

令和5年度(2023年度) 下関市マンション管理実態調査 集計結果等について

下関市建設部住宅政策課



1 調査概要

1 調査目的

本調査は、下関市内に存するマンション(以下「市内マンション」という。)223件の管理に係る現状についての基礎調査分析及びこれに基づく住宅政策の展開に関する課題等の整理を行い、今後の住宅施策等の新たな展開方策を検討するための基礎資料の作成を目的とし、行うものである。

【調査対象としたマンションの定義】

二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があり、かつ廊下などの共有部分を介して各住宅へ出入りするもの、並びにその敷地及び附属施設

2 調査内容

市内マンションの管理における課題検証に向けた現状把握をするもの。

3 調査の実施方法

調査は市内マンションを対象とし、各マンションの基礎データ収集、管理組合の運営状況、管理状況をアンケートにて把握する。アンケートの回答がない場合や未回答の項目がある場合、住宅政策課職員が現地調査等により、アンケートの項目に係る内容について可能な範囲で調査を実施する。

4 調査日及び調査時点

調査日:令和5年(2023年)7月25日～令和5年(2023年)8月25日

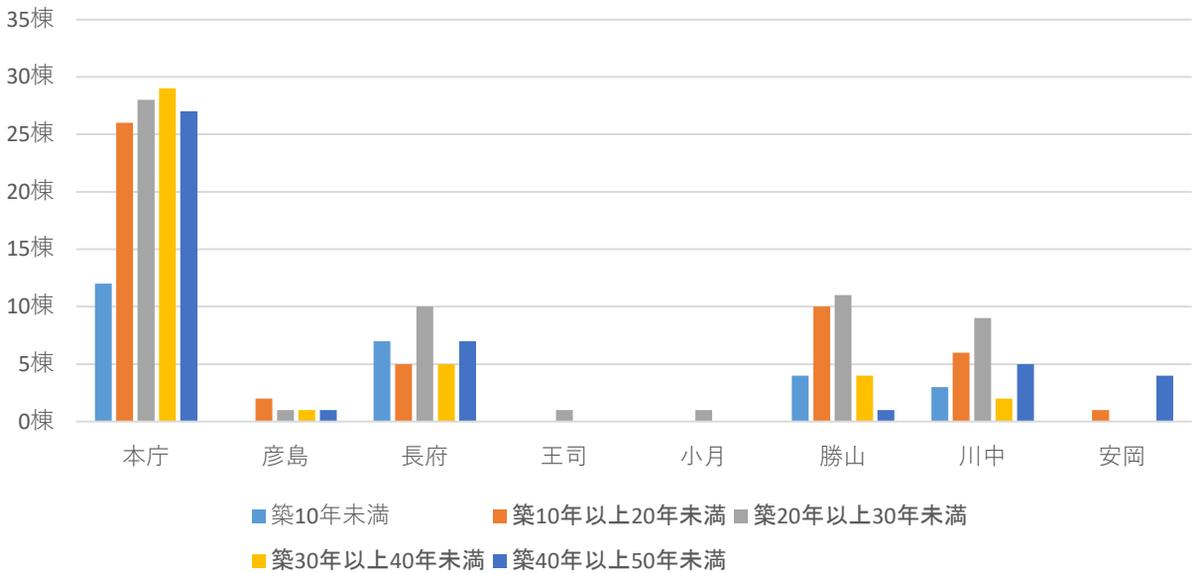
調査時点:令和5年(2023年)7月1日

2 下関市のマンションの概要(令和5年4月1日時点)

