

葛飾区分譲マンション実態調査報告書概要版

1 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づくマンション管理適正化推進計画の策定検討のための基礎資料を得ることを目的に、本区の地域の実情を踏まえたうえで、マンションの管理適正化の推進及び再生に取り組むための課題を明らかにし、今後の施策展開の方向性を整理するために実施した。

(2) 調査区域及び調査対象

調査区域は区内全域とする。調査対象は、地上3階建て以上かつ居住用専有部分が6戸以上の区分所有建物とする。

(3) 調査対象の抽出

区が保有する情報（新築マンションの届出情報（マンション誕生カード）、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」の届出情報）及び民間マンションデータベースの情報を整理し、登記簿情報と照合し、調査対象マンションを抽出した。

なお、この抽出は令和4（2022）年6月15日を基準日とした。

(4) 調査方法

① 郵送によるアンケート調査

調査対象マンションの管理組合理事長あてに区からアンケート調査票を郵送した。回答は、同封した返信用封筒での郵送回収とした。

調査期間：令和4（2022）年8月～12月

② 現地訪問によるアンケート調査票の配布

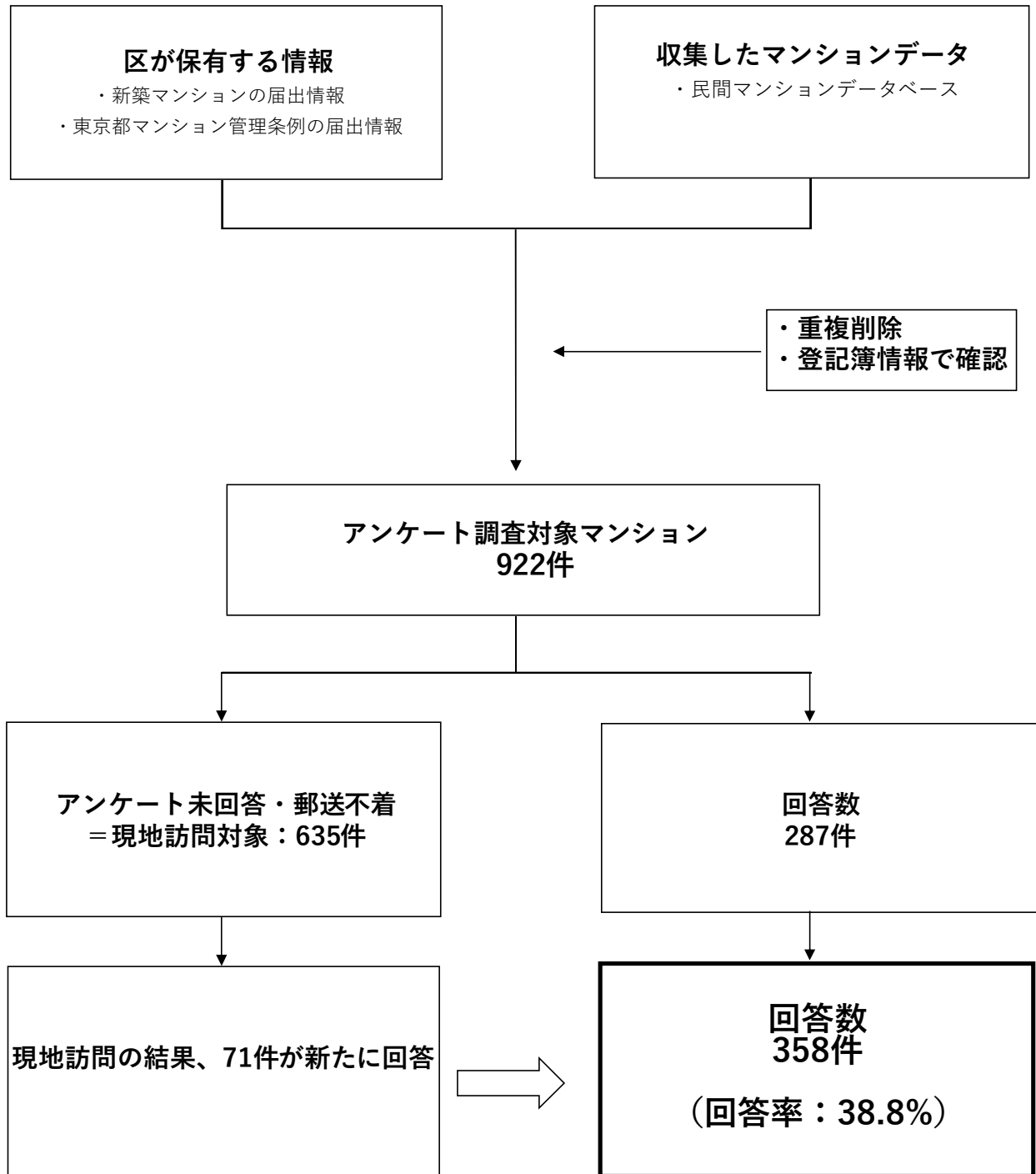
郵送不着及び郵送後一定期間経過しても未回答の調査対象マンションへ訪問を行った。管理人がいる場合にはアンケート調査票への回答を直接依頼し、不在の場合には管理組合または管理人の郵便受けにアンケート調査票を投函した。

調査期間：令和4（2022）年9月～10月

〔統計上の注意〕

各回答の割合（％）はすべて小数点以下第2位を四捨五入した数値を表示している。このため、各合計値の割合は100.0％と表示しているが、各項目の数値を加算したものと一致しない場合がある。

