

令和4年度（2022年度）

マンション管理組合実態把握調査（追加調査）業務

報告書

令和5年（2023年）3月31日

一般社団法人 神奈川県マンション管理士会

令和4年度マンション管理組合実態把握調査（追加調査）業務報告書

第1章 令和4年度の調査結果

I	調査の概要	2
1	調査の目的	2
2	調査の対象と調査結果の推移	2
3	令和4年度の調査の方法	3
(1)	郵送によるアンケート調査（11/2～11/30）	3
(2)	調査員による現地訪問調査（12/1～1/31）	3
(3)	その他	3
II	令和4年度の調査の結果	4
1	アンケート調査の対象数の内訳と回答	4
(1)	調査結果の概要	4
(2)	回答マンションの属性	5
2	アンケート結果と分析	7
	【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】	7
	【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）】	18
	【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】	22

第2章 令和元年度～令和4年度の調査結果

I	調査結果集計（令和元年度～令和4年度累計）	29
1	アンケート調査の累計内訳と概要	29
(1)	回答マンションの属性	29
2	アンケート結果と分析	31
	【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】	31
	【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）】	42
	【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】	46

令和4年度マンション管理組合実態把握調査（追加調査）業務 報告書

第1章 令和4年度の調査結果

I 調査の概要

1 調査の目的

本市では、管理組合に対する施策と支援の充実を図ることを目的に、1983年以前に建てられたマンション全数に対して、令和元年度から令和4年度にアンケート調査を実施している。

令和3年度は令和元年度、2年度調査で未回答のマンションのうち鶴見区・神奈川区の追加調査を実施した。

令和4年度は令和元年度、2年度調査で未回答のマンションのうち、西区・中区・南区・港南区・瀬谷区・泉区のマンションについて追加調査を行った。

2 調査の対象と調査結果の推移

令和4年度は令和元・2年度調査で未回答マンションのうち、西区・中区・南区・港南区・瀬谷区・泉区の168件を調査対象とした。

調査結果（令和4年度）			
	調査対象数	回答数	回答率
合計	168	110	65.5%

	調査母数	調査対象	回答数	回答率
令和元年度	1,453	1,453	643	44.3%
令和2年度	1,452	※1, 2 809	293	36.2%
令和3年度 (鶴見区・神奈川区)	1,438	※3 126	60	47.6%
令和3年度調査対象外からの回答	—	—	10	—
令和4年度 (中区・西区・南区・港南区・ 泉区・瀬谷区)	※4 1,424	※5 168	110	65.5%
令和4年度調査対象外からの回答	—	—	※6 1	—
合計		※6 1,425	1,117	78.4%

※1 令和元年度の未回答マンションへの調査

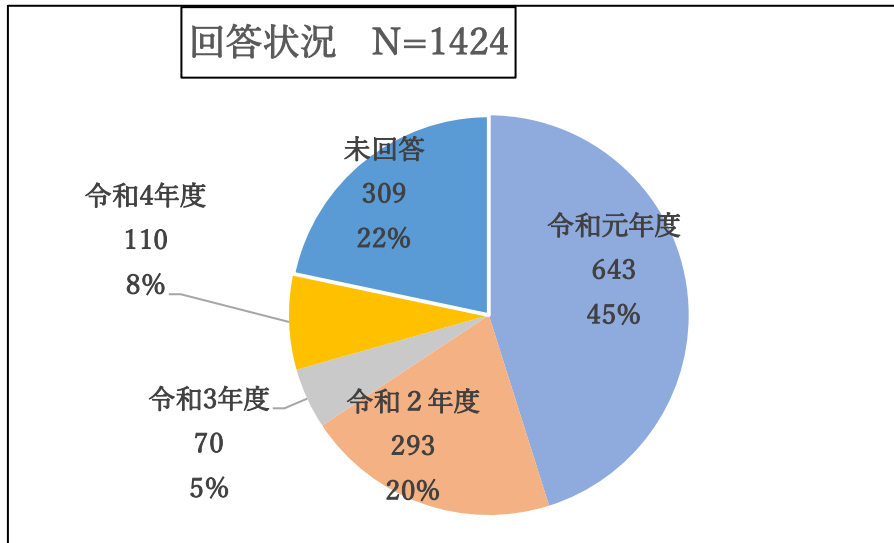
※2 宛先不明マンション等の精査を行った結果、1件減

※3 令和2年度の未回答マンションのうち、鶴見区・神奈川区のマンション

※4 賃貸マンション等の精査を行った結果、14件減

※5 令和2年度の未回答マンションのうち、中区・西区・南区・港南区・泉区・瀬谷区のマンション

※6 新たに調査対象マンションが1件増加



3 令和4年度の調査の方法

(1) 郵送によるアンケート調査 (11/2～11/30)

- ・調査対象 182件
- ・調査開始前に、対象マンションの精査を行った結果、同住所を調査対象としていたマンション1件と、事前に回答拒否があったマンション1件を除いたマンション住所あてにアンケート調査票を郵送した。(180件)

(2) 調査員による現地訪問調査 (12/1～1/31)

- ・調査対象 158件
- ※訪問前に回答があったもの22件（オンライン2件を含む）を除く。

(3) その他

- ・オンラインによる回答

令和3年度調査に続き令和4年度でも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8件の回答を受け付けた。(現地調査前2件、現地調査後5件、令和4年度調査対象外1件)

- ・調査対象の整理

郵送による調査を行った180件に、事前に回答拒否のあったマンション1件を加え、現地訪問調査により賃貸マンション等と判明した13件を除いた168件を令和4年度の調査対象と整理した。

Ⅱ 令和4年度の調査の結果

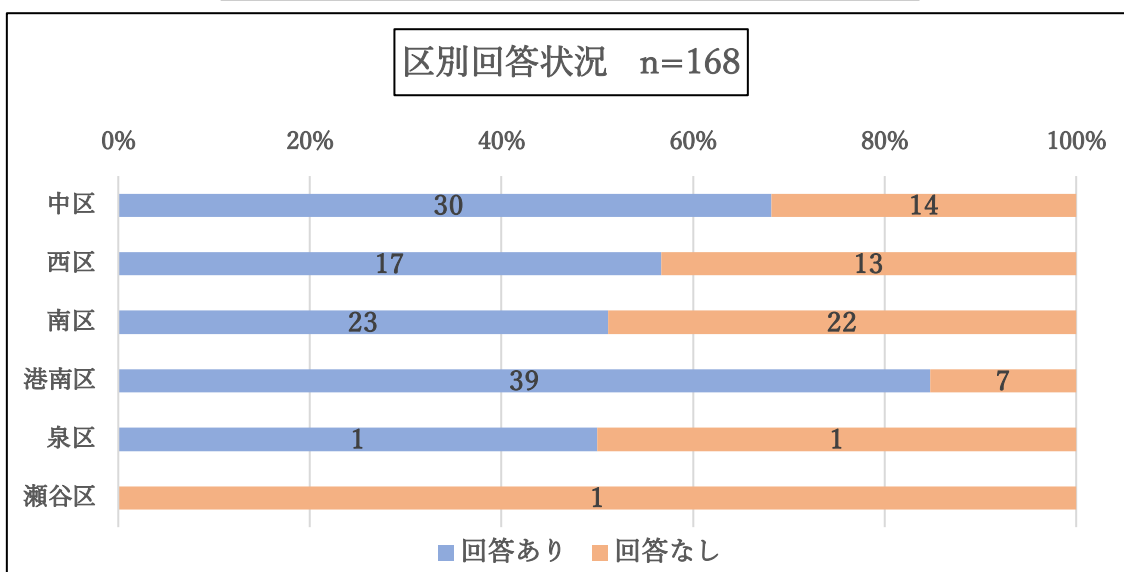
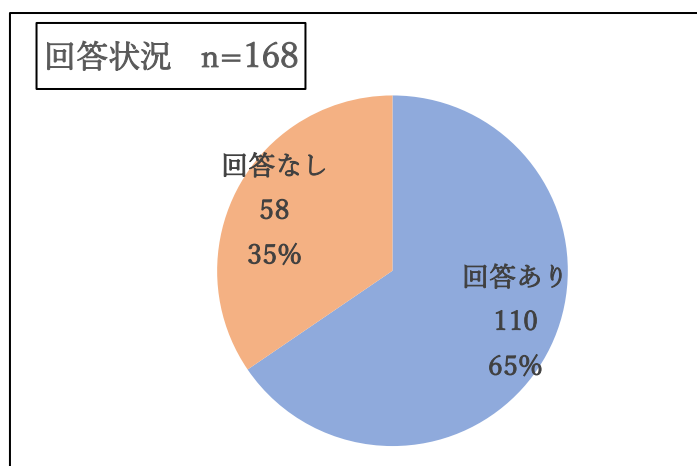
1 アンケート調査の対象数の内訳と回答

(1) 調査結果の概要

調査結果は2023年（令和5年）2月28日までの集計とする。

令和4年度の調査対象168件の内訳と回答数は以下となった。

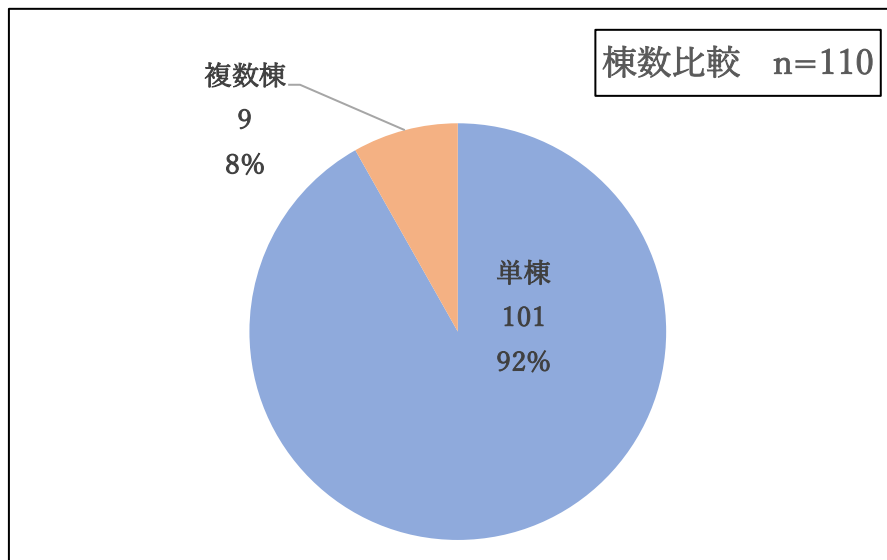
中区	30件/44件
西区	17件/30件
南区	23件/45件
港南区	39件/46件
泉区	1件/2件
瀬谷区	0件/1件



(2) 回答マンションの属性

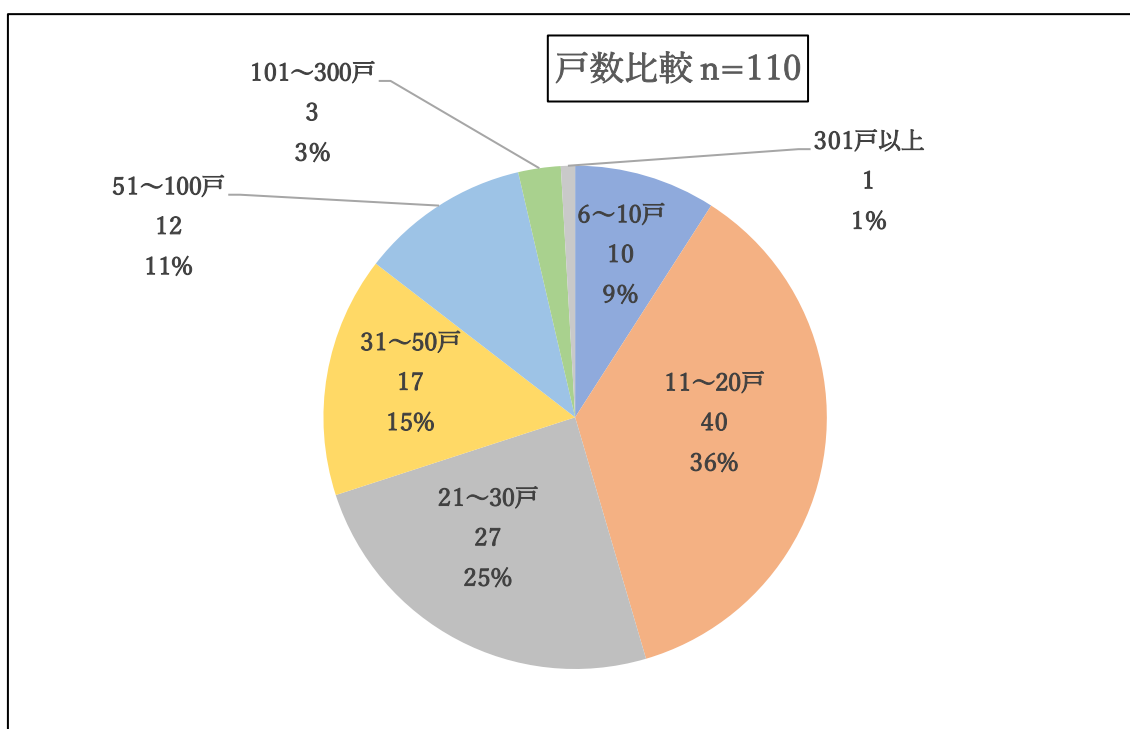
(1) 棟別

- ・ 単棟型が101件（92%）、複数棟が9件（8%）となっている。



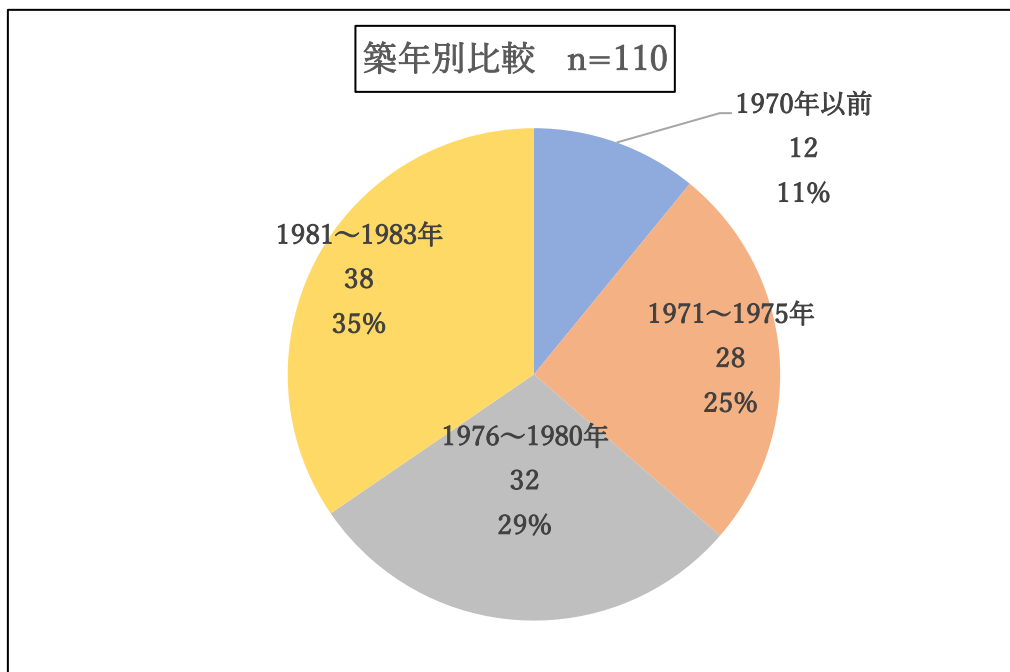
(2) 戸数別

- ・ 戸数別では、30戸以下のマンションが77件（70%）あり、50戸以下では94件（85%）になる。



(3) 築年別

- ・ 築年別では、1970年以前が12件(11%)、1971~1975年が28件(25%)、1976~1980年が32件(29%)、1981~1983年が36件(36%)となっている。

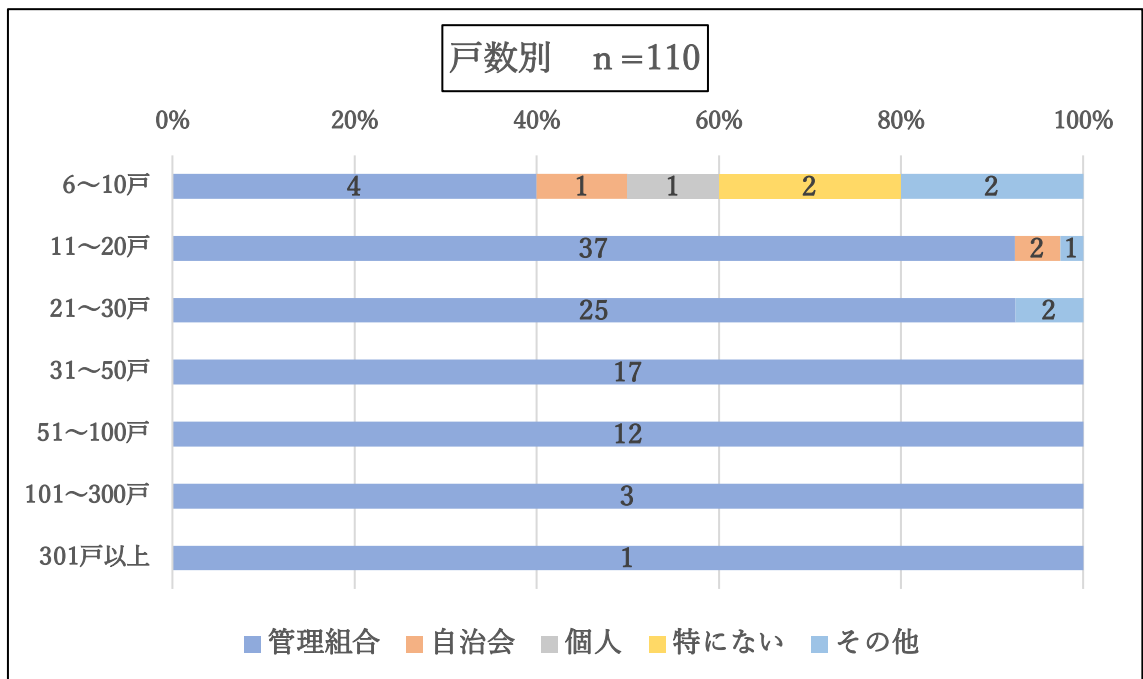
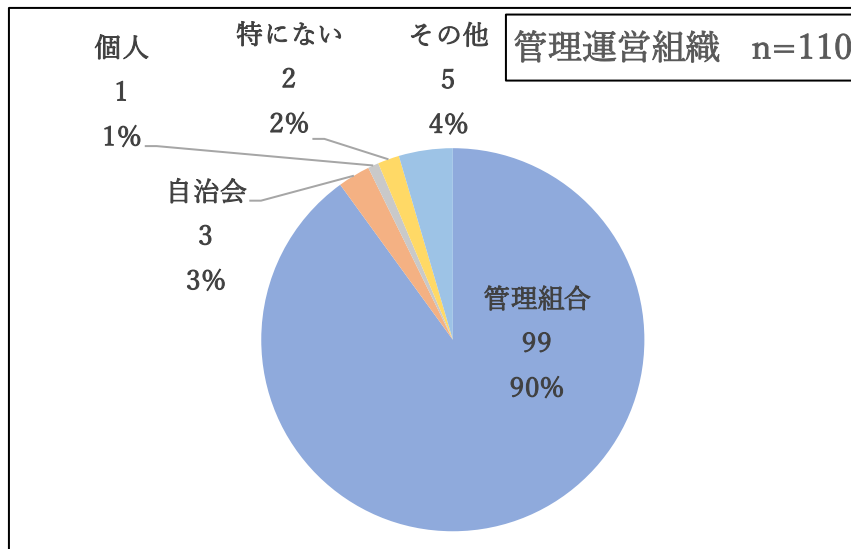


2 アンケート結果と分析

【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】

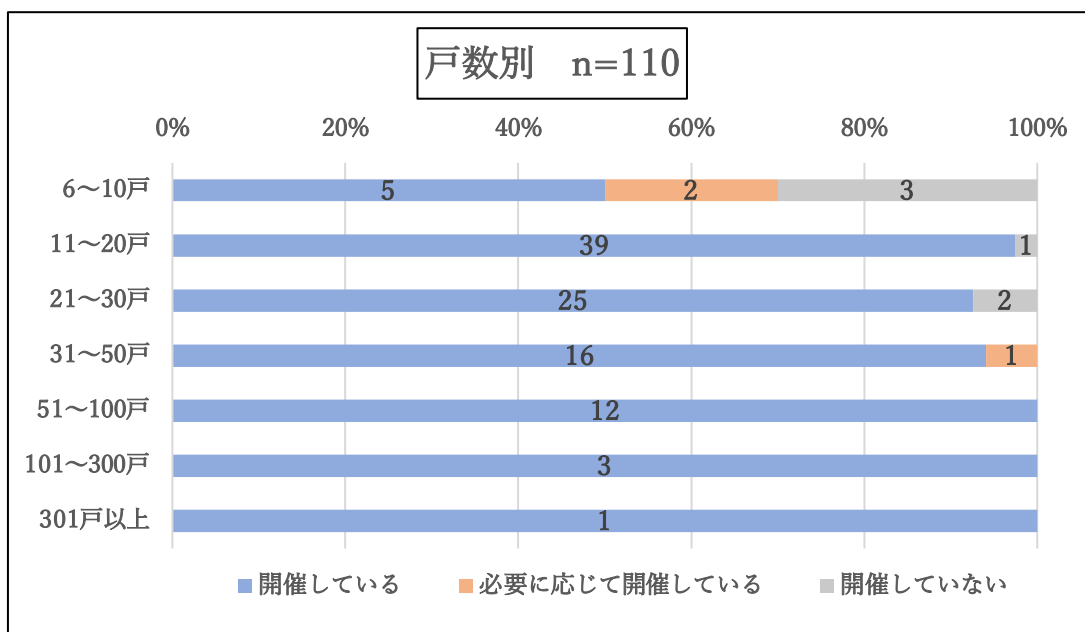
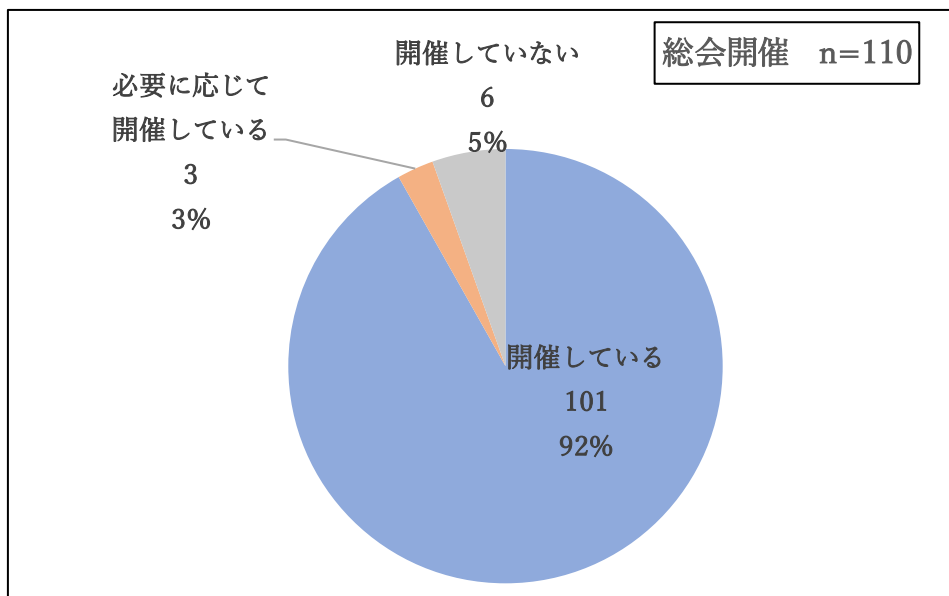
(1) 管理運営を行っている組織はどれですか？

- ・ 「管理組合」が90%（99件）を占めている。
- ・ 6戸～10戸で「自治会」、「個人」他の管理組合以外が60%（10件中6件）ある。
- 令和元年～令和3年度では、「管理組合」が93%（1,006件中934件）を占めており、6戸～10戸で管理組合以外が44%（52件中23件）ある。



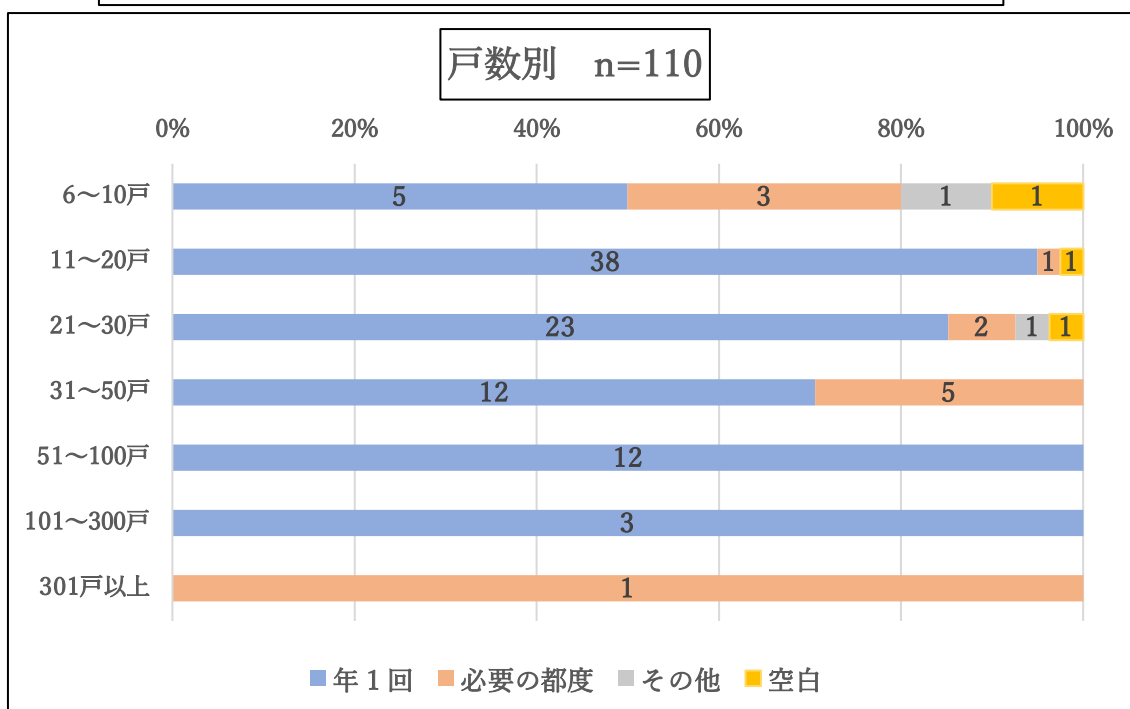
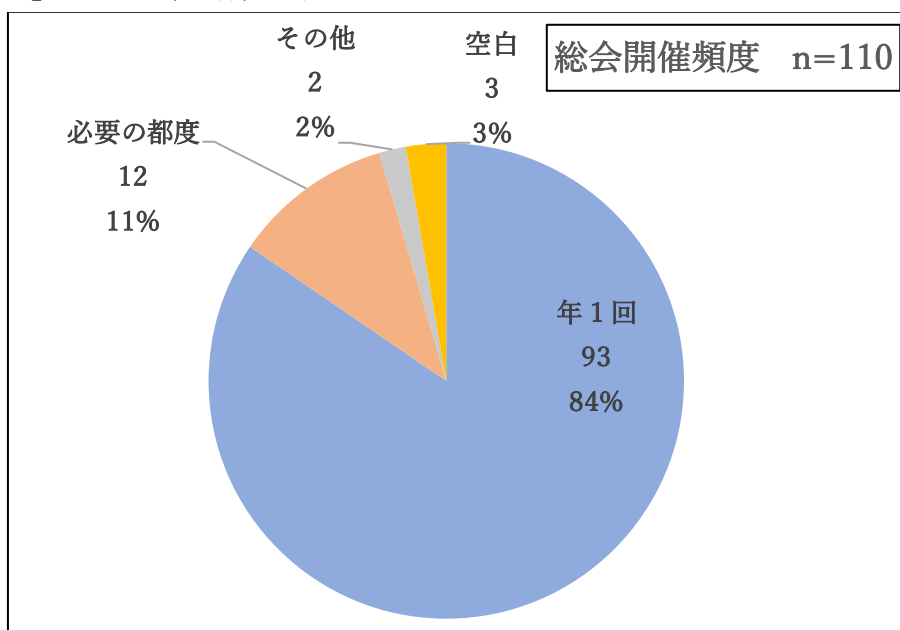
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が92%（101件）を占めている。
- ・ 6戸～10戸で「必要に応じて開催している」が20%（10件中2件）、「開催していない」が30%（10件中3件）ある。
- 令和元年～令和3年度では、「開催している」が95%（1,006件中953件）を占めている。
- 令和元年～令和3年度では、6戸～10戸で「必要に応じて開催している」が25%（52件中13件）、「開催していない」が19%（52件中10件）ある。



