

町田市分譲マンション実態基礎調査結果

2018年6月

町田市

目次

1. 調査の目的と方法
2. 共同住宅の概況
3. 分譲マンションの把握
4. アンケート調査の結果

1. 調査の目的と方法

1) 調査の目的

分譲マンションの立地や管理の実態を把握・整理することで、今後の住宅施策を検討する基礎資料とするため調査を実施した。

2) 調査の方法

①共同住宅の概況

総務省統計局が公表している平成25年住宅・土地統計調査の結果を基に、住宅全体から見た共同住宅の戸数や所有関係を統計的に整理した。

②分譲マンションの把握

固定資産課税台帳(2017.1.1時点)から以下の条件にあてはまるものを抽出し、前回調査時(2010年度)の分譲マンション台帳や住宅地図等との照合及び現場踏査により、実際の建物の有無及びマンション名の確認を行い台帳として整理した。

抽出条件<区分所有・3階建て以上・非木造・10戸以上の共同住宅>

③アンケート調査の実施

①で作成した分譲マンション台帳に基づき、各分譲マンションの管理組合を対象としてアンケート調査を実施した。

2. 共同住宅の概況

①共同住宅の戸数

平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、居住世帯のある住宅(205,950 戸)のうち共同住宅の戸数は 104,780 戸で全体の約 51%を占めており、都内の約 70%と比較すると共同住宅の割合が低く、全国の約 43%と比較すると共同住宅の割合が高い。

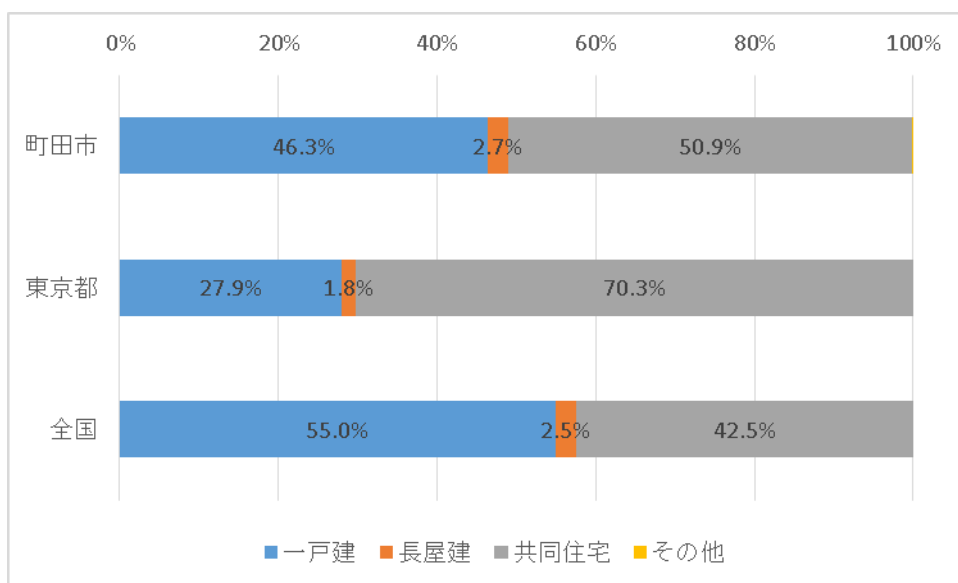
また、共同住宅の約 85%にあたる 89,420 戸が非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造）である。

住宅の建て方・構造別住宅数(戸)

	総 数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住 宅 総 数	205,950	95,450	5,510	104,780	210
		(46.3%)	(2.7%)	(50.9%)	(0.1%)
木 造 (防火 木造 を除く)	8,750	7,870	240	640	-
防 火 木 造	103,580	84,680	4,060	14,730	110
鉄筋・鉄骨コンクリート造	77,440	690	310	76,360	90
鉄 骨 造	16,170	2,210	910	13,060	-
そ の 他	-	-	-	-	-

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

住宅の建て方 構成比率



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

②所有関係

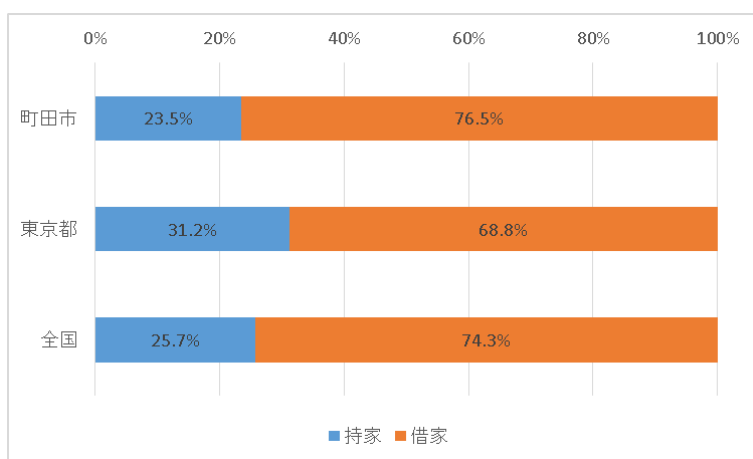
平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、共同住宅の約 24%が持家であり、都内の約 31%、全国の約 26%と比較すると持家比率が低い。専用住宅全体では、約 58%が持家であり、都内の約 49%と比較すると持家比率が高く、全国の約 64%と比較すると持家比率が低い。

専用住宅の所有関係別の状況（戸）

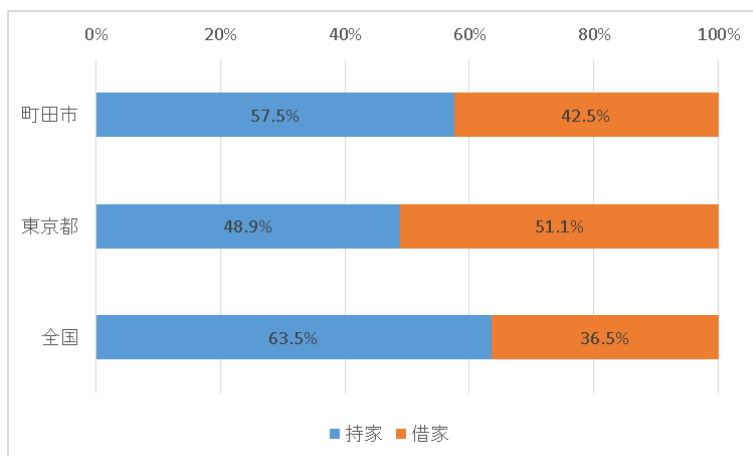
	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
専用住宅総数	204,250	94,030	5,280	104,780	150
持家	106,030 (57.5%)	81,470 (95.4%)	2,090 (50.9%)	22,320 (23.5%)	150 (100.0%)
借家	78,510 (42.5%)	3,930 (4.6%)	2,020 (49.1%)	72,560 (76.5%)	-
公営の借家	10,670	-	20	10,640	-
都市再生機構(UR)・公社の借家	19,990	-	-	19,990	-
民営借家	46,620	3,730	1,910	40,980	-
給与住宅	1,230	200	100	940	-

