

I . 平成20年度マンション総合調査結果からみた
マンションの居住と管理の現状

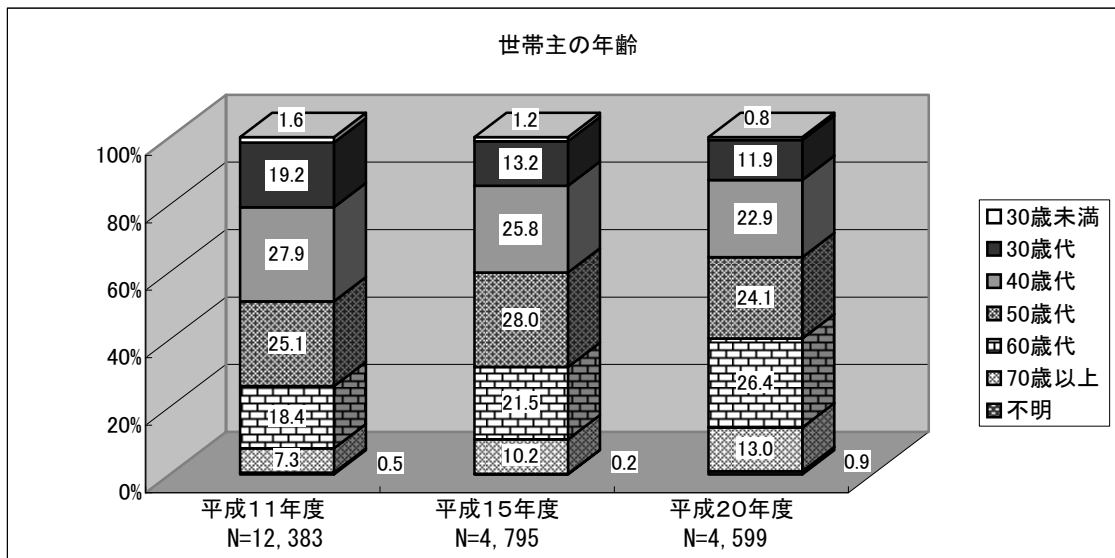
I 平成20年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状

1. マンション居住の状況

注) []は調査結果の該当表番号を記している。[管]は管理組合同向け調査、
[区]は区分所有者向け調査を表す。

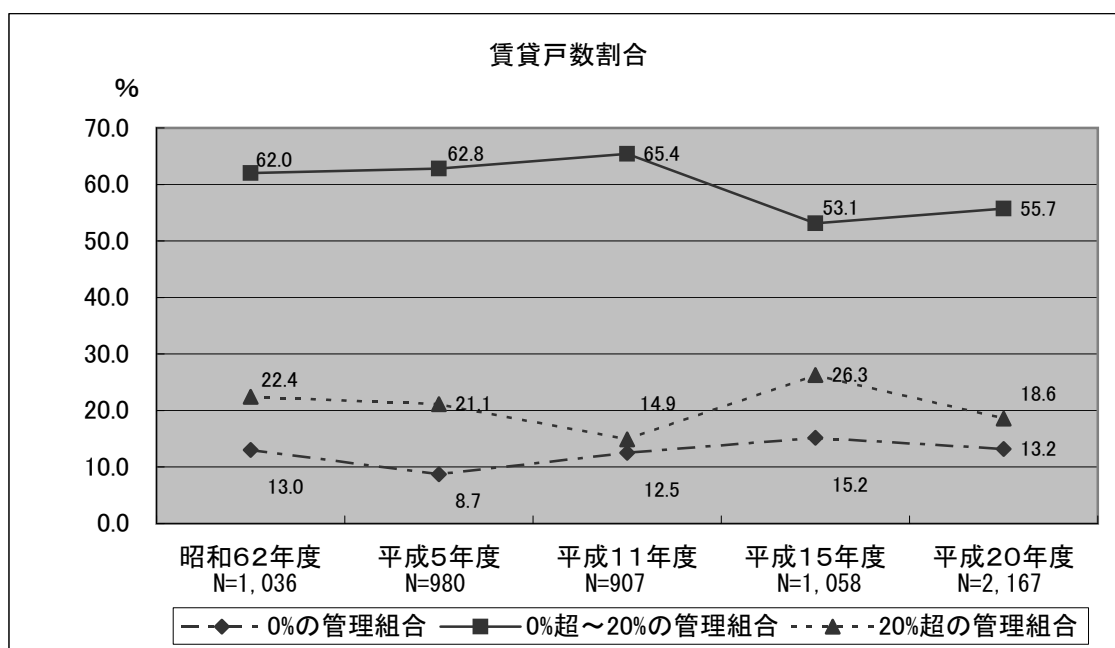
(1) 世帯主の年齢[区1]

平成11年度から平成20年度の変化をみると、60歳以上の割合が増加、40歳以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。平成20年度は60歳以上が39.4%、40歳以下が35.6%となっている。



