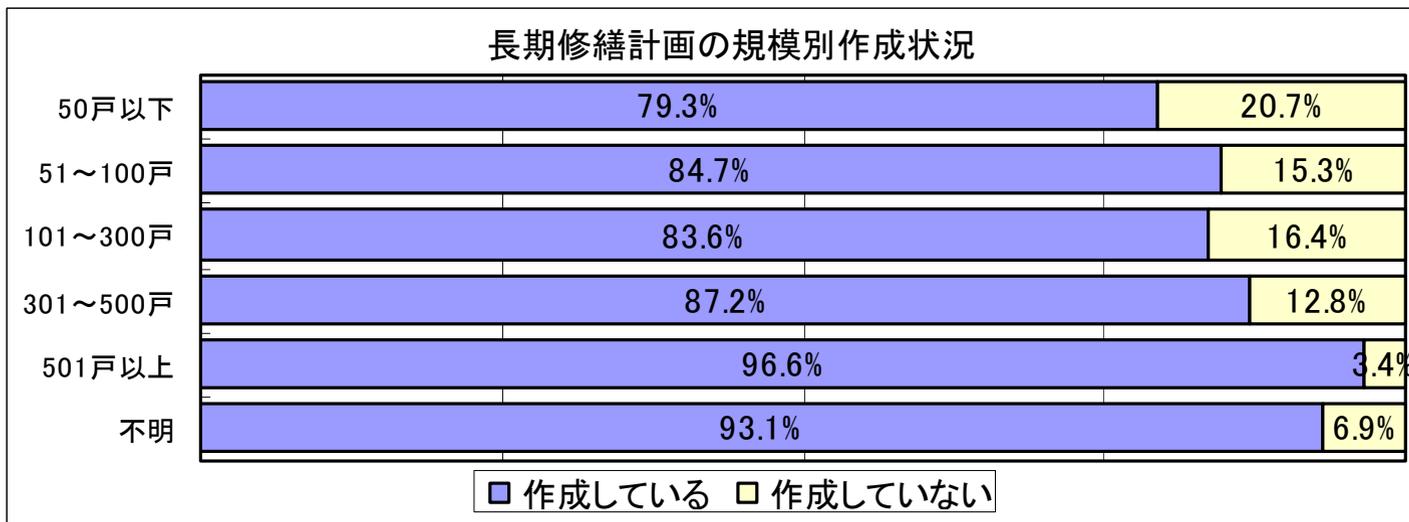
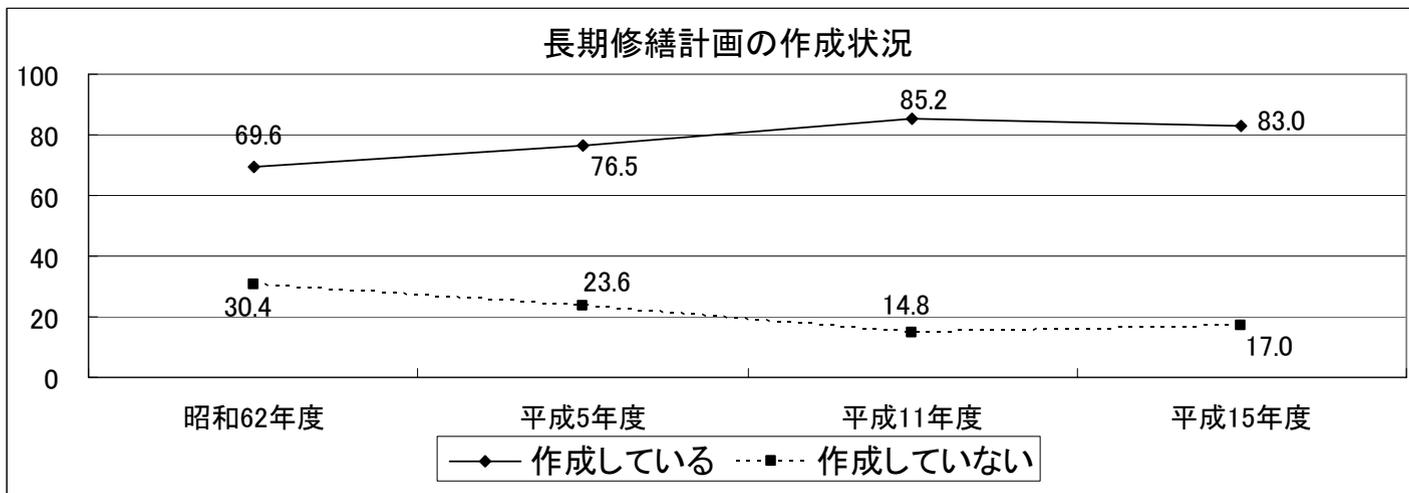


マンション管理の現状等について

1. 長期修繕計画の策定の現状と課題

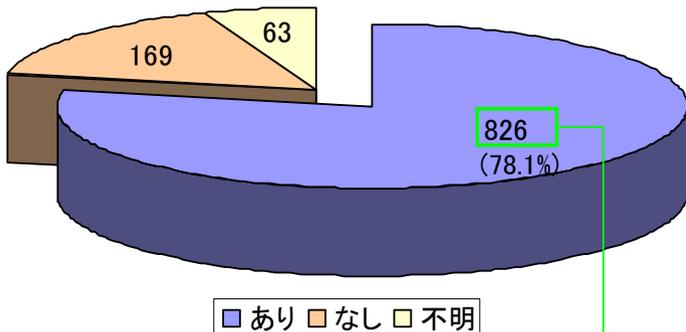
1. 長期修繕計画の現状

長期修繕計画の作成状況①

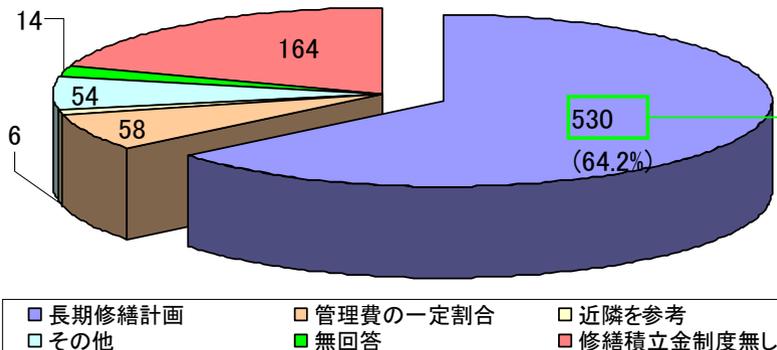


長期修繕計画の作成状況②

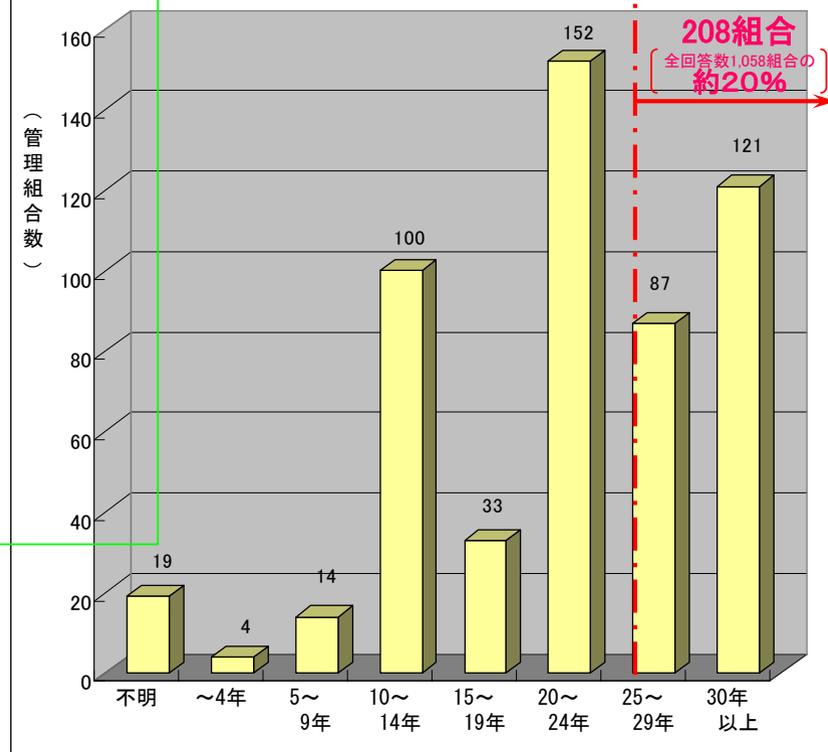
長期修繕計画の有無 (n=1,058:全回答数)