2 調査フロー



※区内のマンション件数は922件

本報告書（概要版）において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

高経年マンション

建築後 40 年が経過したマンション

小規模マンション

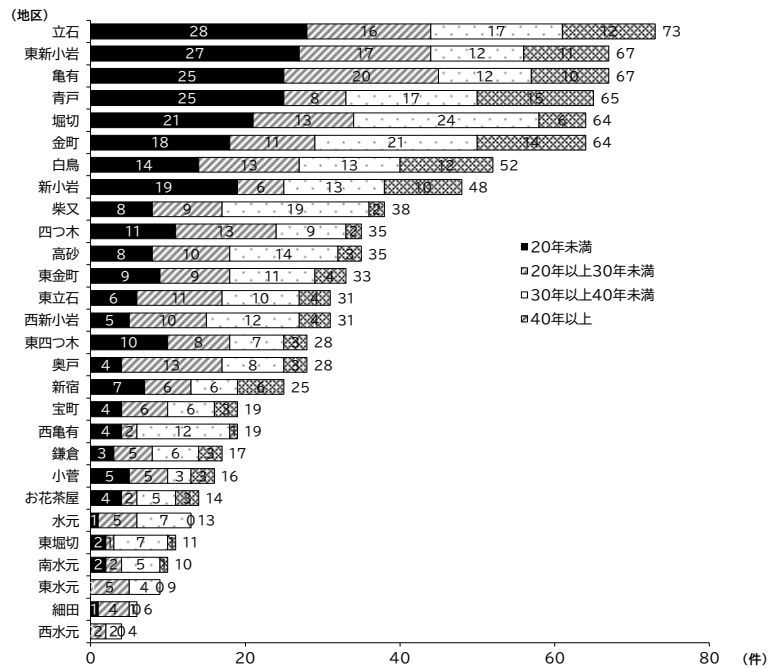
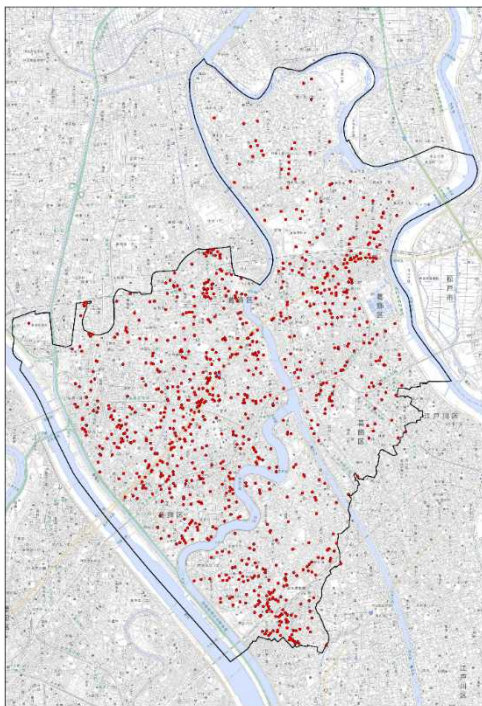
総戸数が 30 戸未満のマンション

区分所有者等

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第 2 条
第 2 号に規定するマンションの区分所有者等

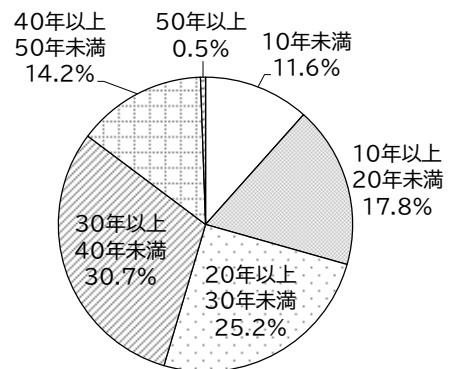
3 マンション（全数）の状況

(1) 分布状況（マンション 922 件）



(2) 築年数（マンション 922 件）

項目	件数	割合
10年未満	107件	11.6%
10年以上20年未満	164件	17.8%
20年以上30年未満	232件	25.2%
30年以上40年未満	283件	30.7%
40年以上50年未満	131件	14.2%
50年以上	5件	0.5%

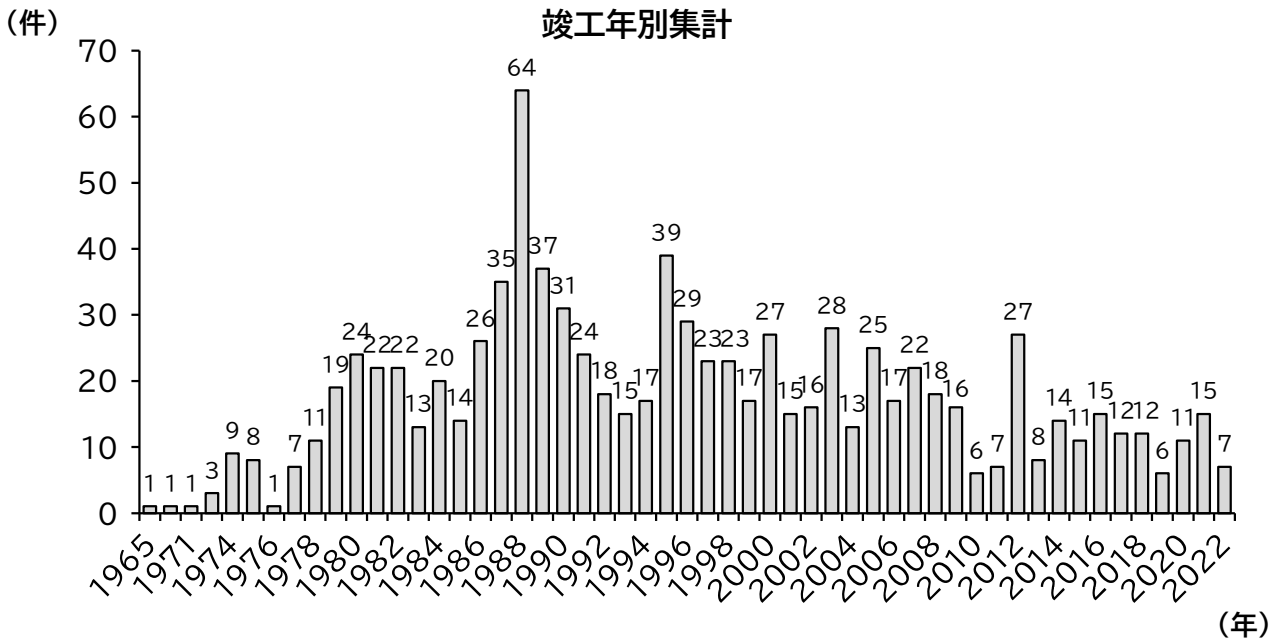


マンション（922 件）の築年数別集計では、築 10 年未満が 107 件（11.6%）、築 10 年以上 20 年未満が 164 件（17.8%）、築 20 年以上 30 年未満が 232 件（25.2%）、築 30 年以上 40 年未満が 283 件（30.7%）、築 40 年以上 50 年未満が 131 件（14.2%）、築 50 年以上が 5 件（0.5%）と、高経年マンションが 14.7%を占めている。

