令和7年度北九州市分譲マンション実態調査

報　告　書

令和8年10月

北九州市

目　次

1. 実態調査の概要 …… 1
（1）調査の目的 …… 1
（2）調査概要 …… 1

2. 市内分譲マンションの概要 …… 2

3. アンケート調査結果の概要 …… 3
（1）居住者の状況について …… 3
（2）管理運営状況について …… 4
（3）管理委託について …… 6
（4）会計関係について …… 7
（5）修繕・建替え関係について …… 8
（6）維持管理関係について …… 13
（7）行政支援について …… 14

（留意事項）
・文章や表、グラフ中の回答割合は、百分比の小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計は必ずしも 100%にならないことがある。
・グラフなどに記載している「N」、「n」は回答数を示している。
N＝標本全数
n＝該当数（その質問をする必要がない数を除いた数）

1. 実態調査の概要

(1)調査の目的

北九州市内の分譲マンションの棟数、所在地等のほか、管理の実態や課題等を把握するとともに、その課題解決に向けた効果的な施策を検討するための基礎資料を得ることを目的とする。

(2)調査概要

①調査の対象

市内の分譲マンション　1,819件※

※件数は管理組合数を示す(以下同じ)。

②調査の方法と回答状況

(調査方法)

マンション管理組合への郵送等によるアンケート調査を実施

(調査実施期間)

令和7年9月から令和8年3月

(回答方法)

郵送及び電子申請

(回答状況)

調査対象件数	有効回答数	回答率
1,819 件	840 件	46.2%

③主な調査項目

○マンションの概要　○居住者の状況　○管理運営状況

○管理委託関係　○会計関係　○修繕・建替え関係

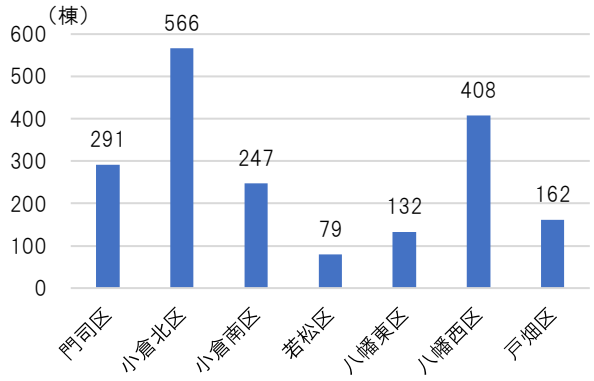
○維持管理関係　○行政支援について

2. 市内分譲マンションの概要

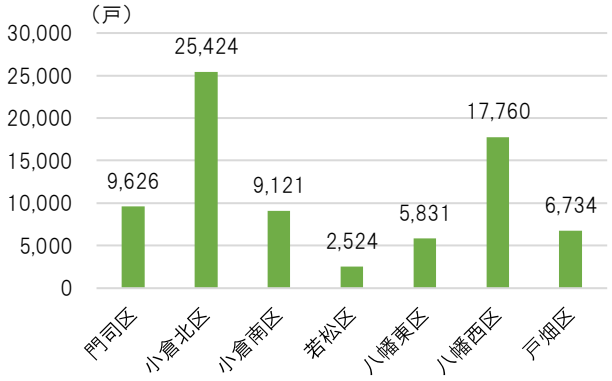
・令和7年度の調査で把握できた北九州市内の分譲マンションは 1,885 棟、77,020 戸である。行政区別にみると、「小倉北区」が 566 棟（30.0%）、25,424 戸（33.0%）と最も多く、次いで、「八幡西区」が 408 棟（21.6%）、17,760 戸（23.1%）となっている。

