

## マンションの維持管理に関する調査レポート

### 目 次

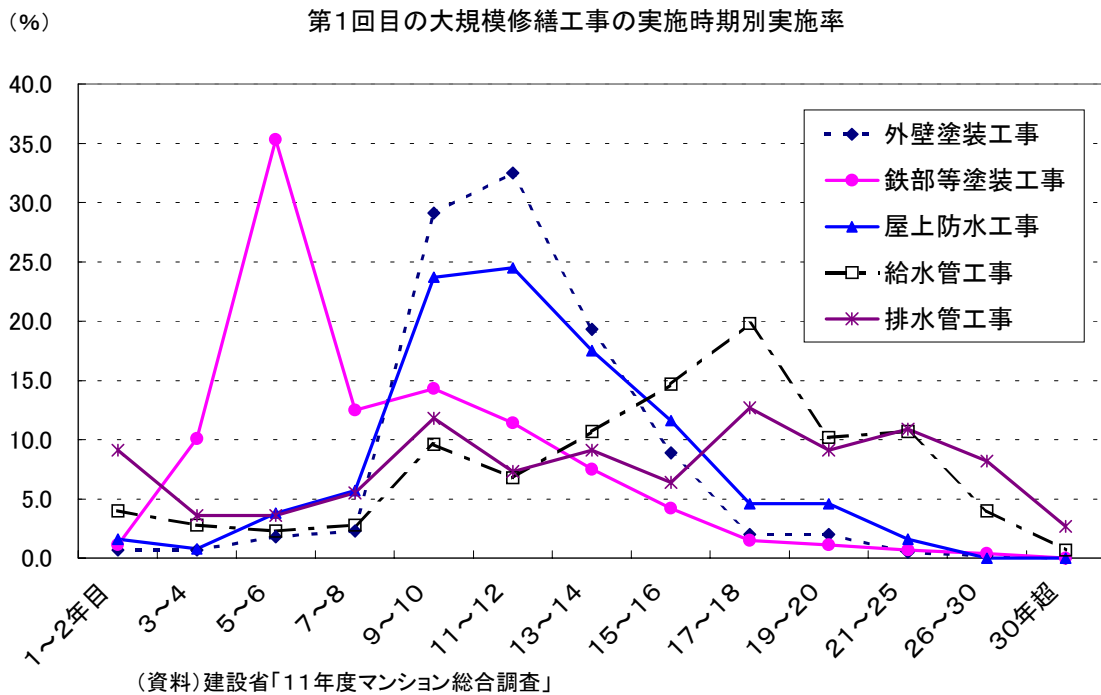
1	鉄部等塗装工事は建築後5～6年目から実施 .....	P. 2
2	約4割の管理組合が具体的な大規模修繕工事を検討中 .....	P. 3
3	大規模修繕工事に重要な長期修繕計画 .....	P. 4
4	建築後、徐々に引き上げられている毎月の修繕積立金 .....	P. 5
5	修繕積立金の積み立てに重要な駐車場収入 .....	P. 6
6	修繕積立金残高の動向 .....	P. 7, 8
7	首都圏で高い賃貸化率 .....	P. 9
8	マンションのトラブルと行政への希望 .....	P. 10
9	小規模のマンションの維持管理の現状 .....	P. 11～15
	(1) 管理業務を管理会社へ全部委託している割合が高い	
	(2) 管理規約を見直していない管理組合の割合が高い	
	(3) 理事会、役員会の開催数が少ない	
	(4) 8割の管理組合で長期修繕計画を作成	
	(5) 管理費は高く、修繕積立金残高は少ない	
	(6) 2割以上の管理組合で賃貸化率「21%以上」	
	* ここでいう「小規模のマンション」とは、総戸数2戸以上29戸以下のマンションをいう。	
	<b>集計データ .....</b>	<b>P. 16～29</b>

参考資料「平成11年度マンション総合調査」(建設省)

## 1 鉄部等塗装工事は建築後5～6年目から実施

マンションは、建築後の年数が経過するとともに外壁にクラックが生じたり露出している鉄部の腐食や屋上の防水機能が低下していく。こうした老朽化した箇所を初期の水準に維持するためには、長期修繕計画に基づき定期的に補修、修繕することが必要不可欠である。

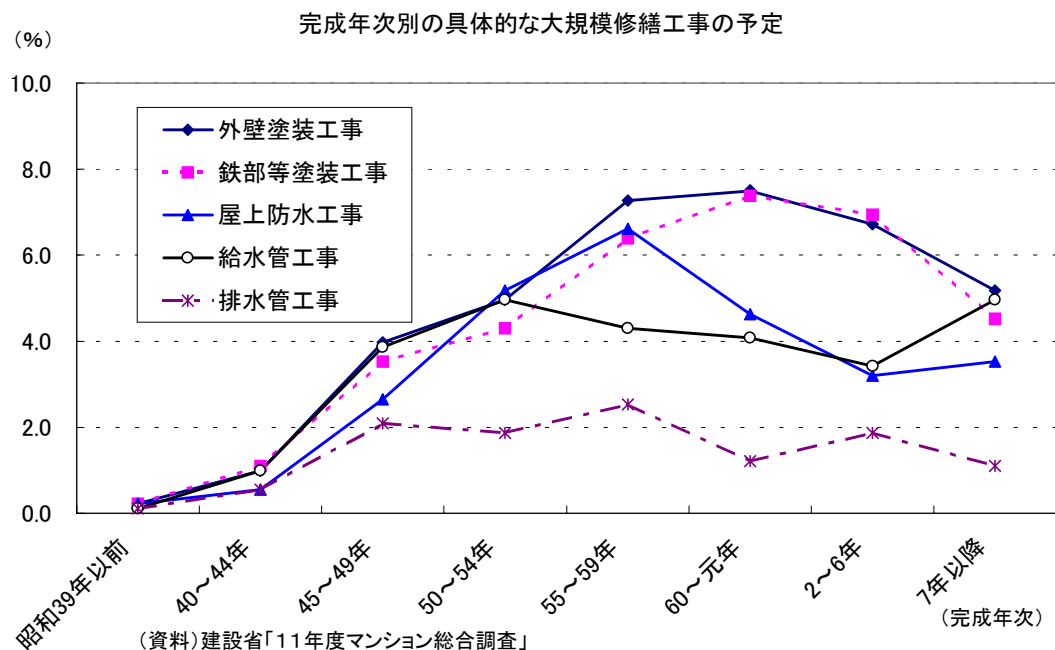
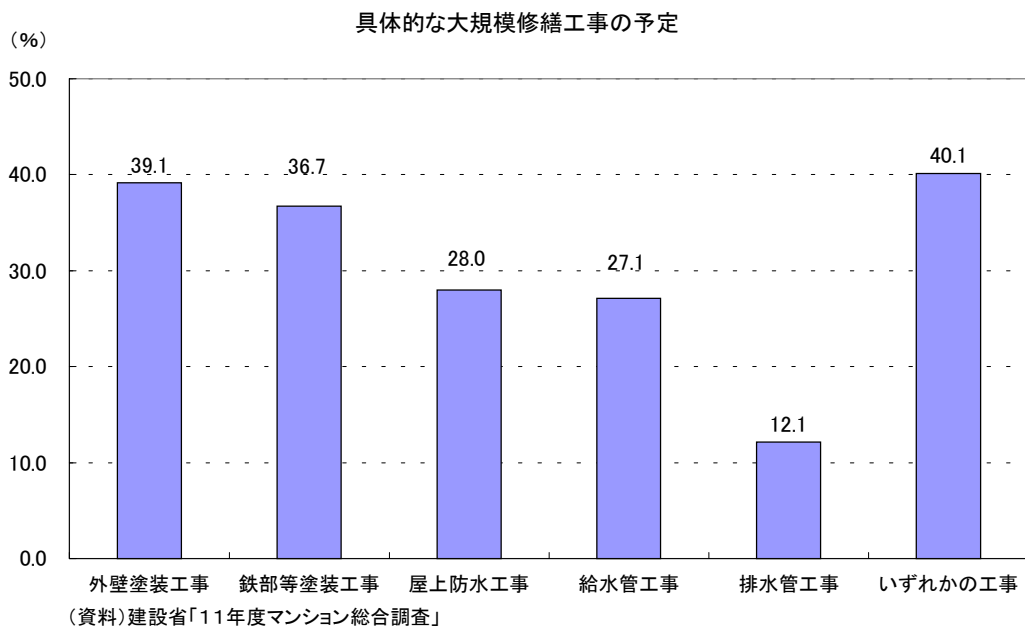
11年度のマンション総合調査によれば、修繕工事周期の実態は、建物の箇所によっても異なるが、35%の管理組合が建築後5～6年に、第1回目の外部金物や建具などの塗装工事を行っている。その後、建築後9～12年には、外壁の塗装工事と屋上の防水工事の実施率が高まっている。約半数の管理組合はこの期間に屋上防水工事を行っており、外壁工事の実施率も6割を超えている。また、外壁塗装工事と屋上防水工事は同時に工事していることが伺われる。