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

共同住宅の所有関係別構成比



住宅の所有関係別構成比



3. 分譲マンションの把握

①戸数、棟数

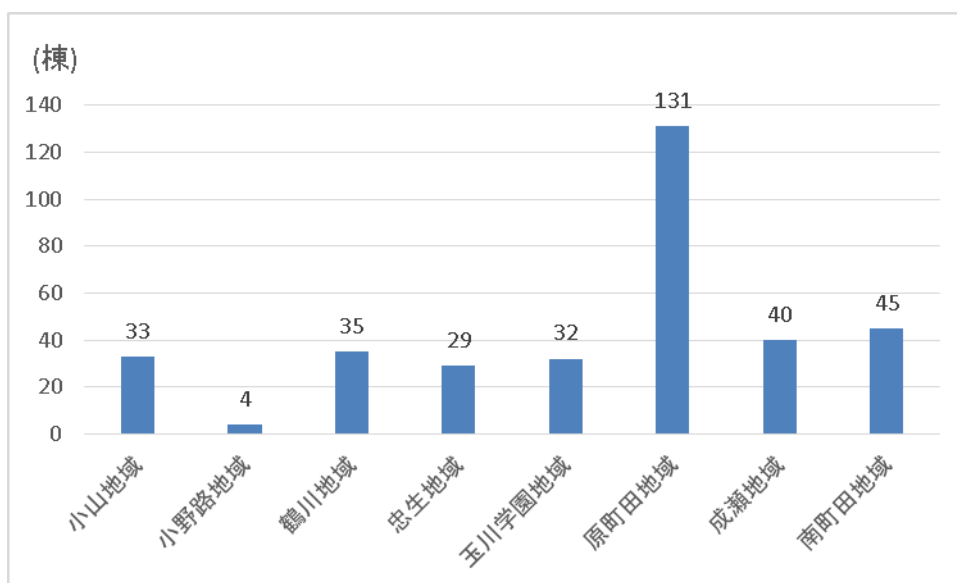
固定資産課税台帳(2017.1.1 時点)で、抽出条件(区分所有・3階建て以上・非木造・10戸以上の共同住宅)全てに該当する分譲マンションは、521 棟/23,729 戸である。

そのうち、民間供給のものが349 棟/19,739 戸、公的供給(UR、JKK)のものが6 か所/172 棟/3,990 戸である。

②地域別分布 ※民間供給マンションのみ

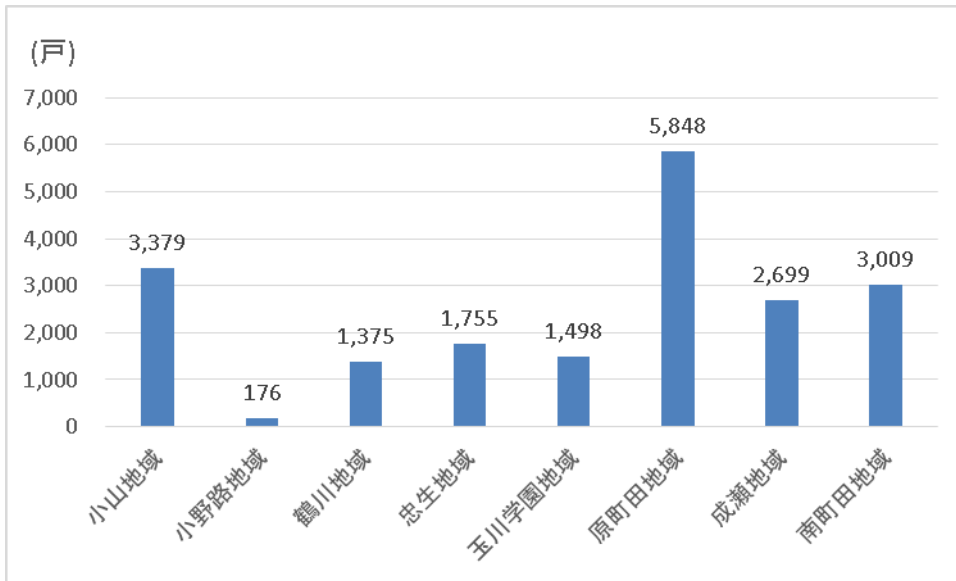
分譲マンションの立地を地域別にみると、原町田地域に全戸数の約30%(全棟数の約38%)が集中して立地おり、次いで南町田地域、成瀬地域と続き、これらの地域で全戸数の約59%(全棟数の約62%)を占めている。

地域別分譲マンション棟数



地域	地名
小山地域	相原町
	小山ヶ丘
	小山町
小野路地域	小野路町
	野津田
鶴川地域	能ヶ谷
	鶴川
	大蔵
	広袴町
	三輪町
	三輪緑山
忠生地域	山崎
	山崎町
	本町田
	木曾西
	木曾東
	忠生
玉川学園地域	金井町
	金井
	玉川学園
	東玉川学園
	南大谷
原町田地域	旭町
	原町田
	中町
	森野
成瀬地域	南つくし野
	南成瀬
	成瀬
	金森
	小川
南町田地域	鶴間
	南町田

地域別分譲マンション戸数

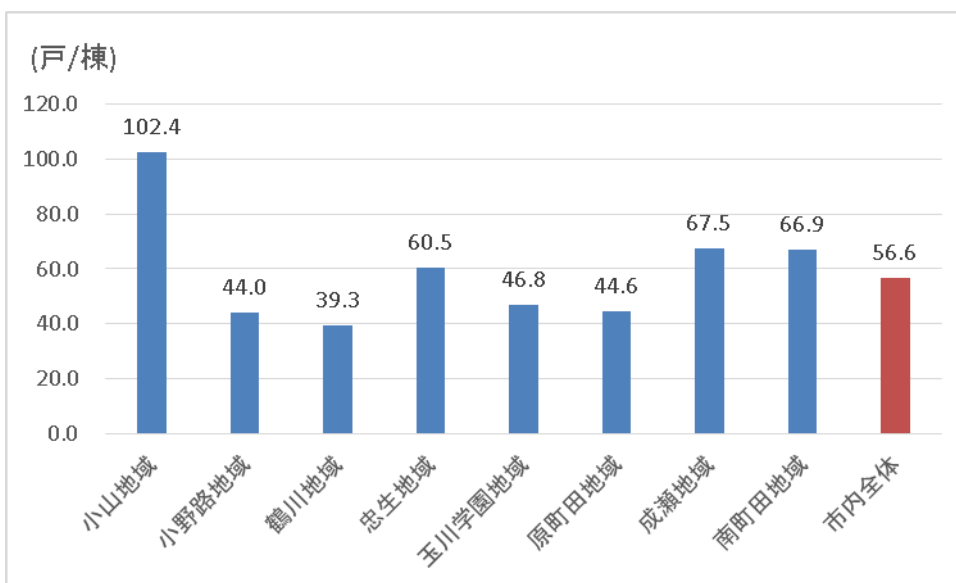


③規模別分布 ※民間供給マンションのみ

分譲マンションの平均戸数は 56.6 戸/棟となっている。40 戸以下の比較的小規模なものが 214 棟で全体の約 61%を占めている。一方で、100 戸を超える大規模なものが 39 棟で約 11%ある。