| マンションの地区及び 築年数 | 本庁 | 彦島 | 長府 | 王司 | 小月 | 勝山 | 川中 | 安岡 | 合計 (棟) |
|-------------------|-----|----|----|----|----|----|----|----|-----------|
| 築10年未満 | 12 | 0 | 7 | 0 | 0 | 4 | 3 | 0 | 26 |
| 築10年以上20年未満 | 26 | 2 | 5 | 0 | 0 | 10 | 6 | 1 | 50 |
| 築20年以上30年未満 | 28 | 1 | 10 | 1 | 1 | 11 | 9 | 0 | 61 |
| 築30年以上40年未満 | 29 | 1 | 5 | 0 | 0 | 4 | 2 | 0 | 41 |
| 築40年以上50年未満 | 27 | 1 | 7 | 0 | 0 | 1 | 5 | 4 | 45 |
| 合計 | 122 | 5 | 34 | 1 | 1 | 30 | 25 | 5 | 223 |

| | |
|-------------|----------------------------|
| 築10年未満 | 平成25年(2013年)以降築 |
| 築10年以上20年未満 | 平成15年(2003年)～平成24年(2012年)築 |
| 築20年以上30年未満 | 平成05年(1993年)～平成14年(2002年)築 |
| 築30年以上40年未満 | 昭和58年(1983年)～平成04年(1992年)築 |
| 築40年以上 | 昭和57年(1982年)以前築 |

下関市のマンションの分布(地区別の棟数・築年数)



3 アンケート集計結果

1 アンケートの回答

| | |
|-----------------|-----|
| 回答のあったマンション数(棟) | 48 |
| 市内マンションの全体数(棟) | 223 |

回答率 21.5%

2 回答のあった、48件の内訳

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|-------------|-----------|
| 築10年未満 | 0 |
| 築10年以上20年未満 | 2 |
| 築20年以上30年未満 | 10 |
| 築30年以上40年未満 | 18 |
| 築40年以上 | 18 |

3 管理の方式

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|---------|-----------|
| 管理会社に委託 | 176 |
| 自主管理 | 47 |

この内、アンケートの回答があったのは29件
(16.4%)

この内、アンケートの回答があったのは19件
(40.4%)

以下の項目については、質問に対し未回答のマンションがあったため、回答件数がアンケートの回答数(48件)と一致しないものがあります。

4 管理組合の有無

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 46 | 29 | 17 |
| なし | 2 | 0 | 2 |

5 総会の開催状況

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|---------|-----------|---------------------|-------------------|
| 開催していない | 3 | 1 | 2 |
| 年1回以上開催 | 45 | 28 | 17 |

6 長期修繕計画の有無

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 37 | 26 | 11 |
| なし | 11 | 3 | 8 |

7 長期修繕計画の見直しの有無

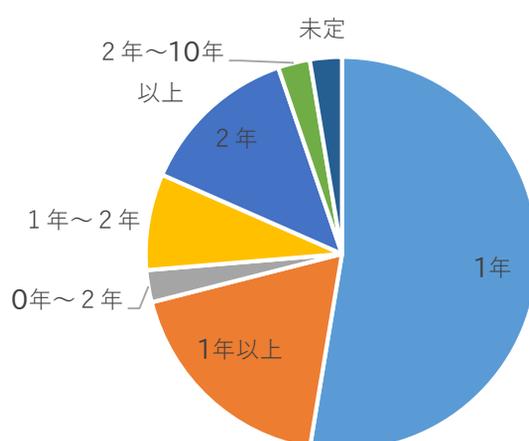
| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 20 | 11 | 9 |
| なし | 8 | 3 | 5 |
| 回答なし | 20 | 15 | 5 |

8 管理規約の有無

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 40 | 24 | 16 |
| なし | 2 | 1 | 1 |

9 管理組合の理事長の任期

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|-----------------|-----------|
| 1年 | 20 |
| 1年以上 | 7 |
| 0年～2年 | 1 |
| 1年～2年 | 3 |
| 2年 | 5 |
| 2年～10年以上 | 1 |
| 未定 | 1 |
| 回答なし(管理組合なしを含む) | 10 |



10 総会の議事録

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 44 | 27 | 17 |
| なし | 1 | 1 | 0 |

11 区分所有者の名簿

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 42 | 28 | 14 |
| なし | 3 | 0 | 3 |

