

愛知県マンション管理実態調査 報告書

令和4年3月

愛知県建築局公共建築部
住宅計画課

目 次

1	実態調査の概要	1
1	調査の目的・内容	1
2	調査方法	3
3	配布回収状況	4
4	対象マンションの概要	5
5	マンションの状況別の回答状況	6
2	調査結果の概要	7
1	マンションの概要	7
2	管理組合の運営	8
3	修繕	10
4	防災	11
5	マンション総合調査結果との比較	13
3	建築年別の分析	14
1	マンションの概要	14
2	管理組合の運営	15
3	修繕	17
4	防災	19
4	戸数規模別の分析	20
1	マンションの概要	20
2	管理組合の運営	21
3	修繕	23
4	防災	25
5	管理形態別の分析	27
1	マンションの概要	27
2	管理組合の運営	28
3	修繕	30
4	防災	31
6	地域別の分析	33
1	マンションの概要	34
2	管理組合の運営	35
3	修繕	37
4	防災	39
7	自由意見	41
8	調査結果のまとめ	43
参考1	愛知県マンション管理実態調査 調査票	45
参考2	愛知県マンションストック（2021.1.1時点）	47

1 実態調査の概要

1 調査の背景・目的・内容

(1) 調査の背景

我が国におけるマンション（賃貸マンションではない、いわゆる分譲マンションのこと。以下同じ。）は都市部等においてはなくてはならない居住形態として定着しており、国土交通省の推計によると、2020年末時点の全国のマンションストック戸数は着工ベースで約675万3千戸あり、国民の1割超が居住していると見込まれている。

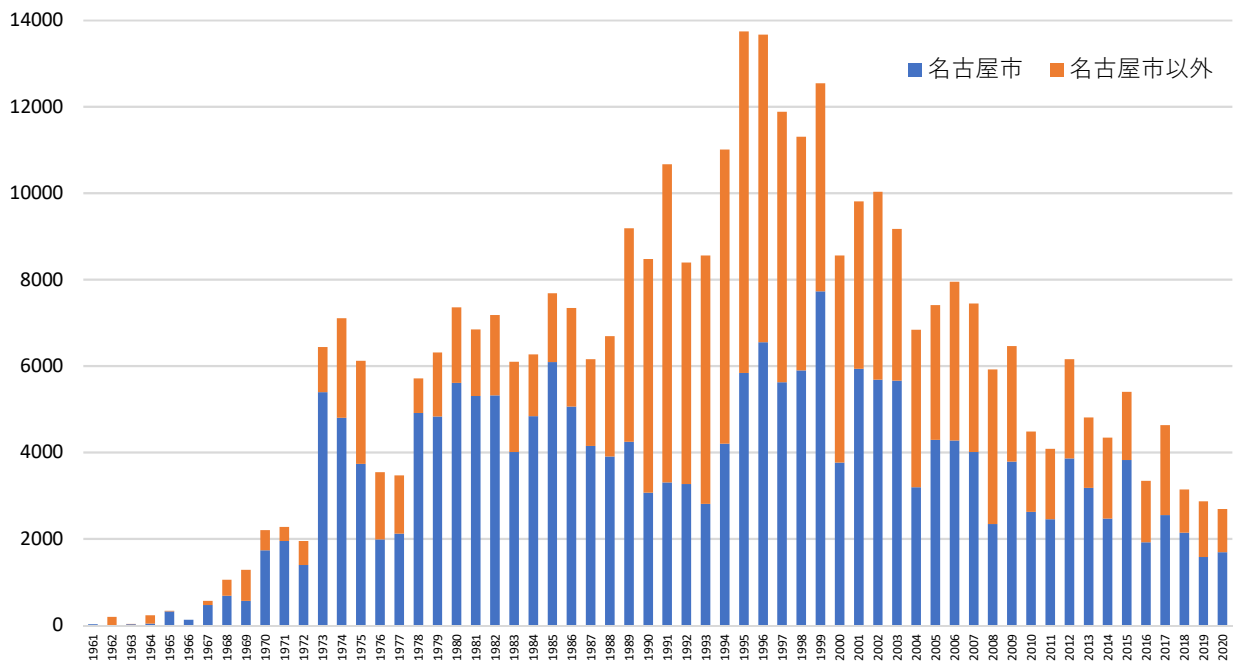
2021年1月1日時点の愛知県内のマンションストック戸数は愛知県マンションリスト^{※1}によると約35万6千戸あり、そのうちの57%、約20万3千戸を名古屋市が占める。

最も古いものは1961年に名古屋市内で建築したマンション（24戸）で、年間のマンション建築戸数は1972年までは最大で2千戸程度であったが、1973年には6千戸強に急増した。建築のピークは1995年の1万4千戸である。1990年代前後は年間8千戸を超える建築があったが、近年では3千戸弱の建築に留まっている（図1参照）。

竣工ベースで築40年超えのマンションは2021年1月1日の5万6千戸から10年後には約2.3倍の12万9千戸、20年後には約4.2倍の23万9千戸となることを見込まれるなど、今後、老朽化や居住者の高齢化に伴う管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれており、建物の老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」と呼ばれる問題が生じている。

そのため、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっている。

図1 建築年別のマンションストック戸数



出典：愛知県マンションリスト（基準時 2021. 1. 1）^{※1}

※1：2021年度に愛知県が県内全市町村に照会して作成したもので、マンションの棟別に①マンションの名称、②所在、③建築年、④戸数を2021年1月1日時点の情報で整理したもの。

(2) 調査の目的

2020年6月24日にマンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、都道府県等（町村の区域内にあつては都道府県、市の区域内にあつては当該市）はマンション管理適正化推進計画を作成することができる旨が規定された。

本調査は、県内各市町村のマンション管理適正化推進計画の作成に必要な基礎資料の収集及び市（町村）の施策支援を目的として、管理組合等へのアンケート調査によりマンションの実態を把握した。

(3) 調査内容

より多くのマンションの実態を把握することが重要であることから、回答者が回答を負担に感じないように調査項目は実態把握に必要な以下の項目に限定した。（別紙調査票参照）

- ① **マンションの概要**（棟数・戸数、3か月以上の空室の住戸の有無・戸数、エレベーターの有無）
- ② **管理組合の運営**（管理形態、管理組合の有無、総会・理事会の開催頻度、管理規約改正の有無、組合員名簿等の有無）
- ③ **修繕**（長期修繕計画の計画期間、修繕積立金及びその根拠、大規模修繕工事の実施回数）
- ④ **防災**（防災に関して実施している取組、耐震診断及びその結果、耐震改修）
- ⑤ **回答者の連絡先**（任意）
- ⑥ **マンション管理や実態調査についての意見**（自由記入）

(4) 回答率向上のための工夫

回答率向上を図るため、以下の工夫を行った。

① 送信用封筒のデザイン

- ・愛知県のロゴマークを印刷する他、「マンション管理・再生は新時代へ」というキャッチコピーを印字し、管理組合理事長が受け取った時に興味を惹くようにした。

② 負担をかけずに回答できるしくみ

- ・「あいち電子申請・届出システム」を活用し、スマートフォンやパソコンでも回答できるようにした。
- ・マンション名、所在地をあらかじめ印刷した調査票を郵送した。

③ 調査票の再送

- ・未回答者に再度調査票を送付した。再送であることがわかるような封筒デザインとした。

④ 市町への協力依頼

- ・調査票の個別配付への協力を依頼し、郵送で不達であったマンションへの個別配付を行った。

⑤ 管理会社への協力依頼

- ・一般社団法人マンション管理業協会中部支部を通じて事前に管理会社の実態調査の実施を周知した。

2 調査方法

(1) 調査対象マンションの抽出

別途実態調査を実施した名古屋市及び豊田市を除く愛知県内の分譲マンションを対象とした。対象とするマンションのリストは、「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住用に供する専有部分のあるもの」に該当するものを愛知県が市町村に照会して作成した。なお、飛島村、設楽町、東栄町及び豊根村の各地域については、マンションの存在が確認できなかった。また、現地調査などにより賃貸物件であることがわかったものは調査対象から除外した。

(2) 調査票の郵送配付 (9/3)

マンションリストは棟ごとに作成されており、調査票は棟ごとに郵送した。ただし、高蔵寺ニュータウン内のマンションについては管理組合の情報に基づき、管理組合ごとに郵送した。郵送数は3,577件である。

なお、回答は複数棟で1つの管理組合となっている場合はまとめて回答してもらった。

(3) 不達マンションへの個別配付 (9/7～)

郵送先は理事長が把握できていないことから「管理組合理事長様（管理組合ポスト宛）」で送付したが、宛先不明で戻ってきたところ（475件）について、市町の協力を得て個別配付（424件）した。

(4) 未回答マンションへの調査票の配付 (10/1)

回答締切は9/25としていたが、10/1までに回答がなかった以下の5種別のマンションに対してそれぞれ以下の方法で配付（1,939件）を行った。

	郵送配付	個別配付	理事長氏名等	配付方法	件数
①	到着	—	—	再度郵送	1,760件
②	不達	実施	特定	再度郵送	24件
③			未特定	市町による個別配付	107件
④		未実施	特定	理事長または管理会社に郵送	21件
⑤			未特定	市町による個別配付	27件

(5) 不達マンションに対する対応 (10/8～)

当初の郵送では到着したものの回答がなく、再送で不達となったマンション（70件）のうち、61件については以下で対応した。

①市町による個別配付依頼（22件）

②管理会社に郵送（39件）

不達で上記対応ができなかったり、市町による個別配付ができなかったなどの理由により、配付できなかったところは最終的に17件（17棟）となった。

3 配布回収状況

最終的には12/31までに回答のあったものを集計した。配布回収状況は以下のとおり。

対象棟数に対する**回答率は64.2%**である。

	対象棟数 ①	未配付棟数 ②	配付棟数 ③=①-②	郵送等 回答棟数 ④	電子回答棟数 ⑤	回答棟数 ⑥=④+⑤	回答棟率 ⑥/①	回答管理 組合数
豊橋市	143	3	140	94	6	100	69.9%	94
岡崎市	380		380	283	13	296	77.9%	281
一宮市	356		356	231	14	245	68.8%	234
瀬戸市	90		90	47	8	55	61.1%	46
半田市	89		89	51	2	53	59.6%	47
春日井市	479		479	280	29	309	64.5%	166
豊川市	41	3	38	24	0	24	58.5%	24
津島市	50		50	33	3	36	72.0%	28
碧南市	7		7	5	0	5	71.4%	5
刈谷市	191	1	190	97	37	134	70.2%	130
安城市	242	4	238	130	29	159	65.7%	155
西尾市	31		31	15	2	17	54.8%	17
蒲郡市	32	1	31	13	0	13	40.6%	13
犬山市	33		33	15	0	15	45.5%	15
常滑市	14		14	5	1	6	42.9%	6
江南市	77		77	56	2	58	75.3%	39
小牧市	123		123	72	2	74	60.2%	57
稲沢市	87		87	37	6	43	49.4%	36
新城市	2		2	1	0	1	50.0%	1
東海市	126	2	124	58	23	81	64.3%	59
大府市	85	1	84	44	7	51	60.0%	46
知多市	57		57	39	0	39	68.4%	24
知立市	91		91	44	10	54	59.3%	53
尾張旭市	123		123	71	13	84	68.3%	59
高浜市	13		13	7	2	9	69.2%	8
岩倉市	52		52	23	2	25	48.1%	23
豊明市	82	1	81	36	2	38	46.3%	34
日進市	123		123	72	10	82	66.7%	62
田原市	3	1	2	1	0	1	33.3%	1
愛西市	6		6	3	0	3	50.0%	2
清須市	36		36	17	0	17	47.2%	17
北名古屋市	46		46	26	3	29	63.0%	25
弥富市	17		17	7	3	10	58.8%	10
みよし市	33		33	20	1	21	63.6%	15
あま市	56		56	26	2	28	50.0%	26
長久手市	101		101	44	8	52	51.5%	36
東郷町	45		45	28	4	32	71.1%	19
豊山町	12		12	8	1	9	75.0%	9
大口町	1		1	0	1	1	100.0%	1
扶桑町	5		5	2	0	2	40.0%	2
大治町	16		16	12	0	12	75.0%	8
蟹江町	44		44	24	3	27	61.4%	18
阿久比町	23		23	3	11	14	60.9%	7
東浦町	32		32	11	2	13	40.6%	10
南知多町	23		23	5	6	11	47.8%	11
美浜町	2		2	1	1	2	100.0%	2
武豊町	10		10	7	0	7	70.0%	7
幸田町	10		10	5	0	5	50.0%	5
合計	3,740	17	3,723	2,133	269	2,402	64.2%	1,993

※④は聞き取り1件、持参2件を含み、無記入4件は含まない。

※飛島村、設楽町、東栄町及び豊根村の区域内ではマンションの存在が確認されていないため、調査対象から除外した。

※名古屋市と豊田市は別途実態調査を実施しているため、本調査の対象から除外している。

4 対象マンションの概要

本報告書では、名古屋市を除く愛知県の実態を明らかにするため、別途実施された「豊田市マンション実態調査」(2021年6～9月実施)^{※2}のデータ(対象313棟、回答132件155棟)も含めて集計・分析を行った。

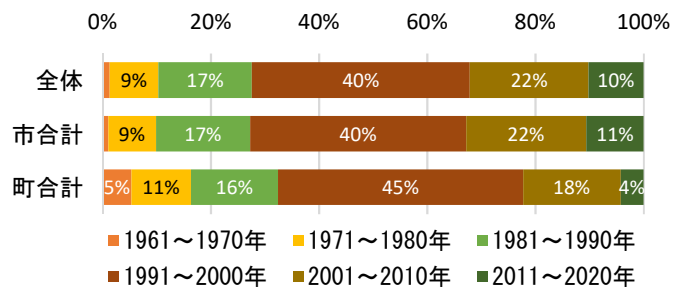
なお、全体とは豊田市も含めた名古屋市を除く愛知県内の合計、市合計とは名古屋市を除く市の合計、町合計とは設楽町、東栄町を除く町の合計である。

(1) 建築年別戸数

- ・全体では築40年以上となる1980年以前が10%を占める。町合計では16%となっており、古いマンションの占める比率が市合計の10%よりも高い。2011年以降については、町合計は4%と市合計の11%より低い状況にある。その要因としては、1960・70年代に名古屋市のベッドタウンとして近郊の町で大規模マンションが供給され、一方、近年は中核都市の駅周辺などに立地が集中していることがあげられる。

建築年別戸数

	全体	市合計	町合計
1961～1970年	2,074	1,552	522
1971～1980年	13,645	12,564	1,081
1981～1990年	26,372	24,799	1,573
1991～2000年	61,341	56,902	4,439
2001～2010年	33,426	31,662	1,764
2011～2020年	15,523	15,108	415
合計	152,381	142,587	9,794

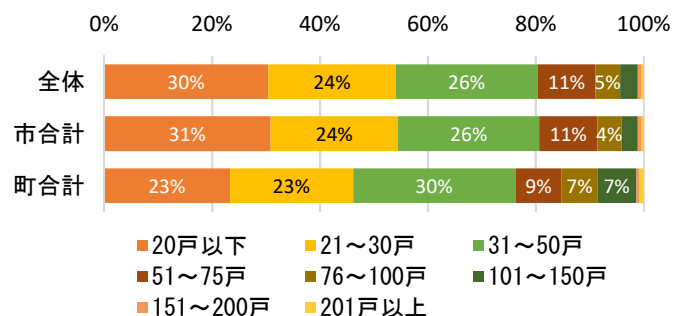


(2) 戸数規模別棟数

- ・全体では20戸以下が30%を占め、平均戸数は37.6戸である。町合計の平均戸数は43.9戸であり、市合計の37.3戸よりも規模が大きい。その要因としては、1960・70年代に名古屋市のベッドタウンとして近郊の町で大規模マンションが供給されたことがあげられる。

戸数規模別棟数

	全体	市合計	町合計
20戸以下	1,234	1,182	52
21～30戸	956	905	51
31～50戸	1,068	1,001	67
51～75戸	432	413	19
76～100戸	185	170	15
101～150戸	133	117	16
151～200戸	28	27	1
201戸以上	17	15	2
合計	4,053	3,830	223
平均戸数	37.6	37.2	43.9



※2：調査概要は以下のとおり。

調査主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会(国土交通省補助事業)

調査期間：2021年6月～9月

調査方法：調査票の配布(郵送)、未回答の場合は訪問調査を実施(さらに不在の場合は調査票を直接投函)

5 マンションの状況別の回答状況

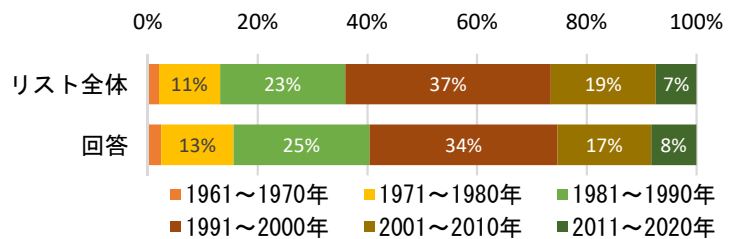
別途実施された「豊田市マンション実態調査」の結果(回答 155 棟)を含めた回答状況である。建築年別、戸数規模別、地域別に棟単位の回答率を算出した。

(1) 建築年別

- ・回答率は2001～2010年建築マンションが56.2%で最も低い。1961～1970年建築マンションが75.9%で最も高く、次いで1971～1980年建築マンションの74.7%、2011～2020年建築マンションの70.3%となっている。高経年マンションはいろいろな課題を有していることから関心が高く、高い回答率につながったのではないかと考えられる。

建築年別回答棟数

	リスト全体	回答	回答率
1961～1970年	83	63	75.9%
1971～1980年	451	337	74.7%
1981～1990年	924	634	68.6%
1991～2000年	1,519	876	57.7%
2001～2010年	776	436	56.2%
2011～2020年	300	211	70.3%
合計	4,053	2,557	63.1%

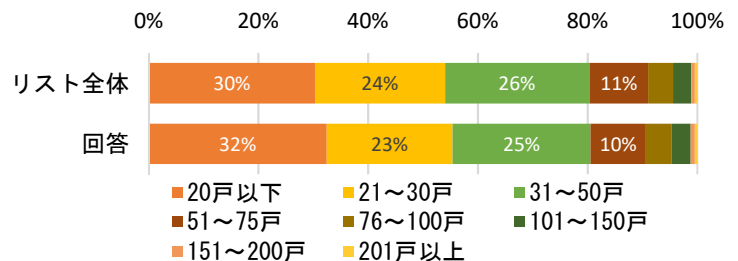


(2) 戸数規模別

- ・回答率は51～75戸のマンションが59.7%で最も低い。201戸以上が70.6%で最も高く、次いで151～200戸の67.9%となっている。戸数規模別での大きな回答の隔たりはない。

戸数規模別回答棟数

	リスト全体	回答	回答率
20戸以下	1,234	831	67.3%
21～30戸	956	586	61.3%
31～50戸	1,068	643	60.2%
51～75戸	432	258	59.7%
76～100戸	185	121	65.4%
101～150戸	133	87	65.4%
151～200戸	28	19	67.9%
201戸以上	17	12	70.6%
合計	4,053	2,557	63.1%

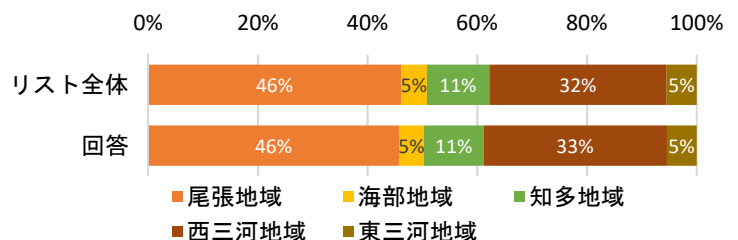


(3) 地域別

- ・回答率は知多地域が60.1%で最も低い。西三河地域が65.2%で最も高く、次いで東三河地域の62.9%となっている。地域別での大きな回答の偏りはない。

地域別回答棟数

	リスト全体	回答	回答率
尾張地域	1,871	1,170	62.5%
海部地域	189	116	61.4%
知多地域	461	277	60.1%
西三河地域	1,311	855	65.2%
東三河地域	221	139	62.9%
合計	4,053	2,557	63.1%



2 調査結果の概要

別途実施された「豊田市マンション実態調査」の結果を含めた調査結果である。なお、全体とは豊田市（回答 132 件）も含めた名古屋市を除く愛知県内の合計、市合計とは名古屋市を除く市の合計、町合計とは設楽町、東栄町を除く町の合計である。

また、また、各調査結果の表の右側のグラフは、全体、市合計、町合計それぞれにおける回答の比率を示すものである。

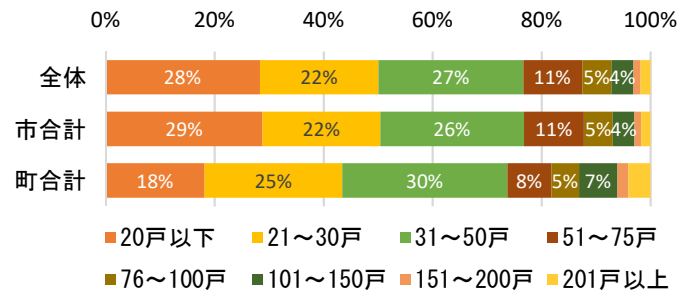
1 マンションの概要

(1) 戸数規模

- ・全体では 20 戸以下が最も多く、平均戸数は 44.7 戸となっている。町合計の方が規模が大きいものが多く、平均戸数は 57.1 戸となっている。

戸数規模

	全体	市合計	町合計
20 戸以下	602	584	18
21～30 戸	462	437	25
31～50 戸	565	535	30
51～75 戸	230	222	8
76～100 戸	113	108	5
101～150 戸	87	80	7
151～200 戸	27	25	2
201 戸以上	39	35	4
合計	2,125	2,026	99
平均戸数	44.7 戸	44.0 戸	57.1 戸

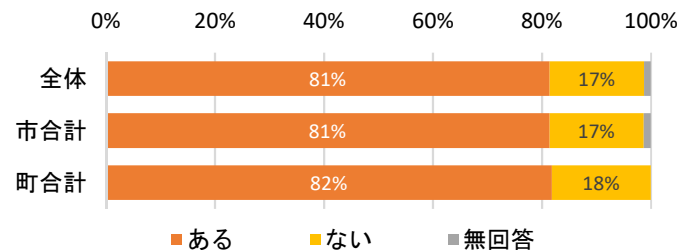


(2) エレベーターの有無

- ・全体では「ある」が 81% を占める。市合計と町合計に大きな差はない。

エレベーターの有無

	全体	市合計	町合計
ある	1,730	1,649	81
ない	368	350	18
無回答	27	27	0
合計	2,125	2,026	99

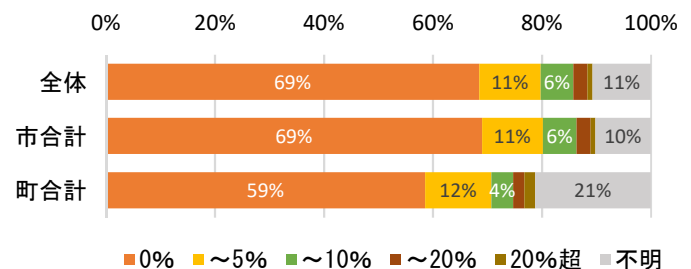


(3) 3 か月以上空室の住戸

- ・全体では「不明」が 11% であり、空室率が 20% を超えるものは 1% である。町合計は「不明」が 21% と高く、「ない」との回答（空室の割合 0%）は 59% に留まっており、町合計の方が市合計よりも空室が多い。古いマンションが多いことが要因として考えられる。

3 か月以上の空室の住戸

	全体	市合計	町合計
0%	1,456	1,398	58
～5%	239	227	12
～10%	128	124	4
～20%	55	53	2
20%超	20	18	2
不明	227	206	21
合計	2,125	2,026	99



※不明は「わからない」と無回答の合計

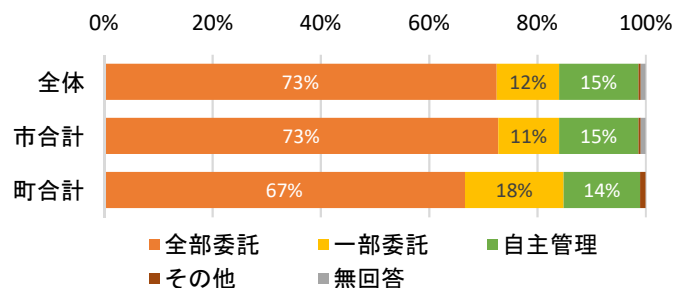
2 管理組合の運営

(1) 管理形態

- ・全体では全部委託が73%を占める。町合計の方が市合計よりも全部委託の比率が低い。

管理形態

	全体	市合計	町合計
全部委託	1,541	1,475	66
一部委託	245	227	18
自主管理	311	297	14
その他	9	8	1
無回答	19	19	0
合計	2,125	2,026	99

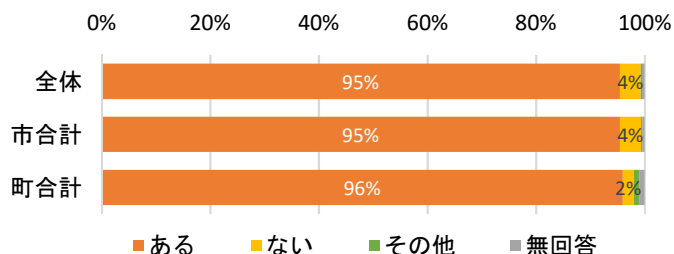


(2) 管理組合

- ・全体では管理組合が「ある」が95%を占める。市合計の方が町合計よりも「ない」の比率が高い。

管理組合

	全体	市合計	町合計
ある	2,028	1,933	95
ない	81	79	2
その他	6	5	1
無回答	10	9	1
合計	2,125	2,026	99

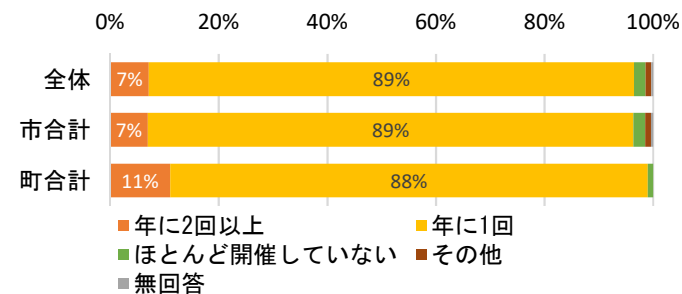


(3) 総会の開催頻度

- ・全体では「年に1回」が89%を占める。
- ・「ほとんど開催していない」が全体で45件(2%)あり、そのほとんどが市合計に含まれている。管理組合のないマンションで「ほとんど開催していない」ところが多いことが要因として考えられる。

総会の開催頻度

	全体	市合計	町合計
年に2回以上	152	141	11
年に1回	1,898	1,811	87
ほとんど開催していない	45	44	1
その他	22	22	0
無回答	8	8	0
合計	2,125	2,026	99

