

平成**23**年度 分譲マンション管理等実態調査

報 告 書

平成**24**年**3**月

千葉県

目 次

| | | |
|-------------|-------------------------------|-----------|
| 第1章 | 分譲マンション管理等実態調査の目的等 | 1 |
| 1. | 調査の目的 | 1 |
| 2. | 調査の概要 | 1 |
| 1) | 調査の対象 | 1 |
| 2) | 調査方法 | 1 |
| 3) | 調査期間（アンケート配布期間） | 1 |
| 4) | 回収結果 | 1 |
| 5) | 集計に当たっての留意点 | 2 |
| 第2章 | 分譲マンション管理等実態調査結果 | 3 |
| 1. | マンションの建物概要 | 3 |
| 2. | 管理組合 | 14 |
| 3. | 管理規約 | 24 |
| 4. | 管理費及び修繕積立金等 | 27 |
| 5. | 日常の管理業務 | 33 |
| 6. | 計画修繕等の取り組み | 40 |
| 7. | 建替えの取り組み | 48 |
| 8. | 防災・防犯・耐震への取り組み | 51 |
| 9. | 居住者の高齢化の状況 | 60 |
| 10. | マンション管理上のトラブル | 63 |
| 11. | 管理組合運営における将来への不安 | 67 |
| 12. | マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度について | 68 |
| 13. | その他 | 69 |
| 14. | 管理組合、関連団体等ヒアリング調査 | 72 |
| 第3章 | 分譲マンションに関する課題の整理 | 74 |
| 1. | 管理組合の運営に関する課題 | 74 |
| 2. | 計画修繕、建替え等の実施に関する課題 | 74 |
| 3. | 東日本大震災の影響から見える課題 | 75 |
| 4. | 耐震診断・改修に関する課題 | 75 |
| 5. | マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度についての課題 | 75 |
| 参考資料 | | 77 |
| 1. | アンケート調査 単純集計表 | 78 |
| 2. | 千葉県分譲マンション管理等実態調査 調査票 | 95 |

第1章 分譲マンション管理等実態調査の目的等

1. 調査の目的

千葉県内の既存分譲マンションにおける管理組合の活動や運営の実態調査を行い、その調査結果を分析し、既存マンションが抱える課題解決に向けた支援施策推進のための基礎資料を得ることを目的とする。

なお、本調査は「千葉県緊急雇用創出事業」を活用して実施した調査である。

2. 調査の概要

1) 調査の対象

千葉県内にある分譲マンションの管理組合を調査対象とした。調査対象の分譲マンションは、調査着手時点における民間マンションデータ販売会社のデータを参考に抽出し、現地調査等により確認を行った。なお、本調査における分譲マンションの定義は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の第2条¹に基づき定義されるものを対象としている。

2) 調査方法

千葉県内の分譲マンションの管理組合の役員等を対象に、郵送によりアンケート（調査票）を配布し、郵送により回収。調査回答のないものについては、調査員が直接訪問し、管理人を通しての配布、郵便受けへの投函、理事長への直接配布等を実施。

3) 調査期間（アンケート配布期間）

平成23年11月1日～平成24年3月5日

4) 回収結果

抽出マンション：3,901件

調査対象外：201件（滅失・賃貸など）

調査対象「団地数²」：3,700件

有効回収「団地数」：2,250件（平成24年3月5日回収分までを有効票とした）

単棟型-2,012件

団地型- 238件

回収率：60.8%

（有効回収「団地数」 2,250/調査対象「団地数」 3,700）

¹二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの

²団地の定義：管理組合が同一のものはマンションの名称が異なる場合であっても1件の団地として集計

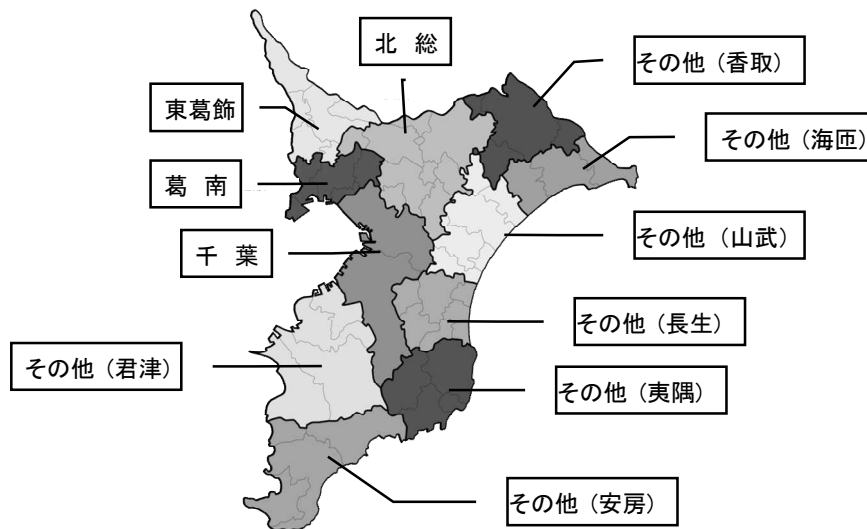
5) 集計に当たっての留意点

本調査の一部に未記入、誤記入、判読不能等の回答があったため、それらについては「無回答」とした。

集計にあたり、地域別の実態を把握するため、千葉県を5地域に分類した

図表 1-1 地域区分図

[5地域]



図表 1-2 5ブロック内の市町村

| 5地域 | 対象市町村(54市町村) | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------|------|-------|-------|------|------|-----|----|------|
| 東葛飾 | 松戸市 | 野田市 | 柏市 | 流山市 | 我孫子市 | 鎌ヶ谷市 | | | |
| 葛南 | 市川市 | 船橋市 | 習志野市 | 浦安市 | 八千代市 | | | | |
| 千葉 | 千葉市 | 市原市 | | | | | | | |
| 北総 | 成田市 | 佐倉市 | 四街道市 | 印西市 | 白井市 | 富里市 | 八街市 | 栄町 | 酒々井町 |
| その他 (長生、夷隅、君津、安房、海匝、香取、山武) | 茂原市 | 白子町 | 長生村 | 一宮町 | 長柄町 | 長南町 | 睦沢町 | | |
| | 勝浦市 | いすみ市 | 大多喜町 | 御宿町 | | | | | |
| | 木更津市 | 君津市 | 富津市 | 袖ヶ浦市 | | | | | |
| | 館山市 | 鴨川市 | 南房総市 | 鋸南町 | | | | | |
| | 銚子市 | 旭市 | 匝瑳市 | | | | | | |
| | 香取市 | 東庄町 | 多古町 | 神崎町 | | | | | |
| | 山武市 | 東金市 | 九十九里町 | 大網白里町 | 芝山町 | 横芝光町 | | | |

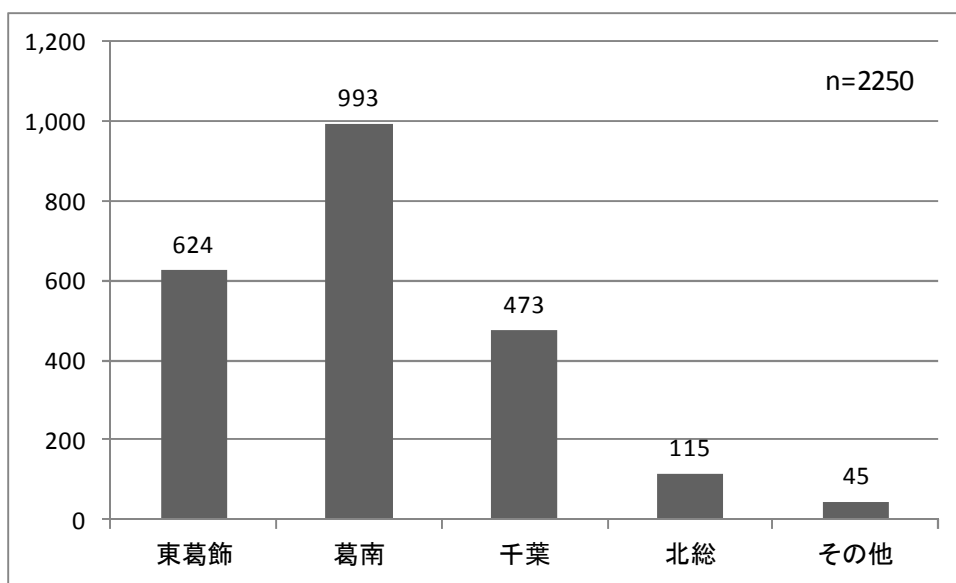
第2章 分譲マンション管理等実態調査結果

1. マンションの建物概要

(1) 立地

調査票の回収数は、「葛南地域」に最も多く立地し、次いで「東葛飾地域」、「千葉地域」、「北総地域」と続いている。

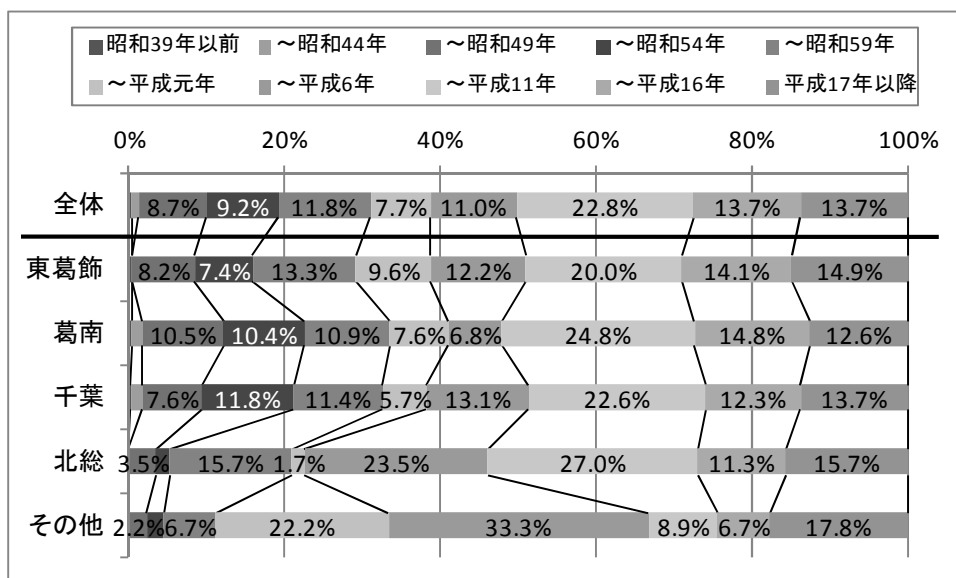
図表 2-1 回答管理組合数（地域別）



(2) 完成年次【問 1①】

全体では「平成 7～11 年」が最も多く 22.8%、次いで「平成 12～16 年」「平成 17 年以降」が 13.7%となっている。昭和 49 年以前のもの、全体の約 1 割となっている。

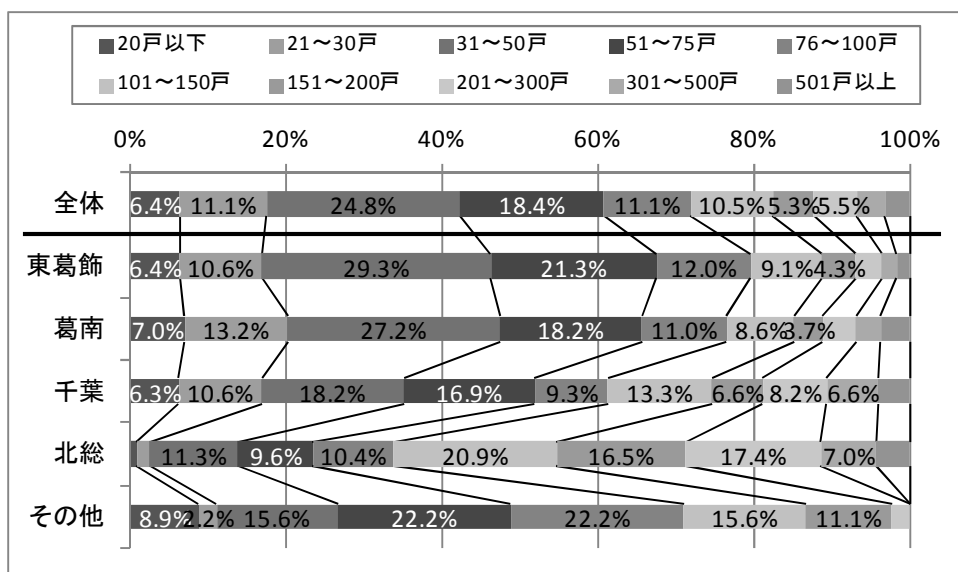
図表 2-2 完成年次（地域別）



(3) 総戸数【問 1②】

全体では「31～50戸」が24.8%と最も多く、次いで「51～75戸」が18.4%、「21～30戸」「76～100戸」が11.1%となっている。総戸数が「20戸以下」の小規模な分譲マンションは6.4%である。

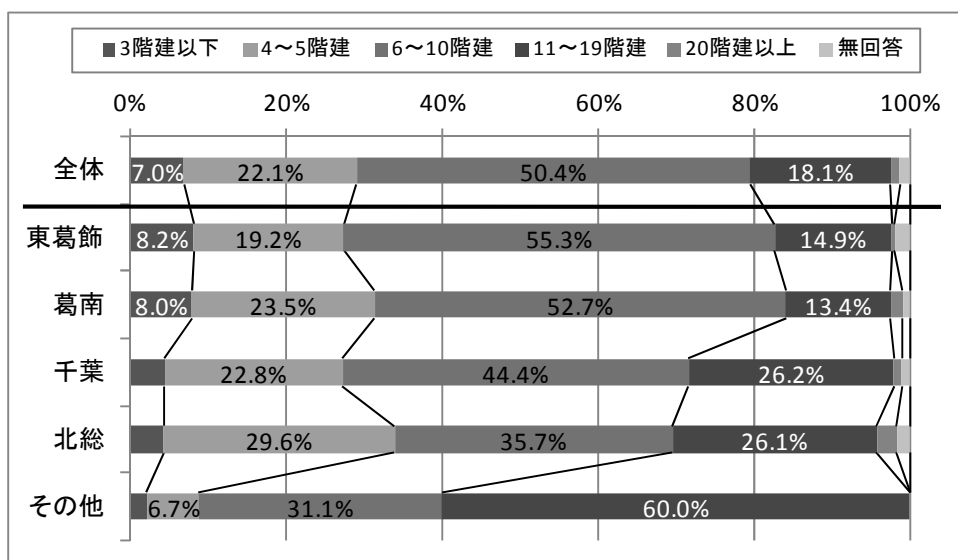
図表 2-3 総戸数（地域別）



(4) 階数【問 1③】

全体では「5～6階建」が50.4%と最も多く、次いで「4～5階建」が22.1%、「11～19階建」が18.1%となっている。地域別に見ると、東葛飾・葛南地域よりも、千葉・北総・その他地域のほうが高層の割合が高くなっている。

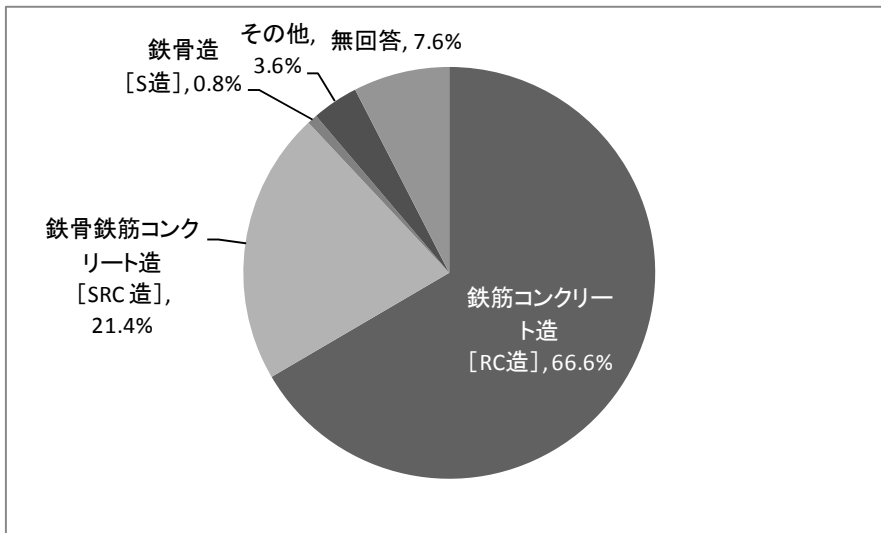
図表 2-4 階数（地域別）



(5) 構造【問 1④】

建物構造のうち最も多い回答は「鉄筋コンクリート造」の 66.6%である。

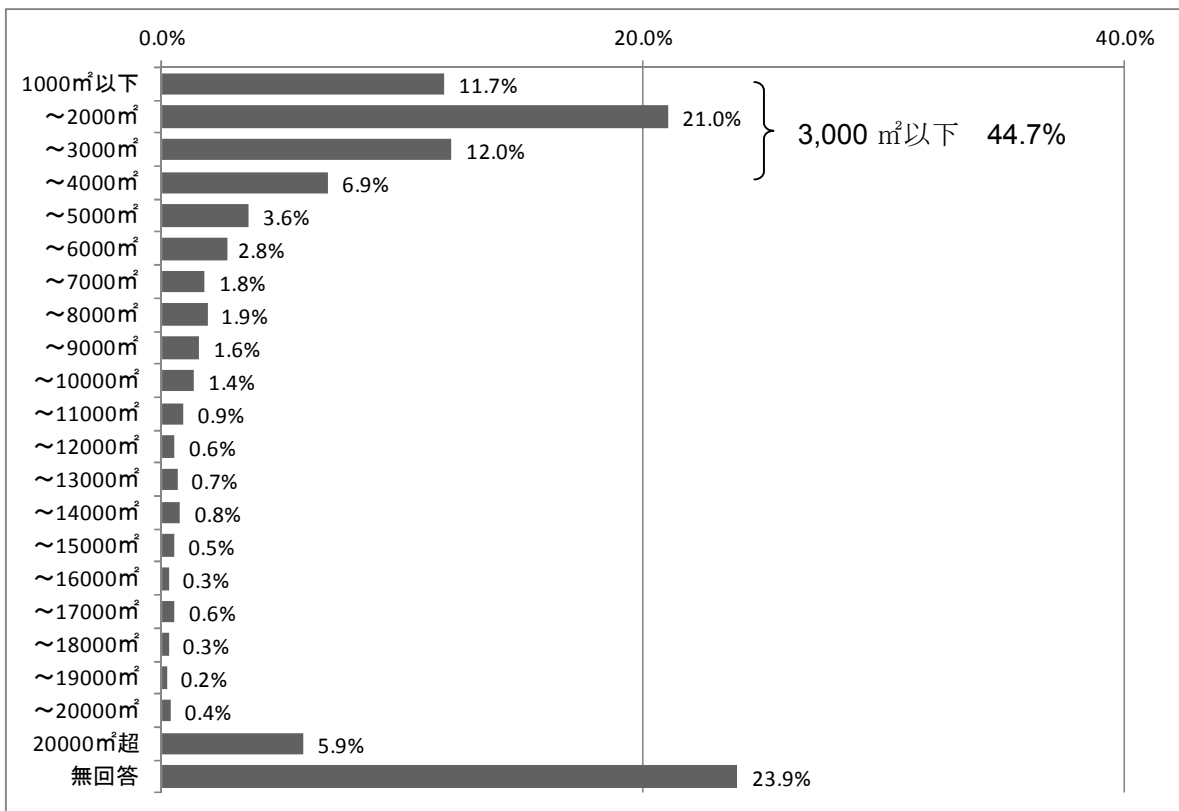
図表 2-5 構造



(6) 敷地面積【問 1⑤】

「1,000～2,000 m²」が 21.0%と最も多く、次いで「2,000～3,000 m²」が 12.0%となっている。全体の 44.7%が敷地面積 3,000 m²以下となっている。

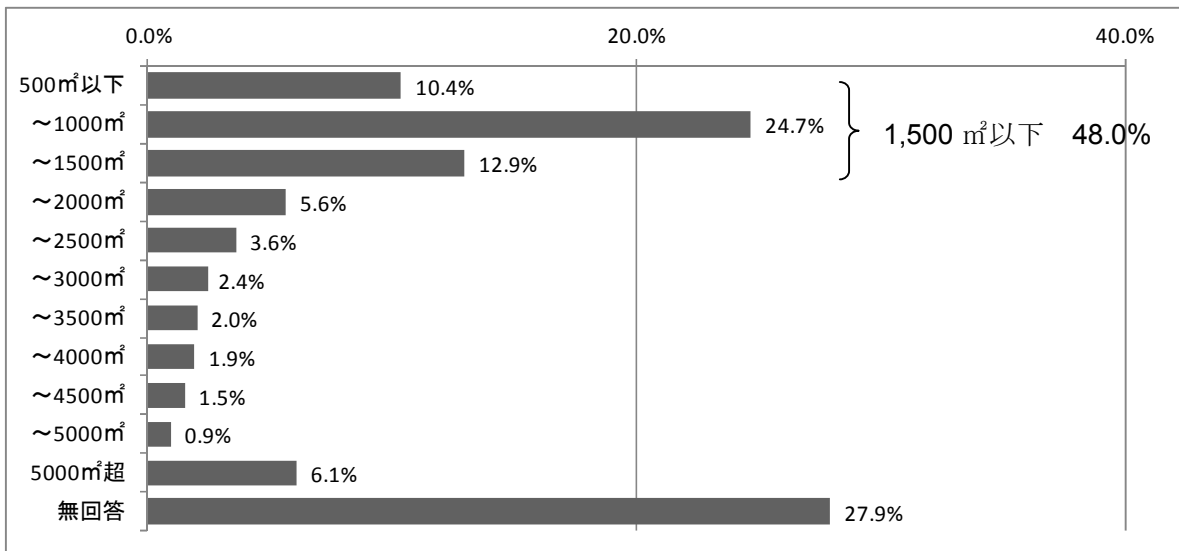
図表 2-6 敷地面積



(7) 建築面積【問 1⑤】

「500～1,000 m²」が 24.7%と最も多く、次いで「1,000～1,500 m²」が 12.9%となっている。全体の 48.0%が建築面積 1,500 m²以下となっている。

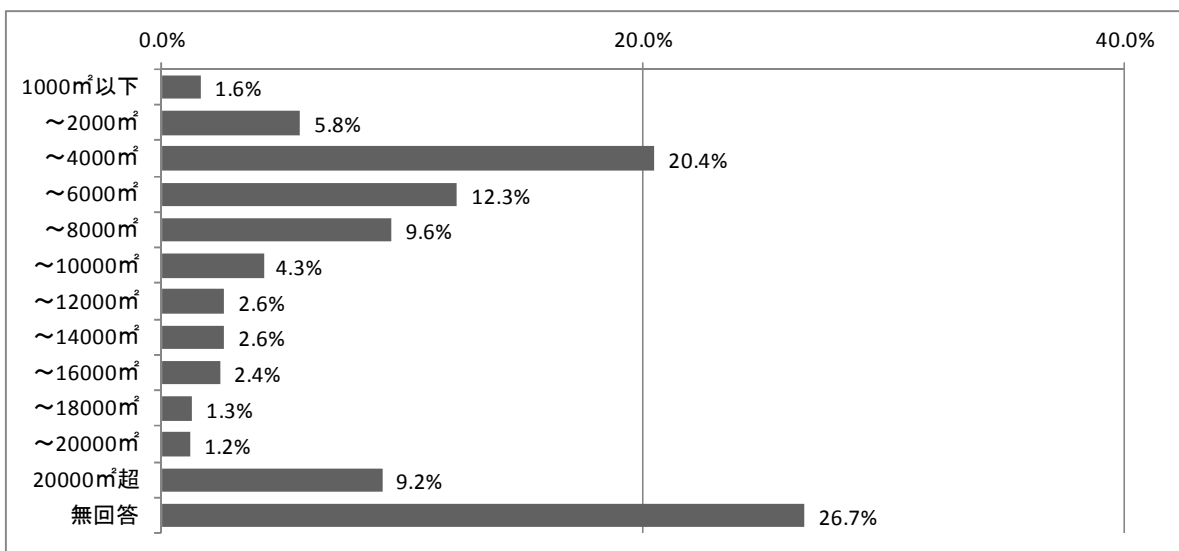
図表 2-7 建築面積



(8) 延べ床面積【問 1⑤】

「2,000～4,000 m²」が 20.4%と最も多く、次いで「4,000～6,000 m²」が 12.3%となっている。

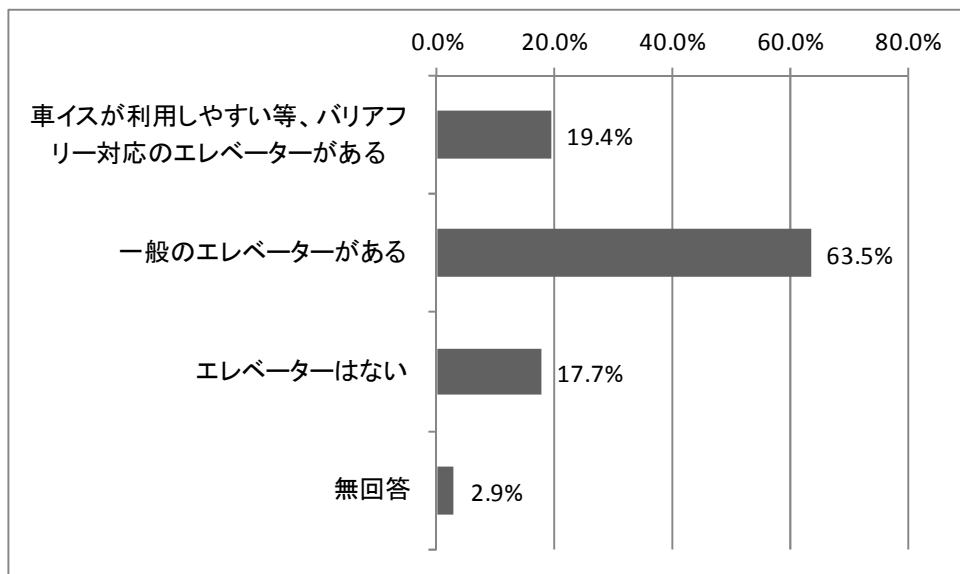
図表 2-8 延べ床面積



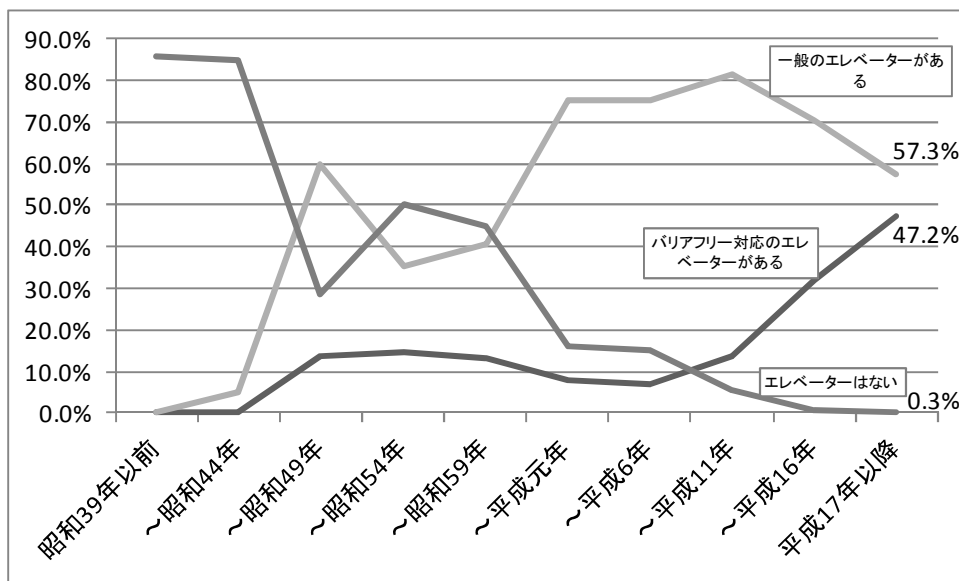
(9) エレベーター【問 1⑥】

全体では、「一般のエレベーターがある」が 63.5%、次いで「車イスが利用しやすい等、バリアフリー対応のエレベーターがある」が 19.4%となっている。建築時期別に見ると、昭和 44 年以前のものには「エレベーターはない」が最も多くなっているが、昭和 59 年以降はエレベーターがあるものが多くなっている。また、「車イスが利用しやすい等、バリアフリー対応のエレベーターがある」は、近年増加傾向にある。