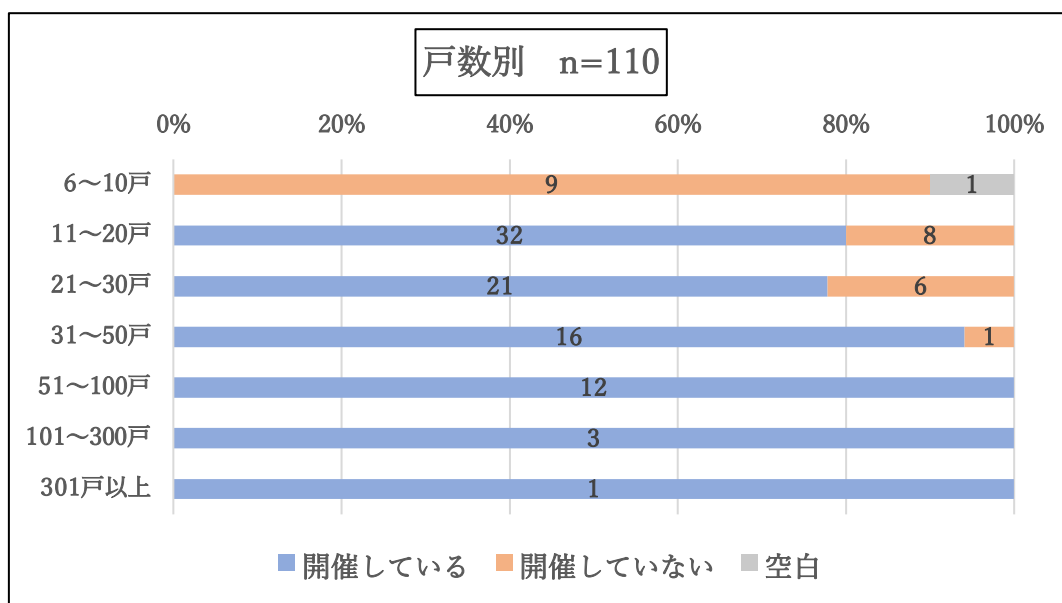
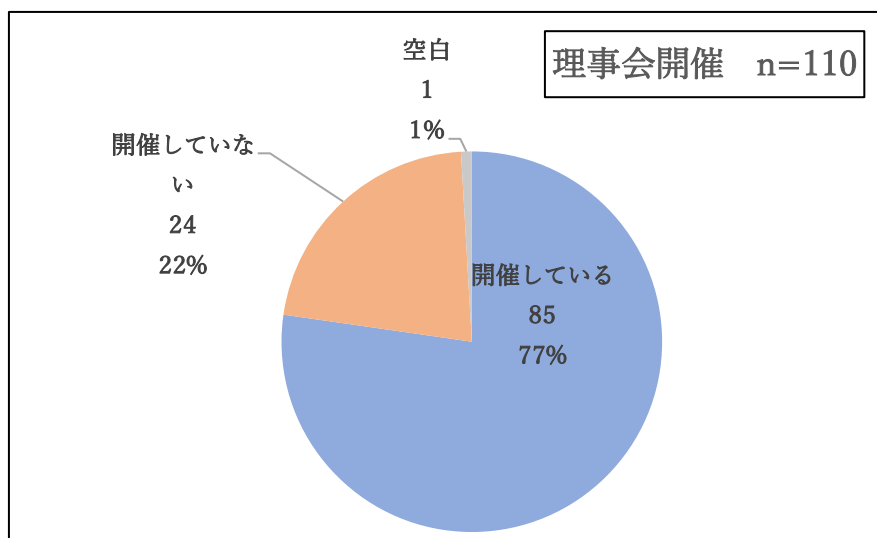
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 「年1回」が84%（93件）を占めている。



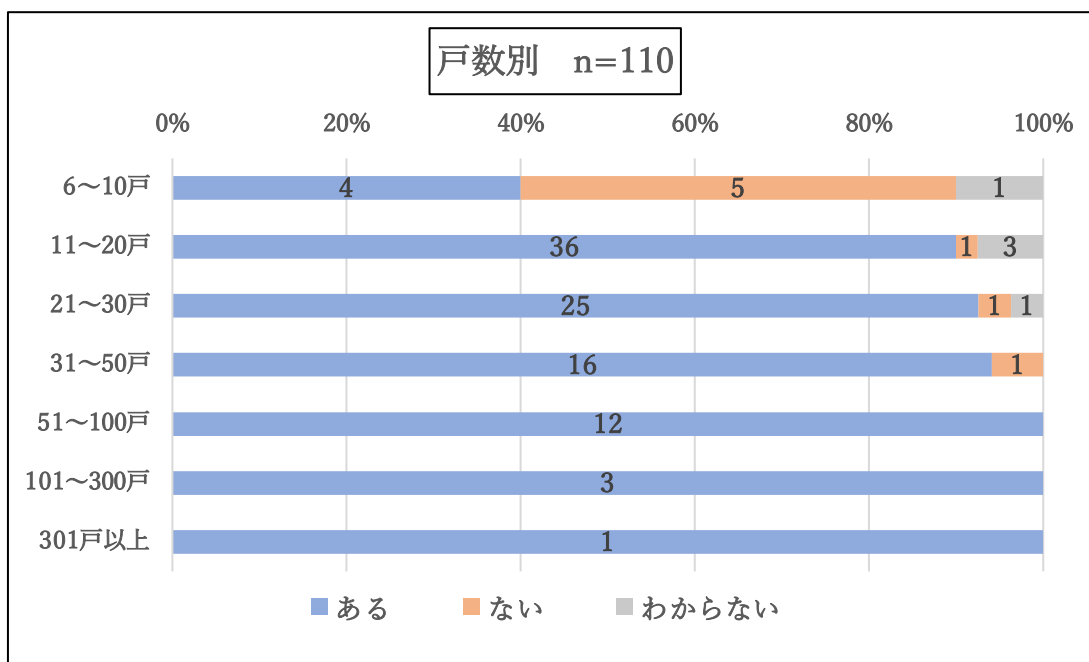
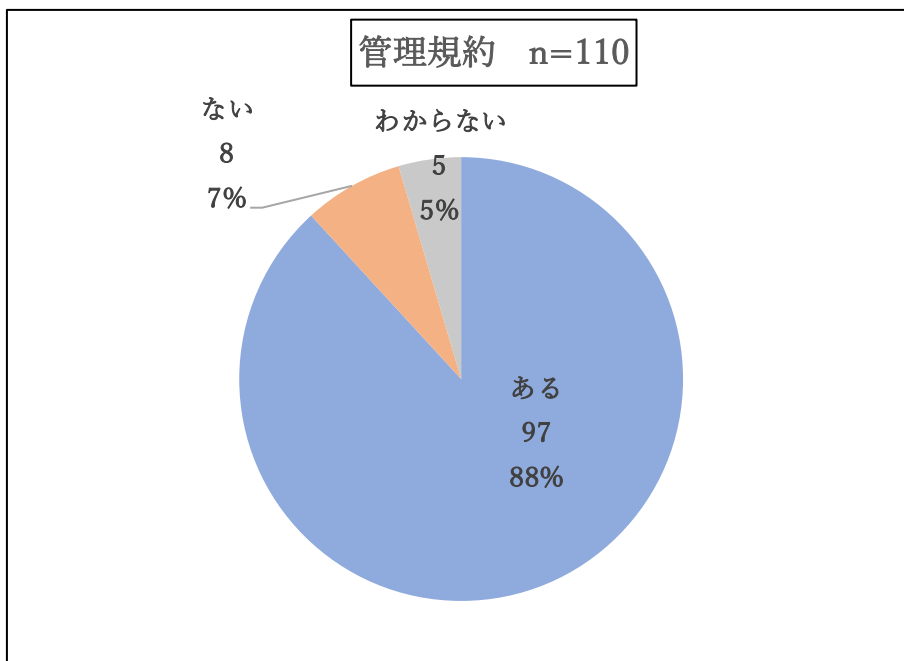
(4) 理事会の開催

- ・ 「開催している」が77%（85件）を占めている。
- ・ 「開催していない」は6戸～10戸では90%（10件中9件）、11戸～20戸では20%（40件中8件）、21戸～30戸では22%（27件中6件）ある。
- 令和元年～令和3年度では、「開催している」が86%（1,006件中861件）、「開催していない」13%（1,006件中135件）は特に30戸以下が多く、6～10戸では約73%（52件中38件）を占めている。



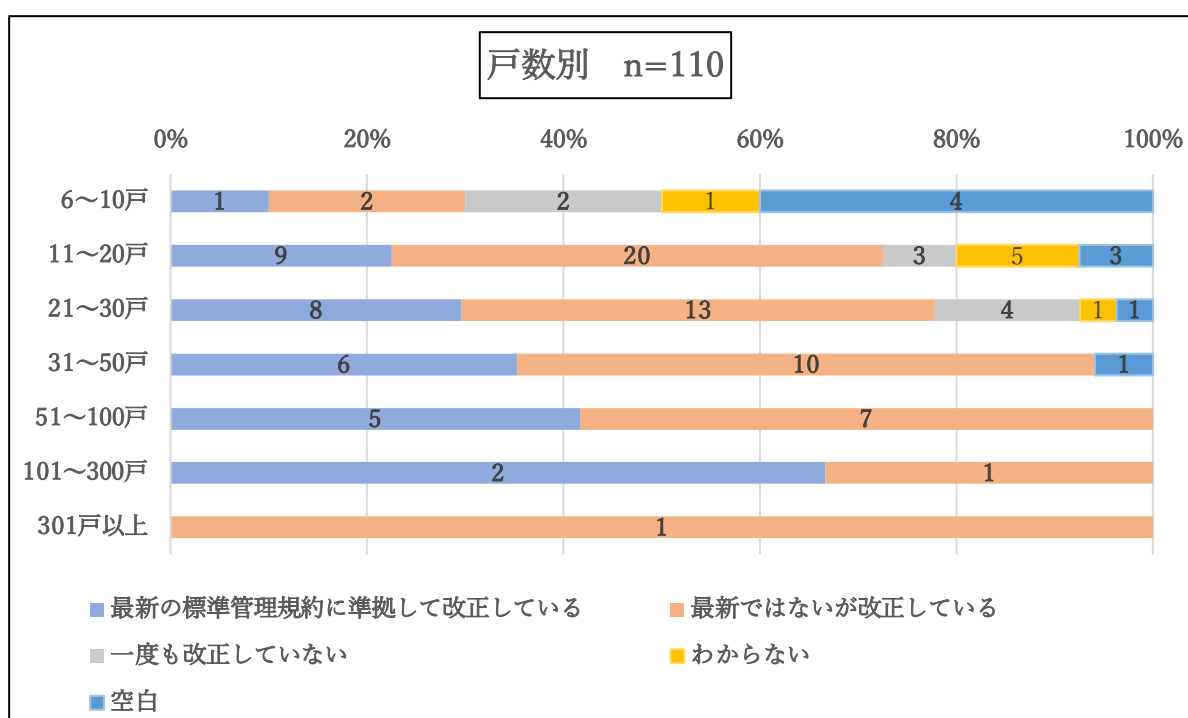
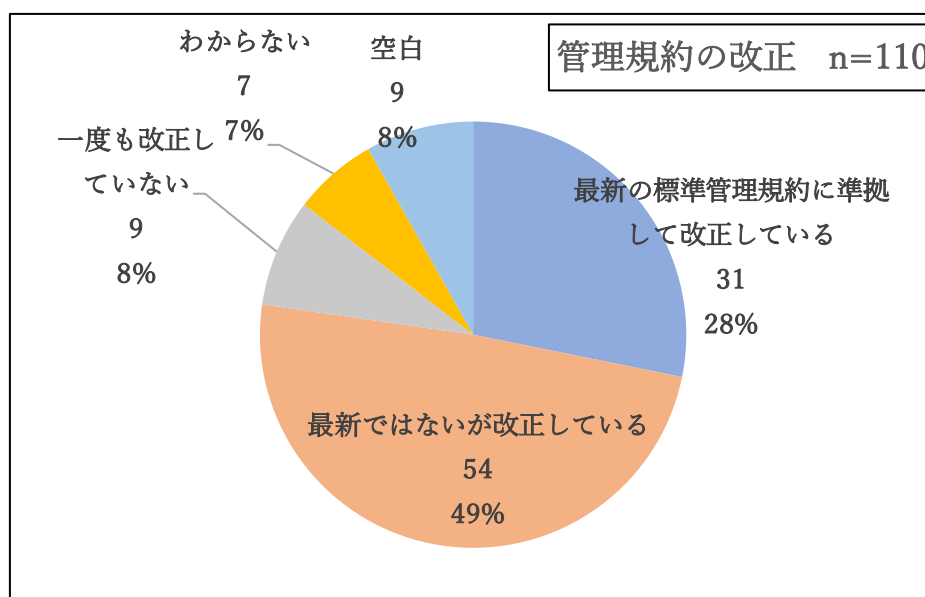
(5) 管理規約はありますか？

- ・ 管理規約は、88% (97 件) が「ある」と回答している。
- ・ 6 戸～10 戸で「ない」が 50% (10 件中 5 件) ある。
- 令和元年～令和 3 年度では、管理規約は、96% (1,006 件中 936 件) が「ある」と回答している。
- 令和元年～令和 3 年度では、「ない」が 1% (1,006 件中 16 件)、「わからない」が 2% (1,006 件中 18 件) で、内訳として 6 戸～10 戸が多い。



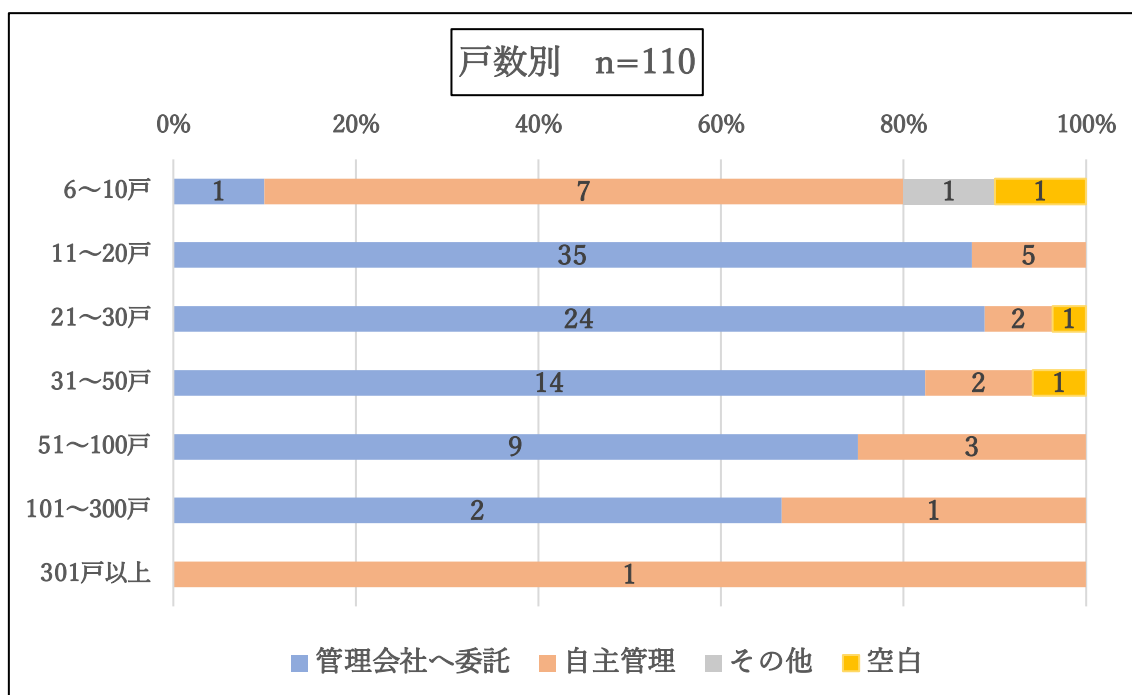
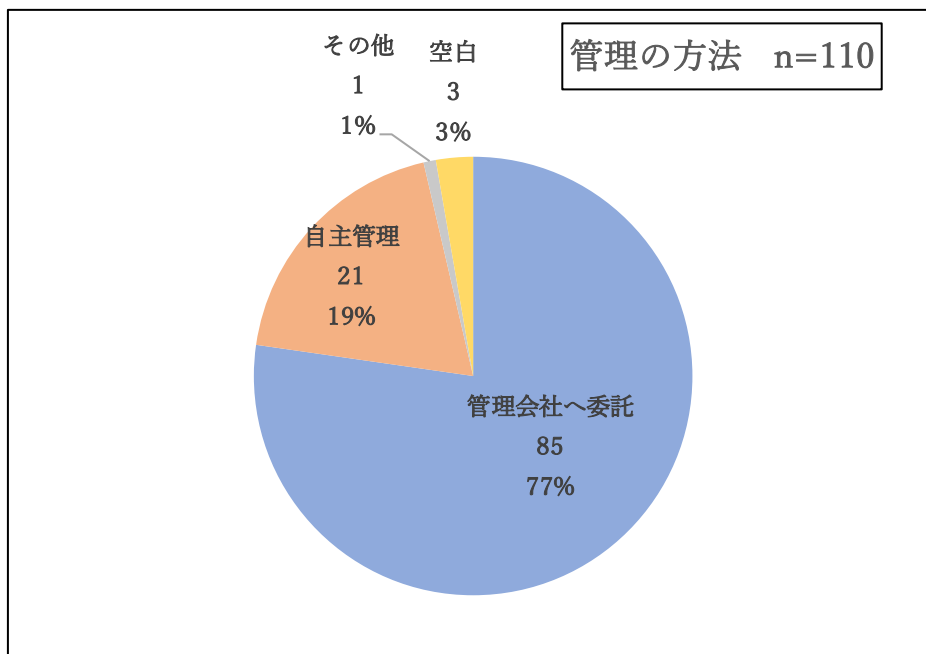
(5)―2 管理規約を改正したことはありますか？

- ・ 管理規約の改正は、「最新に改正している」28%（31件）と「最新ではないが改正している」49%（54件）で、合わせて77%（85件）が改正している。
- 令和元年～令和3年度では、管理規約の改正は、「最新に改正している」46%（963件中444件）と「最新ではないが改正している」41%（963件中395件）で、合わせて87%（963件中839件）が改正している。



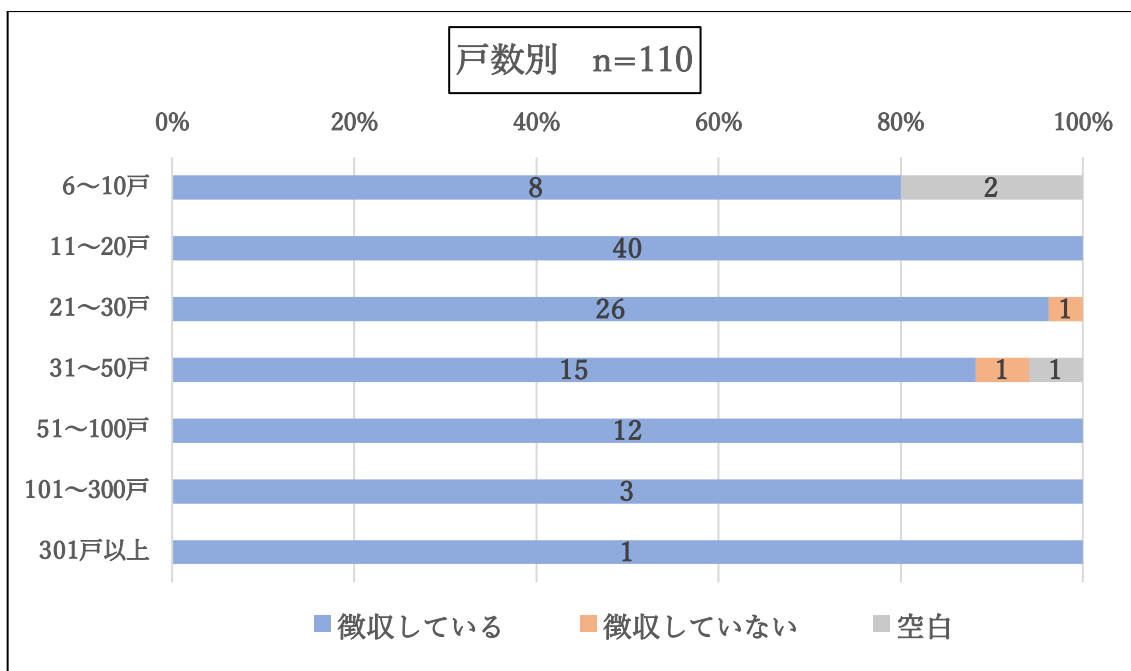
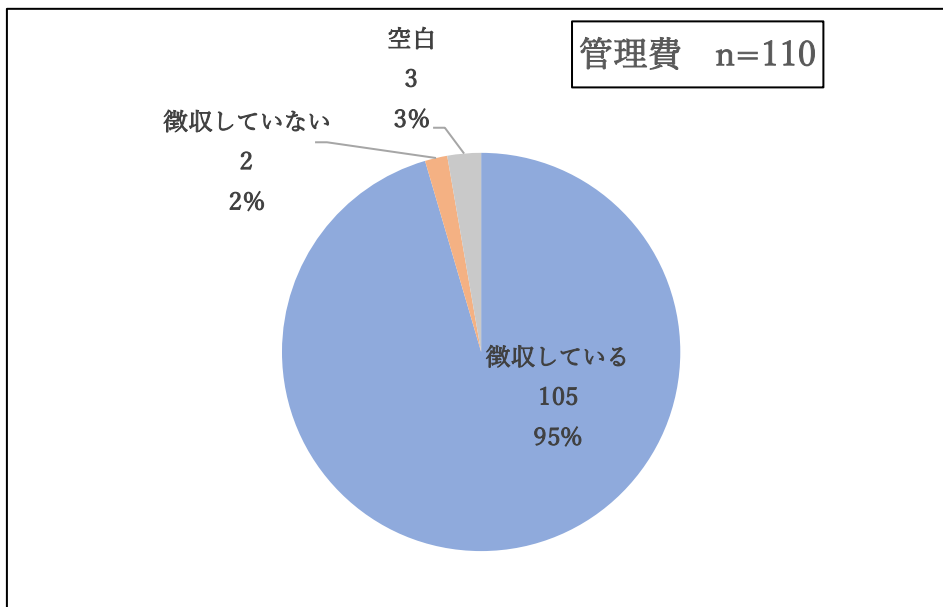
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が77%（85件）、「自主管理」が19%（21件）となっている。
- ・ 「自主管理」の内訳は、戸数別では、6戸～10戸が70%（10件中7件）、11戸～20戸が13%（40件中5件）、21戸～30戸が7%（27件中2件）となっている。



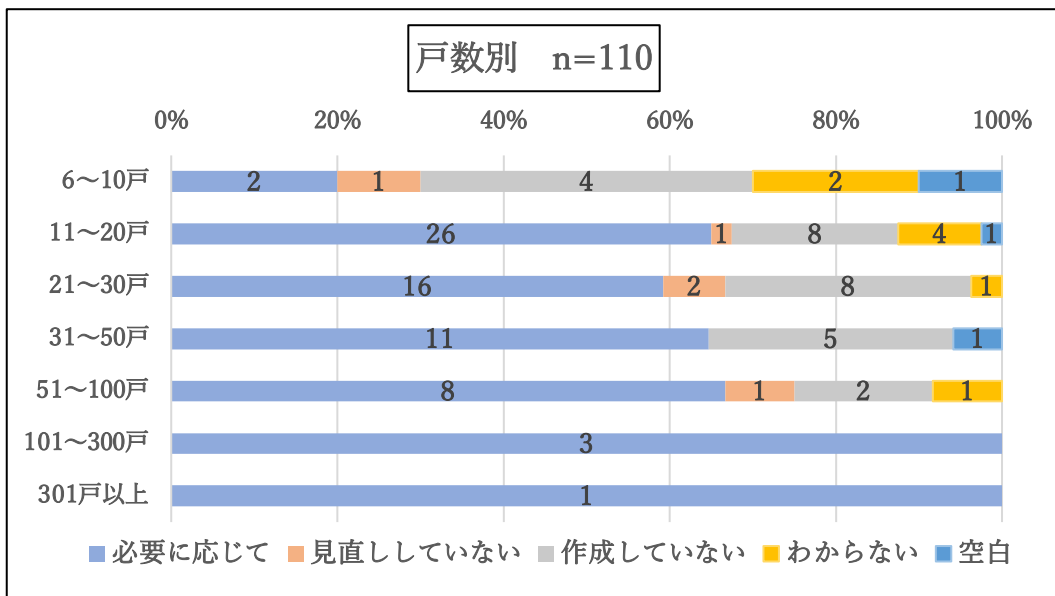
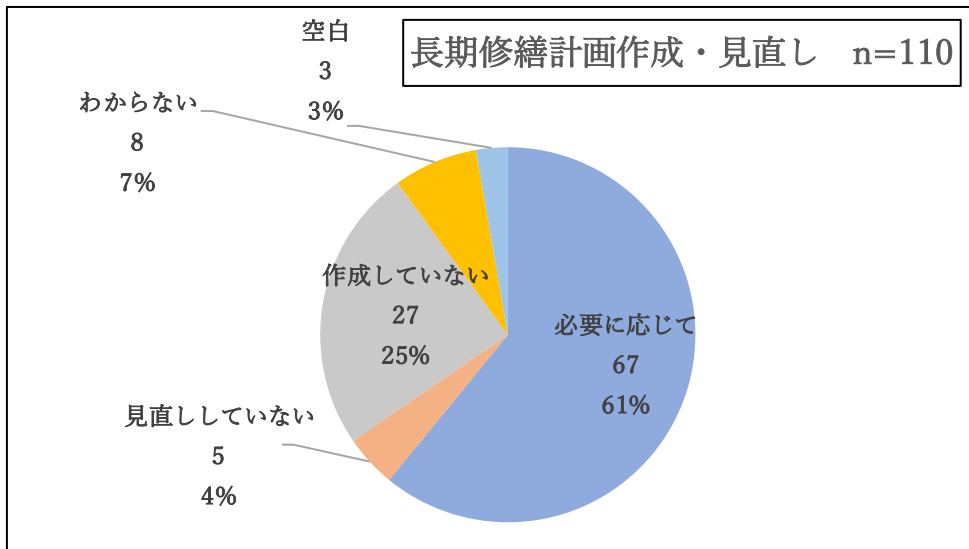
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は 95%（105 件）が毎月徴収している。