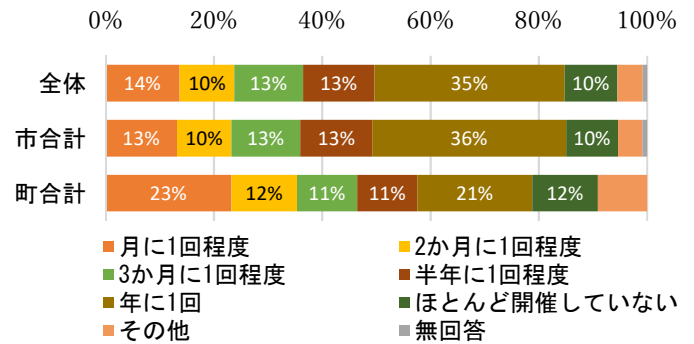


(4) 理事会の開催頻度

- ・全体では「年に1回」が35%で最も高い。町合計では「月に1回程度」が23%で最も高い。
- ・「ほとんど開催していない」が全体で10%を占めており、町合計では12%に達する。

理事会の開催頻度

	全体	市合計	町合計
月に1回程度	291	268	23
2か月に1回程度	215	203	12
3か月に1回程度	269	258	11
半年に1回程度	280	269	11
年に1回	746	725	21
ほとんど開催していない	207	195	12
その他	100	91	9
無回答	17	17	-
合計	2,125	2,026	99

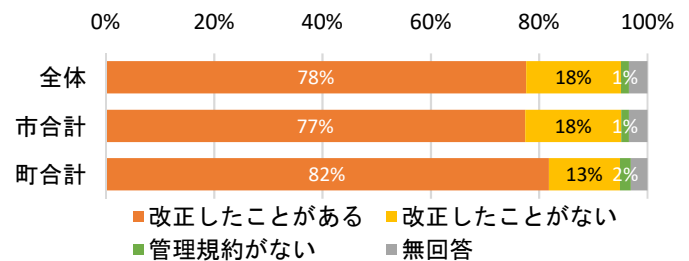


(5) 管理規約改正の有無

- ・全体では「改正したことがある」が78%を占める。町合計の方が市合計よりも「改正したことがある」の比率が高い。

管理規約改正の有無

	全体	市合計	町合計
改正したことがある	1,650	1,569	81
改正したことがない	372	359	13
管理規約がない	31	29	2
無回答	72	69	3
合計	2,125	2,026	99

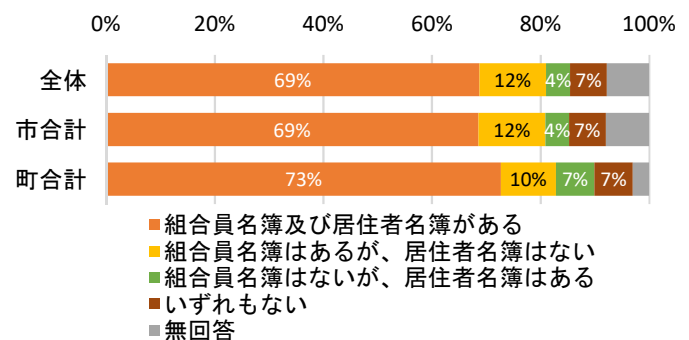


(6) 組合員名簿等の有無

- ・全体では「組合員名簿及び居住者名簿がある」が69%を占める。豊田市はこの設問がないため、市合計で無回答の比率が高くなっている。なお、無回答を除くと、市合計、町合計とも両方の名簿を備えているところは75%となる。

組合員名簿等の有無

	全体	市合計	町合計
組合員名簿及び居住者名簿がある	1,461	1,389	72
組合員名簿はあるが、居住者名簿はない	260	250	10
組合員名簿はないが、居住者名簿はある	95	88	7
いずれもない	144	137	7
無回答	165	162	3
合計	2,125	2,026	99



注: 豊田市はこの設問がなく、無回答に含めている。

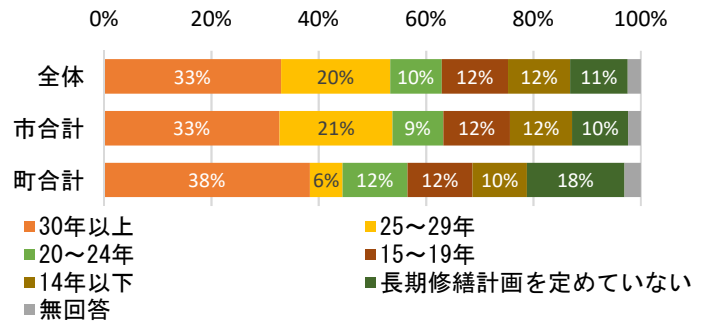
3 修繕

(1) 長期修繕計画の計画期間

- ・全体では「30年以上」が33%で最も高い。「30年以上」の比率は町合計の方が市合計よりも高いが、一方で「長期修繕計画を定めていない」ところも町合計で18%あり、市合計の10%よりも高い。

長期修繕計画の計画期間

	全体	市合計	町合計
30年以上	701	663	38
25～29年	432	426	6
20～24年	204	192	12
15～19年	263	251	12
14年以下	245	235	10
長期修繕計画を定めていない	229	211	18
無回答	51	48	3
合計	2,125	2,026	99



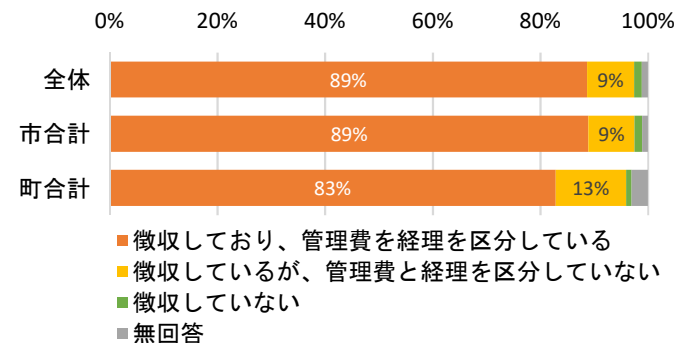
(2) 修繕積立金

- ・全体では「徴収しており、管理費を経理区分している」が89%を占める。町合計では「経理を区分していない」が13%あり、市合計の9%よりも高い。
- ・修繕積立金を徴収していないマンションが1%を占めている。

修繕積立金

	全体	市合計	町合計
徴収しており、管理費を経理を区分している	1,884	1,802	82
徴収しているが、管理費と経理を区分していない	186	173	13
徴収していない	30	29	1
無回答	25	22	3
合計	2,125	2,026	99

注：豊田市は経理区分について設問しておらず、「していない」ものも「している」に含まれる。

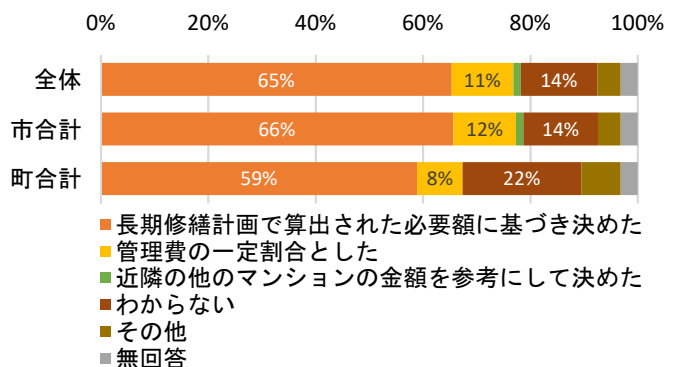


(3) 修繕積立金の金額の根拠（修繕積立金徴収あり）

- ・全体では「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が65%を占める。町合計では59%であり、市合計の66%よりも低い。

修繕積立金の金額の根拠

	全体	市合計	町合計
長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた	1,353	1,297	56
管理費の一定割合とした	238	230	8
近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた	28	28	-
わからない	295	274	21
その他	91	84	7
無回答	65	62	3
合計	2,070	1,975	95

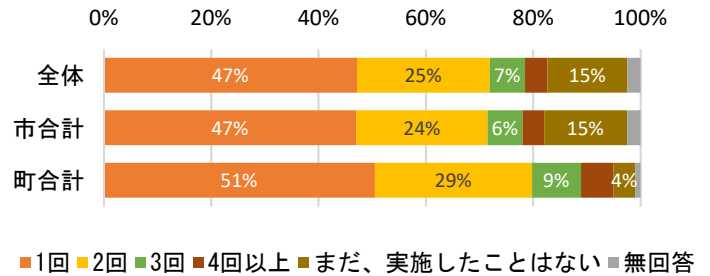


(4) 大規模修繕工事の実施回数

- ・全体では「1回」が47%を占める。町合計の方が市合計よりも工事を実施している比率が高い。

大規模修繕工事の実施回数

	全体	市合計	町合計
1回	1,003	953	50
2回	525	496	29
3回	140	131	9
4回以上	89	83	6
まだ、実施したことはない	316	312	4
無回答	52	51	1
合計	2,125	2,026	99



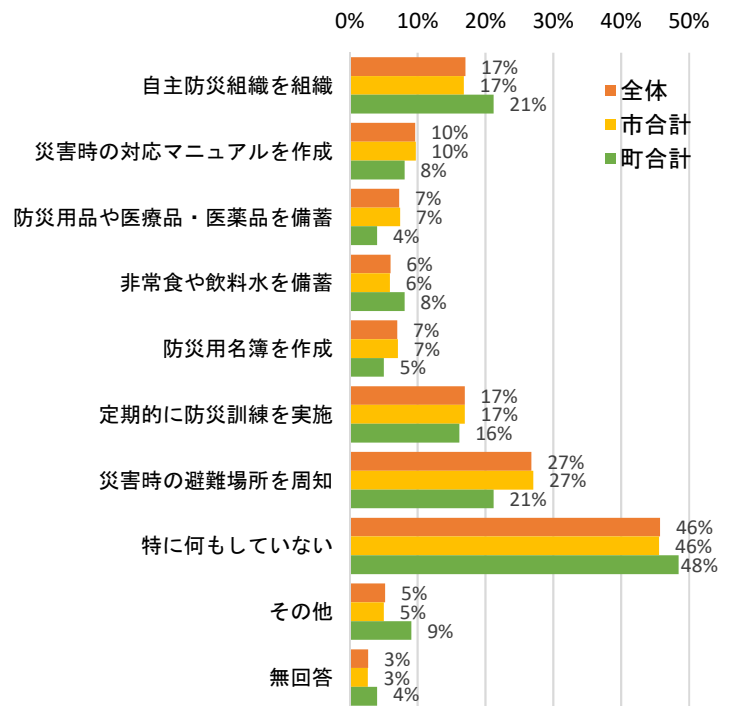
4 防災

(1) 防災に関して実施している取組

- ・全体では「特に何もしていない」が46%を占める。実施している取組で最も多いのは「災害時の避難場所を周知」の27%で、次いで「自主防災組織を組織」及び「定期的に防災訓練の実施」の17%である。

防災に関して実施している取組

	全体	市合計	町合計
自主防災組織を組織	362	341	21
災害時の対応マニュアルを作成	205	197	8
防災用品や医療品・医薬品を備蓄	155	151	4
非常食や飲料水を備蓄	128	120	8
防災用名簿を作成	149	144	5
定期的に防災訓練を実施	360	344	16
災害時の避難場所を周知	569	548	21
特に何もしていない	972	924	48
その他	111	102	9
無回答	58	54	4
合計	2,125	2,026	99



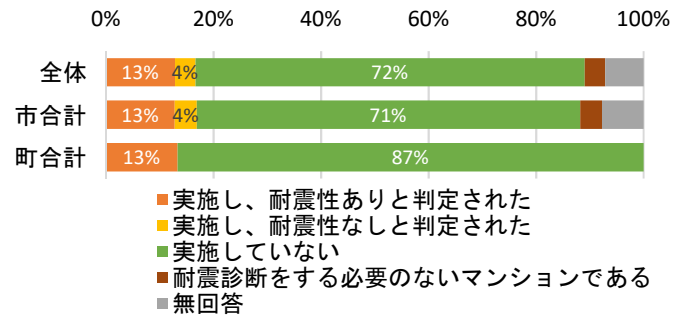
2 調査結果の概要

(2) 耐震診断及びその結果（1980年以前建築）

- ・全体では「実施していない」が72%を占める。

耐震診断及びその結果

	全体	市合計	町合計
実施し、耐震性ありと判定された	27	25	2
実施し、耐震性なしと判定された	8	8	-
実施していない	152	139	13
耐震診断をする必要のないマンションである	8	8	-
無回答	15	15	-
合計	210	195	15

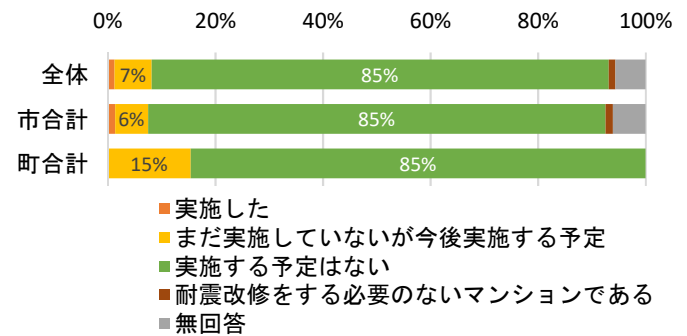


(3) 耐震改修（「耐震性なしと判定」+「実施していない」）

- ・全体では「実施した」は1%（2件）しかなく、「実施する予定はない」が85%を占める。

耐震改修

	全体	市合計	町合計
実施した	2	2	-
まだ実施していないが今後実施する予定	11	9	2
実施する予定はない	136	125	11
耐震改修をする必要のないマンションである	2	2	-
無回答	9	9	-
合計	160	147	13



5 マンション総合調査結果との比較

マンション管理に関わる事項について、本調査結果と平成 30 年度マンション総合調査（以下「国調査」という）結果とを比較したものが下表である。国調査は平均戸数が 96.7 戸と大規模な管理組合が多く回答していること、調査項目が多く回答が容易でなかったことなどから、比較的管理状況の良好なマンションの回答が多かったと推測され、単純な比較はできないが、参考として整理する。

本調査でのマンションの平均戸数は 44.7 戸と国調査 96.7 戸と比べて少ない。また、エレベーター有は 81.4%と国調査 92.4%よりも低い。管理組合については、自主管理の比率が国調査 6.8%に対し、2 倍以上の 14.6%を占めている。

管理の状況についてみると、国調査と比較して、水準がよくない項目が多く、国調査よりもよいものは「3 か月以上空室の割合 10%超え」と「自主防災組織を組織」のみである。

理事会の開催頻度が少なく、3 か月に 1 回以上開催しているところが国調査 86.2%に対し、36.5%しかない。

その他、水準がかなり低い項目としては「管理規約がない」「長期修繕計画がない（25 年以上の長期修繕計画を定めている）」「修繕積立金を徴収していない（25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定）」「災害時の対応マニュアルを作成」「防災用品や医療品・医薬品を備蓄」「定期的に防災訓練を実施」「特に何もしていない」である。

本調査では小規模マンション、自主管理マンションの傾向が全体に影響しているが、管理の機能不全や大規模修繕への備えに関し、課題を抱えている管理組合が多いと考えられる。

マンション総合調査結果との比較

	項目	国調査結果		全体 (n=2,125)	市合計 (n=2,026)	町合計 (n=99)
		全国 (n=1,688)	愛知県 (n=78)			
概要	平均戸数	96.7 戸	90.3 戸	44.7 戸	44.0 戸	57.1 戸
	エレベーター有	92.4%	87.2%	81.4%	81.4%	81.8%
	3 か月以上空室の割合 10%超え	4.9%	5.1%	3.5%	3.5%	4.0%
管理組合	自主管理	6.8%	-	14.6%	14.7%	14.1%
	総会：年 1 回以上	98.0%	100.0%	96.5%	96.3%	99.0%
	理事会：3 か月に 1 回以上	86.2%	79.5%	36.5%	36.0%	46.5%
	管理規約がない	0.2%	0.0%	1.5%	1.4%	2.0%
	管理規約有のうち改正有	88.5%	92.1%	81.6%	81.8%	85.6%
	組合員名簿・居住者名簿有	77.3%	-	68.8%	68.6%	72.7%
修繕	長期修繕計画がない	7.1%	6.4%	10.8%	10.4%	18.2%
	25 年以上の長期修繕計画を定めている	66.1%	55.1%	53.3%	53.8%	44.4%
	修繕積立金を徴収していない	0.4%	0.0%	1.4%	1.4%	1.0%
	経理区分した修繕積立金を徴収	91.0%	-	88.7%	88.9%	82.8%
	25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定	53.6%	47.4%	40.0%	40.4%	33.3%
防災	自主防災組織を組織	16.4%	24.4%	17.0%	16.8%	21.2%
	災害時の対応マニュアルを作成	19.2%	11.5%	9.6%	9.7%	8.1%
	防災用品や医療品・医薬品を備蓄	20.3%	17.9%	7.3%	7.5%	4.0%
	非常食や飲料水を備蓄	13.4%	10.3%	6.0%	5.9%	8.1%
	防災用名簿を作成	8.8%	6.4%	7.0%	7.1%	5.1%
	定期的に防災訓練を実施	44.1%	37.2%	16.9%	17.0%	16.2%
	災害時の避難場所を周知	30.3%	25.6%	26.8%	27.0%	21.2%
	特に何もしていない	23.4%	29.5%	45.7%	45.6%	48.5%

注：組合員名簿・居住者名簿有は豊田市の調査項目になく、無回答となっているため数値が低くなっている。

全国値よりもよいもの
全国値よりもかなり悪いもの

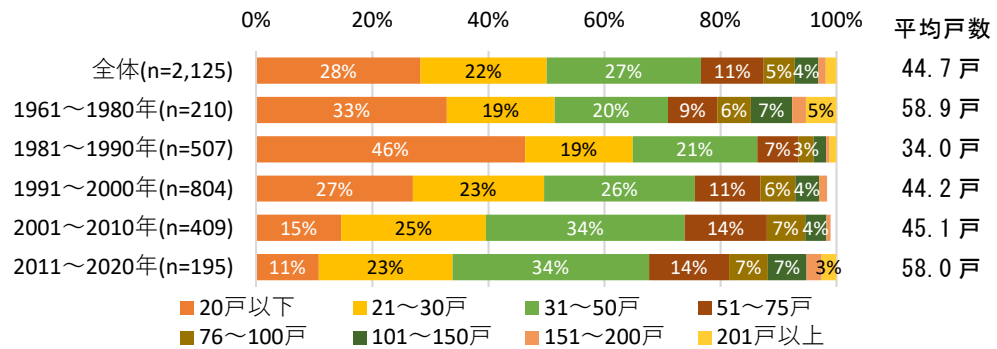
3 建築年別の分析

ここでは建築年を6つのランクに分け、別途実施された「豊田市マンション実態調査」の結果も含め、建築年別の分析を行う。

1 マンションの概要

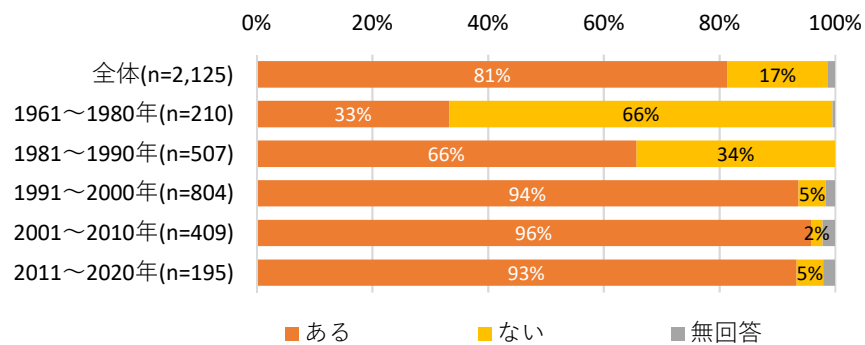
(1) 戸数規模

・平均戸数は1961～1980年が58.9戸で最も多く、次いで2011～2020年の58.0戸であり、最も少ないのは1981～1990年の34.0戸である。1961～1980年では201戸以上が5%を占め、平均戸数をあげている。1981～1990年は20戸以下が46%を占めており、この時期に小規模マンションが多く供給されたことがわかる。この要因としては、バブル期に名古屋市内で小規模マンションが多く建築されていることがあげられる。マンション需要の高まりの中で小規模な土地でもマンション開発がすすめられたことが考えられる。



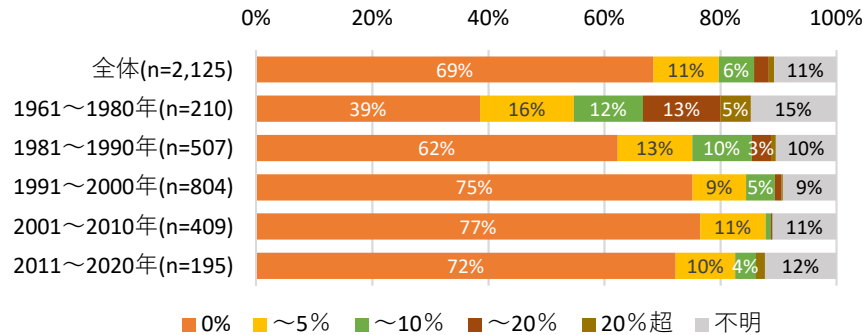
(2) エレベーターの有無

・1961～1980年では「ない」が66%を占める。1991年以降は9割以上のマンションにエレベーターが設置されている。マンションができた当初は、中層タイプは階段室型でエレベーターのないものが多かったが、エレベーターがないと人気がないことから近年のものは中層タイプでもほとんどエレベーターを設置している状況にある。



(3) 3か月以上の空室の住戸

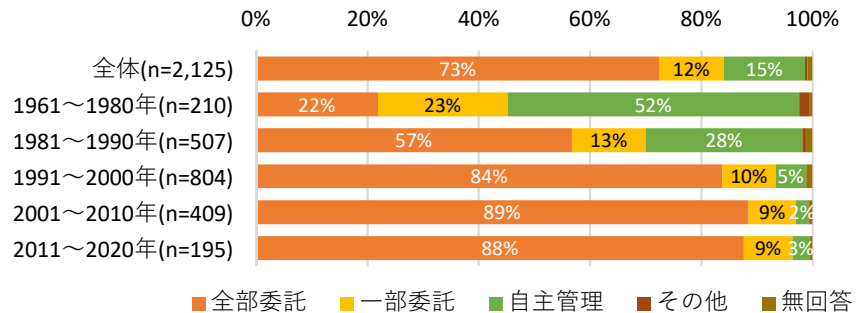
・1961～1980年では「ない」（空室の割合 0%）は 39%しかなく、「10%超～20%」は 13%、「20%超」は 5%を占める。1991年以降は「ない」が 75%以上を占めており、空室は少ない。高経年マンションでは居住者が高齢化し、死亡により相続したマンションが空室のまま放置されていることが要因として考えられる。



2 管理組合の運営

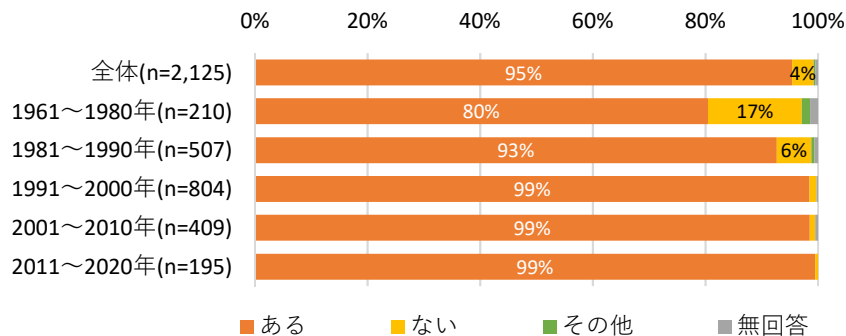
(1) 管理形態

・1961～1980年では「自主管理」が 52%を占める。1991年以降は「自主管理」の比率が低くなり、「全部委託」が 8割以上を占める。マンションができた当初は管理会社がなく、自主管理が当たり前であったことが、古いマンションにおいて自主管理が多い要因と考えられる。



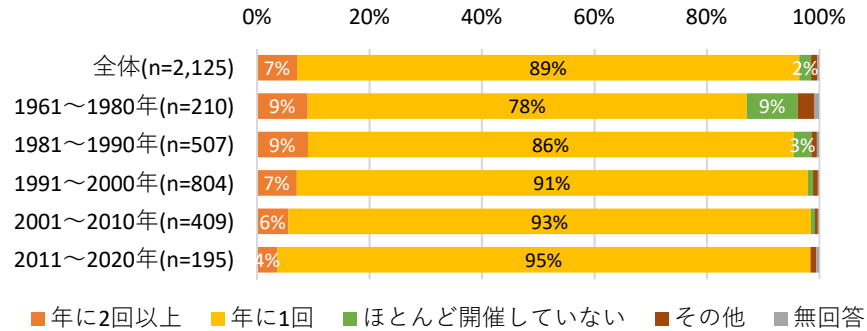
(2) 管理組合

・1961～1980年では「ない」が 17%を占める。1991年以降は「ある」がほとんどを占める。1982年に中高層共同住宅標準管理規約が作られ、それ以降は管理組合をつくることが一般化していったと考えられる。



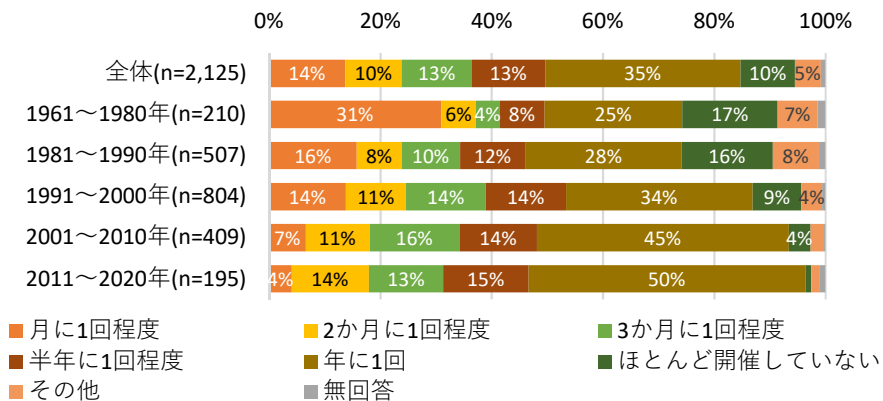
(3) 総会の開催頻度

・1961～1980年では「ほとんど開催していない」が9%を占める。1991年以降は総会を年1回以上開催しているところがほとんどを占める。1961～1980年は管理組合のないマンションが17%あり、総会を開催していないところが多いことの要因の一つになっていると考えられる。



