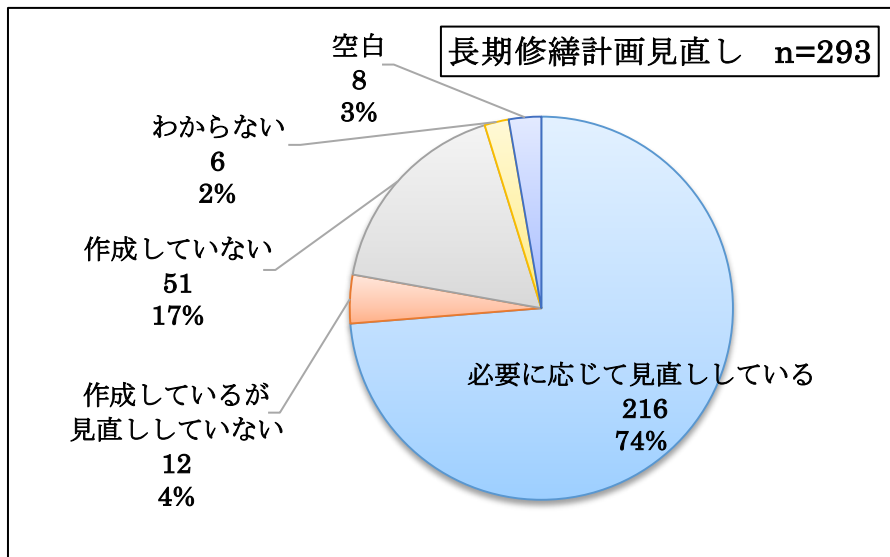
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は 97% (283 件) が毎月徴収している。



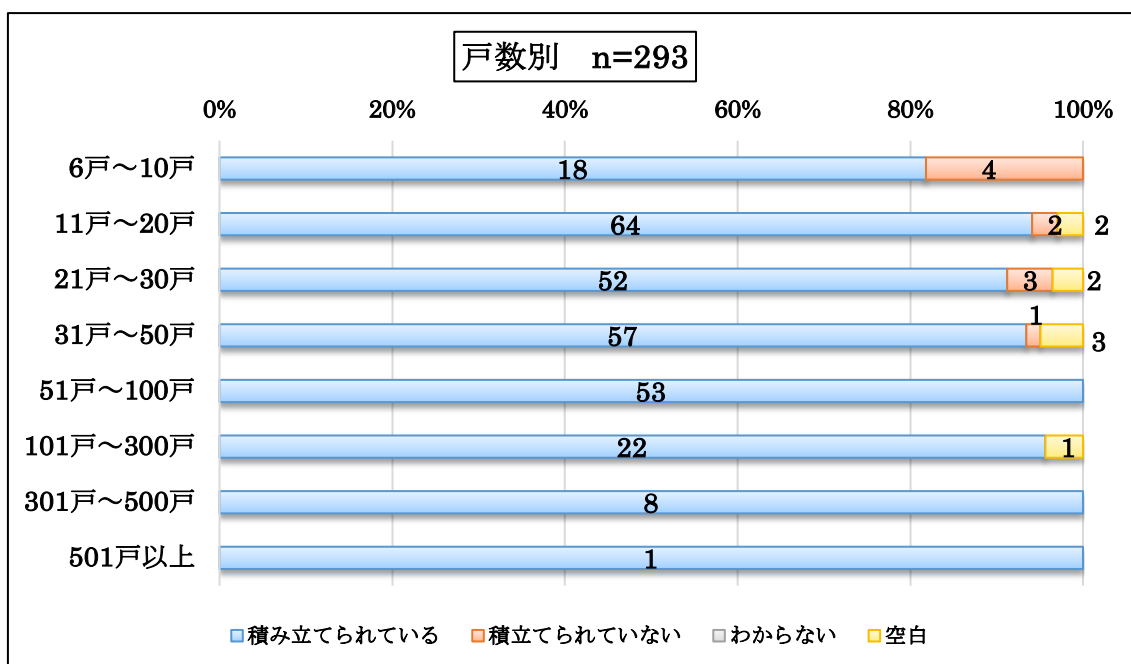
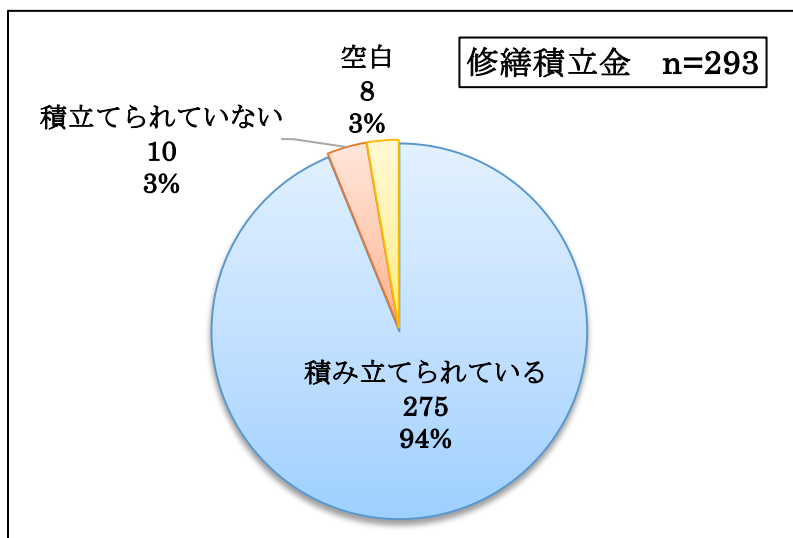
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- 74% (216件) が「必要に応じて見直しをしている」、4% (12件) が「作成しているが見直ししていない」、合わせて78% (228件) が作成している。
- 「作成していない」が17% (51件) あり、戸数別では、6戸～10戸が64% (22件中14件) で高い比率となっている。
- 棟別では、単棟型で「作成していない」が多い。



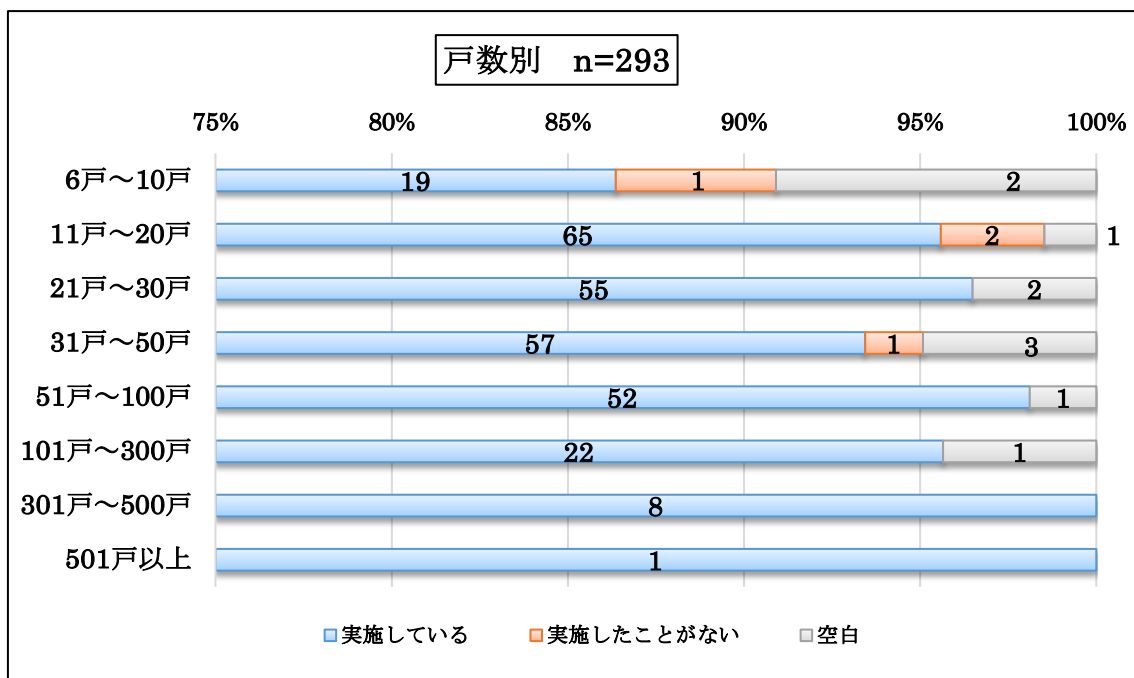
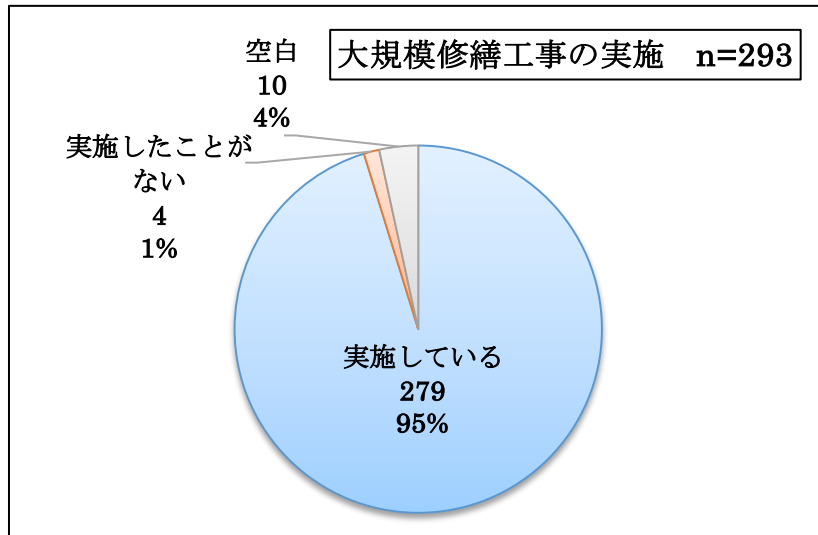
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・ 修繕積立金は94%（275件）で積み立てている。
- ・ 「積み立てられていない」3%（10件）は、50戸以下に多い。



(10) 大規模修繕工事の実施について

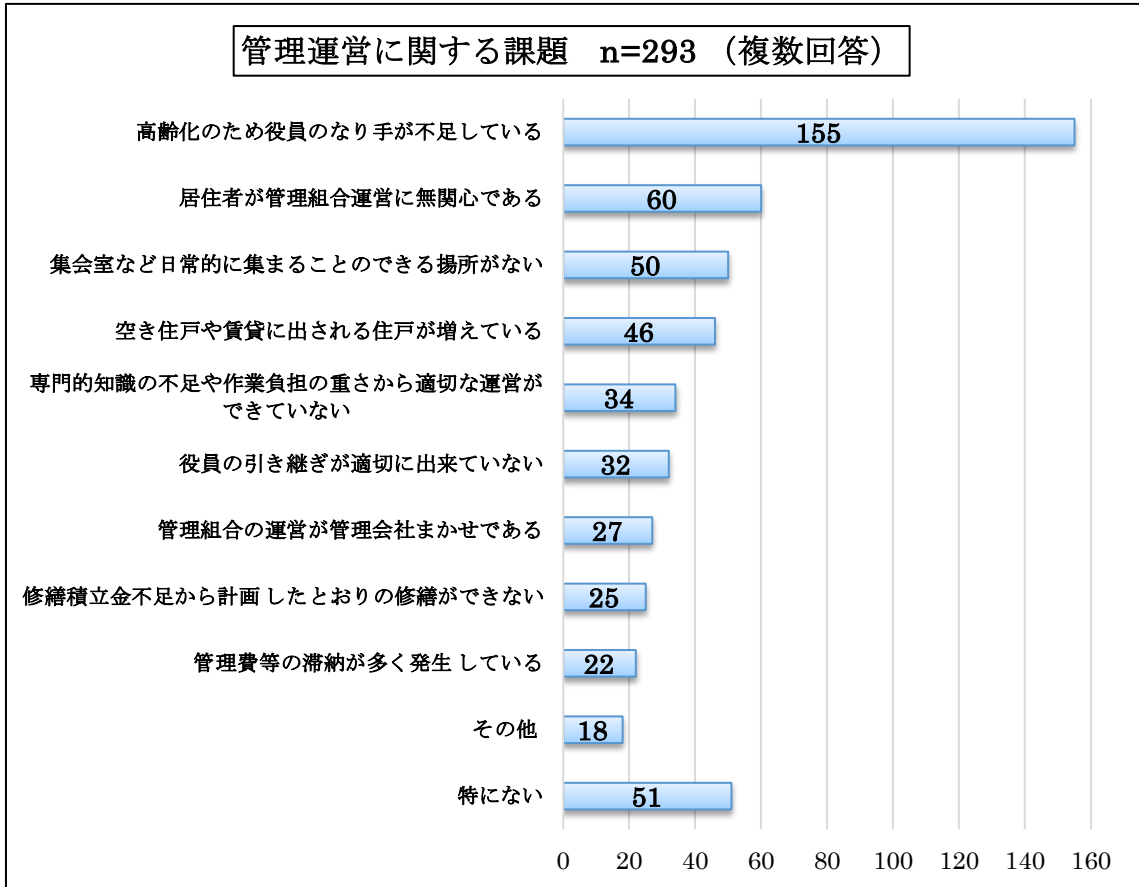
- ・ 大規模修繕工事は95%（279件）で実施している。
- ・ 「実施したことがない」4件はいずれも50戸以下の小規模マンションである。



【Q2 マンションの管理運営に関する課題について(必須項目)】

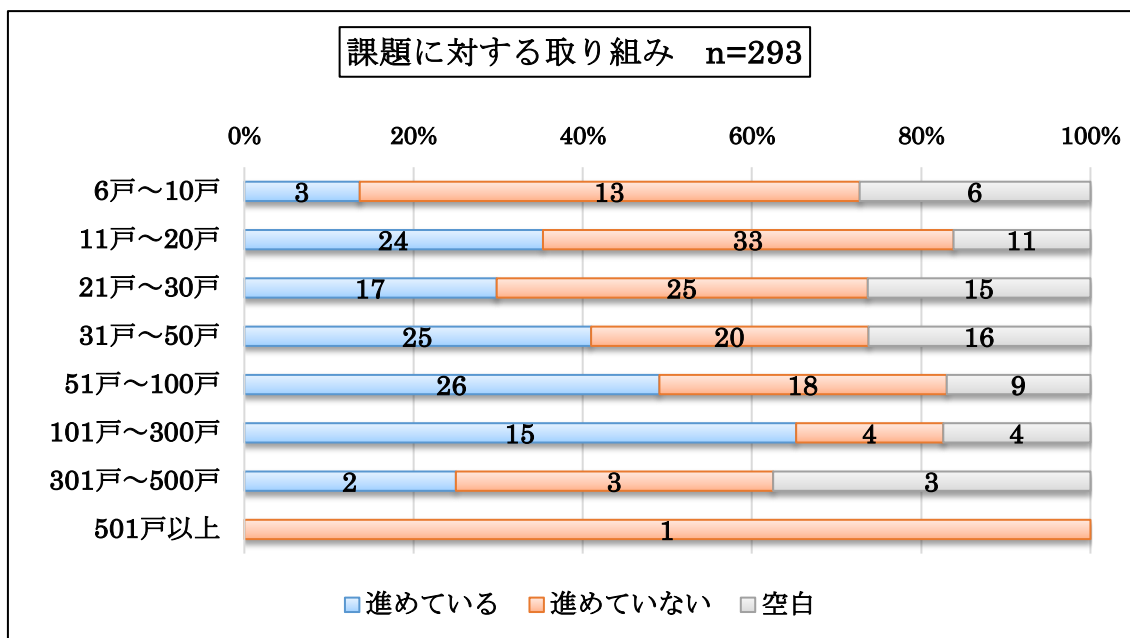
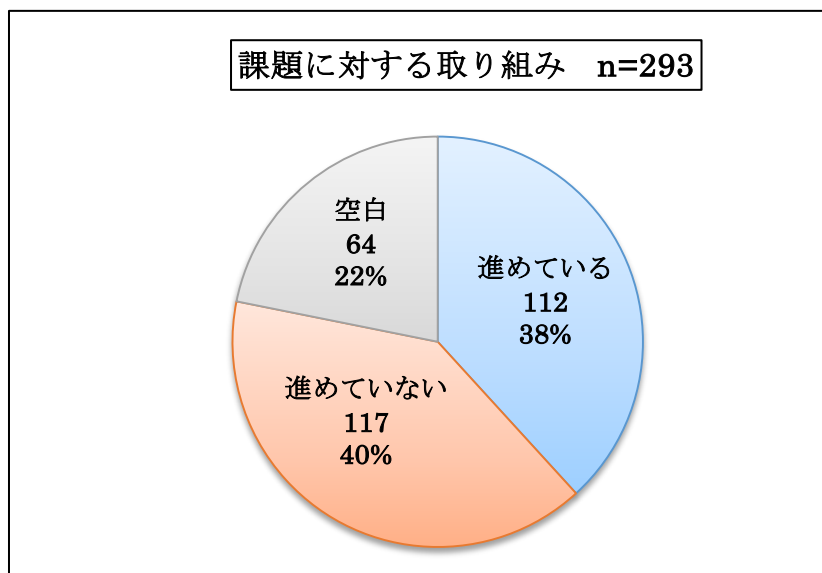
(1) 現在抱えている課題について教えてください。(複数回答)

- ・ 抱えている課題の中で突出して多いのが「高齢化のため役員のなり手不足」の 155 件で、次が「居住者の無関心」の 60 件、「集会室等がない」の 50 件、「空き住戸・賃貸住戸の増加」の 46 件となっている。



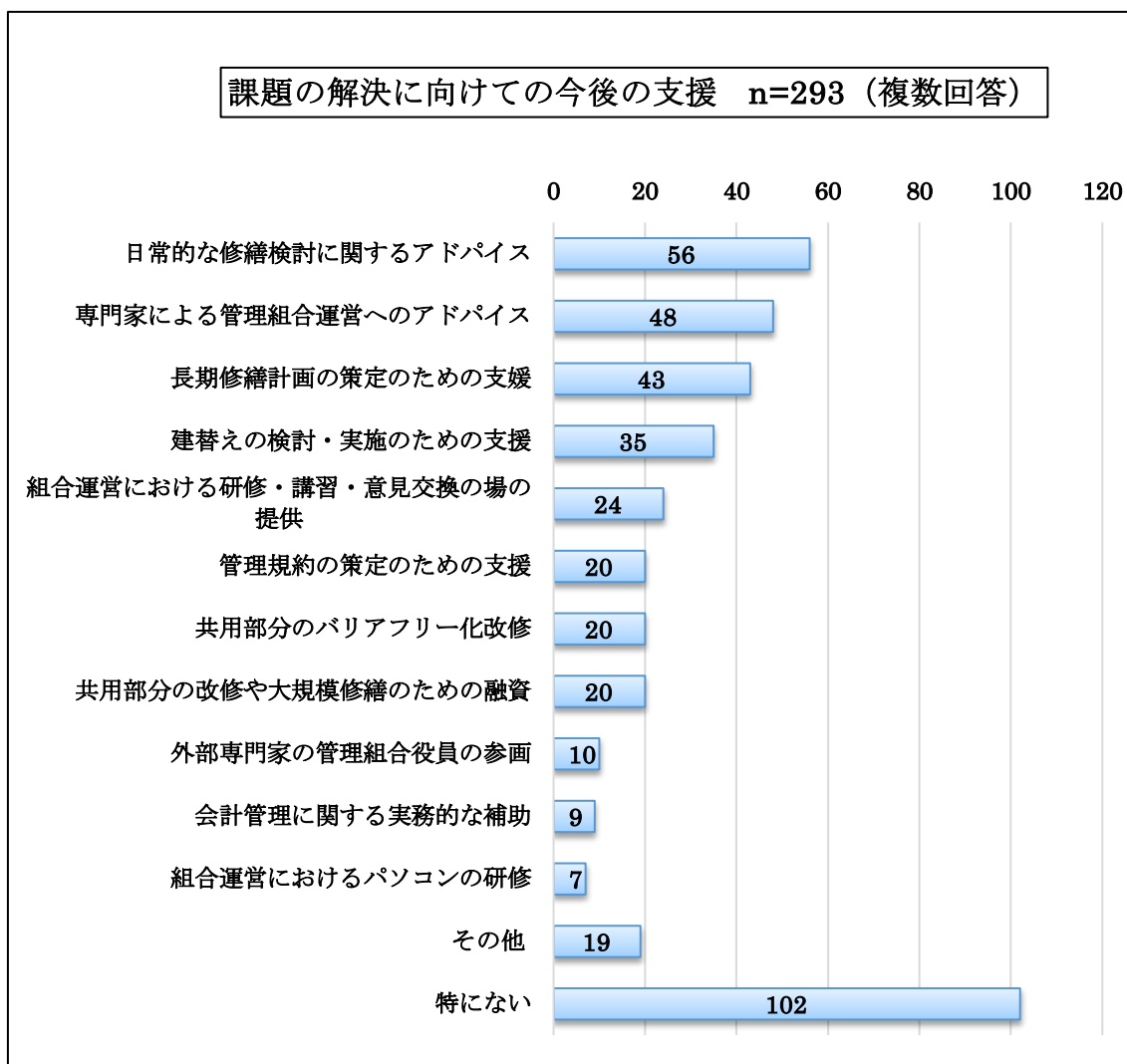
(2) 課題について取組み又は検討を進めていますか？

- ・ 「進めている」と回答した管理組合は、38%（112件）。
- ・ 戸数別にみると、6戸～10戸では「進めている」のは14%（22件中3件）と少なく「進めていない」が59%（22件中13件）となっている。



