

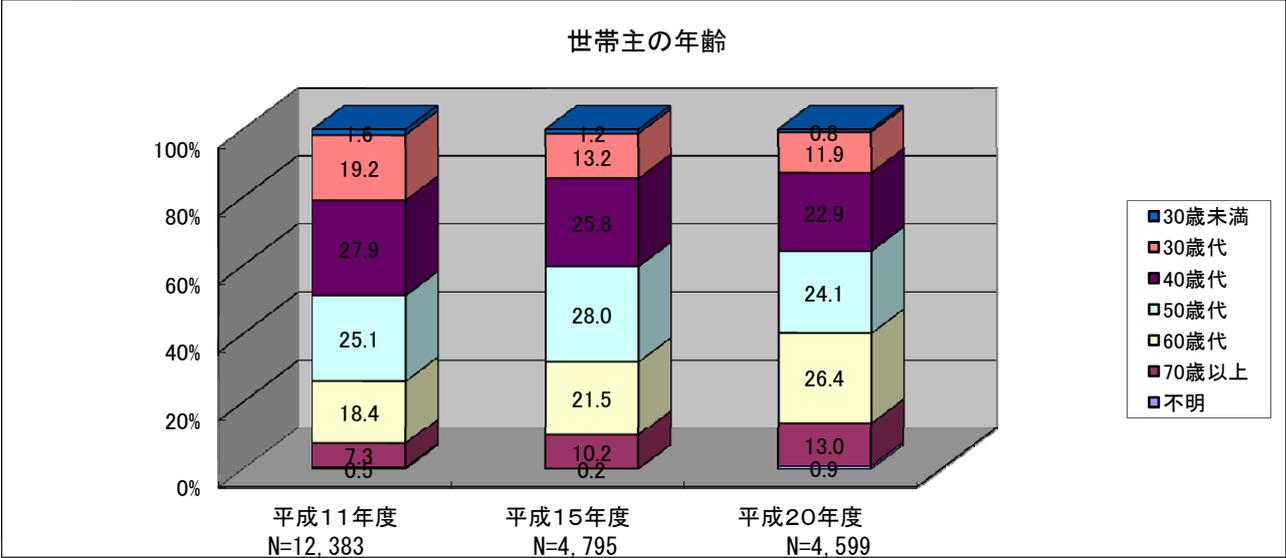
# マンション居住と管理の現状について

## 1. マンション居住の状況

注) 国土交通省実施のマンション総合調査の結果。  
 [ ] 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、

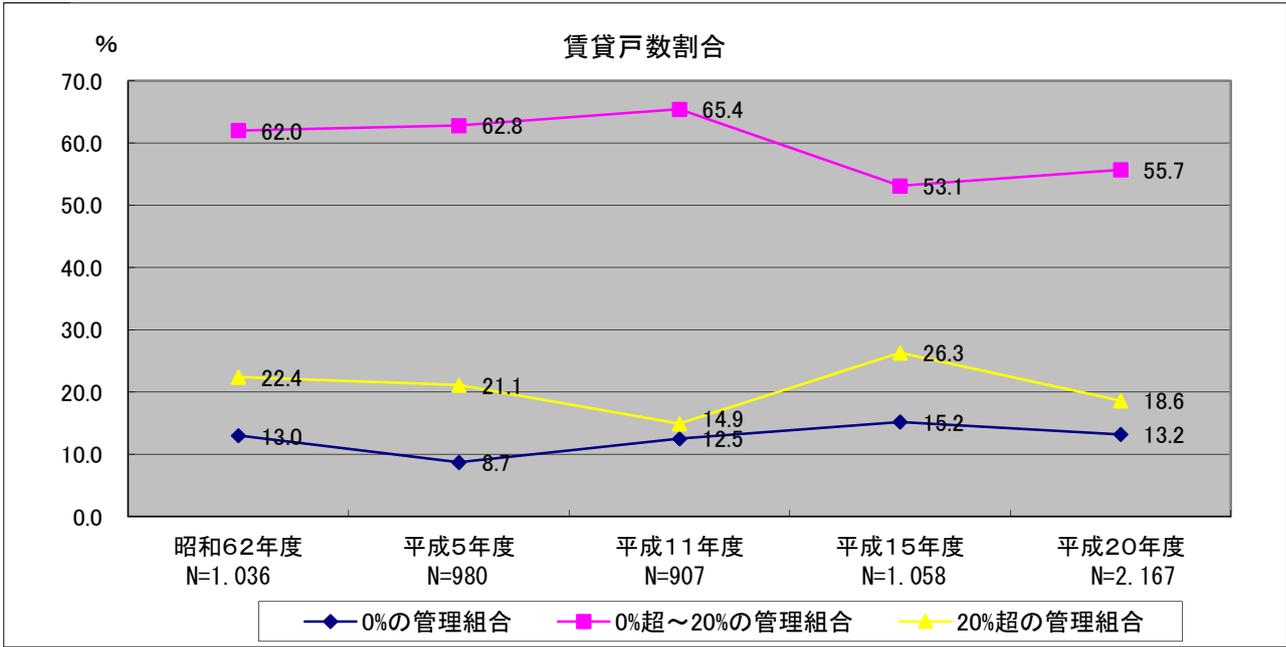
### (1) 世帯主の年齢〔区〕

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歳代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歳代以下が35.6%となっている。



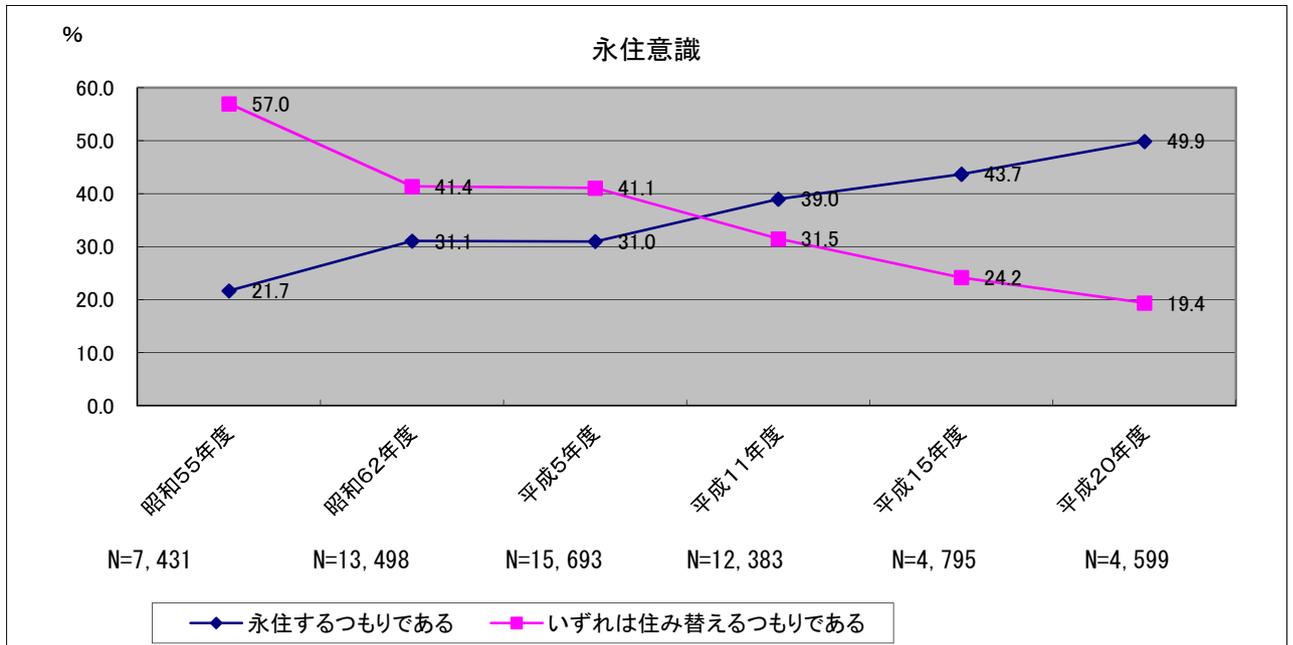
### (2) 賃貸戸数割合〔管〕

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、平成20年度は18.6%となっているが、賃貸戸数割合が0%以外のマンションとしては全体の約7割を占めている。



### (3) 永住意識〔区〕

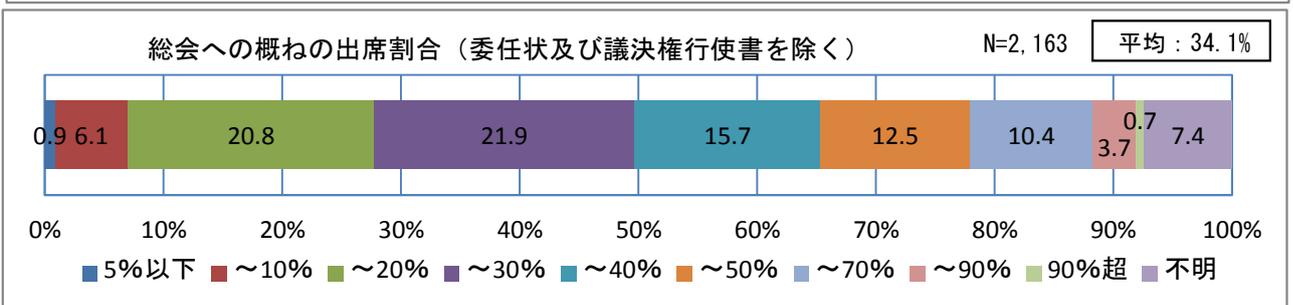
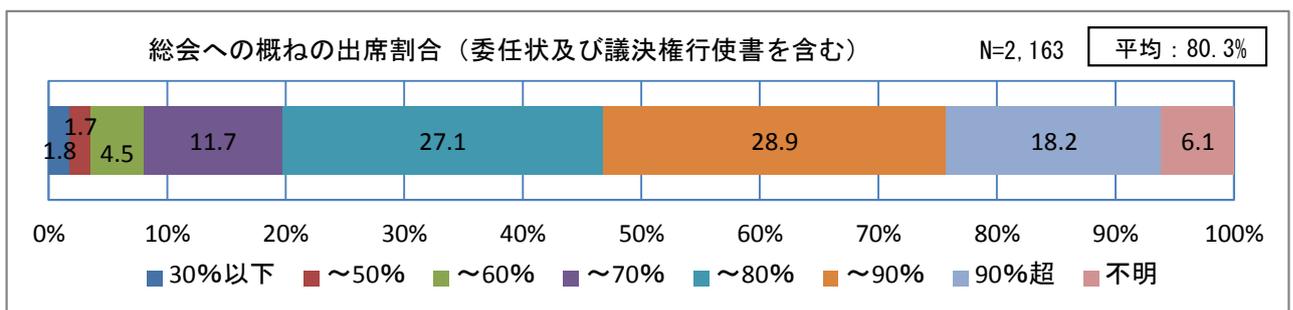
昭和55年度から平成20年度の変化をみると、マンション居住者の永住意識は高まる傾向にあり、平成20年度は約半数の区分所有者がマンションを終の棲家として考えている。



