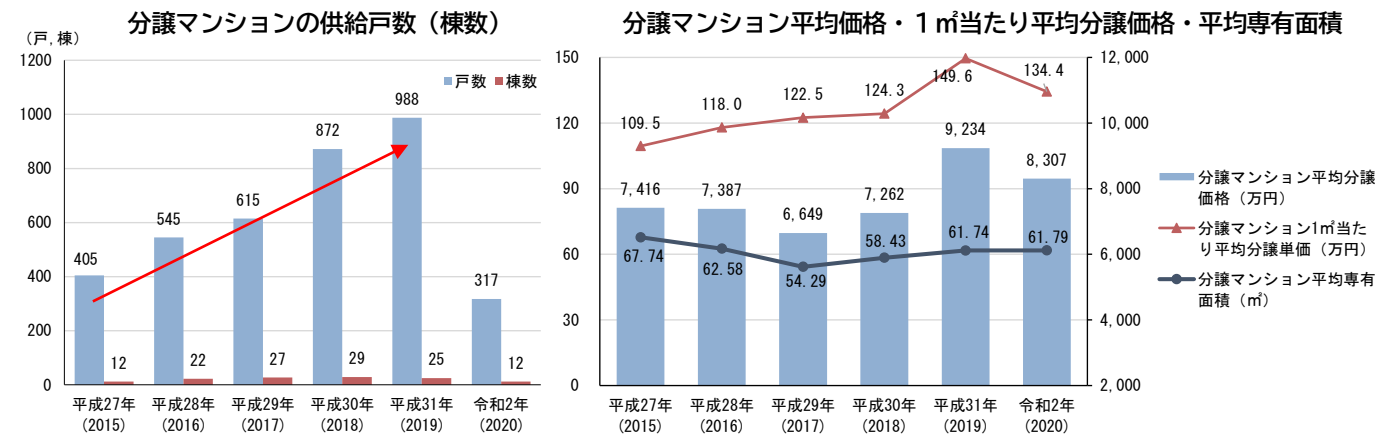


分譲マンション管理組合調査結果【概要版】

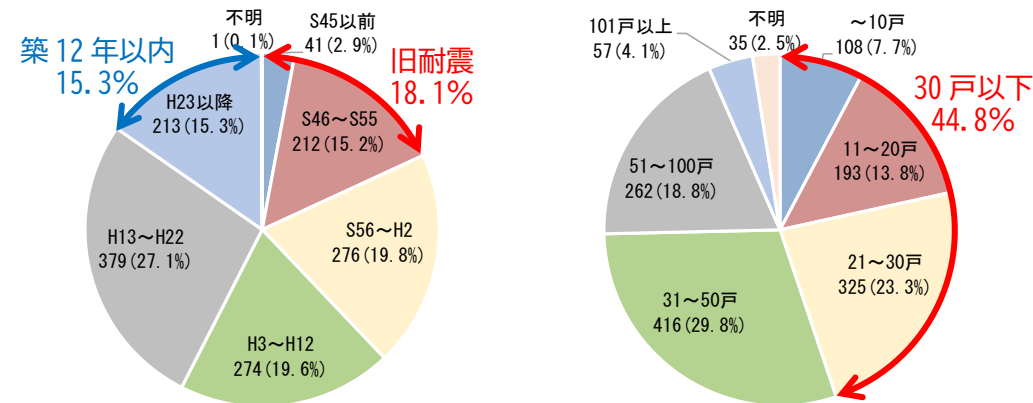
1. 供給動向

- ・分譲マンションの供給戸数は平成 31（2019）年まで右肩上がりである。
- ・ただし新型コロナウイルス感染症の影響等により、令和 2（2020）年では 317 戸に留まっている。
- ・1㎡当たりの平均分譲価格は平成 31（2019）年まで増加傾向である。

