

分譲マンションの現状と 現在の支援制度

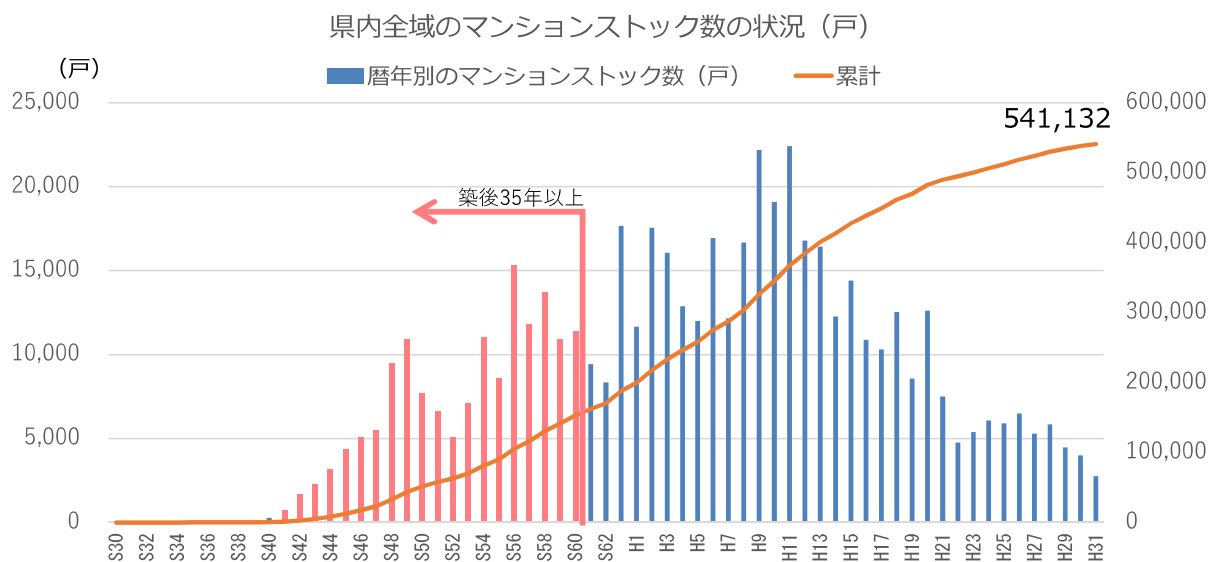
1

マンションストックの現状①



県内には約54万戸、約10,000棟のマンションがあり、総住宅数（約268万戸）の約1/5を占め、居住形態として定着している。

高経年（築後35年以上）マンションがストックの3割を占める



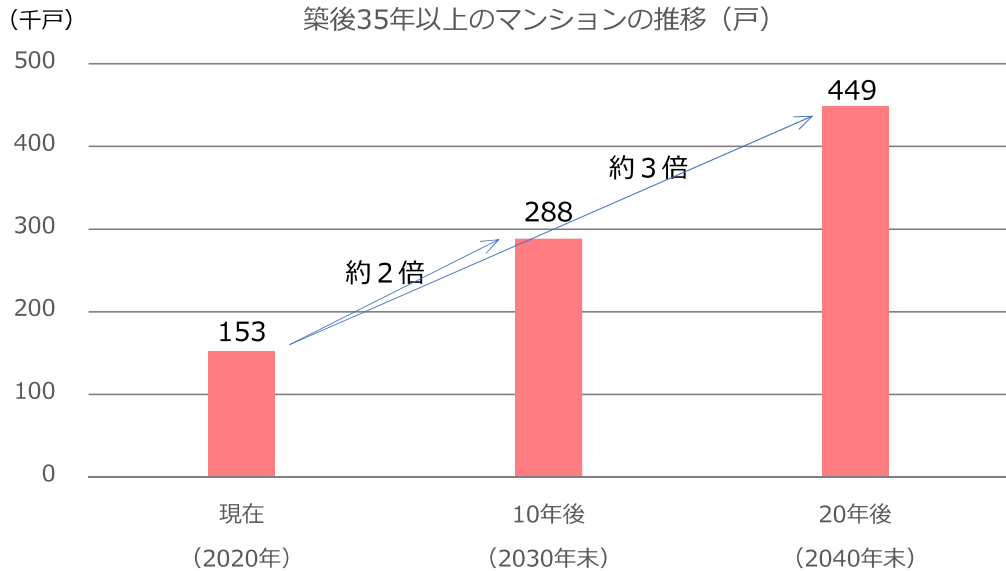
資料：兵庫県「マンションストック調査（2019.12）」

マンションストックの現状②