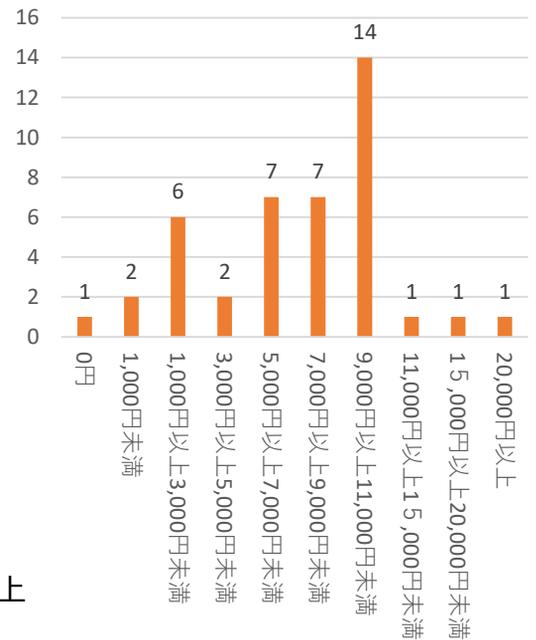
12 居住者のリスト

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 38 | 22 | 16 |
| なし | 6 | 6 | 0 |

13 管理費(月額)

| 管理費(月額) | マンション数(棟) |
|--------------------|-----------|
| 0円 | 1 |
| 1,000円未満 | 2 |
| 1,000円以上3,000円未満 | 6 |
| 3,000円以上5,000円未満 | 2 |
| 5,000円以上7,000円未満 | 7 |
| 7,000円以上9,000円未満 | 7 |
| 9,000円以上11,000円未満 | 14 |
| 11,000円以上15,000円未満 | 1 |
| 15,000円以上20,000円未満 | 1 |
| 20,000円以上 | 1 |

管理費ごとのマンション数



※居住面積等により金額に差がある場合は、平均額で計上

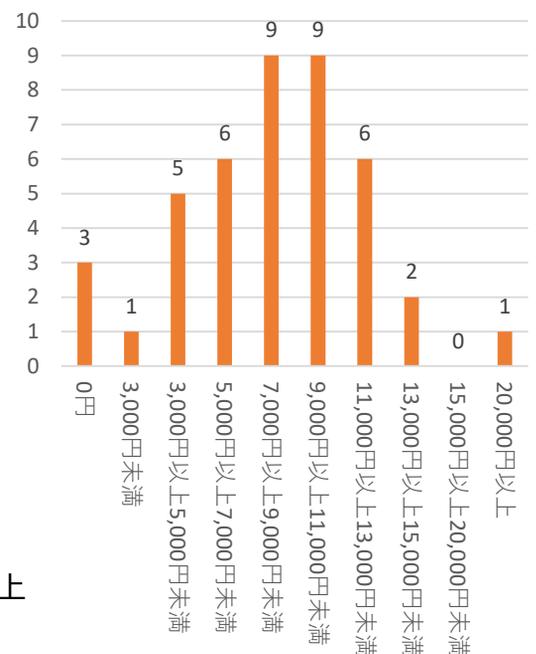
14 管理費の変更

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 25 | 15 | 10 |
| なし | 11 | 6 | 5 |

15 修繕積立金(月額)

| 修繕積立金(月額) | マンション数(棟) |
|--------------------|-----------|
| 0円 | 3 |
| 3,000円未満 | 1 |
| 3,000円以上5,000円未満 | 5 |
| 5,000円以上7,000円未満 | 6 |
| 7,000円以上9,000円未満 | 9 |
| 9,000円以上11,000円未満 | 9 |
| 11,000円以上13,000円未満 | 6 |
| 13,000円以上15,000円未満 | 2 |
| 15,000円以上20,000円未満 | 0 |
| 20,000円以上 | 1 |

修繕積立金ごとのマンション数



※居住面積等により金額に差がある場合は、平均額で計上

16 修繕積立金の変更

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 35 | 22 | 13 |
| なし | 5 | 4 | 1 |

