

マンション総合調査の調査結果からみたマンションにおける居住や管理の状況

1．マンション居住の状況

- (1) 世帯主の年齢
- (2) 住戸の賃貸化率
- (3) 世帯人数
- (4) 永住意識

2．マンション管理の状況

- (1) 長期修繕計画の作成
- (2) 修繕積立金算出根拠
- (3) 大規模修繕工事の実施
- (4) 預金口座の通帳及び印鑑の保管状況
- (5) 管理費等の滞納戸数割合
- (6) 建替えの検討

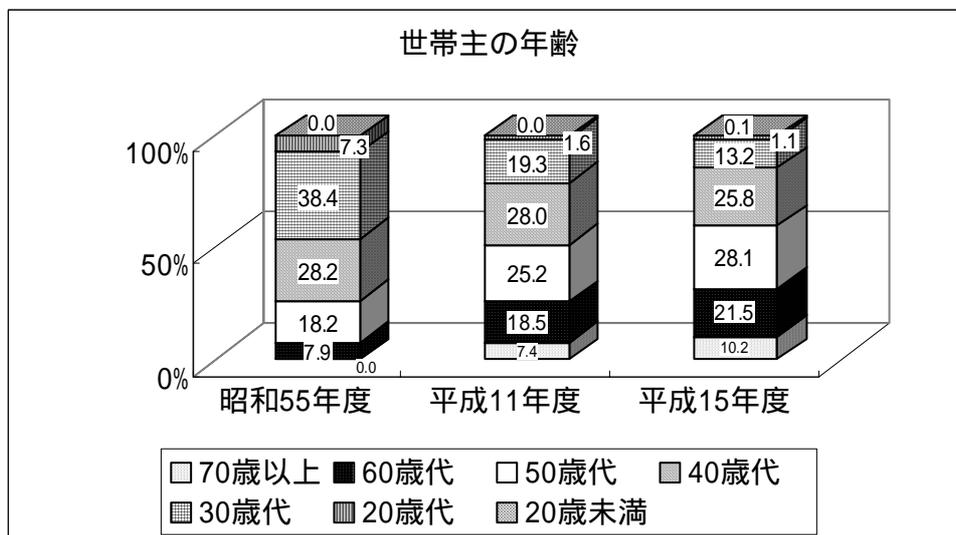
3．管理組合運営等の状況

- (1) トラブルの発生状況
- (2) 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容
- (3) マンション管理士の活用意向等

1. マンション居住の状況

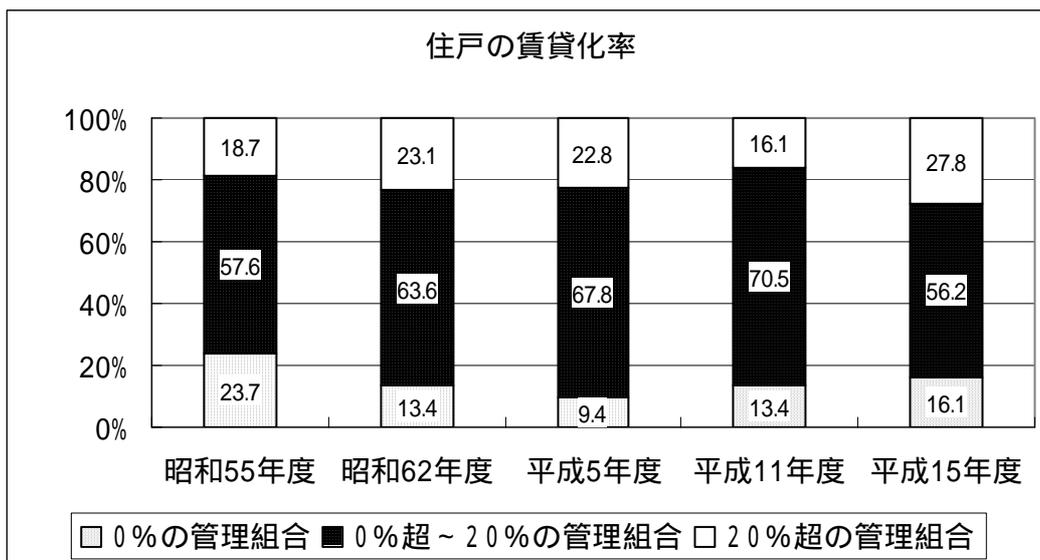
(1) 世帯主の年齢

平成 11 年度から平成 15 年度の変化をみると、50 歳以上の割合が約 51%から約 60%へと増加しているのに対し、30 歳代及び 40 歳代の割合は約 47%から約 39%へと減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる数値となっている。