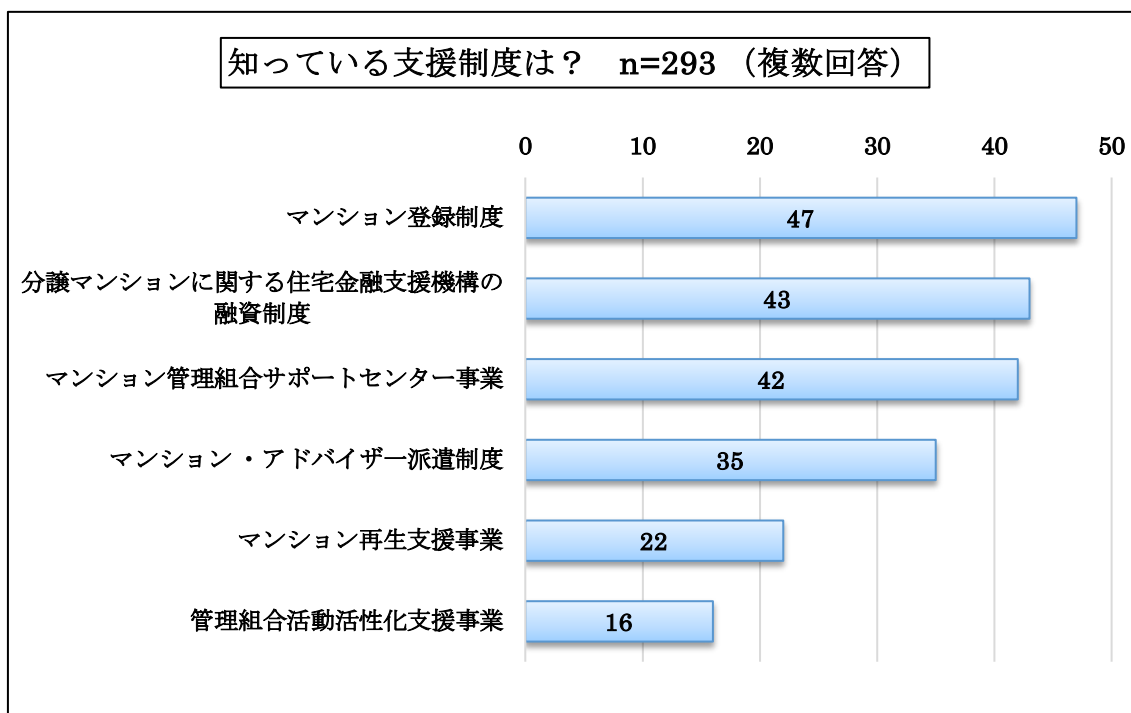
(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 解決に向けた支援については、「日常的修繕の検討に関するアドバイス」が 56 件と最も多く、「専門家による管理組合運営へのアドバイス」が 48 件、「長期修繕計画の策定支援」が 43 件となっている。



(4) 横浜市等のマンション支援制度についてご存じのものがあれば○をつけてください。

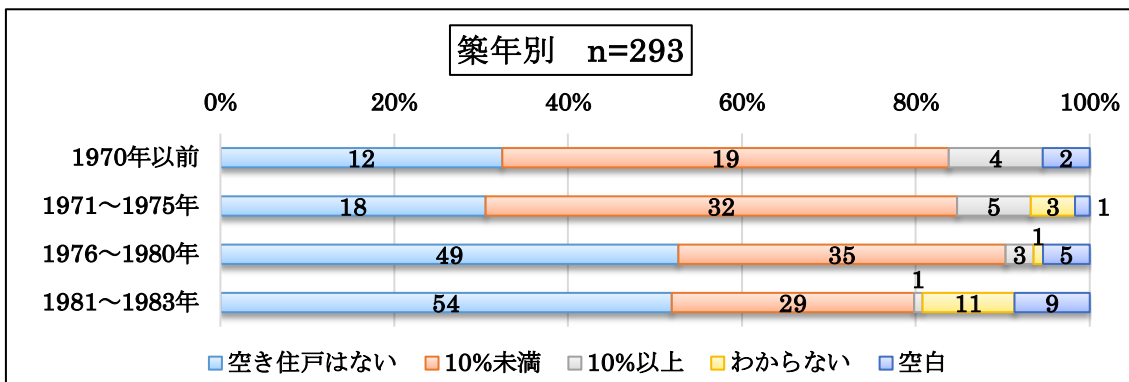
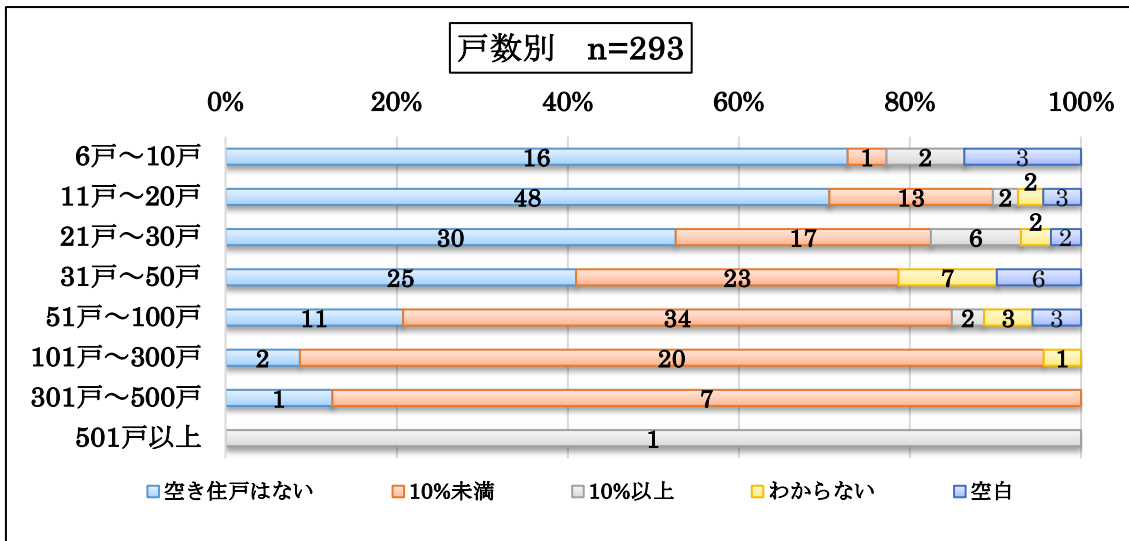
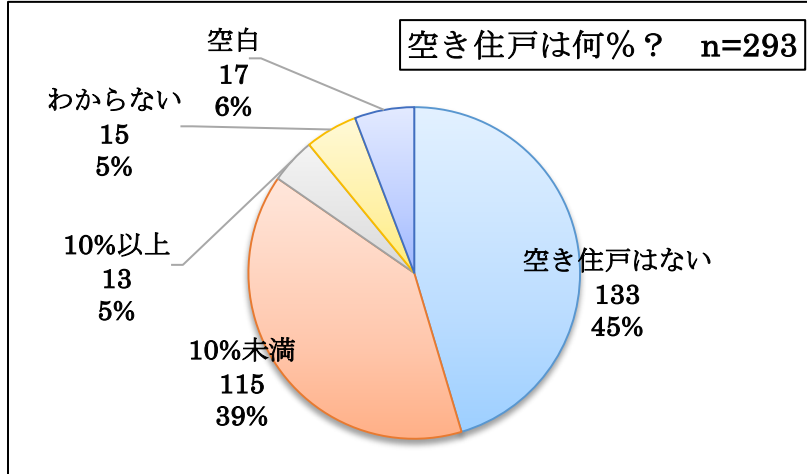
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション登録制度」が47件と最も多く、「住宅金融支援機の融資制度」の43件が続く。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】

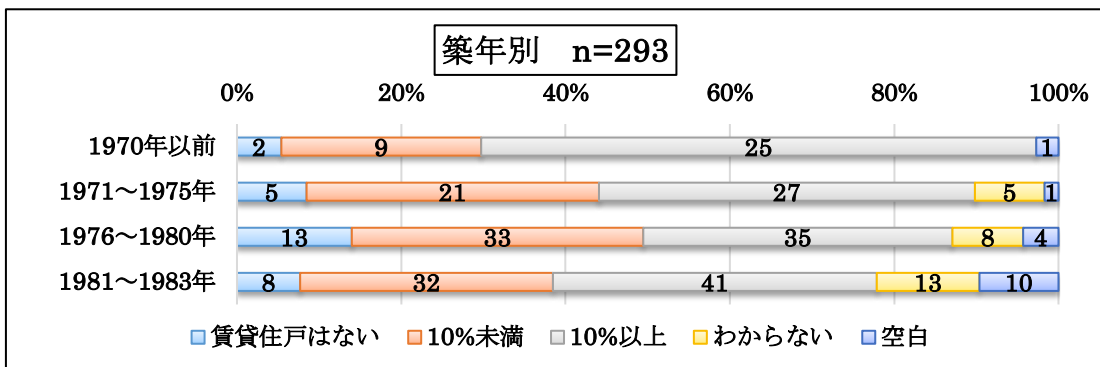
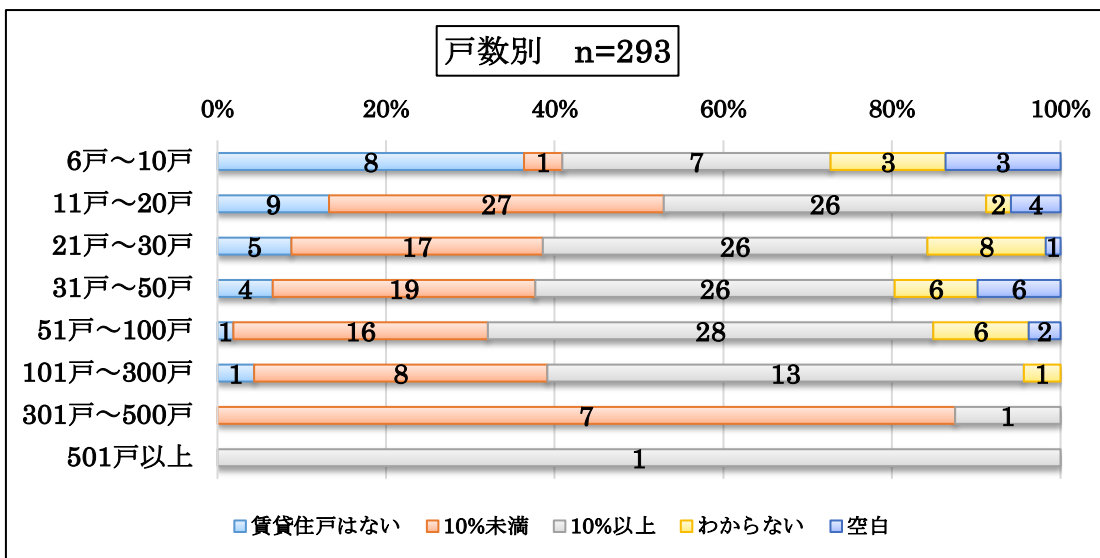
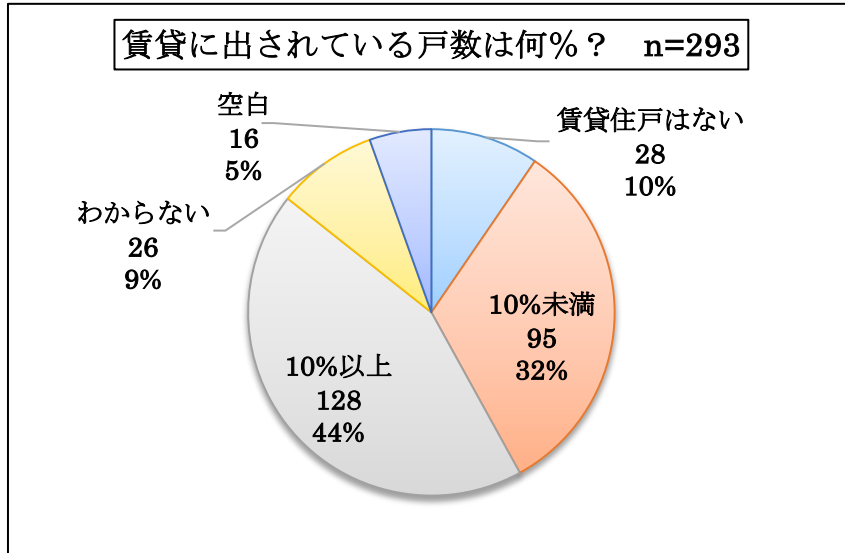
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は45%（133件）が「ない」と答えている。空き住戸が「10%未満」が39%（115件）、「10%以上」が5%（13件）、となっている。
- ・ 空き住戸が「10%未満」は、戸数が多いほど、また築年数が古いほど割合が増える。



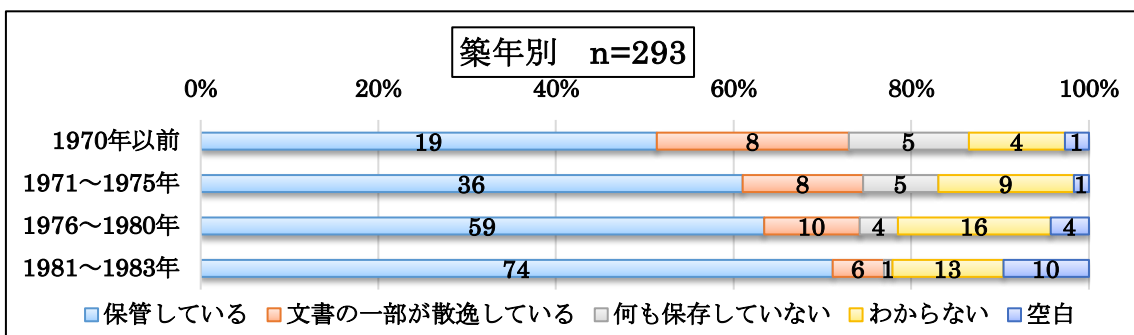
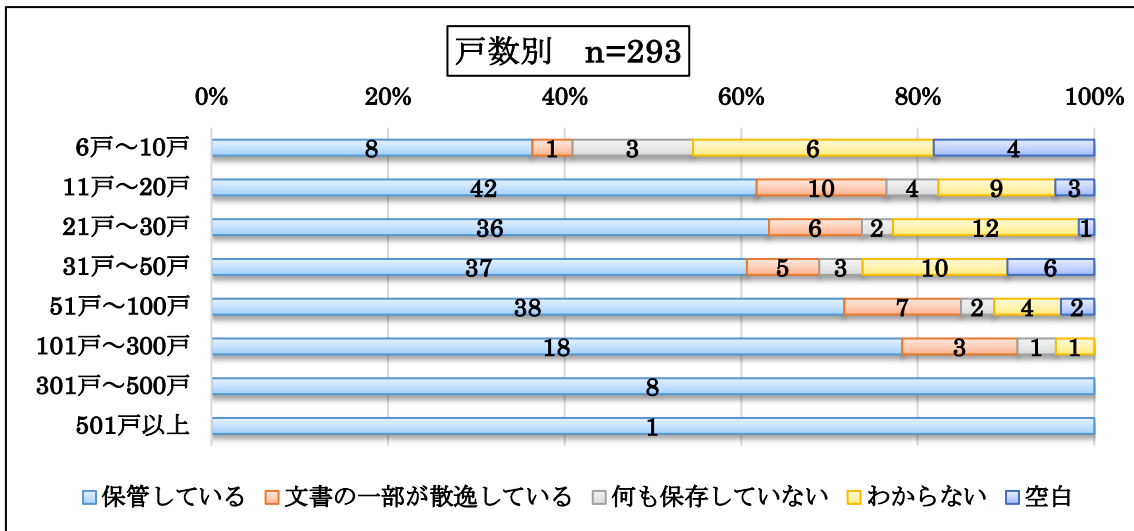
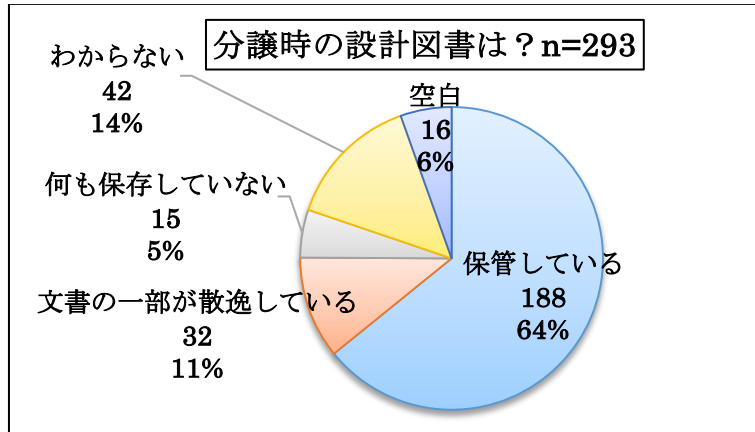
(2) 賃貸に出されている住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- 賃貸については「ない」が10% (28件)、「10%未満」が32% (95件)、「10%以上」が44% (128件) と賃貸に出される住戸のあるマンションが多い。



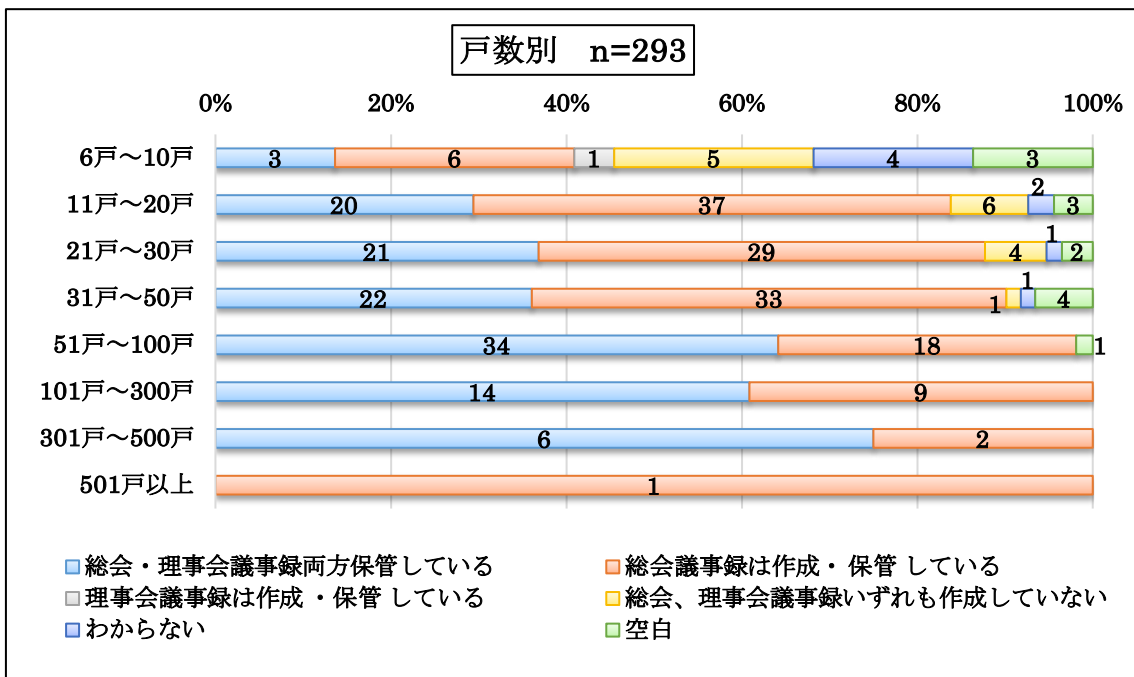
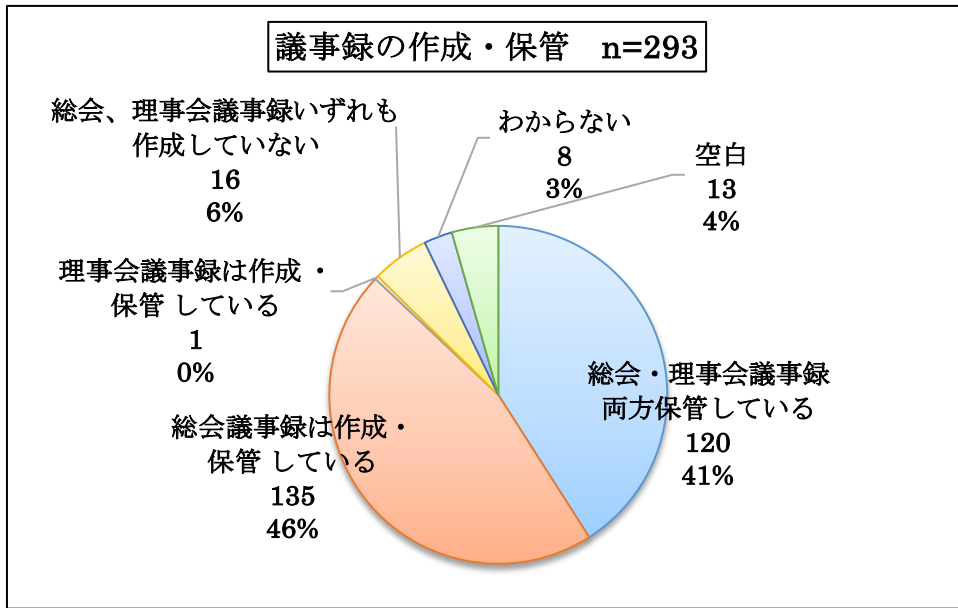
(3) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- 分譲時の設計図書については、「保管している」が64%（188件）。一方、「文書の一部が散逸している」11%（32件）と「何も保存していない」5%（15件）を合わせると16%（47件）である。
- 戸数が少ないマンション、また築年数が古いマンションは「文書の一部が散逸している」「何も保存していない」「わからない」を合わせた回答が多い。