修繕積立金額の設定根拠 (n= 826)



長期修繕計画期間 (n= 530)



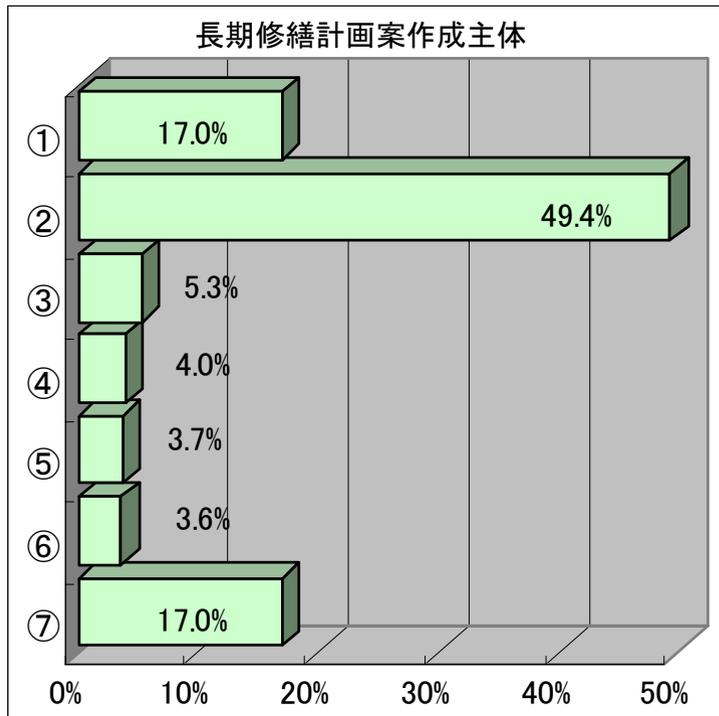
(H15マンション総合調査より)

- ・ 長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している管理組合の計画期間の設定は、20～24年が一番多い。
- ・ 25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している管理組合の割合は約20%。

長期修繕計画案の作成主体状況

作成主体の実態

(管理組合へのアンケート調査)



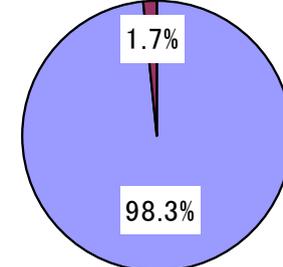
①管理組合 ②管理業者 ③分譲業者 ④専門家
⑤その他 ⑥不明 ⑦作成していない

長期修繕計画の作成に約半数は管理業者が作成している

作成についての区分所有者の意識

(区分所有者へのアンケート調査)

長期修繕作成の必要性

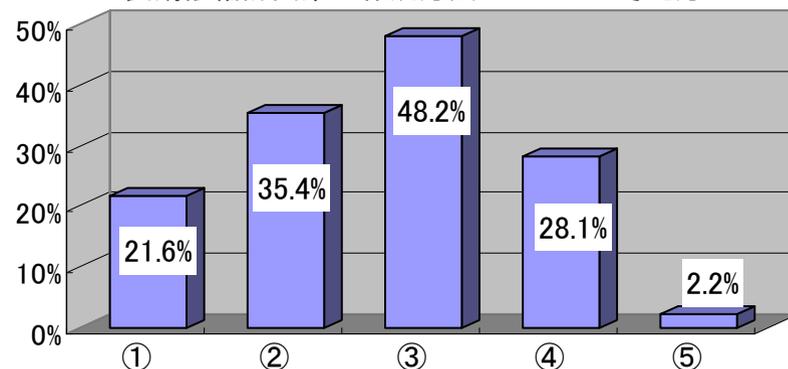


■ 必要ある ■ 必要ない

多くの区分所有者は長期修繕計画の必要性を認識している

多くの区分所有者は長期修繕計画案は、管理業者・分譲業者が作成すべきと思っている

長期修繕計画案の作成方法についての考え方



①管理組合で作成すべき ②管理業者に業務の一環として作成を委託すべき
③分譲業者が案を作成しておくべき ④専門機関に作成を委託すべき ⑤その他

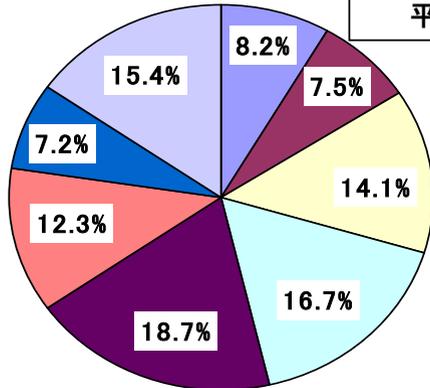
(H15マンション総合調査より)

2. 修繕積立金等の現状

① 積立金・管理費（フロー）の状況

戸当たりの現在修繕積立金の額

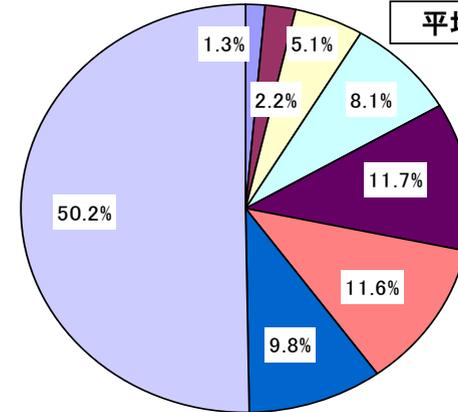
平均：9,066円



■ ~2,000円 ■ ~4,000円 ■ ~6,000円 ■ ~8,000円
■ ~10,000円 ■ ~12,000円 ■ ~14,000円 ■ 14,000円超

戸当たりの管理費の額

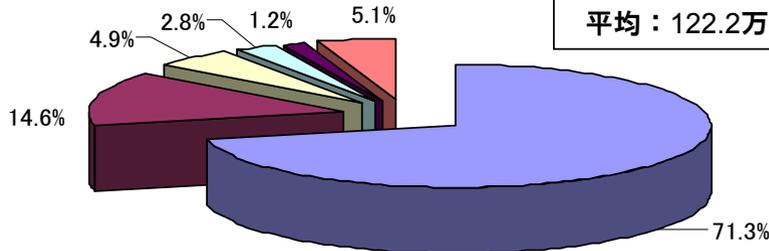
平均：12,565円



■ ~2,000円 ■ ~4,000円 ■ ~6,000円 ■ ~8,000円
■ ~10,000円 ■ ~12,000円 ■ ~14,000円 ■ 14,000円超

