

Ⅱ. 平成20年度マンション総合調査結果 〔概要編〕

II 平成20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20年10月

(3) 調査対象 : 【 】: 平成15年度

① 管理組合向け調査 4,522 【2,500】

イ. 委託管理型マンション 4,187 【2,315】

ロ. 自主管理型マンション 335 【185】

② 区分所有者向け調査 9,322 【12,500】

*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区分所有者/マンションを調査対象】

(4) 調査方法 : イ. 委託管理型

(社) 高層住宅管理業協会会員各社を通じ配布。

ロ. 自主管理型

(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。

*平成20年度調査においては、管理組合への配布数を約2,000増加し、大都市圏以外の地域の調査を充実させるため、増加分を重点的に配布。

(5) 回収状況

【 】: 平成15年度

	管理組合向け調査	区分所有者向け調査
配布数	4,522 【2,500】	9,322 【12,500】
有効回収数	2,167 【1,058】	4,599 【4,795】
回収率 (%)	47.9 【42.3】	49.3 【38.4】

(平成15年度、平成20年度とも郵送回収による)

(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。一方、平成15年度調査(前回調査)では、未記入、誤

記入、判読不能等については、それらを回答数から除外して計算しているため、前回調査との比較を行う場合は、この点に留意する必要がある。

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。

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 26.4%と最も多く、次いで「50歳代」が 24.1%、「40歳代」が 22.9%、「70歳以上」が 13.0%となっている。

前回調査と比較すると、40歳代以下は 40.2%から 35.6%へと減少し、60歳代以上は 31.6%から 39.4%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 49.9%、「いずれは住み替えるつもりである」が 19.4%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 43.7%から 49.9%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は 24.2%から 19.4%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 35.2%であり、考慮しなかった割合 48.3%を下回っている。「平成17年以降」では、考慮した割合は 46.4%であり、考慮しなかった割合 40.2%を上回っている。

考慮した点については、「優良なマンション管理業者であること」が 45.2%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 13.2%、賃貸戸数割合が 20%を超えるものが 18.6%となっている。賃貸戸数割合の平均は 13.4%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、26.3%から 18.6%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43.8%、空室戸数割合が20%を超えるものが1.0%である。

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

（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18、管19①〕

管理規約がある管理組合は99.0%であり、使用細則・協定等がある管理組合は91.7%である。定めている使用細則・協定等の種類では、「駐車場」が74.7%と最も多く、次いで「専有部分に係る使用・居住」が71.6%、「自転車置場・バイク置場」が62.9%、「ペット飼育」が62.1%、「専有部分リフォーム」が61.3%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18①〕

改正したことがある管理組合は59.3%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52.4%、団地型が81.8%で、団地型が高くなっている。

③管理規約の周知状況〔区6、区6①〕

購入時に管理規約を読んだ区分所有者は81.9%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87.5%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18②、管18③〕

マンション標準管理規約の平成16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45.9%、「標準管理規約のことを知らない」が38.1%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41.3%、団地型が61.9%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60.5%である。

⑤月／戸当たり管理費〔管20(1)、管20(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15,848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16,376円、団地型が14,115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10,990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11,202円、団地型が10,247円となっている。

⑥月／戸当たり修繕積立金〔管22(6)、管22(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11,877円で

ある。形態別では、平均は、単棟型が 11,504 円、団地型が 13,189 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、10,898 円である。形態別では、平均は、単棟型が 10,711 円、団地型が 11,547 円となっている。

⑦会計監査の実施状況〔管 2 4、管 2 4①、管 2 4②〕

収支決算案の監査を行っている管理組合は 97.3%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 81.5%であり、会計監査の実施者は、「区分所有者の監事」が 94.5%となっている。

⑧管理費等の滞納状況〔管 2 5①、管 2 5②、管 2 5③〕

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 38.5%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 24.5%であり、1年以上滞納している住戸がある管理組合は 17.7%である。

⑨管理事務の実施状況〔管 3 4、管 3 4①、管 3 4②〕

「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 74.9%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が 5.0%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 81.0%、団地型が 54.8%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 3.9%、団地型が 8.9%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 83.3%である。

⑩管理事務を管理業者に委託することへの意向〔区 1 1〕

「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 79.6%、「マンション管理業者に全て任せの方が良い」が 13.0%となっている。

⑪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 3 4③、区 1 2〕

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 89.4%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 57.6%、「よく知っている」が 22.5%で、合計 80.1%の区分所有者が知っている。