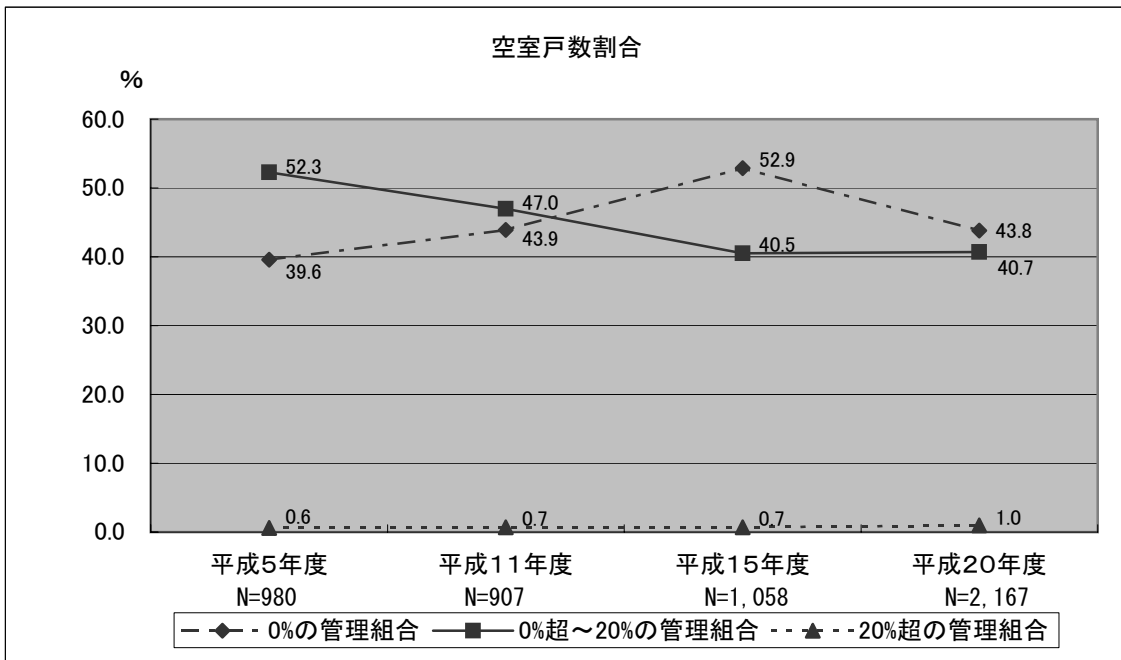
(2) 賃貸戸数割合[管2①]

平成15年度と平成20年度を比較すると、賃貸戸数割合20%超のマンションの割合が減少しており、平成20年度は18.6%となっている。



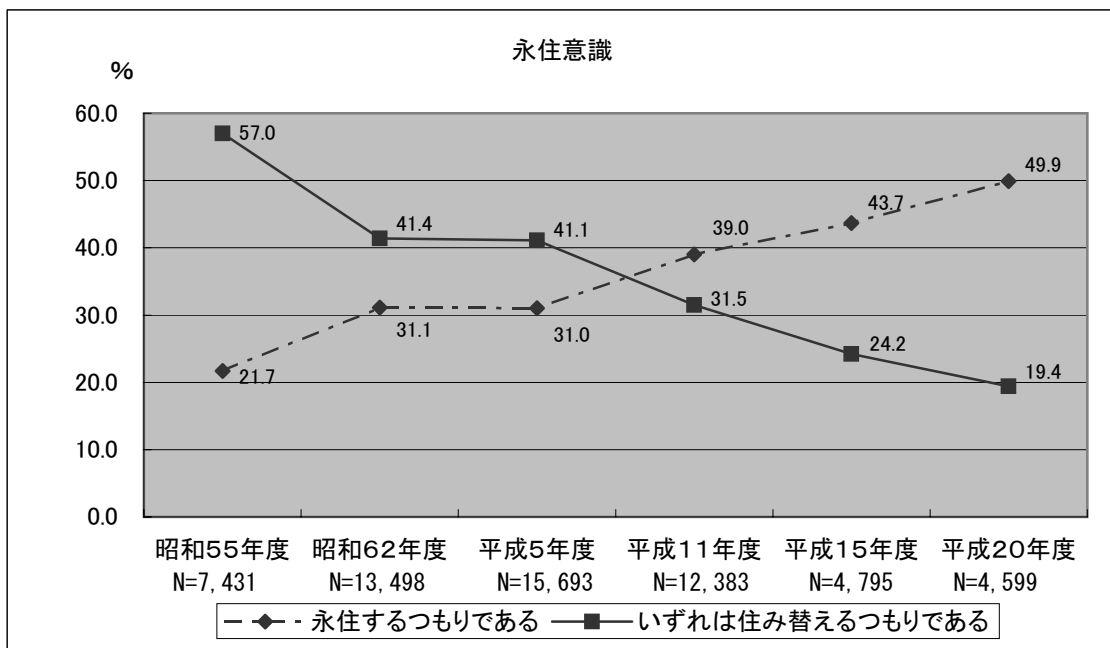
(3) 空室戸数割合〔管2②〕

平成15年度と平成20年度を比較すると、空室がないマンションの割合が減少しており、平成20年度は43.8%となっている。



(4) 永住意識〔区4②〕

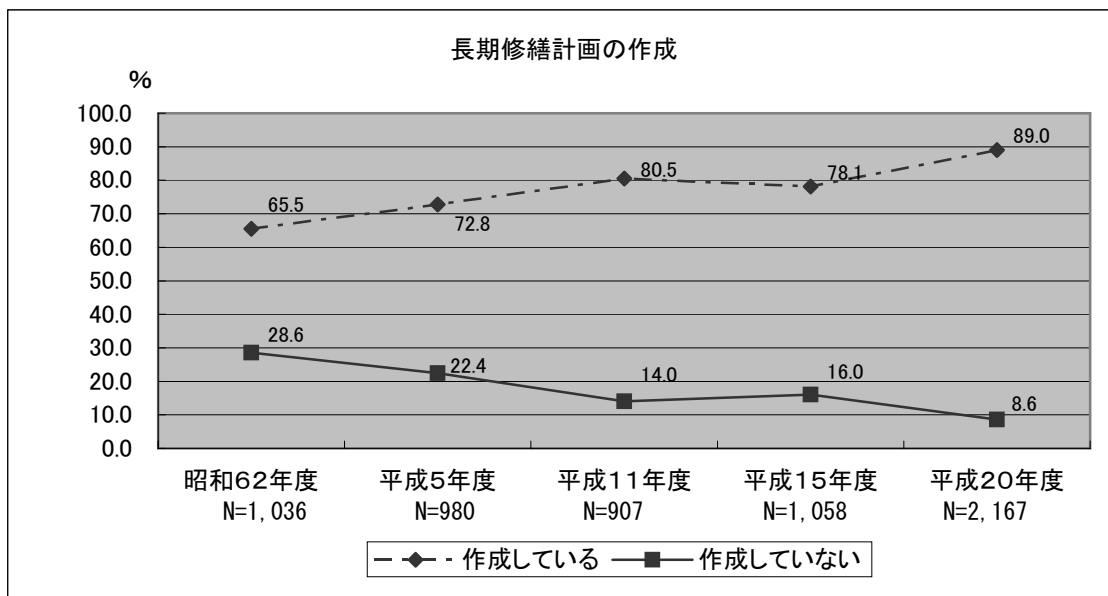
昭和55年度から平成20年度の変化をみると、マンション居住者の永住意識は高まる傾向にあり、平成20年度は約半数の区分所有者がマンションを終の棲家として考えている。



