

## Ⅱ. 平成25年度マンション総合調査結果 〔概要編〕

## II 平成25年度マンション総合調査結果

### 〔概要編〕

#### 1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

#### 2. 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査地域 : 全国

(2) 調査時点 : 平成25年12月

(3) 調査対象 :

① 管理組合向け調査 3,643 管理組合

② 区分所有者向け調査 7,484 区分所有者

(4) 調査方法 : ①管理組合向け調査

(一社) マンション管理業協会会員各社を通じ配布及び(公財) マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。自主管理型は約10%

②区分所有者向け調査

①のマンションについて、理事長及び1～2区分所有者/マンションを調査対象

(5) 回収状況

	管理組合向け調査	区分所有者向け調査
配布数	3,643	7,484
有効回収数	2,324	4,896
回収率 (%)	63.8	65.4

(郵送回収による)

(単位:管理組合)

(単位:区分所有者)

(6) 集計に当たっての留意点

本調査の一部に未記入、誤記入、判読不能等の回答があったため、それらについては「不明」とした。

また、〔データ編〕では、「不明」が10.0%以上の場合は、コメントにおける割合の%表示の後の( )内に「不明」を除いて計算した割合を表示している。

※平成25年度調査においては、次の地域別、都市圏別の集計を行っている。

- ・地域別:北海道、東北(青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県)、関東(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県)、北陸・中部(新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、静岡県、岐阜県、愛知県、

三重県)、近畿(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)、中国・四国(鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県)、九州・沖縄(福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県)  
・都市圏別(地域別の内数):東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、名古屋圏(愛知県)、京阪神圏(京都府、大阪府、兵庫県)

### 3. 調査結果概要

本調査の結果の概要は以下のとおりである。

注1)〔 〕は、調査結果の該当表番号を記している。〔管〕は管理組合向け調査、〔区〕は区分所有者向け調査を表す。

注2) 前回調査との比較は、特に記載のないものについては「不明」を含めて計算した割合で行っている。

#### (1) マンション居住の状況

##### ①世帯主の年齢〔区1〕

「60歳代」が31.1%と最も多く、次いで「50歳代」が22.8%、「40歳代」が18.9%、「70歳代」が16.5%となっている。

前回調査と比較すると、40歳代以下は35.6%から26.8%へと減少し、60歳代以上は39.4%から50.1%へと増加している。

##### ②永住意識〔区4②〕

「永住するつもりである」が52.4%、「いずれは住み替えるつもりである」が17.6%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は49.9%から52.4%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は19.4%から17.6%へと減少している。

##### ③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〔区5、区5①〕

どの程度考慮したかについては、考慮した割合は34.7%であり、考慮しなかった割合46.5%を下回っている。「平成22年以降」では、考慮した割合は46.7%であり、考慮しなかった割合37.3%を上回っている。

考慮した事項については、「優良なマンション管理業者であること」が41.7%と最も多く、次いで「管理費及び修繕積立金の額が十分であること」が41.2%となっている。

##### ④賃貸戸数割合〔管2①〕

賃貸住戸がないものが10.5%、賃貸戸数割合が20%を超えるものが18.2%となっている。賃貸戸数割合の平均は13.7%である。賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合は、完成年次が古いものほど高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合は、18.6%から18.2%

へと減少している。

#### ⑤空室戸数割合〔管2②〕

空室（3ヶ月以上）がないものが45.7%、空室戸数割合が20%を超えるものが0.8%である。

前回調査と比較すると、空室戸数割合の平均は、2.5%から2.4%へと減少している。

### （2）マンション管理と管理事務委託の状況

#### ①管理規約及び細則等の作成状況〔管15、管16①〕

管理規約がある管理組合は98.4%であり、使用細則・協定等がある管理組合は93.8%である。定めている使用細則・協定等の種類では、「駐車場」が78.8%と最も多く、次いで「専有部分に係る使用・居住」が75.3%、「専有部分の修繕等」が70.2%、「自転車置場・バイク置場」が67.0%、「ペット飼育」が62.9%となっている。単棟型と団地型を比較すると、各細則とも団地型で定めている割合が高い傾向にある。