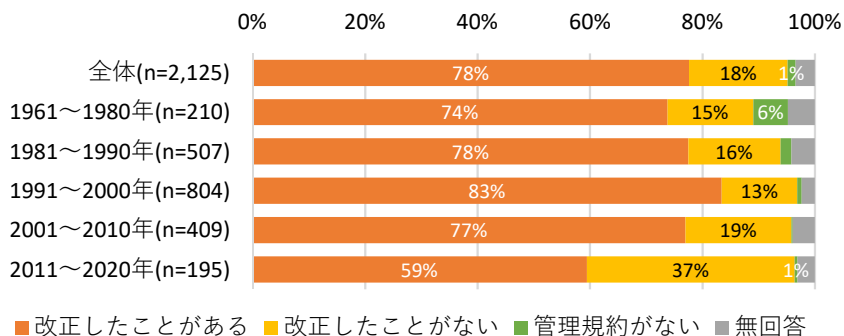
(4) 理事会の開催頻度

・1961～1980年では「月に1回程度」が31%を占める一方で、「ほとんど開催していない」が17%ある。1991年以降は建築年が新しいほど「ほとんど開催していない」の比率は減るが、その回数は「年に1回程度」が多い。1991年以降は全部委託のところが増え、年に1回の理事会で対応しているところが多くなっていると考えられる。



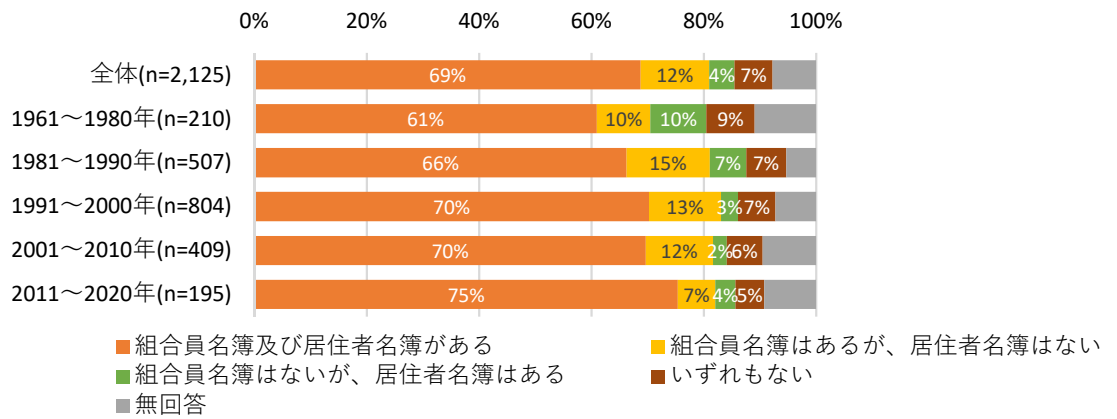
(5) 管理規約改正の有無

・1961～1980年では「管理規約がない」が6%を占める。1982年に中高層共同住宅標準管理規約が作られる前は、作り方がわからずに作成されず、そのままになっていることが考えられる。



(6) 組合員名簿等の有無

・1961～1980年では「いずれもない」が9%を占める。

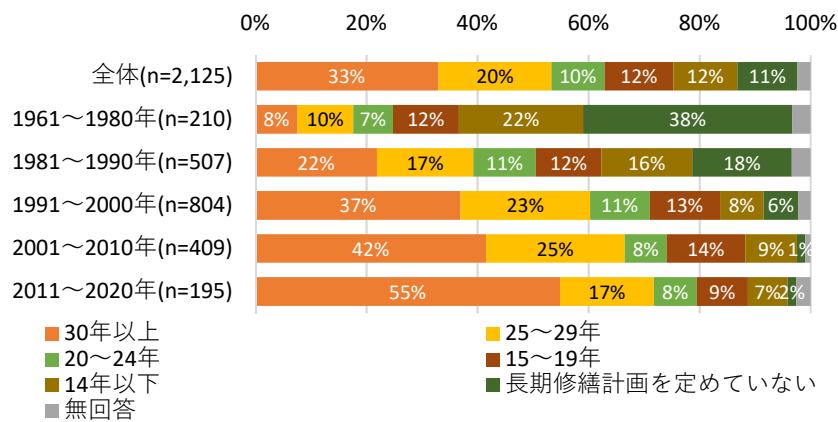


注：豊田市はこの設問がないため、無回答が多くなっている

3 修繕

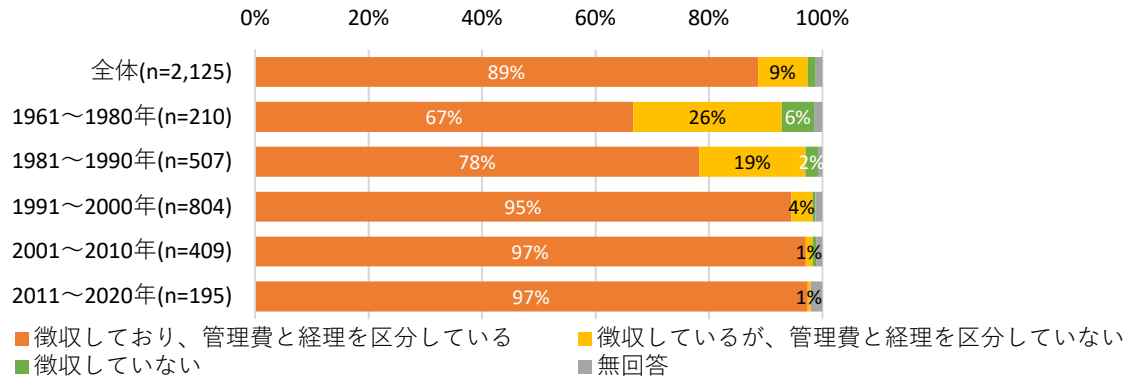
(1) 長期修繕計画の計画期間

・1961～1980年では「長期修繕計画を定めていない」が38%を占める。建築年が新しいほど長期修繕計画を定めているところが多く、その期間も「30年以上」が多い。中高層共同住宅標準管理規約に管理組合の業務として長期修繕計画の作成が記載されたのは1997年の改正時であり、それ以前は修繕積立金の運用という記載に留まっていたことが要因として考えられる。



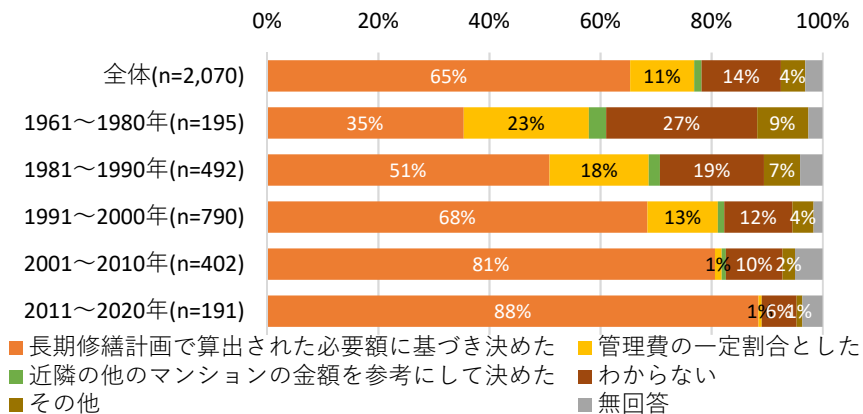
(2) 修繕積立金

- 1961～1980年では「徴収していない」が6%を占め、全体の中で「徴収していない」30件のうちの40%にあたる12件が1961～1980年のマンションである。また、1961～1980年では修繕積立金を徴収していても経理区分していないものが54件（徴収しているマンションの28%）ある。1991年以降はほとんどが修繕積立金を徴収し、管理費と経理を区分している。



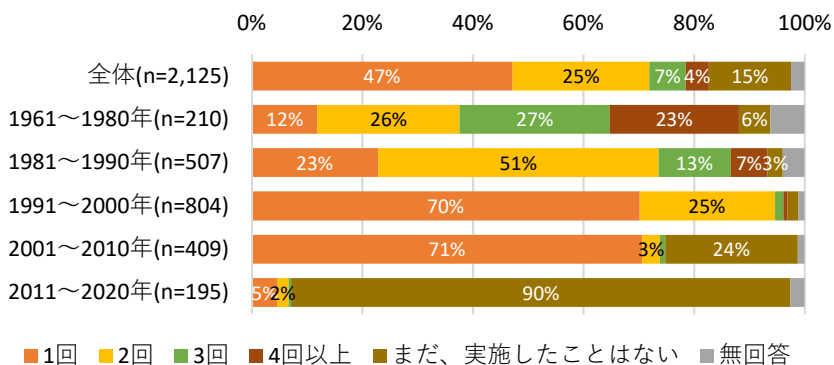
(3) 修繕積立金の金額の根拠（「修繕積立金を徴収している」）

- 1961～1980年では「わからない」が27%と高く、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」は35%と少なく、「管理費の一定割合とした」が23%を占める。



(4) 大規模修繕工事の実施回数

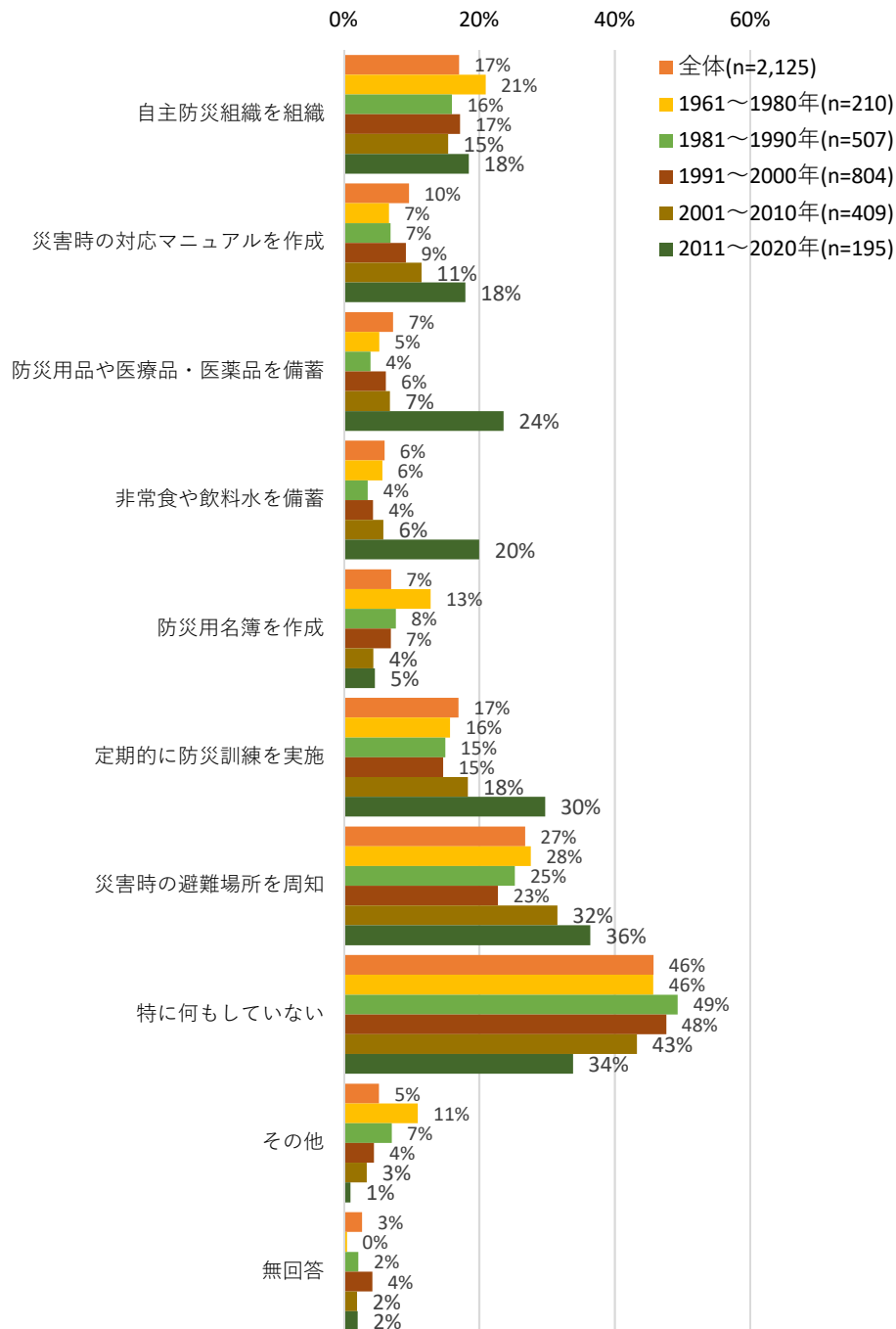
- 建築年が古いほど実施回数は増えるが、1961～1980年で「まだ、実施したことはない」というところが12件（6%）ある。大規模修繕は12年ごとが一般的であり、築後40年以上経過していることから3回実施していることが望ましく、建物の劣化や損傷が放置されている可能性がある。



4 防災

(1) 防災に関して実施している取組

・2011～2020年では「特に何もしていない」は34%と他年代より低く、6割以上のマンションで何らかの取組が行われている。その内容は「災害時の避難場所を周知」が36%、「定期的に防災訓練を実施」が30%、「防災用品や医療品・医薬品を備蓄」が24%、「非常食や飲料水を備蓄」が20%であり、いずれもそれ以前に建築されたものと比べ高くなっている。2011年の東日本大震災が大きな契機となり、マンションでの防災対策の重要性が浸透してきたと考えられる。



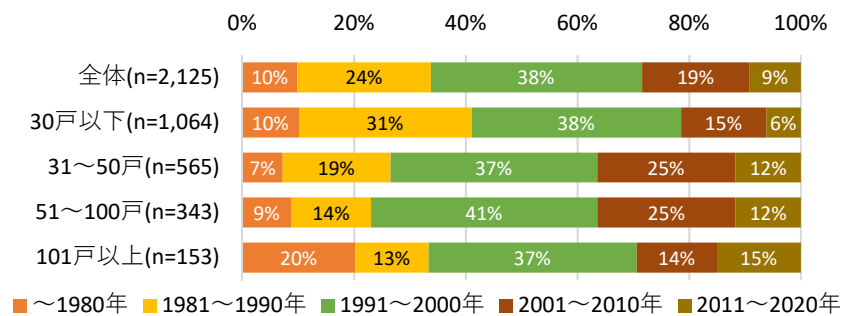
4 戸数規模別の分析

ここではマンション戸数を4つのランク（30戸以下、31～50戸、51～100戸、101戸以上）に分け、別途実施された「豊田市マンション実態調査」の結果も含め、戸数規模別の分析を行う。

1 マンションの概要

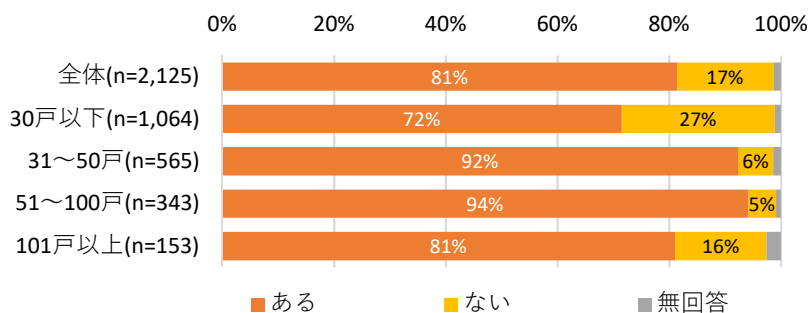
(1) 建築年

- どのランクも1991～2000年に建築されたものが最も多いが、30戸以下では1981～90年が次に多く31%を占めるのに対し、31～50戸、51～100戸では2001～2010年が次に多く25%を占める。101戸以上の大規模なものは、1980年以前が次に多く20%を占める。



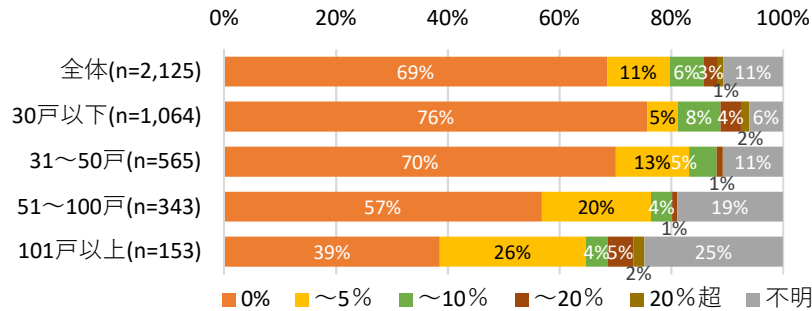
(2) エレベーターの有無

- 30戸以下では「ない」が27%を占める。31～100戸よりも101戸以上の方が「ない」の比率が高い。小規模マンションではコスト面から4・5階建ではエレベーターを設置していないことが考えられる。101戸以上の大規模マンションでエレベーターが設置されていないのは、1960・70年代に団地型マンションにおいて4・5階建の階段室型でエレベーターのないものが多く建設されたことが要因として考えられる。



(3) 3か月以上の空室の住戸

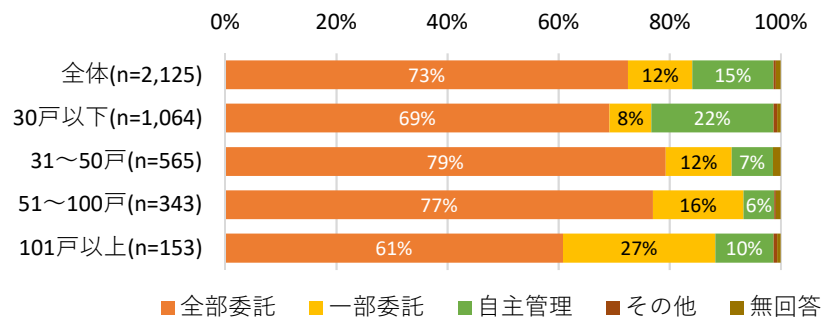
- ・30戸以下では「ない」（空室の割合0%）が76%を占めるのに対し、規模が大きいほどその比率が減少する。また、規模が大きいほど不明（わからない、無回答）の比率が高く、空室の実態が把握されていないことがわかる。
- ・空室が10%超の比率は31～100戸では1%に留まっているが、30戸以下で6%、101戸以上で7%となっている。



2 管理組合の運営

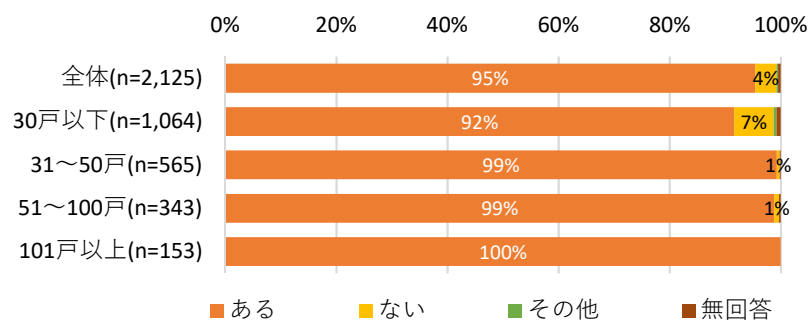
(1) 管理形態

- ・30戸以下では「自主管理」が22%を占める。小規模マンションでは委託費用の捻出が難しいことから自主管理とせざるを得ないマンションがあることが考えられる。



(2) 管理組合

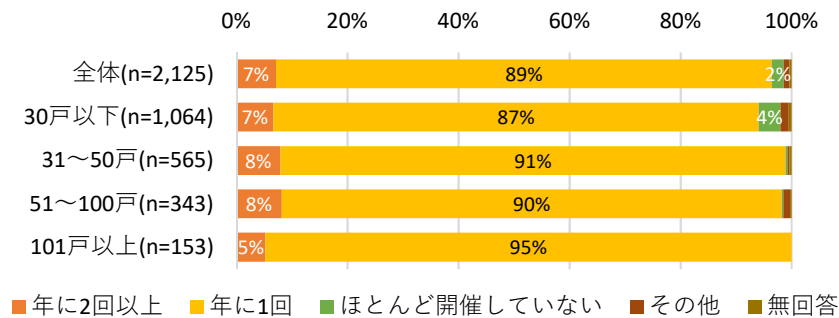
- ・30戸以下では「ない」が7%を占める。



4 戸数規模別の分析

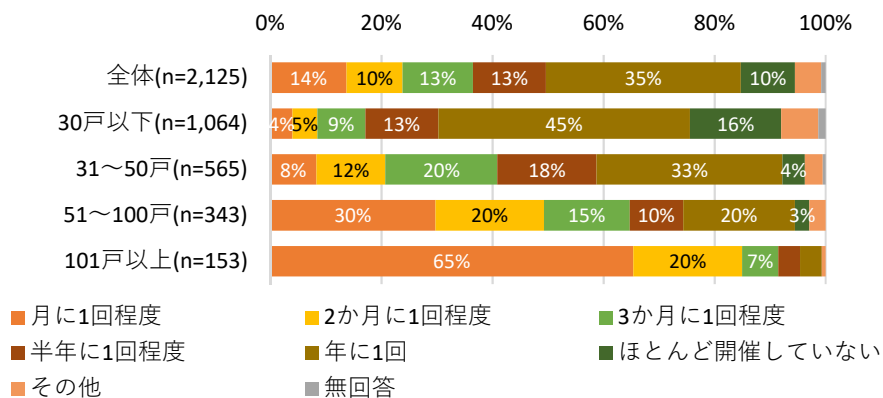
(3) 総会の開催頻度

- ・30戸以下では「ほとんど開催していない」が4%を占める。30戸以下は管理組合のないマンションが7%あり、総会を開催していないところが多いことの要因の一つになっていると考えられる。



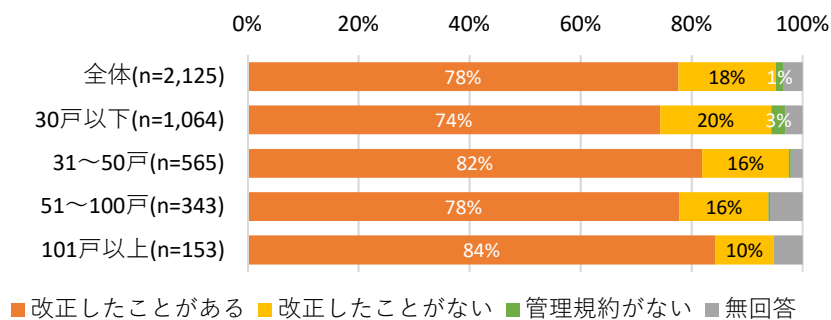
(4) 理事会の開催頻度

- ・101戸以上では「月に1回程度」が65%を占める。規模が小さいほど開催頻度が少ないところが多く、30戸以下では「ほとんど開催していない」が16%を占める。小規模マンションでは理事会を頻繁に開催しても特に議題がなく、また、総会で対応できることから理事会開催の必要性が低いのではないかと考えられる。



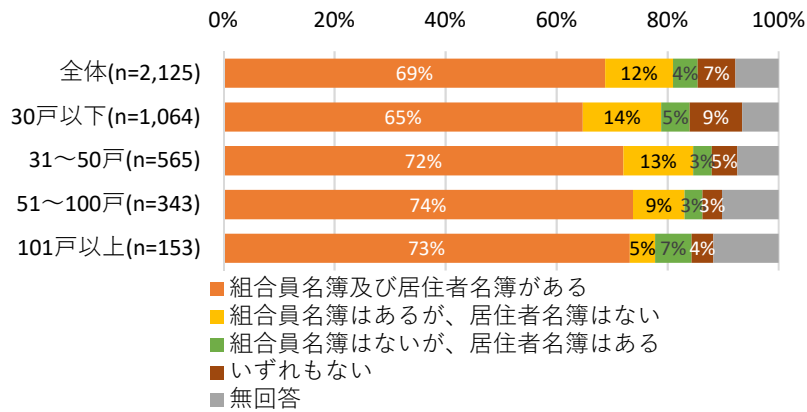
(5) 管理規約改正の有無

- ・30戸以下では「管理規約がない」が3%を占める。30戸以下は管理組合のないマンションが7%あり、管理組合がないマンションでは管理規約を作成していないところが多いことが要因として考えられる。



(6) 組合員名簿等の有無

・30戸以下では「いずれもない」が9%を占める。

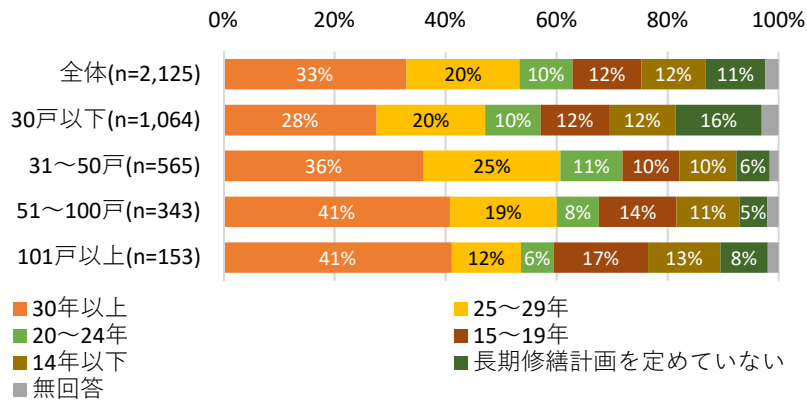


注：豊田市はこの設問がないため、無回答が多くなっている

3 修繕

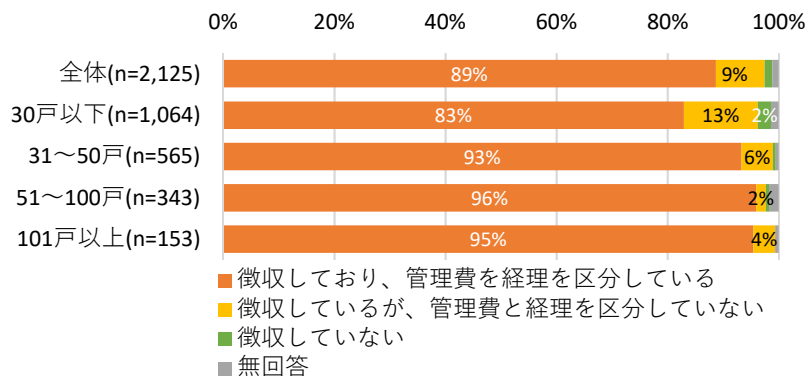
(1) 長期修繕計画の計画期間

・30戸以下では「長期修繕計画を定めていない」が16%を占める。



(2) 修繕積立金

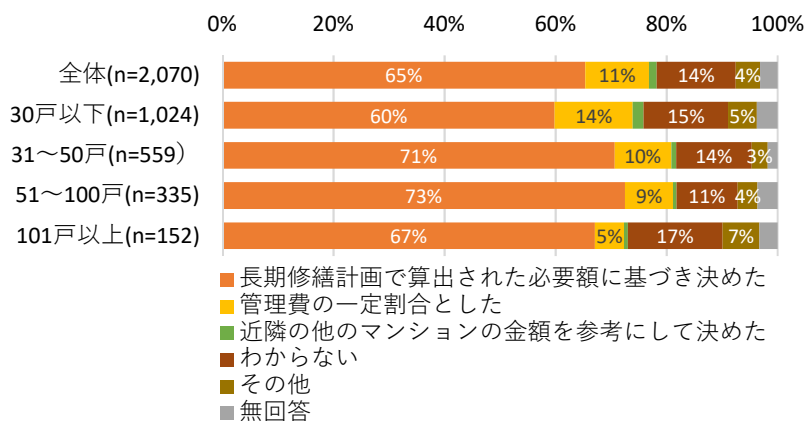
・30戸以下では「徴収していない」が2%を占め、全体の中で「徴収していない」30件のうちの88%にあたる25件が30戸以下のマンションである。また、30戸以下では修繕積立金を徴収していても経理区分していないものが142件（徴収しているマンションの14%）ある。