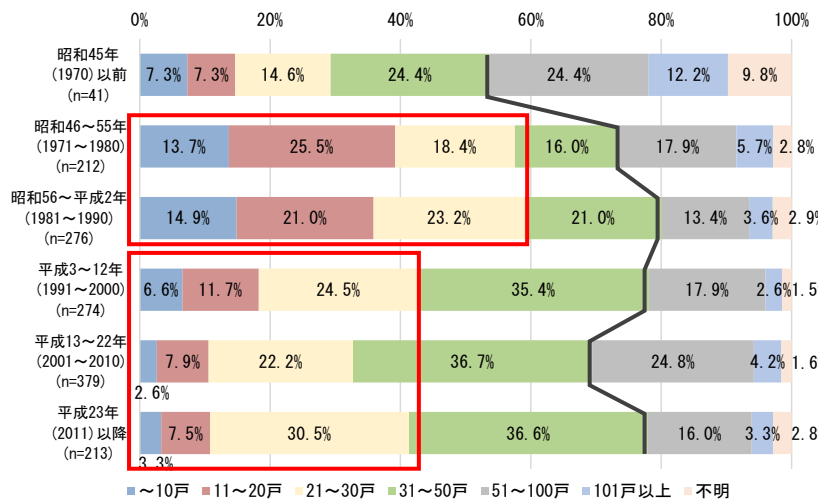


2. 区内の分譲マンションの状況（左図：建設時期、右図：戸数規模）

- ・分譲マンションのうち、全体として年代における供給に偏りはなく、築 12 年以内の比較的築浅物件が 1.5 割ある。また昭和 55（1980）年以前の旧耐震のマンションは 2 割弱である。
- ・総戸数 30 戸以下のマンションが約 45%と小規模マンションの割合が高い。



- ・建設年別にマンション戸数をみると、昭和 45（1970）年以前のマンションの戸数規模は多様である。一方昭和 46（1971）年以降のマンションは、50 戸以下が 7～8 割を占める。
- ・中でも昭和 46（1971）～平成 2（1990）年のマンションは 30 戸以下が 6 割弱を占め、小規模マンションが目立つ。高度経済成長期後半からバブル期が小規模マンションのピークである。



3. 分譲マンション管理組合アンケート調査

①調査概要

- ・「住宅マスタープラン」の見直し、「マンション管理適正化推進計画」の策定に向け、分譲マンションの現状や所有者の意向・意見を把握するため実施。

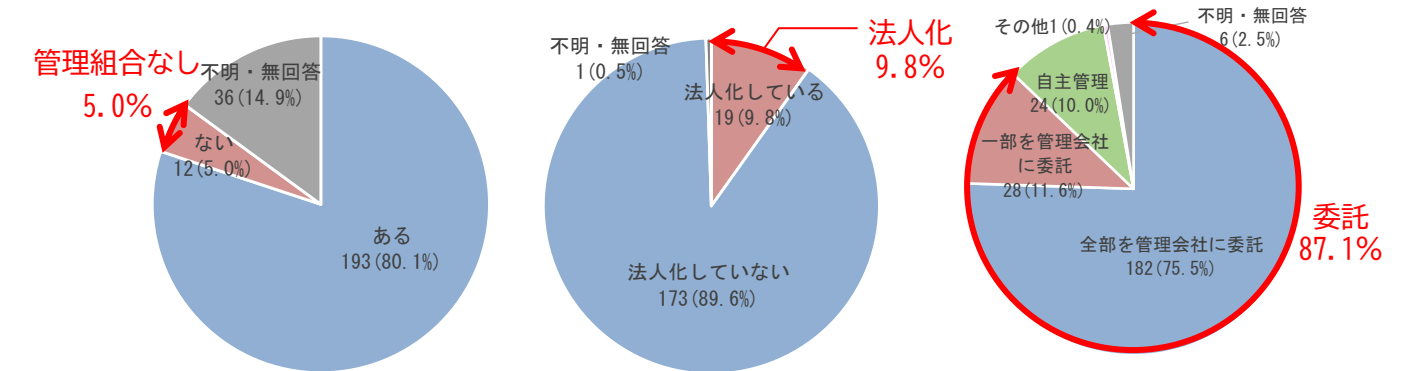
実施要領・回収状況

地域	文京区全域
調査対象	分譲マンションの管理組合（理事等）又は代表する方 1,352 名
配布サンプル	発送 1,352 - 不達 111 = 1,241（回収率の分母）
調査方法	郵送配布・郵送回収又はメール（エクセル）回答
調査期間	令和 4（2022）年 10 月 15 日（土）～令和 5（2023）年 1 月 13 日（金） *令和 5（2023）年 1 月 18 日（水）到着分までを集計
回収数	有効回収数 241 票（有効回収率 19.4%）

