

令和元年11月15日

報道各位

一般社団法人 マンション管理業協会

「マンション管理トレンド調査2019」結果概要について

一般社団法人 マンション管理業協会（所在地：東京都港区、理事長：岡本 潮）は、マンション管理トレンド調査2019を本年4月～8月に実施いたしましたが、今般、集計結果がまとまりましたので、その概要を下記のとおりお知らせいたします。

記

当協会は、マンションストックに占める会員社のシェアや各都道府県における会員の管理受託状況等を把握することを目的に、会員の自計申告方式によるアンケート調査を、昭和62年以降毎年実施しております。本年度より、マンション受託動向調査に加えて、マンション管理業の総合的な基礎資料として、マンション管理トレンド調査を実施しました。主な調査項目は以下のとおりです。

● 調査項目

1. IT 活用の取組み状況について
2. 電子契約の利用状況について
3. 標準契約書の改訂状況について
4. 重要事項調査報告書の改訂状況について
5. 消費増税への対応について
6. 外国人居住者への対応状況について
7. 現場従業員の雇用状況について

※調査項目5については、追加調査を実施

一般社団法人 マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：岡本 潮

設立：昭和54年10月

会員数：361社（令和元年10月31日現在）

お問い合わせ先：一般社団法人 マンション管理業協会 03-3500-2721（担当：鈴木（隆）・時安）

令和 1 年度

「マンション管理トレンド調査」

調査結果の概要

マンション管理トレンド調査は、マンション管理業の総合的な基礎資料として、当協会正会員を対象とする調査となります。



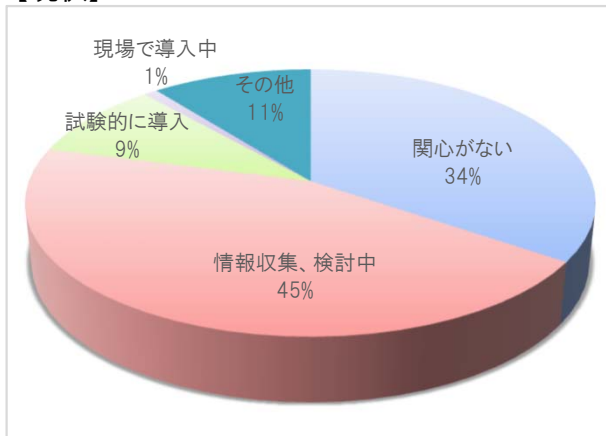
一般社団法人マンション管理業協会

1.調査の概要（IT活用の取組み状況について）

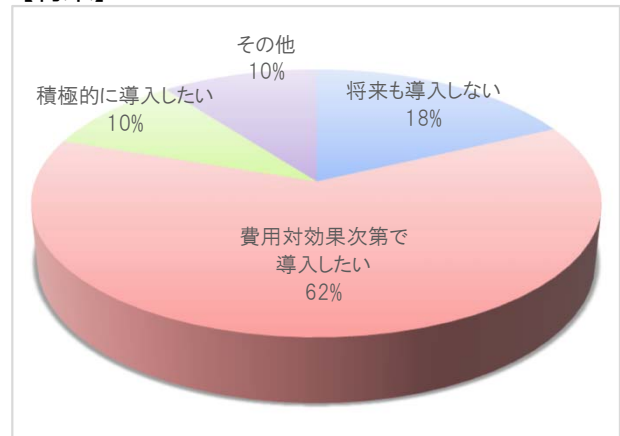
実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	332社/359社（回答率92%）