管理組合当たりの現在の修繕積立金（月額）

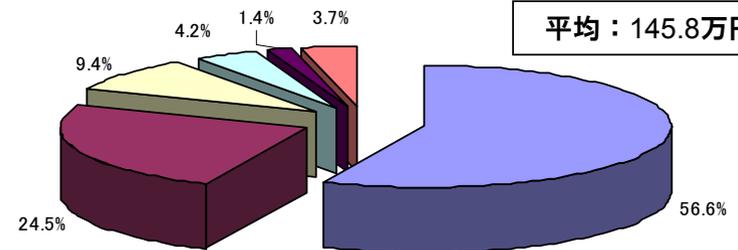
平均：122.2万円



■ ~100万円 ■ 101~200万円 ■ 201~300万円
■ 301~400万円 ■ 401~500万円 ■ 500万円超

管理組合当たりの管理費収入額（月額）

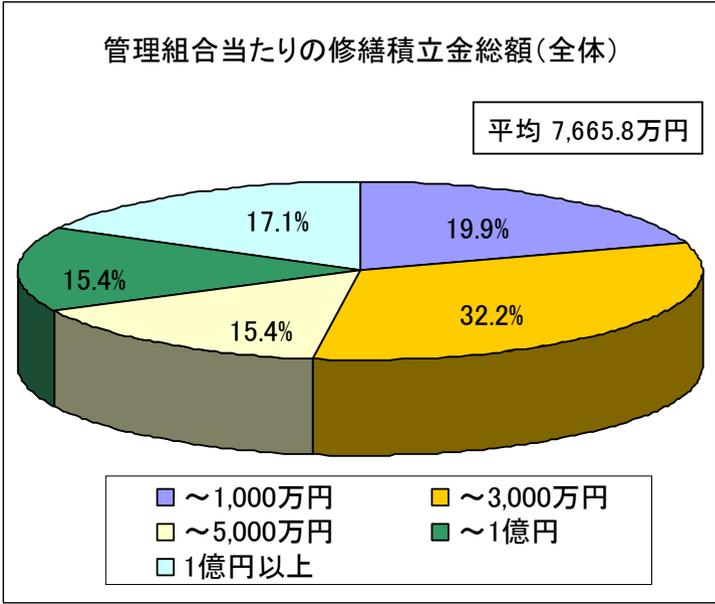
平均：145.8万円



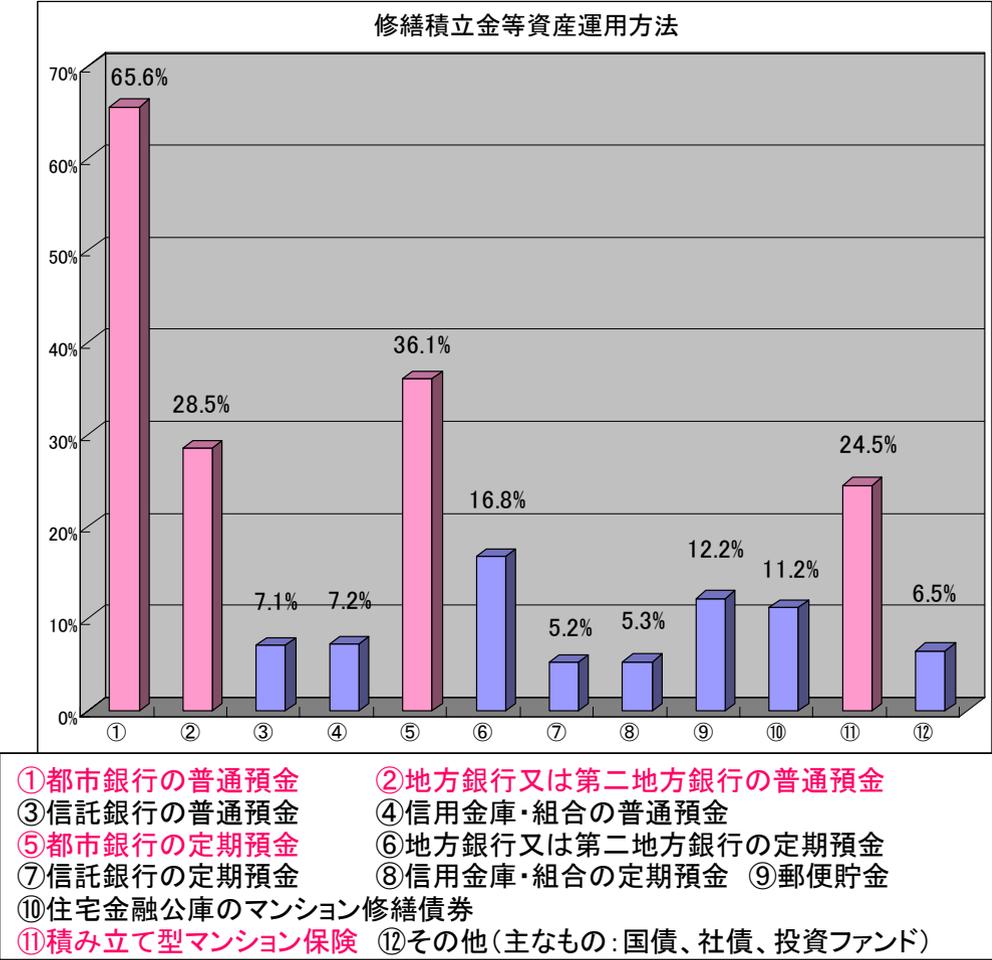
■ ~100万円 ■ 101~200万円 ■ 201~300万円
■ 301~400万円 ■ 401~500万円 ■ 500万円超

(H15マンション総合調査より)

②積立金（ストック）の状況



- ・都市銀行などの普通預金・定期預金等による運用が多い。
- ・国債や投資ファンドの利用といった、資産運用の比率は低い。



(参考) 修繕積立金の標準管理規約上の取扱い

標準管理規約第60条第5項において、組合員は、納付した管理費等について、その返還請求又は分割請求をすることができないこととされている。

したがって、専有部分の売買は、既に積み立てられた積立金は、管理組合に積み立てられたままであることを前提に行われていることが通常であると考えられる。

【マンション標準管理規約(単棟型)】(抄)

(管理費等の徴収)

第60条 (略)

2~4 (略)

5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分との管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、書く区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する費用に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

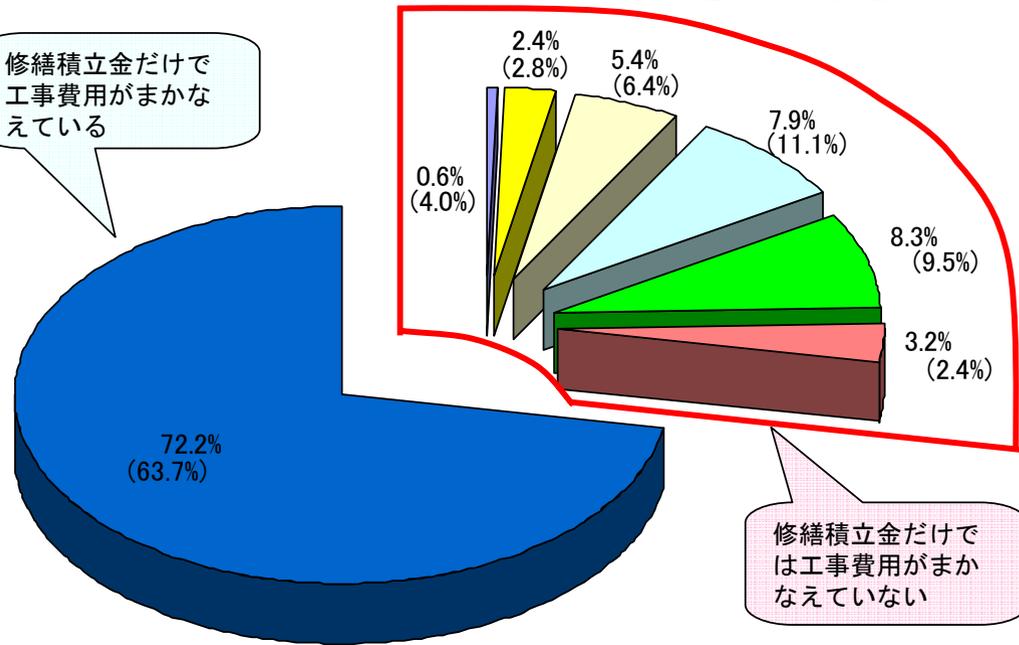
2~4 (略)