地域別にみると、小山地域は平均戸数が 102.4 戸/棟と規模が大きく、鶴川地域は平均戸数が 39.3 戸/棟と規模が小さい。

地域別分譲マンション棟あたり平均戸数



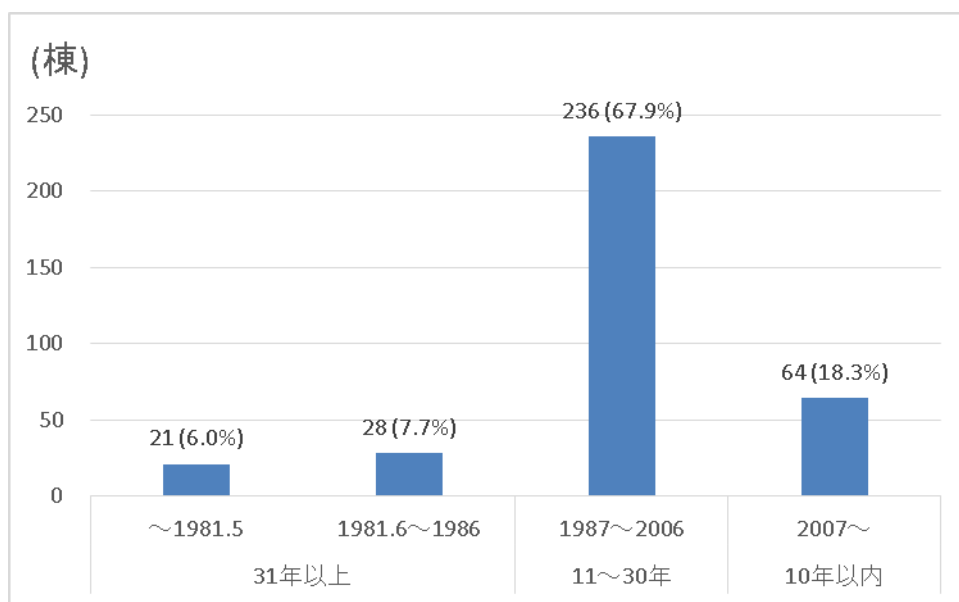
地域別分譲マンション棟あたり戸数分布

	～20戸	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101戸～
小山地域	10	7	3	0	1	12
小野路地域	2	0	1	0	1	0
鶴川地域	9	12	8	3	3	0
忠生地域	5	4	1	11	6	2
玉川学園地域	11	14	4	2	0	1
原町田地域	27	63	21	4	6	10
成瀬地域	12	14	4	1	3	6
南町田地域	4	20	5	4	4	8
市内全体	80	134	47	25	24	39

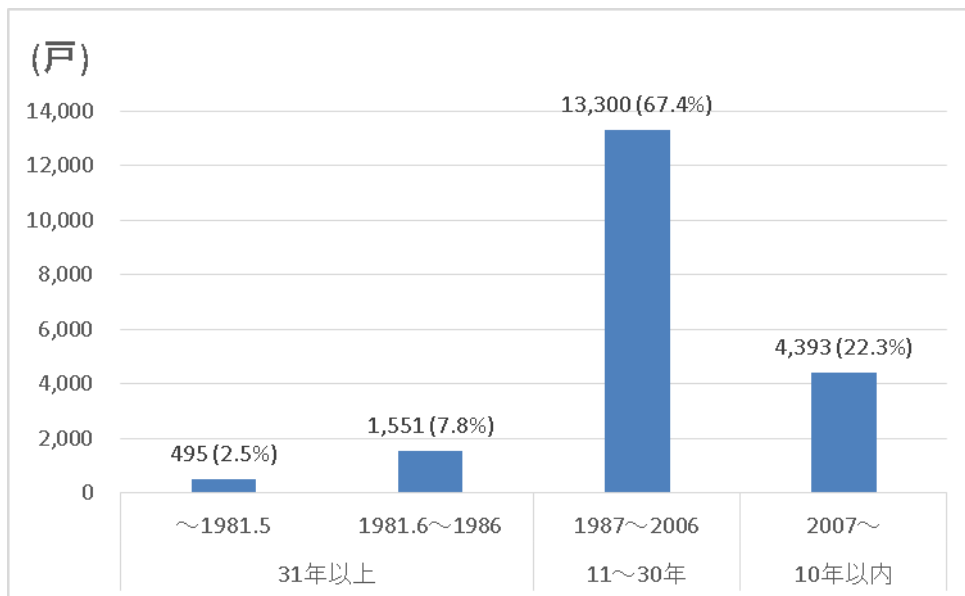
④築年数別分布 ※民間供給マンションのみ

分譲マンションの建築時期をみると、築30年未満のものが全戸数の約90%(全棟数の約86%)を占めている。一方で1981年5月以前に建築された旧耐震基準のもの(耐震性が不足している可能性があるもの)が約6%(21棟/495戸)ある。

築年数別分譲マンション棟数



築年数別分譲マンション戸数



地域別分譲マンション築年数分布(棟)

	31年以上		11~30年	10年以内
	~1981.5	1981.6~1986	1987~2006	2007~
小山地域			22	11
小野路地域			3	1
鶴川地域		2	31	2
忠生地域	1	6	16	6
玉川学園地域	4	2	25	1
原町田地域	9	12	82	28
成瀬地域	5	2	28	5
南町田地域	2	4	29	10
市内全体	21	28	236	64

地域別分譲マンション築年数分布(戸)

	31年以上		11~30年	10年以内
	~1981.5	1981.6~1986	1987~2006	2007~
小山地域			2,025	1,354
小野路地域			161	15
鶴川地域		20	1,232	123
忠生地域	12	495	813	435
玉川学園地域	96	26	1,344	32
原町田地域	266	522	3,936	1,124
成瀬地域	92	42	1,903	662
南町田地域	29	434	1,898	648
市内全体	495	1,539	13,312	4,393