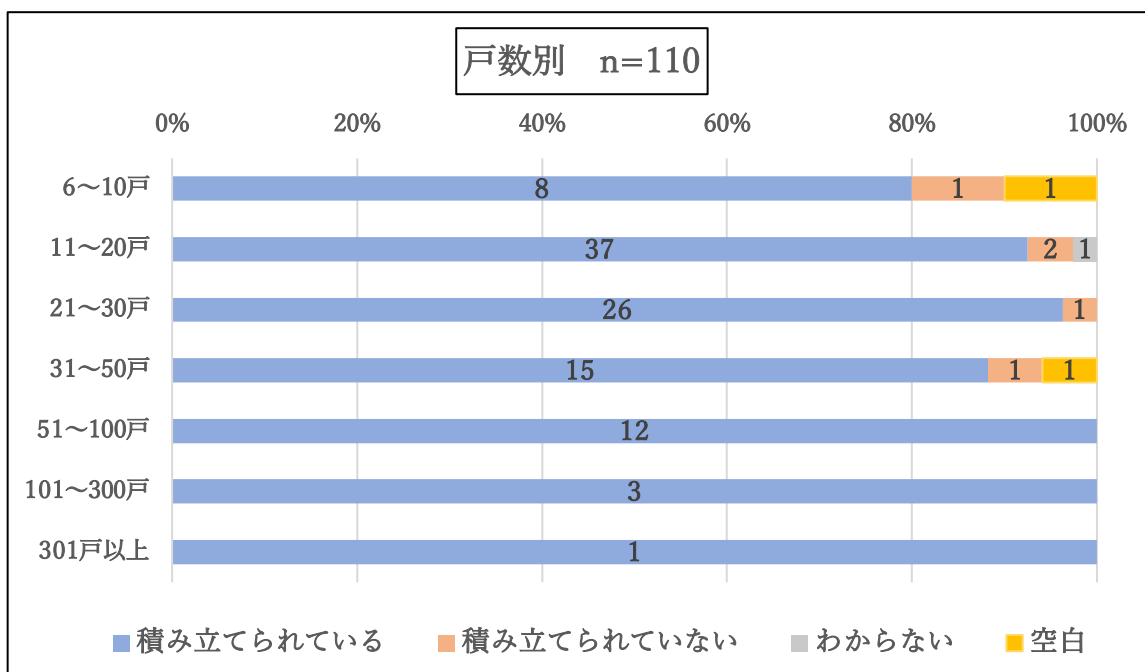
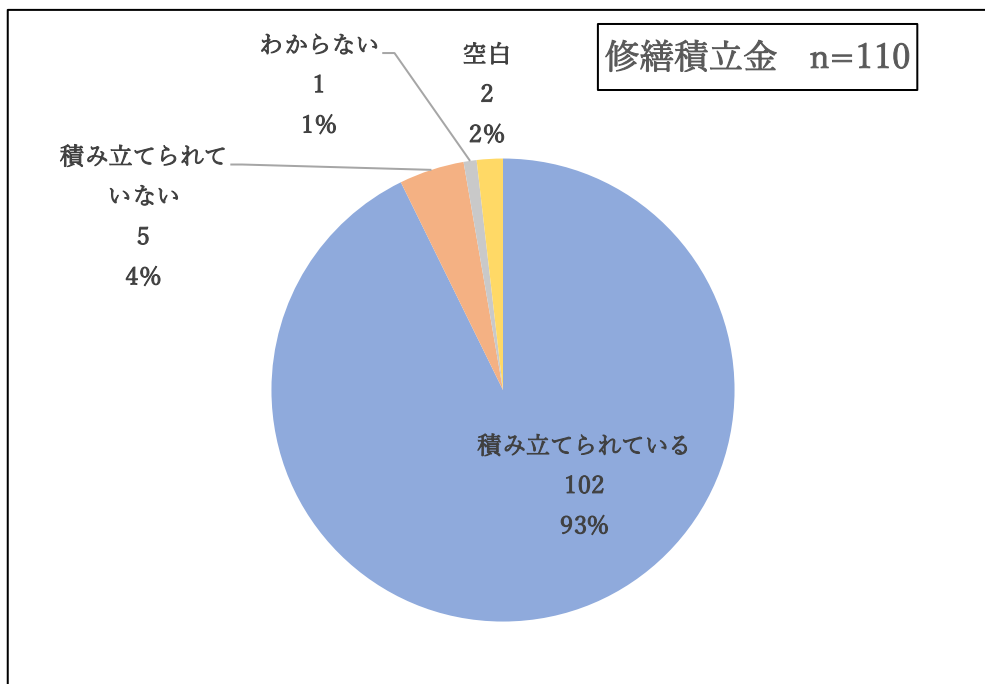
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- ・ 61% (67 件) が「必要に応じて見直しをしている」、4% (5 件) が「見直しをしていない」、合わせて 65% (72 件) が作成している。
- ・ 「作成していない」が 25% (27 件) あり、そのうち 6 戸～10 戸が 40% (10 件中 4 件)、21 戸～30 戸が 30% (27 件中 8 件) と高い比率になっている。
- 令和元年～令和 3 年度では、77% (1,006 件中 770 件) が「必要に応じて見直しをしている」、4% (1,006 件中 35 件) が「見直しをしていない」、合わせて 81% (814 件) が作成している。
- 令和元年～令和 3 年度では、「作成していない」が全体では 16% (1,006 件中 157 件) あったが、6 戸～10 戸では 50% (52 件中 26 件) と高い比率になっている。



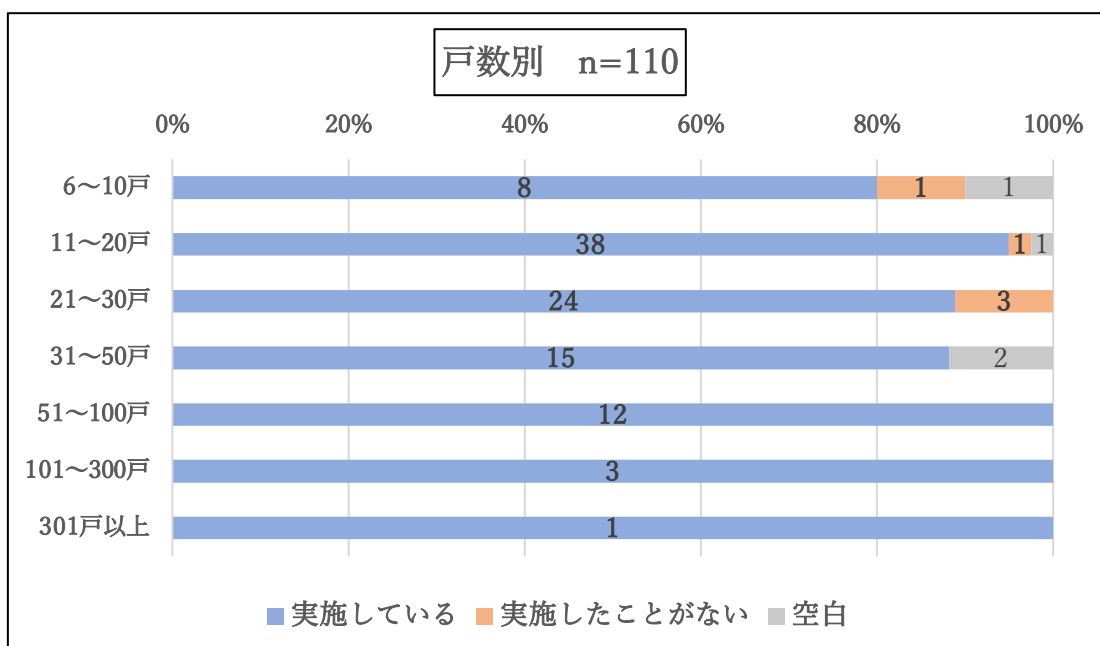
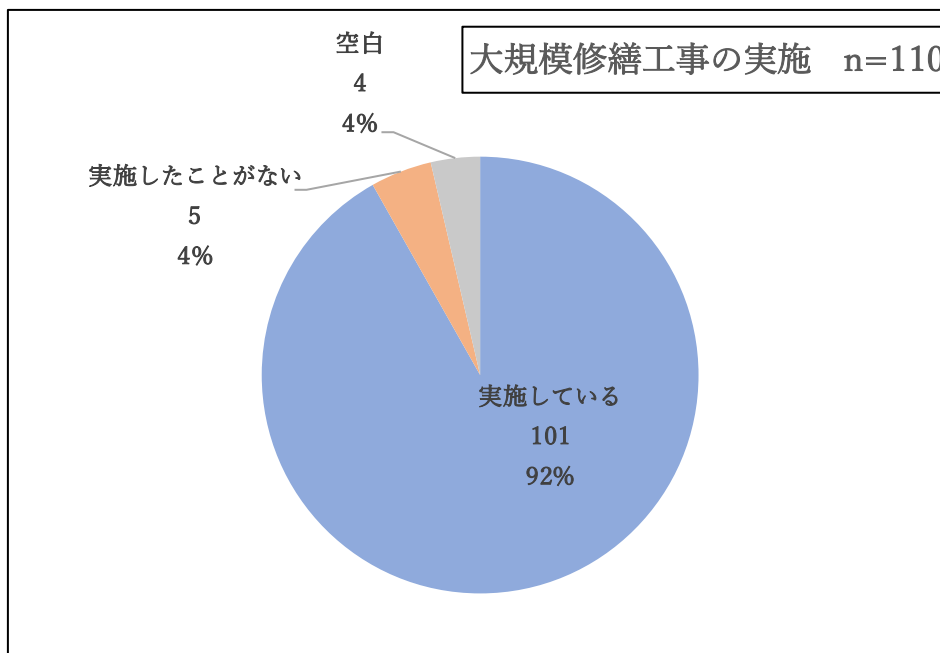
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・ 修繕積立金は 93% (102 件) で積み立てられている。
- 令和元年～令和 3 年度では、修繕積立金は 95% (1,006 件中 956 件) で積み立てられている。
- 令和元年～令和 3 年度では、「積み立てられていない」が 3% (1,006 件中 29 件) あり、6 戸～10 戸に多い。



(10) 大規模修繕工事の実施について

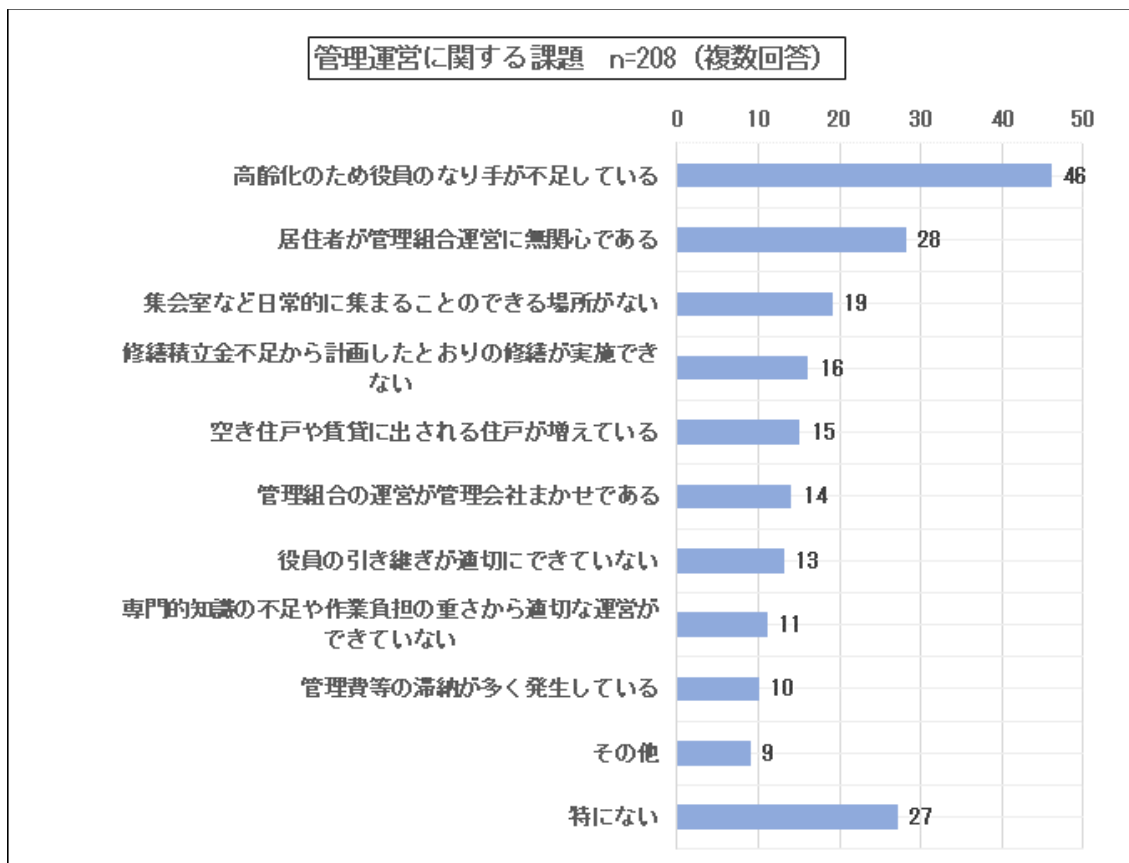
- ・ 大規模修繕工事は92%（101件）で実施している。
- ・ 「実施したことがない」は30戸以下で6%（77件中5件）である。
- 令和元年～令和3年度では、大規模修繕工事は96%（1,006件中971件）で実施している。
- 令和元年～令和3年度では、「実施したことがない」1%（1,006件中8件）はいずれも50戸以下のマンションである。



【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）】

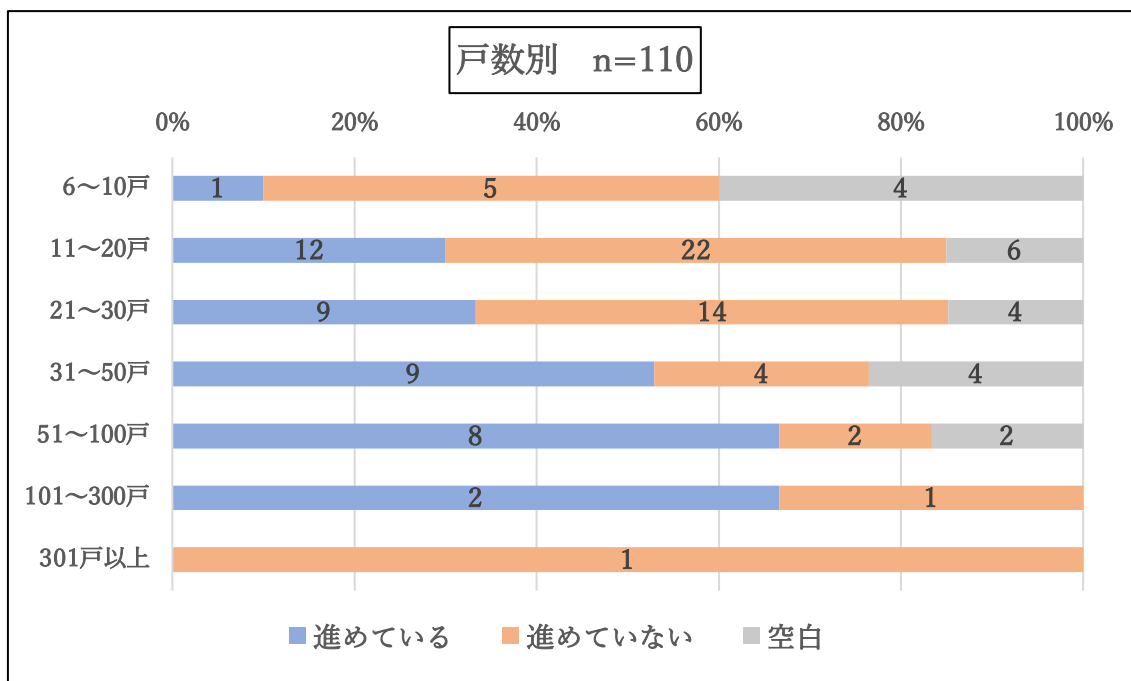
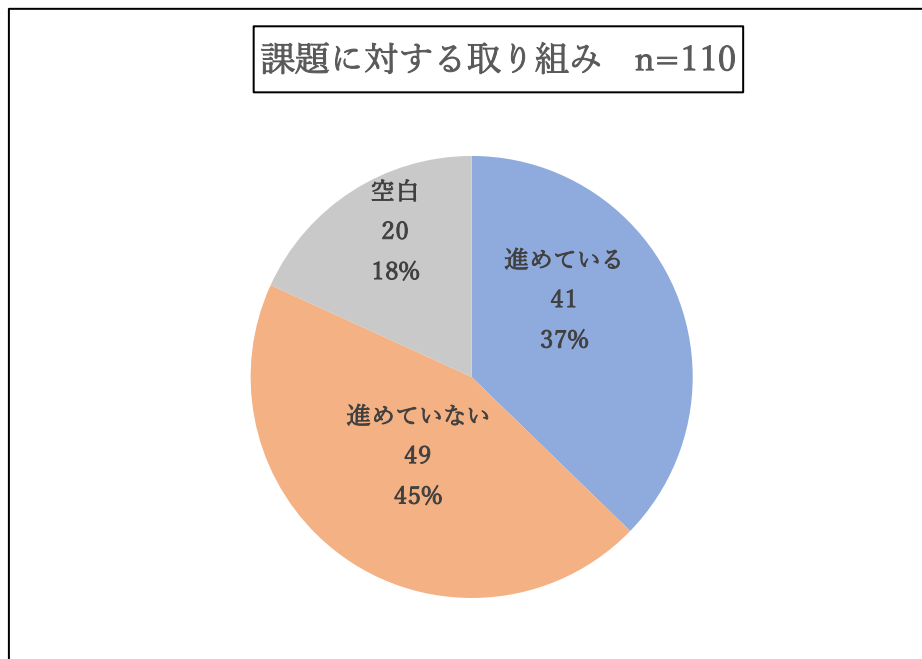
(1) 現在抱えている課題について教えてください。（複数回答）

- ・ 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が不足している」の46件で、次が「居住者の無関心」が28件となっている。



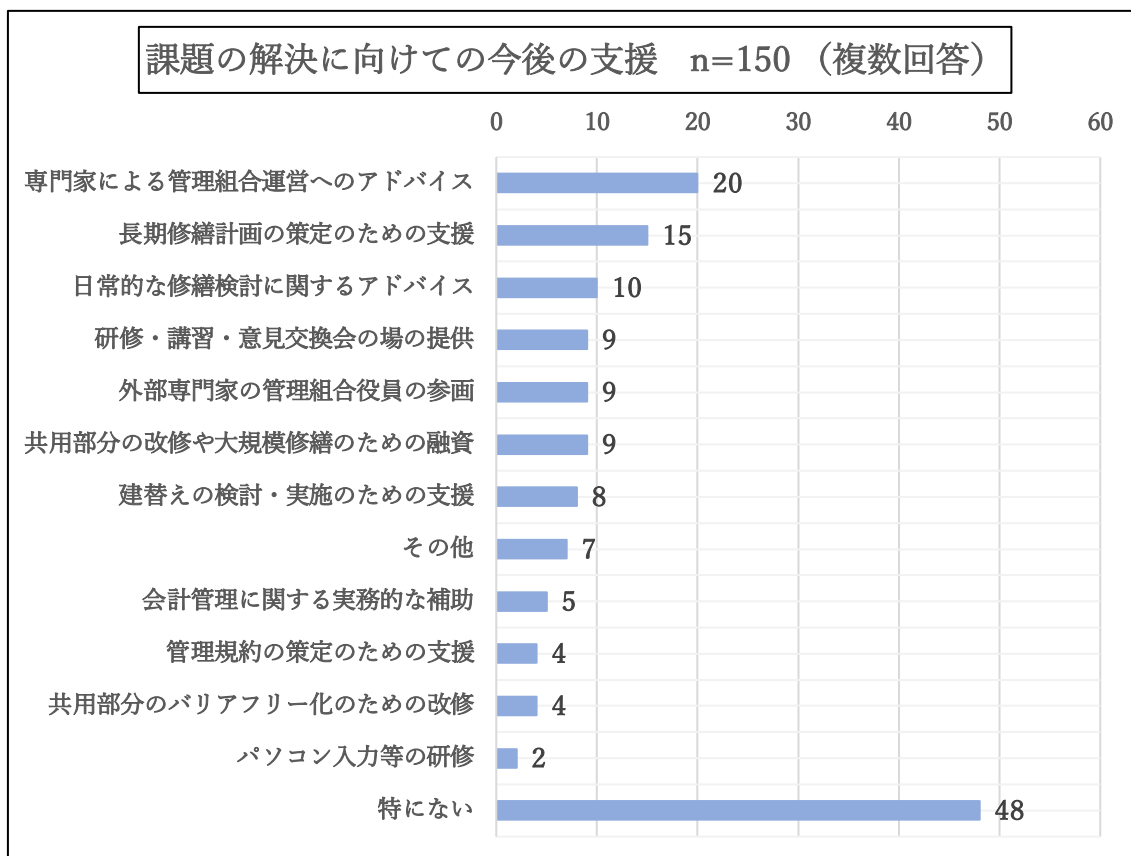
(2) 課題について取り組み又は検討を進めていますか？

- ・ 「進めている」と回答した管理組合は、37%（41件）である。



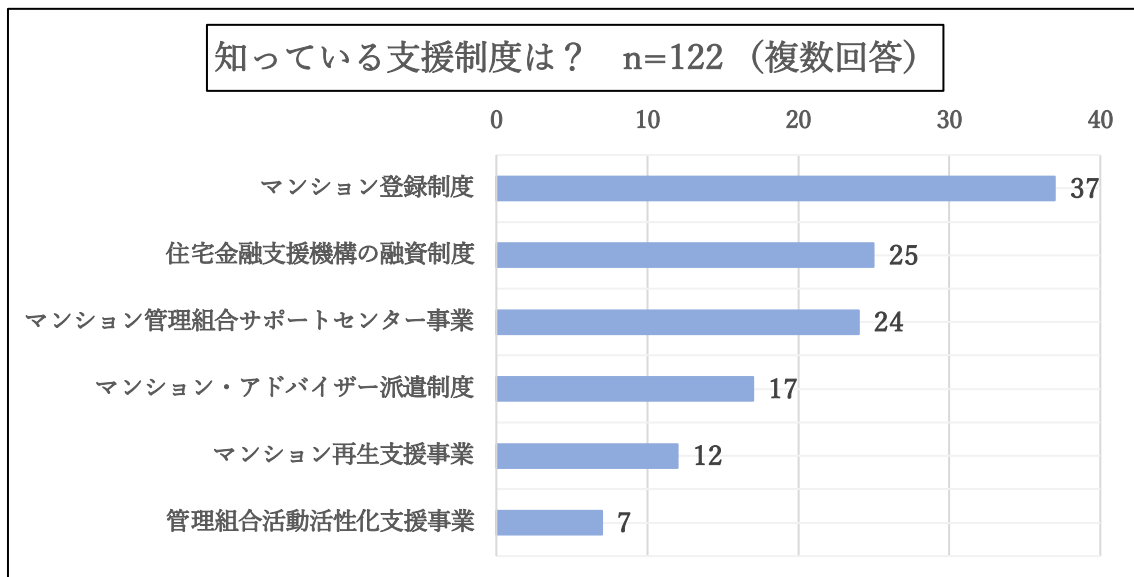
(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 解決に向けた支援については、「専門家による管理組合へのアドバイス」が20件、「長期修繕計画の策定ための支援」が15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。

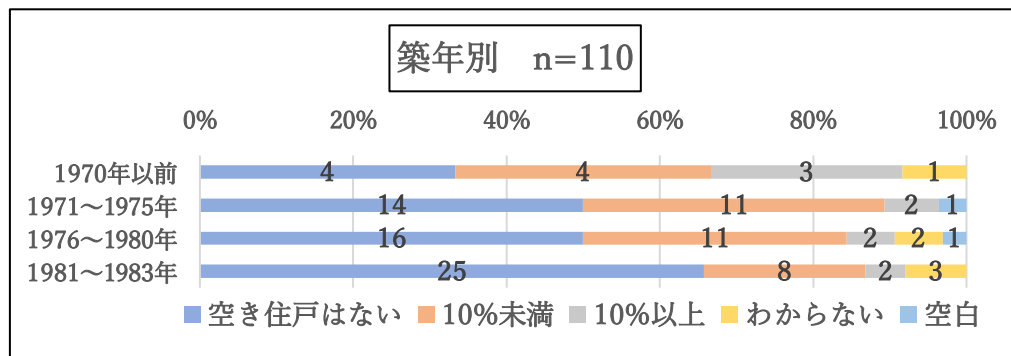
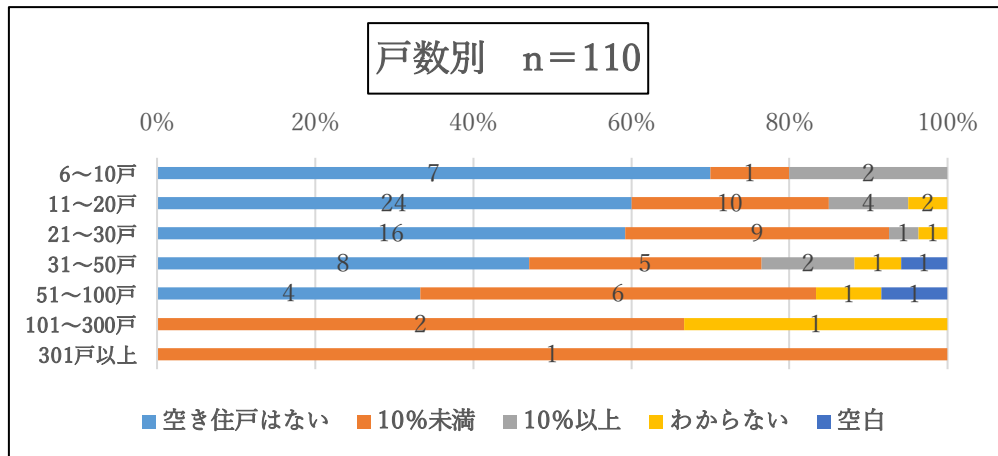
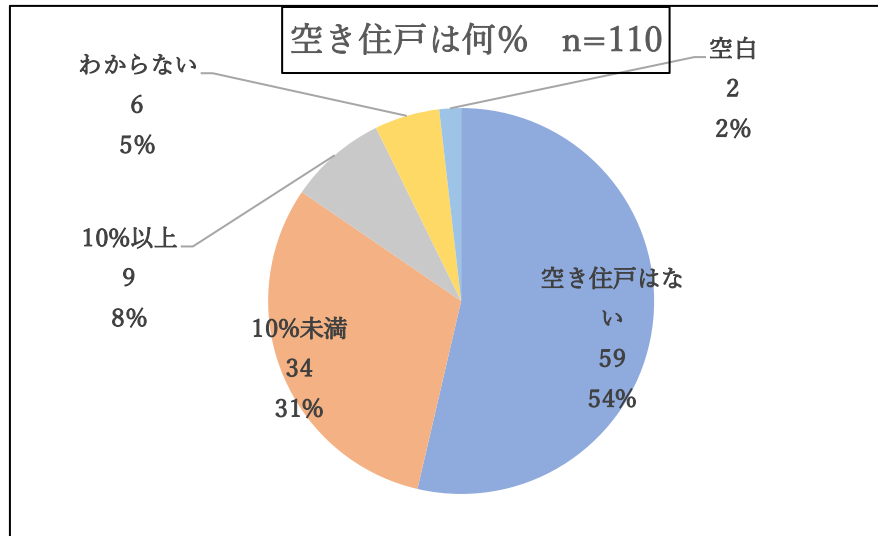
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション登録制度」が37件、「住宅金融支援機構の融資制度」が25件となっている。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】