## 2 約4割の管理組合が具体的な大規模修繕工事を検討中

今後の大規模な修繕工事の計画について、約4割の管理組合で、外壁塗装工事や鉄部等塗装工事などいずれかの工事を具体的に検討している。

また、完成年次別に工事種類をみると、完成年次が昭和55年から平成6年の管理組合（建築後約5年から15年）では、外壁塗装工事と鉄部等塗装工事の割合が高まっており、その中でも昭和55年から59年の管理組合（建築後約15年から20年）では屋上防水工事を検討している。



### 3 大規模修繕工事に重要な長期修繕計画

長期修繕計画は、計画的な修繕工事の実施と適正な修繕積立金の算出のために、新築当初から策定し、定期的な見直しが必要である。

長期修繕計画の作成状況をみると、作成している管理組合は最近高まっており、その作成している管理組合の割合は、11年度の「マンション総合調査」によれば80.5%に達し、前回の平成5年度調査の72.8%に比べて約8ポイント増加している。しかし、その一方で14.0%の管理組合では長期修繕計画を作成していない現実がある。

こうした「長期修繕計画を作成していない管理組合」でも、鉄部等塗装工事、外壁塗装工事、屋上防水工事は実際に行われているものの、その実施時期は「長期修繕計画を作成していない管理組合」に比べてやや遅くなっている。

長期修繕計画の作成状況と作成主体

(単位:組合、%)

	11年度調査		10年度調査	
	数	構成比	数	構成比
作成している	730	80.5	713	72.8
管理組合	144	15.9	193	19.7
管理会社	490	54.0	390	39.8
分譲会社	28	3.1	5	0.5
(財)マンション管理センター	21	2.3	18	1.8
(財)管業協会マンション保全診断センター	1	0.1	2	0.2
その他等	46	5.1	105	10.7
作成していない	127	14.0	267	27.2
不明等	50	5.5		
合計	907	100.0	980	100.0

(資料)建設省「マンション総合調査」

第1回目の大規模修繕工事の築後平均年数

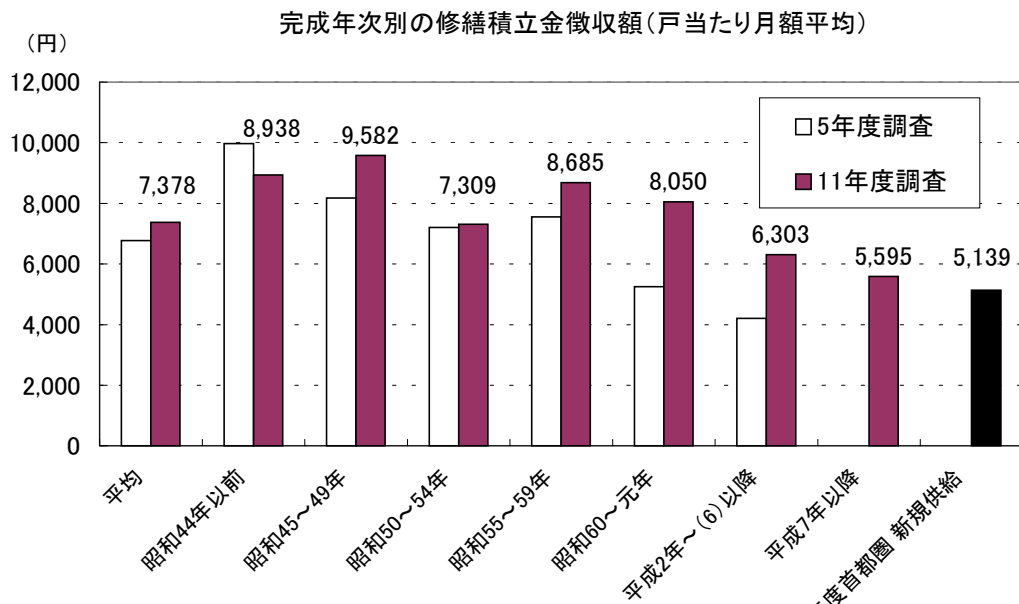
(単位:年)

	外壁塗装	鉄部等塗装	屋上防水	給水管工事	排水管工事
長期修繕計画あり(730組合)	11.7	8.0	11.9	15.5	14.5
長期修繕計画なし(127組合)	12.1	10.0	13.1	15.8	16.0

