

令和 2 年度 分譲マンション管理実態調査
報 告 書

令和 3 年 2 月
名古屋市

目 次

【1】 調査の概要

- (1) 調査の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 調査の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 調査の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (4) 調査票の回答状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

【2】 名古屋市における分譲マンションの状況

- (1) 行政区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) 市内分譲マンションの状況
 - ①市内分譲マンション棟数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - ②市内分譲マンション住戸数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - ③住戸数規模別マンション供給棟数の推移・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - ④区別のマンション供給棟数と高経年マンション棟数の占有割合・・・・ 5
 - ⑤区別のマンション供給戸数と高経年マンション戸数の占有割合・・・・ 6
 - ⑥区別の旧耐震基準(S56 年以前の建築)マンションの供給棟数と占有割合・・・・ 7

【3】 アンケート調査結果

- (1) 居住世帯等について
 - ①居住世帯の把握状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - ②居住世帯の年代別割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - ③分譲当初から居住している人の割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
 - ④建築年と分譲当初から居住している人の割合との関係・・・・・・・・ 9
 - ⑤外国人世帯割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - ⑥3 ヶ月以上の空き住戸の割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - ⑦賃貸化住宅の割合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (2) 管理形態について
 - ①管理形態(管理事務の実施形態)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
 - ②一部委託マンションが委託している管理事務内容・・・・・・・・・・・・ 12
- (3) 管理組合について
 - ①管理組合の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
 - ②法人登記の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (4) 管理組合の役員について
 - ①役員報酬の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
 - ②役員の選出方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
 - ③役員の任期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
 - ④区分所有者名簿、居住者名簿の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- (5) 総会について
 - ①総会の開催頻度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
 - ②総会議事録の有無・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
 - ③総会の出席率(委任状を含む)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

(6) 理事会について	
①理事会の開催頻度	17
(7) 管理規約について	
①管理規約の有無	18
②管理規約の改正の有無	18
③管理規約の作成者	19
(8) 管理費について	
①管理費の有無	19
(9) 大規模修繕工事について	
①大規模修繕工事の実施の有無	20
②建築年と大規模修繕工事の実施回数との関係	20
③大規模修繕工事の資金	21
④中心となって工事を検討した機関	21
⑤大規模修繕工事の記録の有無	22
⑥大規模修繕工事の発注方法	22
(10) 耐震診断・耐震改修について	
①耐震診断の有無	23
②耐震診断の判定結果	23
③耐震性なしと判定されたマンションの耐震改修の実施状況	24
(11) 長期修繕計画について	
①長期修繕計画の有無	25
②建築年と長期修繕計画の有無との関係	25
③長期修繕計画の計画期間	26
④長期修繕計画の見直しの有無	26
(12) 修繕積立金制度について	
①修繕積立金制度の有無	27
②修繕積立金の積立方式	27
③修繕積立金の増額の有無	28
④修繕積立金の増額の有無(段階増額積立方式)	29
⑤建築年と修繕積立金の増額の有無(段階増額積立方式)との関係	29
⑥修繕積立金の金額の決定方法	30
⑦長期修繕計画に基づいて修繕積立金の金額を決定しているマンションの計画期間	30
⑧臨時徴収の可能性	31
⑨3ヶ月以上滞納している者の割合	31
(13) 国の修繕積立金ガイドラインについて	
①ガイドラインの認知度	32
②ガイドラインの目安額	32
(14) トラブル対応等について	
①トラブル対応方法	33
②管理組合を運営していく上で不安な点	33

(15) 防災について	
①防災への取り組み	34
(16) 市の支援制度について	
①市の支援制度の認知度	35
②マンション管理推進協議会によるセミナー研修会の参加経験	36
(17) マンション管理士について	
①マンション管理士の認知度	36
(18) 専門家の活用について	
①専門家の活用の有無	37
②建築年と専門家の活用の有無との関係	37
③活用した専門家	38
④専門家の業務内容	38
(19) 外部役員として専門家を活用することについて	
①外部役員としての専門家の活用の有無	39
②外部役員としての専門家の役職	39
③外部役員として専門家を活用する意向	40
④外部役員として専門家を活用したい業務	40
⑤外部役員として専門家を活用しない理由	41
(20) 老朽化対策の議論について	
①マンションの老朽化問題の議論の有無	42
②建築年とマンションの老朽化問題の議論の有無との関係	42
③マンションの老朽化問題の議論を始めた理由	43
④老朽化問題の議論の状況	43

調査の概要

1 調査の目的

市内の分譲マンションの管理の実態把握及び管理組合のニーズ等を把握し、更なる支援策を検討することを目的として実施

2 調査の対象

名古屋市内の全分譲マンション（5,720 棟／203,273 戸）を対象とした。

◆分譲マンションの把握方法・・・過去に実施した実態調査、登記情報、民間の不動産情報及び地図情報等を基に作成したデータベースから把握

◆本調査での分譲マンション・・・マンション管理の適正化の推進に関する法律に定める、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のあるものとした

3 調査の方法

①郵送調査

（調査対象）市内すべての分譲マンション 5,720 棟

（調査期間）築 30 年以上の分譲マンション：令和元年 12 月～令和 2 年 2 月

築 30 年未満の分譲マンション：令和 2 年 6 月～令和 2 年 9 月

（調査方法）郵送によるアンケート調査

②訪問調査

（調査対象）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

（調査期間）令和 2 年 8 月～令和 2 年 12 月

（調査方法）一般社団法人愛知県マンション管理士会所属のマンション管理士による訪問調査

4 調査票の回答状況

①調査別の回答状況

※棟数ベース

調査種別	対象棟数	回答棟数	回答率
①郵送調査	5,720 棟	1,683 棟	29.4%
②訪問調査	2,187 棟（※）	1,292 棟	59.1%
合 計	5,720 棟	2,975 棟	52.0%

※訪問調査の対象棟数：2,187 棟は、市全体：5,720 棟の内数

②築年数別の回答状況

※管理組合数ベース

築年数別	～S45	S46～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23～	合計
回答数 (構成比:%)	49 (2.3)	517 (24.5)	872 (41.5)	342 (16.2)	232 (11.0)	94 (4.5)	2,106 (100.0)

(注) 回答棟数：2,975 棟と回答件数：2,106 件の違いについて

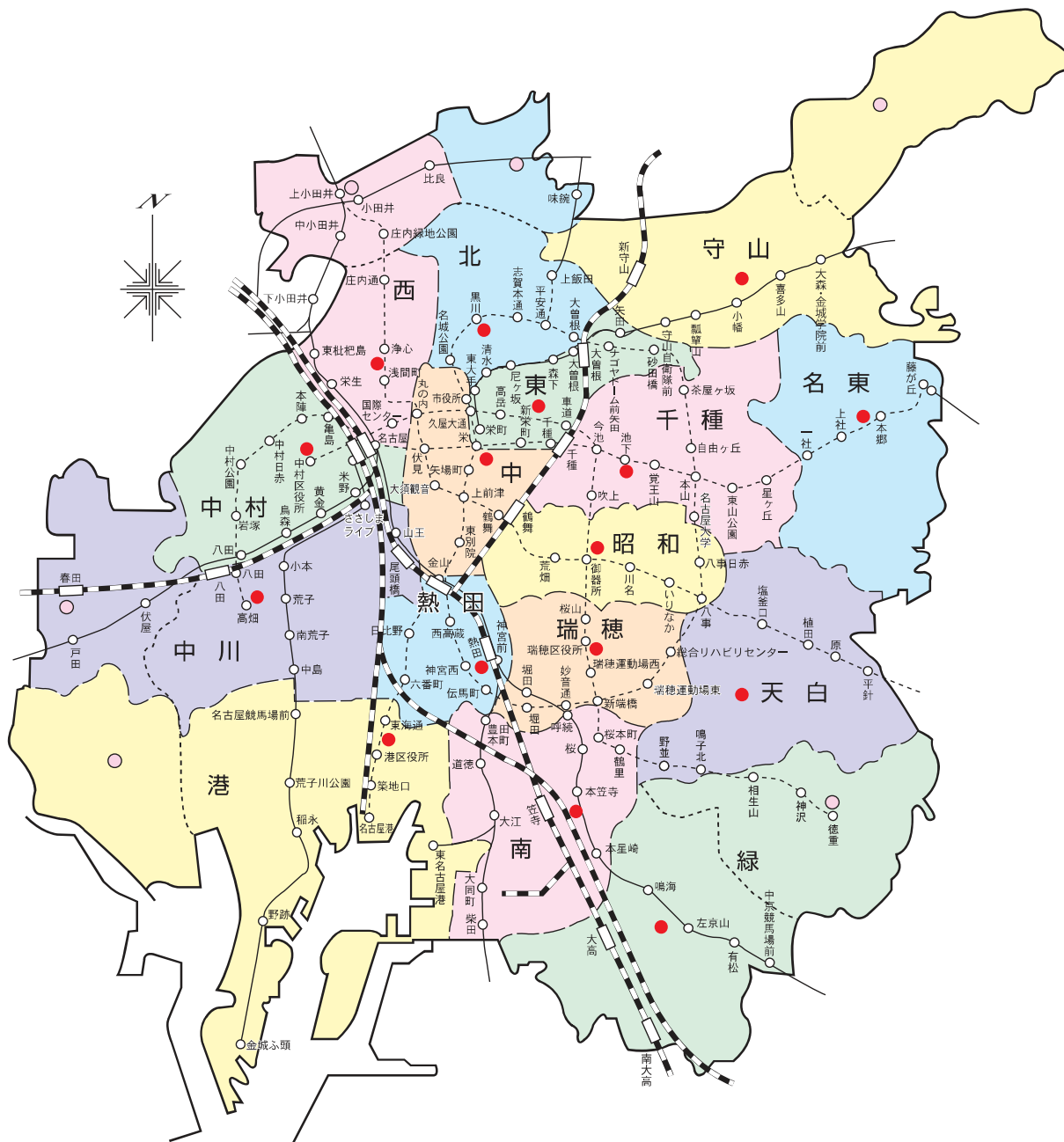
本調査においては 2,106 件の管理組合から回答を得られたが、分譲マンションの中には複数棟で 1 つの管理組合を形成しているマンションもあるため、棟数ベースの集計と件数ベースの集計で差が生じるものである。

名古屋市における 分譲マンションの状況

<行政区>

○名古屋市には16区の行政区がある

○地下鉄などの鉄道が環状・放射状に整備されている



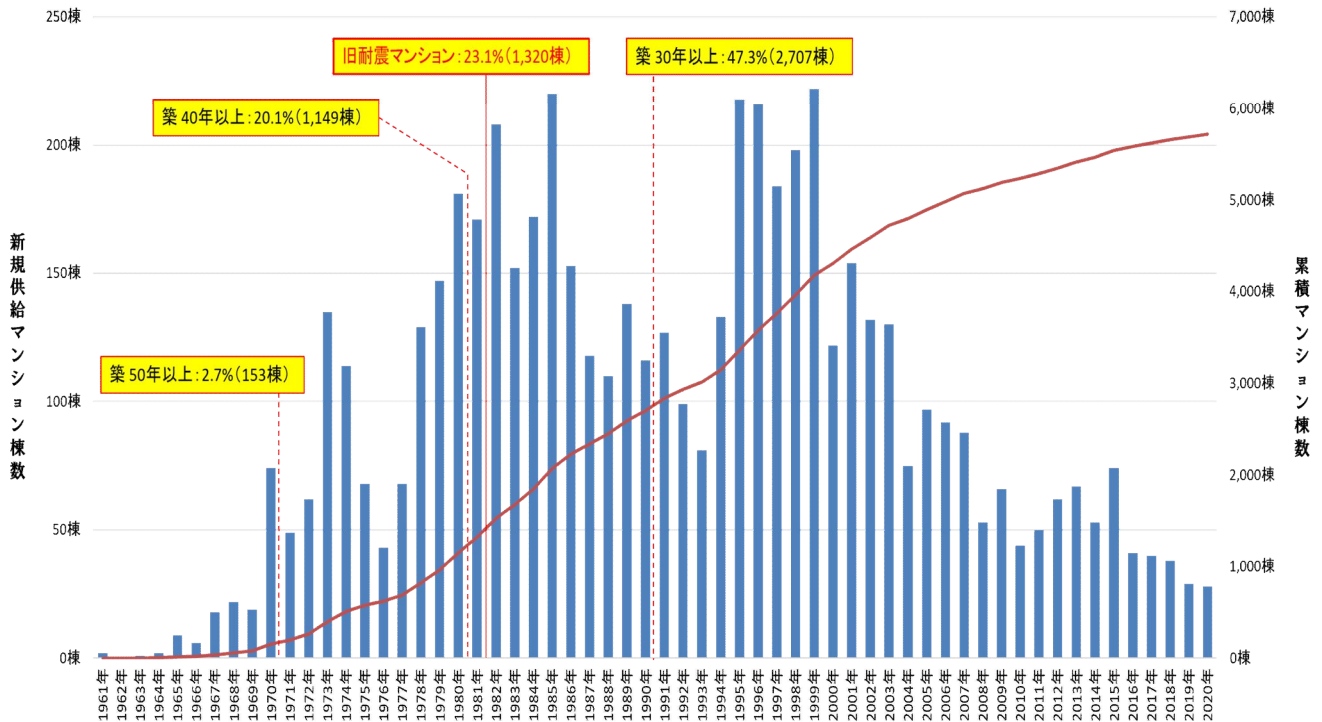
凡 例		J R		市 界
		私 鉄		区 界
		地下鉄		支所所管区域
		区役所		支 所

出典:区政概要

市内分譲マンションの状況

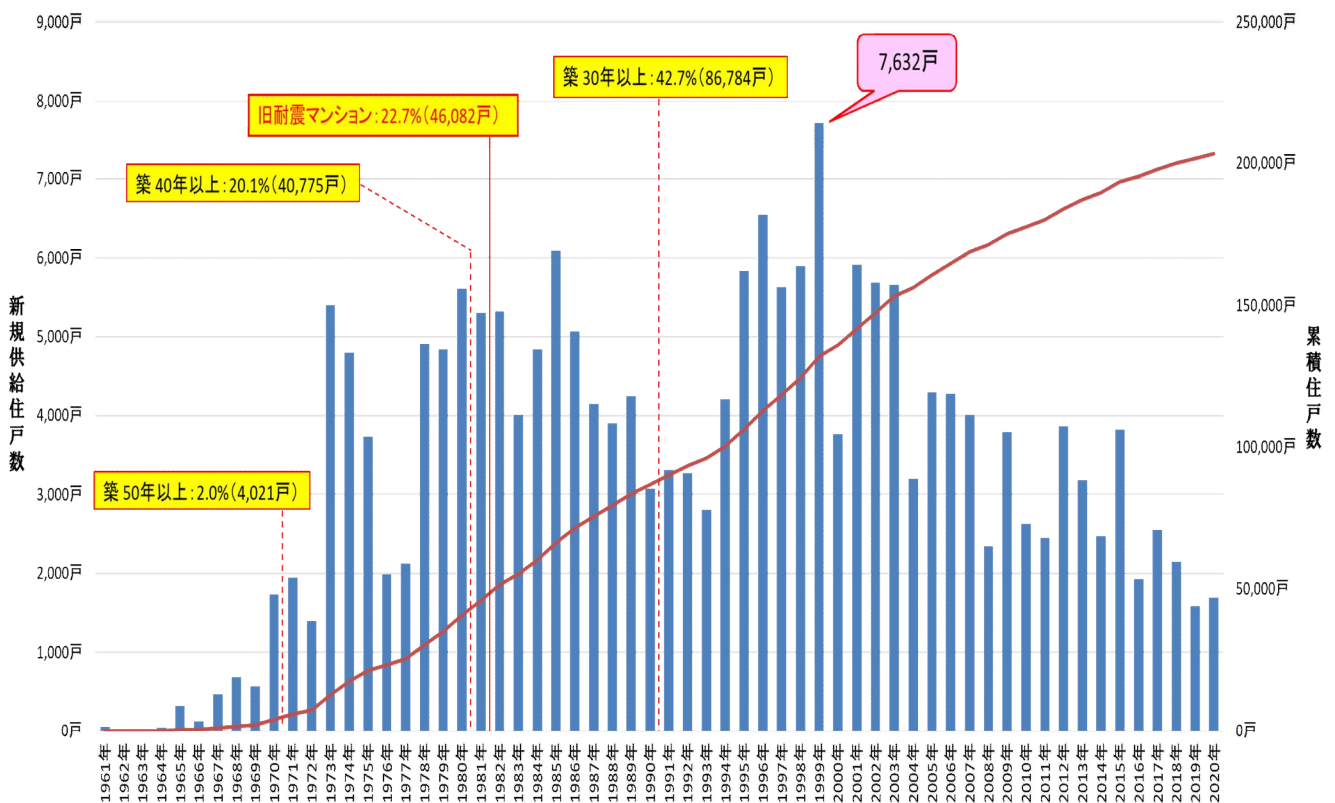
① 市内分譲マンション棟数の推移

- 本調査により特定された市内分譲マンションの総棟数は5,720棟
- 築30年以上の高経年マンションは全体の約47%（2,707棟）
- 旧耐震(S56以前建築) マンションは全体の約23%（1,320棟）
- 新規マンションの供給棟数は、2000年以降は減少傾向にある。



② 市内分譲マンション住戸数の推移

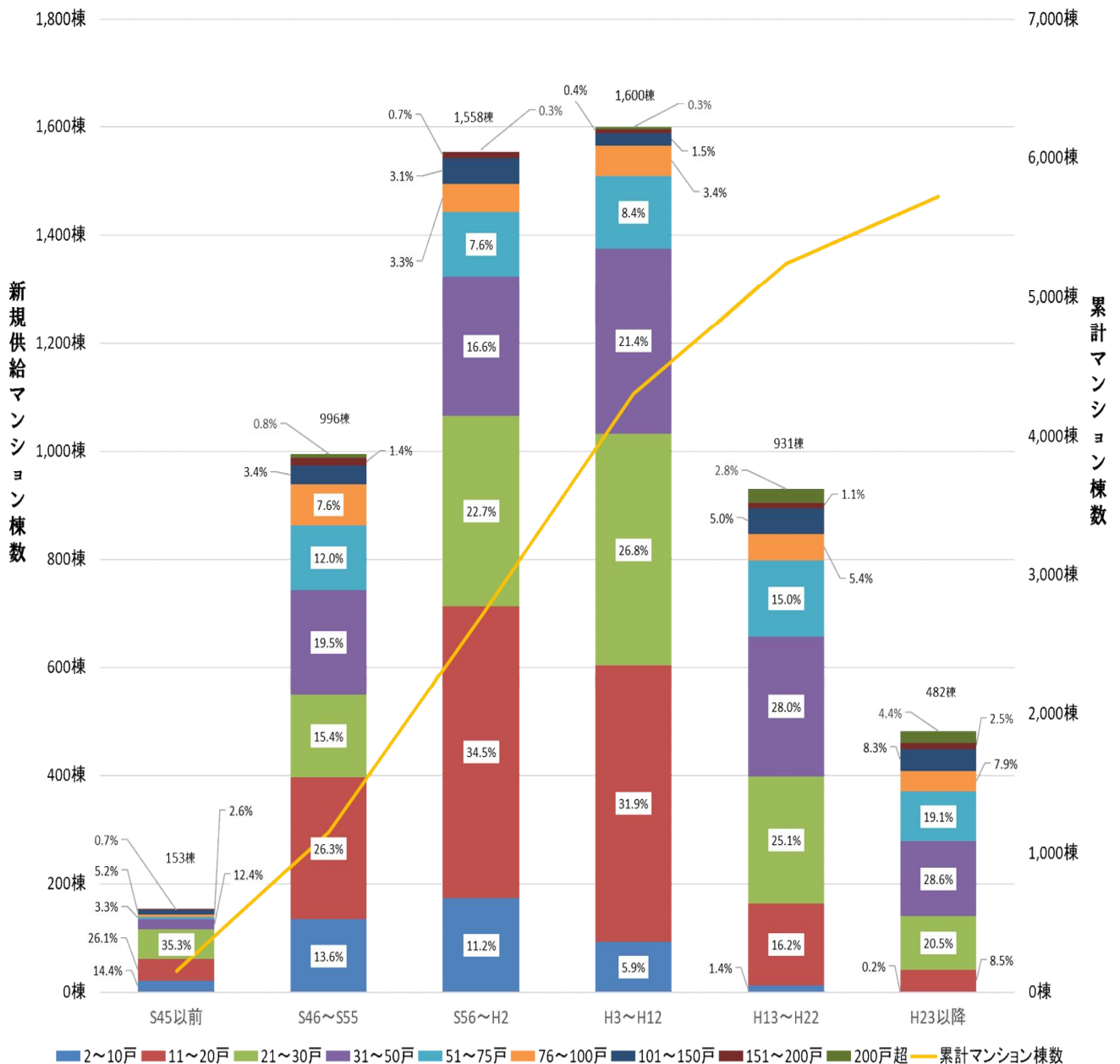
- 本調査により特定された市内分譲マンションの総住戸数は203,273戸
- 新規マンション供給住戸数のピークは1999年に7,632戸となっており、その後減少傾向となる。



