

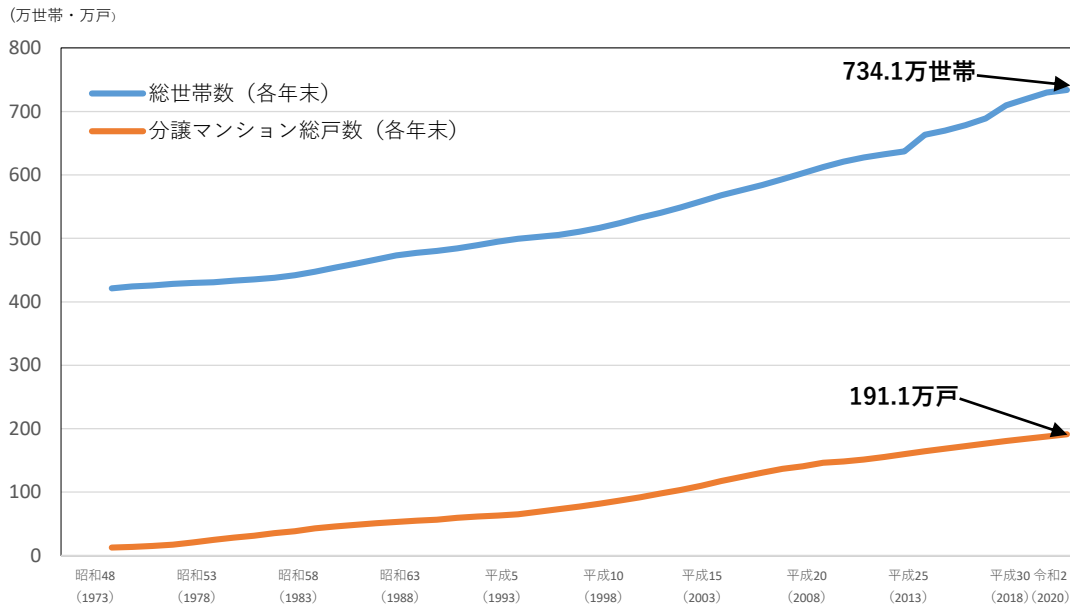
マンションストックの状況

- 東京におけるマンションの重要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 「二つの古い（建物と居住者）」の進行・・・・・・・・・・・・・・ 2

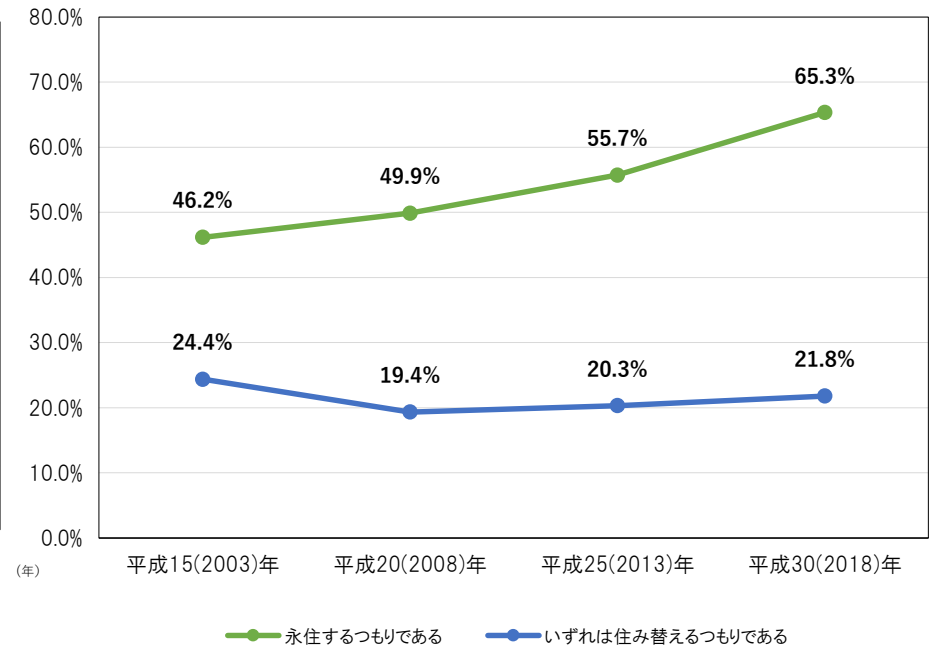
○東京におけるマンションの重要性

- ・都内の分譲マンションの総戸数は、令和2（2020）年時点で約191万戸あり、総世帯数の約4分の1に相当し、増加傾向で推移している。
- ・近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30（2018）年度は「永住するつもり」が過去最高の65.3%となっている。