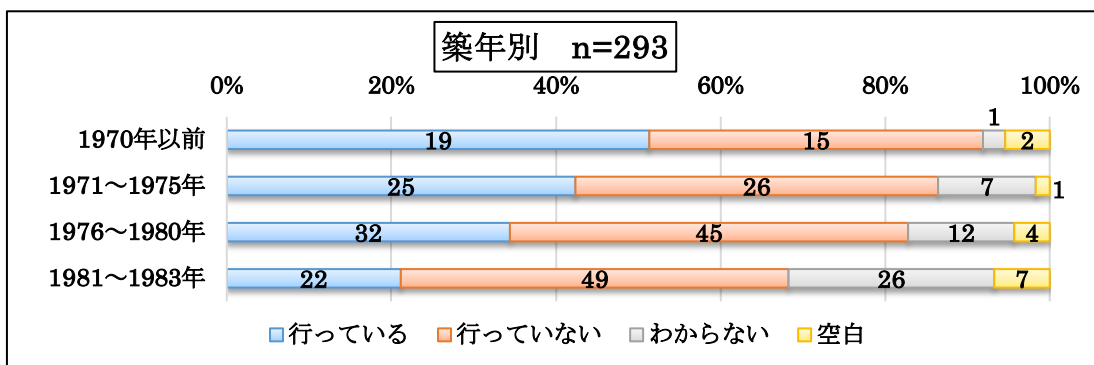
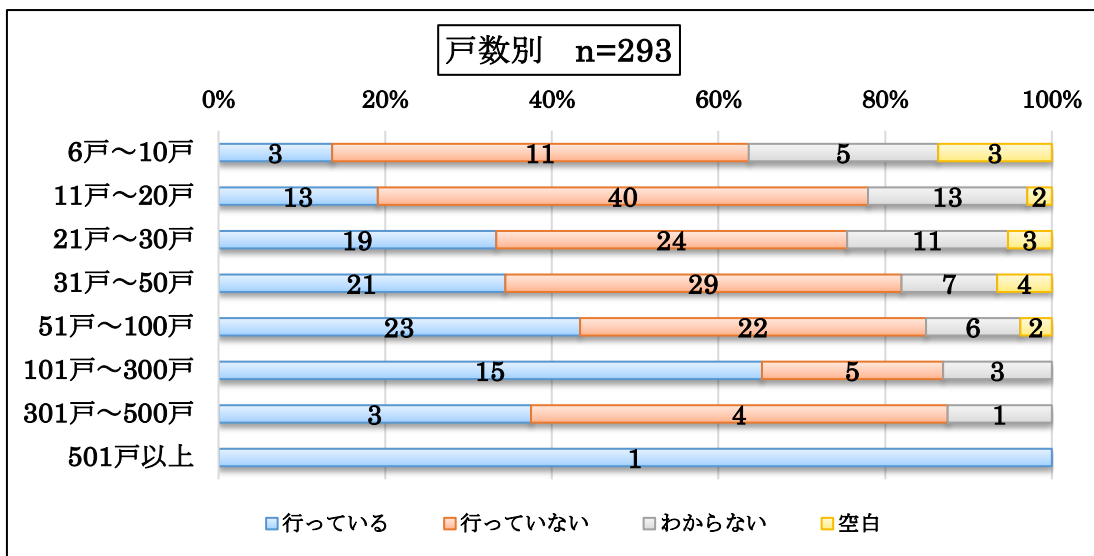
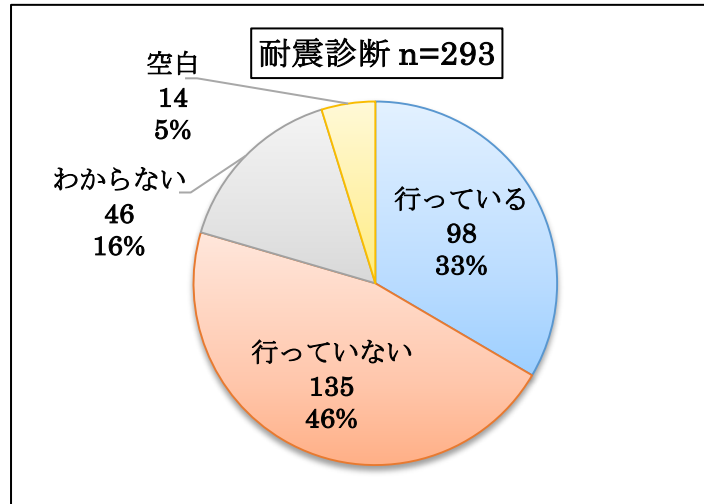
(4) 議事録は作成・保管されていますか？

- ・ 「総会・理事会議事録両方保管している」41% (120件) と「総会議事録は作成・保管している」46% (135件) を合わせると、87% (255件) が総会議事録を作成・保管している。
- ・ 「いずれも作成・保管していない」「わからない」「空白」を合わせると13% (37件) ある。



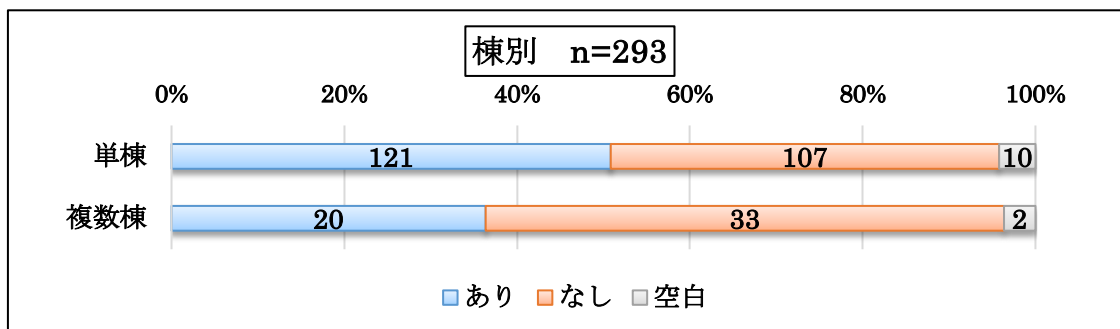
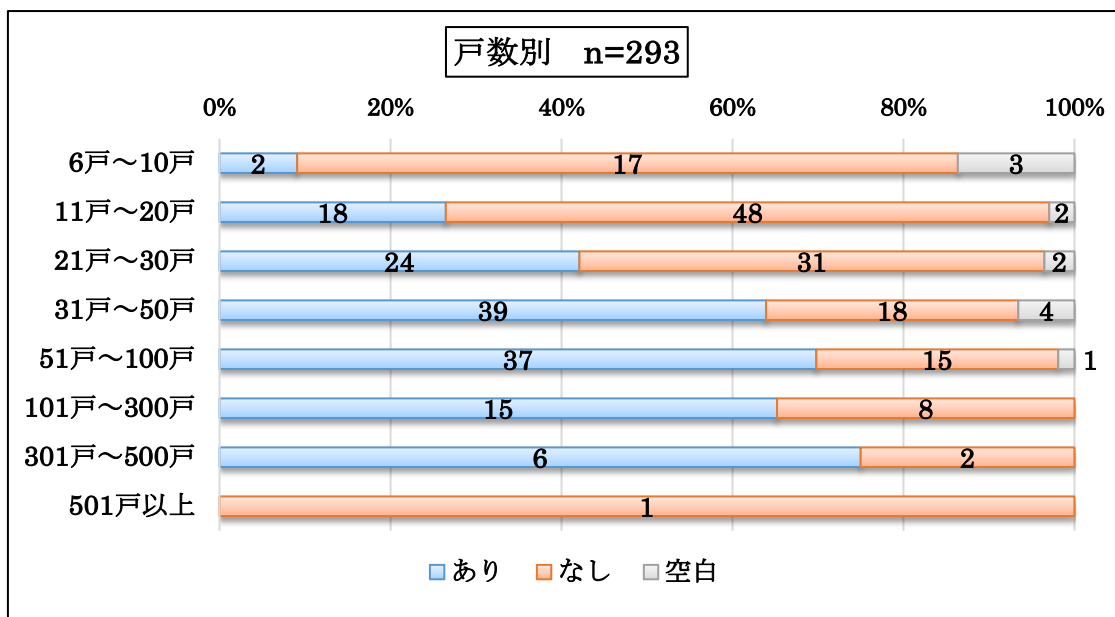
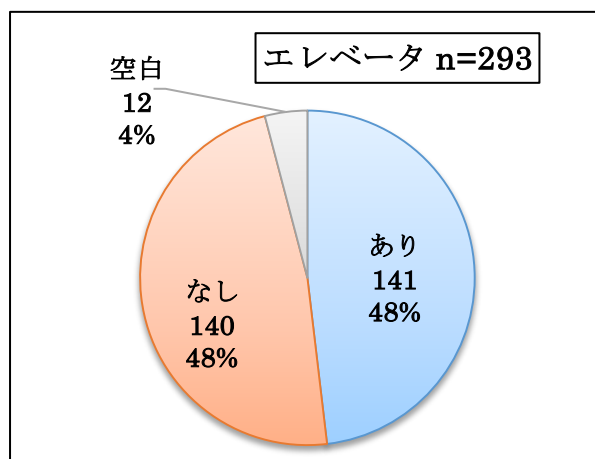
(5) 耐震診断を行っていますか？

- ・ 耐震診断は、33% (98 件) が実施している。
- ・ 6 戸～10 戸のマンションの実施率は約 13% (22 件中 3 件) と少ない。
- ・ 築年別でみると、1970 年以前では 51% (37 件中 19 件) が耐震診断を行っている。



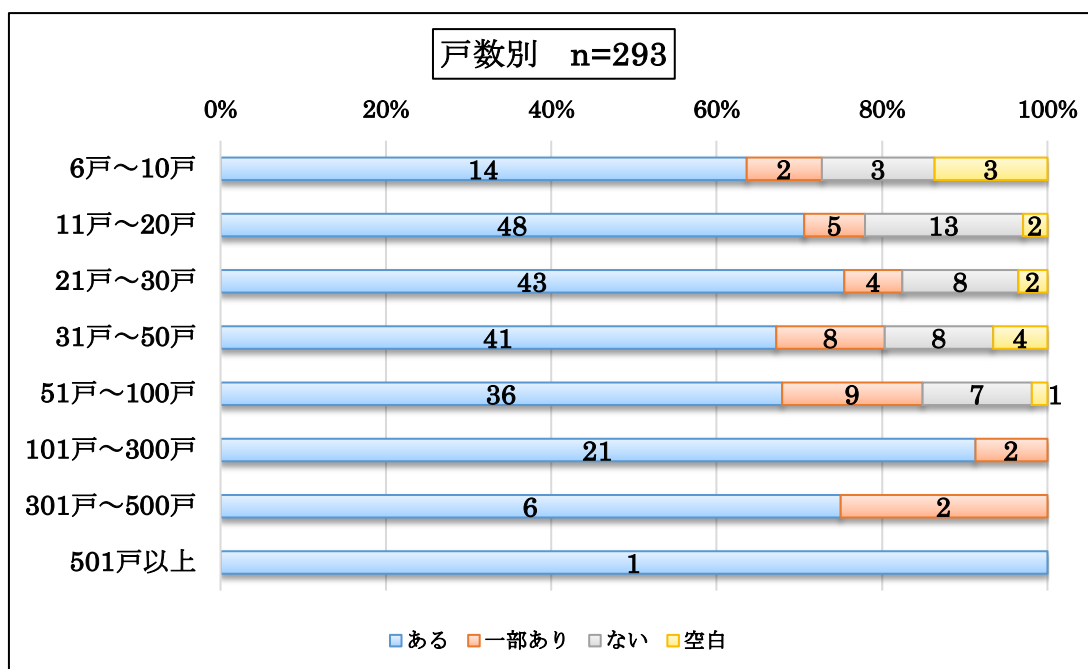
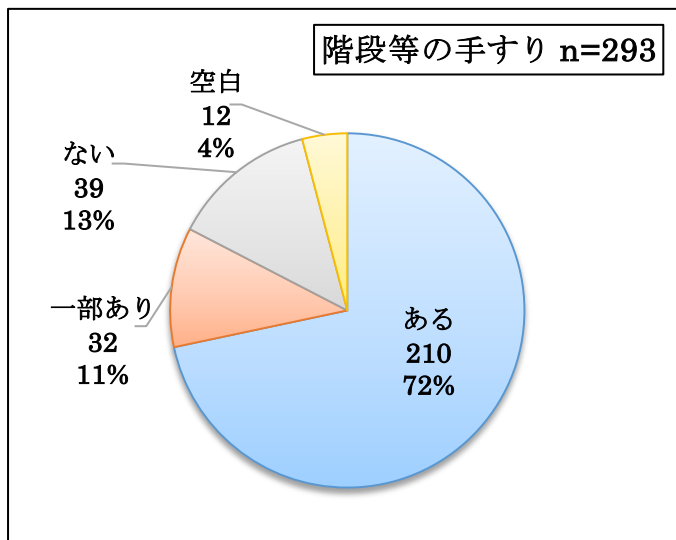
(6) エレベーターはありますか？

- エレベーターの有無は、「ある」が48% (141件)、「ない」が48% (140件) となっている。



(7) 階段等の手すりがありますか？

- ・ 「ある」72% (210件) と「一部あり」11% (32件) を合わせると83% (242件) のマンションで手すりがある。



第2章 令和元年度調査と令和2年度調査の回答集計による結果

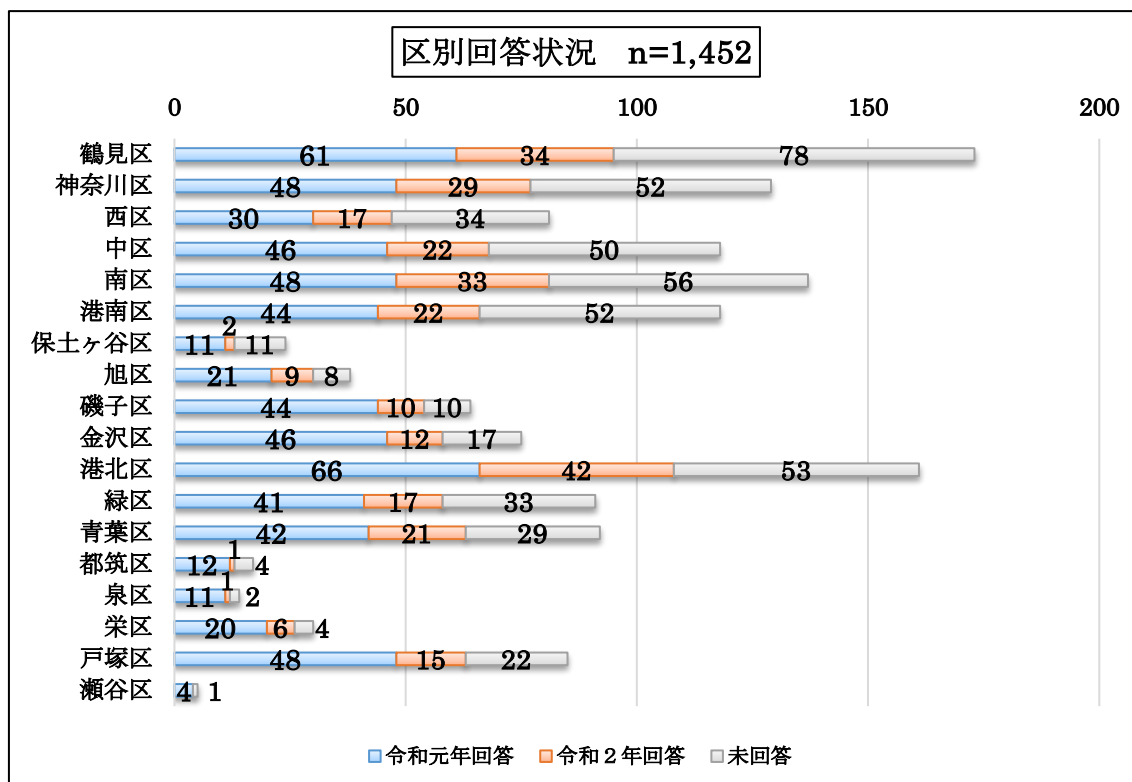
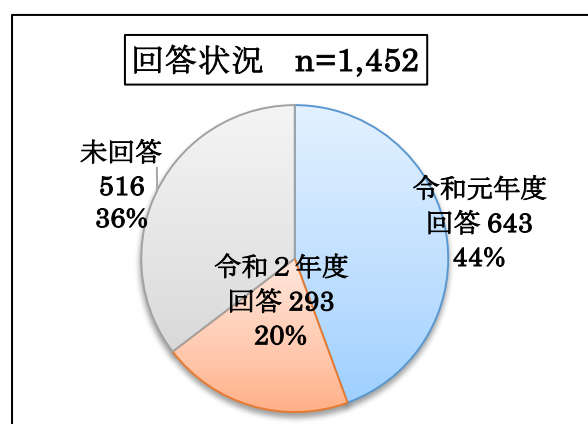
IV 調査の結果

1. アンケート調査の内訳

(1) 調査結果の概要

令和元年度 643 件（44%）と令和2年度 293 件（20%）で、合計 936 件（64%）となった。

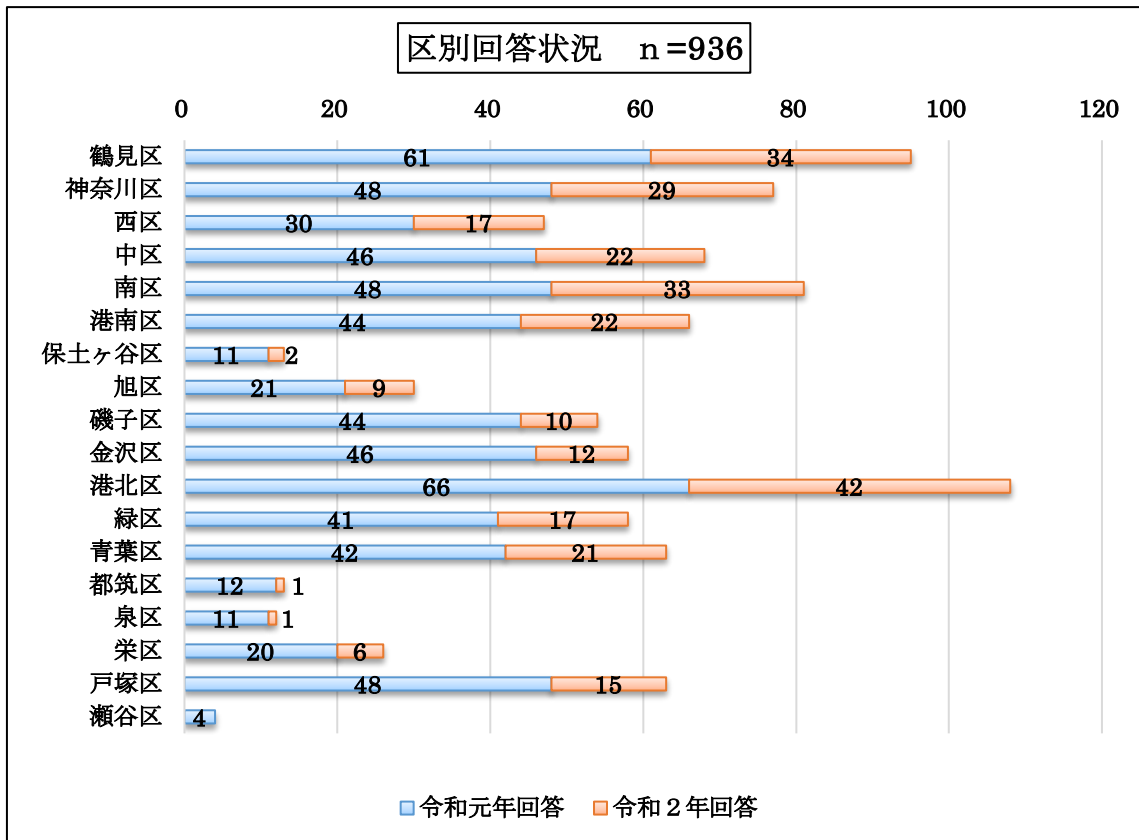
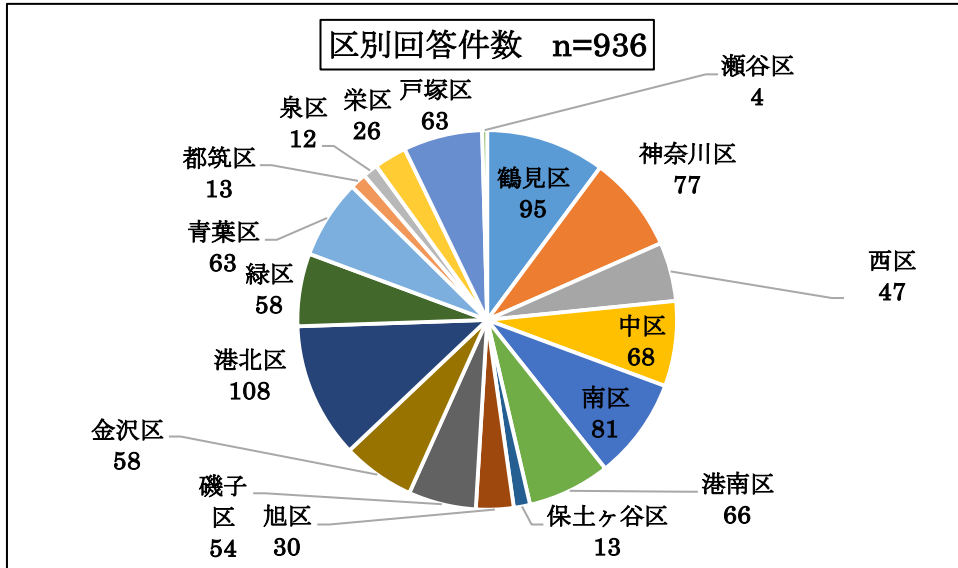
※ 母数：令和元年度回答数 643 件と令和2年度調査対象 809 件の合計 1,452 件