・築 40 年以上経過したマンションは561棟（29. 8%）、17,823 戸（23.1%）となっている。

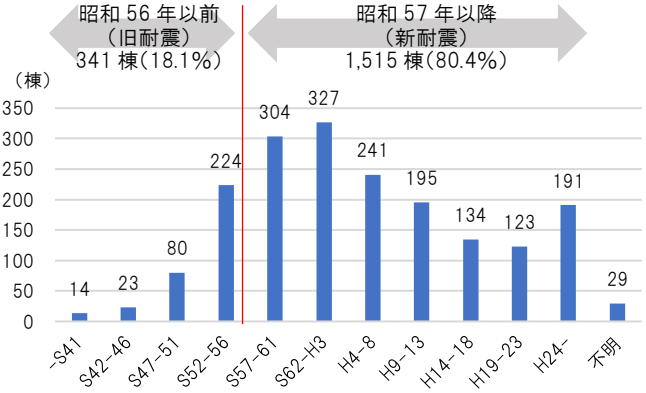
■行政区別分譲マンションの棟数（N=1,885）



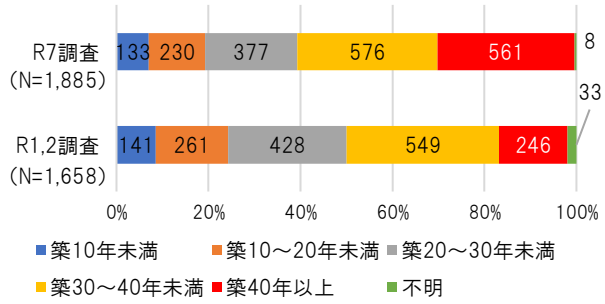
■行政区別分譲マンションの戸数（N=77,020）



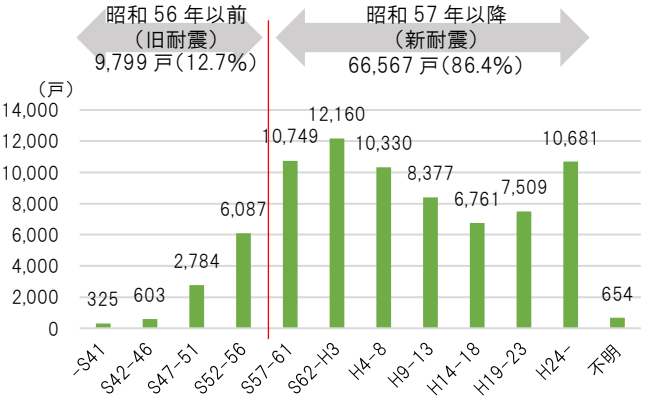
■建築時期別分譲マンションの棟数（N=1,885）



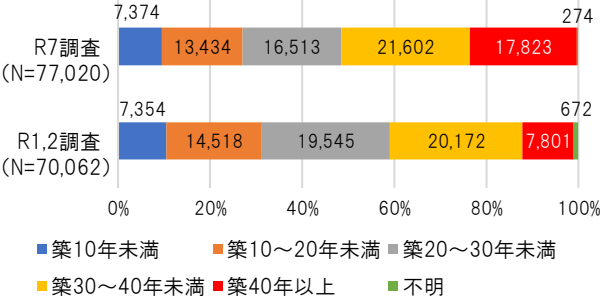
■築年別棟数の割合



■建築時期別分譲マンションの戸数（N=77,020）



■築年別戸数の割合



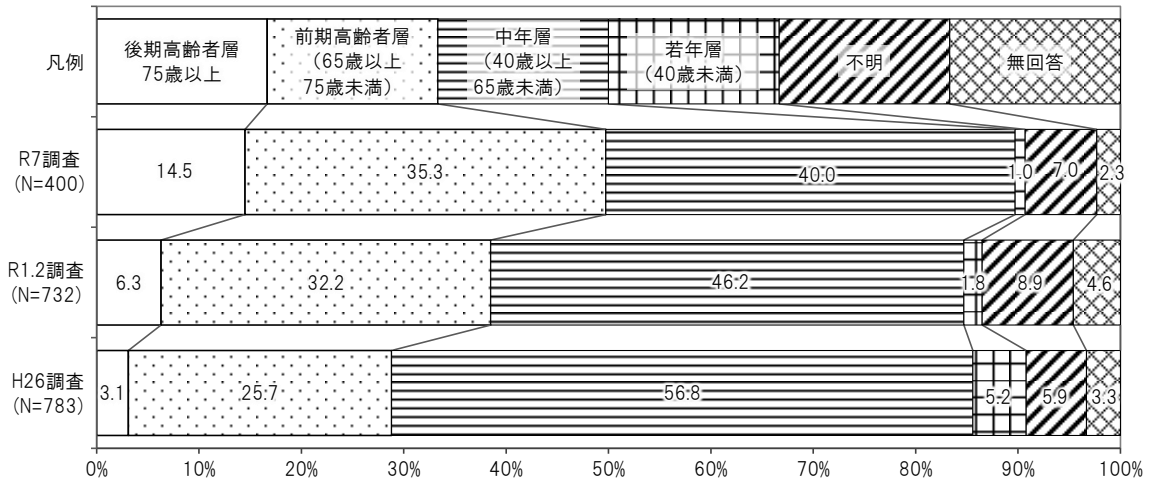
3. アンケート調査結果の概要

(1)居住者の状況について

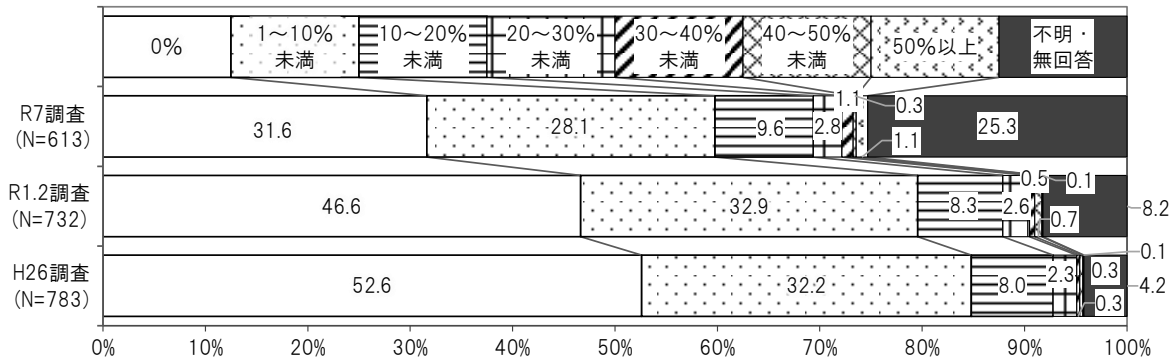
・居住者の最も多い年齢層について尋ねたところ、「中年層(40 歳以上 65 歳未満)」が 40.0%で最も高く、次いで「前期高齢者層(65 歳以上 75 歳未満)」が 35.3%、「後期高齢者層(75 歳以上)」が 14.5%となっている。令和元年・2 年調査と比較すると、「前期高齢者層」の割合が 3.1 ポイント、「後期高齢者層」の割合が 8.2 ポイント増加した。

・空室の割合について尋ねたところ、「0%」が 31.6%で最も高く、次いで「1～10%未満」が 28.1%となっている。令和元年・2 年調査と比較すると、「0%」は 15.0 ポイント減少した。

■居住者の最も多い年齢層



■空室の割合

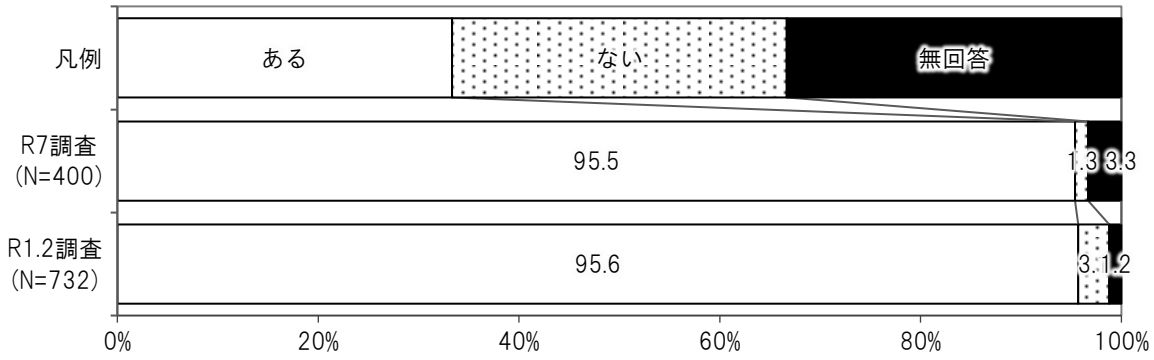


(2)管理運営状況について

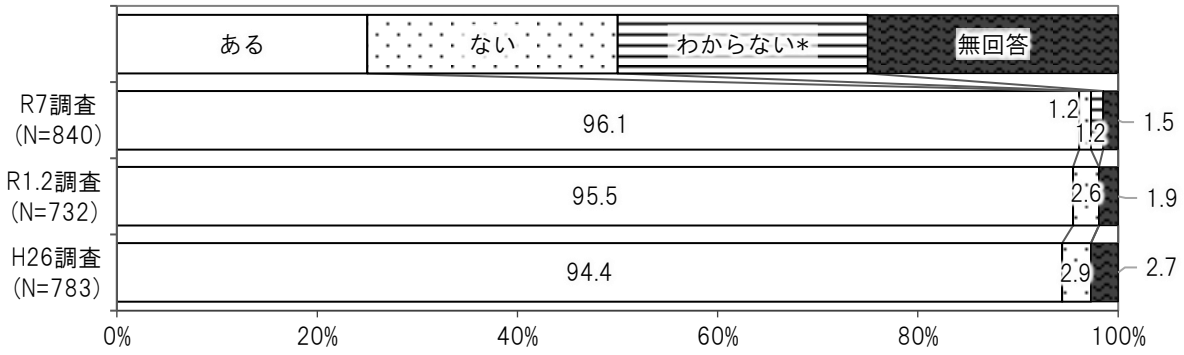
・マンション管理組合の有無について尋ねたところ、「ある」が 95.5%と 9 割以上を占めている。