図表 2-9 エレベーターの有無



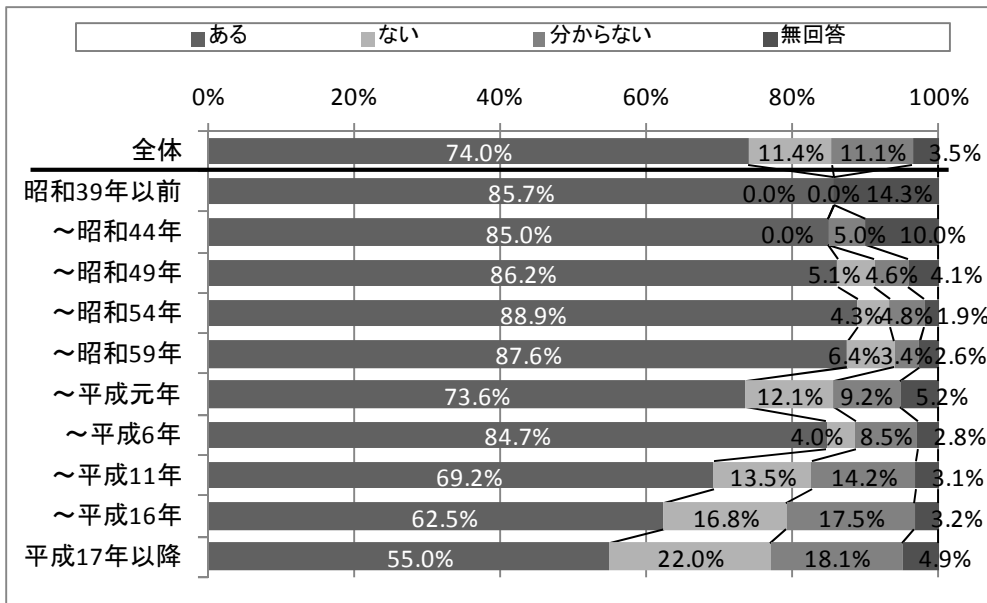
図表 2-10 エレベーターの有無（建築時期別）



(10) 賃貸住宅として利用されている住戸【問 2①】

賃貸住戸が「ある」ものは全体では 74.0%となっている。建築時期別に見ると、建築時期が古くなるほど増加傾向にある。また、平成 17 年以降のマンションでも賃貸住戸が「ある」ものは 55.0%となっている。

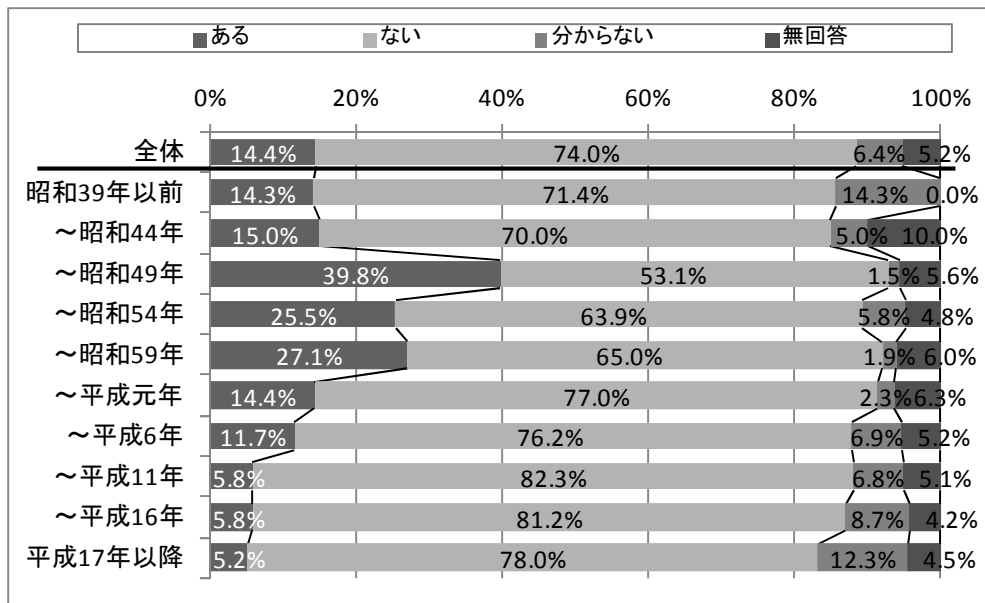
図表 2-11 賃貸住戸の有無（建築時期別）



(11) 店舗や事務所として転用されている住戸【問 2②】

店舗や事務所として転用されている住戸が「ある」ものは全体では 14.4%となっている。建築時期別に見ると、平成 17 年以降のマンションでは「ある」ものは 5.2%と少ないが、建築時期が古くなるほど増加傾向にある。ただし、昭和 44 年以前のものは昭和 45～59 年のものよりもその割合が少ない。

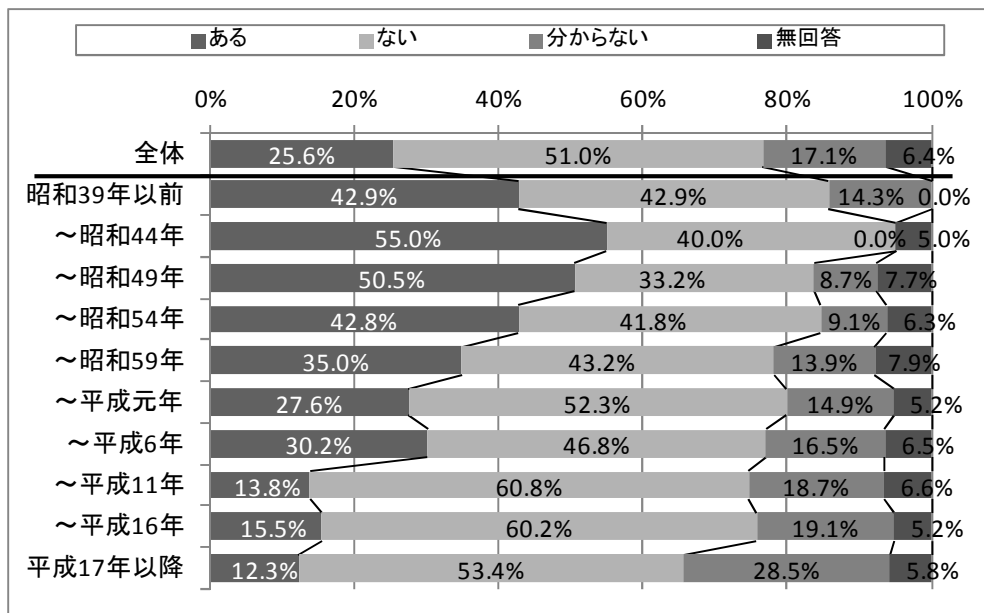
図表 2-12 店舗や事務所として転用されている住戸（建築時期別）



(12) 法人が所有している住戸【問 2③】

法人が所有している住戸が「ある」ものは全体では 25.6%となっている。建築時期別に見ると、平成 17 年以降の建築時期の新しいマンションでは「ある」ものは 12.3%と全体に比べ少ないが、建築時期が古くなるほど増加傾向にある。

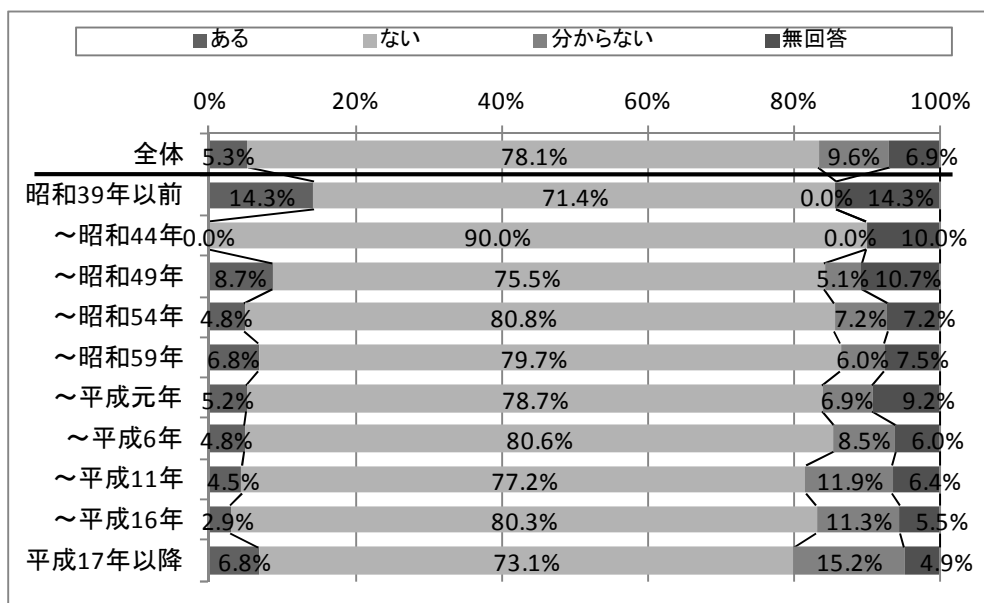
図表 2-13 法人が所有している住戸（建築時期別）



(13) 分譲会社が保有している住戸 [売残住戸を含む]【問 2④】

分譲会社が所有している住戸が「ある」ものは全体では 5.3%となっている。建築時期別に見ると、大きな差異はそれほど見られない。

図表 2-14 分譲会社が保有（建築時期別）



(14) 3ヶ月以上空き家の住戸【問2⑤】

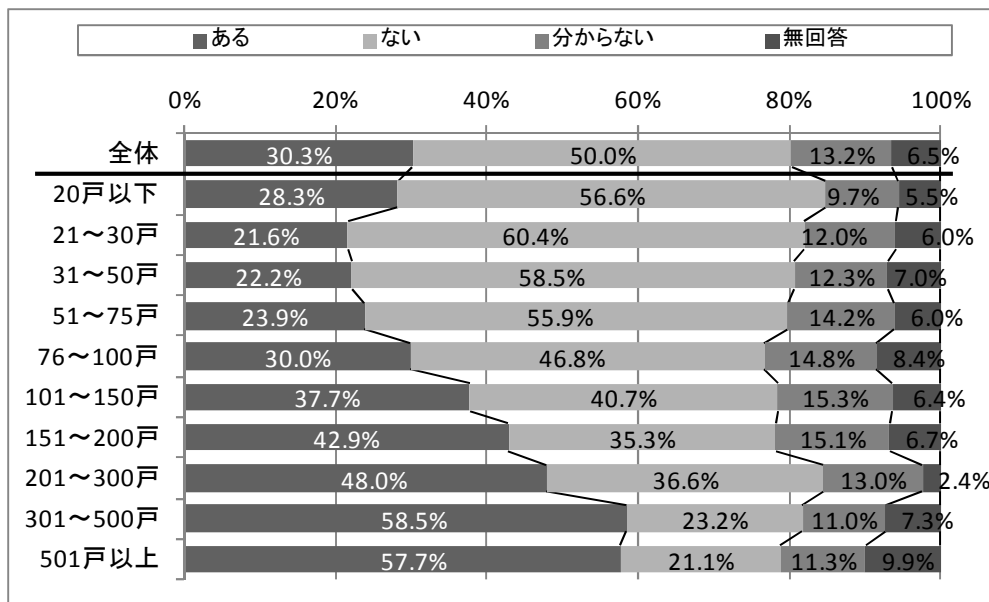
3ヶ月以上空き家の住戸が「ある」ものは全体では30.3%となっている。

戸数規模別に見ると、規模が大きいくほど3ヶ月以上空き家の住戸が「ある」割合は高くなっている。

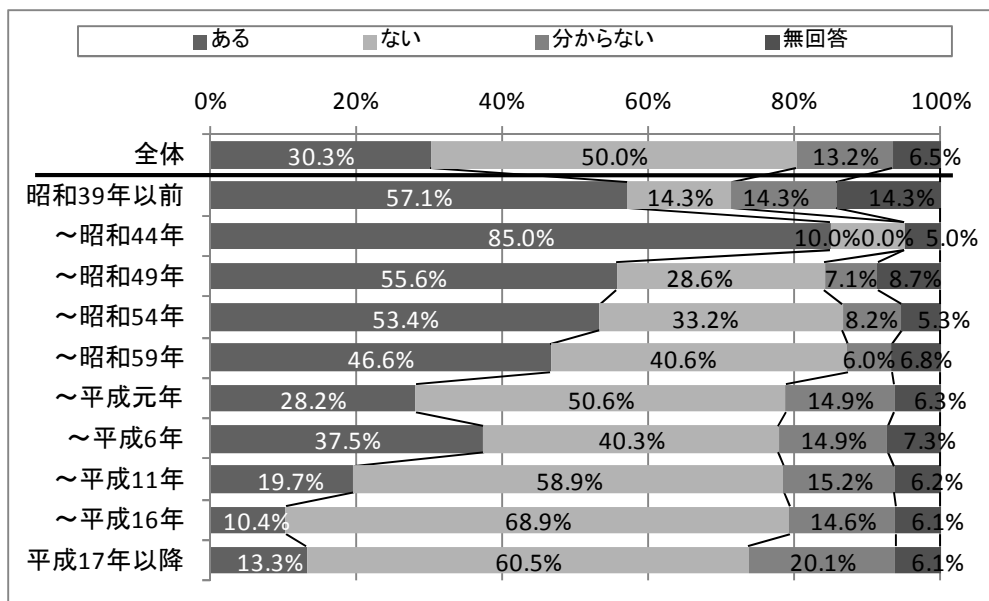
建築時期別に見ると、建築時期が古くなるほど3ヶ月以上空き家の住戸が「ある」割合は高くなっている。

地域別に見ると、東葛飾・葛南地域よりも、千葉・北総・その他地域のほうが3ヶ月以上空き家の住戸が「ある」割合が高くなっている。

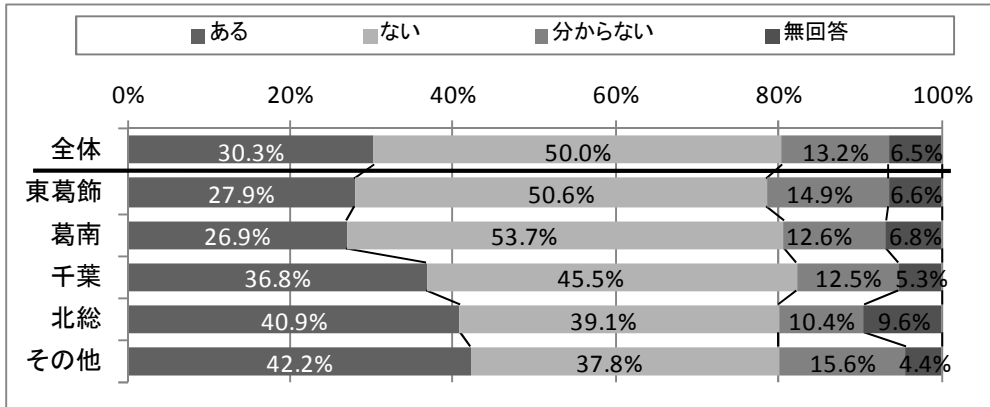
図表 2-15 3ヶ月以上空き家の住戸（戸数規模別）



図表 2-16 3ヶ月以上空き家の住戸（建築時期別）



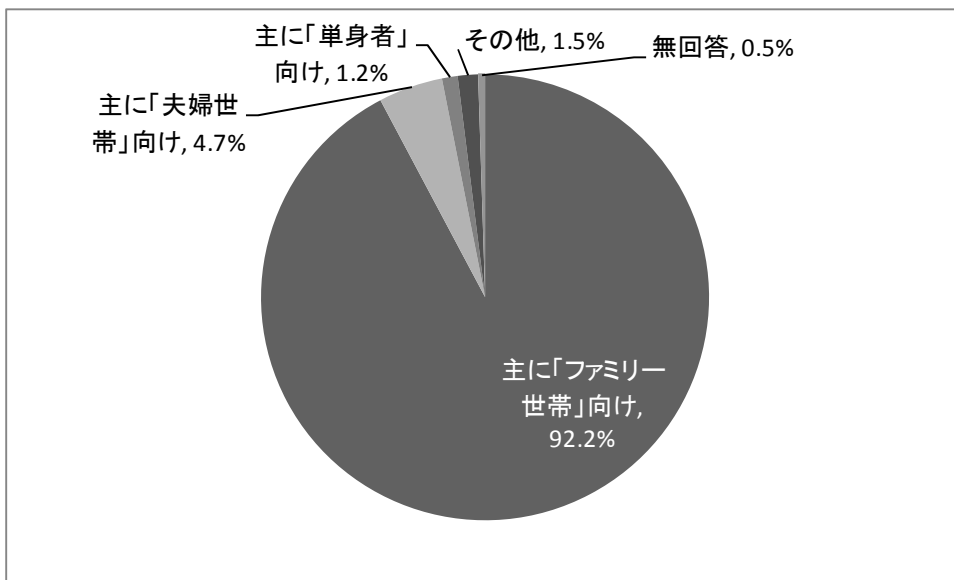
図表 2-17 3ヶ月以上空き家の住戸（地域別）



(15) 主な間取り【問3】

主な間取りのうち最も多い回答は、主に「ファミリー世帯」向けの 92.2%である。次いで主に「夫婦世帯」向けの 4.7%となっている。

図表 2-18 主な間取り

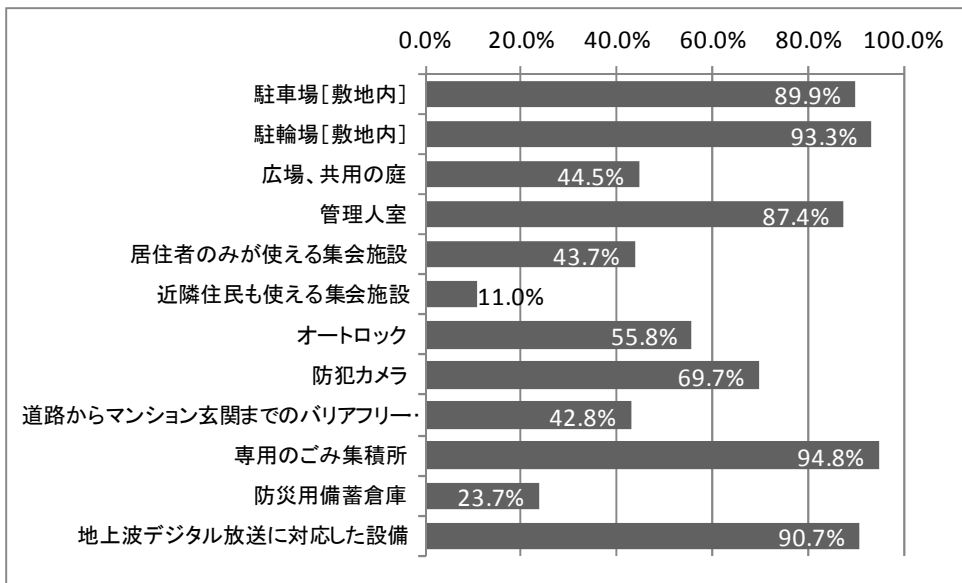


(16) 共用施設・付帯設備について【問 4】

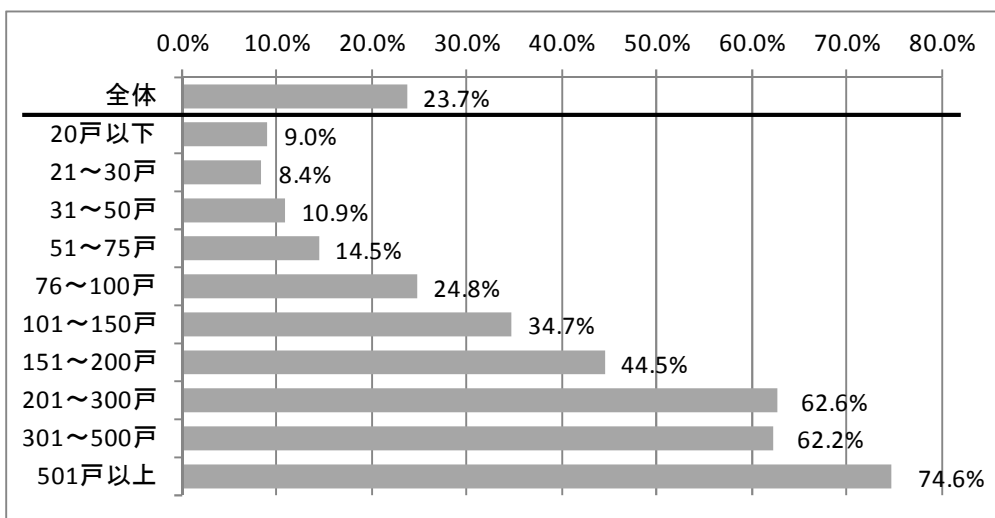
共用施設・付帯設備については、「専用のごみ集積所」が最も多く 94.8%、次いで「駐輪場（敷地内）」が 93.3%となっている。

一方で、防災用備蓄倉庫は 23.7%とこの設問の中では「近隣住民も使える集会施設」に次いで少ない。戸数規模別に見ると、規模が小さいほど設置率が低くなっている。

図表 2-19 共用施設・付帯設備について



図表 2-20 防災用備蓄倉庫の設置率（戸数規模別）



2. 管理組合

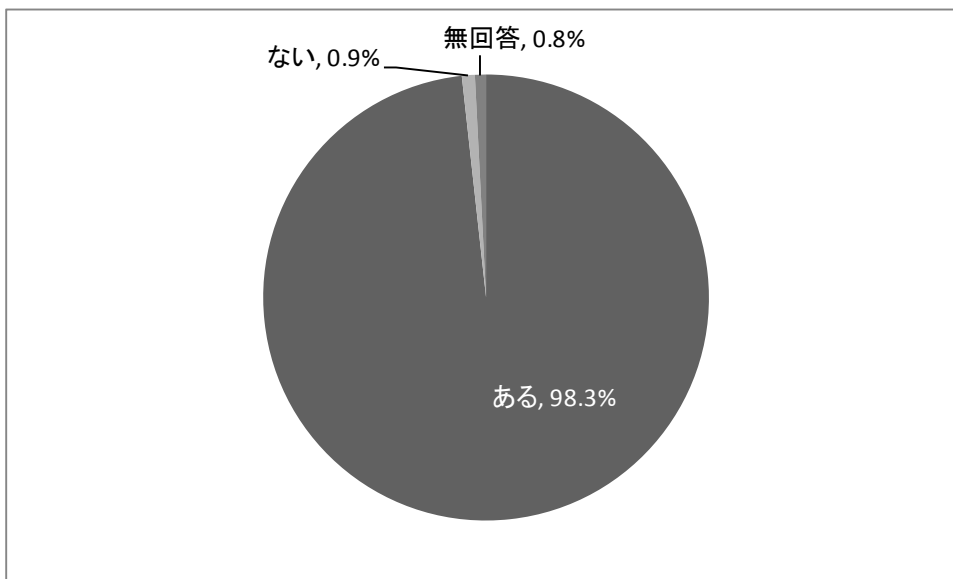
- ✓ 管理組合が「ある」のは全体の **98.3%**。そのうち法人登記しているのは **6.0%**。
- ✓ 通常総会の開催状況は、「年に 1～数回開催されており、議案の内容等が区分所有者全員に周知されている」が **95.4%**。総会の組合員の出席率は「**30%以下**」が **37.0%**。
- ✓ 役員会、理事会の開催状況は「定例理事会等が開催されており、機能している」が **91.0%**。
- ✓ 役員に対し「報酬は払っていない」のは、**76.4%**。
- ✓ 役員のなり手不足を「感じている」のは **51.3%**。理由としては、「仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない」「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」の順。
- ✓ 役員の選出方法は、「輪番制」が **69.2%**と最も多い。
- ✓ 運営に専門家の力を借りたことが「ある」は **30.4%**。力を借りた専門家として最も多いのは、「マンション管理士」で **41.3%**。

(1) マンションの管理組合の有無及び法人登記状況【問 5(1),(14)】

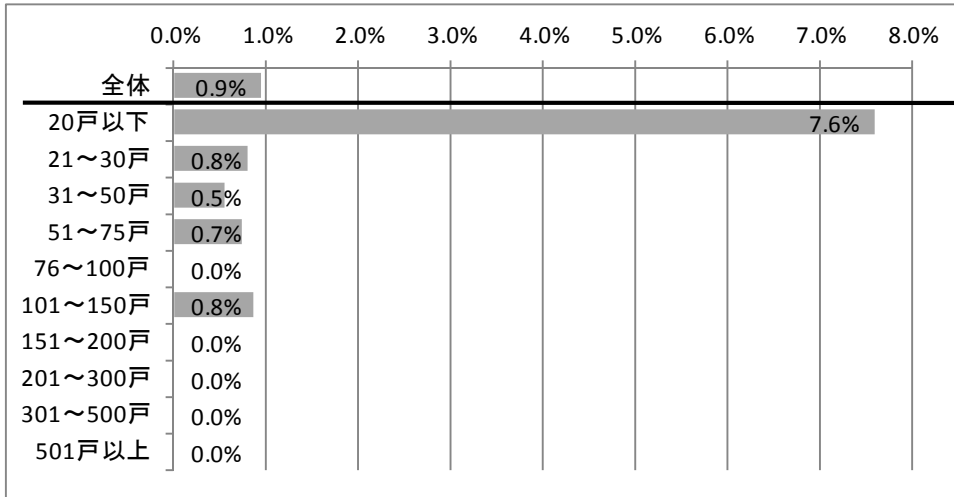
管理組合が「ある」のは全体の **98.3%**となっている。そのうち法人登記しているのは **6.0%**となっている。

管理組合が「ない」マンションは全体で **0.9%**であり、戸数規模別で見ると、**20 戸以下**のマンションでは「ない」割合が **7.6%**と他の戸数規模に比べ高くなっている。また、建築時期別で見ると、昭和 **49 年以前**のマンションで「ない」割合がやや高い。