(2) 回答マンションの属性

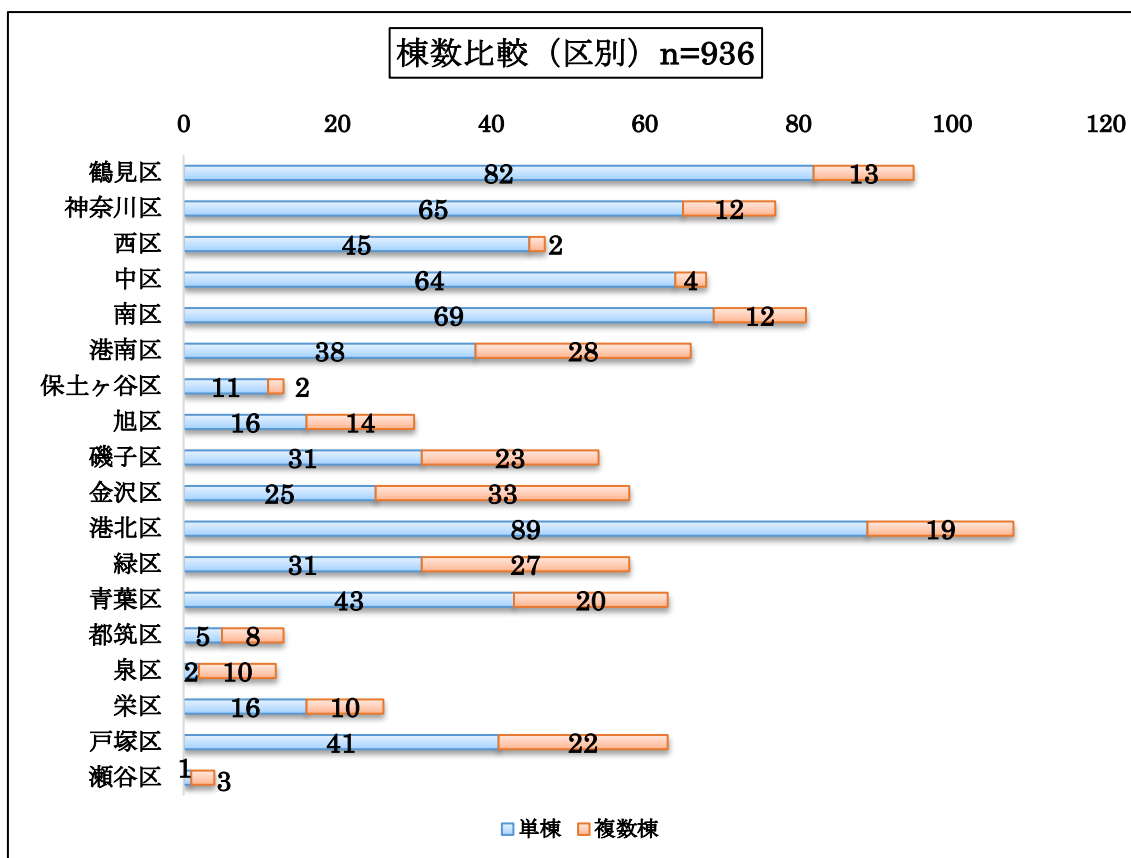
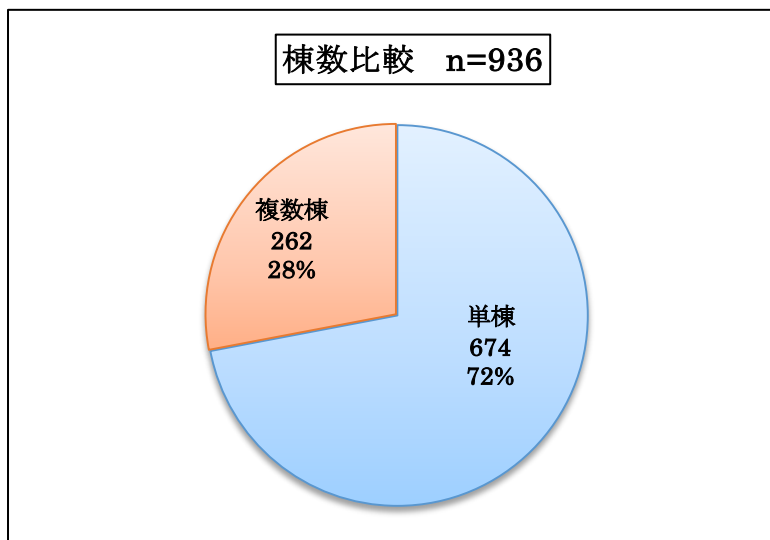
1) 区別

- ・ 区別の回答マンション件数は、港北区、鶴見区、南区が 80 件超で、保土ヶ谷区、都筑区、泉区、瀬谷区は 20 件以下となっている。

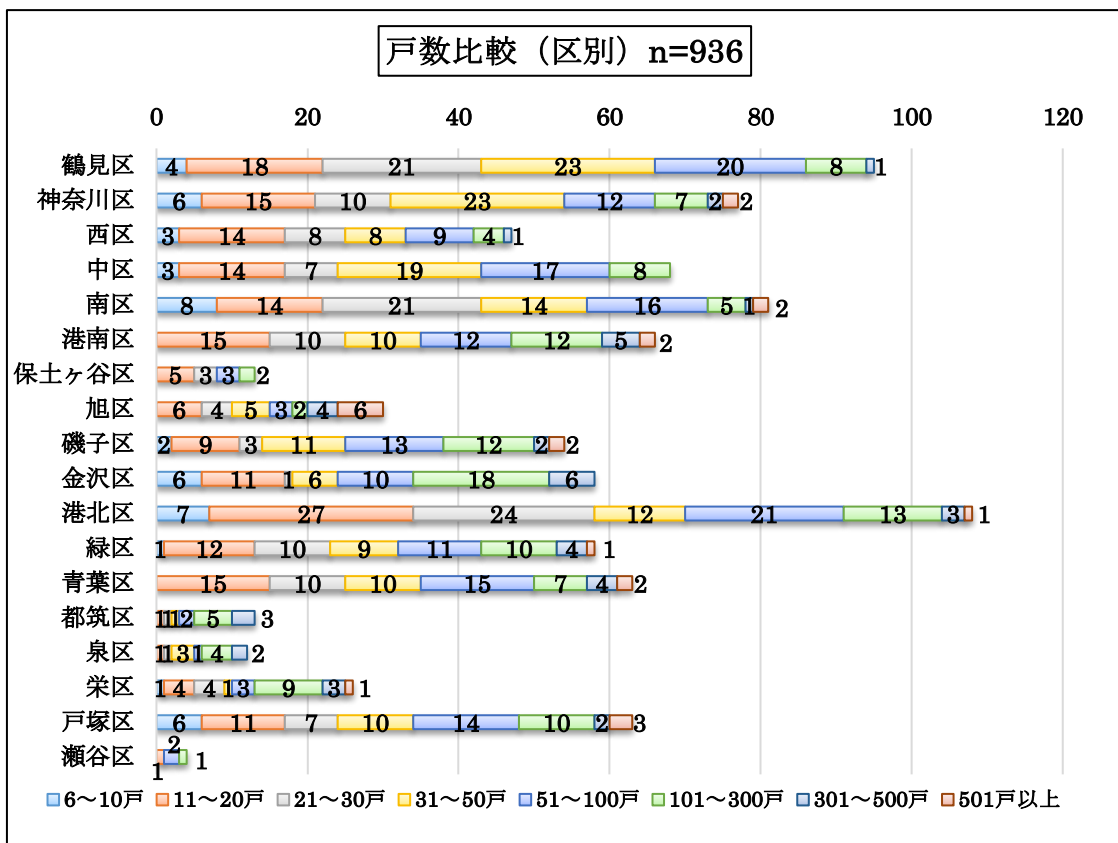
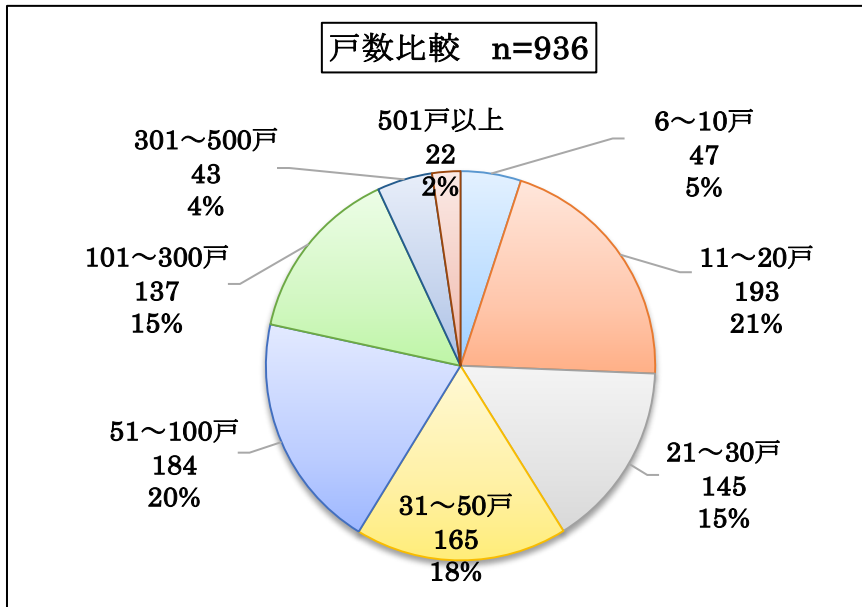


2) 規模別（棟別・戸数別）

- ・ 単棟型が 674 件（72%）、複数棟（2 棟以上、最大 70 棟）が 262 件（28%）となっている。

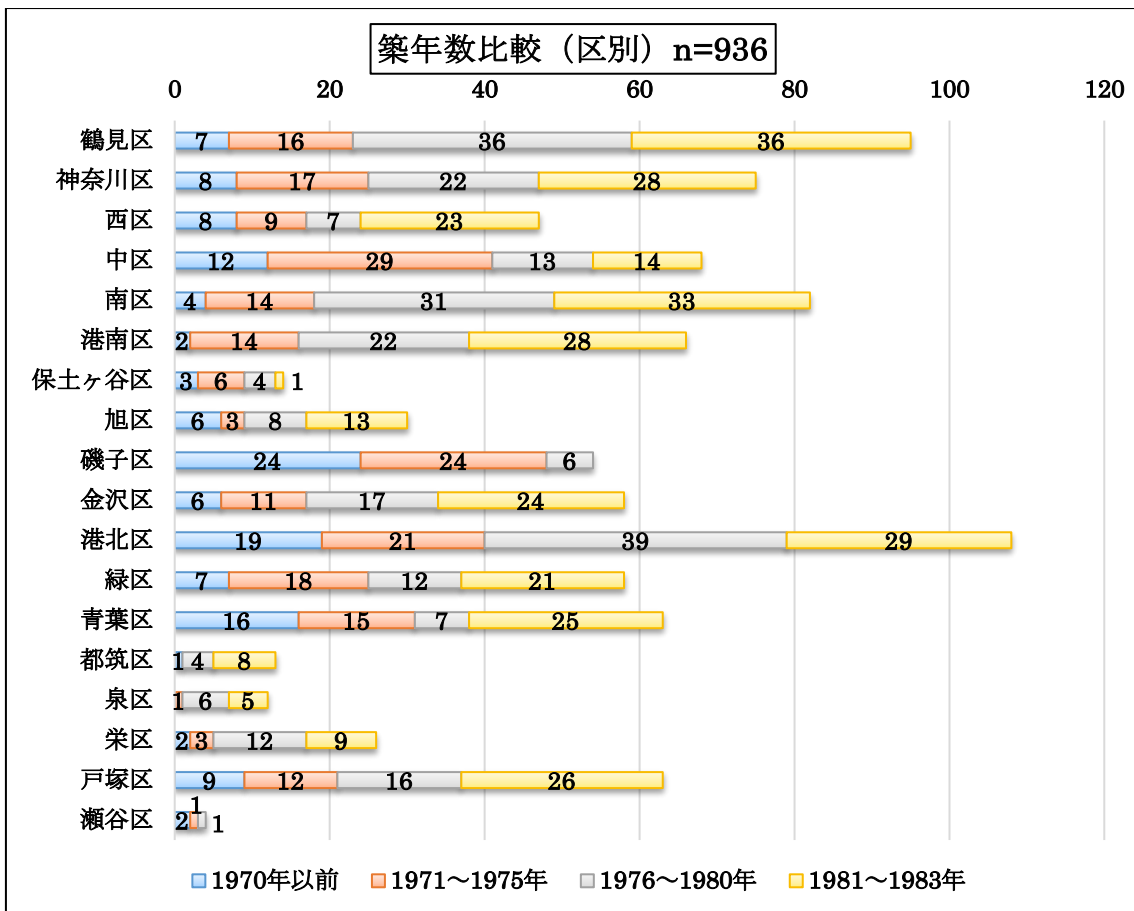
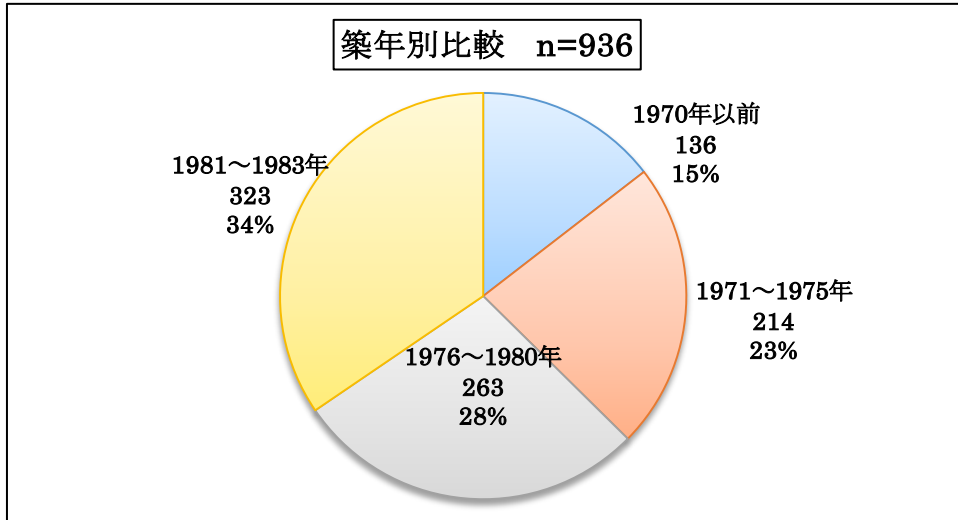


- 戸数については、「6～10戸」「11～20戸」「21～30戸」「31～50戸」「51～100戸」「101～300戸」「301～500戸」「501戸以上」に分類して集計した。
- 30戸以下のいわゆる小規模マンションが385件（41%）あり、501戸以上の大規模団地が22件（2%）ある。



3) 築年別

- ・ 築年数別では、1970年以前が136件(15%)、1971～1975年が214件(23%)、1976～1980年が263件(28%)、1981～1983年が323件(34%)となっている。

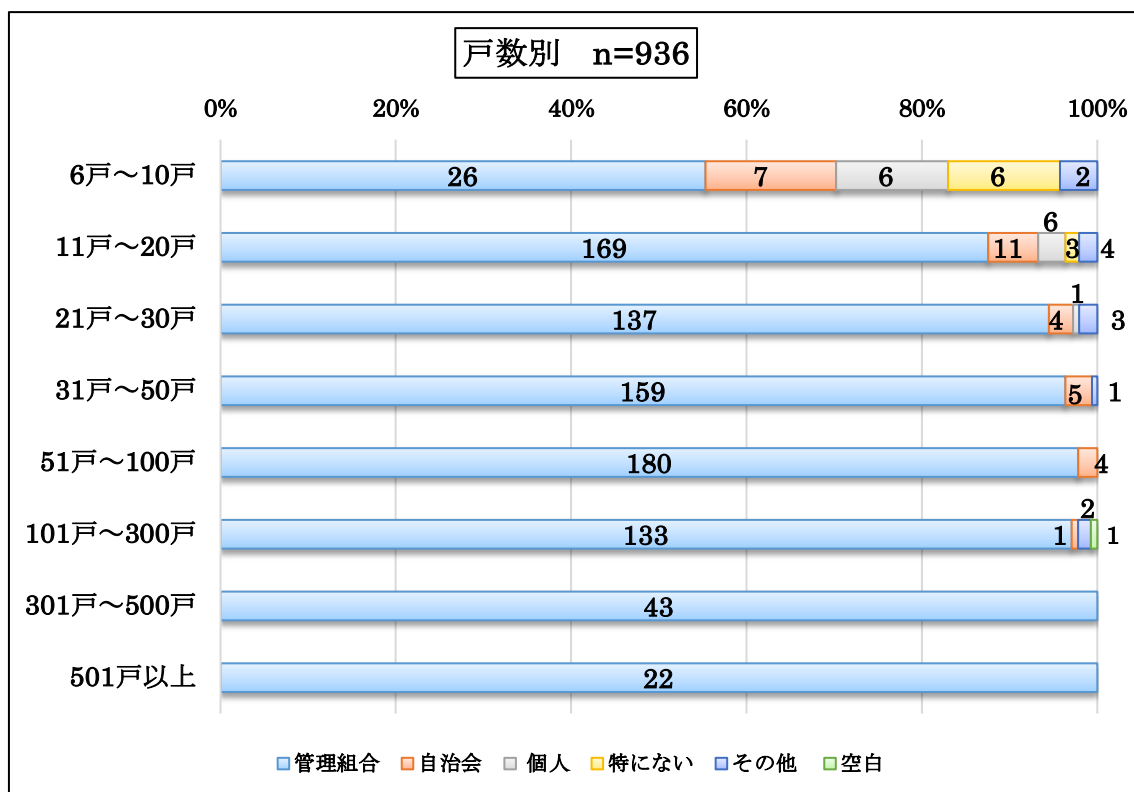
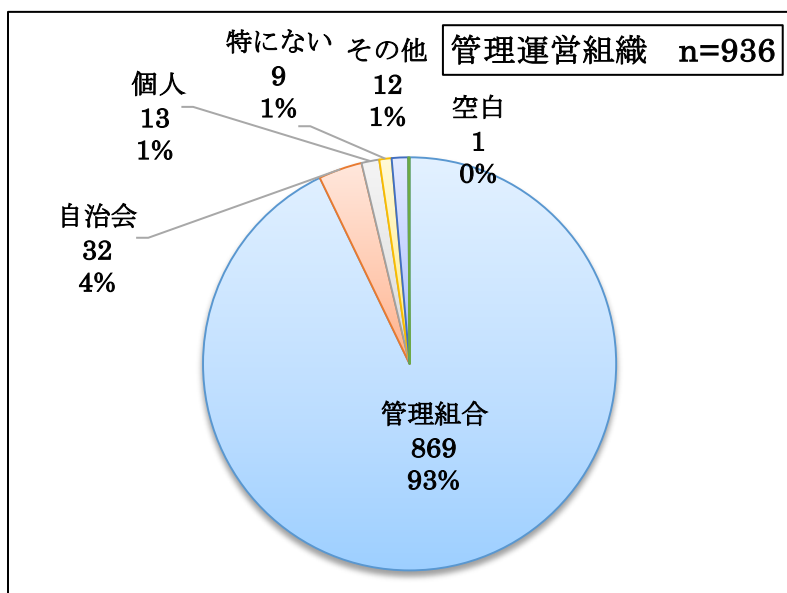