・マンション管理規約の有無について尋ねたところ、「ある」が 96.1%で 9 割以上を占めている。

■マンション管理組合の有無



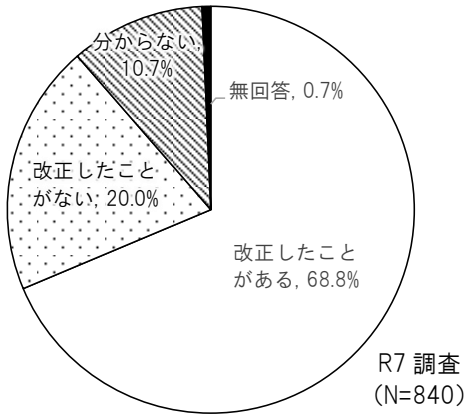
■マンション管理規約の有無

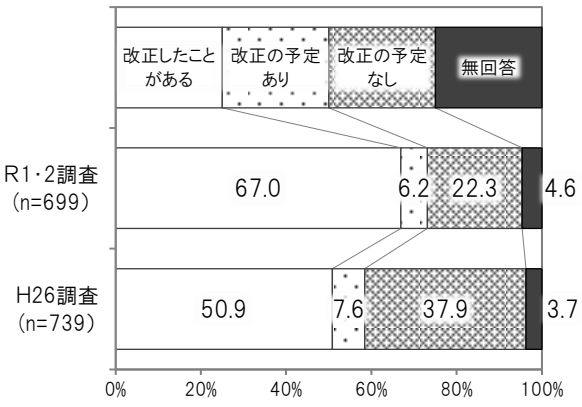


※「*」はR7調査のみの項目

・マンション管理規約の改正状況について尋ねたところ、「改正したことがある」が 68.8%と約 7 割となっている。

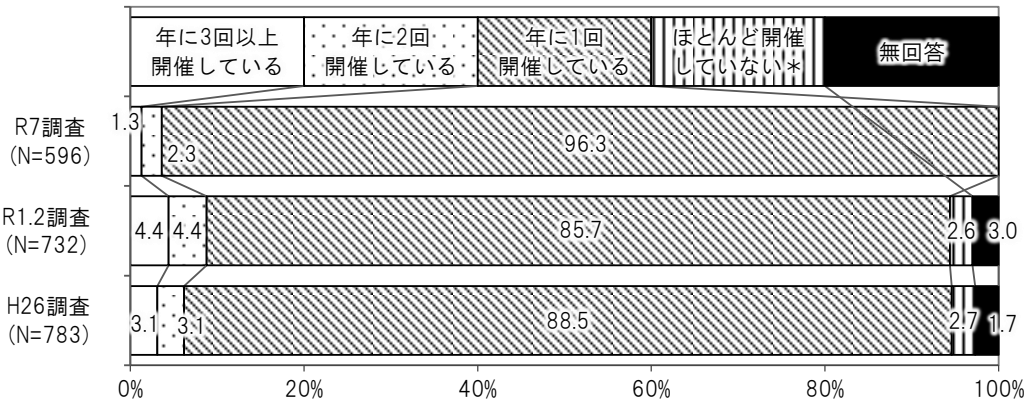
■マンション管理規約の改正状況(左:R7 調査、右:R1. 2調査、H26 調査)





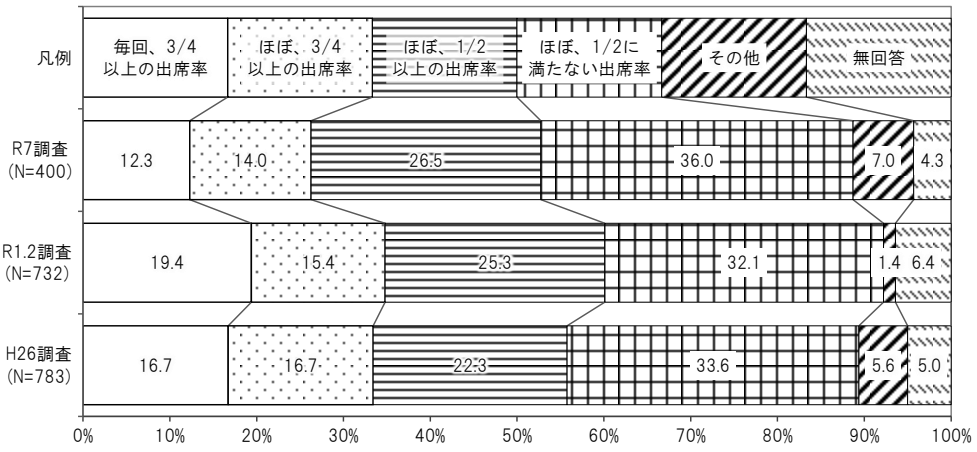
・管理組合の総会の開催状況について尋ねたところ、「年に 1 回開催している」が 96.3%と最も高くなっている。
・総会への区分所有者の出席状況について尋ねたところ、「ほぼ、1/2 に満たない出席率」が 36.0%で最も高く、次いで「ほぼ、1/2 以上の出席率」が 26.5%、「ほぼ、3/4 以上の出席率」が 14.0%、「毎回、3/4 以上の出席率」が 12.3%となっている。
・理事会を開催している管理組合の理事会の開催状況について尋ねたところ、「年に 5～10 回未満」が 26.5%で最も高く、次いで「年に1～2回未満」が 25.6%となっている。

■管理組合の総会の開催状況

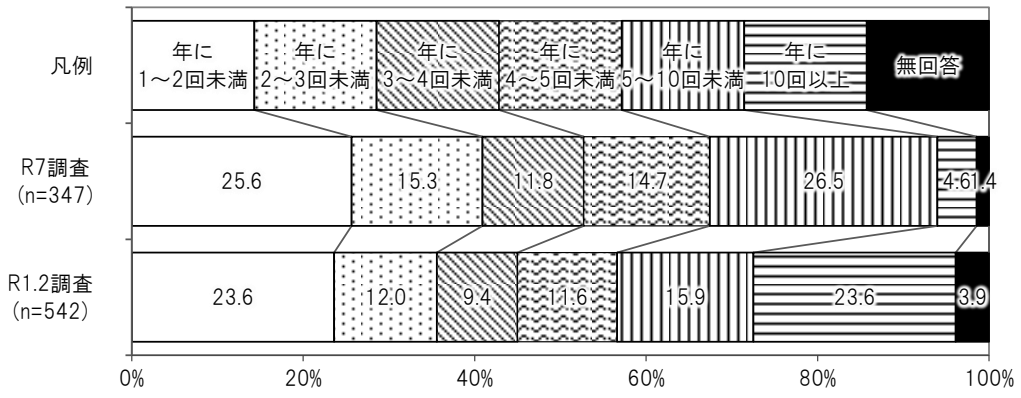


※「*」はR1.2 調査及び H26 調査のみの項目

■総会への区分所有者の出席状況



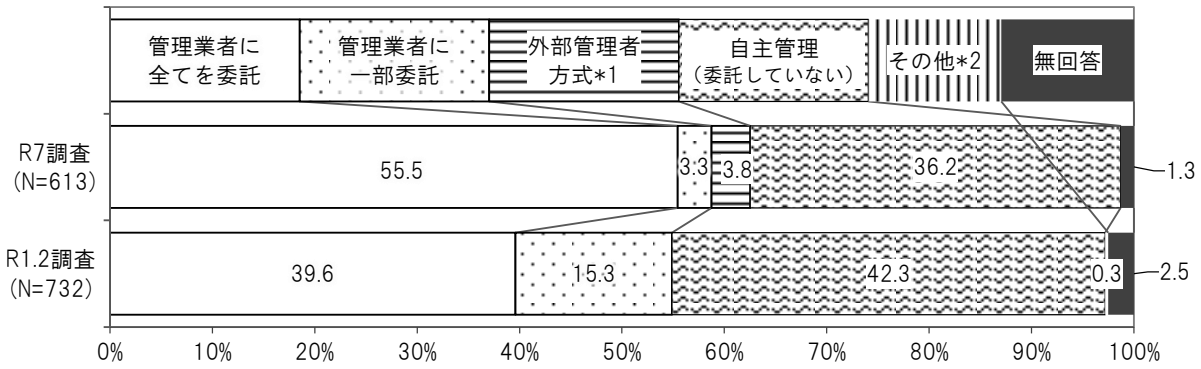
■理事会の開催状況



(3)管理委託について

・マンションの管理形態について尋ねたところ、「管理業者に全てを委託」が 55.5%と最も高く、次いで「自主管理(委託していない)」が 36.2%となっている。令和元年・2 年の調査と比較すると、「管理業者に全てを委託」が 15.9 ポイント増加した。

