

マンション管理アンケート調査

(平成 18 年度実施)

静岡県都市住宅部住まいづくり室

目次

1 調査概要	
(1) 目的	2
(2) 対象	2
(3) 時期	2
(4) 方法	2
(5) アンケート内容	2
(6) 調査表回収状況	3
2 調査票	4
3 調査結果	
(1) 建物概要	6
(2) 管理体制	7
(3) 管理状況	8
(4) 専門家の活用	9
(5) 建物の耐震性	10
(6) 建物の建替	12

1 調査概要

(1) 目的

マンション管理適正化を推進するため、マンション管理に関する問題点や老朽化状況を把握する。また、マンション管理士等の専門家活用の検討資料とする。

(2) 対象

県内の分譲マンション管理組合（1385ヶ所）

(3) 時期

平成18年9月～10月

(4) 方法

分譲マンション管理組合理事長に郵送によりアンケートを配布・回収

(5) アンケート内容

調査票参照（P4）

(6) 調査表回収状況

市町名	対象数	回収数	回収率
静岡市葵区	200	83	41.5%
静岡市駿河区	127	48	37.8%
静岡市清水区	51	17	33.3%
浜松市	355	82	23.1%
沼津市	130	45	34.6%
熱海市	171	53	31%
三島市	53	20	37.7%
富士宮市	8	2	25%
伊東市	67	16	23.9%
富士市	43	22	51.2%
磐田市	9	4	44.4%
焼津市	18	6	33.3%
掛川市	4	1	25%
藤枝市	18	8	44.4%
御殿場市	34	13	38.2%
袋井市	1	0	0%
下田市	7	1	14.3%
裾野市	4	0	0%
湖西市	2	2	100%
伊豆市	11	4	36.4%
伊豆の国市	8	3	37.5%
牧之原市	2	0	0%
東伊豆町	14	4	28.6%
河津町	2	0	0%
西伊豆町	1	0	0%
函南町	14	2	14.3%
清水町	8	3	37.5%
長泉町	19	12	63.2%
小山町	2	0	0%
富士川町	2	1	50%
合計	1385	452	32.6%

2 調査票

1. 下表の中に、建物や管理組合概要の記入または○付けをお願いします。

建物 概要	マンション名	
	所在地	
	戸数	戸
	竣工年	昭和・平成 年
管理 組合 概要	管理形態	自主管理 ・ 管理会社委託（一部 ・ 全部）
	法人化の有無	有 ・ 無

2. 管理活動についてお聞きします。下記の質問に対して、回答に○付けや（ ）内への記入をお願いします。

Q1 管理組合活動（総会や理事会等）を定期的に行っていますか。

- ・ 行っている
- ・ 必要なとき行っている
- ・ あまり行っていない

Q2 管理等に関してどのような問題がありますか？ある場合は該当するものすべてに○を付けてください。

<建物の状況について>

- ・ 耐震性に不安
- ・ 老朽化が著しい
- ・ 計画的な修繕が未実施

<管理組合の運営について>

- ・ 組合員が管理運営に無関心
- ・ 管理組合内で深刻な意見対立がある
- ・ 管理規約が守られていない
- ・ 総会での決議事項が守られていない

<管理会社について>

- ・ 管理業務が不十分
- ・ 管理契約の内容が不適切

<費用負担について>

- ・ 管理費等の滞納
- ・ 管理費の不足
- ・ 修繕積立金の不足

<管理規約について>

- ・ 管理規約が実態にあっていない

Q3 問題解決のために、何が有効だと思いますか？該当するものすべてに○を付けてください。

- ・ 管理組合内での十分な話し合い
- ・ 管理会社に相談
- ・ 公的な機関（財団法人マンション管理センター等）に相談
- ・ 専門家（マンション管理士等）に相談
- ・ 訴訟、民事調停等の法的手段
- ・ その他（内容)