(3) 竣工年

区内のマンションは、昭和40（1965）年から供給が始まり、昭和63（1988）年の64件が最も多い。その後の供給量は、平成21（2009）年までは概ね15～40件で推移している。それ以降は、平成24（2012）年の27件を除くと6～15件で推移している。

なお、新耐震基準が施行された昭和56（1981）年以前に建築されたマンション（概ね旧耐震基準のマンション）は107件、昭和57（1982）年以降に建築されたマンション（概ね新耐震基準のマンション）は815件となっている。



(4) 築年数と総戸数・階数とのクロス集計

築年数と総戸数をクロス集計すると、築10年未満の区分では小規模マンションが7件（107件のうち6.5%）であるのに対し、築30年以上40年未満の区分では126件（283件のうち44.5%）、築40年以上の区分では54件（136件のうち39.7%）と、築年数が経過したマンションは、築年数が新しいマンションに比べて小規模マンションが多い傾向がある。

総戸数/築年数		築年数区分					総計
		10年未満	10～20年	20～30年	30～40年	40年以上	
総戸数区分	30戸未満	7	49	62	126	54	298
	30戸以上50戸未満	49	62	102	94	28	335
	50戸以上100戸未満	34	33	55	50	44	216
	100戸以上	17	20	13	13	10	73
	総計	107	164	232	283	136	922

築年数と階数をクロス集計すると、築10年未満の区分では5階未満のマンションが2件（107件のうち1.9%）であるのに対し、築30年以上40年未満の区分では67件（283件のうち23.7%）、築40年以上の区分では17件（136件のうち12.5%）と、築年数が経過したマンションは、築年数が新しいマンションに比べて階数が低い傾向がある。

階数/築年数		築年数区分					総計
		10年未満	10～20年	20～30年	30～40年	40年以上	
階数区分	5階未満	2	1	10	67	17	97
	5階以上10階未満	48	78	151	194	103	574
	10階以上15階未満	45	64	71	21	16	217
	15階以上20階未満	9	19	0	1	0	29
	20階以上	3	2	0	0	0	5
	総計	107	164	232	283	136	922

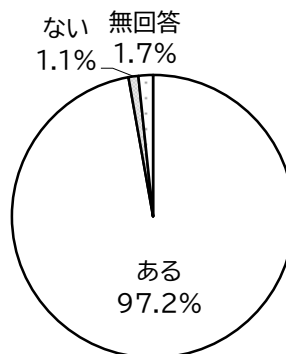
4 アンケート調査結果

アンケート調査対象数 922 件 回答数 358 件 回答率 38.8%

(1) 管理組合の組織・運営

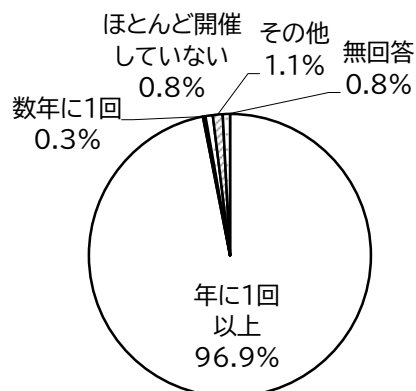
① 管理組合の設置状況 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	348件	97.2%
ない	4件	1.1%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%



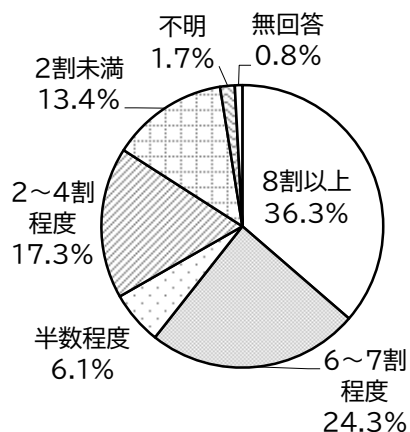
② 総会の開催状況 (総数=358 件)

項目	件数	割合
年に1回以上	347件	96.9%
数年に1回	1件	0.3%
ほとんど開催していない	3件	0.8%
その他	4件	1.1%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



③ 区分所有者の総会出席割合 (総数=358 件)

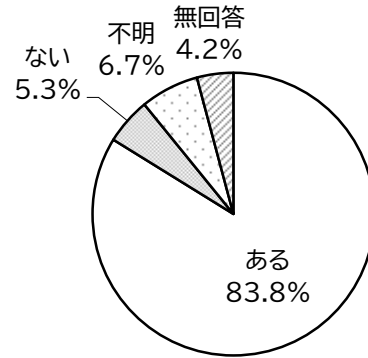
項目	件数	割合
8割以上	130件	36.3%
6~7割程度	87件	24.3%
半数程度	22件	6.1%
2~4割程度	62件	17.3%
2割未満	48件	13.4%
不明	6件	1.7%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



④ 区分所有者名簿の保管・更新

(イ) 区分所有者名簿の保管 (総数=358件)