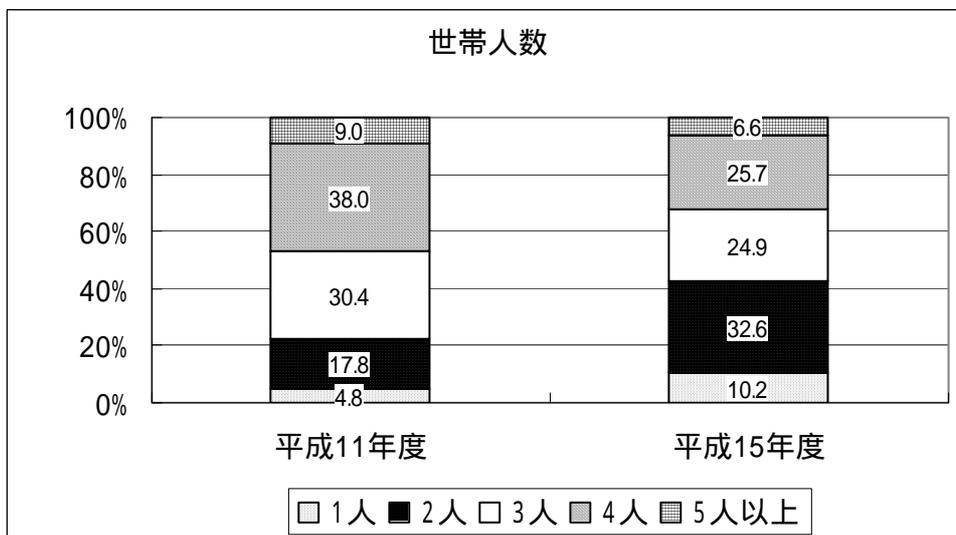
(2) 住戸の賃貸化率

平成 11 年度から平成 15 年度の変化をみると、賃貸化率 20%超のマンション割合の増加が顕著であり、賃貸化率 0%のマンション割合の微増とあわせみると、賃貸化が進むマンションとそうでないマンションの二分化の傾向の端緒が見受けられる。



