

## Ⅱ. 平成25年度マンション総合調査結果 〔データ編〕

## 〔データ編〕

### 1. 調査項目一覧

### 2. 管理組合向け調査の結果

#### (1) マンションの概要

##### 1) マンションの敷地、建物の概要

1 ①	完成年次	29
1 ②	敷地面積	31
1 ③	建物の敷地利用権	32
1 ④	階数別棟数	33
1 ⑤(1)	住宅部分の戸数	35
1 ⑤(2)	店舗その他の区画数の割合	37
1 ⑥	専有面積の総計	39
1 ⑦	住宅部分のエレベータの有無及び基数	40
1 ⑧(1)	住宅部分の駐車場の有無及び種類別設置状況	42
1 ⑧(2)	住宅部分の駐車場の種類別平均設置台数	44
2) 住宅部分の使用方法等		
2 ①	賃貸戸数割合	46
2 ②	空室（3ヶ月以上）戸数割合	48

#### (2) 管理組合の運営

##### 1) 管理組合法人登記

3	管理組合法人登記の有無	50
---	-------------	----

##### 2) 管理者の選任等

4	管理者の選任	52
4 ①	専門家の管理者への選任意向	54
4 ②	専門家の管理者への選任を検討する理由	56
4 ③	管理者として選任した専門家に行って欲しい業務	58
4 ④	区分所有者以外を管理者に選任している理由	60

##### 3) 総会

5	総会の開催状況	62
5 ①	総会を開催しない理由	64
5 ②	総会への概ねの出席割合（委任状及び議決権行使書提出者を含む）	66
5 ③	総会への実際の出席割合（委任状及び議決権行使書提出者を除く）	68
5 ④	総会議事録の広報の有無及び方法	70
5 ⑤	総会議事録を広報していない理由	72
5 ⑥	総会議事録の閲覧方法	74

##### 4) 役員の選任及び人数

6 (1)	役員（理事）の選任及び理事の人数	76
6 (2)	役員（監事）の選任及び監事の人数	79
6 ①	管理規約において選任できる役員の範囲	81
6 ②	役員の任期	83
6 ③	役員の改選人数	85

6④	役員を選任方法	87
5)	役員報酬	
7	役員報酬の支払いの有無	89
7①(1)	役員報酬が各役員一律の場合の報酬額/月	91
7①(2)	役員報酬が役員一律でない場合の理事長の報酬額/月	93
7①(3)	役員報酬が役員一律でない場合の役員(理事)の報酬額/月	96
7①(4)	役員報酬が役員一律でない場合の役員(監事)の報酬額/月	99
6)	理事会	
8	理事会の開催状況	102
8①	理事会議事録の広報の有無及び方法	104
8②	理事会議事録を広報していない理由	106
8③	理事会への監事の出席状況	108
8④	理事会議事録の閲覧方法	110
7)	専門委員会	
9	専門委員会設置の有無	112
9①	設置している専門委員会の種類	114
8)	組合員名簿及び居住者名簿	
10	組合員名簿及び居住者名簿の有無	116
10①	組合員名簿の閲覧	118
10②	組合員名簿の閲覧を認めない理由	120
10③	組合員名簿を作成しない理由	122
9)	損害保険契約	
11	締結している損害保険契約	124
10)	大規模災害への対応	
12	大規模災害への対応状況	126
11)	防犯対策	
13	防犯対策の実施状況	130
12)	専門家の活用	
14	専門家の活用状況	133
14①	マンション管理士の活用方法	135
14②	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	137
14③	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	139
(3)	管理規約等の作成及び改正	
1)	管理規約	
15	管理規約の有無	141
15①	管理規約の改正の有無	142
15①(1)	管理規約の作成年	144
15①(2)	管理規約の最終改正年	145
15②	マンション標準管理規約改正の認知状況	147
15③	マンション標準管理規約への準拠状況	148