2. マンション管理の状況

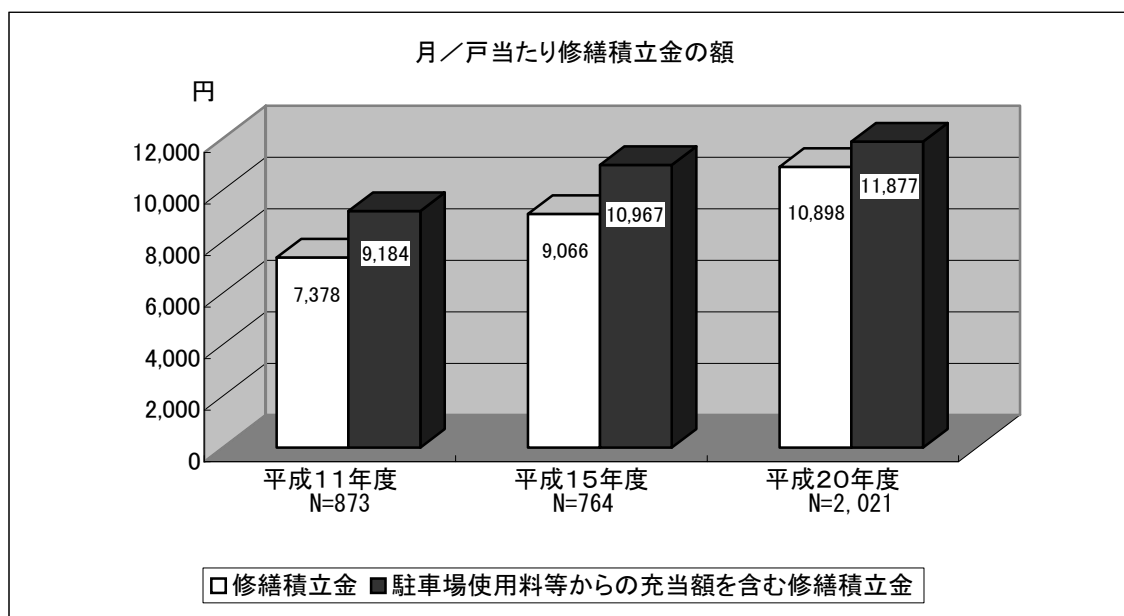
(1) 長期修繕計画の作成〔管26(1)〕

昭和62年度から平成20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の割合は増加傾向にあり、平成20年度は89.0%のマンションで長期修繕計画を作成している。



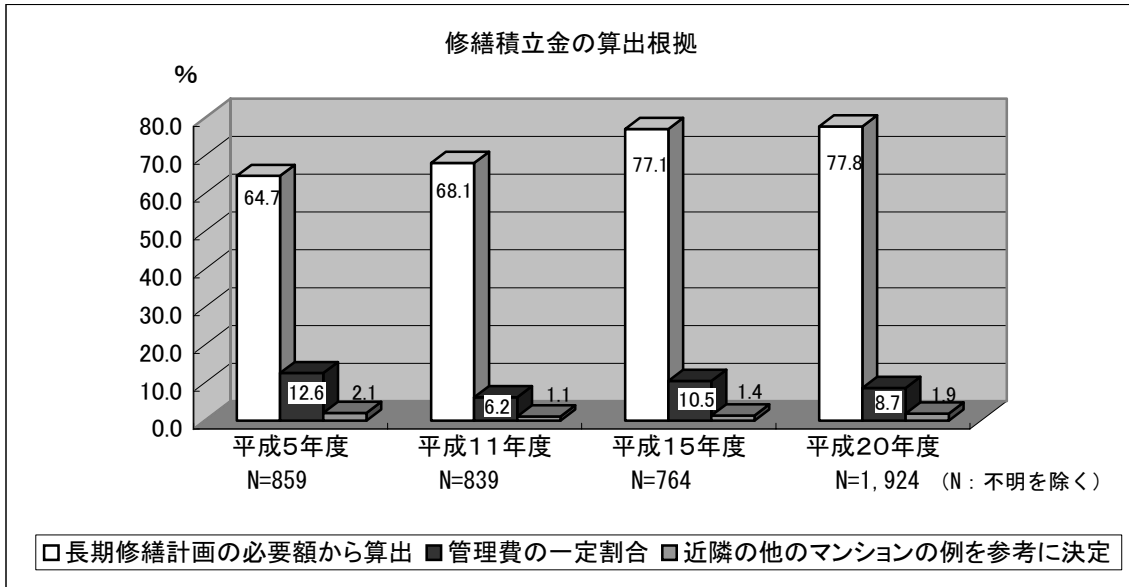
(2) 月／戸当たり修繕積立金の額〔管22(6)、管22(9)〕

平成11年度から平成20年度の変化をみると、月／戸当たりの修繕積立金の額、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加している。平成20年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は10,898円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は11,877円となっている。