※調査対象マンションと回答マンション（回収サンプル）を比較すると、昭和 55（1980）年以前築の古いマンションの割合が 18.1%と 26.6%で、回収サンプルの方が 8.5 ポイント高い。また平成 13（2001）年以降築の新しいマンションが 42.4%と 27.8%で、回収サンプルの方が 14.6 ポイント低くなっている。

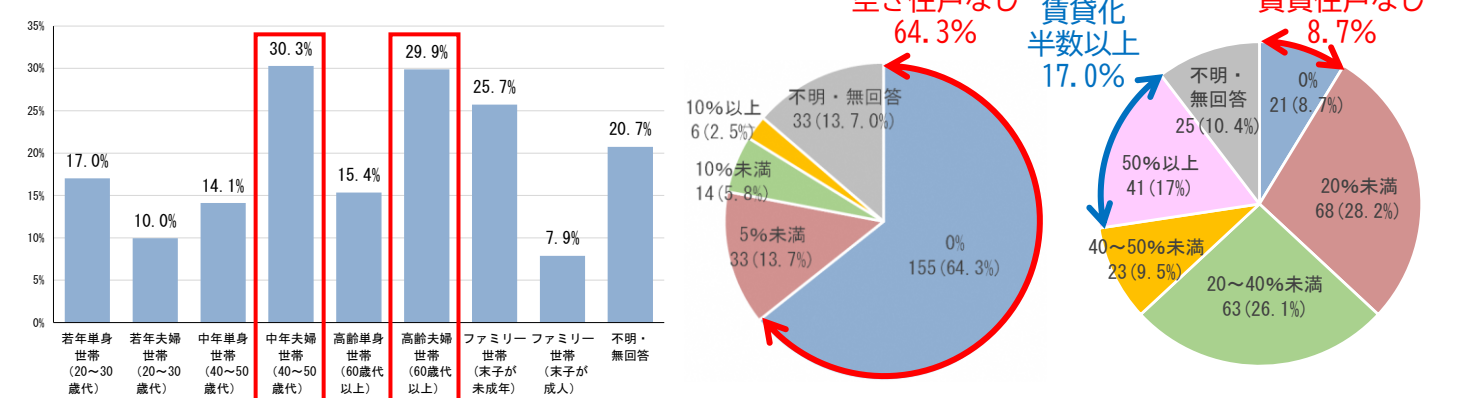
②管理組合の状況（左図：管理組合の有無、中図：法人化の状況、右図：管理会社への委託状況）

- ・管理組合のないマンションは 5.0%である。
- ・管理組合のあるマンションのうち、約 1 割で管理組合が法人化されている。
- ・管理業務を管理会社へ全部委託しているマンションは 75.5%、一部委託が 11.6%と、9 割弱のマンションは管理会社とのかかわりを持っている。自主管理マンションは 10.0%である。



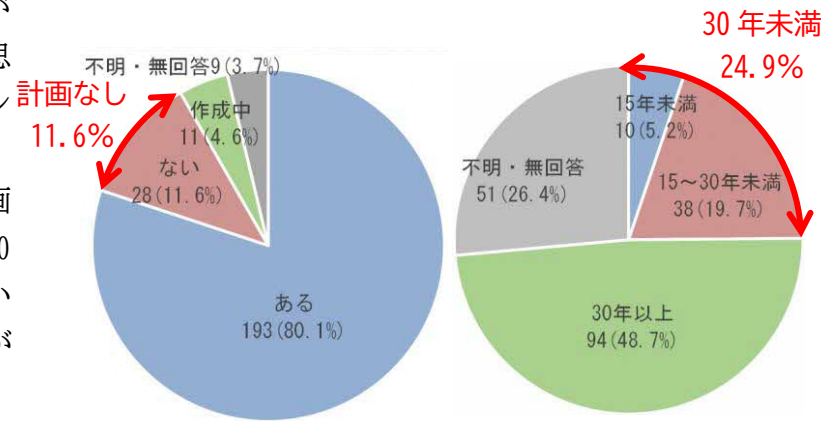
③居住状況（左図：主な居住世帯、中図：1年以上の空き住戸の割合、右図：賃貸化住戸の割合）