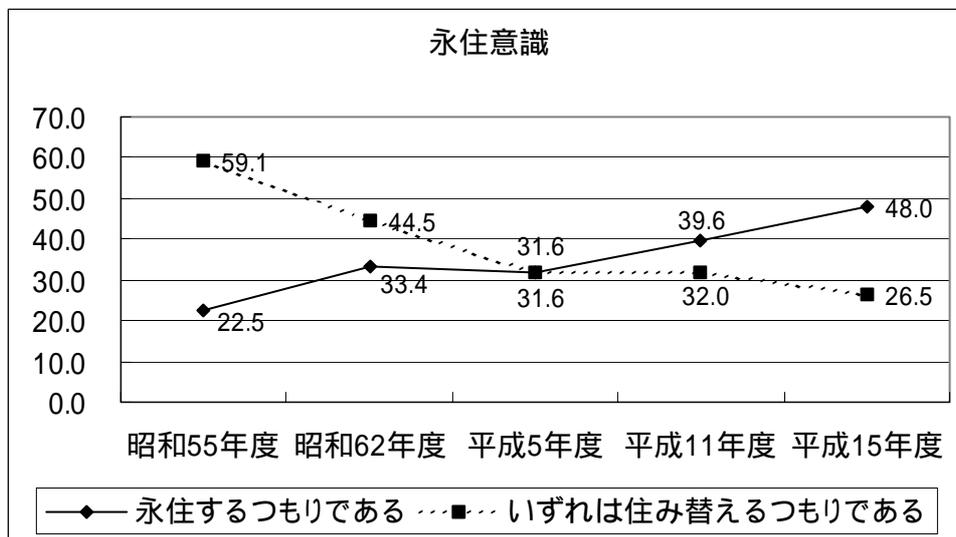
(3) 世帯人数

「1人」及び「2人」の割合が約23%から約43%へと大きく増加しているのに対し、「3人以上」の割合は約77%から約57%へと減少している。



(4) 永住意識

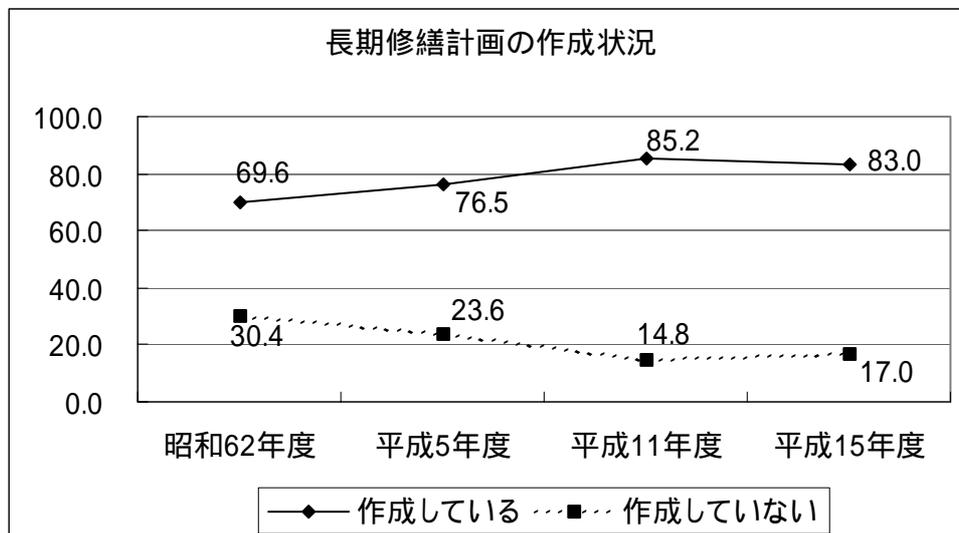
マンションの居住者の永住意識は年々高まっており、現在では約半数の区分所有者が、マンションを終の棲家として考えている。



2. マンション管理の状況

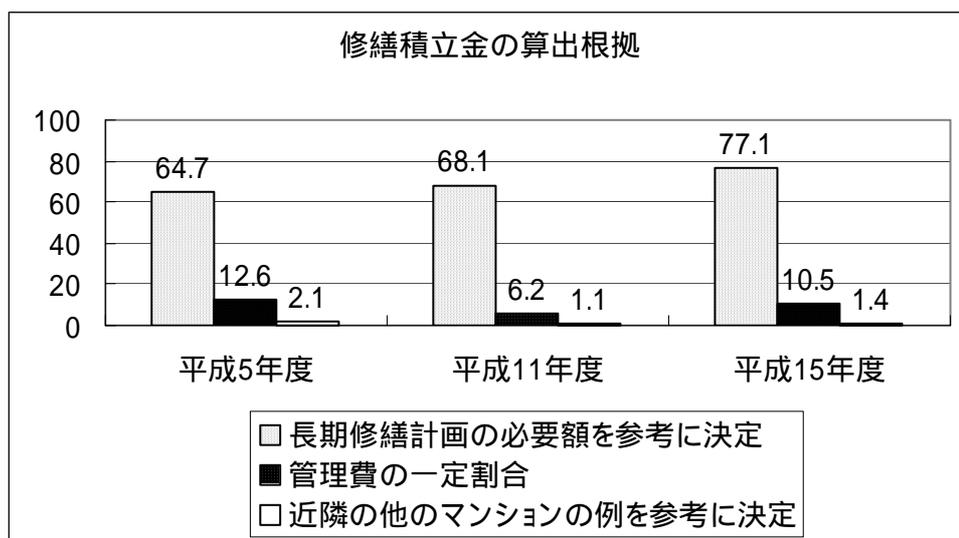
(1) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画の作成については、昭和62年度から平成15年度の変化をみると、長期修繕計画を作成している管理組合は増加傾向にある。