17 管理費と修繕積立金の区分管理

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 分けて管理している | 36 | 25 | 11 |
| 分けて管理していない | 5 | 1 | 4 |

18 管理委託業務契約書

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 26 | 25 | 1 |
| なし | 13 | 1 | 12 |

※自主管理マンションも一部業務を委託しているケースあり

19 大規模修繕工事

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| 実施済み | 37 | 24 | 13 |
| 未実施 | 3 | 1 | 2 |

20 老朽化についての協議の有無

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|------|-----------|---------------------|-------------------|
| あり | 37 | 24 | 13 |
| なし | 7 | 3 | 4 |
| 不明 | 1 | 0 | 1 |

21 保険の加入状況

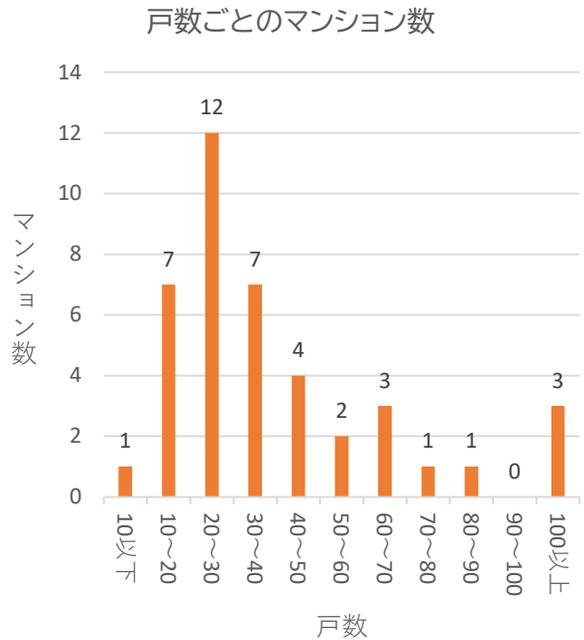
| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|---------|-----------|---------------------|-------------------|
| 加入している | 40 | 26 | 14 |
| 加入していない | 2 | 0 | 2 |

22 加入している保険

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|--------|-----------|
| 火災保険 | 38 |
| 賠償責任保険 | 33 |
| 地震保険 | 32 |

23 マンションの総戸数

| 戸数 | マンション数(棟) |
|--------|-----------|
| 10以下 | 1 |
| 10～20 | 7 |
| 20～30 | 12 |
| 30～40 | 7 |
| 40～50 | 4 |
| 50～60 | 2 |
| 60～70 | 3 |
| 70～80 | 1 |
| 80～90 | 1 |
| 90～100 | 0 |
| 100以上 | 3 |
| 合計 | 41 |



※回答があったマンションのみ

24 店舗、事務所として使用されている住戸があるマンション

| 回答区分 | マンション数(棟) | 市内マンション全体での推計数(棟) |
|-------------------------------|-----------|-------------------|
| アンケートの回答があったマンション | 41 | (223) |
| 店舗、事務所として使用されている住戸があるマンション | 10 | (54) |
| 店舗、事務所として使用されている住戸があるマンションの割合 | 24.4% | (24.4%) |

25 区分所有者が自ら居住している住戸の割合

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|-----------------------------|-----------|
| アンケートの回答があったマンション | 37 |
| 区分所有者が自ら居住している住戸の割合(37棟の平均) | 85.3% |

26 区分所有者等の所在や連絡先が不明の住戸があるマンション

| 回答区分 | マンション数(棟) | 市内マンション全体での推計数(棟) |
|--------------------------------|-----------|-------------------|
| アンケートの回答があったマンション | 40 | (223) |
| 区分所有者等の所在や連絡先が不明の住戸があるマンション | 2 | (11) |
| 区分所有者等の所在や連絡先が不明の住戸があるマンションの割合 | 5.0% | (5.0%) |

27 65歳以上の高齢者がいる住戸の割合

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|------------------------------------|-----------|
| アンケートの回答があった65歳以上の高齢者がいる住戸のあるマンション | 31 |
| 65歳以上の高齢者がいる住戸の割合(31棟の平均) | 30.3% |