15④	管理規約がない理由	149
2)	使用細則及び協定	
16①	使用細則等の有無及び種類	151
16②	使用細則等の違反者への是正措置	153
16③	専有部分の修繕等のルール	154
16④	犬、猫等ペットの飼育ルール	156
16⑤	犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているもの	158
16⑥	駐車場の使用形態	160
(4)	管理組合の経理	
1)	管理費の額	
17	管理費総収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	162
17(1)	管理費総収入／月／戸当たり（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	164
17(2)	管理費総収入／月／㎡当たり（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	166
17(3)	使用料・専用使用料から管理費への充当額／月／戸当たり	168
17(4)	管理費収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	170
17(5)	管理費収入／月／戸当たり（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	172
17(6)	管理費収入／月／㎡当たり（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	175
2)	管理費の決定方法	
18	管理費負担額決定方法	177
3)	修繕積立金の額及び決定方法	
19	修繕積立金制度の有無	179
19(1)	新築時の修繕積立基金／戸当たり	181
19(2)	新築時の修繕積立金の総収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	184
19(3)	新築時の修繕積立金の額／月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	187
19(4)	現在の修繕積立金総収入／月（使用料・専用使用料からの充当額を含む）	190
19(5)	現在の使用料・専用使用料から修繕積立金への充当額／月／戸当たり	193
19(6)	現在の修繕積立金総収入／月／戸当たり （使用料・専用使用料からの充当額を含む）	195
19(7)	現在の修繕積立金総収入／月／㎡当たり （使用料・専用使用料からの充当額を含む）	197
19(8)	現在の修繕積立金の額／月（使用料・専用使用料からの充当額を除く）	199
19(9)	現在の修繕積立金の額／月／戸当たり （使用料・専用使用料からの充当額を除く）	202
19(10)	現在の修繕積立金の額／月／㎡当たり （使用料・専用使用料からの充当額を除く）	204
19①	修繕積立金の額の決定方法	207
19②	修繕積立金の各区分所有者ごとの負担金額決定方法	209
19③	区分経理の方法	211
4)	修繕積立金の運用先	
20	修繕積立金の運用先	213
5)	マンションの修繕積立金に関するガイドラインの認知状況	
21	マンションの修繕積立金に関するガイドラインの認知状況	214

6) 会計監査		
22	収支決算案の監査の有無	215
22①	収支決算案の監査の方法	216
22②	会計監査の実施者	217
22③	収支報告書の残高記載方法	219
7) 管理費等の滞納		
23①	管理費・修繕積立金の滞納（3か月以上）の有無と滞納住戸割合	221
23②	管理費・修繕積立金の滞納（6ヶ月以上）の有無と滞納住戸割合	223
23③	管理費・修繕積立金の滞納（1年以上）の有無と滞納住戸割合	225
23④	滞納者への措置	227
(5) 長期修繕計画		
24①(1)	長期修繕計画の作成状況	229
24①(2)	長期修繕計画の計画期間	231
24①(3)	現在の長期修繕計画の経過期間	233
24①(4)	25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合	235
24①(5)	新築で30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合	237
24②	長期修繕計画の作成形態	238
24③	長期修繕計画の作成の委託先	240
24④	長期修繕計画の見直し時期	242
24⑤	長期修繕計画の位置付け	244
24⑥	長期修繕計画がない理由	246
(6) 修繕・改修・建替えについて		
1) 大規模な計画修繕工事の実施状況		
25①	大規模な計画修繕工事の実施回数	247
25②	前回の大規模な計画修繕の実施時期	249
2) 直近に実施した大規模な計画修繕工事		
26①	大規模な計画修繕の検討のきっかけ	251
26②	大規模な計画修繕実施の検討方法	253
26③	大規模な計画修繕の工事内容の決定方法	255
26④	調査・診断の実施	257
26⑤	実施した大規模な計画修繕工事	258
26⑥(1)	大規模な計画修繕工事实施時の工事費調達方法	260
26⑥(2)	大規模な計画修繕工事实施時の工事費調達割合	262
26⑥(3)	修繕積立金残高の充当割合	263
26⑦	借入金の返済方法	265
3) 耐震診断・耐震改修		
27①	旧耐震基準と新耐震基準	266
27②	耐震診断実施の有無及びその結果	268
27③	耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無	270
27④	耐震診断を行っていない理由	272
4) 老朽化対策		