4 戸数規模別の分析

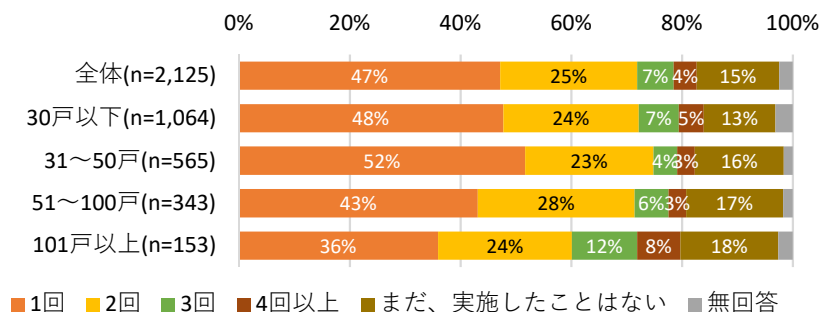
(3) 修繕積立金の金額の根拠（「修繕積立金を徴収している」）

- ・30戸以下では「長期修繕計画で」算出された必要額に基づき決めた」は60%と他と比べて低く、「管理費の一定割合とした」が14%を占める。長期修繕計画を定めていないマンションが15%と他と比べて高いことが要因として考えられる。



(4) 大規模修繕工事の実施回数

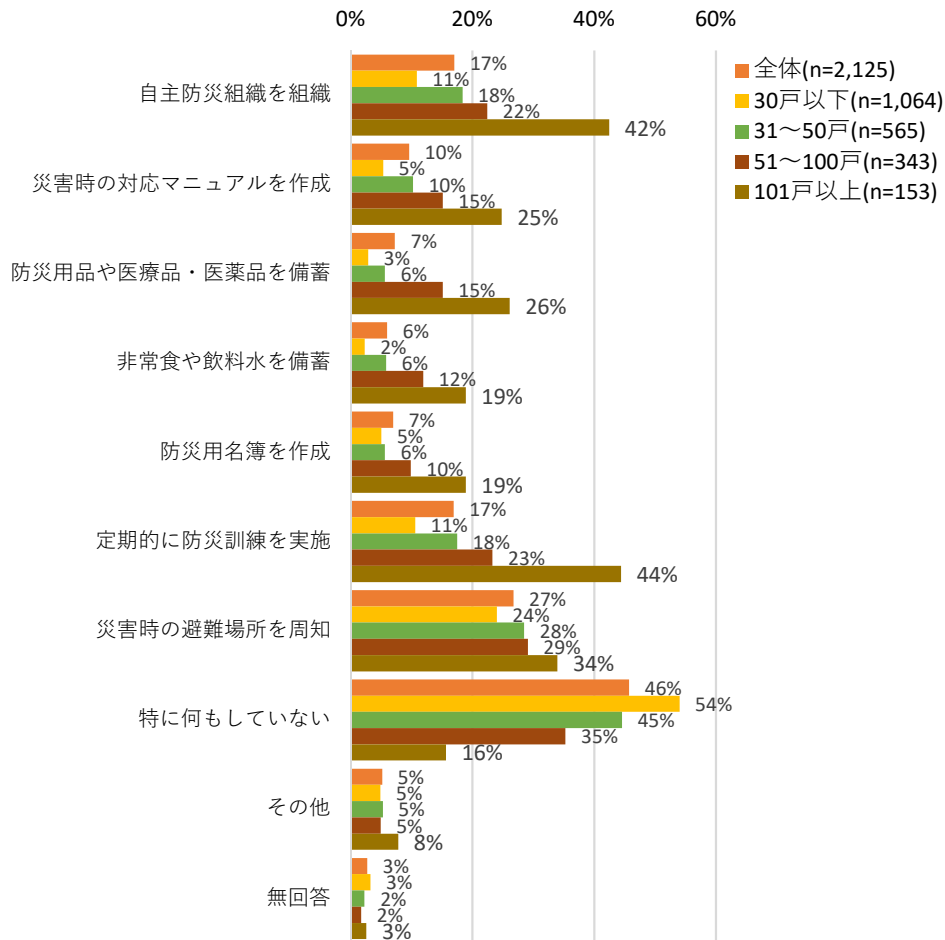
- ・101戸以上では「まだ、実施したことはない」が18%とやや高いものの、実施回数についてみると他よりも3回以上実施しているところが多い。101戸以上ではまだ大規模修繕を必要としていない2011～2020年建築のマンションが15%と他よりも高いことが実施したことがない比率が高い要因として考えられる。



4 防災

(1) 防災に関して実施している取組

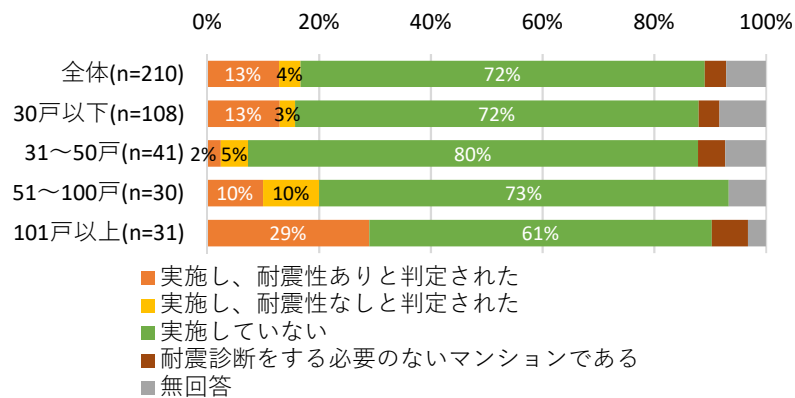
- ・ 30 戸以下では「特に何もしていない」が 54%を占める。規模が大きいほど、その比率は下がり、何らかの取組が行われていることがわかる。
- ・ 101 戸以上では「定期的に防災訓練を実施」が 44%、「自主防災組織を組織」が 42%、「災害時の避難場所を周知」が 34%であり、規模が小さいところと比べ高くなっている。



4 戸数規模別の分析

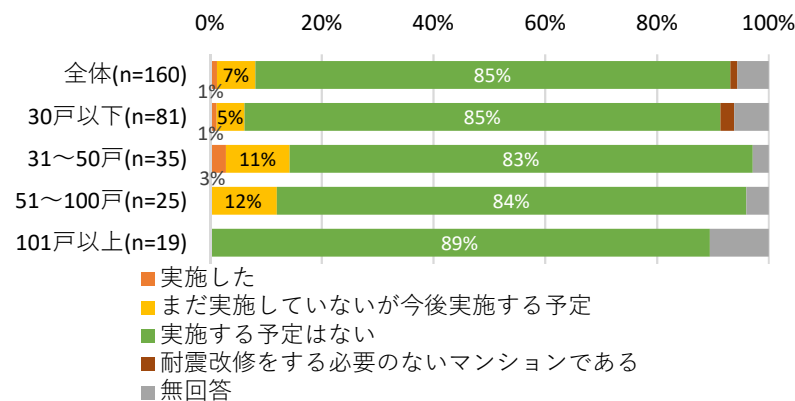
(2) 耐震診断及びその結果（1980年以前建築）

- ・101戸以上では「実施し、耐震性ありと判定された」が29%を占める。資金力のある大規模マンションでは、マンション価値を低下させないため、早期に耐震診断を実施したものと考えられる。



(3) 耐震改修（「耐震性なしと判定」+「実施していない」）

- ・101戸以上では無回答を除くすべてが「実施する予定はない」としている。耐震診断を実施していないマンションは資金力がなく、耐震性なしと判定された場合に耐震改修をすることができないことから、耐震診断を行わず、耐震改修を実施する予定がないと回答していることが考えられる。



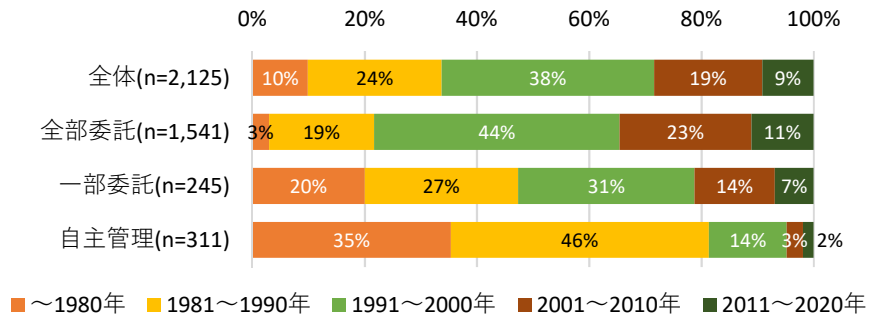
5 管理形態別の分析

ここでは、別途実施された「豊田市マンション実態調査」の結果も含め、管理形態別の分析を行う。

1 マンションの概要

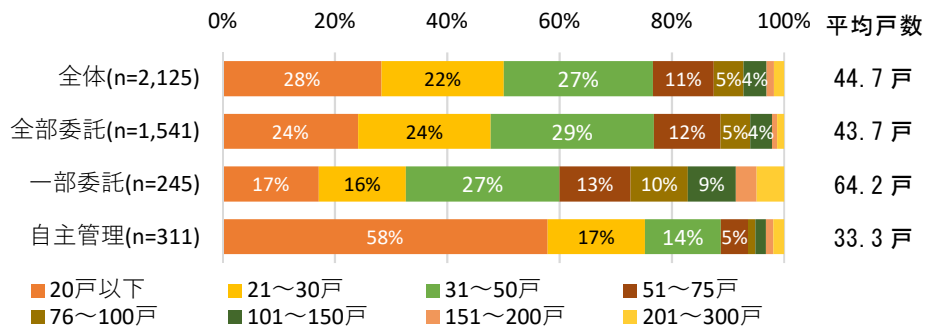
(1) 建築年

- ・自主管理では 1990 年以前のもものが 81%を占める。全部委託では逆に 1991 年以降のもものが 78%を占める。



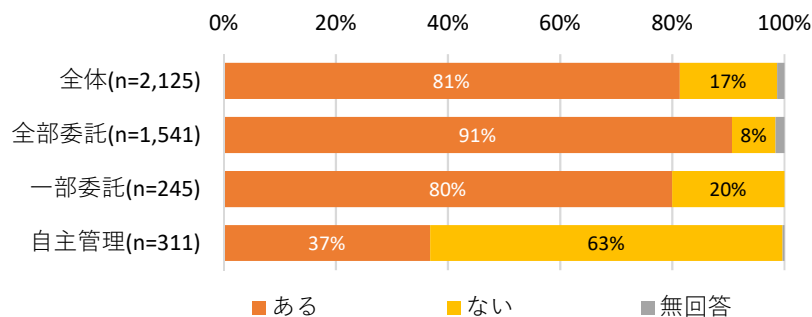
(2) 戸数規模

- ・自主管理では 20 戸以下が 58%を占め、平均戸数は 33.3 戸と少ない。小規模マンションでは委託費用の捻出が難しいことから自主管理とせざるを得ないマンションがあることが要因として考えられる。



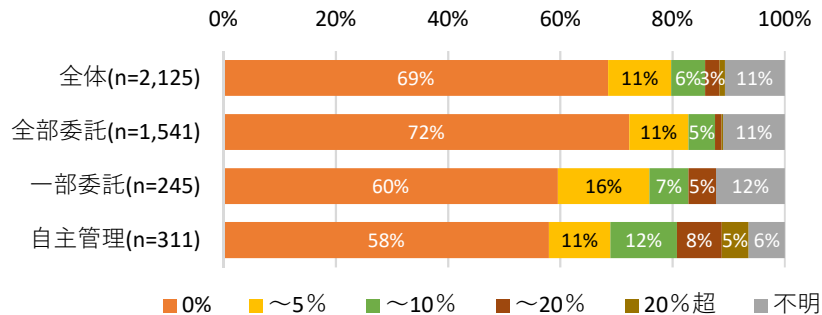
(3) エレベーターの有無

- ・自主管理では「ない」が 63%を占める。エレベーターがあるとその維持管理の点から委託の必要性が生じていることが要因として考えられる。



(3) 3か月以上の空室の住戸

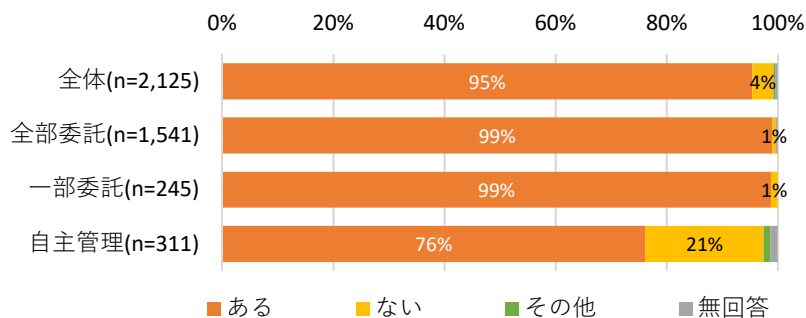
- ・自主管理では空室が20%超の比率が5%を占める。これは、自主管理のマンションに古いマンションが多いことが要因として考えられる。
- ・不明（わからない、無回答）は全部委託が11%、一部委託が12%と自主管理の6%よりも高く、管理会社に任せているために実態が把握されていないことが想定される。



2 管理組合の運営

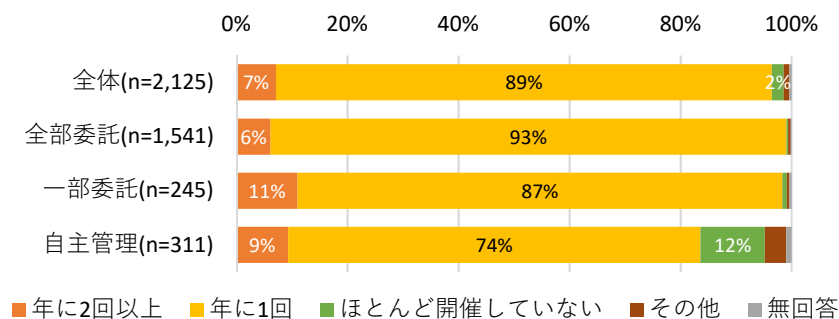
(1) 管理組合

- ・自主管理では「ない」が21%を占める。管理組合のないマンションはほとんどが自主管理である。



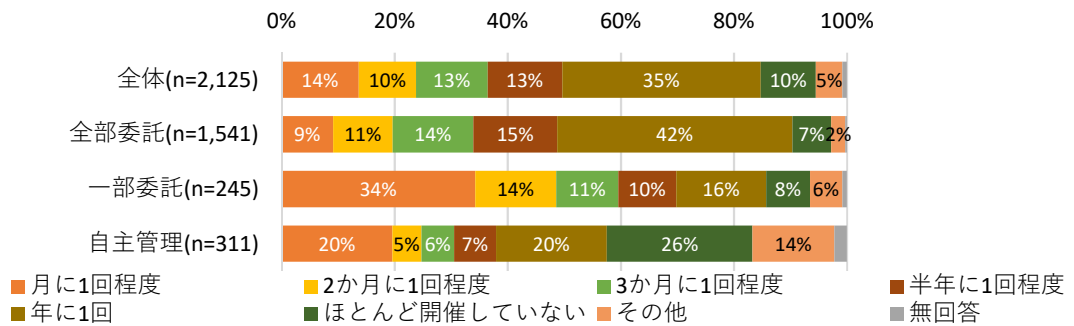
(2) 総会の開催頻度

- ・自主管理では「ほとんど開催していない」が12%を占める。総会をほとんど開催していないマンションはほとんどが自主管理である。



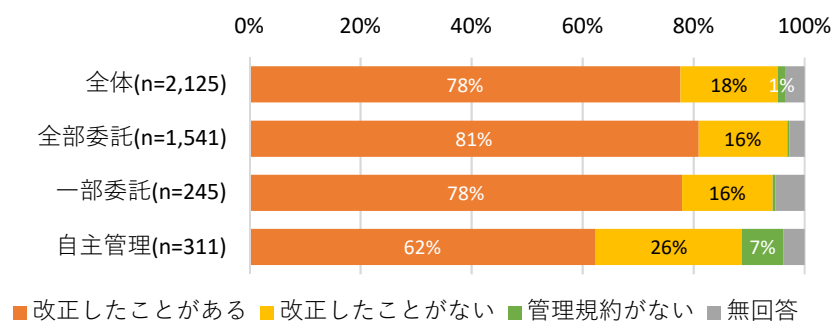
(3) 理事会の開催頻度

- ・全部委託では「年に1回」が42%を占める。管理会社に全てまかせ、総会前の理事会だけを開催していることが考えられる。
- ・一部委託では「月に1回程度」が34%で最も高く、3か月に1回以上行われているところが6割を占める。
- ・自主管理では「ほとんど開催していない」が26%を占める一方で、「月に1回程度」も20%を占めており、管理の機能不全に陥っている管理組合と適正な管理が行われている管理組合に二極化している状況が読み取れる。



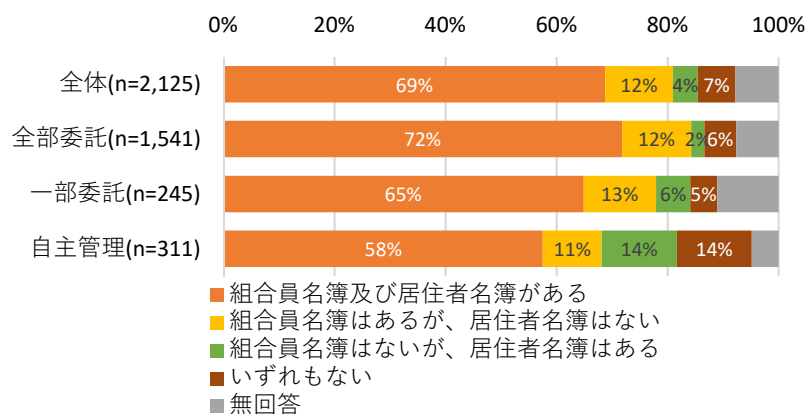
(4) 管理規約改正の有無

- ・自主管理では「管理規約がない」が7%を占める。管理規約がないマンションはほとんどが自主管理である。



(5) 組合員名簿等の有無

- ・自主管理では「いずれもない」が14%を占める。

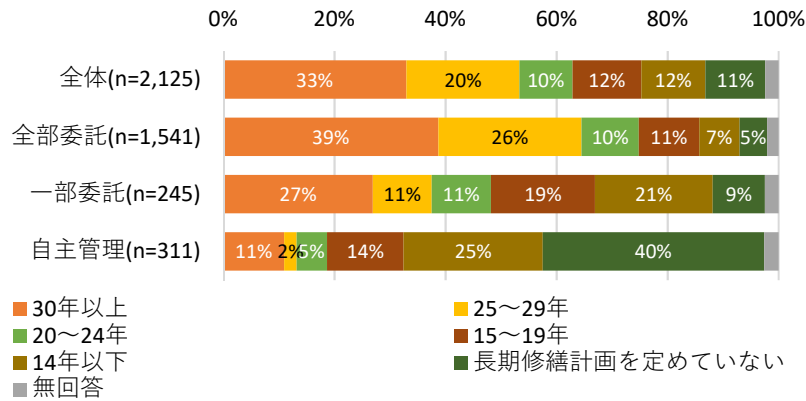


注：豊田市はこの設問がないため、無回答が多くなっている

3 修繕

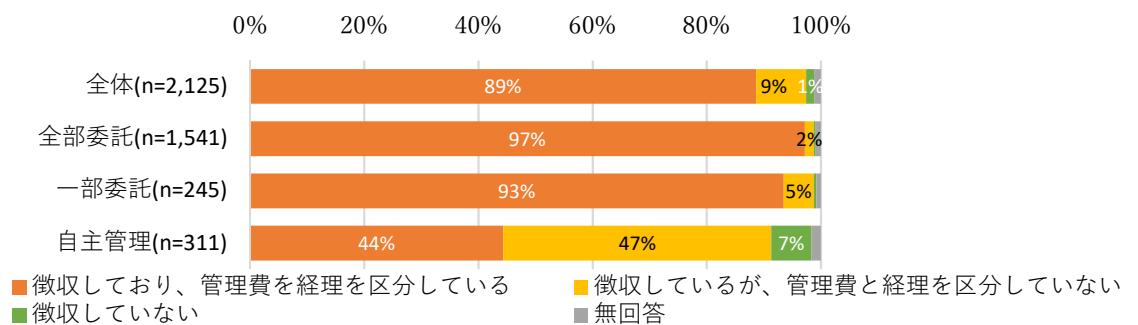
(1) 長期修繕計画の計画期間

- ・自主管理では「長期修繕計画を定めていない」が40%を占める。また、定めていても30年以上の計画は11%しかない。
- ・全部委託では30年以上の長期修繕計画を定めているところが39%あるが、全部委託しているにも関わらず、長期修繕計画を定めていないところが5%ある。



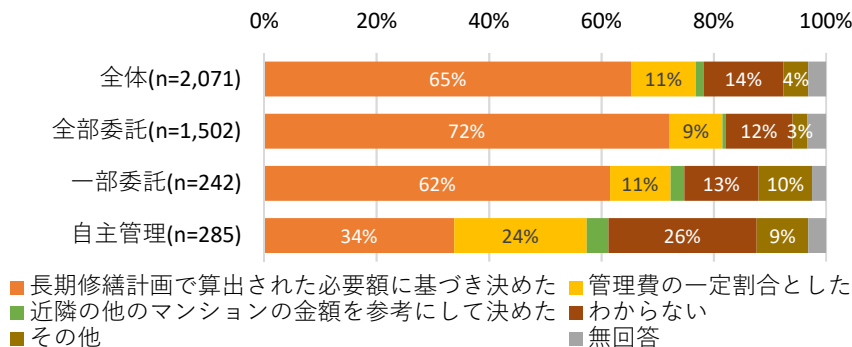
(2) 修繕積立金

- ・自主管理では「徴収していない」が7%を占め、修繕積立金を徴収していても経理区分していないものが47%と経理区分している44%よりも多い。



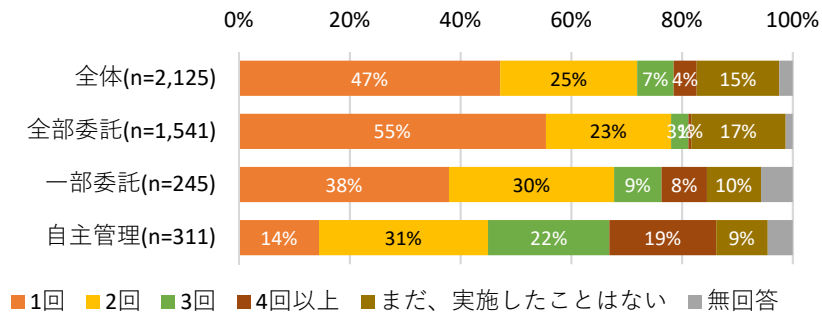
(3) 修繕積立金の金額の根拠（「修繕積立金を徴収している」）

- ・自主管理では「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」は34%に留まっており、「わからない」も26%と高い。



(4) 大規模修繕工事の実施回数

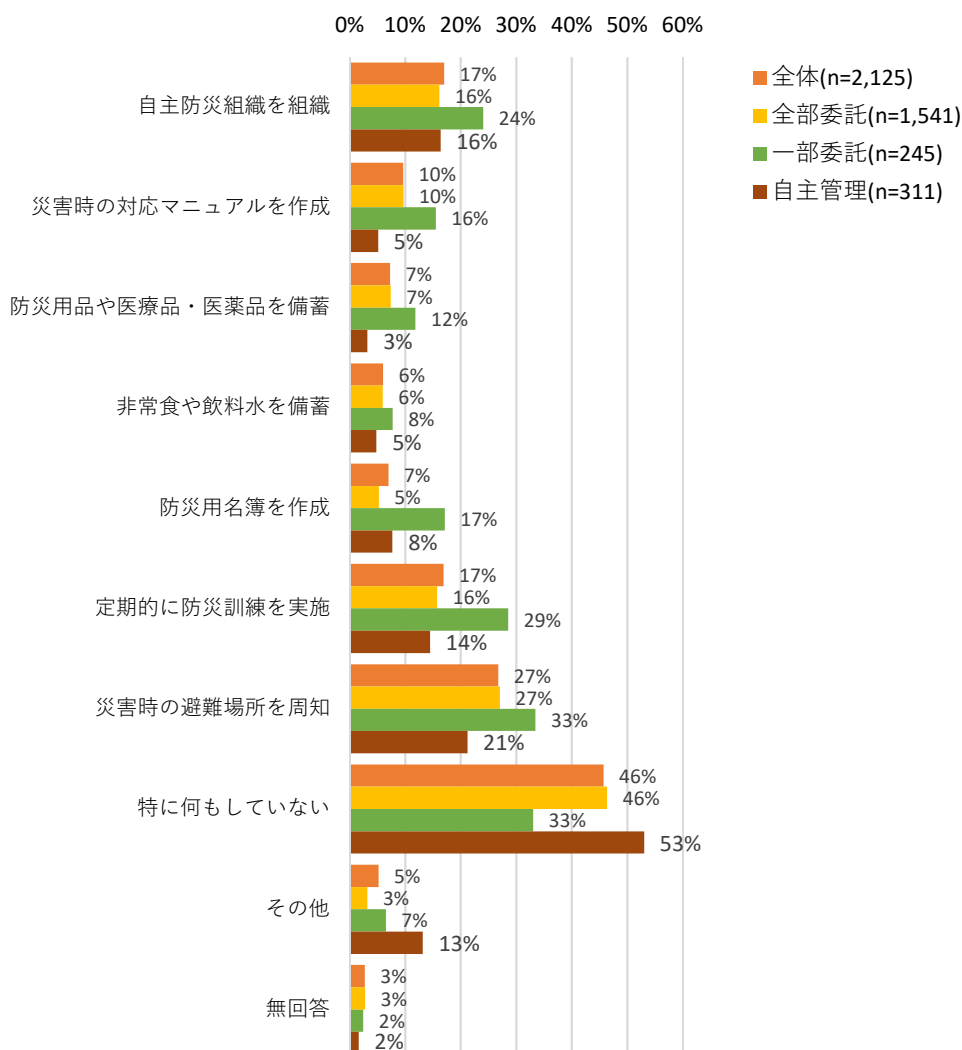
- ・全部委託では「まだ、実施したことはない」が 17%を占める。全部委託では大規模修繕をまだ必要としていない 2011～2020 年建築のマンションが 11%と他よりも高いことが実施したことがない比率が高い要因として考えられる。



