

平成 30 年度 分譲マンション実態調査 報告書 概要版

平成 31 年 3 月

川口市

調査の概要

1 調査の目的

本調査は、本市内の分譲マンションの実態を把握するとともに、調査結果を市民に周知することで分譲マンションの管理の適正化等の推進を図ることを目的とし、平成 15 年度から 5 年に 1 度実施している。

2 調査の対象

調査対象は、建築当初から分譲を目的として建てられた本市内のすべての分譲マンション（以下、「マンション」という。）とし、賃貸住宅・社宅・寮などは除外している。

3 調査方法

- ①現地調査……………川口市マンション調書リスト 993 件を調査対象候補とし、マンション管理士が対象マンションを直接訪問し、目視により調査を行った。（調査期間：2018 年 11 月～2018 年 12 月）
- ②アンケート調査…①現地調査により対象外となった 5 件及び配布不能 51 件を除いた 937 件を対象とし、調査票を管理組合に配布する自記式調査とした。（調査期間：2018 年 11 月～2019 年 1 月）

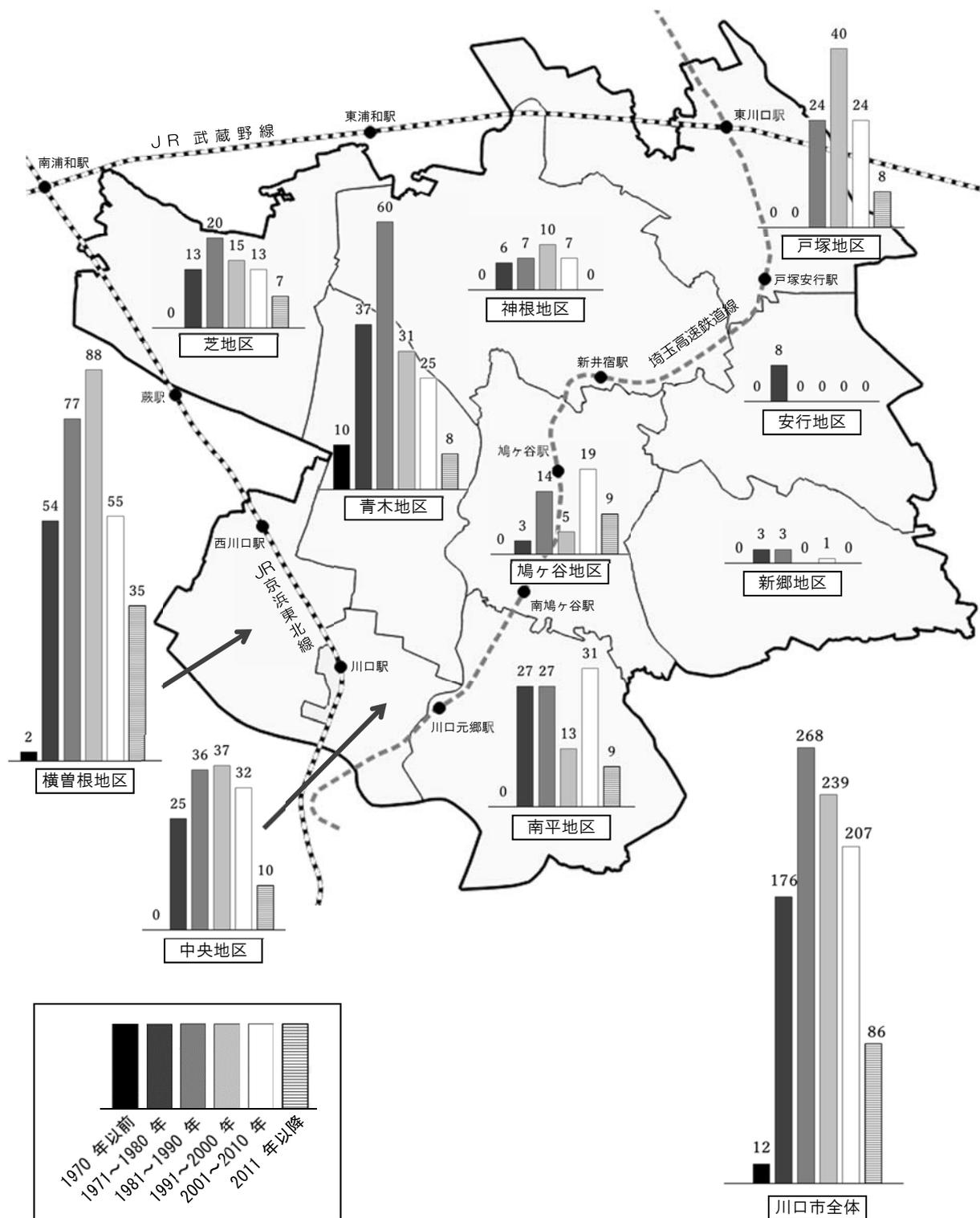
4 アンケート調査の回収率

配布数	回収数	白票・無効票	有効回収数	有効回収率
937	287	1	286	30.5%

1 川口市のマンションストックの現状

川口市のマンションストックは、「横曽根」「青木」「中央」地区を中心に 988 件

本市のマンションの多くは JR 川口駅と JR 西川口駅周辺に建設されており、「横曽根」「青木」「中央」で 622 件（63.0%）と、本市のマンションの過半数が建っている。



平均戸数は約 55.8 戸、20～39 戸の小規模マンションが4割近くを占める

川口市のマンションストックを竣工年と戸数で区分すると下の表のようになる。川口市のマンションストックでは、「1981～1990年（バブル前）」竣工の「20～39戸」が111件（11.2%）で最も多く、次いで「1991～2000年（バブル崩壊）」竣工の「20～39戸」が110件（11.1%）で多くなっている。