高経年マンションが今後急増する見込み。

高経年マンションが10年で2倍、20年で3倍

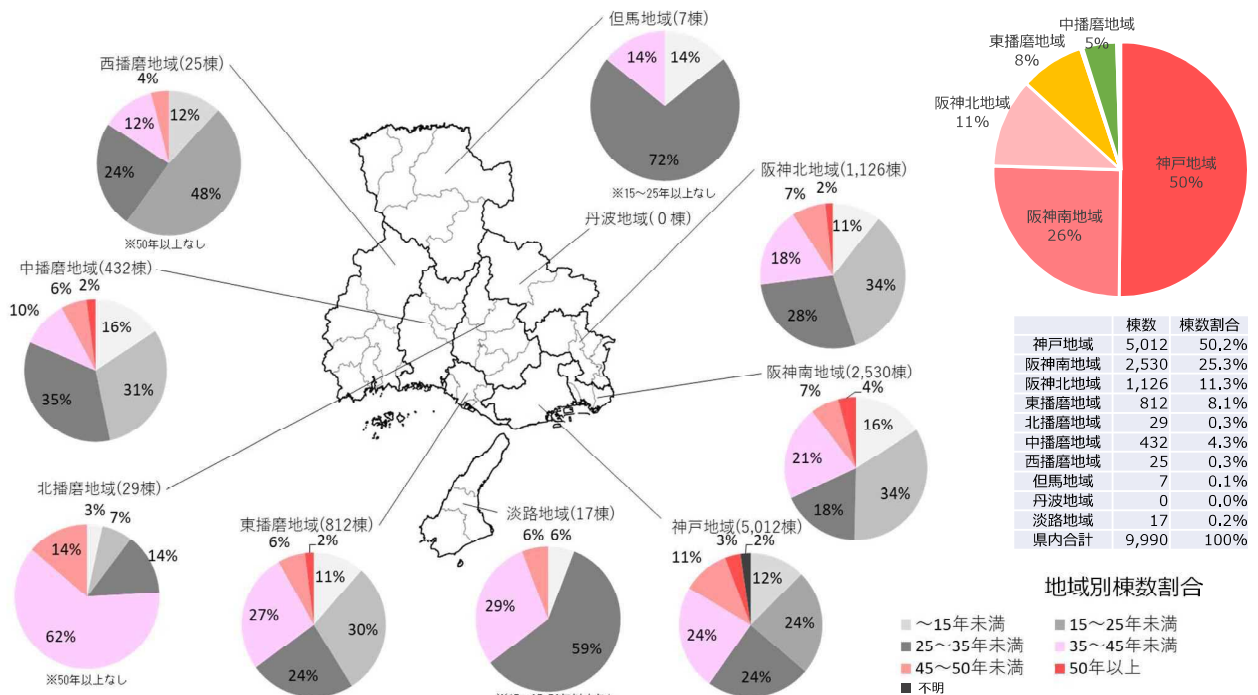


資料：兵庫県「マンションストック調査 (2019.12)」

マンションストックの現状③



高経年マンションが各地域共に1/3程度を占めている。北播磨地域では3/4が高経年マンション



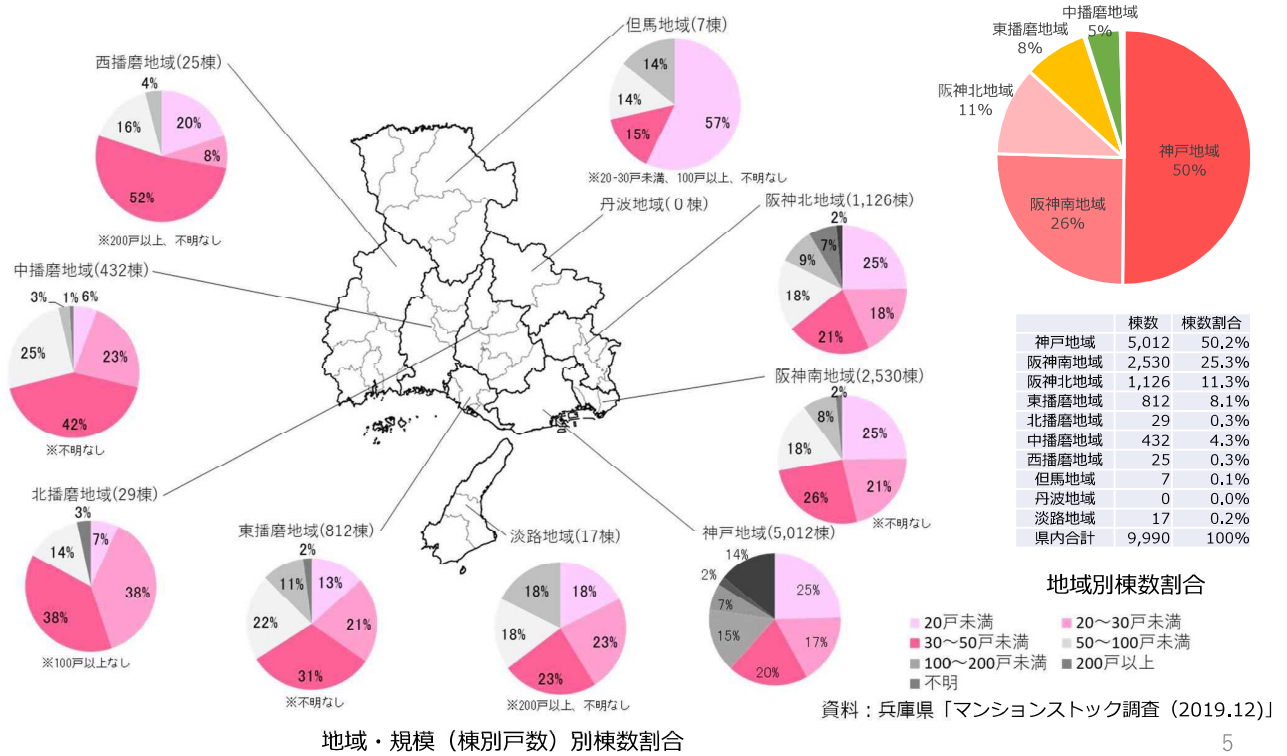
地域・築年数別棟数割合

資料：兵庫県「マンションストック調査 (2019.12)」