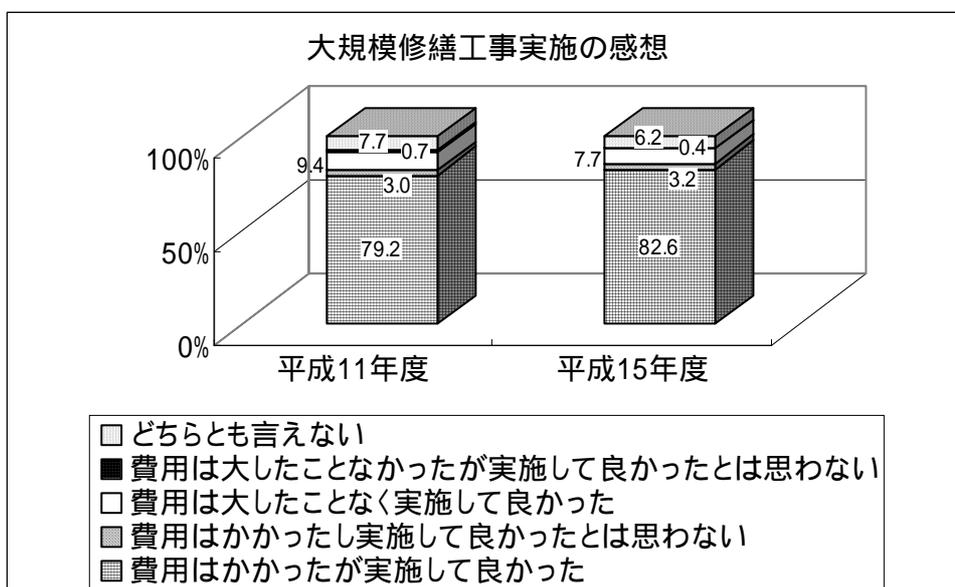
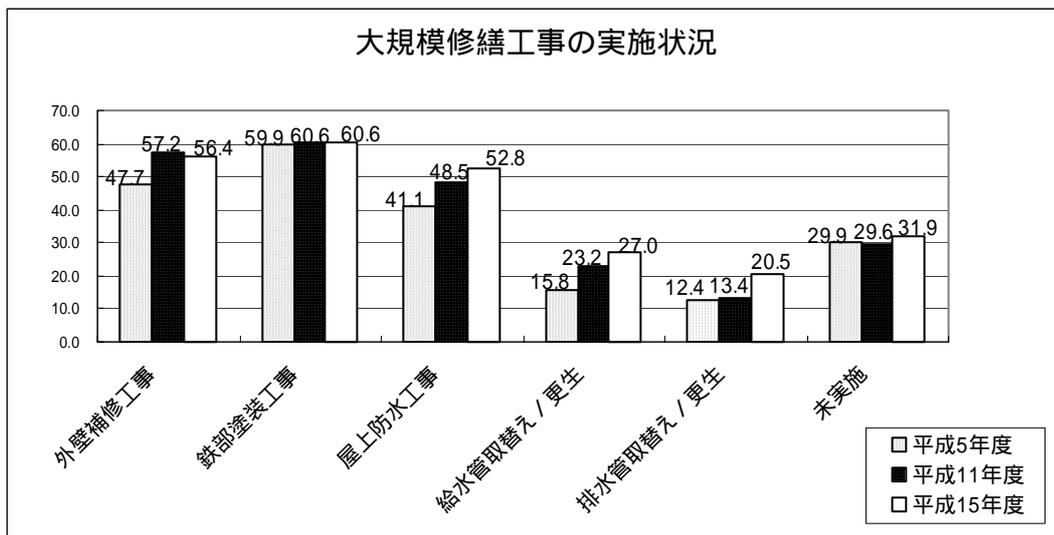
(2) 修繕積立金算出根拠

長期修繕計画を基に修繕積立金を算出しているマンションの割合については、平成5年度から平成15年度の変化をみると、年々増加しており、特に平成11年度から平成15年度にかけては、約9ポイントと大きく増加している。