⑫管理状況全般の満足度〔区 1 0、区 1 0①、区 1 0②〕

「非常に満足している」が 22.6%、「やや満足している」が 38.5%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 55.4%と最も多く、次いで「管理員が良いので」が 42.8%、「管理組合役員が熱心なので」が 40.1%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 51.9%と最も多く、次いで「管理組合役員が不慣れなので」が 24.8%、「マンション管理業者が良くな

いので」が24.2%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26(1)〕

前回調査と比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は78.1%から89.0%へと高くなっている。

②長期修繕計画の計画期間〔管26(2)〕

「26～30年」が32.5%と最も多く、次いで「21～25年」が16.3%である。計画期間の平均は23.8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24.5年、団地型が21.6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22①、管26(4)〕

「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が74.0%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っており、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が39.6%、団地型が27.6%で、単棟型が高くなっており、前回調査と比較すると、19.7%から36.6%へと高くなっている。

④計画修繕工事の実施状況〔管27〕

工事項目ごとの実施したことがある割合は、「鉄部塗装等」が59.9%と最も多く、次いで「外壁塗装等（躯体、塗装、タイル等）」が52.8%、「屋上防水」が51.6%、「給水設備」が35.2%、「排水設備」が25.9%となっている。

平均実施時期については、「鉄部塗装等」が8.7年、「外壁塗装等」が11.8年、「屋上防水」が11.5年、「給水設備」が13.7年、「排水設備」が14.8年となっている。

⑤耐震診断の実施状況〔管31、管31①、管31②〕

耐震診断を行った管理組合が16.9%、行っていない管理組合が75.3%である。

耐震診断を実施したもののうち耐震性が不足していた割合は12.8%であり、このうち「耐震改修工事を行った」が6.0%、「耐震改修工事を行うかは決めていない」が3.6%、「資金計画を行い耐震改修工事を行う予定」及び「耐震改修工事を行う予定がない」が各1.6%となっている。

⑥耐震性についての考え〔区14〕

53.7%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20.7%、「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16.9%、「耐震性が確保されているかわからないので不安だ」が16.1%となっている。

⑦建替えの検討状況〔管32、管32①〕

「建替えについて具体的に検討している」が0.5%、「建替えについて検討しているが、問題が多くあるため検討が進んでいない」が1.4%となっている。一方、「建替えについて

は全く検討していない」が65.7%、「建替えより当面は改修工事に対応していく予定である」が13.8%となっている。

建替えを実施して行く上での問題点としては、「建替え資金の調達が困難な区分所有者がいる」が53.7%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」及び「建替えに必要な容積率が確保できない」が各26.8%となっている。

⑧建替えの必要性について〔区15〕

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ため建替えが必要である」が3.0%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24.9%、「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71.0%となっている。

(4) 管理組合運営等の状況

①マンション管理標準指針の認知状況〔管3、管3①〕

46.1%の管理組合がマンション管理標準指針の存在を知っている。

認知経路については、「管理会社からの紹介」が44.4%と最も多く、次いで「書籍、新聞等」が25.3%、「インターネット」が23.0%となっている。

②総会への出席状況〔管6②、管6③〕

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80.3%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34.1%であり、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にあり、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が35.8%、団地型が28.4%で、単棟型が高くなっている。

③総会議事録の広報及び閲覧〔管6④、管6⑤、管6⑥〕

75.2%の管理組合が総会議事録の広報を行っており、配布方法は、「各戸配布」が60.7%と最も多く、次いで「掲示板」が15.5%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61.2%と最も多く、次いで「広報の必要を感じない」が15.6%となっている。

総会議事録の閲覧方法については、「いつでも閲覧できる」が39.5%、「理事会（理事長）が指定した場所と時間に閲覧できる」が38.6%で、合計78.1%の管理組合が閲覧できる体制にある。

④役員の選出方法及び任期〔管7①、管7②、管7③、管7④〕

管理規約において選任できる役員の範囲については、「居住の組合員」が94.3%、「居住組合員の同居親族」が18.8%、「居住していない組合員」が14.5%、「賃借人」が2.4%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65.9%と最も多く、次いで「2年」が30.4%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61.9%、「半数ごとの改選」が23.4%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、「抽選又は順番で選ばれることが多い」が69.1%、「立候補又は推薦で選ばれることが多い」が21.9%となっている。

