

「長野市分譲マンション実態調査」報告書（案）

1. 調査目的

本調査は、長野市第三次住宅マスタープラン（長野市住生活基本計画）の策定にあたり、マンション管理の実態や課題、意向等を把握し、今後必要となる施策の検討や本計画策定の基礎資料とすることを目的として実施した。

2. 調査設計

- ・調査対象：市内に立地する分譲マンションの管理組合
- ・調査対象数：133件
- ・抽出方法：平成24年長野市マンション調査結果等を基に抽出
- ・調査方法：郵送による配布・回収
- ・記入方式：記名回答方式（管理組合名）
- ・調査期間：平成28年11月11日（金）～平成28年12月28日（水）

3. 調査結果

市内の分譲マンション管理組合133件に調査票を送付し、99件から回答を得た。

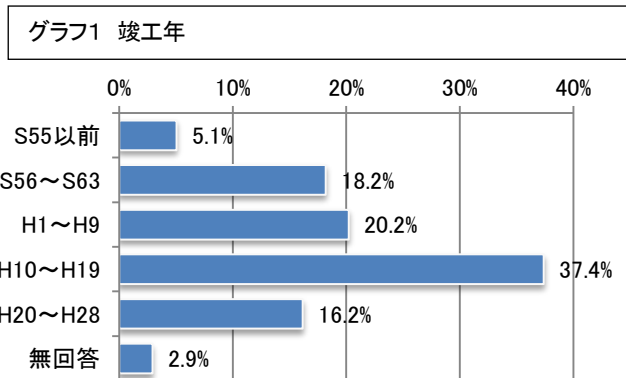
- ・配布数：133件
- ・回収数：99件（住棟数 99棟 住戸数 4,611戸）
- ・回収率：74.4%

調査結果

1. マンションの建物の概要について

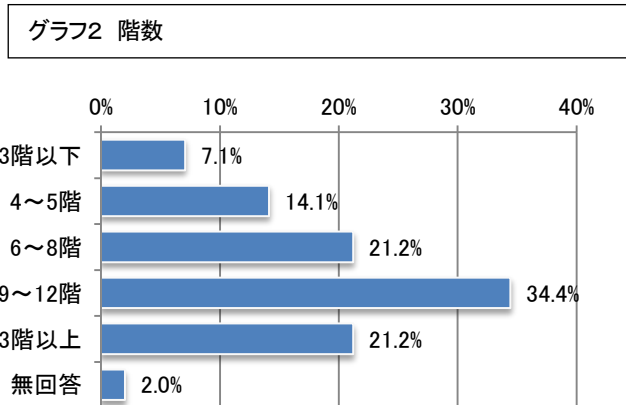
(1) マンションの竣工年

- 「H10～H19」が37.4%と最も多く、「H元～H9」が20.2%、「S56～S63」が18.2%と続く。
- 耐震基準が改正された昭和55年以前に竣工したマンションは5.1%の5棟となっている。



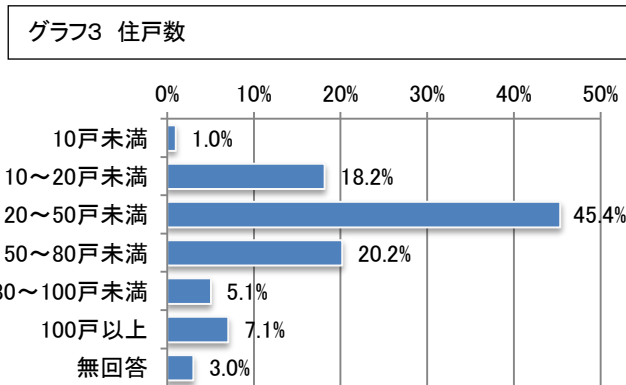
(2) マンションの階数・戸数

- 階数は「9～12階」が34.4%と最も多く、「6～8階」と「13階以上」がともに21.2%と続く。約7割が6階建て以上の建物となっている。



- 住戸数は「20～50戸未満」が45.4%と最も多く、「50～80戸未満」が20.2%、「10～20戸未満」が18.2%と続く。
- 80戸以上の大型マンションは約12%（12棟）となっている。

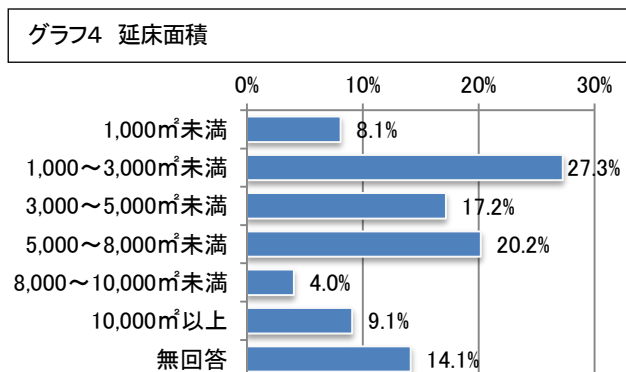
[住戸数平均値：23戸/棟]



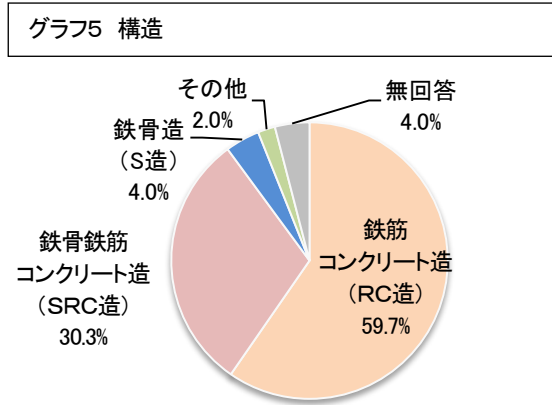
(3) 規模（延床面積）・構造

- 延床面積は「1,000～3,000㎡未満」が27.3%と最も多く、「5,000～8,000㎡未満」が20.2%と続く。
- 「1,000㎡未満」と「10,000㎡以上」がともに1割弱となっている。

[延床面積平均値：3,910㎡]



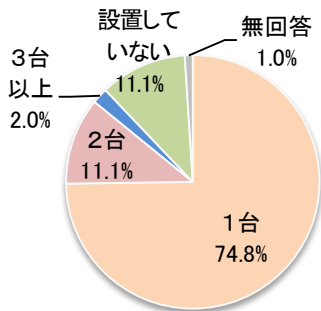
- ・構造は「鉄筋コンクリート造（RC造）」が59.7%と約6割を占めている。



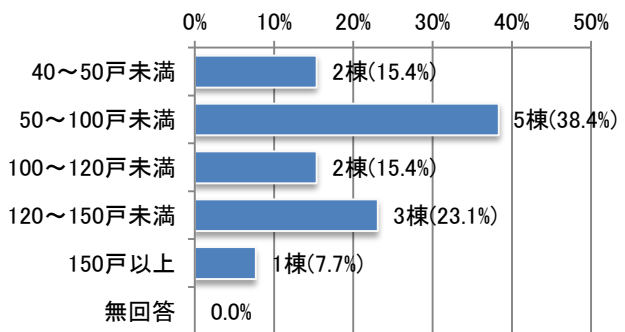
(4) エレベーター・駐車場の設置状況

- ・エレベーターは「1台」が74.8%と最も多く、「設置していない」は11.1%となっている。
- ・エレベーターが2台以上設置されているのは40戸以上の住戸があるマンションで13棟となっており、うち、戸数は「50～100戸未満」が5棟（38.4%）と最も多く、「120～150戸未満」が3棟（23.1%）と続く。

グラフ6 エレベーター設置台数

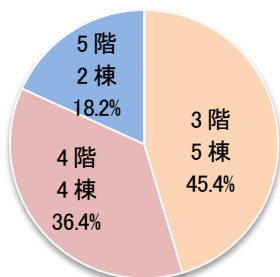


グラフ7 エレベーター複数設置住棟の戸数

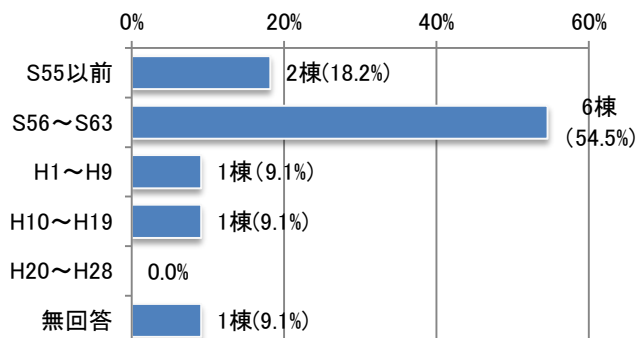


- ・エレベーターが設置されていないマンションは11棟あり、階数では、3階建てが5棟（45.4%）と最も多い。
- ・エレベーターが設置されていないマンションの建築年は「S56～S63」が6棟と最も多い。