(資料)建設省「マンション総合調査」

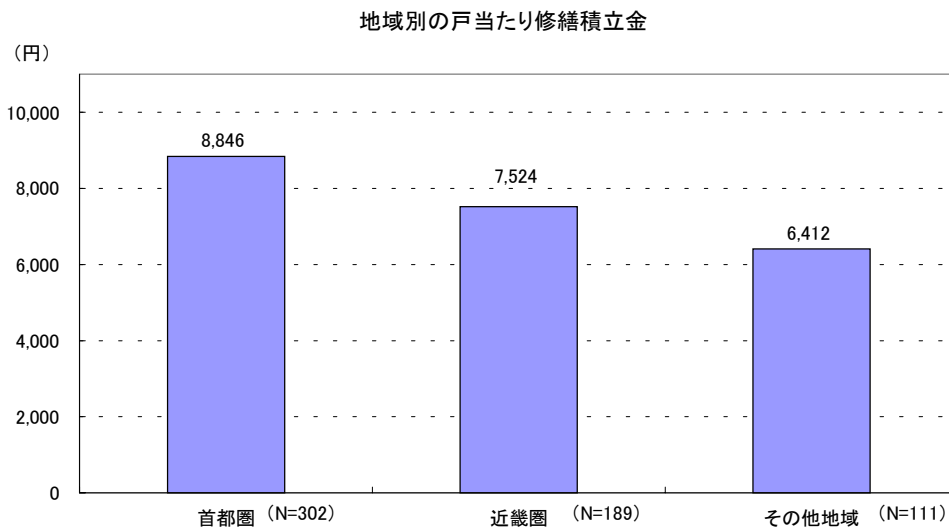
#### 4 建築後、徐々に引き上げられている毎月の修繕積立金

平成 11 年度のマンション総合調査によると、修繕積立金の徴収額（戸当たり月額）の平均は 7,378 円で、5 年度の 6,767 円に比べると 9% 増加した。完成年次別でみると、完成年次が古くなるにつれて修繕積立金額は増加する傾向があり、5 年度のマンション総合調査に比べて 11 年度の積立金額が完成年次別で増加していること、11 年度に首都圏で新規に供給されたマンションの修繕積立金の平均が 5,139 円であることなどからみると、建築当初は比較的低い水準で修繕積立金が設定され、その後徐々に引き上げられることが確認できる。戸当たり修繕積立金を地域別にみると、首都圏が高く、8,846 円である。



(資料)建設省「マンション総合調査」  
(社)日本高層住宅協会「平成11年度首都圏高層住宅全調査」

(参考)



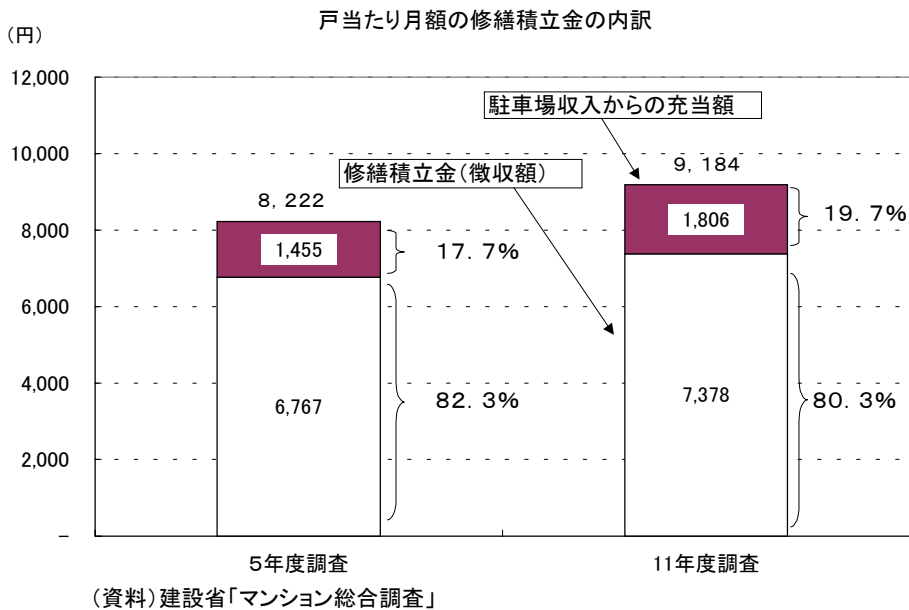
(注)首都圏とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、近畿圏とは大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県をいう。集計可能データ数602。  
(資料)建設省「11年度マンション総合調査」

## 5 修繕積立金の積み立てに重要な駐車場収入

マンション内にある駐車場の総住宅戸数に対する割合は、全国平均で 51.1% となっている。完成年次別でみると、この割合は近年高まりつつある。

駐車場収入は、一般に、駐車場管理費に使用されると考えられるが、駐車場収入の残りの余剰分は管理費、修繕積立金等に充当されている。その充当状況をみると、約 7 割 (69.9%) の管理組合では管理費に充当しているとともに、45.3% の管理組合は修繕積立金に充当している (重複回答あり。不明を除く。)

ところで、戸当たり月額額の修繕積立金 (平均) 9,184 円の内訳をみると、約 2 割 (19.7%) 分が駐車場収入から充当されており、その充当割合と充当金額は「5 年度マンション総合調査」に比べて高まっており、修繕積立金の原資として重要な収入源となっていることがわかる。駐車場の使用料の支出先について、建設省の中高層共同住宅標準管理規約によれば、駐車場に要する費用に当てるほか修繕積立金として積み立てることを推奨しており、一般の管理費に比べて修繕積立金への充当割合が高まることが期待される。

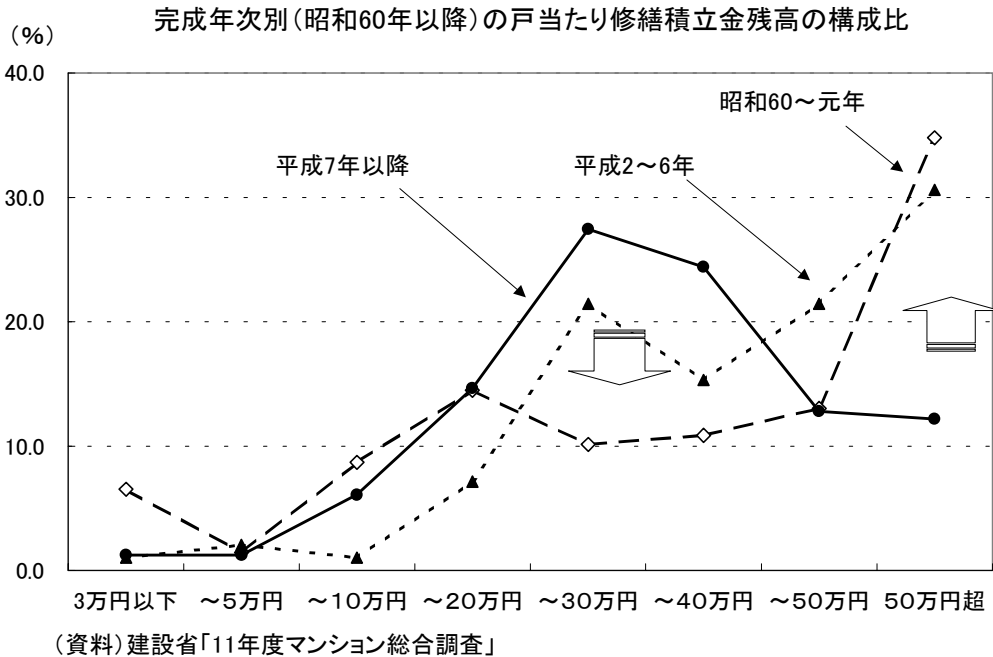


## 6 修繕積立金残高の動向

平成 11 年度の「マンション総合調査」(建設省)によれば、戸当たりの修繕積立金残高は 37.4 万円で、平成 5 年度の「マンション総合調査」の 26.0 万円に比べて、11.4 万円増加した。