③住戸数規模別マンション供給棟数の推移

- 全体を通してみると、住戸数規模が11戸～20戸のマンション供給割合が27%と最も多く、次いで21戸～30戸のマンション供給割合が23.1%となっている。
- H13年以降は20戸以下の規模のマンション供給件数が激減している。
- 近年では、住戸数規模が51戸～75戸のマンション供給割合が増加傾向にある。

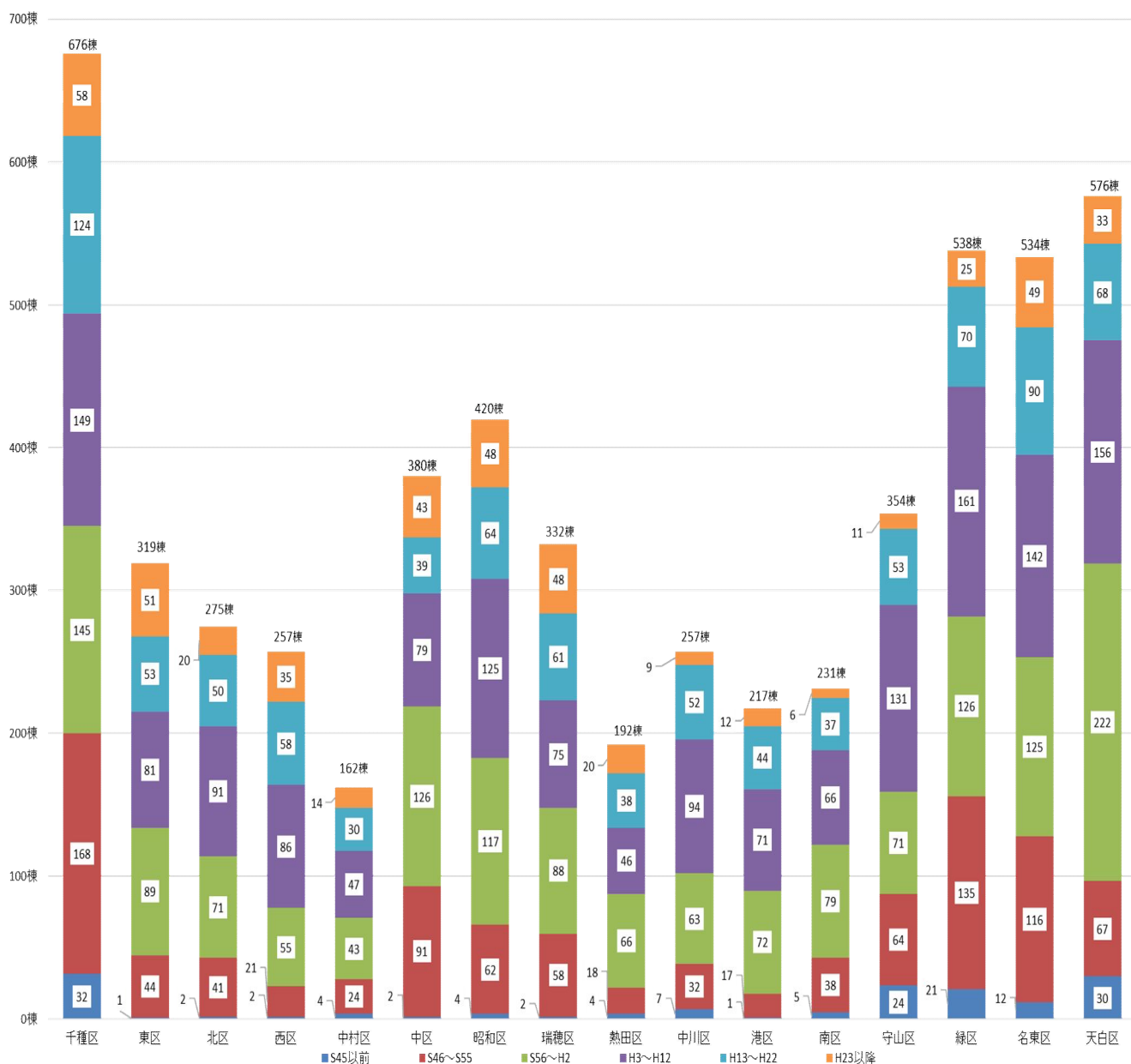
マンション規模	S45以前	S46～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23以降	住戸数別棟数
2～10戸	22 (14.4%)	135 (13.6%)	174 (11.2%)	94 (5.9%)	13 (1.4%)	1 (0.2%)	439 (7.7%)
11～20戸	40 (26.1%)	262 (26.3%)	539 (34.5%)	510 (31.9%)	151 (16.2%)	41 (8.5%)	1,543 (26.9%)
21～30戸	54 (35.3%)	153 (15.4%)	353 (22.7%)	429 (26.8%)	234 (25.1%)	99 (20.5%)	1,322 (23.1%)
31～50戸	19 (12.4%)	194 (19.5%)	258 (16.6%)	343 (21.4%)	260 (28.0%)	138 (28.6%)	1,212 (21.2%)
51～75戸	5 (3.3%)	120 (12.0%)	119 (7.6%)	134 (8.4%)	140 (15.0%)	92 (19.1%)	610 (10.7%)
76～100戸	4 (2.6%)	76 (7.6%)	52 (3.3%)	55 (3.4%)	50 (5.4%)	38 (7.9%)	275 (4.8%)
101～150戸	8 (5.2%)	34 (3.4%)	48 (3.1%)	24 (1.5%)	47 (5.0%)	40 (8.3%)	201 (3.5%)
151～200戸	1 (0.7%)	14 (1.4%)	11 (0.7%)	7 (0.4%)	10 (1.1%)	12 (2.5%)	55 (1.0%)
200戸超	0 (0.0%)	8 (0.8%)	4 (0.3%)	4 (0.3%)	26 (2.8%)	21 (4.4%)	63 (1.1%)
マンション棟数 (小計)	153 (2.7%)	996 (17.4%)	1,558 (27.2%)	1,600 (28.0%)	931 (16.3%)	482 (8.4%)	5,720 (100%)
マンション棟数 (累計)	153 (2.7%)	1,149 (20.1%)	2,707 (47.3%)	4,307 (75.3%)	5,238 (91.6%)	5,720 (100%)	5,720 (100%)



④ 区別のマンション供給棟数と高経年マンション棟数の占有割合

● マンションの供給棟数は千種区が676棟で最も多く、中村区が162棟で最も少ない。

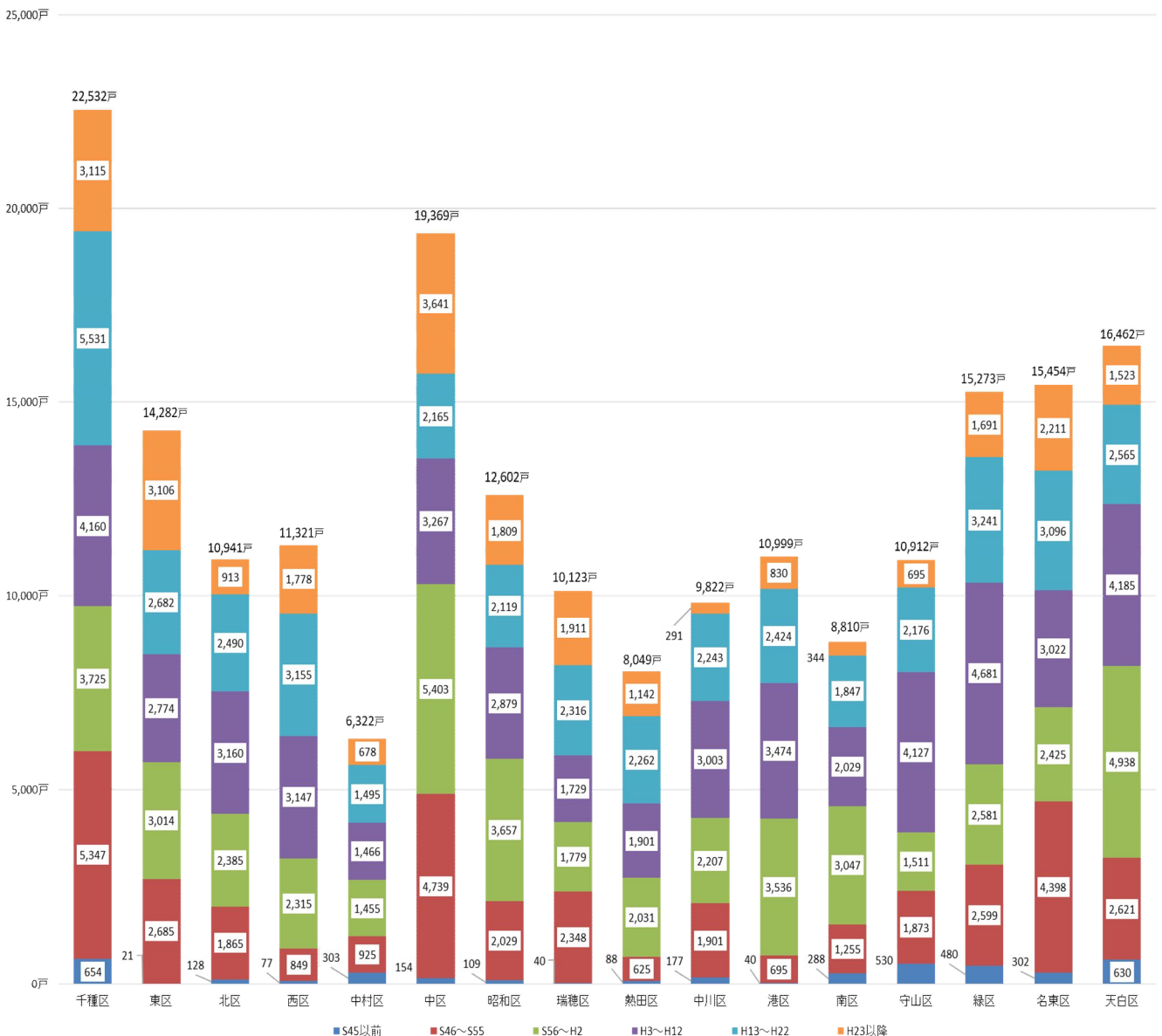
行政区	S45以前	S46～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23以降	計
千種区	32 (20.9%)	168 (16.9%)	145 (9.3%)	149 (9.3%)	124 (13.3%)	58 (12.0%)	676 (11.8%)
東区	1 (0.7%)	44 (4.4%)	89 (5.7%)	81 (5.1%)	53 (5.7%)	51 (10.6%)	319 (5.6%)
北区	2 (1.3%)	41 (4.1%)	71 (4.6%)	91 (5.7%)	50 (5.4%)	20 (4.1%)	275 (4.8%)
西区	2 (1.3%)	21 (2.1%)	55 (3.5%)	86 (5.4%)	58 (6.2%)	35 (7.3%)	257 (4.5%)
中村区	4 (2.6%)	24 (2.4%)	43 (2.8%)	47 (2.9%)	30 (3.2%)	14 (2.9%)	162 (2.8%)
中区	2 (1.3%)	91 (9.1%)	126 (8.1%)	79 (4.9%)	39 (4.2%)	43 (8.9%)	380 (6.6%)
昭和区	4 (2.6%)	62 (6.2%)	117 (7.5%)	125 (7.8%)	64 (6.9%)	48 (10.0%)	420 (7.3%)
瑞穂区	2 (1.3%)	58 (5.8%)	88 (5.6%)	75 (4.7%)	61 (6.6%)	48 (10.0%)	332 (5.8%)
熱田区	4 (2.6%)	18 (1.8%)	66 (4.2%)	46 (2.9%)	38 (4.1%)	20 (4.1%)	192 (3.4%)
中川区	7 (4.6%)	32 (3.2%)	63 (4.0%)	94 (5.9%)	52 (5.6%)	9 (1.9%)	257 (4.5%)
港区	1 (0.7%)	17 (1.7%)	72 (4.6%)	71 (4.4%)	44 (4.7%)	12 (2.5%)	217 (3.8%)
南区	5 (3.3%)	38 (3.8%)	79 (5.1%)	66 (4.1%)	37 (4.0%)	6 (1.2%)	231 (4.0%)
守山区	24 (15.7%)	64 (6.4%)	71 (4.6%)	131 (8.2%)	53 (5.7%)	11 (2.3%)	354 (6.2%)
緑区	21 (13.7%)	135 (13.6%)	126 (8.1%)	161 (10.1%)	70 (7.5%)	25 (5.2%)	538 (9.4%)
名東区	12 (7.8%)	116 (11.6%)	125 (8.0%)	142 (8.9%)	90 (9.7%)	49 (10.2%)	534 (9.3%)
天白区	30 (19.6%)	67 (6.7%)	222 (14.2%)	156 (9.8%)	68 (7.3%)	33 (6.8%)	576 (10.1%)
計	153 (100%)	996 (100%)	1,558 (100%)	1,600 (100%)	931 (100%)	482 (100%)	5,720 (100%)



⑤ 区別のマンション供給戸数と高経年マンション戸数の占有割合

- マンションの供給戸数は千種区が22,532戸で最も多く、中村区が6,322戸で最も少ない。
- 中心地の中区は、供給棟数では全体の6番目だが、供給戸数は19,369戸で千種区に次いで2番目に多い戸数となっており、中区には規模の大きなマンションがあることがわかる。

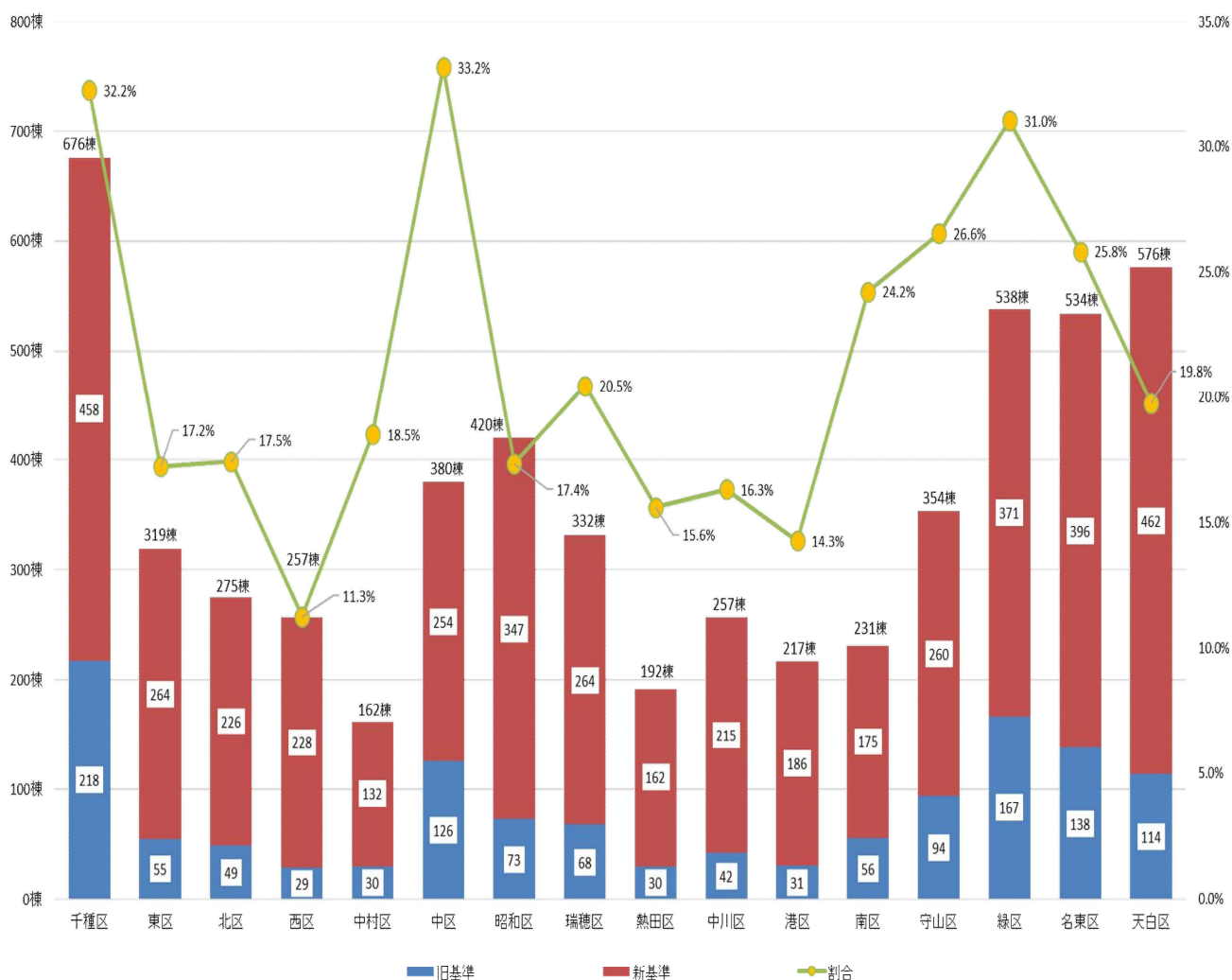
行政区	S45以前	S46～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23以降	計
千種区	654 (16.3%)	5,347 (14.5%)	3,725 (8.1%)	4,160 (8.5%)	5,531 (13.2%)	3,115 (12.1%)	22,532 (11.1%)
東区	21 (0.5%)	2,685 (7.3%)	3,014 (6.6%)	2,774 (5.7%)	2,682 (6.4%)	3,106 (12.1%)	14,282 (7.0%)
北区	128 (3.2%)	1,865 (5.1%)	2,385 (5.2%)	3,160 (6.4%)	2,490 (6.0%)	913 (3.6%)	10,941 (5.4%)
西区	77 (1.9%)	849 (2.3%)	2,315 (5.0%)	3,147 (6.4%)	3,155 (7.5%)	1,778 (6.9%)	11,321 (5.6%)
中村区	303 (7.5%)	925 (2.5%)	1,455 (3.2%)	1,466 (3.0%)	1,495 (3.6%)	678 (2.6%)	6,322 (3.1%)
中区	154 (3.8%)	4,739 (12.9%)	5,403 (11.7%)	3,267 (6.7%)	2,165 (5.2%)	3,641 (14.2%)	19,369 (9.5%)
昭和区	109 (2.7%)	2,029 (5.5%)	3,657 (7.9%)	2,879 (5.9%)	2,119 (5.1%)	1,809 (7.0%)	12,602 (6.2%)
瑞穂区	40 (1.0%)	2,348 (6.4%)	1,779 (3.9%)	1,729 (3.5%)	2,316 (5.5%)	1,911 (7.4%)	10,123 (5.0%)
熱田区	88 (2.2%)	625 (1.7%)	2,031 (4.4%)	1,901 (3.9%)	2,262 (5.4%)	1,142 (4.4%)	8,049 (4.0%)
中川区	177 (4.4%)	1,901 (5.2%)	2,207 (4.8%)	3,003 (6.1%)	2,243 (5.4%)	291 (1.1%)	9,822 (4.8%)
港区	40 (1.0%)	695 (1.9%)	3,536 (7.7%)	3,474 (7.1%)	2,424 (5.8%)	830 (3.2%)	10,999 (5.4%)
南区	288 (7.2%)	1,255 (3.4%)	3,047 (6.6%)	2,029 (4.1%)	1,847 (4.4%)	344 (1.3%)	8,810 (4.3%)
守山区	530 (13.2%)	1,873 (5.1%)	1,511 (3.3%)	4,127 (8.4%)	2,176 (5.2%)	695 (2.7%)	10,912 (5.4%)
緑区	480 (11.9%)	2,599 (7.1%)	2,581 (5.6%)	4,681 (9.6%)	3,241 (7.8%)	1,691 (6.6%)	15,273 (7.5%)
名東区	302 (7.5%)	4,398 (12.0%)	2,425 (5.3%)	3,022 (6.2%)	3,096 (7.4%)	2,211 (8.6%)	15,454 (7.6%)
天白区	630 (15.7%)	2,621 (7.1%)	4,938 (10.7%)	4,185 (8.5%)	2,565 (6.1%)	1,523 (5.9%)	16,462 (8.1%)
計	4,021 (100%)	36,754 (100%)	46,009 (100%)	49,004 (100%)	41,807 (100%)	25,678 (100%)	203,273 (100%)