#### ②管理規約の改正状況〔管15①〕

改正したことがある管理組合は71.8%である。単棟型と団地型を比較すると、改正したことがある管理組合の割合は、単棟型が66.6%、団地型が85.4%で、団地型が高くなっている。

#### ③管理規約の周知状況〔区9①、区9②〕

購入時に管理規約を読んだ区分所有者は81.6%である。取得時期が新しくなるほど管理規約を読んだ区分所有者の割合は高くなる傾向にある。

現在の管理規約は91.5%の区分所有者が認知している。

#### ④マンション標準管理規約の認知状況及び準拠状況〔管15②、管15③〕

マンション標準管理規約の平成23年改正の認知状況については、「改正された標準管理規約を知っている」が48.8%、「標準管理規約のことを知らない」が33.4%となっている。単棟型と団地型を比較すると、「改正された標準管理規約を知っている」の割合は、単棟型が45.2%、団地型が58.1%で、団地型が高くなっている。

マンション標準管理規約への準拠状況については、「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が48.4%である。

#### ⑤月／戸当たり管理費〔管17(1)、管17(5)〕

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の総額の平均は15,257円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。形態別では、平均は、単棟型が15,970円、団地型が13,134円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たりの管理費の額の平均は10,661円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。形態別では、平均は、単棟型が11,147円、団地型が9,075円となっている。

#### ⑥月／戸当たり修繕積立金〔管19(6)、管19(9)〕

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たり修繕積立金の総額の平均は11,800円である。形態別では、平均は、単棟型が11,463円、団地型が12,992円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たり修繕積立金の額の平均は、10,783円である。形態別では、平均は、単棟型が10,684円、団地型が11,167円となっている。

#### ⑦管理費等の額の妥当性〔区13、区14〕

管理費及び修繕積立金の額について、「妥当である」が各々84.4%、77.6%と最も多く、「徴収しすぎである」、「積立てしすぎである」の割合は、各々10.3%、5.9%となっている。一方、「不足している」が修繕積立金について16.0%となっている。

#### ⑧会計監査の実施状況〔管22、管22①、管22②〕

収支決算案の監査を行っている管理組合は93.6%である。

収支決算案の監査の内容は、「収支決算書案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合」が82.7%であり、会計監査の実施者は、「区分所有者の監事」が95.1%となっている。

#### ⑨管理費等の滞納状況〔管23①、管23②、管23③〕

管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は37.0%である。完成年次が古くなるほど、また総戸数規模が大きくなるほど、滞納住戸がある管理組合の割合が高くなる傾向にある。

また、6ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は22.7%であり、1年以上滞納している住戸がある管理組合は15.9%である。

#### ⑩管理事務の実施状況〔管32、管32①〕

「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が72.9%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が6.3%である。単棟型と団地型を比較すると、全てをマンション管理業者に委託している割合は、単棟型が78.5%、団地型が56.3%で、単棟型が高く、「管理組合が全ての管理事務を行っている」の割合は、単棟型が5.2%、団地型が9.6%で、団地型が高くなっている。

マンション管理業者の決定方法については、「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者である」が75.8%である。

#### ⑪管理事務を管理業者に委託することへの意向〔区10〕

「マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべきである」が78.8%、「マンション管理業者に全て任せの方が良い」が13.8%となっている。

#### ⑫マンション標準管理委託契約書への準拠状況及び管理委託契約内容の認知状況〔管32③、区11〕

マンション標準管理委託契約書への準拠状況については、「概ね準拠している」が88.8%となっており、管理委託契約内容の認知状況については、「だいたい知っている」が55.5%、「よく知っている」が19.9%で、合計75.4%の区分所有者が知っている。

#### ⑬管理状況全般の満足度〔区8、区8①、区8②〕

「非常に満足している」が24.2%、「やや満足している」が36.9%で、合計61.1%の区

分所有者が現状の管理に満足しており、その理由は、「マンション管理業者が良いので」が 55.7%と最も多く、次いで「管理員が良いので」が 39.8%、「管理組合役員が熱心なので」が 39.3%となっている。

