

理事会広報

2004.4月
No. 4
若葉台第一住宅
管理組合理事会

国土交通省 平成15年度マンション総合調査結果についてのポイント

調査方法等

アンケート調査による。(1) 調査地域：全国

(2) 調査時期：平成15年6月(3) 調査対象及び調査対象者数：

① 管理組向け(調査票A) 民間分譲マンション・委託管理型 2,135・自主管理型 185、公的分譲マンション 180(都市基盤整備公団、地方住宅供給公社)

合計 2,500 管理組合

② 区分所有者向け(調査票B) ①のマンションにおいて、1マンション当たり5区分所有者を対象。

合計 12,500 名

調査結果概要

(1) マンション居住の状況

① **世帯主の年齢** 世帯主の年齢については、「50歳代」が28.1%と最も多く、次いで「40歳代」が25.8%となっている。前回の調査と比べ、「30歳代」及び「40歳代」の割合が47.3%から39.0%へと減少しているのに対し、「50歳代以上」の割合は51.1%から59.8%へと増加している。

② **世帯人数** 世帯人数については、「2人」が32.6%と最も多く、次いで「4人」25.7%、「3人」24.9%となっているが、前回の調査と比べ、「1人」及び「2人」の割合が22.6%から42.8%へと増加しているのに対し、「3人以上」の割合は77.4%から57.2%へと減少している。

③ **永住意識** 区分所有者のマンション永住意識については、「永住するつもり」が48.0%(前回調査39.6%)「いずれ移転するつもり」が26.5%(同32.0%)であり、前回調査時点(平成11年度)に比べて、永住意識が高まったと言える。

④ **住居の満足度** 現住居に対する満足の度合いは、前回調査と表現がやや異なるが、「満足」「やや満足」「普通」の合計78.6%と前回の「満足している」「さしあたって困っていない」の合計78.8%と比較してもほぼ同様の傾向であると言える。

⑤ **住戸の賃貸化率** 前回調査と比較すると、賃貸化率20%超のマンションの割合の増加が大きく、賃貸化率0%のマンションの割合の微増とあわせみると、賃貸化が進むマンションとそうでないマンションの二分化の傾向の端緒が見受けられる。

(2) マンション管理の状況

① **規約及び使用細則等の作成状況** 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、ほとんどすべての管理組合(99.6%)において作成されている。また、使用細則や居住のルールについても88.9%の管理組合で作成されている。

② **規約の改正状況** 規約については、「改正されたことがある」が57.8%、「改正されたことがない」が42.2%となっており、前回調査とほとんど同じ傾向を示した。なお、今回の調査においては、平成12年度以降に改正された規約をもつ管理組合は67.8%となっている。

③ **規約の周知状況** 自分のマンションの管理規約の周知状況については、87.4%がほぼ知っているという回答になっており、前回調査と比べても大差ない結果となっている。

④ **標準管理規約への準拠及び認知状況** 国土交通省が作成した標準管理規約については、平成9年2月に改正された標準管理規約を知っている管理組合が56.2%、改正前の標準管理規約を知っている管理組合が5.7%(前者との合計61.9%)、知らない管理組合が38.1%となっている。

標準管理規約への準拠状況についてみてみると、標準管理規約を知っている管理組合では、27.9%が改正前の、62.7%が改正後の標準管理規約に準拠しており、改正後の標準管理規約が多くの管理組合に普及していると言える。

⑤ **マンション管理適正化法の周知状況** マンションの管理の適正化の推進に関する法律が施行されて約2年が経過した時点での周知状況は、「よく知っている」と「だいたい知っている」の合計が23.3%であり、「全く知らない」が39.9%となっている。

⑥ **設計図書保管者** 「管理組合の保管」は58.8%であり、前回の61.6%と比較してもあまり変化は見られないが、大規模マンションになるほど、管理組合が保管している割合が高く、特に200戸以上では概ね85%以上が管理組合で保管している。しかし、30戸以下のマンションにおいては、管理業者が保管している割合が高くなっている。

⑦ **役員選出方法及び任期** 役員の選出方法については、前回の調査においても「抽選・順番」が73.3%と最も多かったが、今回の調査では68.9%と4.4ポイント減少し、代わりに「立候補・推薦」が23.5%になり、前回より8.1ポイント増加している。また、任期については、「1年」が69.0%と最も多いが、「2年」も26.9%となっており、前回調査(23.3%)より増加している。

⑧ **戸当たり管理費** 戸当たりの管理費の平均額は12,565円/月であり、前回の11,109円/月から1,456円(13.1%)増加している。

⑨ **管理費等の滞納** 前回調査との変化をみると、全く滞納が発生していないマンションの割合が大きく増加し、滞納戸数率0%超10%以下のマンションの割合は減少している。他方、滞納戸数率10%を超えるマンションの割合は少ないものの、微増している。

(3) 管理業務委託の現況と業務委託に対する意識

① **管理全体の満足度** 「非常に満足している」が17.7%、「やや満足している」が42.9%であり、約6割の区分所有者が現状の管理に満足しており、「普通である」の31.3%を加えると、9割以上の区分所有者が現状の管理に対して不満を持っていないこととなる。