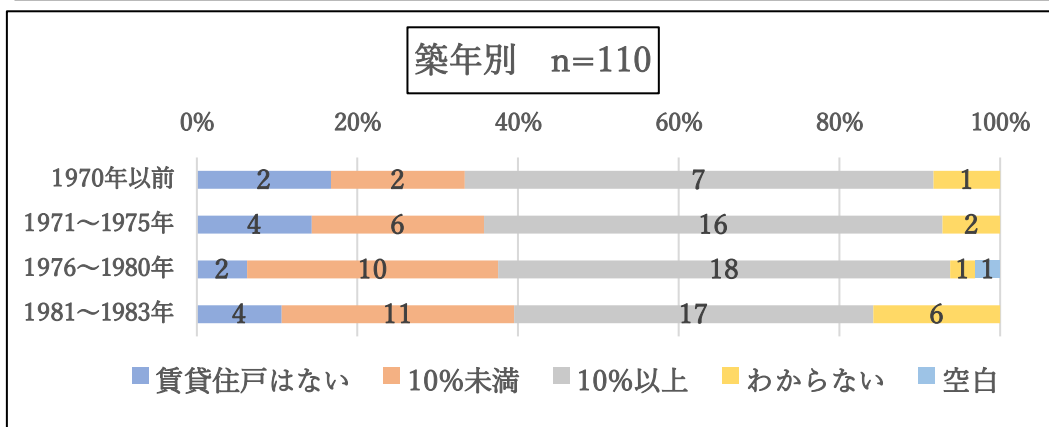
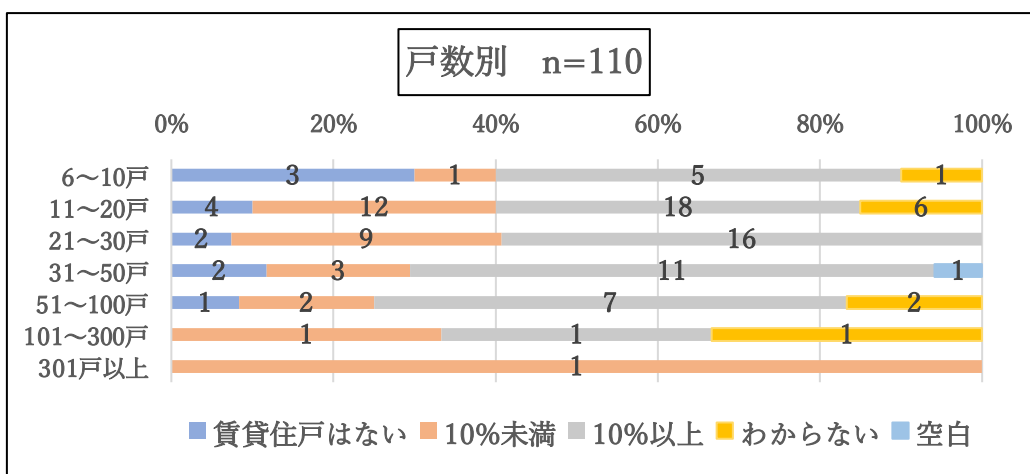
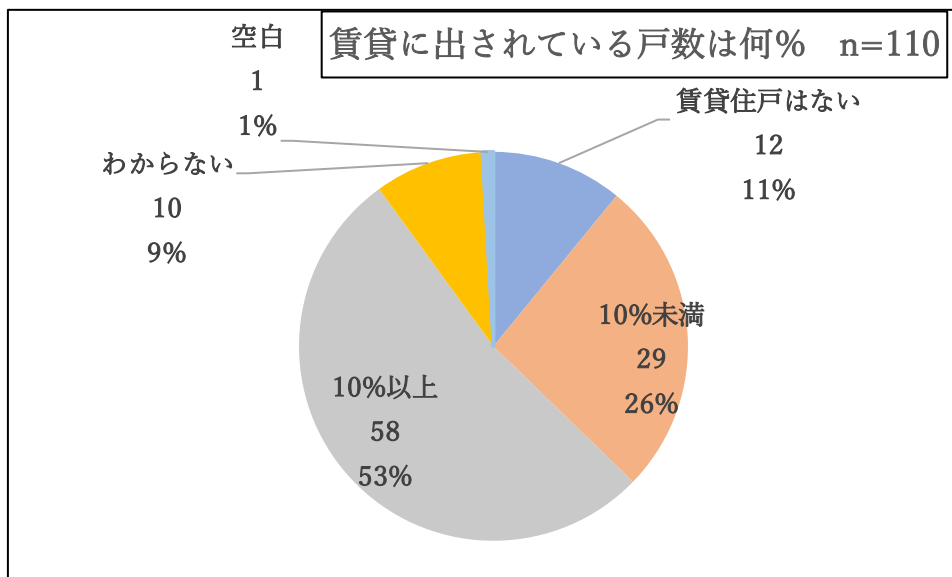
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は 54% (59 戸) が「ない」と答えている。空き住戸が「10%未満」が 31% (34 件)、「10%以上」が 8% (9 件) となっている。
- ・ 築 1970 年以前では、10%以上の空き住戸は 25%(12 件中 3 件)と多い。



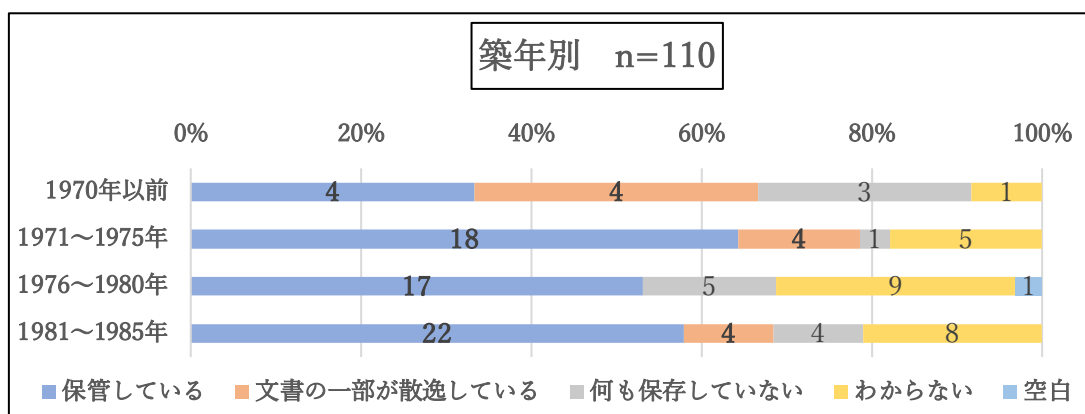
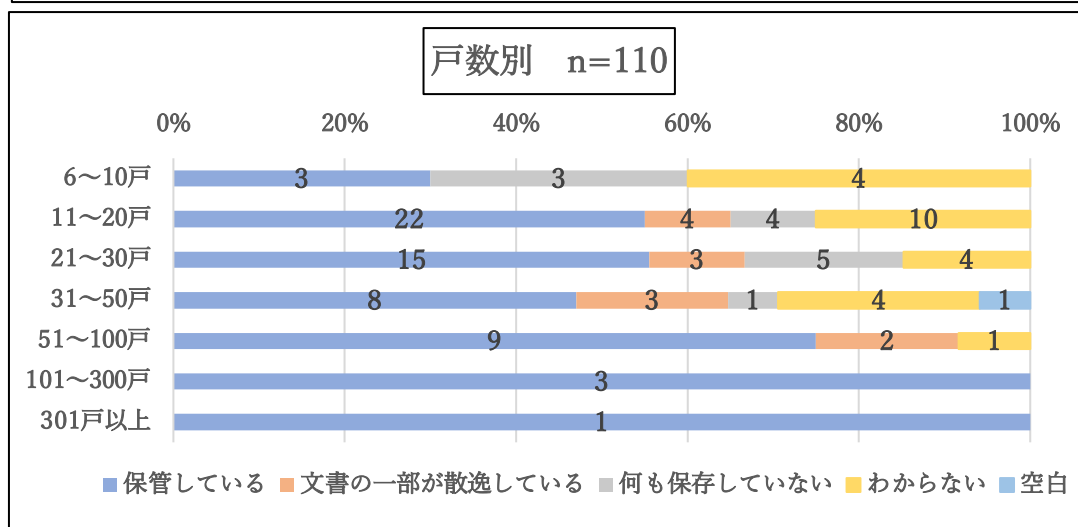
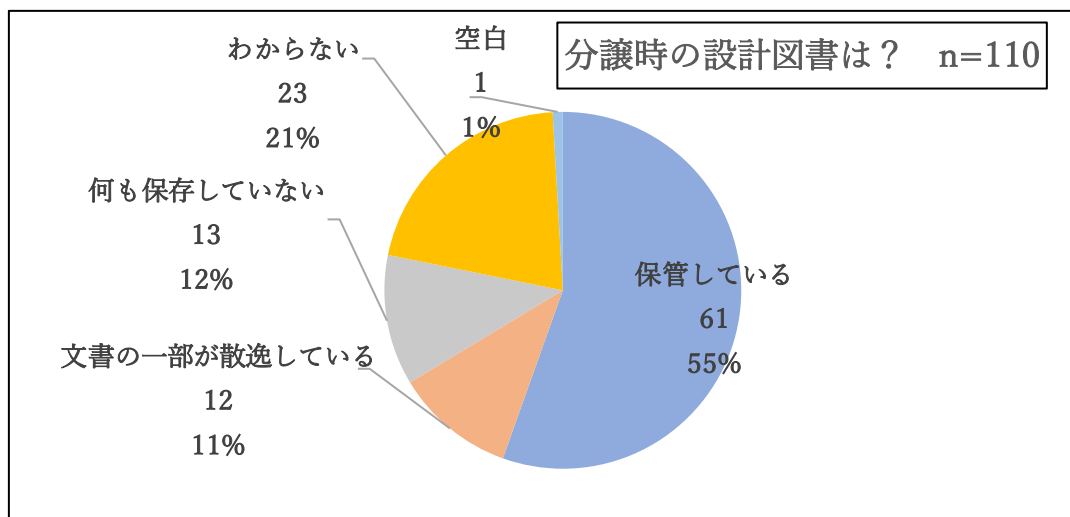
(2) 賃貸に出されている住戸は全体の何%ほどありますか？

- 賃貸については「ない」が11% (12件)、「10%未満」が26% (29件)、「10%以上」が53% (58件)と賃貸に出されている住戸のあるマンションが多い。



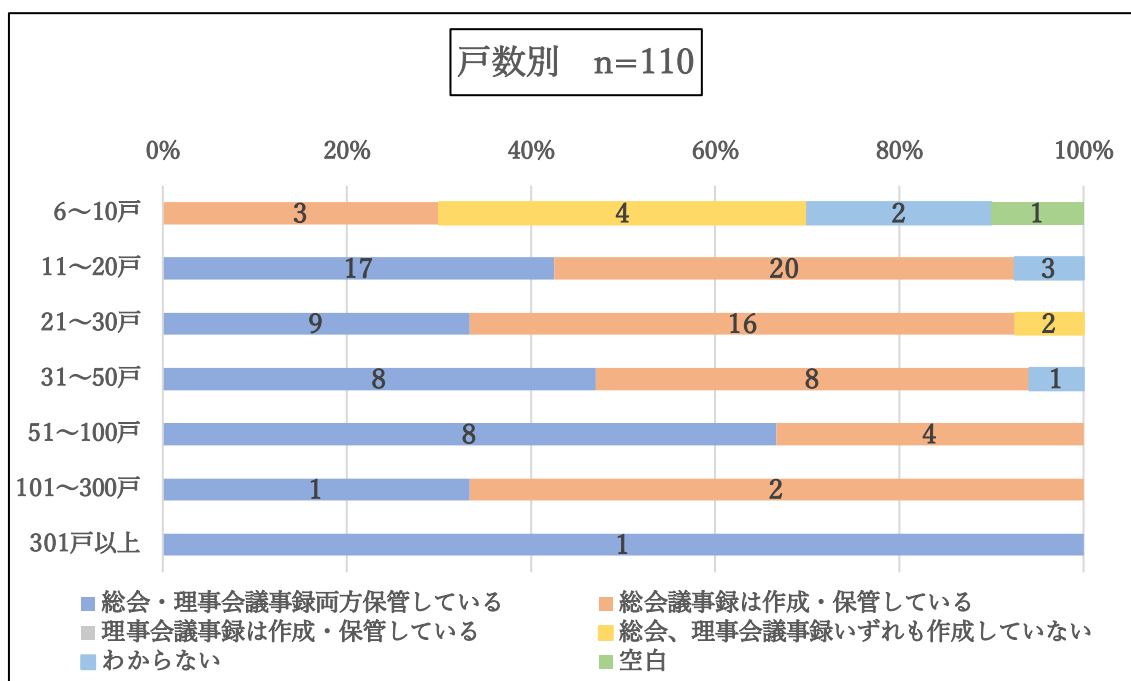
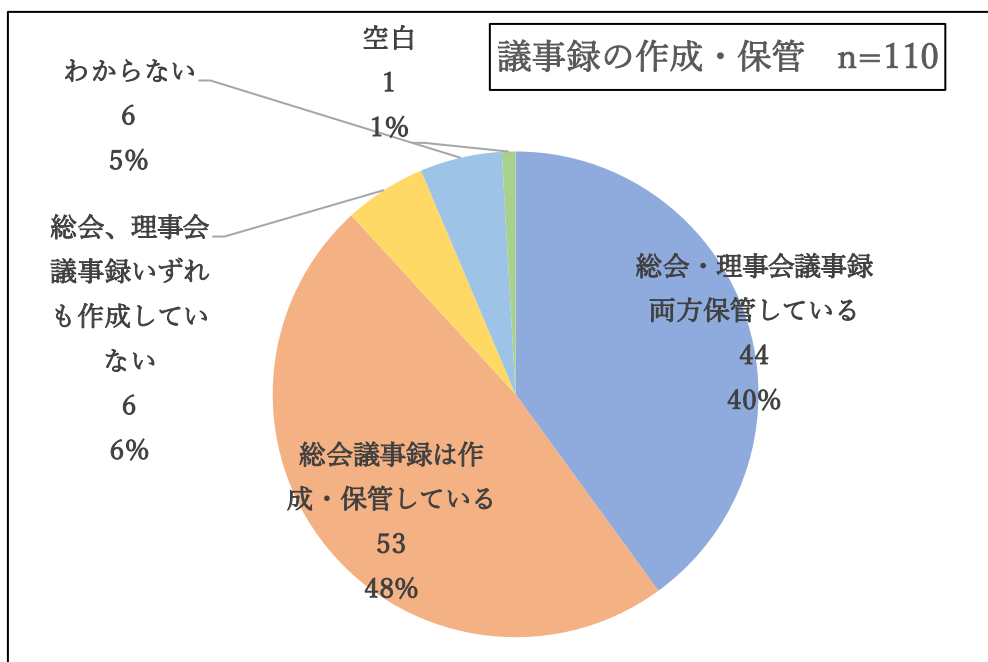
(2) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- 分譲時の設計図書については、「保管している」が55%（61件）、一方「文書の一部が散逸している」11%（12件）と「何も保存していない」12%（13件）を合わせると23%（25件）である。



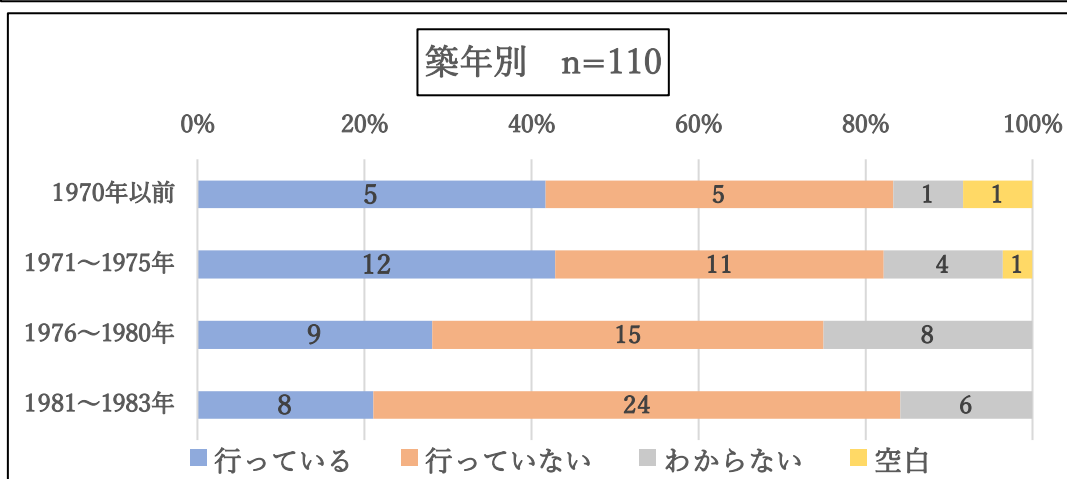
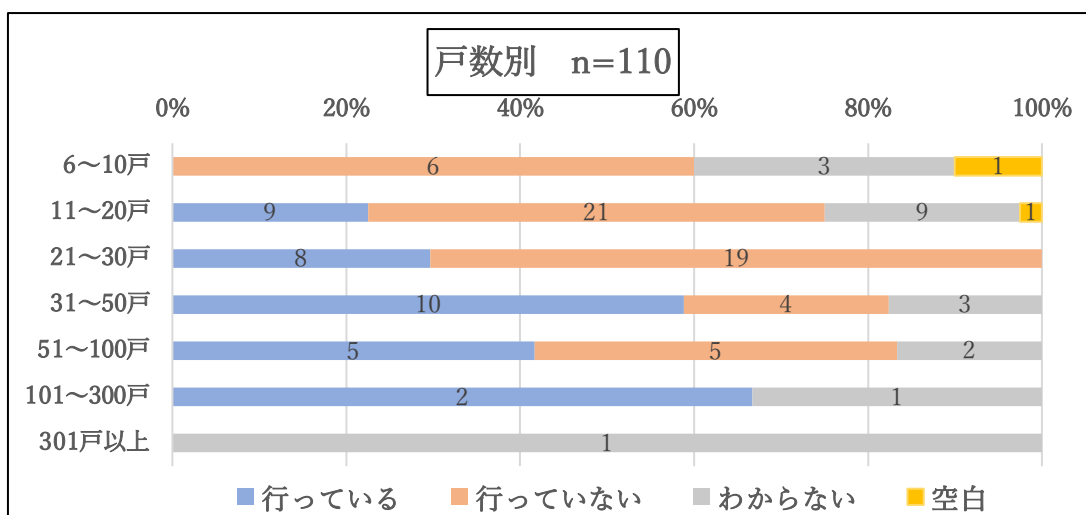
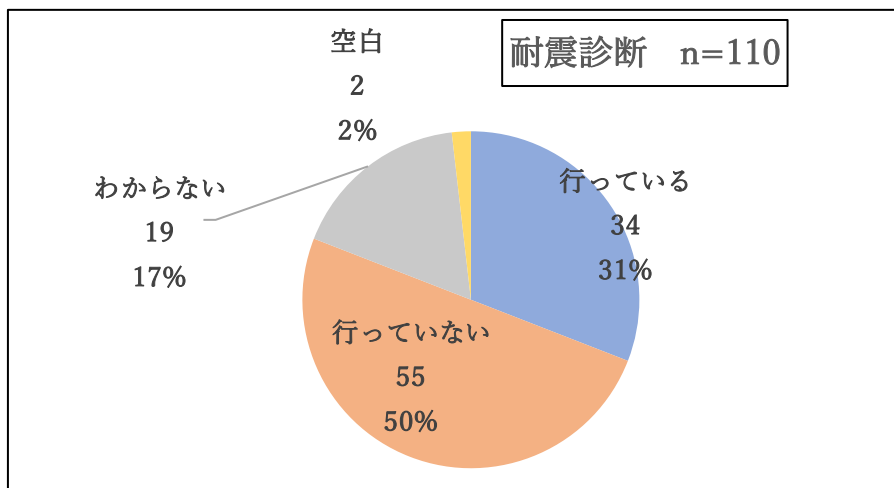
(3) 議事録は作成・保管されていますか？

- ・ 「総会議事録は作成・保管している」48%（53件）と「総会、理事会議事録両方を保管している」40%（44件）を合わせると、88%（97件）が総会議事録を作成している。
- ・ 「総会、理事会議事録いずれも作成していない」5%（6件）ある。



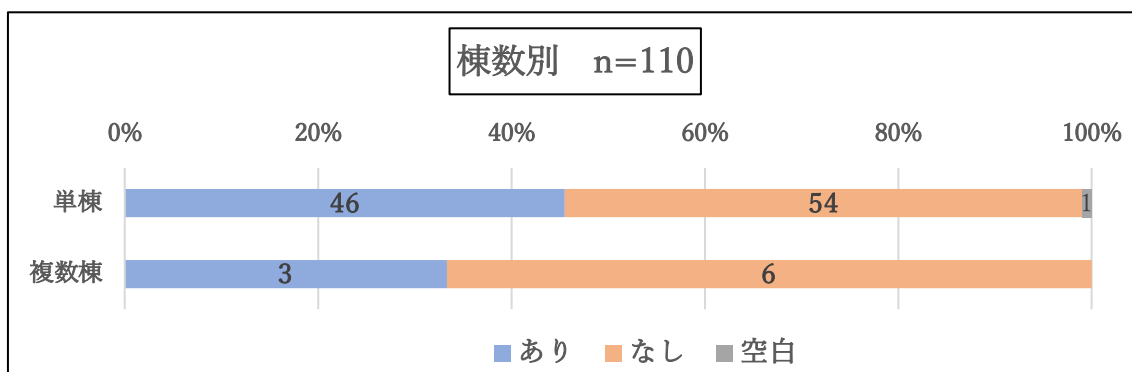
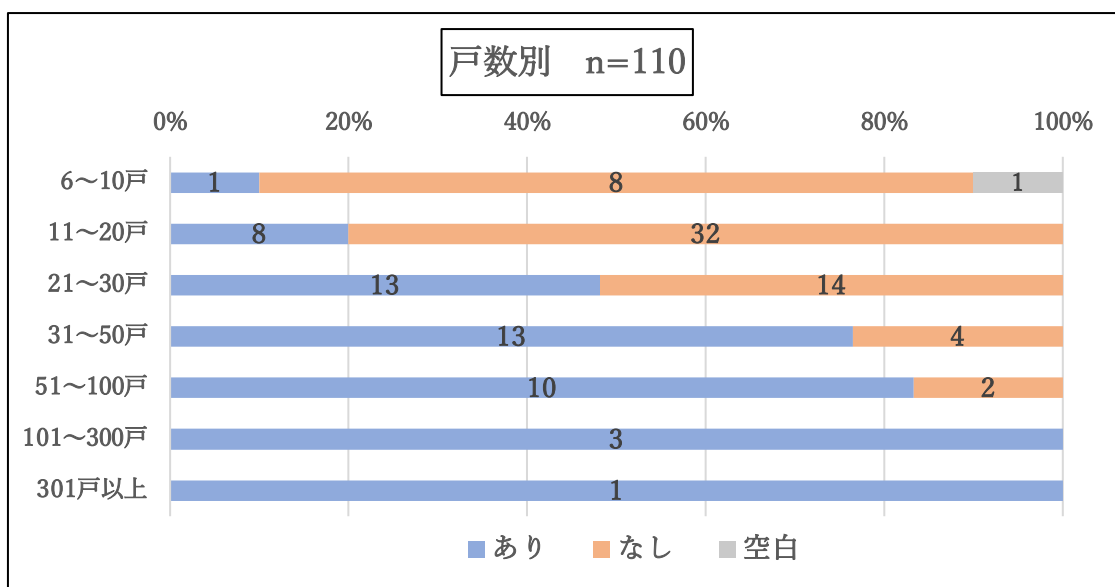
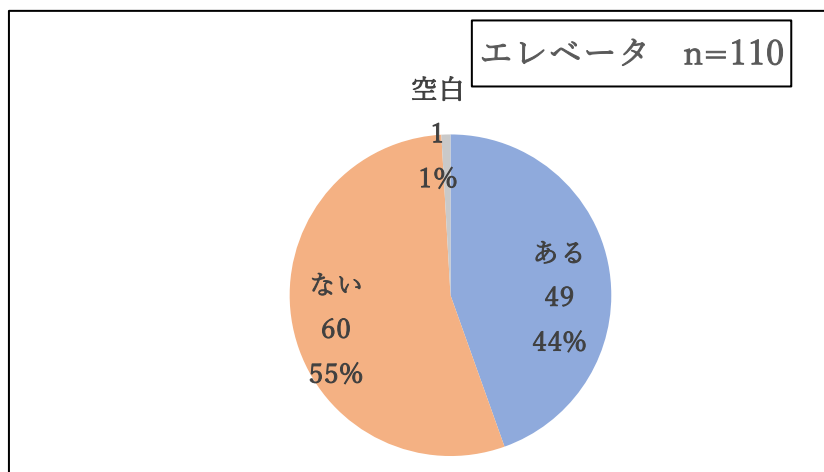
(4) 耐震診断を行っていますか？

- ・ 耐震診断は、31%（34件）が実施している。
- ・ 6戸～10戸のマンションの実施率は0%（10件中0件）、11戸～20戸は23%（40件中9件）と少ない。