2. アンケート結果と分析

【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】

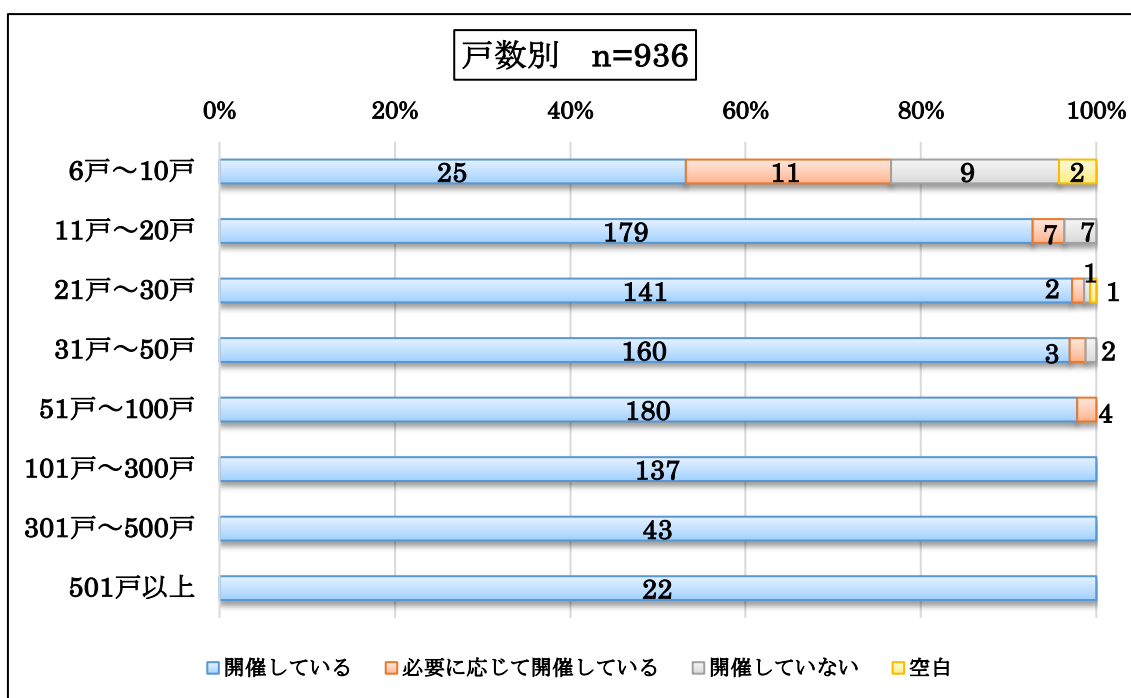
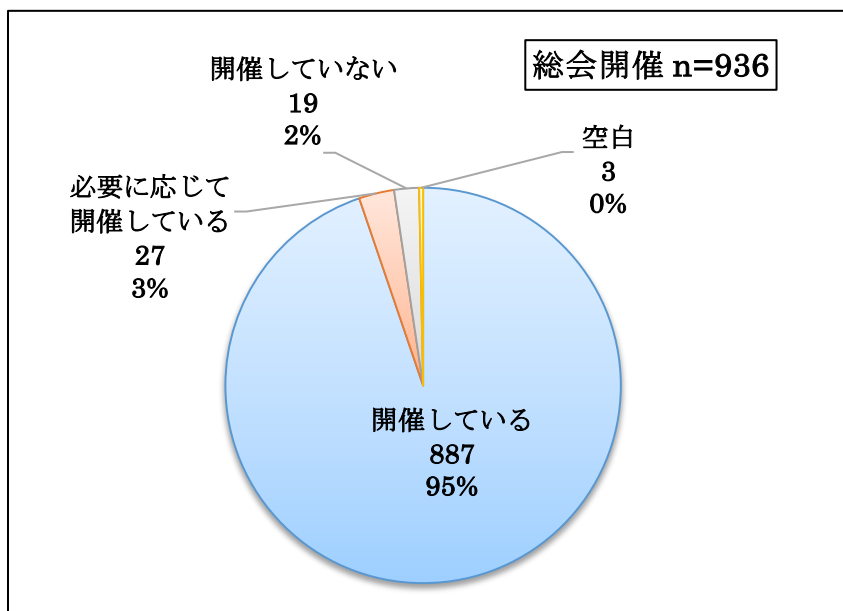
(1) 管理運営を行っている組織はどれですか？

- 「管理組合」が93%（869件）を占めている。6戸～10戸で管理組合以外が多い。



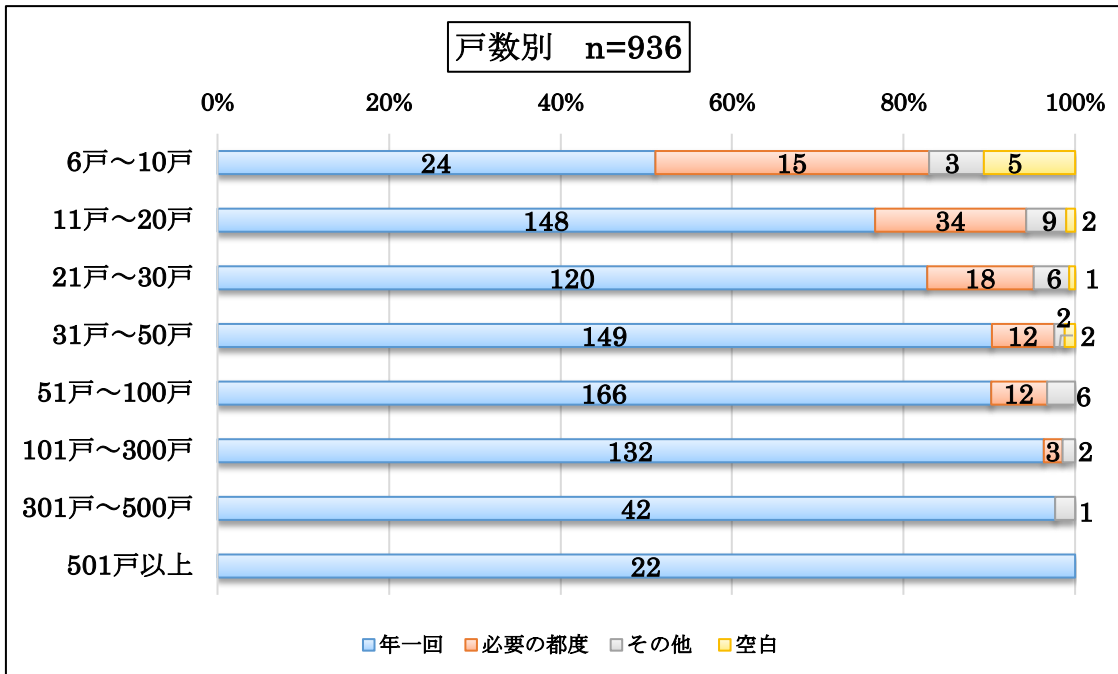
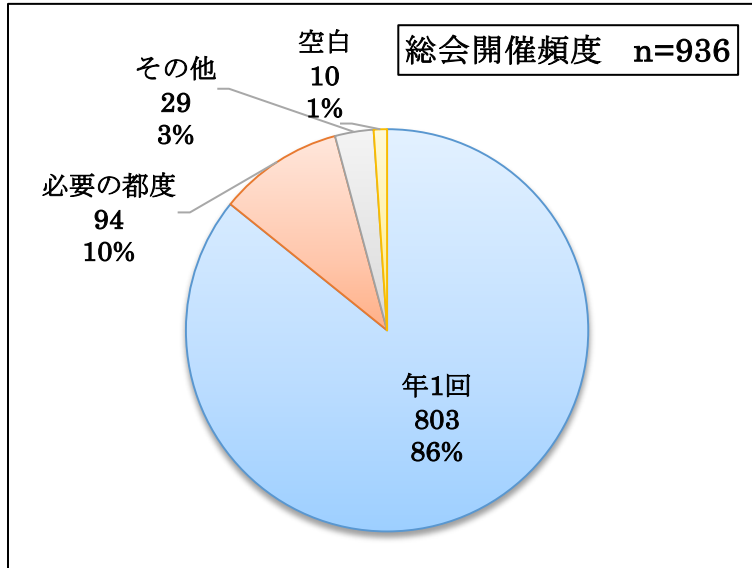
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が95%（887件）を占めている。



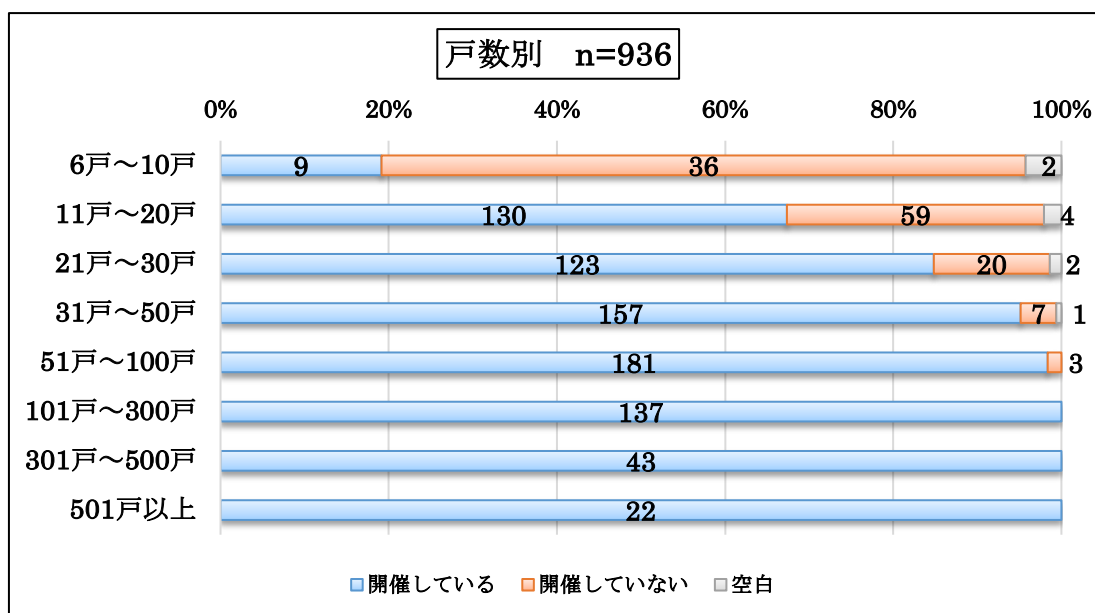
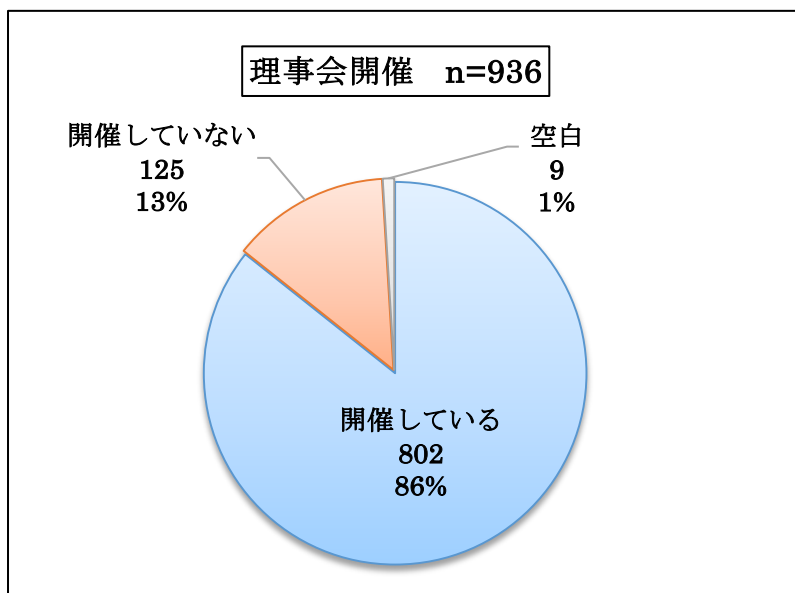
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 「年1回」が86%（803件）を占めている。
- ・ 100を超える規模になるとほぼ全部のマンションで年1回開催している。6戸～10戸では「必要の都度」が多い。



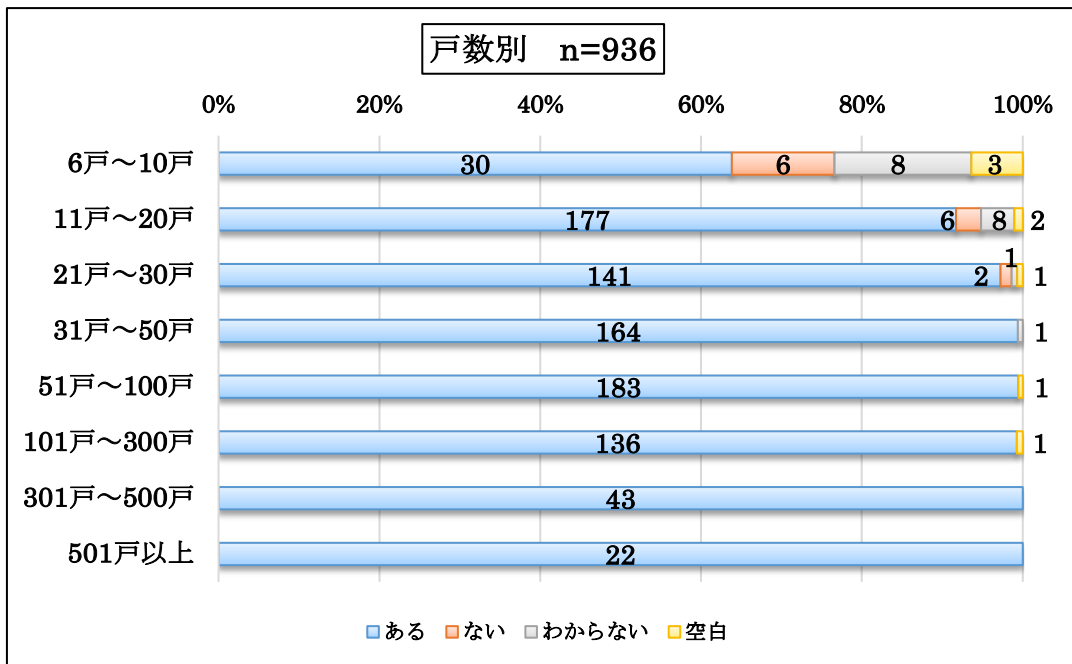
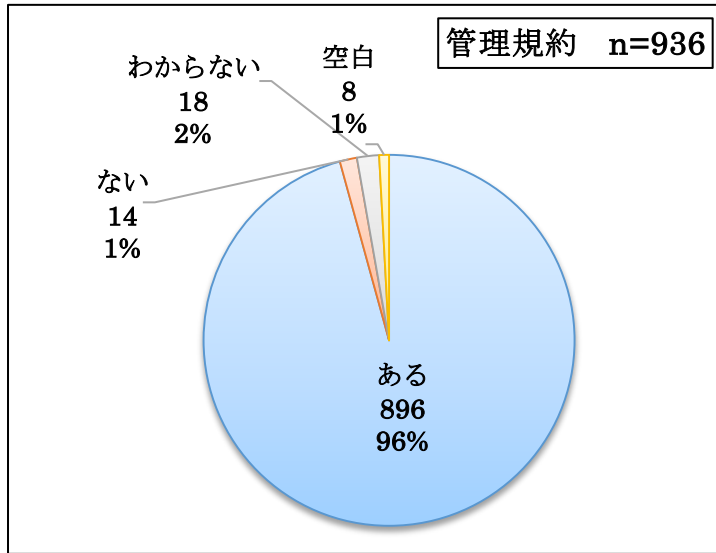
(4) 理事会の開催

- ・ 「開催している」が86% (802件)、「開催していない」13% (125件)は、特に30戸以下が多い。6戸～10戸では約77% (47件中36件)を占めている。



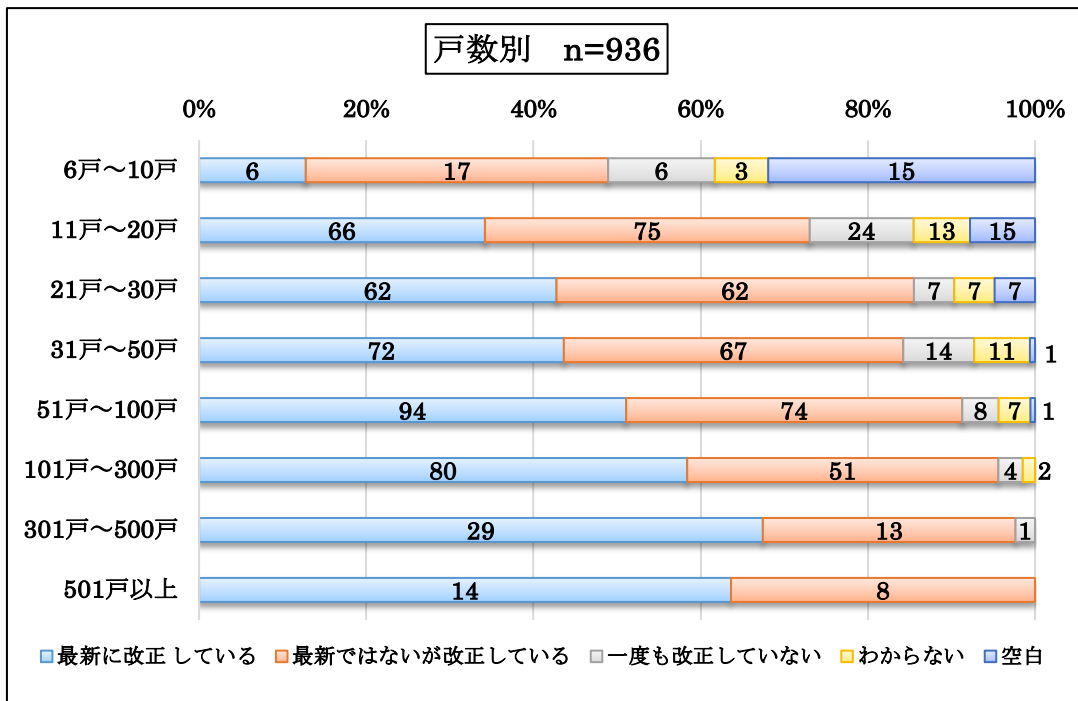
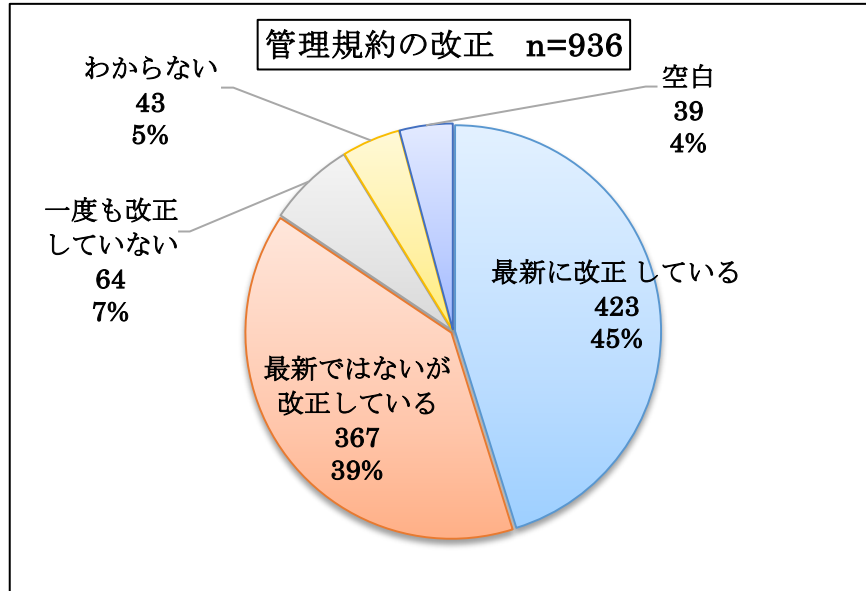
(5) 管理規約はありますか？

- ・ 管理規約は、96% (896 件) が「ある」と回答している。
- ・ 「ない」が1% (14 件)、「わからない」が2% (18 件) で、内訳として20戸以下が多い。



