

# 4 京都市分譲マンション実態調査から見えてくるもの

～外観等の調査結果と運営面、規模等の概要から特徴・傾向～

令和3年2月23日

京都工芸繊維大学・名誉教授

鈴木 克彦

# 1. 京都市分譲マンション実態調査について

## 1. 京都市分譲マンション実態調査について

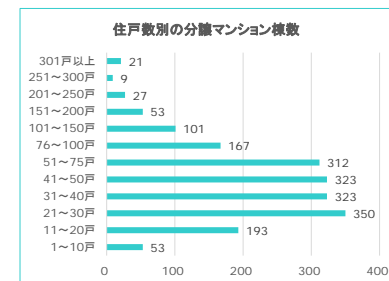
### 実態調査の背景

- ◆ 高経年のマンションが年々増加している一方で、完成年次が古いマンションほど世帯主の年齢も高齢化しており、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「**2つの老い**」が進んでいる。
- ◆ 居住する区分所有者の減少、役員の担い手不足等により管理組合の機能が低下しているマンションでは、適切に維持管理されない、いわゆる「**管理不全**」に陥る兆候が指摘されている。
- ◆ 管理不全の防止対策として、令和2年6月に、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)が改正され、地方公共団体がマンション管理組合に対して、**必要な助言及び指導ができる**旨の規定などが盛り込まれた。
- ◆ こうした背景をふまえ、管理組合の活動や建物の維持管理状況、直面している課題など、市内の分譲マンションの管理実態を把握することで、**今後の分譲マンションの管理支援施策を検討**することを目的に調査が実施された。

## 1. 京都市分譲マンション実態調査について

### 京都市における分譲マンションの現況

- ◆ 市内の分譲マンション数(管理組合数)は**1,932棟**、住戸数は**112,032戸**で、住宅総数(平30)の**約14%**を占める。(令和2年9月15日時点)
- ◆ マンション比率が高いのは**中区区(28%)**と**下京区(26%)**で、いずれの区も増加傾向にある。
- ◆ 旧耐震のマンション数は全体の**約1割**を占める。
- ◆ 10年後には築30年以上となる高経年マンションが全体の**半数以上**になる見込みである。
- ◆ 1棟あたりの住戸数が50戸以下の分譲マンションが全体の**約6割**を占め、他都市に比べ、**小規模分譲マンションが多い**。



5

## 1. 京都市分譲マンション実態調査について

# 京都市内の分譲マンションの供給戸数

全体の約4割  
令和元年度時点で、竣工後30年以上を経過する分譲マンション

新景観政策(平19.9~)の施行やリーマンショック(平20)の影響で、供給戸数は平成20年を境に大きく下落しているが、高経年マンションは年々増加している。

6

## 1. 京都市分譲マンション実態調査について

# 分譲マンション実態調査の概要

次期京都市住宅マスタープラン及び改正マンション関連法の施行を控え、分譲マンションの管理状況等の実態を把握し、それに対して効果的な施策を検討するために、令和元・2年度の2か年に分けて調査を実施した。

【令和元年度】

立地面や規模面で様々なタイプのマンションが供給されている左京区の全分譲マンション(181マンション)と、他区から抽出した大規模分譲マンション(5マンション)を対象に、アンケート調査及び外観調査を実施した。

【令和2年度】

令和元年度に実施済みの分譲マンションを除いた全分譲マンション(1,746マンション)に対し、アンケート調査及び外観調査を実施した。

A. アンケート調査

①管理規約や役員に関すること、②総会・理事会の開催状況、③修繕積立金等の会計に関すること、④コミュニティに関すること、⑤建物の管理や長期修繕計画に関すること、⑥修繕・改良工事の実施状況、⑦建物の将来に関すること等

B. 外観調査

築20年以上となる分譲マンションに対し、調査員が現地を訪問し、目視によって、外壁仕上げの劣化状況や金属部の発錆状況、共用部の管理状況等を確認し、総合評価を行った。

7

## 1. 京都市分譲マンション実態調査について

# アンケート調査の集計結果の概要

- 回答数は452マンション、回答率は約23% (令和2年8月18日時点)
- アンケートの回答者は理事長が約半数(49%)であった。次いで、管理会社社員からの回答(34%)が多かった。
- 築年数別で見ると、築年数が古い方が回答率が高かった一方で、築30年未満は概ね2割の回答率と低かった。
- 住戸数別で見ると、大規模マンションほど回答率が高かったが、50戸以下のマンションでは2割以下の回答率であった。

8

## 1. 京都市分譲マンション実態調査について

# アンケート調査の結果から見える管理の実態(中間報告)-1

管理組合運営が適正であるかを判断するため、「要支援マンション」の判定項目について調査を実施した結果、大半のマンションに管理規約と居住者名簿があり、総会を毎年定期的に開催していた。

①管理規約の改定：改定を実施済みのマンションは約70%

②総会の開催状況：総会出席率が40%未満(88%)、議決権行使書提出が30%未満(65%)のマンションが大半  
理事会を毎月開催しているマンションは、総会の出席率が高い