(1) AI・IoT等の先進技術導入について、現状と将来に分けてお伺いたします。

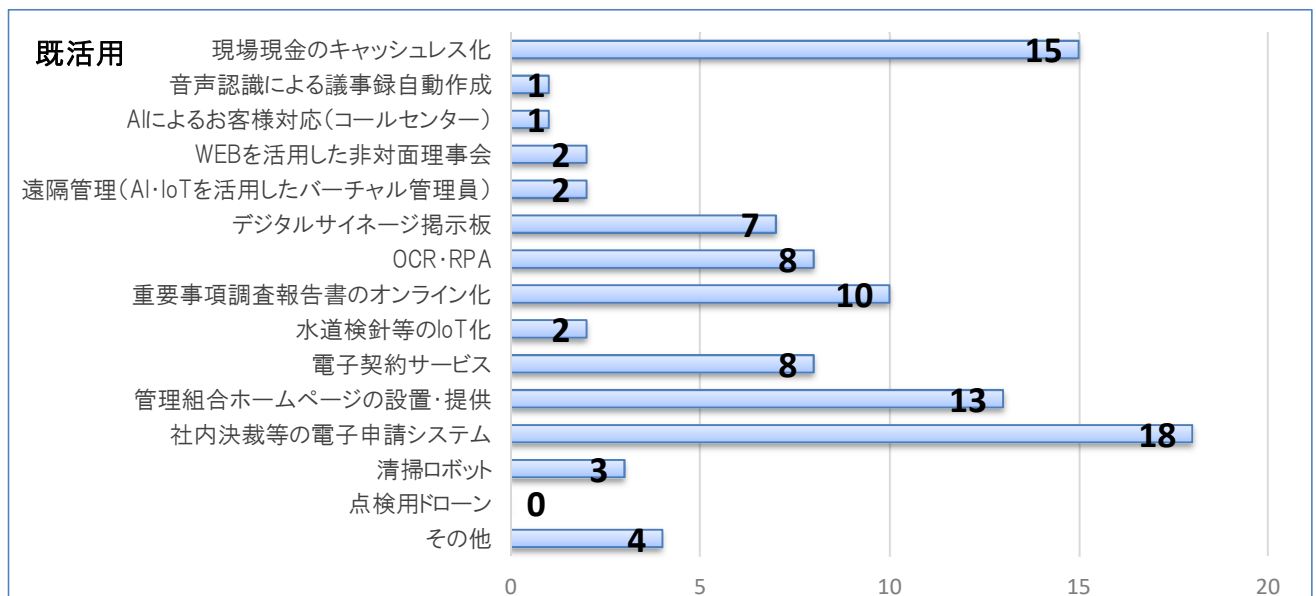
【現状】



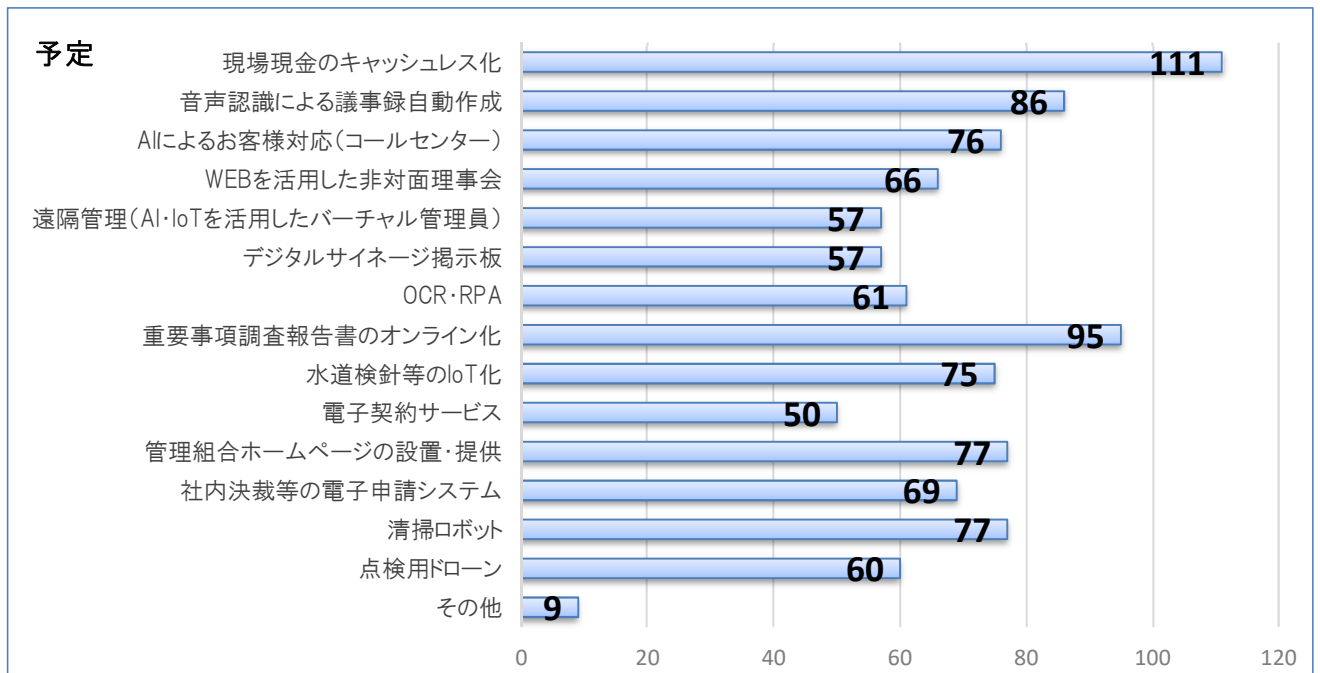
【将来】



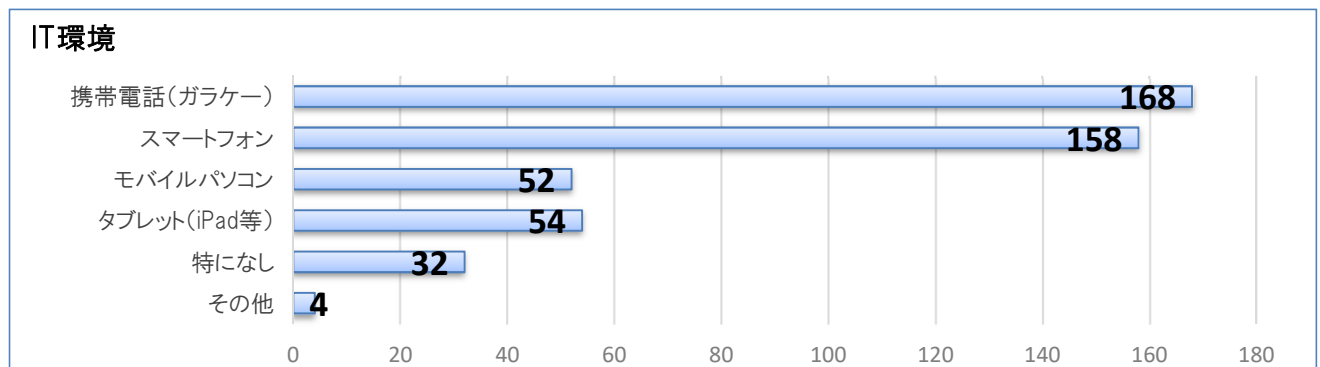
(2) (1)で、＜現状＞「多くの現場で導入している」、または「試験的にでも導入中」、とご回答した方にお尋ねします。その事案は何ですか？または、検討している事案は何ですか？（複数可）



(2) (1)で、＜将来＞「導入したい」事案は何ですか？または、検討している事案は何ですか？（複数可）



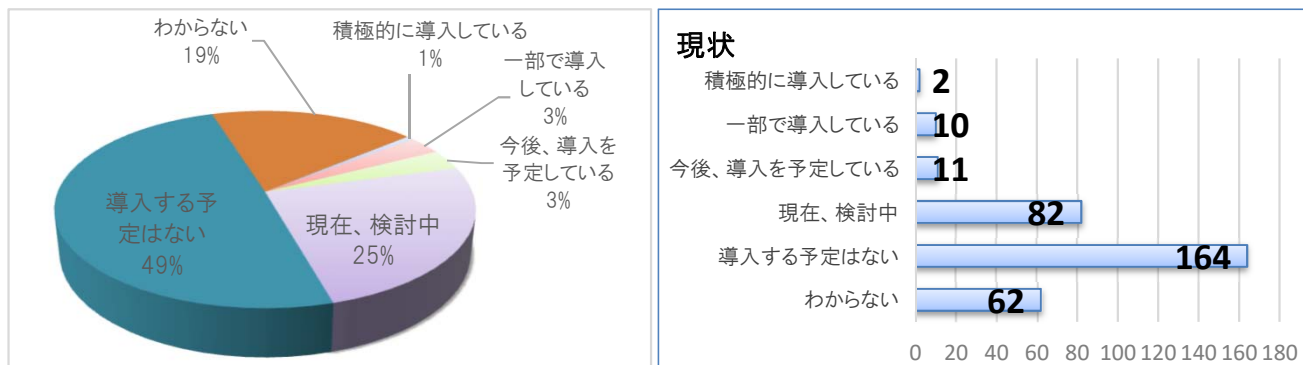
(3) マンション担当者のIT環境について、付与しているモバイル端末についてお聞かせください。（複数可）