修繕積立金は、分譲当初の修繕積立金基金と区分所有者からの修繕積立金、駐車場使用料、管理費からの流用などから積み立てられるため、大規模修繕工事による支出時期まで、戸当たり積立金残高は増加する。その後、建築後年数が 10 年を経過してくると、大規模修繕工事の自己資金として修繕積立金が使われるため、修繕積立金残高は減少する。

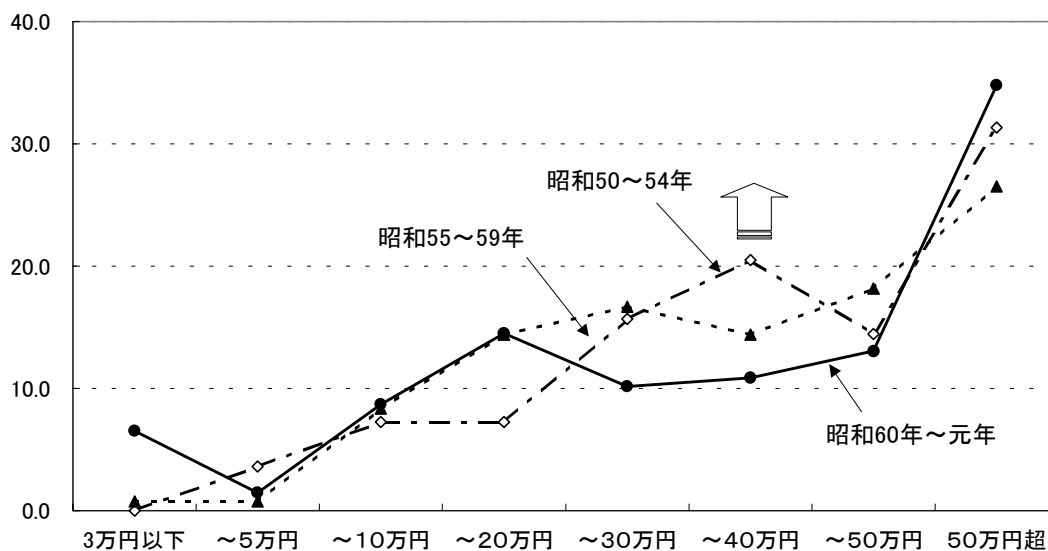
こうした動向を完成年次別で分けて(昭和 60 年以降、昭和 50 年～平成元年、昭和 54 年以前)みると、完成年次が「平成 7 年以降」から「平成 2～6 年」、そして「昭和ア 60～元年」のマンションでは、築後年数が増すに従い、戸当たり修繕積立金残高は徐々に増加していることが伺える



一方、築後 15 年以上のマンション（昭和 60 年以前に完成したマンション）では、修繕積立金を取り崩して大規模修繕工事を行ったと考えられるため、修繕積立金の増額などで増加が見込まれるものの、わずかな増加でとどまっている。

さらに完成年次が古くなると、さらなる修繕工事のために修繕積立金が使われることから、戸当たり「20 万円」台の構成比が減少し、「10 万円」台の構成比が上昇するなど、修繕積立金の実質的な取り崩しがみられる。

(%) 完成年次(昭和50年～平成元年)別の戸当たり修繕積立金残高の構成比

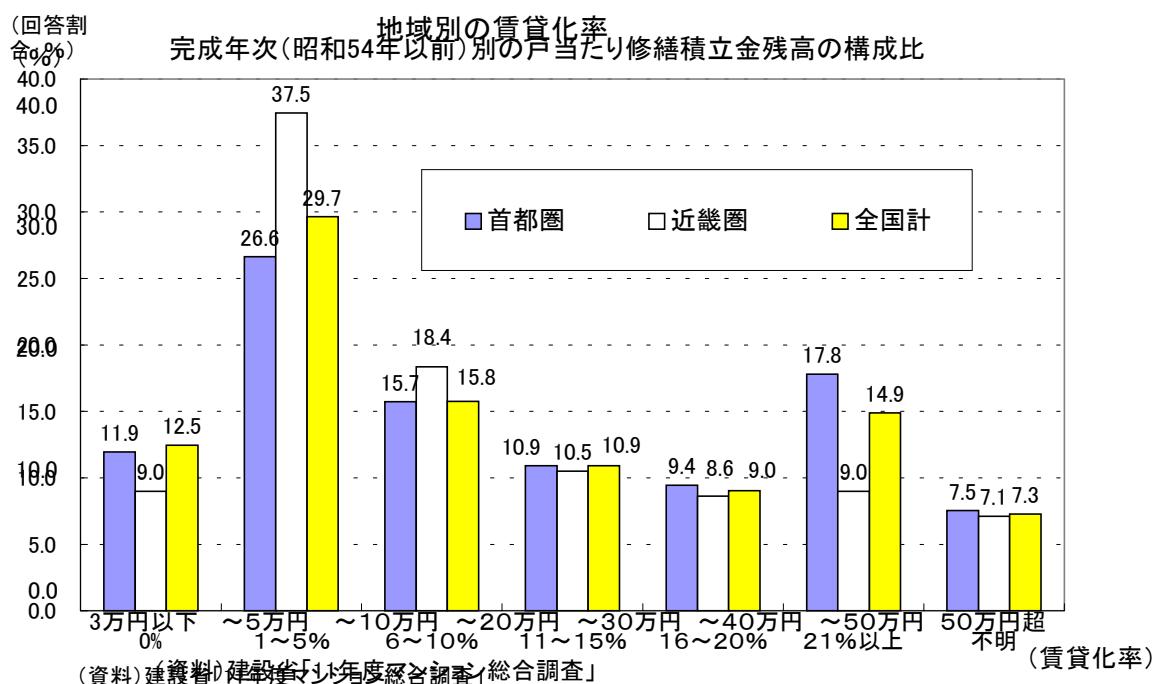




## 7 首都圏で高い賃貸化率

建築後年数が増すほど賃貸化傾向が高まるが、賃貸化がみられる管理組合の割合は、全国で9割近くに達する(87.5%)。賃貸化率の分布で見ると、最も回答割合の高いのは賃貸化率が「1~5%」で、29.7%を占めている。地域別で見ると、近畿圏に比べて首都圏の方が賃貸化率の比率が高く、首都圏で賃貸化率が「21%以上」と回答した組合の割合は、17.8%に達している。

11年度マンション総合調査のうち「区分所有者向け調査」で見ると、「永住するつもりである」と回答した割合が、前回「平成5年のマンション総合調査」の31.0%から39.0%に8ポイント上昇している。しかし、「いずれはどこかへ移るつもりである」者の割合は依然と3割を超えていること、また、全国ベースで見ると、完成年次が古いほど賃貸化率が高まる傾向があることから、所有者の転勤や住み替えに伴い賃貸化が生じることが考えられ、また、所有者の子などの親族が賃借するケースもあると考えられる。