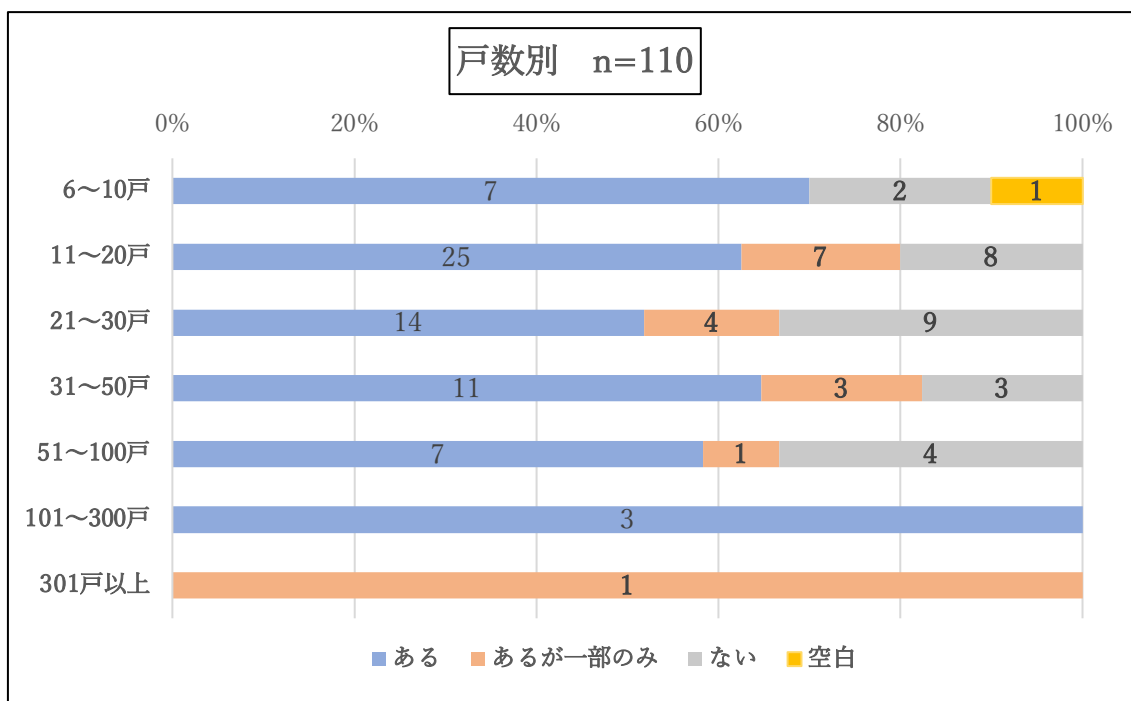
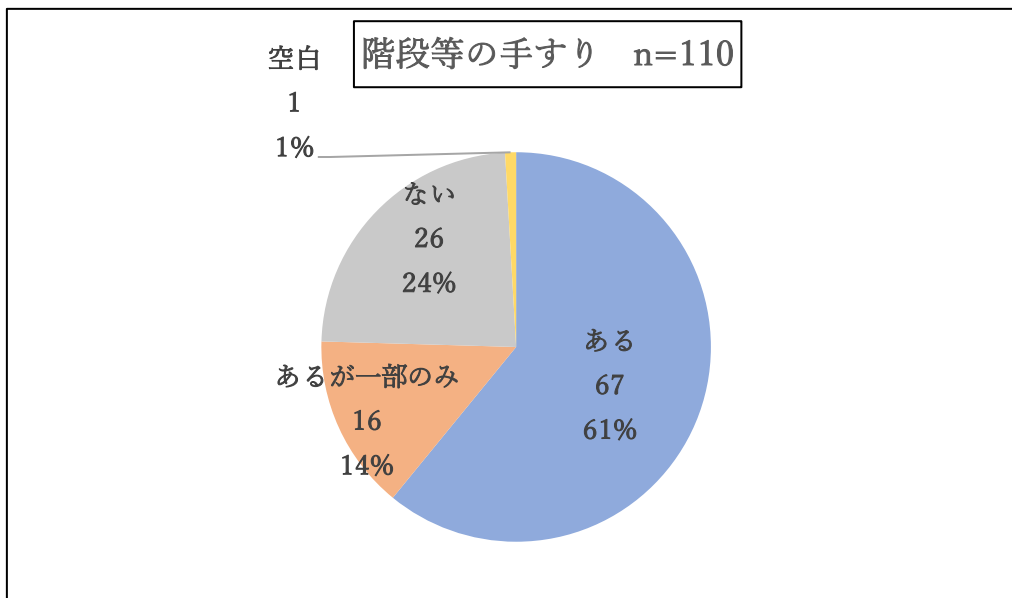
(5) エレベーターはありますか？

- ・ エレベーターの有無は、「ある」が44%（49件）に対して、「ない」が55%（60件）となっている。
- ・ 戸数別では、30戸以下で「ない」が多い。



(6) 階段等の手すりがありますか？

- ・ 「ある」61% (67件) と「あるが一部のみ」14% (16件) を合わせると75% (83件) のマンションで手すりがある。



第2章 令和元年度～令和4年度の調査結果

I 調査結果集計（令和元年度～令和4年度累計）

1 アンケート調査の累計内訳と概要

調査結果の推移（令和元年度～令和4年度）				
	調査母数	調査対象	回答数	回答率
令和元年度	1,453	1,453	643	44.3%
令和2年度	1,452	※1,2 809	293	36.2%
令和3年度	1,438	※3 126	60	47.6%
令和3年度調査対象以外からの回答	—	—	10	
令和4年度	※4 1424	※5 168	110	65.5%
令和4年度調査対象以外からの回答	—	—	※6 1	—
合計	—	※6 1,425	1,117	78.4%

※1 令和元年度の未回答マンションへの調査

※2 宛先不明マンション等の精査を行った結果、1件減

※3 令和2年度の未回答マンションのうち、鶴見区・神奈川区のマンション

※4 賃貸マンション等の精査を行った結果、14件減

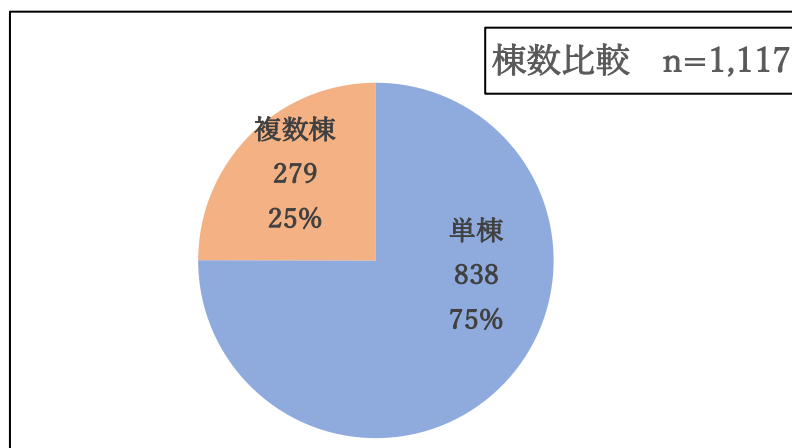
※5 令和2年度の未回答マンションのうち、中区・西区・南区・港南区・泉区・瀬谷区のマンション

※6 新たに調査対象マンションが1件増加

(1) 回答マンションの属性

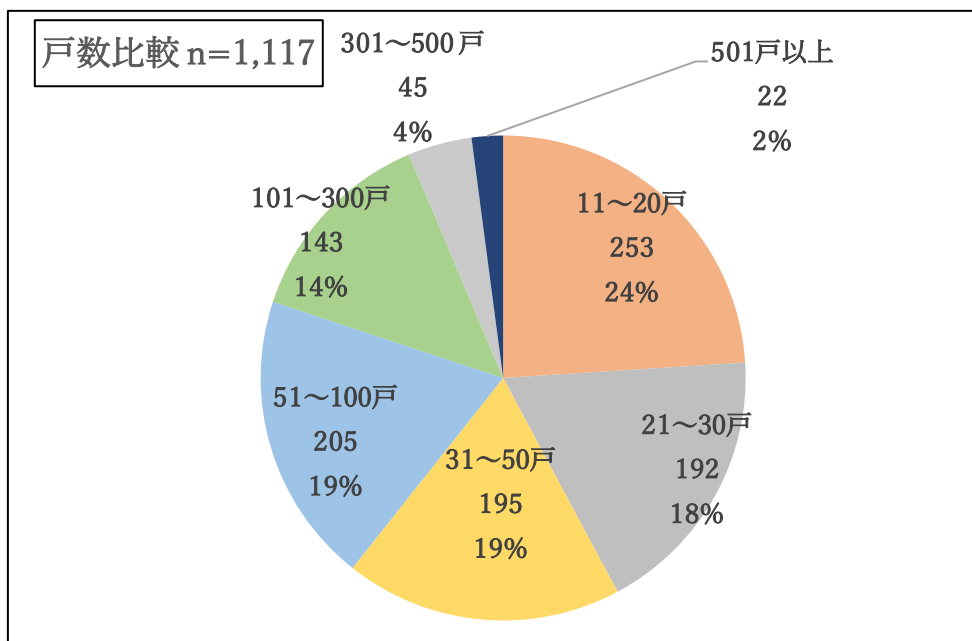
(1) 棟別

- ・ 単棟型が838件（75%）、複数棟が279件（25%）となっている。



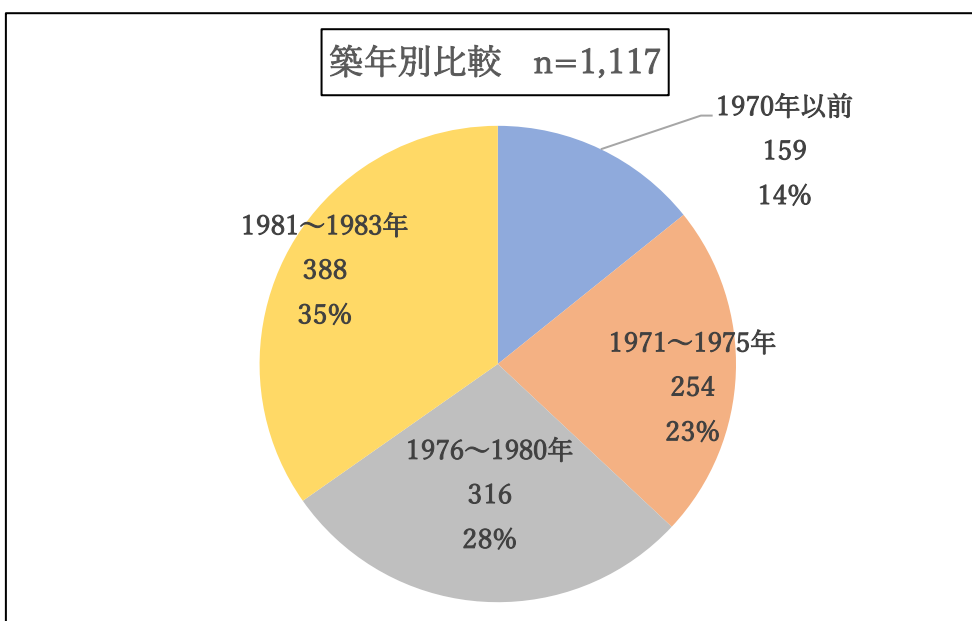
(2)戸数別

- ・ 戸数については、30戸以下の小規模マンションが445件（42%）あり、501戸以上の大規模団地が22件（2%）ある。



(3)築年別

- ・ 築年別では、1970年以前が159件(14%)、1971年~1975年が254件（23%）、1976年~1980年が316件(28%)、1981年~1983年が388件(35%)となっている。

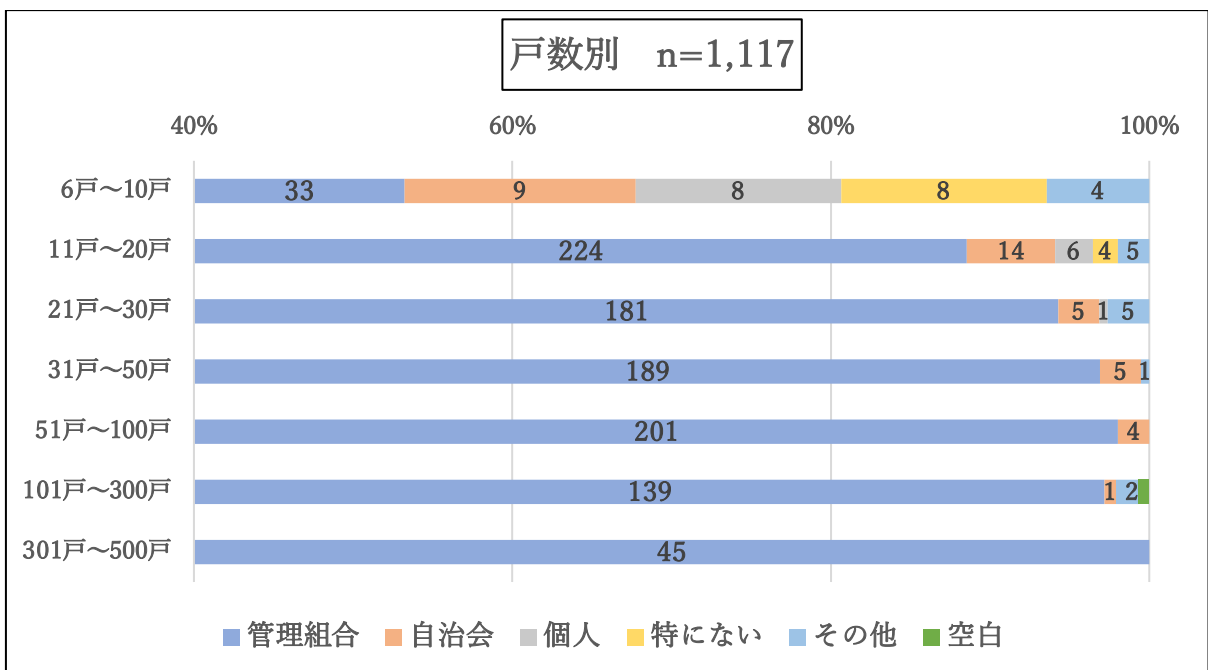
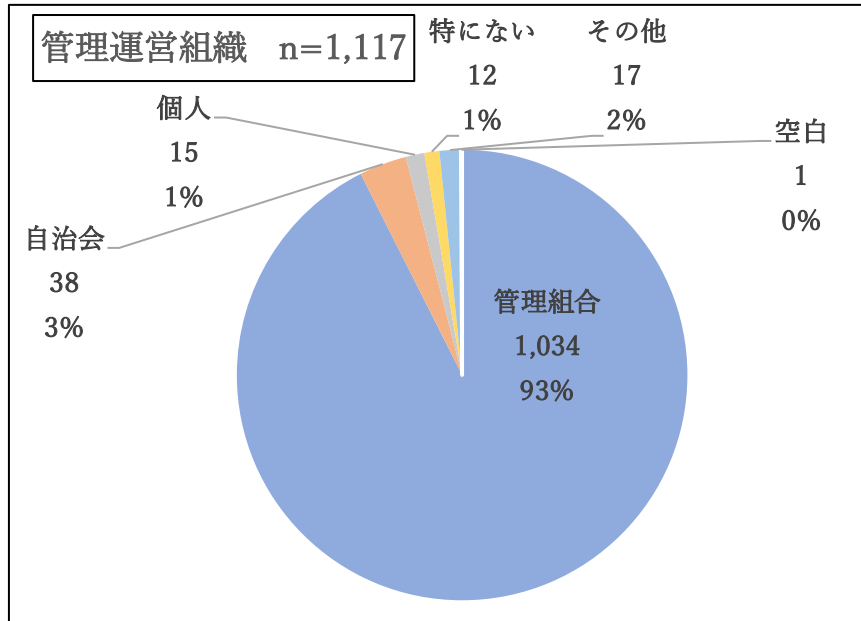


2 アンケート結果と分析

【Q1 お住まいのマンションの管理状況について】

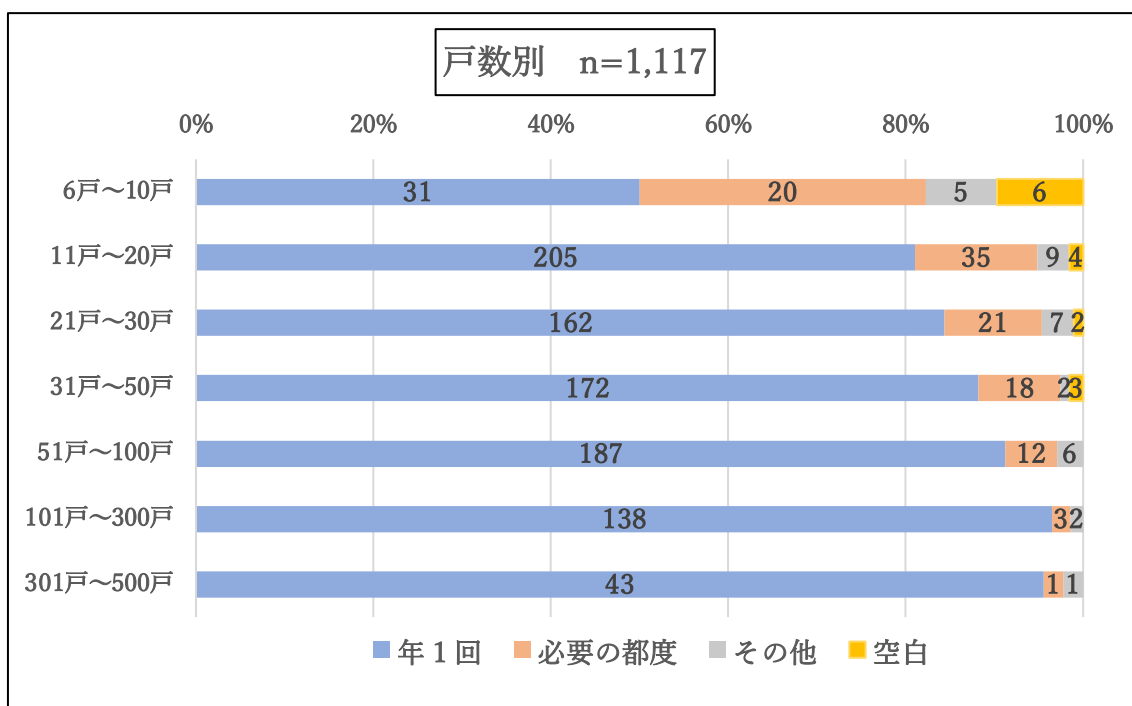
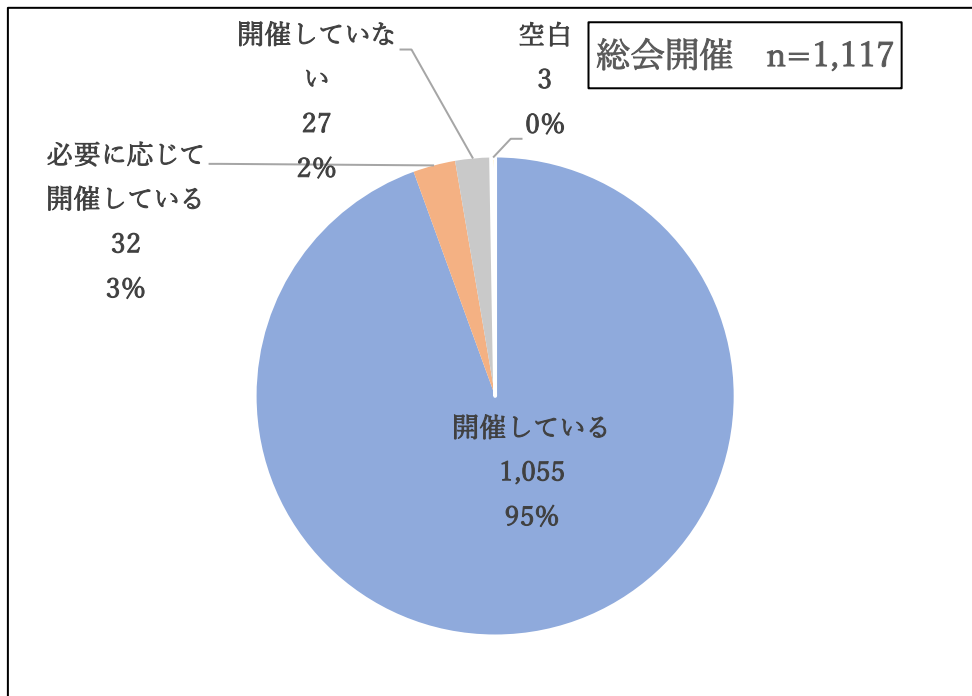
(1) 管理運営を行っている組織はどれですか？

- ・ 「管理組合」が93%（1,034件）を占めている。6戸～10戸で管理組合以外が多い。



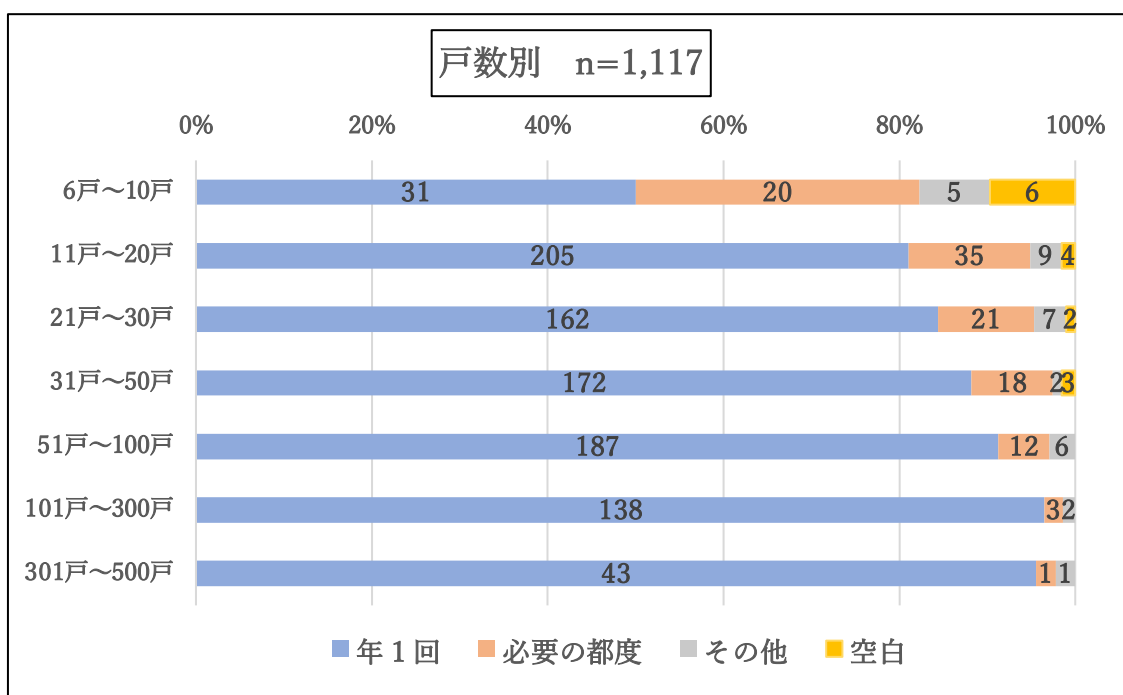
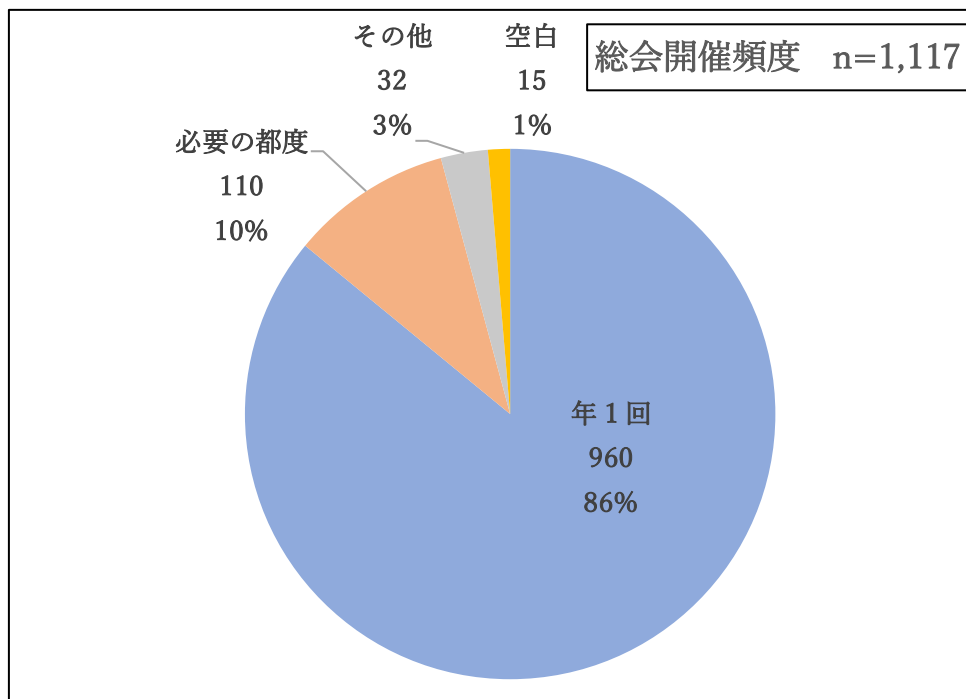
(2) 総会（集会）は毎年開催されていますか？

- ・ 「開催している」が95%（1,055件）を占めている。



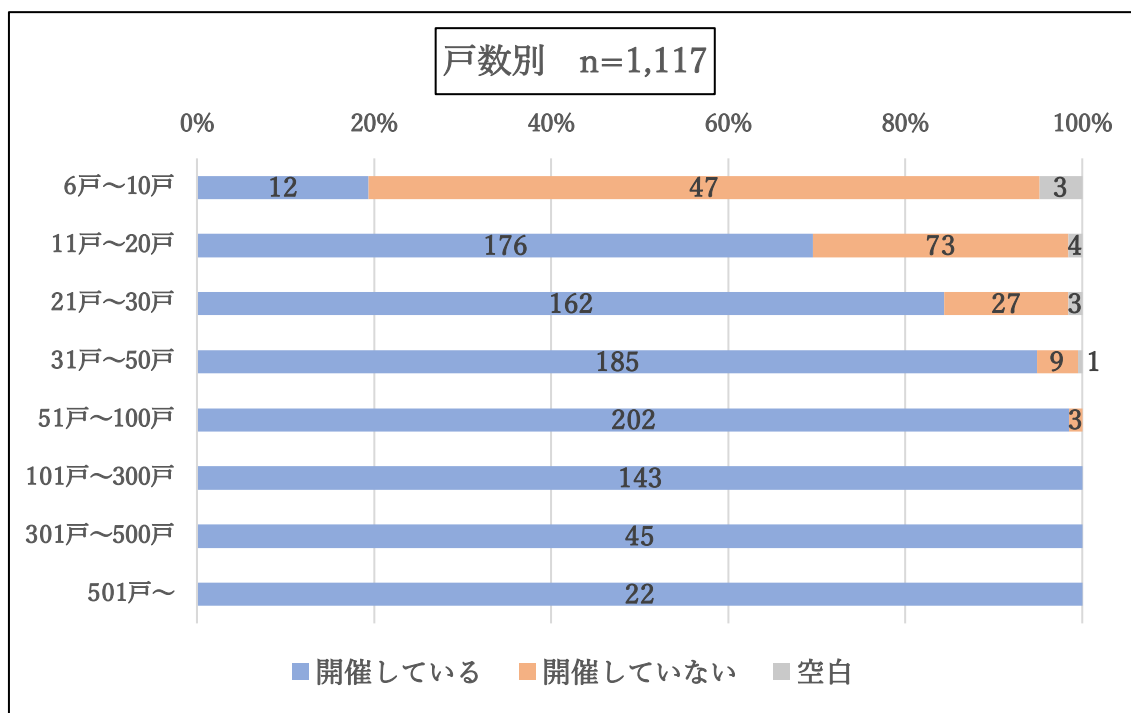
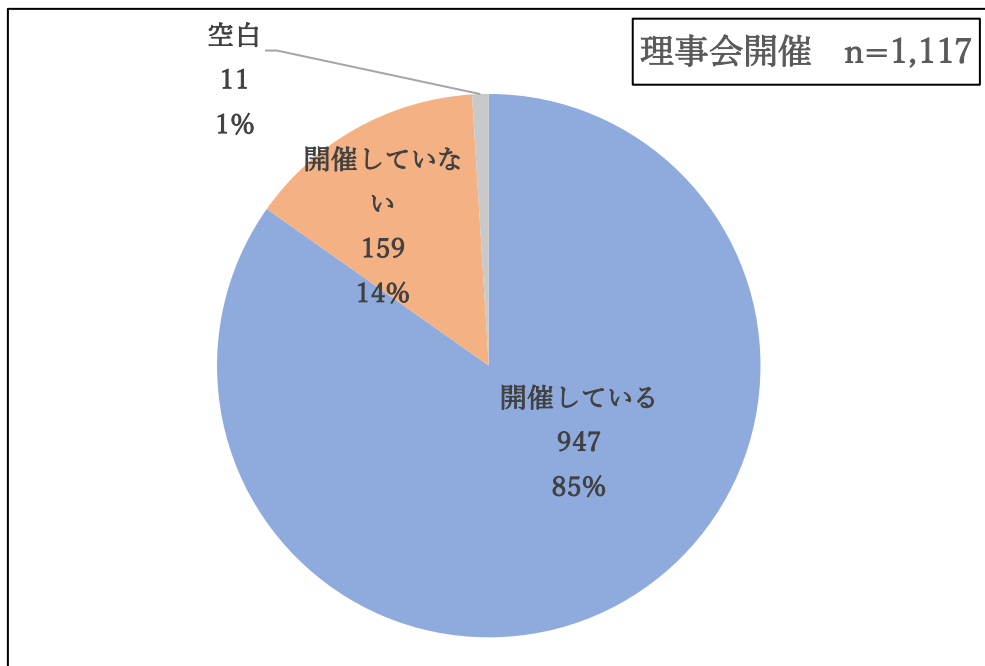
(3) 総会（集会）開催の頻度は？