- ・主な居住世帯（回答 2 つまで）をみると、40～50 歳代の中年夫婦と 60 歳以上の高齢夫婦世帯が多い状況である。
- ・空き住戸のないマンションが 6 割強を占めており、空き住戸化はそれほど進んでいないと考えられる。
- ・賃貸住戸のないマンションは 8.7%と少数であるが、50%以上賃貸化しているマンションもあり、賃貸化は一定進んでいると言える。



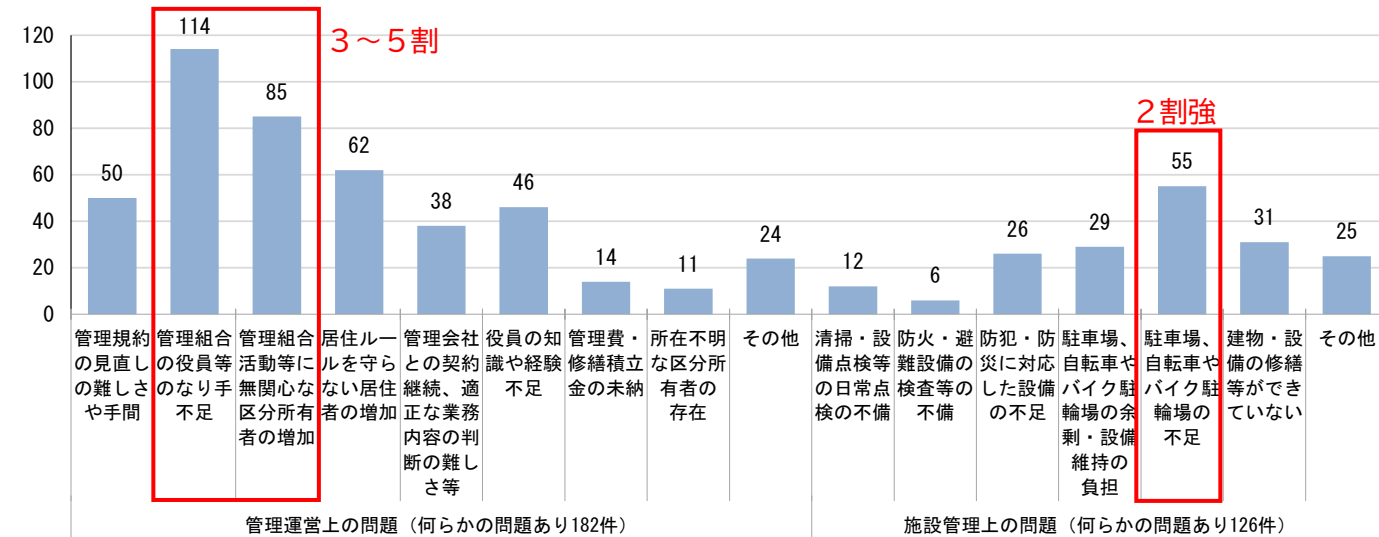
④長期修繕計画（左図：長期修繕計画策定の有無、右図：策定している場合の計画期間）

- ・長期修繕計画を策定しているマンションが約8割あり、適正な管理が行われていると思われる。一方で、策定していないマンションが約1割ある。
- ・なお、令和3年9月の国交省の長期修繕計画作成ガイドライン改定により、計画期間30年以上が推奨となったが、計画を策定しているマンションのうち、計画期間30年以上が半数を占めており、30年未満は1/4である。