4 防災

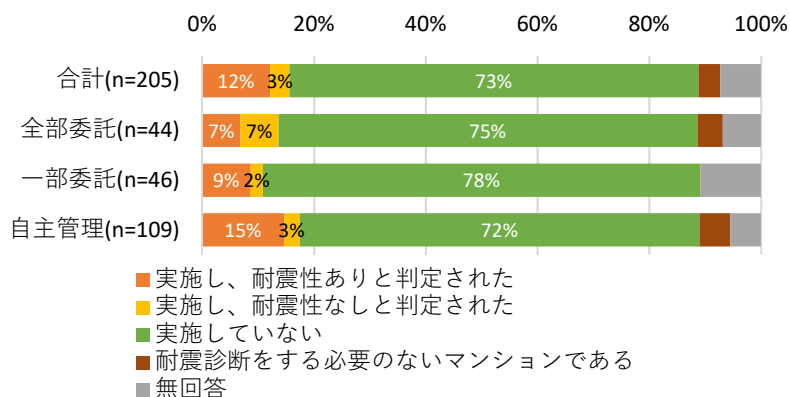
(1) 防災に関して実施している取組

- ・「特に何もしていない」は自主管理では 53%と高いのに対し、一部委託では 33%であり、「災害時の避難場所を周知」が 33%、「定期的に防災訓練を実施」が 29%、「自主防災組織を組織」が 24%など、何らかの取組をしているところが多くなっている。



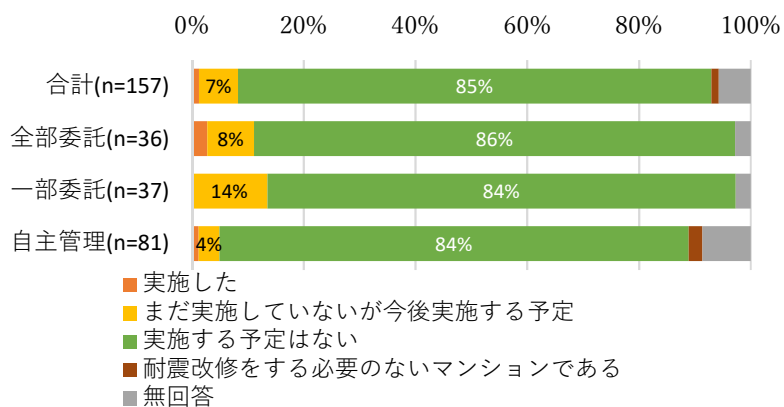
(2) 耐震診断及びその結果（1980年以前建築）

- ・耐震診断を実施した比率は自主管理が最も高い。



(3) 耐震改修（「耐震性なしと判定」+「実施していない」）

- ・自主管理では、「実施した」「まだ実施していないが今後実施する予定」の比率が低い。

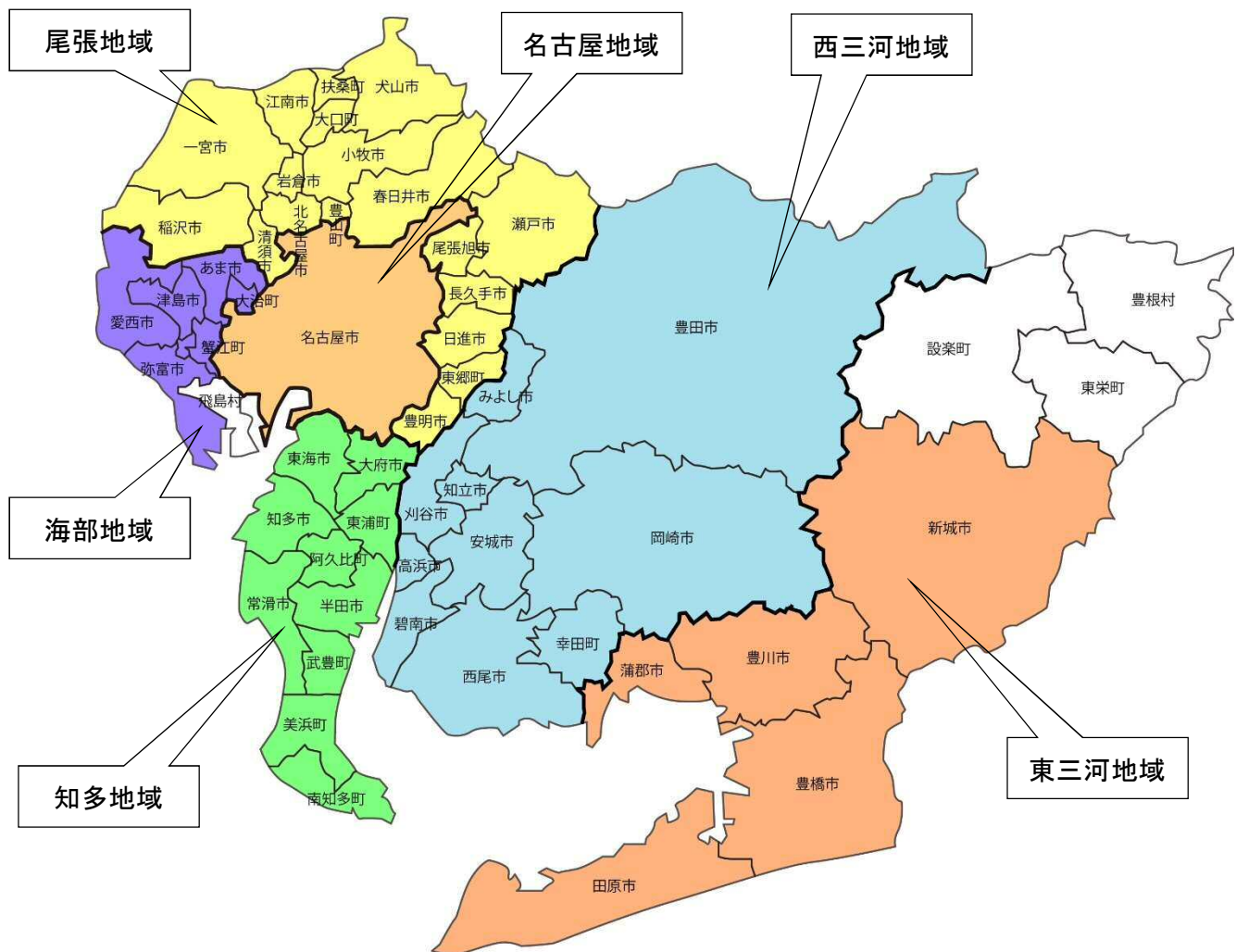


6 地域別の分析

ここでは、別途実施された名古屋市の「令和2年度 分譲マンション管理実態調査」※3 のデータも含め、地域別の分析を行う。

地域区分は図2のとおり。

図2 地域区分図

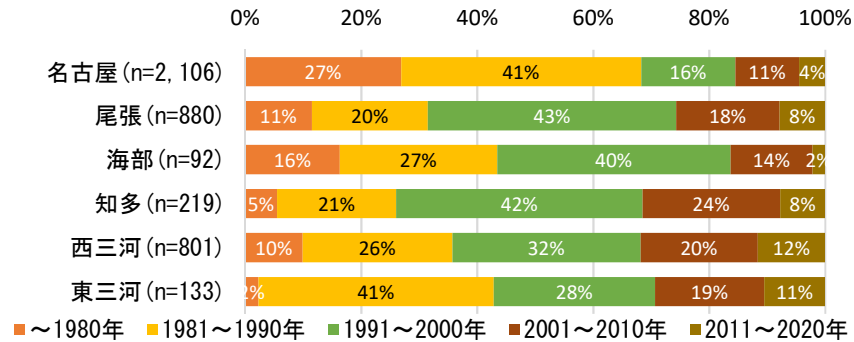


※3：名古屋市内の全分譲マンション（5,720棟/203,273戸）を対象に郵送調査を行うとともに、郵送調査で回答が得られなかった築30年以上の分譲マンション（2,187棟）を対象に訪問調査を実施しており、回答に占める築30年以上のマンションの割合が高くなっていることに留意が必要である。

1 マンションの概要

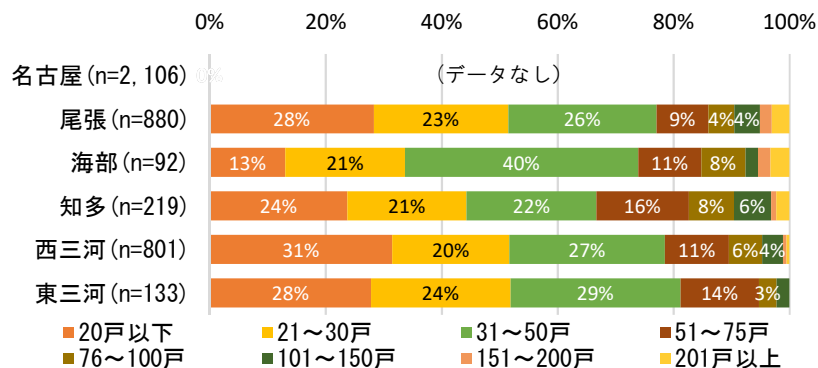
(1) 建築年

- 名古屋は、1990 年以前が 68% を占めている。これは郵送調査で回答が得られなかった築 30 年以上のマンションを対象に訪問調査を実施したためである。その他は供給実態を反映しており、東三河では 1980 年以前のは少ない。



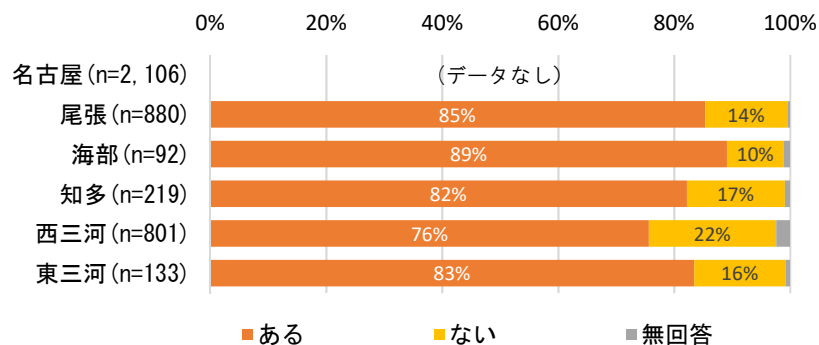
(2) 戸数規模

- 平均戸数は海部が 56.1 戸で最も多く、最も少ないのは東三河の 35.7 戸である。尾張、海部、知多では、1960・70 年代に名古屋市ベッドタウンとして団地型の大規模マンションが供給されたのに対し、西三河、東三河ではそのような形での供給が少なかったことが要因として考えられる。



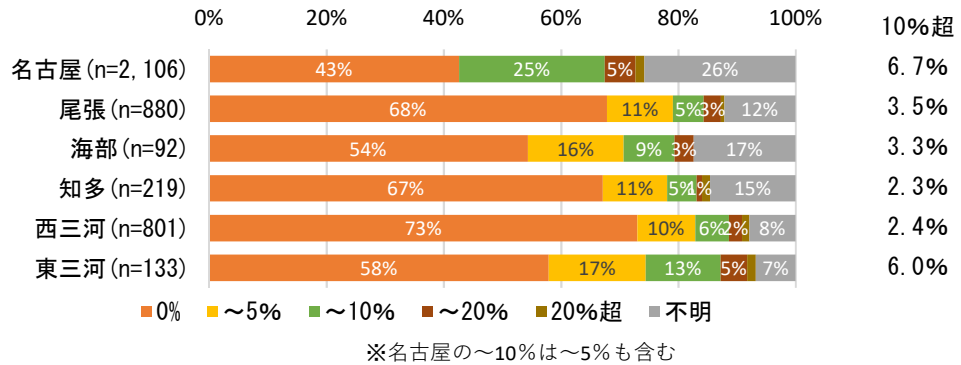
(3) エレベーターの有無

- 地域によって「ある」の比率に差がある。最も高いのは海部の 89% であり、最も低いのは西三河の 76% である。



(4) 3か月以上の空室の住戸

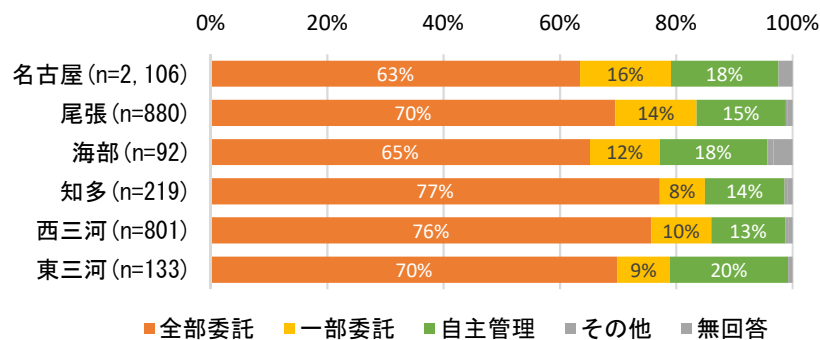
- ・地域によって「ない」（空室の割合 0%）の比率に大きな差があり、最も空室の無い割合が高いのは西三河 73%であり、次いで尾張 68%、知多 67%である。名古屋は 43%と低いが、これは築 30 年以上のマンションの回答が多かったことが要因として考えられる。
- ・空室が 10%超の比率は名古屋で 6.7%、東三河で 6.0%と高く、一方、西三河で 2.4%、知多で 2.3%と低くなっている。名古屋が高いのは築 30 年以上のマンションの回答が多かったことが要因であるが、東三河が高いのは戸建が中心で、マンション需要が他地域と比べて低いことが考えられる。



2 管理組合の運営

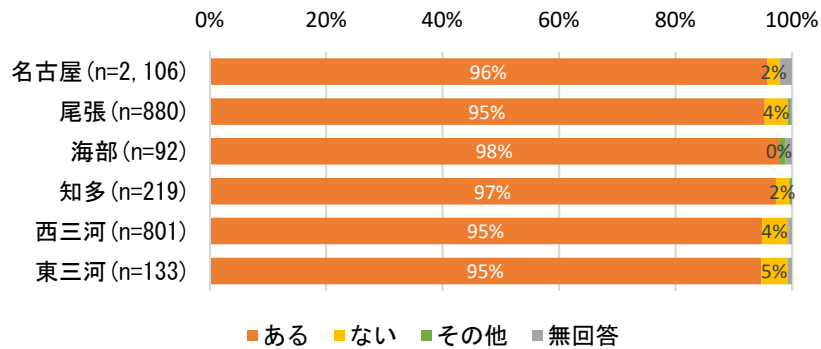
(1) 管理形態

- ・地域によって管理形態に差があり、「自主管理」が最も高いのは東三河の 20%であり、最も低いのは西三河の 13%である。「全部委託」が最も高いのは知多の 77%であり、最も低いのは名古屋の 63%である。「一部委託」は逆に最も高いのが名古屋の 16%であり、最も低いのが知多の 8%である。



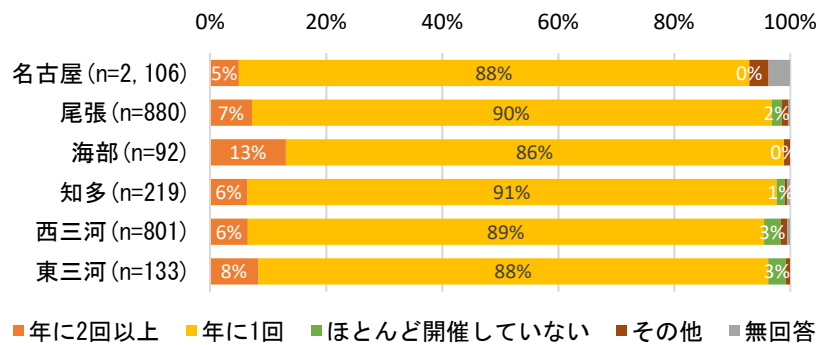
(2) 管理組合

- ・地域によって「ない」の比率に差があり、東三河、西三河、尾張では 4～5%を占めるのに対し、海部では 0%である。



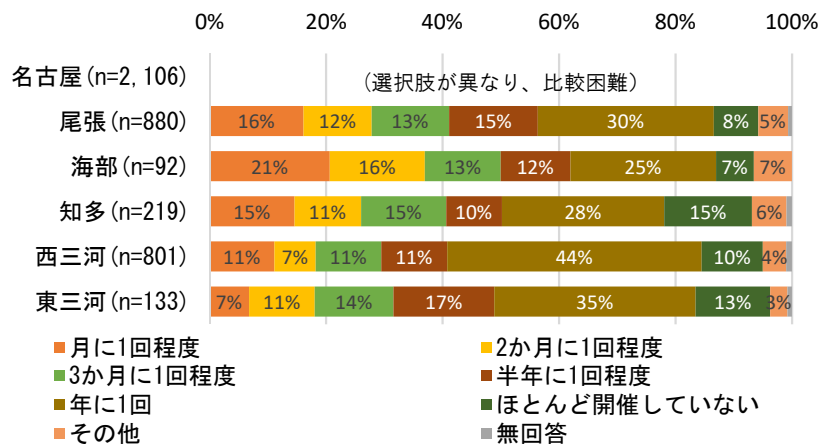
(3) 総会の開催頻度

- ・地域によって「ほとんど開催していない」の比率に差があり、東三河、西三河では 3%を占めるのに対し、海部では 0%である。



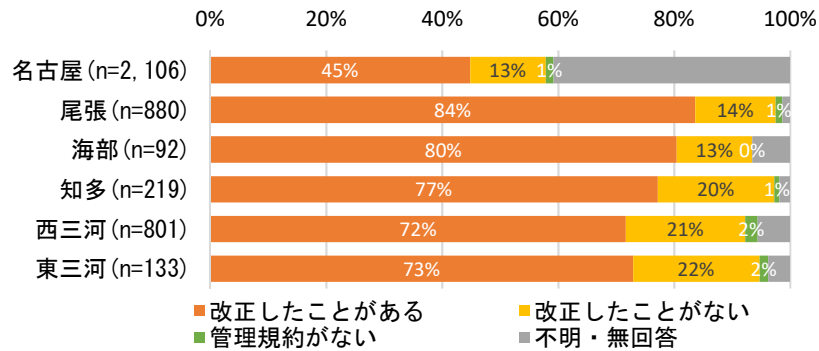
(4) 理事会の開催頻度

- ・地域によって「ほとんど開催していない」の比率に差があり、知多で 15%、東三河で 13%を占めるのに対し、尾張で 8%、海部で 7%となっている。



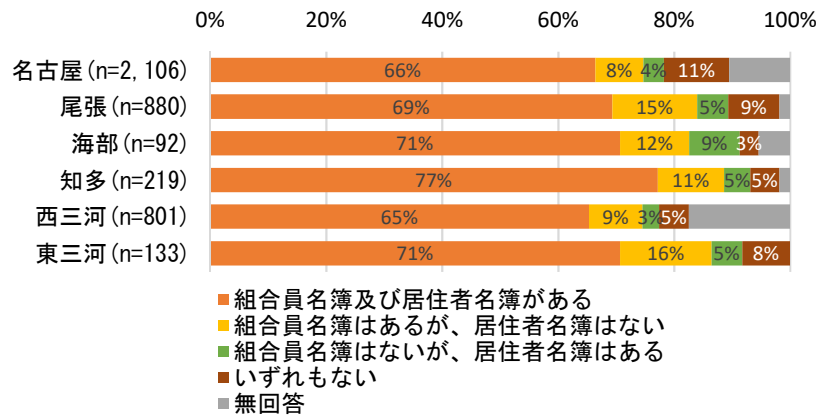
(5) 管理規約改正の有無

- ・西三河、東三河では「管理規約がない」が2%を占める。
- ・尾張では「改正したことがある」が84%と高い。



(6) 組合員名簿等の有無

- ・地域によって「いずれもない」の比率に差があり、名古屋が11%と高い。

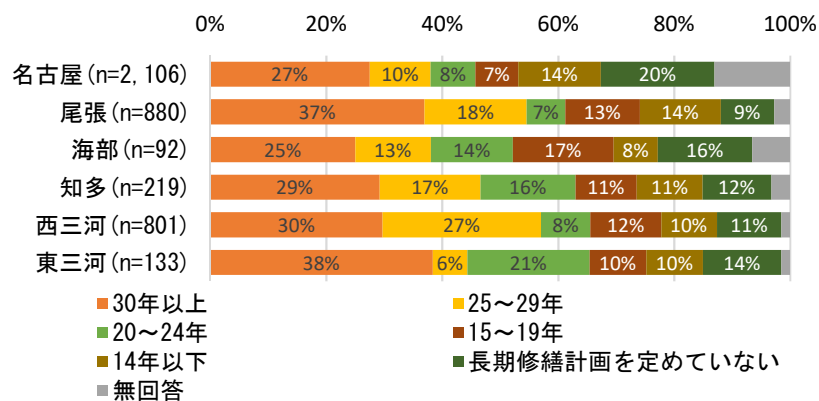


注：豊田市はこの設問がなく、無回答に含めているため、西三河の無回答が多くなっている。

3 修繕

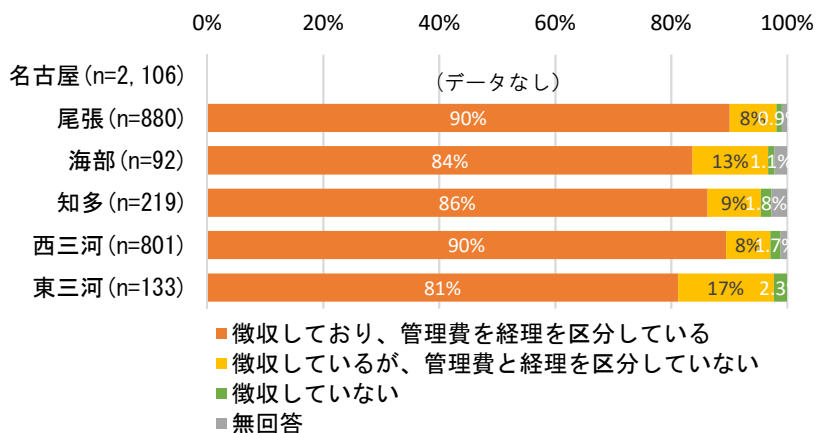
(1) 長期修繕計画の計画期間

- ・地域によって「長期修繕計画を定めていない」の比率に差があり、名古屋は20%と高い。これは築30年以上のマンションの回答が多かったことが要因として考えられる。



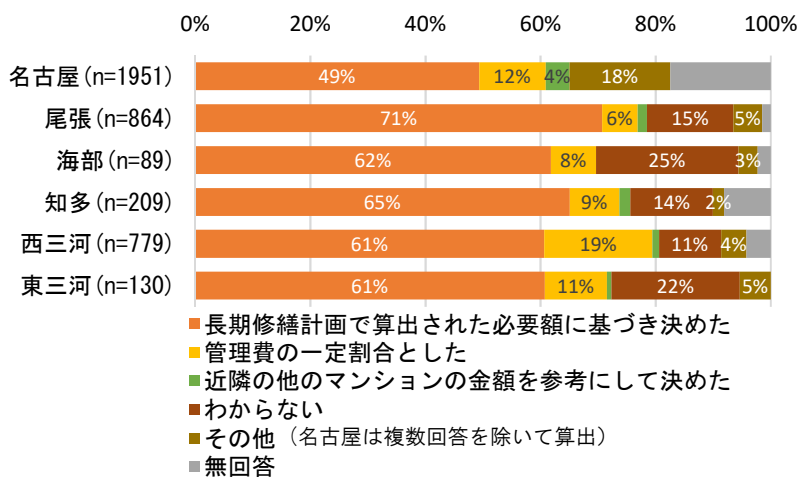
(2) 修繕積立金

・地域によって差があり、東三河では「徴収していない」が 2.3%を占め、修繕積立金を徴収していても経理区分していないものが 22 件（徴収しているマンションの 17%）ある。



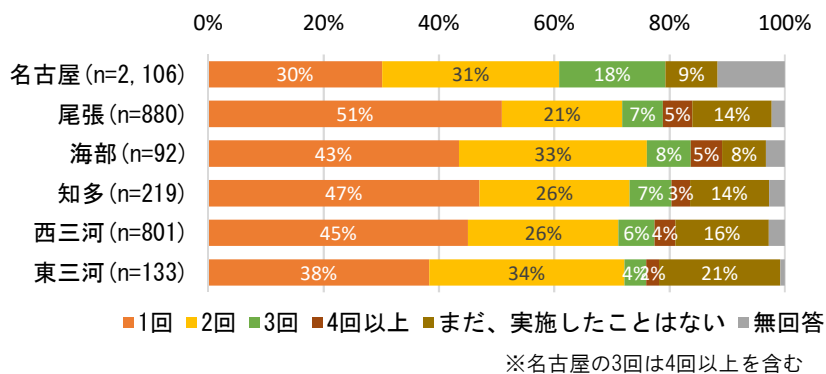
(3) 修繕積立金の金額の根拠（「修繕積立金を徴収している」）

・地域によって差があり、西三河では「管理費の一定割合とした」が 19%を占める。



(4) 大規模修繕工事の実施回数

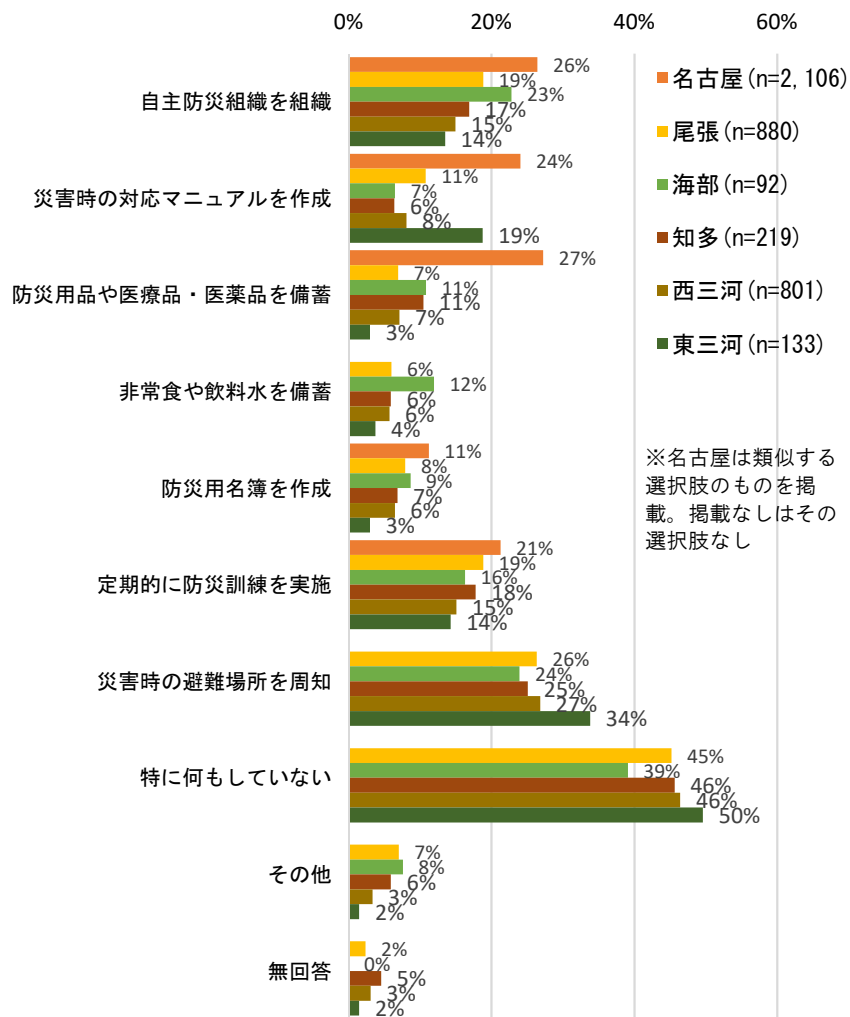
・地域によって差があり、東三河では「まだ実施したことがない」が 21%を占める。