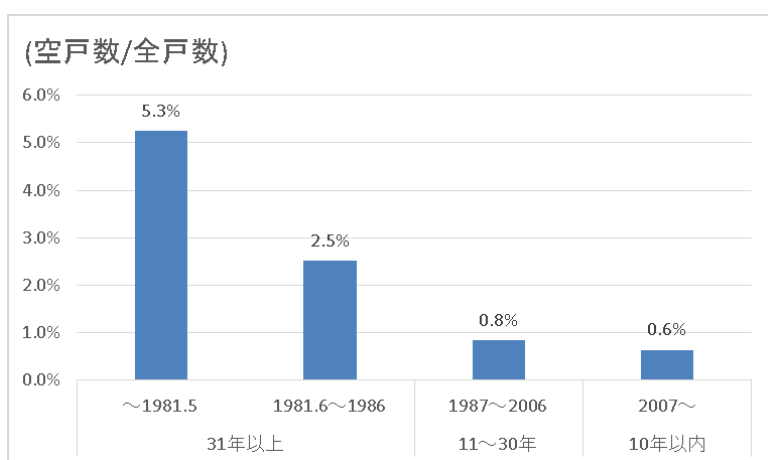
⑤空住戸率 ※民間供給マンションのみ

長期間空室の状態となっている住戸は、204 戸で全戸数の約 1%あり、築年数別にみると、築年数が経過するほど空住戸の割合が高くなる傾向にあり、特に 1981 年 5 月以前に建築された旧耐震基準のものでは空住戸率が 5%を超えている。

<調査方法>

東京都水道局の閉栓情報(2017 年 7 月 1 日時点)を基に、水道の使用中止または給水停止から 6 ヶ月以上経過している住戸を抽出し、所在地と建物名から台帳と照合。

築年別空住戸率



⑥公的分譲マンション

公的供給の分譲マンションは 6 か所あり、そのうち 5 か所は 1960 年代から 1980 年代までに建築された大規模団地内に立地しており、築 40 年以上を経過するものが全戸数の約 78%(全棟数の約 72%)を占めている。

長期間空室の状態となっている住戸は、101 戸で全体の約 2.5%となっており、築年数が経過するほど空住戸の割合が高くなる傾向にある。

公的分譲マンション一覧

	棟	戸	建築年
鶴川団地	52	1,276	1968~1969
藤の台団地	52	1,175	1970
町田木曾住宅	9	397	1970
町田山崎第二住宅団地	11	252	1976
小山田桜台団地	45	775	1984~1987
レーベンスガルテン鶴川	3	115	1997

⑦現場踏査の結果

対象物件

これまで市から管理組合宛てに郵送物を送付し、「宛先不明」で返還された分譲マンション

確認項目

- 分譲マンションの有無
- 管理人室、管理組合ポスト、管理組合の掲示版等の有無
- 管理状況(外廻りの修繕や清掃状況)

結果

- 対象物件の所在地には全て共同住宅は立地していたが、管理人室、管理組合ポスト、組合員向けの掲示板等といった管理組合の存在を示すようなものがない物件が多かった。
→区分所有の共同住宅ではあるが実態としては賃貸住宅である(区分所有者が共同で賃貸住宅を経営など)可能性が考えられる。
- 管理状況が著しく悪い(外壁の落下が懸念されるような劣化やゴミ等が散乱しているなど)物件は確認されなかった。
→管理会社が日常管理を行っている様子のある物件が多かった。

4. アンケート調査の結果

1) 調査の概要

①調査方法

3. 分譲マンションの把握で抽出した、分譲マンションの管理組合を対象として、郵送によりアンケートを依頼し、アンケートはがきを返送して頂く方法により回収した。

アンケートはがき

マンション管理に関するアンケート	
該当するものに○ 〇 部分に文字か数字を記入してください	
管理組合の有無	: あり ・ なし
管理方法	: 自主管理 ・ 全部委託 ・ 一部委託
管理組合の役員	: 人数 (〇 人) 任期 (〇 年)
役員を選出方法	: 立候補や推薦で選出 ・ 抽選で選出 ・ 輪番で選出 ・ その他
管理規約の改正	: 平成 〇 年に改正 ・ 改正なし ・ 規約なし
総会の開催状況	: 年に 〇 回開催 (平成 〇 年 〇 月頃開催 , 組合員の 〇 割程度出席)
入居者の年齢 (平均)	: 30~40歳台 ・ 50~60歳台 ・ 70歳以上 ・ 不明
長期修繕計画	: あり ・ なし
大規模修繕工事	: 実施した(平成 〇 年) ・ 実施していない (内容(複数回答): 屋上防水 ・ 外壁 ・ 電気給排水設備 ・ ILパター)
建物の課題	: 設備の老朽化 ・ バリアフリー化 ・ 耐震化 ・ その他()
ILパターの有無	: あり ・ なし
自主防災組織	: あり ・ なし
防災訓練の実施	: 定期的に実施 ・ 実施したことがある ・ 実施していない
管理費の徴収	: 必要額の徴収が出来ている ・ 徴収額が不足
修繕費の積立	: 計画的に積み立てている ・ 積み立て不足 ・ 積み立てていない
建替えの検討	: 検討中 ・ 検討したことがある ・ 検討していない
管理の課題	: 役員のみ手不足 ・ 住民が無関心 ・ ベットに関する事 ・ 建物の老朽化 ・ 防災への備え ・ 管理会社の選定 ・ 空き部屋が増えた ・ その他()