- ・ 年1回が86%（960件）を占めている。
- ・ 100戸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。



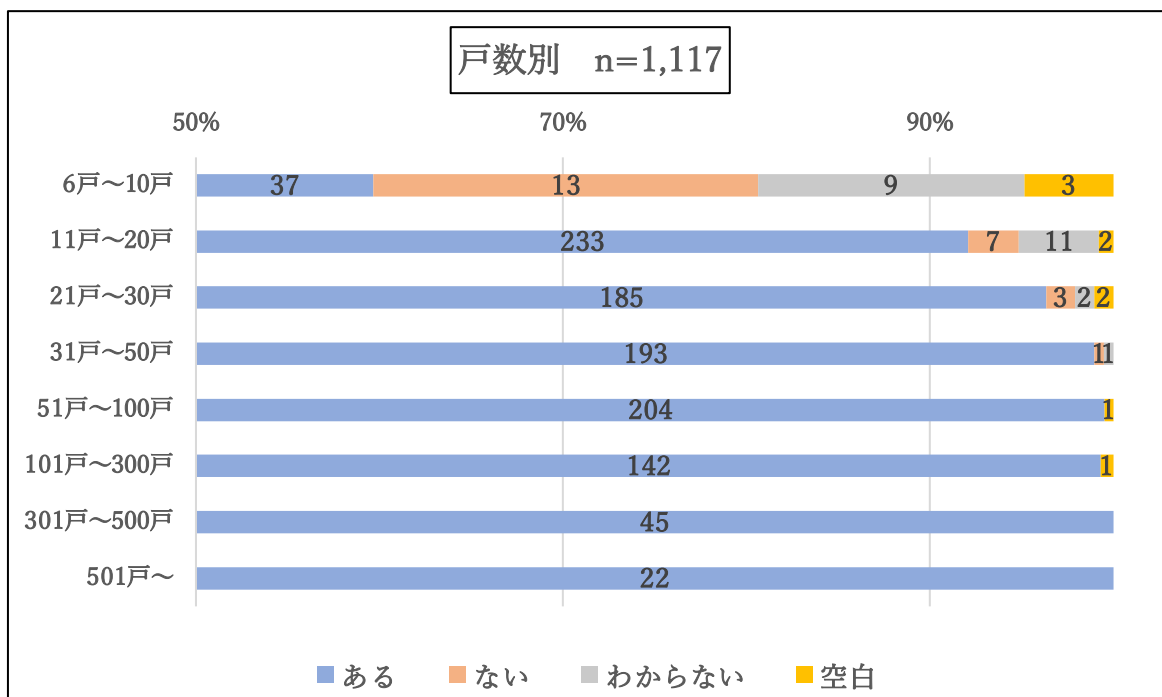
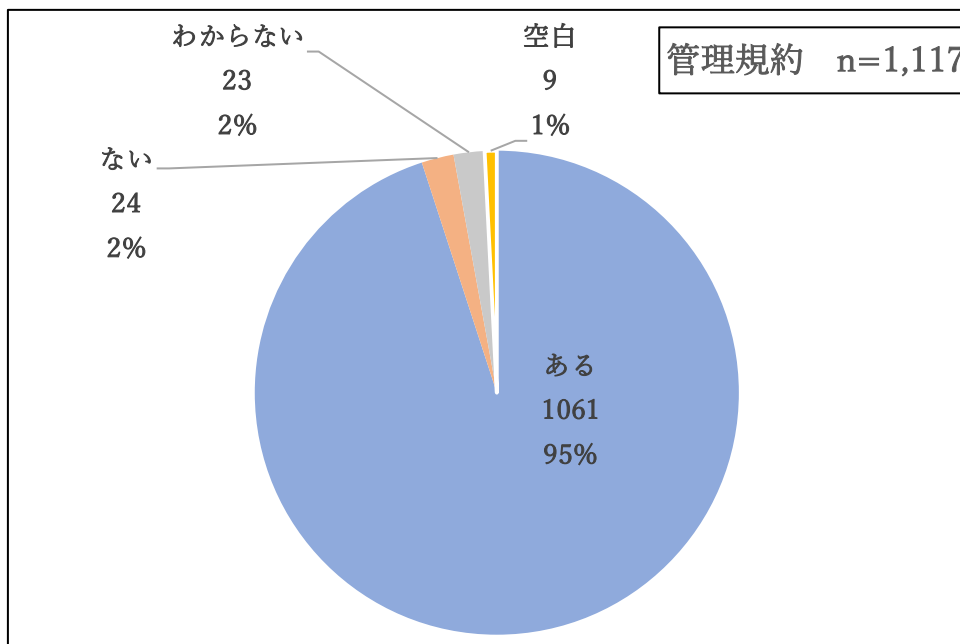
(4) 理事会の開催

- 「開催している」が 85% (947 件)、「開催していない」は 14% (159 件) を占めている。特に 30 戸以下で「開催していない」が多い。6 戸~10 戸では「開催していない」が 76% (47 件) を占めている。



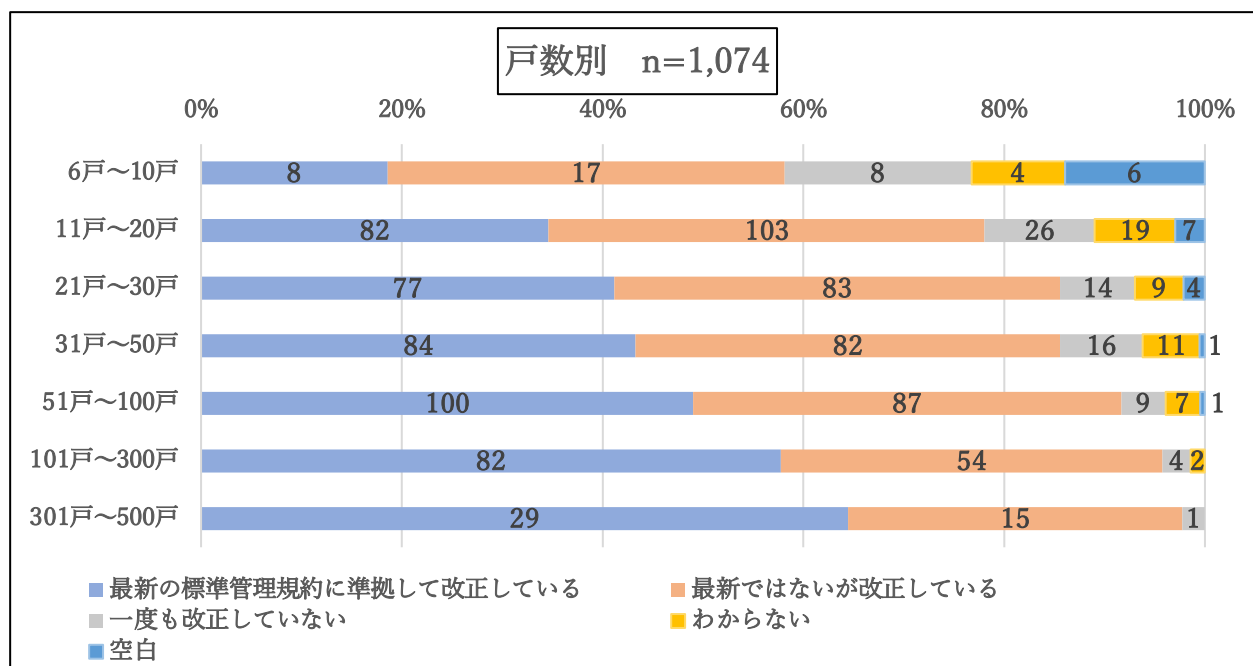
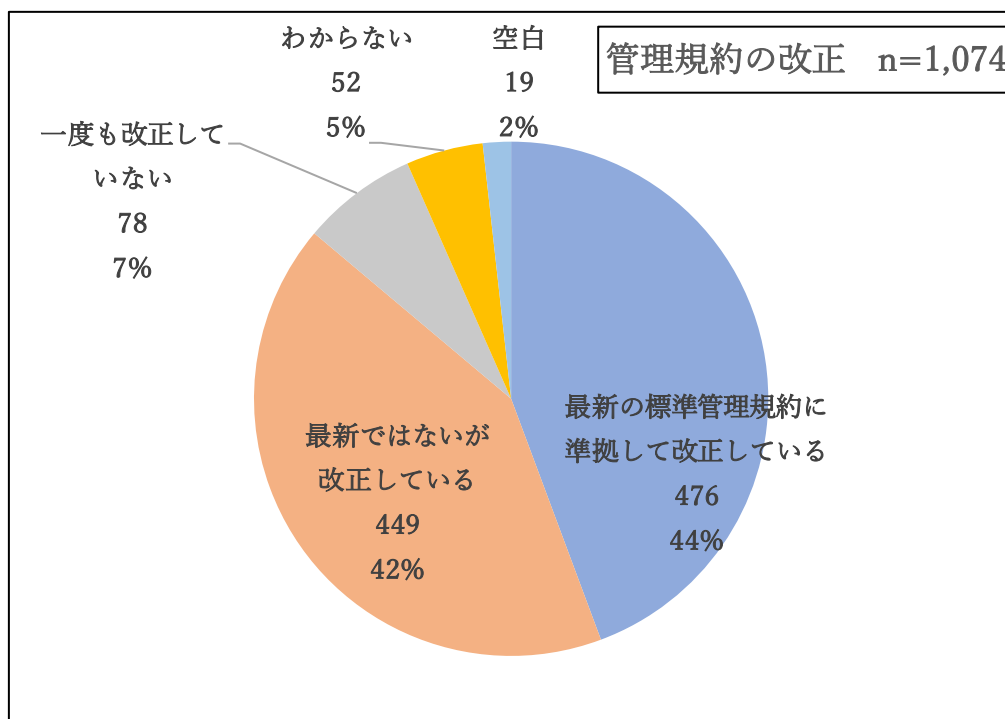
(5) 管理規約はありますか？

- ・ 管理規約は95% (1,061件) が「ある」と回答している。
- ・ 「ない」が2% (24件)、「わからない」が2% (23件) で、内訳として6戸～10戸が多い。



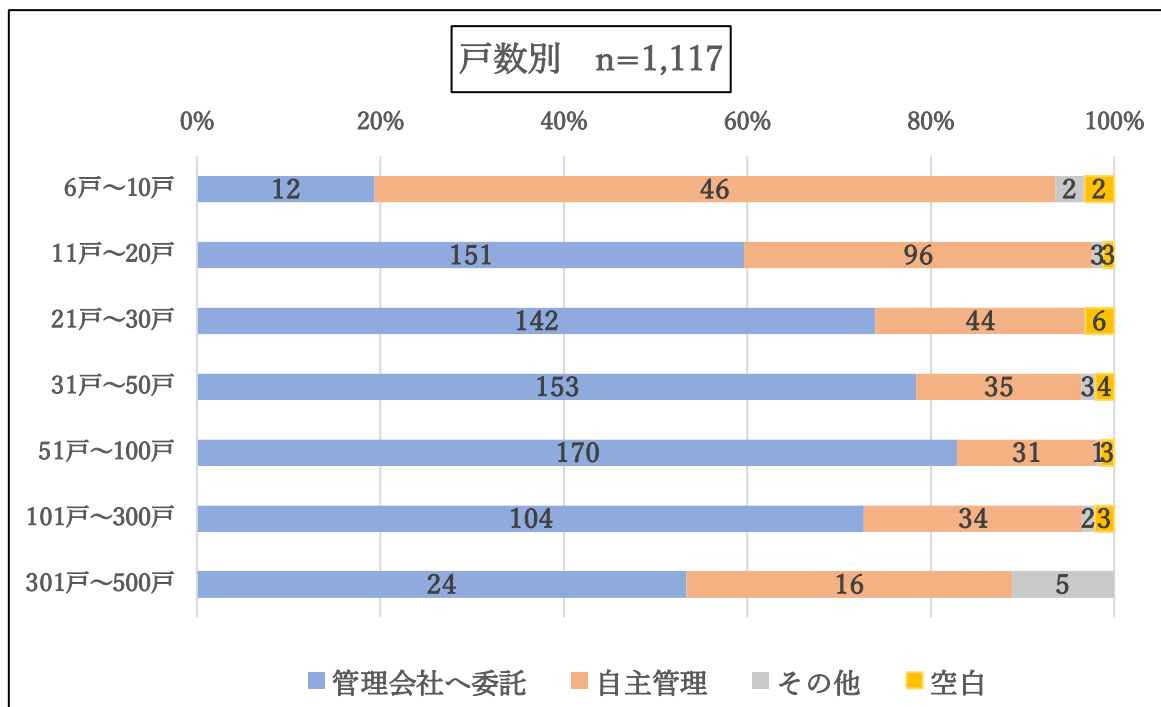
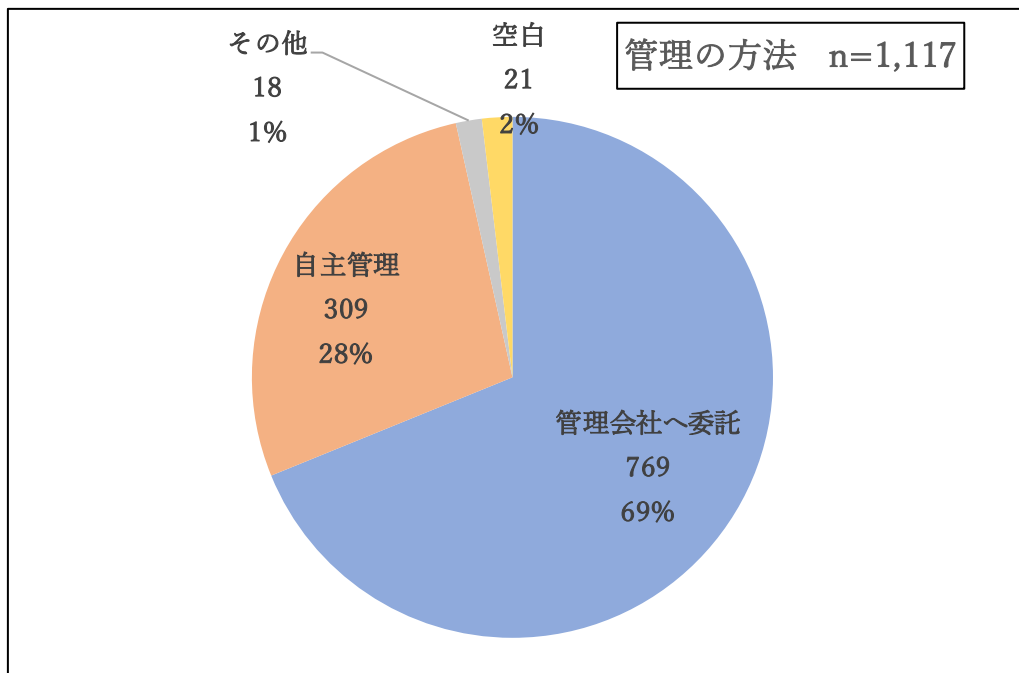
(5)―2 管理規約を改正したことはありますか？

- ・ 管理規約の改正は、「最新に改正している」44%（476件）と「最新ではないが改正している」42%（449件）で、合わせて86%（925件）が改正している。



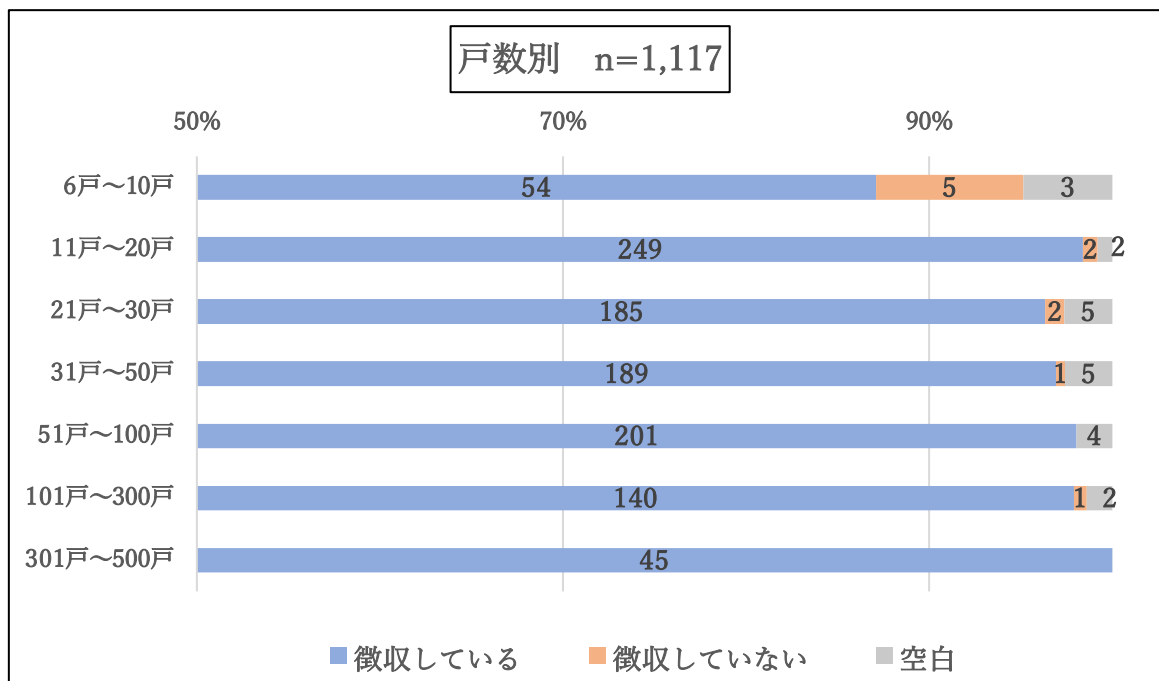
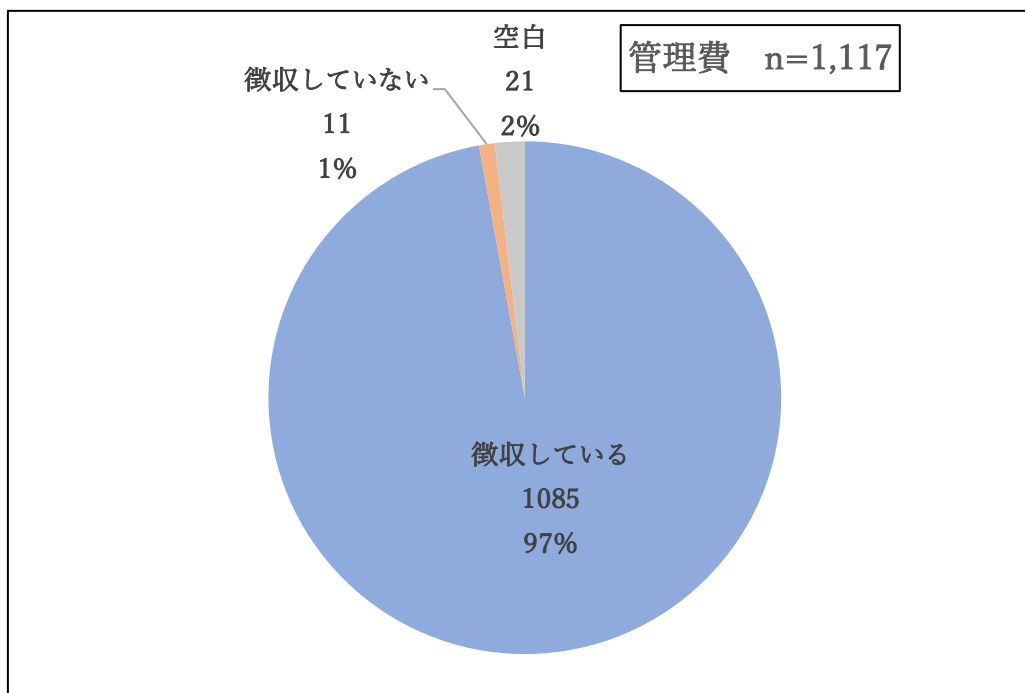
(6) 管理の方法はどれですか？

- ・ 「管理会社へ委託」が69%（769件）、「自主管理」が28%（309件）となっている。
- ・ 戸数別では「自主管理」が、6戸～10戸で74%（62件中46件）、11戸～20戸で38%（253件中96件）と高い比率になっている。



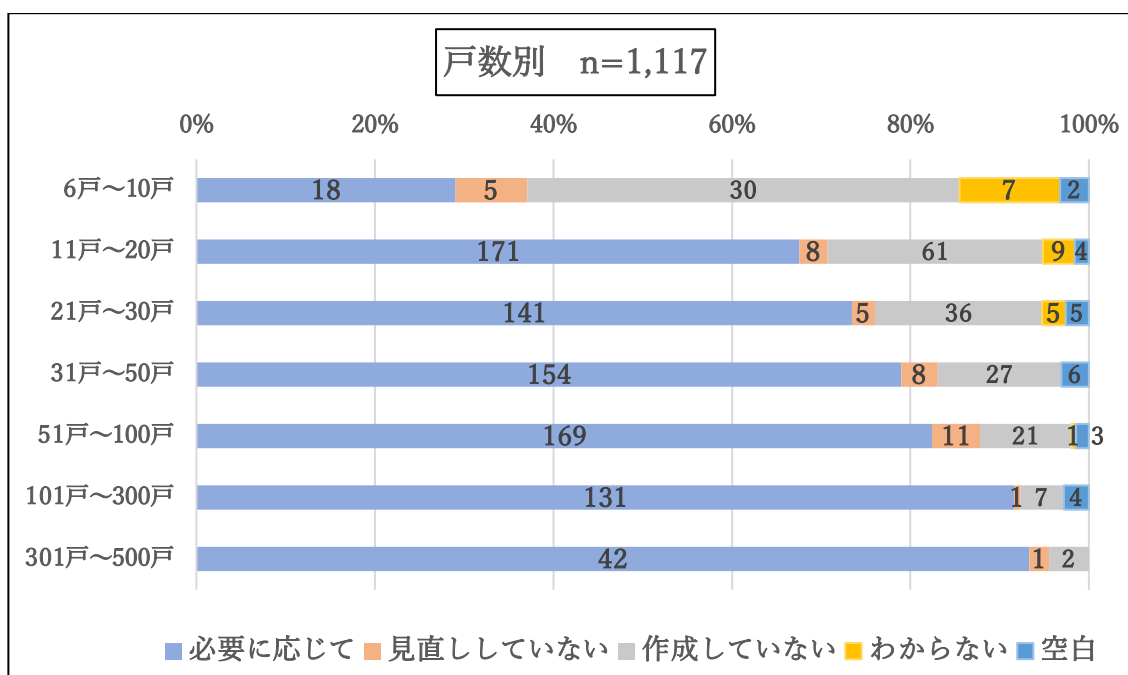
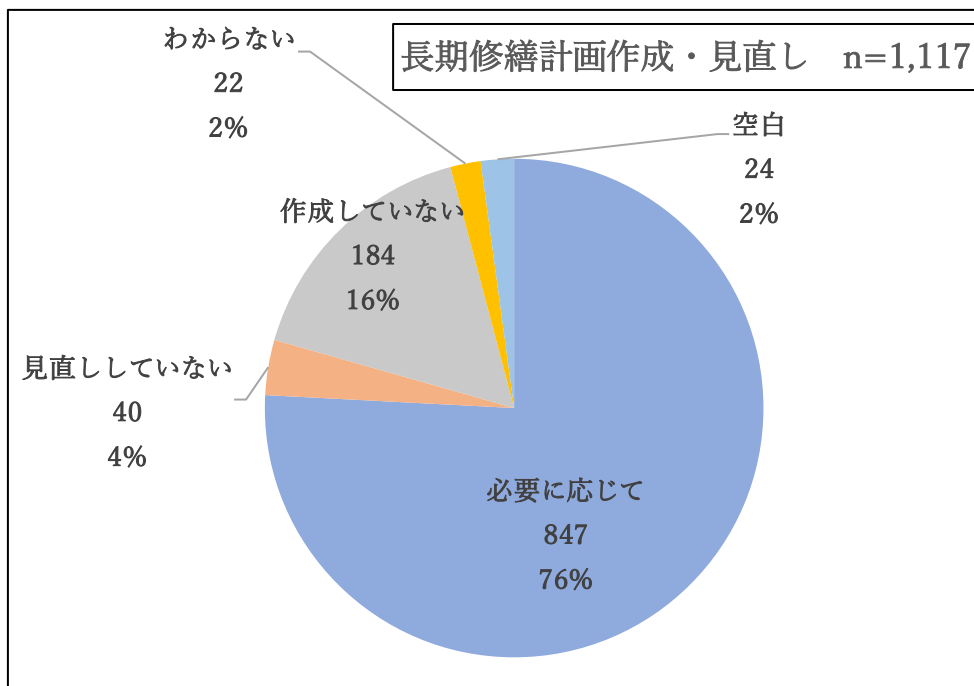
(7) 管理費は毎月徴収していますか？

- ・ 管理費は 97% (1,085 件) が毎月徴収している。
- ・ 6 戸～10 戸では 8% (62 件中 5 件) が「徴収していない」と回答している。