不満であると回答した理由は、「一部の居住者の協力が得られにくいので」が 50.7%と最も多く、次いで「管理組合役員が不慣れなので」が 28.3%、「マンション管理業者が良くないので」が 21.0%となっている。

### **(3) 建物・設備の維持管理の状況**

#### **①長期修繕計画の作成状況〔管 2 4 ①(1)〕**

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は 89.0%と、前回調査と同値である。

#### **②長期修繕計画の計画期間〔管 2 4 ①(2)〕**

「26～30 年」が 35.4%と最も多く、次いで「31 年以上」が 21.8%である。計画期間の平均は 26.0 年であり、完成年次が新しくなるほど長くなる傾向にある。単棟型と団地型を比較すると、計画期間の平均は、単棟型が 26.0 年、団地型が 25.1 年で、単棟型が長くなっている。

#### **③修繕積立金の算出根拠〔管 1 9 ①、管 2 4 ①(4)、管 2 4 ①(5)〕**

「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が 79.5%と最も多くなっている。

計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合については、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にあり、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が 47.7%、団地型が 43.9%で、単棟型が高くなっており、前回調査と比較すると、36.6%から 46.0%へと高くなっている。

新築で計画期間 30 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合については、平成 21 年～平成 25 年の 5 年間の平均で 64.5%となっている。

#### **④大規模な計画修繕工事の実施状況〔管 2 6 ⑤〕**

大規模な計画修繕工事の際に行った工事項目の実施割合は、「外壁塗装」が 90.3%と最も多く、次いで「鉄部塗装」が 82.9%、「廊下・バルコニー防水」が 81.7%、「屋上防水」が 78.9%、「タイル補修」が 63.7%となっている。

#### **⑤耐震診断・耐震改修の実施状況〔管 2 7 ①、管 2 7 ②、管 2 7 ③〕**

旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行った管理組合が 33.2%、行っていない管理組合が 58.0%である。

耐震診断を実施したもののうち「耐震性がないと判断された」割合は 32.6%であり、このうち耐震改修工事を「実施した」が 33.3%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が 47.6%、「実施する予定はない」が 19.0%となっている。

#### **⑥耐震性についての考え〔区 1 6〕**

53.0%の区分所有者が不安があるとしており、このうち「地震の不安はあるが、今のままで仕方ない」の割合が 21.2%、「大規模な地震の場合は被害を受けると思うので不安だ」

が 18.4%、「耐震性が確保されているかわからないので不安だ」が 13.4%となっている。

#### ⑦建替えの検討状況〔管 2 8 ③、管 2 8 ④〕

建替えの方向での具体的な議論の状況は、建替えに向けて「一定の方向性は決定したが、建替えは決定していない（検討継続中）」が 36.4%、「建替えを目指して検討しているが、管理組合の方向性を決定するには至っていない（検討継続中）」が 13.6%と、半数が検討継続中となっている。

建替えを円滑に実施して行く上での問題としては、「建替え資金の調達が困難な区分所有者がいる」が 40.9%と最も多く、次いで「現在のマンションに愛着があり建替えに反対する区分所有者がいる」が 36.4%、「仮住居の確保が困難な区分所有者がいる」が 31.8%となっている。

#### ⑧建替えの必要性について〔区 1 7〕

区分所有者の建替えの必要性に対する考えについては、「建物が相当老朽化又は陳腐化しているので建替えが必要である」が 4.9%となっている。一方、「建物が相当老朽化又は陳腐化しているが、修繕工事又は改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない」が 30.0%、「建物は老朽化も陳腐化もしていないため、今のところ建替えは必要ない」が 64.0%となっている。

### （４）管理組合運営等の状況

#### ①総会への出席状況〔管 5 ②、管 5 ③〕

直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の概ねの出席割合の平均は 79.4%である。

一方、直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を除く）の出席割合の平均は 34.8%であり、総戸数規模が大きくなるほど低くなっており、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が 36.0%、団地型が 30.3%で、単棟型が高くなっている。