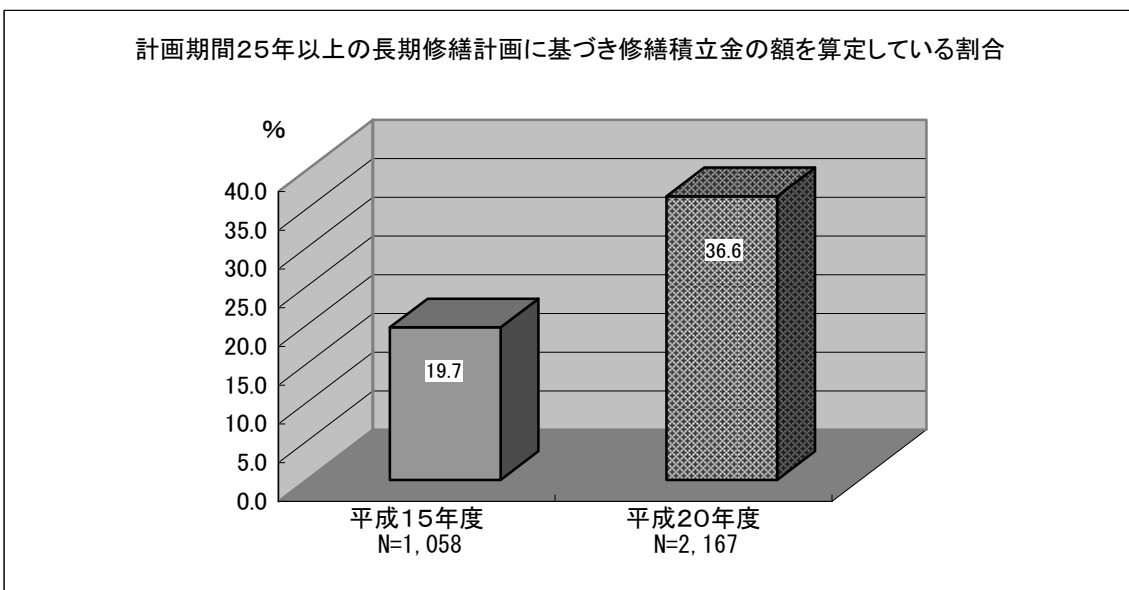
(3) 修繕積立金の算出根拠〔管22①〕

平成5年度から平成20年度の変化をみると、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を算出しているマンションの割合は増加している。



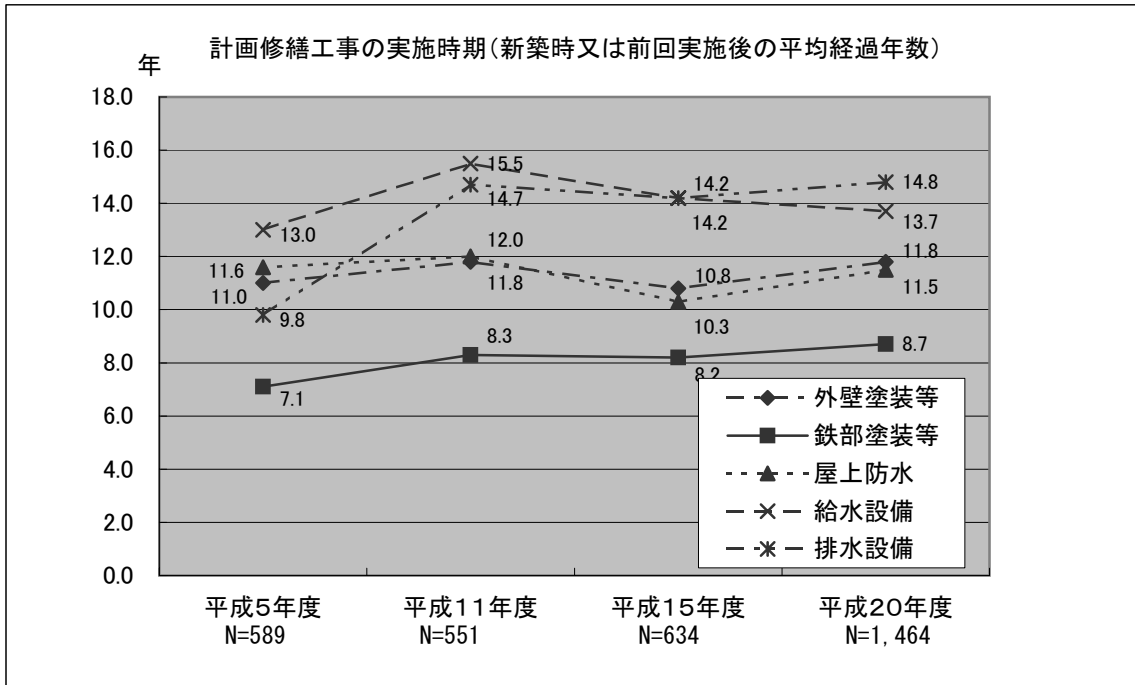
(4) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合〔管26(4)〕

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マンションは36.6%で、平成15年度の19.7%に比べ高くなっている。