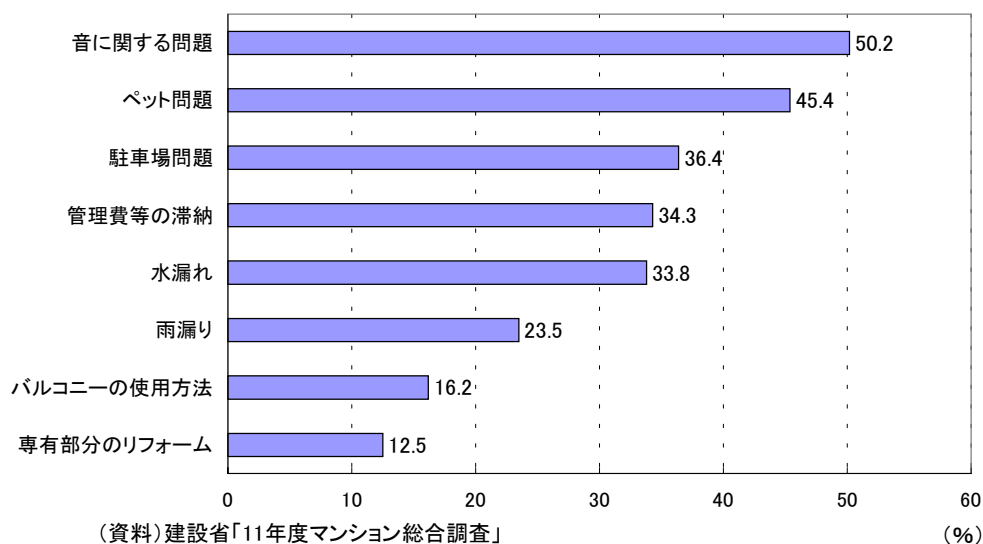


## 8 マンションのトラブルと行政への希望

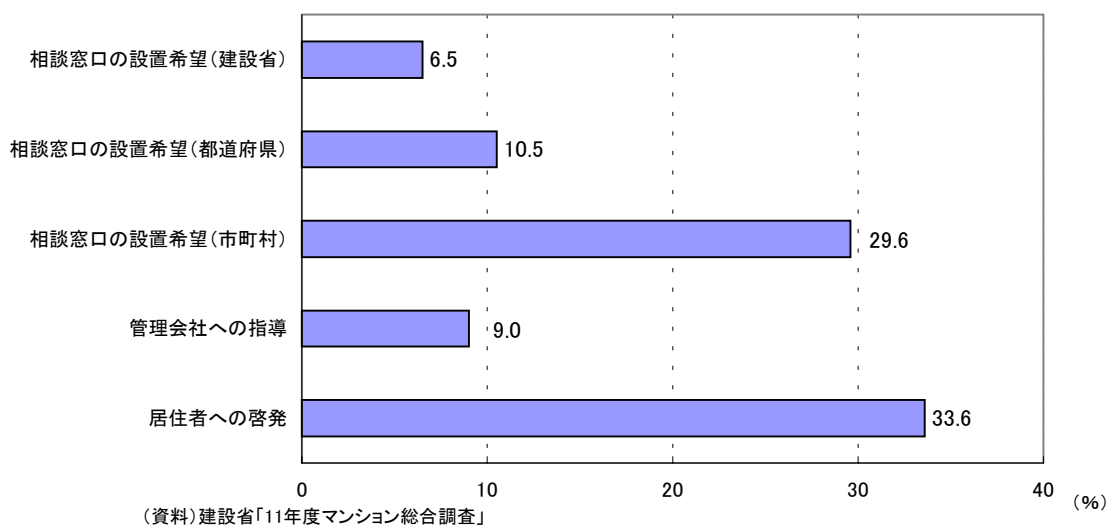
管理組合には居住者間のマナーや建物の不具合に関するトラブルが多く寄せられている。中でもペットや騒音に関するトラブルが多く、約半数の管理組合でこれらのトラブルを経験している。こうしたトラブルの解決のために、管理組合では管理会社等のアドバイスを受けながら区分所有者の理解と協力を求め、合意形成に努力をしているが、現状では多くの困難な問題に直面している。

トラブルの解決に向けた行政機関への希望として、行政機関に居住者に対する意識啓発を期待している管理組合の割合が最も高く、また、市区町村など身近な行政機関に相談窓口を設置してもらいたいという希望も強い。最近の行政機関の対応としては、都道府県や主な政令指定市では12年度から、徐々に相談窓口の整備を開始している。

管理組合が経験した主なトラブル(重複回答)



管理組合からみた行政への要望事項(重複回答)

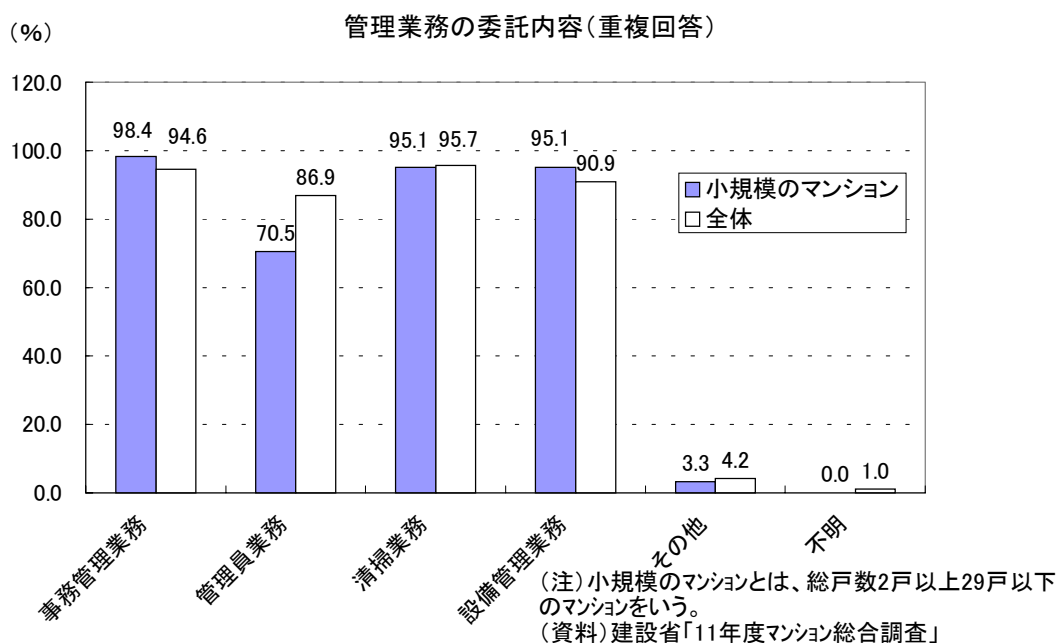
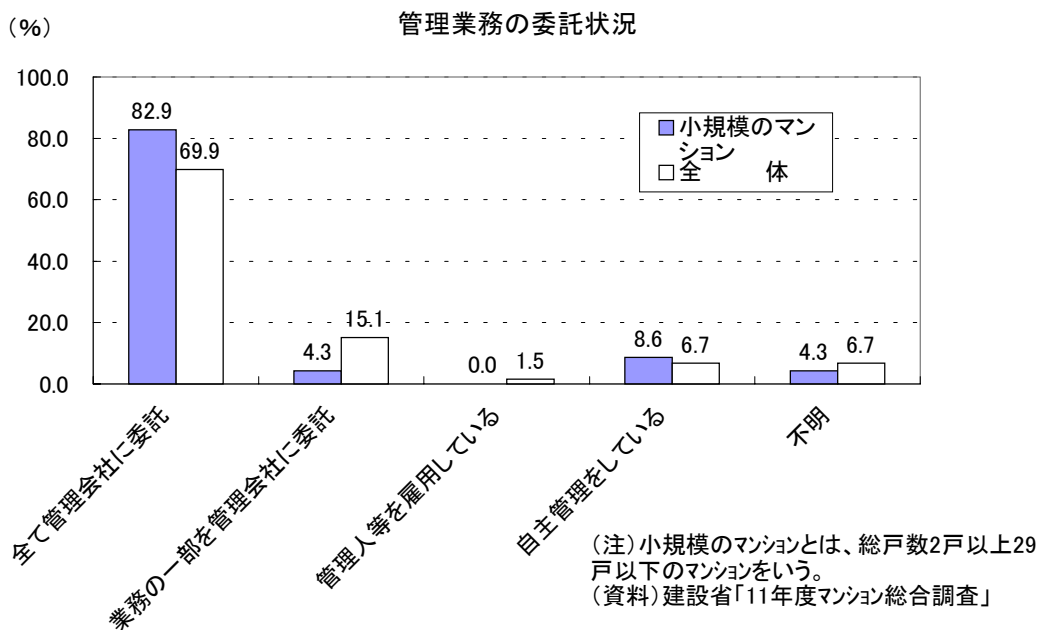


