

## 要支援マンシヨンの分析

## 0. 令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査の概要



2019・2020(令和元・2)年度マンション管理組合実態把握調査	
実施主体	横浜市 建築局 住宅部 住宅再生課
目的	今後のマンション施策と管理組合に対する支援の充実に繋げるため
内容	管理組合の活動状況、課題認識 等
期間	2019(令和元)年11月～2020(令和2)年2月 2020(令和2)年9月～2021(令和3)年2月
対象	区分所有法改正の1983(昭和58)年以前に建築され、かつ6戸以上・非木造の市内のマンション1,453件(固定資産税台帳を基に集計)
回収	936件(回収率64.4%) 2019(令和元)年度 643件、2020(令和2)年度 293件

【参考】 市内の非木造・6戸以上のマンション	9,585棟
うち、昭和58年年以前に建築されたマンション	2,881棟
2,881棟の管理組合数	1,453件

# 1. 要支援マンションの件数

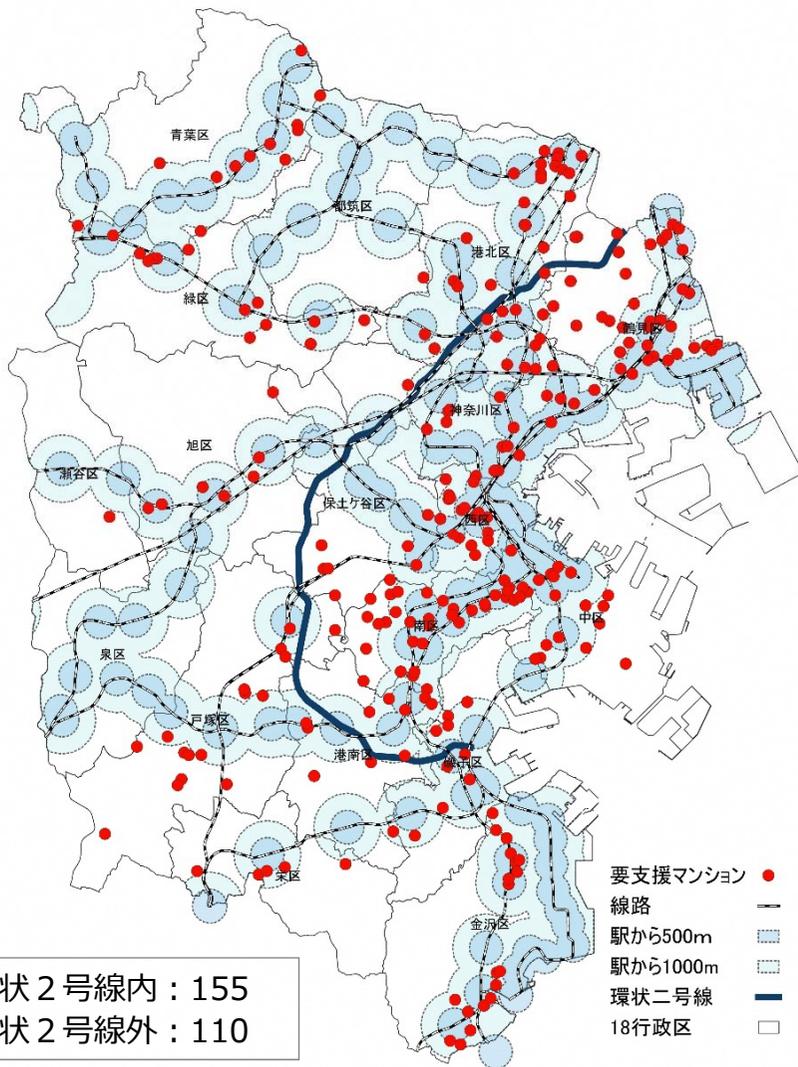
(横浜市) 調査対象マンションのうち、  
**要支援マンションは265件 (18.2%)**