#### ②総会議事録の広報及び閲覧〔管 5 ④、管 5 ⑤、管 5 ⑥〕

90.6%の管理組合が総会議事録の広報を行っており、広報の方法は、「各戸配布」が 72.0%と最も多く、次いで「掲示板」が 16.9%となっている。

総会議事録を広報していない理由については、「今まで行われてこなかったから」が 64.2%と最も多く、次いで「広報の必要性を感じない」が 16.3%となっている。

総会議事録の閲覧方法については、「理事会（理事長）が指定した場所と時間に閲覧できる」が 43.3%、「いつでも閲覧できる」が 37.7%で、合計 81.0%の管理組合が閲覧できる体制にある。

#### ③役員を選任方法及び任期〔管 6 ①、管 6 ②、管 6 ③、管 6 ④〕

管理規約において選任できる役員の種類については、「居住の組合員」が 92.6%、「居住組合員の同居親族」が 20.4%、「居住していない組合員」が 18.9%、「賃借人」が 3.3%となっている。完成年次が古くなるほど「居住組合員の同居親族」及び「居住していない組

合員」の割合が高くなる傾向にある。

役員の任期については、「1年」が59.6%と最も多く、次いで「2年」が35.4%となっている。総戸数規模が大きくなるほど、「1年」の割合が低くなり、「2年」の割合が高くなる傾向にある。

役員の改選人数については、「全員同時期に改選」が59.2%、「半数ごとの改選」が24.7%となっている。総戸数規模が大きくなるほど「全員同時期に改選」の割合が低くなり、「半数ごとの改選」の割合が高くなる傾向にある。

役員の選任方法については、「順番」が72.7%、「立候補」が32.3%となっている。

#### **④役員報酬の支払い状況〔管7、管7①(1)、管7①(2)、管7①(3)、管7①(4)〕**

「報酬は支払っていない」が73.1%で最も多く、次いで「役員全員に報酬を支払っている」が20.6%となっている。「報酬は支払っていない」の割合は、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にあり、また、総戸数規模が大きくなるほど低くなっている。

各役員一律の場合の役員の報酬額平均は2,600円/月である。役員報酬が役員一律でない場合の報酬額平均は、理事長が9,200円/月で、理事が4,400円/月、監事が4,100円/月である。

#### **⑤理事会の開催状況〔管8〕**

「月に1回程度開催している」が48.5%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が20.7%となっている。

「月に1回程度開催している」の割合は、完成年次が古くなるほど、また、総戸数規模が大きくなるほど高くなる傾向にある。単棟型と団地型を比較すると、「月に1回程度開催している」の割合は、単棟型が37.7%、団地型が85.4%で、団地型が高くなっている。

#### **⑥専門委員会の設置状況〔管9、管9①〕**

「設置している」が30.3%、「設置していない」が66.4%であり、総戸数規模が大きくなるほど設置している割合が高くなっている。

設置している専門委員会の種類については、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が83.4%と最も多く、次いで「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が19.2%、「防災に関する委員会」が18.2%となっている。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各専門委員会の設置率が高くなっている。

#### **⑦組合員名簿等の作成及び閲覧状況〔管10、管10①、管10②、管10③〕**

「組合員名簿及び居住者名簿がある」が78.8%で最も多くなっている。一方、「いずれもない」は8.4%であり、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にある。

組合員名簿の閲覧については、「総会招集のためなど、閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる」が32.9%、「請求があれば閲覧できる」が21.4%、「配布しているので閲覧の必要がない」が8.9%で、合計63.1%の管理組合において組合員名簿を確認できる体制にある。一方、閲覧を認めていない管理組合は32.3%である。

組合員名簿の閲覧を認めていない理由については、「個人情報に該当するため」が91.4%



と最も多く、次いで「今まで認めていないため」が11.7%、「閲覧に反対する組合員がいるため」が6.7%となっている。

組合員名簿を作成しない理由については、「管理会社が名簿を保有しているから」が50.0%と最も多く、次いで「個人情報でありその取扱いに苦慮するため」が33.9%、「今まで作成していないから」が30.6%となっている。