③役員のなり手不足：築年数が古いほど悩んでいるマンションが多い

④居住者名簿の更新：約20%が名簿を更新していない

⑤管理形態：築年数が古いほど自主管理が多い。築30年以上の高経年マンションで「管理会社と契約書を交わしていない」と回答したマンションが5件あった

築年数別の管理形態

築年数	自主管理	全部委託	部分委託	管理していない
築10年未満	14.9%	0.0%	0.0%	0.0%
築10年以上20年未満	14.9%	4.0%	0.0%	0.0%
築20年以上30年未満	16.3%	2.0%	0.0%	0.0%
築30年以上40年未満	1.0%	19.7%	3.0%	0.0%
築40年以上50年未満	6.3%	6.6%	6.3%	0.0%
築50年以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

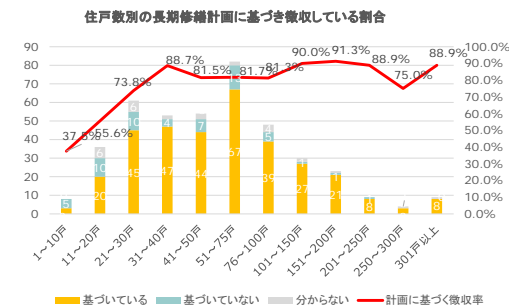
# 1. 京都市分譲マンション実態調査について アンケート調査の結果から見える 管理の実態 (中間報告)-2

長期修繕計画や会計区分に関しては、大半のマンションでは長期修繕計画を策定し、管理費会計と積立金会計を区分、長期修繕計画に基づく積立金を徴収していた。

⑥長期修繕計画の策定状況:約7割が修繕計画を見直し済み  
長期修繕計画がないマンションの約6割が築40年以上、約8割が50戸以下の小規模マンション

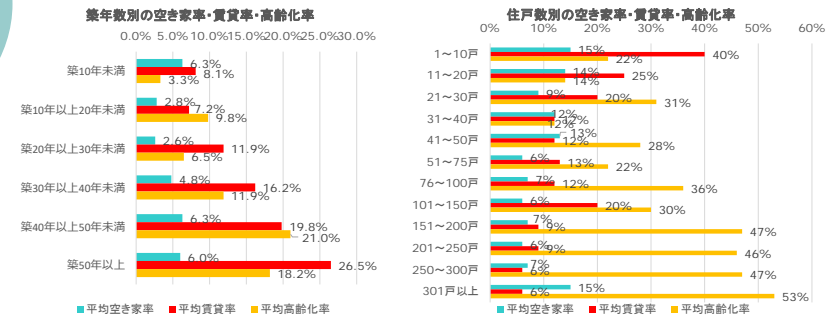
⑦会計区分:区分経理を行っていないマンションの半数は築40年以上

⑧長期修繕計画に基づく積立金の徴収:20戸以下の小規模マンションでは徴収率が低い



# 1. 京都市分譲マンション実態調査について アンケート調査の結果から見える 管理の実態 (中間報告)-3

管理不全化の兆候を判断する項目として、空き家率、賃貸率、高齢化率を築年数別、住戸数別に明らかにした。



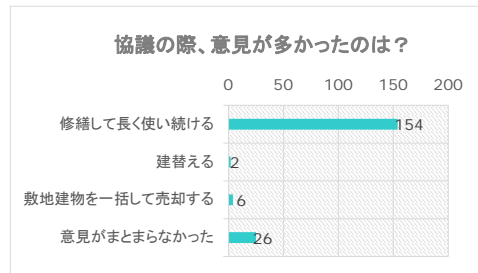
⑨空き家率: 空き家率と築年数・住戸数規模との相関は見られず、築10年未満や小規模マンションも平均空き家率が高い

⑩賃貸率: 築年数に比例、小規模マンションでは賃貸率が高い

⑪高齢化率: 築年数に比例、大規模マンションほど高齢化率が高い

# 1. 京都市分譲マンション実態調査について アンケート調査の結果から見える 管理の実態 (中間報告)-4

建物の将来や建物の寿命について、約半数が管理組合内で協議を行っていた。



「修繕して長く使い続ける」 → 築45年以上では比率が下がる (77%)