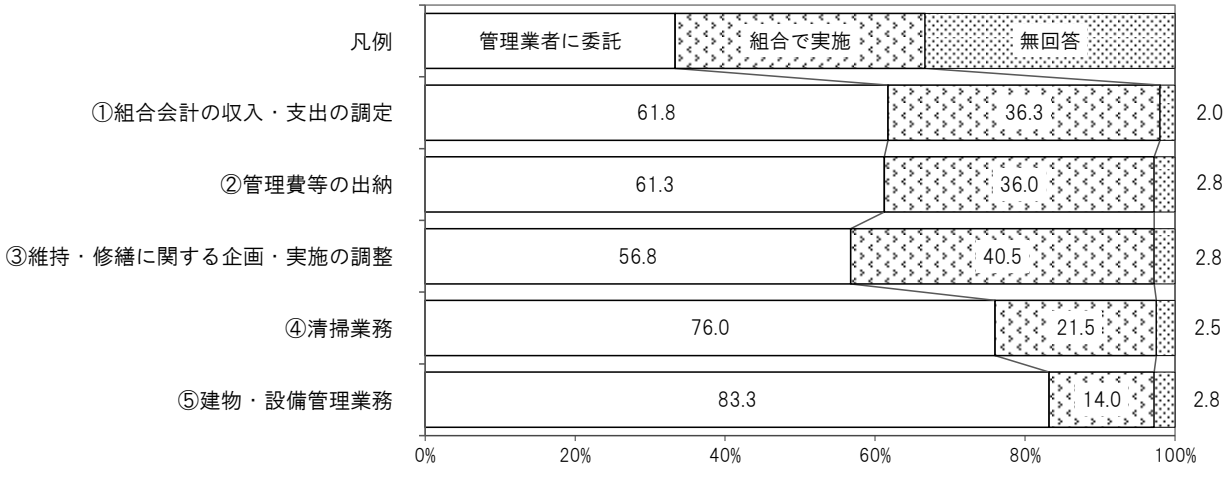
■マンションの管理形態



※「*1」はR7調査のみ、「*2」はR1.2 調査のみの項目

・マンション管理の業務の実施状況について尋ねたところ、管理業者に委託する業務として最も多いのは、「建物・設備管理業務」で 83.3%、次いで「清掃業務」が 76.0%となっている。

■管理業務ごとの委託状況



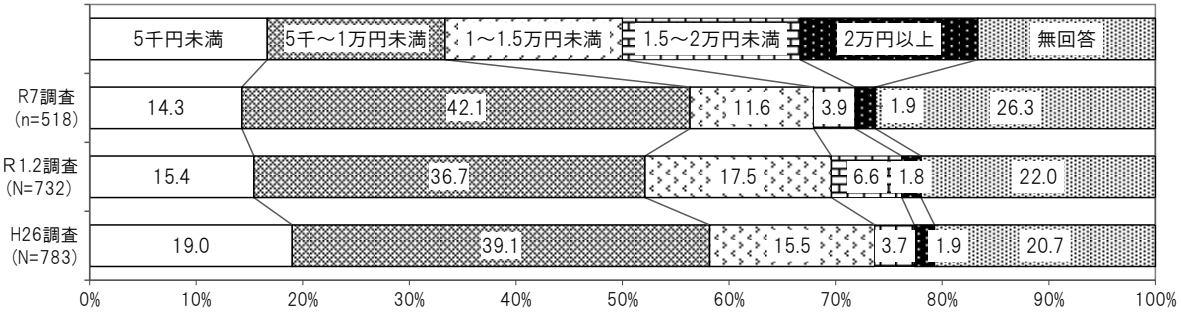
R7 調査(N=400)

(4)会計関係について

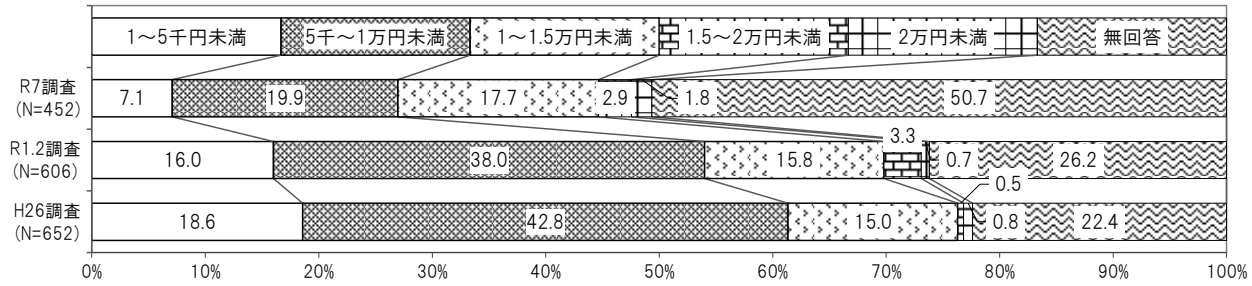
・1 戸あたりの管理費(月額)について尋ねたところ、「5 千～1 万円未満」が 42.1%で最も高くなっている。

・1 戸あたりの修繕積立金(月額)について尋ねたところ、「5 千～1 万円未満」が 19.9%、「1～1.5万円未満」が17.7%となっている。

■1戸あたりの管理費(月額)

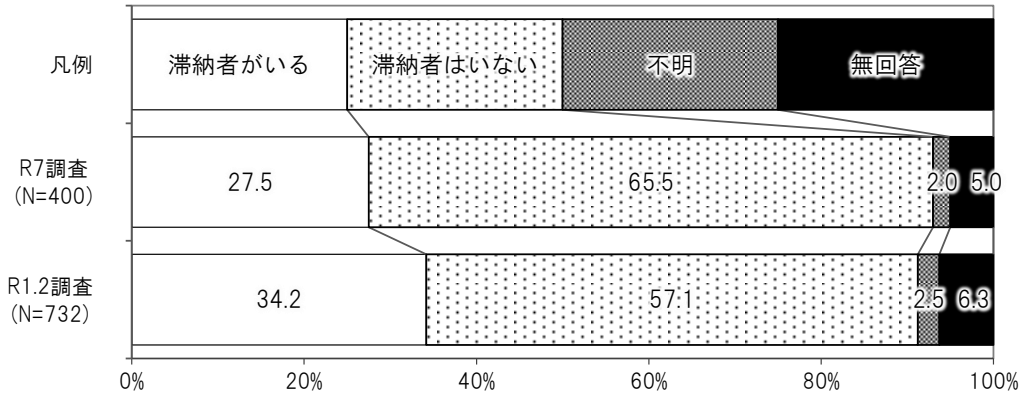


■1戸あたりの修繕積立金(月額)



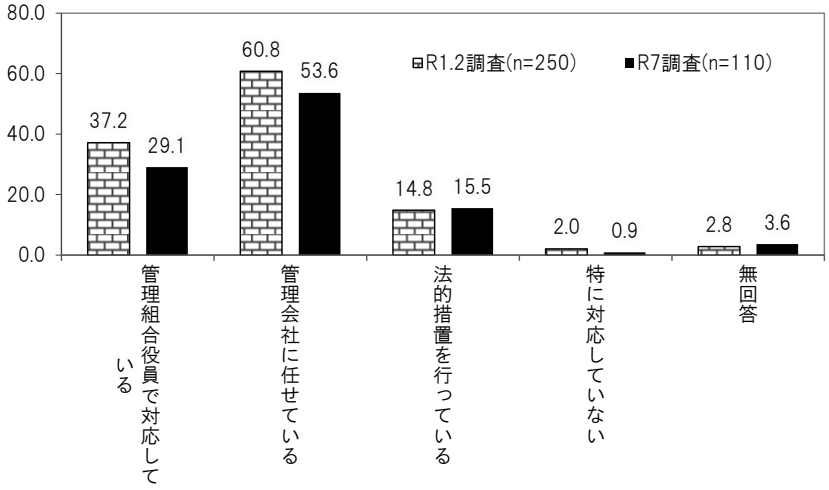
・管理費又は修繕積立金滞納住戸の有無について尋ねたところ、「滞納者がいる」が 27.5%となっている。

■管理費又は修繕積立金滞納住戸の有無



・「滞納者がいる」と回答した管理組合に対して、滞納住戸への対応方法について尋ねたところ、「管理会社に任せている」が 53.6%と最も高く、次いで「管理組合役員で対応している」が 29.1%、「法的措置を行っている」が 15.5%となっている。

■滞納住戸への対応方法(複数回答)