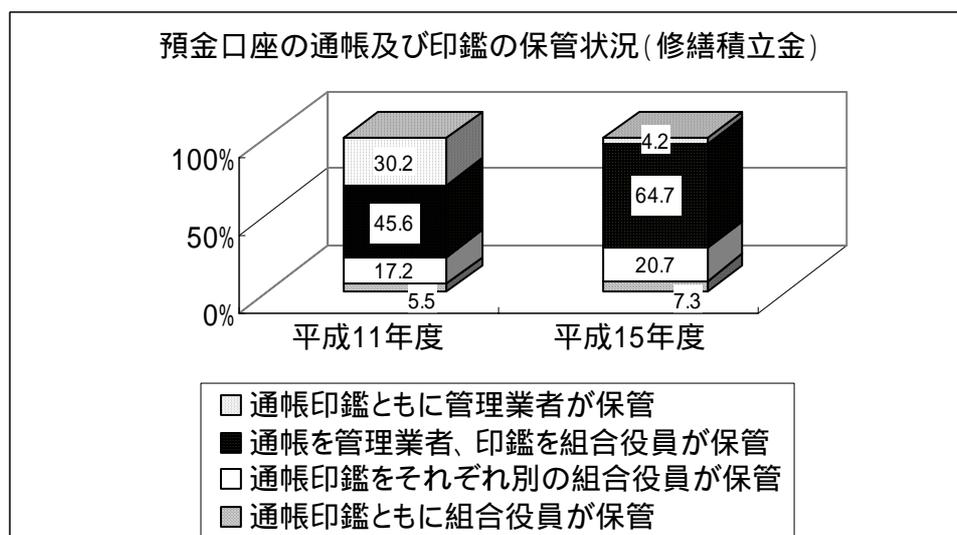
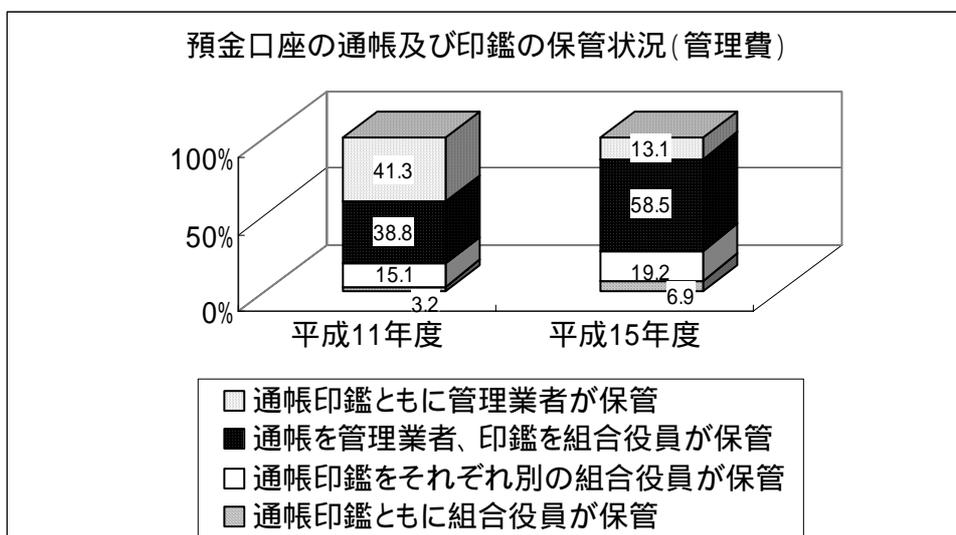
(3) 大規模修繕工事の実施

「外壁補修工事」、「鉄部塗装工事」及び「屋上防水工事」については、半数以上のマンションが実施している。それに比べ、「給水管取替え/更生」、「排水管取替え/更生」を実施しているマンションは、それぞれ約 27%、約 21%と多くはないが、耐用年数が長いことと関係していると考えられる。平成5年度からの変化をみると増加傾向にもある。また、大規模修繕工事を経験した区分所有者のうち約 90%が「実施して良かった」と思っている。