⑥ 区別の旧耐震基準（S56年以前の建築）マンションの供給棟数と占有割合

- 旧耐震基準マンションの棟数は1,320棟で全体の23.1%、戸数は46,082戸で全体の22.7%となっている。
- 区別の旧耐震基準マンションの棟数は、千種区が218棟で最も多く、次いで緑区の167棟となっているが、割合では中区が33.2%と最も高くなっている。

行政区	棟 数	
	旧耐震基準マンション	区内のマンション棟数
千種区	218 (32.2%)	676 (100%)
東区	55 (17.2%)	319 (100%)
北区	49 (17.8%)	275 (100%)
西区	29 (11.3%)	257 (100%)
中村区	30 (18.5%)	162 (100%)
中区	126 (33.2%)	380 (100%)
昭和区	73 (17.4%)	420 (100%)
瑞穂区	68 (20.5%)	332 (100%)
熱田区	30 (15.6%)	192 (100%)
中川区	42 (16.3%)	257 (100%)
港区	31 (14.3%)	217 (100%)
南区	56 (24.2%)	231 (100%)
守山区	94 (26.6%)	354 (100%)
緑区	167 (31.0%)	538 (100%)
名東区	138 (25.8%)	534 (100%)
天白区	114 (19.8%)	576 (100%)
計	1,320 (23.1%)	5,720 (100%)



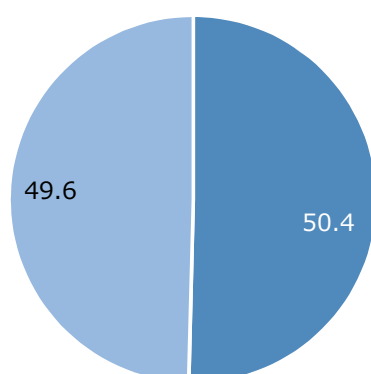
アンケート調査結果

居住世帯等について

①居住世帯の把握状況

○居住世帯を「把握している」と回答した割合は50.4%である。

	把握している	把握していない	合計
構成比：%	50.4	49.6	100.0



■ 把握している
■ 把握していない

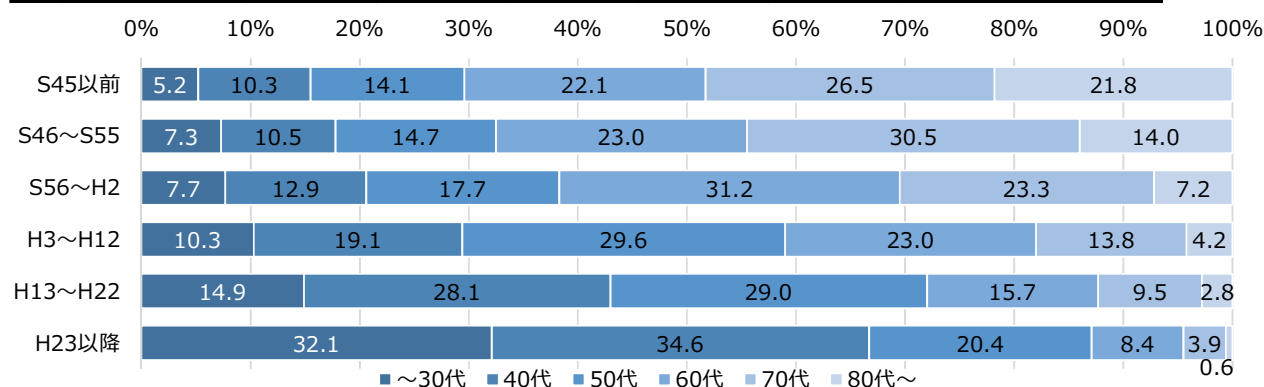
n=2,106 (回答数)

②居住世帯の年代別割合

○平成2年以前に建設されたマンションでは、60代以上の割合が50%を超えている。

※構成比：%

		～30代	40代	50代	60代	70代	80代～	合計
建 築 年	S45以前	5.2	10.3	14.1	22.1	26.5	21.8	100.0
	S46～S55	7.3	10.5	14.7	23.0	30.5	14.0	100.0
	S56～H2	7.7	12.9	17.7	31.2	23.3	7.2	100.0
	H3～H12	10.3	19.1	29.6	23.0	13.8	4.2	100.0
	H13～H22	14.9	28.1	29.0	15.7	9.5	2.8	100.0
	H23以降	32.1	34.6	20.4	8.4	3.9	0.6	100.0



③分譲当初から居住している人の割合

○分譲当初から居住している人の割合が50%以下というマンションが最も多く、全体の40%を占めている。

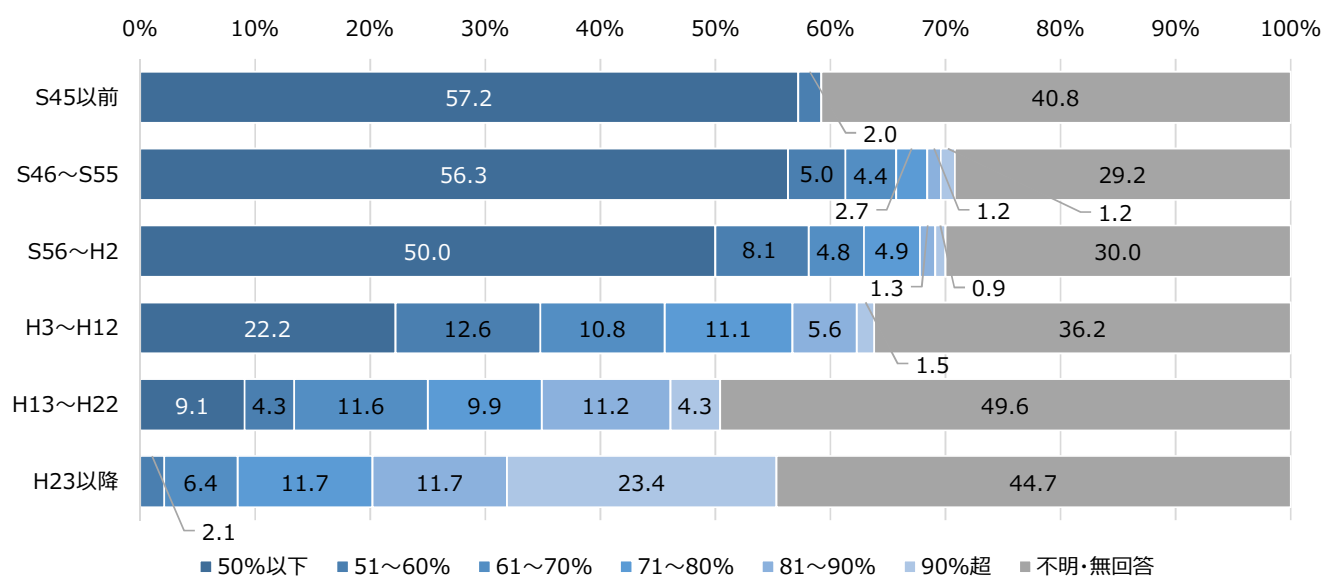
	50%以下	51～60%	61～70%	71～80%	81～90%	90%超	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	851 (40.4)	153 (7.3)	135 (6.4)	129 (6.1)	73 (3.5)	51 (2.4)	714 (33.9)	2,106 (100.0)

④建築年と分譲当初から居住している人の割合との関係

○建築年が古いマンションほど、分譲当初から居住している人の割合は少なくなっている。

※回答数（構成比：%）

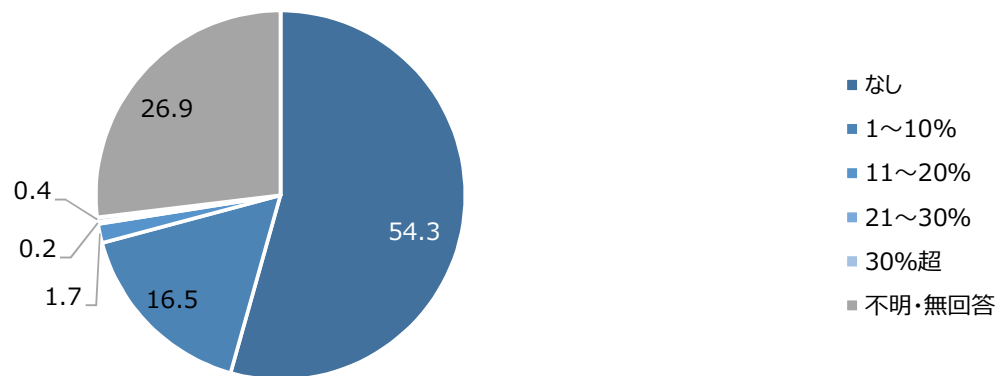
		50%以下	51～60%	61～70%	71～80%	81～90%	90%超	不明・無回答	合計
建築年	S45以前	28 (57.2)	1 (2.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	20 (40.8)	49 (100.0)
	S46～S55	291 (56.3)	26 (5.0)	23 (4.4)	14 (2.7)	6 (1.2)	6 (1.2)	151 (29.2)	517 (100.0)
	S56～H2	435 (50.0)	71 (8.1)	42 (4.8)	43 (4.9)	11 (1.3)	8 (0.9)	262 (30.0)	872 (100.0)
	H3～H12	76 (22.2)	43 (12.6)	37 (10.8)	38 (11.1)	19 (5.6)	5 (1.5)	124 (36.2)	342 (100.0)
	H13～H22	21 (9.1)	10 (4.3)	27 (11.6)	23 (9.9)	26 (11.2)	10 (4.3)	115 (49.6)	232 (100.0)
	H23以降	0 (0.0)	2 (2.1)	6 (6.4)	11 (11.7)	11 (11.7)	22 (23.4)	42 (44.7)	94 (100.0)



⑤外国人世帯割合

○外国人世帯は「なし」との回答が最も多い。

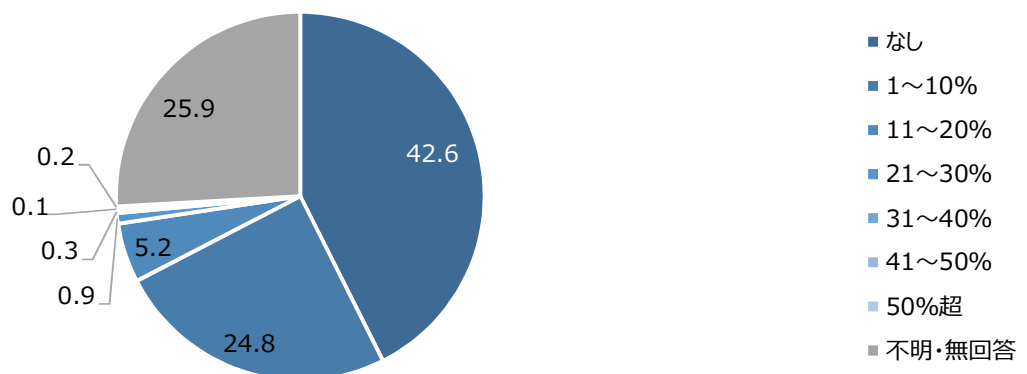
	なし	1～10%	11～20%	21～30%	30%超	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,144 (54.3)	347 (16.5)	35 (1.7)	4 (0.2)	8 (0.4)	568 (26.9)	2,106 (100.0)



⑥3ヶ月以上の空き住戸の割合

○3か月以上の空き住戸が「ない」と回答した割合は42.6%である。

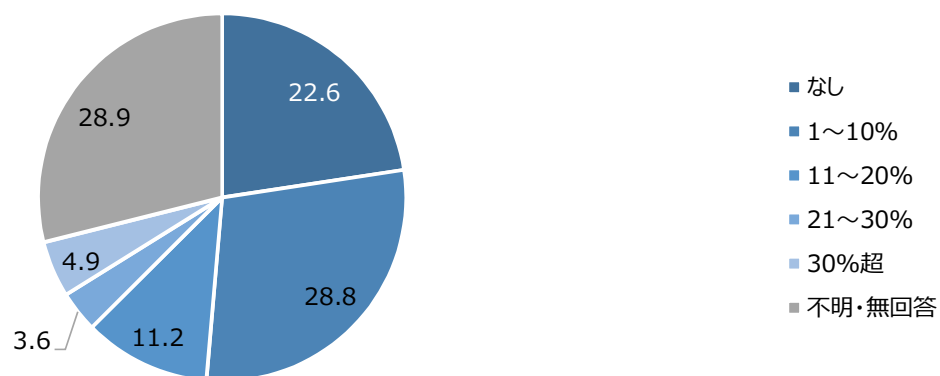
	なし	1～10%	11～20%	21～30%	31～40%	41～50%	50%超	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	898 (42.6)	523 (24.8)	110 (5.2)	19 (0.9)	6 (0.3)	3 (0.1)	4 (0.2)	543 (25.9)	2,106 (100.0)



⑦賃貸化住宅の割合

- 賃貸化住宅の割合で最も多いのは「賃貸化率が1～10%」のマンションで、全体の28.8%となっている。
- 賃貸化住宅が「なし」と回答したマンションは22.6%であった。
- 賃貸化率が30%を超えるマンションが全体の4.9%あった。

	なし	1～10%	11～20%	21～30%	30%超	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	476 (22.6)	606 (28.8)	235 (11.2)	76 (3.6)	104 (4.9)	609 (28.9)	2,106 (100.0)

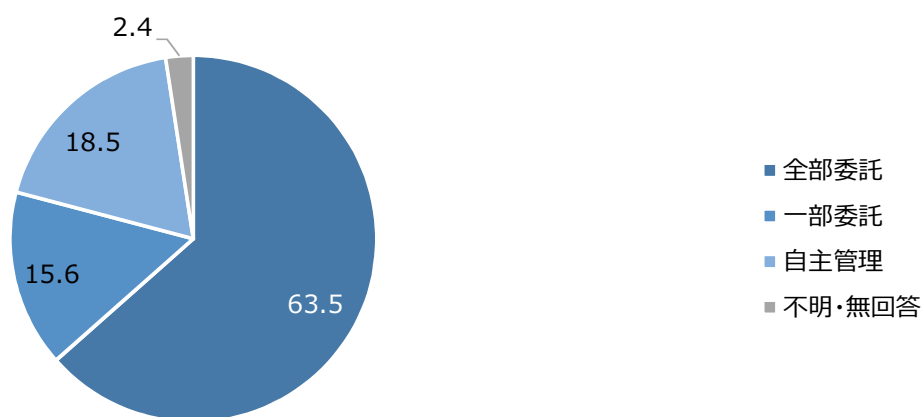


管理形態について（管理事務の実施状況）

①管理形態（管理事務の実施状況）

○「全部委託」と回答した割合は63.5%、「自主管理」は18.5%である。

	全部委託	一部委託	自主管理	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,337 (63.5)	329 (15.6)	389 (18.5)	51 (2.4)	2,106 (100.0)

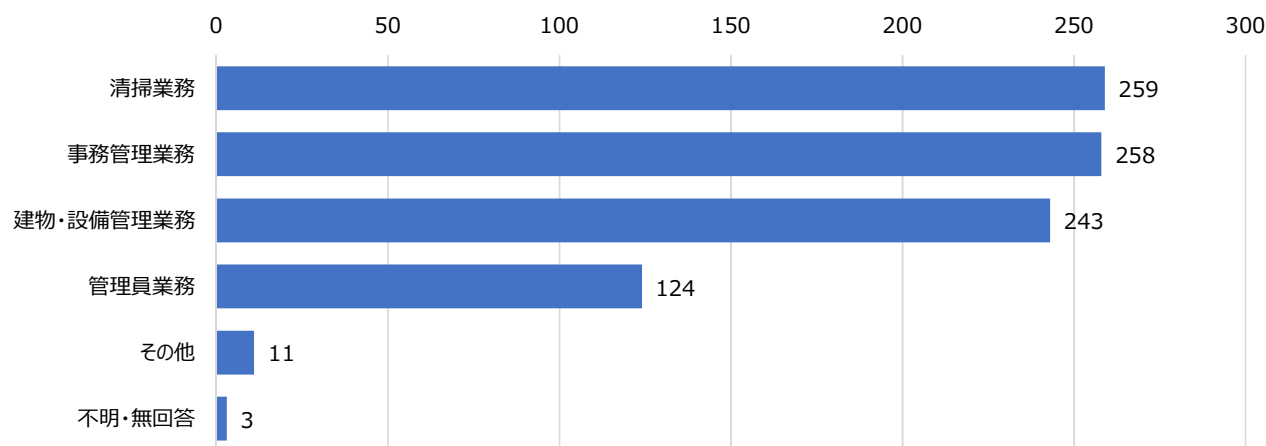


②一部委託マンションが委託している管理事務内容

○「清掃業務」、「事務管理業務」、「建物設備管理業務」の順で多くなっている。

	清掃業務	事務管理業務	建物・設備管理業務	管理員業務	その他	不明・無回答	合計
回答数	259	258	243	124	11	3	898

※複数回答あり



※事務管理業務：会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など

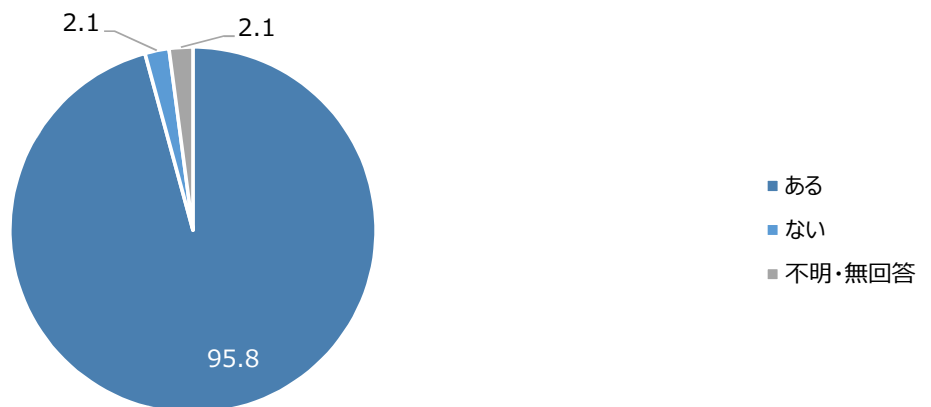
n=329（一部委託マンションの件数）

管理組合について

①管理組合の有無

○管理組合が「ある」と回答した割合は95.8%である。

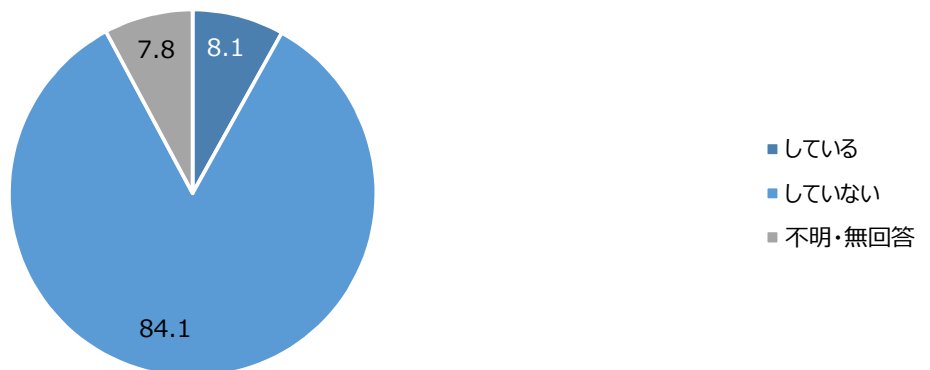
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	2,018 (95.8)	45 (2.1)	43 (2.1)	2,106 (100.0)