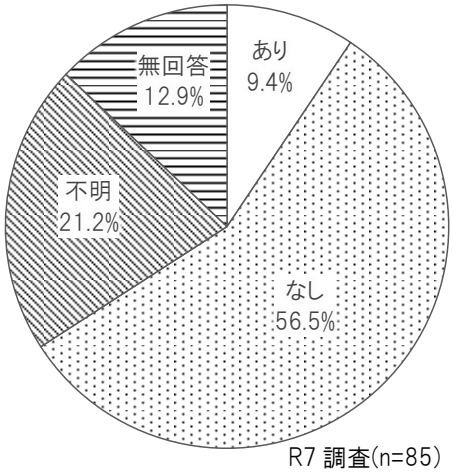


(5)修繕・建替え関係について

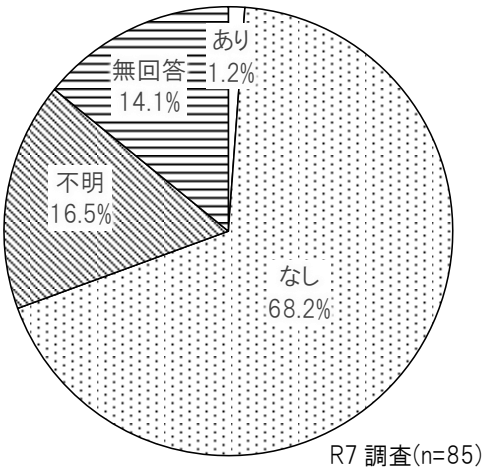
・耐震診断実施の有無について尋ねたところ、建築時期が昭和 56 年以前のマンションの 56.5%が「なし」と回答している。

・耐震工事実施の有無について尋ねたところ、建築時期が昭和 56 年以前のマンションの 68.2%が「なし」と回答している。

■耐震診断実施の有無
(昭和56年以前のマンション)

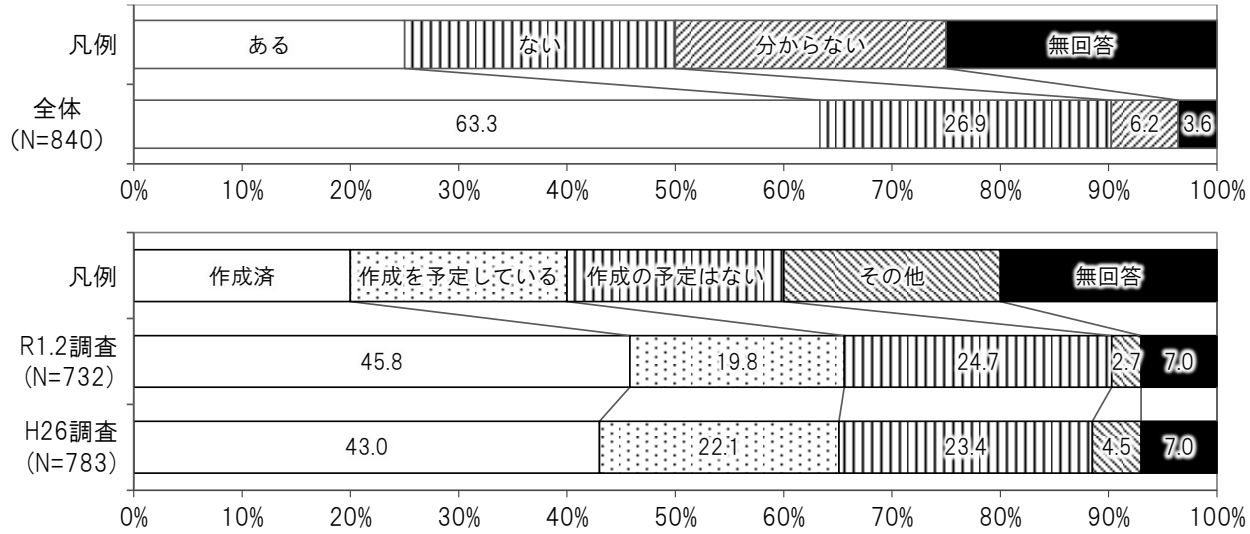


■耐震工事実施の有無
(昭和56年以前のマンション)

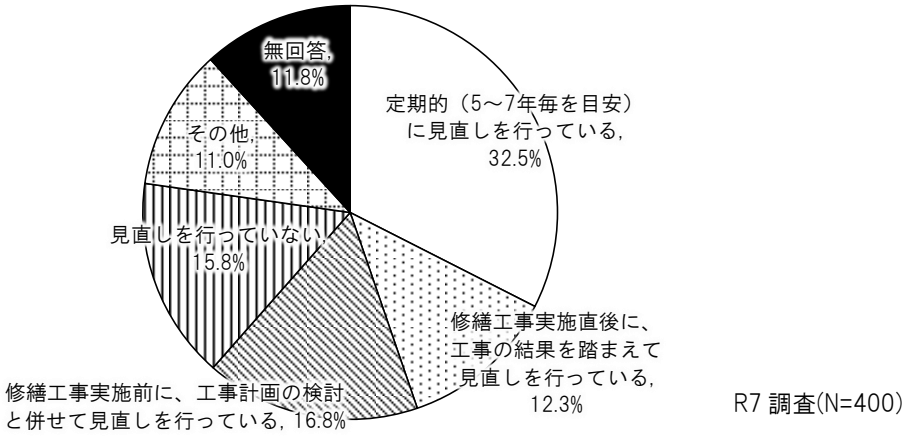


・長期修繕計画の作成状況について尋ねたところ、「ある（作成済）」が 63.3%となっている。令和元・2年調査と比較して、「ある（作成済）」が17.5ポイント増加した。
・長期修繕計画の見直し状況について尋ねたところ、「定期的に見直しを行っている」が 32.5%で最も高く、次いで「修繕工事実施前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が 16.8%となっている。