グラフ8 エレベーターが設置されていないマンションの階数



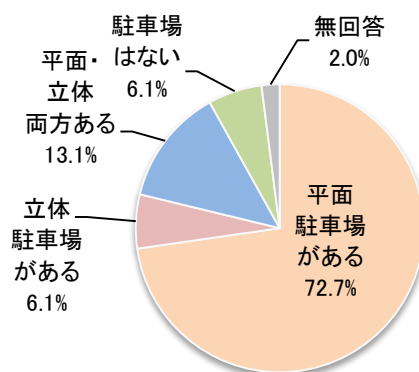
グラフ9 エレベーターが設置されていないマンションの建築年



- ・「平面駐車場がある」が72.7%と最も多く、「平面と立体の両方ある」も13.1%、「駐車場はない」は6.1%となっている。

[駐車台数平均値：平面34.0台、立体46.5台]

グラフ10 駐車場の設置状況

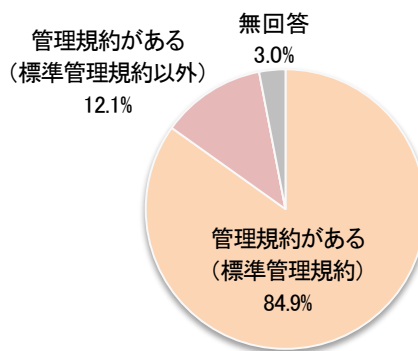


2. マンション管理について

(1) 管理規約

- ・国土交通省が作成した「マンション標準管理規約」に基づく「管理規約がある」が84.9%、標準管理規約に基づかない「管理規約がある」が12.1%、管理規約が無いマンションはない。

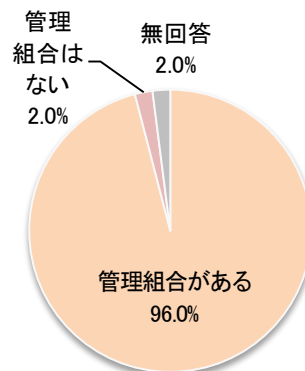
グラフ11 管理規約の有無



(2) 管理組合

- ・「管理組合がある」が96.0%、「管理組合はない」は2.0%となっており、ほとんどのマンションで管理組合が組織されている。
- ・管理組合がないマンションで、今後、管理組合の設立については「具体的な検討はしていないが設立を考えている」と回答があった。

グラフ12 管理組合の有無

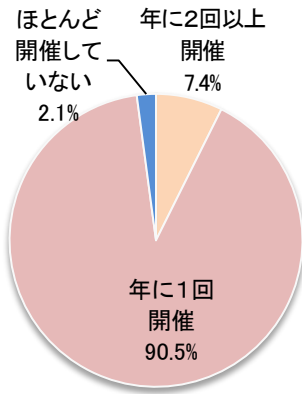


「管理組合がない」マンション: 2棟

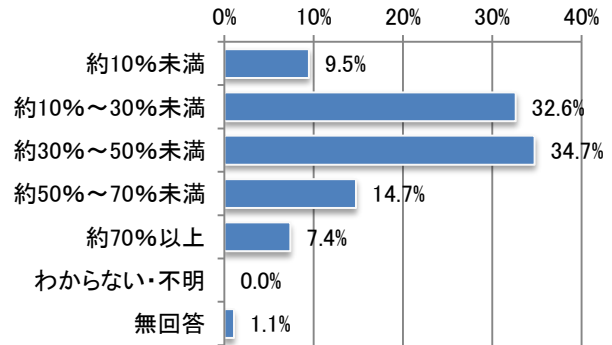
1. 昭和61年竣工、地上4階地下1階建て、管理戸数不明
2. 平成元年竣工、地上9階建て、管理戸数17戸

- ・総会の開催頻度は、「年に1回開催」が90.5%と最も多く、「年に2回以上開催」は7.4%となっている。「ほとんど開催していない」は2.1%と管理組合があっても適切な運営がされていないところもある。
- ・委任状と議決権行使書を除いた総会への出席状況は、「約30%~50%未満」が34.7%と最も多く、「約10%~30%未満」が32.6%と続く。約7割のマンションで総会出席率が50%未満であり、出席率が10%未満のマンションも9.5%ある。

グラフ13 管理組合の総会開催頻度

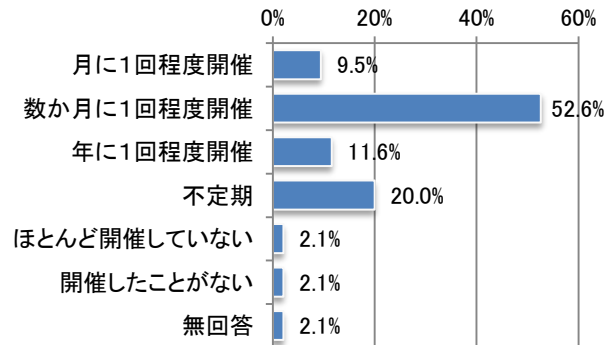


グラフ14 総会への区分所有者の出席状況



- ・役員会・理事会の開催頻度は、「数カ月に1回程度開催」が52.6%と最も多く、「不定期」が20.0%と続く。
- ・「ほとんど開催していない」と「開催したことがない」は、ともに2.1%となっている。

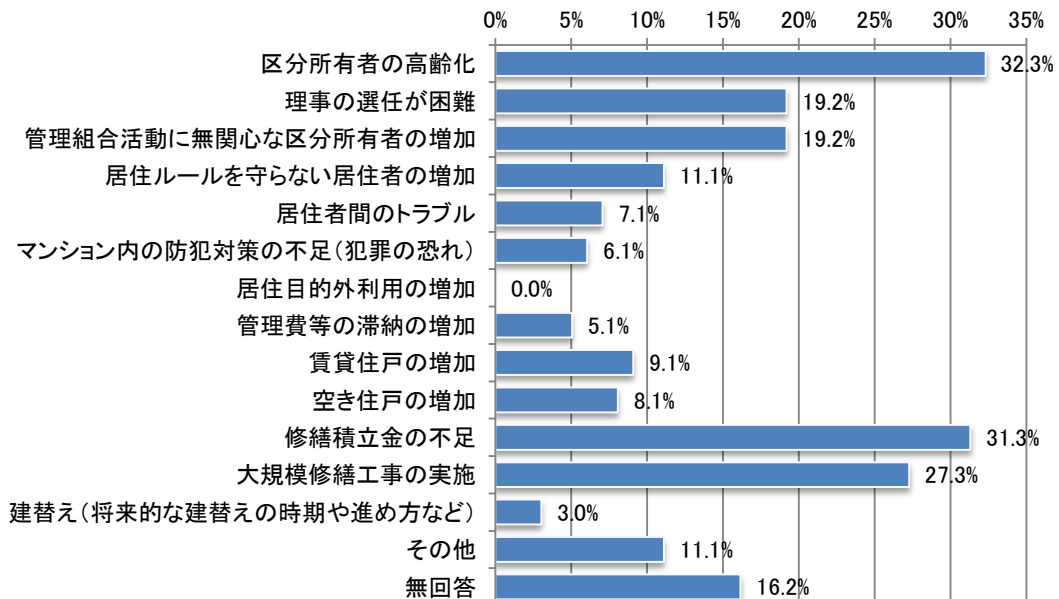
グラフ15 管理組合の役員会・理事会開催頻度



(3) 管理上の課題

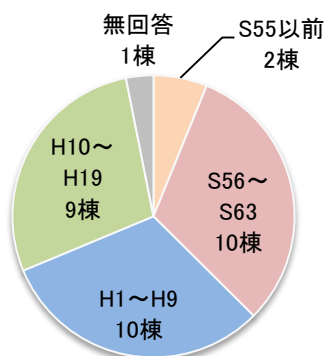
- ・「区分所有者の高齢化」が32.3%と最も多く、「修繕積立金の不足」が31.3%、「大規模修繕工事の実施」に至るまでが27.3%と続く。