②法人登記の有無

○法人登記を「している」と回答した割合は8.1%である。

	している	していない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	163 (8.1)	1,697 (84.1)	158 (7.8)	2,018 (100.0)

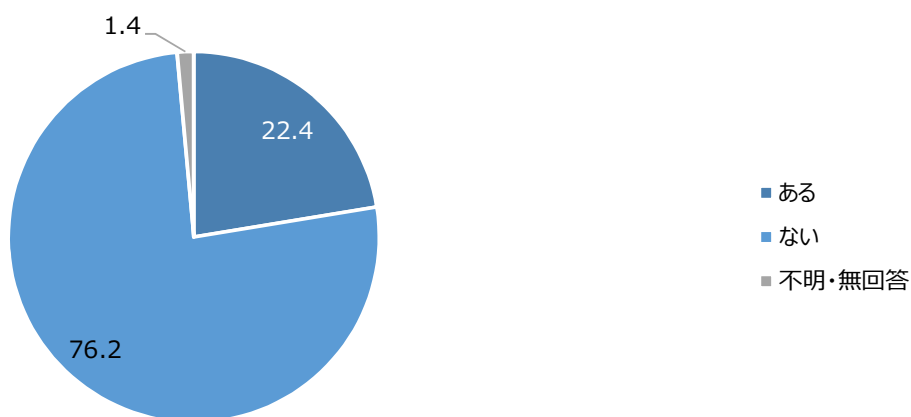


管理組合の役員について

①役員報酬の有無

○役員報酬が「ある」と回答した割合は22.4%である。

	ある	ない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	452 (22.4)	1,537 (76.2)	29 (1.4)	2,018 (100.0)

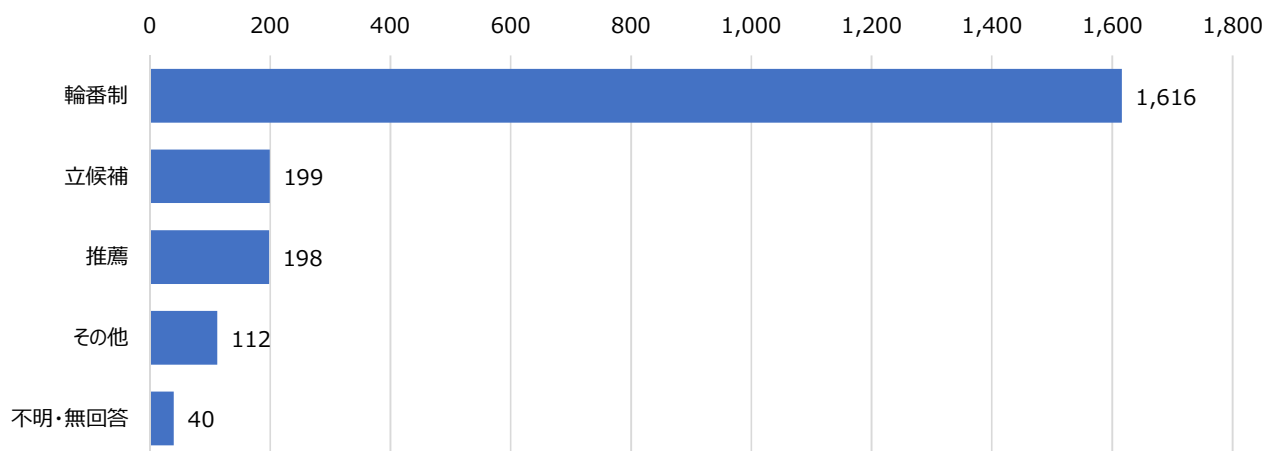


②役員の選出方法

○選出方法は「輪番制」が極めて多い。

	輪番制	立候補	推薦	その他	不明・無回答	合計
回答数	1,616	199	198	112	40	2,165

※複数回答あり



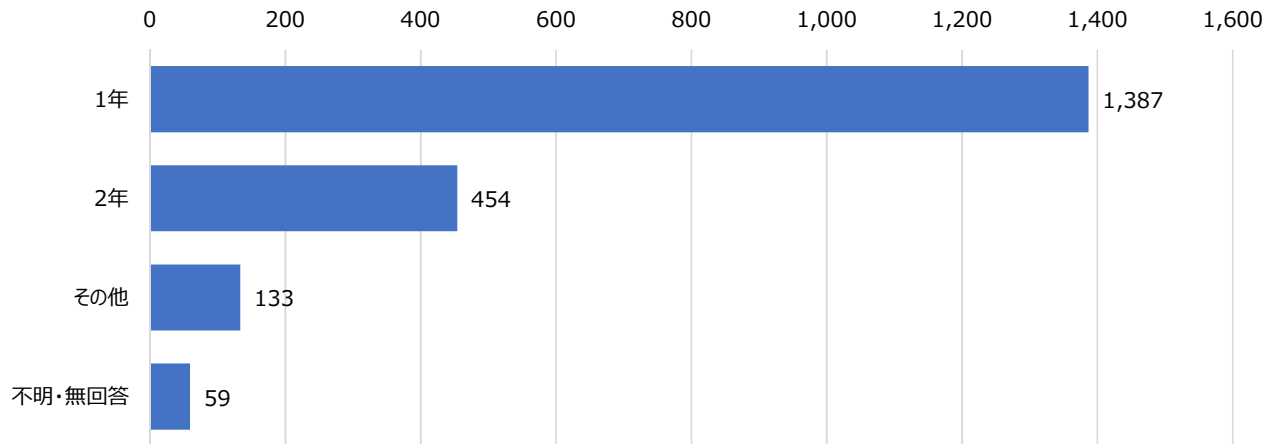
n=2,018（管理組合があるマンションの件数）

③ 役員の任期

○「1年」が最も多い。

	1年	2年	その他	不明・無回答	合計
回答数	1,387	454	133	59	2,033

※複数回答あり



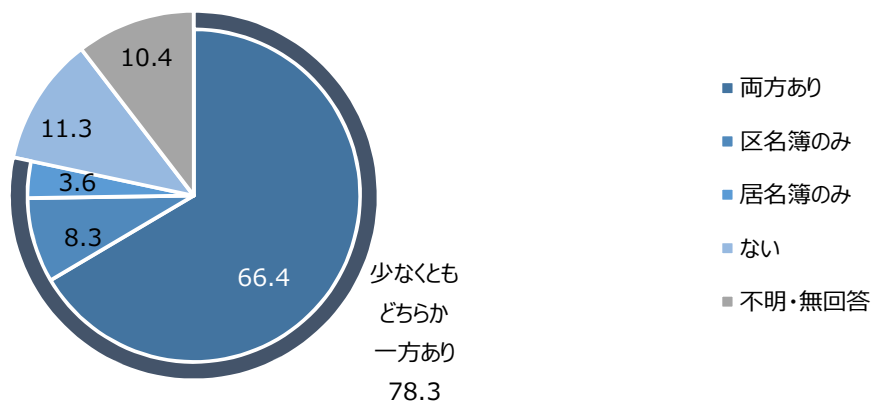
n=2,018（管理組合があるマンションの件数）

④ 区分所有者名簿、居住者名簿の有無

○区分所有者名簿・居住者名簿の両方またはどちらか一方があると回答した割合の合計は78.3%ある。

○名簿が「ない」と回答した割合は11.3%である。

	両方あり	区分簿のみ	居名簿のみ	ない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,399 (66.4)	174 (8.3)	75 (3.6)	237 (11.3)	221 (10.4)	2,106 (100.0)

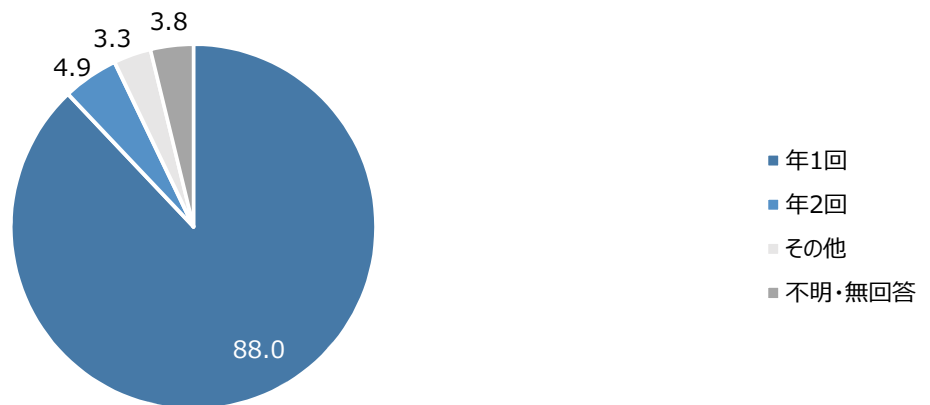


総会について

①総会の開催頻度

○「年1回」が88.0%と最も多く、次いで「年2回」が4.9%である。

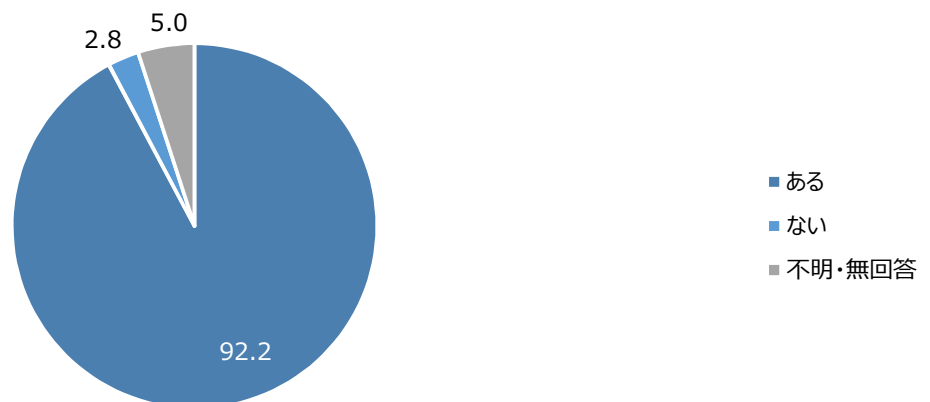
	年1回	年2回	その他	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,854 (88.0)	104 (4.9)	70 (3.3)	78 (3.8)	2,106 (100.0)



②総会議事録の有無

○総会議事録が「ある」と回答した割合は92.2%である。

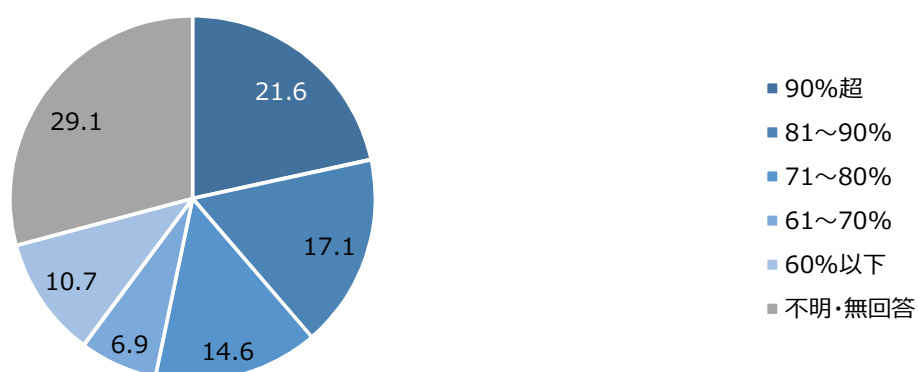
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,941 (92.2)	58 (2.8)	107 (5.0)	2,106 (100.0)



③総会の出席率（委任状を含む）

○「90%超」が21.6%と最も多く、次いで「81～90%」が17.1%、「71～80%」が14.6%である。

	90%超	81～90%	71～80%	61～70%	60%以下	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	454 (21.6)	360 (17.1)	307 (14.6)	145 (6.9)	225 (10.7)	615 (29.1)	2,106 (100.0)



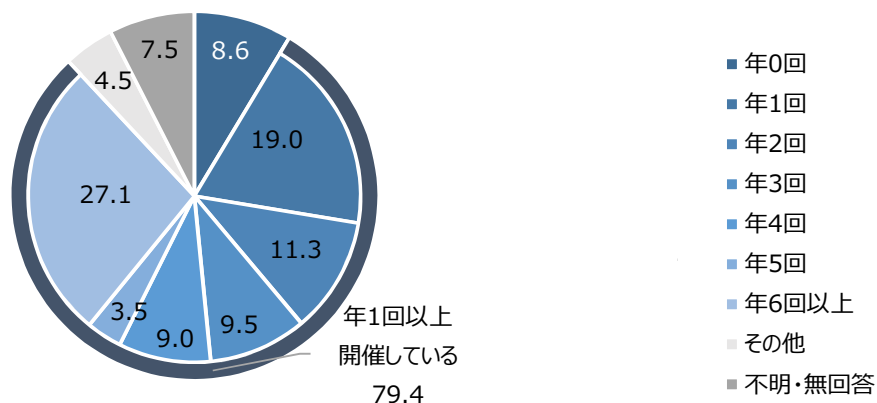
理事会について

①理事会の開催頻度

○「年6回以上」が27.1%と最も多く、次いで「年1回」が19.0%、「年2回」が11.3%である。

○「年1回」以上開催している割合の合計は79.4%である。

	年0回	年1回	年2回	年3回	年4回	年5回	年6回以上	その他	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	181 (8.6)	400 (19.0)	237 (11.3)	201 (9.5)	189 (9.0)	73 (3.5)	571 (27.1)	94 (4.5)	160 (7.5)	2,106 (100.0)



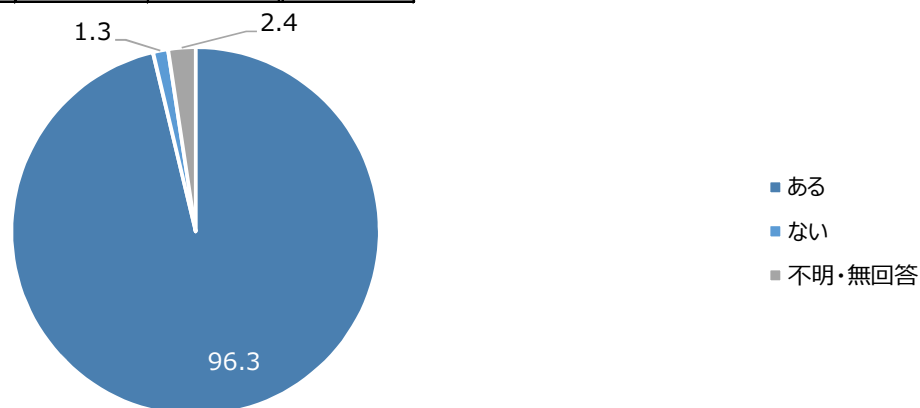
※「その他」は、議題がある場合は開催するなど

管理規約について

①管理規約の有無

○管理規約が「ある」と回答した割合は96.3%である。

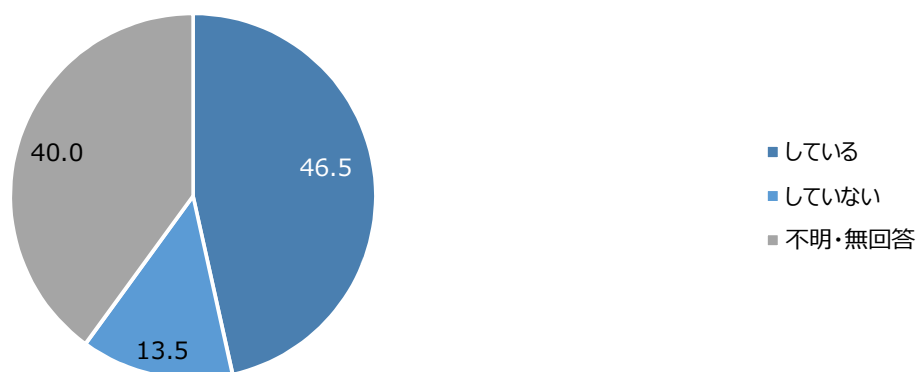
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	2,029 (96.3)	28 (1.3)	49 (2.4)	2,106 (100.0)



②管理規約の改正の有無

○管理規約を改正「している」と回答した割合は46.5%である。

	している	していない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	944 (46.5)	274 (13.5)	811 (40.0)	2,029 (100.0)