【総世帯数・分譲マンション総戸数の推移/東京都】



【区分所有者の永住意識/東京都】



(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

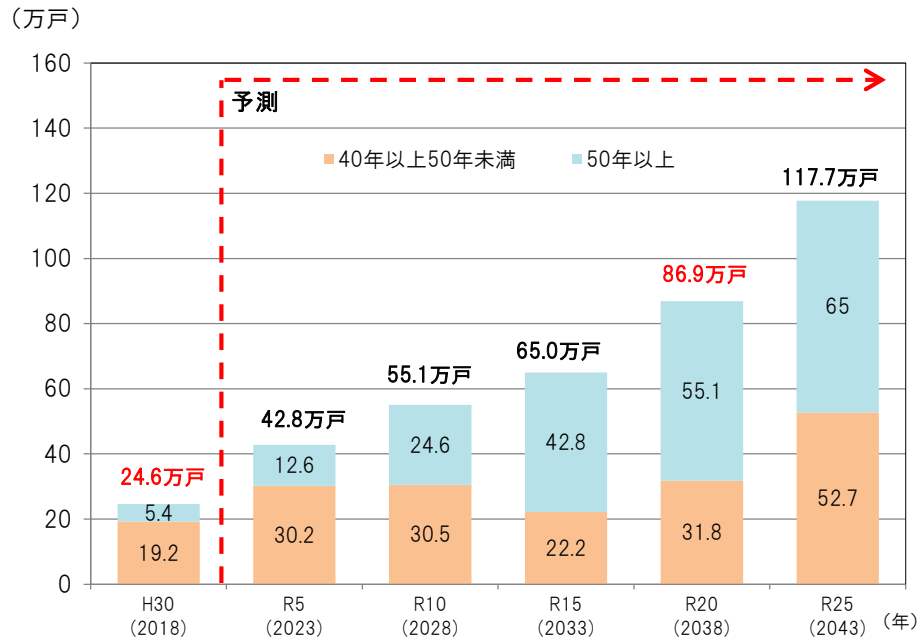
(備考) 昭和45(1970)年以前のストック集計は「平成10(1998)年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

(資料) 平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出

○ 「二つの古い（建物と居住者）」の進行

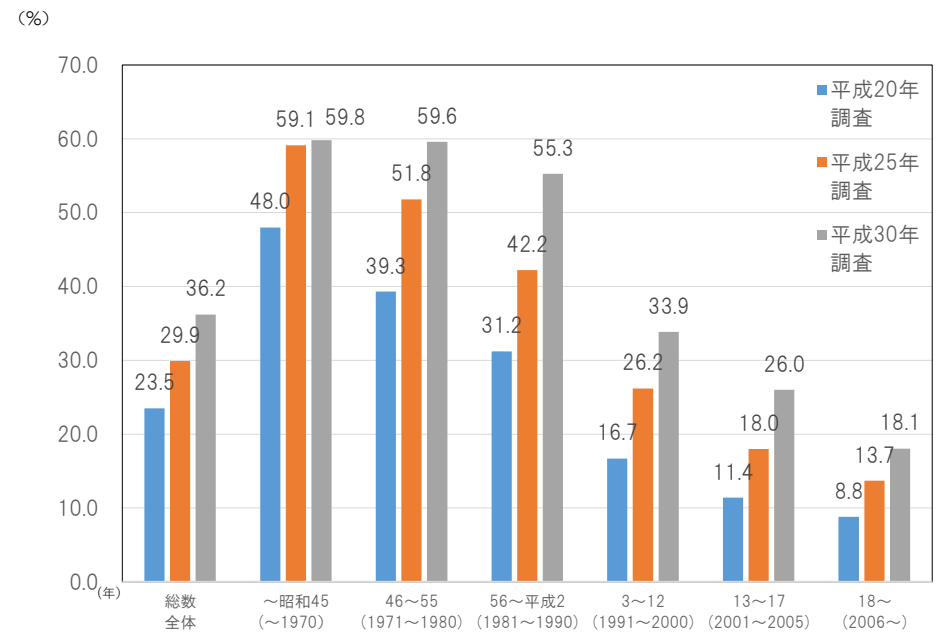
- ・ 着工から40年以上経過した分譲マンションの戸数は、平成30（2018）年時点で約24.6万戸。建替えが進まなければ、20年後（2038年）には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みである。
- ・ 築年数の古いマンションほど区分所有者の高齢化が進んでおり、平成2（1990）年以前に建築されたマンションでは世帯主が65歳以上の世帯の割合が5割を超えている。