28 65歳以上の高齢者のみの住戸の割合

| 回答区分 | マンション数(棟) |
|-------------------------------|-----------|
| アンケートの回答があったマンション | 31 |
| 65歳以上の高齢者がいる住戸の割合 (31棟の平均) | 22.3% |

29 3か月以上空き室になっている住戸があるマンション

| 回答区分 | マンション数(棟) | 市内マンション全体での 推計数(棟) |
|---------------------------------|-----------|-----------------------|
| アンケートの回答があったマンション | 38 | (223) |
| 3か月以上空き室になっている住戸がある マンション | 20 | (117) |
| 3か月以上空き室になっている住戸がある マンションの割合 | 52.6% | (52.6%) |

30 賃貸されている住戸があるマンション

| 回答区分 | マンション数(棟) | 市内マンション全体での 推計数(棟) |
|--------------------------|-----------|-----------------------|
| アンケートの回答があったマンション | 39 | (223) |
| 賃貸されている住戸があるマンション | 28 | (160) |
| 賃貸されている住戸があるマンションの 割合 | 71.8% | (71.8%) |

31-1 専門家の活用有無及び活用している専門家

| 回答区分 | マンション数(棟) | 建築士 | マンション 管理士 | 管理会社 |
|------------|-----------|-----|--------------|------|
| あり | 6 | 5 | 2 | 0 |
| 委託会社に任せている | 13 | 1 | 1 | — |

※複数回答あり

31-2 現在、専門家を活用していないが、今後活用したい専門家

| 回答区分 | マンション数(棟) | 建築士 | マンション 管理士 | 管理会社 |
|------|-----------|-----|--------------|------|
| なし | 8 | 4 | 0 | 1 |

32 管理運営の課題

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託マンション回答数(件) | 自主管理マンション回答数(件) |
|------------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| 管理を委託したいがその費用がない | 3 | 0 | 3 |
| 専門知識の不足などで適切な運営ができない | 6 | 4 | 2 |
| 高齢化のため役員のなり手が不足している | 32 | 21 | 11 |
| 役員の引継ぎが適切にできない | 6 | 3 | 3 |
| 居住者が管理組合の運営に無関心である | 19 | 15 | 4 |
| 修繕積立金が不足しており十分な管理ができない | 8 | 7 | 1 |
| 空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている | 5 | 3 | 2 |
| 管理費等の滞納が発生している | 7 | 5 | 2 |

※複数回答あり

33 行政に望む支援

| 回答区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託マンション回答数(件) | 自主管理マンション回答数(件) |
|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| 専門家によるマンションのソフト面に関する相談会 | 12 | 6 | 6 |
| 専門家によるマンションのハード面に関する相談会 | 18 | 11 | 7 |
| マンション管理士の個別マンションへの派遣相談支援 | 4 | 2 | 2 |
| 市職員の派遣相談支援 | 3 | 3 | 0 |
| 区分所有者同士の情報交換の場の設置 | 1 | 0 | 1 |
| マンション管理全般に関する質問窓口の設置 | 15 | 9 | 6 |
| 管理不全マンションに対する、法に基づく助言・指導・勧告の実施 | 0 | 0 | 0 |
| マンション管理に関するセミナー・講座の開催 | 17 | 13 | 4 |
| 補助制度の策定 | 18 | 15 | 3 |

※各マンション最大3つまで回答

4 調査結果に基づく分析及び課題等の整理

1 アンケートの回答率について

(1) 分析

アンケートの回答率は21.5%であった。回答があったマンションは、高経年マンションや自主管理マンションの割合が高い。築30年以上の高経年マンションや自主管理マンションは、マンション管理業務に携わった経験がある住民が多いことや、経年による建物の劣化等が目に付く機会も多いことから、マンションに関する施策への関心が高いと考えられる。逆に築年数が30年未満のマンションは(3)参考「ア 築年数別、管理会社委託件数」の結果から、全マンションが管理業務の委託を行っており、マンション管理に実際に携わる機会も少なく、経年による建物の劣化も表面化しているケースが少ないため、マンション施策への関心が低いと考えられる。

