

調査結果の要約

わが国における分譲マンションの供給は、昭和 30 年代以降本格的に始まり、平成 11 年末のストック総数は約 369 万戸と推計され、都市型居住形態として定着してきている。マンション管理の適正化を促進し、良好な住宅ストックの形成を図ることは住宅政策上重要な課題であり、近年では、大規模修繕の円滑な実施を促進することが特に重要な課題となっている。

本調査は、マンション管理に関し、これまでに講じられた施策の効果の検証、必要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、マンション管理の現状、マンション居住者の意識等について調査したものであり、本調査結果の要約は、以下のとおりとなっている。

1. マンション居住に対する意識について

マンションでの永住意識については、「永住するつもり」が 39.0%(前回調査 31.0%) 「いずれ移転するつもり」が 31.5% (同 41.1%) であり、前回調査(平成 5 年度)よりも永住意識が強まっている。また、現住居に対する満足の度合いは前回調査と同水準であり、「満足している」が 20.6% (前回 19.2%) 「さしあたり困っていない」が 56.8% (同 56.4%) 「困っている点がある」が 16.0% (同 16.4%) となっている。

2. マンション管理の現況と管理に対する意識

マンション管理における自治規範として必要不可欠な管理規約については、ほとんどすべて(99.3%) の管理組合において作成されている。また、居住ルールや使用細則についても 95.3% の管理組合でなんらかのものが定められており、規約や居住ルールの作成はほぼ普及している。

役員選任方法や任期については、選任方法は「抽選又は順番」が 71.5%、任期は「1年」が 73.1% で、それぞれ最も多くなっている。また、区分所有者の意識も「順番なら引き受ける」が 65.6% となっており、平等な機会で選ばれた役員が 1 年程度の任期を努めるマンションが多いといえる。

管理に対する区分所有者の意識については、マンション選定時に「建物の維持管理を考慮した」とする区分所有者(「かなり考慮した」及び「やや考慮した」とするものの合計)の割合は、全体で 46.7% と必ずしも高いものではないが、入居年次が最近のものほど大きくなっており、特に入居時期が平成 7 年以降のものは 6 割弱が「建物の維持管理を考慮した」と答えている。

区分所有者に対する管理規約の周知状況については、「よく知っている」又は「やや知っている」とする区分所有者が 89.0%となっており、前回調査（90.5%）とほぼ同様の結果となっている。

管理状況全般に対する満足度も、満足している区分所有者（「非常に満足している」及び「やや満足している」の合計）は 79.7%と前回調査（78.8%）と同様の結果となっている。

標準管理規約について

建設省が作成した標準管理規約の周知状況は、平成 9 年 2 月の改正された標準管理規約を知っている管理組合が 45.6%、改正前の標準管理規約を知っている管理組合が 6.8%（前者との合計 52.4%）知らない管理組合が 39.1%となっている。

標準管理規約への準拠状況は、標準管理規約を知っている管理組合では、約 6 割が改正前に、約 4 割が改正後に準拠しており、改正後の標準管理規約の普及があまり進んでいない。

3. 管理業務委託の現状と意識

管理会社の役割等

管理がうまくいっている要因として「管理人がよい」が 58.3%（1 位）、「管理会社がよい」が 42.1%（3 位）と区分所有者が答えているように、マンション管理における管理会社等の役割は非常に大きく、多くの管理組合が管理会社に管理業務を委託している（「全部を管理会社に委託」69.9%、「一部を管理会社に委託」15.1%）。

管理会社委託に対する区分所有者の意向についてみると、「管理は管理会社に全て任せ方がよい」が 9.1%、「管理は管理会社に任せてもよいが、その方針は管理組合で決めるべきである」が 73.5%となっており、区分所有者のマンション管理に関する関心の高まりがうかがわれる。

委託業務の態様等について

委託先管理会社は、大部分（87.7%）が分譲時に分譲会社から提示された会社となっている。

建設省作成の標準管理委託契約書への準拠状況についてみると、標準管理委託契約書を知っている管理組合では「ほとんど準拠」又は「一部準拠」が 99.1%と標準管理委託契約書に準拠しているものがほとんどである。

なお、一戸当たりの委託費の平均額は、8,413 円/月であり、前回（6,979 円/月）から 21%増加している。

4. 適切な修繕

適時適切な大規模修繕の実施を促進するために、また、適正な修繕積立金額を算

出するためには長期修繕計画を作成することが極めて重要である。

長期修繕計画作成については、区分所有者の 92.9%がその必要性を認めており、また、管理組合における作成状況を見ると 80.5%の管理組合が作成済みで、作成は前回調査（72.8%）より進んでいる。