【着工から40年以上の分譲マンション戸数の推移/東京都】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合（建築年代別）/東京都】

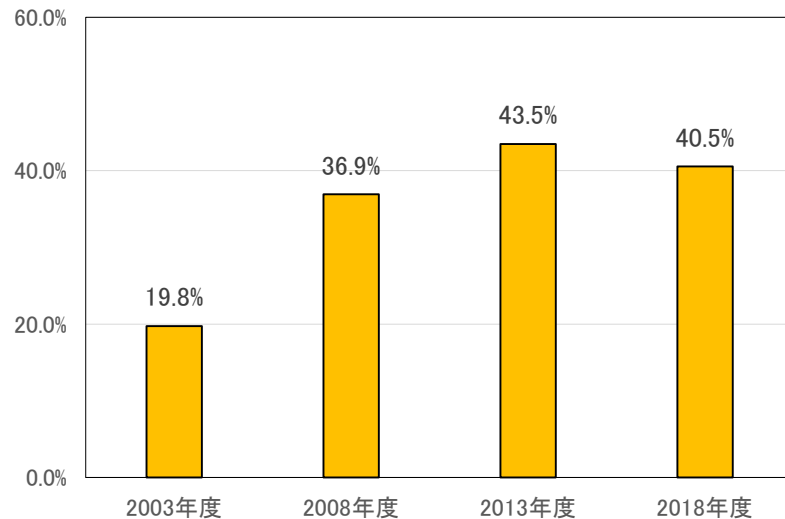


(資料) 住宅・土地統計調査/総務省を基に作成
(備考) 共同住宅及び非木造の住宅数を集計

○ 「二つの古い（建物と居住者）」の進行

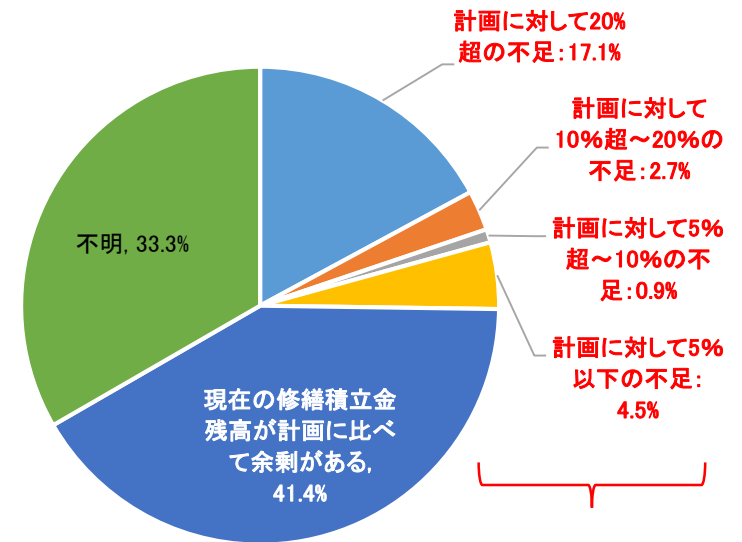
- ・ 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は平成30（2018）年度においても約40%に留まっている。
- ・ 積立額が計画に比べて不足しているマンションは約25%