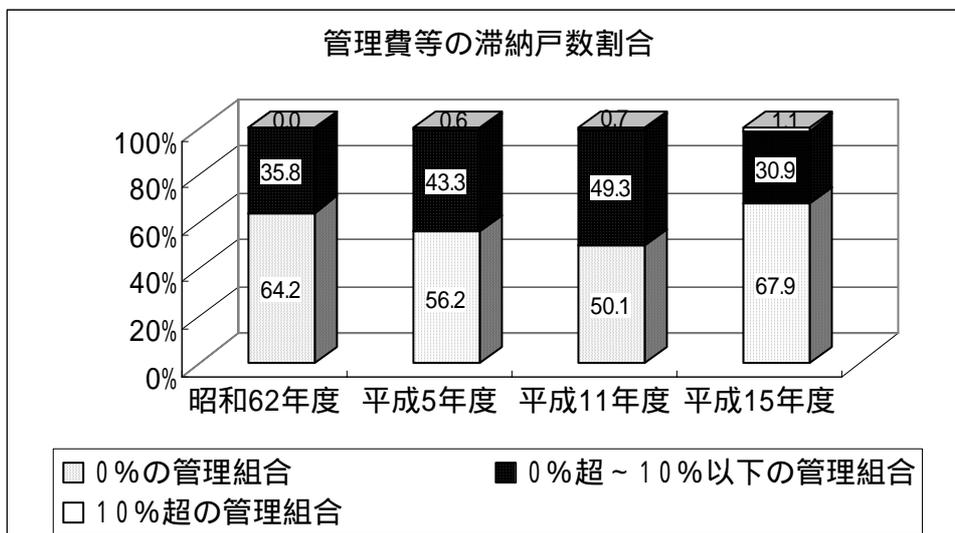
(4) 預金口座の通帳及び印鑑の保管状況

管理費及び修繕積立金の預金口座の管理については、どちらも「通帳を管理業者、印鑑を組合役員が保管」が最も多く、平成11年度から平成15年度の変化をみると、その割合は管理費が約39%から約59%へと20ポイント増加しており、修繕積立金が約46%から約65%へと19ポイント増加している。



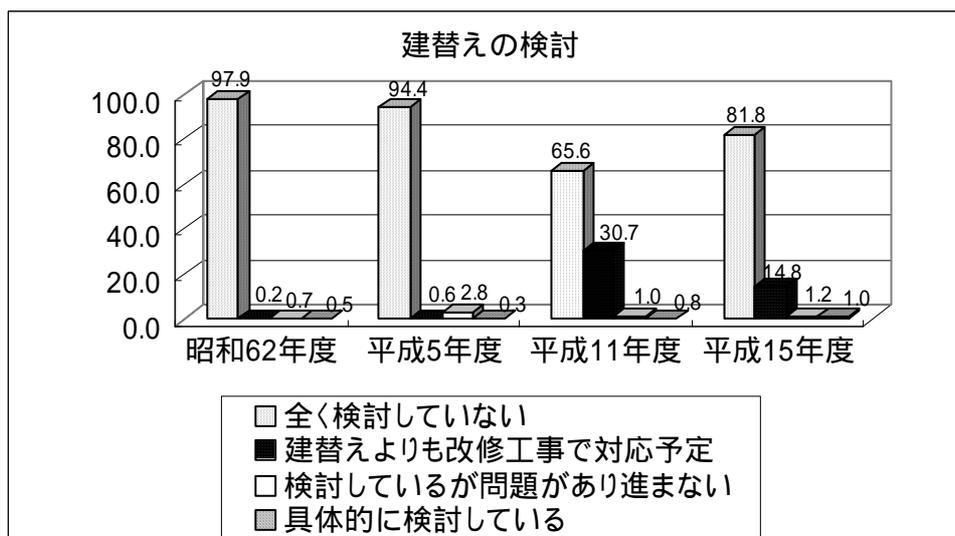
(5) 管理費等の滞納戸数割合

管理費等の滞納については、平成11年度から平成15年度の変化をみると、全く滞納が発生していないマンションの割合は大きく増加し、滞納戸数率0%超10%以下のマンションの割合は減少傾向にある。また、10%を超えるマンションの割合は少ないものの微増傾向にある。



(6) 建替えの検討

管理組合におけるマンションの建替えの検討については、昭和62年度から平成15年度の変化をみると、「全く検討していない」が最も多いが、その割合は減少傾向にある。他方、「具体的に検討している」管理組合は、平成15年度では1.0%となっている。