■竣工年と戸数でのマンション区分

	全体	1970年以前	1971～1981年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011年以降
全体	988 100.0%	12 1.2%	176 17.8%	246 24.9%	261 26.4%	207 21.0%	86 8.7%
20戸未満	118 11.9%	-	48 4.9%	44 4.5%	22 2.2%	2 0.2%	2 0.2%
20～39戸	381 38.6%	7 0.7%	52 5.3%	111 11.2%	110 11.1%	71 7.2%	30 3.0%
40～59戸	216 21.9%	4 0.4%	23 2.3%	53 5.4%	51 5.2%	58 5.9%	27 2.7%
60～79戸	101 10.2%	-	17 1.7%	30 3.0%	23 2.3%	21 2.1%	10 1.0%
80～99戸	64 6.5%	-	11 1.1%	15 1.5%	14 1.4%	16 1.6%	8 0.8%
100～149戸	51 5.2%	1 0.1%	14 1.4%	8 0.8%	12 1.2%	11 1.1%	5 0.5%
150戸以上	57 5.8%	-	11 1.1%	7 0.7%	7 0.7%	28 2.8%	4 0.4%

管理業務を委託しているマンションは8割以上

管理業務を委託しているマンションは84.3%であり、川口市のほとんどのマンションでは、管理会社に管理業務を委託している。竣工年別と戸数別に見ると、「1971～1980年（旧耐震）」では管理業務を委託しているマンションは56.3%、「20戸未満」では45.8%となっている。旧耐震以前の小規模マンションでは、管理業務を委託するのではなく、自主管理となっているマンションが比較的多くなっている。

単位:%

	管理業務委託あり	管理業務委託なし	不明
全体(988)	84.3	10.4	5.3
1970年以前(12)	0.0	0.0	8.3
1971～1980年(176)	56.3	38.6	5.1
1981～1990年(268)	85.4	9.7	4.9
1991～2000年(239)	93.3	2.9	3.8
2001～2010年(207)	94.7	0.0	5.3
2011年以降(86)	87.2	2.3	10.5
20戸未満(118)	45.8	47.5	6.8
20～39戸(381)	85.3	8.1	6.6
40～59戸(216)	91.2	4.2	4.6
60～79戸(101)	93.1	4.0	3.0
80～99戸(64)	95.3	1.6	3.1
100～149戸(51)	92.2	3.9	3.9
150戸以上(57)	96.5	0.0	3.5

■竣工年別と戸数別の管理業務委託の有無

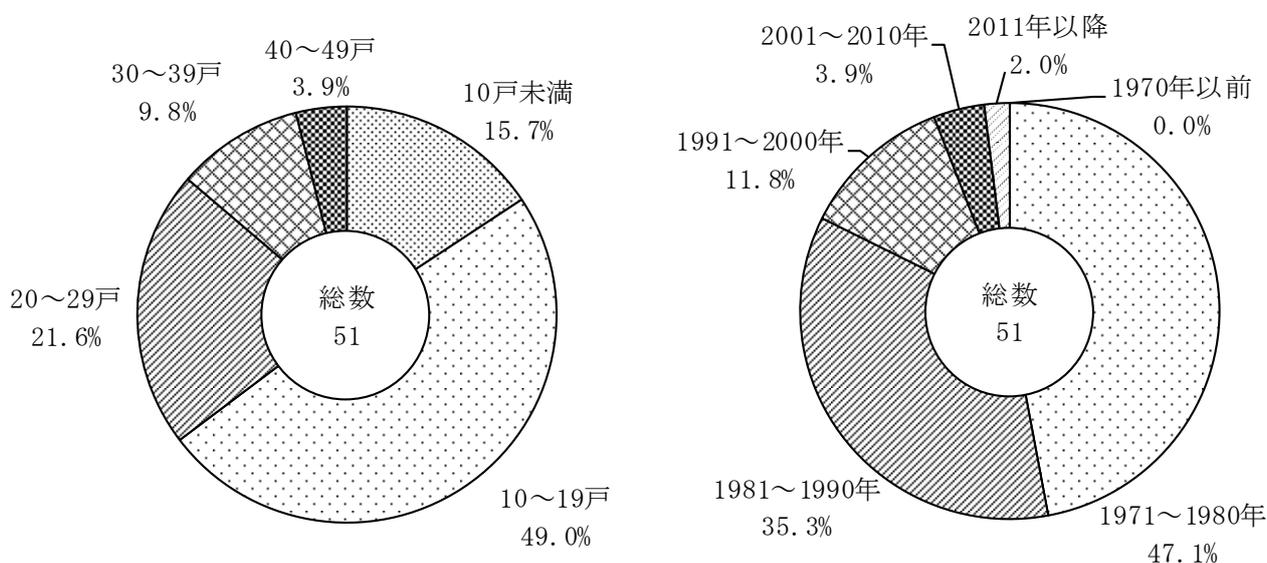
2 アンケート調査の回答のないマンションの特性

管理組合又はマンションの代表者にアクセスできないマンションは約5%

今回の調査で、調査員による配布及び郵送でのアンケート用紙の配布ができなかったマンションは、51件で5.2%となっている。

配布不能マンションは、竣工年別と戸数別に見ると、「1971～1980年(旧耐震)」が47.1%、「20戸未満」が64.7%となっており、旧耐震以前の小規模マンションが多くなっている。50戸以上では配布不能なマンションはなかった。

配布不能マンションの中には、調査員による目視調査により外壁の剥落等、管理不全の傾向がみられるマンションも含まれている。これらのマンションには、市からの情報が伝わっていない、また、市から連絡を取ることが難しい可能性が高くなっている。