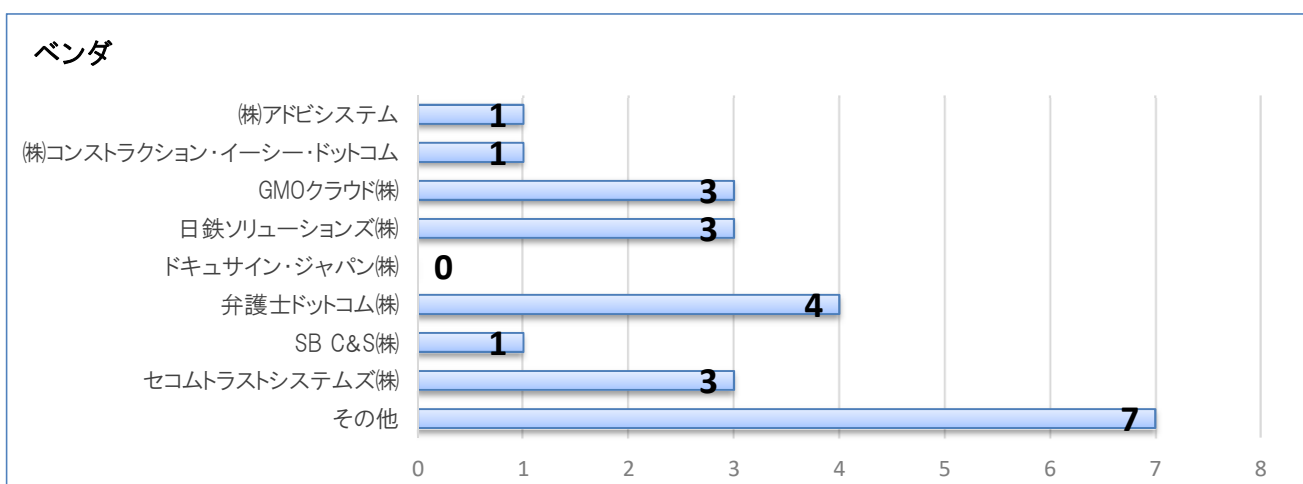
1.調査の概要（電子契約の利用状況について）

実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	331社/359社（回答率92%）

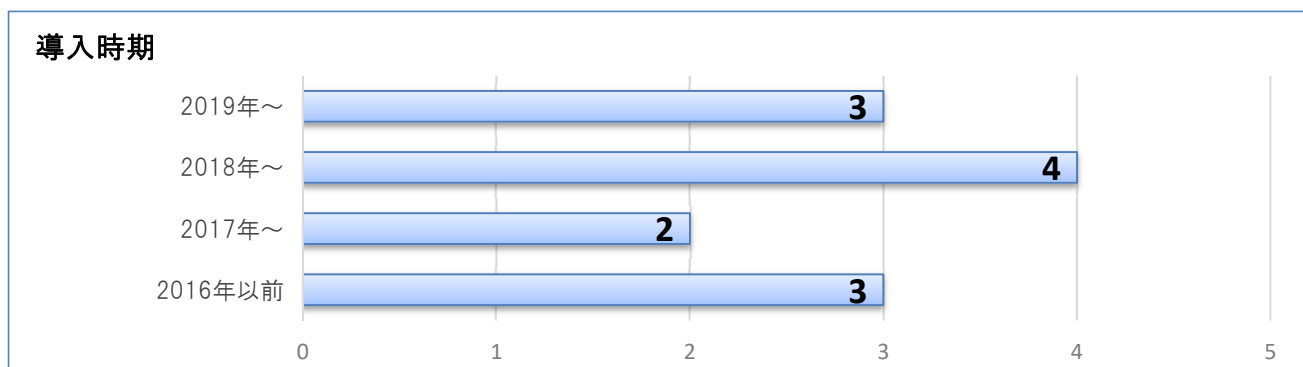
(1) 貴社の取組みとして電子契約を実施していますか。



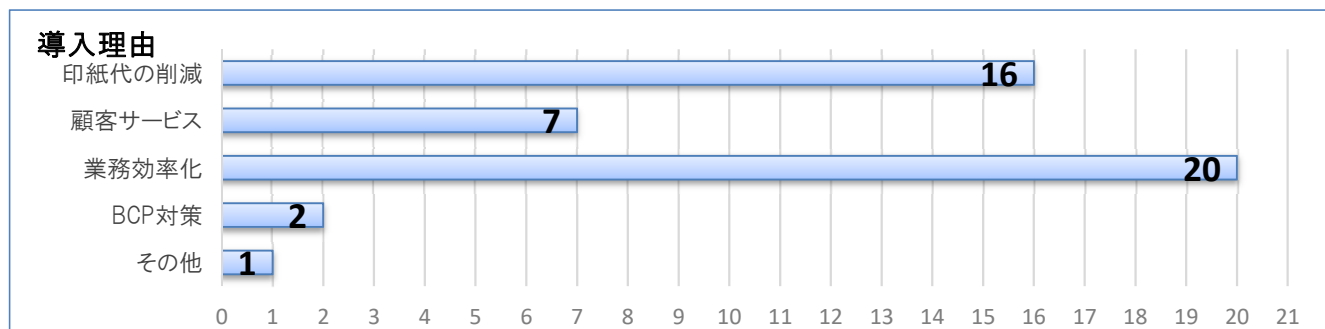
(2) (1)で「積極的に導入している」、「一部で導入している」、「今後、導入を予定している」とご回答した方にお尋ねします。電子契約のベンダ（業者）についてお聞かせください。