グラフ16 管理上の課題〈複数回答〉

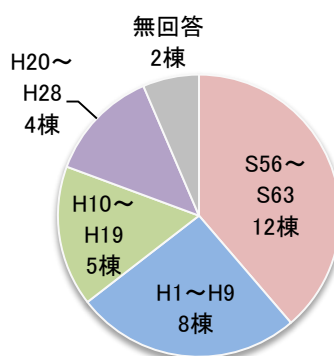


- ・「区分所有者の高齢化」と回答したマンションの竣工年をみると、昭和63年以前の築30年を経過するマンションが12棟、平成元年～平成9年の築20年程度のマンションが10棟となっており、マンションの老朽化と共に入居者の高齢化も課題となっている。
- ・「修繕積立金の不足」と回答したマンションの竣工年をみると、昭和56年～昭和63年の築30年を経過するマンションが12棟と最も多く、平成元年～平成9年の築20年程度のマンションが8棟と続き、大規模修繕の実施時期を迎えるマンションで課題となっている。
- ・「修繕積立金の不足」と「大規模修繕工事の実施」と回答したマンション46棟をみると、自主管理などの管理形式を問わず、約半数となっている。

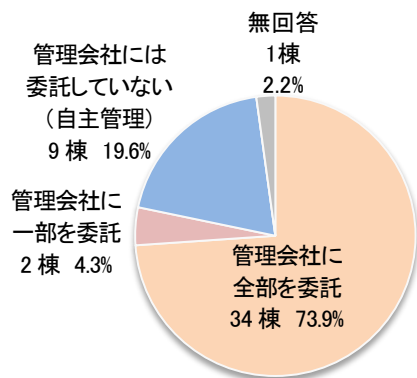
グラフ17 「区分所有者の高齢化」と回答したマンションの竣工年



グラフ18 「修繕積立金の不足」と回答したマンションの竣工年



グラフ19 「修繕積立金の不足」と「大規模修繕工事の実施」と回答したマンションの管理形成

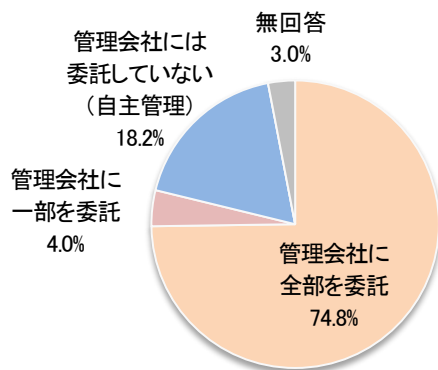


- ・管理会社に全部を委託しているマンション: 74棟のうち34棟(45.9%)
- ・管理会社に一部を委託しているマンション: 4棟のうち2棟(50%)
- ・自主管理を行っているマンション: 18棟のうち9棟(50.0%)

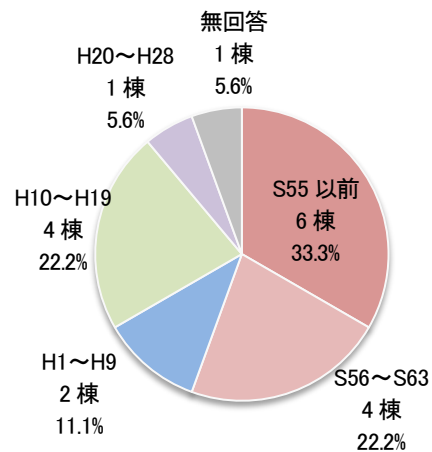
(4) 管理形式

- ・「管理会社に全部を委託」が74.8%と最も多く、「管理会社には委託をしていない（自主管理）」は18.2%となっている。
- ・自主管理を行っているマンションは18棟あり、竣工年をみると「S55年以前」が6棟（33.3%）と最も多く、「S55～S63」が4棟（22.2%）と続き、築30年以上のマンションが5割を占める。
- ・管理会社に全部または一部を委託しているマンションで管理会社の委託業務は、「総会・理事会運営」と「長期修繕計画作成業務」が7割程度の委託となっている以外、ほとんどが業務委託となっている。

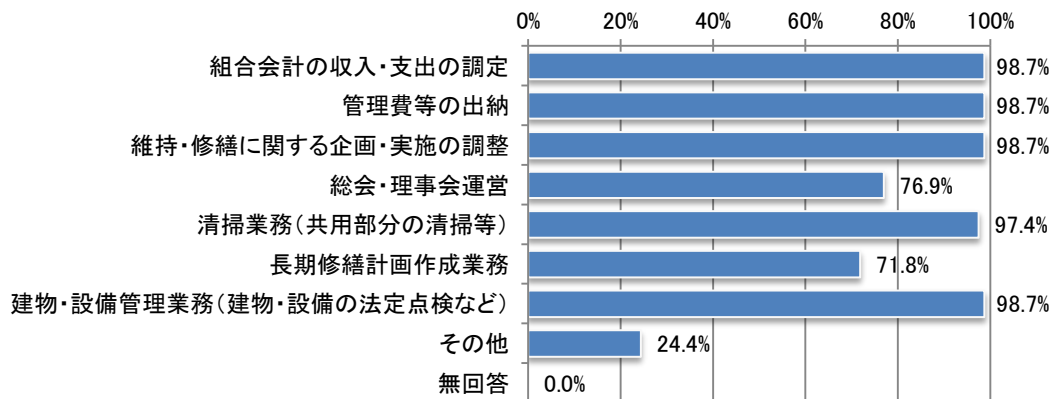
グラフ20 管理形式



グラフ21 自主管理しているマンションの竣工年



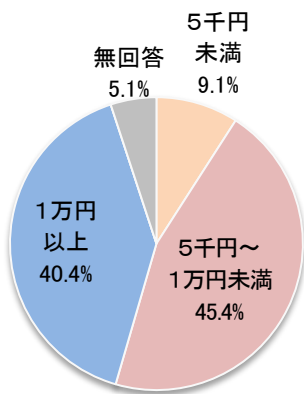
グラフ22 管理会社に委託している業務〈複数回答〉



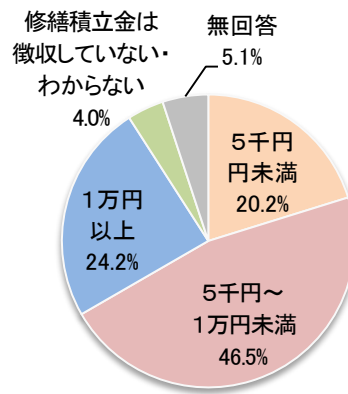
(5) 管理費・修繕積立金

- 管理費（1戸あたり月額）は、「5千円～1万円未満」が45.4%、「1万円以上」が40.4%となっている。
- 修繕積立金（1戸あたり月額）は、「5千円～1万円未満」が46.5%と最も多く、「1万円以上」が24.2%、「5千円未満」が20.2%と続く。
- 管理費や修繕積立金の3カ月以上の滞納率は「0%（滞納はない）」が70.8%と最も多く、「5%未満」が21.2%と続く。
- 管理費や修繕積立金の滞納がないマンション70棟の管理形式をみると、「管理会社に全部を委託」が54棟（77.2%）と最も多く、「管理会社には委託していない（自主管理）」が12棟（17.1%）となっており、自主管理マンションでも滞納率が低くなっている（自主管理マンション18棟に占める滞納がない割合66.7%）。

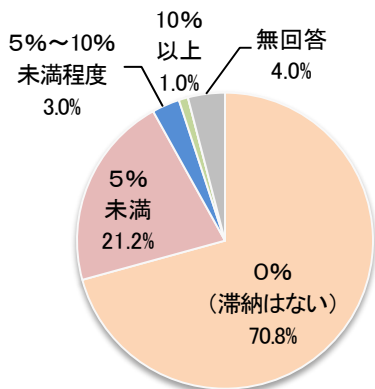
グラフ23 1戸あたりの管理費



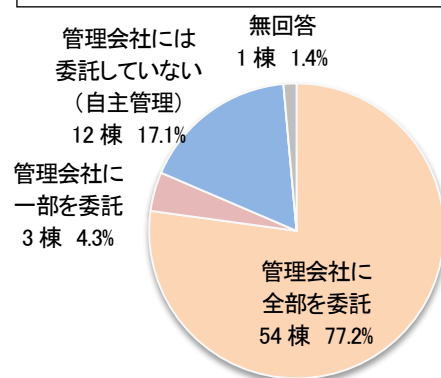
グラフ24 1戸あたりの修繕積立金



グラフ25 管理費・修繕積立金滞納率



グラフ26 管理費・修繕積立金の滞納がないマンションの管理形式



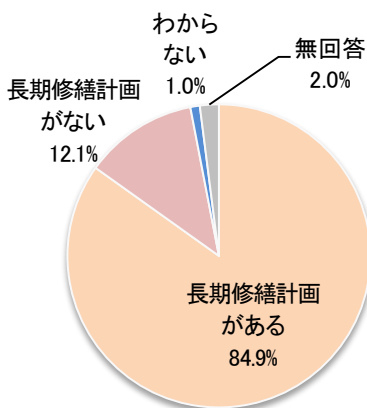
自主管理を行っているマンション:18棟のうち
滞納がないマンションは12棟(66.7%)