【計画期間25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金の額を設定しているマンションの割合/東京都】



(資料) 平成30年度マンション総合調査/ 東京都分を抽出

【修繕積立金の積立状況/東京都】



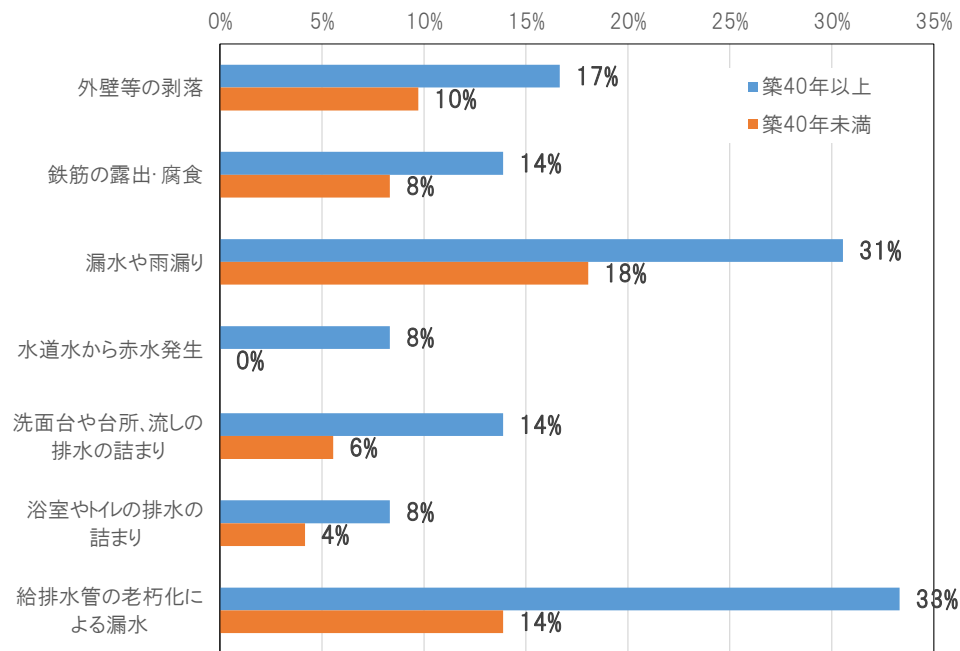
積立額が計画に比べて不足しているマンション：25.2%

(資料) 平成30年度マンション総合調査/ 東京都分を抽出

○「二つの老い（建物と居住者）」の進行

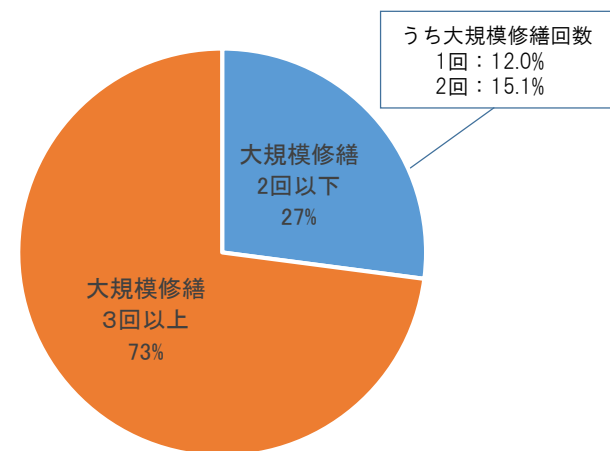
- ・ 築40年以上の高経年マンションでは、外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食や給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。
- ・ 大規模修繕工事の周期を12年程度とすると、築40年以上のマンションの約3割で適時適切な大規模修繕が実施されていない可能性がある。