28①	老朽化問題についての対策の議論の有無	274
28②	老朽化問題についての対策の議論の方向性	276
28③	建替えの方向での具体的な議論	278
28④	建替えを実施していく上での問題点	280
28⑤	建替え資金の調達予定	282
28⑥(1)	現在の法定容積率	284
28⑥(2)	実際に利用している容積率と法定容積率に対する割合（充足比）	286
28⑦	修繕・改修の方向での具体的な議論	288
28⑧	マンションで生じている建物の問題	290
5)	マンション改修に関するマニュアルの認知状況	
29	マンション改修に関するマニュアルの認知状況	292
6)	マンション建替えに関するマニュアルの認知状況	
30	マンション建替え等に関するマニュアルの認知状況	292
7)	その他の技術情報の認知状況	
31	その他の技術情報の認知状況	292
 (7) 管理事務		
1) 管理事務の実施状況		
32	管理事務の実施状況	293
32①	マンション管理業者の決定方法	295
32②	管理事務の委託内容	296
32③	マンション標準管理委託契約書への準拠状況	298
2) 設計図書の保管		
33	設計図書の保管者	299
3) 修繕履歴の保管		
34	修繕履歴の保管者	301
4) マンションみらいネット		
35	マンションみらいネットの認知状況	303
35①	マンションみらいネット登録のメリット	305
35②	マンションみらいネットに期待する機能	305
35③	マンションみらいネットに登録したくない理由	305
 (8) トラブルの発生状況		
1) 発生しているトラブル		
36(1)	トラブルの発生状況（項目）	306
36(2)	トラブルの発生状況（内訳）	308
36①	トラブルの処理方法	309
2) 今後の管理組合運営上の不安点		
37	管理組合運営における将来への不安	310

### 3. 区分所有者向け調査の結果

(1) 現在の住まい		
1) 世帯主の年齢		
1	世帯主の年齢 .....	313
2) 取得方法		
2	マンションの取得方法 .....	313
3) 取得時期		
3	マンションの取得時期 .....	314
4) 入居前の住居形態等		
4	入居前の住居形態 .....	314
4①	入居した当初の現住居に対する考え .....	315
4②	現在の永住意識 .....	316
4③	住み替えたい住居形態 .....	318
4④	住み替えに自己所有マンションを選択しない理由 .....	319
5) 共用部分の維持管理への意識		
5	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 .....	320
5①	維持管理で考慮した事項 .....	321
(2) 管理組合活動への参加		
1) 総会への出席等		
6	総会の出席状況 .....	322
6①	欠席時の委任状等の提出状況 .....	323
2) 役員への就任等		
7	管理組合の役員の経験 .....	324
7①	管理組合の役員就任への対応 .....	325
7②	管理組合の役員就任を引き受けない理由 .....	326
(3) マンションの管理に対する認識		
1) 管理への満足度等		
8	管理状況全般の満足度 .....	327
8①	管理状況に満足している理由 .....	328
8②	管理状況に満足していない理由 .....	328
2) 管理規約の通読状況及び認知状況		
9①	現在の管理規約の認知状況 .....	329
9②	購入時の管理規約の通読状況 .....	330
9③	マンション標準管理規約の認知状況 .....	331
3) 管理委託		
10	管理事務を管理業者に委託することへの意向 .....	332
4) 管理委託契約		
11	管理委託契約内容の認知状況 .....	333
5) 長期修繕計画の確認状況及び認知状況		
12①	現在の長期修繕計画の認知状況 .....	334
12②	購入時の長期修繕計画の確認状況 .....	335

12③	長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインの認知状況	336
6)	管理費	
13	管理費の徴収額の妥当性	337
7)	修繕積立金	
14	修繕積立金の積立額の妥当性	338
8)	大規模な計画修繕工事の経験	
15	大規模な計画修繕工事の経験の有無及び実施の評価	339
9)	マンションの耐震性	
16	耐震性についての考え	340
10)	マンションの建替えの必要性	
17	建替えの必要性についての考え	341
11)	管理に関して取り組むべき課題	
18	マンションの管理に関して取り組むべき課題	343
12)	管理・運営の相談先	
19	マンションの管理・運営に疑問を持った時の相談先	344