修繕積立金制度のある管理組合は 96.3%で、修繕積立金の額の決定方法は、長期修繕計画に基づき算出しているものが 63.0%となっている。

修繕積立金の平均は、一戸当たり 7,378 円/月（駐車場収入等からの充当額も含めると 9,184 円/月）である。なお、一戸当たりの修繕積立金残高の平均値は 37.4 万円であり、前回（26.0 万円）から 43.8%増加している。

完成年次が古くなるにつれ積立金の額は大きい傾向にあるが、例えば平成 7 年以降完成のマンションでは、現在の徴収額が平均 5,595 円、駐車場等専用使用料からの充当額を含めても修繕積立金は 7,943 円であり、必要な修繕積立金の目安（注）からみてまだ低く、大規模修繕工事を賄える金額とはなっていない。

（注）（財）マンション管理センターの「修繕積立金算出システム」による「新築モデル」の修繕積立金月額（8,750 円）（築後 30 年以内に必要となる修繕費用を 360 ヶ月で除した値）

大規模修繕工事に対する区分所有者の認識は「修繕周期に合わせた大規模修繕が必要である」とするものが 73.6%となっている。

5 . 建替え

建替えの計画については 15 管理組合（1.7%）が検討中（「具体的に検討中」7 組合（0.8%）及び「検討中だが問題多く、全然進んでいない」8 組合（0.9%））であるが、管理組合から建替え計画遂行上の課題として、「建替え資金の調達が困難な人がいること」（7 組合（46.7%））及び「仮住戸の手当が困難な人がいること」（4 組合（26.7%））等が挙げられている。

さらに、建替えを推進する上での必要施策として、「公的融資制度における優遇措置」41.9%、「公益法人による相談機能充実」29.1%、「仮住居対策」28.2%等が挙げられている。

6 . その他

大部分のマンション（83.7%）において、居住者の生活マナー等何らかのトラブルがこれまでに発生している。

具体的には「音に関する問題」（50.2%）、「ペット問題」（45.4%）、「駐車場問題」（36.4%）、「管理費等の滞納」（34.3%）、「水漏れ」（33.8%）等のトラブルが多い。

ペット問題の関連では、犬・猫の飼育について「飼育を禁止している」とする管理

組合が 54.0%、「限定して認めている」とする管理組合が 27.9%と禁止又は制限をしている管理組合が 81.9%を占める。また、犬・猫を飼育することについての区分所有者の意識をみると、「飼育することは各区分所有者の自由であるが飼育方法について一定のルールを設けるべき」とするものが 59.8%あり、禁止又は制限することについて、ほとんど（95.8%）の区分所有者が同意している。

駐車場問題の関連では、マンションの総戸数に対するマンション内の駐車場の充足率は、平均で 51.4%であり、マンションにおける駐車場不足の状況が緩和されてきている。駐車場使用期間については、「現在使用している者が区分所有権存続中使用」が 76.8%で最も多く、次いで「一定期間ごとに使用者を選定し直す」が 9.9%、「特に期限設定はしていない」が 9.3%となっている。

本 論

1 調査の概要

(1) 調査の目的

マンション管理に関し、これまでに講じられ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) 調査の方法

アンケート調査による。

1) 調査地域 : 札幌大都市圏、仙台大都市圏、京浜葉大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏

2) 調査時点 : 平成 11 年 9 月

3) 調査対象 : 管理組合向け (調査票 A)

及び調査数

イ 民間分譲マンション	1,735
ロ 公的分譲マンション	265

(住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社)

(計 2,000)

(注)平成 11 年 10 月 1 日より、住宅・都市整備公団は、都市基盤整備公団として発足した。

区分所有者向け (調査票 B)

のマンションにつき 1 マンション 20 区分所有者を調査対象として、全体で 40,000。

4) 調査方法 : 民間分譲マンション

(社)高層住宅管理業協会会員各社を通じて配布。

調査票 A は管理組合理事長等に配布、調査票 B は各マンションにつき 20 区分所有者に無作為配布。

調査票 A、B とも郵送回収。

公的分譲マンション

(財)マンション管理センター、日本総合住生活(株)、

(社)全国住宅供給公社等連合会を通じて配布。

調査票 A は管理組合理事長に配布、調査票 B は各マンションにつき 20 区分所有者に無作為配布。

調査票 A、B とも郵送回収。

5) 調査方法 :

	調査票 A	調査票 B
配布数	2,000	40,000
有効回答数	907	12,383
回収率 (%)	45.4	31.0

(3) 調査実施機関

(社)高層住宅管理業協会及び(財)マンション管理センターに委託して調査した。