【高経年マンションにおける修繕不足/東京都】



(資料) 平成30年度マンション総合調査/東京都分抽出

【築40年以上で大規模修繕が2回以下のマンションストック戸数/東京都】



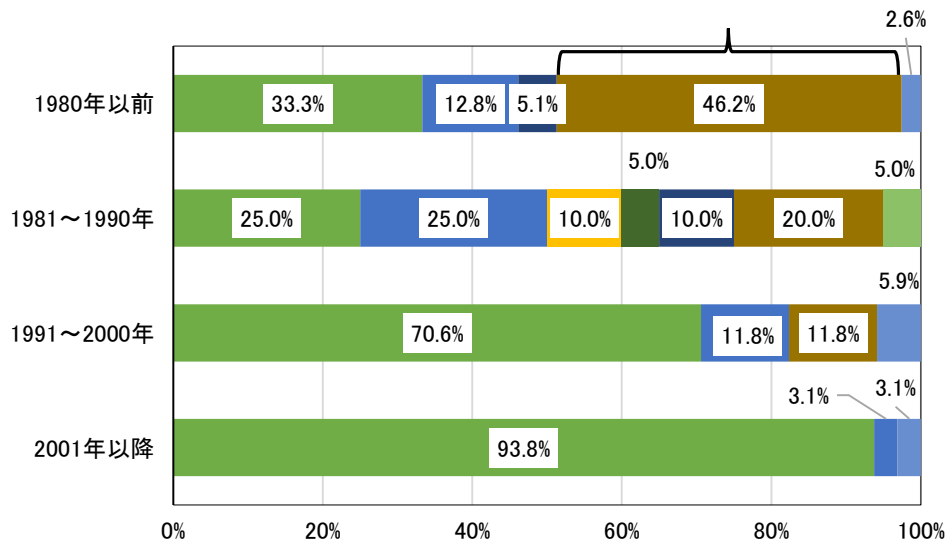
(資料) 平成30年度マンション総合調査/東京都分抽出

○「二つの古い（建物と居住者）」の進行

- ・「管理組合が全ての管理事務を行っている」マンションの割合は、昭和55（1980）年以前に完成したマンションにおいては5割近くとなっており、完成年次が古いマンションほど高い傾向にある。
- ・管理組合の役員の年代別構成比は、完成年次が古いマンションほど「60歳以上の役員が占める」割合が高くなっている。

【マンション管理事務の委託状況/東京都】

管理組合が全ての管理事務を行っているマンションの割合

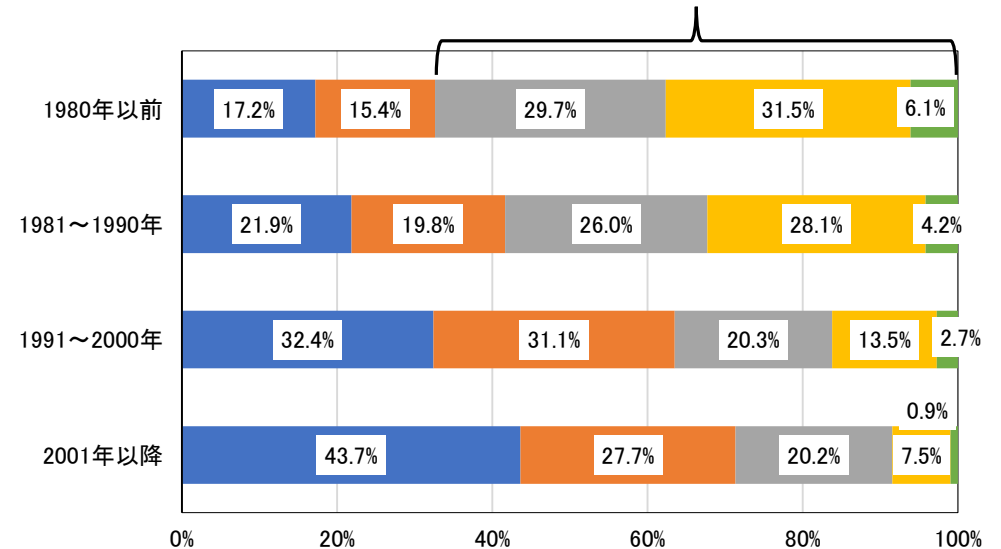


- 管理事務の全てを管理業者に委託
- 基幹事務の一部及び基幹事務以外を管理業者に委託
- 管理組合が基幹事務の全てを実施/基幹事務以外を管理業者に委託
- 基幹事務の一部及び基幹事務以外を管理業者以外の者に委託
- 管理組合が基幹事務の全てを実施/基幹事務以外を管理業者以外の者に委託
- 管理組合が全ての管理事務を実施
- その他
- 不明