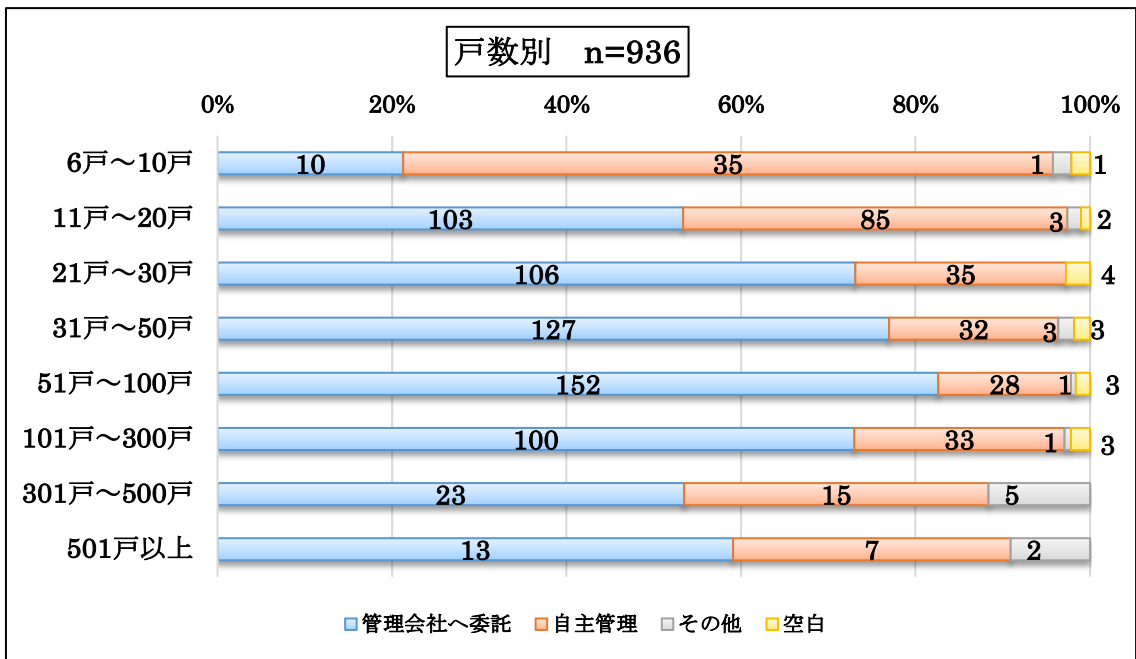
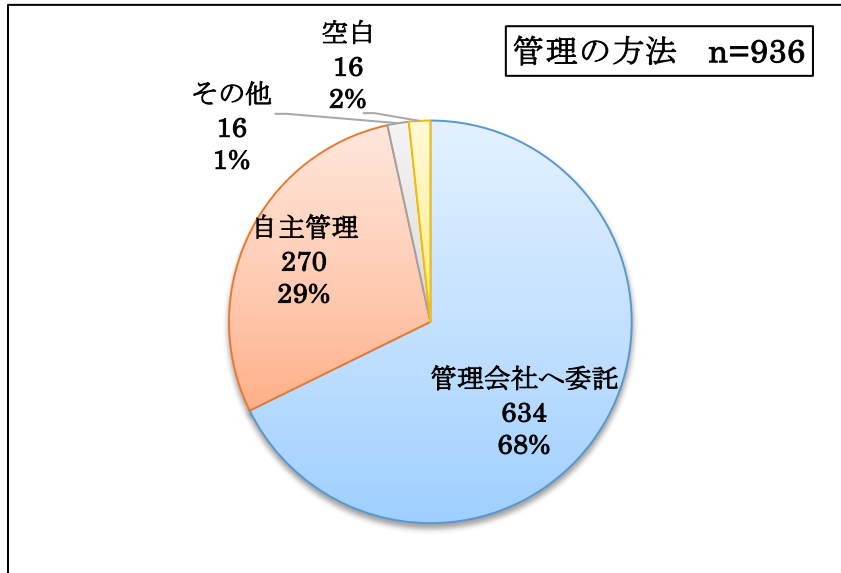
(5) -2 管理規約を改正したことはありますか？

- 管理規約の改正は、「最新に改正している」45% (423件) と「最新ではないが改正している」39% (367件) で、合わせて84% (790件) が改正している。



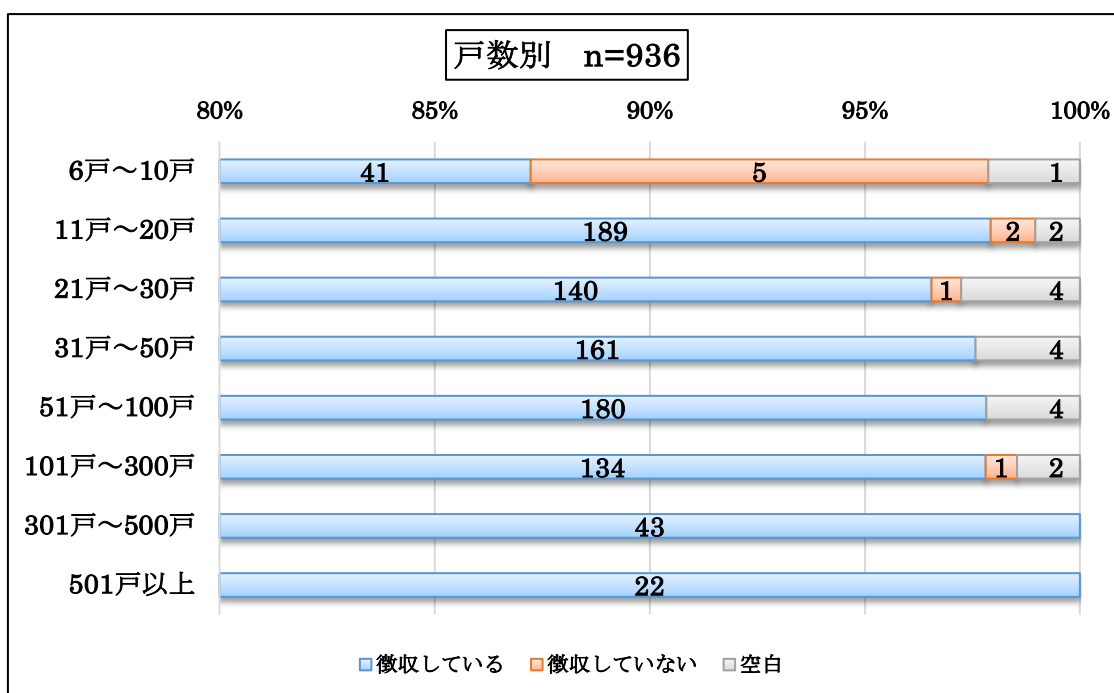
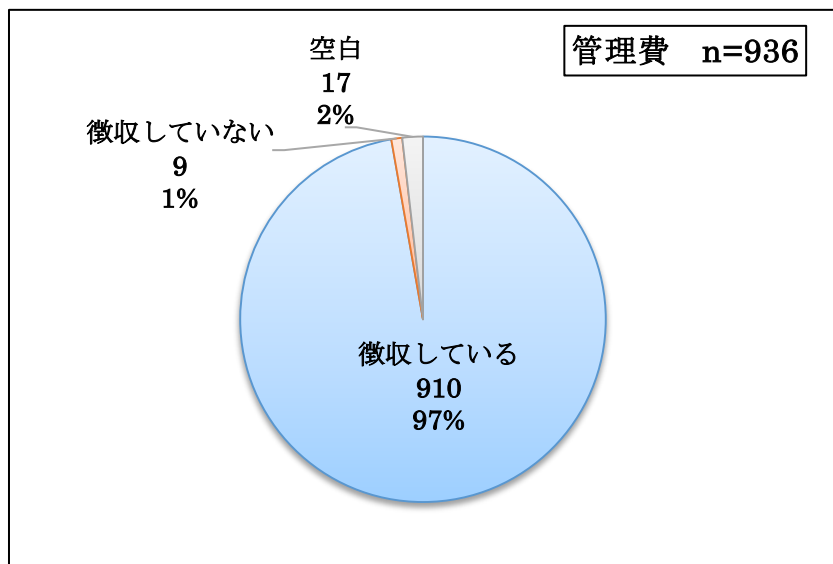
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が68% (634件)、「自主管理」が29% (270件)となっている。
- ・ 戸数別では「自主管理」では、6戸～10戸で74% (47件中35件)、11戸～20戸で44% (193件中85件)と高い比率となっている。



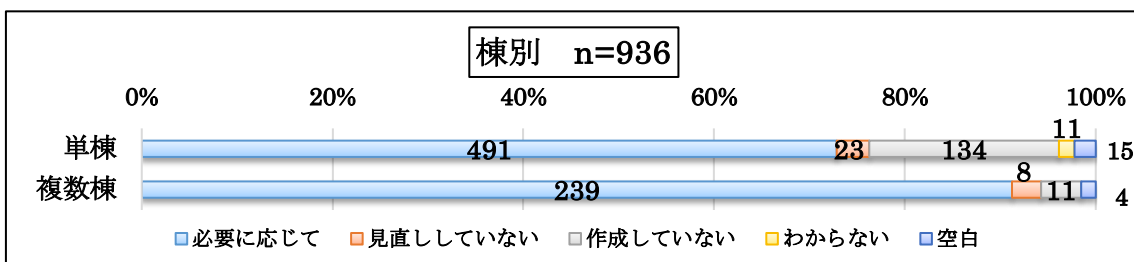
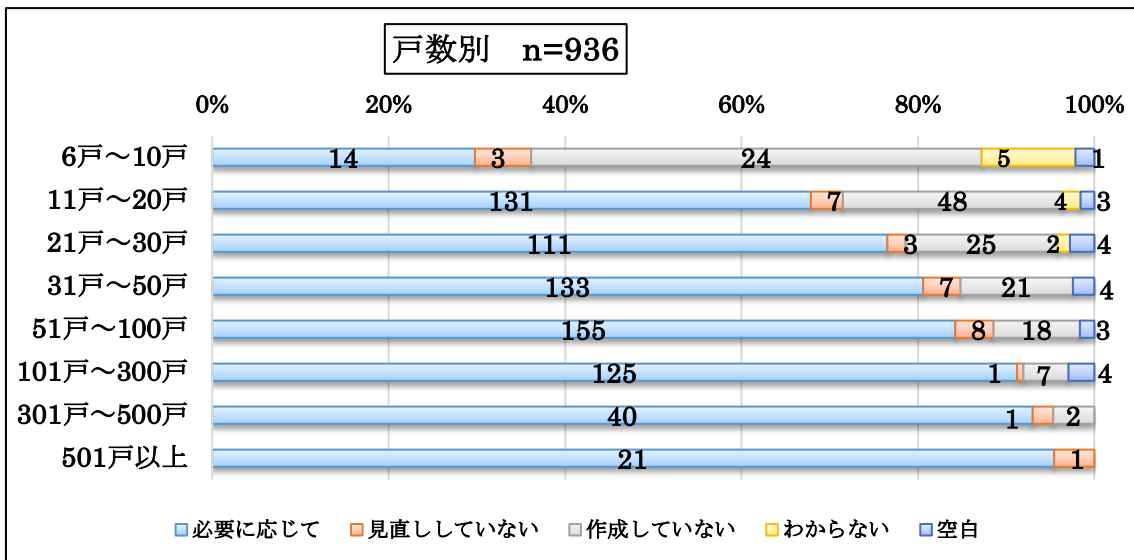
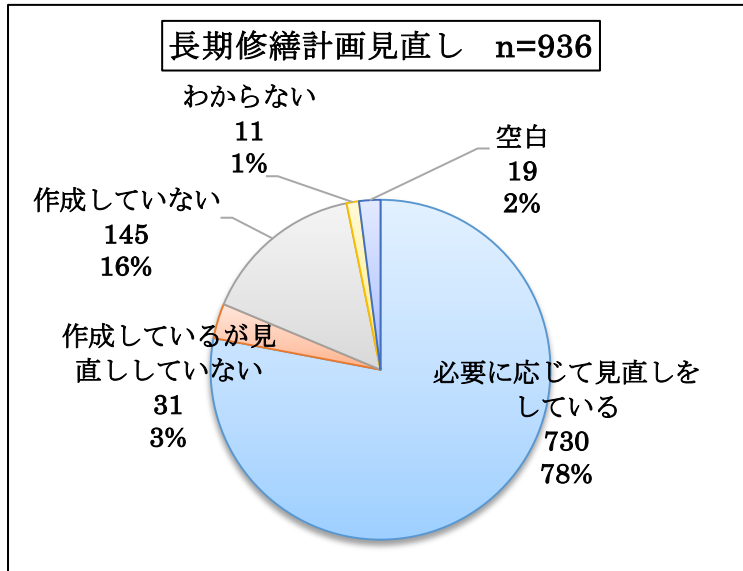
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は97%（910件）が毎月徴収している。
- ・ 6戸～10戸では11%（47件中5件）が「徴収していない」。



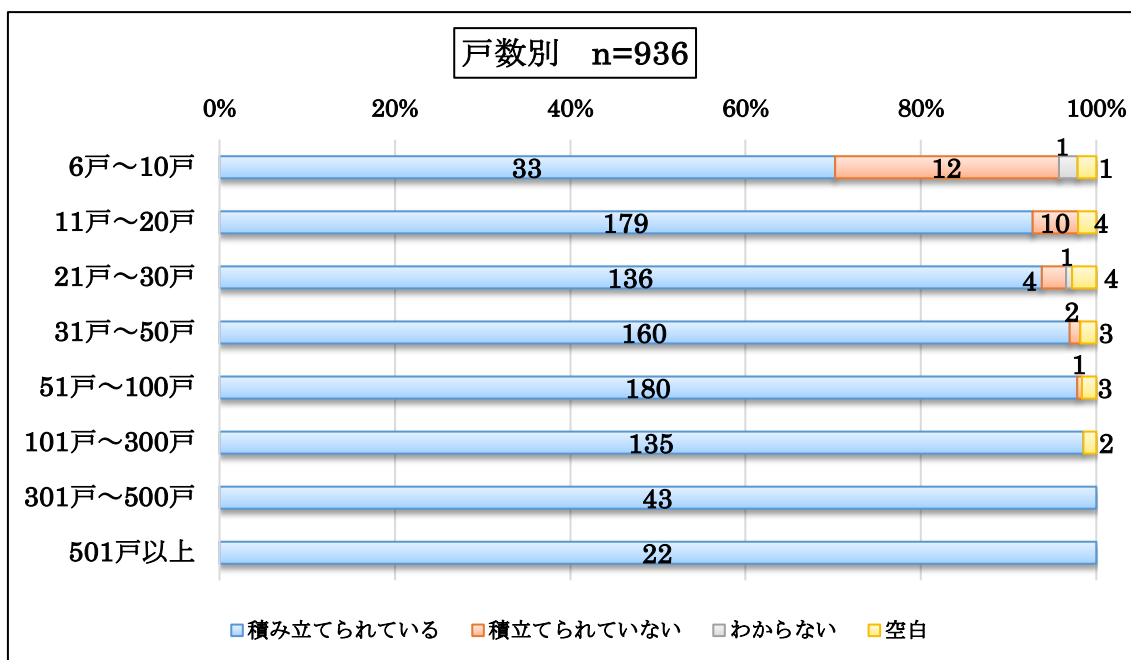
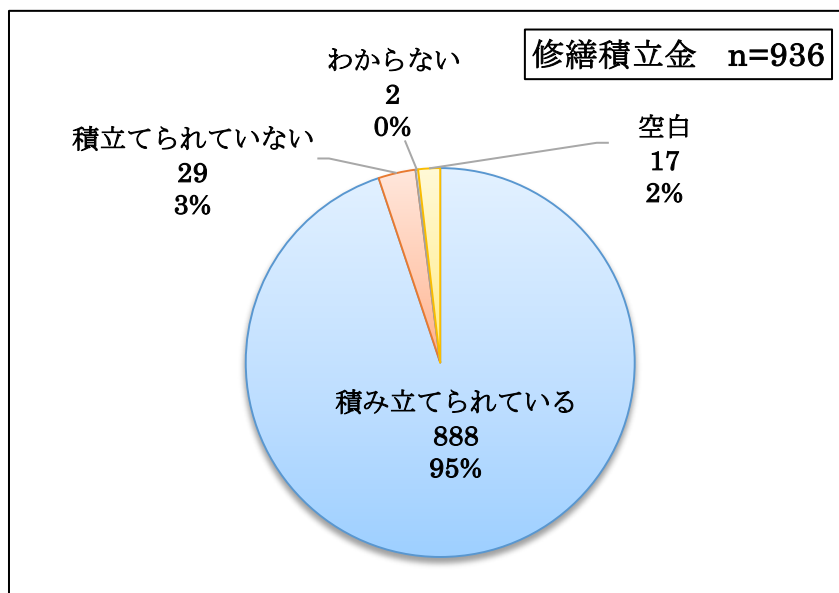
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- 78% (730 件) が「必要に応じて見直しをしている」、3% (31 件) が「作成しているが見直ししていない」、合わせて 81% (761 件) が作成している。
- 「作成していない」が 16% (145 件) あり、6 戸～10 戸では 51% (47 件中 24 件) と高い比率になっている。
- 棟別では、単棟型で「作成していない」が多い。



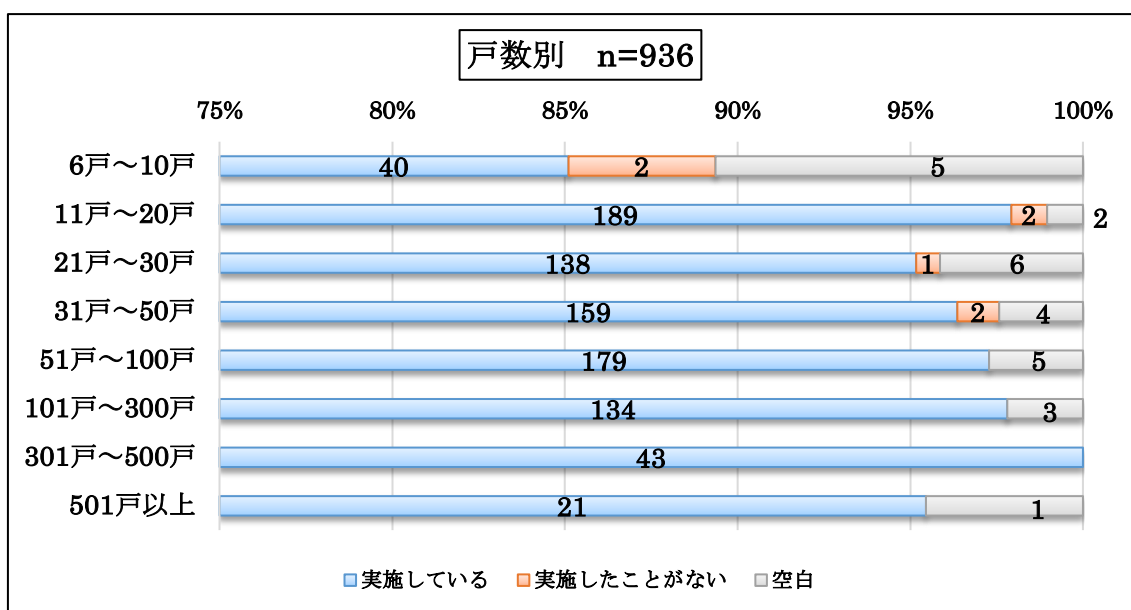
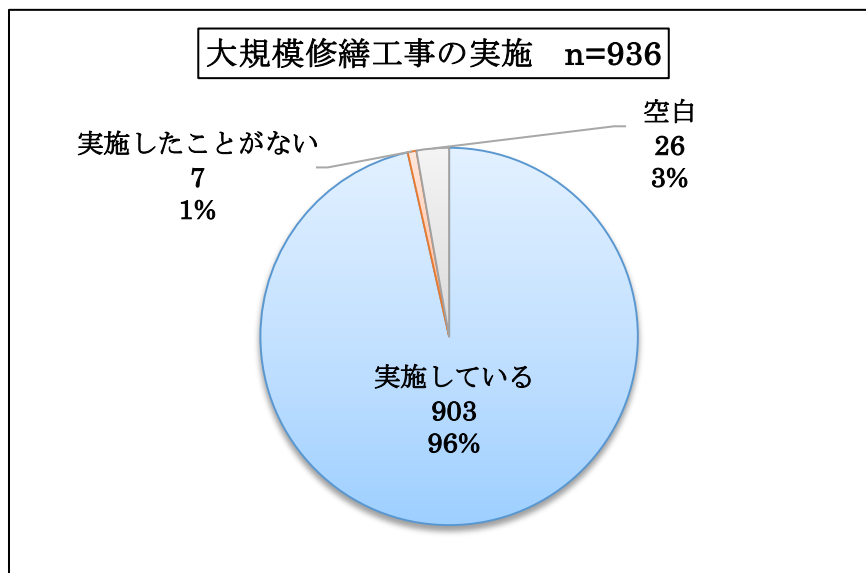
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・ 修繕積立金は 95% (888 件) で積み立てている。
- ・ 「積み立てられていない」 3% (29 件) は、30 戸以下に多い。