調査項目のうち、以下の項目いずれか一つでも「無い」と答えた  
 管理組合を「**要支援マンション**」とした。

調査項目	2019 (令和元) 年度 (回答数643件)	2020 (令和2) 年度 (回答数293件)	合計 (全回答数936件)
<b>1 管理不全を判断する上での最重要項目</b>			
ア 管理組合設立	43	23	66
イ 総会の開催	13	6	19
ウ 理事会の開催	81	44	125
エ 管理規約の作成	22	10	32
<b>2 適正な管理を行うために必要な項目</b>			
ア 修繕積立金の設定	21	10	31
イ 長期修繕計画の策定、見直し	118	69	187
ウ 大規模修繕工事の実施	3	4	7
<b>いずれか一つでも該当</b>	<b>176</b>	<b>89</b>	<b>265</b>

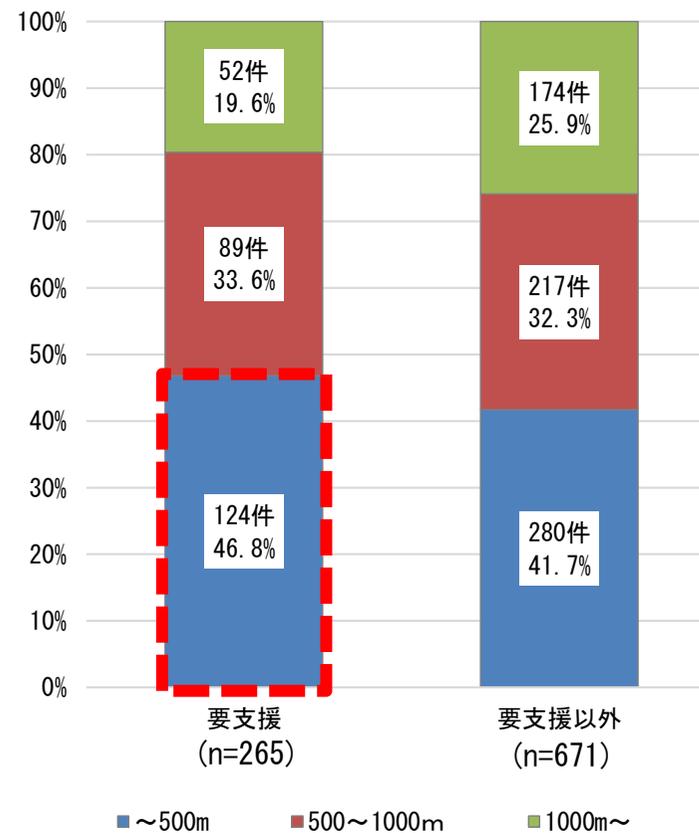
## 2. 要支援マンションの実態 ①立地

要支援マンションは、早期に市街化された**環状2号線の内側**に比較的多い  
 駅から500m圏の**利便性の高い**ところに比較的立地



環状2号線内：155  
 環状2号線外：110

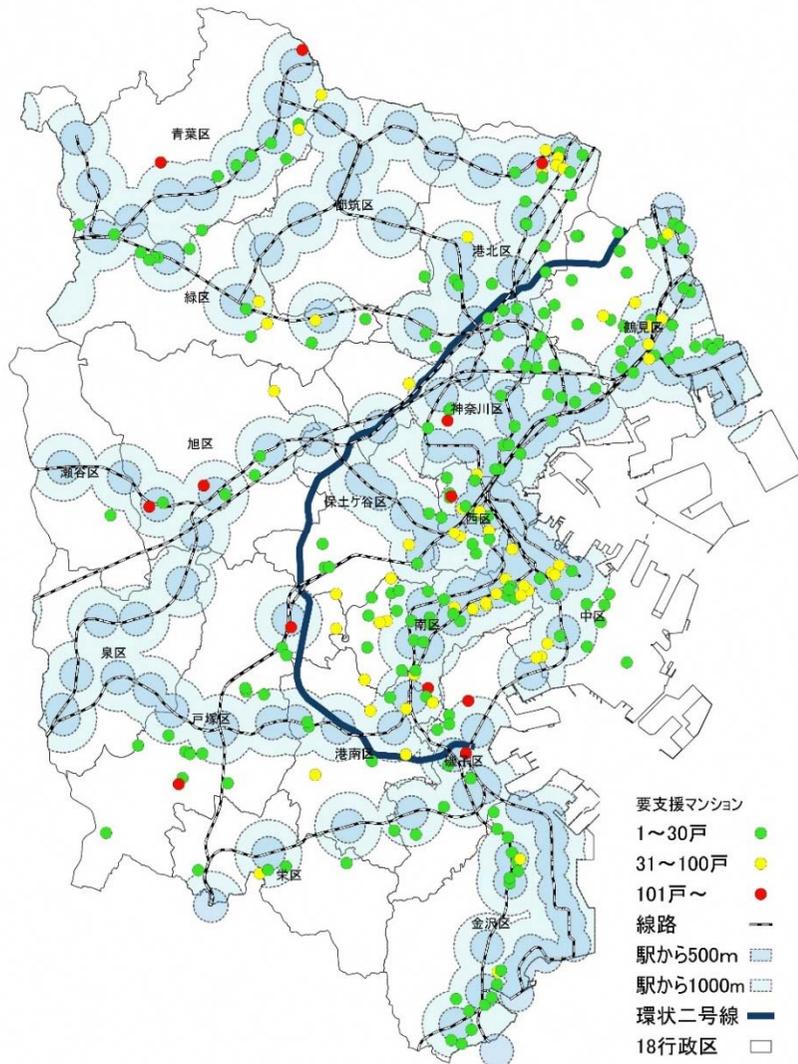
### 最寄り駅からの距離



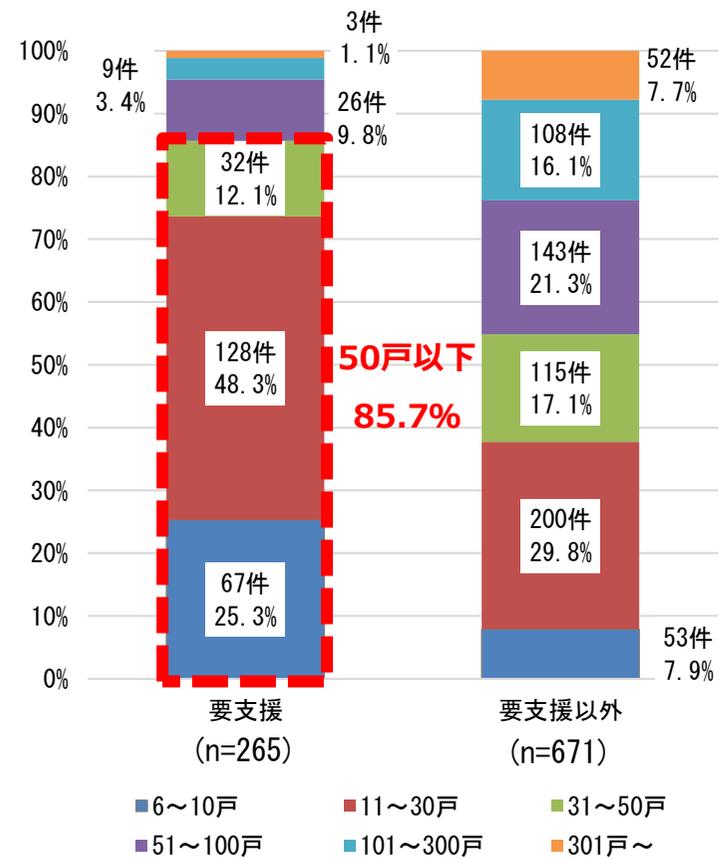
※調査対象マンション：1,453 回答：936 要支援：265  
 資料：横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」<sup>3</sup>