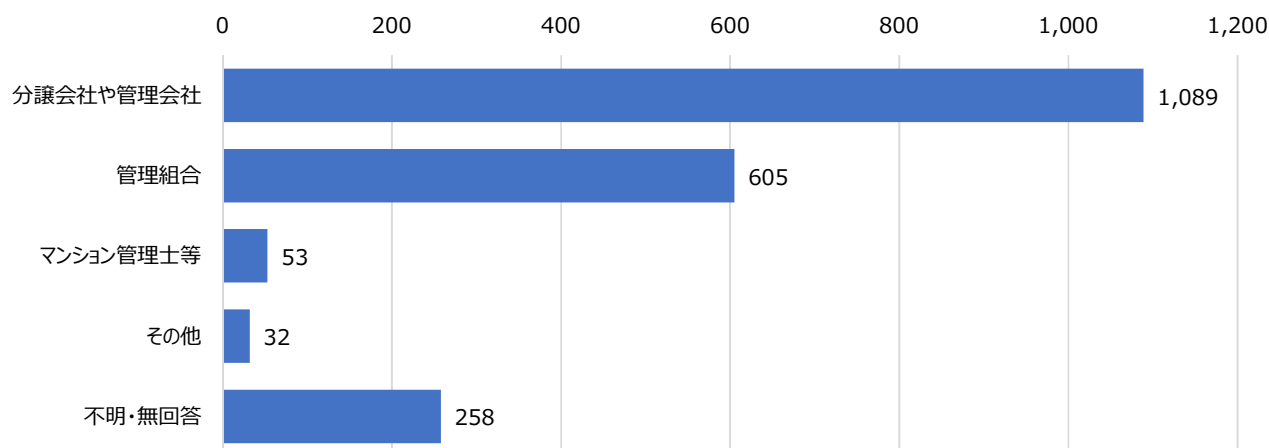


③管理規約の作成者

○「分譲会社や管理会社」が最も多い。

	分譲会社や 管理会社	管理組合	マンション 管理士等	その他	不明・ 無回答	合計
回答数	1,089	605	53	32	258	2,037

※複数回答あり



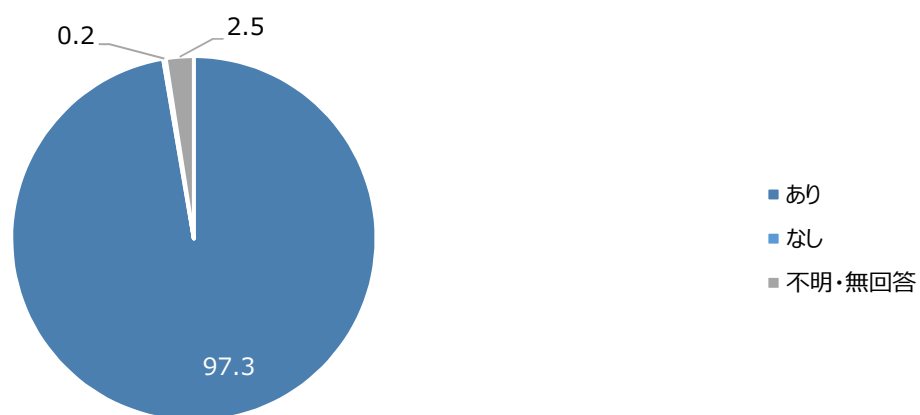
n=2,029（管理規約があるマンションの件数）

管理費について

①管理費の有無

○管理費が「ある」と回答した割合は97.3%である。

	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数	2,049	5	52	2,106
(構成比：%)	(97.3)	(0.2)	(2.5)	(100.0)



大規模修繕工事について

①大規模修繕工事の実施の有無

○「1回」以上実施していると回答した割合が79.3%である。

	ある	ない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,670 (79.3)	191 (9.1)	245 (11.6)	2,106 (100.0)

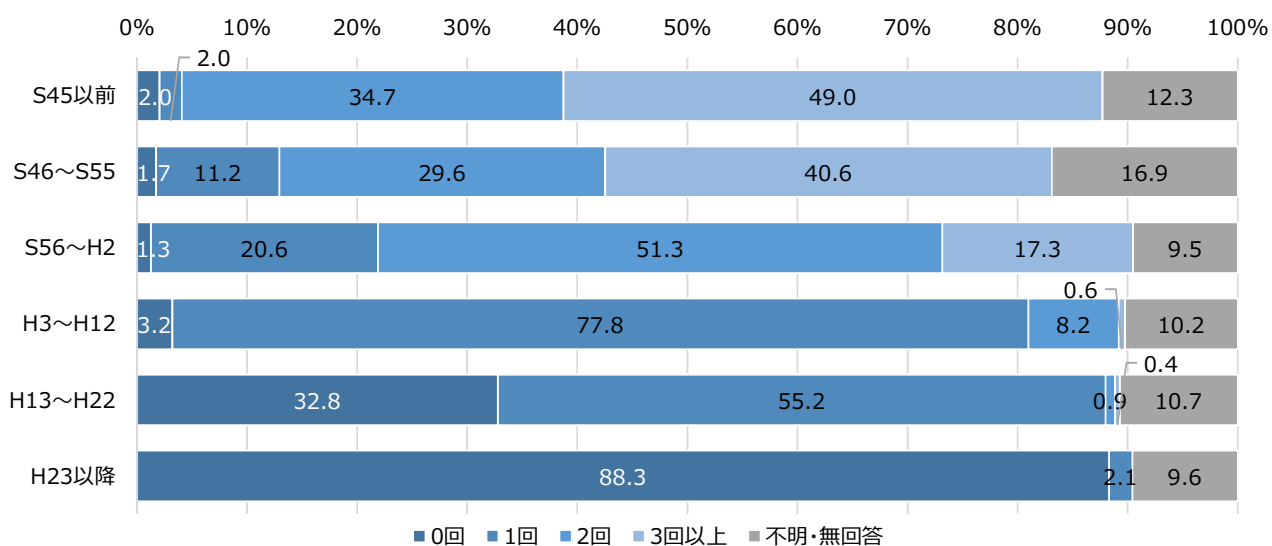
②建築年と大規模修繕工事の実施回数との関係

○建築年がS55以前では、「3回以上」が最も多い。

○建築年がS56～H2では、「2回」が最も多い。

※回答数（構成比：%）

		0回	1回	2回	3回以上	不明・無回答	合計
建築年	S45以前	1 (2.0)	1 (2.0)	17 (34.7)	24 (49.0)	6 (12.3)	49 (100.0)
	S46～S55	9 (1.7)	58 (11.2)	153 (29.6)	210 (40.6)	87 (16.9)	517 (100.0)
	S56～H2	11 (1.3)	180 (20.6)	447 (51.3)	151 (17.3)	83 (9.5)	872 (100.0)
	H3～H12	11 (3.2)	266 (77.8)	28 (8.2)	2 (0.6)	35 (10.2)	342 (100.0)
	H13～H22	76 (32.8)	128 (55.2)	2 (0.9)	1 (0.4)	25 (10.7)	232 (100.0)
	H23以降	83 (88.3)	2 (2.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (9.6)	94 (100.0)

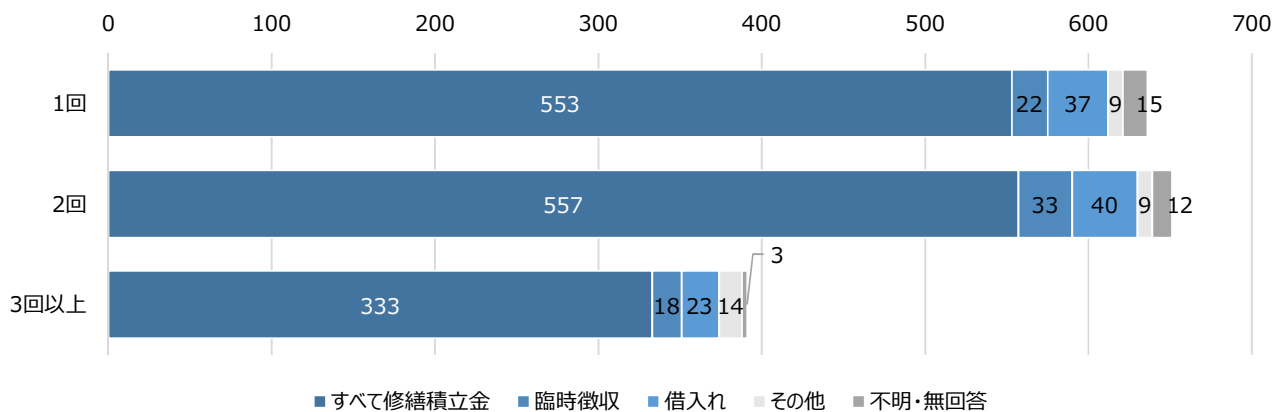


③大規模修繕工事の資金

○実施回数に関わらず、「すべて修繕積立金」が最も多い。

		すべて修繕積立金	臨時徴収	借入れ	その他	不明・無回答	合計
回数	1回	553	22	37	9	15	636
	2回	557	33	40	9	12	651
	3回以上	333	18	23	14	3	391

※複数回答あり



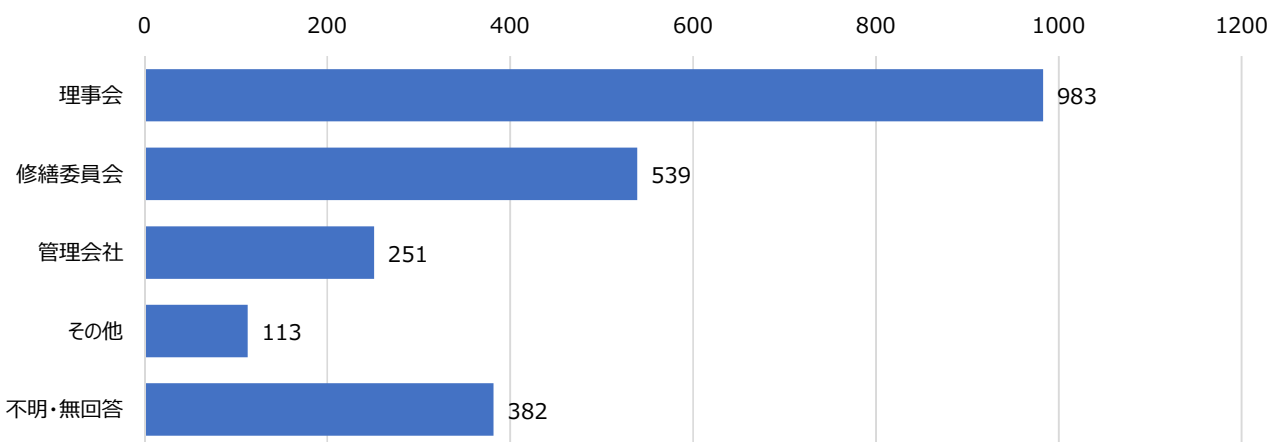
n=1,670（大規模修繕工事を1回以上実施しているマンションの件数）

④中心となって工事を検討した機関

○「理事会」が最も多く、次いで理事会の諮問機関である「修繕委員会」が多い。

		理事会	修繕委員会	管理会社	その他	不明・無回答	合計
回答数		983	539	251	113	382	2,268

※複数回答あり



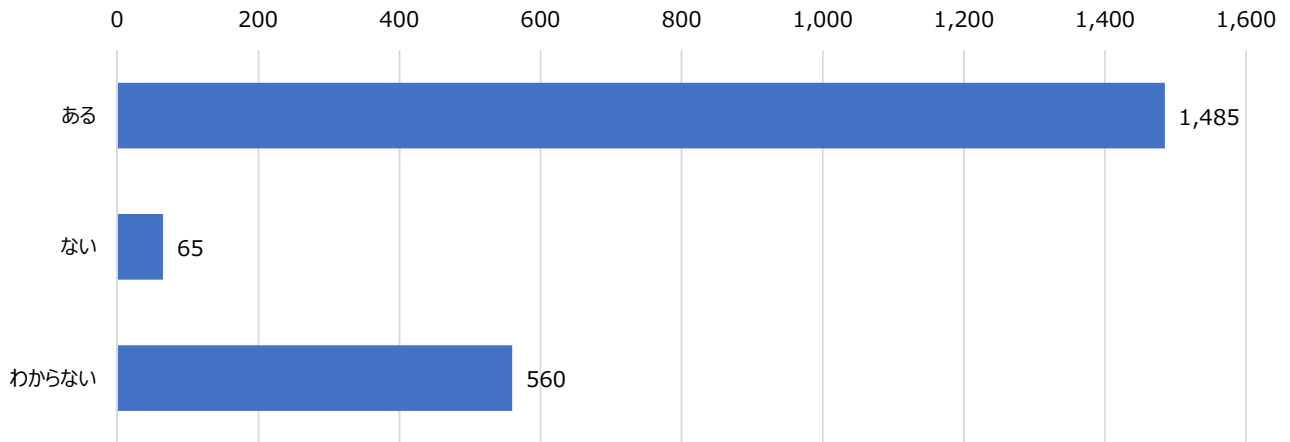
n=1,670（大規模修繕工事を1回以上実施しているマンションの件数）

⑤大規模修繕工事の記録の有無

○「ある」が最も多い。

	ある	ない	わからない	合計
回答数	1,485	65	560	2,110

※複数回答あり



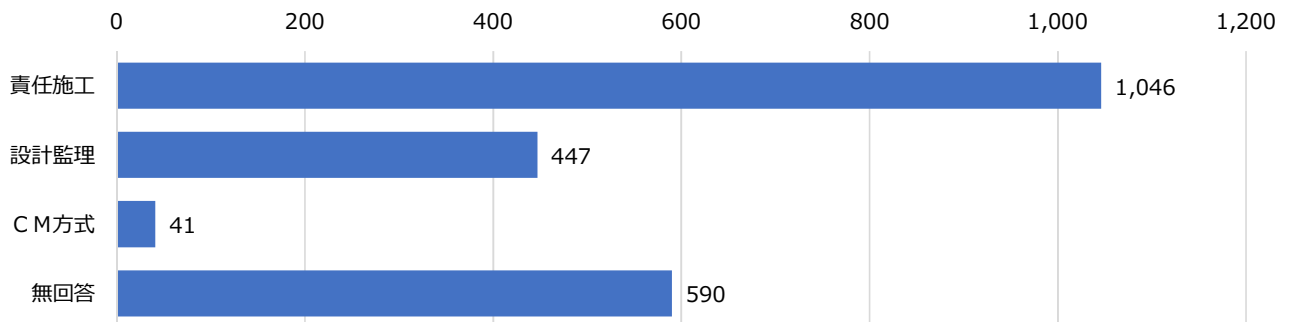
n=1,670（大規模修繕工事を1回以上実施しているマンションの件数）

⑥大規模修繕工事の発注方法

○「責任施工方式」が最も多い。

	責任施工	設計監理	C M方式	無回答	合計
回答数	1,046	447	41	590	2,124

※複数回答あり



※責任施工方式：施工会社に調査から工事の実施まで全て請け負わせる方式

設計・監理方式：建築士又は建築士を有する会社等を選定し、合意形成の段階では、専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施の段階では工事監理を委託する方式

CM方式：専門家に技術的な中立性を保ちつつ、発注者側に立って各種マネジメント業務の全部または一部を行う方式

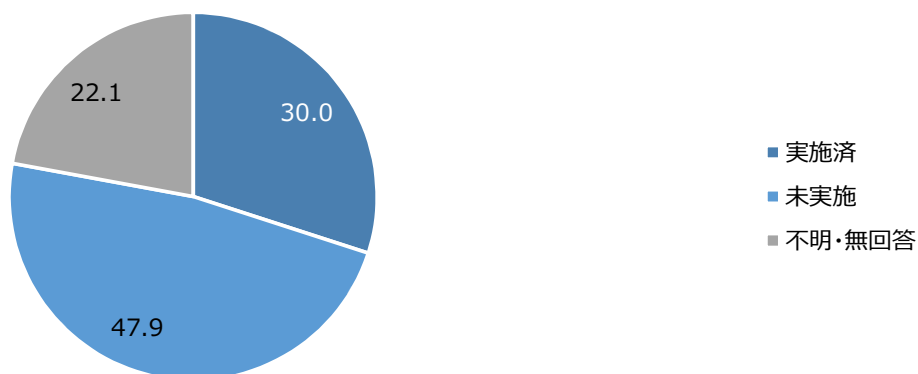
n=1,670（大規模修繕工事を1回以上実施しているマンションの件数）

耐震診断・耐震改修について

①耐震診断の有無

○建物完成年次がS56以前のマンション（681件）のうち、耐震診断を「実施済」と回答した割合は30.0%である。

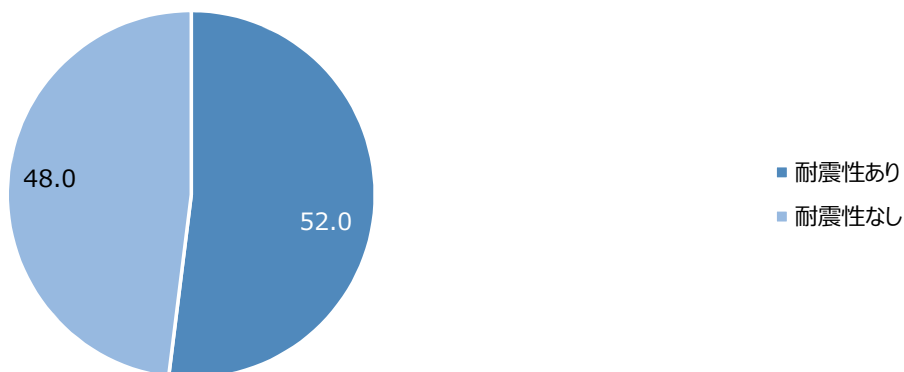
	実施済	未実施	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	204 (30.0)	326 (47.9)	151 (22.1)	681 (100.0)



②耐震診断の判定結果

○耐震診断を実施済のうち、「耐震あり」と回答した割合は52.0%である。

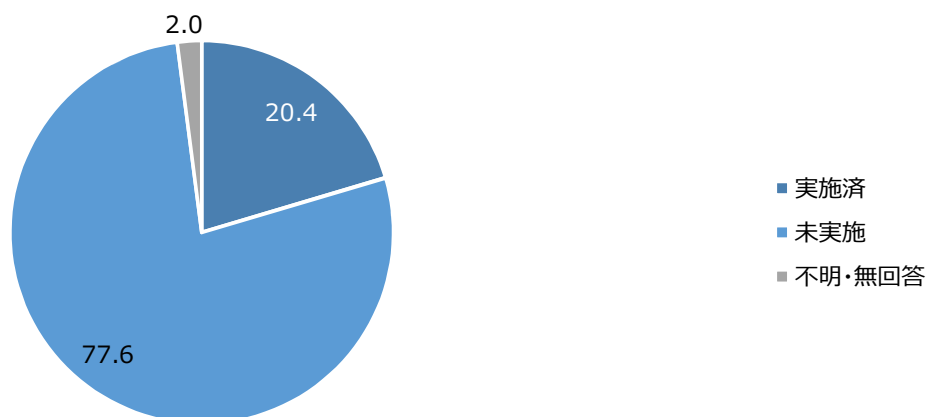
	耐震性あり	耐震性なし	合計
回答数 (構成比：%)	106 (52.0)	98 (48.0)	204 (100.0)



③耐震性なしと判定されたマンションの耐震改修の実施状況

○耐震性なしのうち、耐震改修を「実施済」と回答した割合は20.4%である。

	実施済	未実施	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	20 (20.4)	76 (77.6)	2 (2.0)	98 (100.0)



長期修繕計画について

①長期修繕計画の有無

○計画が「ある」と回答した割合は70.9%である。

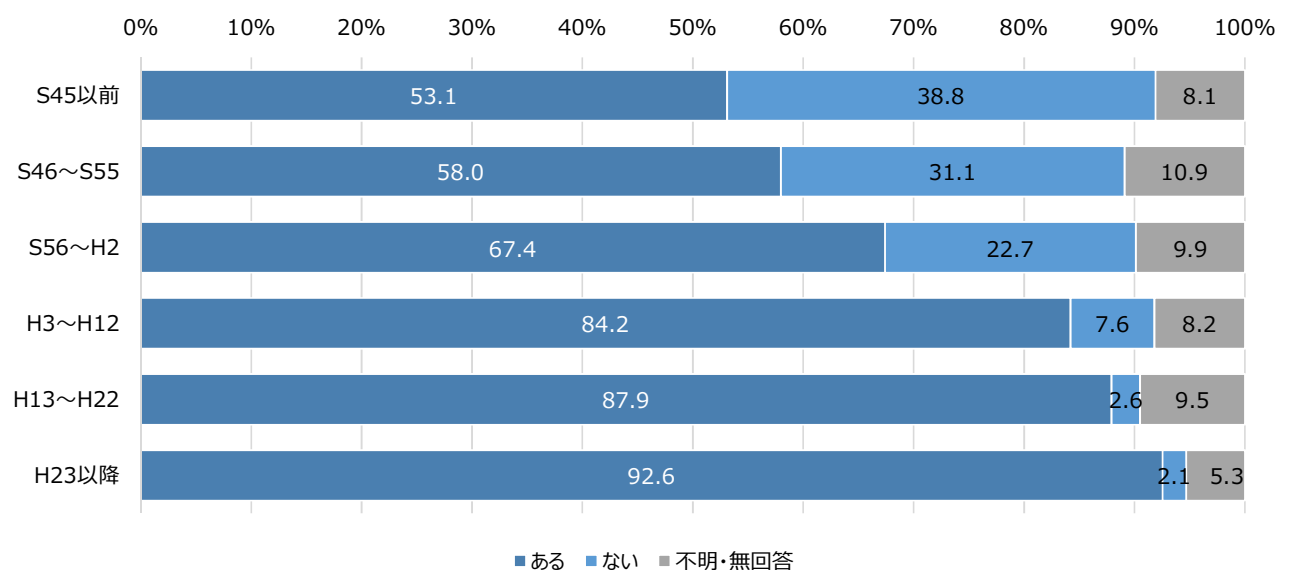
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,493 (70.9)	412 (19.6)	201 (9.5)	2,106 (100.0)