3. マンションの建物管理について

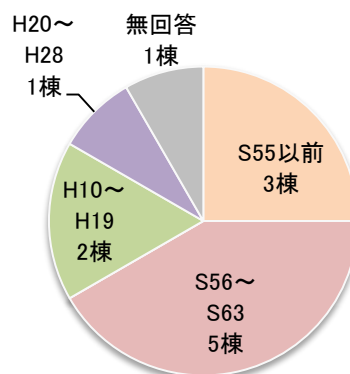
(1) 長期修繕計画

- ・「長期修繕計画がある」が84.9%、「長期修繕計画が無い」は12.1%となっている。
- ・長期修繕計画がないと回答したマンションの竣工年代は、「昭和56年～昭和63年」が5棟と最も多く、「昭和55年以前」が3棟と続く。築30年以上のマンションが6割を占めている。

グラフ27 長期修繕計画の有無



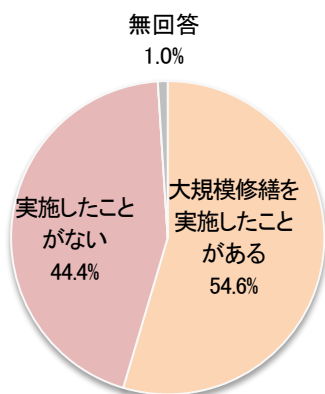
グラフ28 長期修繕計画が無いマンションの竣工年



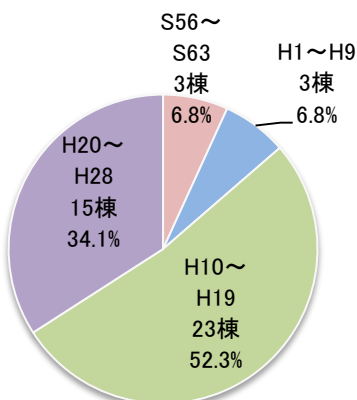
(2) 大規模修繕

- ・「大規模修繕を実施したことがある」が54.6%、「実施したことがない」が44.4%となっている。
- ・大規模修繕を実施したことがないマンション44棟の竣工年代は、「平成10年～平成19年」が52.3%、「平成20年～平成28年」が34.1%と続き、築20年未満のマンションが8割を占めている。
- ・「昭和56年～昭和63年」と「平成元年～平成9年」はともに6.8%あり、築20～30年以上経過していても大規模修繕を実施していないマンションがある。
- ・これまでに大規模修繕を実施していないマンション44棟の実施予定については、「検討していない」が17棟(38.6%)、「具体的に検討している」が16棟(36.4%)、「検討しているが問題があり進まない」が7棟(15.9%)となっている。

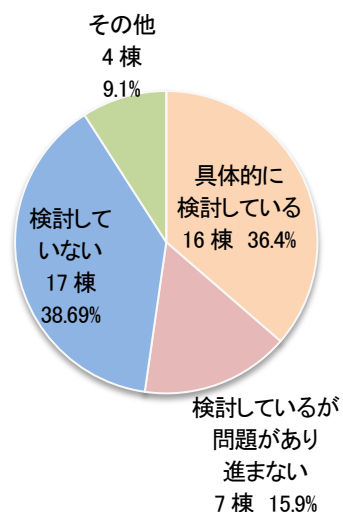
グラフ29 大規模修繕の実施状況



グラフ30 大規模修繕を実施していないマンションの竣工年

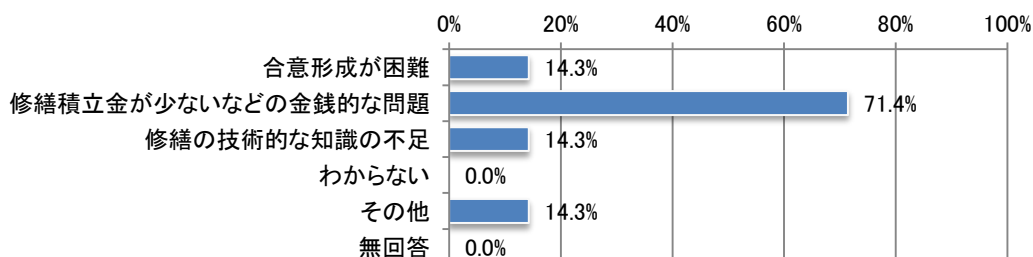


グラフ31 大規模修繕の実施予定



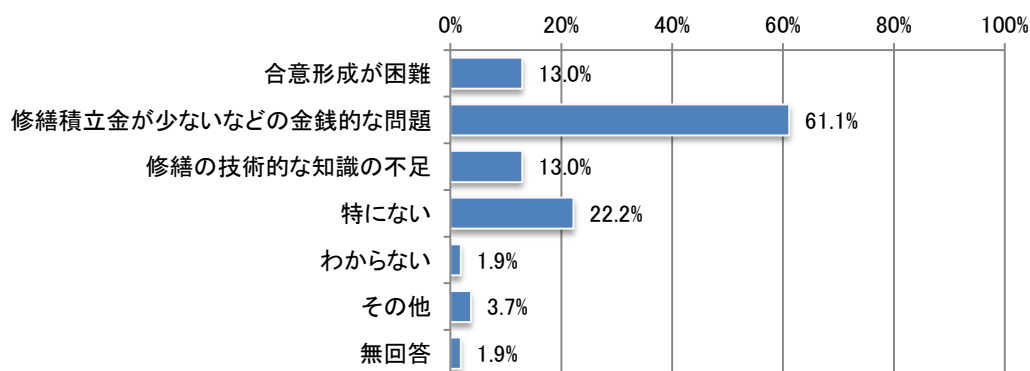
- ・「大規模修繕の実施を検討しているが、問題があり進まない」と回答したマンション7棟では、「修繕積立金が少ないなどの金銭的な問題」が71.4%と最も多くなっている。

グラフ 32 大規模修繕実施にあたっての問題 <複数回答>



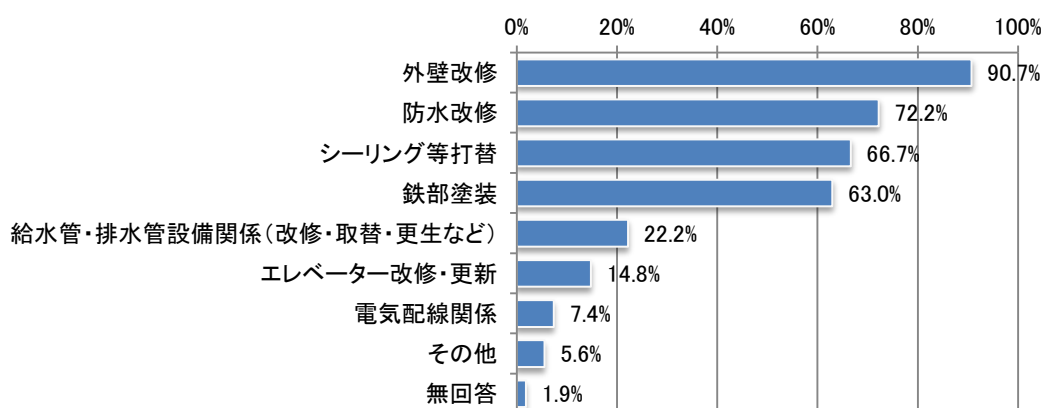
- ・大規模修繕を実施したマンション54棟の実施にあたっての課題は、「修繕積立金が少ないなどの金銭的な問題」が61.1%と最も多く、「特になし」が22.2%、「合意形成が困難」、「修繕の技術的な知識の不足」が13.0%と続く。

グラフ 33 大規模修繕実施にあたっての課題 <複数回答>



- ・実施した大規模修繕工事の内容については、「外壁改修」が90.7%と最も多く、「防水改修」が72.2%、「シーリング等打替」が66.7%、「鉄部塗装」が63.0%となっている。