4 防災

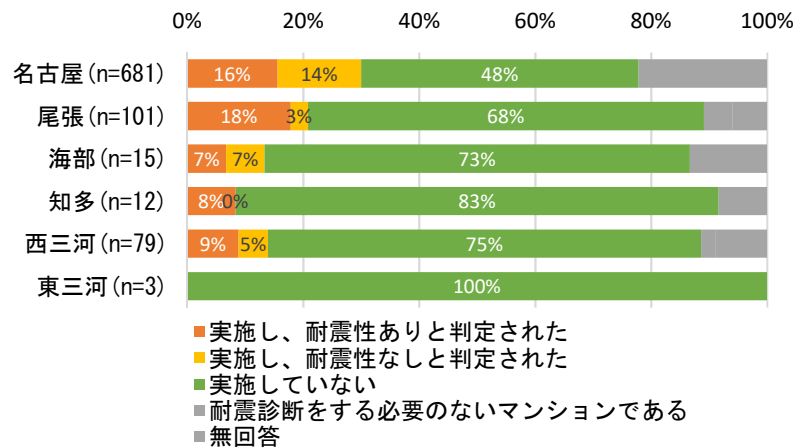
(1) 防災に関して実施している取組

- ・地域によって差があり、「特に何もしていない」が最も低いのは海部で、「非常食や飲料水を備蓄」の割合が他地域と比べて高いのが特徴である。
- ・東三河では「特に何もしていない」が50%を占める。
- ・名古屋では「防災用品や医療品・医薬品を備蓄」が27%、「自主防災組織を組織」が26%、「災害時の防災マニュアルを作成」が24%を占めており、他地域よりも高い。



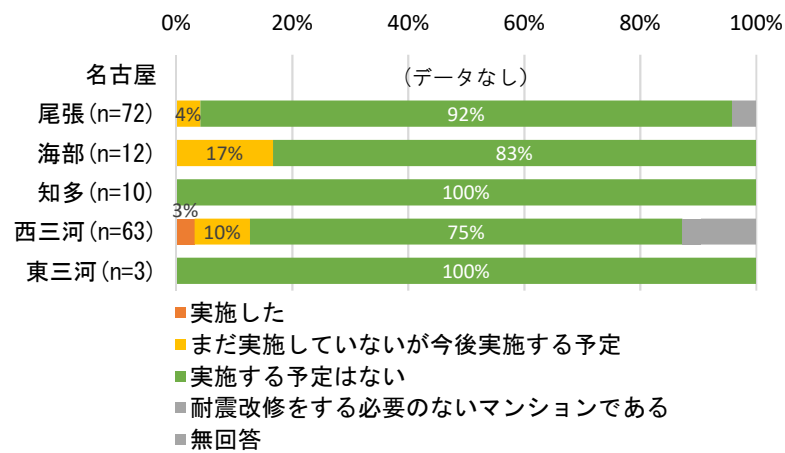
(2) 耐震診断及びその結果（1980年以前建築）

・地域によって差があり、尾張では「実施し、耐震性ありと判定された」が18%を占める。



(3) 耐震改修（「耐震性なしと判定」+「実施していない」）

・地域によって差があり、海部では「まだ実施していないが今後実施する予定」が17%を占める。



7 自由意見

回収された調査票に記入されたマンション管理や本調査への意見等としては、「課題や不満に思うこと」31件、「行政に求めること・支援策」18件、「調査について」17件、「回答補足」71件、「その他」34件があげられた。

主な意見は以下のとおりである。

項目	主な意見	件数	
課題・不安に思うこと	高齡化	<ul style="list-style-type: none"> ・高齡化で先行き不安。 ・住民の高齡化で役員のなり手がなく、管理組合の活動が停滞している。 ・管理規約が古く、改訂が必要と考えているが、高齡化でマンパワー不足。 	7
	自主管理	<ul style="list-style-type: none"> ・自主管理しているが高齡化のため委託したい。小規模マンションの業務量に応じた低額で受託してくれる管理会社がないか探している。 ・自主管理で協力しあって組合の運営に力を注いでいるが、諸費用等に苦勞している。 ・清掃活動等は70歳代の多くがボランティアで実施しているので、特に問題はないが、40～50代の世帯に役員負担がかかることが問題化している。 	4
	管理委託	<ul style="list-style-type: none"> ・全委託しているが管理会社の利益優先が見える。 ・悪質な管理会社により無駄な工事が行われて、財務状況が悪化したマンションがある。 	3
	老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化にともなう小規模修繕、設備更新に必要な出費が増えている。これまでの修繕積立金を値上げしたものの、高齡化も進み反対する住居者もいる。 ・古いマンションで耐震性が心配。診断にかかる費用等を知りたい。 ・水漏れ事故が多くなっている。 	5
	住民意識	<ul style="list-style-type: none"> ・古くからの入居者と新規の入居者の間で、管理等についての意識のずれがあり、新規の方には関心の薄い人が多く、管理業務が古くからの入居者に偏っている。 ・居住者の高齡化と新しく入居された方との世代格差もあり人間関係の希薄が気になる。 ・入居者の一人がベランダや駐車場を私物化している。 	5
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で理事会や住人による清掃作業など実施できていない状況が続いている。 ・小規模マンションを購入して後悔している。いろいろと問題点が浮上してメンタルが疲弊してしまう。維持が大変で規約も厳しいのでストレスが溜まる。 	7
行政に求めること・支援策	支援体制	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市圏の自治体と比べ、管理組合に対する支援体制や補助金交付などほとんどないと思うので、マンションのスラム化を防止する観点からも、積極的な行政支援体制や補助金交付を打ち出して欲しい。 ・マンション管理センターに代わる愛知県独自の組織を構築し、国からの情報の提供や管理組合員などの健全なマンション管理の実施が出来るよう考えて頂きたい。 ・管理組合が長期かつ適正に機能し続けられるよう、法的な後ろ盾でサポートしてほしい。 ・相談窓口や受け皿になる様な部署等の充実。 	4
	情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・自主管理の適正な方法を知りたい。 ・法人格を持ったマンション管理組合の実態を知りたい。管理組合運営に共通する対応策に関する情報が得たい。 ・建物の寿命について、他所のケースを調査して教えていただきたい。 ・耐震診断にかかる費用等を知りたい。 ・共同住宅の騒音問題や受動喫煙対策について対策案等あればご教示頂きたい。 	7
	資金面	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震調査費用の補助金の増額を希望。 	1

	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿は市に提出義務にして欲しい。自主管理から逃げようとしてマンション所有者が氏名住所を教えてくれない時があり、調べるのに手間がかかる。 ・相続人が不明で、管理費等が回収できない。管理組合で調査したが、毎度行政の壁に遮られる。個人情報を出せないのなら、行政が手立てをするべき。 ・耐火耐震性の高いマンションへの「自主防災組織の編成」指導は緩和してほしい。 	6
調査について	目的	<ul style="list-style-type: none"> ・調査が管理組合への支援を目的としたとありますが、具体的に知りたい。 ・調査結果をどのようなことに使うのか、どのような変化をさせようとしているのかの目的を周知する説明資料を同梱してほしい。 ・この調査の「管理組合への支援を目的とした施策の検討及び実施のため」とのご趣旨をありがたく思う。高齢化、コロナ禍の今日、集合住宅のよりよい居住性と維持・管理に向けたご支援に期待している。 	8
	内容	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費金額とか修繕積立金金額などについても調査が必要ではないか。管理組合だけでなく、管理会社の実態も調査する必要がある。 ・マンションに住む以上、強制的に管理組合は組織され加入となる。「ない」という選択肢が不必要かつ質問するのであれば「管理組合 or 管理組合法人」という問いにすべき。 ・分譲マンションの管理状況の実態把握の調査としては、項目が少なすぎる。少しおかしいと思う質疑があった。 ・住人でも内容が分かり、記入が可能な表記としてほしい。 	5
	結果	<ul style="list-style-type: none"> ・調査結果（集計結果）は、どこかで発表（公開）されるのか 	4
回答補足	管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・20戸/1棟の小規模マンションのため、自主管理で管理している。 ・管理の一部を管理会社に委託するよう検討中。 ・マンション管理はきちんとやってもらえている。住民の意識も高く、大規模修繕の際には業者任せ、管理会社任せにせず、委員会を立ち上げ積極的に取り組んだ。 ・1年ごとに会長、副会長、会計が交替している。 ・本調査票番号〇〇、〇〇は同じ管理組合である。 	19
	整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・愛知県のプロティーの補強工事のパンフレットにより、耐震診断を実施して駐車場の補強工事を実施した。 ・貯水槽清掃、屋内及び外部共用排水管洗浄は毎年、外壁補修は10年過ぎるとしている。 ・令和3年1～4月に大規模修繕工事を行った。費用3,000万円（外壁塗装、マンション内修理） ・近日中に大規模修繕工事を予定している。修繕工事完了後に長期修繕計画を設定予定。 ・築50年近く経っているので部分的な修繕しかできない。 	6
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・空室の定義：区分所有者のない室とした。 ・必要に応じ臨時総会を開催する。 	46
その他	わからない	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の役員は1年ごとに持ち回りで代っていくので、詳しいことは分からない。 ・マンションの構造、耐震については分からないので直接施工業者に問い合わせしてほしい。 	24
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理の品質向上に貢献できることは協力する。 ・管理会社に委託しているため調査回答が面倒なため今後の調査は必要ない。 ・役員は輪番制につき、連絡先の記入は差し控えた。 	10

8 調査結果のまとめ

(1) 愛知県の特徴

- ・平成 30 年度マンション総合調査と比較することによって、以下の点が愛知県の特徴としてあげられる。
- ①規模が小さいマンションが多い。
- ②エレベーターなしのマンションが多い。
- ③自主管理の比率が高い。
- ④理事会の開催頻度が少ない。

(2) 建築年別の傾向

- ・中高層共同住宅標準管理規約（以下「標準管理規約」）は 1982 年に公表され、その後、1983 年、1997 年、2004 年、2011 年、2016 年、2017 年、2021 年と改正されている。新しいマンションほどこれに準拠して管理規約を作成していると考えられ、建築年によって管理状況に差異が生じている。
- ①標準管理規約がなかった 1980 年以前は自主管理が半数以上を占める。管理組合がない、総会をほとんど開催していない、管理規約がない、長期修繕計画を定めていない、修繕積立金を徴収していないなど管理の機能不全や建物の劣化や損傷の放置、大規模修繕への備えに関して課題を抱えているところが多い。
- ②標準管理規約が浸透していった 1991 年以降は管理組合があり、総会を年 1 回は開催するようになり、管理規約を作成するといったマンション管理の基本をほとんどのマンションが行うようになっている。
- ③1997 年の改正で管理組合の業務として長期修繕計画の作成が記載され、2001 年以降は、多くのマンションで長期修繕計画が作成されるようになり、適切な維持管理が行われるようになっている。
- ・その他、建築年別の傾向として以下の点があげられる。
- ①1980 年以前のマンションについては、2/3 がエレベーターはない。一方、1991 年以降は 9 割以上のマンションでエレベーターが設置されている。
- ②1991 年以降は 7 割以上のマンションで 3 か月以上の空室はないが、それ以前は古いものほど空室が多い。
- ③2011 年以降は防災に関して何らかの取組を行っているところが多く、防災用品等の備蓄を行っているところが多い。2011 年の東日本大震災が大きな契機となり、マンションでの防災対策の重要性が浸透してきたと考えられる。

(3) 戸数規模別の傾向

- ・愛知県では規模が小さいマンションが多いことが特徴であるが、戸数規模別の傾向として以下の点があげられる。
- ①規模が小さいマンションにおいて、管理組合がない、総会をほとんど開催していない、管理規約がない、長期修繕計画を定めていない、修繕積立金を徴収していない、防災に関して特に何もしていないなど管理の機能不全や建物の劣化や損傷の放置、大規模修繕への備えに関して課題を抱えているところが多い。

- ②規模が大きいほど理事会の開催頻度が多く、防災について何らの取組をしているところが多い。一方、3か月以上空室については、規模が大きいほど空室の割合が高いとともに、空室の実態を把握していないマンションが多い。

(4) 管理形態別の傾向

- ・愛知県では自主管理マンションが全国平均と比べ多いことが特徴であるが、管理形態別の傾向として以下の点があげられる。
- ①自主管理マンションは1990年以前が81%、20戸以下が58%、エレベーターなしが63%を占め、高経年で規模が小さくエレベーターのないものが多い。また、管理組合がない、総会をほとんど開催していない、管理規約がない、長期修繕計画を定めていない、修繕積立金を徴収していない、防災に関して特に何もしていないなど管理の機能不全や建物の劣化や損傷の放置、大規模修繕への備えに関して課題を抱えているところが多い。また、理事会については「ほとんど開催していない」が26%を占める一方で、「月に1回程度」も20%を占めており、管理の機能不全に陥っている管理組合と適正な管理が行われている管理組合に二極化している状況が読み取れる。
 - ②一部委託マンションは建築年、戸数規模ともバラバラである。他と比べて理事会の開催頻度が多い。
 - ③全部委託マンションは1980年以前が少なく、新しいものが多い。理事会を「年に1回」しか開催しないところが多く、管理会社にまかせており、マンション管理に関心の低い組合員が多いことが考えられる。

(5) 地域別の傾向

- ・マンションの立地が名古屋市を中心にその近郊から西三河、東三河に広がっており、地域別の傾向として以下の点があげられる。
- ①名古屋では高経年マンションが多く、名古屋では長期修繕計画を定めていない、組合委員名簿・居住者名簿が備えられていない、空室のあるところが多い。
 - ②尾張では一部委託の比率が他地域と比べ高い。管理規約を改正したところが多いこと以外は平均的である。
 - ③海部ではすべてに管理組合があり、適切な維持管理が行われていると考えられるマンションが多い。防災に関しても何らかの取組をしているところが多く、特に「非常食や飲料水を備蓄」の割合が他地域と比べて高いのが特徴である。
 - ④知多では全部委託の比率が他地域と比べ高い。理事会を「ほとんど開催していない」ところが多いこと以外は平均的である。
 - ⑤西三河ではエレベーターなしが多い。3か月以上の空室の住戸は少ない。
 - ⑥東三河では自主管理の比率が他地域と比べ高い。また、組合委員名簿・居住者名簿が備えられていないところ、防災に関して特に何もしていない、空室のあるところが多い。

調査票番号：〇〇

愛知県マンション管理実態調査 調査票

問1 マンションの概要についてお伺いします。(④⑤：1つに〇)

①マンション名	〇〇〇〇〇	※名称が異なっている場合は修正をお願いします。
②所在地	〇〇〇〇〇	※住所が異なっている場合は修正をお願いします。
③棟数及び住宅戸数	(棟) (全 戸)	※複数棟で1つの管理組合の場合はまとめて記載してください。
④3か月以上空室の住戸	1. ある(約 戸) 2. ない	3. わからない
⑤エレベーター	1. ある 2. ない	

問2 管理組合の運営についてお伺いします。(1つに〇)

①管理形態	1. 全部委託 2. 一部委託 3. 自主管理 4. その他(具体的に：)
②管理組合	1. ある 2. ない 3. その他(具体的に：)
③総会の開催頻度	1. 年に2回以上 2. 年に1回 3. ほとんど開催していない 4. その他(具体的に：)
④理事会の開催頻度	1. 月に1回程度 2. 2か月に1回程度 3. 3か月に1回程度 4. 半年に1回程度 5. 年に1回 6. ほとんど開催していない 7. その他(具体的に：)
⑤管理規約改正の有無	1. 改正したことがある 2. 改正したことがない 3. 管理規約がない
⑥組合員名簿等の有無	1. 組合員名簿及び居住者名簿がある 2. 組合員名簿はあるが、居住者名簿はない 3. 組合員名簿はないが、居住者名簿はある 4. いずれもない

問3 修繕についてお伺いします。(1つに〇)

①長期修繕計画の計画期間	1. 30年以上 2. 25～29年 3. 20～24年 4. 15～19年 5. 14年以下 6. 長期修繕計画を定めていない
②修繕積立金	1. 徴収しており、管理費と経理を区分している 2. 徴収しているが、管理費と経理を区分していない 3. 徴収していない →④へ(③は回答不要)

建築年別戸数

	1961～ 1970年	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011～ 2020年	合計
名古屋市	3,994	36,754	46,009	49,004	41,834	25,678	203,273
豊橋市	0	0	1,716	1,713	1,489	497	5,415
岡崎市	30	723	2,782	4,859	2,990	1,975	13,359
一宮市	21	2,244	1,484	4,587	2,452	898	11,686
瀬戸市	0	223	933	2,816	751	107	4,830
半田市	0	0	739	1,873	954	281	3,847
春日井市	730	1,854	1,795	4,522	2,681	1,146	12,728
豊川市	0	0	537	300	253	278	1,368
津島市	0	325	192	1,295	248	0	2,060
碧南市	0	0	58	53	138	0	249
刈谷市	18	225	1,270	2,178	1,327	1,105	6,123
豊田市	0	1,886	2,072	5,024	2,666	1,676	13,324
安城市	0	357	1,970	3,605	2,090	1,202	9,224
西尾市	0	0	258	717	287	98	1,360
蒲郡市	0	100	170	96	575	86	1,027
犬山市	0	0	170	632	326	166	1,294
常滑市	0	0	79	189	281	24	573
江南市	90	430	829	1,164	457	102	3,072
小牧市	66	38	671	3,558	1,061	478	5,872
稲沢市	0	156	796	1,620	1,458	445	4,475
新城市	0	0	15	6	0	0	21
東海市	507	6	668	1,493	1,058	628	4,360
大府市	0	253	529	1,232	1,267	609	3,890
知多市	0	599	176	379	354	82	1,590
知立市	90	355	590	1,102	509	291	2,937
尾張旭市	0	1,090	965	1,638	798	160	4,651
高浜市	0	0	74	305	104	0	483
岩倉市	0	20	253	1,074	479	69	1,895
豊明市	0	358	597	1,040	440	181	2,616
日進市	0	21	287	2,945	943	714	4,910
田原市	0	0	8	33	0	0	41
愛西市	0	0	50	486	0	0	536
清須市	0	122	421	509	467	106	1,625
北名古屋市	0	675	158	501	530	197	2,061
弥富市	0	32	126	314	165	44	681
みよし市	0	35	140	959	417	0	1,551
あま市	0	220	619	875	310	21	2,045
長久手市	0	217	602	1,210	1,337	1,442	4,808
東郷町	0	352	310	807	181	0	1,650
豊山町	0	174	0	238	153	0	565
大口町	0	0	0	0	68	0	68
扶桑町	0	0	49	200	0	0	249
大治町	0	66	157	684	190	0	1,097
蟹江町	0	462	482	632	727	102	2,405
阿久比町	410	0	0	121	167	0	698
東浦町	112	17	34	848	144	126	1,281
南知多町	0	10	358	756	0	0	1,124
美浜町	0	0	24	16	0	0	40
武豊町	0	0	59	93	134	0	286
幸田町	0	0	100	44	0	187	331
合計	6,068	50,399	72,381	110,345	75,260	41,201	355,654
市合計	5,546	49,318	70,808	105,906	73,496	40,786	345,860
町合計	522	1,081	1,573	4,439	1,764	415	9,794

※飛鳥村、設楽町、東栄町、豊根村はマンションがない

出典：愛知県マンションリスト（基準時 2021. 1. 1）

参考2 愛知県マンションストック (2021. 1. 1時点)

戸数規模別棟数

	20戸以下	21~30戸	31~50戸	51~75戸	76~100戸	101~150戸	151~200戸	201戸以上	合計
名古屋市	2,108	1,339	1,215	570	251	155	46	36	5,720
豊橋市	28	32	51	25	6	1	0	0	143
岡崎市	128	86	100	38	15	11	1	1	380
一宮市	119	105	85	31	7	7	1	1	356
瀬戸市	13	15	32	12	6	8	2	2	90
半田市	16	21	27	16	4	4	1	0	89
春日井市	242	109	83	28	7	6	4	0	479
豊川市	11	10	14	4	2	0	0	0	41
津島市	10	11	19	4	4	1	1	0	50
碧南市	3	2	1	0	1	0	0	0	7
刈谷市	76	41	43	22	5	4	0	0	191
豊田市	72	66	92	46	21	13	3	0	313
安城市	67	43	88	26	8	8	2	0	242
西尾市	9	10	1	6	4	0	0	1	31
蒲郡市	14	7	5	1	5	0	0	0	32
犬山市	5	13	9	3	2	0	1	0	33
常滑市	5	2	3	1	3	0	0	0	14
江南市	18	20	19	12	5	3	0	0	77
小牧市	19	23	45	17	10	7	1	1	123
稲沢市	23	20	20	9	4	5	2	4	87
新城市	2	0	0	0	0	0	0	0	2
東海市	49	26	29	9	6	7	0	0	126
大府市	17	22	21	12	3	10	0	0	85
知多市	23	17	12	4	1	0	0	0	57
知立市	33	22	25	8	2	1	0	0	91
尾張旭市	30	37	34	13	3	4	2	0	123
高浜市	5	3	1	3	1	0	0	0	13
岩倉市	18	15	11	2	2	3	1	0	52
豊明市	19	30	22	8	3	0	0	0	82
日進市	30	34	30	13	10	5	1	0	123
田原市	2	1	0	0	0	0	0	0	3
愛西市	0	2	1	0	0	1	2	0	6
清須市	12	6	7	5	4	1	0	1	36
北名古屋市	15	11	11	2	3	1	1	2	46
弥富市	3	4	6	3	1	0	0	0	17
みよし市	7	4	11	4	6	1	0	0	33
あま市	11	16	19	7	3	0	0	0	56
長久手市	28	19	24	19	3	5	1	2	101
東郷町	13	10	15	5	0	2	0	0	45
豊山町	1	5	4	0	0	2	0	0	12
大口町	0	0	0	1	0	0	0	0	1
扶桑町	2	0	2	0	0	1	0	0	5
大治町	2	1	4	2	5	1	0	1	16
蟹江町	3	10	15	3	7	6	0	0	44
阿久比町	11	5	5	1	0	1	0	0	23
東浦町	6	9	11	3	0	2	1	0	32
南知多町	7	3	6	2	3	1	0	1	23
美浜町	1	1	0	0	0	0	0	0	2
武豊町	3	4	3	0	0	0	0	0	10
幸田町	3	3	2	2	0	0	0	0	10
合計	3,342	2,295	2,283	1,002	436	288	74	53	9,773
市合計	3,290	2,244	2,216	983	421	272	73	51	9,550
町合計	52	51	67	19	15	16	1	2	223

※飛鳥村、設楽町、東栄町、豊根村はマンションがない

※棟別の戸数が不明の場合は、全戸数を棟数に按分し戸数規模ランクを設定している。

出典：愛知県マンションリスト（基準時 2021. 1. 1）

■建築年別マンション位置図

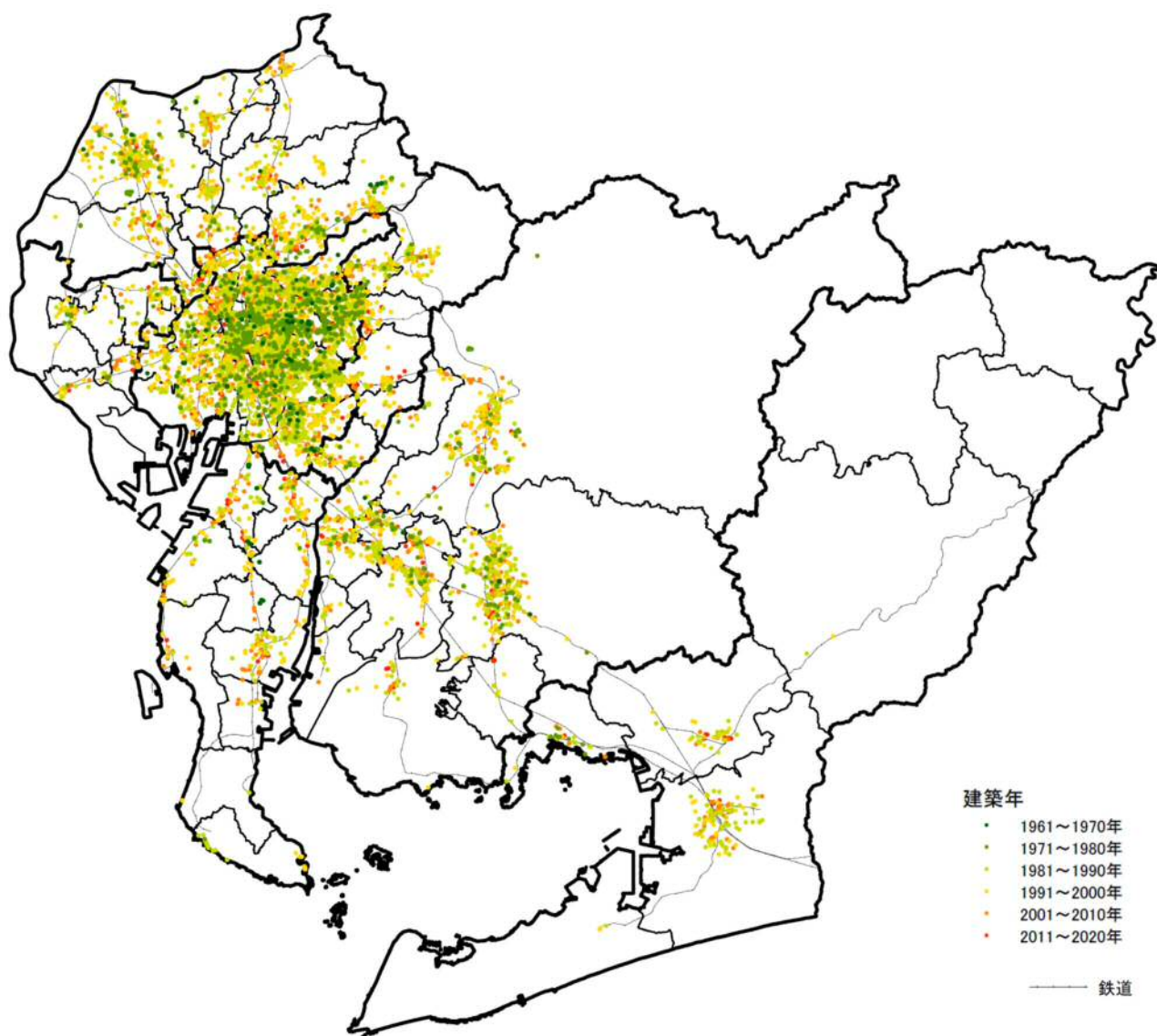
愛知県のマンション建築は名古屋市を中心に名古屋市のベッドタウンとして、1960年代後半から1970年代にかけて、名古屋市近郊の知多地域、尾張地域、海部地域、西三河地域に広がっていた。