## 2. 要支援マンションの実態 ①戸数規模別

要支援マンションは、50戸以下が**約86%**



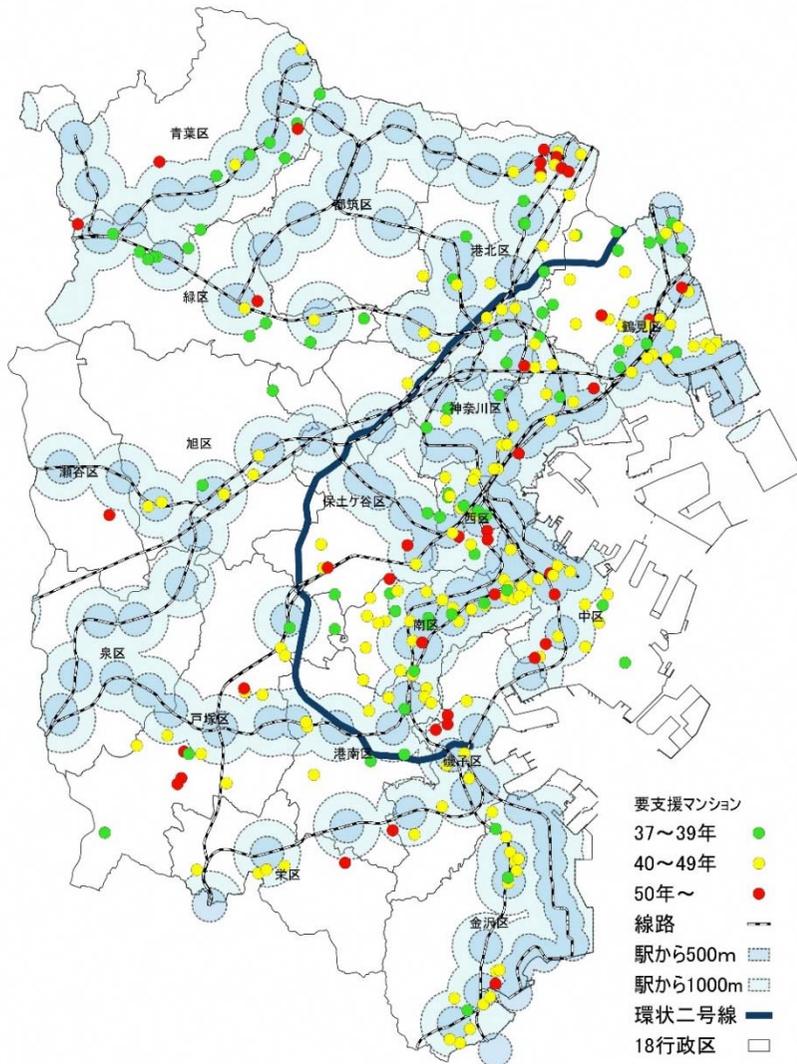
### 戸数規模



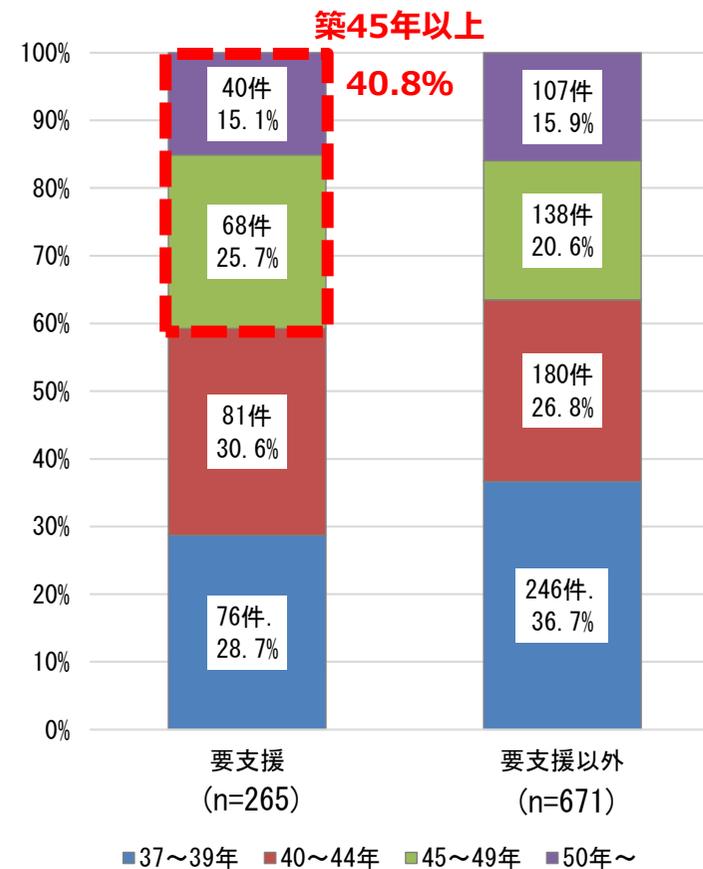
※調査対象マンション：1,453 回答：936 要支援：265  
 資料：横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」<sup>4</sup>