グラフ 34 実施した大規模修繕工事の内容 <複数回答>

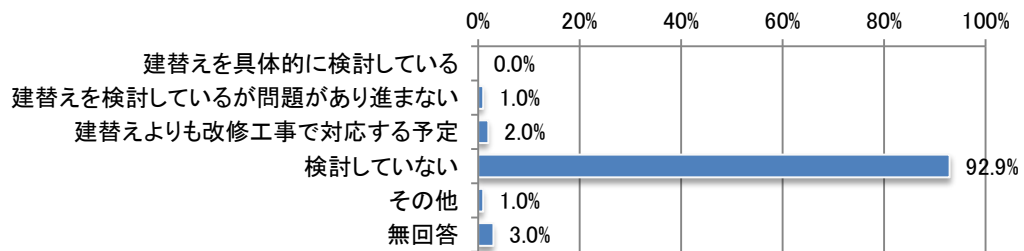


(3) 建替え

- ・「検討していない」が 92.9%とほとんどを占め、「建替えを検討しているが問題があり進まない」が 1.0%、「建替えよりも改修工事に対応する予定」が 2.0%とごくわずかだが、建替えの予定があるマンションもある。
- ・建替えを検討しているマンションで、問題となっている事項は、「区分所有者の合意が得られない」、「入居者の多くが建替えに消極的」、「資金の負担が困難な入居者が多い」、「専門的な知識を有する者がいない」などが挙げられている。

[建替えを検討しているマンション：1棟（竣工年不明、地上4階建、管理戸数16戸）]

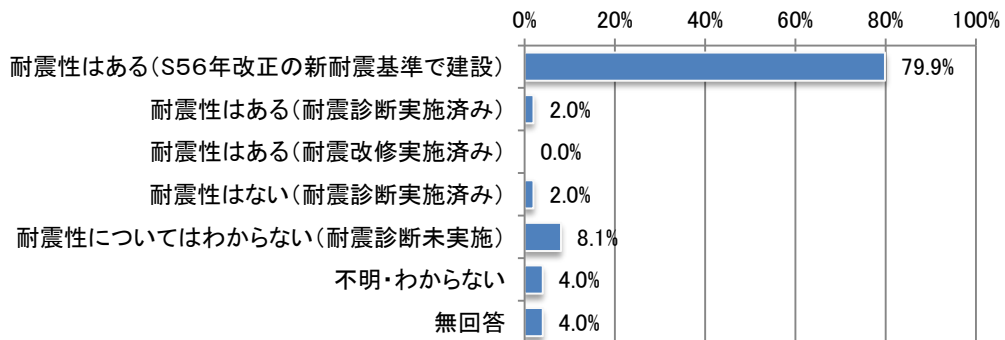
グラフ 35 建替えの予定



(4) 耐震性

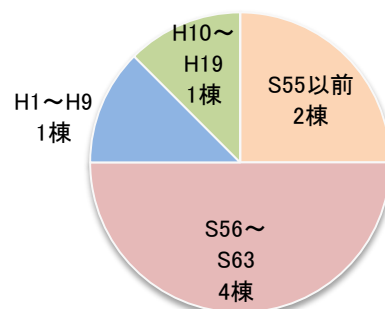
- ・「耐震性はある（昭和56年改正の新耐震基準で建設）」が 79.9%と約8割を占め、「耐震性についてはわからない（耐震診断未実施）」が 8.1%となっている。

グラフ 36 マンションの耐震性



グラフ 37 耐震診断未実施のマンションの竣工年

- ・「耐震性についてはわからない」と回答したマンション（8棟）の竣工年代をみると、建築基準法が改正される昭和55年以前に建築されたマンションは2棟のみであり、調査した99棟のマンションのうち、耐震性に不安があるマンションは 2.0%とわずかとなっている。



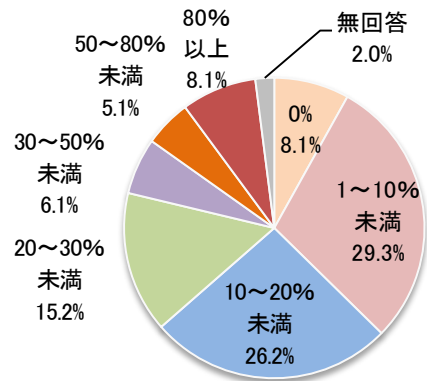
昭和55年以前に建築されたマンション5棟のうち耐震性に不安があるマンションは2棟

4. マンションの入居者の状況について

(1) 賃貸化した住戸の割合

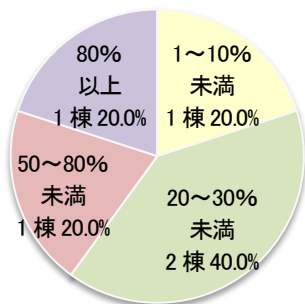
- 所有者が居住していない「賃貸化」の割合は、「0%（賃貸化していない）」は8.1%であり、最も多いのは「1～10%未満」の29.3%、「10～20%未満」の26.2%と続く。
- 住戸の半数以上が賃貸化しているマンションは13.2%となっている。

グラフ 37 賃貸化した住戸の割合

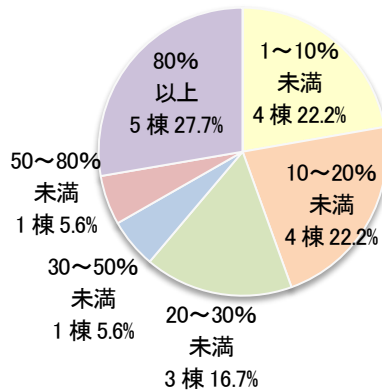


- マンションの建築年別に賃貸化率をみると、昭和 55 年以前では「20～30%未満」が 2 棟 (40.0%)、昭和 56 年から昭和 63 年では「1～10%未満」と「10～20%未満」がともに 4 棟 (22.2%)、平成元年以降では「1～10%未満」が 24 棟 (32.9%) と最も多くなっており、建築年数が古いと賃貸化の割合も高い傾向がある。