3 調査結果

(1) 建物概要

◆ 戸数

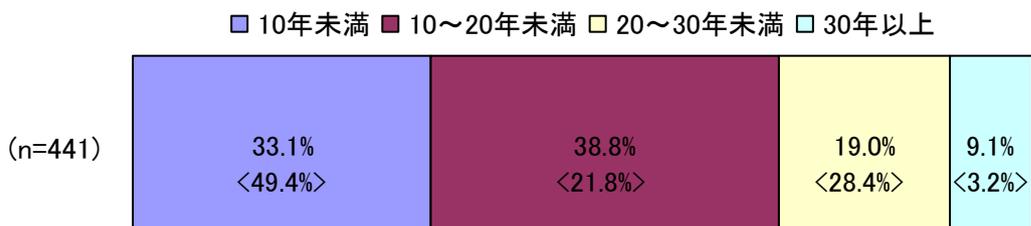
1 管理組合当たりの戸数は、「20～50 戸未満」が 48.9%と最も多く、50 戸未満で全体の約 6 割を占めている。1 管理組合当たりの平均戸数は、55.2 戸である。平成 13 年度調査の結果と比較すると、50 戸以上のマンションの割合が増えている。(無回答を除く)



※<>は平成 13 年度の調査結果

◆ 建築年数

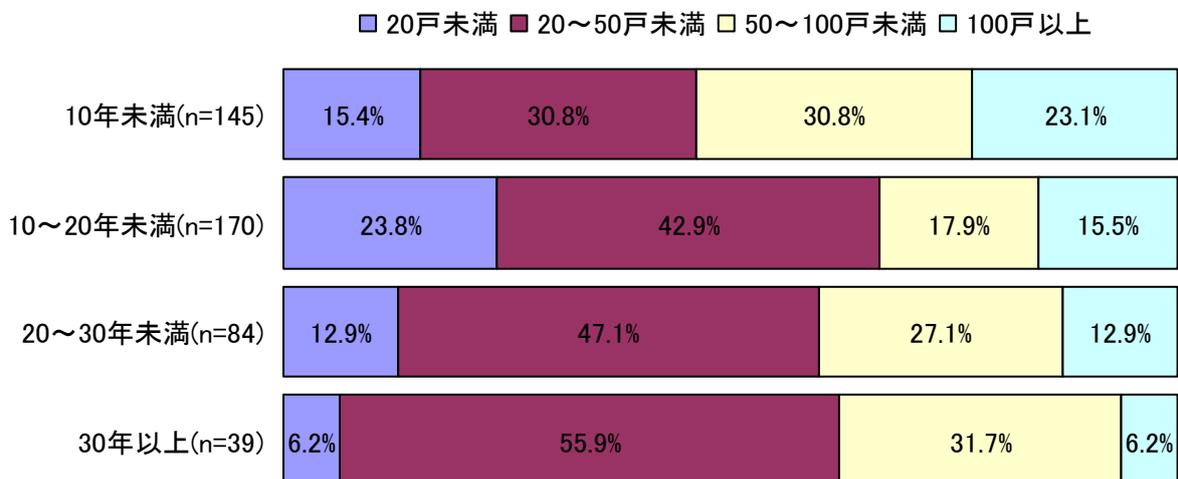
建築年数は「10～20 年未満」が 38.8%と最も多い。「30 年以上」は 9.1%である。平成 13 年度調査の結果と比較すると、30 年以上のマンションの割合が増えている。(無回答を除く)



※<>は平成 13 年度の調査結果

◆ 戸数と建築年数の関係

建築年数別に 1 管理組合当たりの戸数区分をみると、新しいマンションほど「100 戸以上」の大規模マンションの割合が多い。(無回答を除く)