## 9 小規模のマンションの維持管理の現状

\*小規模のマンションとは、総戸数が2戸以上29戸以下のマンションをいう。

### (1) 管理業務を管理会社へ全部委託している割合が高い

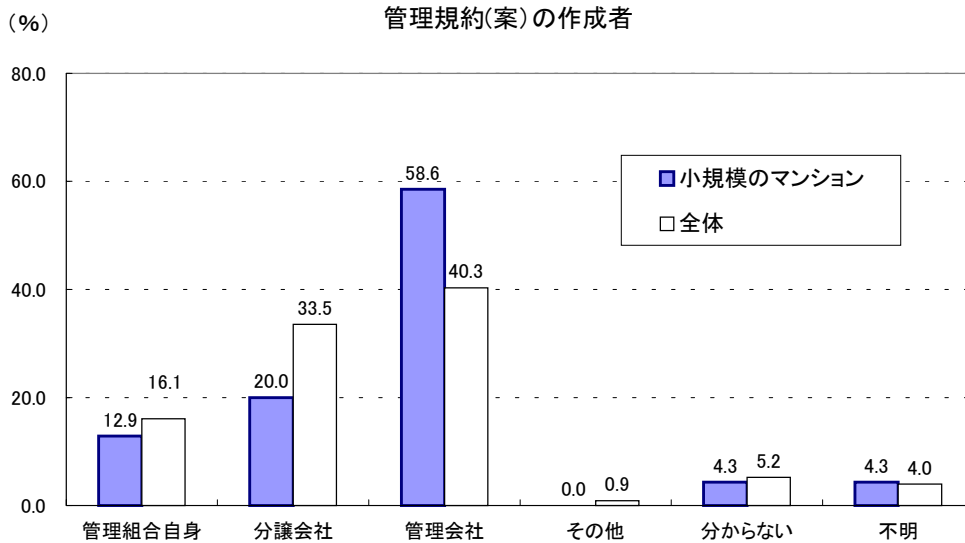
小規模のマンションの管理組合では、維持管理業務を管理会社へ全部委託する割合が高く、全体の約7割に比べて8割を上回っている。管理委託業務の内容には、大きな特徴点はないが、受付や報告連絡業務などの管理員業務については、マンションの戸数規模が小さいことから、委託している管理組合の割合は低い。



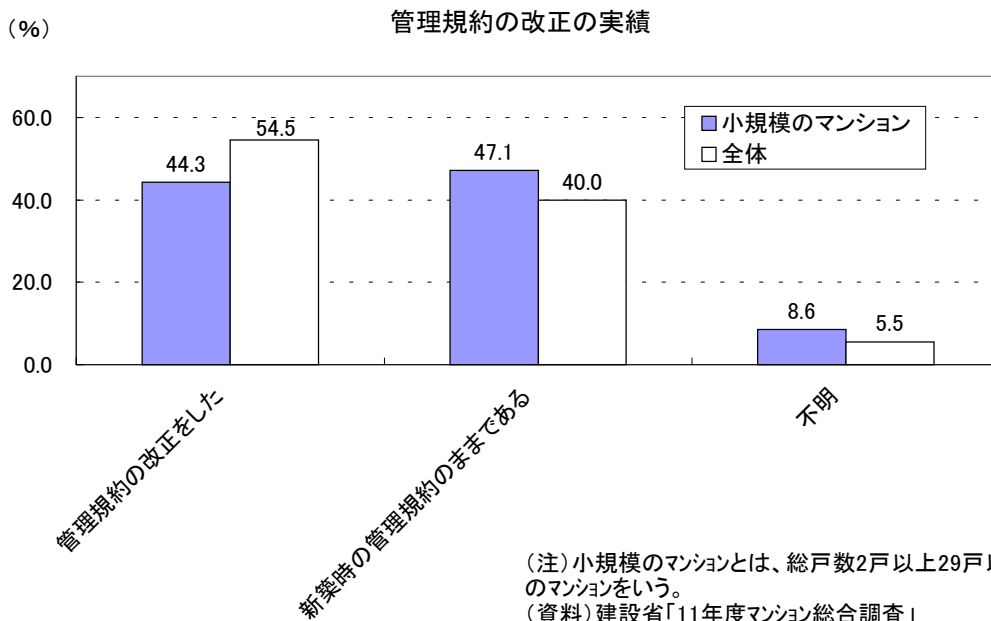
## (2) 管理規約を見直していない管理組合の割合が高い

11年度のマンション総合調査において回答のあった管理組合では、ほとんどの管理組合は管理規約を定めている。このうち、小規模のマンションにおける現在の管理規約(案)の作成状況を見ると、管理会社が管理規約(案)を作成した割合が約6割を占めており、回答のあった管理組合の全体に比べて、その割合が高い。