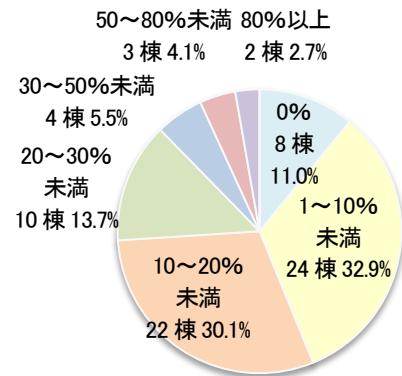
グラフ 38 S55 以前に建築されたマンションの賃貸化割合



グラフ 39 S56～S63 以前に建築されたマンションの賃貸化割合



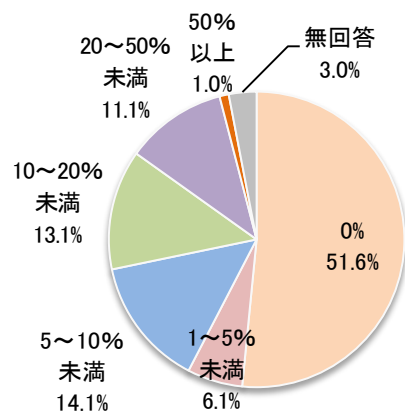
グラフ 40 H1 以降に建築されたマンションの賃貸化割合



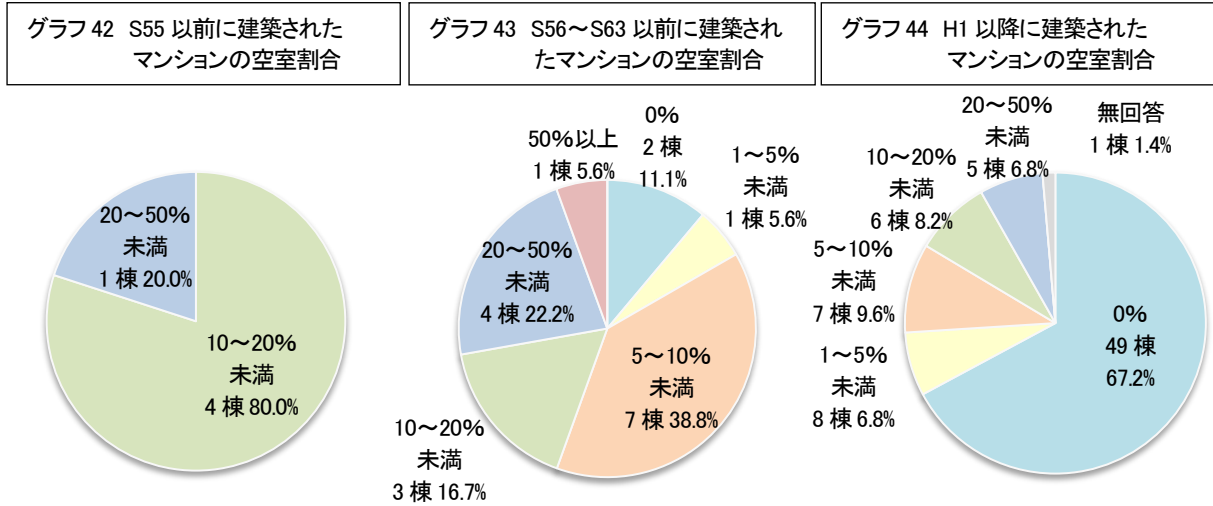
(2) 空室の割合

- 「0%（空室なし）」が51.6%と最も多く、空室率が10%以上のマンションは25.2%となっている。

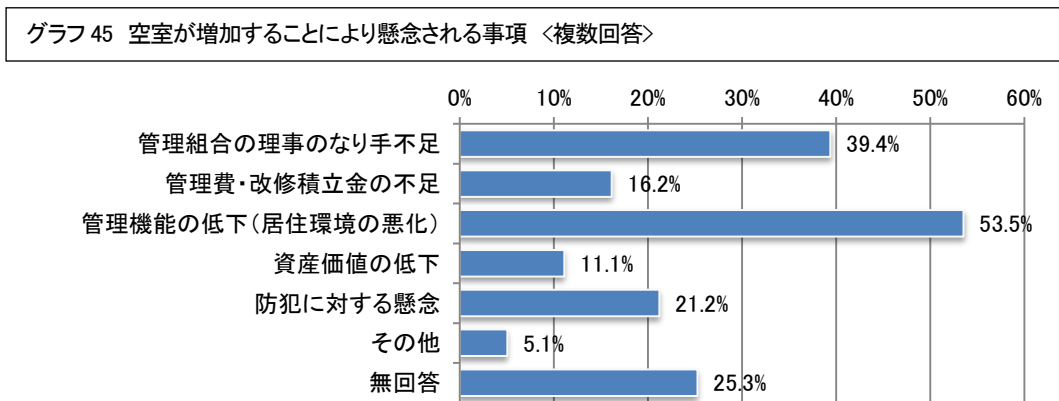
グラフ 41 空室の割合



- ・マンションの建築年別に空室率をみると、昭和55年以前では「10～20%未満」が4棟（80.0%）、昭和56年から昭和63年では「5～10%未満」が7棟（38.8%）、平成元年以降では「0%」が49棟（67.2%）と最も多くなっており、建築年数が古いと空室の割合も高い傾向がある。

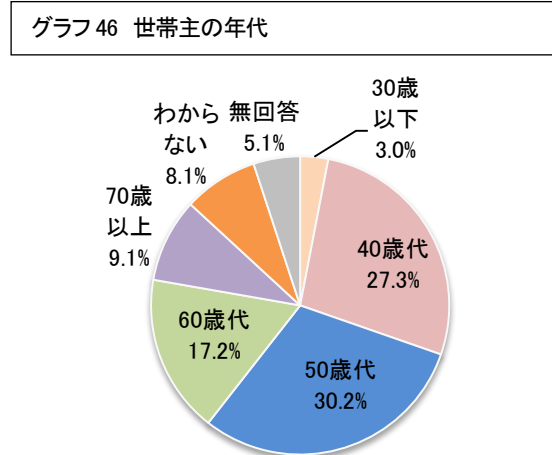


- ・空室が増加することにより懸念される事項としては、「管理機能の低下（居住環境の悪化）」が53.5%と最も多く、「管理組合の理事のなり手不足」が39.4%、「防犯に対する懸念」が21.2%と続く。



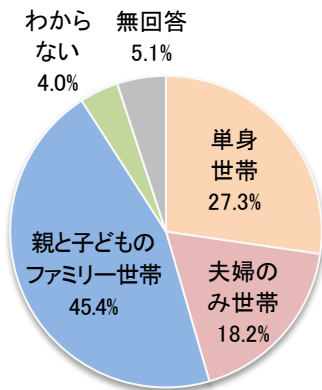
(3) 入居世帯の世帯主と世帯構成

- ・世帯主の年齢で最も多い年代は、「50歳代」が30.2%と最も多く、「40歳代」が27.3%、「60歳代」が17.2%と続く。

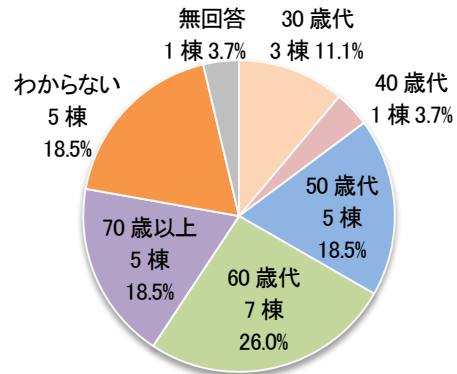


- ・居住世帯の世帯構成は、「親と子どものファミリー世帯」が45.4%と最も多く、「単身世帯」が27.3%、「夫婦のみ世帯」が18.2%と続く。
- ・「単身世帯」が最も多いと回答したマンション27棟で最も多い世帯主をみると、「60歳代」が7棟（26.0%）と最も多く、「70歳以上」と「50歳代」が5棟（18.5%）と続き、高齢単身世帯が多くなっている。

グラフ47 世帯構成



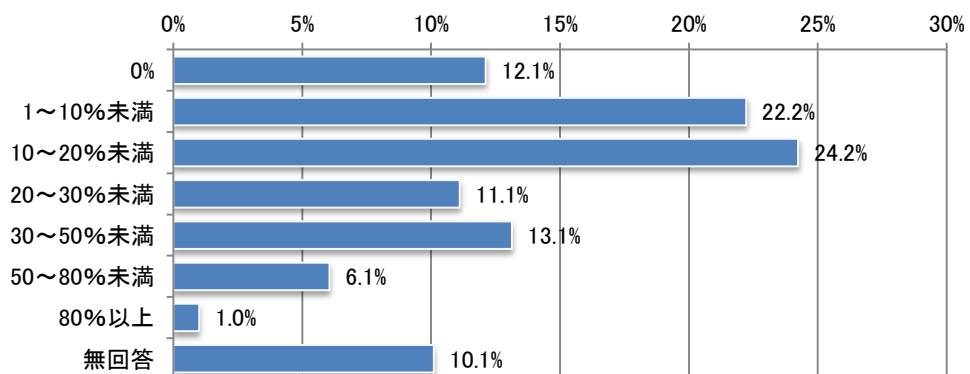
グラフ48 単身世帯が最も多いマンションの最も多い世帯主の年代



（4）高齢者の居住割合

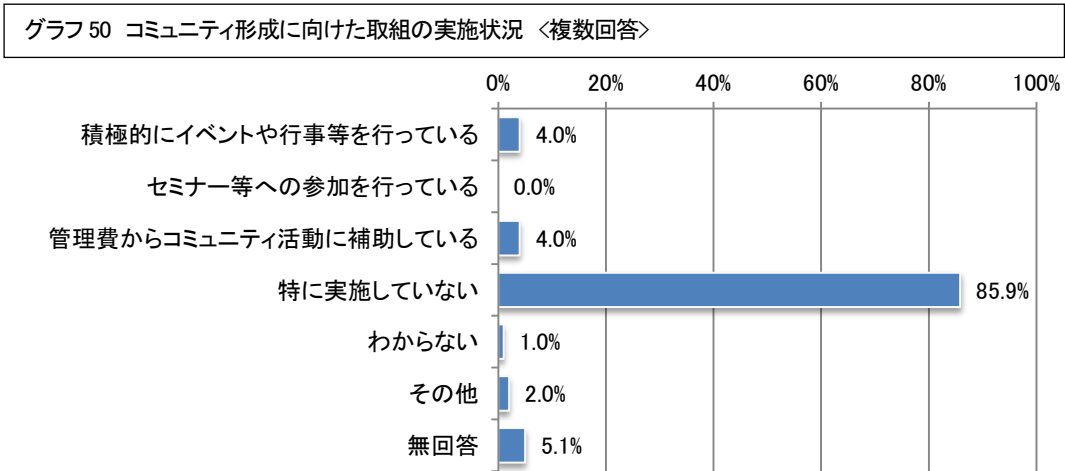
- ・65歳以上の高齢者のみ世帯の割合は、「10～20%未満」が24.2%と最も多く、「1～10%未満」が22.2%と続き、高齢者のみ世帯の割合が20%未満のマンションが約半数を占めている。
- ・高齢者のみ世帯の割合が「80%以上」のマンションが1.0%、「50～80%未満」が6.1%あり、半数以上が高齢者のみの世帯というマンションが7.1%ある。