## 2. 総会の開催状況等

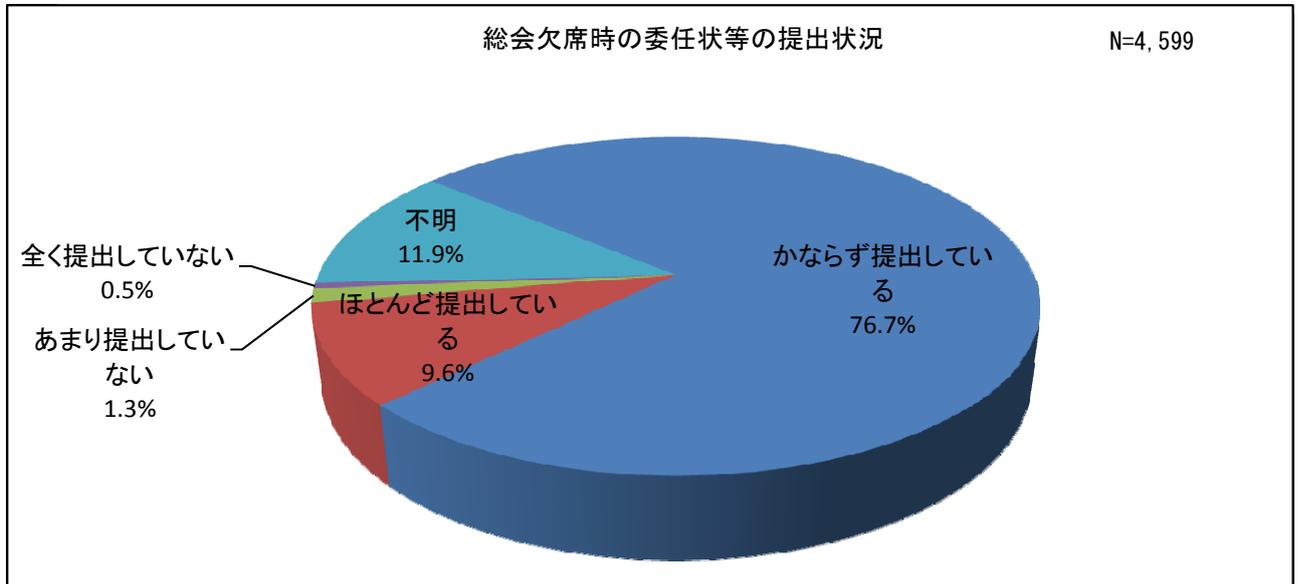
### (1) 総会への概ねの出席割合〔管〕

各区分所有者の総会への出席割合をみると、委任状及び議決権行使書を含めた場合、平均で80.3%であるのに対し、実際に出席している区分所有者の割合は平均で34.1%となっている。



(2) 総会欠席時の委任状等の提出状況〔区〕

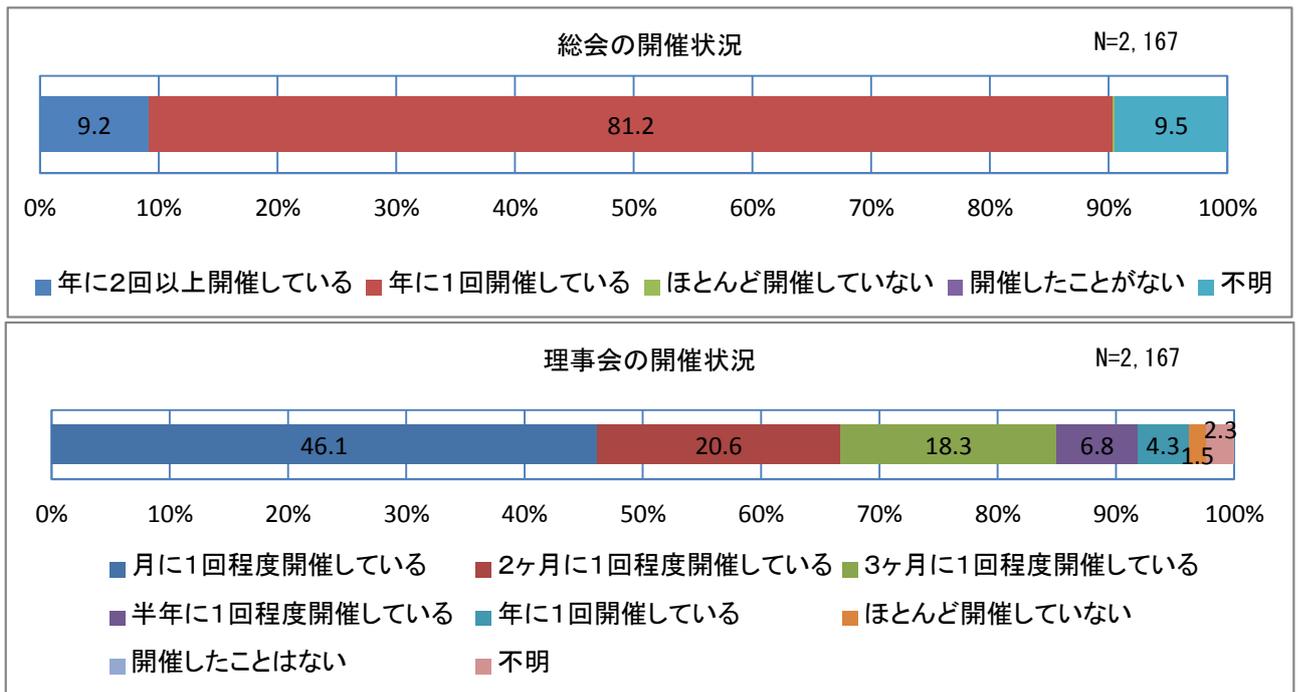
各区分所有者における総会欠席時の委任状等の提出状況を見ると、かならず提出している、または、ほとんど提出しているという区分所有者の割合は86.3%、あまり提出していない、または全く提出していないという区分所有者の割合は1.8%となっている。



3. 理事会の開催及び役員を選任状況等

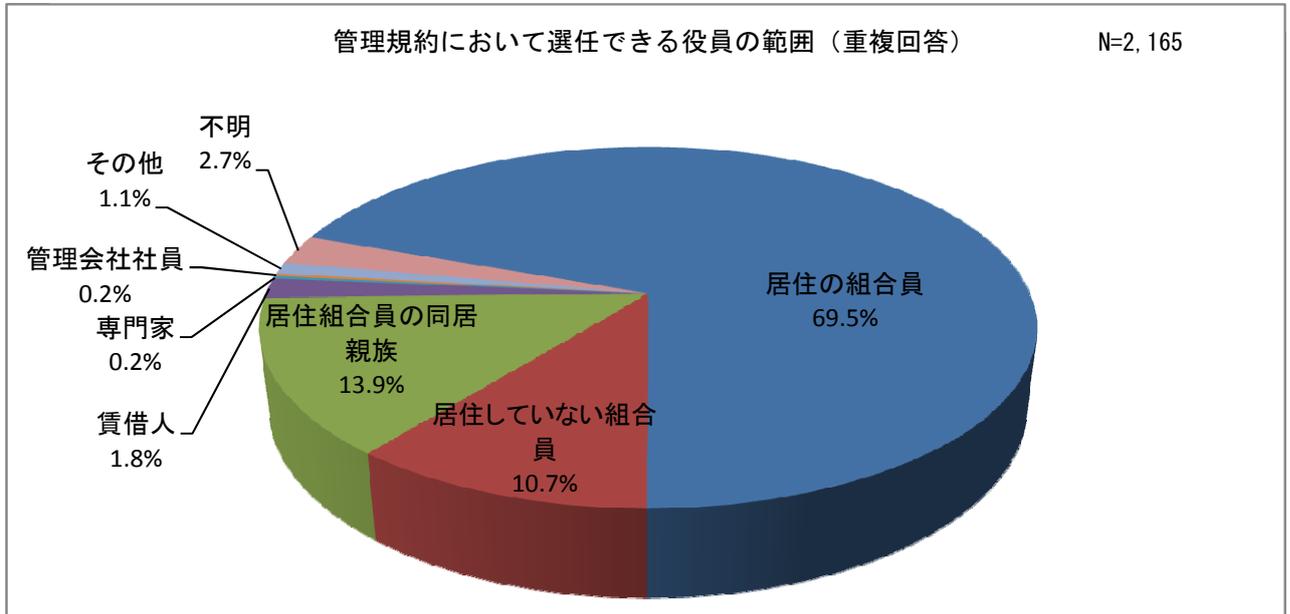
(1) 総会、理事会の開催状況〔管〕

各管理組合の総会と理事会の開催状況を見ると、総会は、81.2%の管理組合が年に1回開催しており、理事会は、85.0%の管理組合が年に4回以上開催している。



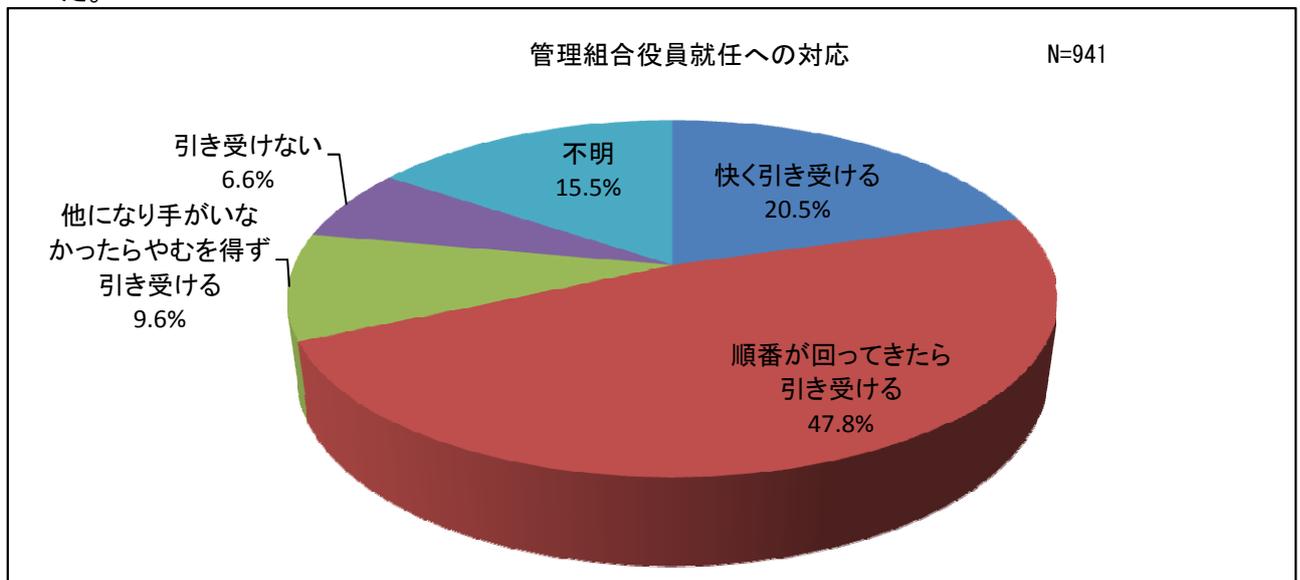
(2) 管理規約において選任できる役員の範囲(重複回答)[管]