また、管理規約を定めた後、管理規約を見直した管理組合の割合は4割を上回っているが、新築時のままである管理組合の割合は約半数になっている。



(注) 小規模のマンションとは、戸数2戸以上で30戸未満のマンションをいう。  
 (資料) 建設省「11年度マンション総合調査」

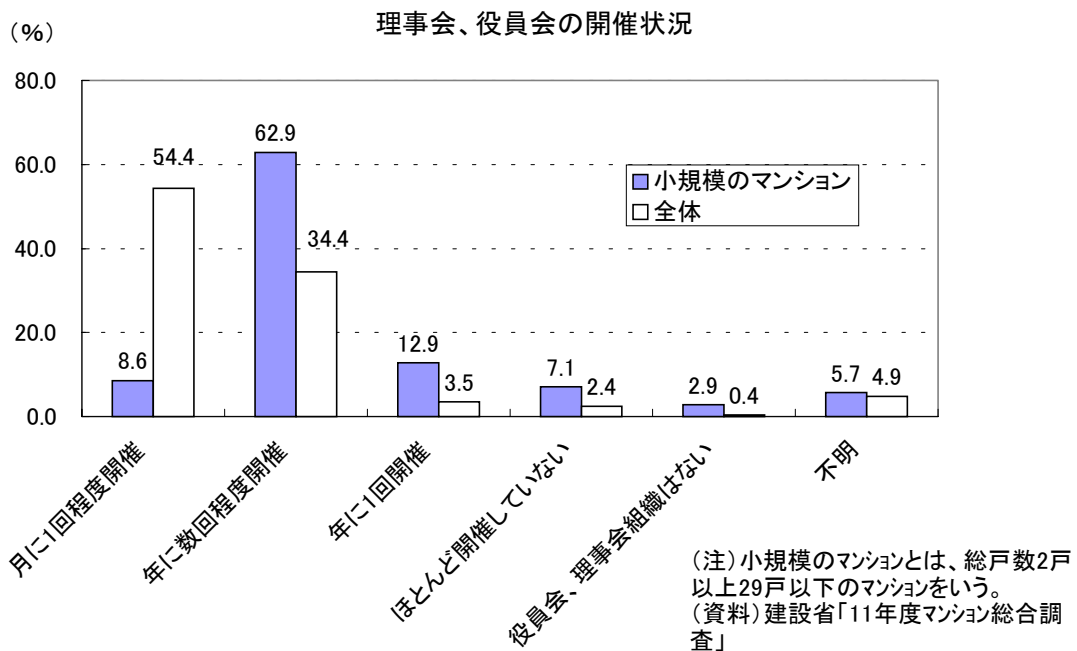
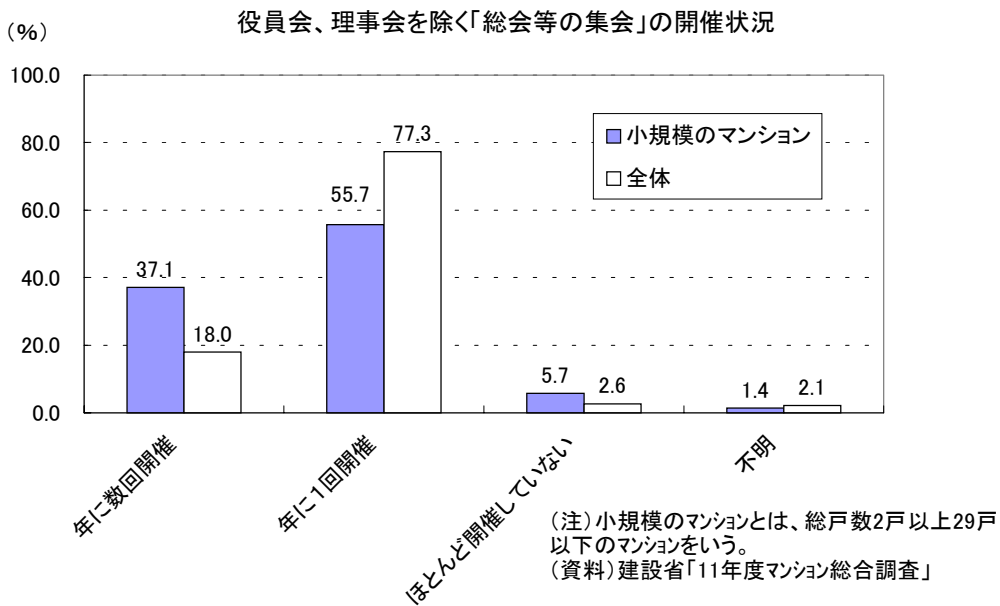


(注) 小規模のマンションとは、総戸数2戸以上29戸以下のマンションをいう。  
 (資料) 建設省「11年度マンション総合調査」

### (3) 理事会、役員会の開催数が少ない

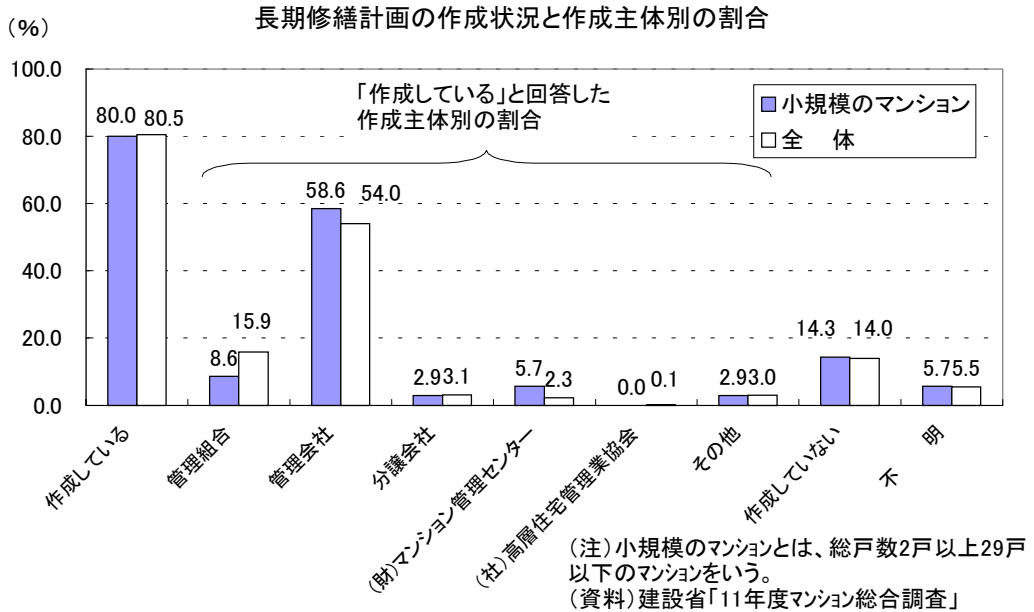
ほとんどの管理組合では、年に1回、総会等の集会を開催しているが、小規模のマンションにあっては、年に数回、「総会等の集会」を開催している。その一方で、小規模のマンションでは、理事会や役員会の開催数は少なく、年に数回程度しか開催していない管理組合の割合が6割を超えている。