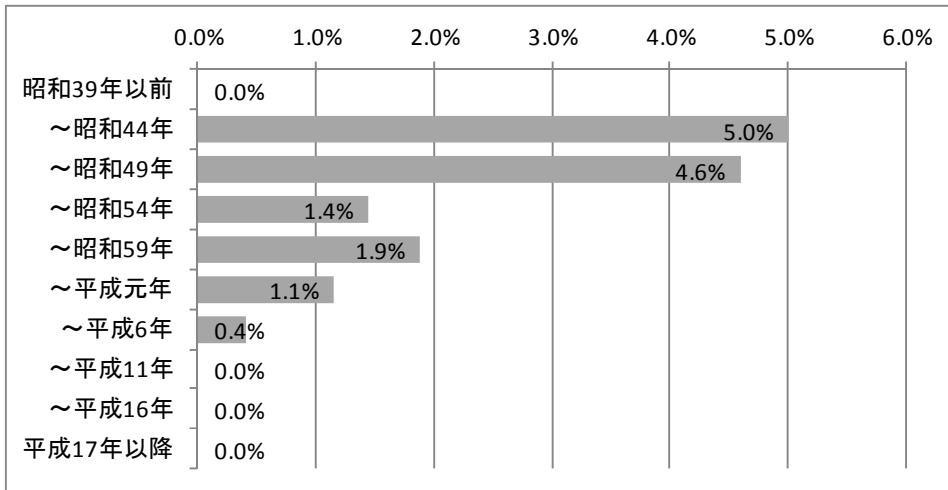
図表 2-21 管理組合の有無



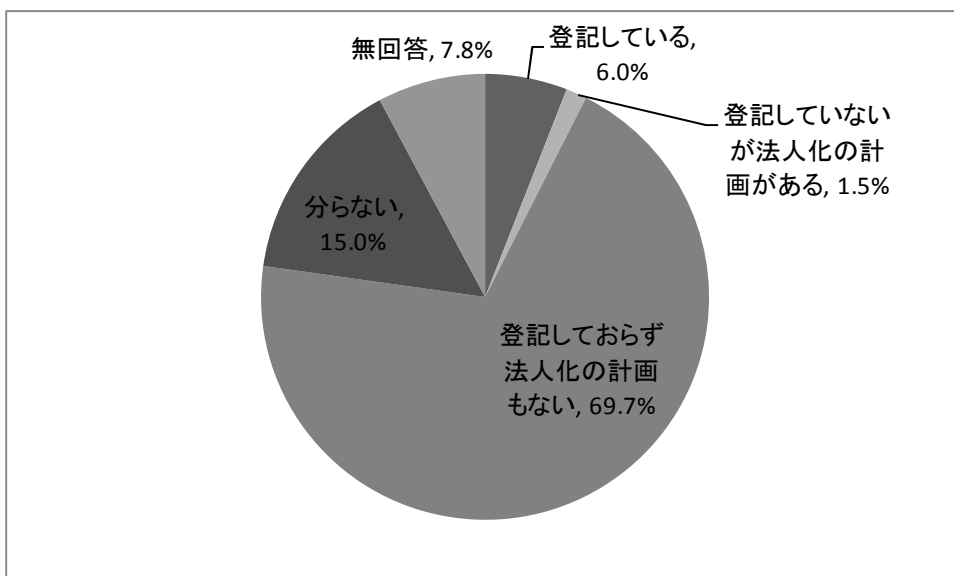
図表 2-22 マンションの管理組合のない割合（戸数規模別）



図表 2-23 マンションの管理組合のない割合（建築時期別）



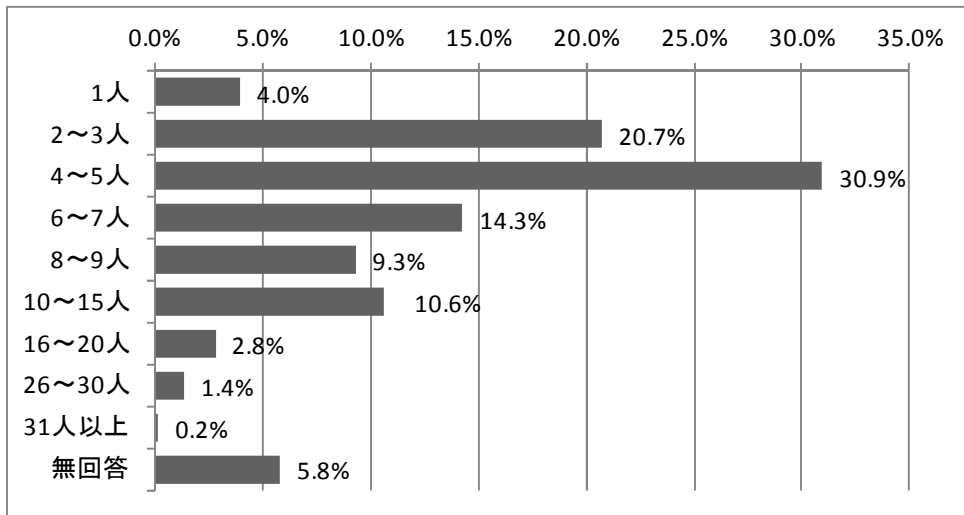
図表 2-24 管理組合の法人登記状況



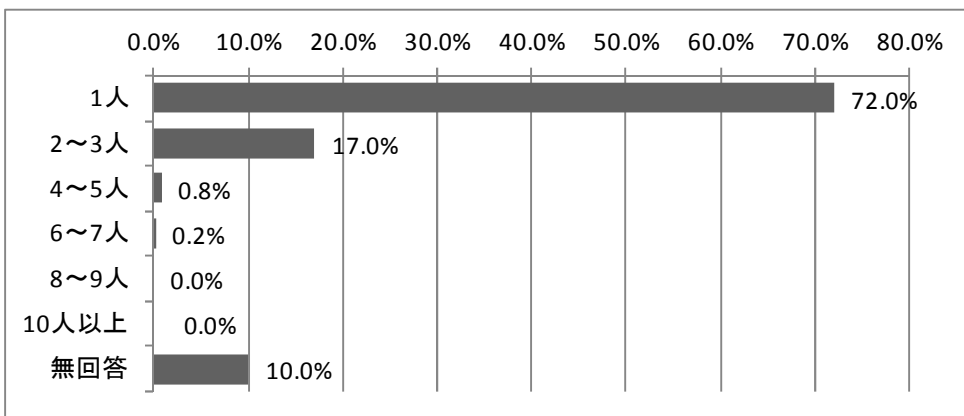
(2) 管理組合の理事・監事の人数【問 5(2)】

理事の人数は、「4～5人」が30.9%、「2～3人」が20.7%と多数を占めている。監事の人数は、「1人」のマンションが72.0%と多数を占めている。

図表 2-25 理事の人数



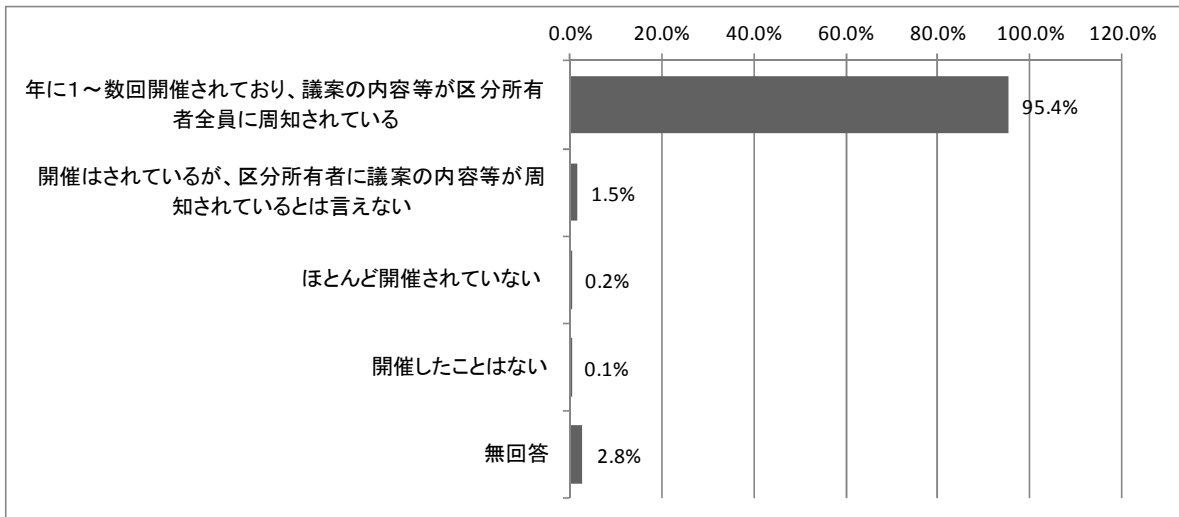
図表 2-26 監事の人数



(3) 管理組合の通常総会の開催状況【問 5(3)】

通常総会の出席状況については、「年に1～数回開催されており、議案の内容等が区分所有者全員に周知されている」とする回答が95.4%となっており、ほとんどの分譲マンションで開催されていることが分かる。

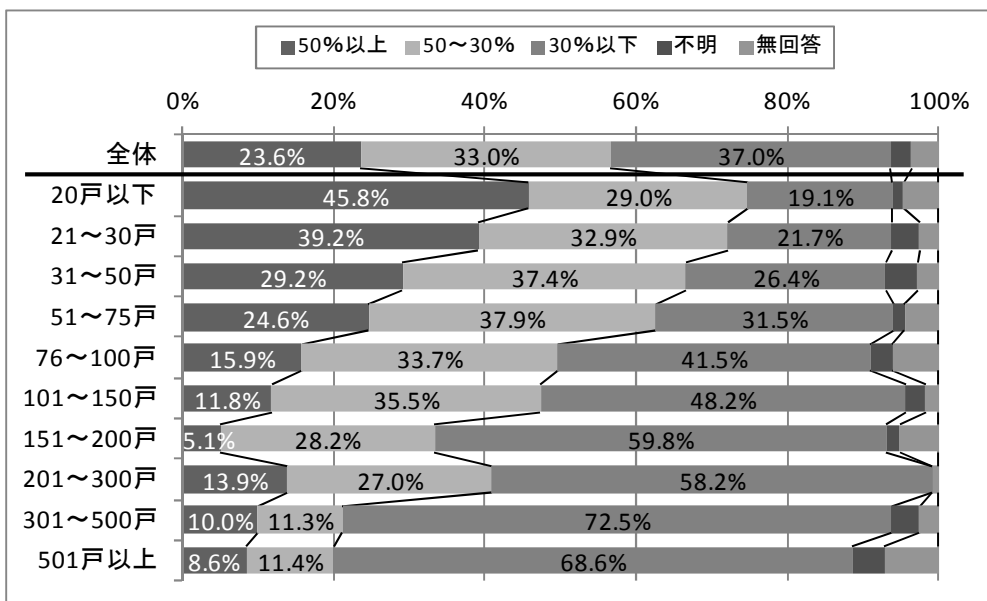
図表 2-27 通常総会の開催状況



(4) 総会の組合員の出席率（委任状による出席を除く）【問 5(4)】

総会の委任状を除く出席状況については、「50%以上」出席が 23.6%、「50～30%」が 33.0%、「30%以下」が 37.0%となっており、70%以上のマンションが半数以下の出席率で総会が開催されている。戸数規模別に見ると、規模が小さいほど出席率が高い傾向にあり、規模が大きいほど出席率が低くなる傾向にある。

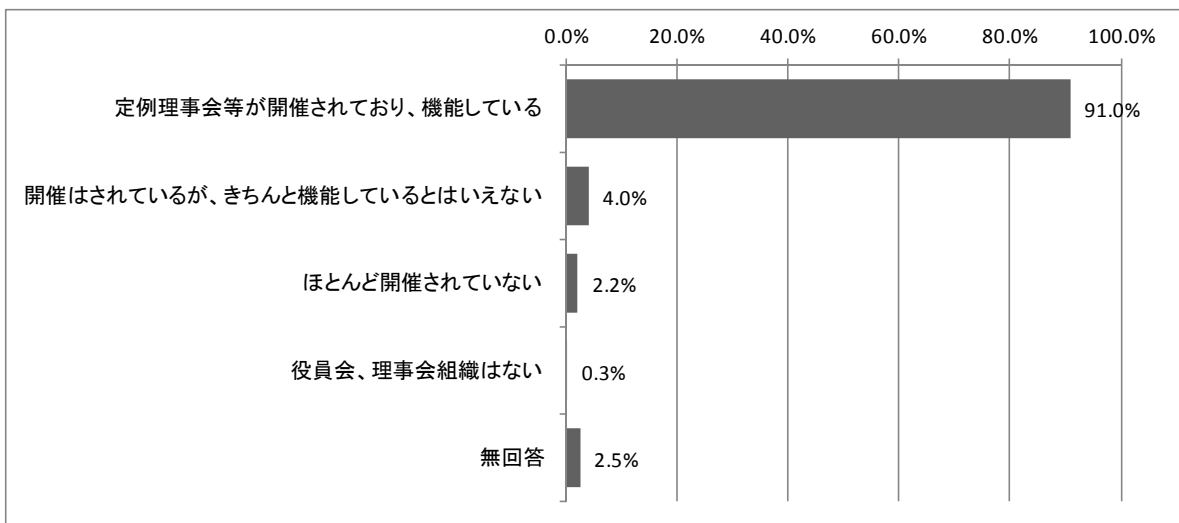
図表 2-28 総会の組合員の出席率（戸数規模別）



(5) 役員会、理事会などの開催状況【問 5(5)】

役員会・理事会の開催状況は、「定例理事会等が開催されており、機能している」が91.0%であり、高い割合となっている。「ほとんど開催されていない」「役員会・理事会組織はない」の回答については、合計で2.5%となっている。

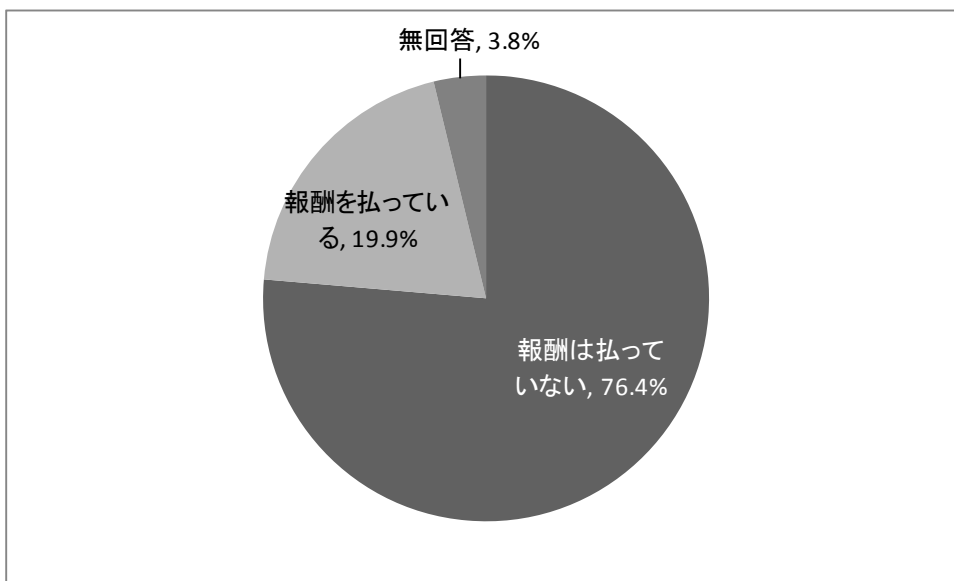
図表 2-29 役員会、理事会などの開催状況



(6) 役員の報酬【問 5(6)】

役員の報酬については、「報酬は払っていない」が76.4%となっている。

図表 2-30 役員の報酬の有無



(7) 役員の報酬金額【問 5(7)】

理事長の月当たりの報酬は、全体では「1,000～2,000 円」が 17.2%と最も多く、次いで「2,000～3,000 円」が 10.7%となっている。

図表 2-31 理事長の報酬金額

| | 合計 | ～1000円 /月 | ～2000/ 月 | ～3000円 /月 | ～4000円 /月 | ～5000円 /月 | ～6000円 /月 | ～7000円 /月 | ～8000円 /月 | ～9000円 /月 | ～10000 円/月 | 10000円 以上/月 | 無回答 |
|----------|--------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|
| 全体 | 447 | 52 | 77 | 48 | 14 | 54 | 7 | 4 | 10 | 6 | 37 | 47 | 91 |
| | 100.0% | 11.6% | 17.2% | 10.7% | 3.1% | 12.1% | 1.6% | 0.9% | 2.2% | 1.3% | 8.3% | 10.5% | 20.4% |
| 20戸以下 | 26 | 4 | 3 | 3 | 1 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 | 2 | 5 |
| | 100.0% | 15.4% | 11.5% | 11.5% | 3.8% | 11.5% | 0.0% | 0.0% | 3.8% | 0.0% | 15.4% | 7.7% | 19.2% |
| 21～30戸 | 37 | 4 | 6 | 5 | 1 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 5 | 7 |
| | 100.0% | 10.8% | 16.2% | 13.5% | 2.7% | 10.8% | 0.0% | 0.0% | 2.7% | 2.7% | 8.1% | 13.5% | 18.9% |
| 31～50戸 | 73 | 13 | 10 | 5 | 3 | 12 | 1 | 1 | 0 | 0 | 4 | 5 | 19 |
| | 100.0% | 17.8% | 13.7% | 6.8% | 4.1% | 16.4% | 1.4% | 1.4% | 0.0% | 0.0% | 5.5% | 6.8% | 26.0% |
| 51～75戸 | 61 | 5 | 19 | 6 | 2 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 | 4 | 17 |
| | 100.0% | 8.2% | 31.1% | 9.8% | 3.3% | 4.9% | 0.0% | 0.0% | 1.6% | 1.6% | 4.9% | 6.6% | 27.9% |
| 76～100戸 | 49 | 5 | 14 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 3 | 4 | 13 |
| | 100.0% | 10.2% | 28.6% | 6.1% | 2.0% | 4.1% | 0.0% | 0.0% | 4.1% | 4.1% | 6.1% | 8.2% | 26.5% |
| 101～150戸 | 50 | 9 | 6 | 8 | 3 | 7 | 1 | 2 | 1 | 1 | 4 | 2 | 6 |
| | 100.0% | 18.0% | 12.0% | 16.0% | 6.0% | 14.0% | 2.0% | 4.0% | 2.0% | 2.0% | 8.0% | 4.0% | 12.0% |
| 151～200戸 | 37 | 6 | 6 | 8 | 0 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 5 | 1 |
| | 100.0% | 16.2% | 16.2% | 21.6% | 0.0% | 21.6% | 2.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.4% | 13.5% | 2.7% |
| 201～300戸 | 48 | 4 | 7 | 8 | 1 | 3 | 4 | 0 | 1 | 0 | 5 | 4 | 11 |
| | 100.0% | 8.3% | 14.6% | 16.7% | 2.1% | 6.3% | 8.3% | 0.0% | 2.1% | 0.0% | 10.4% | 8.3% | 22.9% |
| 301～500戸 | 36 | 1 | 5 | 1 | 1 | 6 | 0 | 1 | 2 | 0 | 7 | 6 | 6 |
| | 100.0% | 2.8% | 13.9% | 2.8% | 2.8% | 16.7% | 0.0% | 2.8% | 5.6% | 0.0% | 19.4% | 16.7% | 16.7% |
| 501戸以上 | 30 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 10 | 6 |
| | 100.0% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 20.0% | 0.0% | 0.0% | 3.3% | 3.3% | 6.7% | 33.3% | 20.0% |

副理事長の月当たりの報酬は、全体では「1,000 円以下」が 20.1%と最も多く、次いで「1,000～2,000 円」が 14.1%となっている。

図表 2-32 副理事長の報酬金額

| | 合計 | ～1000円 /月 | ～2000/ 月 | ～3000円 /月 | ～4000円 /月 | ～5000円 /月 | ～6000円 /月 | ～7000円 /月 | ～8000円 /月 | ～9000円 /月 | ～10000 円/月 | 10000円 以上/月 | 無回答 |
|----------|--------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|-------|
| 全体 | 447 | 90 | 63 | 50 | 12 | 33 | 5 | 9 | 8 | 2 | 11 | 29 | 135 |
| | 100.0% | 20.1% | 14.1% | 11.2% | 2.7% | 7.4% | 1.1% | 2.0% | 1.8% | 0.4% | 2.5% | 6.5% | 30.2% |
| 20戸以下 | 26 | 5 | 1 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| | 100.0% | 19.2% | 3.8% | 7.7% | 0.0% | 7.7% | 0.0% | 0.0% | 3.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 57.7% |
| 21～30戸 | 37 | 8 | 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 0 | 1 | 2 | 4 | 13 |
| | 100.0% | 21.6% | 5.4% | 2.7% | 2.7% | 8.1% | 2.7% | 2.7% | 0.0% | 2.7% | 5.4% | 10.8% | 35.1% |
| 31～50戸 | 73 | 18 | 8 | 9 | 2 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 29 |
| | 100.0% | 24.7% | 11.0% | 12.3% | 2.7% | 5.5% | 0.0% | 1.4% | 0.0% | 0.0% | 1.4% | 1.4% | 39.7% |
| 51～75戸 | 61 | 13 | 12 | 6 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 22 |
| | 100.0% | 21.3% | 19.7% | 9.8% | 3.3% | 4.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.6% | 3.3% | 36.1% |
| 76～100戸 | 49 | 15 | 7 | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 18 |
| | 100.0% | 30.6% | 14.3% | 4.1% | 0.0% | 4.1% | 2.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 8.2% | 36.7% |
| 101～150戸 | 50 | 13 | 12 | 7 | 1 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 9 |
| | 100.0% | 26.0% | 24.0% | 14.0% | 2.0% | 10.0% | 2.0% | 2.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.0% | 18.0% |
| 151～200戸 | 37 | 8 | 7 | 7 | 2 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 5 |
| | 100.0% | 21.6% | 18.9% | 18.9% | 5.4% | 8.1% | 0.0% | 0.0% | 2.7% | 0.0% | 0.0% | 10.8% | 13.5% |
| 201～300戸 | 48 | 6 | 8 | 8 | 3 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 4 | 3 | 11 |
| | 100.0% | 12.5% | 16.7% | 16.7% | 6.3% | 6.3% | 0.0% | 2.1% | 2.1% | 0.0% | 8.3% | 6.3% | 22.9% |
| 301～500戸 | 36 | 3 | 5 | 3 | 1 | 4 | 0 | 3 | 4 | 1 | 1 | 4 | 7 |
| | 100.0% | 8.3% | 13.9% | 8.3% | 2.8% | 11.1% | 0.0% | 8.3% | 11.1% | 2.8% | 2.8% | 11.1% | 19.4% |
| 501戸以上 | 30 | 1 | 1 | 5 | 0 | 4 | 2 | 2 | 1 | 0 | 2 | 6 | 6 |
| | 100.0% | 3.3% | 3.3% | 16.7% | 0.0% | 13.3% | 6.7% | 6.7% | 3.3% | 0.0% | 6.7% | 20.0% | 20.0% |

その他理事（一人当たり）の月当たりの報酬は、全体では「1,000円以下」が23.5%と最も多く、次いで「1,000～2,000円」が18.3%となっている。

図表 2-33 その他理事の一人当たり報酬金額

| | 合計 | ～1000円/月 | ～2000/月 | ～3000円/月 | ～4000円/月 | ～5000円/月 | ～6000円/月 | ～7000円/月 | ～8000円/月 | ～9000円/月 | ～10000円/月 | 10000円以上/月 | 無回答 |
|----------|--------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| 全体 | 447 | 105 | 82 | 45 | 18 | 32 | 6 | 3 | 4 | 1 | 11 | 19 | 121 |
| | 100.0% | 23.5% | 18.3% | 10.1% | 4.0% | 7.2% | 1.3% | 0.7% | 0.9% | 0.2% | 2.5% | 4.3% | 27.1% |
| 20戸以下 | 26 | 6 | 1 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| | 100.0% | 23.1% | 3.8% | 7.7% | 0.0% | 7.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 57.7% |
| 21～30戸 | 37 | 9 | 3 | 4 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 13 |
| | 100.0% | 24.3% | 8.1% | 10.8% | 2.7% | 5.4% | 2.7% | 2.7% | 0.0% | 0.0% | 2.7% | 5.4% | 35.1% |
| 31～50戸 | 73 | 20 | 11 | 7 | 4 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 23 |
| | 100.0% | 27.4% | 15.1% | 9.6% | 5.5% | 6.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.7% | 1.4% | 31.5% |
| 51～75戸 | 61 | 13 | 18 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 19 |
| | 100.0% | 21.3% | 29.5% | 4.9% | 3.3% | 4.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.6% | 3.3% | 31.1% |
| 76～100戸 | 49 | 19 | 5 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 17 |
| | 100.0% | 38.8% | 10.2% | 4.1% | 2.0% | 2.0% | 2.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 6.1% | 34.7% |
| 101～150戸 | 50 | 16 | 10 | 7 | 2 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 8 |
| | 100.0% | 32.0% | 20.0% | 14.0% | 4.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.0% | 2.0% | 16.0% |
| 151～200戸 | 37 | 8 | 11 | 6 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| | 100.0% | 21.6% | 29.7% | 16.2% | 2.7% | 8.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 10.8% | 10.8% |
| 201～300戸 | 48 | 7 | 13 | 4 | 4 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 | 2 | 11 |
| | 100.0% | 14.6% | 27.1% | 8.3% | 8.3% | 4.2% | 0.0% | 0.0% | 2.1% | 0.0% | 8.3% | 4.2% | 22.9% |
| 301～500戸 | 36 | 5 | 6 | 6 | 2 | 3 | 2 | 2 | 0 | 1 | 2 | 1 | 6 |
| | 100.0% | 13.9% | 16.7% | 16.7% | 5.6% | 8.3% | 5.6% | 5.6% | 0.0% | 2.8% | 5.6% | 2.8% | 16.7% |
| 501戸以上 | 30 | 2 | 4 | 4 | 1 | 6 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | 5 |
| | 100.0% | 6.7% | 13.3% | 13.3% | 3.3% | 20.0% | 6.7% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 16.7% |

監事（一人当たり）の月当たりの報酬は、全体では「1,000円以下」が22.8%と最も多く、次いで「1,000～2,000円」が17.4%となっている。

図表 2-34 監事の一人当たり報酬金額

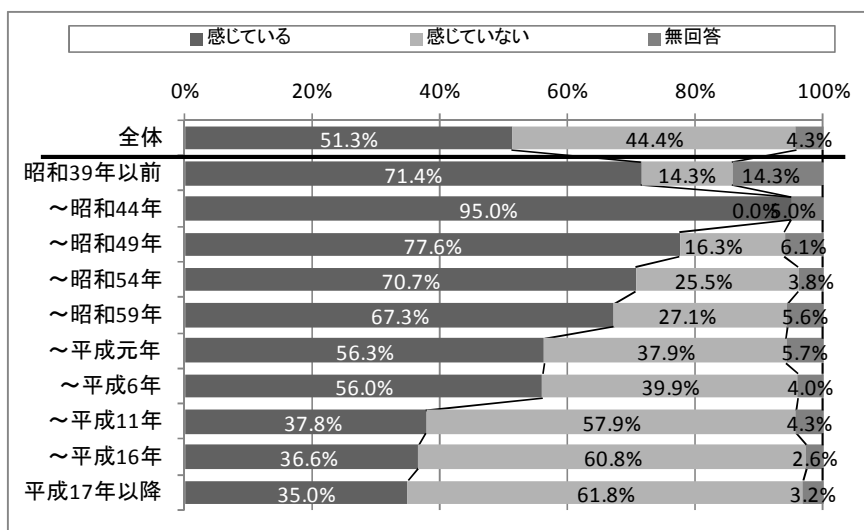
| | 合計 | ～1000円/月 | ～2000/月 | ～3000円/月 | ～4000円/月 | ～5000円/月 | ～6000円/月 | ～7000円/月 | ～8000円/月 | ～9000円/月 | ～10000円/月 | 10000円以上/月 | 無回答 |
|----------|--------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| 全体 | 447 | 102 | 78 | 39 | 14 | 25 | 4 | 1 | 3 | 1 | 16 | 15 | 149 |
| | 100.0% | 22.8% | 17.4% | 8.7% | 3.1% | 5.6% | 0.9% | 0.2% | 0.7% | 0.2% | 3.6% | 3.4% | 33.3% |
| 20戸以下 | 26 | 6 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 15 |
| | 100.0% | 23.1% | 7.7% | 0.0% | 0.0% | 3.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.8% | 3.8% | 57.7% |
| 21～30戸 | 37 | 7 | 3 | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 18 |
| | 100.0% | 18.9% | 8.1% | 8.1% | 0.0% | 2.7% | 2.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 5.4% | 5.4% | 48.6% |
| 31～50戸 | 73 | 18 | 9 | 7 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 30 |
| | 100.0% | 24.7% | 12.3% | 9.6% | 2.7% | 5.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.1% | 0.0% | 41.1% |
| 51～75戸 | 61 | 13 | 13 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 28 |
| | 100.0% | 21.3% | 21.3% | 3.3% | 1.6% | 1.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.6% | 3.3% | 45.9% |
| 76～100戸 | 49 | 16 | 8 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 18 |
| | 100.0% | 32.7% | 16.3% | 6.1% | 0.0% | 2.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 6.1% | 36.7% |
| 101～150戸 | 50 | 15 | 10 | 8 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 10 |
| | 100.0% | 30.0% | 20.0% | 16.0% | 2.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.0% | 0.0% | 20.0% |
| 151～200戸 | 37 | 10 | 10 | 6 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 4 |
| | 100.0% | 27.0% | 27.0% | 16.2% | 2.7% | 8.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 8.1% | 10.8% |
| 201～300戸 | 48 | 9 | 12 | 1 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5 | 1 | 14 |
| | 100.0% | 18.8% | 25.0% | 2.1% | 8.3% | 2.1% | 2.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 10.4% | 2.1% | 29.2% |
| 301～500戸 | 36 | 7 | 5 | 6 | 3 | 3 | 1 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 6 |
| | 100.0% | 19.4% | 13.9% | 16.7% | 8.3% | 8.3% | 2.8% | 2.8% | 0.0% | 2.8% | 5.6% | 2.8% | 16.7% |
| 501戸以上 | 30 | 1 | 6 | 3 | 2 | 5 | 1 | 0 | 3 | 0 | 1 | 2 | 6 |
| | 100.0% | 3.3% | 20.0% | 10.0% | 6.7% | 16.7% | 3.3% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 3.3% | 6.7% | 20.0% |

(8) 管理組合役員のなり手不足及び主な原因【問 5(8),(9)】

管理組合役員のなり手不足を「感じている」のは 51.3%となっている。建築時期別に見ると、平成 6 年以前のマンションではなり手不足を「感じている」ことが多く、建築時期が古くなるほどその割合は高くなっている。

また、なり手不足の理由としては、「仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない」が 62.7%、次いで「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」が 61.4%、「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」が 43.5%となっている。建築時期別に見ると、建築時期が古くなるほど「仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない」が減り、「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」が増加傾向にある。

図表 2-35 管理組合役員のなり手不足を感じているか（建築時期別）



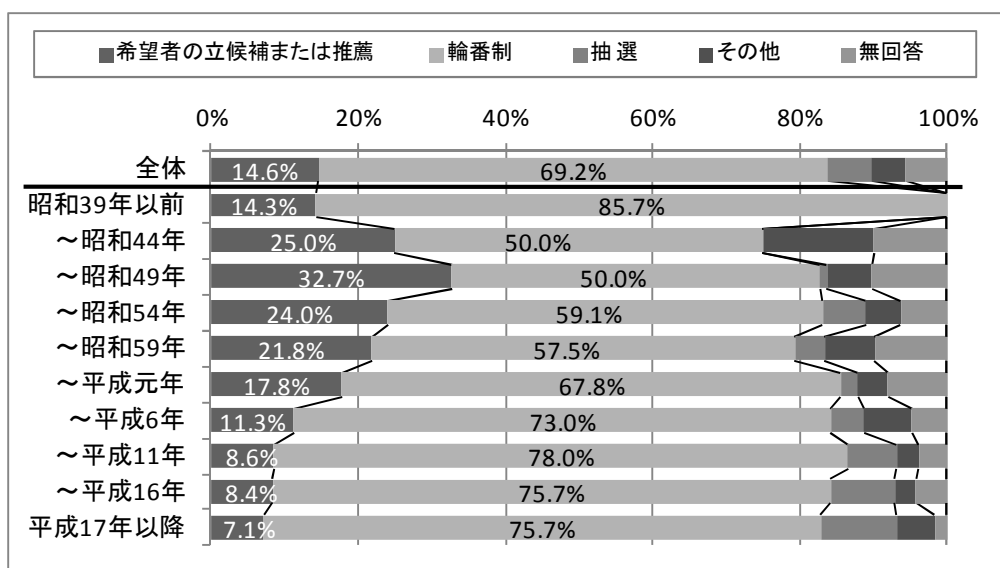
図表 2-36 管理組合役員のなり手不足の理由（建築時期別）

| | 合計 | 居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない | 仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない | 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い | 賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない | その他 |
|---------|--------|------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------|
| 全体 | 1,154 | 502 | 723 | 709 | 93 | 73 |
| | 100.0% | 43.5% | 62.7% | 61.4% | 8.1% | 6.3% |
| 昭和39年以前 | 5 | 3 | 0 | 3 | 0 | 1 |
| | 100.0% | 60.0% | 0.0% | 60.0% | 0.0% | 20.0% |
| ～昭和44年 | 19 | 18 | 10 | 12 | 6 | 0 |
| | 100.0% | 94.7% | 52.6% | 63.2% | 31.6% | 0.0% |
| ～昭和49年 | 152 | 117 | 84 | 89 | 27 | 10 |
| | 100.0% | 77.0% | 55.3% | 58.6% | 17.8% | 6.6% |
| ～昭和54年 | 147 | 119 | 85 | 68 | 18 | 11 |
| | 100.0% | 81.0% | 57.8% | 46.3% | 12.2% | 7.5% |
| ～昭和59年 | 179 | 99 | 96 | 103 | 16 | 12 |
| | 100.0% | 55.3% | 53.6% | 57.5% | 8.9% | 6.7% |
| ～平成元年 | 98 | 44 | 69 | 51 | 5 | 5 |
| | 100.0% | 44.9% | 70.4% | 52.0% | 5.1% | 5.1% |
| ～平成6年 | 139 | 43 | 84 | 89 | 14 | 9 |
| | 100.0% | 30.9% | 60.4% | 64.0% | 10.1% | 6.5% |
| ～平成11年 | 194 | 37 | 139 | 135 | 4 | 9 |
| | 100.0% | 19.1% | 71.6% | 69.6% | 2.1% | 4.6% |
| ～平成16年 | 113 | 15 | 81 | 76 | 1 | 8 |
| | 100.0% | 13.3% | 71.7% | 67.3% | 0.9% | 7.1% |
| 平成17年以降 | 108 | 7 | 75 | 83 | 2 | 8 |
| | 100.0% | 6.5% | 69.4% | 76.9% | 1.9% | 7.4% |