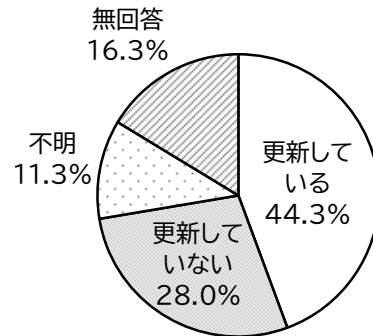
項目	件数	割合
ある	300件	83.8%
ない	19件	5.3%
不明	24件	6.7%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%



(ロ) 区分所有者名簿の更新状況

(総数=区分所有者名簿があるマンション 300件)

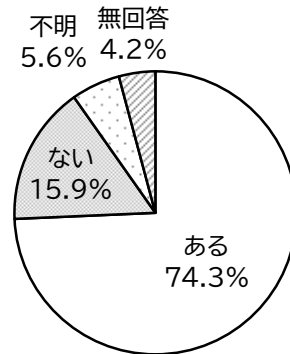
項目	件数	割合
更新している	133件	44.3%
更新していない	84件	28.0%
不明	34件	11.3%
無回答	49件	16.3%
総数	300件	100.0%



⑤ 居住者名簿の保管・更新

(イ) 居住者名簿の保管 (総数=358件)

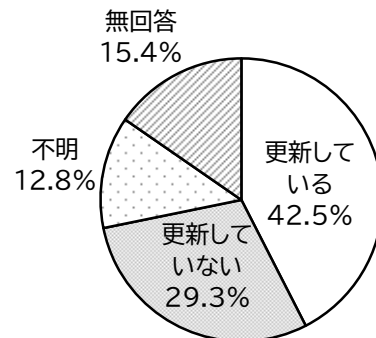
項目	件数	割合
ある	266件	74.3%
ない	57件	15.9%
不明	20件	5.6%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%



(ロ) 居住者名簿の更新状況

(総数=居住者名簿があるマンション 266件)

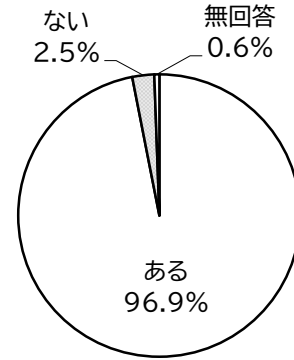
項目	件数	割合
更新している	113件	42.5%
更新していない	78件	29.3%
不明	34件	12.8%
無回答	41件	15.4%
総数	266件	100.0%



(2) マンションの管理規約

① 管理規約の有無 (総数=358件)

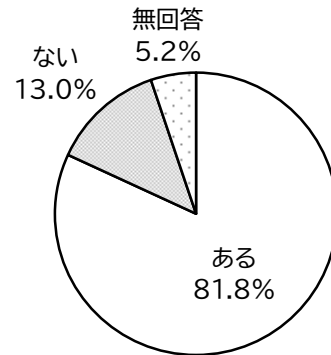
項目	件数	割合
ある	347件	96.9%
ない	9件	2.5%
無回答	2件	0.6%
総数	358件	100.0%



② 管理規約の内容の見直し (総数=管理規約があるマンション347件)

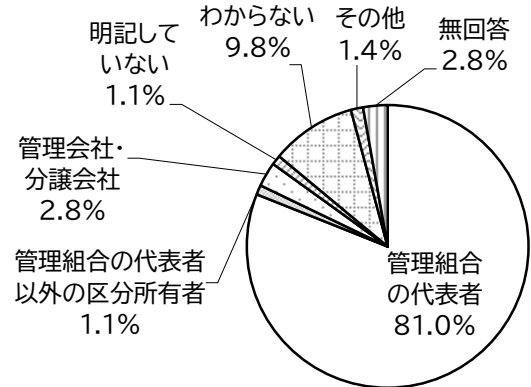
(総数=管理規約があるマンション347件)

項目	件数	割合
ある	284件	81.8%
ない	45件	13.0%
無回答	18件	5.2%
総数	347件	100.0%



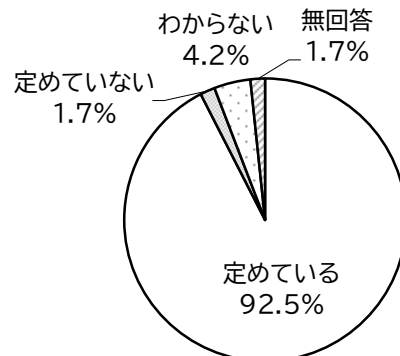
③ 管理規約における管理者 (総数=358件)

項目	件数	割合
管理組合の代表者	290件	81.0%
管理組合の代表者以外の区分所有者	4件	1.1%
管理会社・分譲会社	10件	2.8%
明記していない	4件	1.1%
わからない	35件	9.8%
その他	5件	1.4%
無回答	10件	2.8%
総数	358件	100.0%



④ 管理規約における監事 (総数=358件)

項目	件数	割合
定めている	331件	92.5%
定めていない	6件	1.7%
わからない	15件	4.2%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%

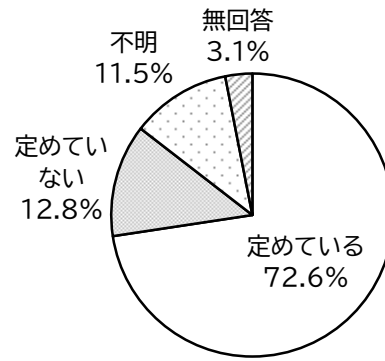


⑤ 管理規約で定めている事項

(イ) 緊急時等における専有部分への立入り

(総数=358件)

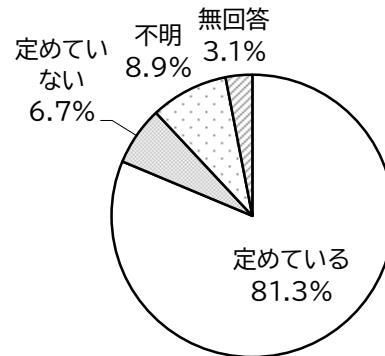
項目	件数	割合
定めている	260件	72.6%
定めていない	46件	12.8%
不明	41件	11.5%
無回答	11件	3.1%
総数	358件	100.0%