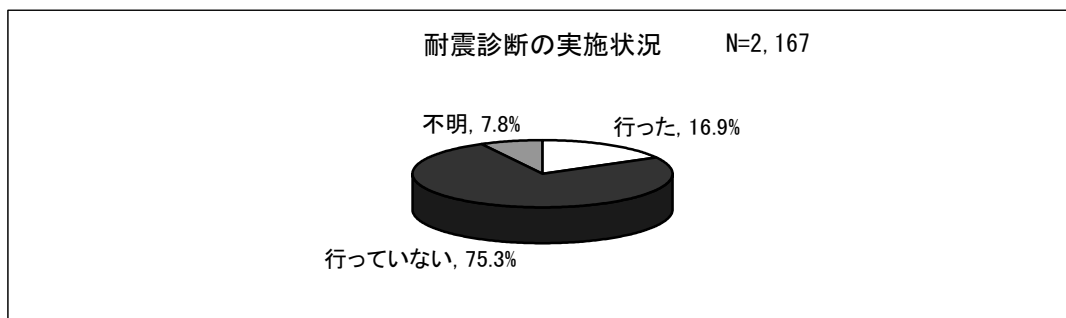
(5) 計画修繕工事の実施時期〔管27〕

直近の計画修繕工事実施時における、新築時又は前回の実施時からの平均経過年数は、平成11年度以降、ほぼ一定している。

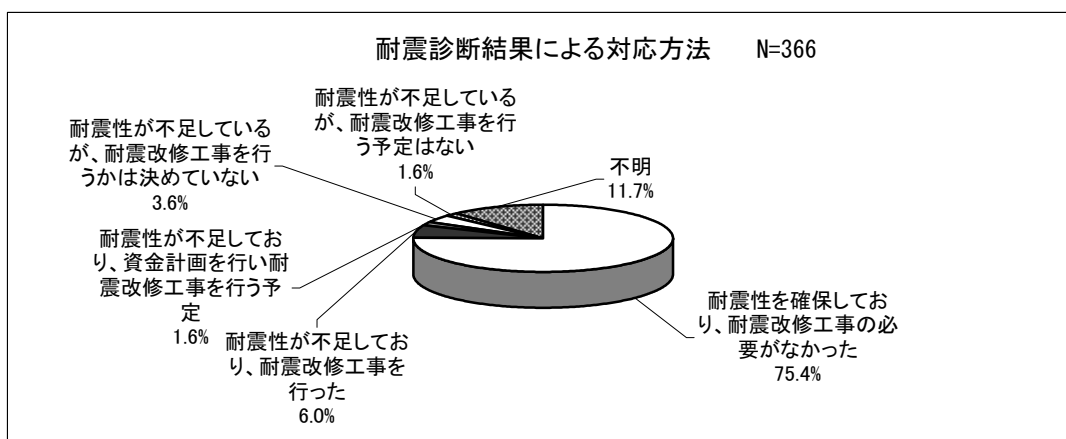


(6)耐震診断の実施状況〔管31、管31①、管31②〕

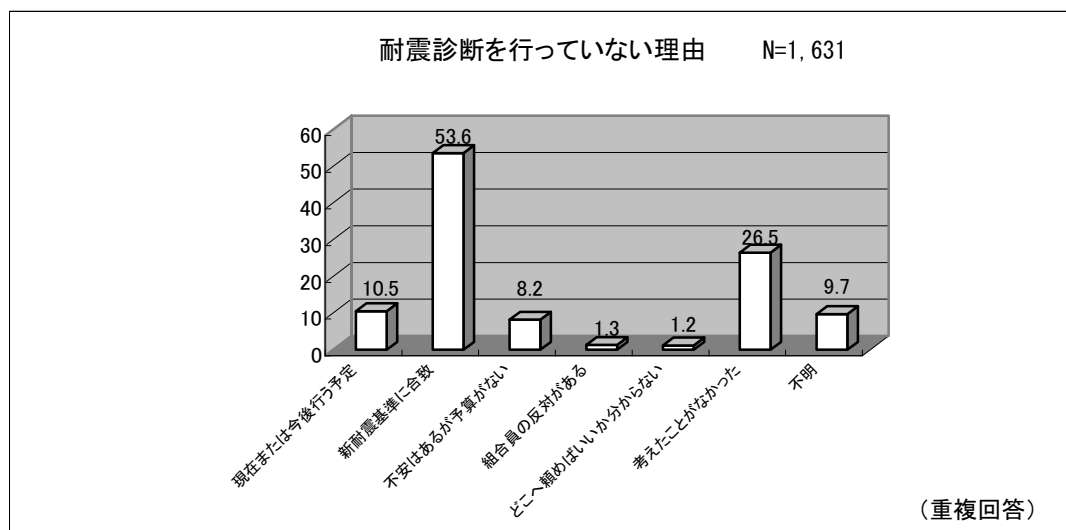
平成20年度調査における耐震診断の実施状況は、耐震診断を行ったマンションが16.9%、実施していないマンションが75.3%となっている。



耐震診断を実施したマンションのうち75.4%が、耐震性を確保しており、耐震改修工事の必要がなかったとしている。耐震性が不足していることが分かり、すでに耐震改修工事を行ったマンションは6.0%、実施の予定がある管理組合が1.6%であった。耐震性が不足していると分かっても、工事を行う予定がないマンションが1.6%、決めていないマンションが3.6%となっている。