マンションストックの現状④



50戸未満の小規模マンションが各地域共に2/3程度を占めている。地方部では大規模マンションが少ない。



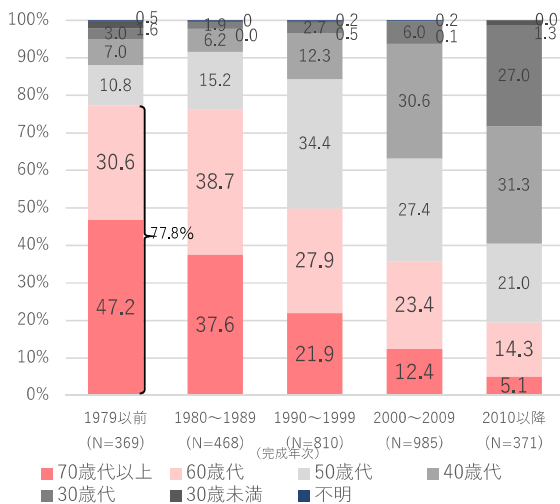
マンション管理の課題（担い手不足）



世帯主が60歳以上であるマンションの割合が増加するとともに、居住者の高齢化・非居住化が進行し、管理組合が担い手不足となる。

古いマンションほど高齢化が進行

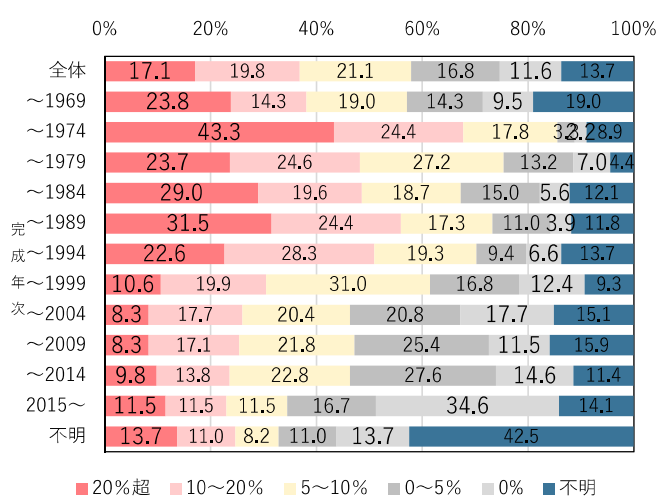
マンション世帯主の完成年次別年齢層割合（全国）