(10) 大規模修繕工事の実施について

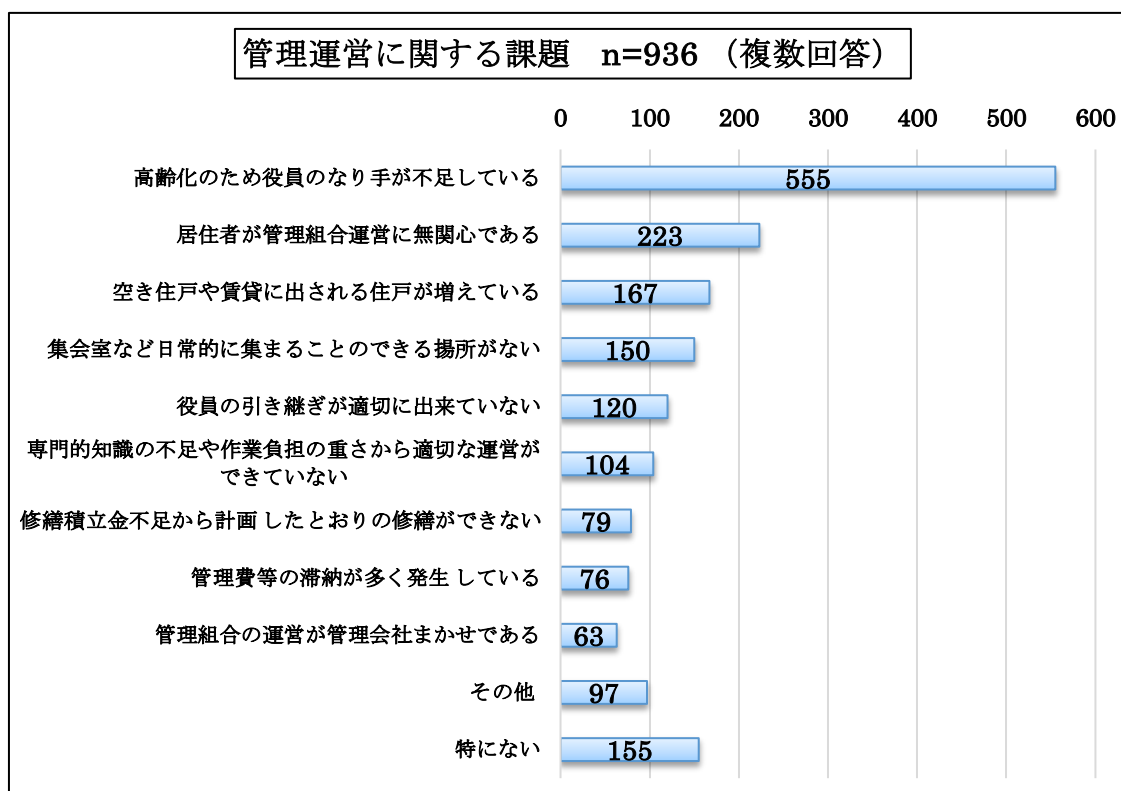
- ・ 大規模修繕工事は96% (903件) で実施している。
- ・ 「実施したことがない」7件はいずれも50戸以下のマンションである。



【Q2 マンションの管理運営に関する課題について(必須項目)】

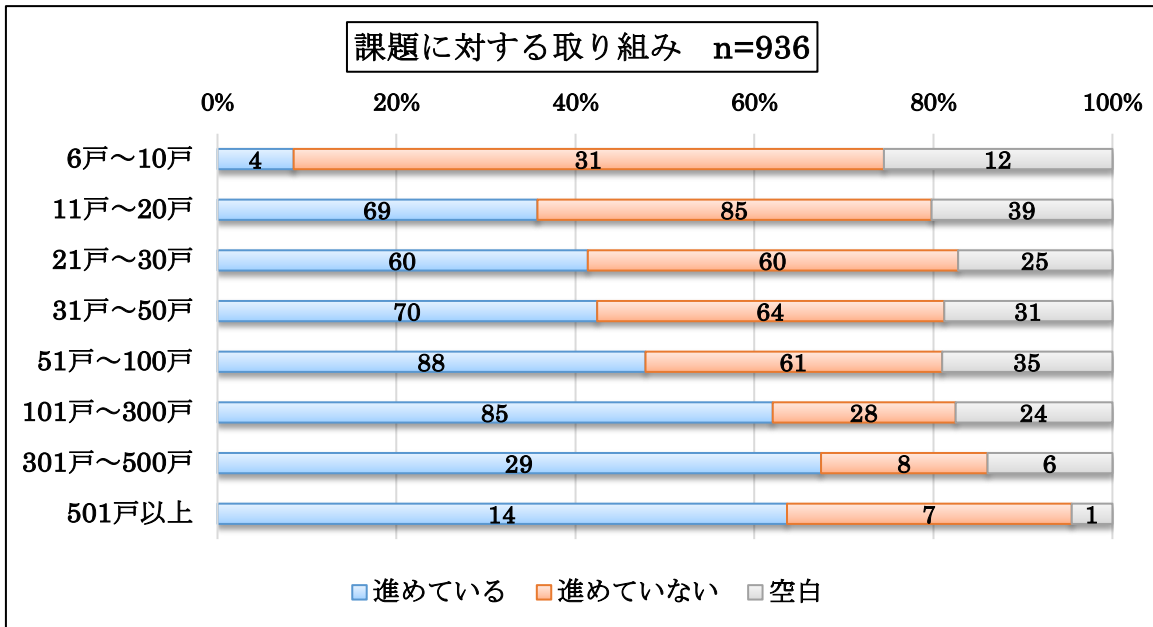
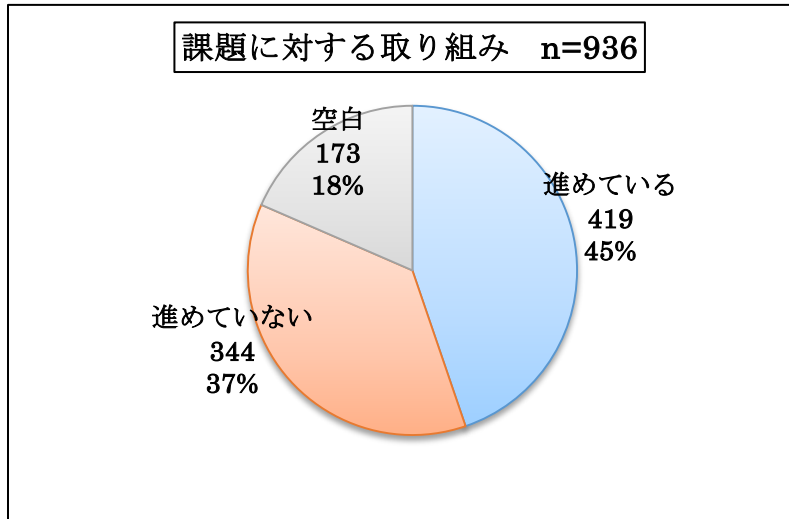
(1) 現在抱えている課題について教えてください。(複数回答)

- 抱えている課題の中で突出して多いのが「高齢化のため役員のなり手不足」の 555 件で、次が「居住者の無関心」の 223 件、「空き住戸・賃貸住戸の増加」の 167 件、「集会室等がない」の 150 件となっている。



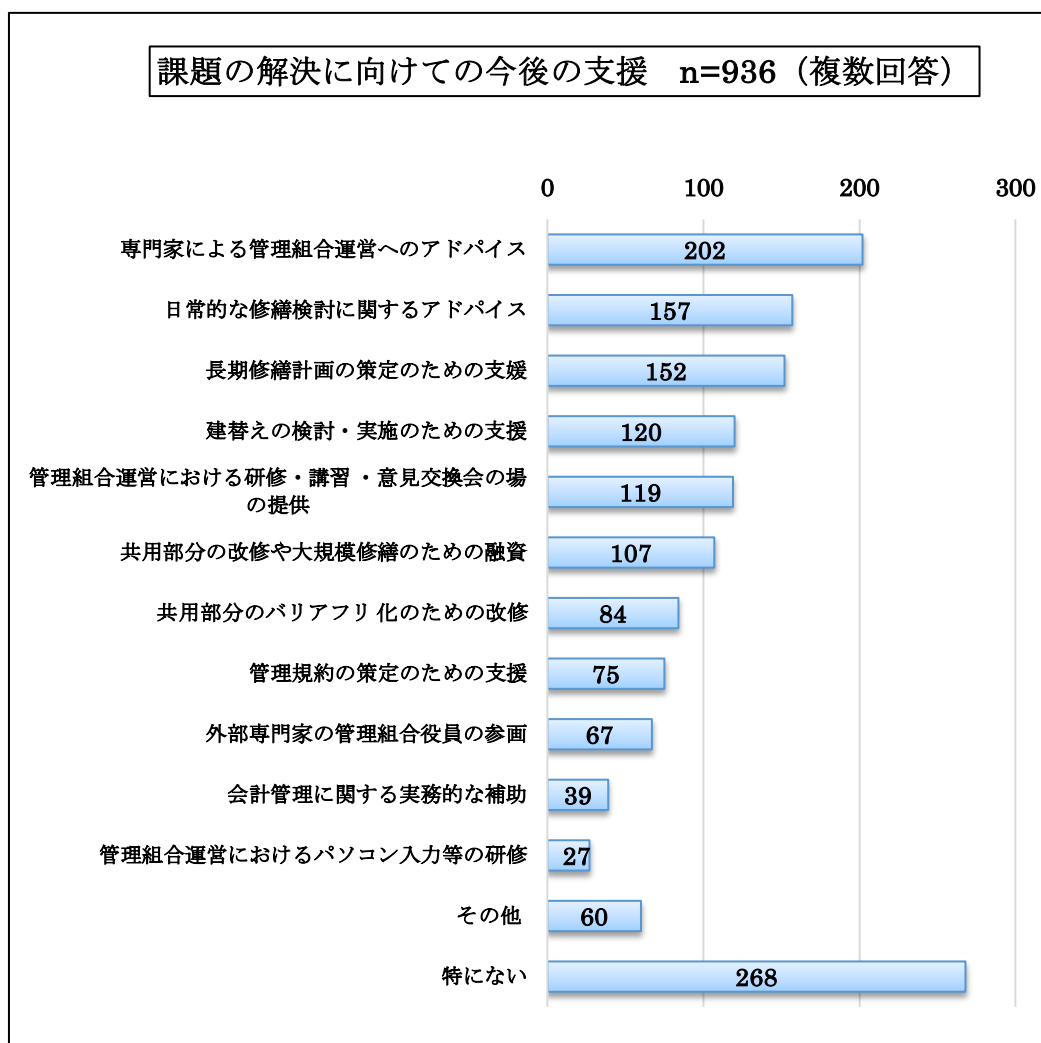
(2) 課題について取組み又は検討を進めていますか？

- ・ 課題への取組みについては 45% (419 件) の管理組合で何らかの検討を行っている。
- ・ 戸数別にみると「検討を進めている」のは 101 戸以上のマンションで多く、50 戸以下になると少なくなる。特に 6 戸～10 戸では「進めている」のは 8% (47 件中 4 件) と少なく「進めていない」が 66% (47 件中 31 件) となっている。

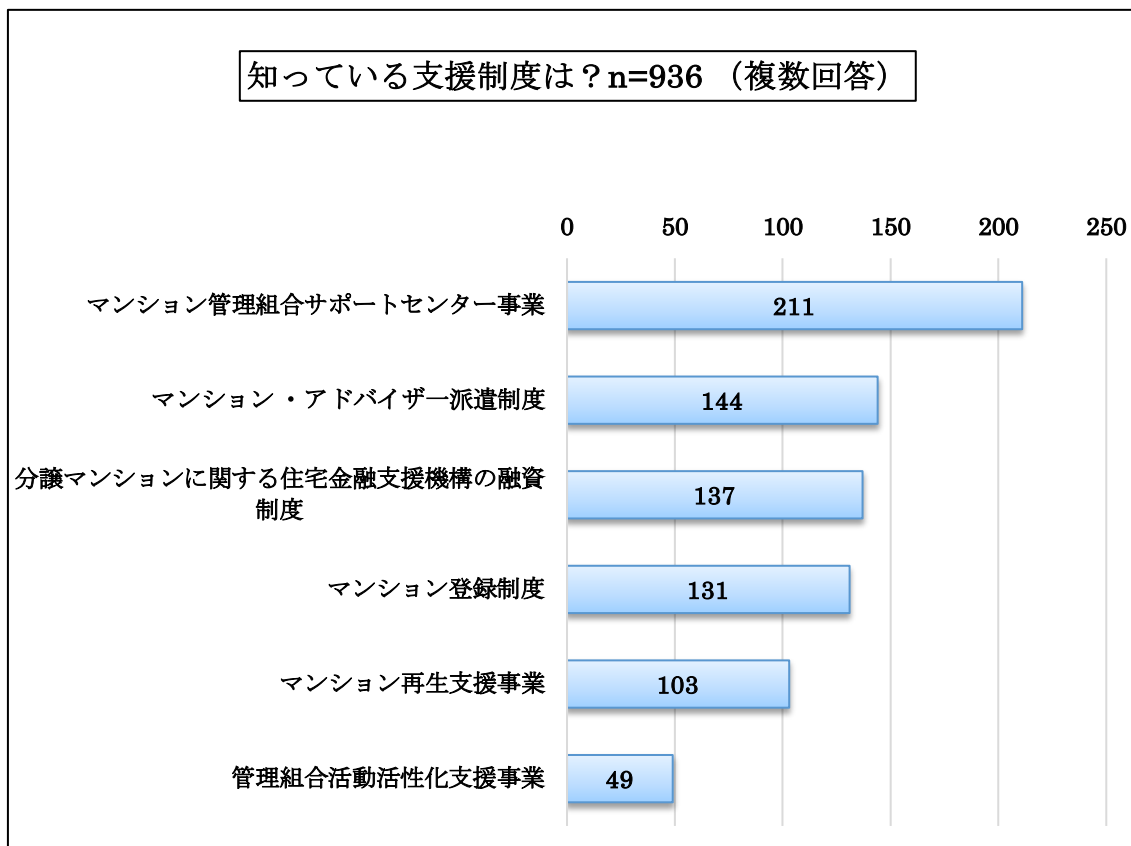


(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 解決に向けた支援については、「専門家による管理組合運営へのアドバイス」が202件と最も多く、具体的には「日常的な修繕検討に関するアドバイス」が157件、「長期修繕計画の策定のための支援」が152件となっている。



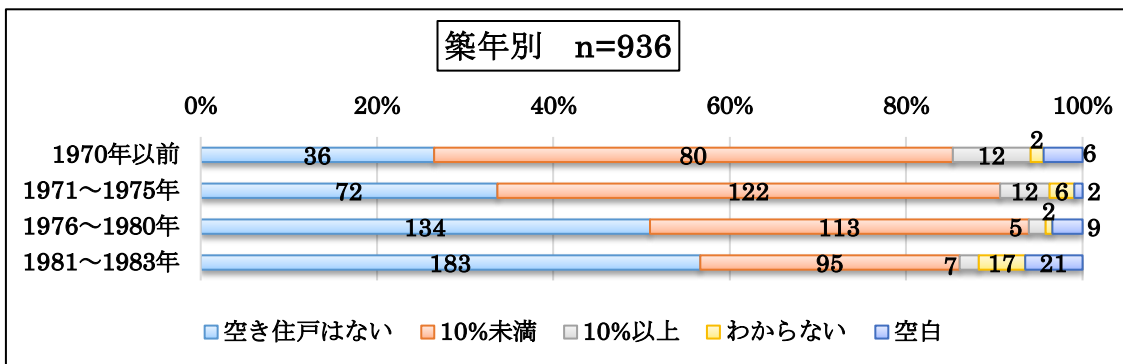
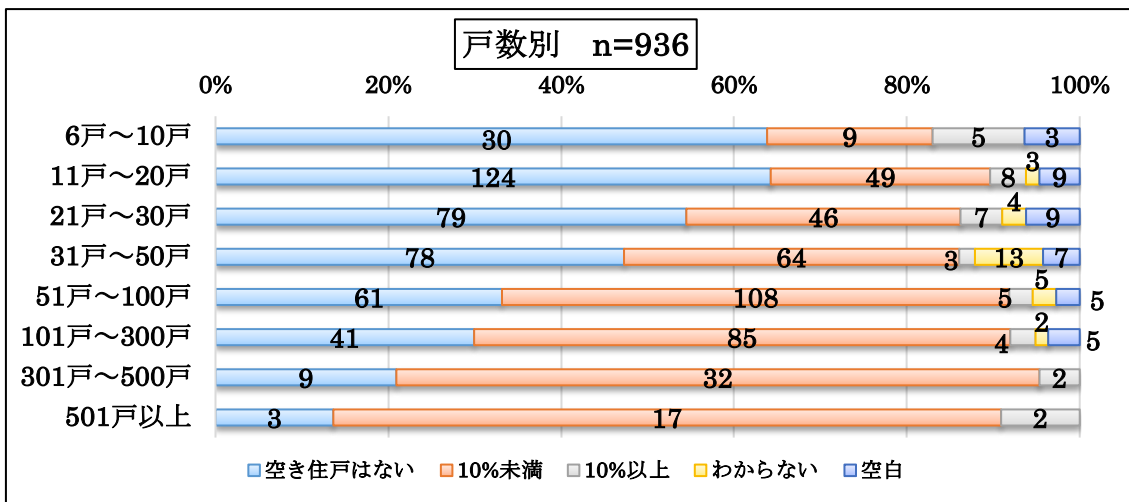
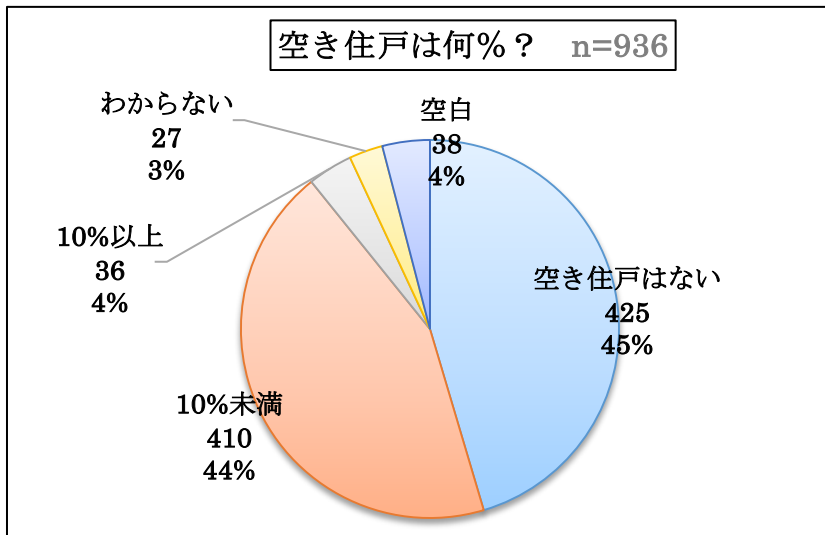
- (4) 横浜市等のマンション支援制度についてご存じのものがあれば○をつけてください。
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション管理組合サポートセンター事業」が211件と最も多く、「マンション・アドバイザー派遣制度」144件が続く。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】

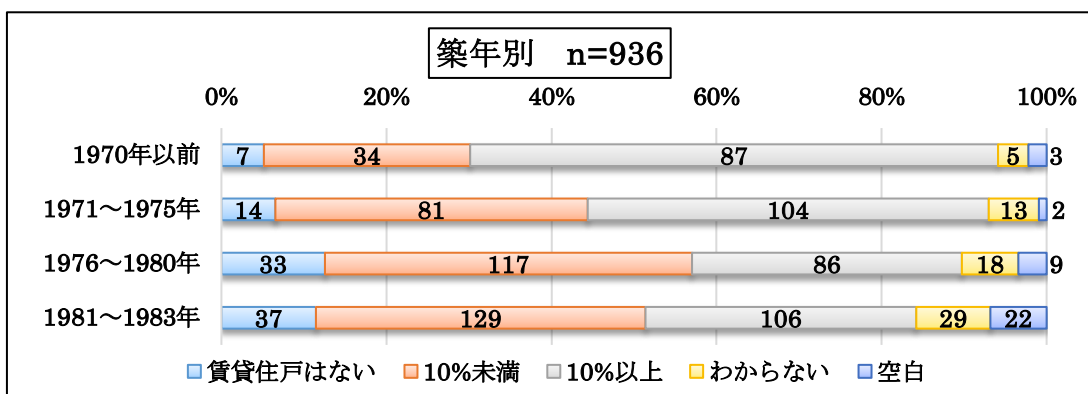
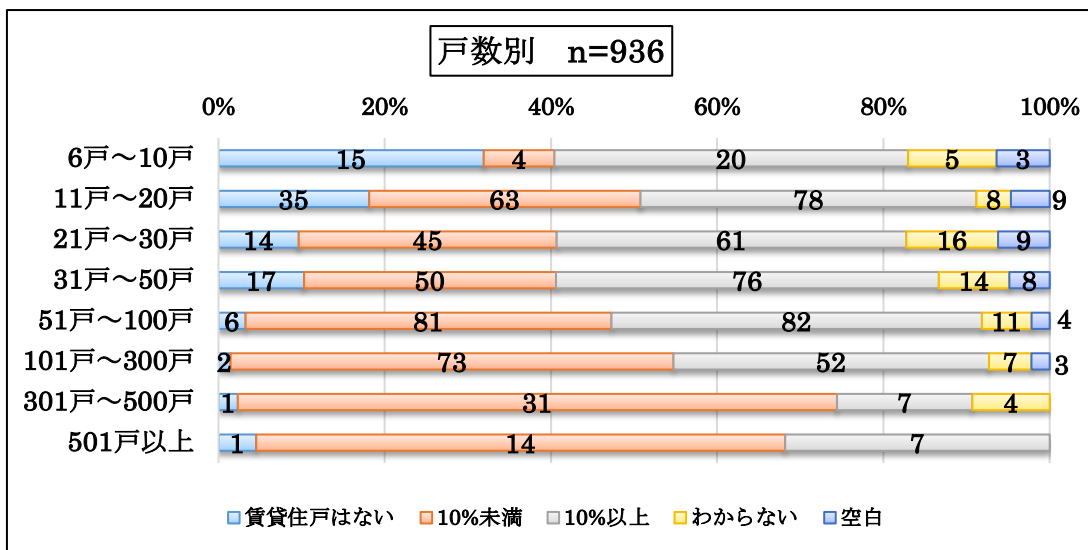
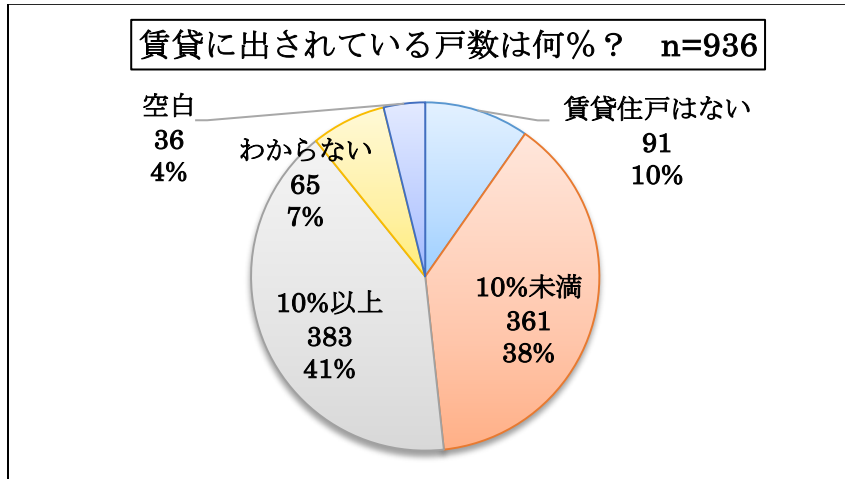
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は45%（425件）が「ない」と答えている。空き住戸が「10%未満」が44%（410件）、「10%以上」が4%（36件）となっている。
- ・ 空き住戸が「10%未満」は、戸数が多いほど、また築年数が古いほど割合が増える。