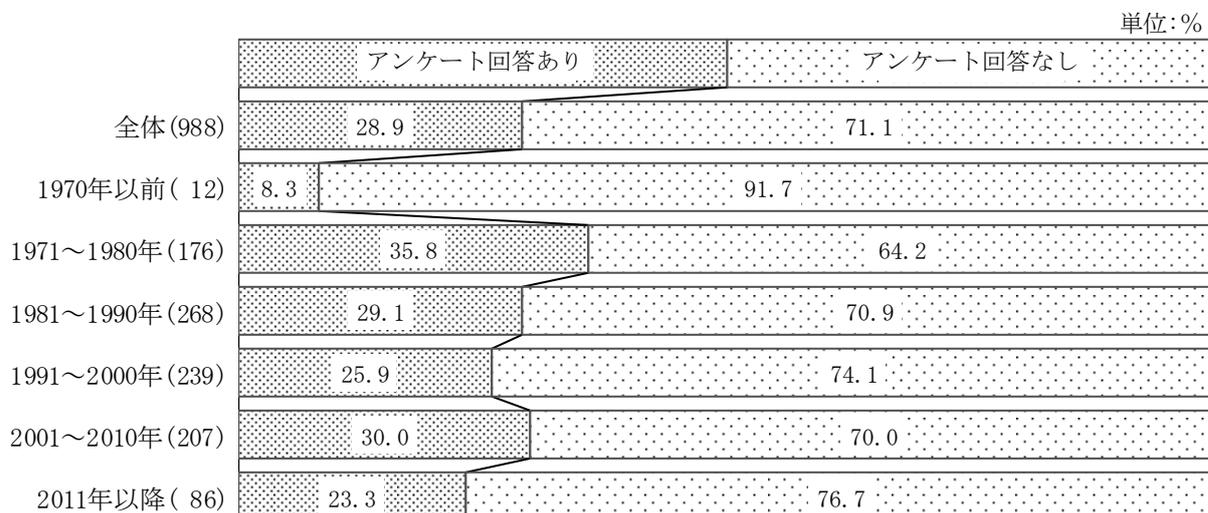
アンケートの回答があったマンションは28.9%

今回の調査で、アンケートを配布できたマンションのうち、回答があったマンションは286件30.5%、回答のなかったマンションは651件69.5%となっている。

アンケートに関しては、原則として行政からの物であっても任意の物には回答しないという方針を出している管理会社もあり、プライバシー意識の高まり等により統計調査への協力確保が困難となってきている背景もあると考えられる。

竣工年が新しくなるにつれてアンケート回答割合が低くなる傾向にある

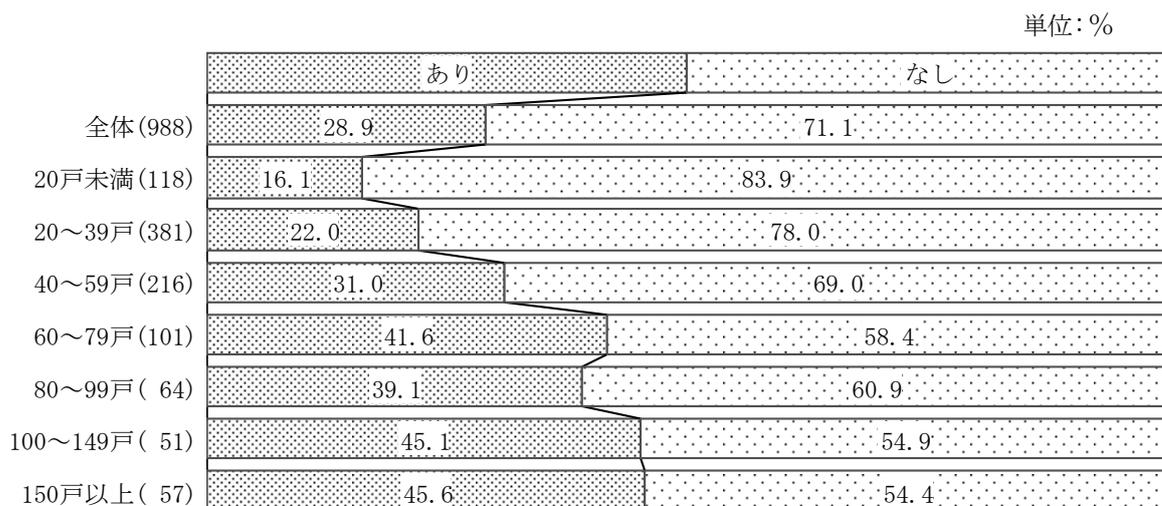
アンケートの回答の有無をマンションの竣工年別に見ると、アンケートの回答割合は「1971～1980年（旧耐震）」が35.8%と最も高く、比較して「2011年以降（東日本大震災以降）」は23.3%となっている。「2001～2010年（適正化法）」で30.0%とやや高くなっているものの、竣工年が新しくなるにつれてアンケートに回答する割合が低くなる傾向がある。



■竣工年別アンケートの回答の有無

戸数が少なくなるにつれてアンケート回答割合が低くなる傾向にある

アンケートの回答の有無をマンションの戸数別に見ると、「150戸以上」が45.6%と最も多く、次いで「100～149戸」が45.1%となっている。一方で、一番アンケートの回答割合が低かった「20戸未満」では16.1%と2割を下回っている。