3. 大規模修繕工事に係る費用負担の現状

大規模修繕工事実施時の資金調達状況

大規模修繕工事費に占める修繕積立金の割合
 ※()書はH11の数値

修繕積立金だけで
工事費用がまかな
えている



修繕積立金だけ
では工事費用がまか
なえていない

0%	1~20%	21~40%	41~60%
61~80%	81~99%	100%	

- ・大規模修繕工事の実施に当たり、修繕積立金のみで工事を実施している割合は、H11の63.7%からH15の72.2%と増加している。
- ・大規模修繕工事の実施に当たり、修繕積立金を使用しないで工事を実施している割合は、H11の4.0%からH15の0.6%と減少している。
- ・修繕積立金だけでまかなえていない費用については、一時徴収金、公的金融借入金、民間金融借入金によって補充している。

(H15マンション総合調査より)

4. 修繕計画に関して想定される論点

課題

- ① 25年以上の長期の計画期間を持つ長期修繕計画の策定率が依然として低い
- ② 計画策定には専門的知識も必要であり、管理組合だけで策定するのは困難である
- ③ 修繕積立金計画が適切でない又は修繕積立金が計画通りに積み立てられず、必要な大規模修繕に資金不足が生じている

対応の方向性(案)

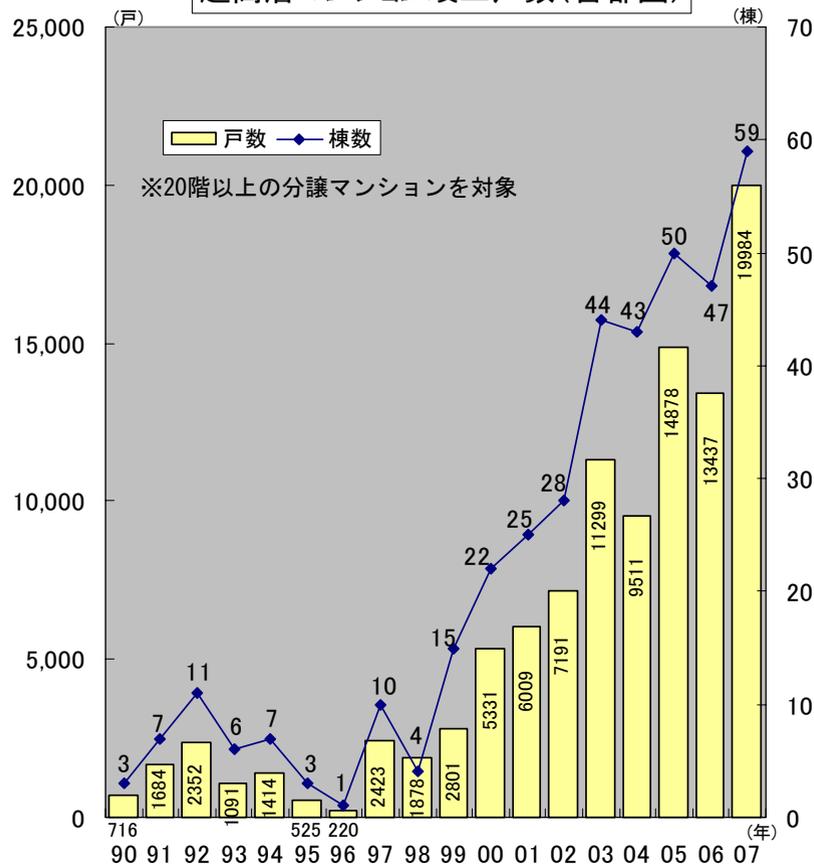
- ① 適切な長期修繕計画の策定を一層普及させていく必要があるのではないか
(例: 長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの普及、市場に対する情報提供のためのインセンティブ付与等)
- ② 適切な長期修繕計画の策定を促進するため、専門家等を一層活用する仕組みが必要ではないか
(例: 長期修繕計画の策定を支援する専門家派遣、修繕積立金算出シミュレーションの充実等)
- ③ 長期修繕計画に基づく修繕積立金による積立を確保するため、長期修繕計画の実効性を向上させる必要があるのではないか
(例: 適切な積立状況の公表、滞納への対処方法をあらかじめ管理規約等で明記等)

2. 大規模マンションの管理において 想定される課題等

超高層マンション

(60m以上又は20階以上のものを指すが一般的)

超高層マンション竣工戸数(首都圏)



((株)不動産経済研究所調べ(2008年3月末現在))

特徴

- ・ 1棟に多数の区分所有者の存在
- ・ 居住する区分所有者の家族構成が多様化
- ・ 共用部分の多様性・特殊性 (ラウンジ、航空障害灯、非常用・超高層エレベーター等)
- ・ 建物・設備管理に高度の専門性、判断能力、緊急時対応等が必要
- ・ 住民サービスの充実を図った管理が多い

想定される課題

- ・ 外壁・設備等の修繕工事費が他のマンションと比較して割高となる。
- ・ コミュニティ形成が困難である。
- ・ 災害等、危機管理の必要性が高い。

(「超高層マンションの管理に関する研究」(齊藤広子 2003)をもとに国土交通省において作成)

大規模マンションの管理において想定される課題等

団地型マンション

(一団地に複数の建物があり、団地内の土地又は附属施設が共有のものを指す)

特徴

- ・複数の住棟に分かれた多数の区分所有者の存在
- ・団地内に住棟と別棟の附属施設（管理事務所、集会所、管理用倉庫等）の建物を有する場合がある
- ・住宅戸数が多い場合、分譲時期が複数年になる場合が多い
- ・分譲時期が最近になるにつれて、敷地計画が多様化し、設備が充実化する傾向がある

【管理主体及び会計処理の形態】

	団地の土地・付属施設の管理主体	各棟の管理主体	管理費・修繕積立金の会計
①すべて一括管理	団地	団地	団地で一括して処理
②団地管理だが会計は区分	団地	団地	団地と各棟を区分して処理
③各棟は各棟で管理	団地	各棟	(団地と各棟は管理主体が別)

(「マンション60年史」(高層住宅史研究会編 1989)等をもとに国土交通省において作成)

マンション管理センターへ寄せられた相談事例

- ・棟の形状が様々あり、更に経年数も異なっていることから、必要な修繕費が棟別に異なってくると予想されるが、修繕積立金が現在は一律である。
- ・修繕積立金を棟別、団地の区分経理としているが、今後の大規模修繕時に各棟の必要資金にばらつきが出て、一部に不足が生じることが予想されるので、区分せず、一括管理することはできないのか。
- ・修繕積立金を棟別会計にしていないが、今後各棟で修繕の必要がある場合、このままで良いか。

想定される課題

- ・団地修繕積立金と各棟修繕積立金の区分経理に関する合意形成に支障がある。
- ・団地内の棟数、建物規模、構造の差異、分譲時期の時間差等が、維持管理上の条件に影響を及ぼすため、長期修繕計画や修繕積立金の設定にも十分考慮する必要がある。