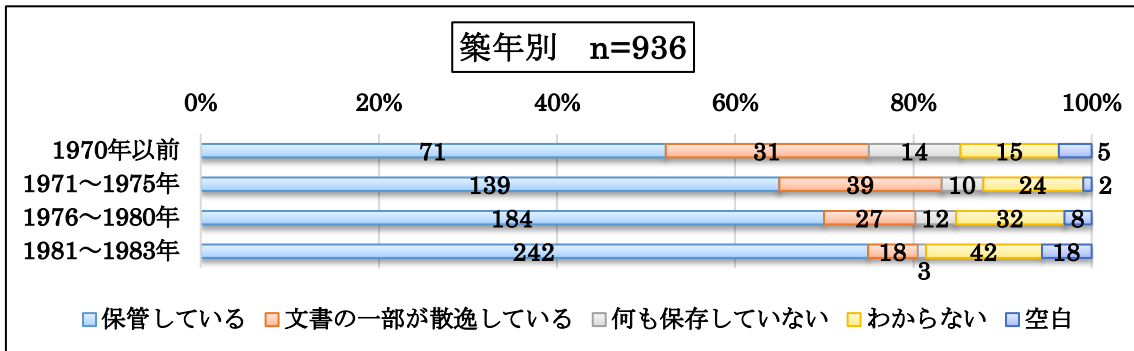
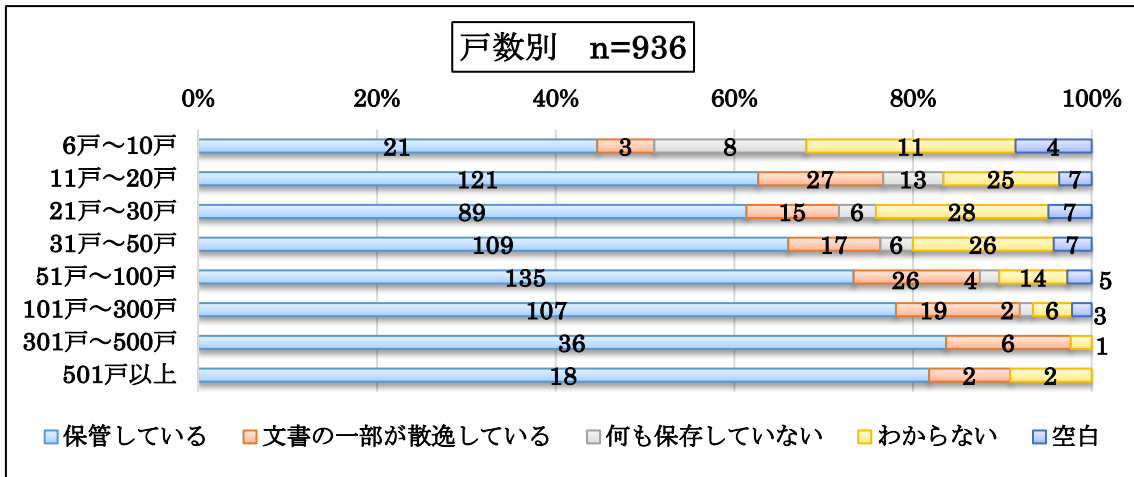
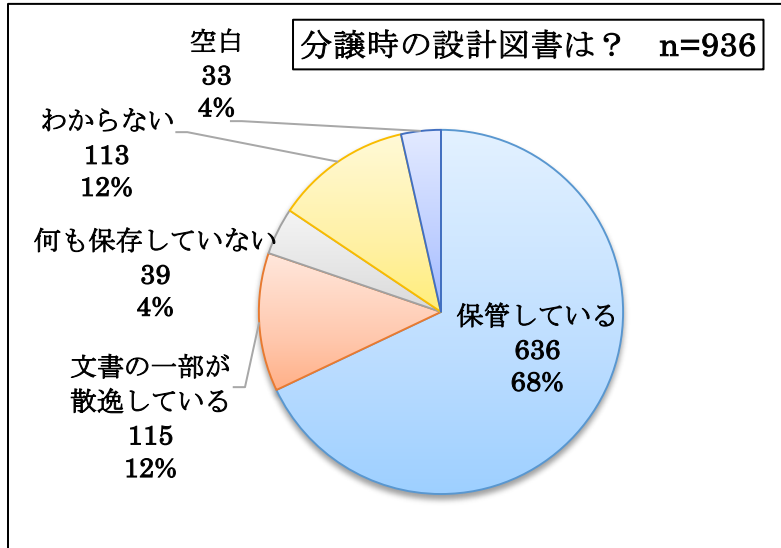
(2) 賃貸に出されている住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- 賃貸については「ない」が10% (91件)、「10%未満」が38% (361件)、「10%以上」が41% (383件) と賃貸に出される住戸のあるマンションが多い。



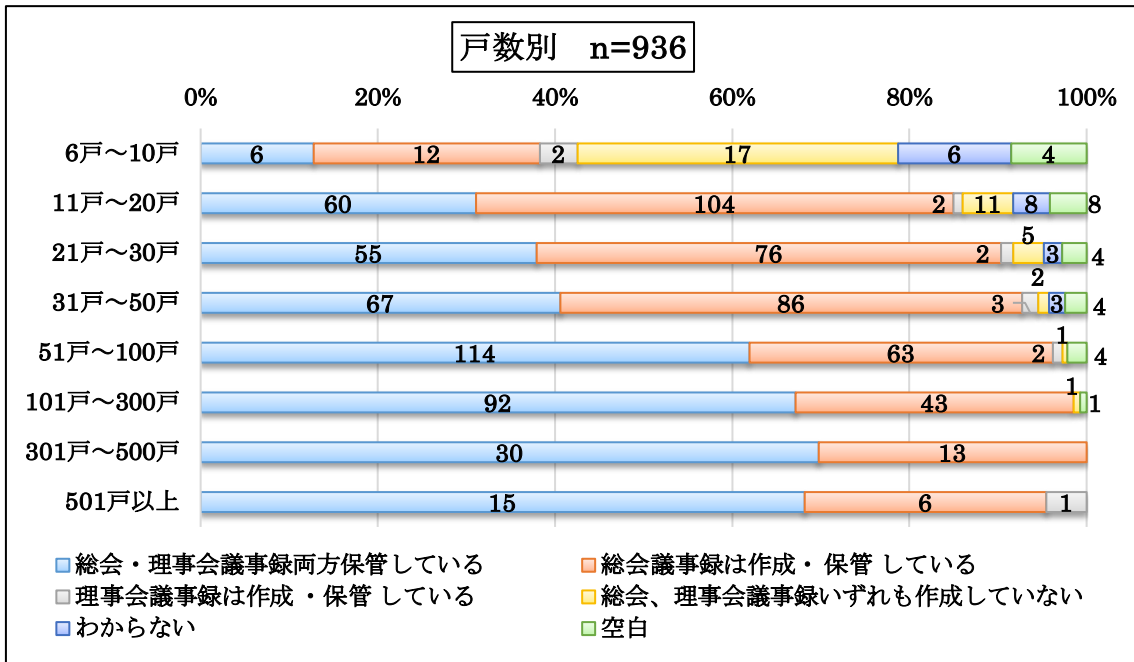
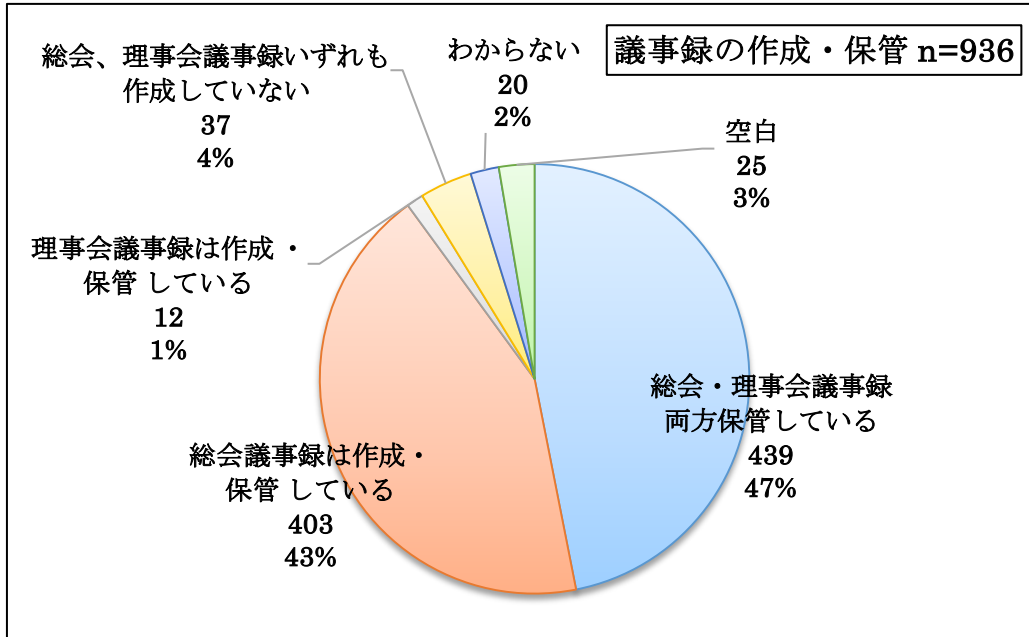
(3) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- 分譲時の設計図書については、「保管している」が68% (636件)。一方、「文書の一部が散逸している」12% (115件)と「何も保存していない」4% (39件)を合わせると16% (154件)ある。
- 戸数の少ないマンション、また築年数が古いマンションは、「文書の一部が散逸している」「何も保存していない」「わからない」の回答が多い。



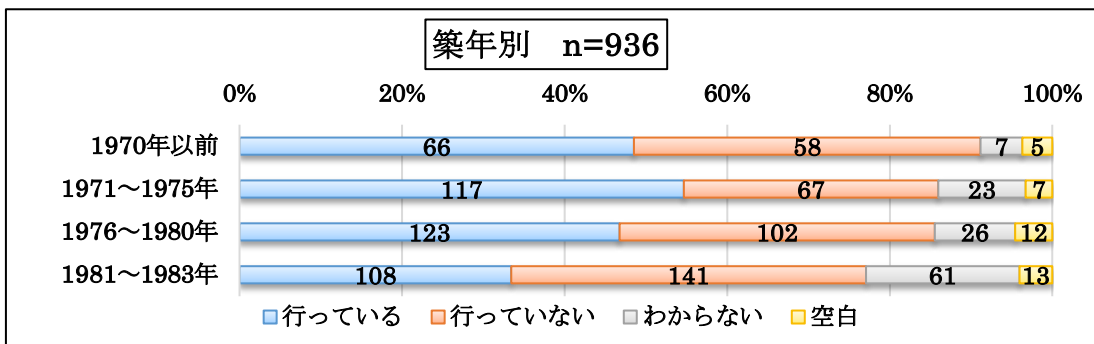
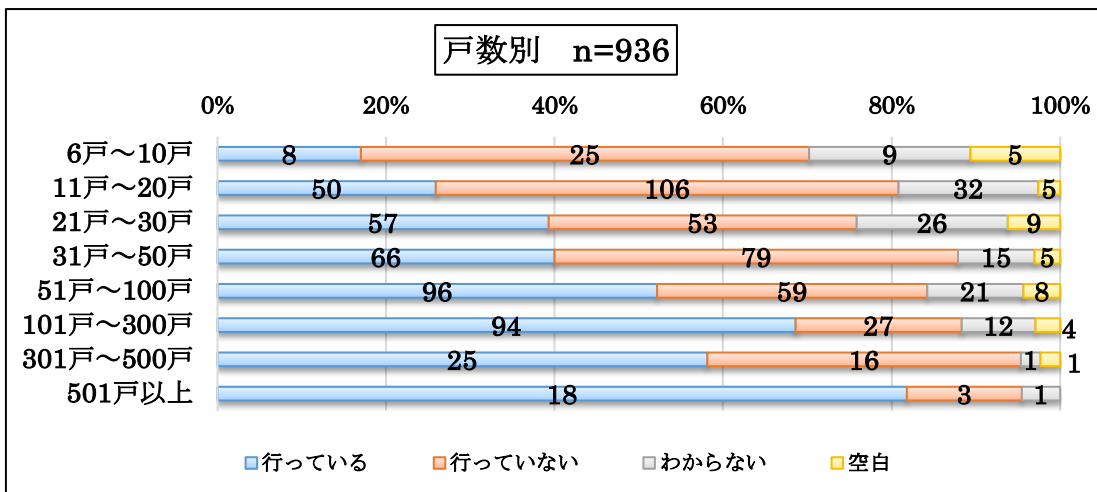
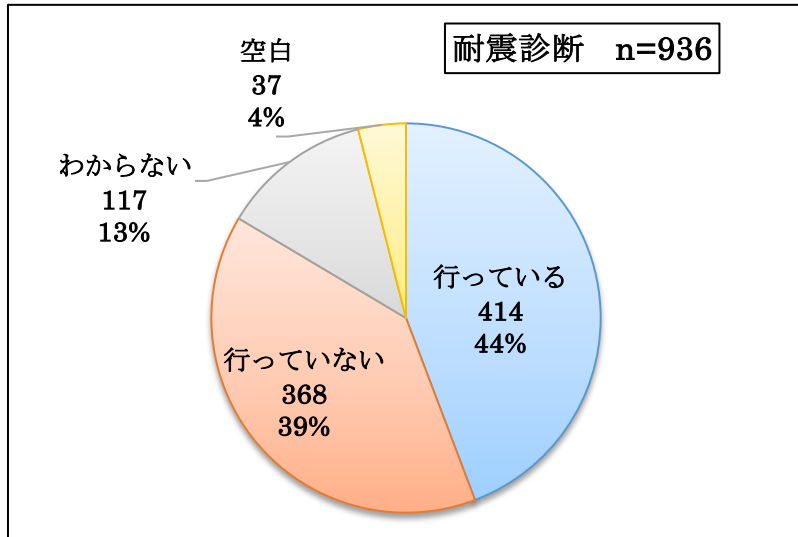
(4) 議事録は作成・保管されていますか？

- ・ 「総会・理事会議事録両方保管している」47% (439件) と「総会議事録は作成・保管している」43% (403件) を合わせると、90% (842件) が総会議事録を作成・保管している。
- ・ 「いずれも作成・保管していない」「わからない」「空白」を合わせると9% (82件) ある。



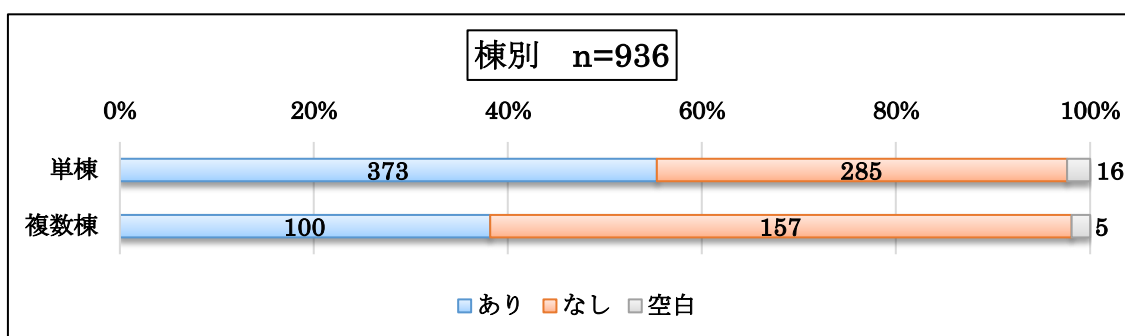
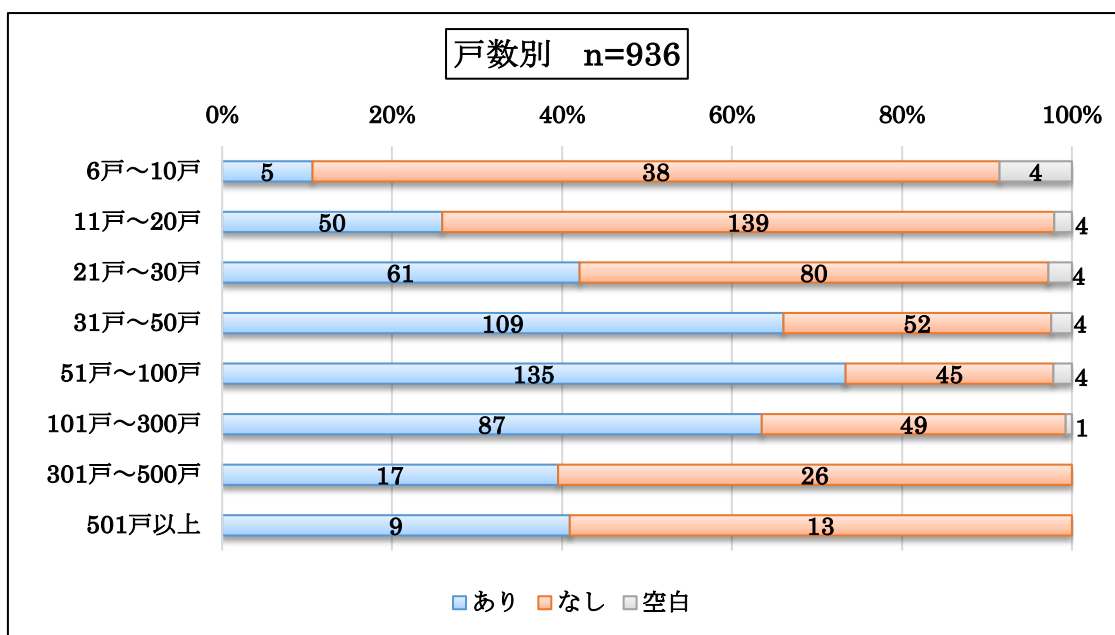
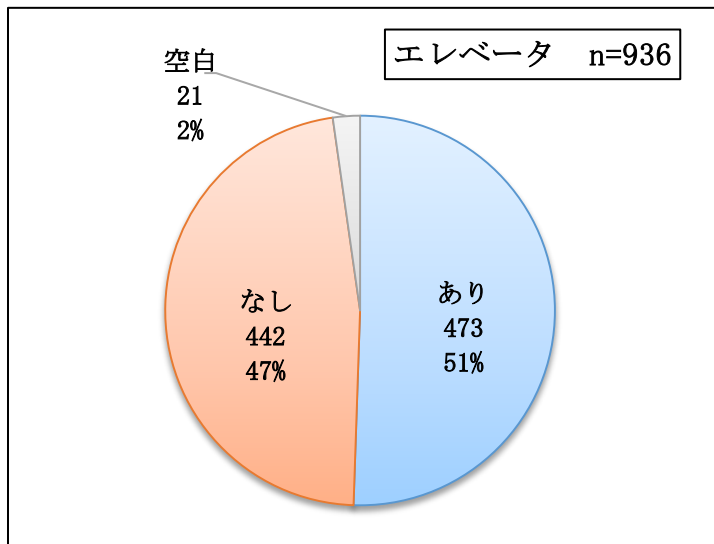
(5) 耐震診断を行っていますか？

- ・ 耐震診断は、44%（414件）が実施している。
- ・ 6戸～10戸のマンションの実施率は約17%（47件中8件）と少ない。



(6) エレベーターはありますか？

- エレベーターの有無は、「ある」が51% (473件)、「ない」が47% (442件) となっている。



(7) 階段等の手すりがありますか？

- 「ある」77% (719件) と「一部あり」9% (79件) を合わせると86% (798件) のマンションで手すりがある。

