

Ⅱ. 平成20年度マンション総合調査結果 〔データ編〕

〔データ編〕

1. 調査項目一覧

2. 管理組合向け調査の結果

(1) マンションの概要

1) マンションの敷地、建物の概要

1 ①	完成年次	29
1 ②	敷地面積	30
1 ③	建物の敷地利用権	31
1 ④	階数別棟数	32
1 ⑤(1)	住宅部分の戸数	33
1 ⑤(2)	店舗その他の区画数の割合	34
1 ⑥	専有面積の総計	35
1 ⑦	住宅部分のエレベータの有無及び基数	36
1 ⑧(1)	住宅部分の駐車場の有無及び種類別設置状況	38
1 ⑧(2)	住宅部分の駐車場の種類別平均設置台数	39

2) 住宅部分の使用方法等

2 ①	賃貸戸数割合	40
2 ②	空室（3ヶ月以上）戸数割合	42

(2) 管理組合の運営

1) マンション管理標準指針の認知状況及び認知経路

3	マンション管理標準指針の認知状況	44
3 ①	マンション管理標準指針の認知経路	45

2) 管理組合法人登記

4	管理組合法人登記の有無	46
---	-------------	----

3) 管理者の選任等

5	管理者の選任	47
5 ①	専門家の管理者への選任意向	49
5 ②	専門家の管理者への選任を検討する理由	51
5 ③	管理者として選任した専門家に行って欲しい業務	53
5 ④	区分所有者以外を管理者に選任している理由	55

4) 総会

6	総会の開催状況	57
6 ①	総会を開催しない理由	58
6 ②	総会への概ねの出席割合（委任状及び議決権行使書提出者を含む）	60
6 ③	総会への実際の出席割合（委任状及び議決権行使書提出者を除く）	62
6 ④	総会議事録の広報の有無及び方法	64
6 ⑤	総会議事録を広報していない理由	66
6 ⑥	総会議事録の閲覧方法	67

5) 役員の選任及び人数

7 (1)	役員（理事）の選任及び理事の人数	69
7 (2)	役員（監事）の選任及び監事の人数	71

7①	管理規約において選任できる役員	の範囲	73
7②	役員	の任期	75
7③	役員	の改選人数	76
7④	役員	の選任方法	77
6)	役員報酬		
8	役員報酬	の支払いの有無	78
8①(1)	役員報酬	が各役員一律の場合の報酬額/月	80
8①(2)	役員報酬	が役員一律でない場合の理事長の報酬額/月	82
8①(3)	役員報酬	が役員一律でない場合の役員(理事)の報酬額/月	84
8①(4)	役員報酬	が役員一律でない場合の役員(監事)の報酬額/月	86
7)	理事会		
9	理事会	の開催状況	88
9①	理事会議事録	の広報の有無及び方法	90
9②	理事会議事録	を広報していない理由	92
9③	理事会	への監事の出席状況	93
9④	理事会議事録	の閲覧方法	95
8)	専門委員会		
10	専門委員会	設置の有無	97
10①	設置	している専門委員会の種類	99
9)	組合員名簿及び居住者名簿		
11	組合員名簿	及び居住者名簿の有無	101
11①	組合員名簿	の閲覧	103
11②	組合員名簿	の閲覧を認めない理由	105
11③	組合員名簿	を作成しない理由	107
10)	身体障害者補助犬法の認知状況及び取扱い		
12	身体障害者補助犬法	の認知状況	109
12①	身体障害者補助犬	の取扱い	111
11)	損害保険契約		
13	締結	している損害保険契約	113
12)	大規模災害への対応		
14	大規模災害	への対応状況	115
13)	防犯対策		
15	防犯対策	の実施状況	117
14)	共同受信設備の地上波デジタル放送への対応		
16	共同受信設備	の地上波デジタル放送への対応状況	119
15)	専門家の活用		
17	専門家	の活用状況	121
17①	マンション管理士	の活用方法	123
17②	マンション管理士	を活用したことがない管理組合の マンション管理士の認知状況	124
17③	マンション管理士	を活用したことはないが知っている管理組合の マンション管理士の活用意向	126