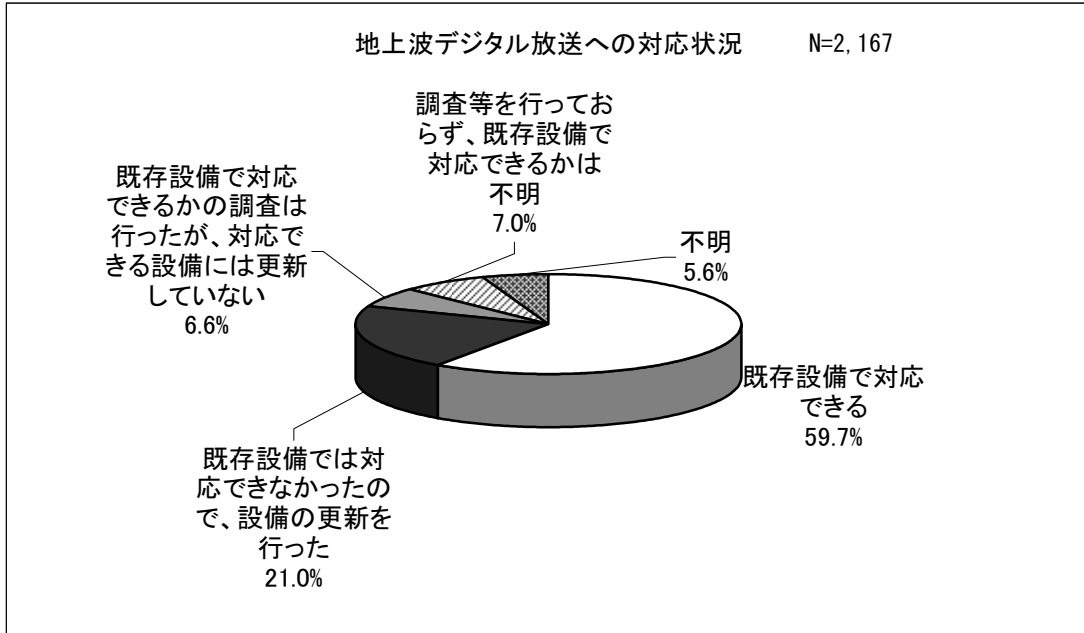


耐震診断を行っていないマンションのうち53.6%が、新耐震基準に合致していることをその理由としている。耐震診断を行うことをまったく考えたことがないとしたマンションは26.5%となっている。



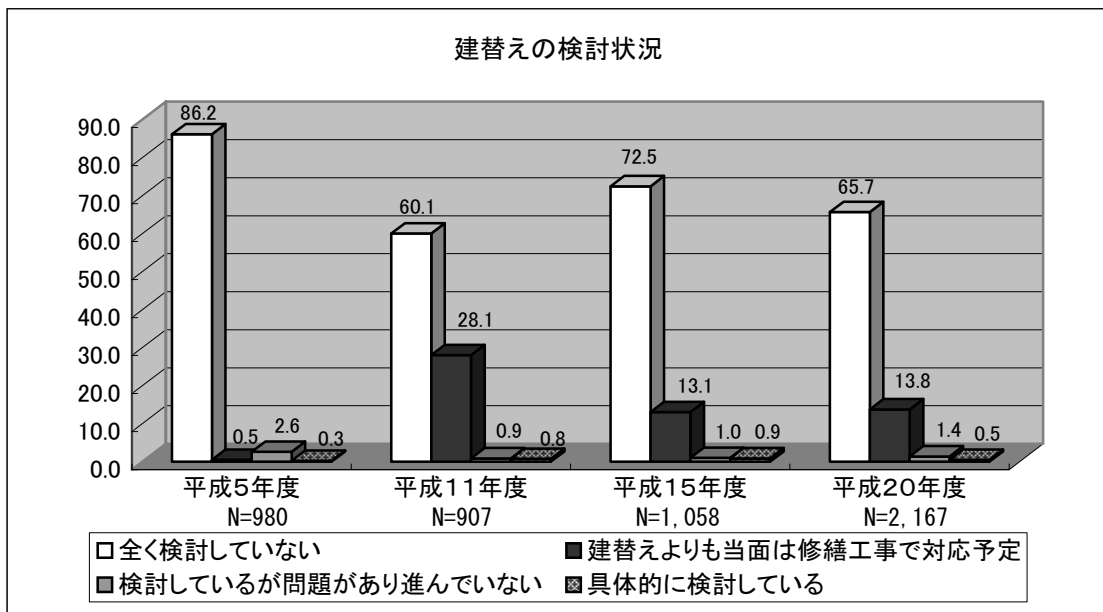
(7)地上波デジタル放送への対応状況〔管16〕

地上波デジタル放送への対応については、既存設備で対応できているマンションが59.7%、既存設備で対応できなかったため設備の更新を行ったマンションが21.0%となっている。調査等を行っておらず既存設備で対応できるか不明なマンションは7.0%となっている。



(8)建替えの検討状況〔管32〕

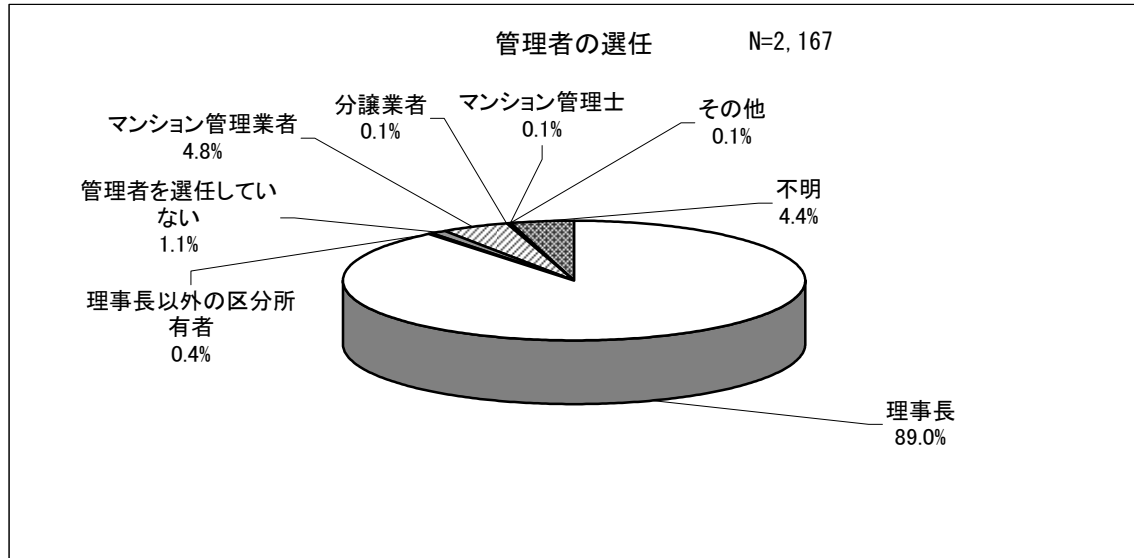
建替えについて具体的に検討しているマンションが0.5%、検討しているが問題があり検討が進んでいないマンションが1.4%となっている。一方、全く検討していないマンションが65.7%、建替えより当面は改修工事に対応していく予定のマンションが13.8%となっている。