(9) 管理組合役員の選出方法【問 5(10)】

管理組合役員の選出方法は、「輪番制」が 69.2%と最も多い。次いで、「希望者の立候補または推薦」が 14.6%となっている。建築時期別に見ると、「輪番制」は建築時期が新しいほど多くなり、「希望者の立候補または推薦」は建築時期が古くなるほど多くなっている。

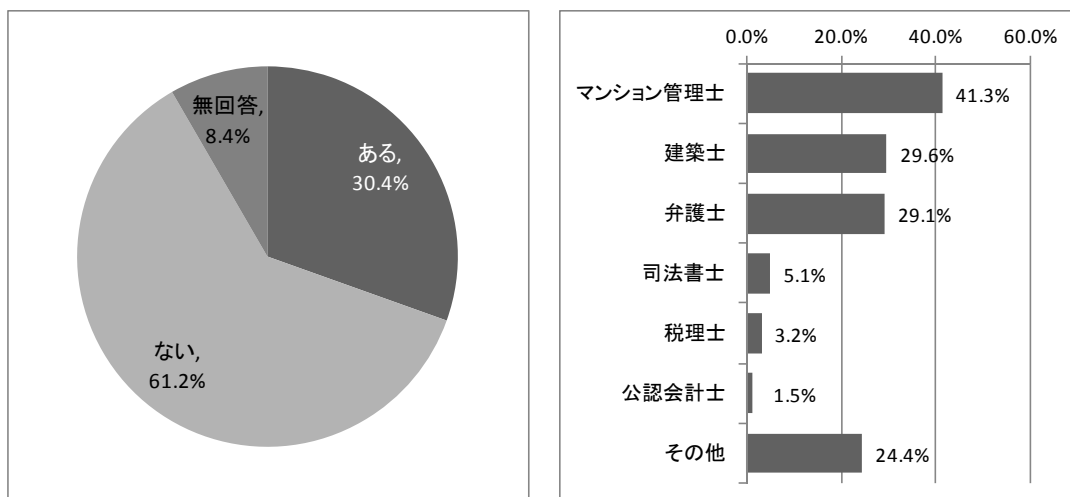
図表 2-37 管理組合役員の選出方法（建築時期別）



(10) 運営に専門家の力を借りたことがあるか【問 5(11),(12)】

運営に専門家に力を借りたことが「ある」が 30.4%となっている。また、力を借りた専門家として最も多いのは、「マンション管理士」で 41.3%となっている。

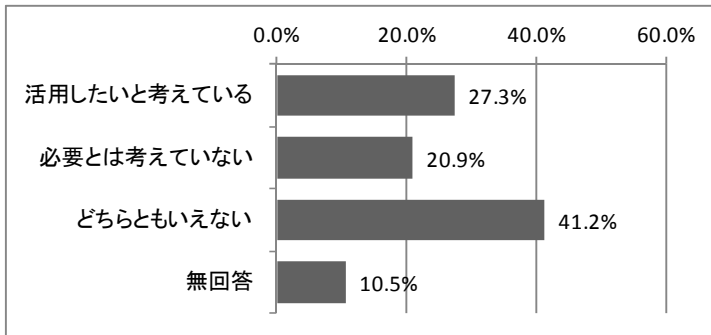
図表 2-38 運営に専門家の力を借りたことの有無及び力を借りた専門家



(11) 今後の専門家の活用について【問 5(13)】

今後の専門家の活用については、「活用したいと考えている」が 27.3%となっている。一方で、「必要とは考えていない」が 20.9%となっている。

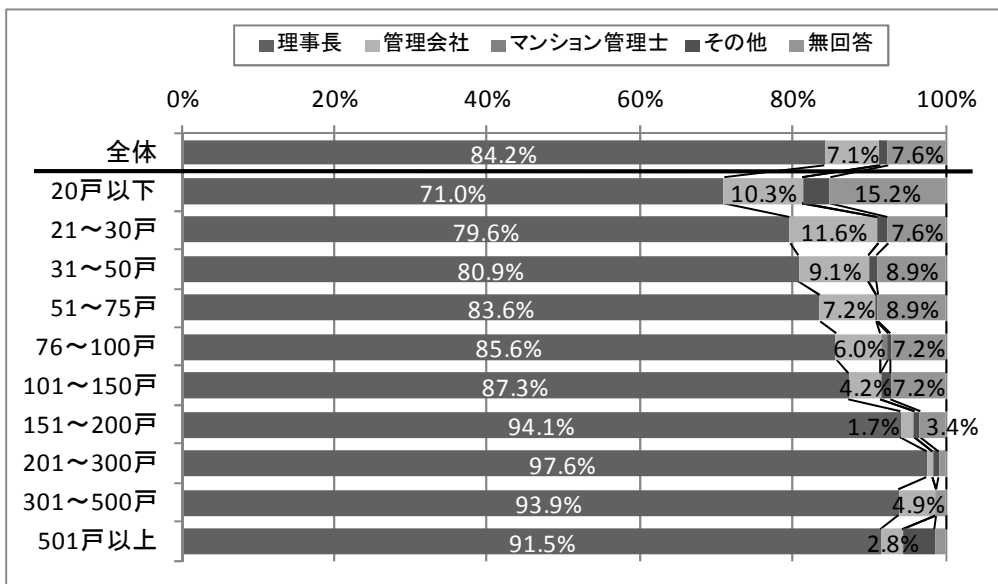
図表 2-39 今後の専門家の活用について



(12) 管理者の選任（区分所有法上の管理者）【問 5(15)】

管理者の選任では、「理事長」が管理者になっている割合が 84.2%と最も高い。「管理会社」が管理者となっているマンションも 7.1%見られる。戸数規模別に見ると、規模が小さいほど「管理会社」が管理者となる割合が高くなっている。

図表 2-40 管理者の選任（戸数規模別）



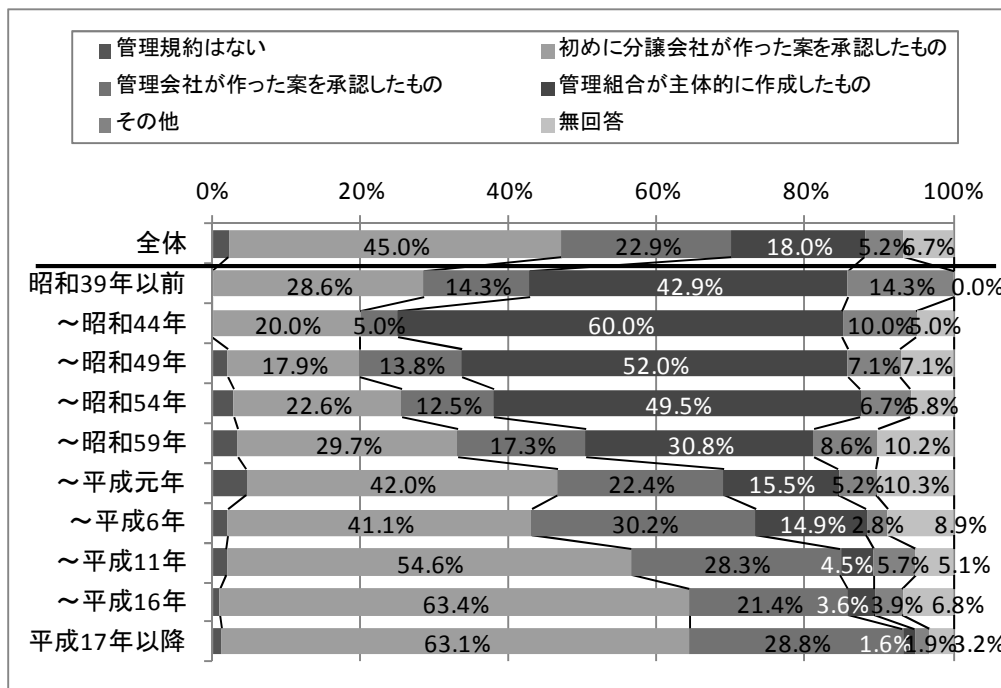
3. 管理規約

- ✓ 管理規約は「初めに分譲会社が作った案を承認したもの」が最も多く **45.0%**。
- ✓ 専用部分のリフォームについては、「管理組合の承認が必要である」が **66.6%**。
- ✓ 改正されたマンション標準管理規約は「知っている」が **58.8%**。

(1) 管理規約がどのように作成されたか【問 6(1)】

管理規約については、「初めに分譲会社が作った案を承認したもの」が最も多く **45.0%** となっている。次いで「管理会社が作った案を承認したもの」が **22.9%**、「管理組合が主体的に作成したもの」が **18.0%** となっている。建築時期別に見ると、建築時期が古くなるほど「初めに分譲会社が作った案を承認したもの」が減り、「管理組合が主体的に作成したもの」が増加する傾向にある。

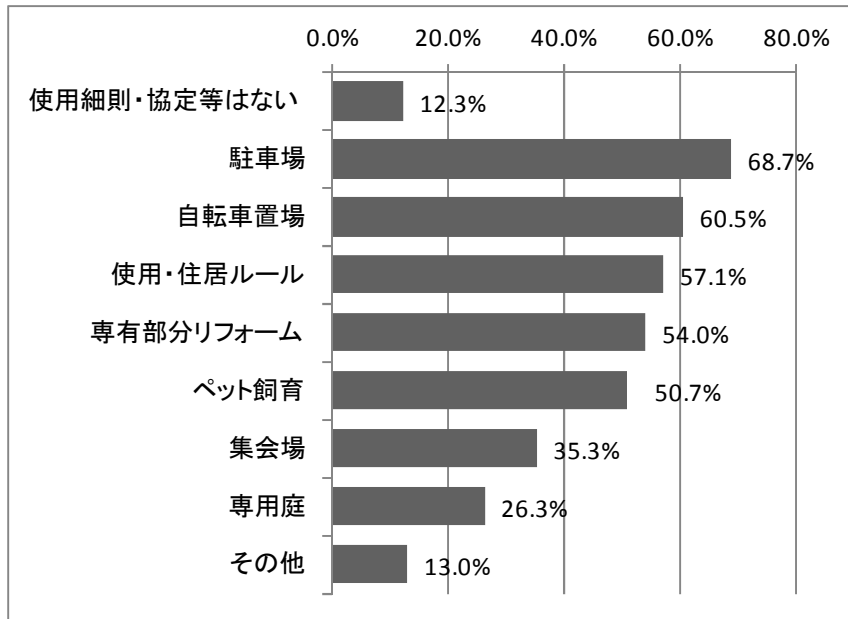
図表 2-41 管理規約について（建築時期別）



(2) 管理規約以外の使用細則・協定等【問 6(2)】

管理規約以外の使用細則・協定等については、「駐車場」が最も多く 68.7%となっている。次いで、「自転車置場」「使用・住居ルール」「専用部分リフォーム」となっている。「使用細則・協定等はない」については 12.3%に留まっている。

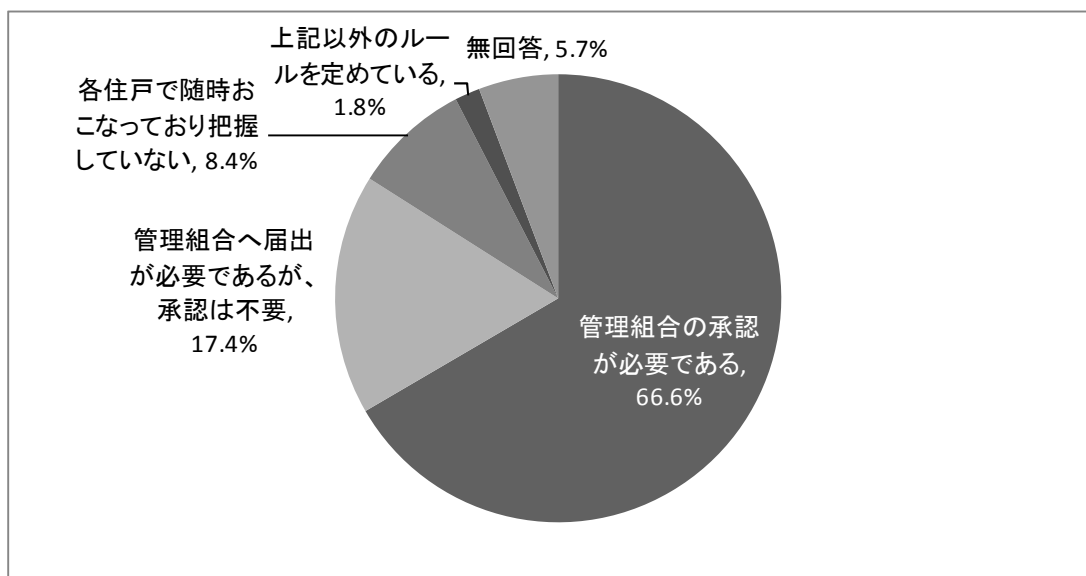
図表 2-42 管理規約以外の使用細則・協定等



(3) 専用部分をリフォームする場合のルール【問 7】

専用部分をリフォームする場合のルールについては、「管理組合の承認が必要である」と回答した管理組合が 66.6%となっている。

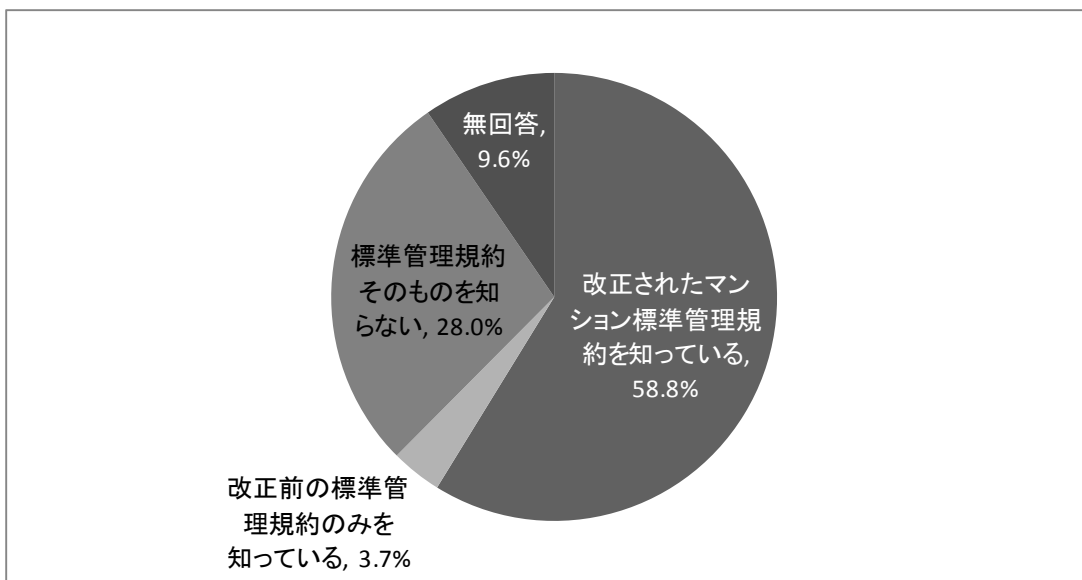
図表 2-43 専用部分をリフォームする場合のルール



(4) 標準管理規約の大幅改正の認知【問 8(1)】

国土交通省が作成した標準管理規約が、平成 16 年にマンション標準管理規約として大幅に改正されたことを知っているかどうかについては、「改正されたマンション標準管理規約を知っている」が 58.8%と最も多くなっている。一方で、「標準管理規約そのものを知らない」は 28.0%となっている。

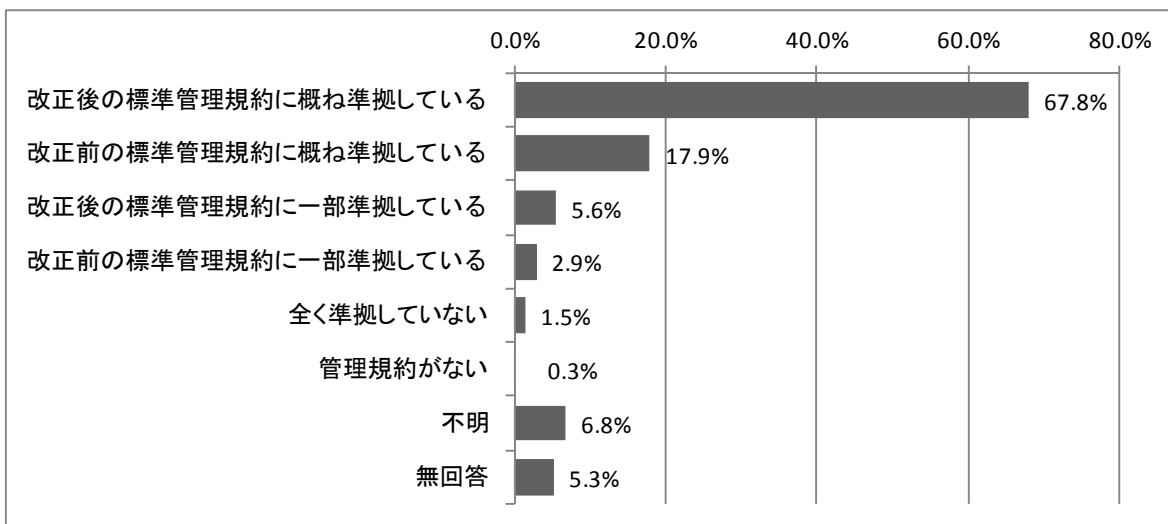
図表 2-44 標準管理規約の大幅改正の認知



(5) マンションの管理規約の準拠状況【問 8(2)】

準拠状況については、「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が 67.8%と最も多くなっている。

図表 2-45 マンションの管理規約の準拠状況



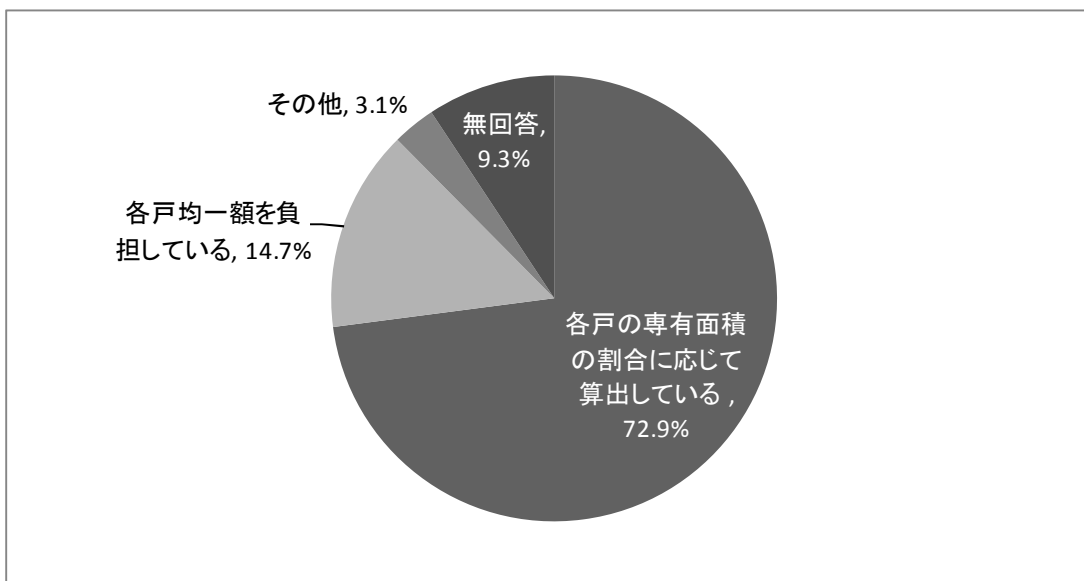
4. 管理費及び修繕積立金等

- ✓ 管理費の負担は、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が **72.9%**。
- ✓ 修繕積立金制度が「ある」は **94.6%**。金額の決定方法は「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が **59.4%**。
- ✓ 管理費又は修繕積立金の滞納者が「いる」は **55.1%**。
- ✓ 収納方法は、「管理組合または理事長名義の口座を設け、収納・支払いなど管理する [原則方式]」が **48.5%**。

(1) 管理費の負担【問9】

管理費の負担は、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が **72.9%**と最も多い。「各戸均一額を負担している」は **14.7%**となっている。

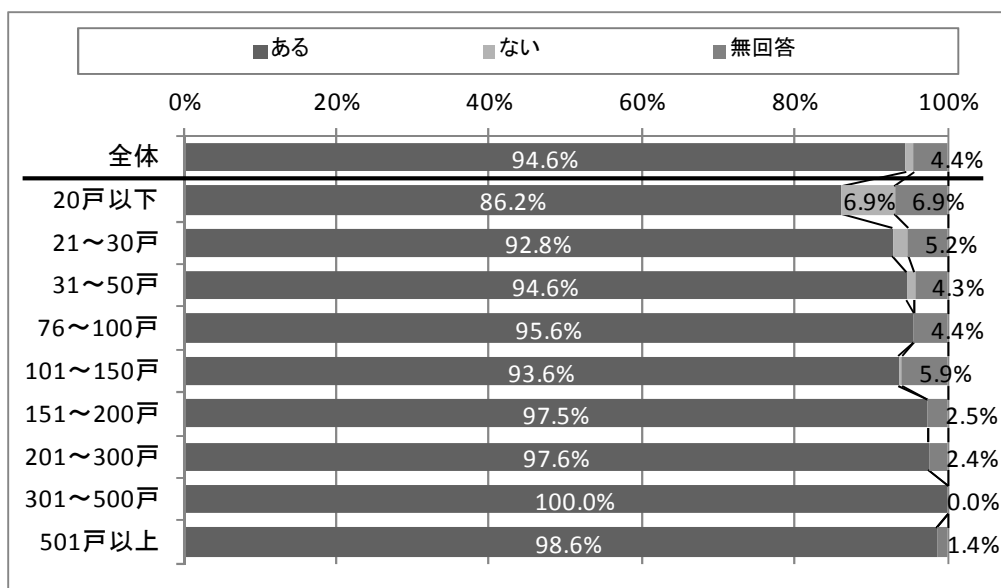
図表 2-46 管理費の負担



(2) 修繕積立金制度の有無【問 10(1)】

修繕積立金制度が「ある」が 94.6%となっている。戸数規模別に見ると、20 戸以下のものでは修繕積立金制度が「ない」と回答したマンションが 6.9%と他の規模に比べ高くなっている。

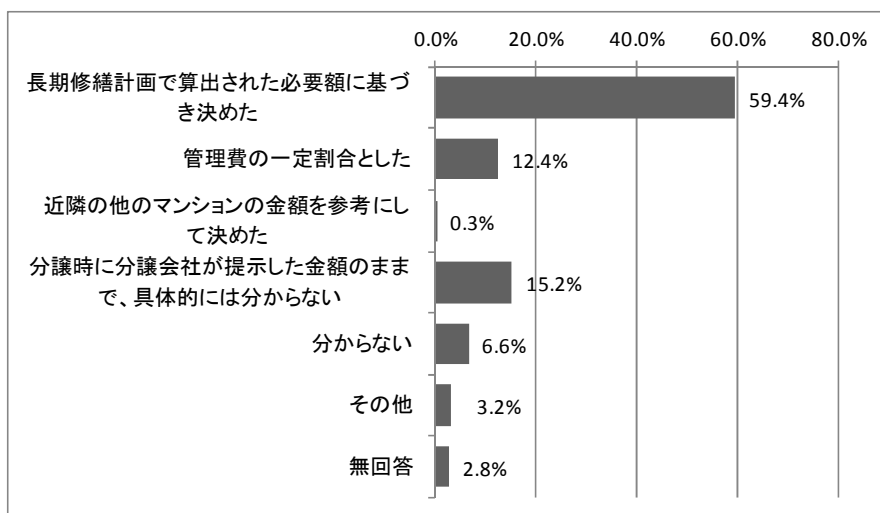
図表 2-47 修繕積立金制度の有無（戸数規模別）



(3) 修繕積立金の決定方法【問 10(2)】

修繕積立金の金額の決定方法は「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が 59.4%と最も多い。

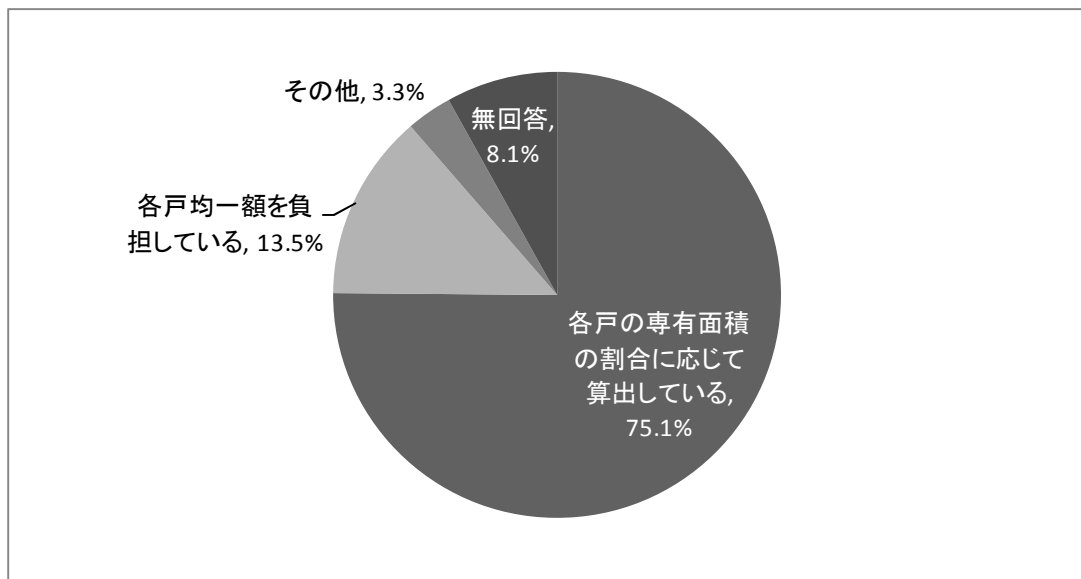
図表 2-48 修繕積立金の決定方法



(4) 修繕積立金の負担【問 10(3)】

修繕積立金の負担は、「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が 75.1%と最も多い。「各戸均一額を負担している」は 13.5%となっている。