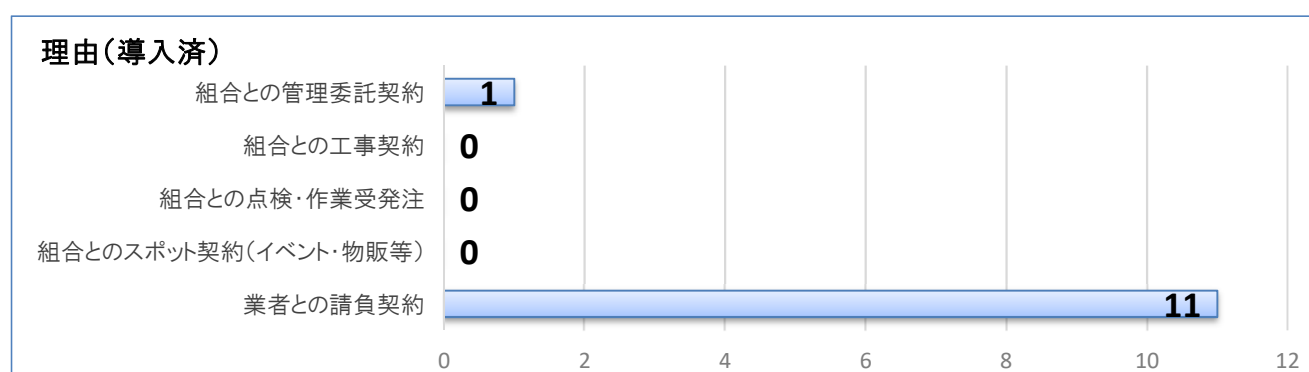
(3) (1)で「積極的に導入している」、「一部で導入している」とご回答した方にお尋ねします。いつから導入されていますか？



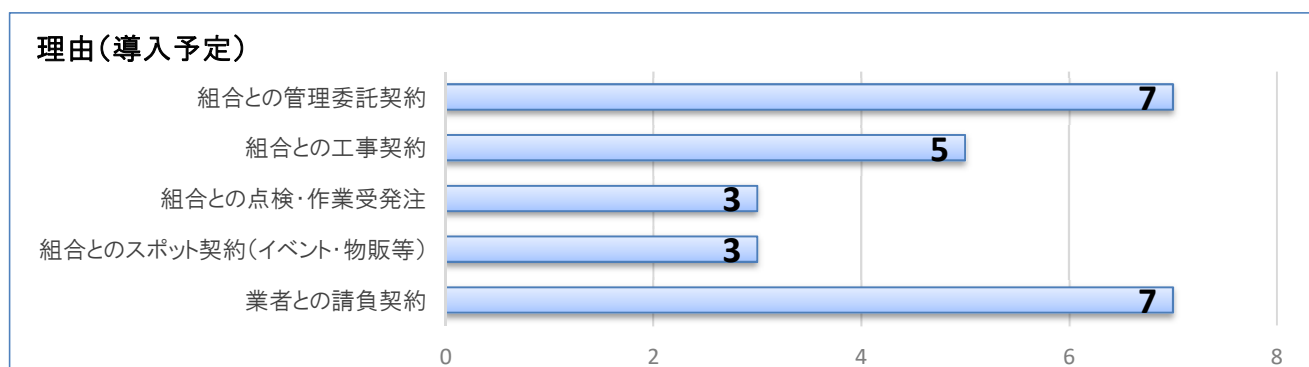
(4) (1)で「積極的に導入している」、「一部で導入している」、「今後、導入を予定している」とご回答した方にお尋ねします。導入（検討）理由をお聞かせください。



(5) (1)で「積極的に導入している」、「一部で導入している」とご回答した方にお尋ねします。電子契約の種別をお聞かせください。



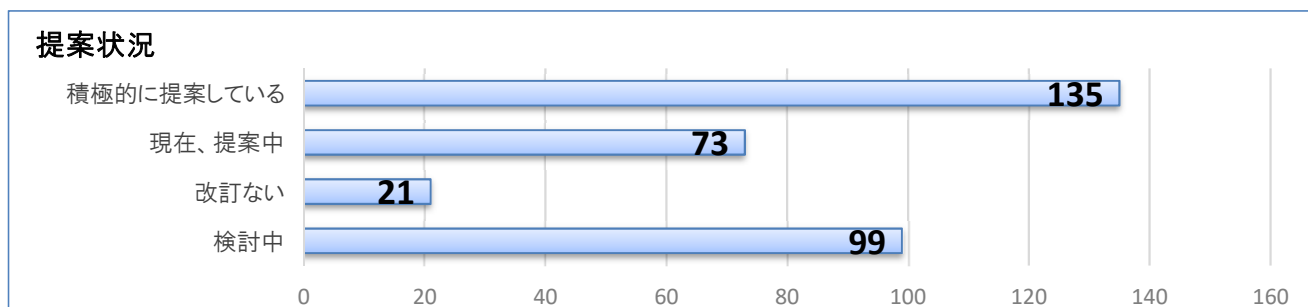
※ (1)で「今後、導入を予定している」とご回答した方にお尋ねします。電子契約の種別をお聞かせください。