管理規約において選任できる役員の範囲をみると、居住の組合員(69.5%)としている管理組合が最も多く、次いで、居住組合員の同居親族(13.9%)、居住していない組合員(10.7%)となっている。



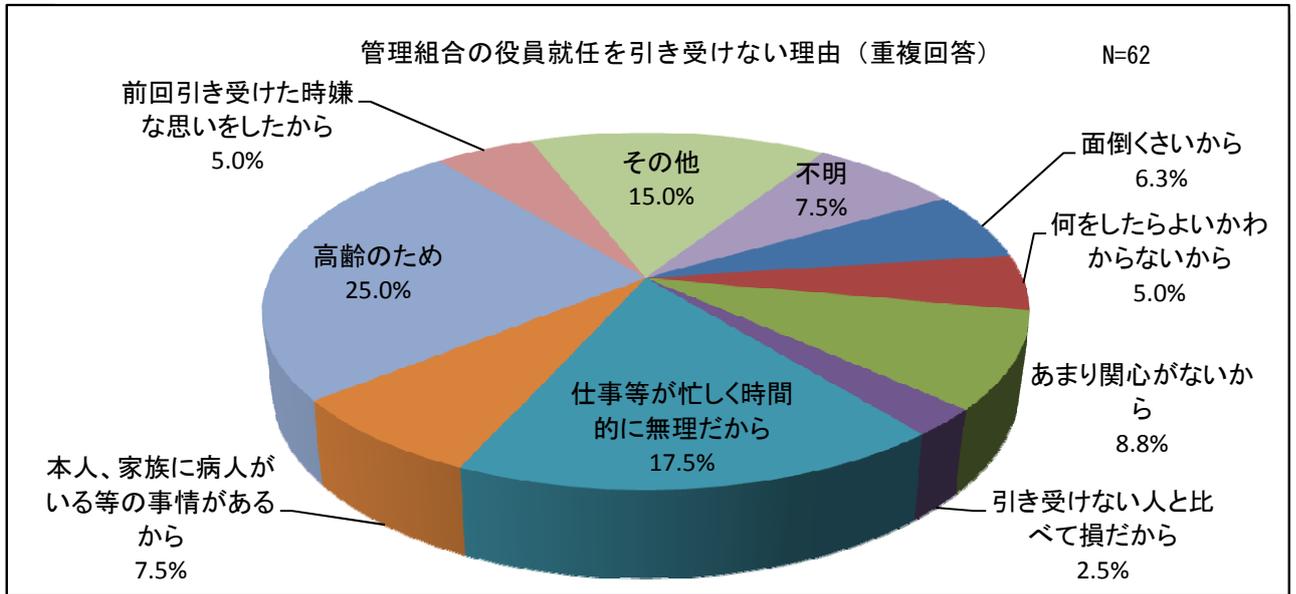
(3) 管理組合の役員就任への対応[区]

管理組合の役員就任への対応をみると、順番が回ってきたら引き受ける(47.8%)という区分所有者の割合が最も多く、次いで、快く引き受ける(20.5%)、他になり手がいなかったらやむを得ず引き受ける(9.6%)となっており、引き受けないという区分所有者の割合は、6.6%であった。



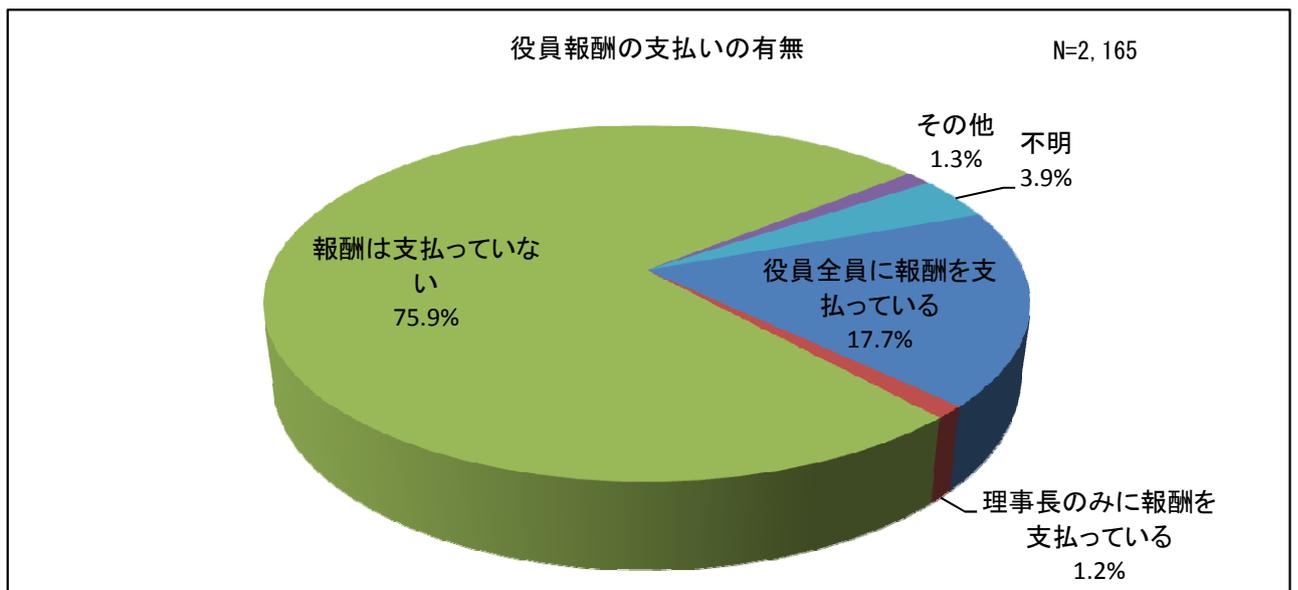
(4) 管理組合の役員就任を引き受けない理由(重複回答)[区]

管理組合の役員就任を引き受けない理由をみると、高齢のため(25.0%)とする割合が最も多く、次いで、仕事等が忙しく時間的に無理だから(17.5%)となっている。



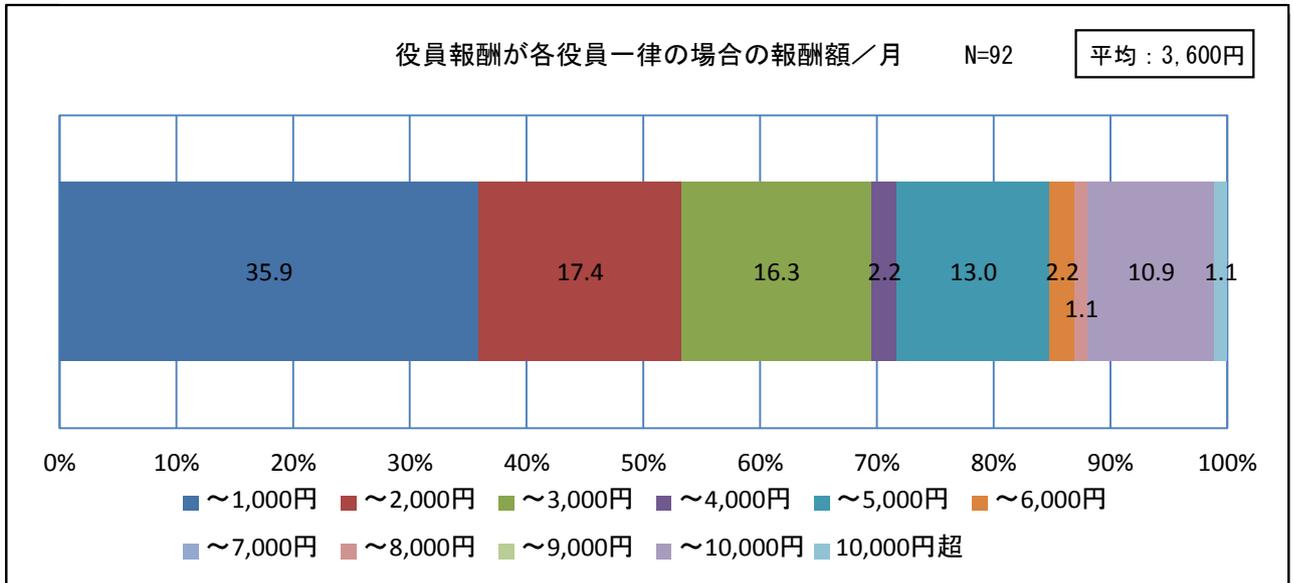
(5) 役員報酬の支払いの有無[管]