(ロ) 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

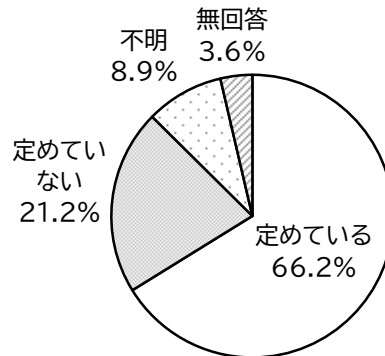
(総数=358件)

項目	件数	割合
定めている	291件	81.3%
定めていない	24件	6.7%
不明	32件	8.9%
無回答	11件	3.1%
総数	358件	100.0%



(ハ) 修繕等の履歴情報の保管 (総数=358件)

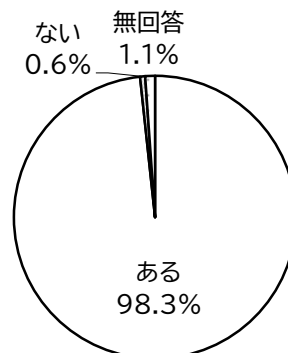
項目	件数	割合
定めている	237件	66.2%
定めていない	76件	21.2%
不明	32件	8.9%
無回答	13件	3.6%
総数	358件	100.0%



(3) 管理費・修繕積立金

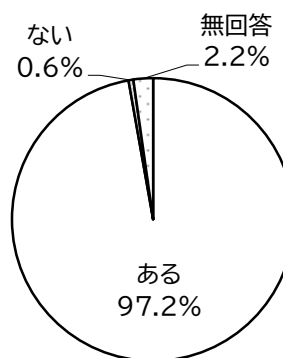
① 管理費の徴収 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	352件	98.3%
ない	2件	0.6%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



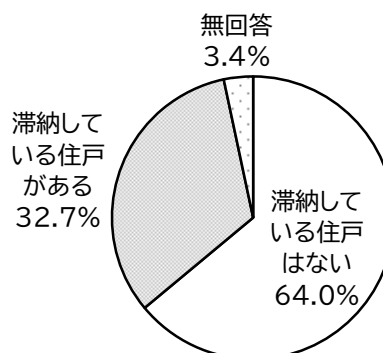
② 修繕積立金の徴収 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	348件	97.2%
ない	2件	0.6%
無回答	8件	2.2%
総数	358件	100.0%



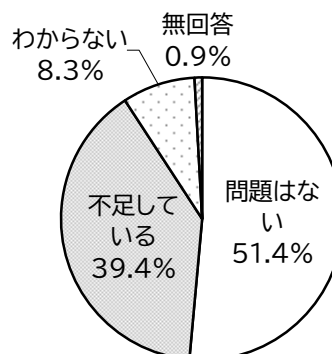
③ 管理費・修繕積立金を滞納している住戸 (総数=358件)

項目	件数	割合
滞納している住戸はない	229件	64.0%
滞納している住戸がある	117件	32.7%
無回答	12件	3.4%
総数	358件	100.0%



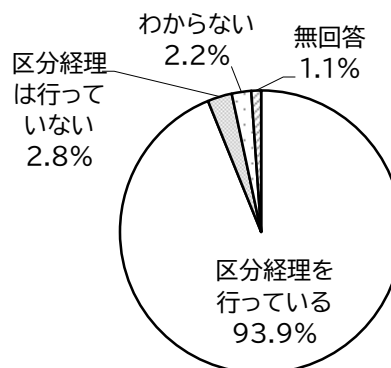
④ 現在の修繕積立金の額 (総数=修繕積立金を徴収しているマンション348件)

項目	件数	割合
問題はない	179件	51.4%
不足している	137件	39.4%
わからない	29件	8.3%
無回答	3件	0.9%
総数	348件	100.0%



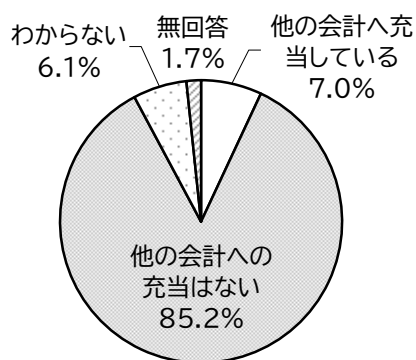
⑤ 区分経理の状況 (総数=358件)

項目	件数	割合
区分経理を行っている	336件	93.9%
区分経理は行っていない	10件	2.8%
わからない	8件	2.2%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



⑥ 修繕積立金から他の会計への充当
(総数=358件)

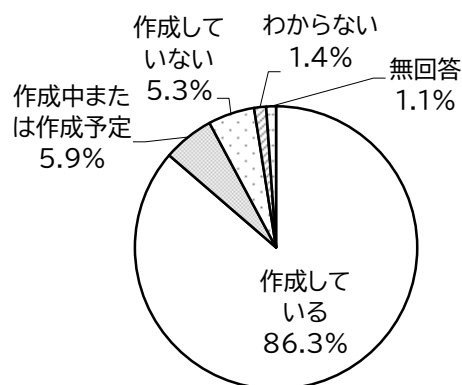
項目	件数	割合
他の会計へ充当している	25件	7.0%
他の会計への充当はない	305件	85.2%
わからない	22件	6.1%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%



(4) 長期修繕計画及び大規模修繕

① 長期修繕計画の作成 (総数=358件)

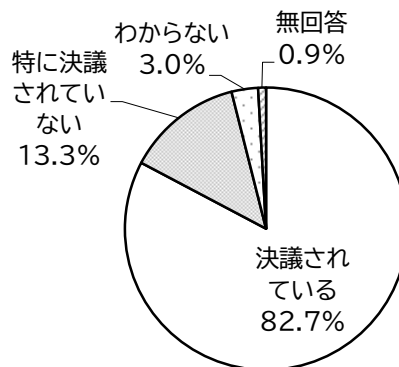
項目	件数	割合
作成している	309件	86.3%
作成中または作成予定	21件	5.9%
作成していない	19件	5.3%
わからない	5件	1.4%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