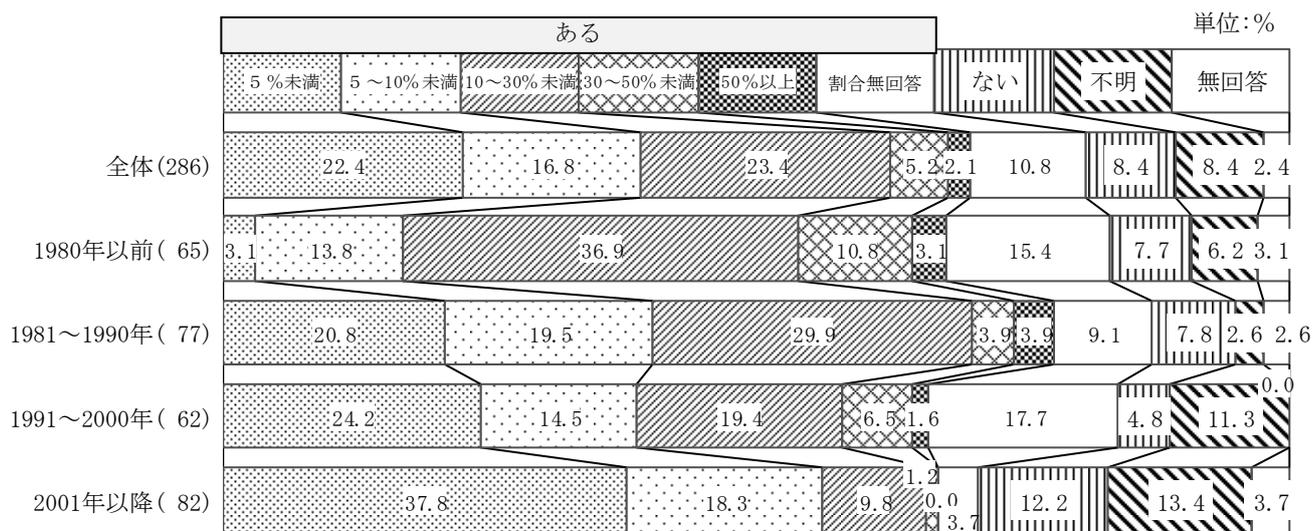
■戸数別アンケートの回答の有無

3 アンケート調査に見る川口市のマンションの現状

賃貸されている住戸のあるマンションは8割

竣工年別に賃貸されている住戸について見ると、2001年以降に竣工したマンションでは、賃貸されている住戸があるマンションは7割となっているが、他の年代では8割を超えている。

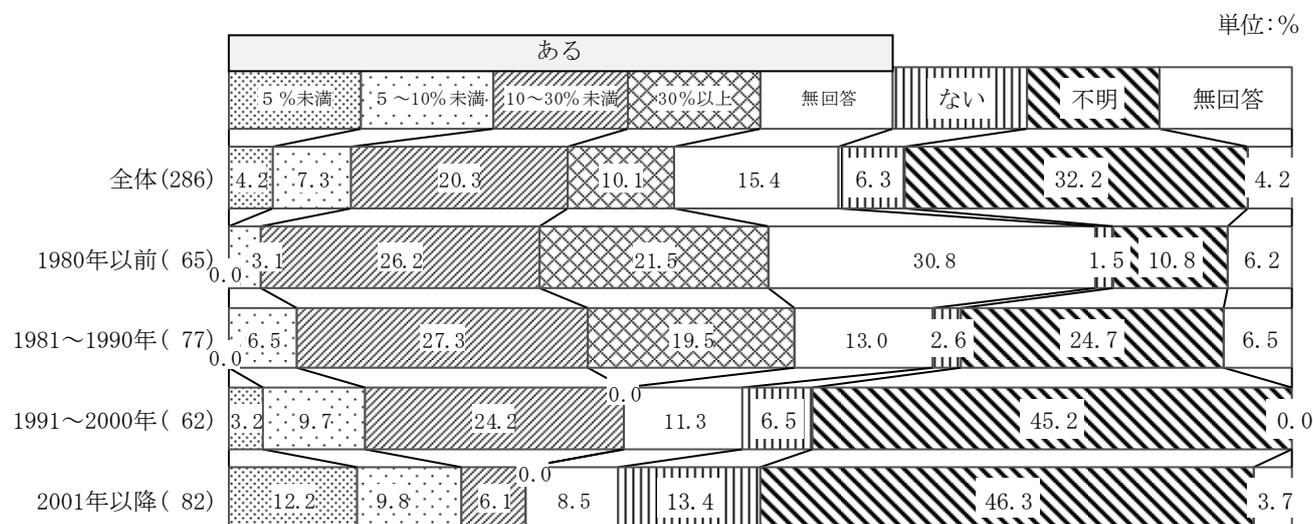
賃貸されている住戸の比率は、竣工年が古くなるほど比率が高くなる傾向があり、「1980年以前（旧耐震）」では、賃貸されている住戸が3割を超えるマンションは13.9%となっている。



■竣工年別賃貸されている住戸

1990年以前に竣工したマンションでは2割で高齢者のみの住戸が3割を超える

65歳以上の高齢者のみの住戸があるマンションは、「1980年以前（旧耐震）」では、8割を超えている。「1980年以前（旧耐震）」と「1981~1990年」では高齢者のみの住戸が3割以上を占めるマンションが約2割となっており、竣工年の古いマンションでは、居住世帯も高齢化している。

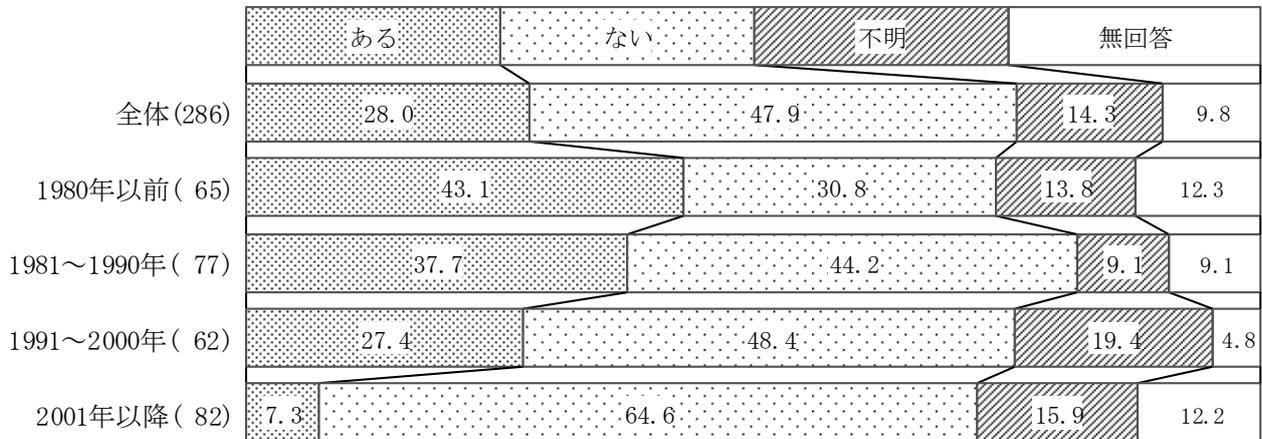


■竣工年別65歳以上の高齢者のみの住戸

3ヶ月以上空き家になっている住戸があるマンションは3割

竣工年別に、3ヶ月以上空き家になっている住戸があるマンションを見ると、「1991～2000年（バブル崩壊）」では27.4%となっており、「1980年以前（旧耐震）」では43.1%と4割を超えている。