図表 2-49 修繕積立金の負担



(5) マンション全体の1ヶ月当たりの修繕積立金総収入【問 10(4)】

全体では「50万円未満」が最も多く、次いで「50～100万円未満」となっている。

図表 2-50 マンション全体の1ヶ月当たりの修繕積立金総収入

| | 合計 | ～50万円未満 | ～100万円未満 | ～150万円未満 | ～200万円未満 | ～250万円未満 | ～300万円未満 | ～350万円未満 | ～400万円未満 | ～450万円未満 | ～500万円未満 | 500万円以上 | 無回答 |
|----------|--------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|-------|
| 全体 | 2,128 | 624 | 402 | 165 | 74 | 42 | 42 | 33 | 15 | 17 | 12 | 81 | 621 |
| | 100.0% | 29.3% | 18.9% | 7.8% | 3.5% | 2.0% | 2.0% | 1.6% | 0.7% | 0.8% | 0.6% | 3.8% | 29.2% |
| 20戸以下 | 125 | 76 | 4 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 |
| | 100.0% | 60.8% | 3.2% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 34.4% |
| 21～30戸 | 232 | 143 | 6 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 80 |
| | 100.0% | 61.6% | 2.6% | 0.0% | 0.0% | 0.4% | 0.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.4% | 34.5% |
| 31～50戸 | 529 | 253 | 106 | 10 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 2 | 152 |
| | 100.0% | 47.8% | 20.0% | 1.9% | 0.0% | 0.0% | 0.2% | 0.0% | 0.2% | 0.2% | 0.6% | 0.4% | 28.7% |
| 51～75戸 | 394 | 101 | 141 | 22 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 125 |
| | 100.0% | 25.6% | 35.8% | 5.6% | 0.0% | 0.3% | 0.0% | 0.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.8% | 31.7% |
| 76～100戸 | 239 | 29 | 80 | 45 | 9 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 7 | 65 |
| | 100.0% | 12.1% | 33.5% | 18.8% | 3.8% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 2.9% | 27.2% |
| 101～150戸 | 221 | 12 | 48 | 56 | 23 | 5 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 8 | 64 |
| | 100.0% | 5.4% | 21.7% | 25.3% | 10.4% | 2.3% | 1.4% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 3.6% | 29.0% |
| 151～200戸 | 116 | 4 | 15 | 18 | 24 | 10 | 9 | 5 | 0 | 0 | 0 | 2 | 29 |
| | 100.0% | 3.4% | 12.9% | 15.5% | 20.7% | 8.6% | 7.8% | 4.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.7% | 25.0% |
| 201～300戸 | 120 | 2 | 2 | 9 | 15 | 15 | 16 | 14 | 6 | 6 | 1 | 7 | 27 |
| | 100.0% | 1.7% | 1.7% | 7.5% | 12.5% | 12.5% | 13.3% | 11.7% | 5.0% | 5.0% | 0.8% | 5.8% | 22.5% |
| 301～500戸 | 82 | 4 | 0 | 2 | 2 | 7 | 10 | 10 | 4 | 5 | 6 | 15 | 17 |
| | 100.0% | 4.9% | 0.0% | 2.4% | 2.4% | 8.5% | 12.2% | 12.2% | 4.9% | 6.1% | 7.3% | 18.3% | 20.7% |
| 501戸以上 | 70 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 5 | 2 | 36 | 19 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 2.9% | 1.4% | 1.4% | 1.4% | 1.4% | 2.9% | 7.1% | 2.9% | 51.4% | 27.1% |

(6) 現在の修繕積立金の残高総額【問 10(5)】

全体では「5,000～7,500 万円未満」が最も多く、次いで「1～2 億円未満」となっている。

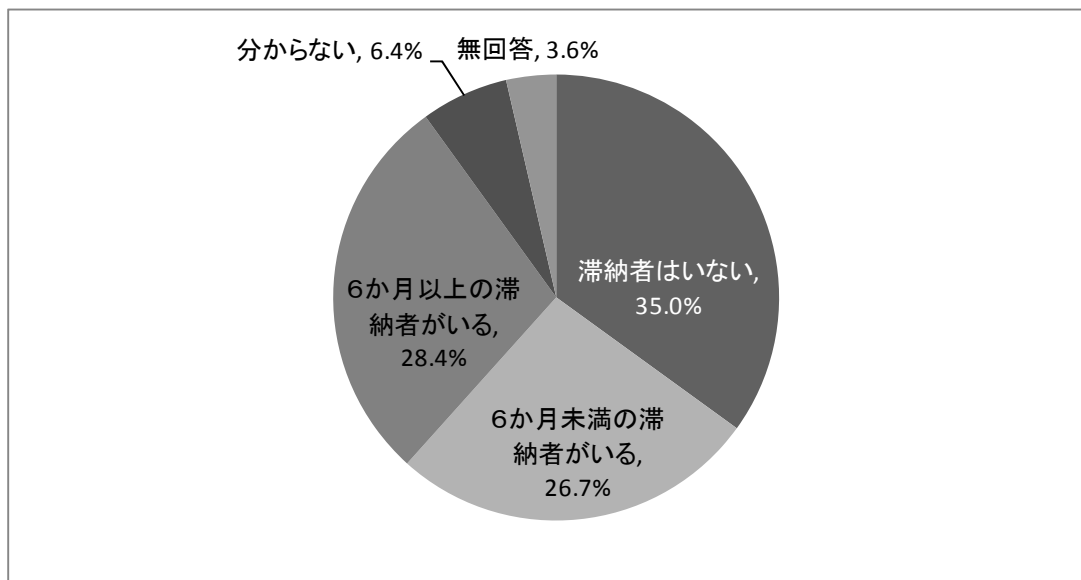
図表 2-51 現在の修繕積立金の残高総額

| | 合計 | ～500万円未満 | ～1000万円未満 | ～2000万円未満 | ～3000万円未満 | ～4000万円未満 | ～5000万円未満 | ～7500万円未満 | ～1億円未満 | ～2億円未満 | 2億円以上 | 無回答 |
|----------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|-------|-------|
| 全体 | 2,128 | 87 | 74 | 150 | 137 | 110 | 104 | 190 | 107 | 182 | 181 | 806 |
| | 100.0% | 4.1% | 3.5% | 7.0% | 6.4% | 5.2% | 4.9% | 8.9% | 5.0% | 8.6% | 8.5% | 37.9% |
| 20戸以下 | 125 | 23 | 8 | 23 | 7 | 3 | 1 | 1 | 1 | 4 | 0 | 54 |
| | 100.0% | 18.4% | 6.4% | 18.4% | 5.6% | 2.4% | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 3.2% | 0.0% | 43.2% |
| 21～30戸 | 232 | 13 | 21 | 37 | 34 | 16 | 5 | 5 | 0 | 0 | 2 | 99 |
| | 100.0% | 5.6% | 9.1% | 15.9% | 14.7% | 6.9% | 2.2% | 2.2% | 0.0% | 0.0% | 0.9% | 42.7% |
| 31～50戸 | 529 | 33 | 20 | 59 | 59 | 42 | 48 | 44 | 11 | 3 | 1 | 209 |
| | 100.0% | 6.2% | 3.8% | 11.2% | 11.2% | 7.9% | 9.1% | 8.3% | 2.1% | 0.6% | 0.2% | 39.5% |
| 51～75戸 | 394 | 10 | 12 | 15 | 21 | 27 | 28 | 67 | 27 | 15 | 1 | 171 |
| | 100.0% | 2.5% | 3.0% | 3.8% | 5.3% | 6.9% | 7.1% | 17.0% | 6.9% | 3.8% | 0.3% | 43.4% |
| 76～100戸 | 239 | 6 | 8 | 8 | 9 | 11 | 13 | 39 | 25 | 33 | 5 | 82 |
| | 100.0% | 2.5% | 3.3% | 3.3% | 3.8% | 4.6% | 5.4% | 16.3% | 10.5% | 13.8% | 2.1% | 34.3% |
| 101～150戸 | 221 | 1 | 4 | 4 | 3 | 4 | 7 | 25 | 32 | 55 | 12 | 74 |
| | 100.0% | 0.5% | 1.8% | 1.8% | 1.4% | 1.8% | 3.2% | 11.3% | 14.5% | 24.9% | 5.4% | 33.5% |
| 151～200戸 | 116 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 | 2 | 7 | 38 | 21 | 41 |
| | 100.0% | 0.9% | 0.9% | 0.9% | 2.6% | 0.9% | 0.0% | 1.7% | 6.0% | 32.8% | 18.1% | 35.3% |
| 201～300戸 | 120 | 0 | 0 | 2 | 1 | 4 | 2 | 2 | 3 | 23 | 50 | 33 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 1.7% | 0.8% | 3.3% | 1.7% | 1.7% | 2.5% | 19.2% | 41.7% | 27.5% |
| 301～500戸 | 82 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 8 | 52 | 18 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.4% | 0.0% | 2.4% | 0.0% | 9.8% | 63.4% | 22.0% |
| 501戸以上 | 70 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 3 | 37 | 25 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 1.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.3% | 1.4% | 4.3% | 52.9% | 35.7% |

(7) 管理費または修繕積立金の滞納者の有無【問 11(1)】

管理費または修繕積立金の滞納者については、「滞納者はいない」が 35.0%となっている。「6 か月未満の滞納者がいる」は 26.7%、「6 か月以上の滞納者がいる」は 28.4%となっており、「滞納者がいる」割合は 55.1%となっている。

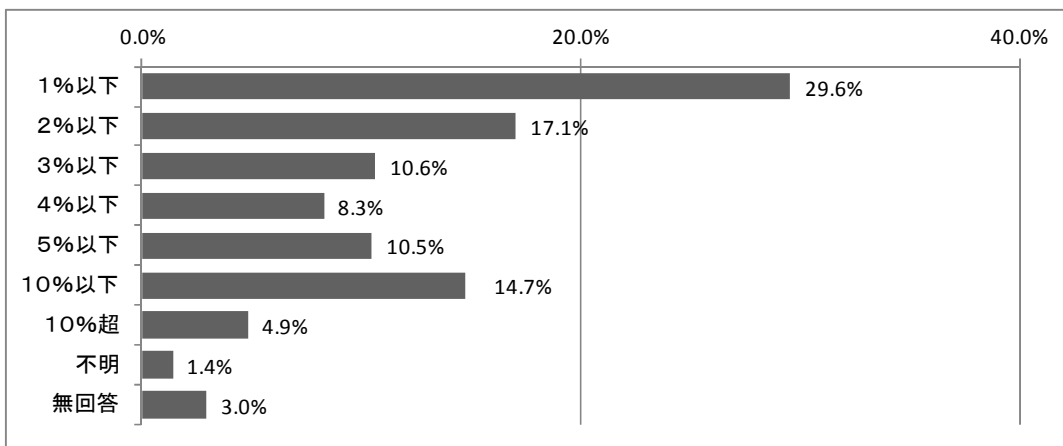
図表 2-52 管理費または修繕積立金の滞納者の有無



(8) 管理費または修繕積立金の滞納者の割合【問 11(2)】

管理費または修繕積立金の「6 か月以上の滞納者がいる」と回答した管理組合の中で、滞納者の割合は「1%以下」が 29.6%と最も多く、次いで「2%以下」が 17.1%となっている。なお、「10%超」は 4.9%となっている。

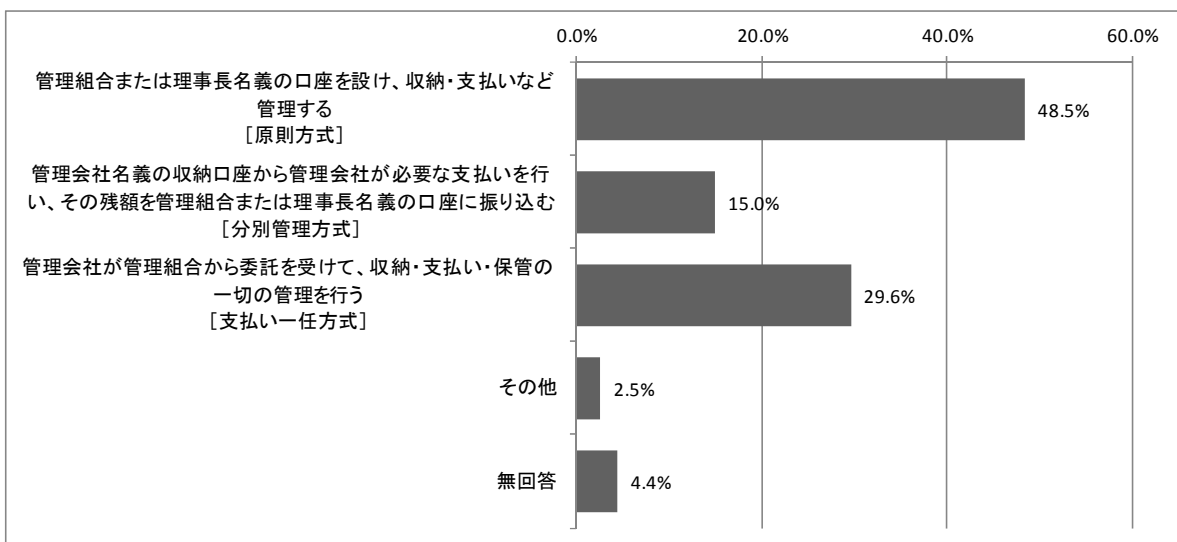
図表 2-53 管理費または修繕積立金の滞納者の割合



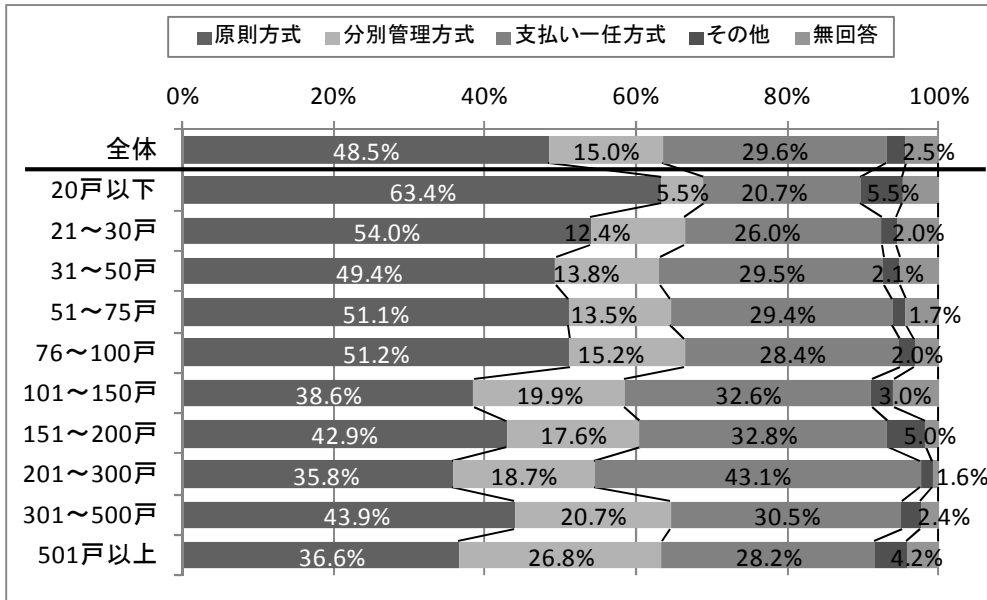
(9) 管理費や修繕積立金等の収納方法【問 12】

「管理組合または理事長名義の口座を設け、収納・支払いなど管理する [原則方式]」が 48.5%と最も多く、次いで「管理会社が管理組合から委託を受けて、収納・支払い・保管の一切の管理を行う [支払い一任方式]」が 29.6%となっている。また、戸数規模が小さくなるほど「管理組合または理事長名義の口座を設け、収納・支払いなど管理する [原則方式]」の割合が高くなっている。

図表 2-54 管理費や修繕積立金等の収納方法



図表 2-55 管理費や修繕積立金等の収納方法（戸数規模別）



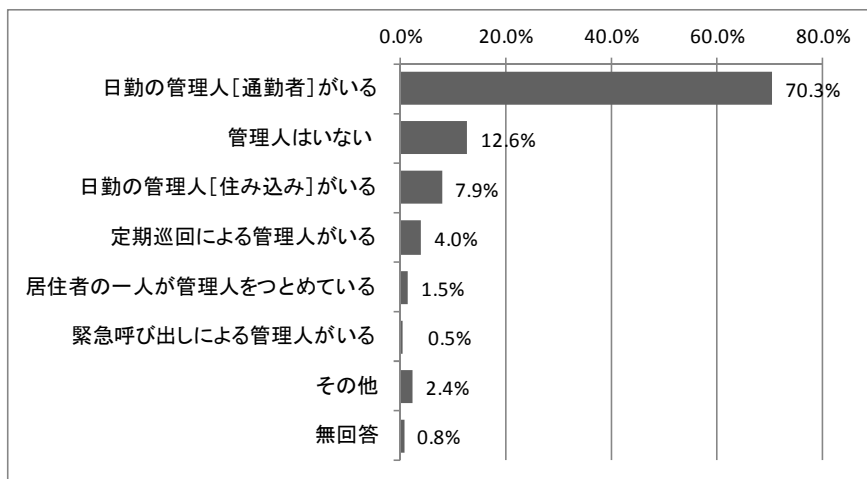
5. 日常の管理業務

- ✓ 「日勤の管理人〔通勤者〕がいる」は70.3%。
- ✓ 「全ての業務を管理会社に委託している」は72.9%
- ✓ 管理業務の委託先は「分譲時、分譲会社が提示した管理会社である」が67.0%。
- ✓ 定期報告制度の認知度は、「知らない」が54.8%。

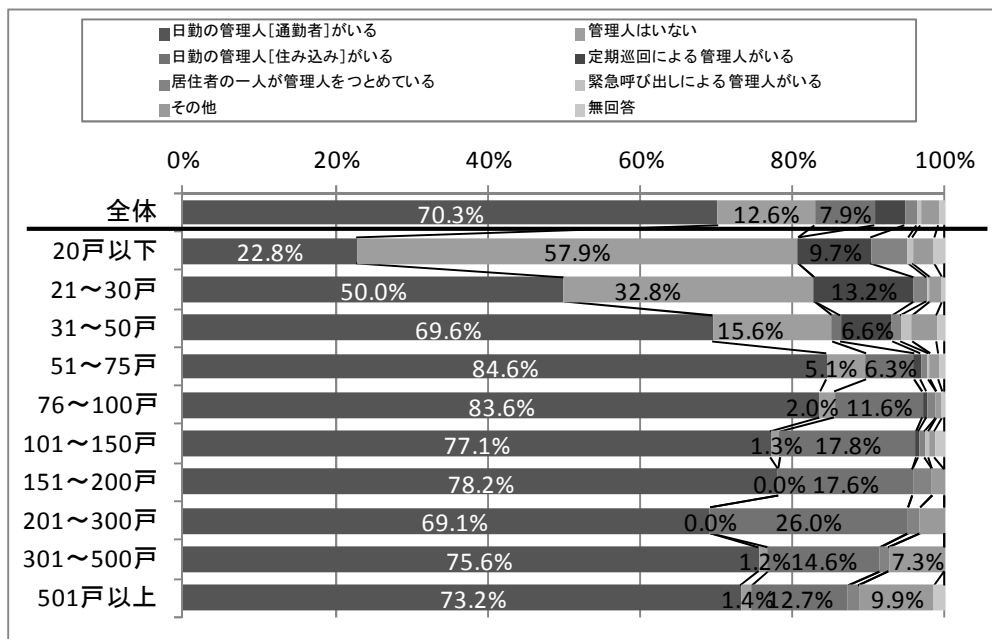
(1) 管理人（管理員）の有無【問 13】

「日勤の管理人〔通勤者〕がいる」が70.3%と最も多く、次いで「管理人はいない」が12.6%となっている。戸数規模別に見ると、規模が小さいほど「管理人はいない」の割合が高くなる傾向にある。

図表 2-56 管理人（管理員）の有無



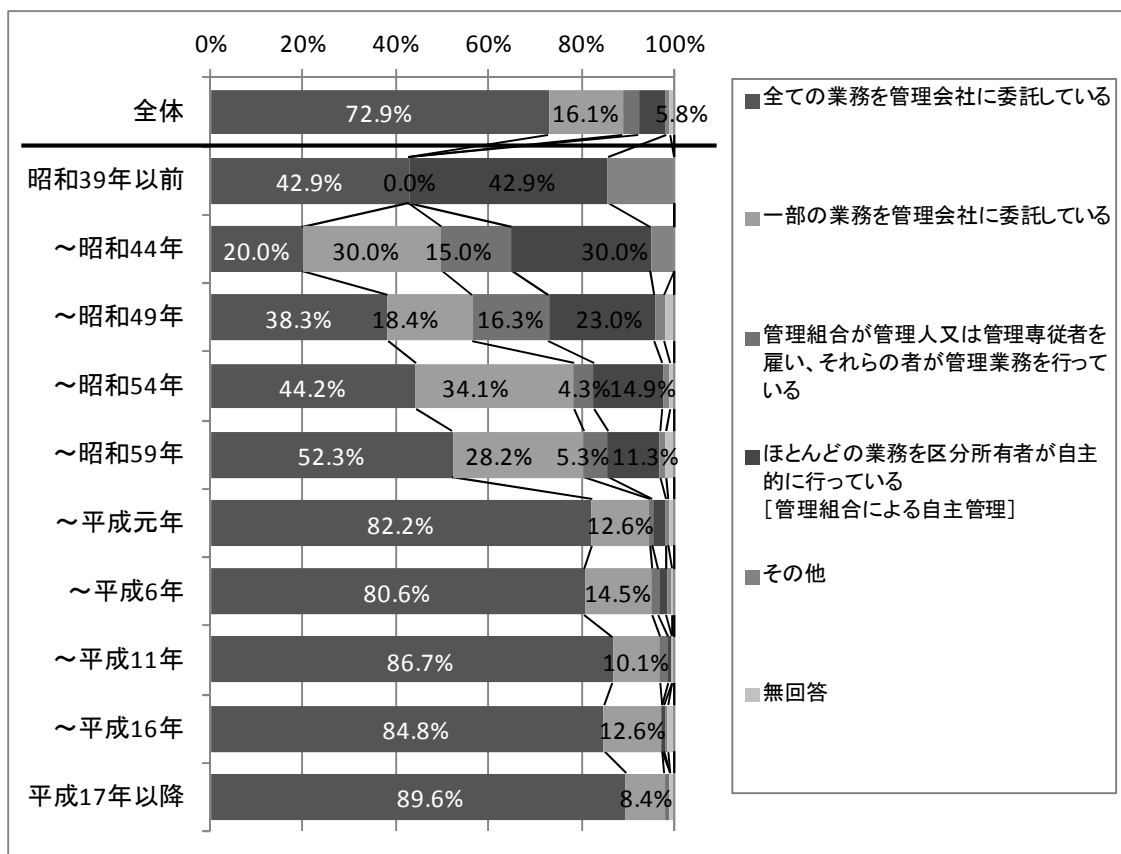
図表 2-57 管理人（管理員）の有無（戸数規模別）



(2) 管理業務（清掃・設備保守・事務など）の実施状況【問 14(1)】

「全ての業務を管理会社に委託している」が 72.9%と最も多く、次いで「一部の業務を管理会社に委託している」が 16.1%となっている。建築時期が新しくなるほど「全ての業務を管理会社に委託している」ケースが多く、建築時期が古くなるほど「管理組合が管理人又は管理専従者を雇い、それらの者が管理業務を行っている」及び「ほとんどの業務を区分所有者が自主的に行っている〔管理組合による自主管理〕」の割合が高くなっていく。

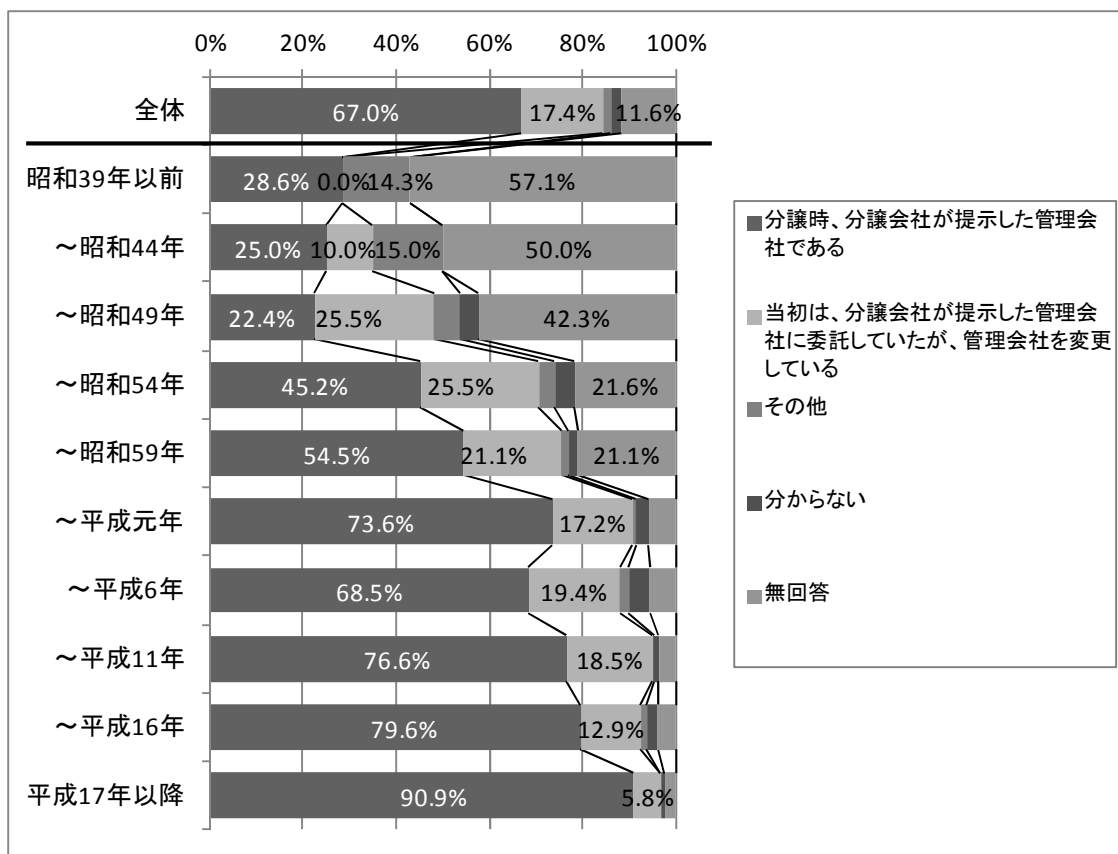
図表 2-58 管理業務（清掃・設備保守・事務など）の実施状況



(3) 現在委託している管理会社【問 14(2)】

現在委託している管理会社は、「分譲時、分譲会社が提示した管理会社である」が 67.0%、次いで「当初は、分譲会社が提示した管理会社に委託していたが、管理会社を変更している」が 17.4%となっている。建築時期別に見ると、建築時期が新しくなるほど「分譲時、分譲会社が提示した管理会社である」の割合が高く、建築時期が古くなるほど「当初は、分譲会社が提示した管理会社に委託していたが、管理会社を変更している」の割合が高くなっている。

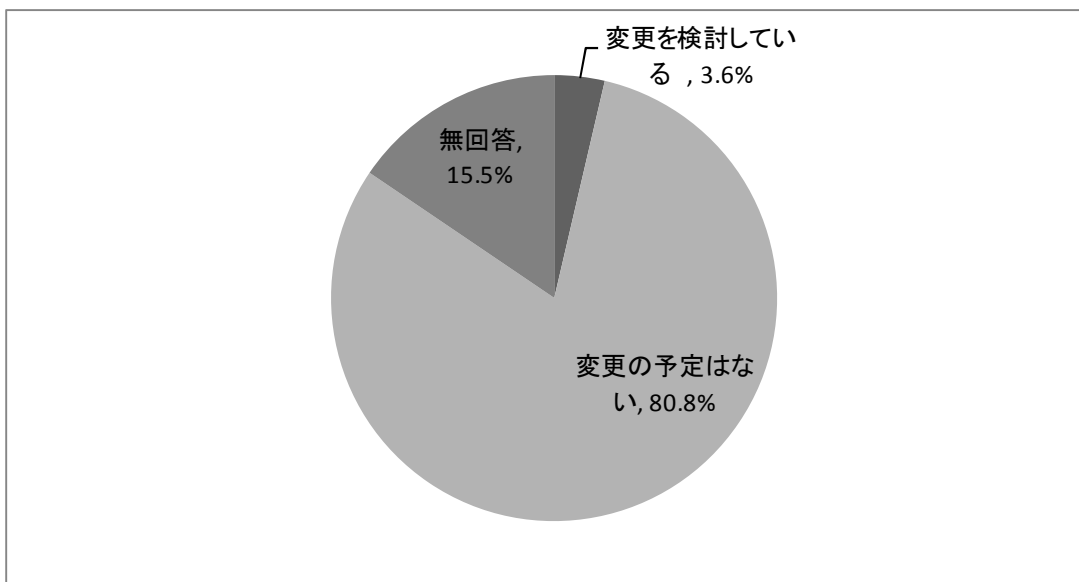
図表 2-59 現在委託している管理会社（建築時期別）



(4) 管理会社変更の検討【問 14(3)】

「変更を検討している」が 3.6%、「変更の予定はない」が 80.8%となっている。

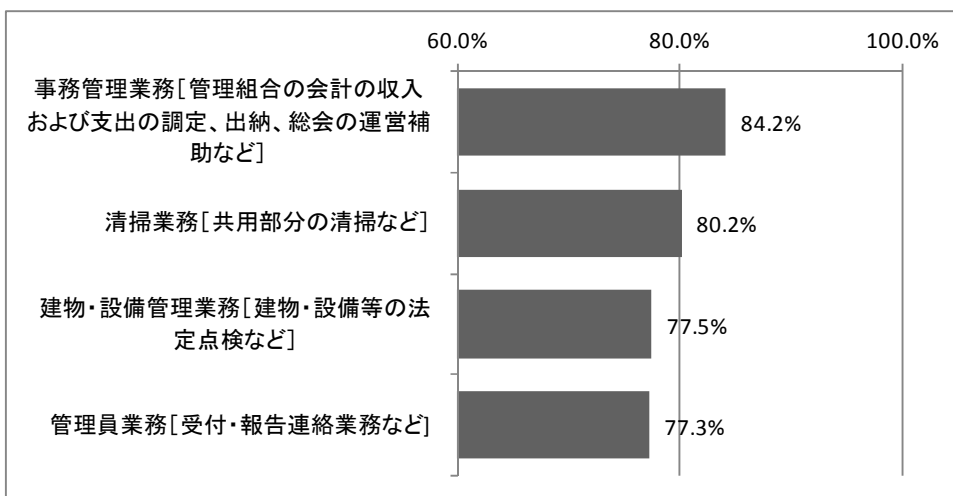
図表 2-60 管理会社変更の検討



(5) どのような管理業務を委託しているか【問 14(4)】

「事務管理業務 [管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など]」が 84.2%と最も多く、次いで「清掃業務 [共用部分の清掃など]」が 80.2%となっている。