② **管理業者への管理委託** 管理業者の役割等については、管理がうまくいっている要因として「管理人がよい」が57.9%、「管理業者が良い」が56.8%となっている。管理業者委託に対する区分所有者の意向についてみると、「管理は管理業者に全て任せの方がよい」が9.8%、「任せてもよいが、方針は管理組合で決める」が82.0%となっており、管理における管理組合の役割の必要性を区分所有者が認識していることがうかがえる。

③ **戸当たり委託費** 戸当たりの委託費の平均額は8,610円/月であり、前回の8,413円/月から197円(2.3%)増加している。

④ **標準管理委託契約書への準拠及び認知状況** 国土交通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「概ね準拠」及び「一部準拠」が99.8%と、標準管理委託契約書に準拠しているところがほとんどである。

⑤ **預金口座管理状況** 管理費及び修繕積立金の預金口座の管理については、どちらも「通帳は管理業者、印鑑は組合保管」が最も多く、管理費が58.5%、修繕積立金が64.7%となっており、前回調査がそれぞれ、38.8%、45.6%であることから、大幅に増加したと言える。

(4) 修繕及び建替え

① **長期修繕計画の作成状況** 長期修繕計画の作成については、区分所有者の98.3%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83.0%の管理組合が作成済みとなっている。

② **修繕積立金の算出根拠** 修繕積立金制度のある管理組合は97.6%であり、そのうち、修繕積立金を「長期修繕計画に基づき算出」している管理組合が77.1%となっており、前回調査の68.1%と比較すると約9ポイント増加している。

③ **戸当たり修繕積立金** 戸当たり修繕積立金の平均額は9,066円/月であり、前回の7,378円/月から1,688円(22.9%)増加している。また、修繕積立金と修繕積立金に充当している駐車場収入等を合計した戸当たり修繕積立金の平均額は10,967円であり、前回の9,178円/月から1,789円(19.5%)増加している。

④ **大規模修繕工事の実施状況** 大規模修繕工事については、①「外壁塗装」、②「鉄

部塗装」、③「屋根防水」、④「給水管取替/更正」、⑤「排水管取替/更正」の5工事に分類して質問している。これらの工事については、①から③は半数以上の管理組合が実施しており、④及び⑤については2割から3割弱の管理組合が実施している。

⑤ **建替え検討状況** 建替えの計画については、「具体的に検討中」及び「検討中だが問題多く、全然進んでいない」を合わせると20管理組合(2.2%)である。建替え計画遂行上の問題としては、「建替え資金の調達が困難な人がいること」(66.7%)、「仮住戸の確保が困難な区分所有者がいること」(61.1%)等が多い。

建替え資金の調達方法としては、「余剰床処分を充て自己負担なし」が46.7%と最も多く、約半数の管理組合が自己資金の負担を考えていないこととなる。

(5) 管理組合運営等の状況

① **トラブルの発生状況等** 約93%のマンションにおいて、何らかのトラブルが発生している。トラブルの中でも、「居住者間のマナーをめぐるトラブル」が最も多く、約83%のマンションにおいて発生している。

「居住者間のマナーをめぐるトラブル」の具体的な内容としては、「違法駐車・駐輪」が55.5%、「生活音」が52.1%、「ペット問題」が48.9%となっている。

② **違法駐車・駐輪** 今回調査においては、違法駐車に違法駐輪を含むかたちで質問したところ、55.5%と半数以上の管理組合でトラブルが生じていることとなった。前回調査では、違法駐車場(37.7%)のみの質問であったことから、単純な比較はできないが、17.8ポイント増加しており、この問題が管理組合にとって重大な問題であることが言える。

③ **生活音** 半数を超える管理組合(52.1%)で生活音に関するトラブルが生じており、違法駐車・違法駐輪に次ぐ多さとなっている。

④ **ペット飼育** 48.9%の管理組合でペット飼育に関するトラブルが生じており、前回調査(47.0%)より微増している。

ペットの飼育については「飼育を禁止している」とする管理組合が58.3%、「限定して認める」とする管理組合が27.9%と、禁止している管理組合が多く、「飼育を禁止している」管理組合は、前回調査(57.9%)と比べてやや増加している。他方、ペットの飼育に対する区分所有者の意見をみると、「管理規約又は使用細則で制限して認める」とするものが71.8%となり、前回調査(60.2%)より11.1ポイント増加している。

⑤ **マンション管理士の活用意向等** 「適正化法」の施行によって創設されたマンション管理士制度については、「よく知っている」が19.0%、「だいたい知っている」が24.6%、「名前ぐらいは知っている」が35.7%であり、これらを合わせると約8割となり、概ね同制度が管理組合の方々に周知されていると言える。今後の活用意向については、「活用してみたい」と「活用したくない」がほぼ半々となっている。

⑥ **LAN整備** マンションにおけるLAN設備の整備については、「整備されている」が25.3%、「今後整備を検討している」が16.2%であり、管理組合の約42%がLAN設備の整備又は検討を行っている。平成12年以降に完成したマンションを見てみると、「整備されている」マンションが54.2%と整備割合が高くなっている。

⑦ **管理組合の法人化** 管理組合の法人化については、10%の管理組合が法人化されている。前回調査の5.5%と比較すると約2倍の増加となっている。

全国レベルと若葉台団地の状況を比較してみてください。