②実施期間

2017年12月から2018年2月まで

③回収結果

配布数：295件 ※未達のものを除く

回収数：101件

回収率：34.2%

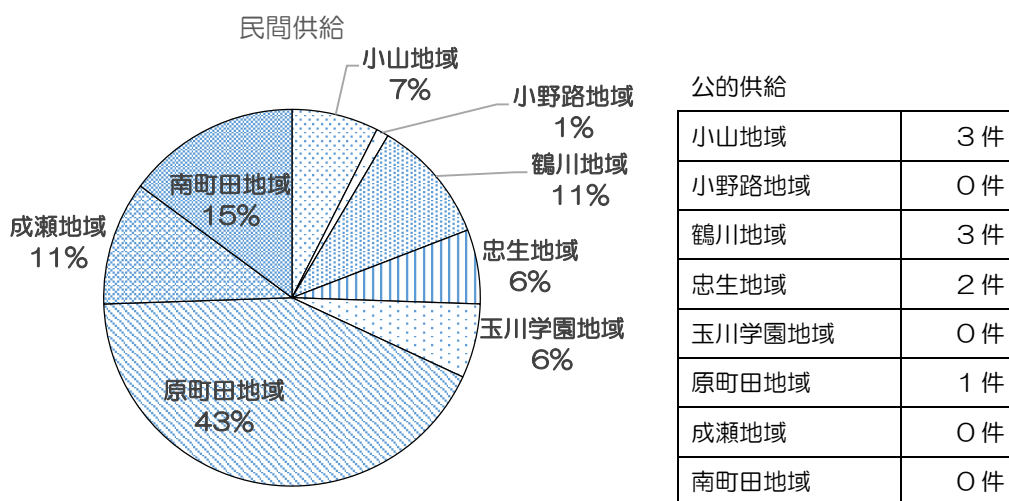
2) 回答のあった分譲マンション管理組合の属性

①供給主体

回答のあった分譲マンションのうち民間供給のものが92件、公的供給のものが9件(1件のマンション(団地型)から複数管理組合の回答有り)であった。

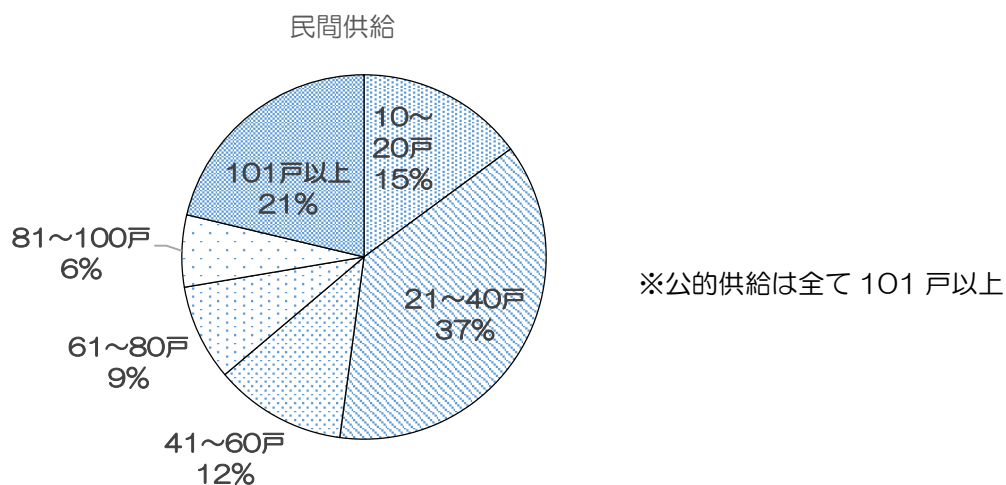
②地域

回答のあった分譲マンションの地域別分布は以下のとおり。



③規模

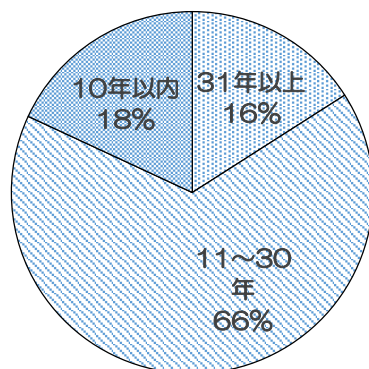
回答のあった分譲マンション(民間供給のみ)の規模別分布は以下のとおり。



④ 築年数

回答のあった分譲マンションの築年数別分布は以下のとおり。

民間供給



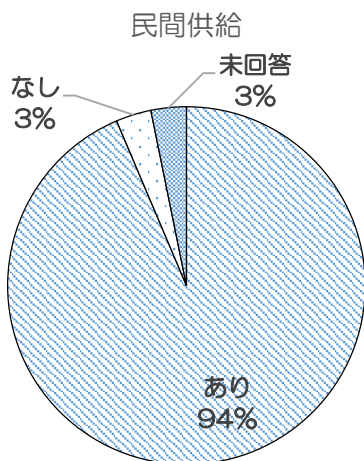
公的供給

31年以上	8件
11~30年	1件
10年以内	0件

3) 集計結果

①管理組合の有無

管理組合の有無については、民間供給のものの94%が「あり」と回答しており、ほとんどの分譲マンションで何らかの組合活動がされていることがうかがえる。一方で、3%が「なし」と回答しており、組合活動がされていない分譲マンションもある。