1970年代後半から地方中核都市の需要に応える形でのマンション建築が行われるようになった。東三河地域での建築は1980年代以降に一般化していった。

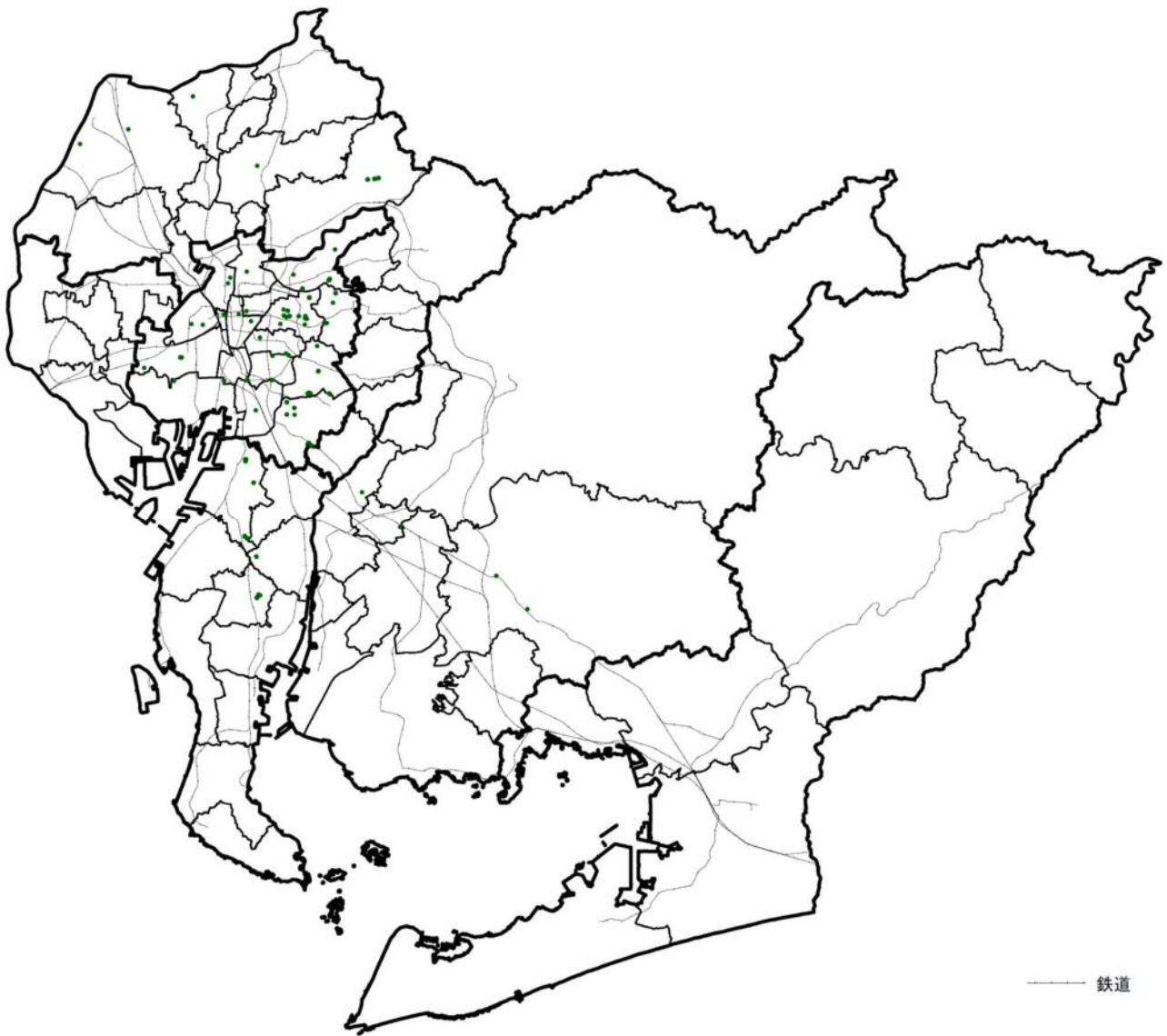
バブル期以前は名古屋市での建築が多かったが、バブル期は地価高騰の影響により名古屋市での建築が減り、名古屋市外の建築が増え、1989年以降1997年までは名古屋市外の建築が名古屋市内の建築を上回っていた。1998年以降は再び名古屋市での建築が多くなっている。

近年は建築戸数が減少し、その立地は駅周辺などの利便性の高い地域に集中する傾向がみられる。

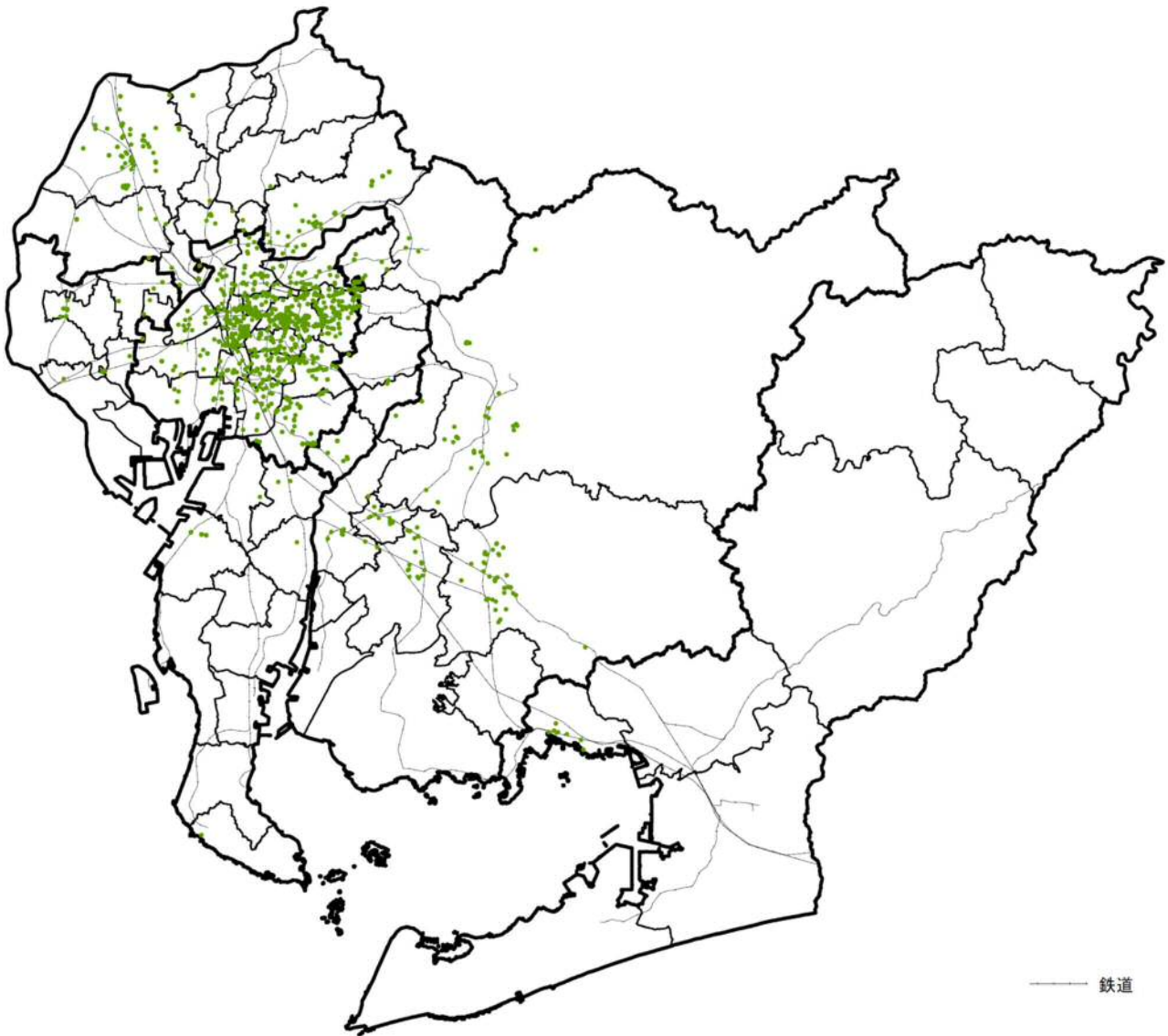
建築年別マンション位置図 (全マンション)



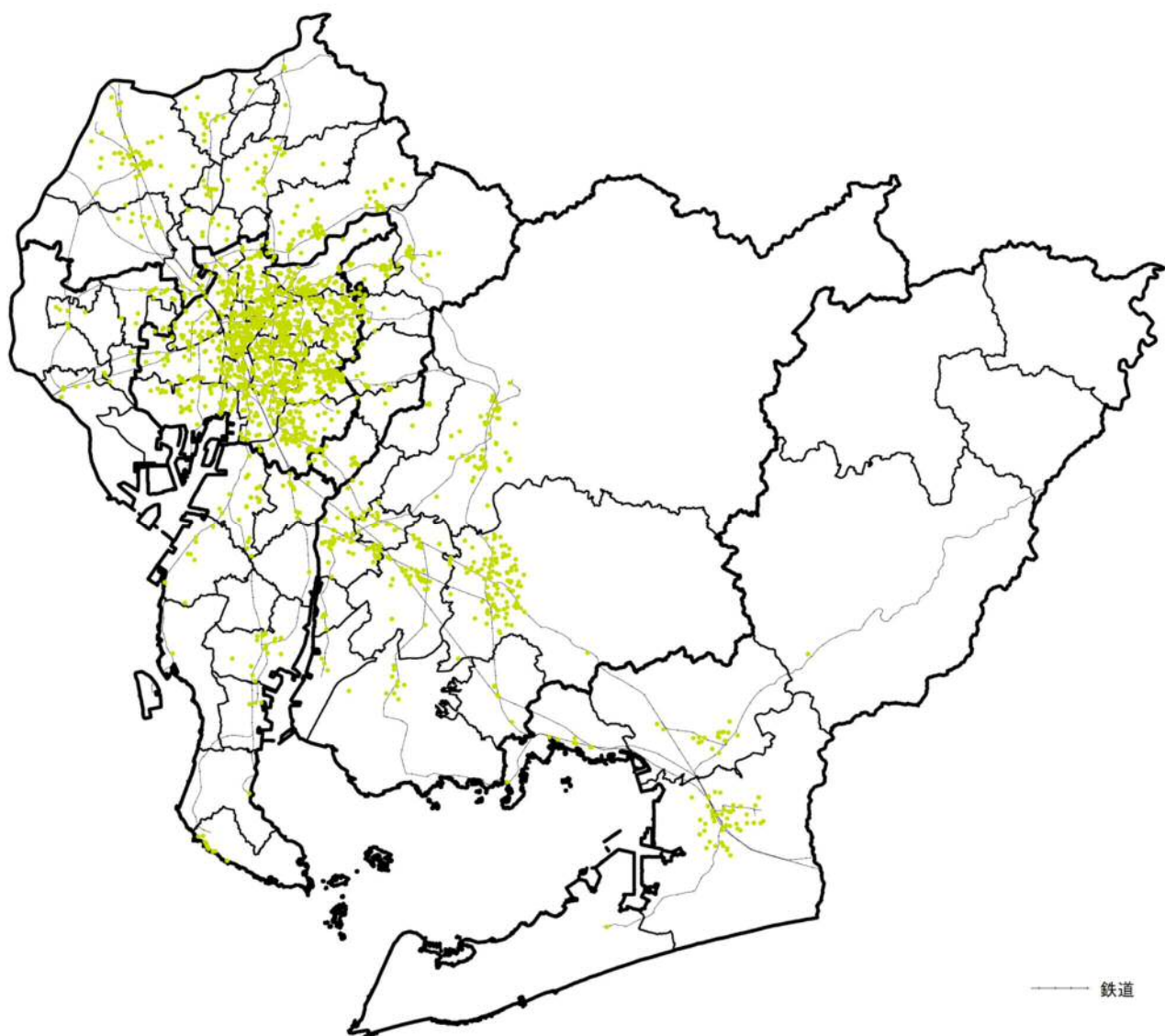
建築年別マンション位置図 (1961~1970年)



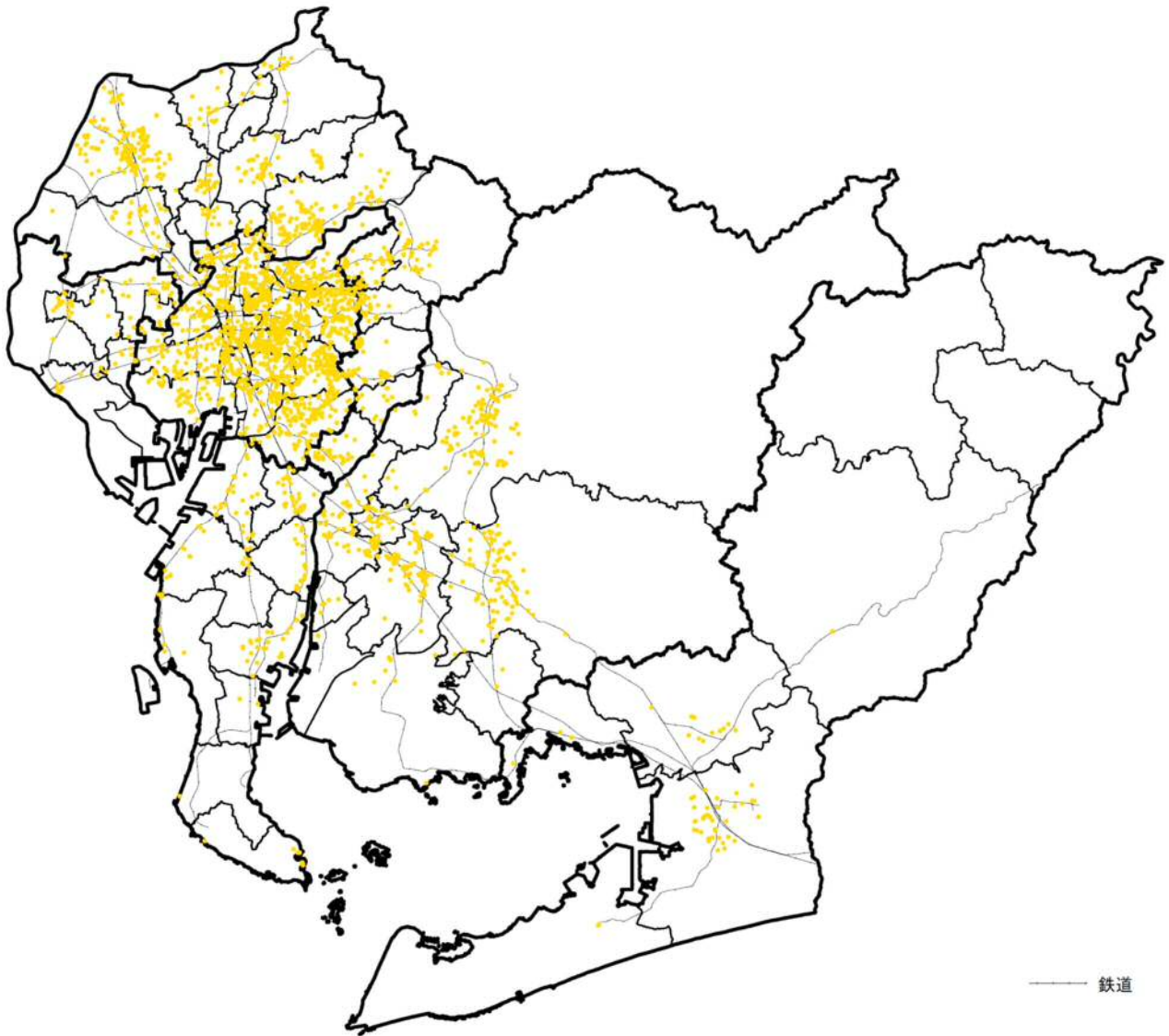
建築年別マンション位置図 (1971~1980年)



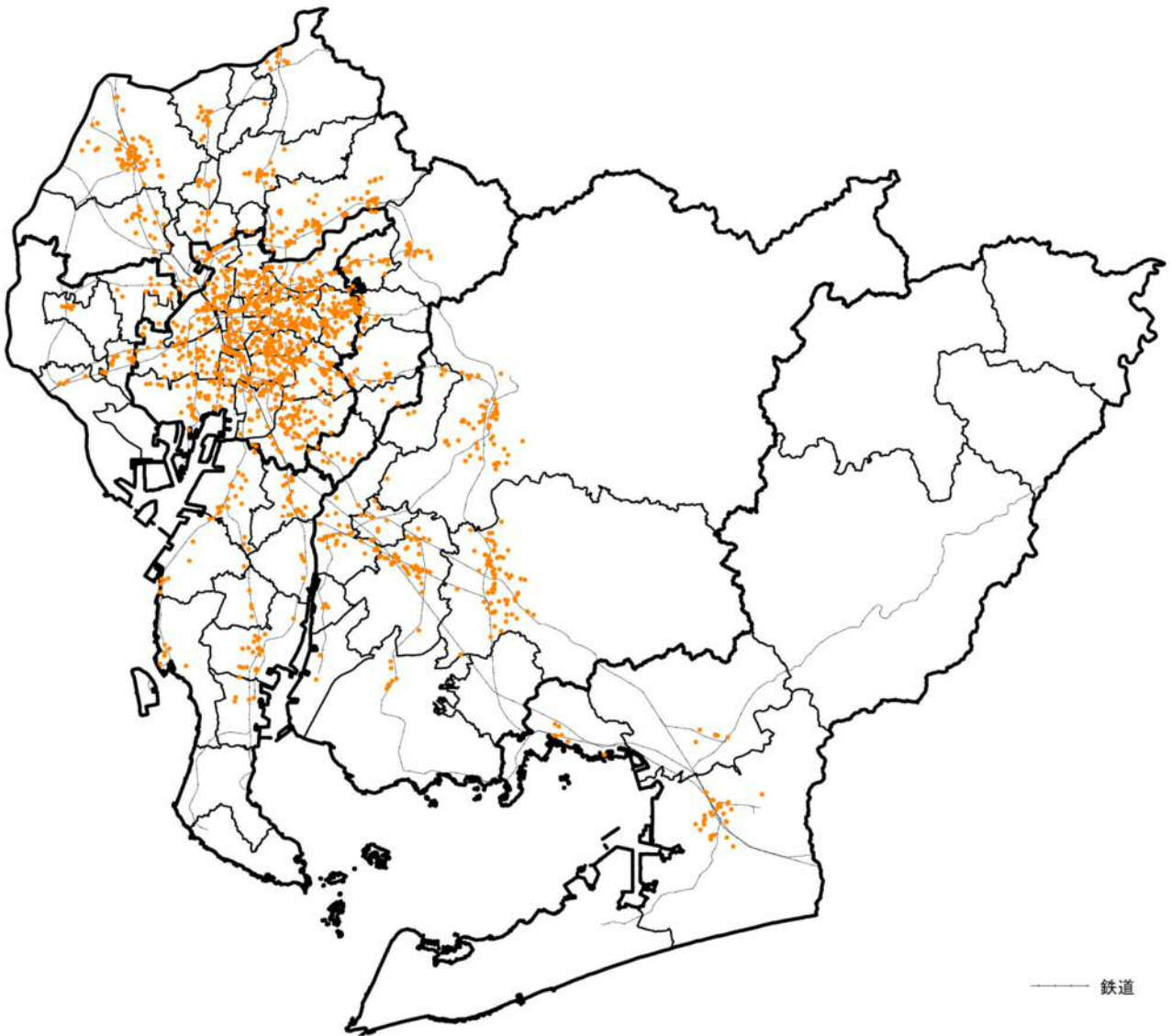
建築年別マンション位置図 (1981~1990年)



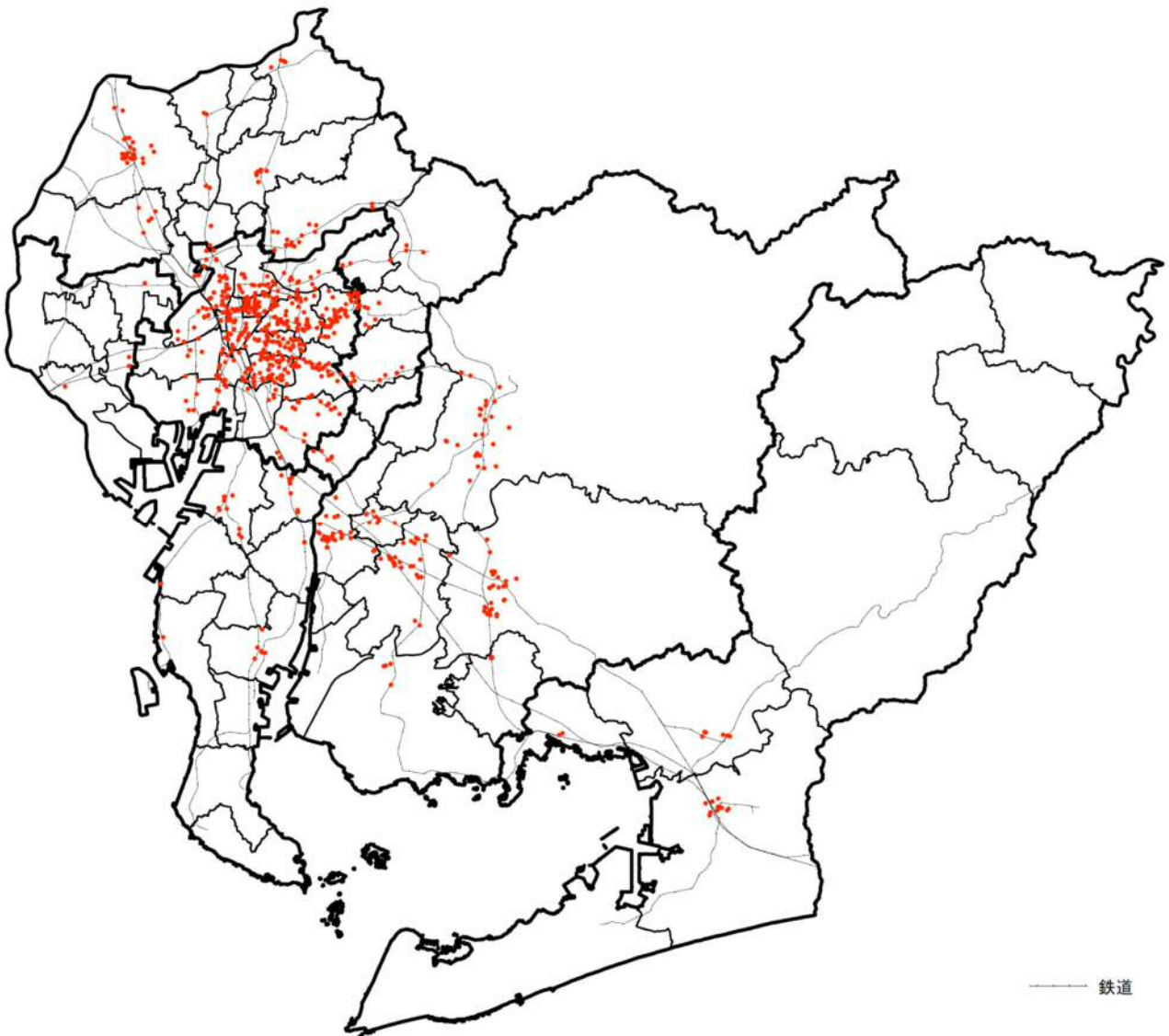
建築年別マンション位置図 (1991~2000年)



建築年別マンション位置図 (2001~2010年)



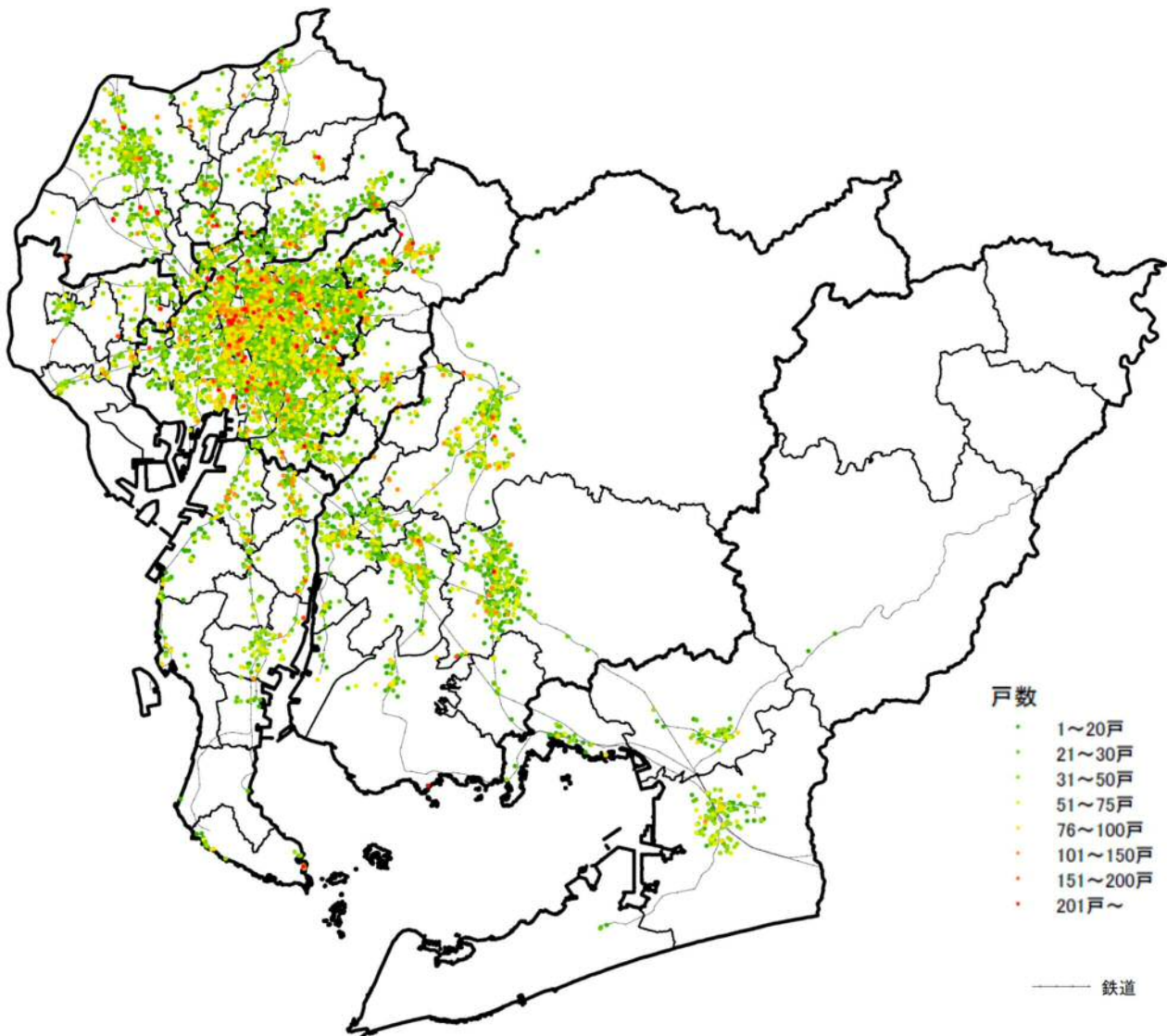
建築年別マンション位置図 (2011~2020年)