(3) 管理規約等の作成及び改正

1) 管理規約

18	管理規約の有無	128
18①	管理規約の改正の有無	129
18①(1)	管理規約の作成年	130
18①(2)	管理規約の改正年	131
18②	マンション標準管理規約改正の認知状況	132
18③	マンション標準管理規約への準拠状況	133
18④	管理規約がない理由	134

2) 使用細則及び協定

19①	使用細則等の有無及び種類	135
19②	使用細則等の違反者への是正措置	137
19③	専有部分のリフォームのルール	138
19④	犬、猫等ペットの飼育ルール	140
19⑤	犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているもの	142
19⑥	駐車場の使用形態	144

(4) 管理組合の経理

1) 管理費の額

20	管理費総収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	146
20(1)	管理費総収入／月／戸当たり（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	147
20(2)	管理費総収入／月／㎡当たり（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	149
20(3)	使用料・専用使用料から管理費への充当額／月／戸当たり	150
20(4)	管理費収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	152
20(5)	管理費収入／月／戸当たり（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	153
20(6)	管理費収入／月／㎡当たり（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	155

2) 管理費の決定方法

21	管理費負担額決定方法	157
----	------------	-----

3) 修繕積立金の額及び決定方法

22	修繕積立金制度の有無	159
22(1)	新築時の修繕積立基金／戸当たり	161
22(2)	新築時の修繕積立金の総収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	163
22(3)	新築時の修繕積立金の額／月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	165
22(4)	現在の修繕積立金総収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	167
22(5)	現在の使用料・専用使用料から修繕積立金への充当額／月／戸当たり	169
22(6)	現在の修繕積立金総収入／月／戸当たり （使用料・専用使用料からの充当額を含む）	171
22(7)	現在の修繕積立金総収入／月／㎡当たり （使用料・専用使用料からの充当額を含む）	173
22(8)	現在の修繕積立金の額／月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	175
22(9)	現在の修繕積立金の額／月／戸当たり （使用料・専用使用料からの充当額を除く）	177

22(10)	現在の修繕積立金の額／月／㎡当たり (使用料・専用使用料からの充当額を除く) ……………	179
22①	修繕積立金の額の決定方法 ……………	181
22②	修繕積立金の各区分所有者ごとの負担金額決定方法 ……………	183
22③	区分経理の方法 ……………	185
4)	修繕積立金の運用先	
23	修繕積立金の運用先 ……………	187
5)	会計監査	
24	収支決算案の監査の有無 ……………	188
24①	収支決算案の監査の内容 ……………	189
24②	会計監査の実施者 ……………	190
24③	収支報告書の残高記載方法 ……………	192
6)	管理費等の滞納	
25①	管理費・修繕積立金の滞納(3か月以上)の有無と滞納住戸割合 ……………	194
25②	管理費・修繕積立金の滞納(6ヶ月以上)の有無と滞納住戸割合 ……………	196
25③	管理費・修繕積立金の滞納(1年以上)の有無と滞納住戸割合 ……………	198
25④	滞納者への措置 ……………	200
(5)	建物・設備の維持管理	
1)	長期修繕計画	
26(1)	長期修繕計画の作成状況 ……………	202
26(2)	長期修繕計画の計画期間 ……………	204
26(3)	現在の長期修繕計画の経過期間 ……………	206
26(4)	25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合 ……………	208
26①	長期修繕計画で設定している修繕項目 ……………	210
26②	長期修繕計画がない理由 ……………	211
2)	計画修繕工事の実施時期等	
27	計画修繕工事の実施状況 ……………	212
27①	計画修繕工事を実施していない管理組合の計画修繕工事の検討状況 ……………	213
3)	直近に実施した計画修繕工事	
28①	計画修繕工事实施時の検討方法 ……………	215
28②(1)	計画修繕工事实施時の工事費調達方法 ……………	217
28②(2)	計画修繕工事实施時の工事費調達割合 ……………	219
28②(3)	修繕積立金残高の充当割合 ……………	220
28③	借入金の返済方法 ……………	222
28④	建物・設備の調査・診断の実施 ……………	223
4)	設計図書の保管	
29	設計図書の保管者 ……………	224
(6)	耐震改修、建替え	
1)	耐震等マニュアルの認知状況	
30	マンション建替え等に関するマニュアルの認知状況 ……………	226