グラフ49 高齢者のみ世帯の居住割合

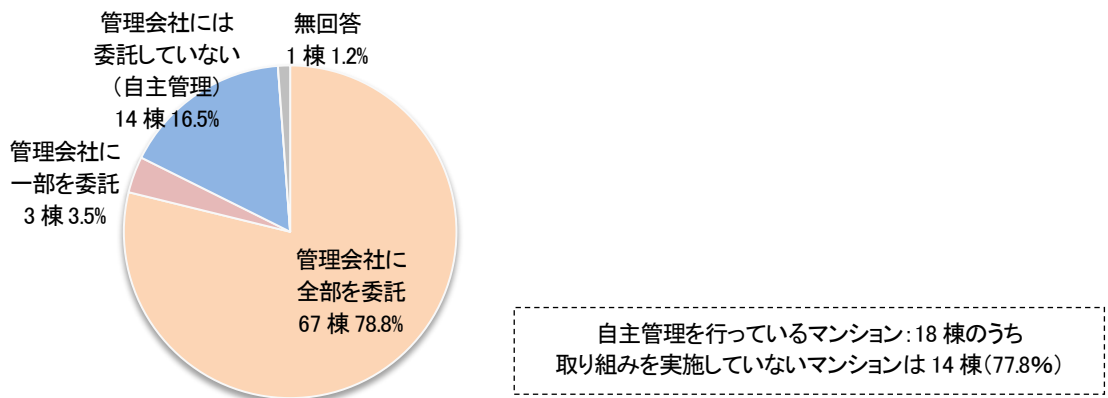


(5) コミュニティ

- ・コミュニティ形成に向けた取り組みは、「特に実施していない」が85.9%を占め、「積極的にイベントや行事等をおこなっている」や「管理費からコミュニティ活動に補助している」はどちらも4.0%と少ない。
- ・取り組みを特に実施していないマンション85棟の管理形式をみると、自主管理のマンションで実施されていない割合が高い。

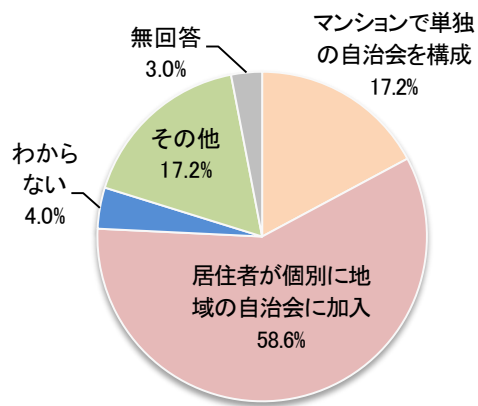


グラフ 51 特に実施していないマンションの管理形式

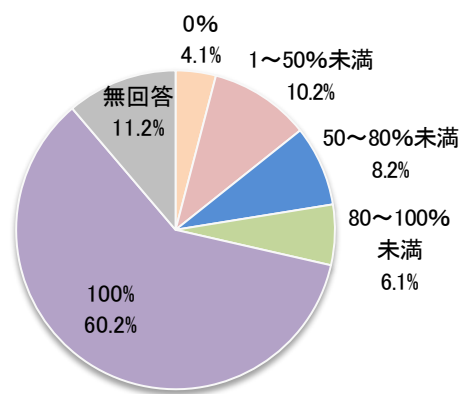


- ・マンションの自治会については、「居住者が個別に地域の自治会に加入している」が58.6%と最も多く、「マンションで単独の自治会を構成している」は17.2%となっている。
- ・マンション居住者が自治会へ加入する割合は、「100%」が60.2%と最も多くなっている。
- ・自治会加入割合が50%未満のマンション14棟の空室割合をみると、「20～50%未満」が5棟(35.7%)と最も多く、「0%」が3棟(21.4%)と続く。

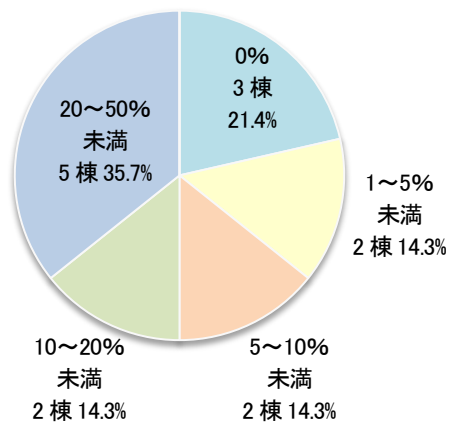
グラフ 52 自治会



グラフ 53 マンション居住者の自治会加入の割合



グラフ 54 自治会加入率 50%未満のマンションの空室割合

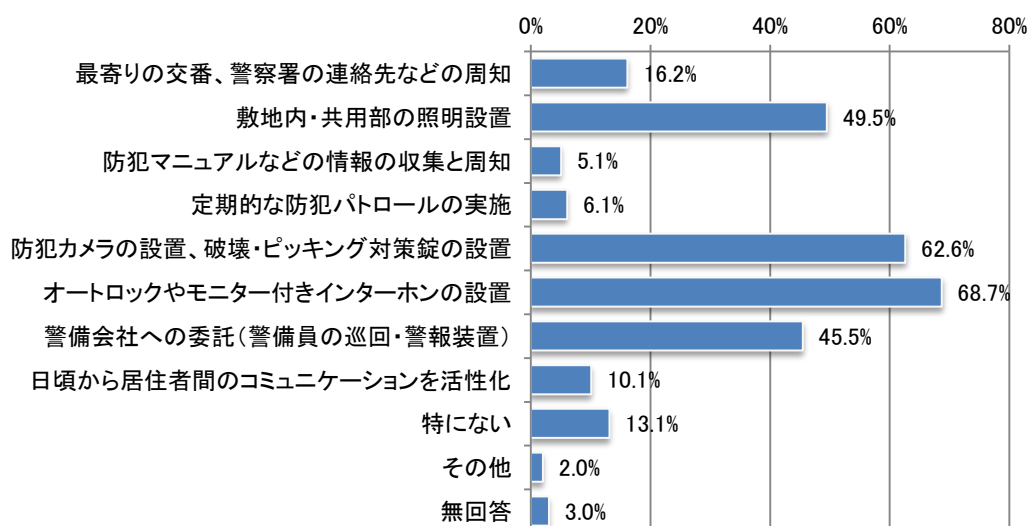


5. 防犯・防災活動等について

(1) 防犯対策

- ・マンションで実施している防犯の取り組みは、「オートロックやモニター付インターホンの設置」が68.7%と最も多く、「防犯カメラの設置、破壊・ピッキング対策錠の設置」が62.6%、「敷地内・共用部の照明設置」が49.5%と続く。

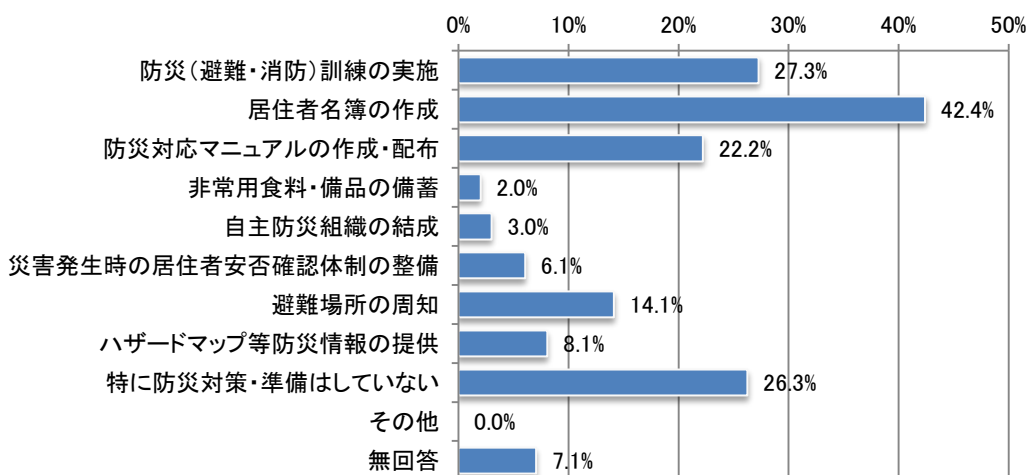
グラフ 55 実施している防犯対策 <複数回答>



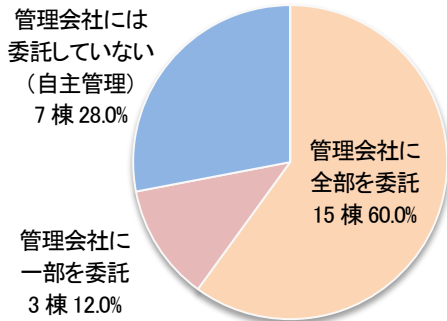
(2) 防災対策

- ・マンションで実施している防災活動は、「居住者名簿の作成」が42.4%で最も多く、「防災(避難・消防)訓練の実施」が27.3%と続く。「特に防災対策・準備はしていない」は26.3%となっている。
- ・防災対策を実施していないマンション25棟の管理形式をみると、自主管理のマンションでは実施していない割合が約4割となっている。