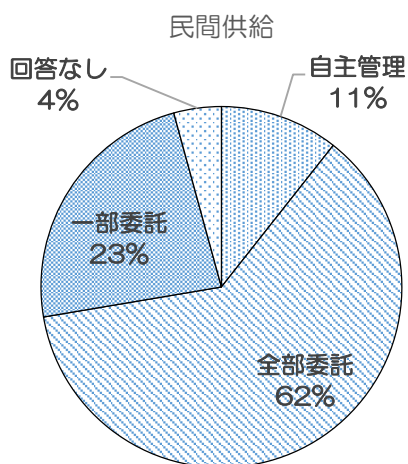


公的供給

あり	9件
なし	0件
未回答	0件

②管理方法

管理方法については、民間供給のものの85%が「全部委託」「一部委託」と回答しており、ほとんどの分譲マンションで何らかの管理業務を管理会社に委託している。

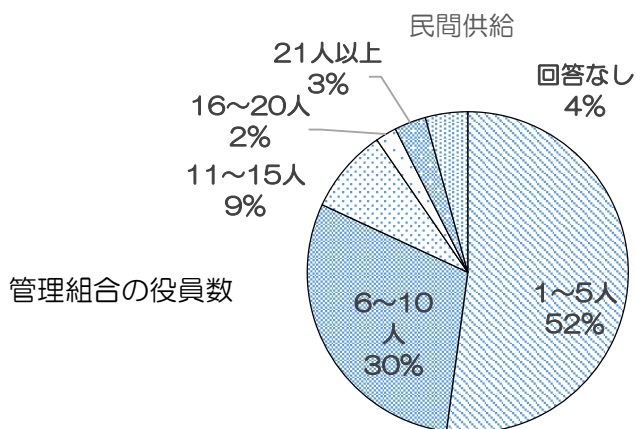


公的供給

自主管理	4件
全部委託	1件
一部委託	4件
回答なし	0件

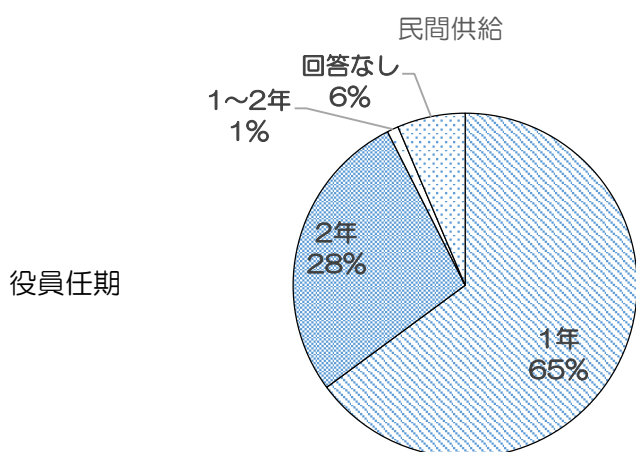
③管理組合の役員の数、任期、選出方法

管理組合の役員について、民間供給では人数は5人以下、任期は1年、選出方法は輪番制としている分譲マンションが多い。



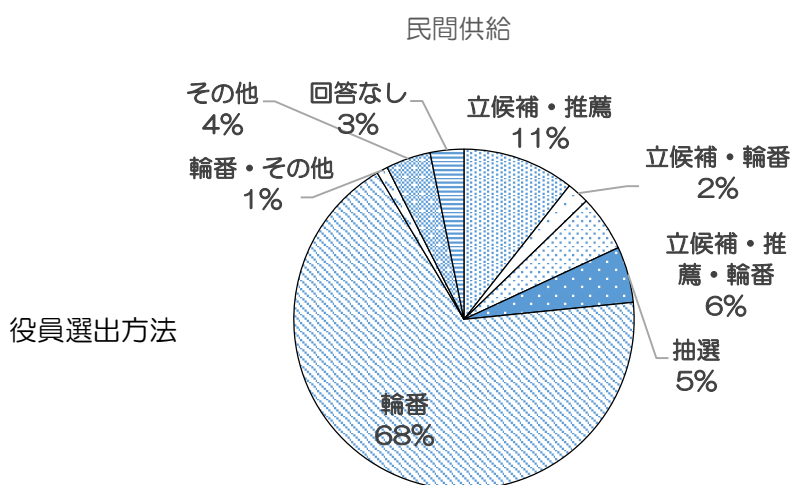
公的供給

1~5人	0件
6~10人	3件
11~15人	4件
16~20人	2件
21人以上	0件
回答なし	0件



公的供給

1年	4件
2年	4件
1~2年	1件
回答なし	0件



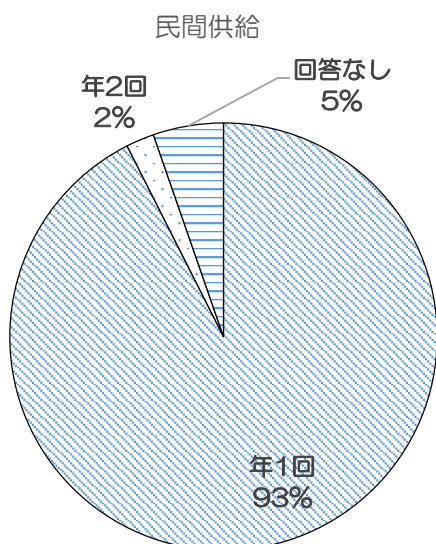
公的供給

立候補・推薦	3件
立候補・輪番	0件
立候補・推薦・輪番	0件
立候補・推薦・輪番・抽選	1件
抽選	0件
輪番	4件
輪番・その他	0件
その他	1件
回答なし	0件

④ 総会の開催状況

管理組合の総会については、民間供給のものでは年に1回(5月頃)の開催で組合員の3割程度が出席している分譲マンションが多い。

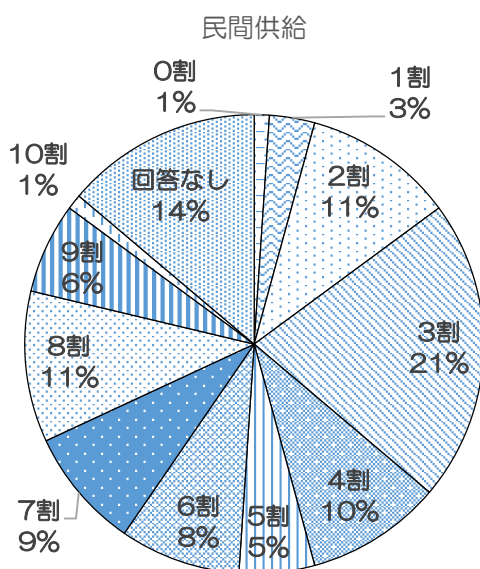
総会の開催



公的供給

年1回	9件
年2回	0件
回答なし	0件

総会の出席割合

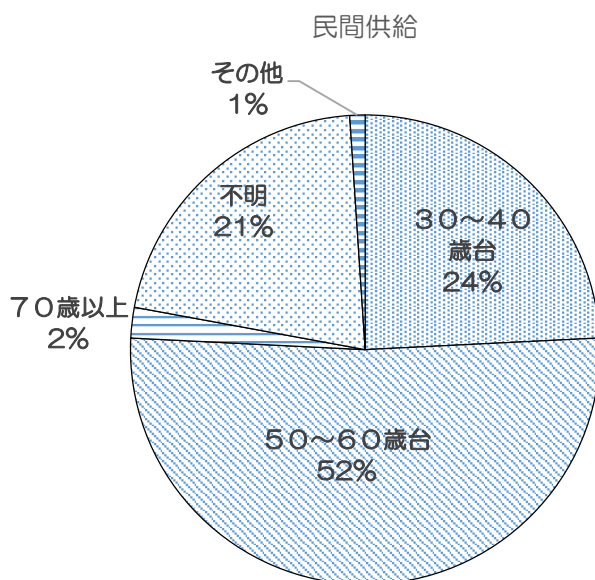


公的供給

0割	0件
1割	2件
2割	0件
3割	0件
4割	2件
5割	1件
6割	2件
7割	0件
8割	1件
9割	0件
10割	0件
回答なし	1件

⑥入居者の年齢

入居者の年齢については、民間供給のものの52%が「50～60歳台」と回答しており、分譲マンションの入居者で最も多い年齢層と予想される。また、築年数が浅い分譲マンションは「30から40歳台」と回答したものが多。