役員報酬の支払いの有無をみると、報酬を支払っていない管理組合の割合が75.9%となっており、役員に報酬を支払っている管理組合の割合は20.2%となっている。



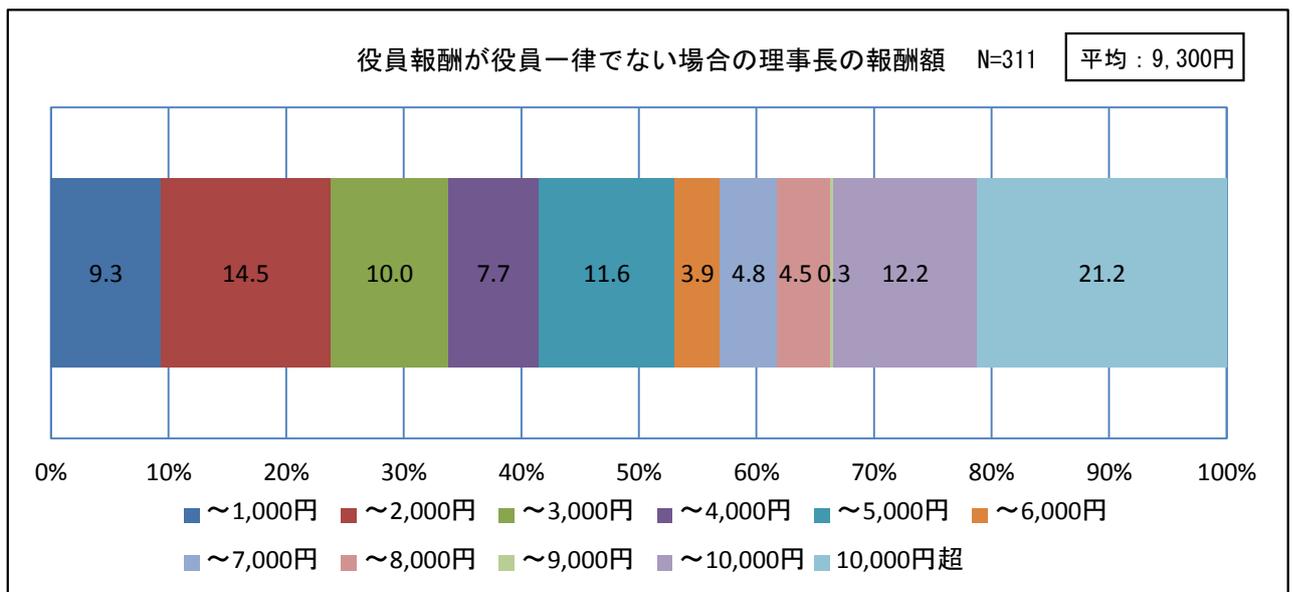
(6) 役員報酬が各役員一律の場合の報酬額／月〔管〕

役員報酬が各役員一律の場合の一月あたりの報酬額をみると、1,000円以下が35.9%、2,000円以下が17.4%、3,000円以下が16.3%となっている。



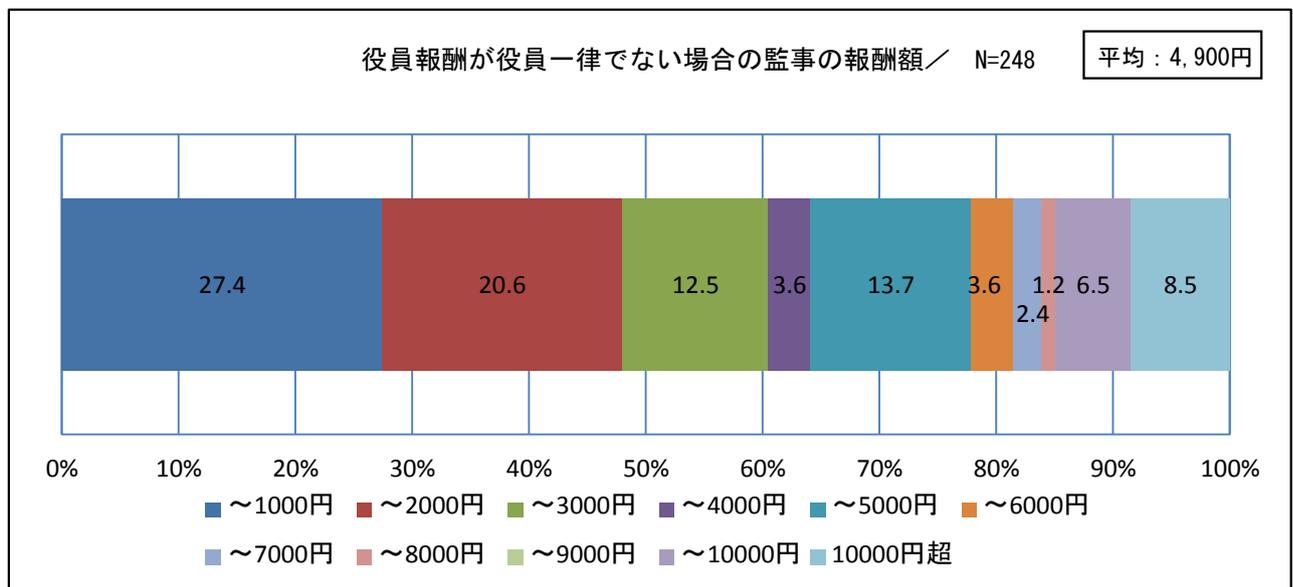
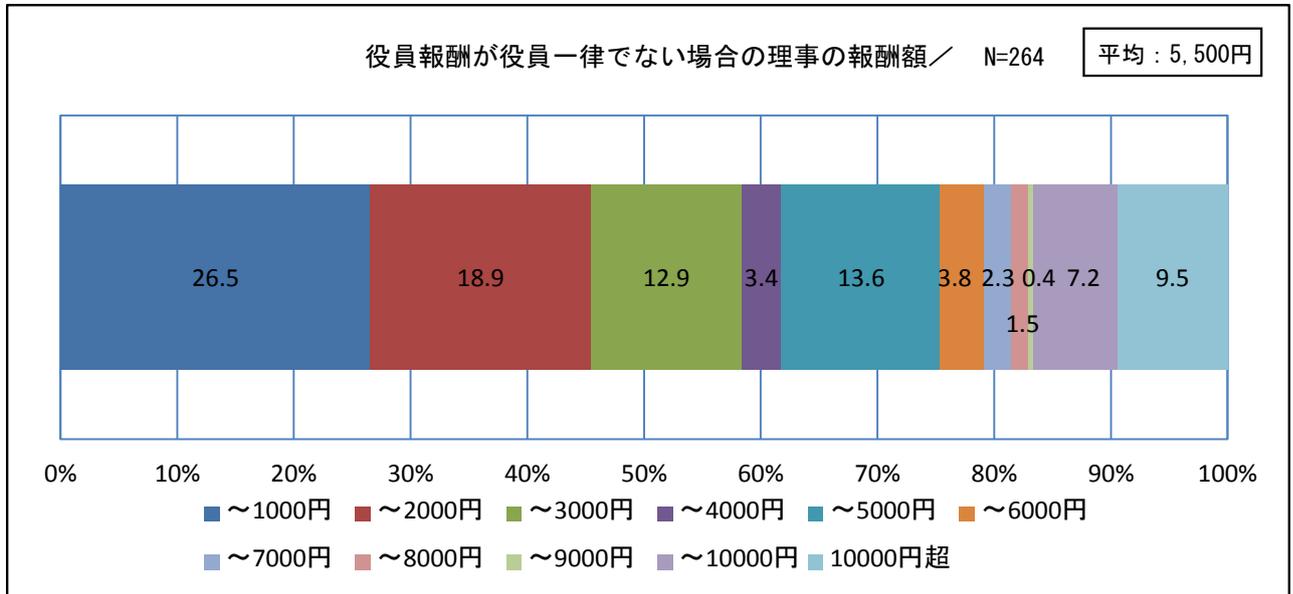
(7) 役員報酬が役員一律でない場合の理事長の報酬額／月〔管〕

役員報酬が役員一律でない場合の理事長の一月あたりの報酬額をみると、9,000円超としている管理組合の割合が33.4%となっており、報酬額の平均が9,300円となっている。



(8) 役員報酬が役員一律でない場合の役員(理事・監事)の報酬額/月〔管〕

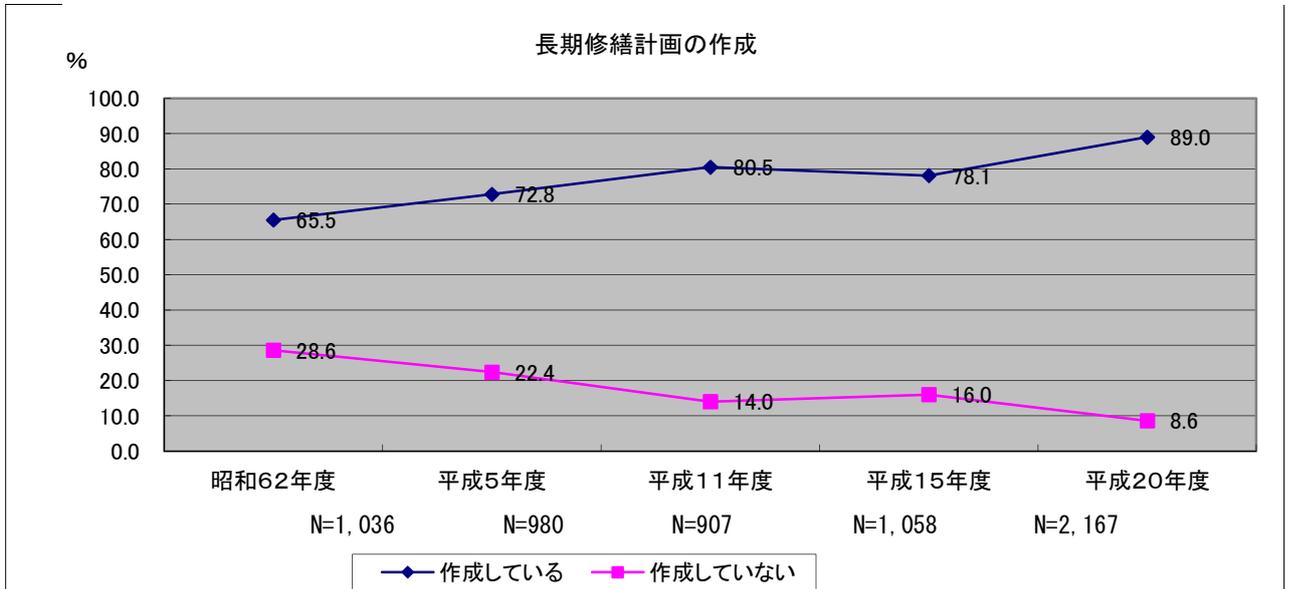
役員報酬が役員一律でない場合の理事・監事の一月あたりの報酬額をみると、おおよそ同じ割合となっており、5,000円以下としている管理組合の割合が7割程度を占め、報酬額の平均が5,000円程度となっている。



#### 4. 長期修繕計画の作成状況

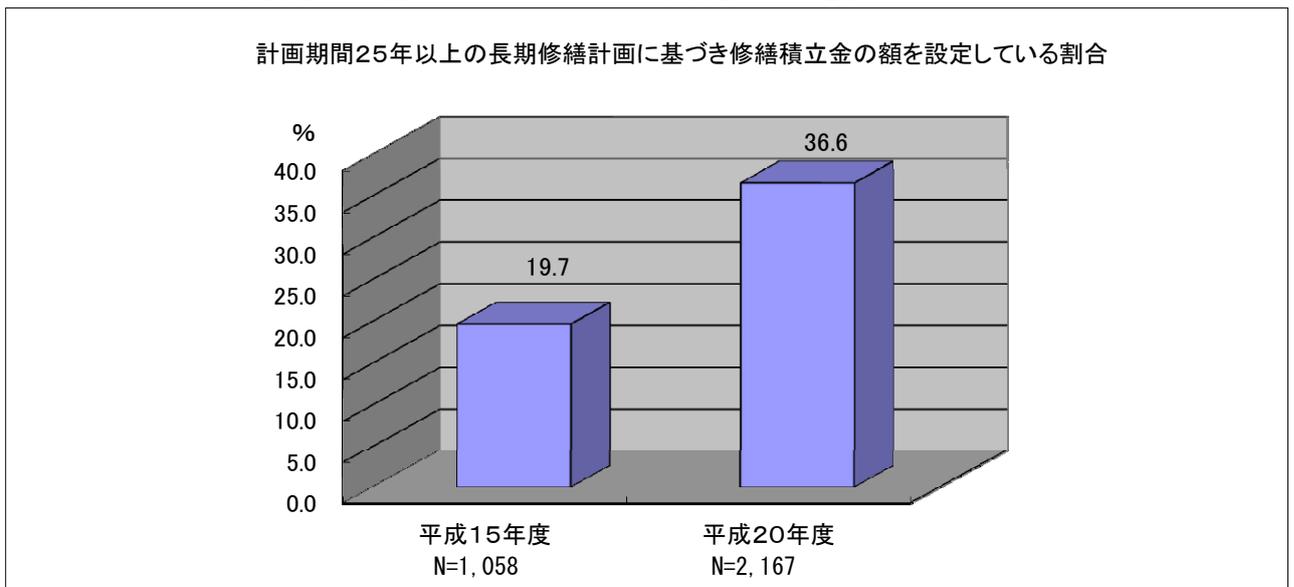
##### (1) 長期修繕計画の作成〔管〕

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) 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〕