②建築年と長期修繕計画の有無との関係

○建築年が古いほど、計画が「ない」と回答した割合が高くなっている。

※回答数（構成比：%）

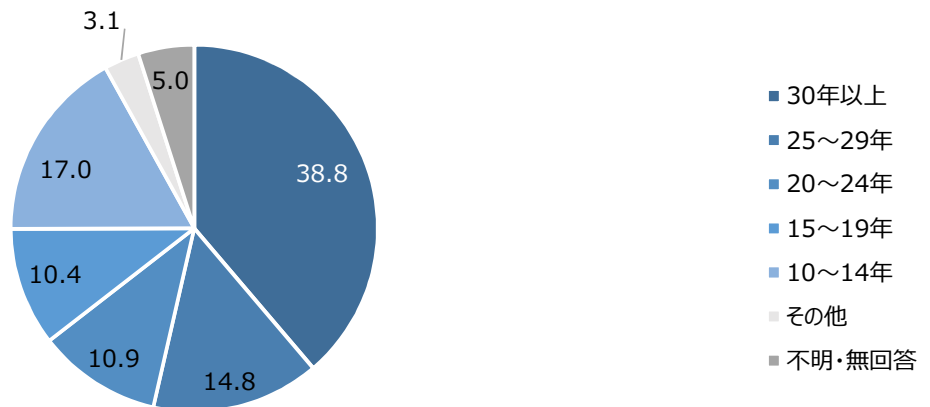
		ある	ない	不明・ 無回答	合計
建 築 年	S45以前	26 (53.1)	19 (38.8)	4 (8.1)	49 (100.0)
	S46～S55	300 (58.0)	161 (31.1)	56 (10.9)	517 (100.0)
	S56～H2	588 (67.4)	198 (22.7)	86 (9.9)	872 (100.0)
	H3～H12	288 (84.2)	26 (7.6)	28 (8.2)	342 (100.0)
	H13～H22	204 (87.9)	6 (2.6)	22 (9.5)	232 (100.0)
	H23以降	87 (92.6)	2 (2.1)	5 (5.3)	94 (100.0)



③長期修繕計画の計画期間

○計画期間は「30年以上」が38.8%と最も多い。

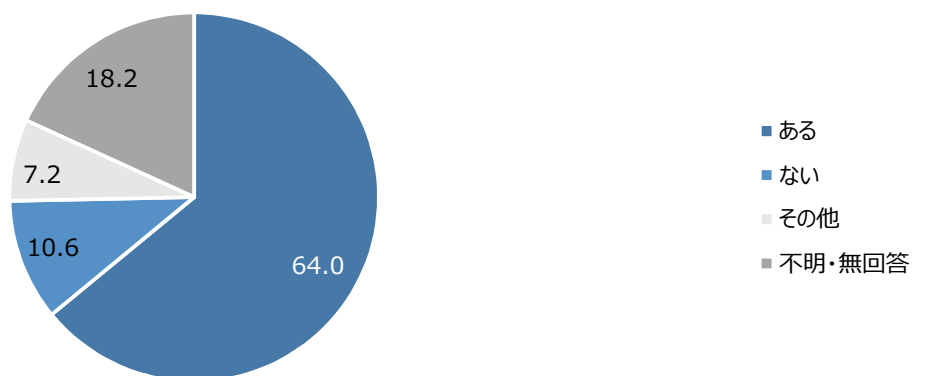
	30年以上	25～29年	20～24年	15～19年	10～14年	その他	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	579 (38.8)	221 (14.8)	163 (10.9)	156 (10.4)	254 (17.0)	46 (3.1)	74 (5.0)	1,493 (100.0)



④長期修繕計画の見直しの有無

○見直しが「ある」と回答した割合は64.0%である。

	ある	ない	その他	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	956 (64.0)	159 (10.6)	107 (7.2)	271 (18.2)	1,493 (100.0)

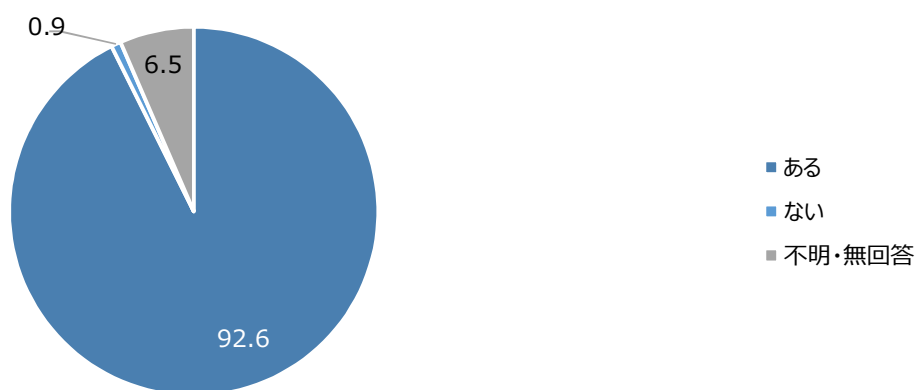


修繕積立金制度について

①修繕積立金制度の有無

○修繕積立金制度が「ある」と回答した割合は92.6%である。

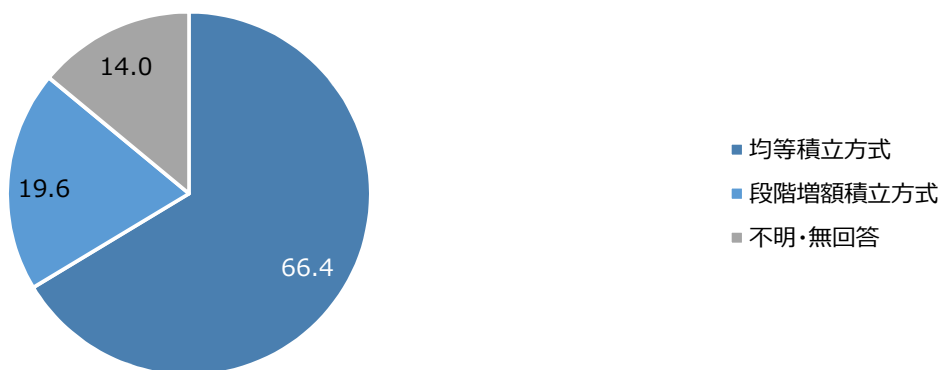
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,951 (92.6)	18 (0.9)	137 (6.5)	2,106 (100.0)



②修繕積立金の積立方式

○「均等積立方式」が66.4%と最も多く、次いで「段階増額積立方式」が19.6%である。

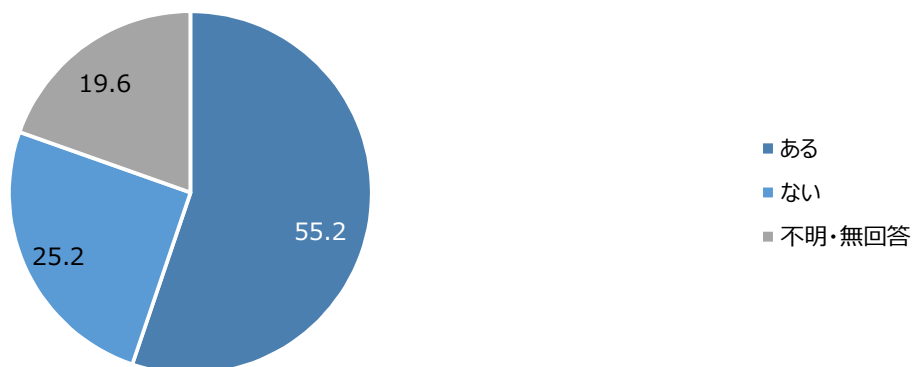
	均等 積立方式	段階増額 積立方式	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,295 (66.4)	383 (19.6)	273 (14.0)	1,951 (100.0)



③修繕積立金の増額の有無

○修繕積立金の増額が「ある」と回答した割合は55.2%である。

	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,077 (55.2)	492 (25.2)	382 (19.6)	1,951 (100.0)



④修繕積立金の増額の有無（段階増額積立方式）

○修繕積立金の積立方式が段階増額方式のうち、修繕積立金の増額が「ない」と回答した割合は13.8%である。

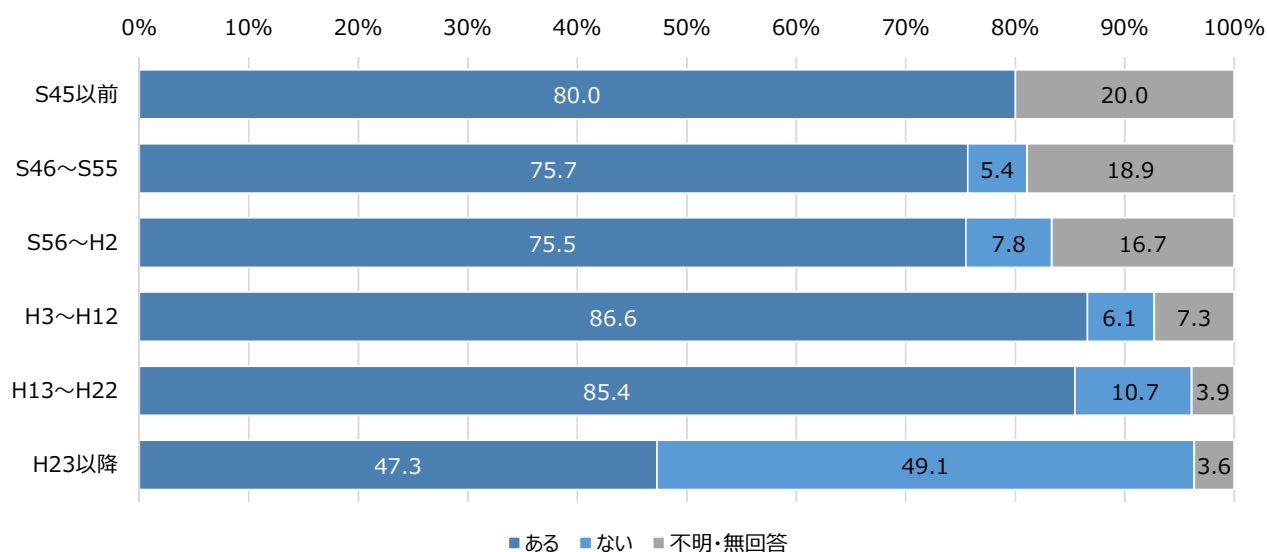
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	293 (76.5)	53 (13.8)	37 (9.7)	383 (100.0)

⑤建築年と修繕積立金の増額の有無（段階増額積立方式）との関係

○修繕積立金の積立方式が段階増額方式で建築年が古いマンションにおいても、修繕積立金の増額を
していないマンションがある。

※回答数（構成比：%）

		ある	ない	不明・ 無回答	合計
建 築 年	S45以前	4 (80.0)	0 (0.0)	1 (20.0)	5 (100.0)
	S46～S55	28 (75.7)	2 (5.4)	7 (18.9)	37 (100.0)
	S56～H2	77 (75.5)	8 (7.8)	17 (16.7)	102 (100.0)
	H3～H12	71 (86.6)	5 (6.1)	6 (7.3)	82 (100.0)
	H13～H22	88 (85.4)	11 (10.7)	4 (3.9)	103 (100.0)
	H23以降	26 (47.3)	27 (49.1)	2 (3.6)	55 (100.0)

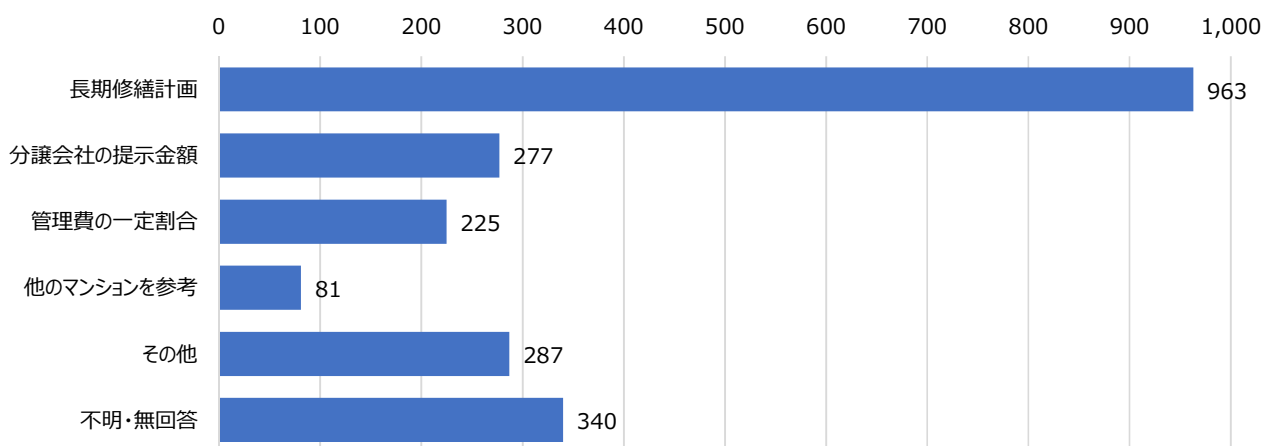


⑥修繕積立金の金額の決定方法

○「長期修繕計画」が最も多く、次いで「分譲会社の提示額」が多い。

	長期修繕計画	分譲会社の提示金額	管理費の一定割合	他のマンションを参考	その他	不明・無回答	合計
回答数	963	277	225	81	287	340	2,173

※複数回答あり

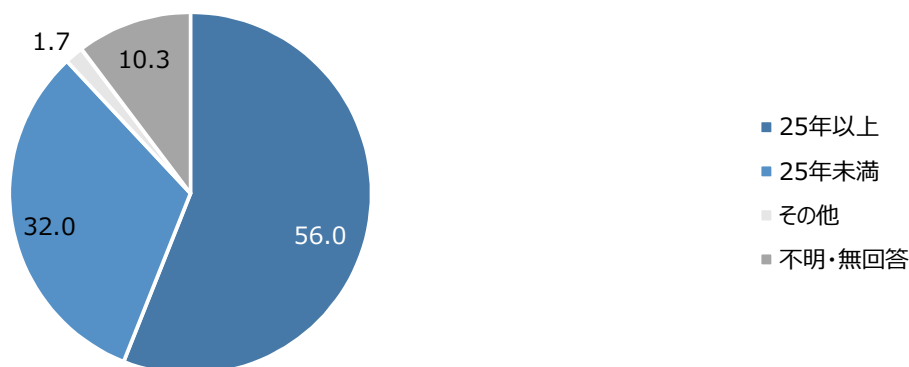


n=1,951（修繕積立金があるマンションの件数）

⑦長期修繕計画に基づいて修繕積立金の金額を決定しているマンションの計画期間

○長期修繕計画に基づいて修繕積立金の金額を決定しているマンションのうち、計画期間が25年以上と回答した割合は56.0%である。

	25年以上	25年未満	その他	不明・無回答	合計
回答数	539	308	16	100	963
(構成比：%)	(56.0)	(32.0)	(1.7)	(10.3)	(100.0)

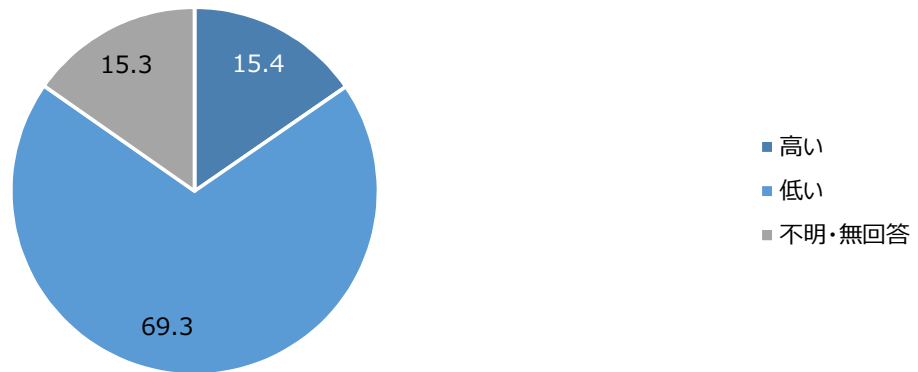


※回答数（2,106件）のうち、計画期間が25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の金額を決定している割合は25.6%である。

⑧臨時徴収の可能性

○臨時徴収の可能性が「高い」と回答した割合は15.4%である。

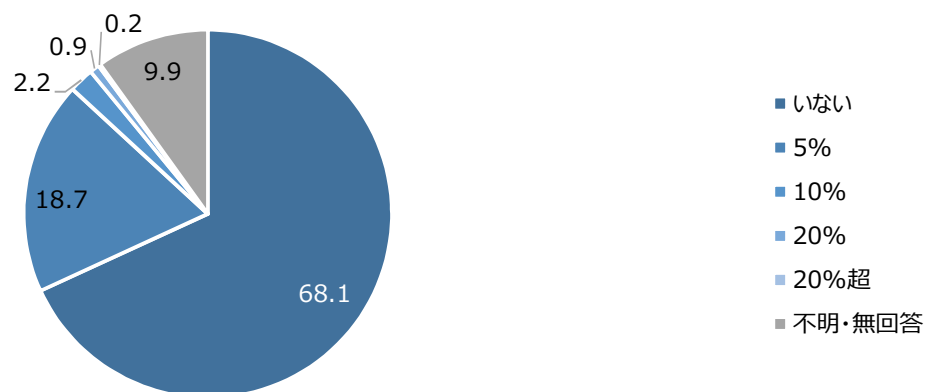
	高い	低い	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	324 (15.4)	1,460 (69.3)	322 (15.3)	2,106 (100.0)



⑨3か月以上滞納している者の割合

○3か月以上滞納している者が「いる」と回答した割合は22.0%である。

	いない	5%	10%	20%	20%超	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	1,435 (68.1)	394 (18.7)	46 (2.2)	18 (0.9)	4 (0.2)	209 (9.9)	2,106 (100.0)