3. 分譲マンションの管理事例

良好なマンション管理の事例

■サンシティ（東京都板橋区）

サンシティ全体図



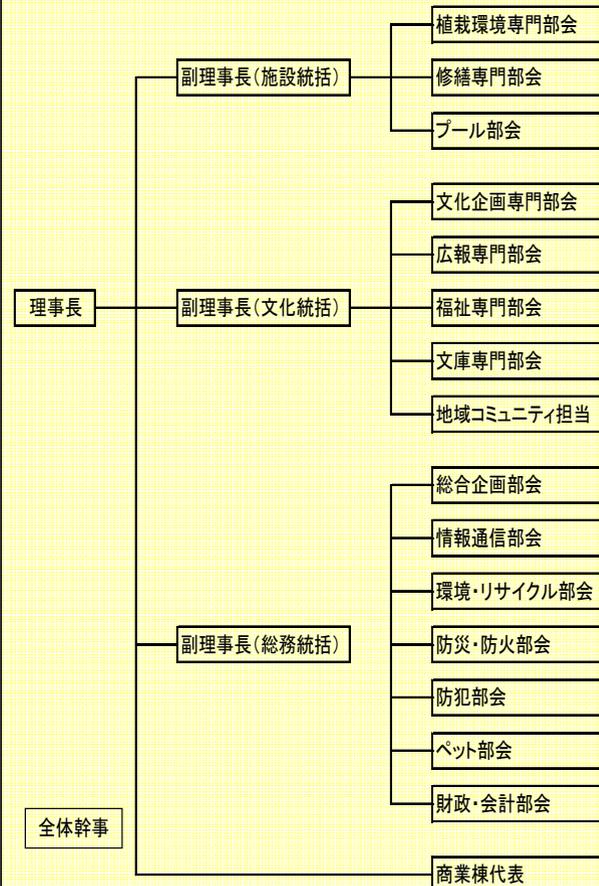
分譲：昭和55年

敷地面積：約12万5千㎡

総戸数：14棟、1,872戸

居住人口：約6,000人

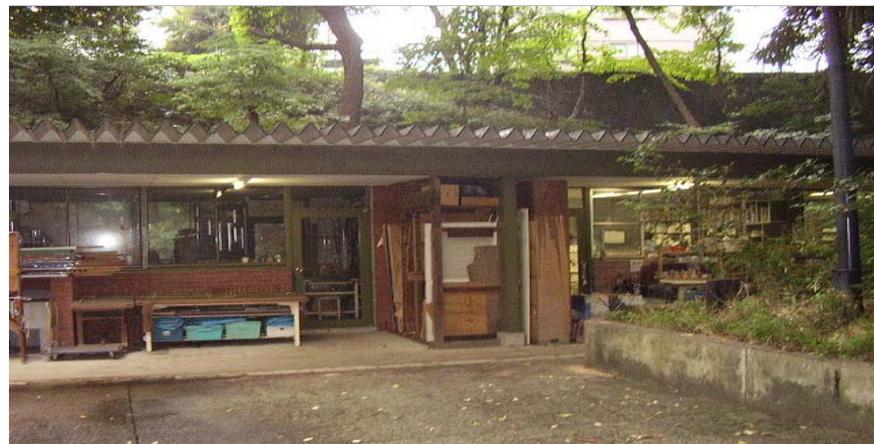
理事会組織図



各棟2名の代表者を選出し、理事会を構成。
1期2年(1年毎に半数改選)輪番制を採用。



10年以上協議を行い増設された立体駐車場。分譲時からの駐車場不足解消のみならず、現在は全体修繕積立金をまかなえる施設に。



分譲当初からある工芸・陶芸を行えるカルチャーセンター。コミュニティ形成を意識して作られたこの施設は、30年以上経った今でもクラブ活動や夏休みの子ども教室など重要なコミュニティ活動の場となっている。

～特徴的な管理事例～

- ・全体管理組合は各棟から代表者2名選出し、細分化された専門部会を形成し管理組合活動を行っている。
- ・全体性の確保のため管理組合は団地全体で構成しているが、各棟の管理は各棟ごとの委員会の自主性に任せる運営をしている。
- ・管理組合員だけでなく周辺の住民も訪れる(約1万人程度)夏・秋開催のお祭りや25を超えるクラブ活動など、継続性のあるコミュニティ形成のソフトが確立されている。

※「緑の活動(サンシティ・グリーン・ボランティア(SGV))」

人と自然の共生、自然性の高い環境作りを目指し、間伐、枝打ち、剪定など雑木林5万本の植栽と森のケアを行う実行部隊としてSGVを結成。

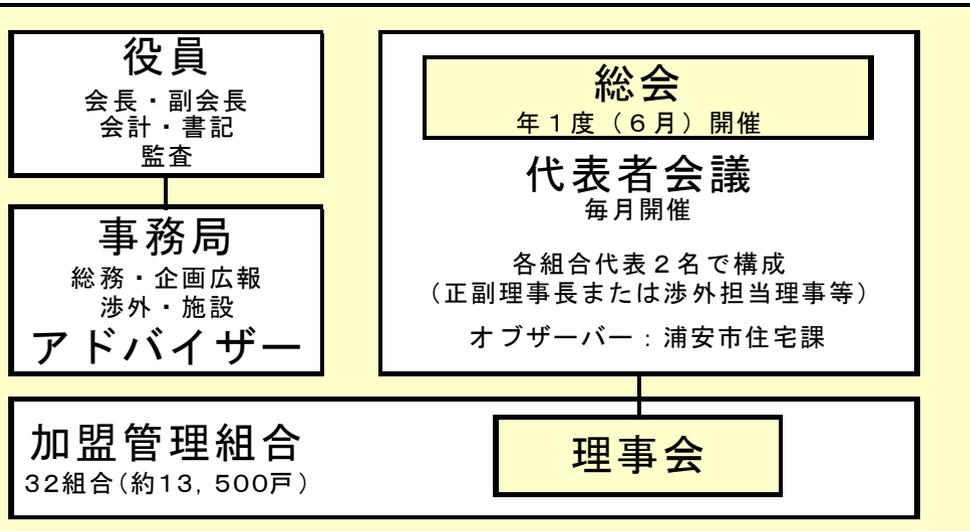
業者との共同作業によって得られた間伐材などは木の種類・大きさによって分類し、①椎茸栽培②炭焼き③堆肥④土留め材などに有効利用を図り、貴重な資源を循環させ、ゴミを出さない環境作りを行っている。

～良好なマンション管理のポイント～

- (1) 細分化、専門化された管理組合組織による活発な住民自治
- (2) 分譲時から地域コミュニティ形成を意識したハード・ソフトの整備

■浦安住宅管理組合連合会

①連合会の仕組み



(経緯)

- ・昭和57年、住宅・都市整備公団の分譲5団地が情報交換を目的に連絡協議会として発足
- ・昭和59年、公団分譲8団地すべてが会員に加わり、名称を浦安住宅管理組合連合会に変更（運営は代表幹事形態）
- ・昭和62年、運営形態として会長制を導入
- ・現在32管理組合（加盟戸数約13,500戸）で構成する団体

②連合会の役割

- ・管理上の情報提供や共有
法令改正等の最新情報をいち早く伝え、管理組合の取り組みの具体的情報を交換。
- ・理事長研修会や課題へのアドバイス
理事長に業務に関する資料提供をし、直面した課題に対するアドバイスを実施。
- ・フォーラム等のイベントによる情報発信
浦安マンションブランドの発信と、一般マンション居住者への啓発。
- ・行政、他組織との連絡調整
行政の施策への参画、協力と、自治会連合会等との情報交換と調整。
- ・住環境の確保のための取り組み
マンション住民の住環境整備のために団体として関係団体等と交渉。