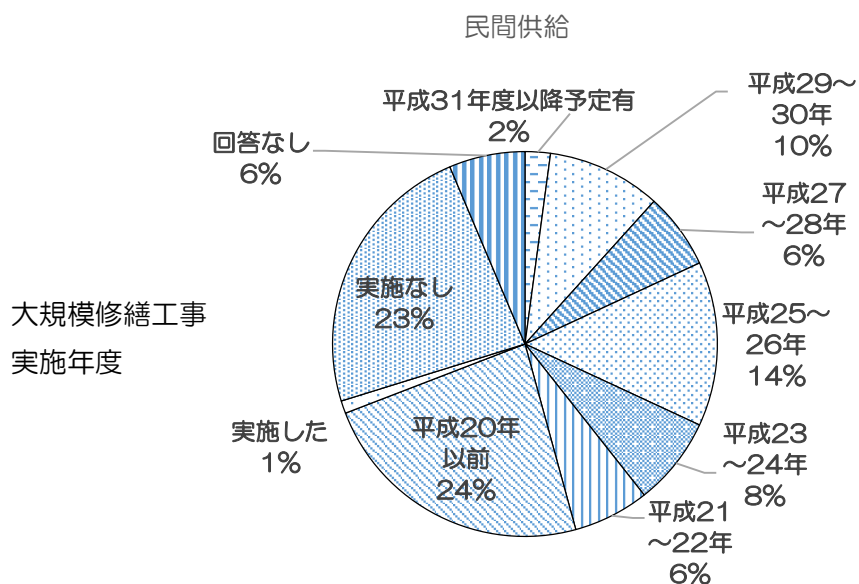


公的供給

30～40歳台	0件
50～60歳台	8件
70歳以上	1件
不明	0件
その他	0件
回答なし	0件

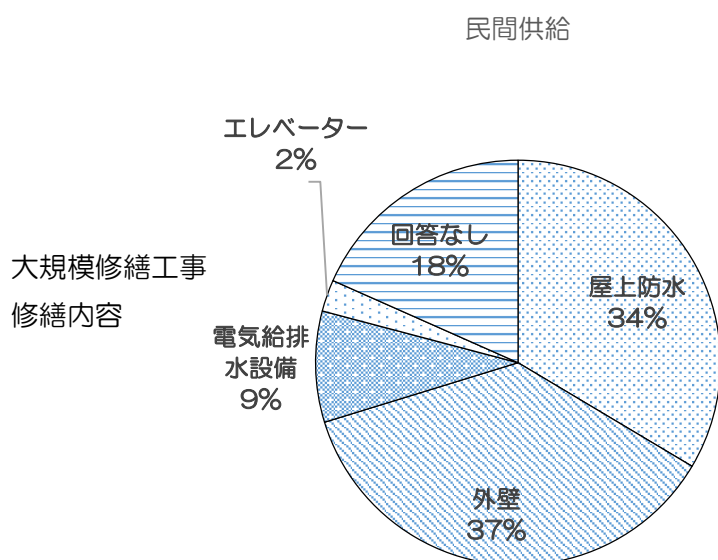
⑥大規模修繕工事（複数回答）

大規模修繕工事については、民間供給のものの69%が「実施した」と回答しており、築年数が10年程度経過している分譲マンションのほとんどで、一度は大規模修繕工事を実施している。内容は「屋上防水」「外壁」が多い。



公的供給

平成31年度以降予定有	0件
平成29～30年	3件
平成27～28年	1件
平成25～26年	1件
平成23～24年	0件
平成21～22年	1件
平成20年以前	3件
実施した	0件
実施なし	0件
回答なし	0件

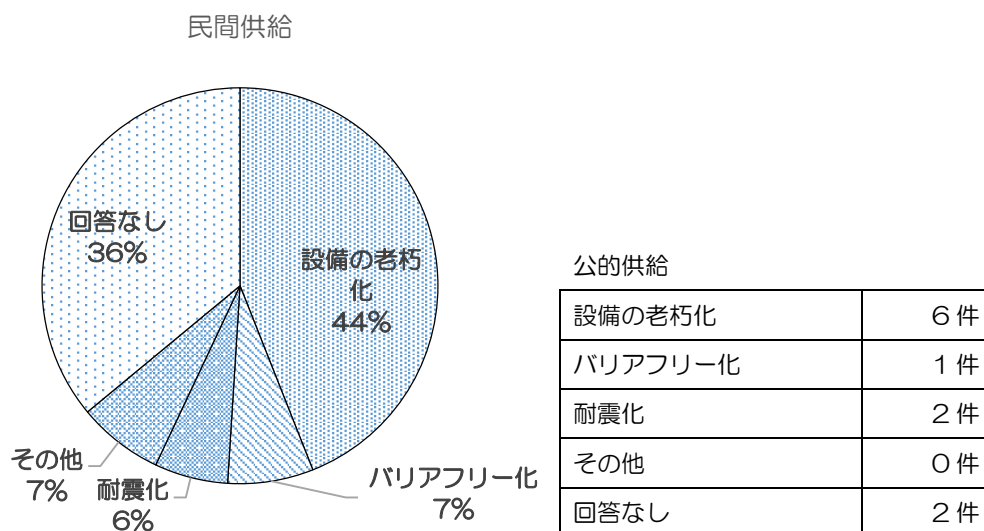


公的供給

屋上防水	6件
外壁	7件
電気給排水設備	2件
エレベーター	0件
回答なし	1件

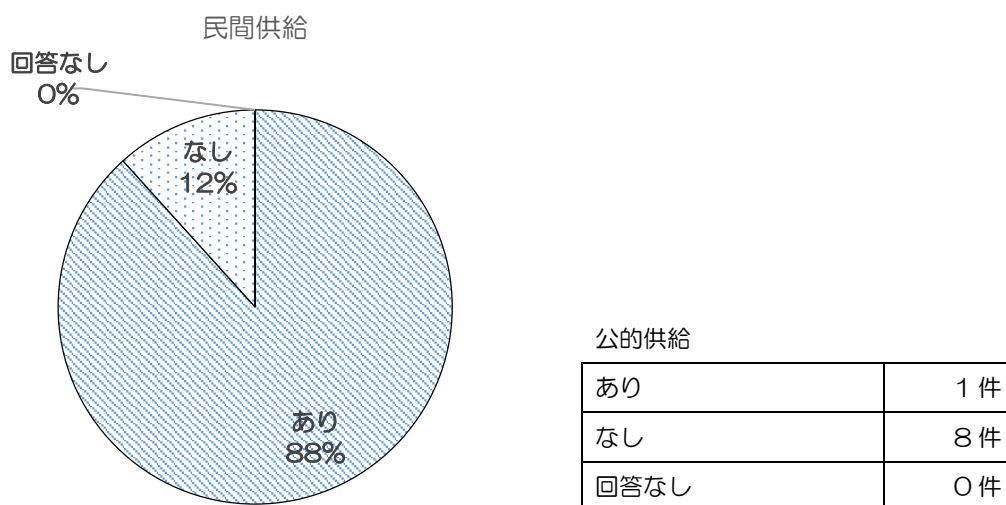
⑦建物の課題（複数回答）

建物の課題については、民間供給のものの44%が「設備の老朽化」と回答しており、築年数が20年程度経過すると課題として顕在化してくることがうかがえる。



⑧エレベーターの有無

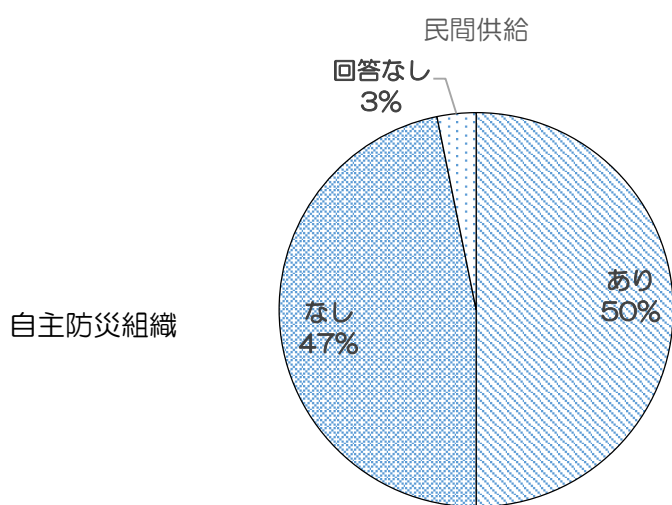
エレベーターの有無については、民間のものの88%が「あり」と回答しており、ほとんどの分譲マンションにエレベーターが設置されている。3～4階建ての分譲マンションでは、「なし」と回答したものが多かった。