■長期修繕計画の作成状況（上段：R7 調査（建築時期別）、下段：R1. 2調査、H26 調査）

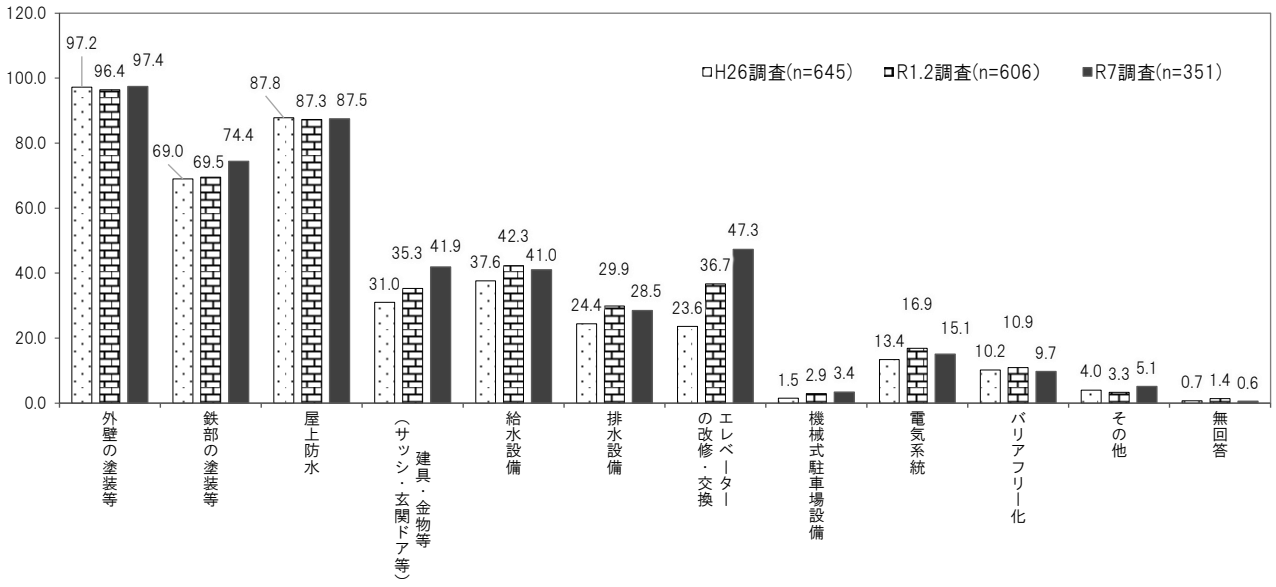


■長期修繕計画の見直し状況

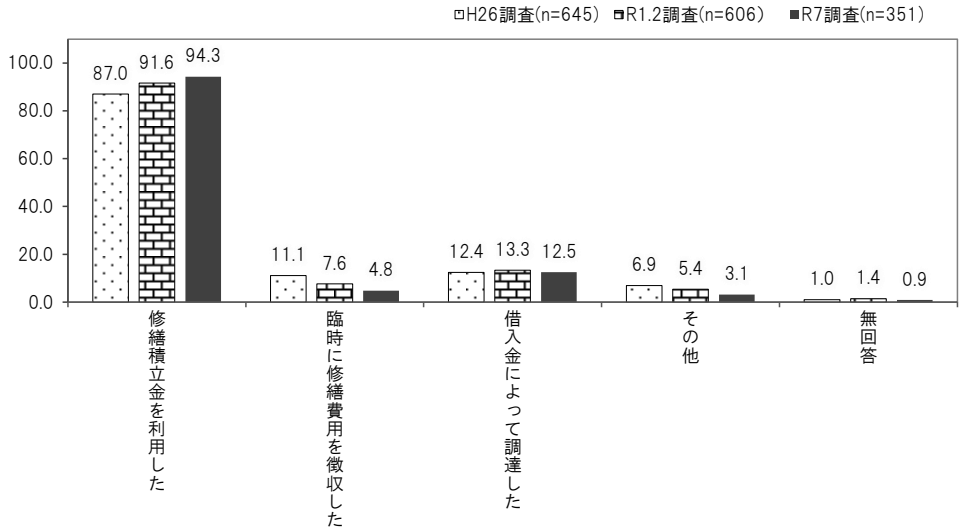


・今までに大規模修繕工事を行ったことがある管理組合に、これまでに行った工事について尋ねたところ、「外壁の塗装等」が 97.4%で最も高く、次いで「屋上防水」が 87.5%、「鉄部の塗装等」が 74.4%となっている。
・大規模修繕にかかる費用の調達方法について尋ねたところ、「修繕積立金を利用した」が 94.3%で最も高く、次いで「借入金によって調達した」が 12.5%、「臨時に修繕費用を徴収した」が 4.8%となっている。

■これまでに行った工事(複数回答)

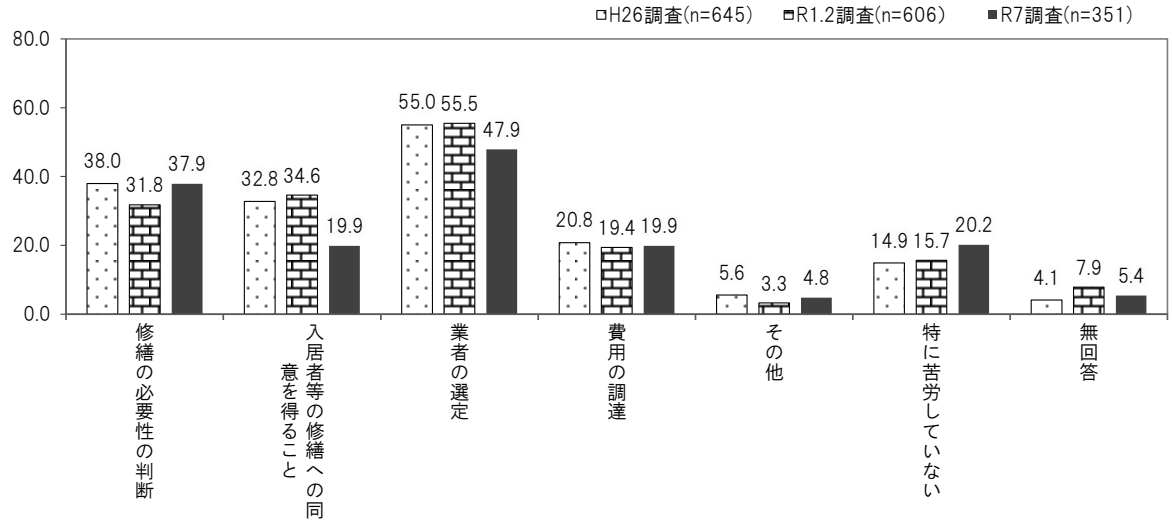


■大規模修繕にかかる費用の調達方法(複数回答)



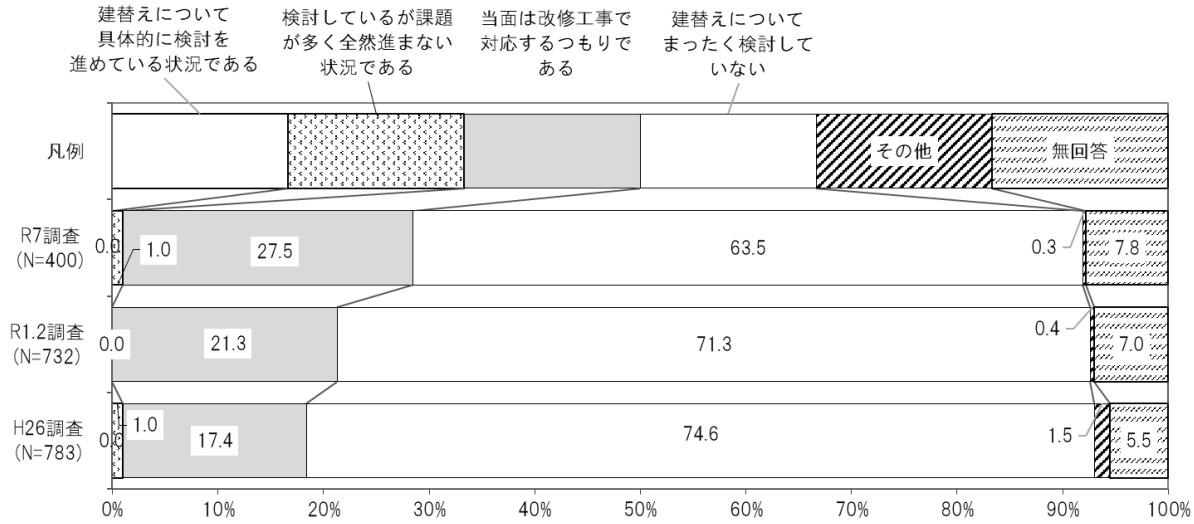
・大規模修繕時に苦労した点について尋ねたところ、「業者の選定」が 47.9%で最も高く、次いで「修繕の必要性の判断」が 37.9%となっている。