（資料）平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出

【建築時期別役員の年代別構成比/東京都】

60歳以上の役員割合



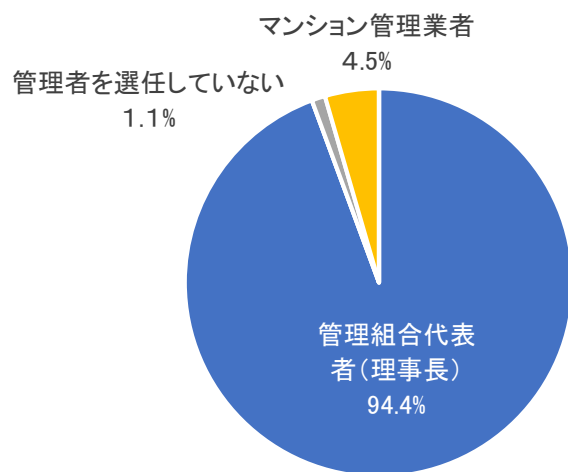
- 40歳代以下
- 50歳代
- 60歳代
- 70歳代
- 80歳代以上

（資料）平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出

○「二つの古い（建物と居住者）」の進行

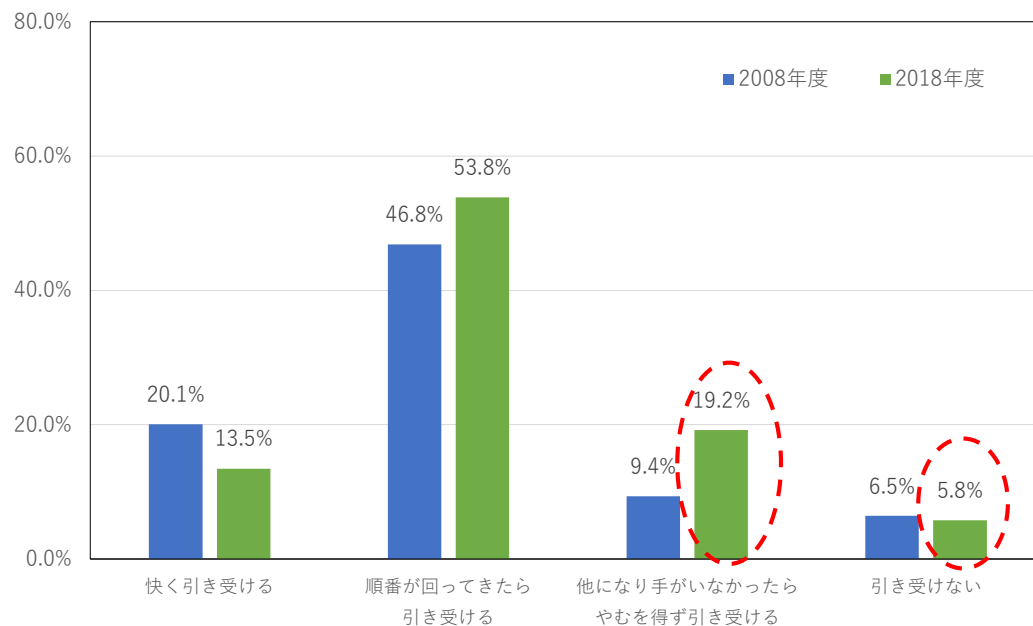
- ・マンション管理業者を管理者としているマンションは4.5%
- ・現在役員を務めていない区分所有者に対し、役員への就任要請があった場合の対応を聞いた調査の結果によれば「他になり手がいなかったらやむを得ず引き受ける人」と「引き受けない人」の割合が25%となっている。