単位：%

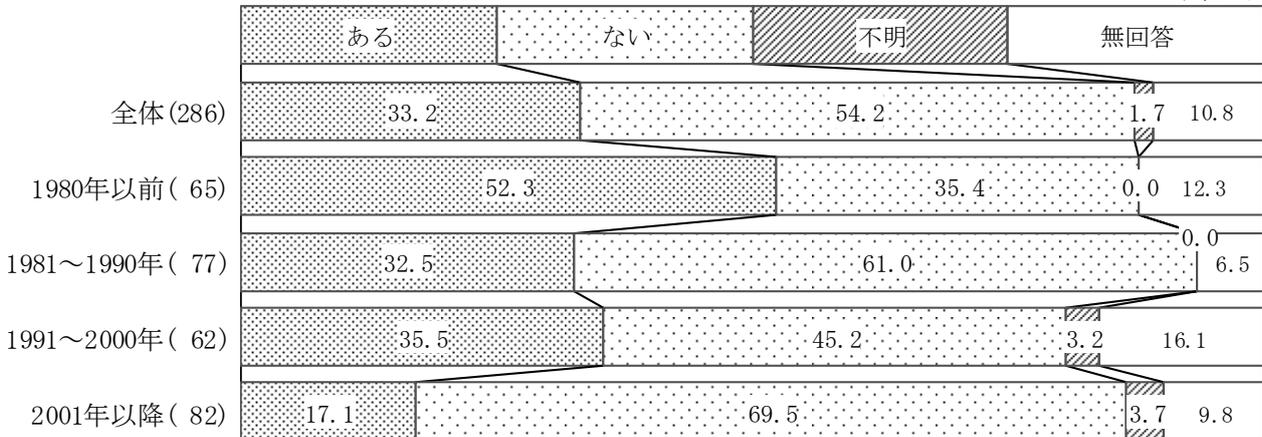


■竣工年別3ヶ月以上空き家になっている住戸の有無

3ヶ月以上管理費等を滞納している住戸があるマンションは3割

竣工年別に、3ヶ月以上管理費や修繕積立金を滞納している住戸があるマンションを見ると、「1991～2000年（バブル崩壊）」では35.5%となっており、「1980年以前（旧耐震）」では52.3%と5割を超えている。

単位：%



■竣工年別3ヶ月以上管理費や修繕積立金を滞納している住戸の有無

築年数が経過により賃貸化や高齢化、空き家や管理費等を滞納する住戸が増加

「2001年以降（適正化法）」に竣工したマンションでは、3ヶ月以上の空き家になっている住戸や管理費等を滞納している住宅がある割合は低いですが、「1991～2000年（バブル崩壊）」になると、その割合は20%近く高くなっている。

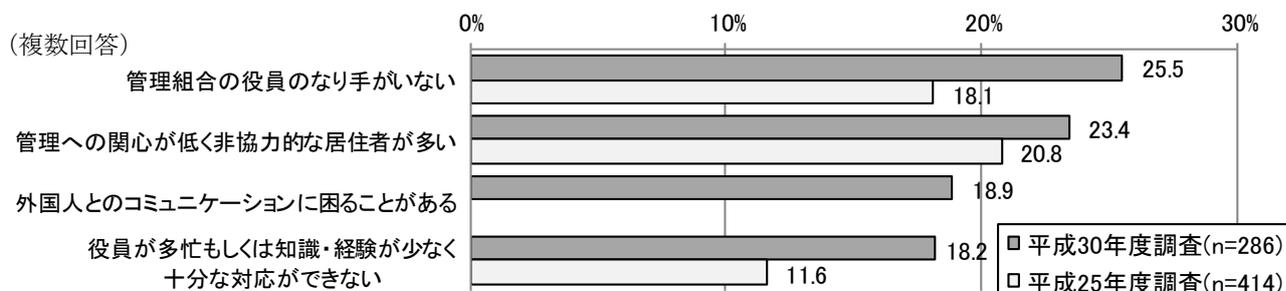
築年数の経過により、マンションの賃貸化や居住者の高齢化が進み、空き家になっている住戸が増加している。築年数の経過による種々の問題が出てくることが予想され、管理不全に陥る前に将来を見据えた対策を早めに考えていく必要がある。

4 マンションの管理組合活動に関する課題

管理する上での課題は、「管理組合の役員のなり手不足」が最も多い

マンションを良好に管理する上での問題は「管理組合の役員のなり手がいない」が25.5%と最も多くなっている。前回調査（平成25年度調査）と比較しても7.4%多くなっており、いっそう問題が顕在化してきている。