② 計画の内容等についての集会(総会)決議

(総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330件)

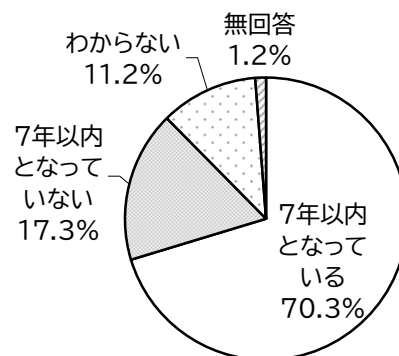
項目	件数	割合
決議されている	273件	82.7%
特に決議されていない	44件	13.3%
わからない	10件	3.0%
無回答	3件	0.9%
総数	330件	100.0%



③ 計画作成・見直しの周期

(総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330件)

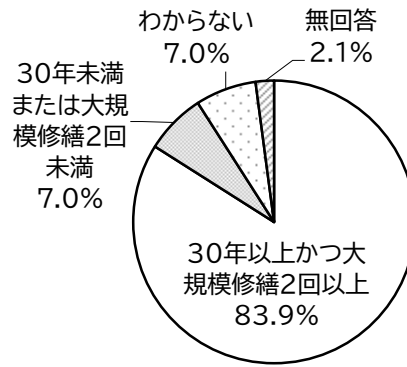
項目	件数	割合
7年以内となっている	232件	70.3%
7年以内となっていない	57件	17.3%
わからない	37件	11.2%
無回答	4件	1.2%
総数	330件	100.0%



④ 計画期間・大規模修繕工事の回数

(総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330件)

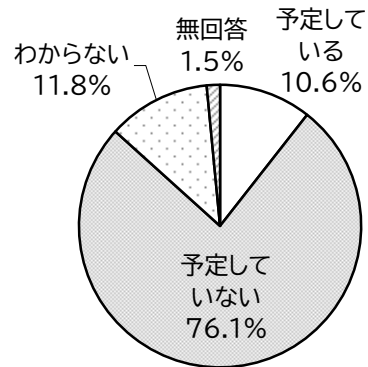
項目	件数	割合
30年以上かつ大規模修繕2回以上	277件	83.9%
30年未満または大規模修繕2回未満	23件	7.0%
わからない	23件	7.0%
無回答	7件	2.1%
総数	330件	100.0%



⑤ 将来の一時的な修繕積立金の徴収

(総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330件)

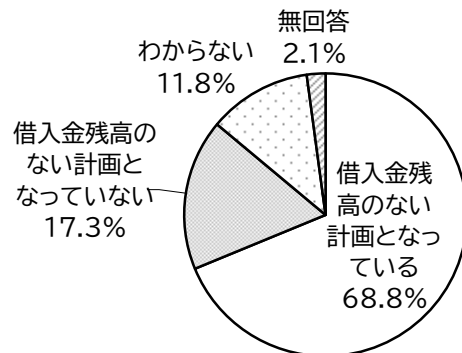
項目	件数	割合
予定している	35件	10.6%
予定していない	251件	76.1%
わからない	39件	11.8%
無回答	5件	1.5%
総数	330件	100.0%



⑥ 借入金残高のない計画となっているか

(総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330件)

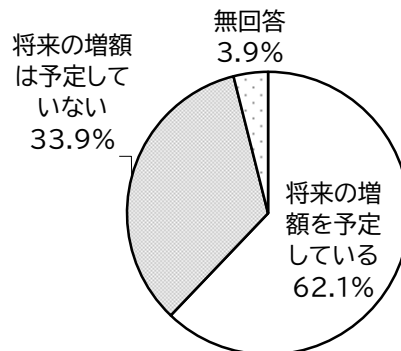
項目	件数	割合
借入金残高のない計画となっている	227件	68.8%
借入金残高のない計画となっていない	57件	17.3%
わからない	39件	11.8%
無回答	7件	2.1%
総数	330件	100.0%



⑦ 修繕積立金の将来の増額予定

(総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330件)

項目	件数	割合
将来の増額を予定している	205件	62.1%
将来の増額は予定していない	112件	33.9%
無回答	13件	3.9%
総数	330件	100.0%



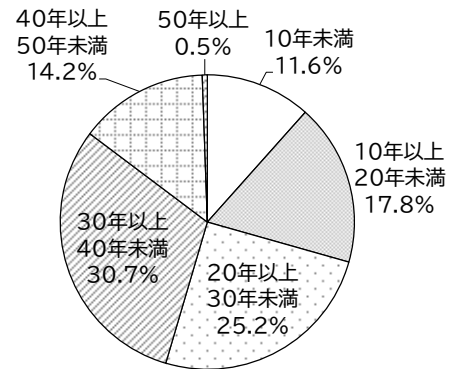
5 課題の整理

課題 1 建物の高経年化及び区分所有者等の高齢化

① 築年数

築年数（マンション922件）再掲

項目	件数	割合
10年未満	107件	11.6%
10年以上20年未満	164件	17.8%
20年以上30年未満	232件	25.2%
30年以上40年未満	283件	30.7%
40年以上50年未満	131件	14.2%
50年以上	5件	0.5%

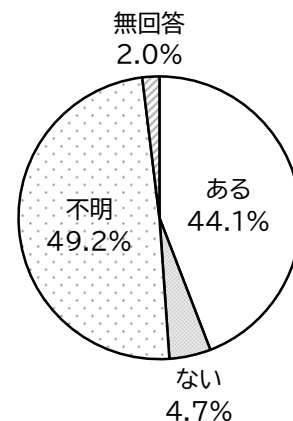


直近10年の新規供給件数は年平均11件であり、10年後には、総数が1,032件となる見込みである。そのため、10年後には高経年マンションが419件、全体の40%以上になる可能性がある。