(2) 管理体制

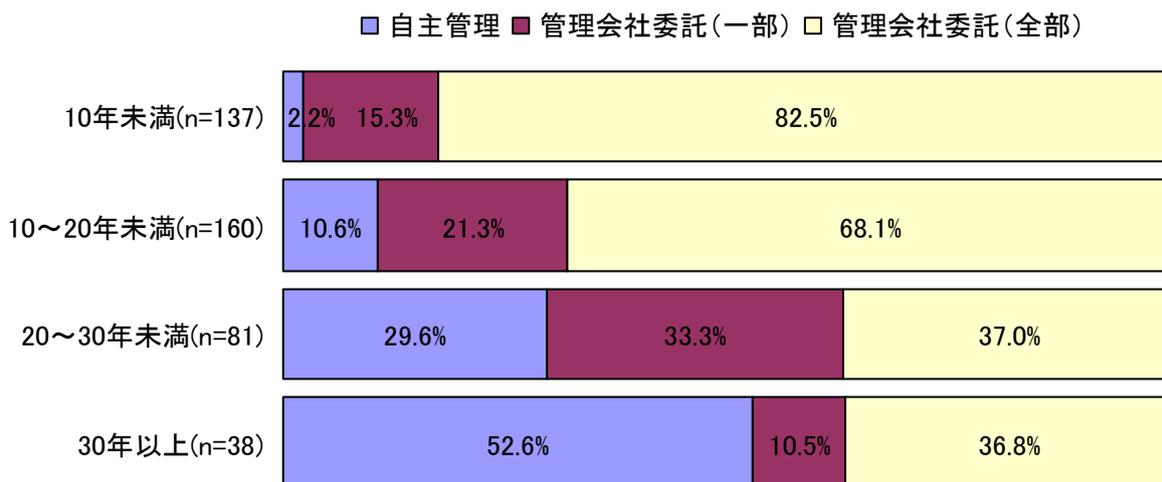
◆ 管理方法

管理組合の 83.7%がいずれかの管理業務を管理会社に委託している。(無回答を除く)



◆ 建築年数と管理方法の関係

古いマンションほど自主管理の割合が高く、「30年以上」では 52.6%が自主管理となっている。(無回答を除く)



◆ 管理組合法人化の有無

法人化をしている管理組合は 9.2%である。平成 13 年度の調査結果と比較すると増加している。(無回答を除く)



※<>は平成 13 年度の調査結果

(3) 管理状況

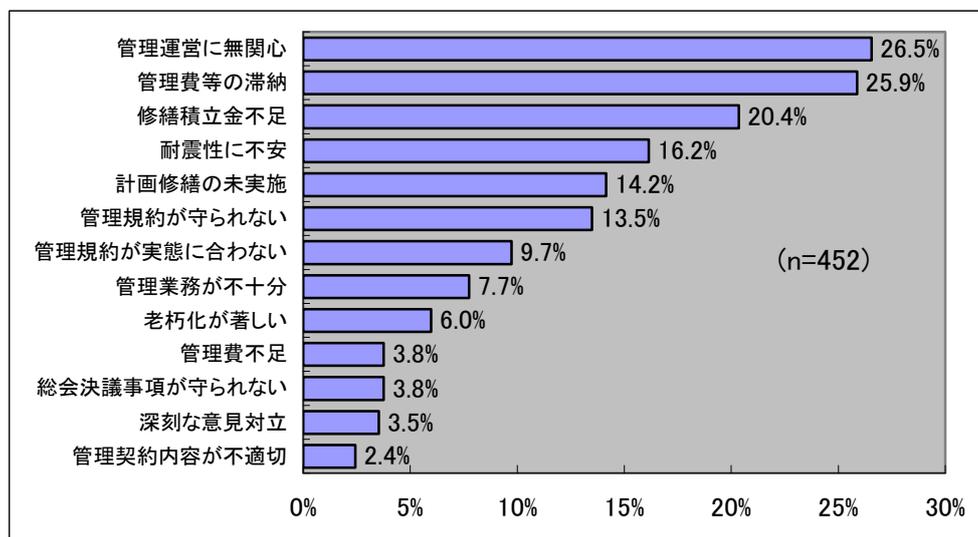
◆ 管理組合活動の状況

管理組合の98.9%が総会や理事会等の管理組合活動を行っている。(無回答を除く)