※平成25年度調査には「外国人とのコミュニケーションに困ることがある」の項目はない。

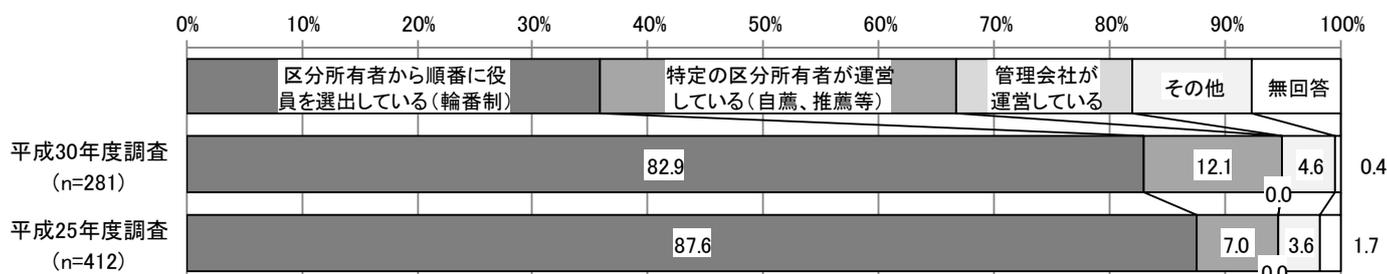


■マンションを良好に管理する上での問題（上位4項目）

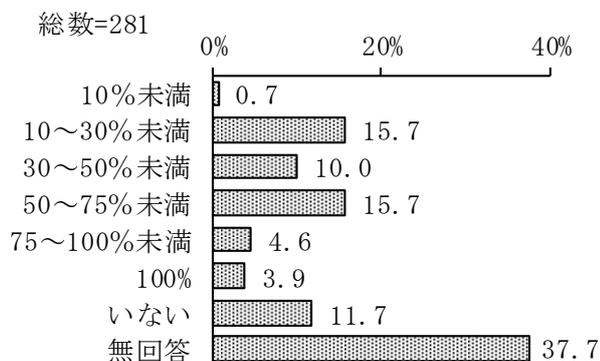
役員を選出は輪番制が8割、特定の区分所有者による運営が1割程度

管理組合の役員選出方法は「区分所有者から順番に役員を選出している（輪番制）」が82.9%と最も多かった。次いで「特定の区分所有者が運営している（自薦、他薦等）」が12.1%で、前回調査と比較すると、5.1%増加している。

中には、区分所有者の高齢化に伴い、輪番制を維持することができず、任期を過ぎても特定のメンバーで運営せざるを得なくなっているマンションもあった。



■管理組合の役員を選出方法



■管理組合の役員のうち65歳以上の役員の割合

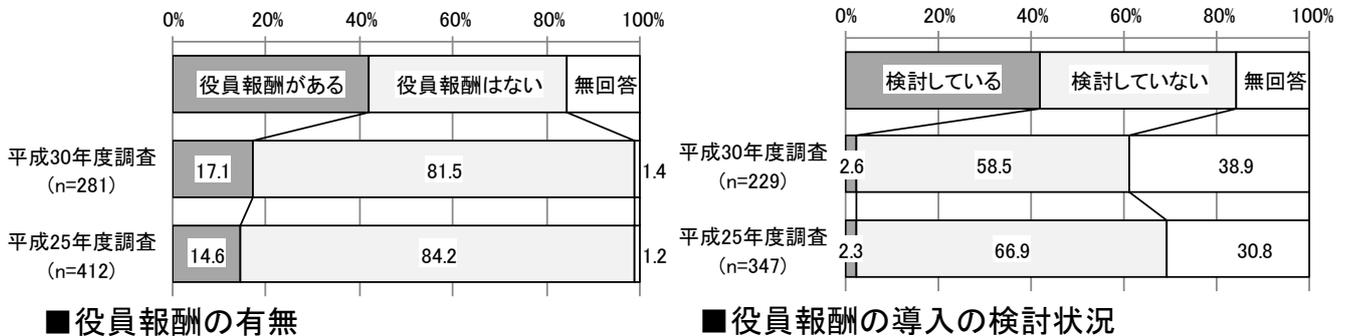
管理組合の役員のうち、65歳以上の役員の占める割合は、「10～30%未満」と「50～75%未満」とが共に15.7%と多くなっている。

管理組合の役員の中に65歳以上の役員がいないマンションは11.7%、管理組合の役員が全て65歳以上のマンションは3.9%となっている。

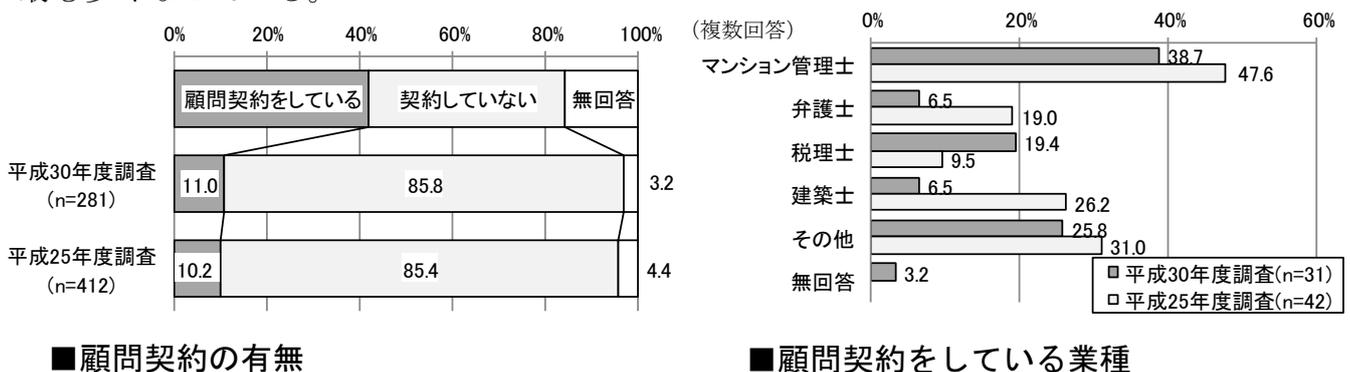
役員報酬や顧問契約の導入は、前回調査からほぼ変わっていない

「役員報酬がある」マンションは17.1%で、前回調査と比較すると差は3%以下であり、ほぼ変わっていない。役員報酬の平均額は月額約6,700円で、最高額は55,000円、最低額は700円となっている。