## 2. 要支援マンションの実態 ②築年数別

要支援マンションは、**築45年以上が約4割**



### 戸数規模



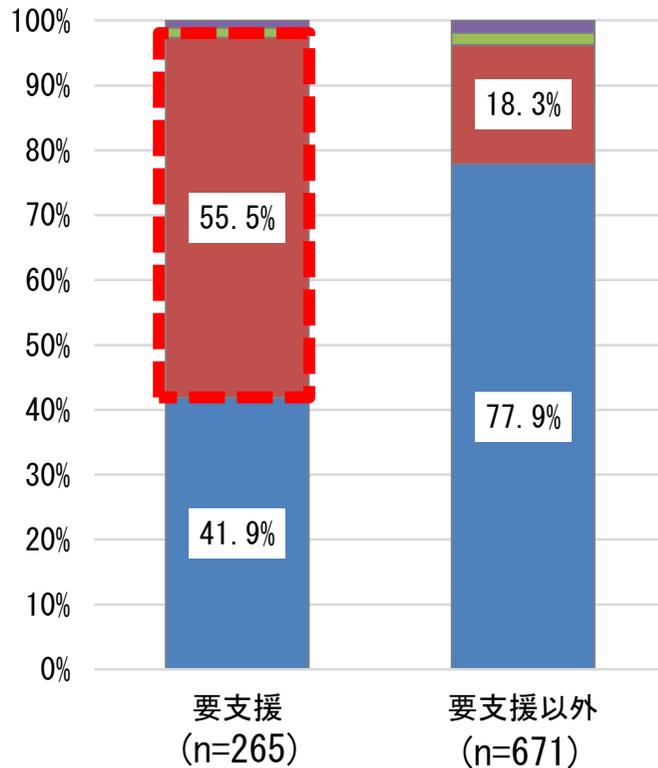
※調査対象マンション：1,453 回答：936 要支援：265

資料：横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

## 2. 要支援マンションの実態 ③管理の方法

### 要支援マンションは自主管理が過半数

#### 管理の方法

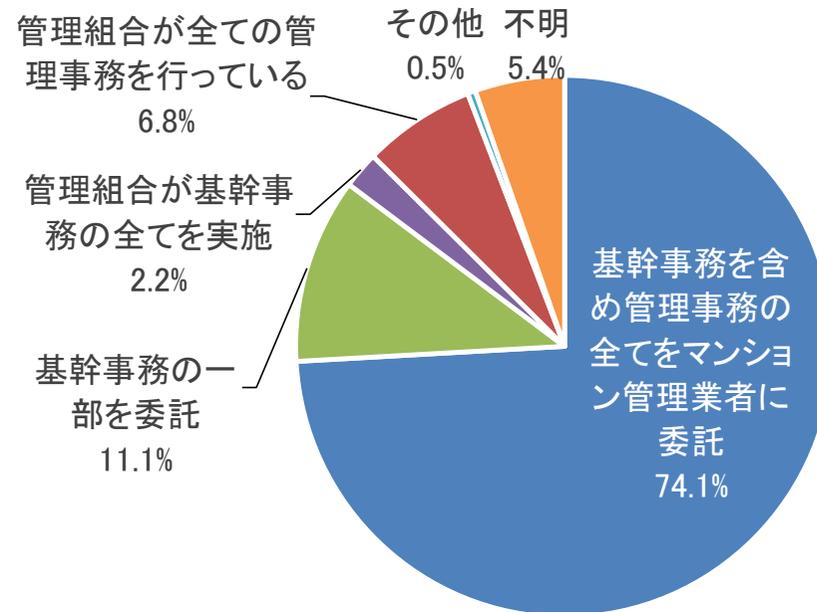


■ 管理会社へ委託 ■ 自主管理 ■ その他 ■ 無回答

※調査対象マンション：1,453 回答：936 要支援：265

資料：横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