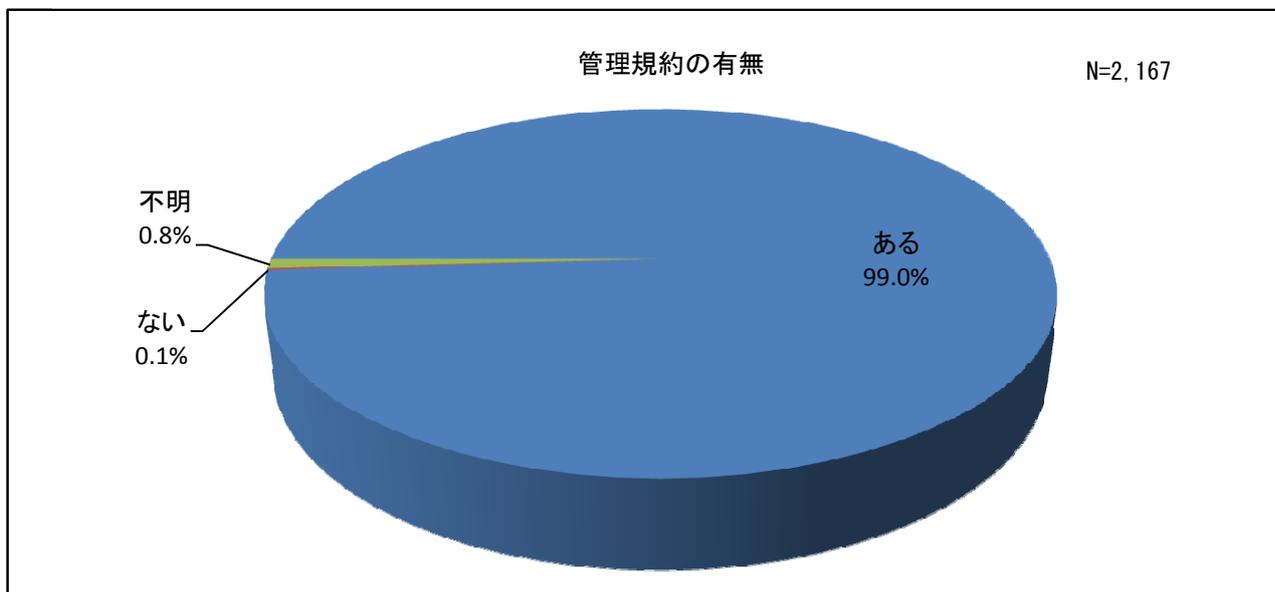
計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している管理組合の割合は36.6%で、平成15年度の19.7%に比べて高くなっている。



## 5. 管理規約の作成状況等

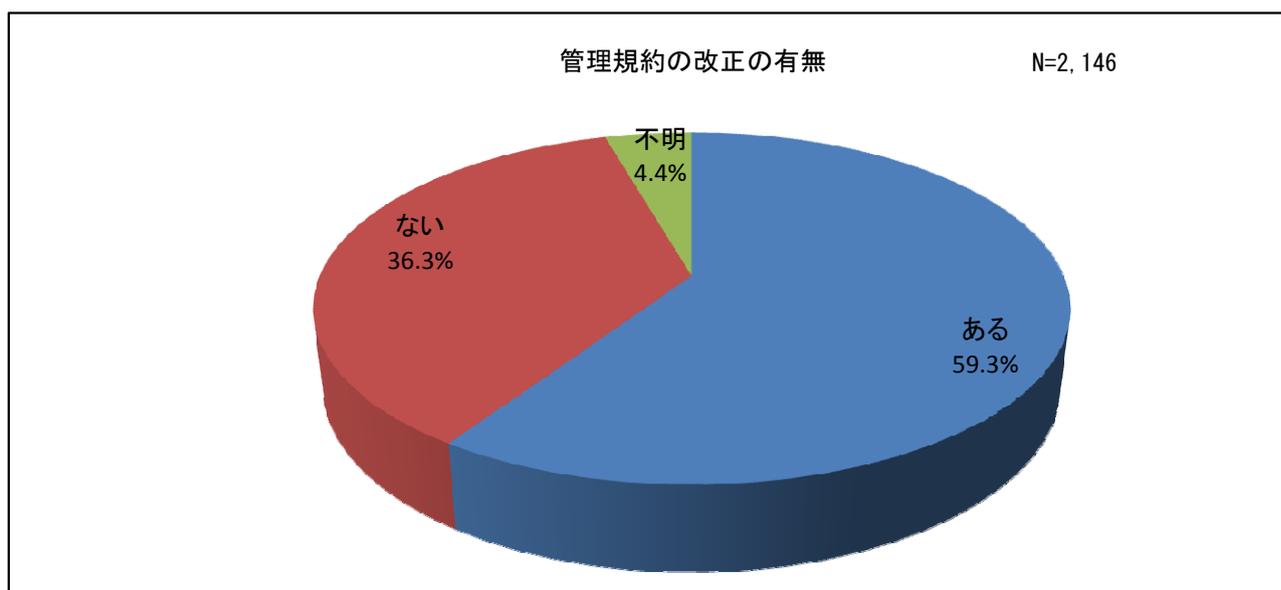
### (1) 管理規約の有無〔管〕

管理組合における管理規約の有無をみると、管理規約を定めている管理組合の割合は99.0%となっている。



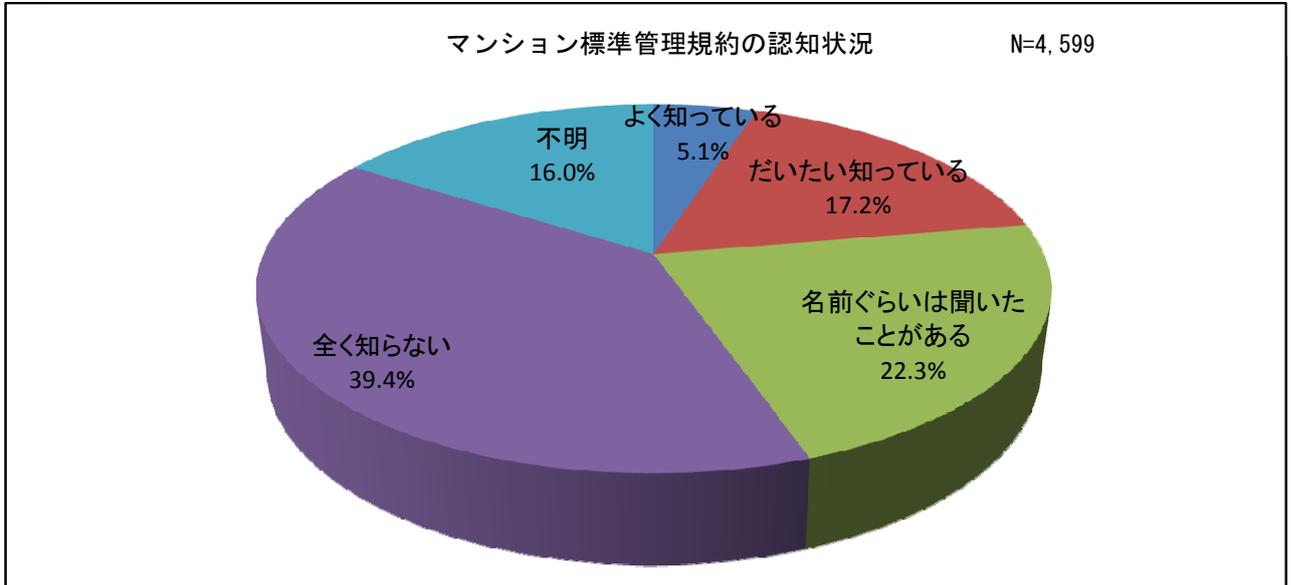
### (2) 管理規約の改正の有無〔管〕

管理組合における管理規約の改正の有無をみると、管理規約を改正した経験のある管理組合の割合は59.3%となっている。



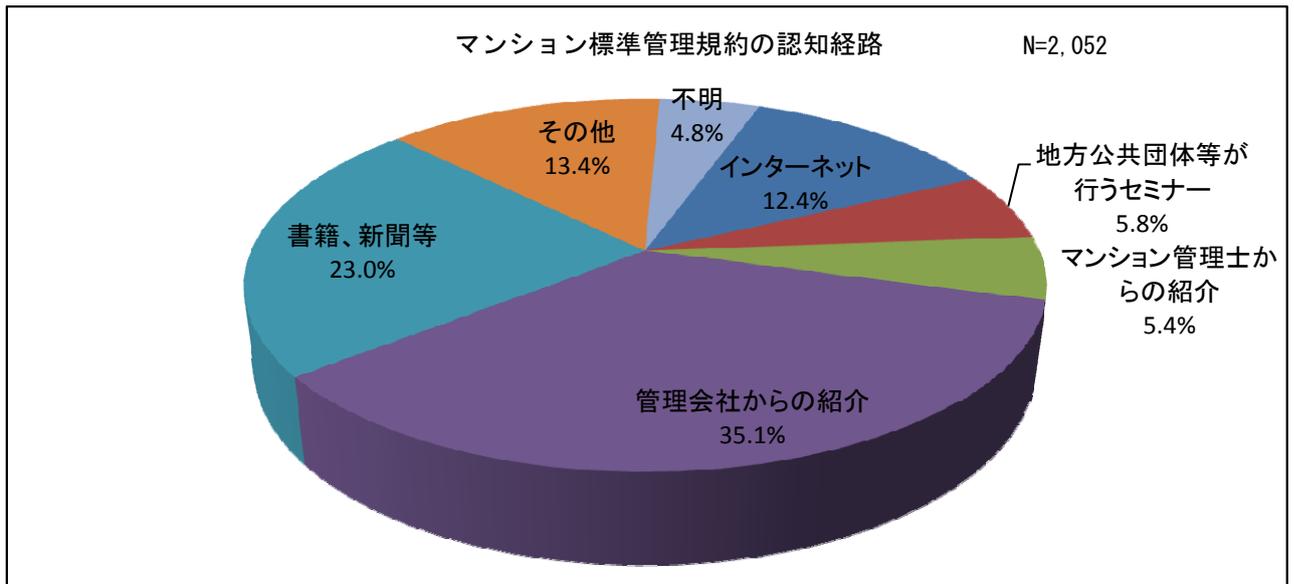
### (3) マンション標準管理規約の認知状況〔区〕

マンション標準管理規約の認知状況をみると、内容を知っているという区分所有者の割合は22.3%、名前ぐらいいは聞いたことがあるという区分所有者の割合は22.3%、全く知らないという区分所有者の割合は39.4%となっている。