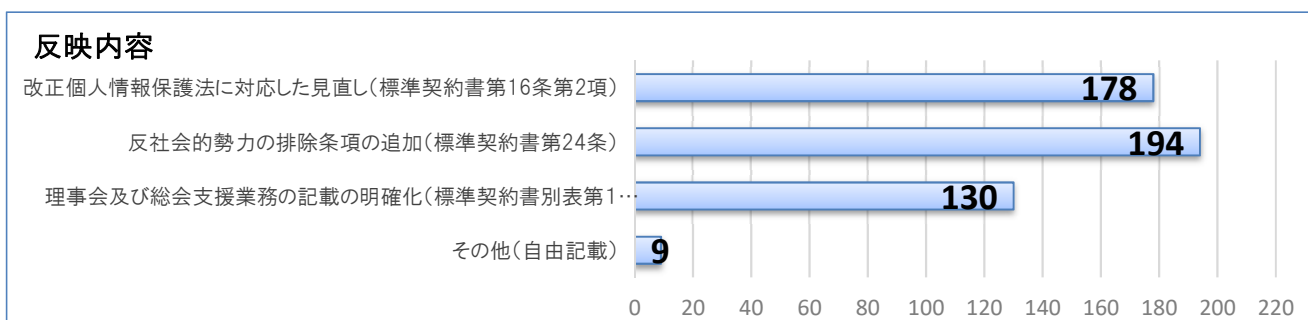
1.調査の概要（標準契約書の改訂状況について）

実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	328社/359社（回答率91%）

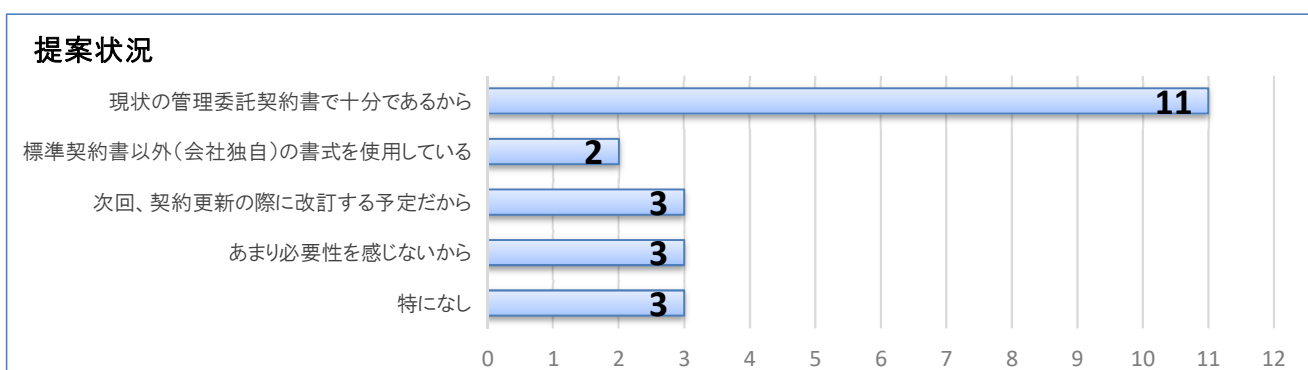
(1) 平成30年3月、マンション標準管理委託契約書改訂版が公表されましたが、組合への提案状況についてお聞かせください。



(2) (1)で「積極的に提案している」、「現在、提案中」とご回答した方にお尋ねします。標準契約書に反映した（する）内容をお聞かせください。（複数可）



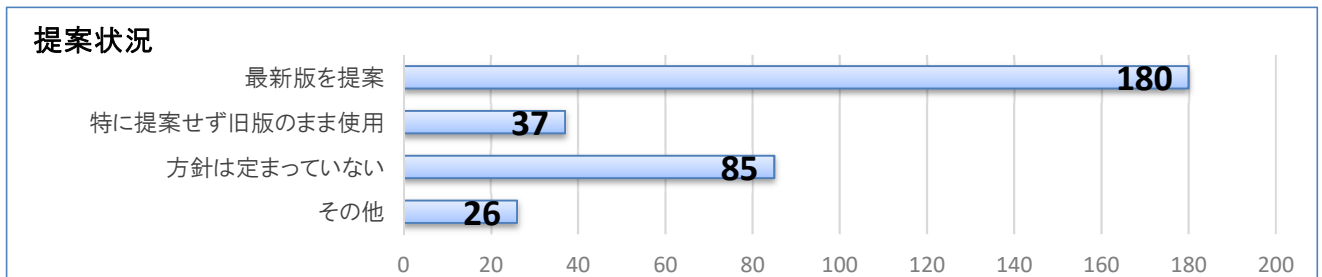
(3) (1)で「改訂しない」とご回答した方にお尋ねします。活用しない理由をお聞かせください。（複数可）



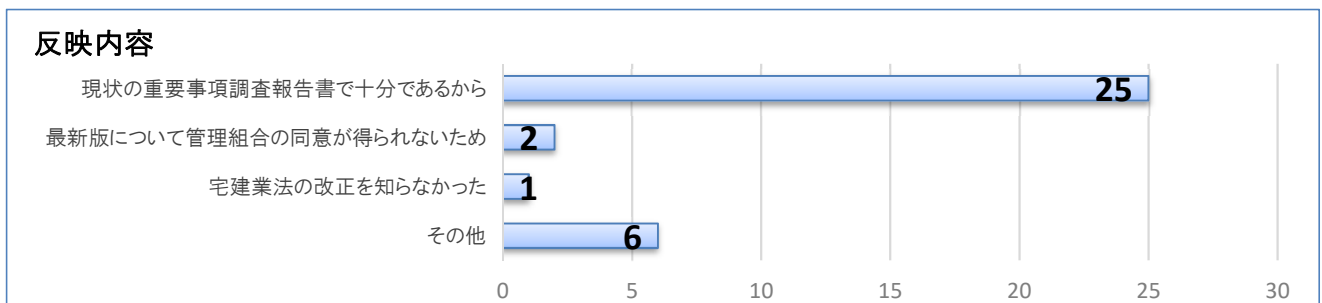
1.調査の概要（重要事項調査報告書の改訂状況について）

実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	328社/359社（回答率91%）

(1) 「管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」の一部改訂について、貴社の方針(組合への提案状況)についてお聞かせください。