図表 2-61 どのような管理業務を委託しているか



(6) 管理委託費の年額【問 14(5)】

全体では、「500～750 万円未満」が 12.2%と最も多く、次いで「1,500～2,000 万円未満」が 9.7%となっている。

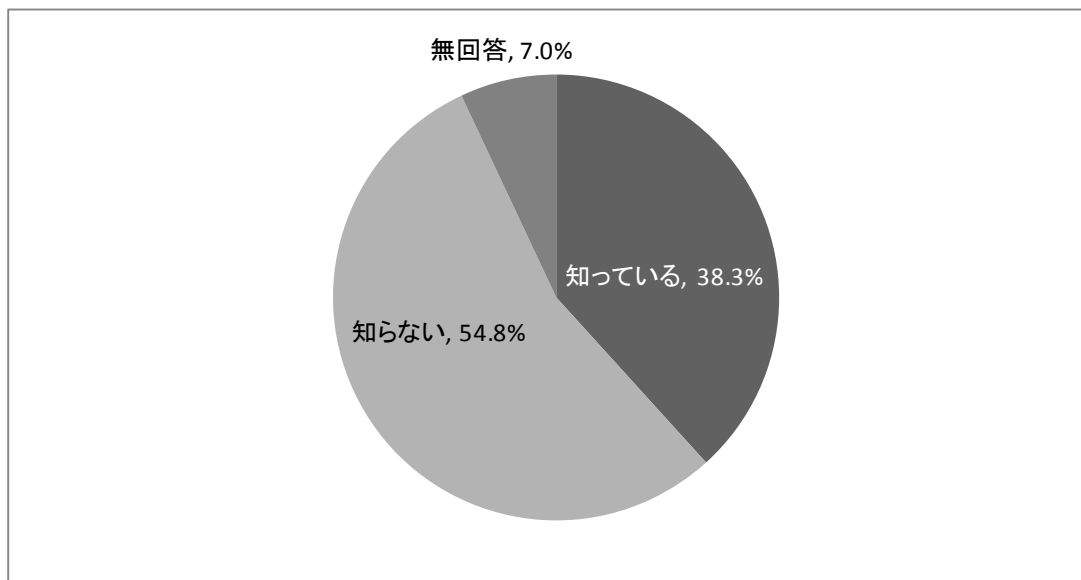
図表 2-62 管理委託費の年額

| | 合計 | ～50万円 未満 | ～100万 円未満 | ～200万 円未満 | ～300万 円未満 | ～400万 円未満 | ～500万 円未満 | ～750万 円未満 | ～1000万 円未満 | ～1500万 円未満 | ～2000万 円未満 | 2億円以 上 | 無回答 |
|----------|--------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------|-------|
| 全体 | 2,128 | 45 | 46 | 71 | 106 | 103 | 123 | 259 | 169 | 149 | 206 | 109 | 742 |
| | 100.0% | 2.1% | 2.2% | 3.3% | 5.0% | 4.8% | 5.8% | 12.2% | 7.9% | 7.0% | 9.7% | 5.1% | 34.9% |
| 20戸以下 | 125 | 5 | 6 | 15 | 13 | 7 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 73 |
| | 100.0% | 4.0% | 4.8% | 12.0% | 10.4% | 5.6% | 2.4% | 0.8% | 1.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 58.4% |
| 21～30戸 | 232 | 12 | 4 | 15 | 27 | 23 | 22 | 13 | 2 | 0 | 0 | 0 | 114 |
| | 100.0% | 5.2% | 1.7% | 6.5% | 11.6% | 9.9% | 9.5% | 5.6% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 49.1% |
| 31～50戸 | 529 | 17 | 14 | 20 | 49 | 38 | 59 | 81 | 18 | 1 | 1 | 2 | 229 |
| | 100.0% | 3.2% | 2.6% | 3.8% | 9.3% | 7.2% | 11.2% | 15.3% | 3.4% | 0.2% | 0.2% | 0.4% | 43.3% |
| 51～75戸 | 394 | 6 | 12 | 7 | 6 | 18 | 20 | 79 | 55 | 17 | 17 | 0 | 157 |
| | 100.0% | 1.5% | 3.0% | 1.8% | 1.5% | 4.6% | 5.1% | 20.1% | 14.0% | 4.3% | 4.3% | 0.0% | 39.8% |
| 76～100戸 | 239 | 4 | 3 | 8 | 3 | 4 | 8 | 43 | 37 | 37 | 39 | 5 | 48 |
| | 100.0% | 1.7% | 1.3% | 3.3% | 1.3% | 1.7% | 3.3% | 18.0% | 15.5% | 15.5% | 16.3% | 2.1% | 20.1% |
| 101～150戸 | 221 | 0 | 4 | 4 | 5 | 6 | 7 | 26 | 22 | 47 | 60 | 10 | 30 |
| | 100.0% | 0.0% | 1.8% | 1.8% | 2.3% | 2.7% | 3.2% | 11.8% | 10.0% | 21.3% | 27.1% | 4.5% | 13.6% |
| 151～200戸 | 116 | 0 | 1 | 0 | 1 | 4 | 2 | 6 | 13 | 18 | 36 | 10 | 25 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.9% | 0.0% | 0.9% | 3.4% | 1.7% | 5.2% | 11.2% | 15.5% | 31.0% | 8.6% | 21.6% |
| 201～300戸 | 120 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 | 6 | 12 | 18 | 28 | 29 | 23 |
| | 100.0% | 0.0% | 1.7% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 0.8% | 5.0% | 10.0% | 15.0% | 23.3% | 24.2% | 19.2% |
| 301～500戸 | 82 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 6 | 7 | 15 | 32 | 16 |
| | 100.0% | 1.2% | 0.0% | 0.0% | 1.2% | 1.2% | 1.2% | 2.4% | 7.3% | 8.5% | 18.3% | 39.0% | 19.5% |
| 501戸以上 | 70 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | 2 | 2 | 4 | 10 | 21 | 27 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 1.4% | 1.4% | 2.9% | 0.0% | 2.9% | 2.9% | 5.7% | 14.3% | 30.0% | 38.6% |

(7) 定期報告制度について【問 15(1)】

建築基準法第 12 条の「定期報告制度」により、一定規模以上の分譲マンションの建物の維持管理の状況を、毎年（敷地の状況などについては 3 年ごと）調査し、県市等の行政庁へ報告することが義務付けられている。この定期報告制度について「知っている」が 38.3%となっている。一方で「知らない」は 54.8%となっている。

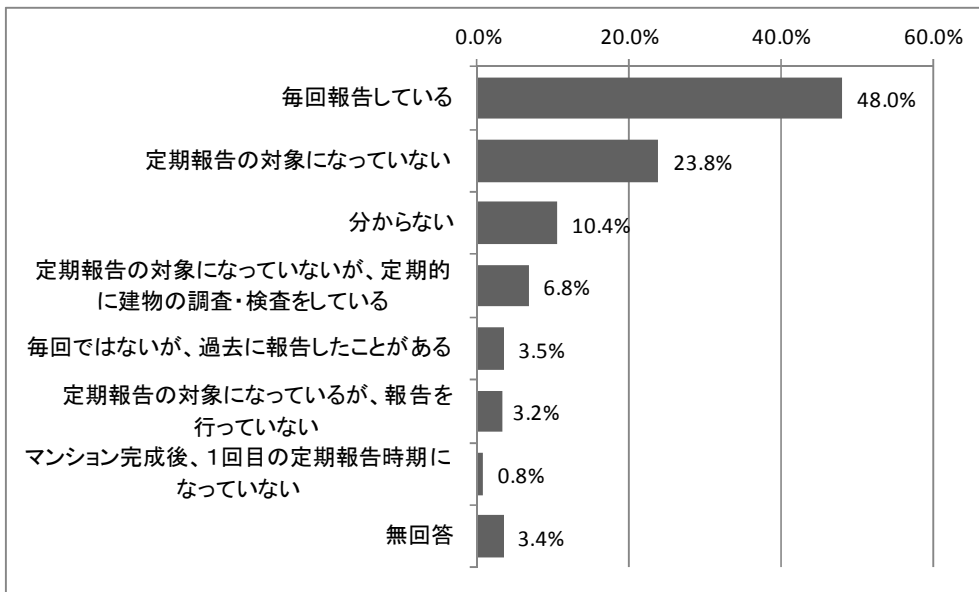
図表 2-63 定期報告制度について



(8) 行政庁への定期報告【問 15(2)】

「毎回報告している」が 48.0%と最も多く、次いで「定期報告の対象になっていない」が 23.8%となっている。

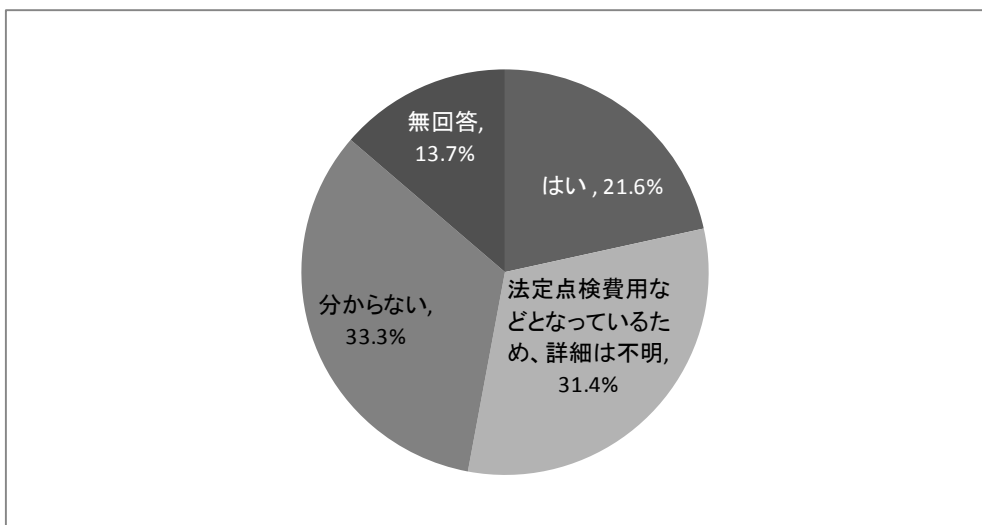
図表 2-64 行政庁への定期報告



(9) 定期報告のための概算費用【問 15(3)】

「分からない」との回答が 33.3%と最も多く、次いで「法定点検費用などとなっているため、詳細は不明」が 31.4%となっている。

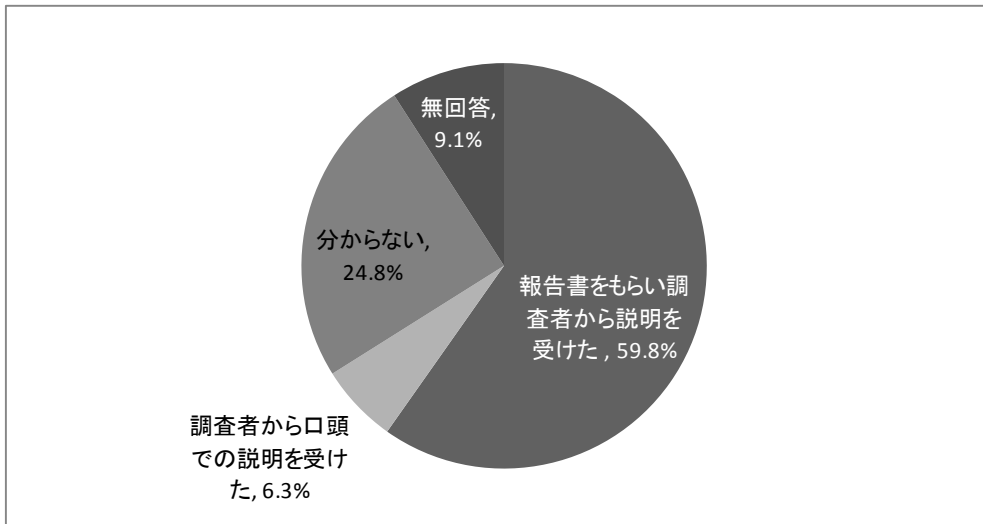
図表 2-65 定期報告のための概算費用を知っているか



(10) 定期報告の結果【問 15(4)】

「報告書をもらい調査者から説明を受けた」が 59.8%と最も多い。次いで「分からない」が 24.8%となっている。

図表 2-66 定期報告の結果



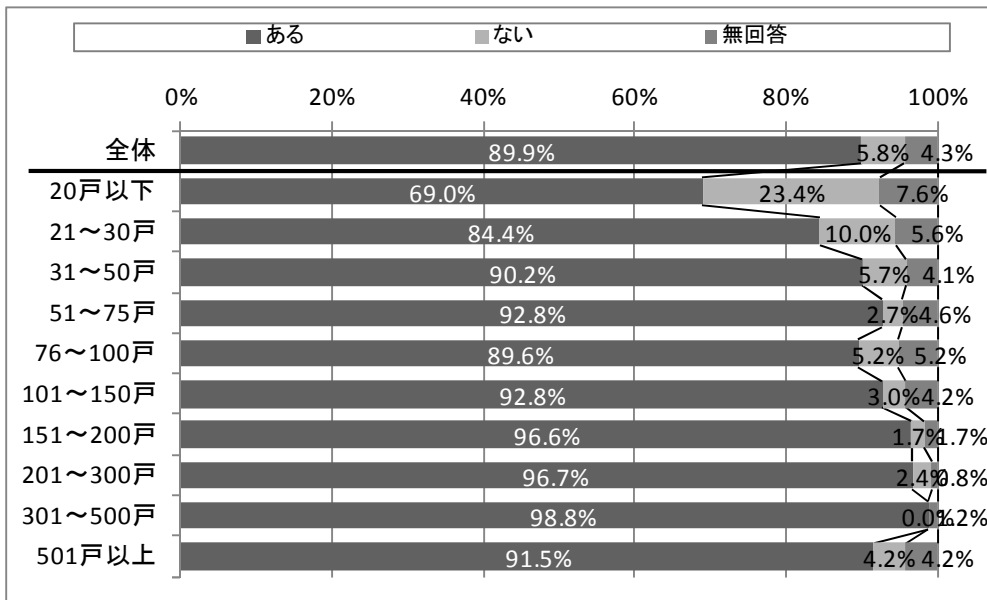
6. 計画修繕等の取り組み

- ✓ 長期修繕計画が「ある」は **89.9%**。
- ✓ 大規模修繕工事を「実施した」のは **64.0%**。
- ✓ 大規模修繕工事を実施するにあたっての組織体制は、「理事会が中心となって行った」**46.7%**、「理事会とは別の専門委員会などの組織をつくった」**40.2%**。
- ✓ 工事の発注方法は「見積り合わせ」が **36.0%**。
- ✓ 修繕工事では、工事監理（第三者のチェック）は「採用した」が **44.9%**。
- ✓ 修繕工事の資金手当ては、「修繕積立金で全てまかなった」が **82.6%**
- ✓ 大規模修繕工事を行う上での問題点は、「役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない」が **35.6%**。

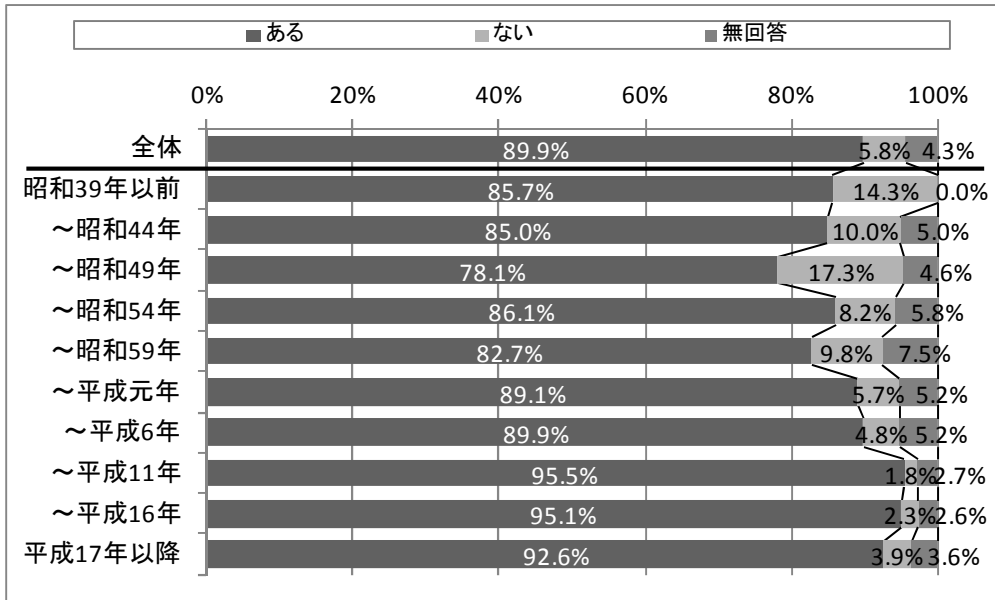
(1) 長期修繕計画の有無【問 16(1)】

長期修繕計画が「ある」は **89.9%**となっている。また、戸数規模が小さいほど、建築時期が古くなるほど、長期修繕計画が「ある」割合は低くなる傾向にある。

図表 2-67 長期修繕計画の有無（戸数規模別）



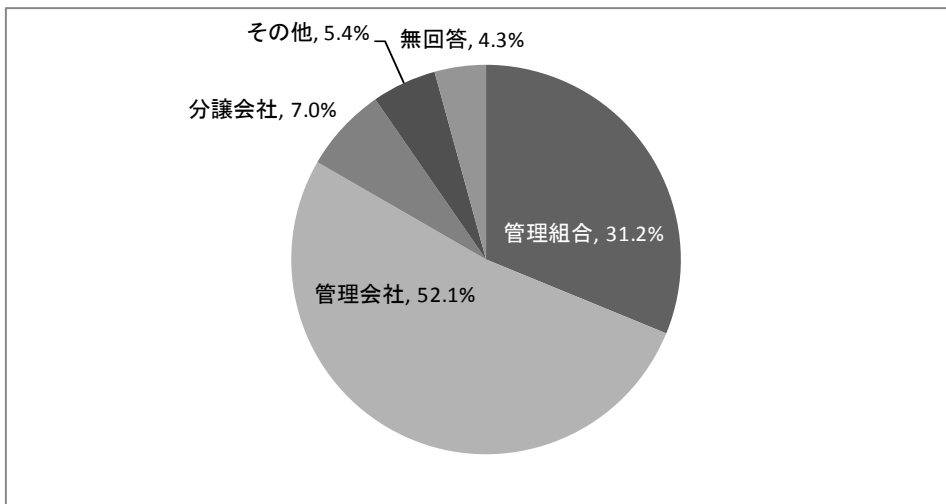
図表 2-68 長期修繕計画の有無（建築時期別）



(2) 長期修繕計画の作成主体【問 16(2)】

長期修繕計画の作成主体は、「管理会社」が 52.1%と最も多く、次いで「管理組合」が 31.2%となっている。

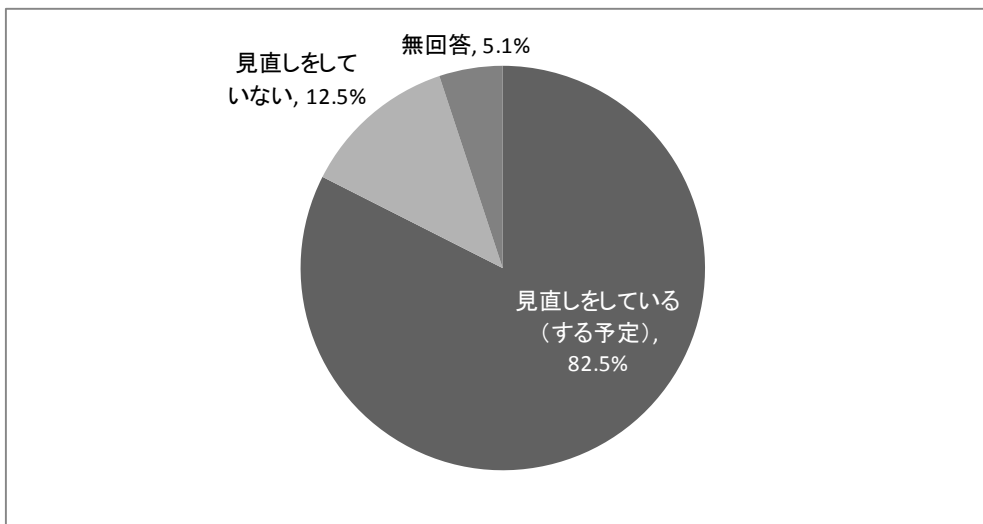
図表 2-69 長期修繕計画の作成主体



(3) 長期修繕計画の定期的な見直し【問 16(3)】

「見直しをしている（する予定）」が 82.5%と最も多い。「見直しをしていない」は 12.5%となっている。

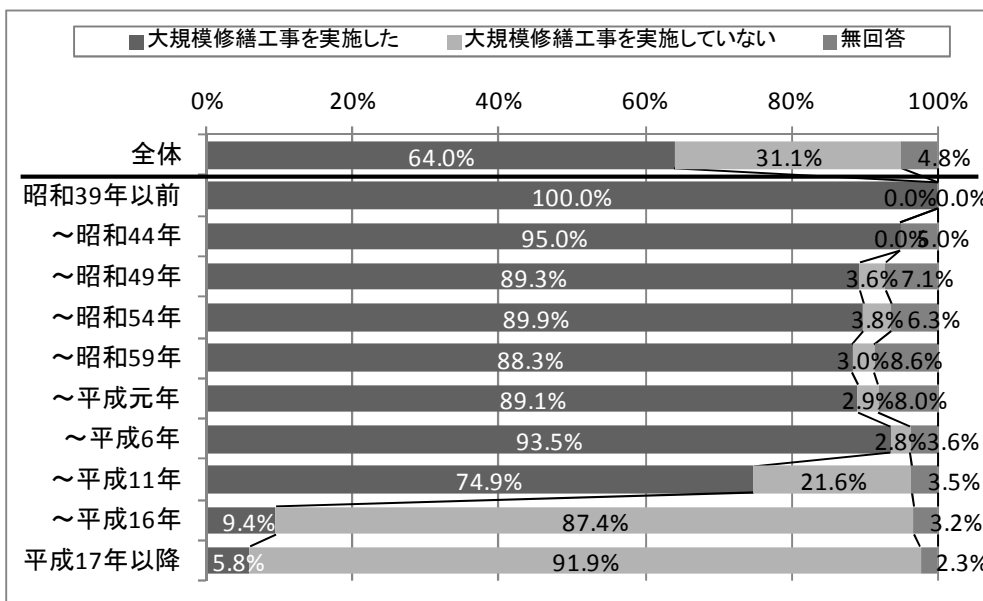
図表 2-70 長期修繕計画の定期的な見直し



(4) 大規模修繕工事の実施有無【問 17(1)】

「大規模修繕工事を実施した」が 64.0%となっている。建築時期別に見ると、平成 6 年までのマンションで約 9 割以上が大規模修繕工事を実施している。

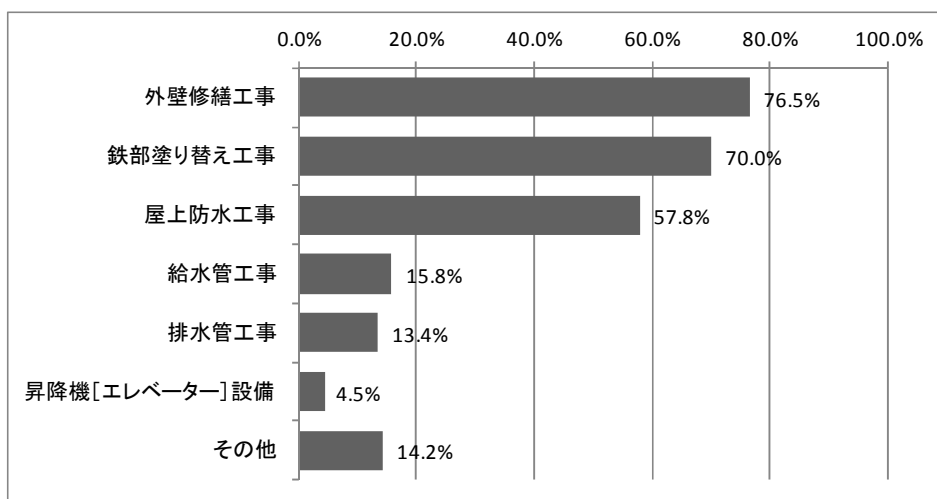
図表 2-71 大規模修繕工事の実施有無（建築時期別）



(5) 第1回目の大規模修繕の内容【問17(2)】

大規模修繕の内容としては、「外壁修繕工事」が76.5%、「鉄部塗り替え工事」が70.0%、「屋上防水工事」が57.8%となっている。

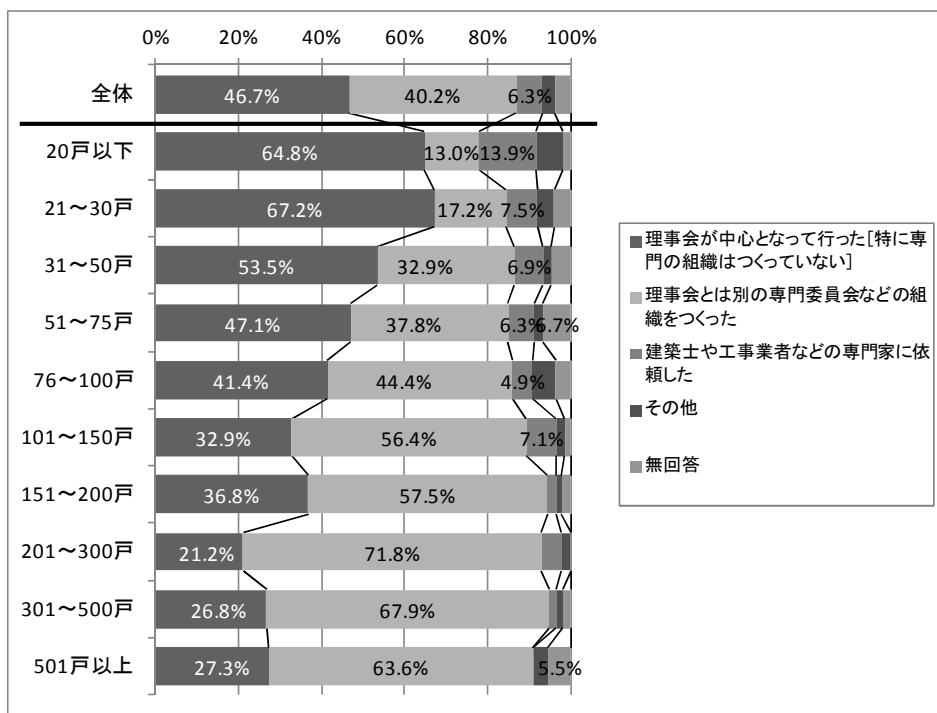
図表 2-72 第1回目の大規模修繕の内容



(6) 大規模修繕工事を実施するにあたっての組織体制【問17(3)】

「理事会が中心となって行った[特に専門の組織はつくっていない]」が46.7%と最も多く、次いで「理事会とは別の専門委員会などの組織をつくった」が40.2%となっている。戸数規模が大きいほど「理事会とは別の専門委員会などの組織をつくった」の割合が高くなっている。