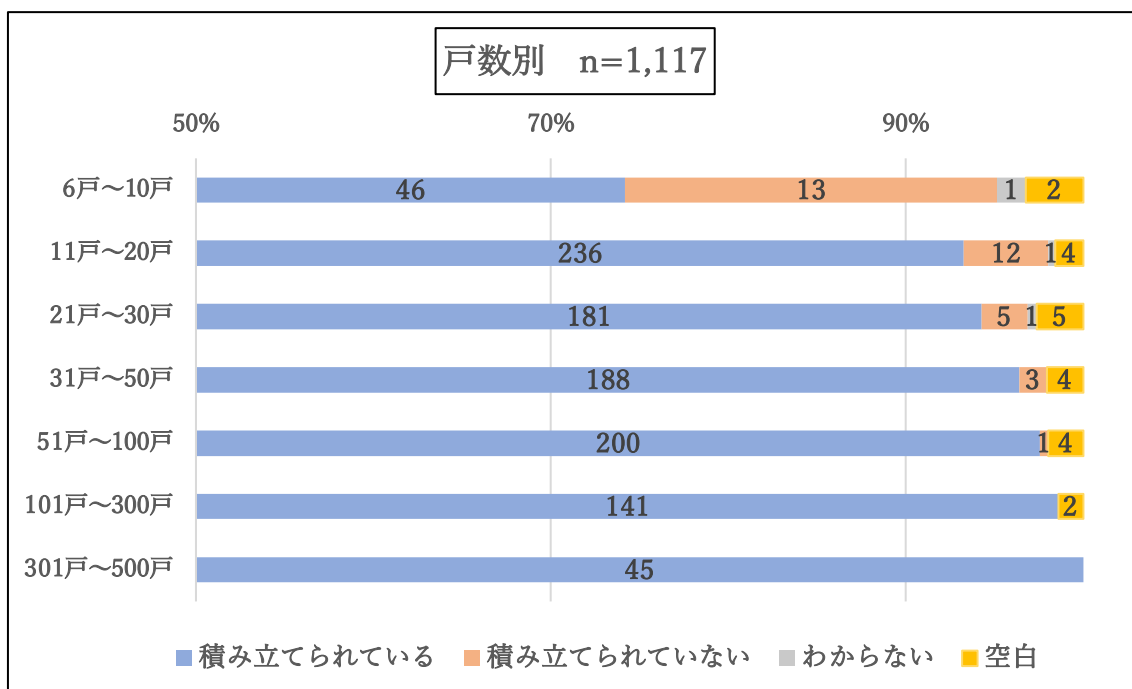
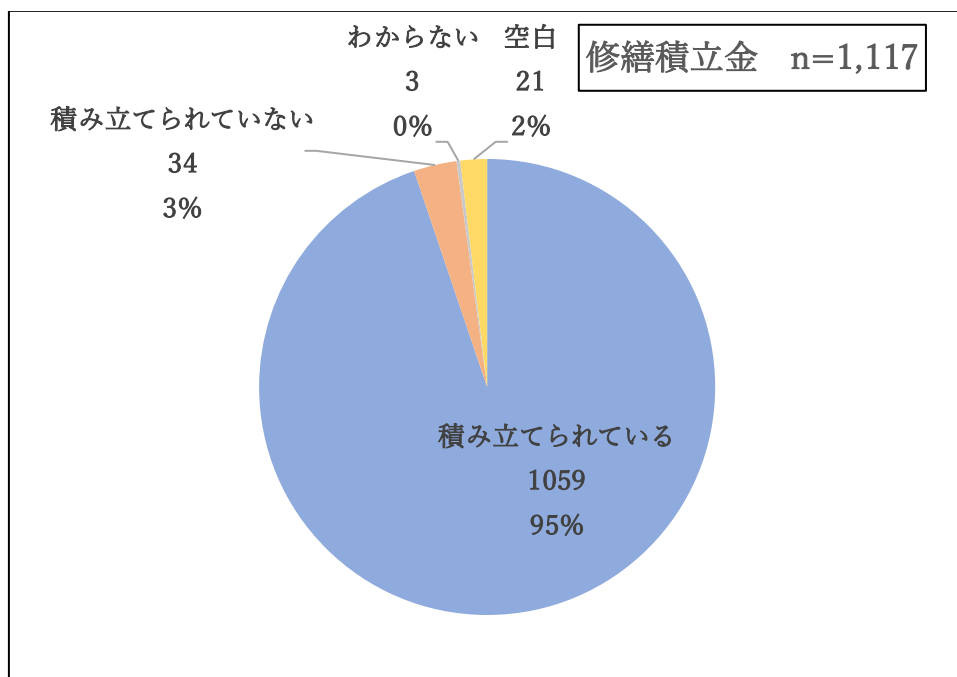
(8) 長期修繕計画の作成・見直しをしていますか？

- ・ 76% (847 件) が「必要に応じて見直しをしている」、4% (40 件) が「見直しをしていない」、合わせて 80% (887 件) が作成している。
- ・ 「作成していない」が 16% (184 件) あり、6 戸～10 戸では 48% (62 件中 30 件) と高い比率になっている。



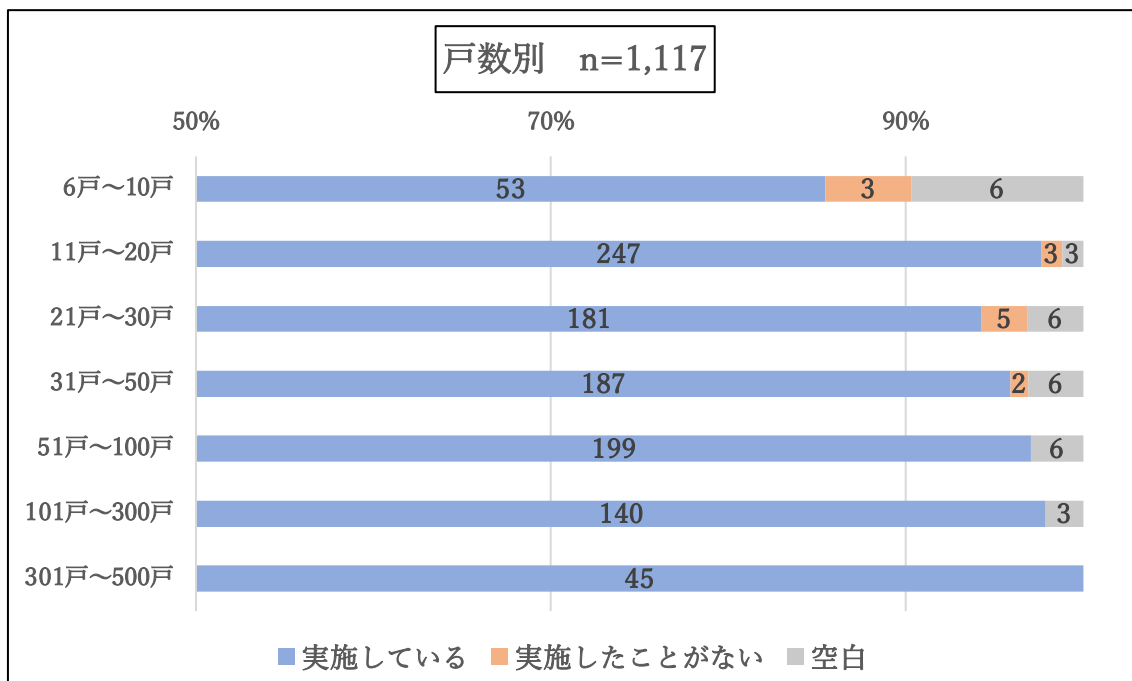
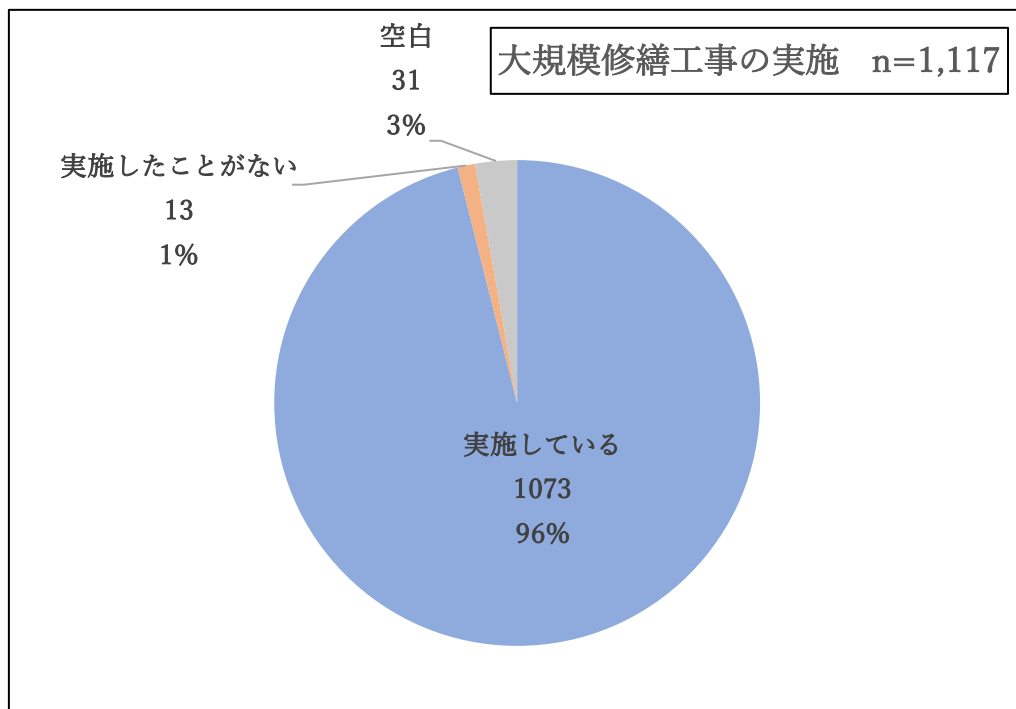
(9) 修繕積立金は積み立てられていますか？

- ・ 修繕積立金は 95% (1,059 件) で積み立てられている。
- ・ 「積み立てられていない」は 3% (34 件) で、20 戸以下が多い。



(10)大規模修繕工事の実施について

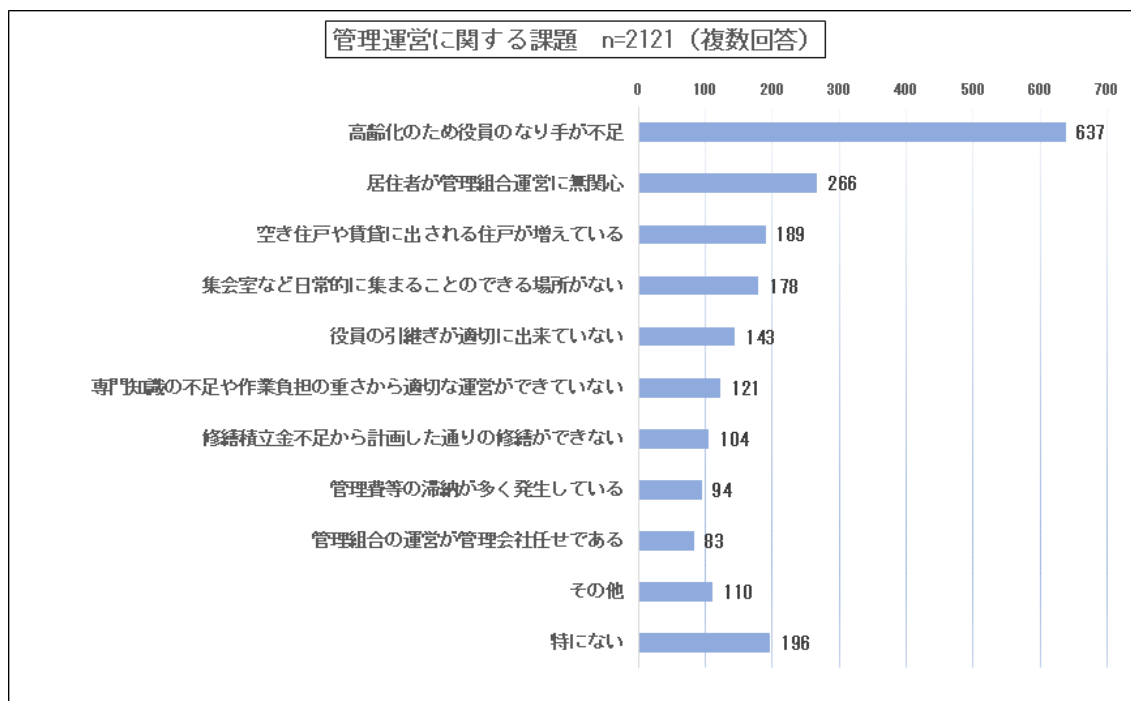
- ・ 大規模修繕工事は 96% (1,073 件) で実施している。
- ・ 「実施したことがない」 13 件は、いずれも 50 戸以下のマンションである。



【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）】

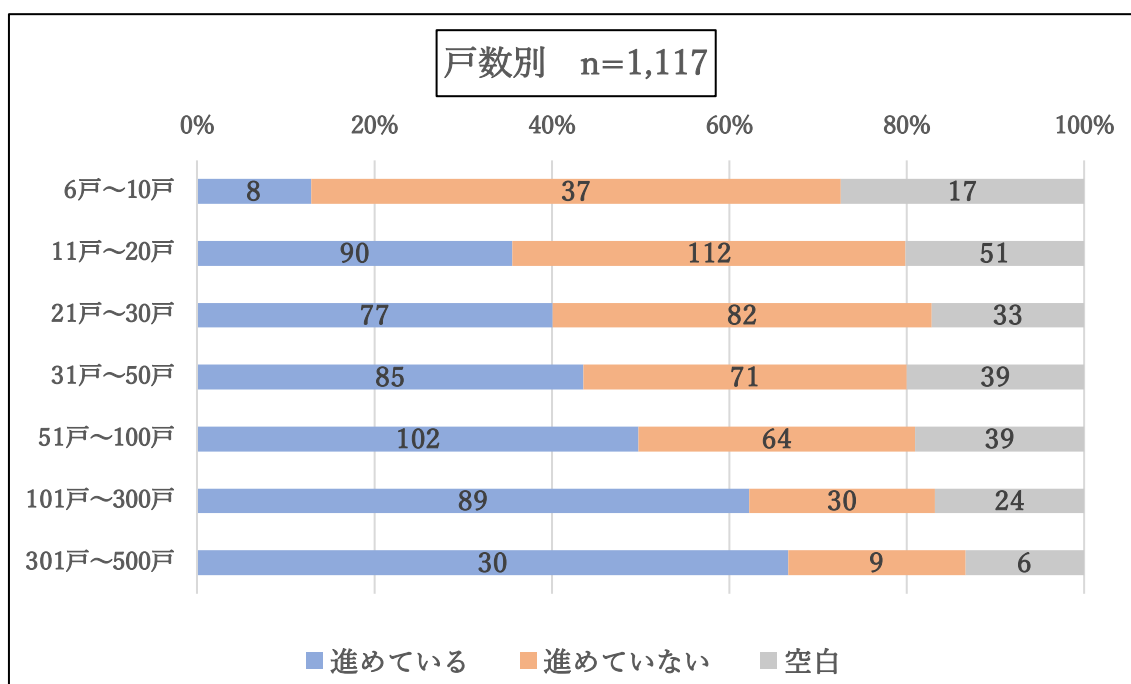
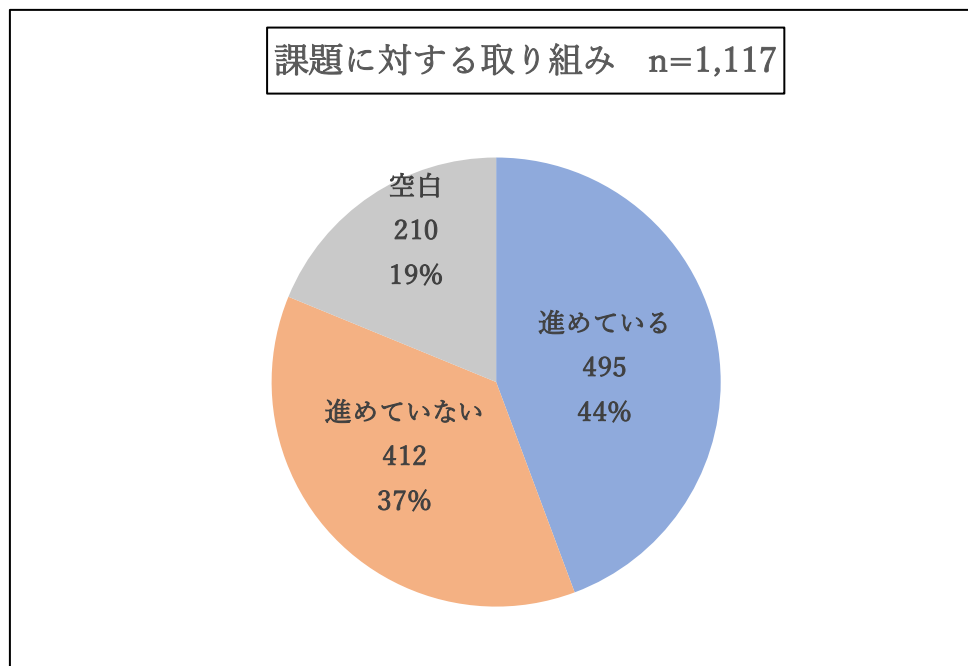
(1) 現在抱えている課題について教えてください。（複数回答）

- ・ 抱えている問題について突出して多いのが「高齢化のため役員のなり手不足」の 637 件で、つぎが「居住者の無関心」の 266 件、「空き住戸・賃貸住戸の増加」の 189 件、「集会室等がない」の 178 件となっている。



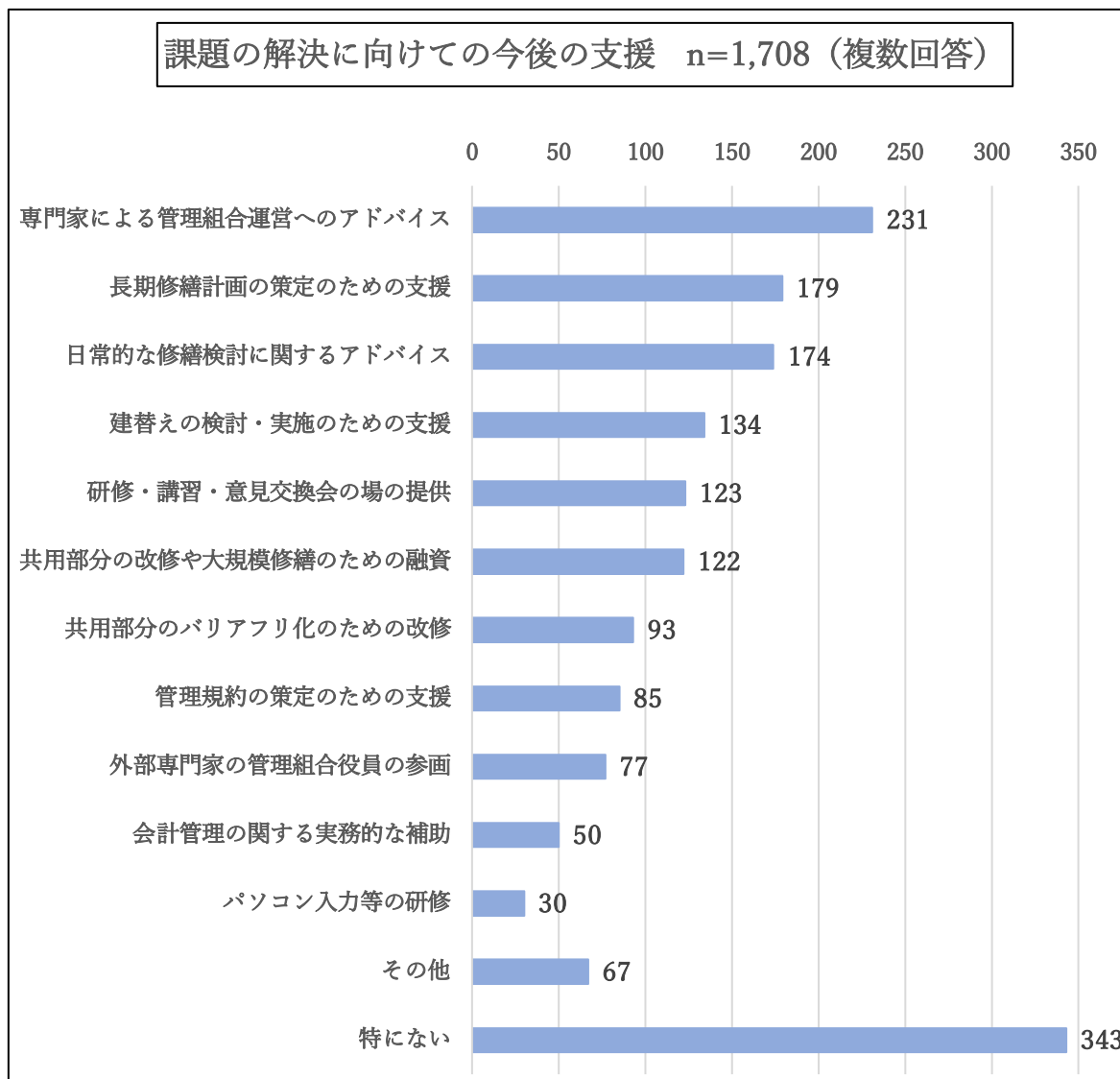
(2) 課題について取り組み又は検討を進めていますか？

- ・ 課題への取り組みについては、44%（495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」は101戸以上のマンションで多く、戸数規模が少なくなると比率が下がる。特に6戸～10戸では「進めている」のは13%（62件中8件）と少なく「進めていない」が60%（62件中37件）となっている。



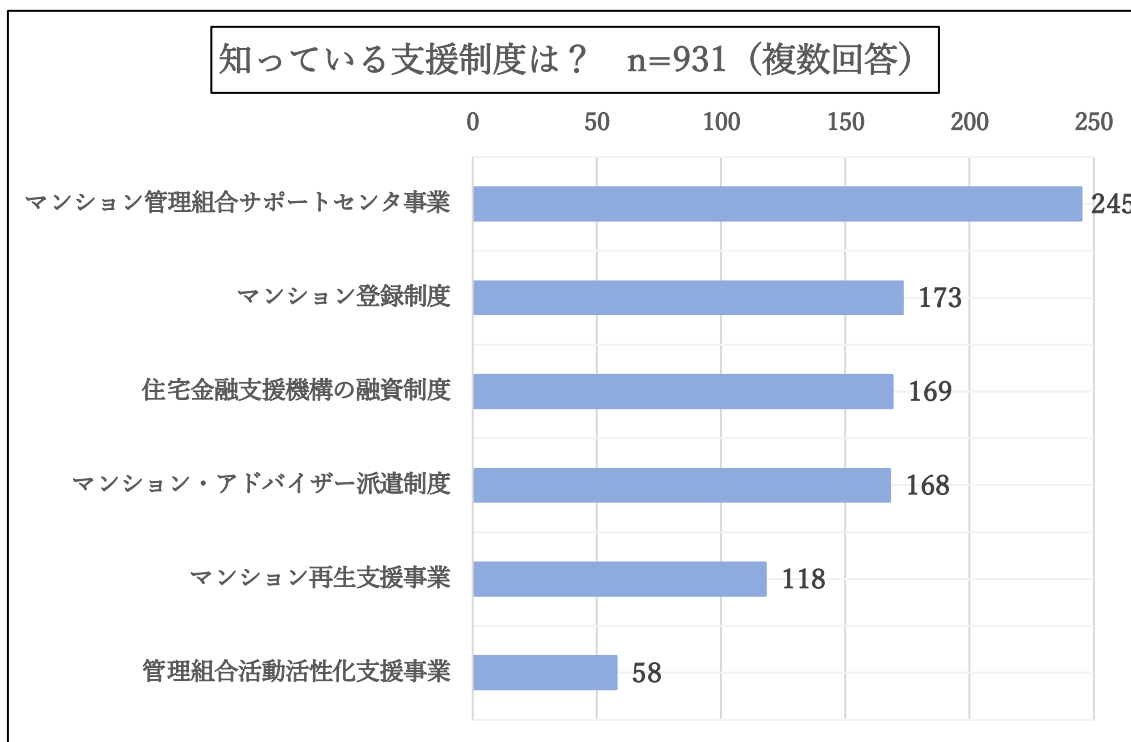
(3) 今後、どのような支援があると課題解決へ向けて取組みが進むと思われますか？

- ・ 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 231 件と最も多く、具体的には「長期修繕計画の策定のための支援」が 179 件、「日常的な修繕に関するアドバイス」が 174 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。

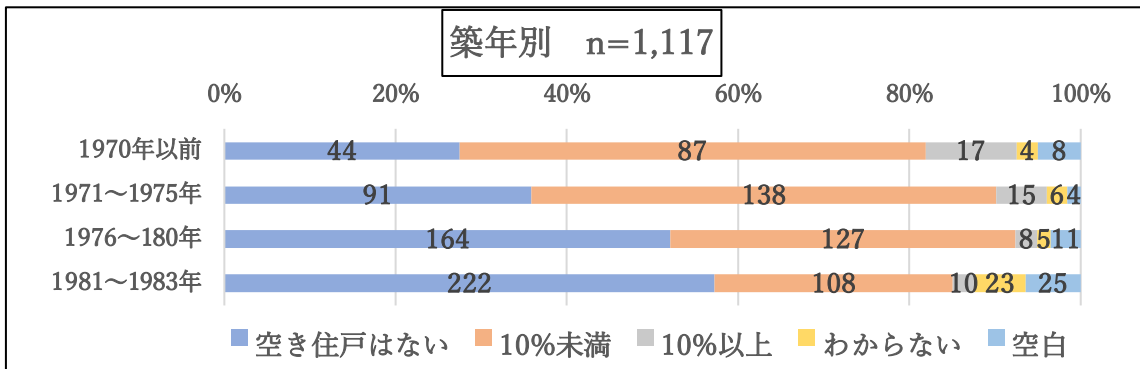
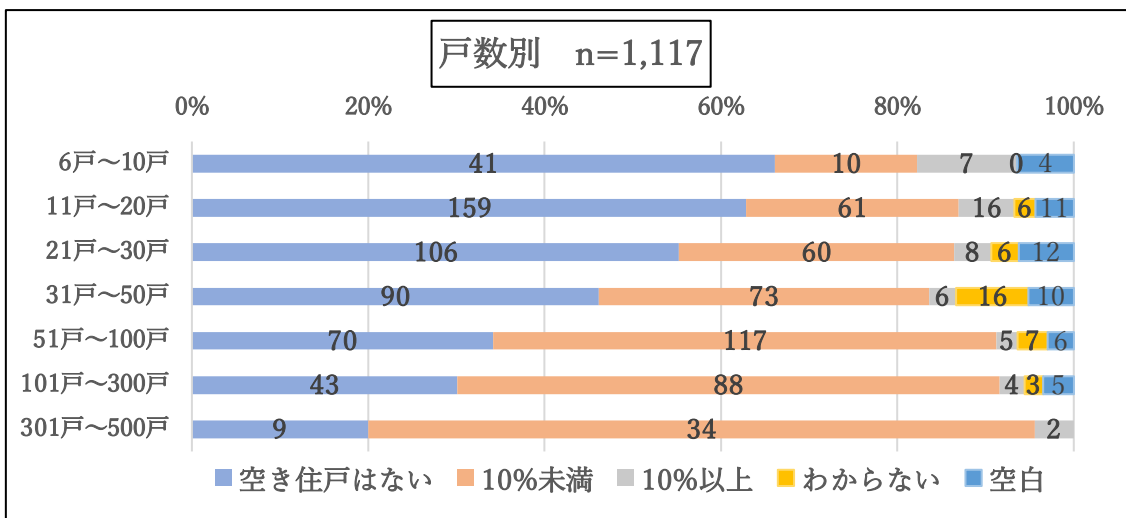
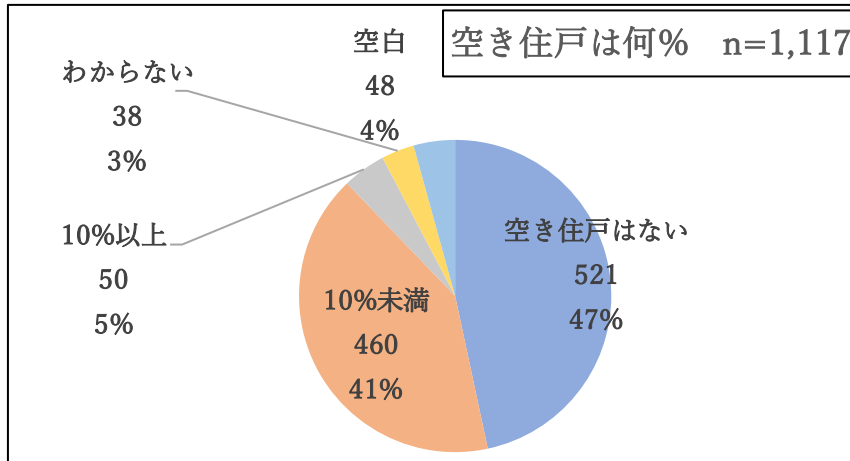
- ・ 横浜市の支援制度の認知については、「マンション管理組合サポートセンター事業」が245件と最も多く、次いで「マンション登録制度」が173件となっている。