■大規模修繕時に苦労した点（複数回答）



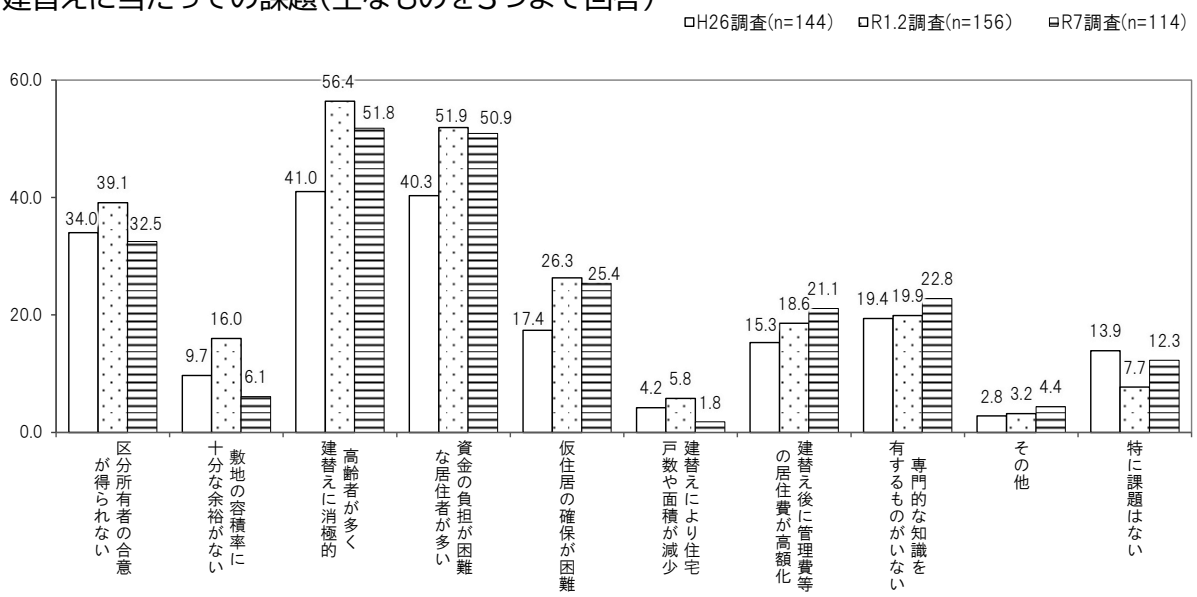
・建替えに対する意向について尋ねたところ、「建替えについてまったく検討していない」が 63.5%で最も高く、次いで「当面は改修工事で対応するつもりである」が 27.5%となっている。

■建替えに対する意向



・建替えに対する意向について、「検討しているが課題が多く全然進まない状況である」または「当面は改修工事で対応するつもりである」と回答した管理組合に対して、建替えに当たっての課題について主なものを尋ねたところ、「高齢者が多く建替えに消極的」が 51.8%で最も高く、次いで「資金の負担が困難な居住者が多い」が 50.9%、「区分所有者の合意が得られない」が 32.5%となっている。

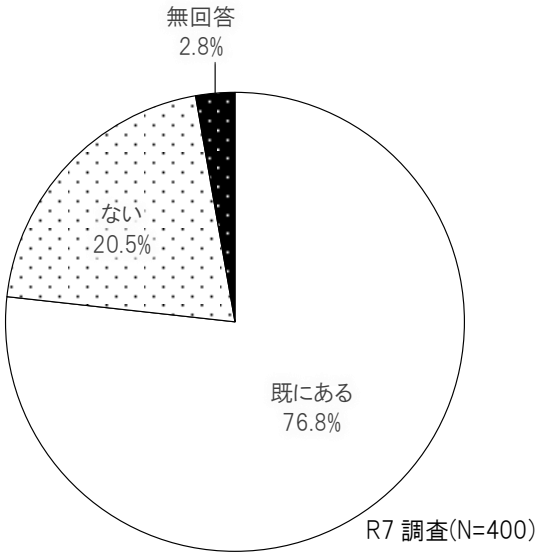
■建替えに当たっての課題(主なものを3つまで回答)



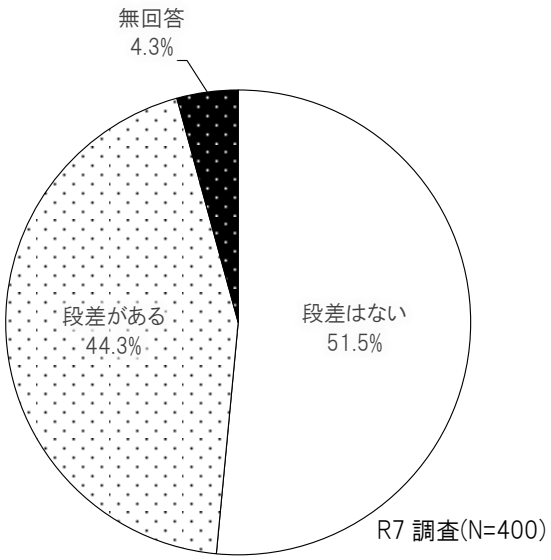
・共用部分のバリアフリー化について尋ねたところ、エレベーターが「既にある」が 76.8%、エレベーターが「ない」が 20.5%であった。
・アプローチ部分※の段差の有無について尋ねたところ、「段差はない」が 51.5%、「段差がある」が 44.3%であった。

■共用部分のバリアフリー化

(エレベーターの有無)



(アプローチ部分の段差)