【管理者の選任状況】



(資料) 平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出

【管理組合の役員就任への対応/東京都】

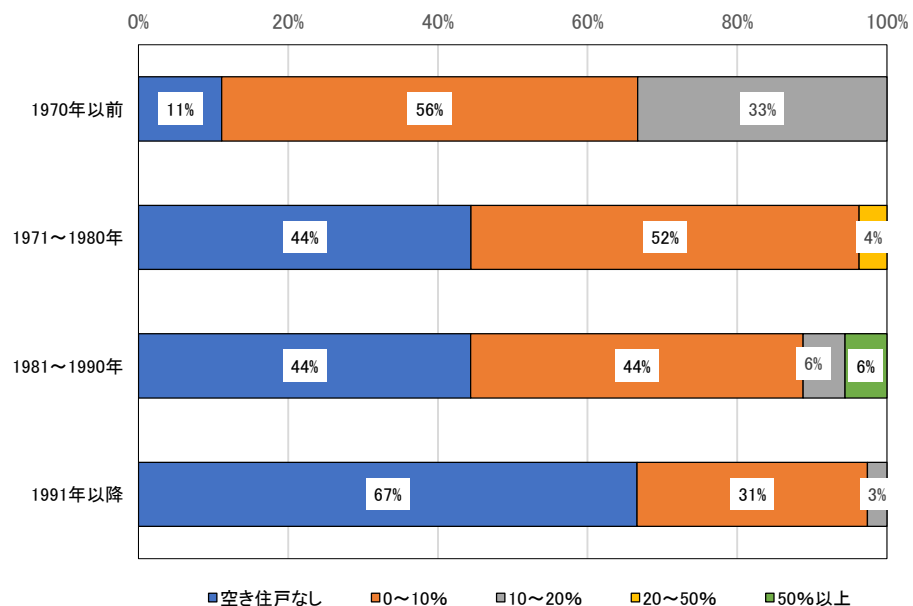


(資料) 平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出

○ 「二つの古い（建物と居住者）」の進行

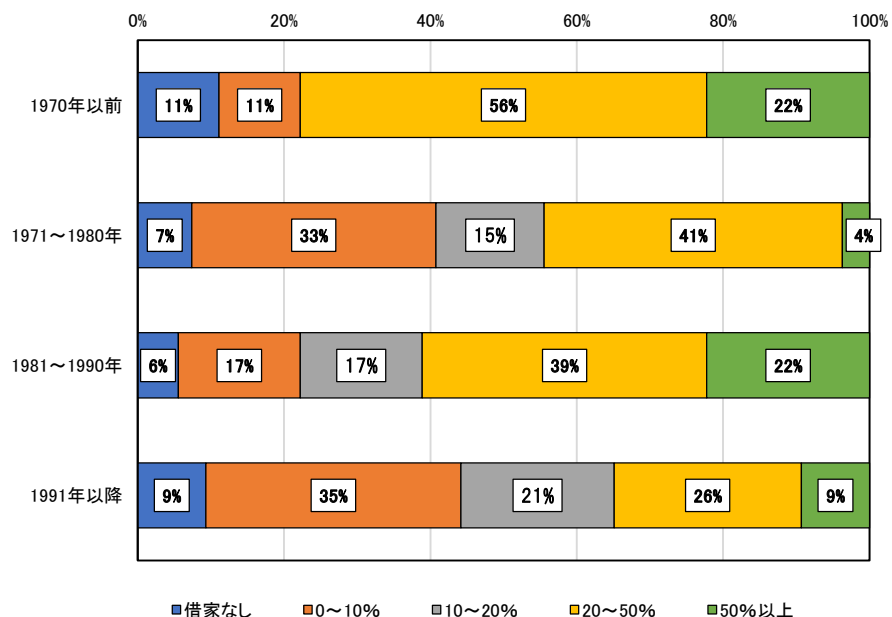
- ・ 完成年次が古いマンションほど、区分所有者の非居住化（空き住戸）が進行している。
- ・ 借家の割合については、完成年次との関連は読み取れない。

【マンションの空き住戸の割合-建築時期別（棟数ベース）/東京都】



（資料）平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出

【マンション内の借家の割合-建築時期別（棟数ベース）/東京都】



（資料）平成30年度マンション総合調査/東京都分を抽出