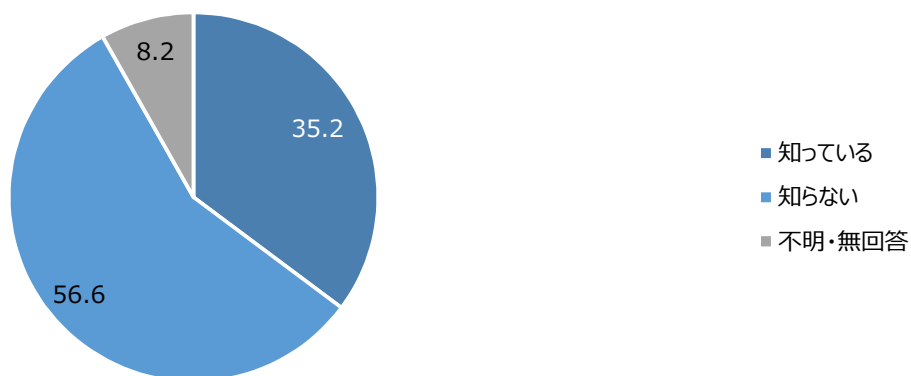


国の修繕積立金のガイドラインについて

①ガイドラインの認知度

○ガイドラインを「知っている」と回答した割合は35.2%である。

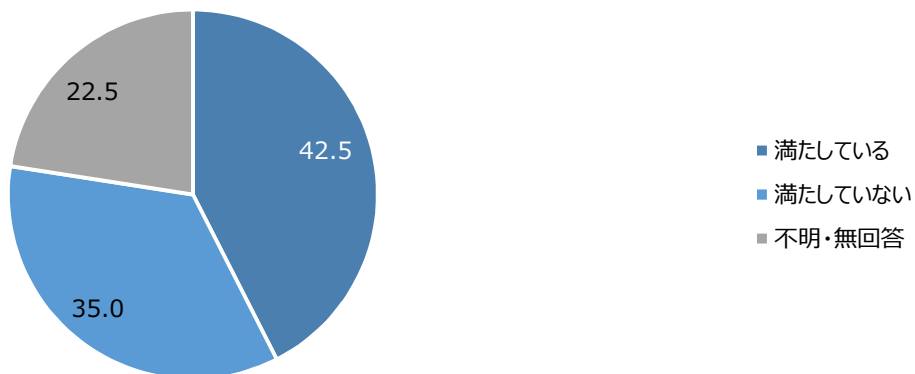
	知っている	知らない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	741 (35.2)	1,191 (56.6)	174 (8.2)	2,106 (100.0)



②ガイドラインの目安額

○ガイドラインを知っているマンションのうち、ガイドラインの目安額を「満たしている」と回答した割合は42.5%である。

	満たしている	満たしていない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	315 (42.5)	259 (35.0)	167 (22.5)	741 (100.0)



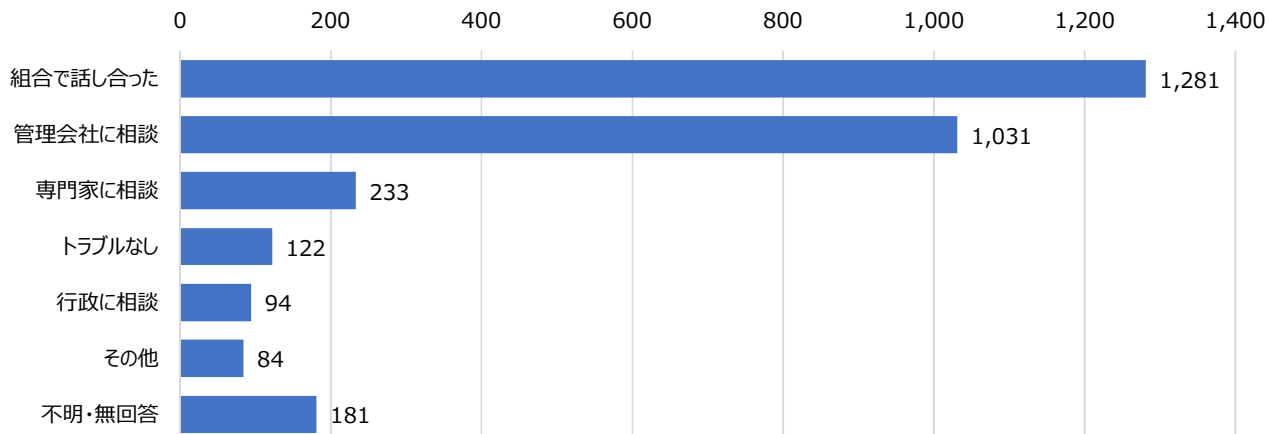
トラブル対応等について

①トラブル対応方法

○「組合で話し合った」が最も多く、次いで「管理会社に相談」が多い。

	組合で話し合った	管理会社に相談	専門家に相談	トラブルなし	行政に相談	その他	不明・無回答	合計
回答数	1,281	1,031	233	122	94	84	181	3,026

※複数回答あり



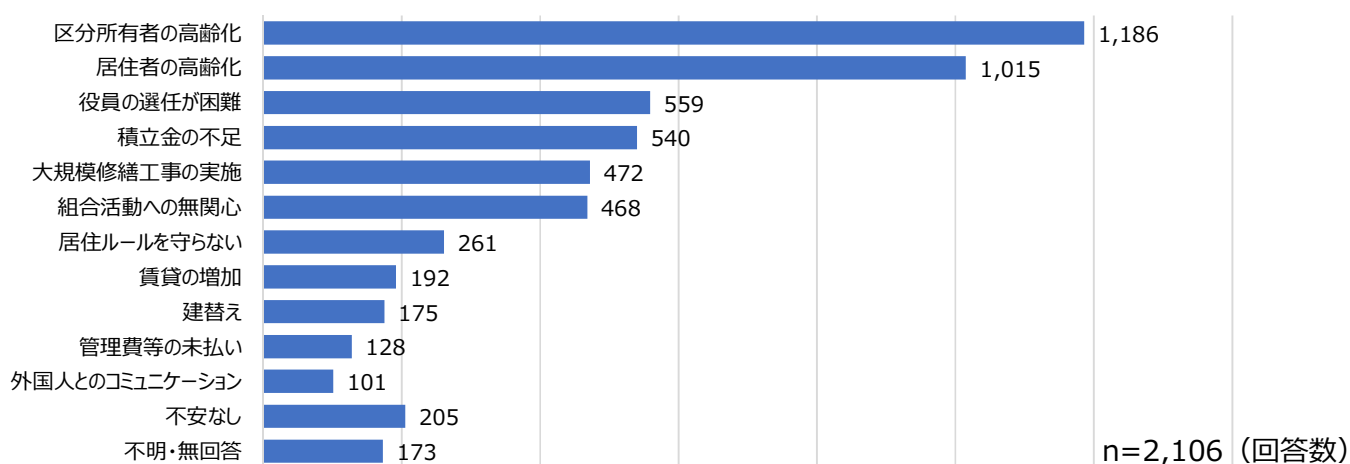
n=2,106 (回答数)

②管理組合を運営していく上で不安な点

○「区分所有者の高齢化」および「居住者の高齢化」の2項目が突出して多くなっている。

	区分所有者の高齢化	居住者の高齢化	役員が困難	積立金の不足	大規模修繕工事の実施	組合活動への無関心	居住ルールを守らない	賃貸の増加	建替え	管理費等の未払い	外国人とのコミュニケーション	不安なし	不明・無回答	合計
回答数	1,186	1,015	559	540	472	468	261	192	175	128	101	205	173	5,475

※複数回答あり



n=2,106 (回答数)

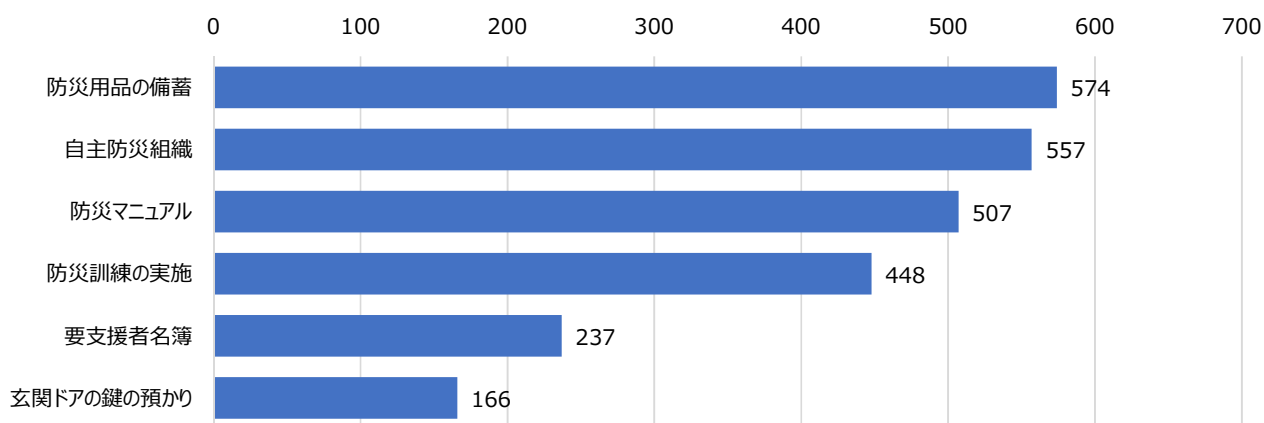
防災について

① 防災への取り組み

○「防災用品の備蓄」が最も多く、次いで「自主防災組織」、「防災マニュアル」、「防災訓練の実施」の順が多い。

	防災用品 の備蓄	自主防災 組織	防災 マニュアル	防災訓練 の実施	要支援者 名簿	玄関ドアの 鍵の預かり	合計
回答数	574	557	507	448	237	166	2,489

※複数回答あり



n=2,106（回答数）

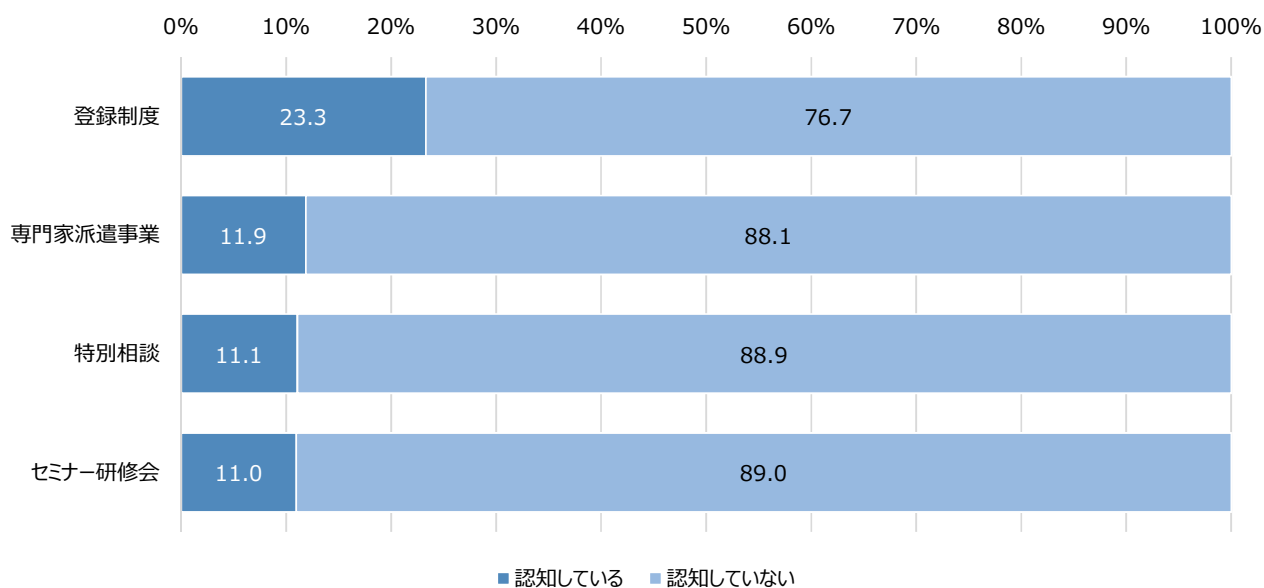
市の支援制度について

①市の支援制度の認知度

○登録制度が23.3%と最も多く、次いで専門家派遣事業が11.9%、特別相談が11.1%、セミナー研修会が11.0%である

※回答数（構成比：%）

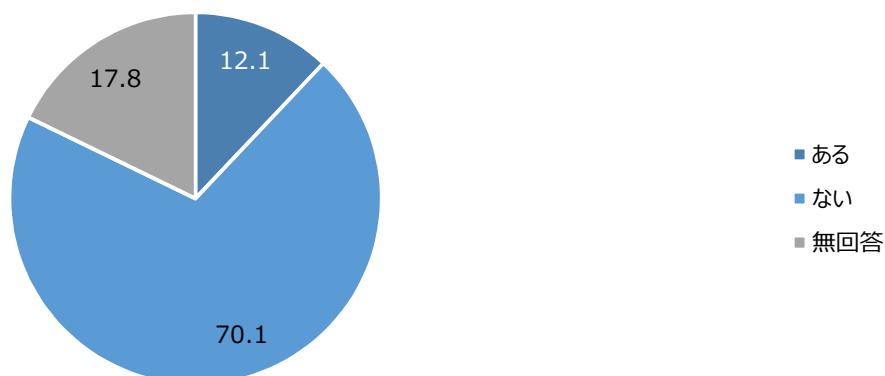
		認知している	認知していない	合計
支援制度	登録制度	491 (23.3)	1,615 (76.7)	2,106 (100.0)
	専門家派遣事業	250 (11.9)	1,856 (88.1)	2,106 (100.0)
	特別相談	233 (11.1)	1,873 (88.9)	2,106 (100.0)
	セミナー研修会	231 (11.0)	1,875 (89.0)	2,106 (100.0)



②マンション管理推進協議会によるセミナー研修会の参加経験

○参加したことが「ある」と回答した割合は12.1%である。

	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	254 (12.1)	1,477 (70.1)	375 (17.8)	2,106 (100.0)



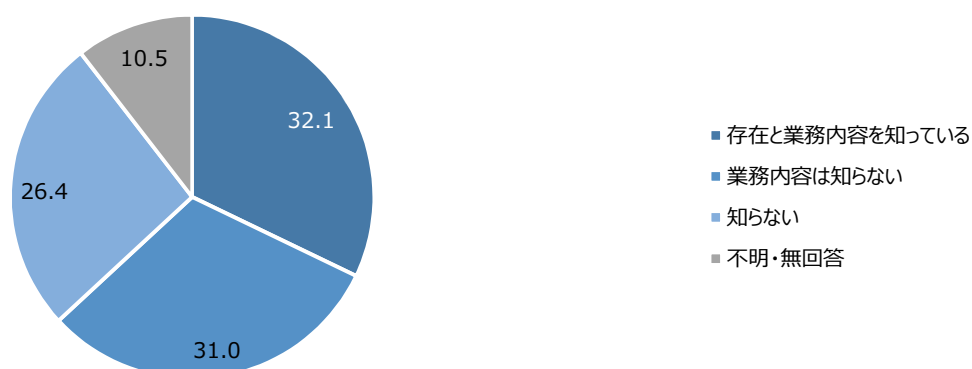
※マンション管理推進協議会とは、行政機関（名古屋市、愛知県など）と専門家（建築士、弁護士など）団体が連携して、専門家への相談事業、セミナーなどの開催事業やパンフレット等での啓発事業を行う協議会

マンション管理士について

①マンション管理士の認知度

○「存在と業務内容を知っている」と回答した割合は32.1%である。

	存在と 業務内容 を知っている	業務内容 は知らない	知らない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	677 (32.1)	652 (31.0)	556 (26.4)	221 (10.5)	2,106 (100.0)



専門家の活用について

① 専門家の活用の有無

○活用したことが「ある」と回答した割合は26.5%である。

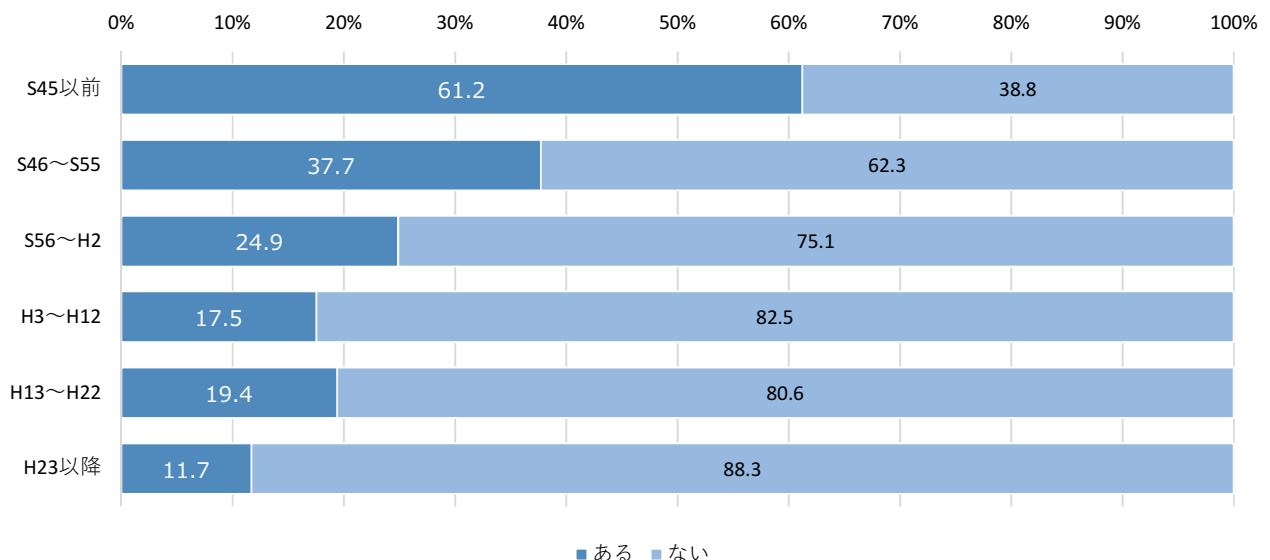
	ある	ない	合計
回答数 (構成比：%)	558 (26.5)	1,548 (73.5)	2,106 (100.0)

② 建築年と専門家の活用の有無との関係

○H12年以前に建築されたマンションでは、建築年が古くなるほど活用したことが「ある」と回答した割合が高くなっている。

※回答数（構成比：%）

		ある	ない	合計
建 築 年	S45以前	30 (61.2)	19 (38.8)	49 (100.0)
	S46～S55	195 (37.7)	322 (62.3)	517 (100.0)
	S56～H2	217 (24.9)	655 (75.1)	872 (100.0)
	H3～H12	60 (17.5)	282 (82.5)	342 (100.0)
	H13～H22	45 (19.4)	187 (80.6)	232 (100.0)
	H23以降	11 (11.7)	83 (88.3)	94 (100.0)