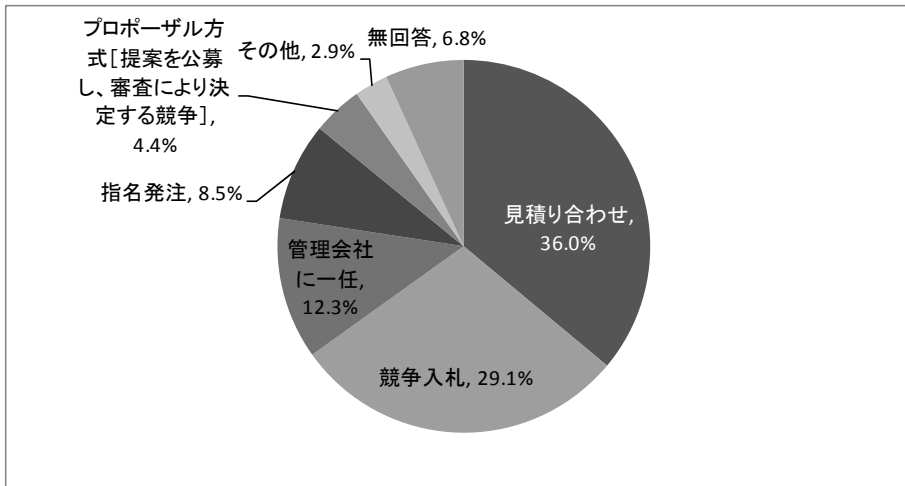
図表 2-73 修繕工事を実施するにあたっての組織体制（戸数規模別）



(7) 工事の発注方法【問 17(4)】

「見積り合わせ」が 36.0%と最も多く、次いで「競争入札」が 29.1%、「管理会社に一任」が 12.3%となっている。

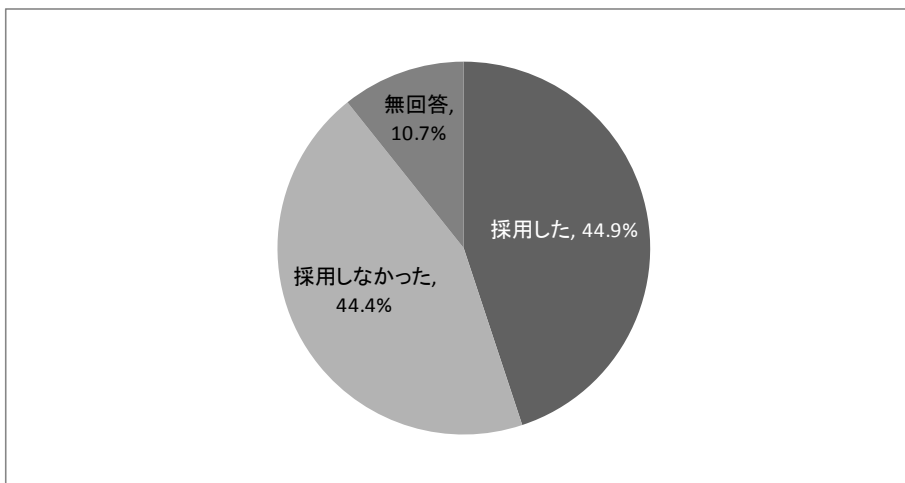
図表 2-74 工事の発注方法



(8) 修繕工事での工事監理【問 17(5)】

修繕工事では、工事監理（第三者のチェック）では「採用した」が 44.9%と最も多い。一方、「採用しなかった」も 44.4%と同等の割合となっている。

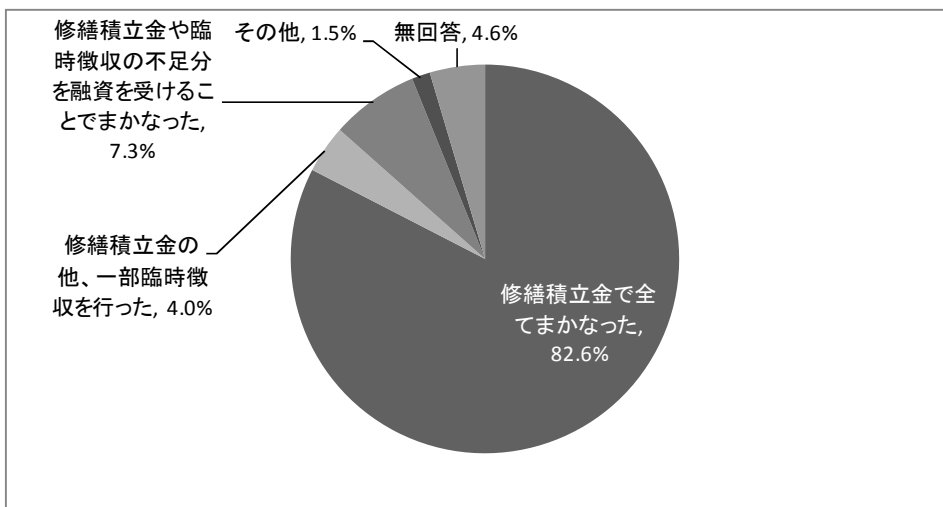
図表 2-75 修繕工事での工事監理



(9) 修繕工事の資金手当【問 17(6)】

修繕工事の資金手当では、「修繕積立金で全てまかかった」が 82.6%と最も多く、次いで「修繕積立金や臨時徴収の不足分を融資を受けることでまかかった」が 7.3%となっている。

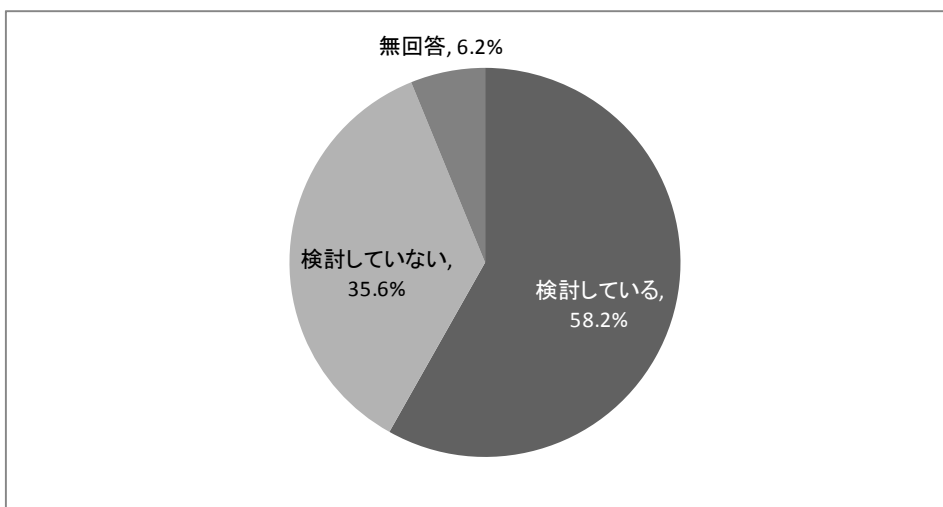
図表 2-76 修繕工事の資金手当



(10) 今後の大規模修繕工事の検討有無【問 18(1)】

今後の大規模修繕工事については、「検討している」が 58.2%となっている。一方、「検討していない」は 35.6%となっている。

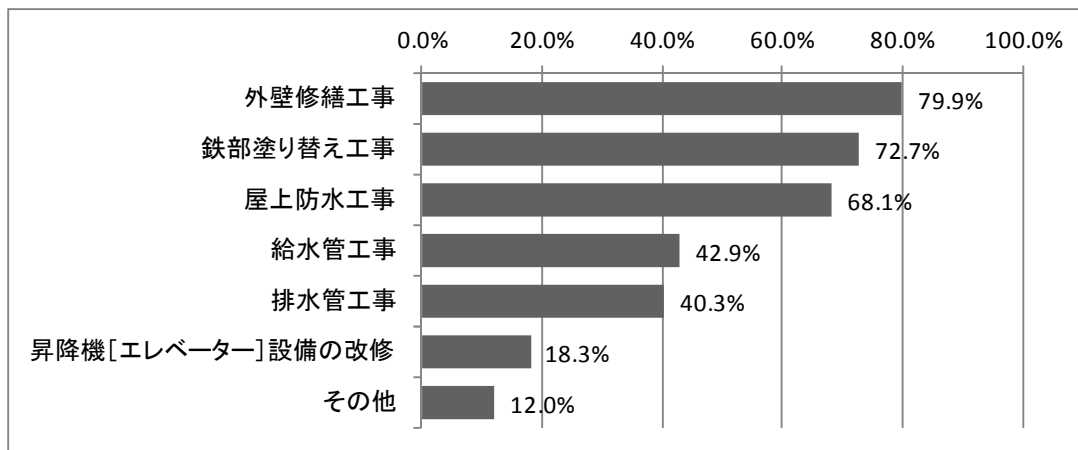
図表 2-77 今後の大規模修繕工事の検討有無



(11) 大規模修繕工事の具体的検討項目【問 18(2)】

大規模修繕工事の具体的検討項目としては、「外壁修繕工事」が 79.9%、「鉄部塗り替え工事」が 72.7%、「屋上防水工事」が 68.1%となっている。

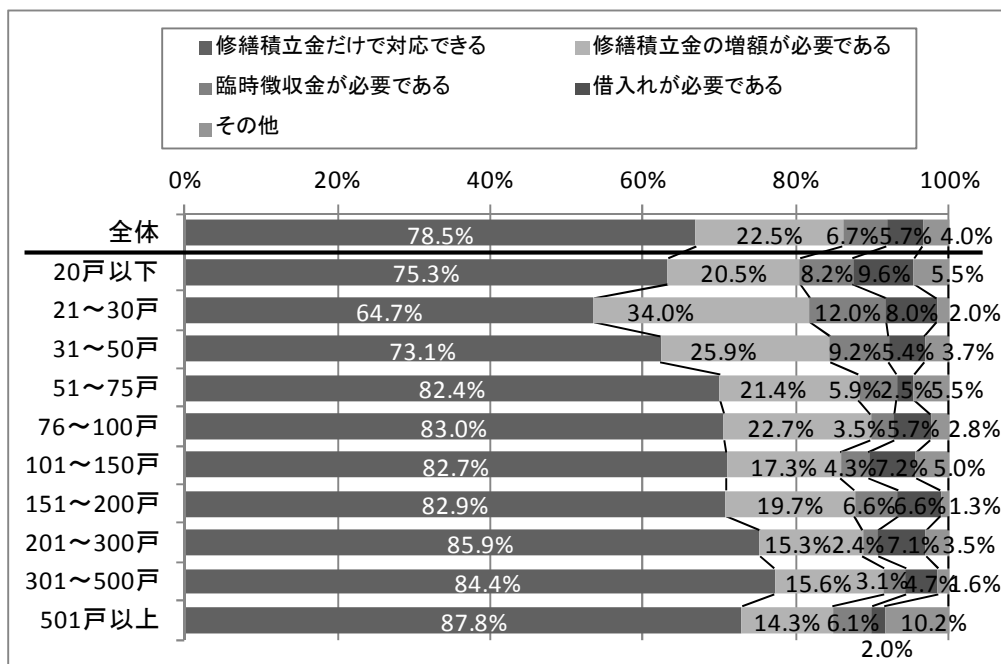
図表 2-78 大規模修繕工事の具体的検討項目



(12) 大規模修繕工事の資金手当【問 18(3)】

「修繕積立金だけで対応できる」が 78.5%と最も多く、次いで「修繕積立金の増額が必要である」が 22.5%となっている。戸数規模別で見ると、規模が小さいほど「修繕積立金の増額が必要である」の割合が高くなっている。

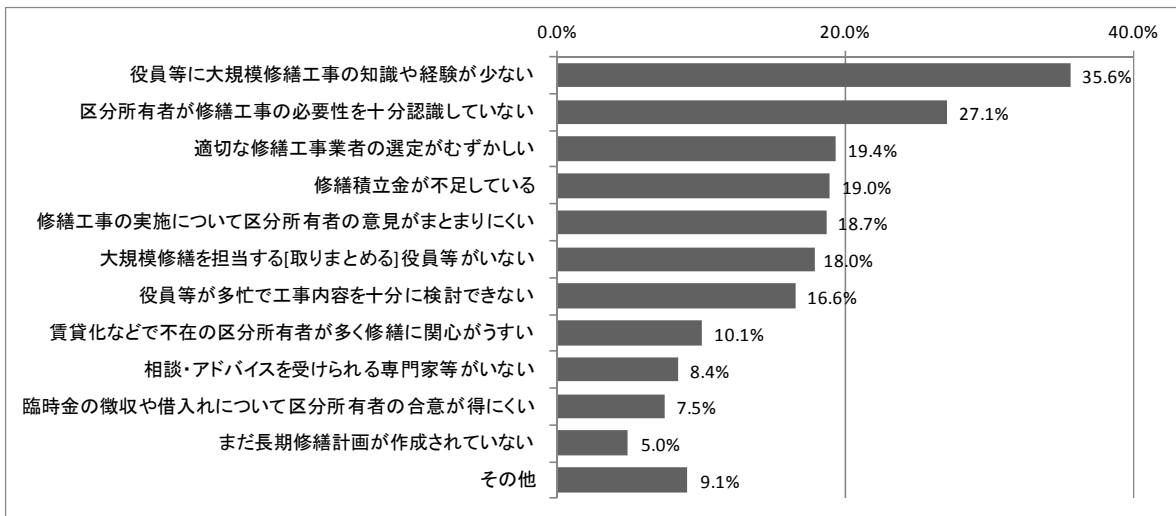
図表 2-79 大規模修繕工事の資金手当（戸数規模別）



(13) 大規模修繕工事を行う上での問題【問 19】

問題点として、「役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない」が 35.6%と最も多く、次いで「区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない」が 27.1%、「適切な修繕工事業者の選定がむずかしい」が 19.4%、「修繕積立金が不足している」が 19.0%となっている。

図表 2-80 大規模修繕工事を行う上での問題



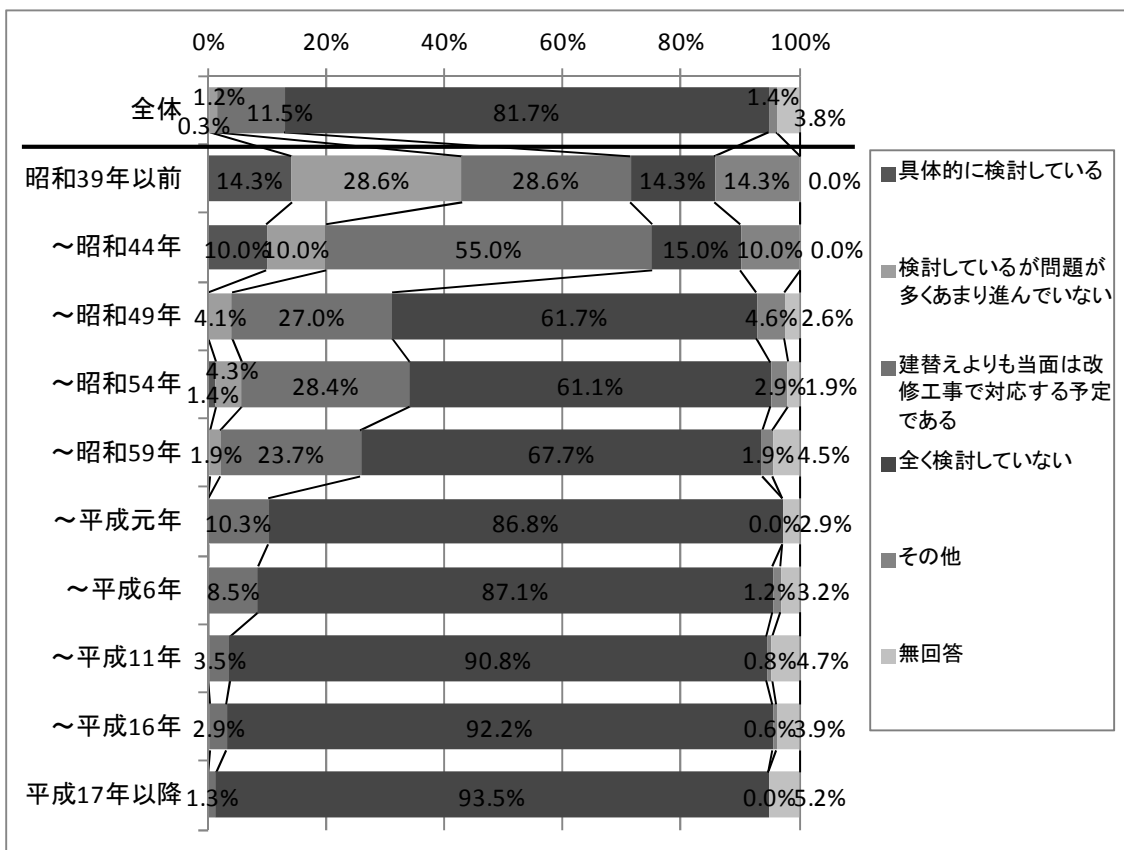
7. 建替えの取り組み

- ✓ 建替え計画について、「建替えについて具体的に検討している」が 0.3%。「建替えについて検討しているが問題が多くあまり進んでいない」が 1.2%。
- ✓ 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」が 54.9%、「仮住居の手当が困難な人がいること」が 35.8%。
- ✓ 建替え資金の捻出手段は、「区分所有者の自己負担」が 48.6%。「保留床の活用」が 34.3%。
- ✓ 容積率については、「容積率に余裕はない」が 34.7%。

(1) 建替え計画の有無【問 20(1)】

建替え計画の有無については、「全く検討していない」が 81.7%と最も多く、次いで「建替えよりも当面は改修工事に対応する予定である」が 11.5%となっている。「建替えについて具体的に検討している」は 0.3%であり、「建替えについて検討しているが問題が多くあまり進んでいない」は 1.2%となっている。特に昭和 44 年以前に建てられたマンションは、建替え計画に直面している割合が高い。

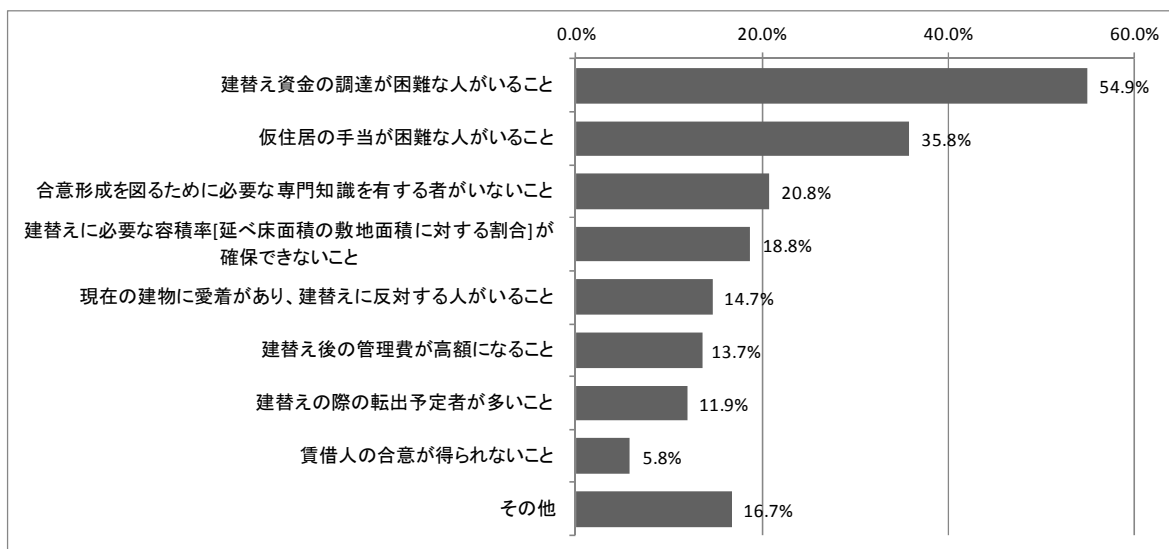
図表 2-81 建替え計画の有無（建築時期別）



(2) 建替え計画遂行上の問題【問 20(2)】

建替えを実施する上での問題点としては、「建替え資金の調達が困難な人がいること」が 54.9%と最も多く、次いで「仮住居の手当が困難な人がいること」が 35.8%、「合意形成を図るために必要な専門知識を有する者がいないこと」が 20.8%、「建替えに必要な容積率[延べ床面積の敷地面積に対する割合]が確保できないこと」が 18.8%となっている。

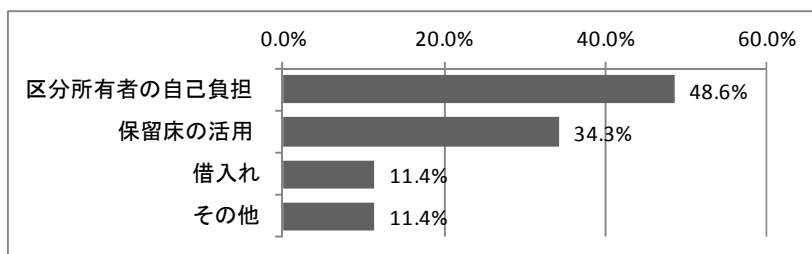
図表 2-82 建替え計画遂行上の問題



(3) 建替え資金の捻出手段【問 20(3)】

建替え資金の捻出手段は、「区分所有者の自己負担」が 48.6%と最も多く、次いで「保留床の活用」が 34.3%となっている。「借入れ」については、11.4%となっている。

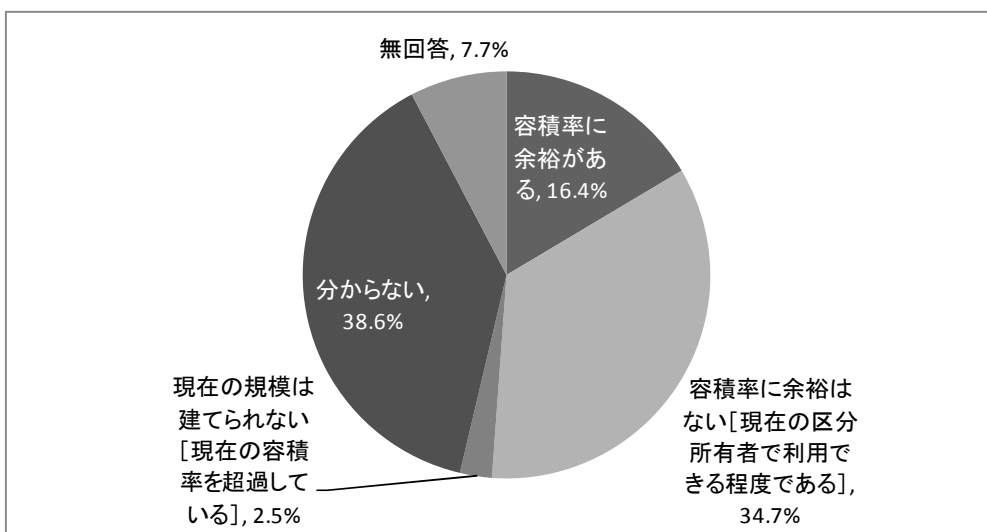
図表 2-83 建替え資金の捻出手段



(4) 容積率の余裕について【問 21】

容積率については、「容積率に余裕はない [現在の区分所有者で利用できる程度である]」が 34.7%となっており、「容積率に余裕がある」は 16.4%となっている。なお、「分からない」との回答が約 4 割程度ある。また、「現在の規模は建てられない [現在の容積率を超過している]」は 2.5%となっている。

図表 2-84 容積率の余裕について



8. 防災・防犯・耐震への取り組み

| | |
|---|--|
| ✓ | 防災について行っていることは、「居住者名簿の作成」が 67.5% 、「防災管理者の選任」が 63.7% 。行いたいことは「非常食・飲料水等の備蓄」が 37.7% 、「防災・避難等のマニュアルの作成」が 31.2% 。 |
| ✓ | 耐震化については、「耐震診断の予定はない」が 61.2% 、「耐震診断を行い、安全性が確保された」が 14.0% 。 |
| ✓ | 耐震診断を行っていない理由としては、「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかったため」が 26.0% 。 |
| ✓ | 東北地方太平洋沖地震の影響については、「共用部分で建物の躯体（柱、梁、壁、床、天井、基礎等）に損傷があった」が 30.3% 、「共用部分で建物以外（外構、駐車場等）の損傷があった」が 22.8% 。 |
| ✓ | 地震の影響による共用部分での損傷は、「補修工事を必要とする損傷」が 68.8% 。 |
| ✓ | 東日本大震災後の管理組合運営における影響については、「共用部の節電、節水が検討された」が 16.5% 、「非常食、飲料水の備蓄が検討された」が 8.7% 、「防災・避難等のマニュアルの作成が検討された」が 8.5% 。 |

(1) 防災について行っていること、行いたいこと【問22】

防災について行っていることは、「居住者名簿の作成」が **67.5%**と最も多く、次いで「防災管理者の選任」が **63.7%**となっている。なお、戸数規模が小さいほど行っている項目の数が少なくなっている。

防災について行いたいことは、「非常食・飲料水等の備蓄」が **37.7%**、「防災・避難等のマニュアルの作成」が **31.2%**となっている。

図表 2-85 防災について行っていること（戸数規模別）

（各項目の1行目はサンプル数、2行目は％）

| | 合計 | 居住者名簿の作成 | 防災管理者の選任 | 定期的な防災訓練の実施 | 防災・避難用具の確保 | 防災・避難等のマニュアルの作成 | 町会の防災訓練への参加 | 非常食・飲料水等の備蓄 | その他 |
|----------|--------|----------|----------|-------------|------------|-----------------|-------------|-------------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,518 | 1,434 | 1,059 | 818 | 714 | 628 | 346 | 34 |
| | 100.0% | 67.5% | 63.7% | 47.1% | 36.4% | 31.7% | 27.9% | 15.4% | 1.5% |
| 20戸以下 | 145 | 81 | 38 | 22 | 41 | 20 | 27 | 8 | 0 |
| | 100.0% | 55.9% | 26.2% | 15.2% | 28.3% | 13.8% | 18.6% | 5.5% | 0.0% |
| 21～30戸 | 250 | 151 | 114 | 58 | 73 | 51 | 65 | 11 | 3 |
| | 100.0% | 60.4% | 45.6% | 23.2% | 29.2% | 20.4% | 26.0% | 4.4% | 1.2% |
| 31～50戸 | 559 | 348 | 328 | 206 | 137 | 152 | 108 | 35 | 3 |
| | 100.0% | 62.3% | 58.7% | 36.9% | 24.5% | 27.2% | 19.3% | 6.3% | 0.5% |
| 51～75戸 | 415 | 286 | 277 | 197 | 127 | 127 | 101 | 39 | 2 |
| | 100.0% | 68.9% | 66.7% | 47.5% | 30.6% | 30.6% | 24.3% | 9.4% | 0.5% |
| 76～100戸 | 250 | 184 | 189 | 136 | 88 | 85 | 77 | 39 | 3 |
| | 100.0% | 73.6% | 75.6% | 54.4% | 35.2% | 34.0% | 30.8% | 15.6% | 1.2% |
| 101～150戸 | 236 | 174 | 174 | 144 | 108 | 88 | 69 | 49 | 9 |
| | 100.0% | 73.7% | 73.7% | 61.0% | 45.8% | 37.3% | 29.2% | 20.8% | 3.8% |
| 151～200戸 | 119 | 83 | 89 | 77 | 55 | 52 | 45 | 35 | 4 |
| | 100.0% | 69.7% | 74.8% | 64.7% | 46.2% | 43.7% | 37.8% | 29.4% | 3.4% |
| 201～300戸 | 123 | 98 | 104 | 101 | 84 | 60 | 62 | 61 | 2 |
| | 100.0% | 79.7% | 84.6% | 82.1% | 68.3% | 48.8% | 50.4% | 49.6% | 1.6% |
| 301～500戸 | 82 | 55 | 65 | 61 | 56 | 36 | 38 | 31 | 2 |
| | 100.0% | 67.1% | 79.3% | 74.4% | 68.3% | 43.9% | 46.3% | 37.8% | 2.4% |
| 501戸以上 | 71 | 58 | 56 | 57 | 49 | 43 | 36 | 38 | 6 |
| | 100.0% | 81.7% | 78.9% | 80.3% | 69.0% | 60.6% | 50.7% | 53.5% | 8.5% |