2) 耐震診断		
31	耐震診断の実施状況	227
31①	耐震診断結果による対応方法	229
31②	耐震診断を行っていない理由	231
3) 建替え		
32	建替えの検討状況	234
32①	建替えを実施していく上での問題点	236
32②	建替え資金の調達予定	238
4) 容積率		
33(1)	現在の法定容積率	240
33(2)	実際に利用している容積率の法定容積率に対する割合（充足比）	242
(7) 管理事務の実施方法		
34	管理事務の実施状況	244
34①	マンション管理業者の決定方法	246
34②	管理事務の委託内容	247
34③	マンション標準管理委託契約書への準拠状況	249
(8) マンションみらいネット		
35	マンションみらいネットの認知状況	250
35①	マンションみらいネット登録のメリット	251
35②	マンションみらいネットに期待する機能	251
35③	マンションみらいネットに登録したくない理由	251
(9) トラブルの発生状況		
1) 発生しているトラブル		
36(1)	トラブルの発生状況（項目）	252
36(2)	トラブルの発生状況（内訳）	254
36①	トラブルの処理方法	255
2) 今後の管理組合運営上の不安点		
37	管理組合運営における将来への不安	256

3. 区分所有者向け調査の結果

(1) 現在の住まい

1) 世帯主の年齢

1	世帯主の年齢	259
---	--------	-----

2) 取得方法

2	マンションの取得方法	259
---	------------	-----

3) 取得時期

3	マンションの取得時期	259
---	------------	-----

4) 入居前の住居形態等

4	入居前の住居形態	259
---	----------	-----

4①	入居した当初の現住居に対する考え	260
----	------------------	-----

4②	現在の永住意識	261
----	---------	-----

4③	住み替えたい住居形態	262
----	------------	-----

4④	住み替えに自己所有マンションを選択しない理由	263
----	------------------------	-----

5) 共用部分の維持管理への意識

5	マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮	264
---	------------------------------	-----

5①	維持管理で考慮した事項	265
----	-------------	-----

6) 管理規約の通読状況及び認知状況

6	購入時の管理規約の通読状況	266
---	---------------	-----

6①	現在の管理規約の認知状況	267
----	--------------	-----

7) 長期修繕計画の確認状況及び認知状況

7	購入時の長期修繕計画の確認状況	268
---	-----------------	-----

7①	現在の長期修繕計画の認知状況	269
----	----------------	-----

(2) 管理組合活動への参加

1) 総会への出席等

8	総会の出席状況	270
---	---------	-----

8①	欠席時の委任状等の提出状況	271
----	---------------	-----

2) 役員への就任等

9	管理組合の役員の経験	272
---	------------	-----

9①	管理組合の役員就任への対応	273
----	---------------	-----

9②	管理組合の役員就任を引き受けない理由	274
----	--------------------	-----

(3) マンションの管理状況

1) 管理への満足度等

10	管理状況全般の満足度	275
----	------------	-----

10①	管理状況に満足している理由	276
-----	---------------	-----

10②	管理状況に満足していない理由	276
-----	----------------	-----

2) 管理委託

11	管理事務を管理業者に委託することへの意向	277
----	----------------------	-----

12	管理委託契約内容の認知状況	278
----	---------------	-----

3) 計画修繕工事の経験		
13	計画修繕工事の経験の有無及び実施の評価	279
4) マンションの耐震性		
14	耐震性についての考え	280
5) マンションの建替えの必要性		
15	建替えの必要性についての考え	281
6) 専有部分のリフォーム		
16	専有部分のリフォームの実施状況	282
16①	専有部分のリフォーム実施時の管理組合等に対する手続き	283
7) 管理・運営の相談先		
17	マンションの管理・運営に疑問を持った時の相談先	283
8) 共同利益違反行為に対する対処		
18	共同利益違反行為への対処すべき方法	283
9) マンション標準管理規約の認知状況及び認知経路		
19	マンション標準管理規約の認知状況	284
19①	マンション標準管理規約の認知経路	284
10) マンションみらいネットの認知状況及び認知経路		
20	マンションみらいネットの認知状況	285
20①	マンションみらいネットの認知経路	285
11) マンション耐震化マニュアルの認知状況及び認知経路		
21	マンション耐震化マニュアルの認知状況	286
21①	マンション耐震化マニュアルの認知経路	286
12) 身体障害者補助犬法の認知状況		
22	身体障害者補助犬法の認知状況	286