⑨自主防災組織、防災訓練の実施

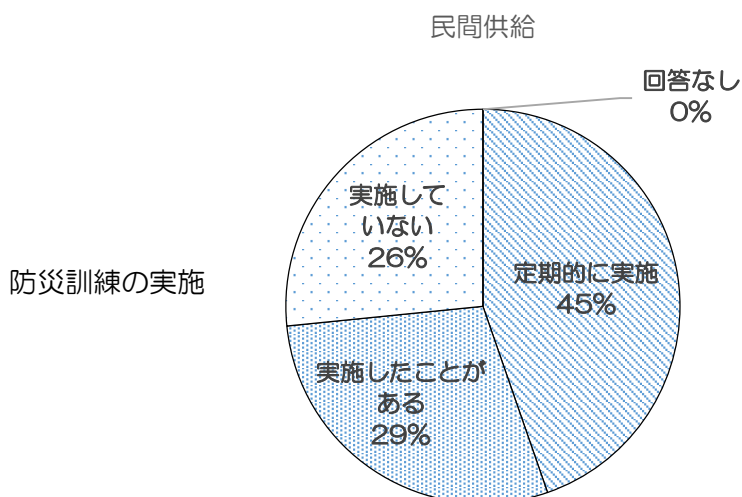
自主防災組織については、民間供給のもの50%が「あり」と回答しており、防災訓練の実施については、45%が「定期的実施」「実施したことがある」と回答している。

自主防災組織がある分譲マンションの多くが、防災訓練を「定期的実施」と回答しており、自主防災組織がない分譲マンションでも半数程度が防災訓練を「定期的実施」「実施したことがある」と回答している。



公的供給

あり	9件
なし	0件
回答なし	0件



公的供給

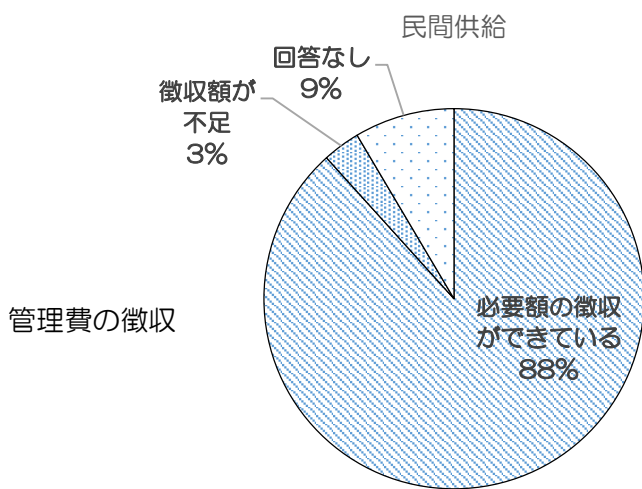
定期的実施	9件
実施したことがある	0件
実施していない	0件
回答なし	0件

⑩管理費の徴収、修繕費の積立

管理費の徴収については、民間供給のものの88%が「必要額の徴収が出来る」と回答している。

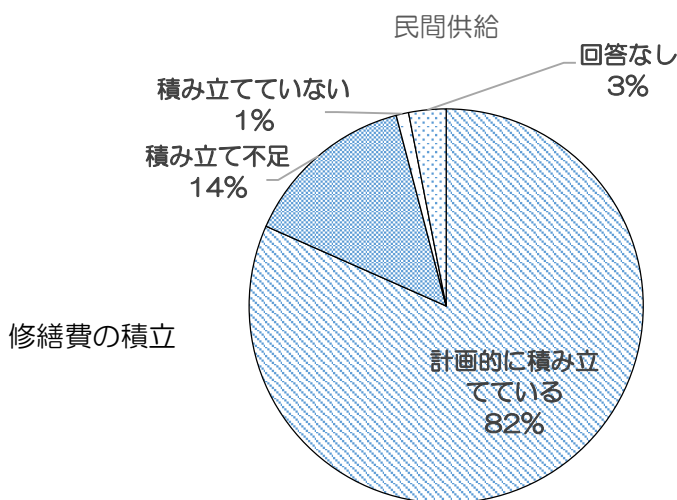
修繕費の積立については、民間供給のものの82%が「計画的に積み立てている」と回答している一方で、14%が「積み立て不足」と回答している。

日常的な管理経費については問題ないものの、大規模修繕工事などの費用には不安がある分譲マンションも少なからずあることがうかがえる。



公的供給

必要額の徴収ができています	9件
徴収額が不足	0件
回答なし	0件

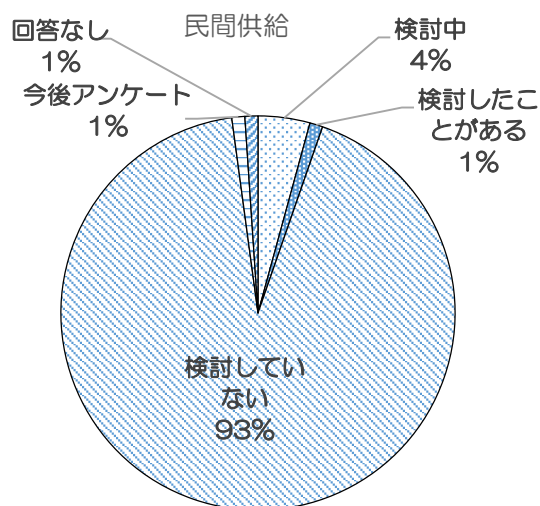


公的供給

計画的に積み立てている	8件
積み立て不足	1件
積み立てていない	0件
回答なし	0件

⑪ 建替えの検討

建替えの検討については、民間供給のもの93%が「検討していない」と回答しており、ほとんどの分譲マンションで現在の建物を維持していくつもりであることがうかがえる。「検討中」「検討したことがある」と回答したものは、築年数が20～40年程度のものであった。

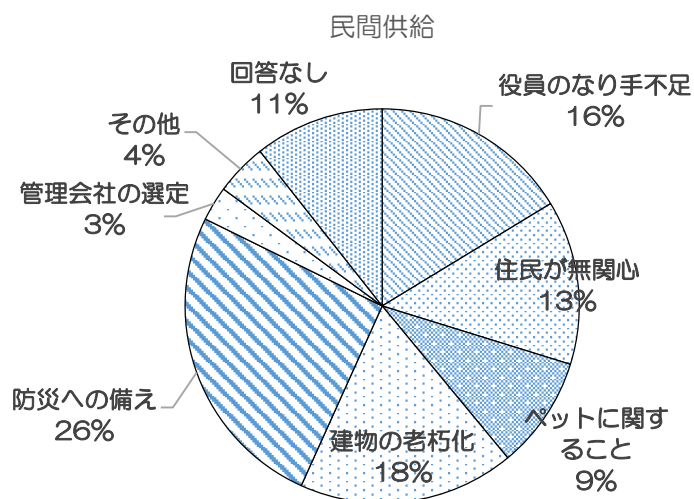


公的供給

検討中	1件
検討したことがある	2件
検討していない	6件
今後アンケート	0件
回答なし	0件

⑫ 管理の課題（複数回答）

管理の課題については、民間供給のもの「防災への備え」との回答が26%と最も多く、続いて「建物の老朽化」「役員のなり手不足」が多かった。



公的供給

役員のなり手不足	5件
住民が無関心	4件
ペットに関する事	1件
建物の老朽化	5件
防災への備え	1件
管理会社の選定	1件
空き部屋が増えた	1件
その他	0件
回答なし	0件