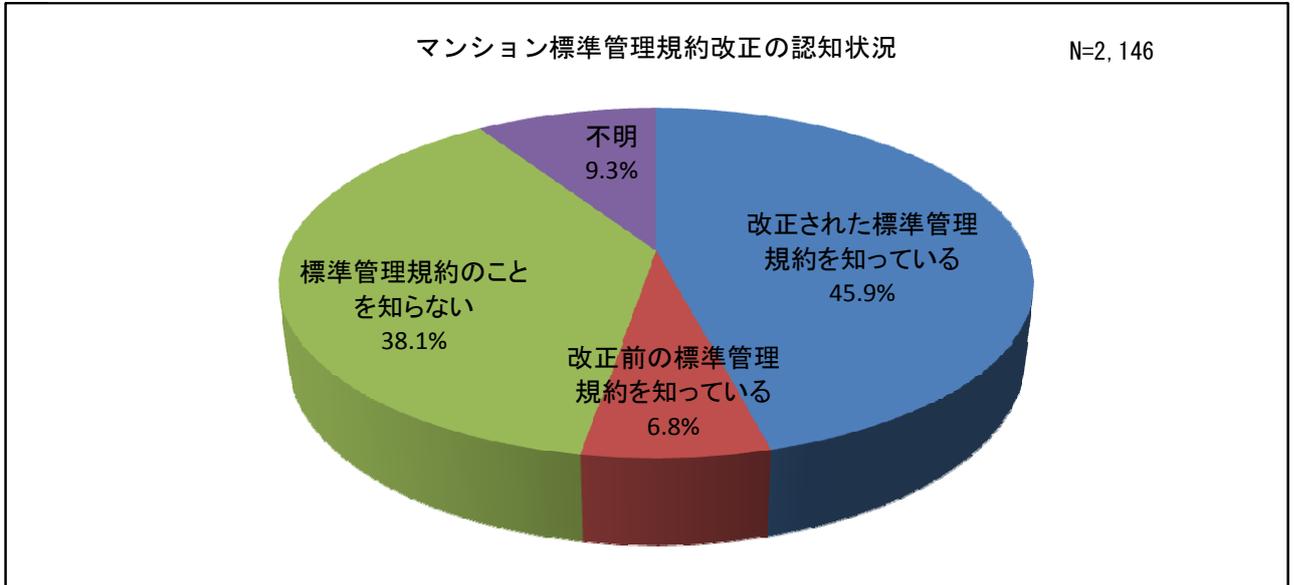
### (4) マンション標準管理規約の認知経路(重複回答)〔区〕

マンション標準管理規約の内容を知っている、または名前ぐらいいは聞いたことがあるという区分所有者の認知経路をみると、管理業者からの紹介(35.1%)としている割合が最も多く、次いで書籍、新聞等(23.0%)となっている。



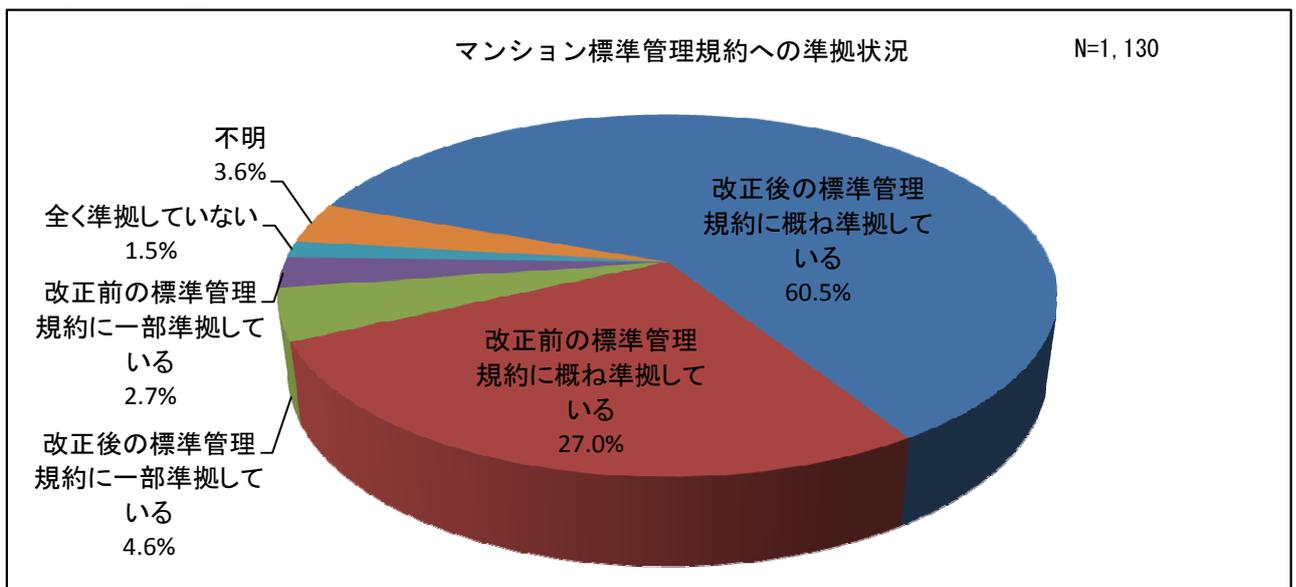
(5) マンション標準管理規約改正の認知状況〔管〕

管理組合における平成16年1月のマンション標準管理規約改正の認知状況をみると、改正された標準管理規約を知っているという管理組合の割合が45.9%、改正されたことを知らないという管理組合の割合は6.8%となっている。



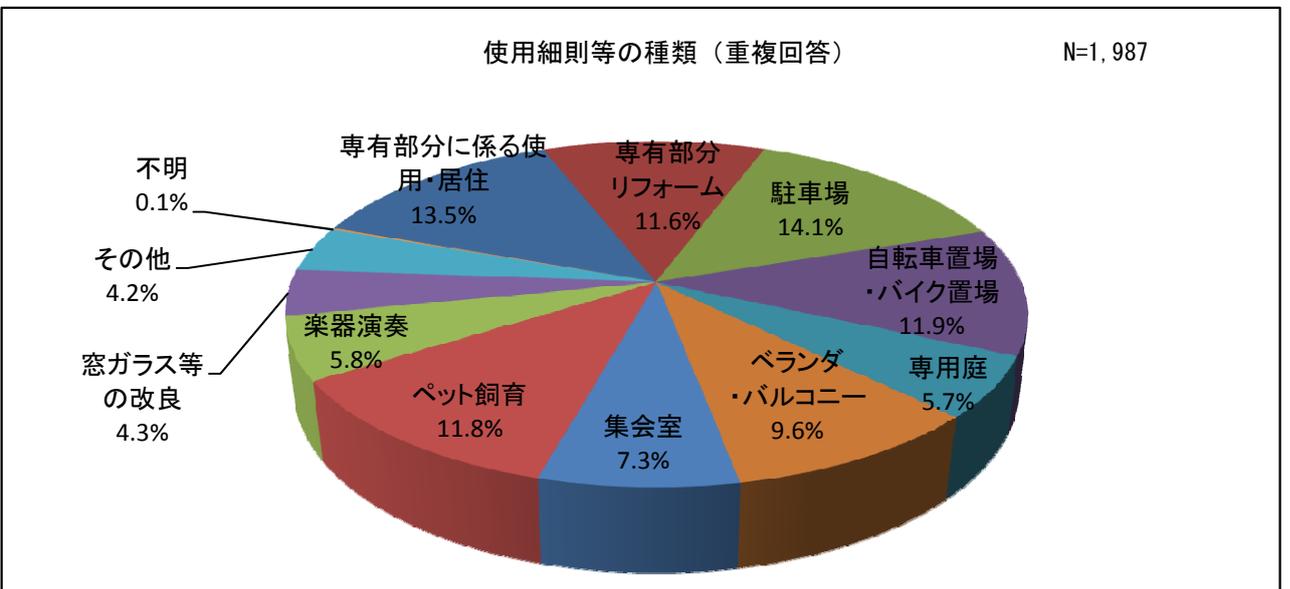
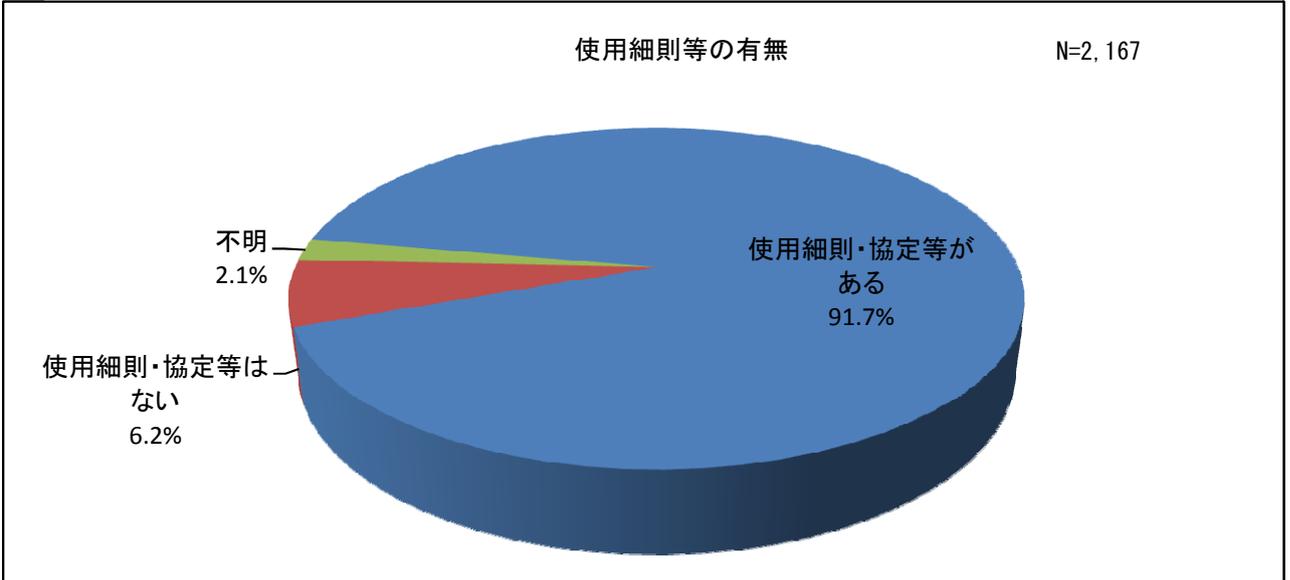
(6) マンション標準管理規約への準拠状況〔管〕

マンション標準管理規約への準拠状況をみると、改正後の標準管理規約に概ね準拠している管理組合の割合は60.5%、改正前の標準管理規約に概ね準拠している管理組合の割合は27.0%となっている。