グラフ 56 実施している防災対策 <複数回答>



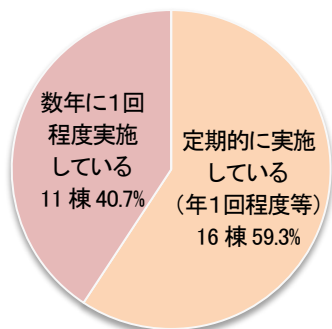
グラフ57 防災対策を実施していないマンションの管理形式



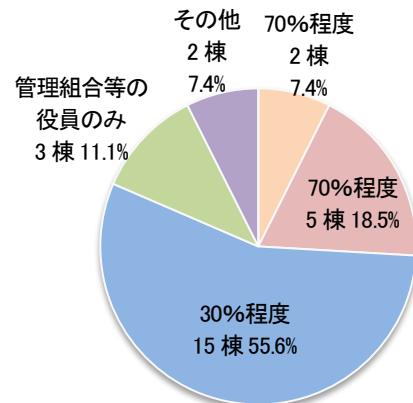
自主管理を行っているマンション: 18棟のうち
防災対策を実施していないマンションは7棟(38.9%)

- ・防災(避難・消防)訓練を実施しているマンション27棟の実施状況は、「定期的を実施している(年1回程度)」が16棟(59.3%)と約6割を占め、「30%程度の世帯が参加」が15棟(55.6%)と最も多く、約5割を占めている。

グラフ58 防災訓練実施回数



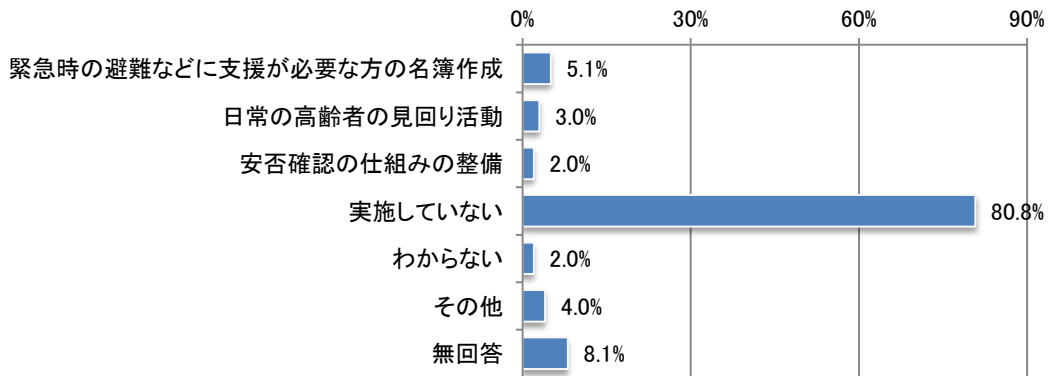
グラフ59 防災訓練参加数



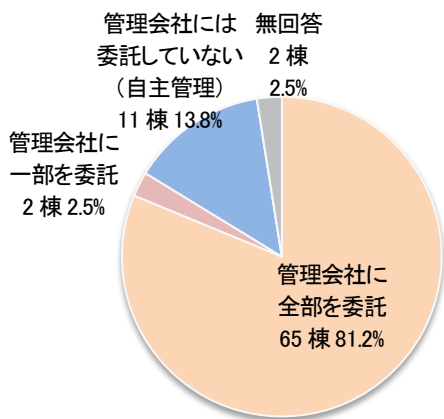
(3) 高齢者への支援・対応

- ・管理組合で実施している高齢者への支援・対応は、「実施していない」が80.8%と最も多く、実施している場合でも「緊急時の避難などに支援が必要な方の名簿作成」が5.1%、「日常の高齢者の見回り活動」が3.0%と、いずれも実施状況は低い。
- ・実施していないマンション80棟をみると、管理会社に全部を委託してるマンションでは実施していない割合が高くなっている。

グラフ 60 実施している高齢者への支援・対応 <複数回答>



グラフ 61 高齢者対策を実施していないマンションの管理形式



管理会社へ全部を委託しているマンション: 74 棟のうち
防災対策を実施していないマンションは 65 棟 (87.8%)

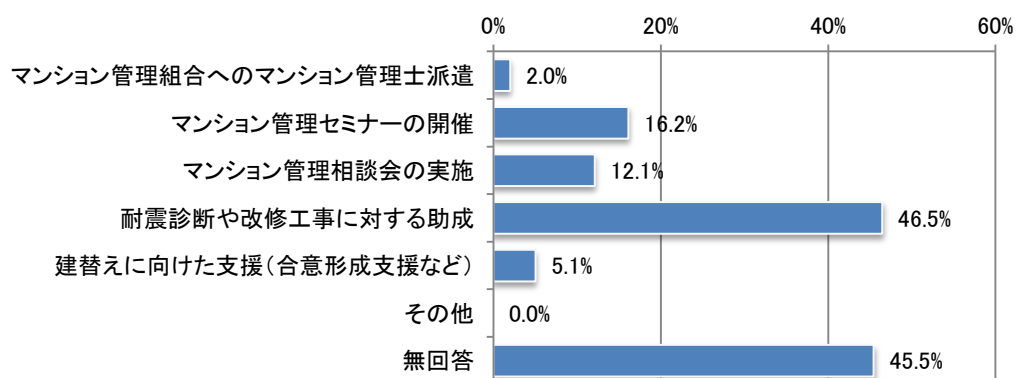
6. マンション管理の改善・向上について

- ・マンションを適切に管理していく上で今後利用したい制度は、「耐震診断や改修工事に対する助成」が46.5%と最も多く、「マンション管理セミナーの開催」が16.2%、「マンション管理相談会の実施」が12.1%と続く。
- ・「建替えに向けた支援（合意形成支援など）」を回答したマンションは5棟あり、うち、昭和55年以前に建築されたマンションが2棟、築30年程度のマンションが2棟となっている。

「建替えに向けた支援（合意形成支援など）」と回答したマンション:5棟

1. 昭和48年竣工、地上5階建、管理戸数12戸
2. 昭和54年竣工、地上4階建、管理戸数28戸
3. 昭和56年竣工、地上9階建、管理戸数90戸
4. 平成元年竣工、地上11階建、管理戸数123戸
5. 平成20年竣工、地上14階建、管理戸数40戸

グラフ 62 マンションを適正に管理していく上で今後利用したい制度 <複数回答>



問 32 マンション管理の改善・向上について（市への要望等を自由記述）

1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 当マンションは、募集当初は24時間内対応介護付マンションとして販売したものの、販売業者は既に解消してしまい、現在は管理委託会社を変更して理事会を強化しているが、高齢者が多いので役員のなり手がなく困っている。 ▪ 地代があるため、管理費全体が高く、不動産価格は下落傾向にあるが固定資産税は低くならない状況もあり、相続方法に困っている単身組合員が多い（引き取り手が無い）。 ▪ 民泊の問題があるため、早急に条例制定をお願いしたい。
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市主催の管理にあたっての講習会（アドバイス、苦情対応等）を実施していただければ幸いです。
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建物は古くなって金銭価値がなくなるのに固定資産税だけは変わらないのでしょうか。
4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 国土交通省が作成した「マンション標準管理規約」が欲しい。 ▪ 将来的に管理を管理会社に依頼することになった場合、どこに相談したらいいのでしょうか。
5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 積立金不足のため、助成金ではなく給付金があるとありがたい。
6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ マンション管理規約が現実と合っていない点が出てきている（高齢化、賃貸化、相続等）。規約を見直し又は附則を設けたいと考えているが、相談できる相手が分からない（弁護士には相談したが料金が大きい）。無料で相談でき、できれば総会にも出席し説明してほしい。
7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 今年度は管理組合のホームページを作成してコミュニティに取り組んでいます。これからもよろしくをお願いします。
8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ マンション管理上の問題が生じた時の相談窓口の設置
9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 勤め人のワンルームマンションです。一世帯のみ、家族二人で居住です。2～3年で転勤する者が多い。