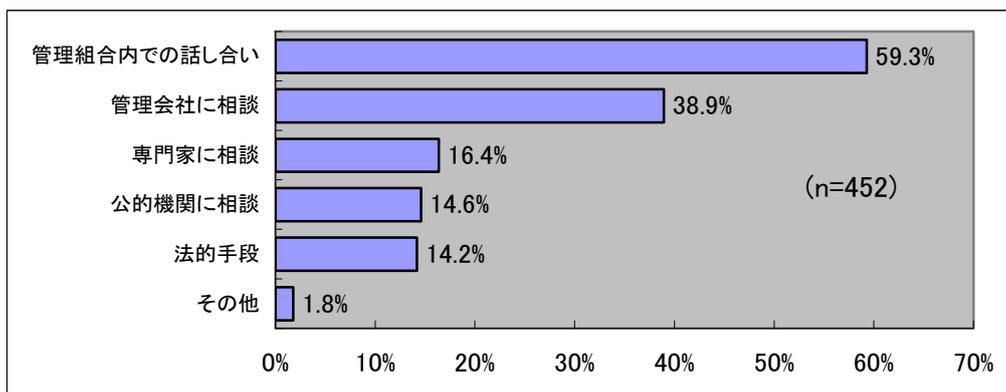
◆ 管理に関する問題点

「管理運営に無関心」が26.5%で最も多く、次いで「管理費等の滞納」が25.9%、「修繕積立金不足」が20.4%である。(複数回答)



◆ 問題解決の方法

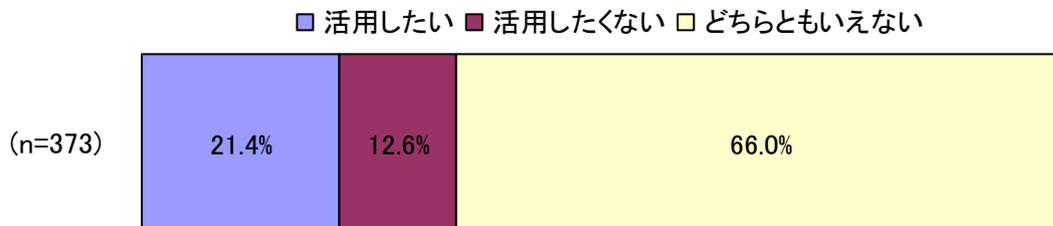
有効だと思う問題解決の方法は、「管理組合での話し合い」が59.3%で最も多く、次いで「管理会社に相談」が38.9%である。(複数回答)



(4) 専門家の活用

◆ 専門家（マンション管理士等）活用の意向

問題解決のための専門家活用意向は、「どちらともいえない」が66.0%と最も多い。（無回答を除く）



◆ 専門家の利用料金

専門家に簡易な相談（3時間程度の問題整理やアドバイス）をするために支払うことができる料金は「1万円まで」が71.2%である。（無回答を除く）



(5) 建物の耐震性 (昭和 56 年以前に竣工したマンションのみ対象)

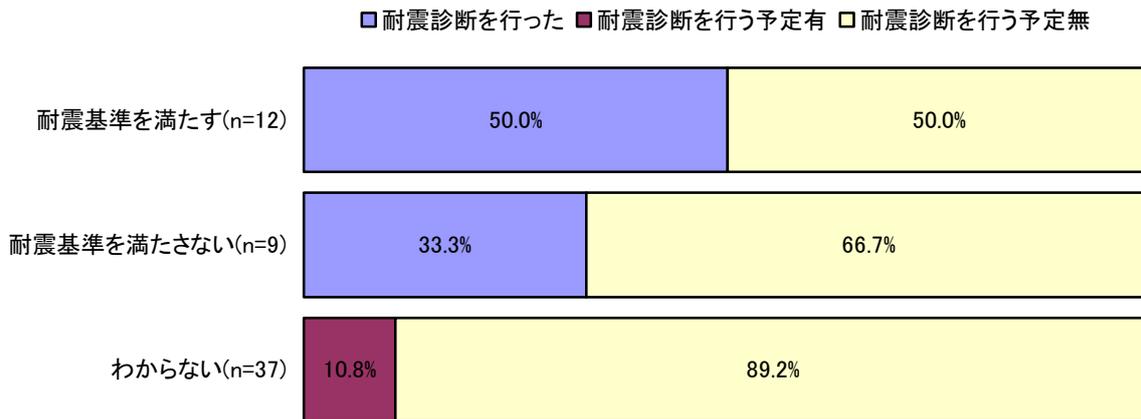
◆ 耐震性の状況

耐震性について「わからない」管理組合は 66.7%と多い。(無回答を除く)