役員報酬がないマンションのうち、導入を検討しているマンションは2.6%であった。

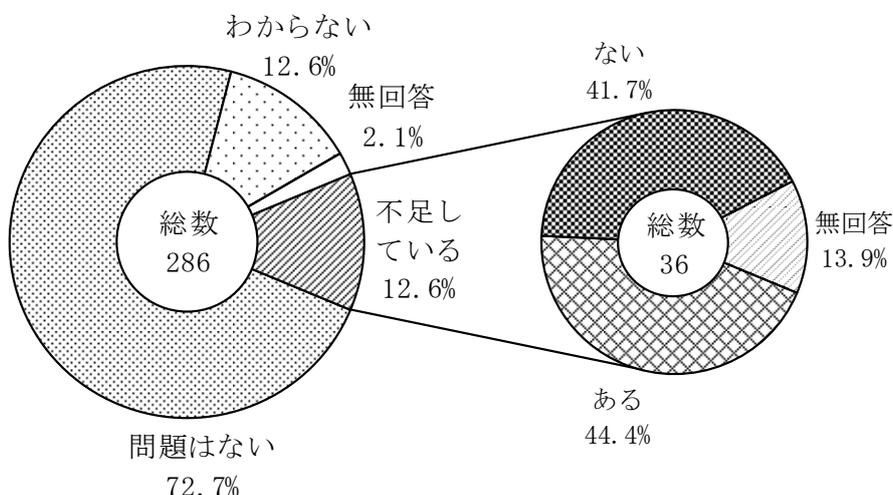


管理組合で専門家と顧問契約を結んでいるマンションは11.0%で、前回調査とほとんど変わっていない。顧問契約を結んでいる専門家の業種は「マンション管理士」が38.7%と最も多くなっている。



管理費の額は「問題はない」が7割、「不足している」が1割

現在の管理費の額について、「問題はない」と答えたマンションは72.7%で、「不足している」が12.6%となっている。



なお、異常値等を補正した延べ床面積1㎡当たりの管理費の平均は約160円となっている。

現時点で管理費が不足していると答えたマンションのうち、値上げの予定は「ある」が44.4%、「ない」が41.7%となっている。

■管理費の額について

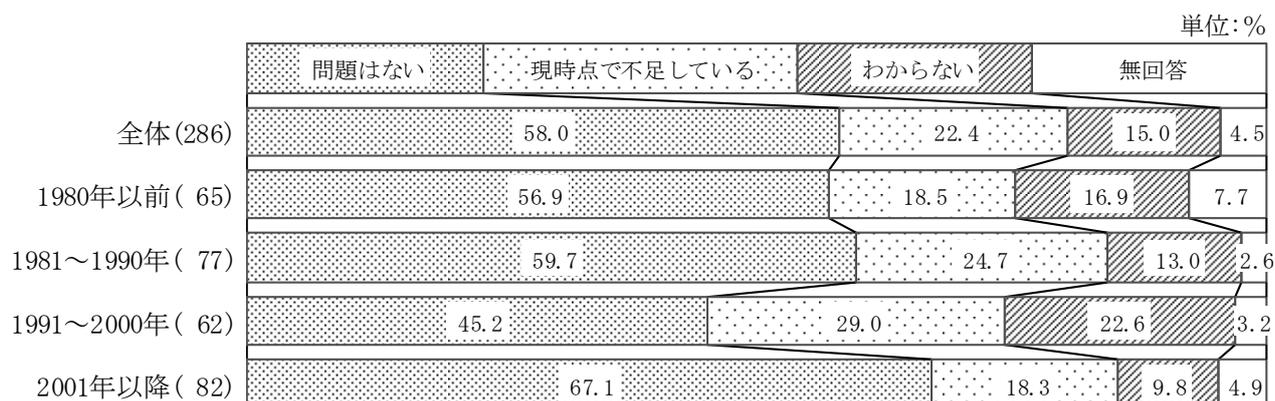
■不足している場合の値上げの予定

5 マンションの再生に関する課題

修繕積立金の額は「問題はない」が6割、「現時点で不足している」が2割

現在の修繕積立金の額について、「問題はない」と答えたマンションは58.0%、「現時点で不足している」が22.4%となっている。

竣工年別に見ると、「2001年以降（適正化法）」で「問題はない」が67.1%と7割近くあるのに対し、「1991～2000年（バブル崩壊）」では「問題はない」が45.2%と20%以上少なくなっている。

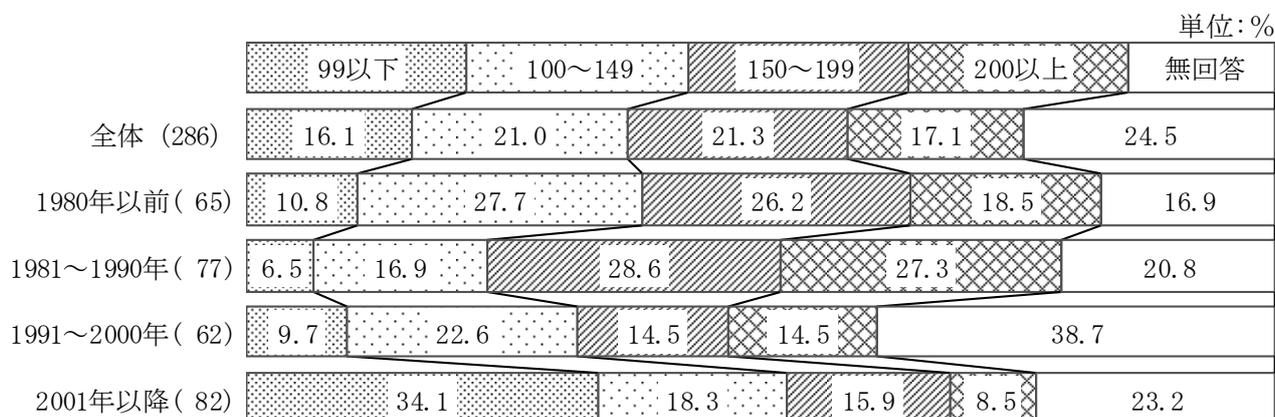


■竣工年別修繕積立金の額について

2001年以降に竣工したマンションで修繕積立金の額が少なくなっている

マンション全体の1ヶ月あたりの修繕積立金の総額を延べ床面積で割った値は（円/㎡）は、「1981～1990年（バブル前）」「1991～2000年（バブル崩壊）」「2001年以降（適正化法）」を比較すると、竣工年が古いマンションほど、修繕積立金の額が高い傾向がある。特に2001年以降に竣工したマンションでは99円/㎡以下が34.1%と多くなっており、他の年代のマンションと比べ修繕積立金が少なくなっている。