(7)使用細則等の有無及び種類〔管〕

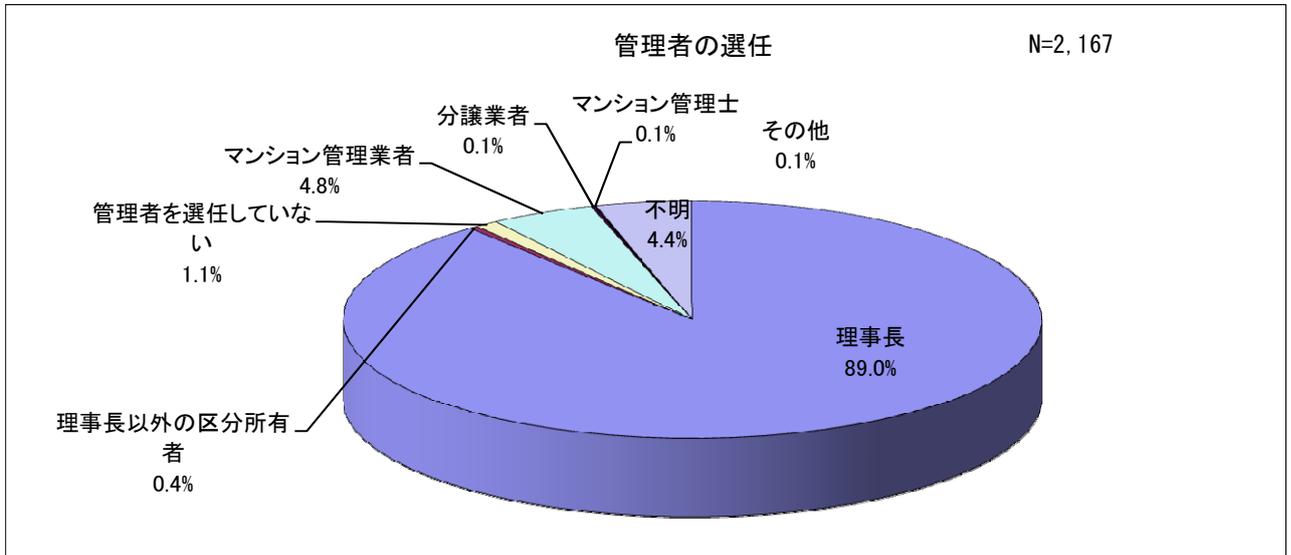
管理組合における使用細則等の規定状況を見ると、91.7%の管理組合で定められており、その種類は、駐車場(14.1%)、専有部分に係る使用・居住(13.5%)、自転車置場・バイク置場(11.9%)、ペット飼育(11.8%)、専有部分リフォーム(11.6%)となっている。



## 6. 管理者の選任の状況等

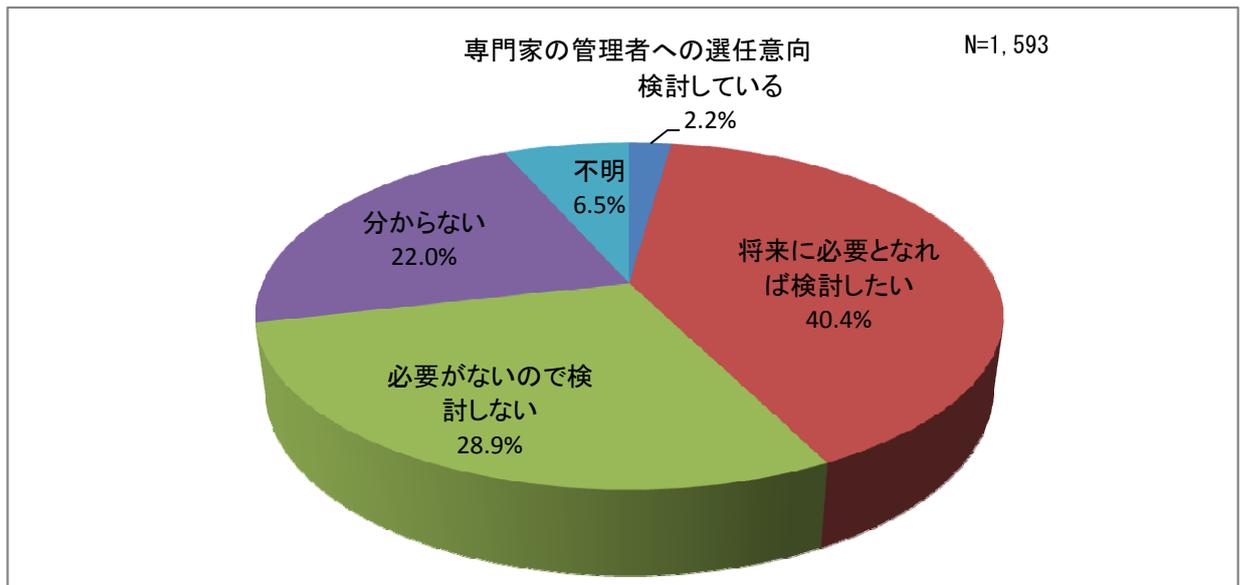
### (1) 管理者の選任〔管〕

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管理組合の割合は5.1%となっている。



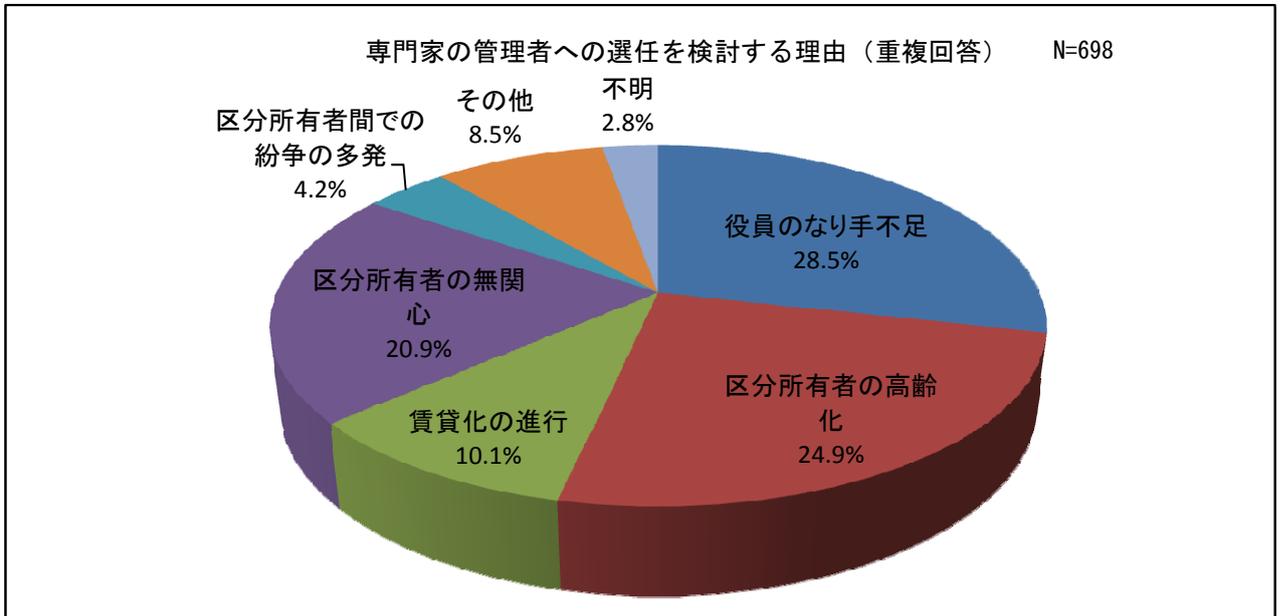
### (2) 専門家の管理者への選任意向〔管〕

専門家の管理者への選任意向を見ると、管理組合のうち40.4%は将来に必要となれば検討したいと考えており、28.9%は必要がないと考えて検討していない。



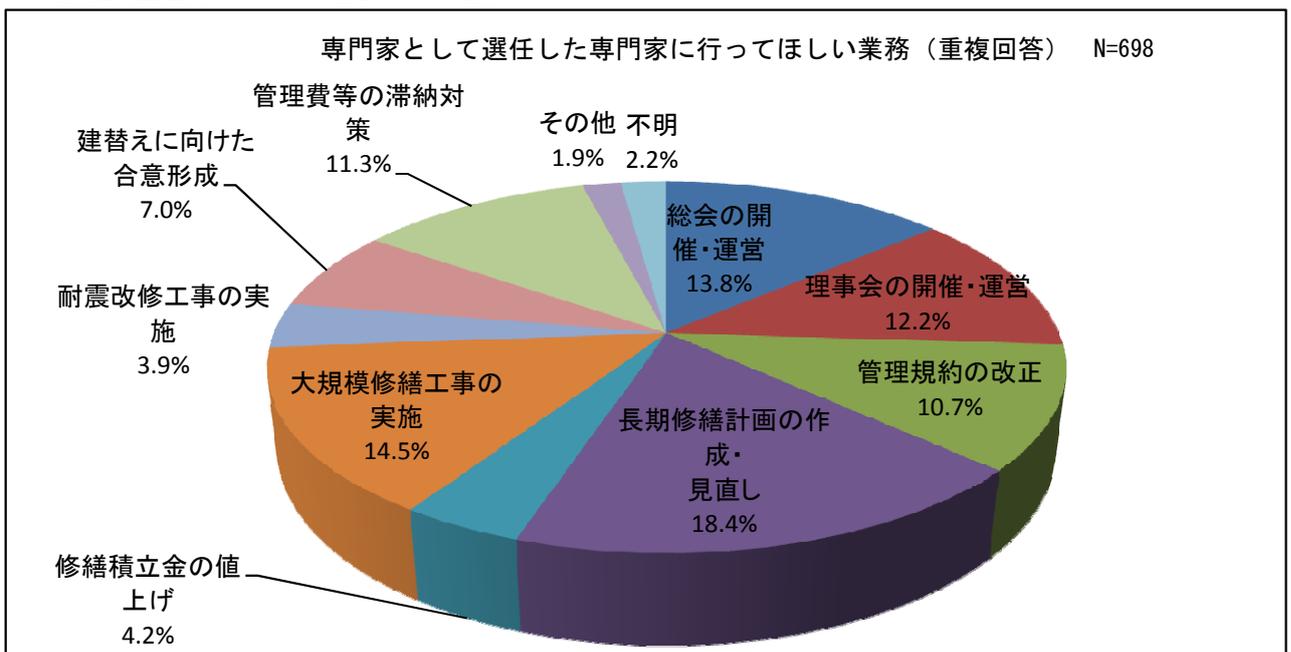
(3) 専門家の管理者への選任を検討する理由(重複回答)[管]

専門家の管理者への選任を検討する理由をみると、役員のなり手不足(28.5%)、区分所有者の高齢化(24.9%)、区分所有者の無関心(20.9%)、賃貸化の進行(10.1%)となっている。