資料：2018年度マンション総合調査（全国）

古いマンションほど賃貸の割合が高い

完成年次別マンションにおける賃貸戸数割合（全国）



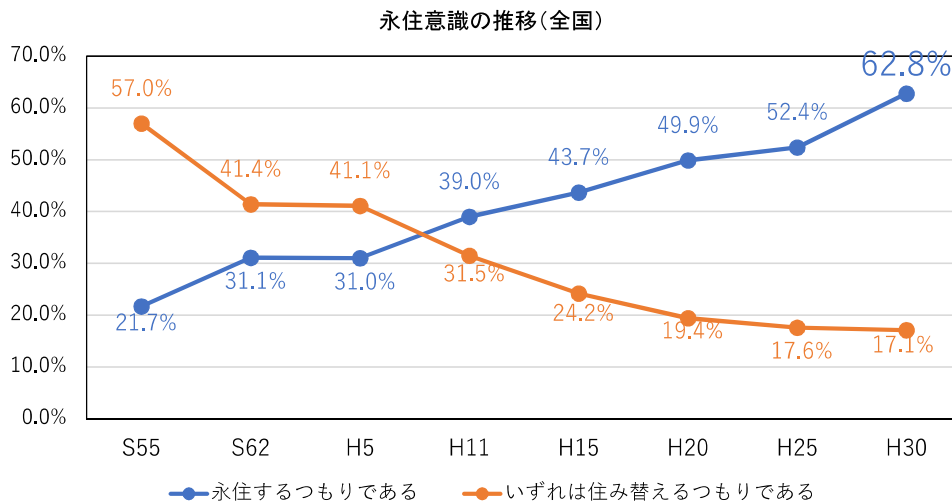
資料：2018年マンション総合調査（全国）

マンション管理の課題（永住意向の上昇）



マンション居住者の永住意識が高まっており、平成30年度には62.8%の区分所有者が「永住するつもり」とされており、居住者の新陳代謝が進まない。

永住意向が上昇し、住み替え意向は低下



資料：2018年マンション総合調査(全国)