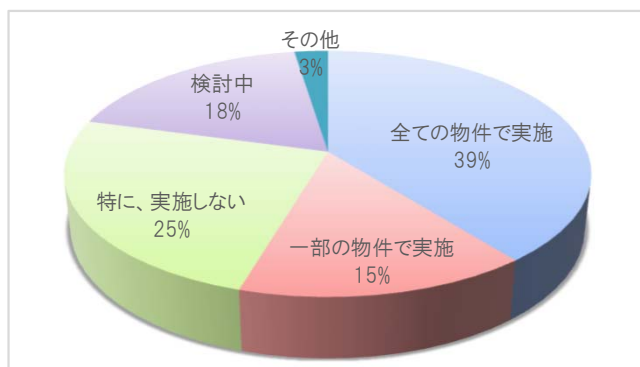
(2) (1)で「旧版のまま使用」とご回答した方にお尋ねします。活用しない理由をお聞かせください。



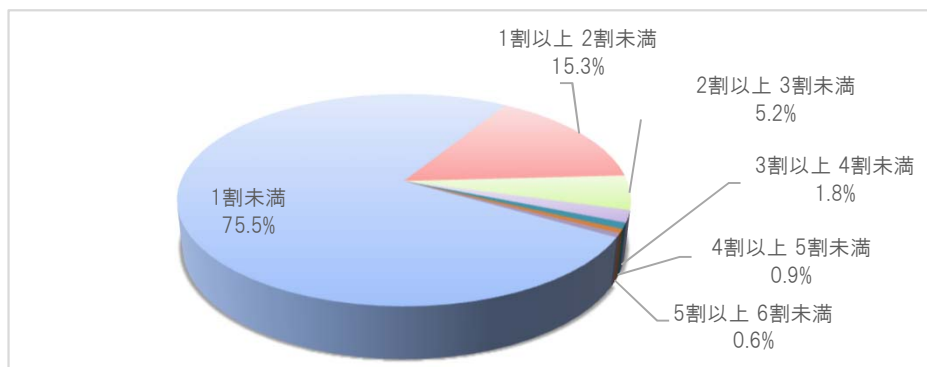
1.調査の概要（消費増税への対応について）

実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	328社/359社（回答率91%）

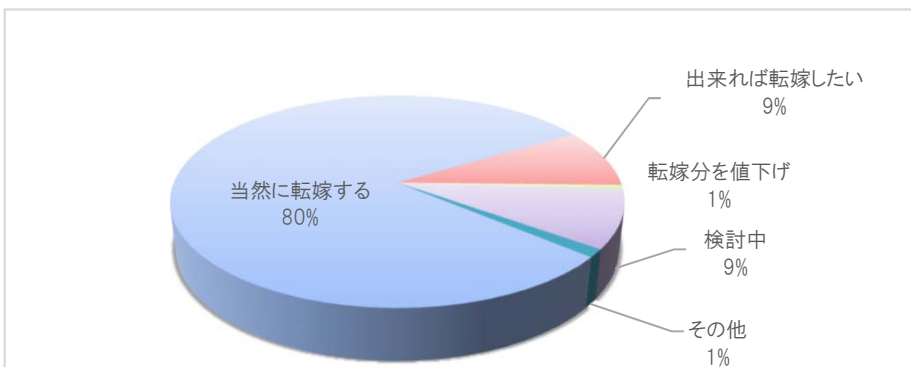
(1) 本年、10月に消費税が増税しますが、管理費について、組合毎のシミュレーション実施について、貴社の方針をお聞かせください。



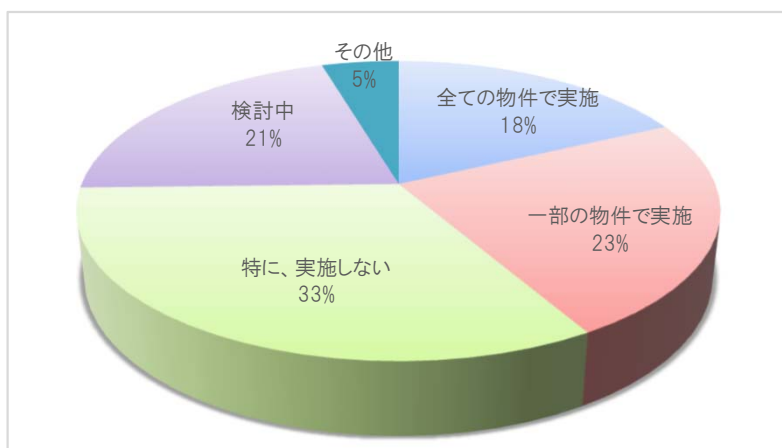
(2) (1)で「全てまたは、一部の物件で実施」ご回答した方にお尋ねします。その結果、単年度収支が赤字になった組合について、その割合をお聞かせください。



(3) 委託費への転嫁について貴社の方針をお聞かせください。



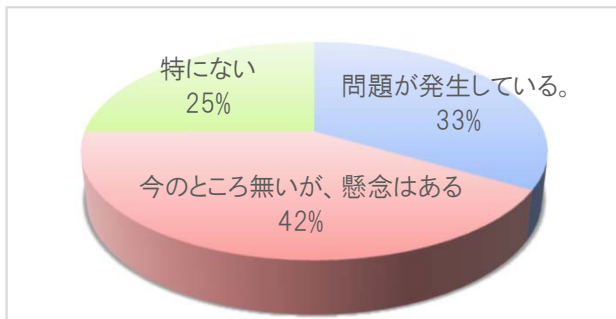
(4) 修繕積立金において、消費増税の影響に対する組合毎のシミュレーション実施について、貴社の方針をお聞かせください。