《うらやすマンションふおーらむ》

- ・平成18年7月1日
（浦安市市制25周年記念と同時開催）
テーマ「地震・・・行政とマンションのコラボレーションで実現する地域の安全・安心」
- ・平成20年3月8日
テーマ「マンションコミュニティと防災」

③ 個別管理組合の特徴的な取組事例

- ・毎週土曜日に理事会を中心に夜回りを実施。（26年継続中）
- ・マンション周辺を定期的に防犯パトロールの実施。
- ・防災訓練で実際に放水を行い消火活動を実施。
- ・高齢者に対する電球交換等の生活支援、災害時救助の体制を整備。

※防犯パトロールに使用している車両



※連合会加盟管理組合（赤色部分）



④ ポイント

- ・管理組合同士の横の連携強化による情報共有
- ・役員、管理の担い手が共に育つ仕組み

管理がうまくいっていないマンション事例

事例1（築20年、投資型、東京都）

区分所有者がみな無関心で、理事会も総会も開かれず、修繕積立金はほとんどなく未収金も長期にわたり放置されている状況。大規模修繕工事はもとより鉄部塗装工事も行われなため外観も既にスラム化の様相となっている。修繕積立金増額による資金確保、修繕工事の提案があっても合意形成できないため、管理業者からこのままでは管理委託契約継続が難しいと言われている。

事例2（築30年、40戸、単棟型、神奈川県）

居住者の高齢化が進行し、役員の年齢も60歳以上と非常に高い。大規模修繕工事の実施を巡る区分所有者間の対立により合意形成ができず、計画的な修繕が実施できないことにより建物の劣化が進行。また、100万円以上の管理費等の滞納が発生しているがそのまま放置されており、外部の専門家に管理者に就任してもらい管理費等の回収をお願いしたいが、管理規約も改正されたことがないため目処が立たない。

事例3（築30年、単棟型、千葉県）

名前だけの役員で理事会が機能しておらず管理会社に任せきりであったが、3分の1の住戸が管理費等を滞納している状況であること、滞納額は年間収入を優に超えており管理組合に資金が全くないことから外部塗装はもちろん鉄部塗装も行えず問題が多いことから管理委託契約の継続は困難であるとの申し入れがあった。また、区分所有者がマンションを売却しようとしても、問題が多いために買い手が金融機関にローンを断られるため売却できない状況である。

事例4（築30年以上、50戸、団地型、福岡県）

大規模修繕か建替えかをめぐり区分所有者間で真っ向から対立が生じ、お互い口も聞かない状況が継続している。数年前より計画修繕も実施されないため、建物に極度の劣化が進行。合意形成を図るため専門家の派遣を検討しているが対立関係が激しくなかなか決まらない状況が続いている。

4. その他

マンションに関する紛争事例の分類

(紛争タイプの例)

管理組合の運営をめぐる紛争

補修、改修等の施行方法等（専門・技術的な点）をめぐる紛争

管理規約に定めのある具体事案への適用をめぐる紛争

管理費等の滞納、費用負担をめぐる紛争

生活音・騒音等をめぐる紛争

(紛争解決に関する現状例及び課題)

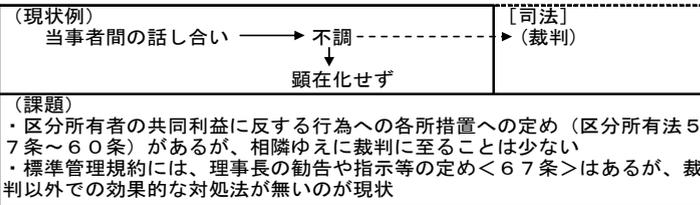
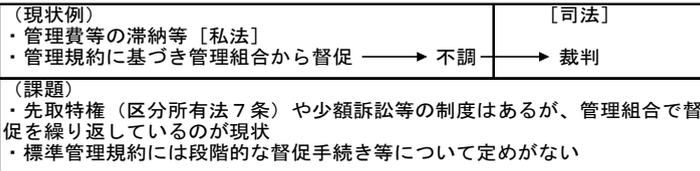
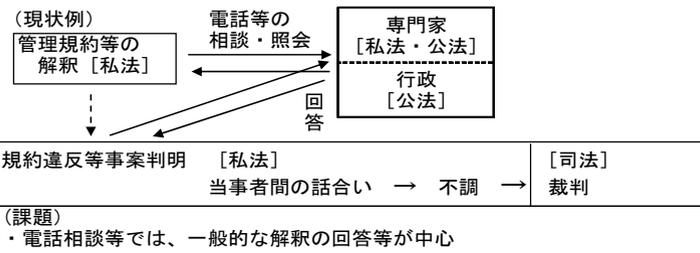
- 事例①
- 事例②
- 事例③
- 事例④
- 事例⑤
- 事例⑥
- 事例⑦
- 事例⑧
- 事例⑨
- 事例⑩
- 事例⑪
- 事例⑫
- 事例⑬
- 事例⑭

(現状例)
 ・管理組合の運営等をめぐる紛争 [私法]
 ・組合役員・区分所有者等で主張

(課題)
 ・感情論も含めて、賛否等で内部の紛争
 ・管理者が総会招集請求を無視等をしてもこれへの対処が容易ではない
 (区分所有法では裁判所への解任請求を規定<25条>)

(現状例)
 ・補修等での専門・技術的な面での紛争 [私法]
 ・当事者間での主張→これに終始も(?) どうしたらよいかわからない

(課題)
 ・区分所有者は基本的に専門・技術的な知見が十分でない



(望ましいと想定される解決方策イメージ例)

○基本的には私法領域での解決ではないか [私法]

○紛争が起きた時の裁判以外の対処策をあらかじめ管理規約等で定められないか。(例: 組合や役員の不正があった場合の対処案のルール化) [標準管理規約等(私法)]

○基本的には私法領域だが、[私法]紛争の前提として、専門・技術的な面での助言やサポートの充実が必要ではないか。 [専門家(私法・公法)、行政によるサポート]

○管理規約等の解釈などで、専門家や行政による助言やサポートの充実が必要ではないか。 [私法、公法]

○簡易な紛争解決手続き(ADR等)といった仕組みや運用が考えられないか(ADR通則法又は個別法) [公法]

○基本的には、強制的に執行を得なければならない、司法(その前は私法)領域での解決ではないか。 [司法、私法]

○紛争が起きたときの対処策をあらかじめ管理規約等で定められないか。(例: 督促手続き等のルール化) [標準管理規約等(私法)]

○基本的には私法(最終的には司法)領域での解決ではないか。 [私法(司法)]

○紛争が起きたときの対処策をあらかじめ管理規約等で定められないか。(例: 共同生活の秩序維持のルール化や違反者への措置のルール化) [標準管理規約等(私法)]

事例は別紙のとおり

マンションに関する紛争事例の分類

別紙

(紛争タイプの例)

(マンション管理センターに寄せられた事例等)

管理組合の運営をめぐる紛争

- 事例① 永年理事長となってもらっているが、独断専行が強く、多くの組合員から疑問視されている。理事長が総会決議を経ずに勝手にある業者と工事を締結したり、管理員の人件費を二重に計上するなどして不正を働いているとの噂もあり、まともな議論ができない、どのように対応すればいいか。
- 事例② 2年前より大規模修繕工事の実施が懸案となっているが、業者の決定方法で意見調整ができずに今まで延期されてきた。再度3業者から見積りを取り、理事会が最も高い金額の業者を選定した。これに対し、談合が行われているとの情報もあり総会で決議に至らない、どのように対応すればよいか。
- 事例③ 管理会社との契約内容の見直し又は管理会社変更について総会への提出議案として理事会にて決議したが、理事長及び一部の理事は反対している。理事長は総会でも反対すると意向を示しているが、理事会で決議された事項を理事会のトップである理事長が反対していいのか。