【Q3 建物の状況についてお尋ねします（任意項目）】

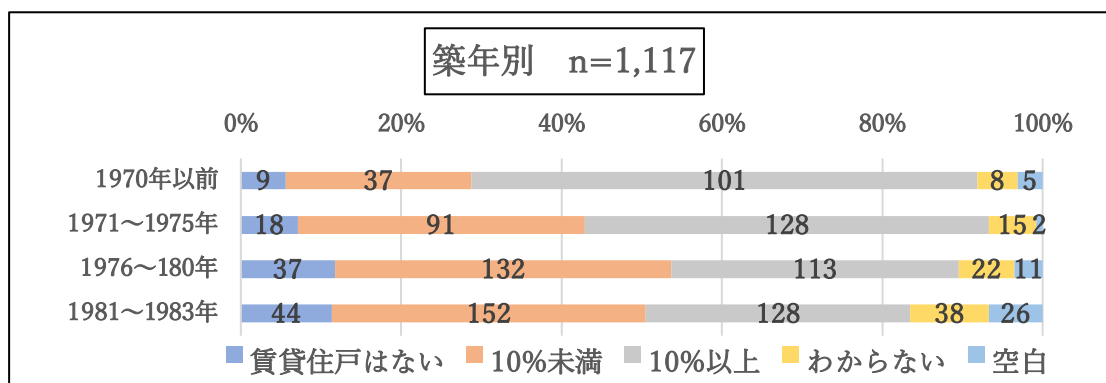
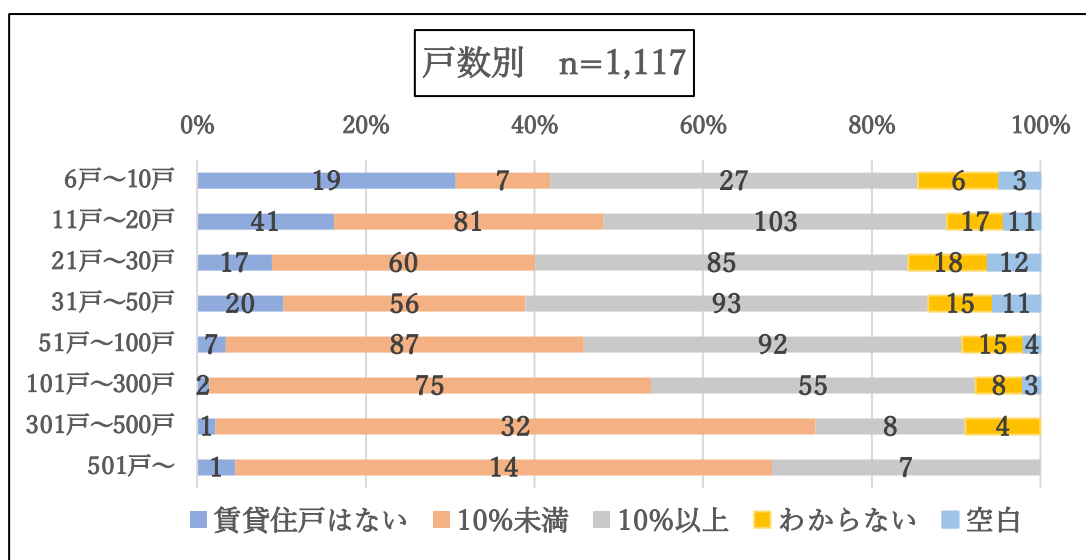
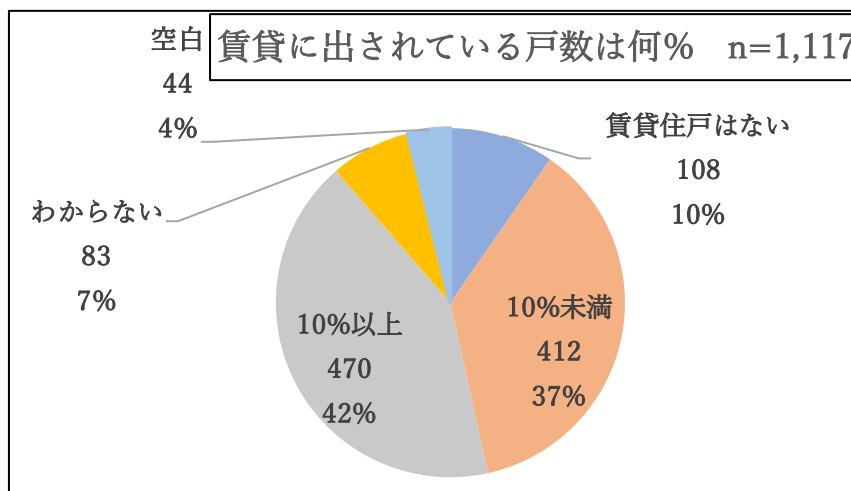
(1) 空き住戸は全住戸の何%ほどありますか？

- ・ 空き住戸は 47%（521 件）が「ない」と答えている。空き住戸は「10%未満」が 41%（460 件）、「10%以上」が 5%（50 件）となっている。
- ・ 空き住戸が「10%未満」は、戸数が多いほど、また築年が古いほど割合が増える傾向がある。



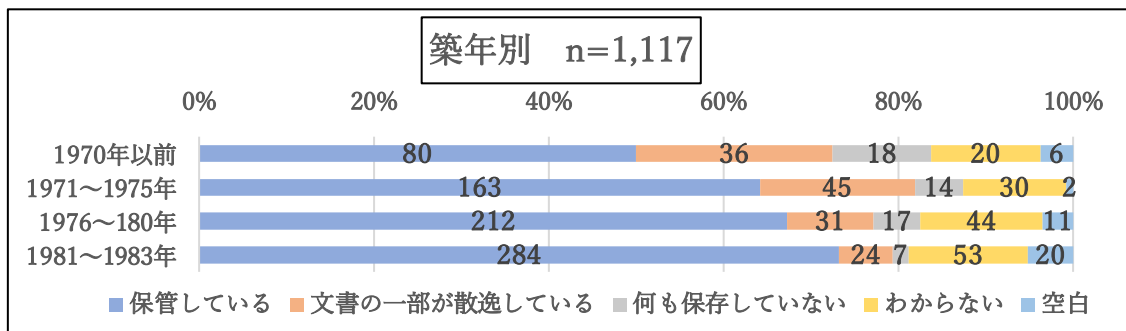
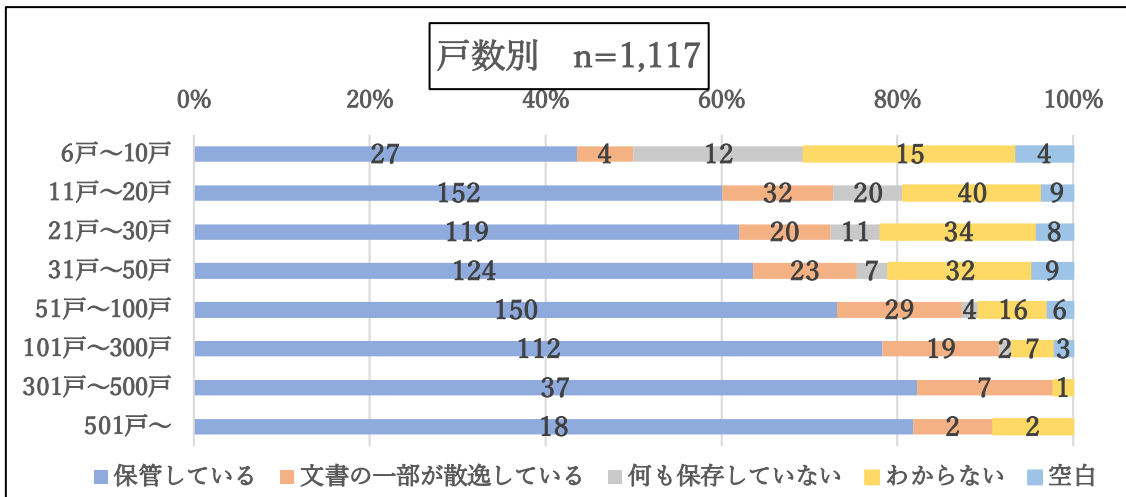
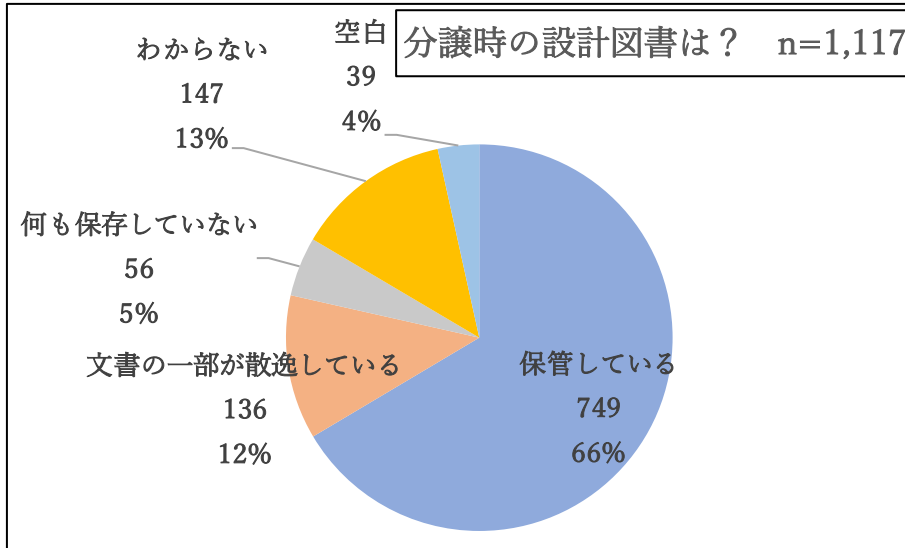
(2) 賃貸に出されている住戸は全体の何%ほどありますか？

- ・ 賃貸については「ない」が 10% (108 件)、「10%未満」が 37% (412 件)、「10%以上」が 42% (470 件) と賃貸に出される住戸のあるマンションが多い。



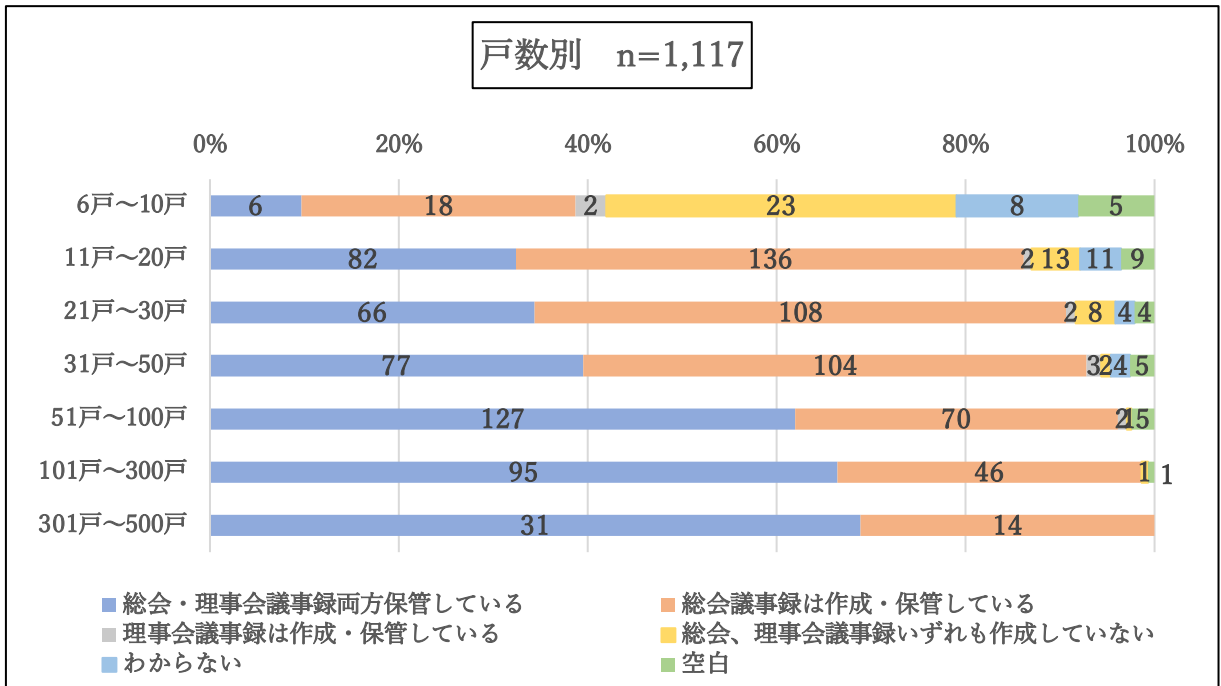
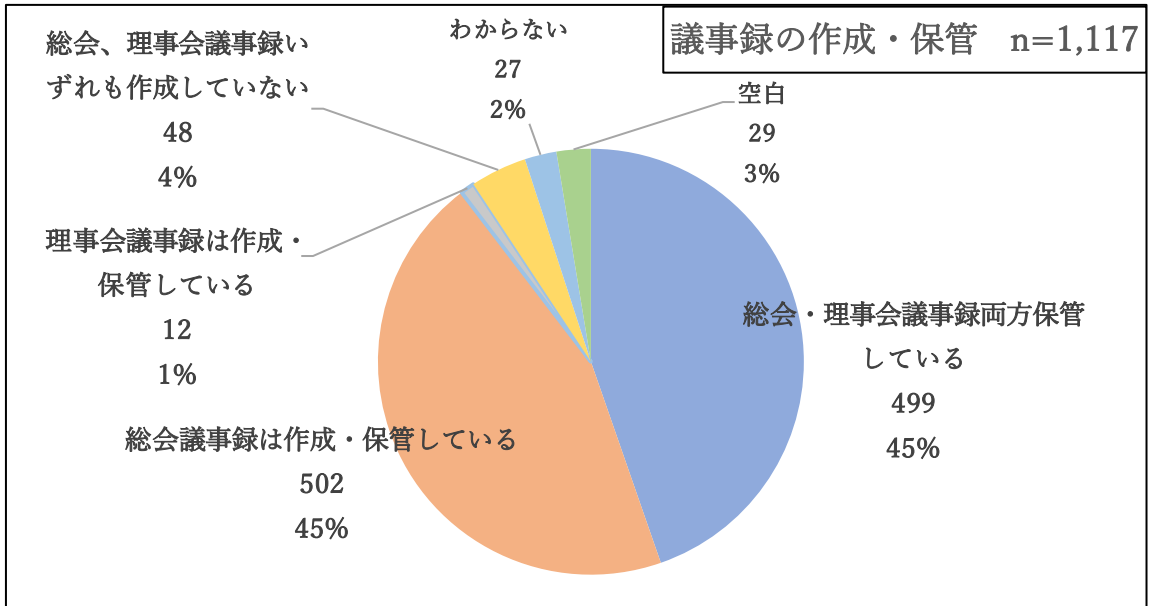
(3) 分譲時の設計図書は保管されていますか？

- ・ 分譲時の設計図書については「保管している」が 66% (749 件) となっている。一方、「文書の一部が散逸している」12% (136 件) と「何も保存していない」5% (56 件) を合わせると 17% (192 件) ある。
- ・ 戸数の少ないマンション、また築年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。



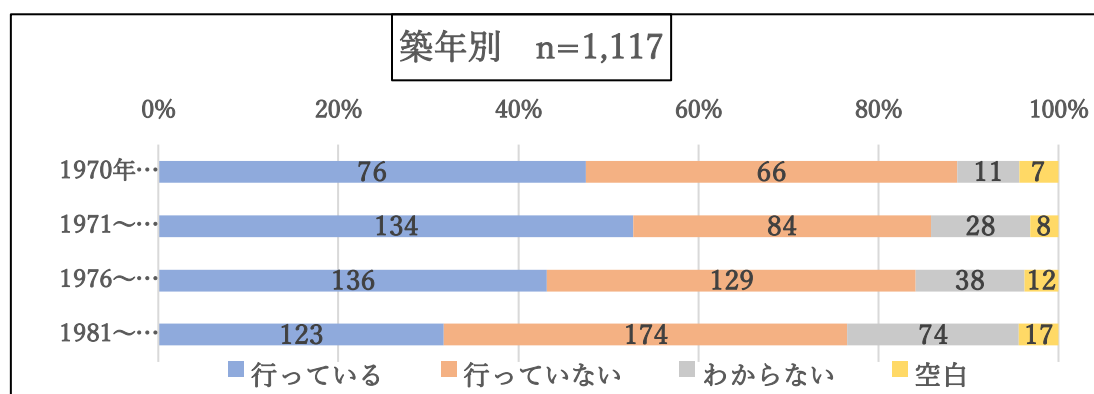
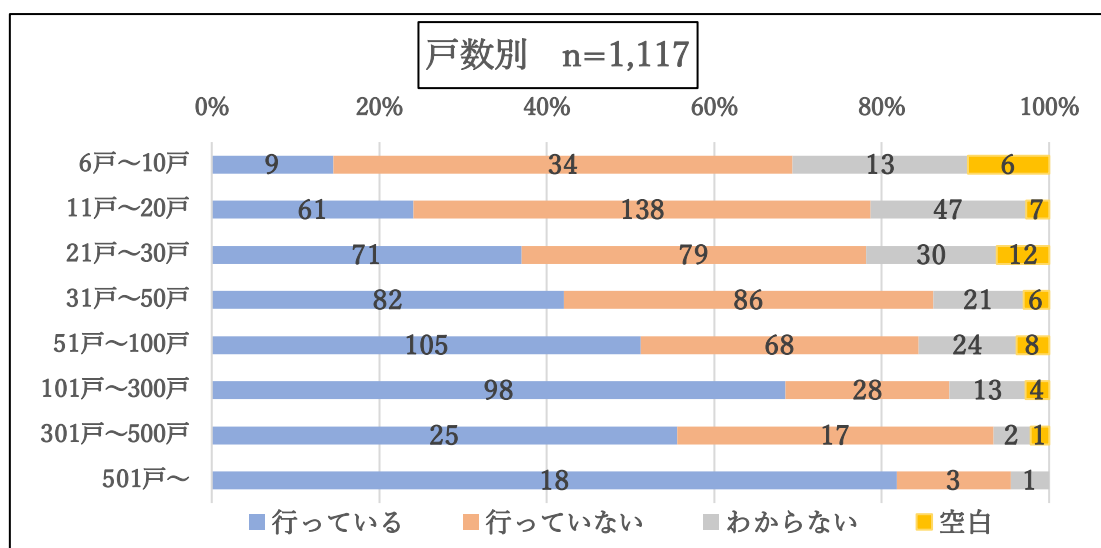
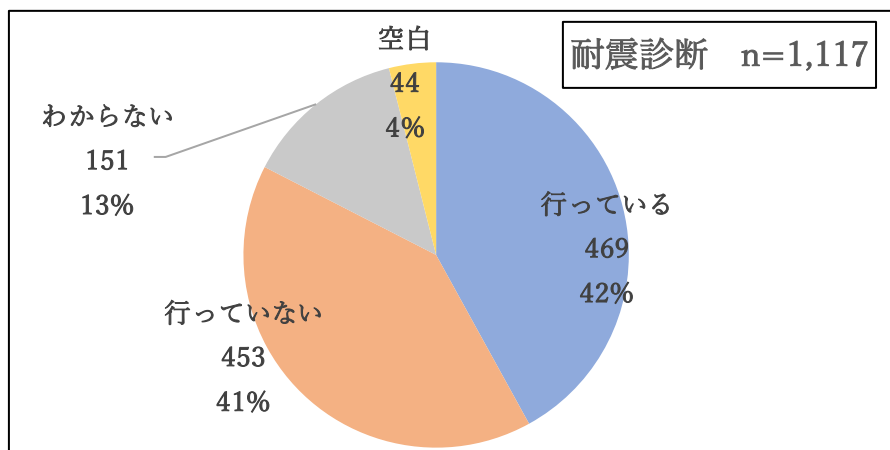
(4) 議事録は作成・保管されていますか？

- ・ 「総会・理事会議事録の両方保管している」45%（499件）と「総会議事録は作成している」45%（502件）を合わせると、90%（1001件）が総会議事録を保管している。
- ・ 「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%（104件）ある。



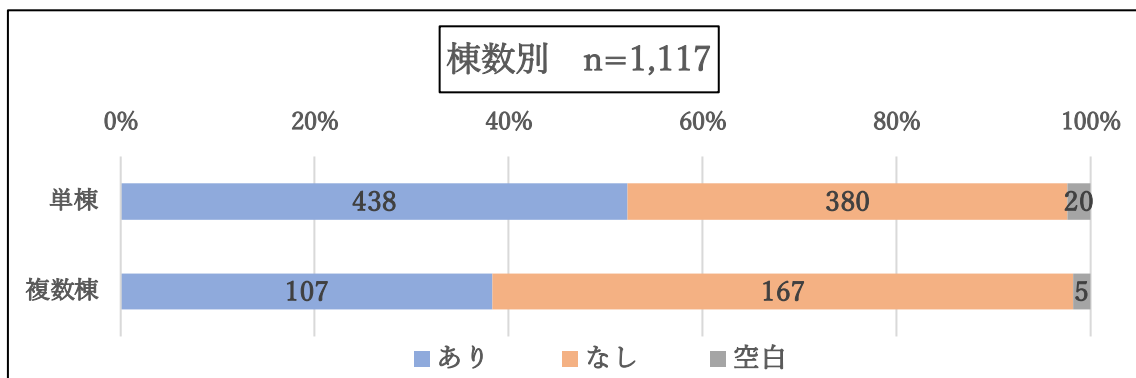
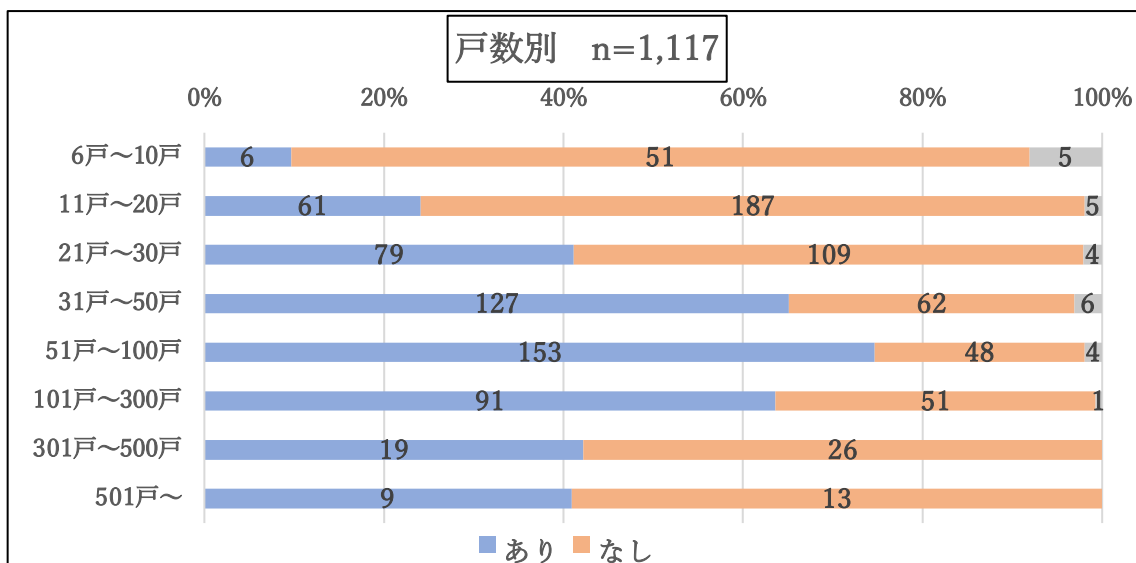
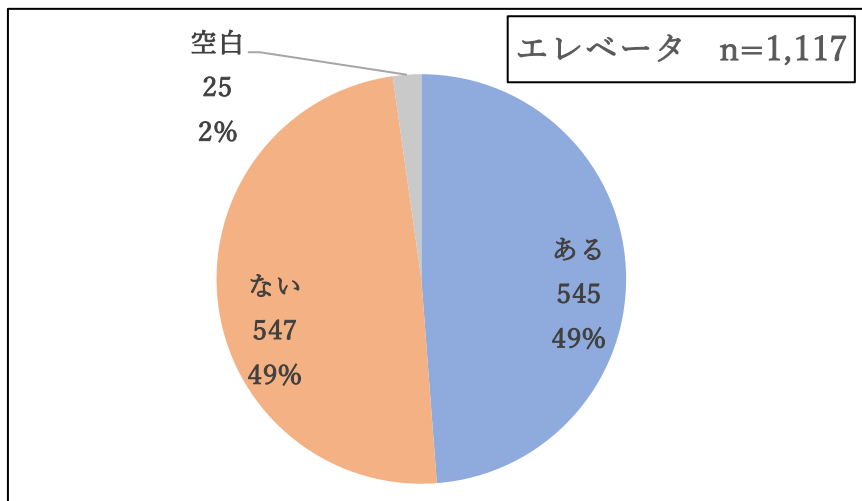
(5) 耐震診断を行っていますか？

- ・ 耐震診断は、42%（469件）が実施している。
- ・ 6戸～10戸のマンションの実施率は15%（62件中9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49% (545件)、「ない」が49% (547件) となっている。



(7) 階段等の手すりがありますか？

- ・ 「ある」75% (835 件) と「あるが一部のみ」9% (104 件) を合わせると 84% (939 件) のマンションで手すりがある。