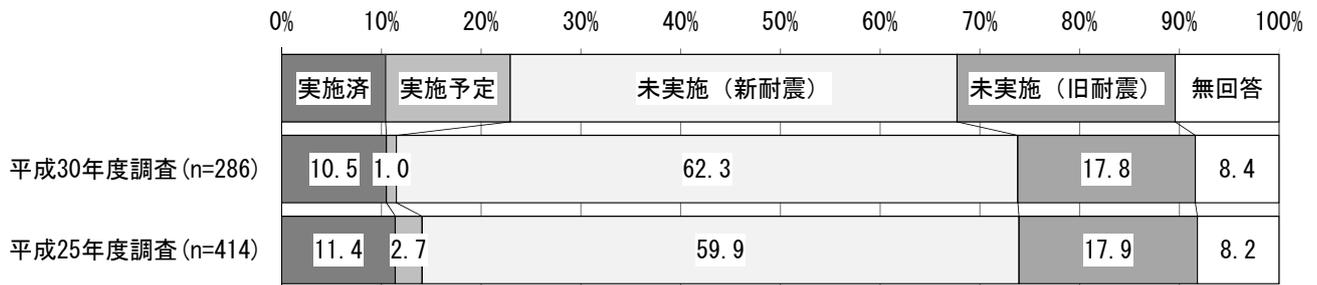
「2001年以降（適正化法）」に竣工したマンションでは、修繕積立金の額が他の年代のマンションと比べて少ない一方で、現時点では問題ないと考えているマンションの割合が高くなっている。今後、2回目の大規模修繕をむかえて、修繕積立金の額を値上げする必要が出てくることも予想される。



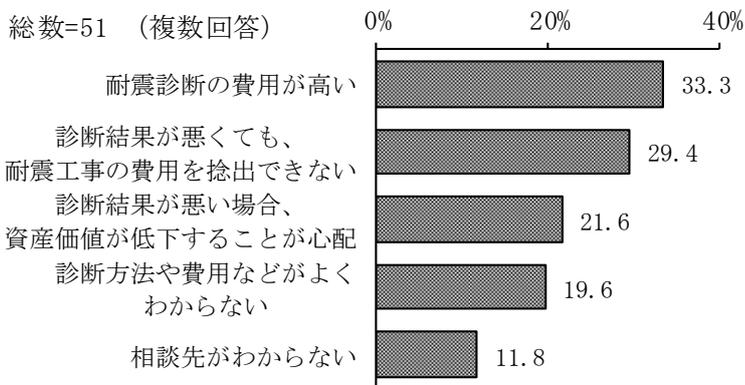
■竣工年別1ヶ月あたりの修繕積立金の総額/延べ床面積（円/㎡）

耐震診断を「実施済」のマンションは1割

耐震診断を「実施済」のマンションは10.5%で、前回調査の11.4%からほとんど変わっていない。



■耐震診断の実施の有無

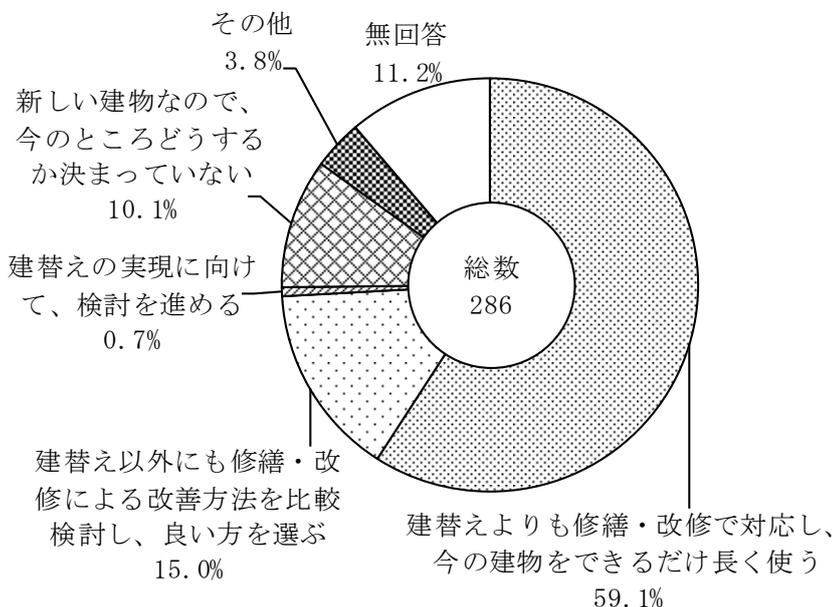


「未実施（旧耐震）」17.8%（51件）について、耐震診断を実施していない理由としては、「耐震診断の費用が高い」が33.3%と最も多く、次いで「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が29.4%となっている。

■旧耐震（1980年以前に竣工）で耐震診断を実施していない理由（上位5項目）

老朽化に対する今後の対応方針として、建替えに向けての検討は1割未満

建物の老朽化・劣化に対する今後の対応は「建替えよりも修繕・改修で対応し、今の建物をできるだけ長く使う」が59.1%で最も多く、次いで「建替え以外にも修繕・改修による改善方法を比較検討し、良い方を選ぶ」が15.0%となっている。



一方で、「建て替えの実現に向けて、検討を進める」は0.7%にとどまっている。

建替えを検討する上での問題については「建て替え費用を準備できない」が23.1%で最も多く、費用的な面で見てもあまり現実的ではなく、今ある建物をできるだけ長く使うために、効果的に修繕・改修を進めていくことが求められている。

平成 30 年度分譲マンション実態調査報告書については、川口市公式ホームページで公開しています。

また、この概要版の PDF ファイルや、過去の調査報告書のデータなども公開しています。下記のキーワードをインターネットで検索するか、QR コードを読み取ってアクセスしてください。

川口市 マンション調査

検 索



平成 30 年度 分譲マンション実態調査報告書 概要版

発 行 平成 31 年 3 月

調査実施 川口市 都市計画部 住宅政策課
〒332-8601 川口市青木 2-1-1
TEL 048-242-6326

調査協力 株式会社住宅・都市問題研究所