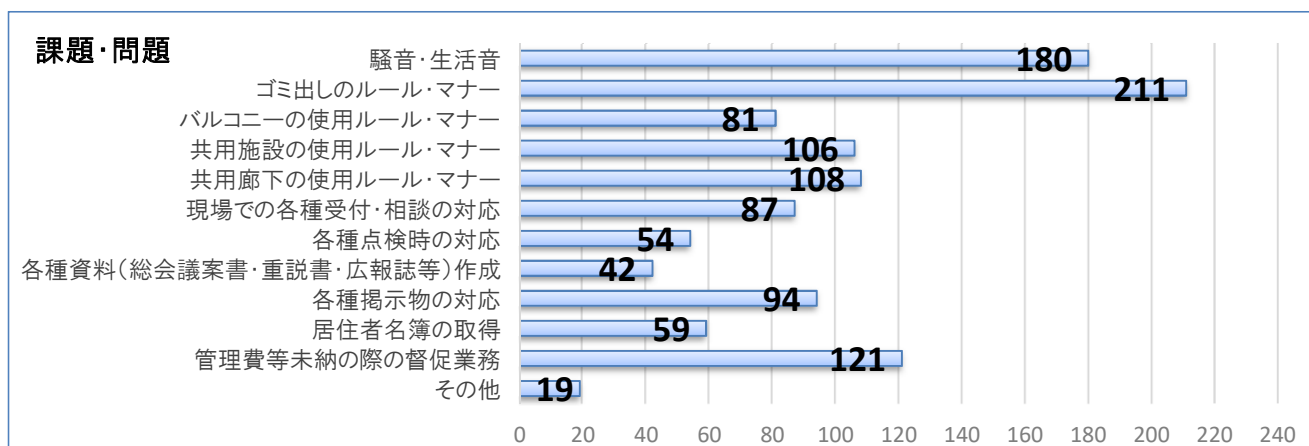
1.調査の概要（外国人居住者への対応状況について）

実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	323社/359社（回答率90%）

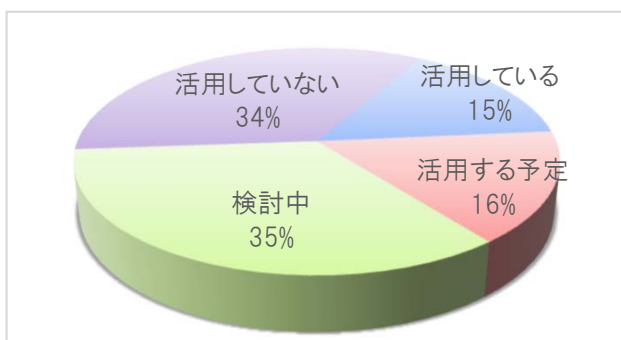
（1）外国人の居住者（賃貸含む）が増加しておりますが、管理運営上において問題等生じておりますか？



（2）（1）で「問題が発生している」、「今のところ無いが、懸念はある」とご回答した方にお尋ねします。 課題・問題点の内容をお聞かせください。（複数可）



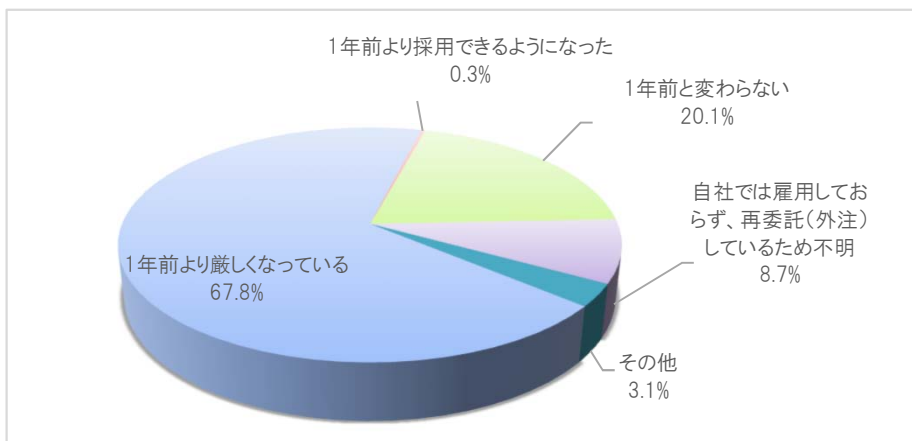
（3）当協会発行の「多言語文例集（ルール・マナー編）」の活用状況についてお聞かせください。



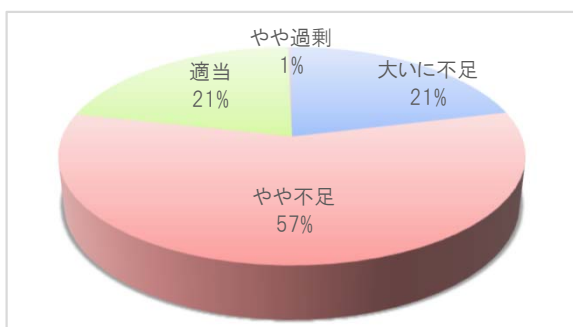
1.調査の概要（現場従業員の雇用状況について）

実施期間	2019/4/22～2019/8/31
調査対象	全会員社
回答社数	323社/359社（回答率90%）

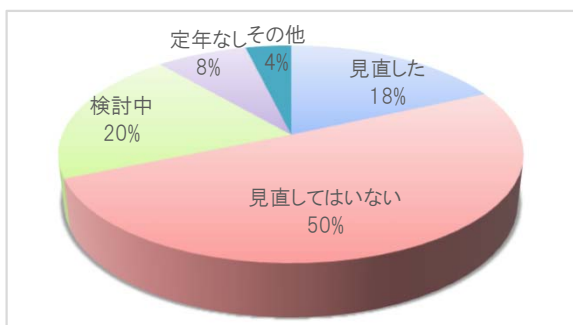
(1) 2017年9月に実施致しました「現場従業員の雇用の実態に関する調査」以降、直近1年間で現場従業員の採用が厳しくなっていますか？