補修、改修等の施行方法等(専門・技術的な点)をめぐる紛争

- 事例④ バルコニーに洗濯機用の水道蛇口が設置してあります。漏水はこの水道蛇口の経年劣化のため発生し、バルコニーにあるドレインと床の隙間から下階に漏れたものです。これを修繕したのですが、誰がこの負担をすべきか判断がつかません。この水道蛇口はバルコニーという共用部分にあるので、共用部分と思いますが、管理組合で負担するのでしょうか。因みに水道は専有部分の個別メーターから専有部分内を経由してバルコニーまで引かれています。また、管理規約には何も規定がありません。
- 事例⑤ 10年目の屋上・ルーフバルコニーの床防水修繕工事を実施しました。ルーフバルコニー部分ですがコンクリート面下地補修・伸縮目地補修・改修の上ウレタン防水を実施いたしましたが入居者からグレードがさがったとクレームが付いております。どこに相談したら良いかと悩んでおります。
- 事例⑥ 建築後数年しか経っていない頃から、上階のバルコニーが原因と思われる漏水がある。施行業者に申し出てクラックなど補修や塗装工事で一部手直しをしてもらったが改善せず、品確法では居室の中への漏水ではないのでこれ以上は責任が無く、あとは管理組合自らでバルコニー全体に塩ビシートを貼るなどの対策をして欲しいと言われた。それしか対策はないのでしょうか？

管理規約に定めのある具体事案への適用をめぐる紛争

- 事例⑦ 大規模修繕を実施するにあたり、特別決議をもって決議する旨の総会通知が来ました。そもそも先の区分所有法の改正で第17条の変更がなされたことにより、通常の大規模修繕工事の実施の決議は普通決議で可能となりましたが、規約との違いがありますので決議要件はどう判断すべきでしょうか。なお、議案の要領は記載されていません。
- 事例⑧ 来客用駐車場があり以前は無料でしたが、前回の総会にてこれをコイン式の有料化することを普通決議において可決されました。管理規約上、共用部分の著しい変更については特別決議とされており、コイン式の機械を設置するのは著しい変更に当たるとは思いますがいかがでしょうか。
- 事例⑨ 平2(ワ)14652：工作物撤去等請求事件(東京地判平成3・11・19判時1420号82頁)
訴訟内容：共用部分であるバルコニーに設置した物置の撤去について
判決内容：居住者がバルコニーに設置した物置について管理組合側が撤去を求めた事件である。バルコニーは建築構造上躯体の一部であり、管理上も共用部分と考えることが一般的であることから、居住者の専用使用権が認められるとしても、居住者等の緊急時の避難を妨げ、若しくは建物自体の維持・管理を妨げ、老朽化の原因となり、あるいは建物の美観を害するような利用は、その性質に照らしても制限されるべきものであるとして、管理組合側の訴えを認め、バルコニーに設置された物置を撤去する判決が言い渡された。

管理費等の滞納、費用負担をめぐる紛争

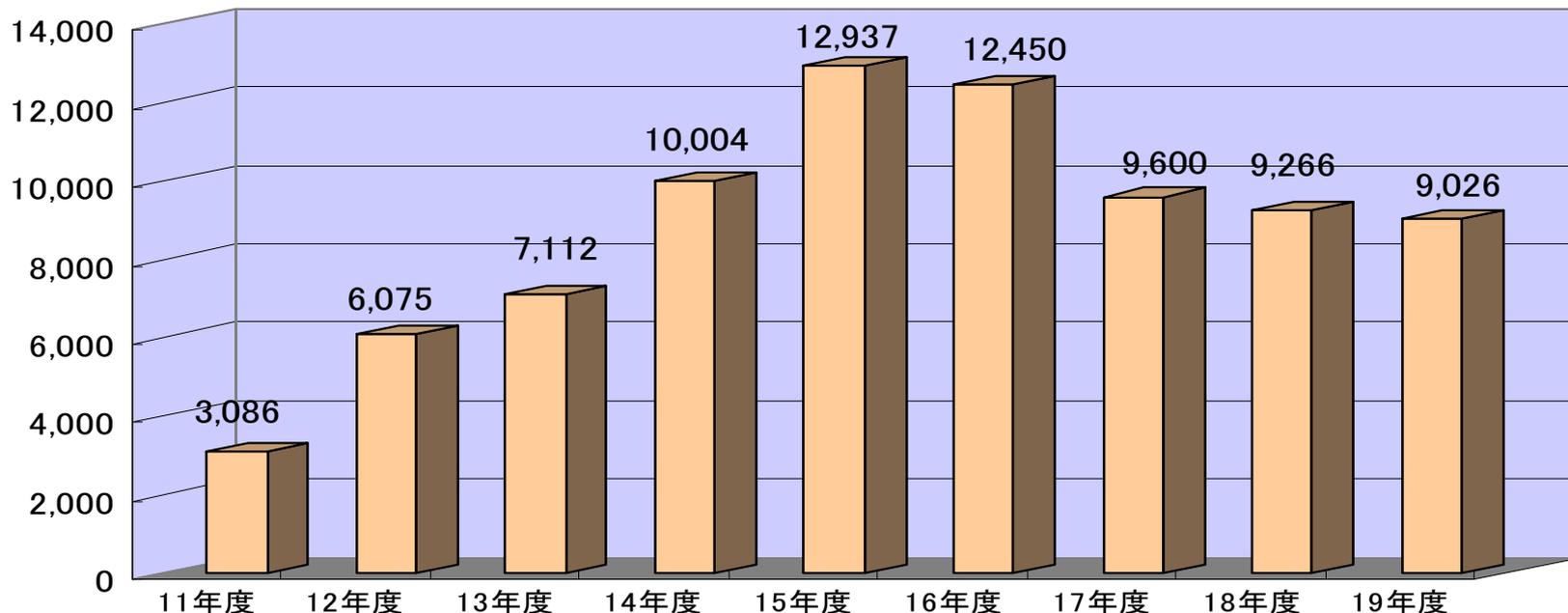
- 事例⑩ 管理費等滞納している区分所有者がいる。この区分所有者は遠くに住んでいて部屋を賃貸している。郵便などで支払いを求めても返事もなし。このような悪質な区分所有者への対応を教えてください。規約では滞納者の訴訟権限が理事長にある。
- 事例⑪ 平3(ワ)17250：管理費等請求事件(東京地判平成5・3・30判時1461号72頁)
訴訟内容：1階区分所有者(店舗)のエレベータ及び2階以上の専用給排水管の管理費費用負担について
判決内容：エレベータ及び2階以上の区分所有者専用の給排水管について、1階区分所有者(店舗)が2階以上の区分所有者の一部共用部分であるとして、その部分の管理費負担を行わず、その主張をめぐり管理組合と間で争われた事件である。一部共用部分の範囲を解釈し広げると、各階の廊下も一部共用部分として他の区分所有者がその使用や管理に参加できなくなるなど極めて不都合が生じ、マンション全体の統一的管理ができなくなる。また、管理規約でもエレベータ及び給排水衛生設備、配管等を共用部分として明確に規定しており、専有部分以外の給排水設備は建物の付属施設として構造上建物と一体となっており、修繕なども建物への影響なく独自に行うことは困難であることから、いずれも全体共用部分であるとの判決が出された。