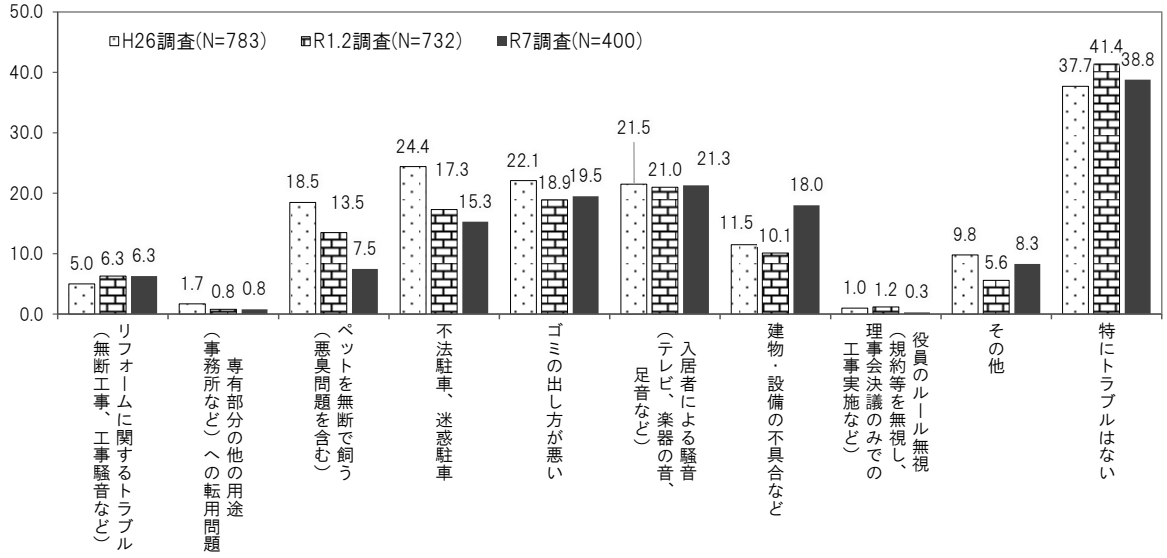


※アプローチ部分とは、マンションのエントランス(建物入口)に至るまでの屋外通路やその周辺スペースのこと

（6）維持管理関係について

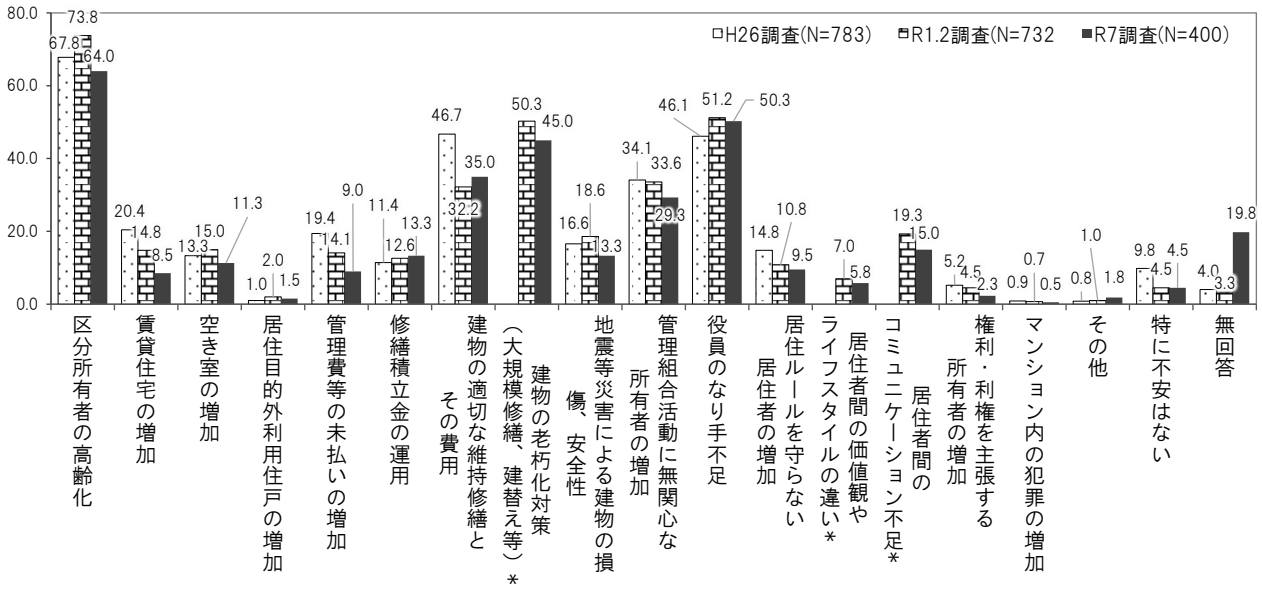
・マンション内で多いトラブルについて尋ねたところ、「特にトラブルはない」が 38.8%で最も高く、次いで「入居者による騒音（テレビ、楽器の音、足音など）」が21.3%、「ゴミの出し方が悪い」が19.5%となっている。

■マンション内で多いトラブル（複数回答）



・管理組合運営上の将来不安なことについて尋ねたところ、「区分所有者の高齢化」が 64.0%で最も高く、次いで「役員のなり手不足」が 50.3%、「建物の老朽化対策（大規模修繕、建替え等）」が45.0%となっている。

■管理組合運営上の将来不安なこと（複数回答）



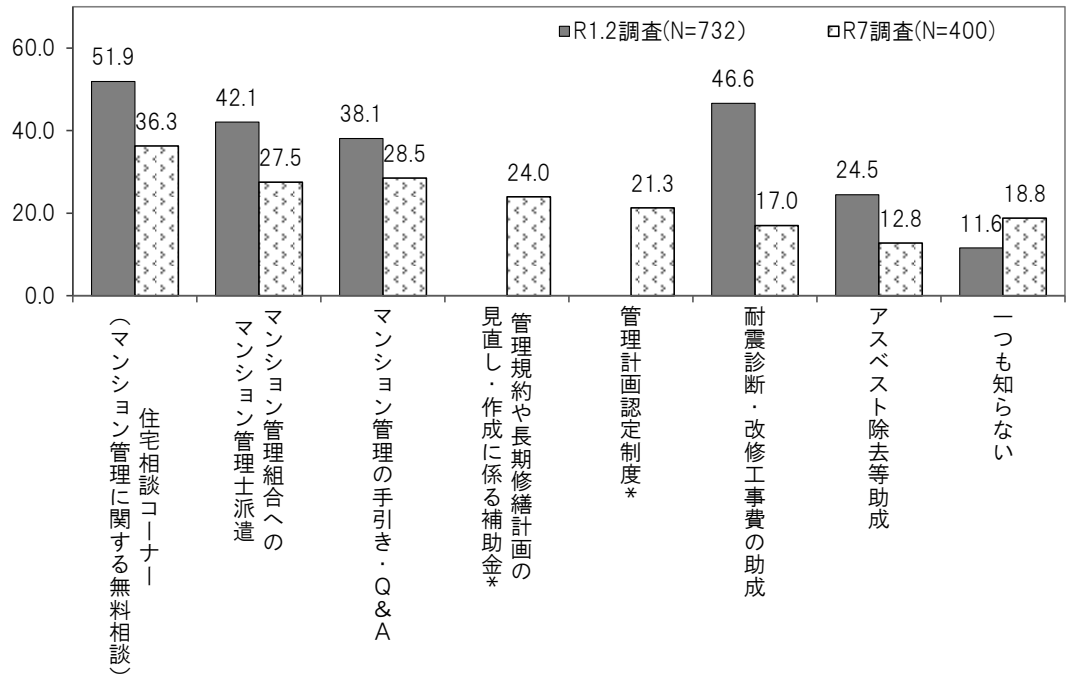
※「＊」は H26 調査では調査していない項目

(7)行政支援について

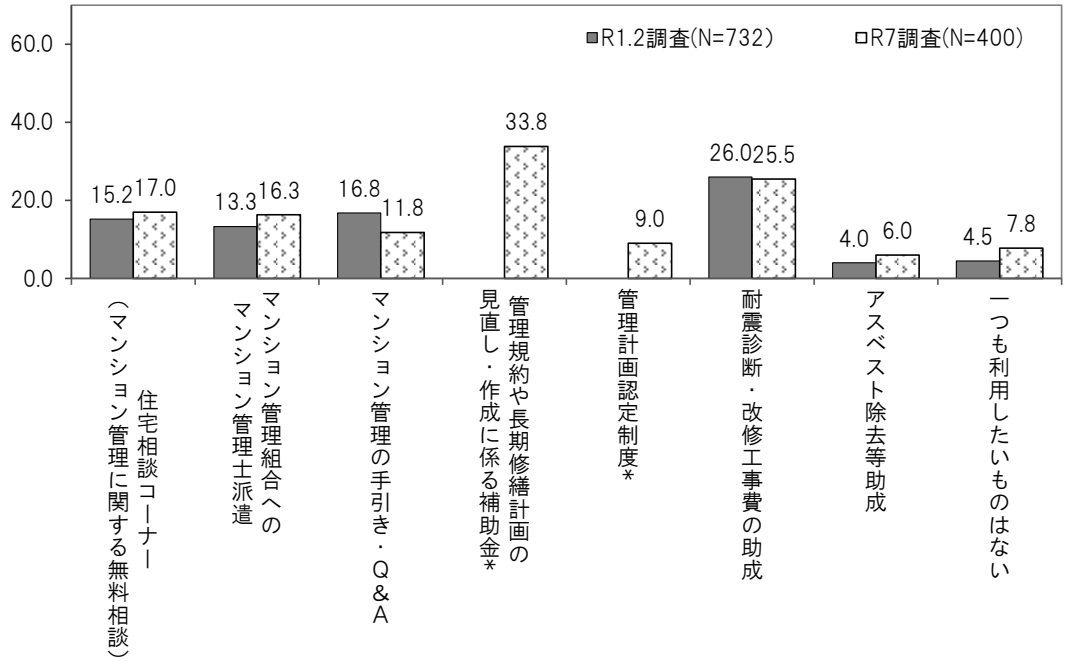
・北九州市が実施している支援策で知っているものについて尋ねたところ、「住宅相談コーナー(マンション管理に関する無料相談)」が 36.3%で最も高く、次いで「マンション管理の手引き・Q&A」が28.5%、「マンション管理組合へのマンション管理士派遣」が 27.5%となっている。

・市が実施している支援策で利用したいものについて尋ねたところ、「管理規約や長期修繕計画の見直し・作成に係る補助金」が33.8%で最も高く、次いで「耐震診断・改修工事費の助成」が25.5%、「住宅相談コーナー」が17.0%、「マンション管理組合へのマンション管理士派遣」が16.3%となっている。

■北九州市が実施している支援策で知っているもの(複数回答)



■北九州市が実施している支援策で利用したいもの(複数回答)



※「*」は R1.2 調査では調査していない項目

令和7年度北九州市分譲マンション実態調査
報告書

令和8年10月

編集・発行
北九州市　都市戦略局　総務政策部　住まい支援室
〒803-8501　北九州市小倉北区城内1番1号
TEL：093-582-2288／FAX：093-582-2503