7

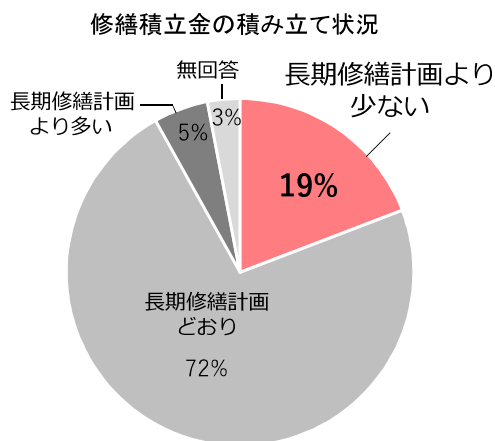
マンション管理の課題（修繕積立金不足）



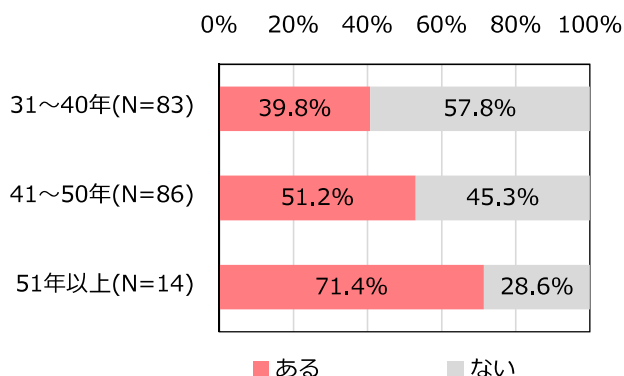
修繕積立金不足等により、適切な時期に適切な修繕工事が実施されていない。

高経年マンションの1/5が積立金不足

古いマンションほど滞納が多い



築年数別修繕積立金滞納状況



資料：兵庫県高経年分譲マンション実態調査（2019年度）

資料：兵庫県高経年分譲マンション実態調査（2019年度）

8

マンション管理組合への支援等①



兵庫県は相談窓口の設置やアドバイザー派遣、改修費補助などを実施している。

兵庫県

- ・ひょうご住まいサポートセンターにおける相談窓口設置、アドバイザー派遣
- ・人生いきいき住宅助成事業（共同住宅(分譲)共用型）、ひょうご住まいの耐震化促進事業（耐震改修・建替等工事費補助）等

[ひょうご住まいサポートセンター] (件)

住まいの相談事業	H29	H30	R1	R2
一般相談	1,934	2,690	2,322	2,009
内、分譲マンション	182	234	283	201

住まいづくりの支援事業	H29	H30	R1	R2
マンションアドバイザー派遣	10	9	5	6

資料：兵庫県調べ

9

マンション管理組合への支援等②



神戸市がR3.3.1からマンション管理状況の「届出」・「情報開示」制度を開始。

神戸市

- ・マンション管理状況の「届出」「情報開示」制度
- ・すまいるネットにおける相談業務、アドバイザー派遣、セミナー開催
- ・バリアフリー化工事費用の補助、マンション耐震化促進事業、劣化調査診断に係る費用の補助、管理組合の郵便受け設置費用の補助 等

[すまいるネット] (件)

相談業務	H29	H30	R1	R2
一般相談全体	5,335	7,117	6,054	5,495
内、マンション管理相談	785	790	797	962
マンション管理専門家相談	4	3	0	0

アドバイザー派遣	H29	H30	R1	R2
マンション管理アドバイザー派遣	0	16	24	11

資料：神戸市調べ

10



マンションが多数立地する神戸市、阪神間の市及び姫路市では、窓口相談やアドバイザー派遣などを行っている。

神戸市以外の市

実施主体	支援策		
	窓口相談	アドバイザー派遣	セミナー
尼崎市		○	○
西宮市	○※1	○	○
芦屋市	○※1		○
伊丹市			○
宝塚市		○	○
姫路市	○※2		○

※1：週1回 ※2：月1回