3. 管理組合の運営等

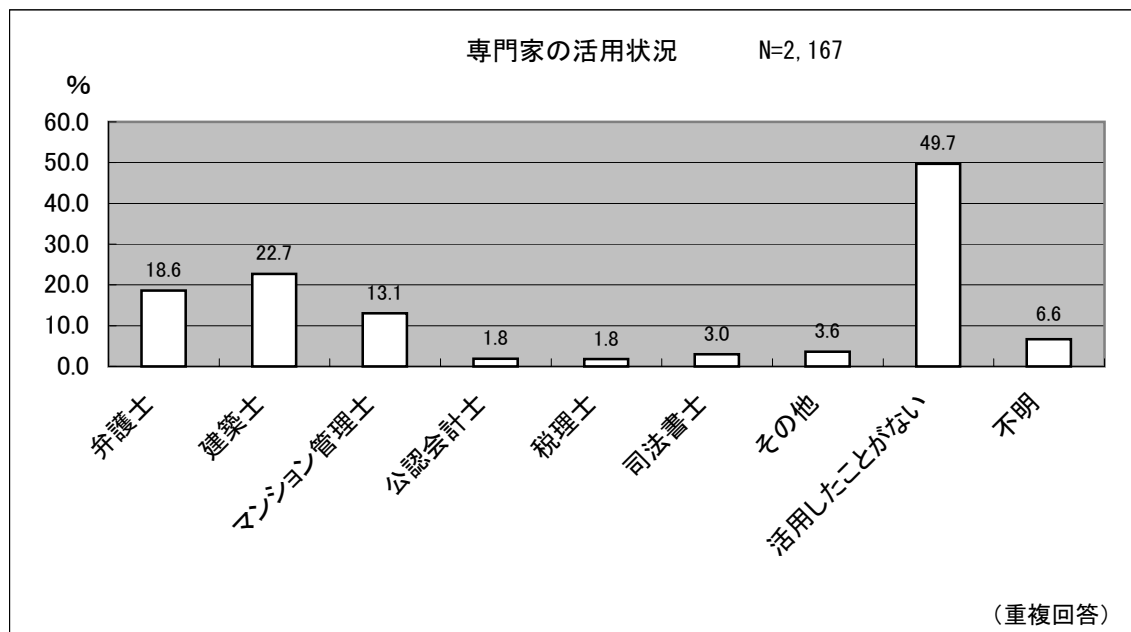
(1) 管理者の選任〔管5〕

管理者の選任状況を見ると、89.0%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは5.1%となっている。



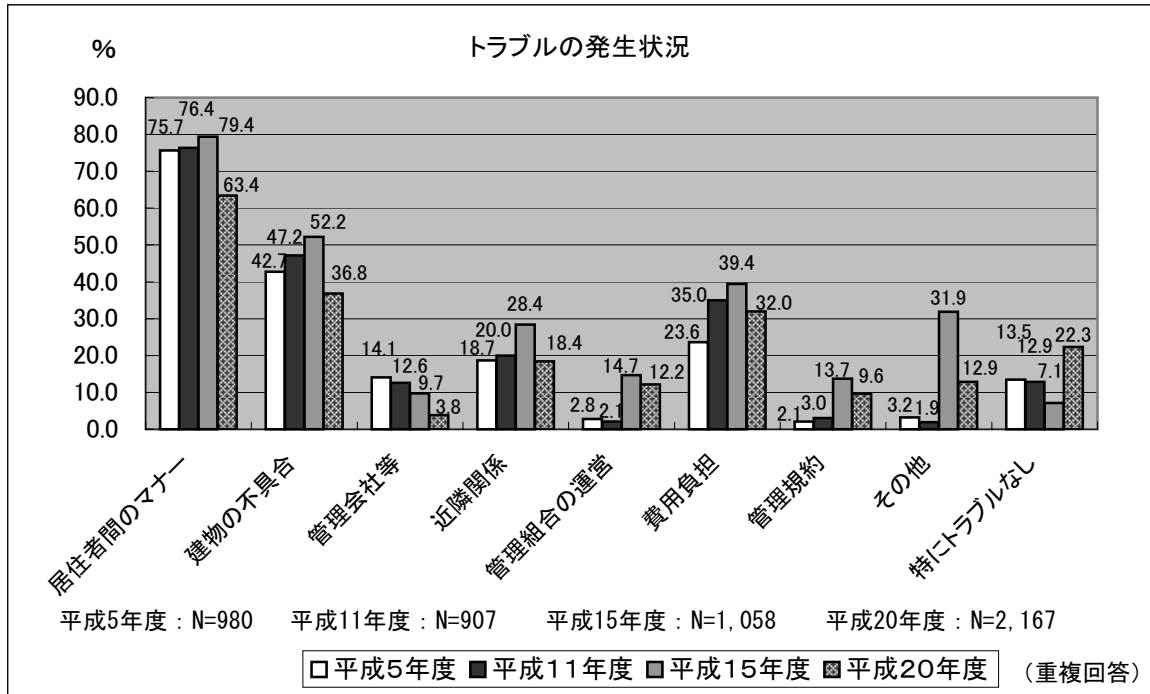
(2) 専門家の活用状況〔管17〕

専門家を活用しているマンションは4割を超えており、活用した専門家は、建築士が22.7%と最も多く、次いで弁護士が18.6%、マンション管理士が13.1%となっている。