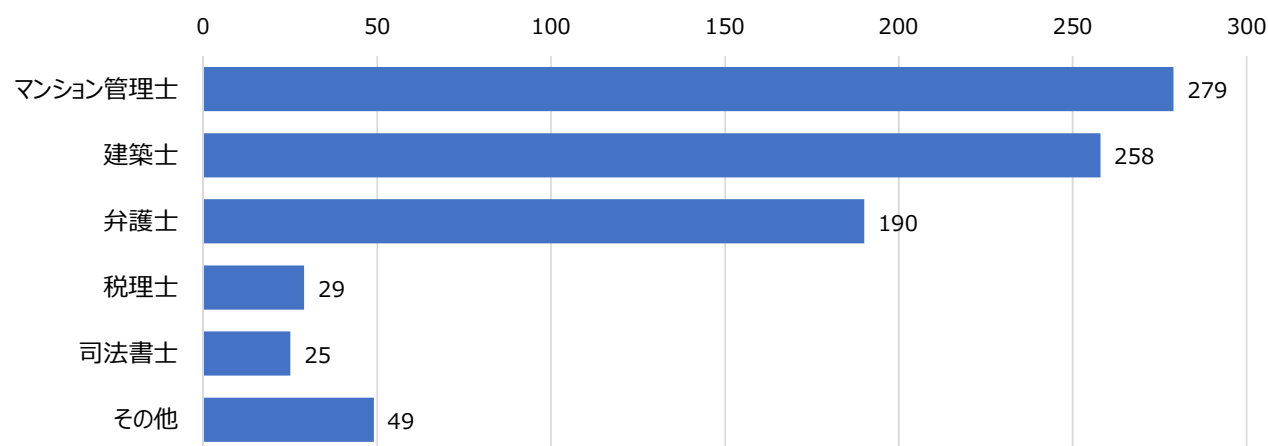


③活用した専門家

○「マンション管理士」が最も多く、次いで「建築士」、「弁護士」、「税理士」、「司法書士」の順となっている。

	マンション 管理士	建築士	弁護士	税理士	司法書士	その他	合計
回答数	279	258	190	29	25	49	558

※複数回答あり



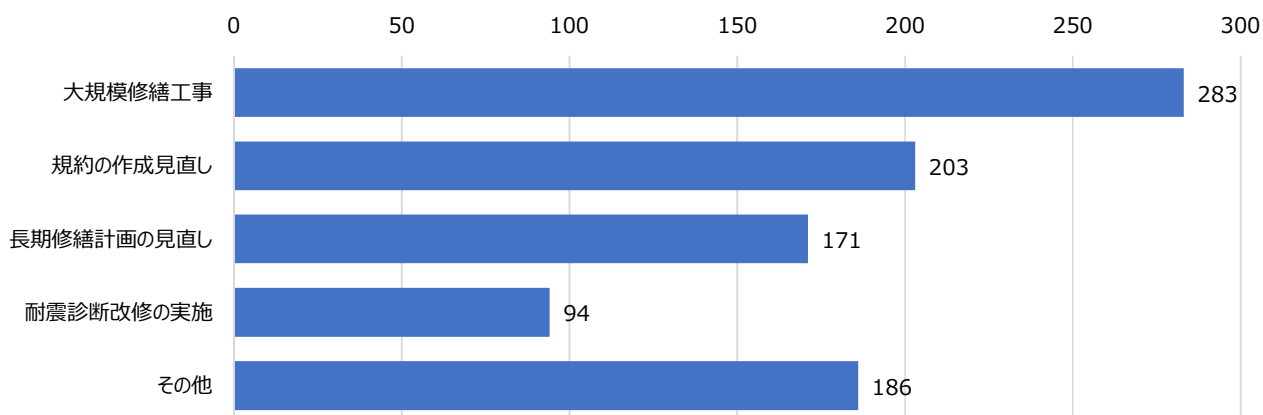
n=558（専門家に相談したことがあるマンションの件数）

④専門家の業務内容

○「大規模修繕工事」が最も多く、次いで「規約の作成見直し」、「長期修繕計画の見直し」、「耐震診断改修の実施」である。

	大規模 修繕工事	規約の 作成見直し	長期修繕 計画の見直し	耐震診断 改修の実施	その他	合計
回答数	283	203	171	94	186	654

※複数回答あり



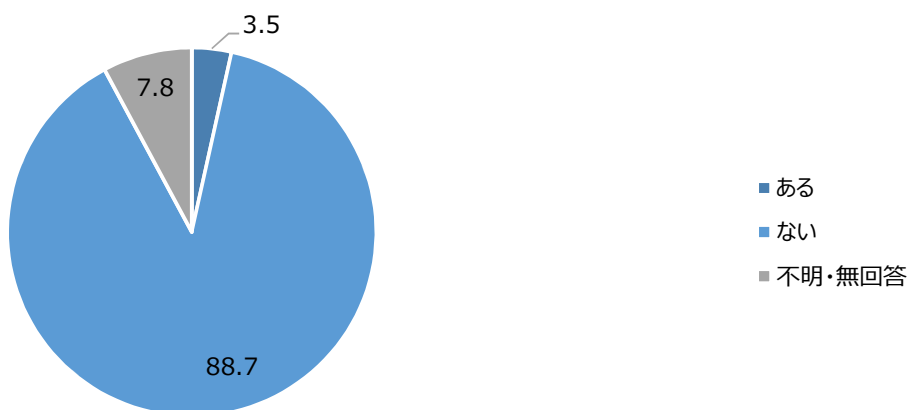
n=558（専門家に相談したことがあるマンションの件数）

外部役員として専門家を活用することについて

①外部役員としての専門家の活用の有無

○活用したことが「ある」と回答した割合は3.5%である。

	ある	ない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	73 (3.5)	1,868 (88.7)	165 (7.8)	2,106 (100.0)

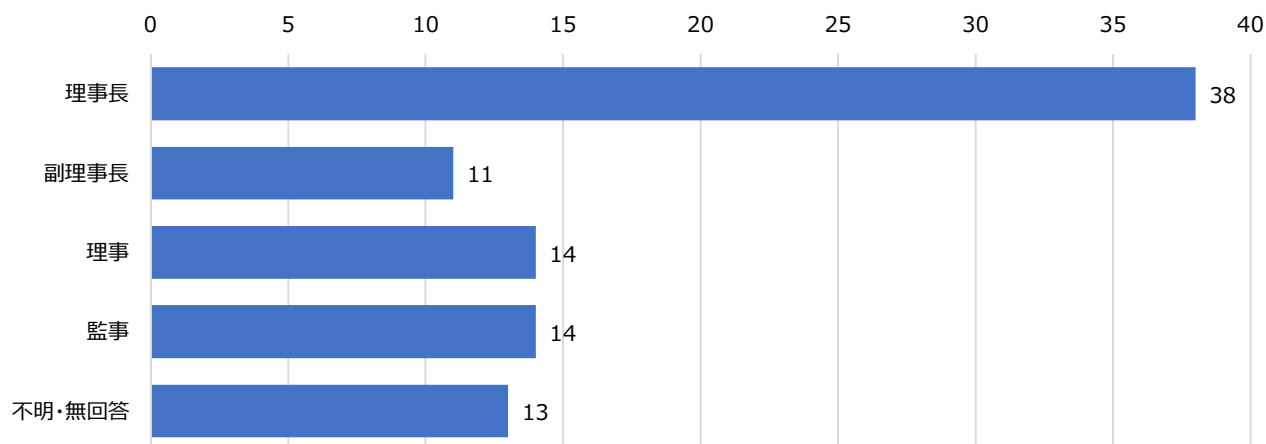


②外部役員としての専門家の役職

○役職は「理事長」が最も多い。

	理事長	副理事長	理事	監事	不明・無回答	合計
回答数	38	11	14	14	13	90

※複数回答あり

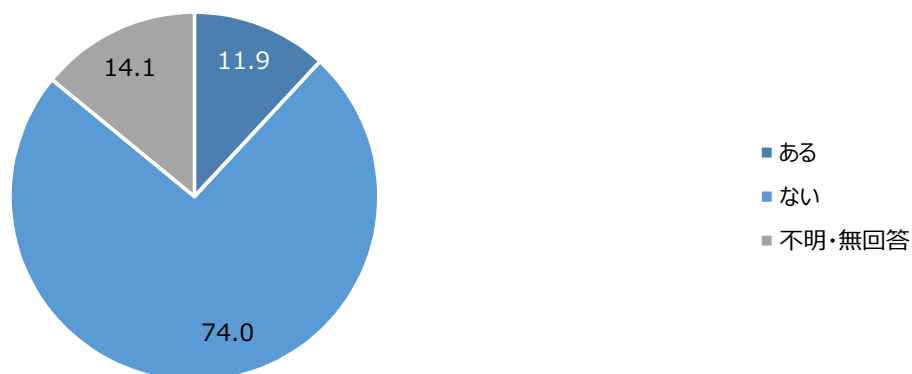


n=73 (外部専門家を役員として活用したことがあるマンションの件数)

③外部役員として専門家を活用する意向

○意向が「ある」と回答した割合は11.9%である。

	ある	ない	不明・無回答	合計
回答数 (構成比：%)	251 (11.9)	1,559 (74.0)	296 (14.1)	2,106 (100.0)

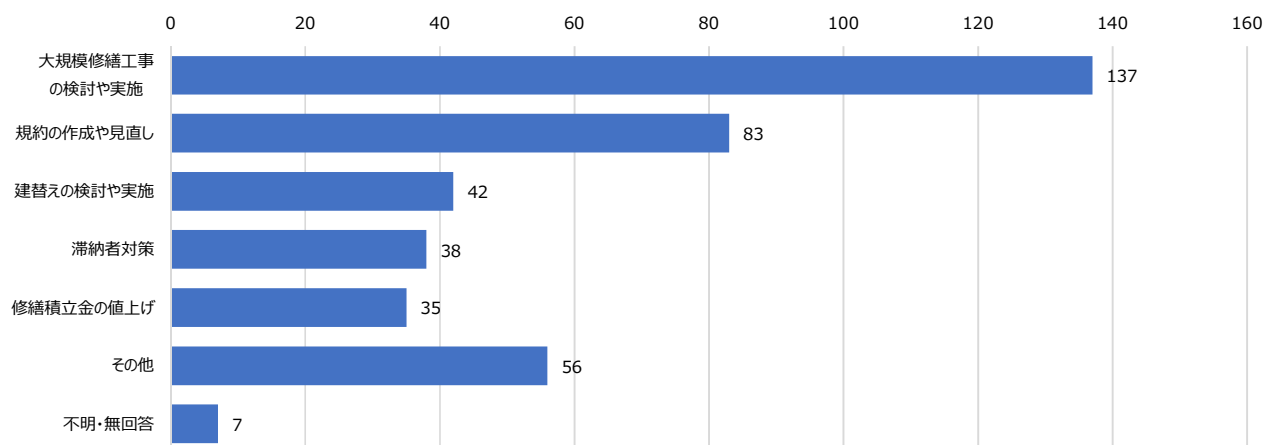


④外部役員として専門家を活用したい業務

○「大規模修繕工事の検討や実施」が最も多い。

	大規模修繕 工事の検討や 実施	規約の作成 や見直し	建替えの 検討や実施	滞納者 対策	修繕積立金 の値上げ	その他	不明・ 無回答	合計
回答数	137	83	42	38	35	56	7	398

※複数回答あり



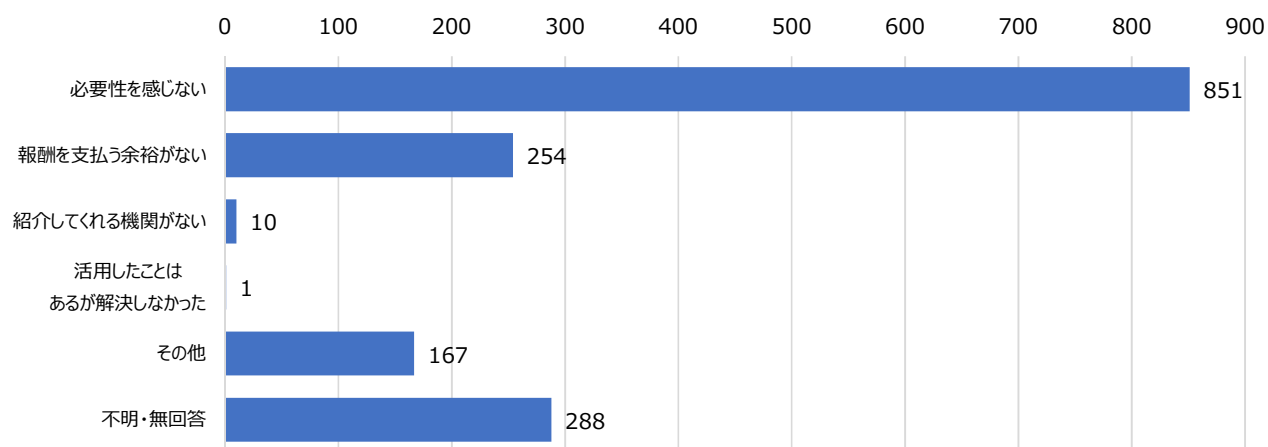
n=251（外部専門家を役員として活用する意向があるマンションの件数）

⑤外部役員として専門家を活用しない理由

○「必要性を感じない」が最も多い。

	必要性を感じない	報酬を支払う余裕がない	紹介してくれる機関がない	活用したことはあるが解決しなかった	その他	不明・無回答	合計
回答数	851	254	10	1	167	288	1,571

※複数回答あり



n=1,559（外部専門家を役員として活用する意向がないマンションの件数）

老朽化対策の議論について

①マンションの老朽化問題の議論の有無

○議論したことが「ある」と回答した割合は41.9%である。

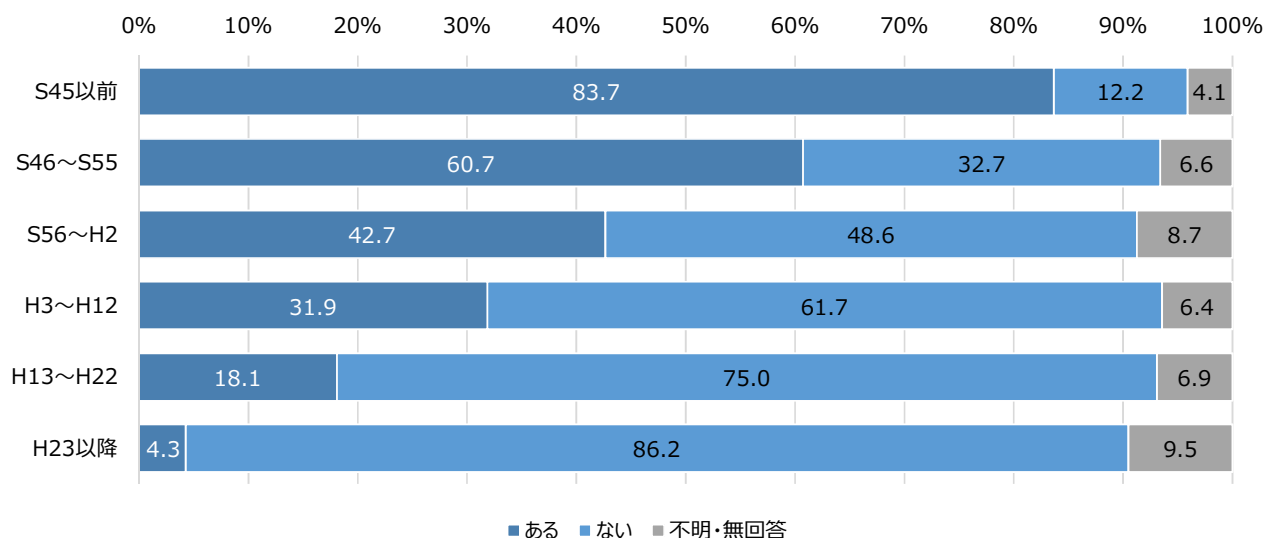
	ある	ない	不明・ 無回答	合計
回答数 (構成比：%)	882 (41.9)	1,065 (50.6)	159 (7.5)	2,106 (100.0)

②建築年とマンションの老朽化問題の議論の有無との関係

○築年数が古いほど、議論したことが「ある」と回答した割合が高くなっている。

※回答数（構成比：%）

		ある	ない	不明・ 無回答	合計
建 築 年	S45以前	41 (83.7)	6 (12.2)	2 (4.1)	49 (100.0)
	S46～S55	314 (60.7)	169 (32.7)	34 (6.6)	517 (100.0)
	S56～H2	372 (42.7)	424 (48.6)	76 (8.7)	872 (100.0)
	H3～H12	109 (31.9)	211 (61.7)	22 (6.4)	342 (100.0)
	H13～H22	42 (18.1)	174 (75.0)	16 (6.9)	232 (100.0)
	H23以降	4 (4.3)	81 (86.2)	9 (9.5)	94 (100.0)

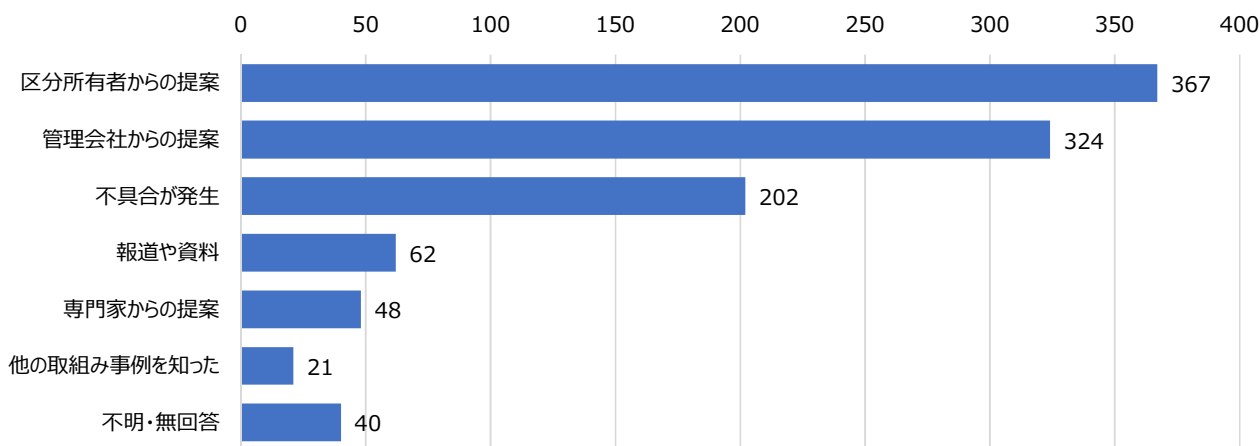


③マンションの老朽化問題の議論を始めた理由

○「区分所有者からの提案」が最も多く、次いで「管理会社からの提案」が多い。

	区分所有者からの提案	管理会社からの提案	不具合が発生	報道や資料	専門家からの提案	他の取組み事例を知った	不明・無回答	合計
回答数	367	324	202	62	48	21	40	1,064

※複数回答あり



n=882（老朽化問題を議論したことがあるマンションの件数）

④老朽化問題の議論の状況

○「修繕や改修の方向を議論し、具体的な検討をした。」が最も多く、次いで「議論したが具体的な検討に至っていない」が多い。

	㊲	㊱	㊴	㊵	㊶	㊷	不明・無回答	合計
回答数	10	462	0	6	29	276	99	882

※複数回答あり

㊲建替えの方向で議論し、具体的な検討をした。

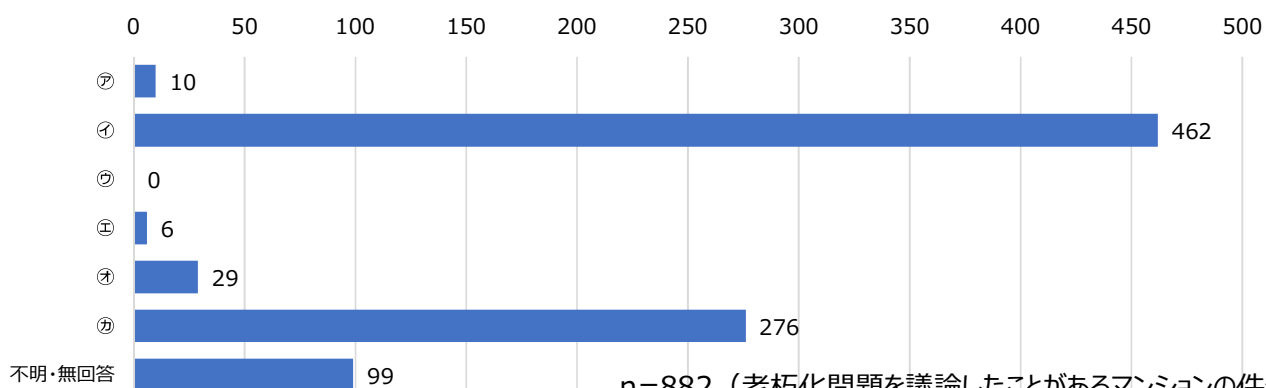
㊱修繕や改修の方向で議論し、具体的な検討をした。

㊴敷地売却の方向で議論し、具体的な検討をした。

㊵建替えや修繕等の方向で議論し、建替えの方向で具体的な検討をした。

㊶建替えや修繕等の方向で議論し、修繕や改修の方向で具体的な検討をした。

㊷議論したが具体的な検討に至っていない。



n=882（老朽化問題を議論したことがあるマンションの件数）

<問い合わせ先>

名古屋市 住宅都市局 住宅部 住宅企画課

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

TEL：052-972-2960 FAX：052-972-4172

E-mail：a2960-01@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