② 65歳以上の方がのみが居住している住戸

65歳以上の方がのみが居住している住戸
(総数=358件)

項目	件数	割合
ある	158件	44.1%
ない	17件	4.7%
不明	176件	49.2%
無回答	7件	2.0%
総数	358件	100.0%



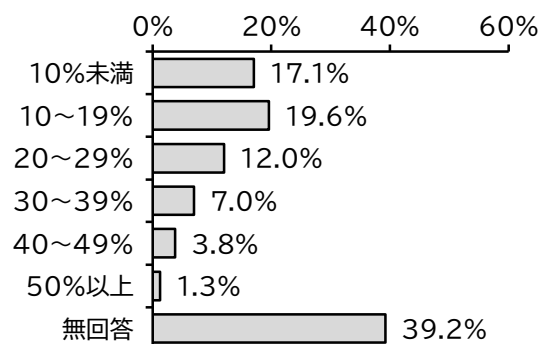
65歳以上の方がのみが居住している住戸が、「ある」と回答したマンションが158件(44.1%)あった。

③ 65歳以上の方のみが居住している住戸の割合

65歳以上の方のみが居住している住戸の割合

(総数=65歳以上の方のみが居住している住戸があるマンション 158件)

項目	件数	割合
10%未満	27件	17.1%
10～19%	31件	19.6%
20～29%	19件	12.0%
30～39%	11件	7.0%
40～49%	6件	3.8%
50%以上	2件	1.3%
無回答	62件	39.2%
総数	158件	100.0%

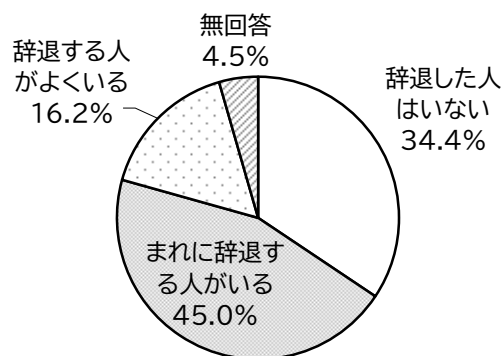


65歳以上の方のみが居住している住戸の割合は、「50%以上」が2件(1.3%)、「40～49%」が6件(3.8%)、「30～39%」が11件(7.0%)あった。

④ 役員の引き受け状況

役員の引き受け状況 (総数=358件)

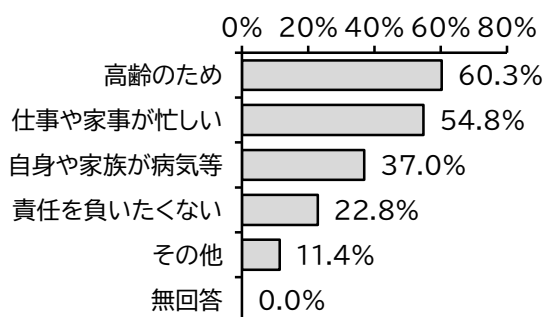
項目	件数	割合
辞退した人はいない	123件	34.4%
まれに辞退する人がいる	161件	45.0%
辞退する人がよくいる	58件	16.2%
無回答	16件	4.5%
総数	358件	100.0%



⑤ 役員を辞退する理由

役員を辞退する理由 (総数=辞退する人がよくいる、まれに辞退する人がいると回答したマンション 219件・複数回答)

項目	件数	割合
高齢のため	132件	60.3%
仕事や家事が忙しい	120件	54.8%
自身や家族が病気等	81件	37.0%
責任を負いたくない	50件	22.8%
その他	25件	11.4%
無回答	0件	0.0%



「管理組合の役員を辞退する人がいる」と回答したマンションが219件(61.2%)あった。役員を辞退する理由は、「高齢のため」と回答したマンションが132件(60.3%)あった。

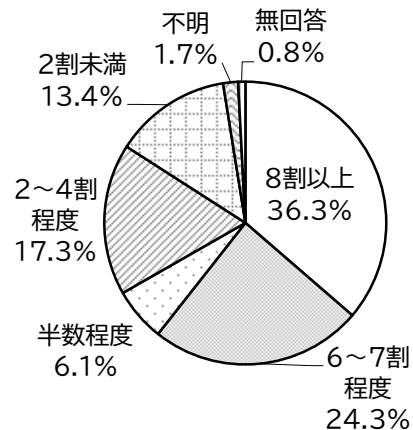
以上のことより、本区でも、建物の高経年化が進行していることが分かる。また、高齢を理由に役員を辞退する割合も大きく、管理組合の運営に支障が生じている可能性もある。