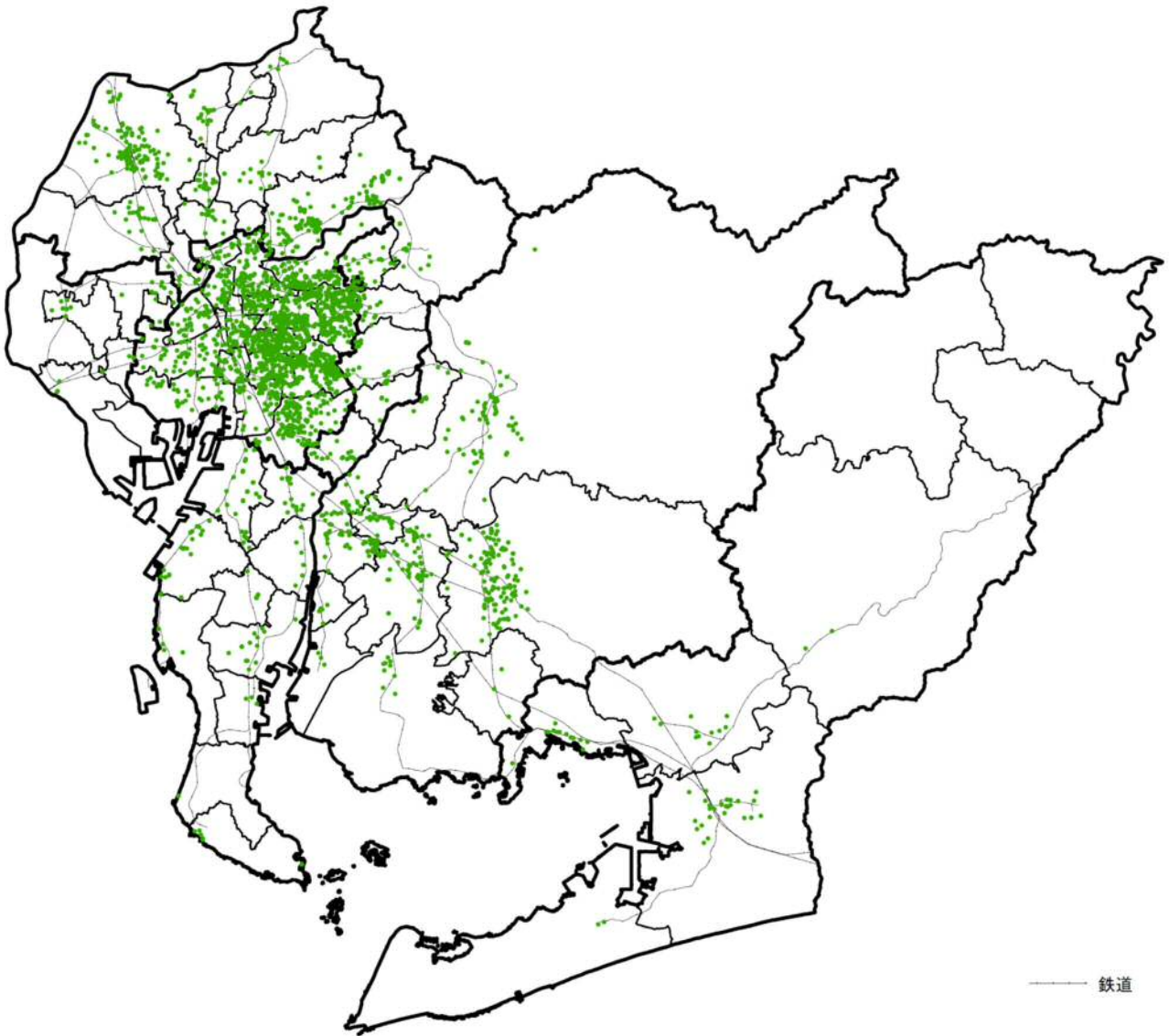
■戸数規模別マンション位置図

50 戸以下の小規模なマンションは名古屋市ほぼ全域で立地しているほか、都市部に広がって分布している。規模が大きくなると名古屋市内でも立地が限定され、鉄道沿線などに立地が偏るようになり、100 戸以上のマンションはその傾向が顕著となる。200 戸以上のマンションは名古屋市以外では名古屋市近郊都市と岡崎市及びリゾートマンションの立地する南知多町などに数棟立地しているのみである。

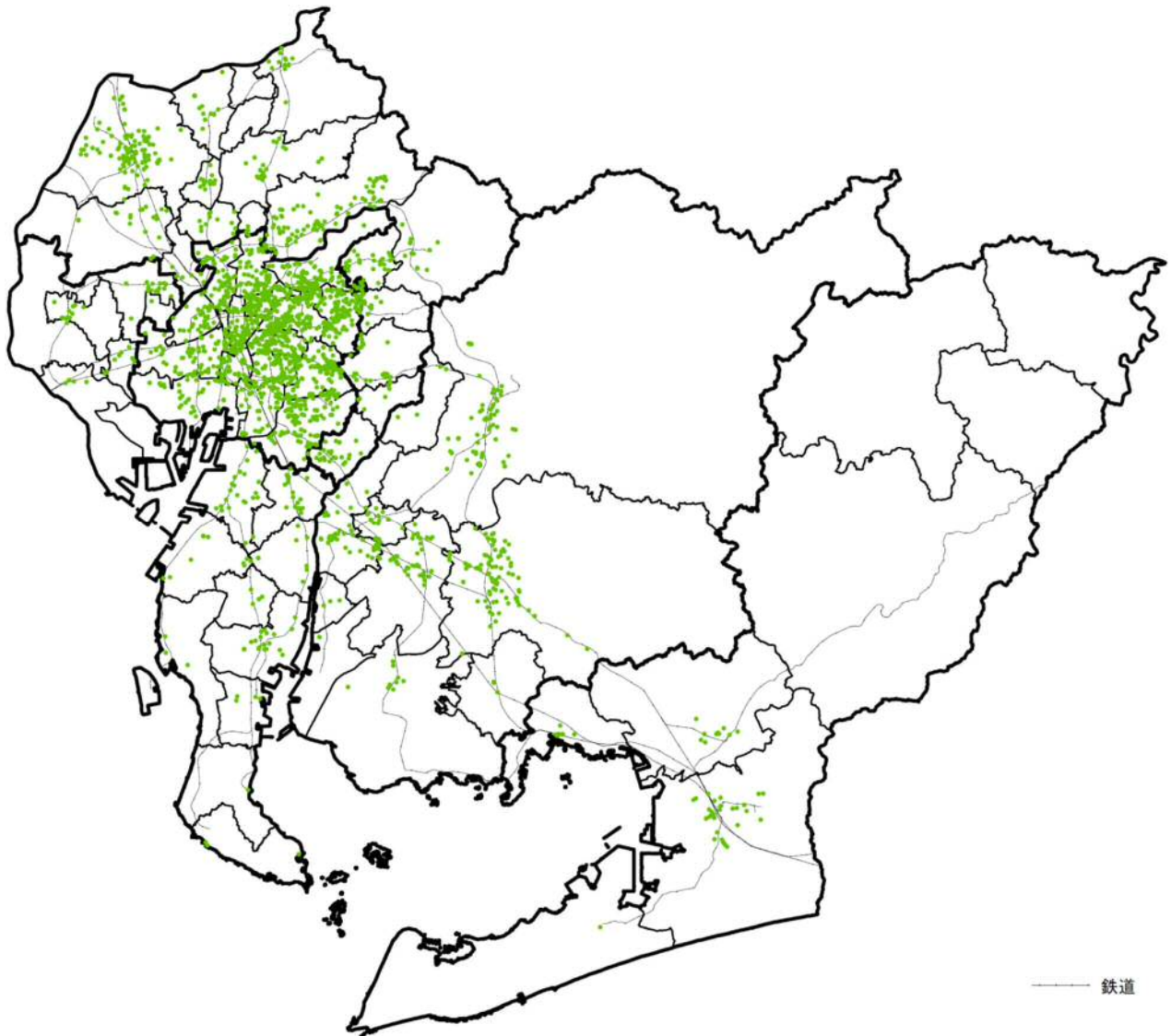
戸数規模別マンション位置図 (全マンション)



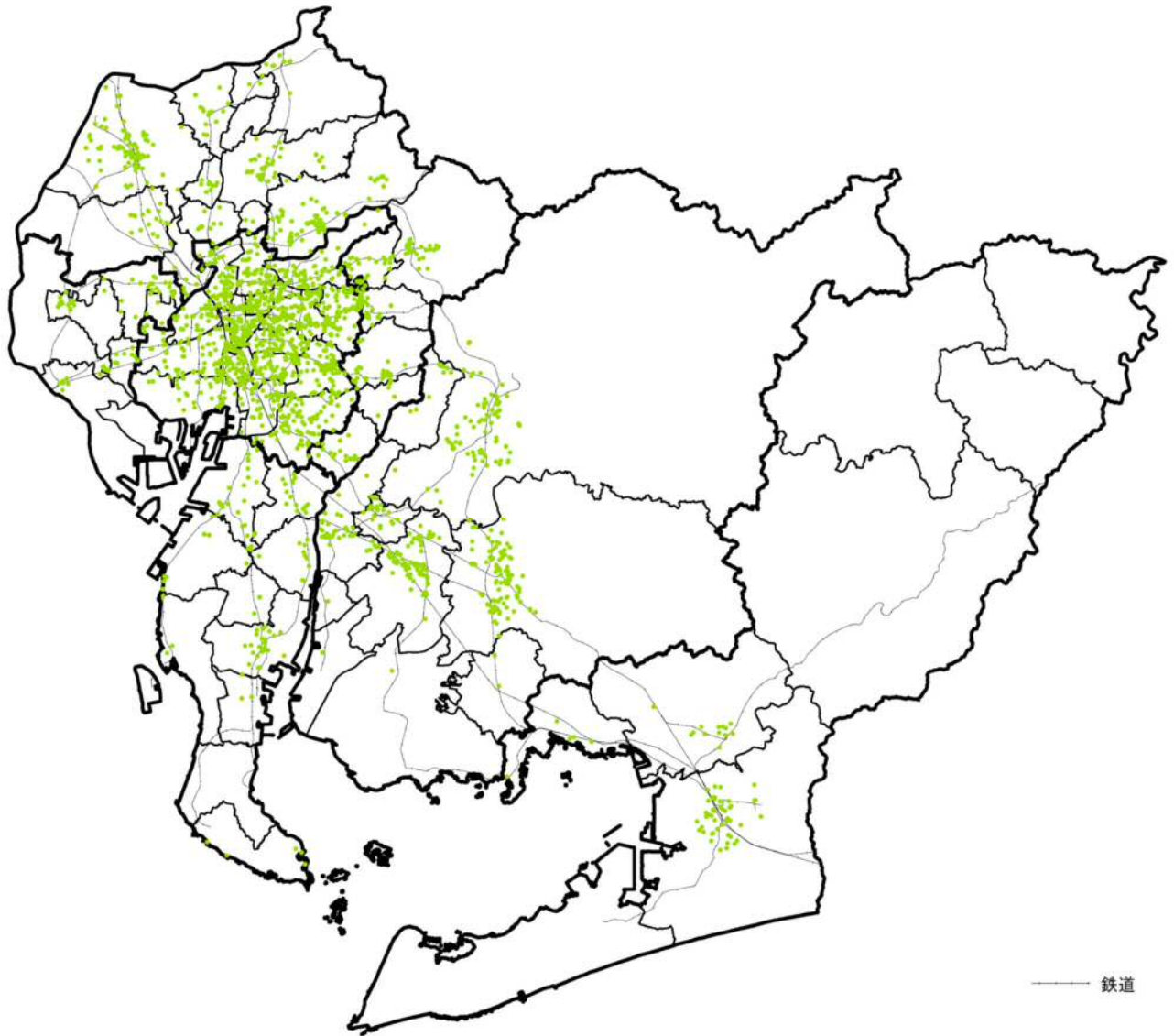
戸数規模別マンション位置図 (20戸以下)



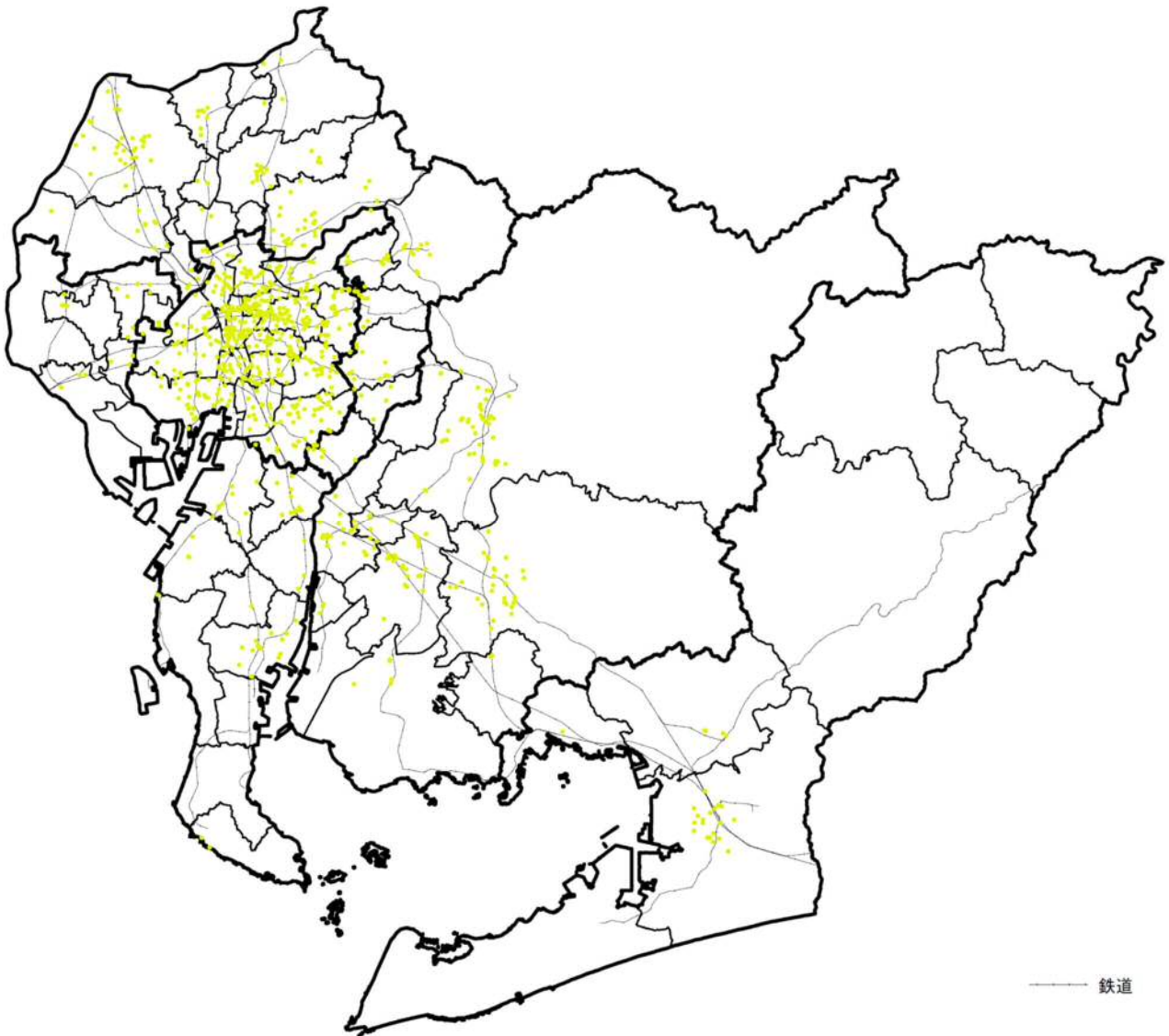
戸数規模別マンション位置図 (21~30戸)



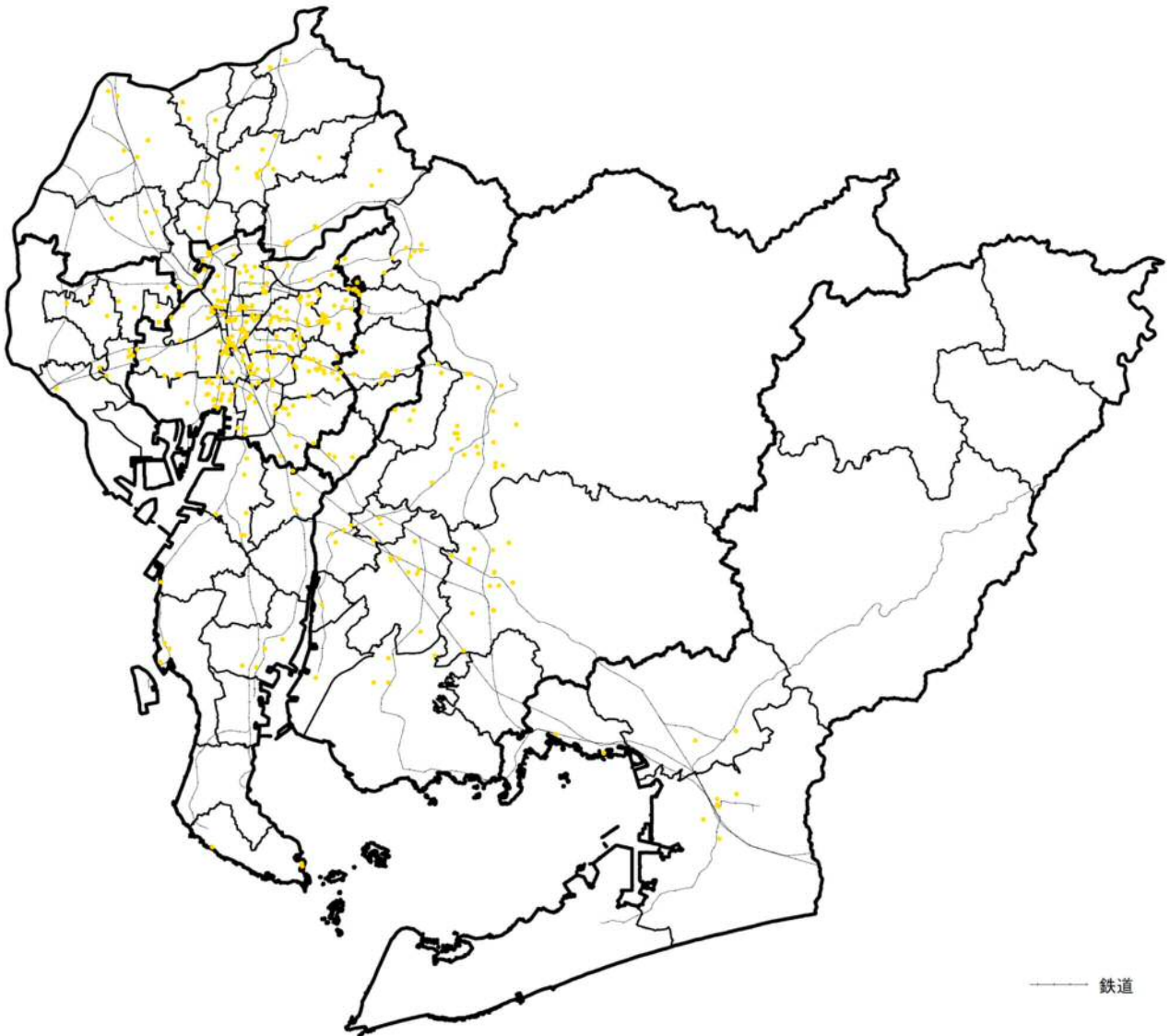
戸数規模別マンション位置図 (31~50戸)



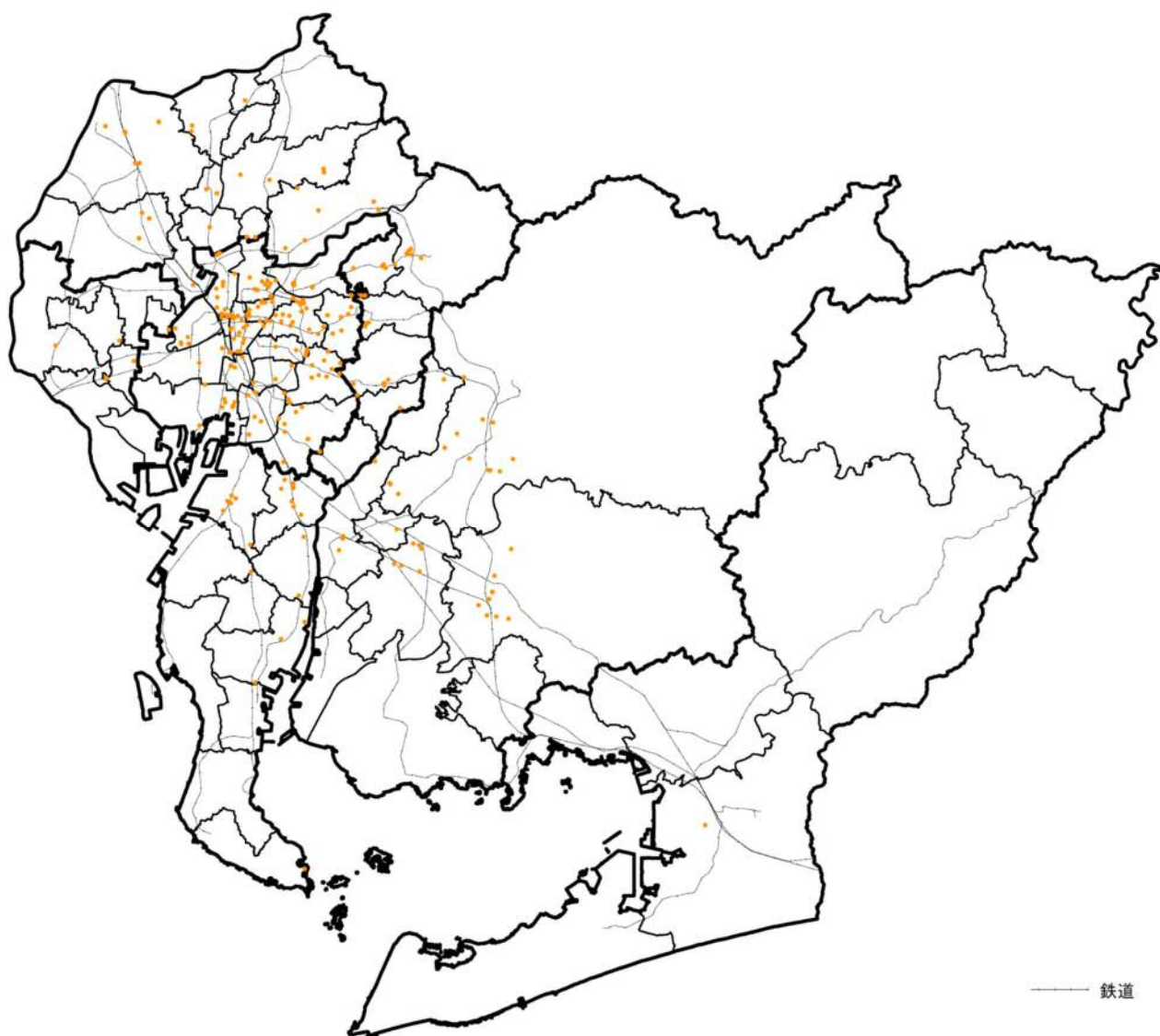
戸数規模別マンション位置図 (51~75戸)



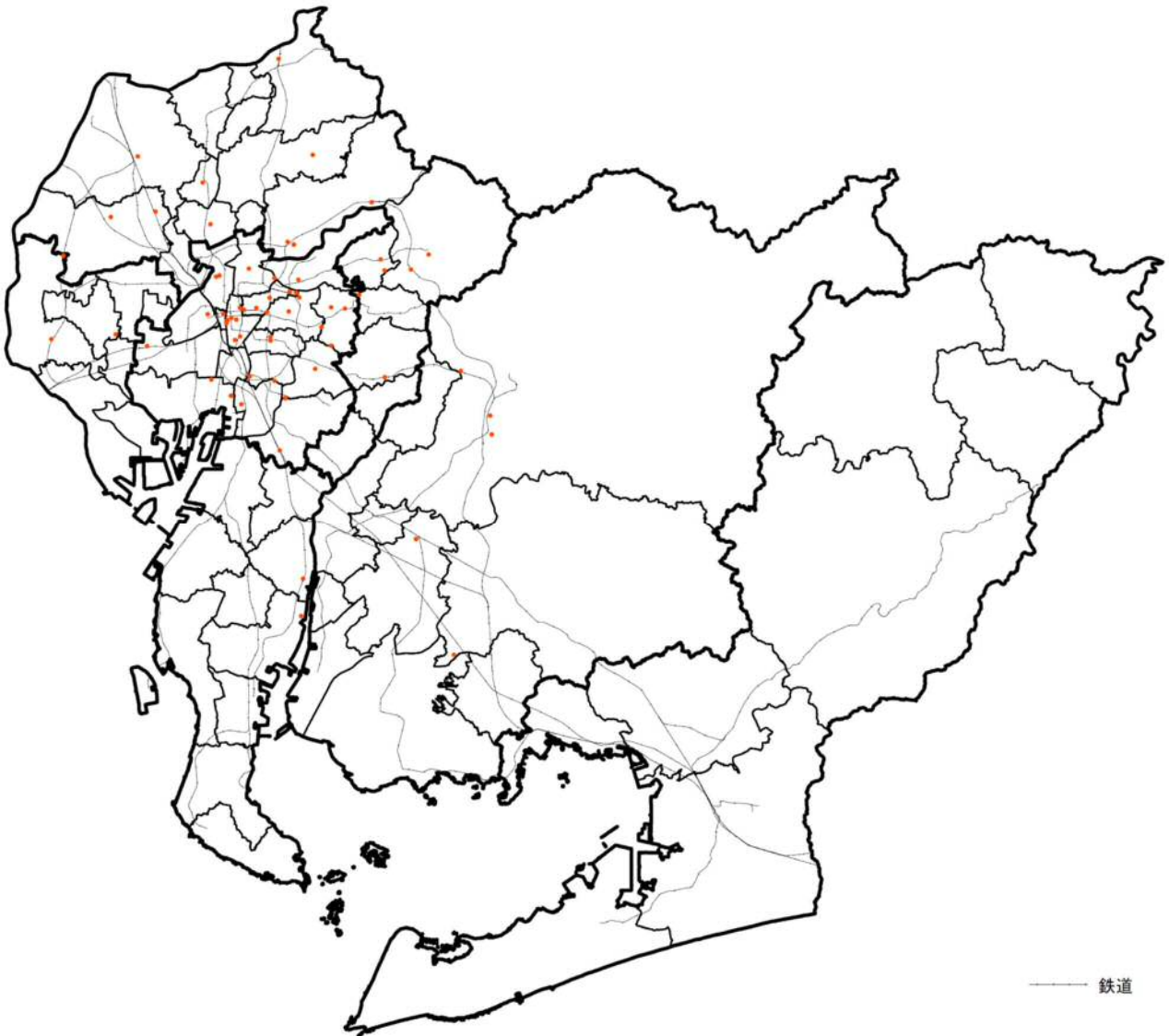
戸数規模別マンション位置図 (76~100戸)



戸数規模別マンション位置図 (101~150戸)



戸数規模別マンション位置図 (151~200戸)



戸数規模別マンション位置図 (201戸以上)