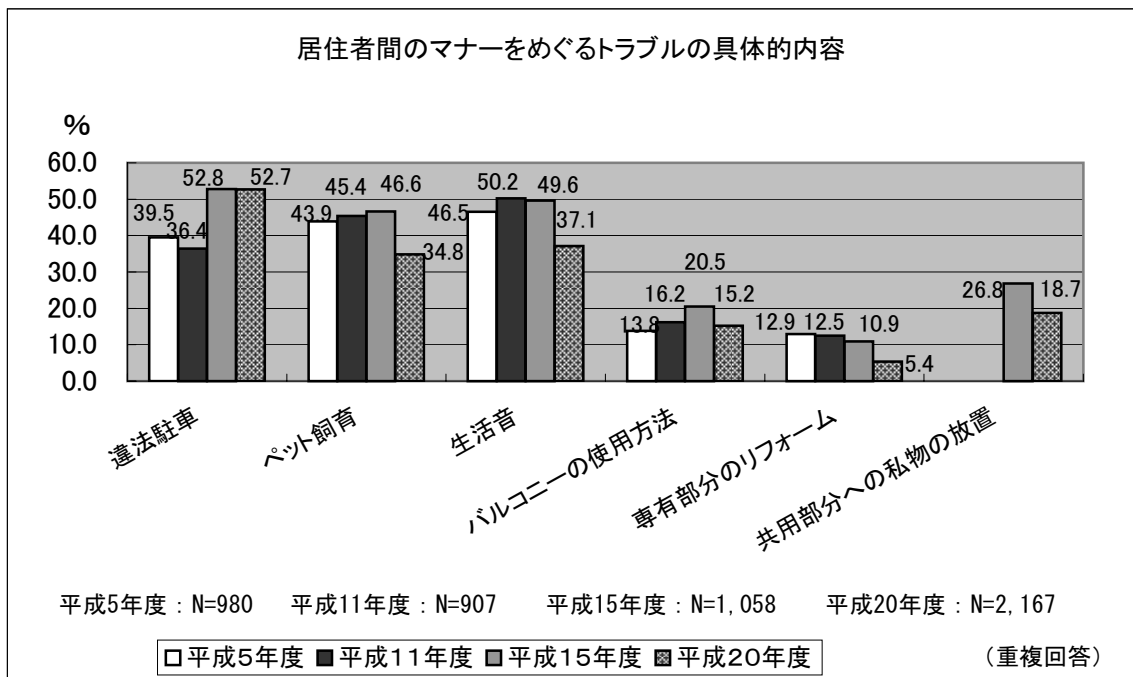
(3)トラブルの発生状況〔管36(1)〕

平成15年度と平成20年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは22.3%に増加しているものの、依然として約8割のマンションが、何らかのトラブルを抱えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが63.4%と最も多く、次いで建物の不具合が36.8%、費用負担(その大部分は管理費等の滞納)が32.0%となっている。



(4)居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容〔管36(2)〕

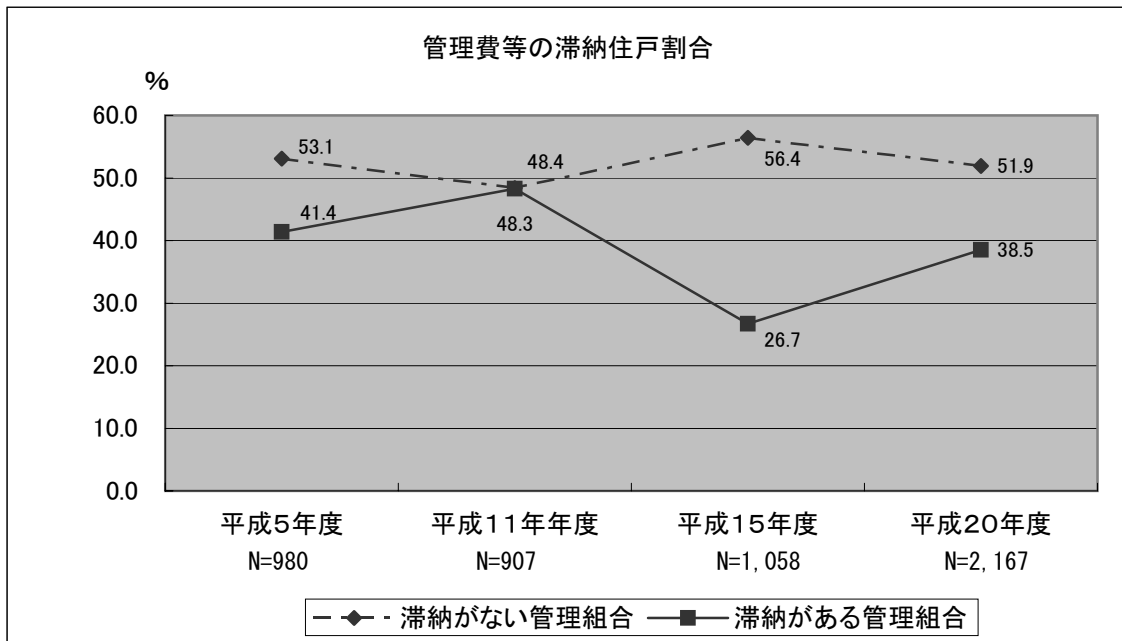
平成20年度は、平成15年度と同様に、違法駐車・違法駐輪が52.7%と最も多く、次いで生活音が37.1%、ペット飼育が34.8%となっている。



*平成15年度及び平成20年度の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

(5)管理費等の滞納戸数割合〔管25①〕

平成15年度と平成20年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は増加しており、平成20年度は38.5%となっている。



(6)トラブルの処理方法〔管36①〕

平成15年度と平成20年度を比較すると、マンション管理業者に相談した割合及びマンション管理士に相談した割合が増加し、管理組合内で話し合った割合及び当事者間で話し合った割合が減少している。