#### ■ 参考（全国の状況）



※建築年次不問の全国のマンション（n = 1,688）

資料：国土交通省平成30年度マンション総合調査結果  
（平成31年4月26日公表）

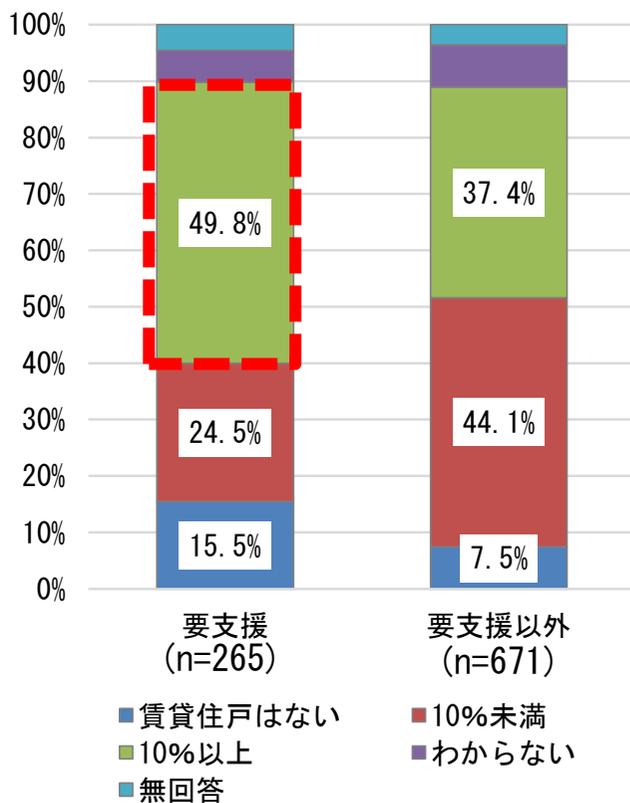
## 2. 要支援マンションの実態

## ④ 賃貸化率・空き家率の状況

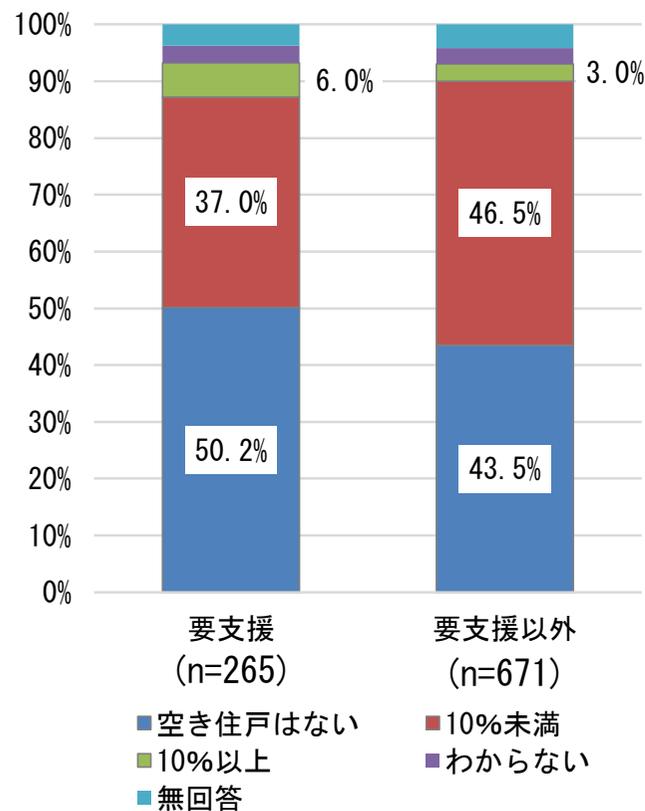


要支援マンションの **5割**が**賃貸率10%以上**

### 賃貸に出されている住戸の割合



### 空き住戸の割合



※調査対象マンション：1,453 回答：936 要支援：265

資料：横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」7