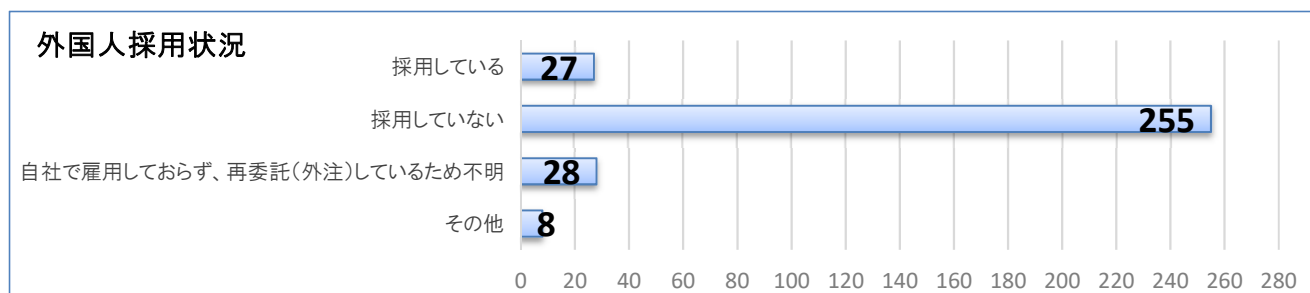
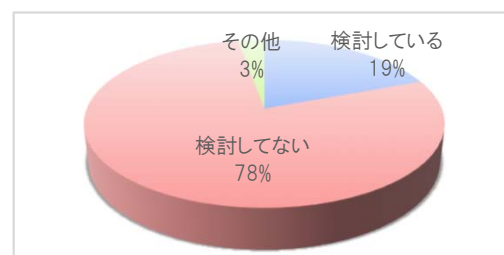
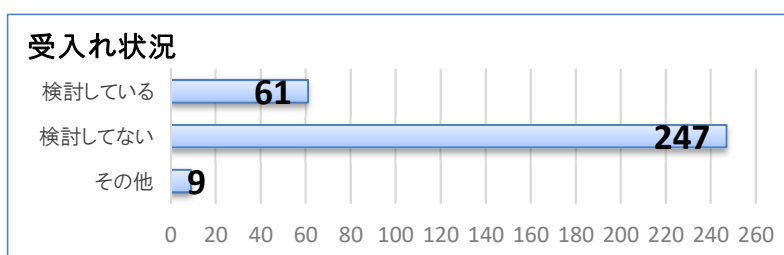


(2) 直近1年間の現場従業員の過不足状況を教えてください。



(3) 直近1年間で定年年齢の見直しをしましたか。



(4) 自社で雇用している現場従業員に外国人労働者が採用されていますか。**(5) 自社で雇用している現場従業員に外国人労働者の受け入れを検討していますか。**

令和 1 年度

【追加】「マンション管理トレンド調査」 調査結果



一般社団法人マンション管理業協会

【追加】マンション管理トレンド調査 2019

【調査】消費増税による管理組合への影響について（Q1・Q2にお答えください。）

実施期間	2019/7/31～2019/8/30
調査対象	全会員社（359社、98,146組合）※
回答社数	134社（回答率37%）
(管理組合数)	60,870組合（回答率62%）

※ 全会員社(359社)の受託戸数(6,077,730戸)は、国内分譲マンション総戸数の約93%に相当。

Q1) 修繕資金計画における、消費増税の影響について、物件毎(所在地・戸数・竣工年月)にお聞かせください。

- A1) ① 特に影響はない(もともと余裕ある計画であったため)
 ② 資金不足となる見込みだが、対策の予定はない。
 ③ 資金不足となる見込みのため、対策をした。
 ④ 資金不足となる見込みため、対策を予定している。

Q2) Q1にて、③または④の管理組合での対策は次のどれになりますか。（複数回答可）

- A2) ① 修繕積立金を改定した(または予定)。
 ② 修繕積立金を改定する資金計画を策定した(または予定)。
 ③ 一時金徴収で対応する資金計画を策定した(または予定)。
 ④ リフォームローンで対応する資金計画を策定した(または予定)。
 ⑤ 工事内容を必要最小限で実施した(または予定)。
 ⑥ 工事延期など修繕周期を見直した(または予定)。
 ⑦ 今後、対策を検討する予定である。

(単位：管理組合数)

【調査1】消費増税による管理組合への影響について										
Q1.消費増税の影響（回答組合数：60,870）				Q2.修繕資金計画における消費増税対策（複数回答可）						
① 影響なし	② 資金不足となる が対策予定 なし	③ 資金不足となる ため対策済 み	④ 資金不足となる ため対策予 定	① 積立金改定	② 積立金改定 する資金計画 策定	③ 一時金徴収 する資金計画 策定	④ リフォームで 対応する資金 計画策定	⑤ 工事内容を 必要最小限 で実施	⑥ 工事延期で 修繕周期を 見直し	⑦ 今後、対策を 検討
33,386	8,162	3,770	15,552	9,501	8,591	4,001	1,094	5,019	4,464	12,752
影響なし①	資金不足となる②③④			資金計画等で対応①②③④				工事内容等で対応⑤⑥		今後対応⑦
55%	45%			51%				21%		28%

《戸数別・築年別集計で見られたこと》

Q1.消費増税の影響について

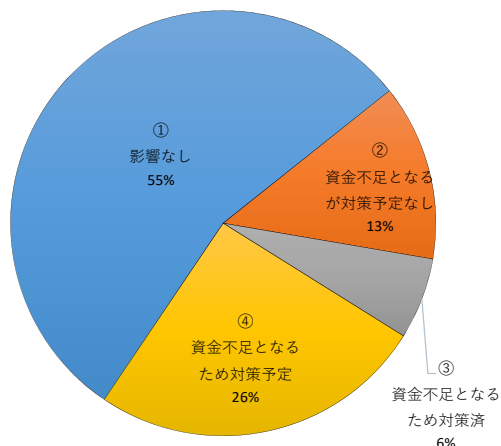
→ 戸数および築年の違いにより、影響あるなしの割合に違いはみられなかった。

※ ただし、100戸以下の管理組合数が、全組合数の87%を占めること、その戸数は全戸数の29%を占めることを考慮すると、100戸以下のマンションで影響が大きかったと言える。

Q2.修繕資金計画における消費増税対策（複数回答可）

→ 戸数および築年の違いにより、影響あるなしの割合に違いはみられなかった。

Q1.消費増税の影響



Q2.修繕資金計画における消費増税対策