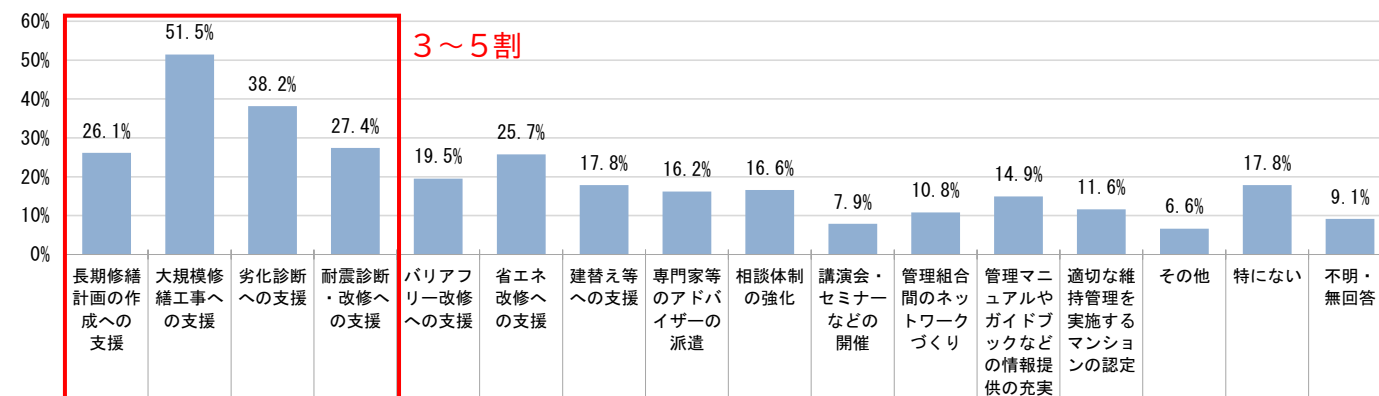
⑤管理上の課題

- ・管理運営上の課題として、「役員等のなり手不足」や「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が挙げられている。
- ・建物管理に関しては、駐車場・駐輪場の不足を挙げるマンションが比較的多い。



⑥行政に求める支援

- ・行政に求める支援として、「大規模修繕工事への支援」や「劣化診断への支援」、「耐震診断・改修への支援」、「長期修繕計画の作成への支援」等が挙げられている。



⑦施策の利用意向

- ・大半の施策に対し、「利用したい」が3~5割と、関心が高い。
- ・特に「マンション劣化診断調査費助成」が半数以上と最も高く、次いで「マンション改良工事助成」が4割以上、「マンション共用部分改修費助成」が約4割、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」が4割弱となっており、適正な維持管理に係る助成支援への関心が高くなっている。
- ・また「中高層マンション防災対策パンフレット」、「エレベーターの閉じ込め防止対策に関する支援」、「防災備蓄品に関する支援」も4割弱であり、防災に係る支援への関心も高くなっている。

区	施策	既に利用	利用したい	利用したいと思わない	どちらともいえない	不明・無回答
東京都	長期優良住宅化リフォーム推進事業	0.4%	37.8%	8.7%	34.4%	18.7%
	マンション改良工事助成	2.5%	44.8%	7.9%	25.7%	19.1%
	マンションアドバイザー制度	2.9%	24.1%	16.6%	37.8%	18.7%
	マンション共用部分改修費助成	3.3%	39.8%	11.2%	27.0%	18.7%
	マンション劣化診断調査費助成	2.5%	52.7%	7.1%	19.5%	18.3%
	マンション長期修繕計画作成費助成	4.1%	34.9%	14.9%	27.4%	18.7%
	マンション管理士派遣	3.3%	24.5%	19.9%	32.0%	20.3%
	分譲マンション管理個別相談	1.7%	25.7%	20.7%	31.1%	20.7%
	分譲マンション管理組合設立支援	1.2%	15.4%	34.0%	28.2%	21.2%
	マンション管理セミナー	2.5%	20.3%	22.8%	33.6%	20.7%
区	耐震診断費用の助成	3.3%	30.7%	13.7%	32.4%	19.9%
	補強設計の費用助成	2.1%	27.0%	14.5%	35.7%	20.7%
	耐震改修工事助成	1.7%	28.2%	14.9%	35.3%	19.9%
	耐震化アドバイザー派遣	0.8%	23.2%	17.8%	36.5%	21.6%
	耐震セミナー及び個別相談会	0.8%	17.8%	21.6%	36.9%	22.8%
	中高層マンション防災対策パンフレット	2.9%	37.3%	16.6%	21.2%	22.0%
	防災訓練の実施に関する支援	3.3%	24.5%	19.5%	29.5%	23.2%
	防災備蓄品に関する支援	5.4%	36.1%	12.4%	25.3%	20.7%
	エレベーターの閉じ込め防止対策に関する支援	4.6%	37.3%	12.9%	24.1%	21.2%

明確な意向が示されていない

■既に利用 ■利用したい ■利用したいと思わない ■どちらともいえない ■不明・無回答

4. 建築時期・戸数規模帯別の分譲マンション分布図