#### ⑧大規模災害への対応状況〔管12〕

「定期的に防災訓練を実施している」が37.7%で最も多く、次いで「特に何もしていない」が29.2%となっている。総戸数規模が大きくなるほど何らかの対応策を実施している割合が高くなる傾向にある。

「特に何もしていない」の割合は、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が33.5%、団地型が15.9%で、単棟型が高くなっている。

#### ⑨防犯対策の実施状況〔管13〕

「防犯カメラを設置した」が72.1%と最も多く、次いで「住戸の錠の交換を行った」が14.7%、「最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知」が13.6%となっている。完成年次が新しくなるほど防犯カメラを設置した割合が高くなる傾向にあり、また、総戸数規模が大きくなるほど定期的な防犯パトロールの実施割合が高くなる傾向となっている。

#### ⑩専門家の活用状況〔管14、管14①、管14②、管14③〕

専門家を「活用したことがない」が45.4%、「不明」が6.5%であり、専門家を活用しているマンションは48.1%となっている。

活用したことがある専門家の種類については、「建築士」が24.4%と最も多く、次いで「弁護士」が18.7%、「マンション管理士」が16.4%となっている。

マンション管理士の活用方法については、「必要に応じ個々に相談」が54.2%と最も多く、次いで「管理組合の顧問」が20.9%となっている。

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については、「知っている」が39.6%、「知らない」が37.4%となっている。

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については、「必要に応じ個々に相談」が46.2%と最も多く、次いで「活用することはないが知っている」が30.9%となっている。

#### ⑪マンションみらいネットの認知状況〔管35、管35①、管35②〕

「知らない」が63.9%と最も多く、次いで「聞いたことはあるが内容までは知らない」が14.1%となっている。一方、「登録している」は2.7%である。

登録済みの管理組合が感じている登録のメリットについては、「大規模修繕工事の計画に役立つ」が30.6%と最も多く、次いで「維持管理に関する履歴の整理に役立つ」が29.0%、「管理組合情報の安全な保管」が22.6%となっている。

登録希望がある管理組合がマンションみらいネットに期待する機能については、「維持管理に関する履歴の整理」が70.1%と最も多く、次いで「大規模修繕工事の計画」が53.7%、

「管理組合情報の安全な保管」が41.8%となっている。

#### ⑫トラブル（過去1年間）の発生状況〔管36(1)、管36(2)〕

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が31.0%、「費用負担に係るもの」が28.0%となっている。一方、「特にトラブルは発生していない」が26.9%である。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各トラブルの発生率が高くなっている。

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の具体的内容については、「生活音」が34.3%と最も多く、次いで「違法駐車」が24.7%、「ペット飼育」が22.7%となっている。「建物の不具合に係るもの」のトラブルの具体的内容については、「水漏れ」が18.8%と最も多く、次いで「雨漏り」が12.2%となっている。「費用負担に係るもの」のトラブルの具体的内容は、「管理費等の滞納」が27.2%となっている。

#### ⑬トラブルの処理方法〔管36①〕

「管理組合内で話し合った」が69.2%と最も多く、次いで「マンション管理業者に相談した」が48.0%、「当事者間で話し合った」が25.4%となっている。

#### ⑭管理に関して取り組むべき課題〔区18〕

「防災対策」が38.2%と最も多く、次いで「長期修繕計画の作成又は見直し」が34.3%、「修繕積立金の積立金額の見直し」が27.1%となっている。取得時期が古くなるほど「管理規約の作成又は見直し」、「管理費等の滞納対策」、「耐震診断の実施、耐震改修工事の実施」の割合は高くなる傾向にある。

#### ⑮マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先〔区19〕

「理事長（又は理事）」が50.6%、「マンション管理業者」が50.4%、「他の居住者」が30.0%と身近な相談先の割合が高くなっている。

#### ⑯管理組合運営における将来への不安〔管37〕

「区分所有者の高齢化」が57.0%と最も多く、次いで「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が34.8%、「理事の選任が困難」が31.8%、「修繕積立金の不足」が28.6%となっている。