生活音・騒音等をめぐる紛争

- 事例⑫ ペット禁止のマンションであるが、違反している占有者が居住中であるが、その所有者である賃貸人からの許可及びその費用も支払っているとして、犬2頭を飼育継続中である。理事会の開催が早急にできなく、管理会社に違反行為に対処させたいがどこまでやらせることができるのか？
- 事例⑬ 規約でペットの飼育を認めているが、その飼育方法を厳しく限定している。例えばペットの飼育場所を室内に限定したり、共用部分では抱きかかえるなどを定めている。ところが、ある区分所有者がバルコニーで3匹の犬を飼い朝から夕方まで鳴き声が絶えず、また糞尿の悪臭が続き生活に支障を来している。これを理事会に言ったが対応が遅いので、直接苦情を言ったら関係ないと言われ、これはどうすればいいか？
- 事例⑭ 組合員Aは親族BをAの住戸に入居させた。このBは、深夜に大声で奇声を発したり物音、またベランダに干した布団に水を撒いたり、共用廊下にゴミをまき散らしたりする。AにBの退去を求めたところ、話し合いにも応じない。再度文書でBの退去を要請したところ、容認して欲しい旨の回答だった。組合員全員は我慢できない状態まできているので、何とか解決する方法を相談する弁護士を紹介して欲しい。

(財) マンション管理センターの相談件数状況

マンションに関する相談件数の推移



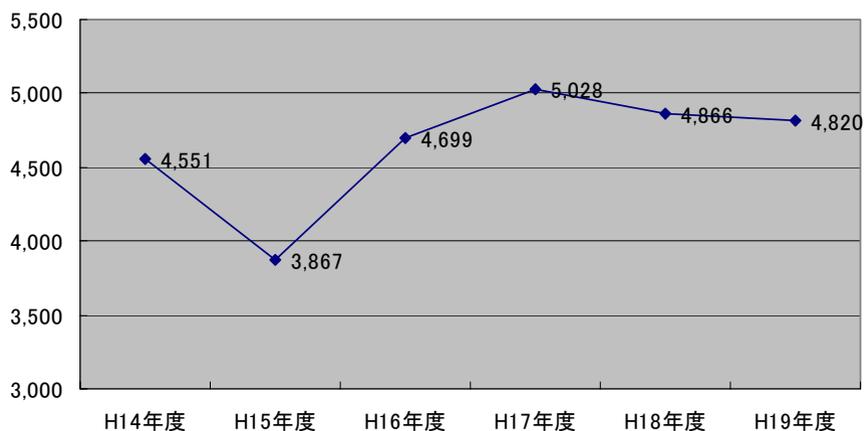
マンション管理適正化法施行前（平成12年度成立、平成13年度施行）の平成11年度と比較すると、平成14年度からは1万件を超えピークであった平成15年度は約4倍の1万3千件弱、平成17年度からは9千件台で推移し、直近の平成19年度では約9千件と多くの相談が寄せられている。

(社) 高層住宅管理業協会における相談受付状況

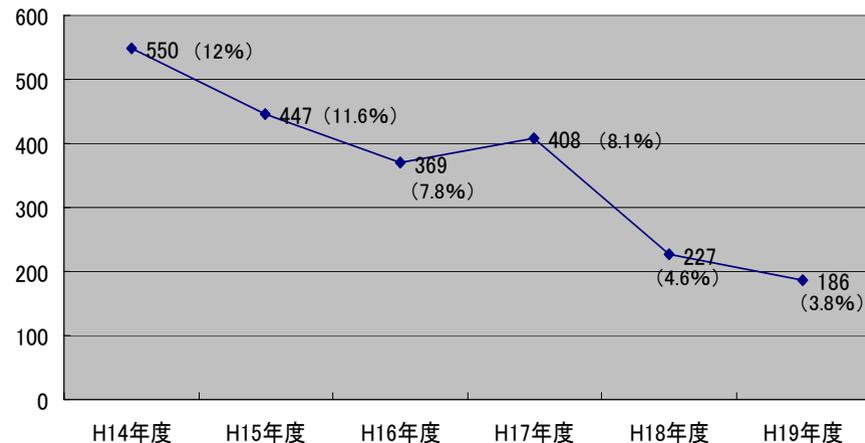
相談項目			
規約運営	トラブル等	修繕	その他
管理組合 管理規約 総会 理事会 管理組合の財務 管理費の滞納 管理会社に対する相談	義務違反者について ペットについて 駐車場について 騒音・振動・悪臭 専有部分共用部分の区別 マンションにおける事故	日常の維持管理 長期修繕計画の立て方 劣化診断・建物診断 大規模修繕工事の準備 大規模修繕工事の施工	マンション管理適正化法 分譲会社とのトラブル 建替え問題 その他

・契約不履行 ・委託先・委託内容の変更
 ・管理委託契約内容・解釈 ・その他

全体の相談件数



管理会社に対する相談件数

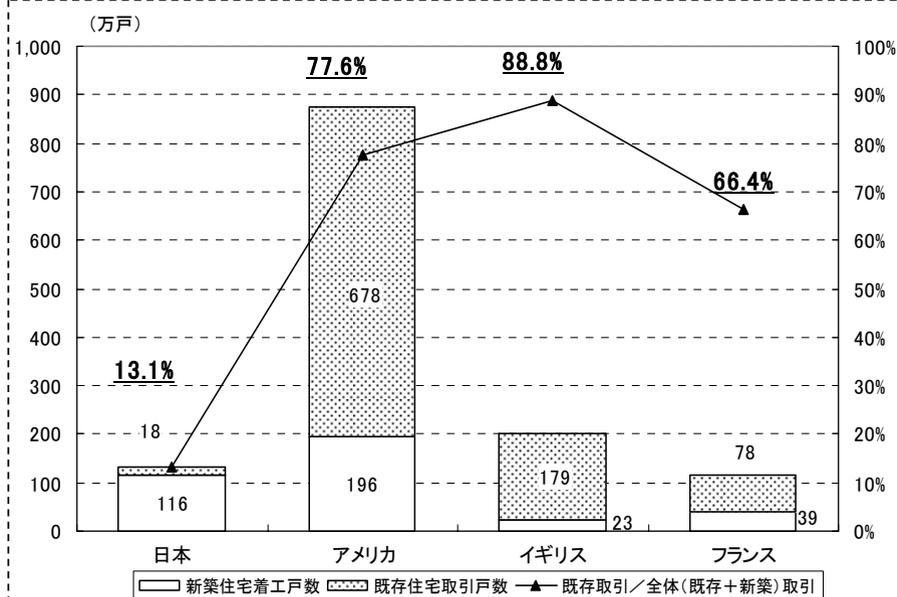


【中古住宅の登録成約件数状況】

区分 年度	全		国	
	マンション		一戸建	
	成約件数	伸び率	成約件数	伸び率
平成9	33,417	▲ 1.7	30,029	▲ 8.0
10	34,694	3.8	29,623	▲ 1.4
11	36,828	6.2	29,716	0.3
12	39,657	7.7	30,785	3.6
13	40,023	0.9	30,760	▲ 0.1
14	42,341	5.8	32,129	4.5
15	45,362	7.1	34,254	6.6
16	46,041	1.5	34,800	1.6
17	49,137	6.7	36,612	5.2
18	52,564	7.0	38,678	5.6

【出典】不動産流通近代化センター
「指定流通機構の活用状況について」

【中古住宅の流通シェアの国際比較】



【出典】
 日本:「平成15年住宅・土地統計調査」(総務省)
 アメリカ: American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S.2006
 イギリス: コミュニティ・地方政府省ホームページ
 フランス: Annuaire Statistique de la France edition2004

- ・指定流通機構に登録された中古マンションの成約件数は概ね増加傾向にある。
- ・しかし、日本の住宅取引戸数に占める中古住宅の割合は13%に過ぎず、諸外国と比べて、低い水準にある。