これらからみると、小規模のマンションでは、管理組合が集会を開催する際に、理事会と総会を併せて開催している場合があると考えられる。



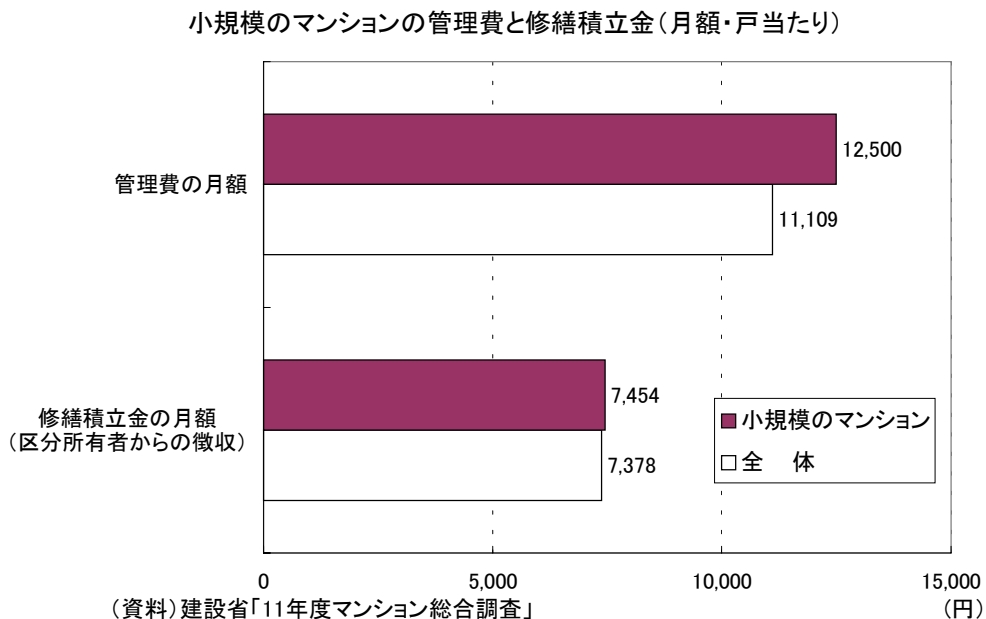
#### (4) 8割の管理組合で長期修繕計画を作成

約8割の管理組合では、長期修繕計画を作成しており、小規模のマンションの管理組合をみても、8割の管理組合で長期修繕計画を作成している。「長期修繕計画を作成している」と回答した管理組合でその作成主体をみると、マンションの規模にかかわらず、最も割合の高いのは「管理会社」である。



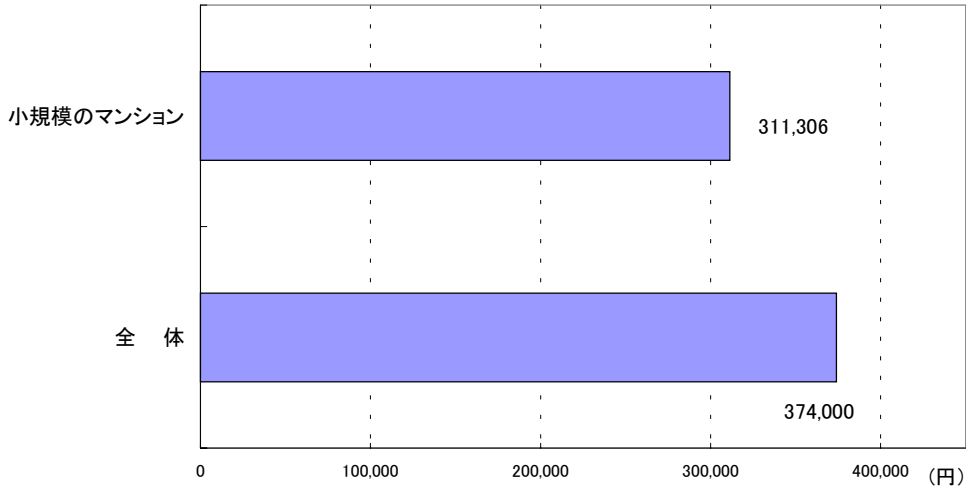
#### (5) 管理費は高く、修繕積立金残高は少ない

11年度のマンション総合調査によれば、小規模のマンションの戸当たり管理費(月額)は全体の戸当たり管理費(月額)に比べて約1割高くなっている。これは、マンションの総戸数が少ないことから、規模の利益が働きにくいのが理由と考えられる。



一方、区分所有者から徴収する戸当たり修繕積立金（月額）をみると、小規模のマンションの修繕積立金は、7,454 円で全体の 7,378 とほぼ同水準である。しかし、修繕積立金残高の平均では、全体の平均額が 37 万円であるのに対して、小規模のマンションの平均は 31 万円で、約 20% も低くなっている。

戸当たり修繕積立金残高の平均額



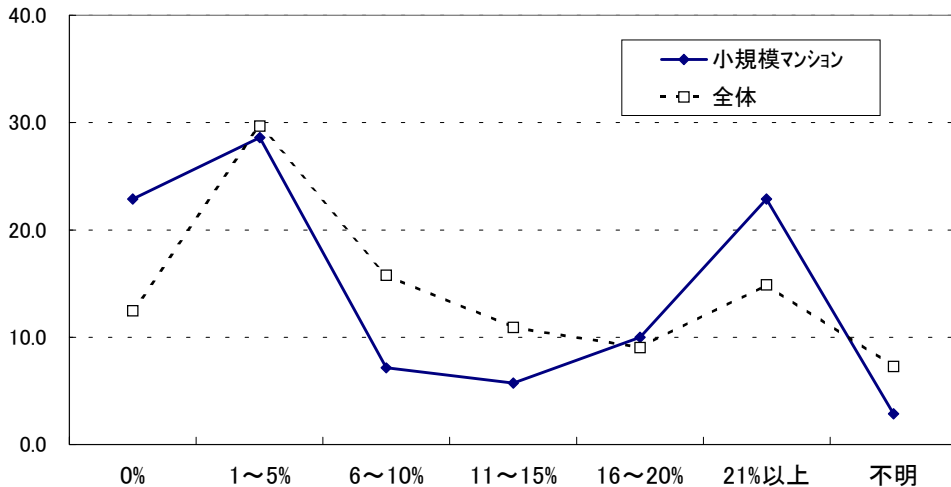
(注)小規模のマンションとは、総戸数2戸以上29戸以下のマンションをいう。  
 (資料)建設省「11年度マンション総合調査」

(6) 2割以上の管理組合で賃貸化率「21%以上」

小規模のマンションの賃貸化率をみると、賃貸していないマンションが2割を超えている一方で、「21%以上」の割合が2割以上を超えており、調査対象全体の賃貸化率に比べて相対的に賃貸化率が高くなっている。

小規模のマンションの賃貸化率

(構成比:%)



(注)小規模のマンションとは、総戸数2戸以上30戸未満のマンションをいう。  
 (資料)建設省「11年度マンション総合調査」

(賃貸化率:%)