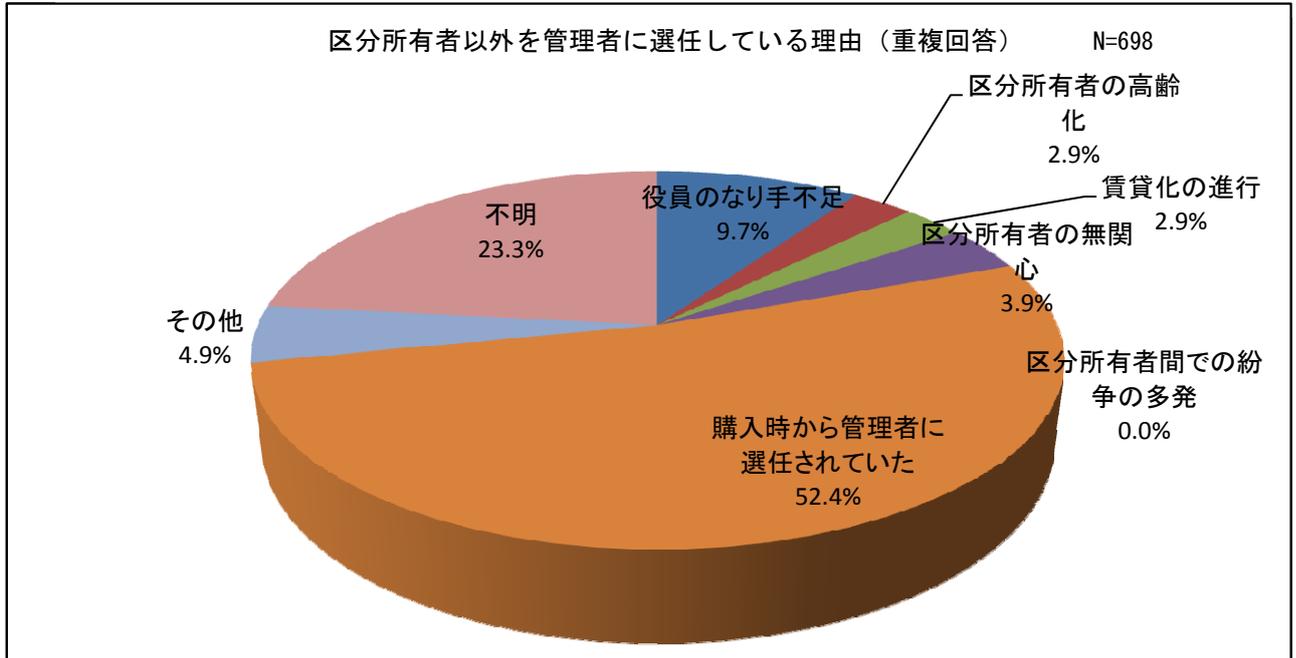
(4) 管理者として選任した専門家に行ってほしい業務(重複回答)[管]

管理者として選任した専門家に行ってほしい業務をみると、長期修繕計画の作成・見直し(18.4%)、大規模修繕工事の実施(14.5%)、総会の開催・運営(13.8%)、理事会の開催・運営(12.2%)となっている。



(5) 区分所有者以外を管理者に選任している理由(重複回答)[管]

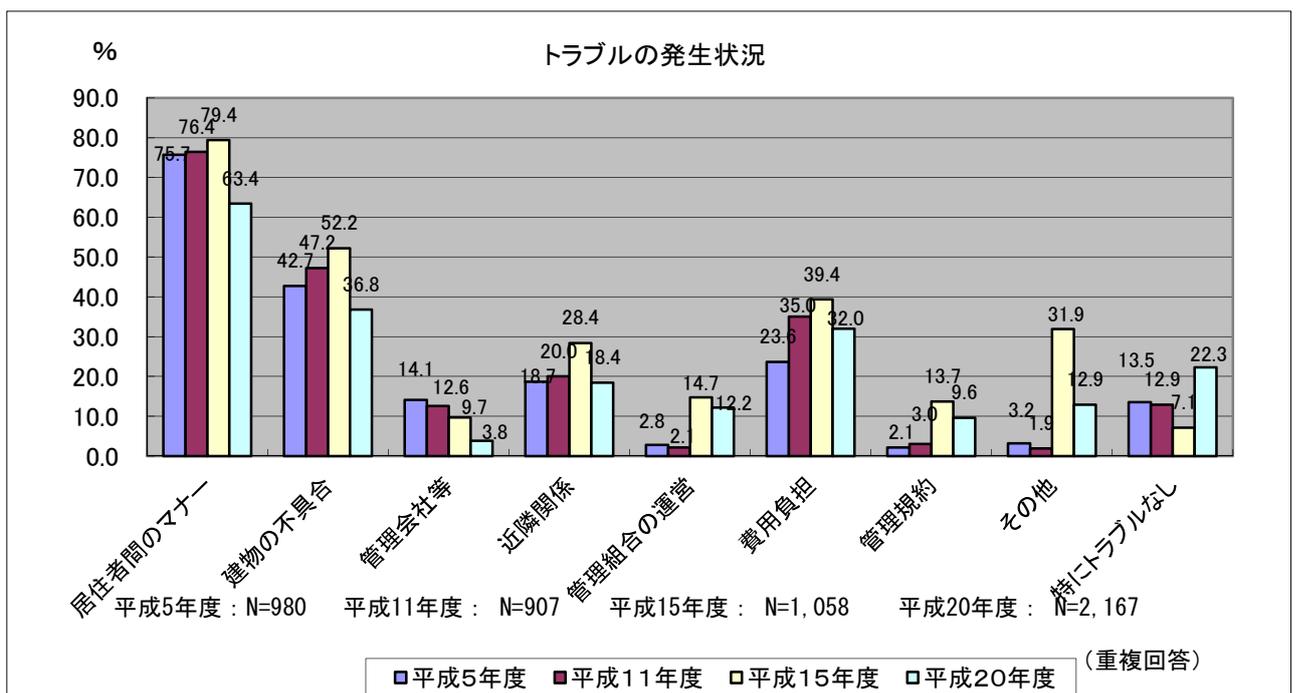
区分所有者以外を管理者に選任している理由をみると、購入時から管理者に選任されていた(52.4%)、管理組合が最も多く、次いで、役員のなり手不足(9.7%)となっている。



7. 管理組合におけるトラブルの状況等

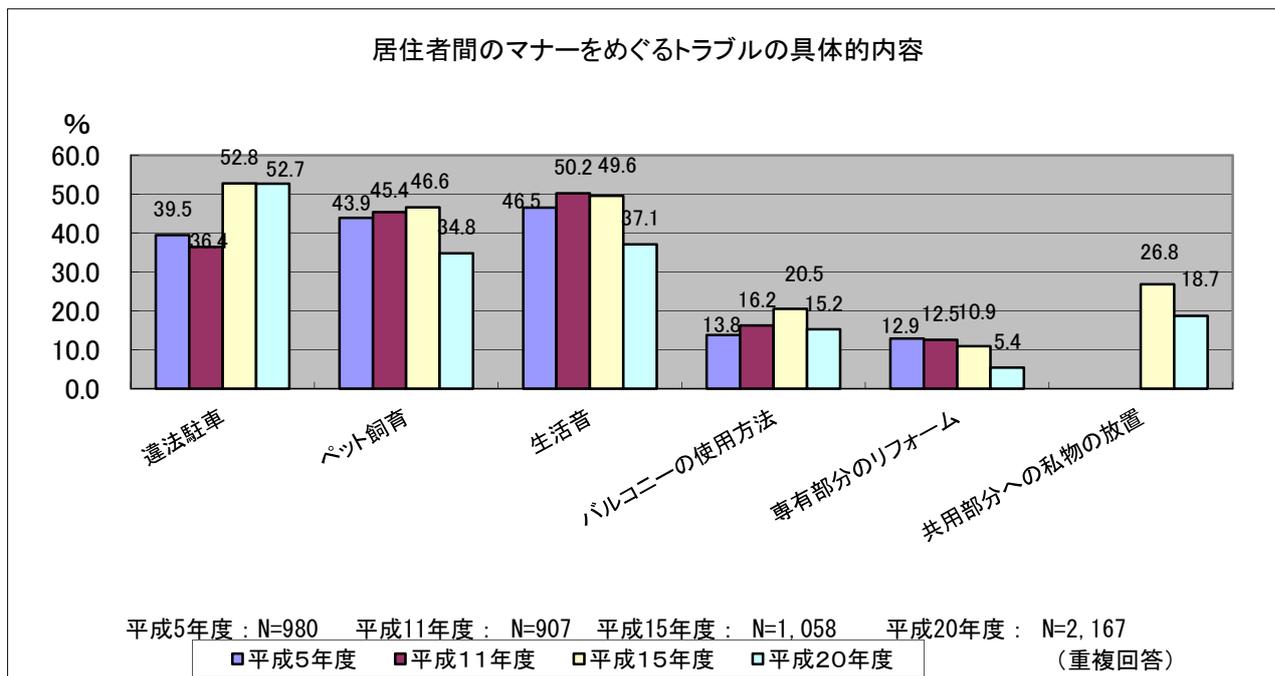
(1) トラブルの発生状況[管]

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。



## (2) 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容〔管〕

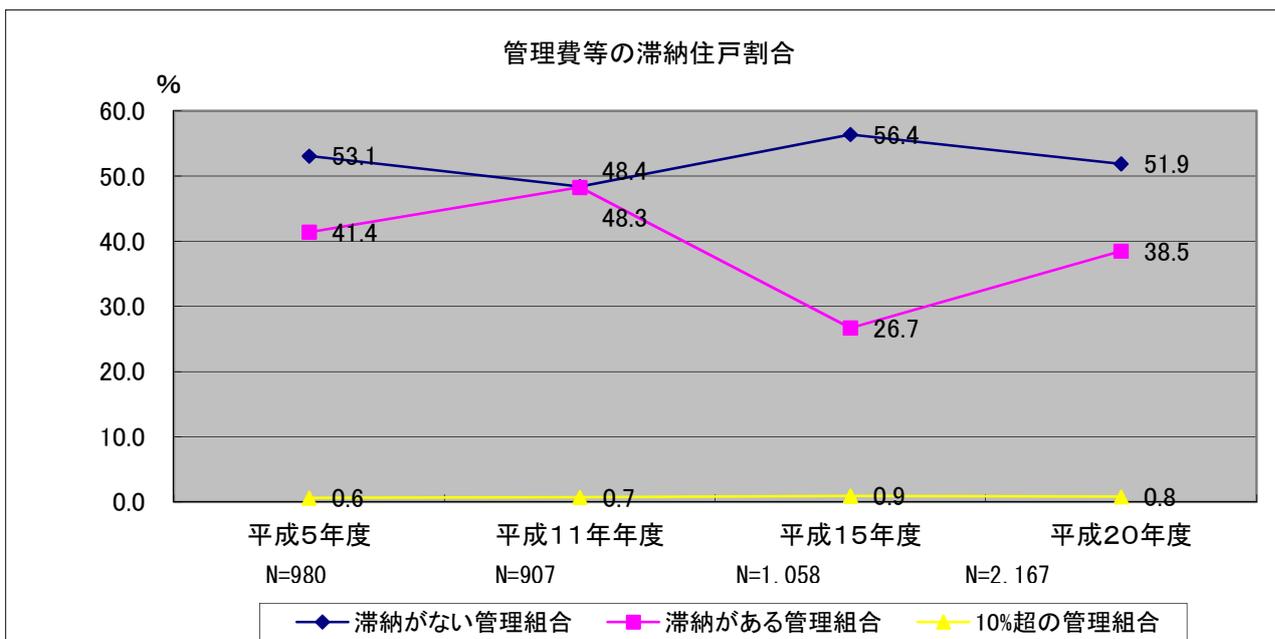
平成20年度は、平成15年度と同様に、違法駐車・違法駐輪が52.7%と最も多く、次いで生活音が37.1%、ペット飼育が34.8%となっている。



\*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

## (3) 管理費等の滞納戸数割合〔管〕

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。



(4)トラブルの処理方法〔管〕

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。