(2) 課題

アンケートの回答率が21.5%と低く、特に築10年以内のマンションからの回答は0件であった。アンケートの回答率を高めるほか、何らかの形で築年数が浅いマンションの現状把握を行うことが必要である。

(3) 参考

| 築年数区分 | マンション数(棟) | 管理会社委託 マンション数(棟) | 自主管理 マンション数(棟) |
|-------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 築10年未満 | 26 | 26 | 0 |
| 築10年以上20年未満 | 50 | 50 | 0 |
| 築20年以上30年未満 | 61 | 61 | 0 |
| 築30年以上40年未満 | 41 | 30 | 11 |
| 築40年以上 | 45 | 9 | 36 |

2 管理委託を行っているマンションと自主管理マンションの管理状況の差について

(1) 分析

「5 総会の開催状況」、「6 長期修繕計画の有無」、「8 管理規約の有無」の結果から、マンション管理の基礎と考えられる項目において、管理委託を行っているマンションよりも自主管理マンションの方が、管理が不足している状況が多いことが認められた。背景として「1-(3)-ア 築30年以上の自主管理マンションが抱える管理運営の課題」に示すとおり、自主管理マンションは高経年マンションが多く、旧態依然的管理が続いていることや、住民の高齢化により管理組合で管理を担うことが難しくなっていることが考えられる。

(2) 課題

(1)の分析から、自主管理マンションは、マンション管理における基礎的な項目に対する管理不足が認められる。高経年マンションが多いことから、このまま状況が改善されなければ、管理不足によるマンションの劣化が、表面化し近隣に悪影響を及ぼす可能性が高い。また、住民も高齢者が多いことから管理費や修繕積立金の値上げも簡単ではないと思われる。

(3) 参考

ア 築30年以上の自主管理マンションが抱える管理運営の課題

| 回答区分 | 回答数(件) |
|------------------------|--------|
| 管理を委託したいがその費用がない | 3 |
| 専門知識の不足などで適切な運営ができない | 2 |
| 高齢化のため役員のなり手が不足している | 11 |
| 役員の引継ぎが適切にできない | 3 |
| 居住者が管理組合の運営に無関心である | 4 |
| 修繕積立金が不足しており十分な管理ができない | 1 |
| 空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている | 2 |
| 管理費等の滞納が発生している | 2 |

3 居住者に係る課題と費用的課題について

(1) 分析

「32 管理運営の課題」において回答が多かったのが、居住者の高齢化による役員のなり手不足、居住者の管理組合運営への無関心といった居住者に係る課題と、修繕積立金の不足や、管理費の滞納といったマンション管理に係る費用的な課題であった。どちらの課題も管理組合だけでの解決は難しく、専門家等の助言等が必要になると考えられる。

(2) 課題

専門家等の助言を受けるにも、専門家の選定や、専門家の助言を受けるために必要な費用の捻出等、管理組合が協議し、取り組まなければならない事項が多い。管理組合の役員がまず気兼ねなく相談ができるような、専門家の助言等を受ける段階の一段階前を対象としたサポートが必要と考えられる。

4 管理組合が求める支援について

(1) 分析

「33 行政に望む支援」において回答が多かったのが、専門家による相談会やセミナー・講座の開催、質問窓口の設置といった管理組合の悩みを解決するものや、マンション管理に関する知識を提供するものであった。また、市からの補助制度の策定も要望としては多い。アンケートに回答した管理組合は管理に対する意識が高く、情報等を提供すれば管理状況の改善や管理水準の向上が期待できると考えられる。

(2) 課題

行政が支援をするにあたり、管理組合の相談ニーズを分析し、支援策を検討する必要がある。似たような課題を抱えている管理組合が多いことから専門家の助言や情報を共有するシステムがあればより有効と考えられる。