⑤役員報酬の支払い状況〔管8、管8①(1)、管8①(2)、管8①(3)、管8①(4)〕

「報酬は支払っていない」が75.9%で最も多く、次いで「役員全員に報酬を支払っている」が17.7%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り、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。

各役員一律の場合の役員の報酬額平均は3,600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9,300円/月で、理事が5,500円/月、監事が4,900円/月である。

⑥理事会の開催状況〔管9〕

「月に1回程度開催している」が46.1%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が20.6%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35.4%、団地型が81.3%で、団地型が高くなっている。

⑦専門委員会の設置状況〔管10、管10①〕

「設置している」が30.0%、「設置していない」が67.9%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79.8%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22.8%となっている。

⑧組合員名簿等の作成及び閲覧状況〔管11、管11①、管11②、管11③〕

「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9.3%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31.6%、「請求があれば閲覧できる」が25.5%、「配布しているので閲覧の必要がない」が8.9%で、合計66.0%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27.8%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86.8%と最も多く、次いで「今まで認めていないため」が15.1%、「閲覧に反対する組合員がいる

ため」が7.4%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45.1%と最も多く、次いで「今まで作成していないから」及び「個人情報でありその取り扱いに苦慮するため」が各29.0%となっている。

⑨大規模災害への対応状況〔管14〕

「特に何もしていない」が38.9%で最も多く、次いで「定期的に防災訓練を実施している」が33.3%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。

単棟型と団地型を比較すると、「特に何もしていない」の割合は、単棟型が43.1%、団地型が25.6%で、単棟型が高くなっている。

⑩防犯対策の実施状況〔管15〕

「防犯カメラを設置した」が67.8%と最も多く、次いで「住戸の錠の交換を行った」及び「最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知」が各16.2%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り、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っている。

⑪共同受信設備の地上波デジタル放送への対応状況〔管16〕

「既存設備で対応できる」が59.7%、「既存設備では対応できなかったので、設備の更新を行った」が21.0%で、合計80.7%が対応できている。

⑫専門家の活用状況〔管17、管17①、管17②、管17③〕

専門家を「活用したことがない」が49.7%、「不明」が6.6%であり、専門家を活用しているマンションは43.6%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。

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21.9%と最も多く、次いで「管理組合の顧問」が7.8%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40.2%、「知らない」が33.0%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49.9%と最も多く、次いで「活用することは考えていない」が29.6%となっている。

⑬マンションみらいネットの認知状況〔管35、管35①、管35②、管35③〕

「知らない」が58.2%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17.1%となっている。一方、「登録している」は2.0%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、「維持管理に関する履歴の整理に役立つ」が50.0%と最も多く、次いで「管理組合情報の安全な保管」が34.1%、「資産価値の維持・向上に役立つ」が31.8%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51.6%と最も多く、次いで「大規模修繕工事の計画」が45.3%、「資産価値の維持・向上」が41.1%となっている。

マンションみらいネットに登録したくない理由については、「登録するメリットが分からないから」が54.9%と最も多く、次いで「登録料が高いから」が24.9%、「全ての項目に登録するのが大変だから」が22.3%となっている。

⑭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63.4%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が36.8%、「費用負担に係るもの」が32.0%となっている。一方、「特にトラブルは発生していない」が22.3%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る傾向にある。

「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37.1%と最も多く、次いで「ペット飼育」が34.8%、「違法駐車」が31.2%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22.0%と最も多く、次いで「雨漏り」が14.4%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31.2%となっている。

⑮トラブルの処理方法〔管36①〕

「管理組合内で話し合った」が67.2%と最も多く、次いで「マンション管理業者に相談した」が45.2%、「当事者間で話し合った」が25.6%となっている。

⑯マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先〔区17〕

「理事長（又は理事）」が59.9%、「マンション管理業者」が45.1%、「他の居住者」が32.9%と身近な相談先の割合が高くなっている。

⑰共同利益違反行為への対処方法についての考え〔区18〕

軽度の違反に対しては、「管理組合又は管理員からの口頭又は文書での注意」が95.0%と最も多くなっている。

悪質かつ重大な違反に対しては、「訴訟による使用停止等の処分」が52.2%と最も多く、次いで「管理組合又は管理員からの口頭又は文書での注意」が48.0%、「氏名や違反状況の公表」が42.4%となっている。

⑱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51.1%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35.9%、「理事の選任が困難」が29.6%、「居住ルールを守らない居住者の増加」が28.3%となっている。