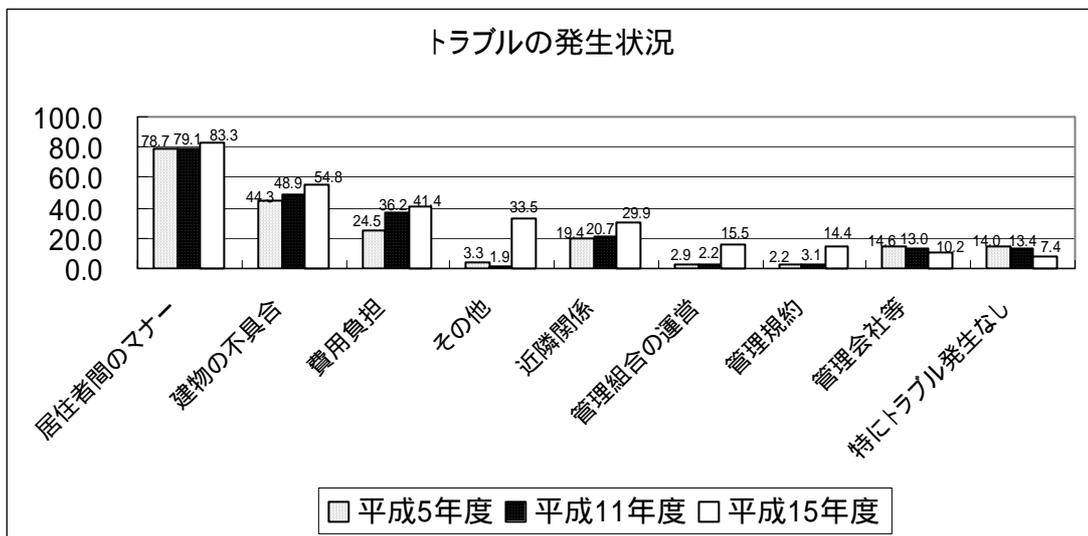


3. 管理組合運営等の状況

(1) トラブルの発生状況

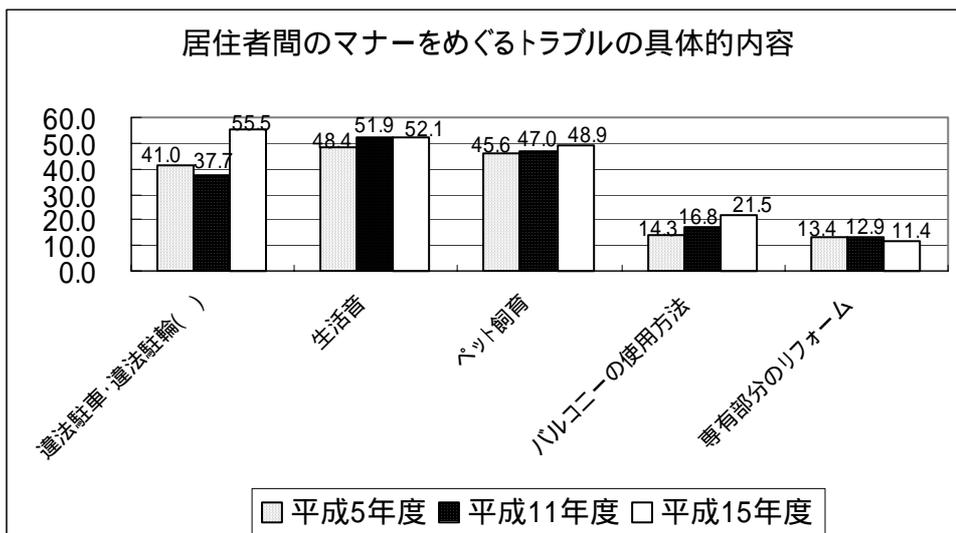
過去に発生したトラブルについて、「特にトラブルを生じていない」とするマンションは、平成5年度以降減少傾向にあり、平成15年度は約7%となり、ほとんどのマンションは何らかのトラブルを抱えている状況がうかがえる。トラブルの中では、「居住者間のマナーをめぐるトラブル」が最も多く、約8割のマンションがトラブルありと答えている。また、「建物の不具合から生じるトラブル(水漏れ、雨漏れ等)」については約5割のマンションが、「費用負担に関するトラブル(その大部分は管理費等の滞納)」については約3~4割のマンションが、トラブルありと答えているのが、ここ10年間の状況である。

また、ピッキングやサムターン回しなど住宅における犯罪が、最近、社会問題化しているが、この調査においても、平成15年度では「防犯対策に係るトラブル」について約31%（「その他」33.5%に含まれる。）のマンションでトラブルありと答えており、マンションにおける防犯に係るトラブルが増加していることがうかがわれる。



(2) 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容～違法駐車(輪)、生活音、ペット飼育～

「生活音」及び「ペット飼育」に関するトラブルについては、平成5年度から平成15年度の変化をみると、微増ではあるが増加傾向にあり、約半数のマンションがトラブルありと答えている。また、「違法駐車・違法駐輪」のトラブルも、平成15年度では50%を超えるマンションがトラブルありと答えている。



()平成5年度及び11年度は「違法駐車」のみの数値である。

(3) マンション管理士の活用意向等

マンション管理士制度については、「よく知っている」、「だいたい知っている」及び「名前ぐらいは知っている」を合わせると約8割となり、概ね同制度が周知されていることがうかがえる。また、マンション管理士の活用意向については、「活用してみたい」とそうでない管理組合はほぼ半々となっており、マンション管理士の活用形態としては、「必要に応じ個々に相談」が約72%と最も多い。