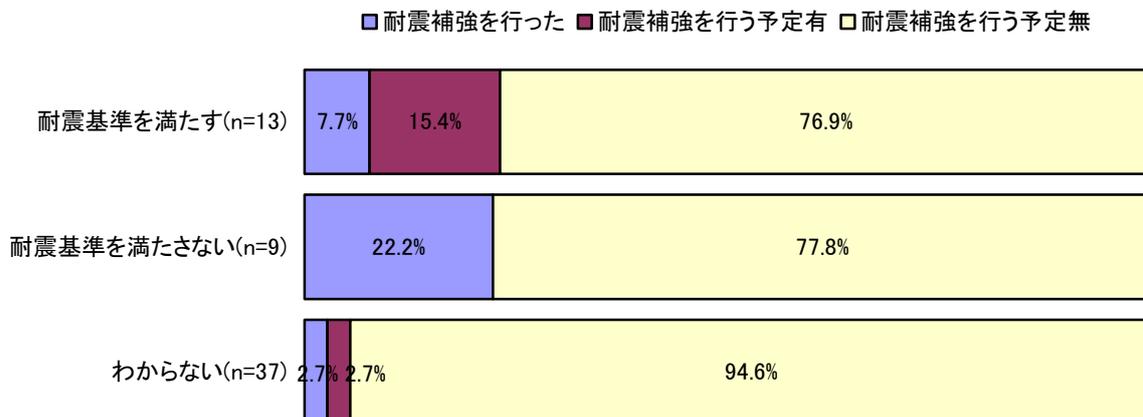
◆ 耐震性と耐震診断の実施状況

耐震性が「わからない」管理組合のうち、「耐震診断を行う予定無」は 89.2%と高い割合を占めている。(無回答を除く)



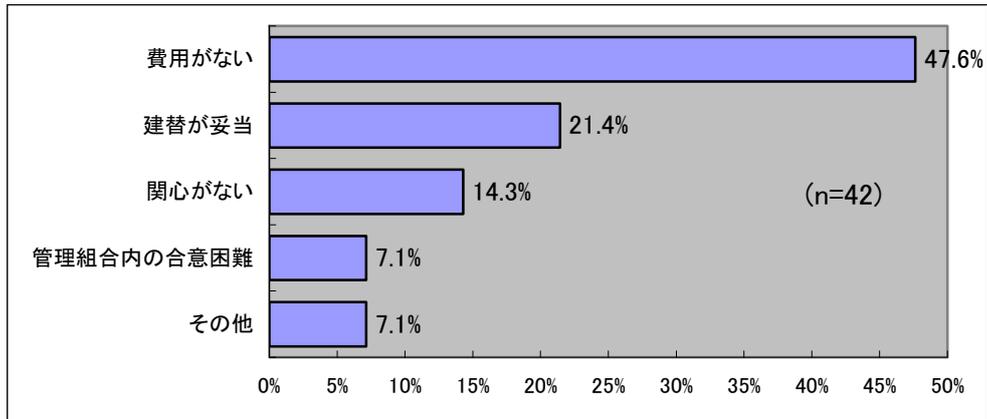
◆ 耐震性と耐震補強の実施状況

「耐震基準を満たさない」マンションのうち、耐震補強を行う予定がない管理組合は 77.8%と高い割合を占めている。(無回答を除く)



◆ 耐震補強を行わない理由

耐震補強を行わない理由は、「費用がない」が47.6%で最も多い。(複数回答)



n : 「耐震基準を満たさない」または「わからない」管理組合のうち、「耐震補強を行う予定無」の管理組合数

(6) 建物の建替（昭和 56 年以前に竣工したマンションのみ対象）

◆ 建替の必要性

「必要がある」と回答した管理組合は 7.4%である。（無回答を除く）



◆ 建替の検討状況

検討したことがある管理組合は 9.1%である。（無回答を除く）