「建て替える」 → いずれも旧耐震基準、高度地区不適格マンション

「敷地建物を一括して売却」 → 大半が小規模で、築35~50年の高経年マンション

「意見がまとまらなかった」 → 築40年以上のマンションの約1割が回答

# 2. 外観等の調査結果から見える 管理の実態

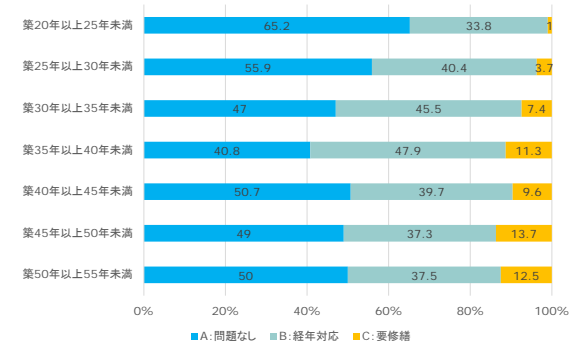
## 2. 外観等の調査結果から見える管理の実態 外観調査のチェック項目

仕上材等	部位等	発生状況	【発生状況】 ●ほとんどなし ●少しある ●多数ある ●確認不可
吹付・塗装	躯体・下地(外壁・BL・廊下裏等)	ひび割れ・白華・露筋・欠損	
	塗膜(外壁・BL・廊下裏等)	変退色・浮き・剥離	
タイル・石	劣化(外壁・床等)	白華・漏水・錆汁・剥離・欠損	
	防水・シート等 (共用廊下・階段)	排水溝(防水)	
モルタル(塗)床		ひび割れ	
塩ビシート床		剥離	
金属	手すり・設備カバー等	変退色・チョーキング・剥離・発錆	
	鋼製扉	変退色・チョーキング・剥離・発錆	
雑	機械式駐車場	変退色・発錆	
	集合郵便受け	盗難防止対策・A4対応・経年劣化	
共用部分	EVホール・廊下・階段	私物放置	
	駐輪場	駐輪・管理状況	

【総合評価】 A:問題なし B:経年相応 C:要修繕

## 2. 外観等の調査結果から見える管理の実態 築年数別の外観調査の総合評価 (2020年時点で築20年以上の分譲マンション)

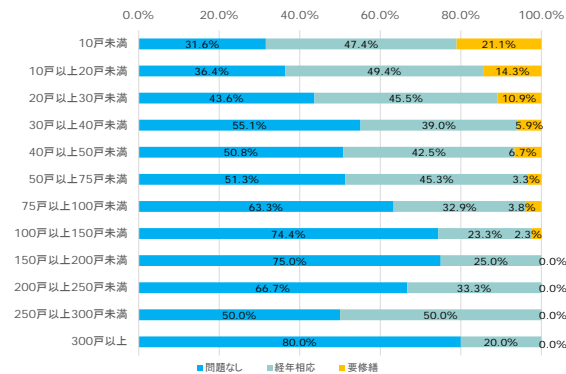
※集計済み810マンション



築年数が古いほど「要修繕」と判定されている比率が高く、計画的な維持管理・修繕が十分でない兆候が見られる

## 2. 外観等の調査結果から見える管理の実態 住戸数別の外観調査の総合評価

※集計済み810マンション



住戸数の少ないマンションほど「要修繕」と判定されている比率が高い  
150戸以上の大規模マンションでは「要修繕」と判定されているマンションがなかった

## 2. 外観等の調査結果から見える管理の実態 外観の診断結果(吹付・塗装)-1

※ ( ) 内は建築年





2. 外観等の調査結果から見える管理の実態

## 外観の診断結果(吹付・塗装)-2

17



2. 外観等の調査結果から見える管理の実態

## 外観の診断結果(タイル・石)-1

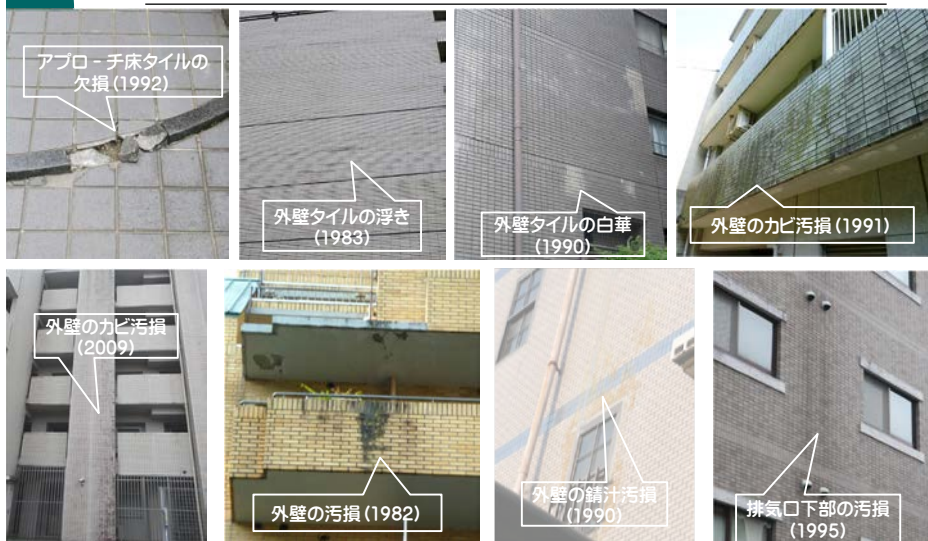
18



2. 外観等の調査結果から見える管理の実態

## 外観の診断結果(タイル・石)-2

19



2. 外観等の調査結果から見える管理の実態

## 外観の診断結果(防水・シート)

20