課題2 マンション管理の意識向上

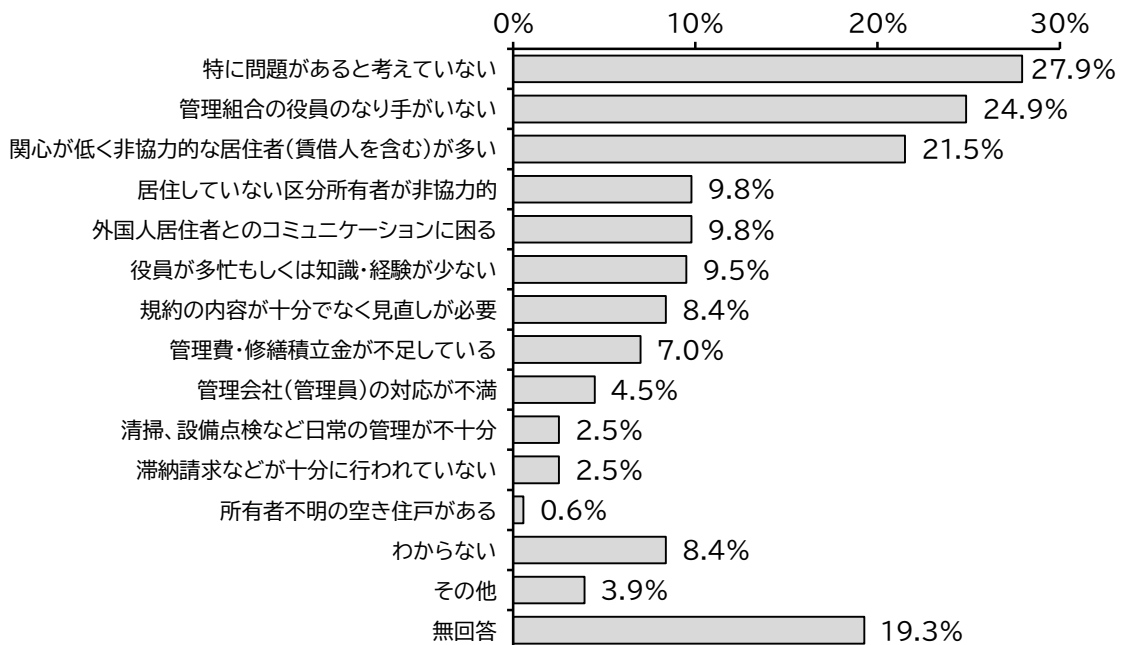
① 区分所有者の総会出席割合

区分所有者の総会出席割合（総数=358件）

項目	件数	割合
8割以上	130件	36.3%
6～7割程度	87件	24.3%
半数程度	22件	6.1%
2～4割程度	62件	17.3%
2割未満	48件	13.4%
不明	6件	1.7%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



② マンションを良好に管理する上で困っていること



マンションを適正に管理していくためには、区分所有者等の合意形成が重要である。その合意形成の場は、管理組合の総会である。今回のアンケート調査では、「区分所有者の総会出席割合（委任状や議決権行使書の提出分を含む）」について、「8割以上」が130件（36.3%）あった一方で、「4割程度以下」が110件（30.7%）あった。

また、「マンションを良好に管理する上で困っていること」について、「管理組合の役員のなり手がいない」が24.9%、「関心が低く、非協力的な所有者（賃借人を含む）が多い」が21.5%など、区分所有者等のマンション管理への関心の低さが課題である。

今回のアンケート調査で回答率が38.8%と半数に満たなかったことも、マンション管理自体への関心の低さが一因と考えられる。区分所有者等のマンション管理への意識向上がマンションの管理適正化への課題である。

課題3 管理計画認定の取得

マンション管理適正化法第5条の3の規定により、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、マンション管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）が、一定の基準に適合する場合、管理計画を認定することができる（マンション管理計画認定制度）。

そこで、国が定める管理計画認定基準と本調査結果との照合を行った。認定基準により幅があるが、管理計画認定取得には、すべての認定基準を満たす必要があるため、認定に至らないマンションが多いことが予想される。

項目	認定基準	調査結果
管理組合の運営	① 管理者等が定められていること。	84.9%
	② 監事が選任されていること。	92.5%
	③ 集会在年1回以上開催されていること。	96.9%
管理規約	① 管理規約が作成されていること。	96.9%
	② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。	緊急時等における専有部の立ち入り 72.6% 修繕等の履歴情報の管理等 66.2%
	③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。	81.3%
管理組合の経理	① 管理費、修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。	93.9%
	② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。	85.2%
	③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。	—

項目	認定基準	調査結果
長期修繕計画の作成及び見直し等	① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。	82.7%
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。	70.3%
	③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。	83.9%
	④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。	76.1%
	⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。	—
	⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。	68.8%
その他	① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。	区分所有者名簿の保管は83.8%。 このうち名簿の更新は44.3% (回答全体の37.2%) 。 居住者名簿の保管は74.3%。 このうち名簿の更新は42.5% (回答全体の31.6%)
	② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。	—

管理計画認定を取得することで想定される効果は、以下のとおりである。

- ・区分所有者等の適正管理への意識向上
- ・住宅金融支援機構の「フラット35」及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ措置
- ・住宅金融支援機構の「すまい・る債」の金利上乗せ措置
- ・マンション売買市場での評価の向上

6 課題への対応案

課題1 建物の高経年化及び区分所有者等の高齢化

建築後、相当の期間が経過したマンションの管理組合は、区分所有者等の合意形成を図り、適時適切な改修・修繕に取り組む必要がある。そのために必要な手続き等の情報提供を行うとともに、専門家からの助言を得ることができるマンション管理アドバイザー制度助成などにより支援を行う。また、エレベーターの設置がないなどバリアフリー化がされていないマンションに対して、高齢者等が安全・快適な生活を維持できるよう支援を行う。

マンション管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合である。今後、区分所有者等の高齢化等による役員の担い手不足など、組合運営が困難になることも予想される。外部の専門家による役員就任や管理事務の委託などの選択肢を示し、管理組合の体制強化についても情報提供等を行う。

このような取り組みを継続しても、良好で安全な住環境の確保が困難になることも考えられることから、建替えや敷地売却制度による再生支援の研究も進める。

課題2 マンション管理の意識向上

適正なマンション管理には、管理組合の健全な運営が不可欠である。区分所有者等に管理組合運営の重要性等を周知し、管理組合の一員として主体的に関わるよう、意識啓発を行う。

管理組合に対しては、必要に応じて法に基づいた助言、指導とあわせて、専門家の派遣などの援助を行う。

課題3 管理計画認定の取得

建築から一定年数が経過しているマンションが、引き続き快適な居住環境や資産価値を維持するには、適時適切な維持修繕が不可欠であり、国が定めた管理計画認定基準にも長期修繕計画の作成、見直しについて規定されている。これらをテーマにしたセミナーの開催などにより、管理水準の維持・向上や管理計画認定取得に向けた支援を行う。また、新築マンションの予備認定制度の周知を行い、分譲時点から適切な管理が確保されるよう促していく。