図表 2-86 防災について行いたいこと（戸数規模別）

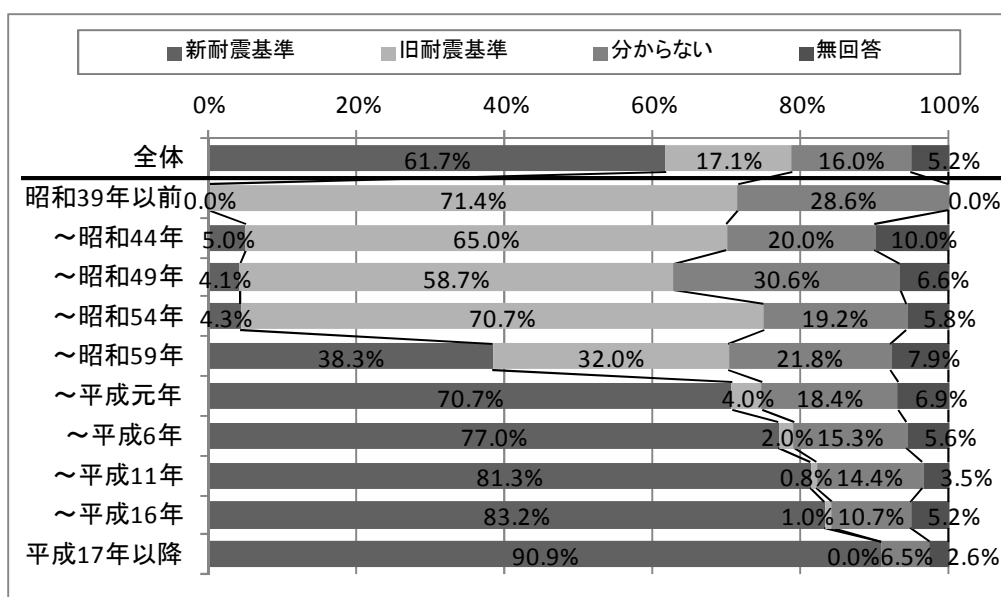
（各項目の1行目はサンプル数、2行目は％）

| | 合計 | 居住者名簿の作成 | 防災管理者の選任 | 定期的な防災訓練の実施 | 防災・避難用具の確保 | 防災・避難等のマニュアルの作成 | 町会の防災訓練への参加 | 非常食・飲料水等の備蓄 | その他 |
|----------|--------|----------|----------|-------------|------------|-----------------|-------------|-------------|------|
| 全体 | 2,250 | 241 | 231 | 506 | 673 | 701 | 480 | 849 | 37 |
| | 100.0% | 10.7% | 10.3% | 22.5% | 29.9% | 31.2% | 21.3% | 37.7% | 1.6% |
| 20戸以下 | 145 | 19 | 23 | 27 | 34 | 40 | 28 | 39 | 0 |
| | 100.0% | 13.1% | 15.9% | 18.6% | 23.4% | 27.6% | 19.3% | 26.9% | 0.0% |
| 21～30戸 | 250 | 24 | 33 | 73 | 76 | 77 | 58 | 97 | 2 |
| | 100.0% | 9.6% | 13.2% | 29.2% | 30.4% | 30.8% | 23.2% | 38.8% | 0.8% |
| 31～50戸 | 559 | 60 | 69 | 160 | 189 | 177 | 138 | 235 | 8 |
| | 100.0% | 10.7% | 12.3% | 28.6% | 33.8% | 31.7% | 24.7% | 42.0% | 1.4% |
| 51～75戸 | 415 | 39 | 32 | 88 | 133 | 127 | 93 | 165 | 8 |
| | 100.0% | 9.4% | 7.7% | 21.2% | 32.0% | 30.6% | 22.4% | 39.8% | 1.9% |
| 76～100戸 | 250 | 21 | 18 | 56 | 86 | 87 | 50 | 101 | 5 |
| | 100.0% | 8.4% | 7.2% | 22.4% | 34.4% | 34.8% | 20.0% | 40.4% | 2.0% |
| 101～150戸 | 236 | 21 | 23 | 47 | 63 | 74 | 49 | 85 | 2 |
| | 100.0% | 8.9% | 9.7% | 19.9% | 26.7% | 31.4% | 20.8% | 36.0% | 0.8% |
| 151～200戸 | 119 | 19 | 11 | 25 | 42 | 33 | 20 | 43 | 6 |
| | 100.0% | 16.0% | 9.2% | 21.0% | 35.3% | 27.7% | 16.8% | 36.1% | 5.0% |
| 201～300戸 | 123 | 17 | 11 | 14 | 26 | 42 | 18 | 40 | 2 |
| | 100.0% | 13.8% | 8.9% | 11.4% | 21.1% | 34.1% | 14.6% | 32.5% | 1.6% |
| 301～500戸 | 82 | 15 | 6 | 11 | 14 | 27 | 14 | 29 | 3 |
| | 100.0% | 18.3% | 7.3% | 13.4% | 17.1% | 32.9% | 17.1% | 35.4% | 3.7% |
| 501戸以上 | 71 | 6 | 5 | 5 | 10 | 17 | 12 | 15 | 1 |
| | 100.0% | 8.5% | 7.0% | 7.0% | 14.1% | 23.9% | 16.9% | 21.1% | 1.4% |

(2) 建築基準法の新耐震基準への適合【問 23(1)】

建築基準法の新耐震基準への適合状況は、「新耐震基準 [S56.6.1 以降に確認申請を受けた建物に適用されている基準] に適合している」が 61.7%と最も多く、「旧耐震基準 [新耐震基準に法改正される以前の基準] により設計されている」は 17.1%となっている。建築時期別に見ると、昭和 59 年以前のマンションで「旧耐震基準」が増加しており、また建築時期が古くなるほど「分からない」の回答が増加傾向にある。

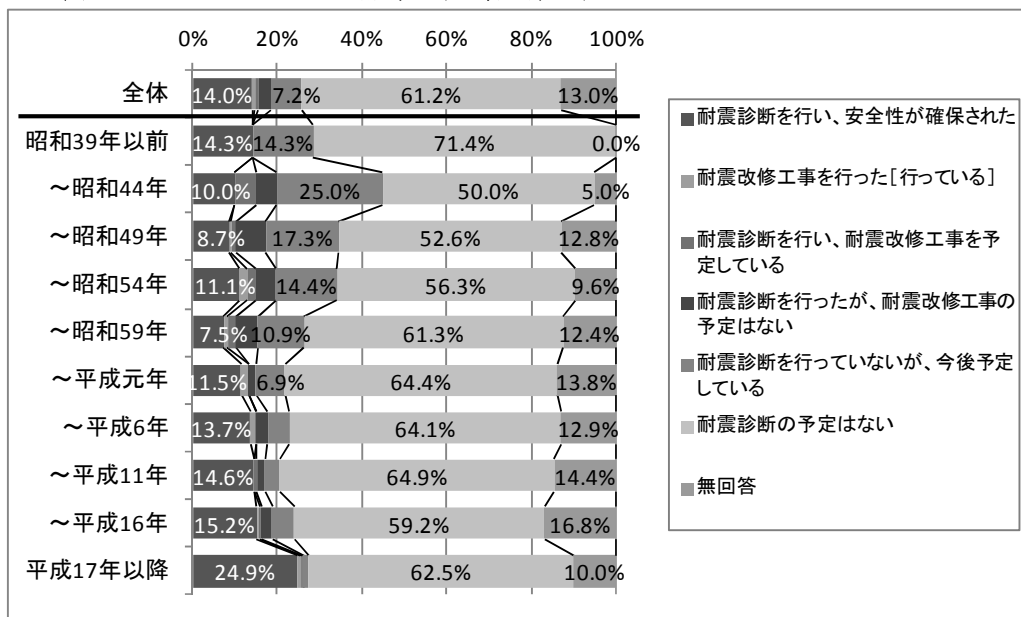
図表 2-87 建築基準法の新耐震基準に適合状況（建築時期別）



(3) マンションの耐震化【問 23(2)】

耐震化については、「耐震診断の予定はない」が 61.2%と最も多く、次いで「耐震診断を行い、安全性が確保された」が 14.0%となっている。建築時期別に見ると、建築時期が古くなるほど「耐震診断を行っていないが、今後予定している」割合が高くなっている。

図表 2-88 マンションの耐震化（建築時期別）



(4) 耐震診断を行っていない理由【問 23(3)】

耐震診断を行っていない理由は、「新耐震基準 [S56.6.1 以降の基準] に適合しているため」が 60.0%と最も多く、次いで「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかったため」が 26.0%となっている。建築時期別に見ると、古くなるほど「不安はあるが耐震診断を行う予算がないため」「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかったため」といった回答の割合が高くなる傾向にある。

図表 2-89 耐震診断をおこなっていない理由（建築時期別）

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は%)

| | 合計 | 新耐震基準 [S56.6.1 以 降の基準]に 適合している ため | 不安はあるが 耐震診断を行 う予算がない ため | 組合員の反 対があるため | 耐震診断をど こへ頼めばい いか分からな いため | 管理組合とし て耐震診断を 行うことをこ れまで考えた ことがなかつ たため | その他 |
|---------|--------|---|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|---|-------|
| 全体 | 1,378 | 827 | 137 | 18 | 39 | 358 | 116 |
| | 100.0% | 60.0% | 9.9% | 1.3% | 2.8% | 26.0% | 8.4% |
| 昭和39年以前 | 5 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 1 |
| | 100.0% | 0.0% | 40.0% | 0.0% | 0.0% | 40.0% | 20.0% |
| ～昭和44年 | 10 | 0 | 5 | 2 | 0 | 2 | 4 |
| | 100.0% | 0.0% | 50.0% | 20.0% | 0.0% | 20.0% | 40.0% |
| ～昭和49年 | 103 | 4 | 32 | 7 | 3 | 42 | 19 |
| | 100.0% | 3.9% | 31.1% | 6.8% | 2.9% | 40.8% | 18.4% |
| ～昭和54年 | 117 | 5 | 33 | 3 | 3 | 43 | 37 |
| | 100.0% | 4.3% | 28.2% | 2.6% | 2.6% | 36.8% | 31.6% |
| ～昭和59年 | 163 | 65 | 24 | 5 | 9 | 55 | 23 |
| | 100.0% | 39.9% | 14.7% | 3.1% | 5.5% | 33.7% | 14.1% |
| ～平成元年 | 112 | 79 | 8 | 0 | 3 | 32 | 3 |
| | 100.0% | 70.5% | 7.1% | 0.0% | 2.7% | 28.6% | 2.7% |
| ～平成6年 | 159 | 130 | 8 | 0 | 7 | 38 | 3 |
| | 100.0% | 81.8% | 5.0% | 0.0% | 4.4% | 23.9% | 1.9% |
| ～平成11年 | 333 | 248 | 17 | 1 | 8 | 84 | 11 |
| | 100.0% | 74.5% | 5.1% | 0.3% | 2.4% | 25.2% | 3.3% |
| ～平成16年 | 183 | 140 | 4 | 0 | 1 | 32 | 9 |
| | 100.0% | 76.5% | 2.2% | 0.0% | 0.5% | 17.5% | 4.9% |
| 平成17年以降 | 193 | 156 | 4 | 0 | 5 | 28 | 6 |
| | 100.0% | 80.8% | 2.1% | 0.0% | 2.6% | 14.5% | 3.1% |

(5) 東北地方太平洋沖地震の影響による被害【問 24(1)】

東北地方太平洋沖地震の影響については、「被害はなかった」が最も多く、次いで「共用部分で建物の躯体（柱、梁、壁、床、天井、基礎等）に損傷があった」が 30.3%、「共用部分で建物以外（外構、駐車場等）の損傷があった」が 22.8%となっている。

地域別に見ると、東葛飾・葛南・その他地域では「被害はなかった」の割合が最も高いが、千葉地域では「共用部分で建物以外（外構、駐車場等）の損傷があった」、北総地域では「共用部分で建物の躯体（柱、梁、壁、床、天井、基礎等）に損傷があった」の割合が最も高くなっている。

戸数規模別に見ると、規模が小さいほど被害が少ない傾向にある。

図表 2-90 東北地方太平洋沖地震の影響による被害（地域別）

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は%)

| 各項目 | 合計 | 被害はなかった | 負傷者が発生した | 建物外への避難を必要とした | 断水や停電になった | 専有部分(内装、家具、設備等)の損傷があった | 共用部分で建物の設備(電気、水道、ガス、EV等)に損傷があった | 共用部分で建物の躯体(柱、梁、壁、床、天井、基礎等)に損傷があった | 共用部分で建物以外(外構、駐車場等)の損傷があった | 液状化による被害があった | 火災、浸水が発生した | 半壊、大規模半壊になった | その他 |
|-----|--------|---------|----------|---------------|-----------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------|--------------|------|
| 全体 | 2,250 | 909 | 1 | 44 | 271 | 453 | 220 | 682 | 512 | 123 | 2 | 2 | 110 |
| | 100.0% | 40.4% | 0.0% | 2.0% | 12.0% | 20.1% | 9.8% | 30.3% | 22.8% | 5.5% | 0.1% | 0.1% | 4.9% |
| 東葛飾 | 624 | 316 | 1 | 9 | 29 | 109 | 48 | 162 | 97 | 4 | 0 | 0 | 21 |
| | 100.0% | 50.6% | 0.2% | 1.4% | 4.6% | 17.5% | 7.7% | 26.0% | 15.5% | 0.6% | 0.0% | 0.0% | 3.4% |
| 葛南 | 993 | 386 | 0 | 14 | 174 | 185 | 107 | 293 | 216 | 54 | 0 | 2 | 58 |
| | 100.0% | 38.9% | 0.0% | 1.4% | 17.5% | 18.6% | 10.8% | 29.5% | 21.8% | 5.4% | 0.0% | 0.2% | 5.8% |
| 千葉 | 473 | 162 | 0 | 13 | 49 | 98 | 53 | 153 | 164 | 64 | 1 | 0 | 23 |
| | 100.0% | 34.2% | 0.0% | 2.7% | 10.4% | 20.7% | 11.2% | 32.3% | 34.7% | 13.5% | 0.2% | 0.0% | 4.9% |
| 北総 | 115 | 22 | 0 | 6 | 14 | 52 | 10 | 59 | 29 | 1 | 0 | 0 | 5 |
| | 100.0% | 19.1% | 0.0% | 5.2% | 12.2% | 45.2% | 8.7% | 51.3% | 25.2% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 4.3% |
| その他 | 45 | 23 | 0 | 2 | 5 | 9 | 2 | 15 | 6 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| | 100.0% | 51.1% | 0.0% | 4.4% | 11.1% | 20.0% | 4.4% | 33.3% | 13.3% | 0.0% | 2.2% | 0.0% | 6.7% |

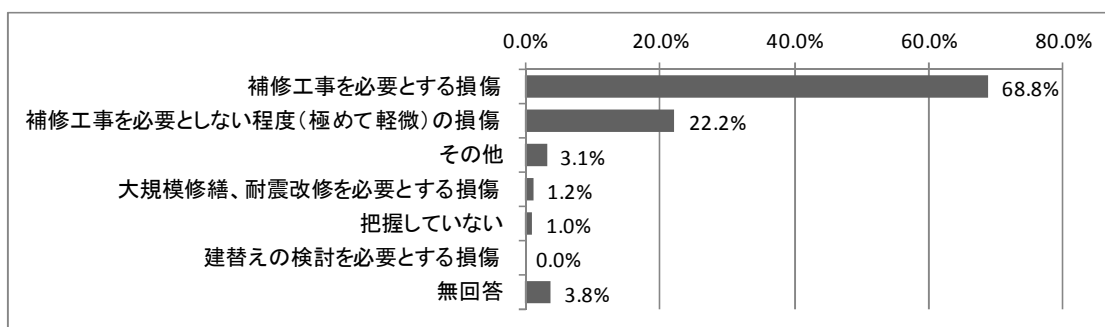
図表 2-91 東北地方太平洋沖地震の影響による被害（戸数規模別）

| 各項目 | 合計 | 被害はなかった | 負傷者が発生した | 建物外への避難を必要とした | 断水や停電になった | 専有部分(内装、家具、設備等)の損傷があった | 共用部分で建物の設備(電気、水道、ガス、EV等)に損傷があった | 共用部分で建物の躯体(柱、梁、壁、床、天井、基礎等)に損傷があった | 共用部分で建物以外(外構、駐車場等)の損傷があった | 液状化による被害があった | 火災、浸水が発生した | 半壊、大規模半壊になった | その他 |
|----------|--------|---------|----------|---------------|-----------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------|--------------|------|
| 全体 | 2,250 | 909 | 1 | 44 | 271 | 453 | 220 | 682 | 512 | 123 | 2 | 2 | 110 |
| | 100.0% | 40.4% | 0.0% | 2.0% | 12.0% | 20.1% | 9.8% | 30.3% | 22.8% | 5.5% | 0.1% | 0.1% | 4.9% |
| 20戸以下 | 145 | 86 | 0 | 2 | 12 | 14 | 8 | 20 | 13 | 3 | 0 | 0 | 7 |
| | 100.0% | 59.3% | 0.0% | 1.4% | 8.3% | 9.7% | 5.5% | 13.8% | 9.0% | 2.1% | 0.0% | 0.0% | 4.8% |
| 21～30戸 | 250 | 147 | 0 | 3 | 23 | 22 | 13 | 37 | 43 | 2 | 0 | 0 | 9 |
| | 100.0% | 58.8% | 0.0% | 1.2% | 9.2% | 8.8% | 5.2% | 14.8% | 17.2% | 0.8% | 0.0% | 0.0% | 3.6% |
| 31～50戸 | 559 | 279 | 1 | 6 | 67 | 69 | 30 | 123 | 92 | 5 | 0 | 0 | 22 |
| | 100.0% | 49.9% | 0.2% | 1.1% | 12.0% | 12.3% | 5.4% | 22.0% | 16.5% | 0.9% | 0.0% | 0.0% | 3.9% |
| 51～75戸 | 415 | 183 | 0 | 4 | 40 | 61 | 33 | 122 | 87 | 10 | 0 | 1 | 18 |
| | 100.0% | 44.1% | 0.0% | 1.0% | 9.6% | 14.7% | 8.0% | 29.4% | 21.0% | 2.4% | 0.0% | 0.2% | 4.3% |
| 76～100戸 | 250 | 94 | 0 | 5 | 27 | 61 | 21 | 81 | 55 | 7 | 1 | 0 | 14 |
| | 100.0% | 37.6% | 0.0% | 2.0% | 10.8% | 24.4% | 8.4% | 32.4% | 22.0% | 2.8% | 0.4% | 0.0% | 5.6% |
| 101～150戸 | 236 | 55 | 0 | 3 | 17 | 63 | 29 | 109 | 64 | 16 | 1 | 0 | 14 |
| | 100.0% | 23.3% | 0.0% | 1.3% | 7.2% | 26.7% | 12.3% | 46.2% | 27.1% | 6.8% | 0.4% | 0.0% | 5.9% |
| 151～200戸 | 119 | 26 | 0 | 3 | 14 | 43 | 15 | 49 | 33 | 9 | 0 | 0 | 11 |
| | 100.0% | 21.8% | 0.0% | 2.5% | 11.8% | 36.1% | 12.6% | 41.2% | 27.7% | 7.6% | 0.0% | 0.0% | 9.2% |
| 201～300戸 | 123 | 22 | 0 | 4 | 28 | 50 | 24 | 66 | 47 | 22 | 0 | 1 | 4 |
| | 100.0% | 17.9% | 0.0% | 3.3% | 22.8% | 40.7% | 19.5% | 53.7% | 38.2% | 17.9% | 0.0% | 0.8% | 3.3% |
| 301～500戸 | 82 | 10 | 0 | 7 | 18 | 34 | 19 | 42 | 38 | 24 | 0 | 0 | 5 |
| | 100.0% | 12.2% | 0.0% | 8.5% | 22.0% | 41.5% | 23.2% | 51.2% | 46.3% | 29.3% | 0.0% | 0.0% | 6.1% |
| 501戸以上 | 71 | 7 | 0 | 7 | 25 | 36 | 28 | 33 | 40 | 25 | 0 | 0 | 6 |
| | 100.0% | 9.9% | 0.0% | 9.9% | 35.2% | 50.7% | 39.4% | 46.5% | 56.3% | 35.2% | 0.0% | 0.0% | 8.5% |

(6) 地震の影響による共用部分の損傷【問 24(2)】

地震の影響による共用部分での損傷は、「補修工事を必要とする損傷」が 68.8%と最も多く、次いで「補修工事を必要としない程度（極めて軽微）の損傷」が 22.2%となっている。なお、「大規模修繕、耐震改修を必要とする損傷」は 1.2%、「建替えの検討を必要とする損傷」は 0.0%となっている。

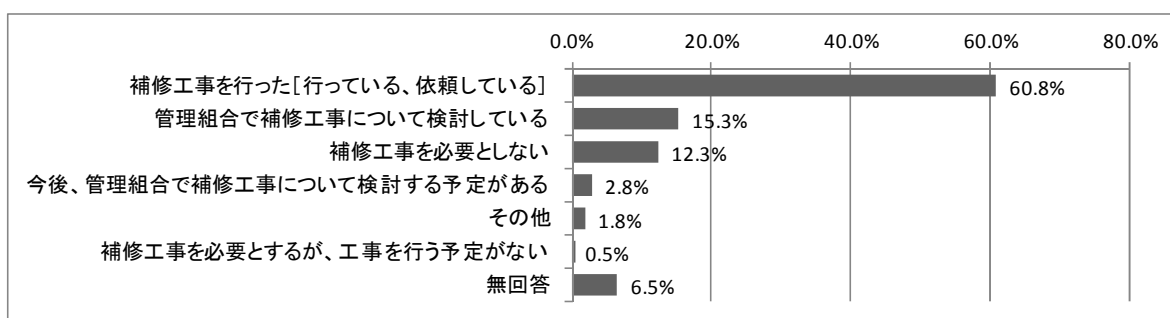
図表 2-92 地震の影響による共用部分の損傷



(7) 地震の影響による共用部分の補修工事【問 24(3)】

「補修工事を行った[行っている、依頼している]」が 60.8%と最も多く、次いで「管理組合で補修工事について検討している」が 15.3%、「補修工事を必要としない」が 12.3%となっている。

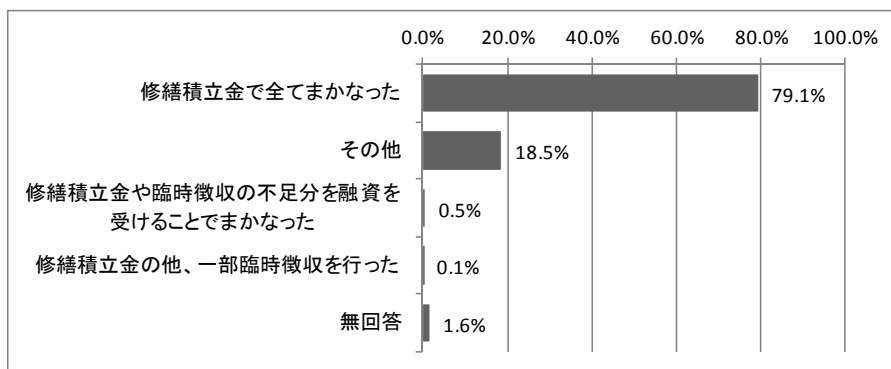
図表 2-93 地震の影響による共用部分の補修工事



(8) 共用部分の補修工事を行うにあたっての資金手当の方法【問 24(4)】

「修繕積立金で全てまかなった」が 79.1%と最も多くなっている。

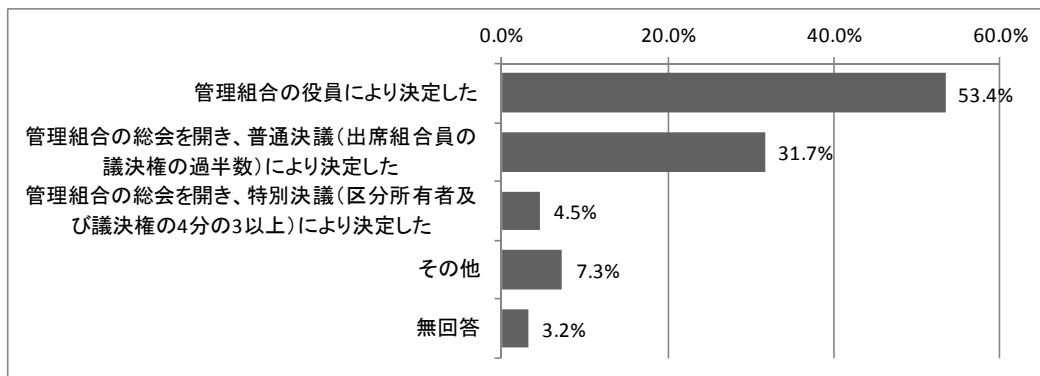
図表 2-94 共用部分の補修工事を行うにあたっての資金手当の方法



(9) 共用部分の補修工事を行うにあたっての管理組合の意思決定方法【問 24(5)】

「管理組合の役員により決定した」が 53.4%と最も多く、次いで「管理組合の総会を開き、普通決議（出席組合員の議決権の過半数）により決定した」が 31.7%となっている。

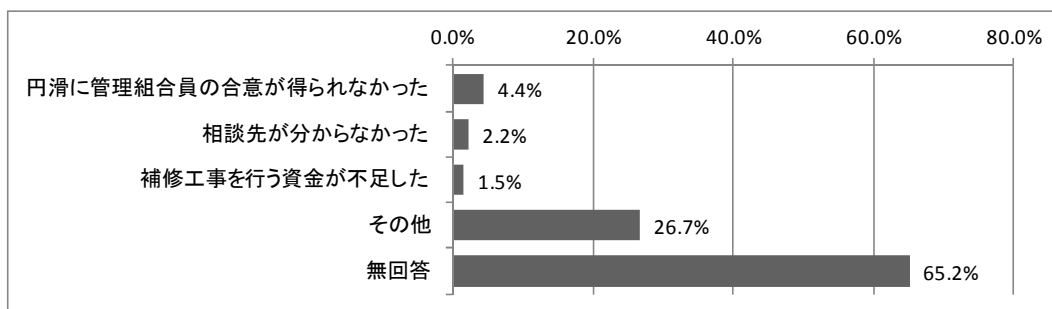
図表 2-95 共用部分の補修工事を行うにあたっての管理組合の意思決定方法



(10) 共用部分の補修工事を行うにあたっての管理組合での問題【問 24(6)】

「円滑に管理組合員の合意が得られなかった」ケースは 4.4%となっている。なお、「その他」で多かった回答は、「特に問題はない」であった。

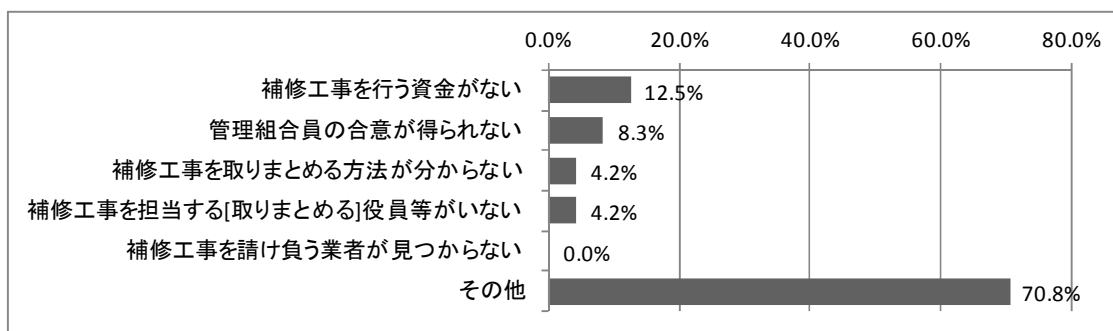
図表 2-96 共用部分の補修工事を行うにあたっての管理組合での問題



(11) 共用部分の補修工事を行わない理由【問 24(7)】

「補修工事を行う資金がない」が 12.5%と最も多く、次いで「管理組合員の合意が得られない」が 8.3%となっている。

図表 2-97 共用部分の補修工事を行わない理由



(12) 東日本大震災後の管理組合運営における影響【問 24(8)】

東日本大震災後の管理組合運営における影響については、「特に影響はなかった」が 66.0%と最も多く、次いで「共用部の節電、節水が検討された」が 16.5%、「非常食、飲料水の備蓄が検討された」が 8.7%、「防災・避難等のマニュアルの作成が検討された」が 8.5%となっている。

戸数規模別に見ると、規模が大きいほど影響を受ける割合が高くなっている。

図表 2-98 東日本大震災後の管理組合運営における影響（戸数規模別）

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は%)

| | 合計 | 特に影響はなかった | 共用部の節電、節水が検討された | 非常食、飲料水の備蓄が検討された | 防災・避難等のマニュアルの作成が検討された | 居住者名簿の作成が検討された | 防災訓練の実施が検討された | 住民の管理組合への参加意識が高まった | 耐震診断、耐震改修が検討された | 自家発電機等の用意が検討された | 防護服、線量計の用意が検討された | 被災者が避難してきた | 引っ越しする世帯があった | 管理費、修繕積立金の変更が検討された | その他 |
|----------|--------|-----------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------|--------------|--------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,485 | 372 | 196 | 192 | 136 | 124 | 92 | 82 | 61 | 34 | 33 | 29 | 21 | 62 |
| | 100.0% | 66.0% | 16.5% | 8.7% | 8.5% | 6.0% | 5.5% | 4.1% | 3.6% | 2.7% | 1.5% | 1.5% | 1.3% | 0.9% | 2.8% |
| 20戸以下 | 145 | 118 | 9 | 3 | 6 | 2 | 4 | 1 | 6 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2 | 3 |
| | 100.0% | 81.4% | 6.2% | 2.1% | 4.1% | 1.4% | 2.8% | 0.7% | 4.1% | 0.7% | 1.4% | 0.0% | 0.0% | 1.4% | 2.1% |
| 21～30戸 | 250 | 187 | 29 | 12 | 11 | 8 | 7 | 4 | 6 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 5 |
| | 100.0% | 74.8% | 11.6% | 4.8% | 4.4% | 3.2% | 2.8% | 1.6% | 2.4% | 0.8% | 0.4% | 0.4% | 0.4% | 0.8% | 2.0% |
| 31～50戸 | 559 | 404 | 62 | 23 | 23 | 18 | 12 | 13 | 14 | 5 | 1 | 6 | 4 | 4 | 13 |
| | 100.0% | 72.3% | 11.1% | 4.1% | 4.1% | 3.2% | 2.1% | 2.3% | 2.5% | 0.9% | 0.2% | 1.1% | 0.7% | 0.7% | 2.3% |
| 51～75戸 | 415 | 279 | 60 | 33 | 19 | 22 | 21 | 13 | 12 | 6 | 4 | 4 | 7 | 3 | 6 |
| | 100.0% | 67.2% | 14.5% | 8.0% | 4.6% | 5.3% | 5.1% | 3.1% | 2.9% | 1.4% | 1.0% | 1.0% | 1.7% | 0.7% | 1.4% |
| 76～100戸 | 250 | 158 | 44 | 29 | 22 | 19 | 20 | 11 | 8 | 7 | 5 | 4 | 4 | 0 | 6 |
| | 100.0% | 63.2% | 17.6% | 11.6% | 8.8% | 7.6% | 8.0% | 4.4% | 3.2% | 2.8% | 2.0% | 1.6% | 1.6% | 0.0% | 2.4% |
| 101～150戸 | 236 | 140 | 52 | 25 | 31 | 16 | 16 | 13 | 11 | 9 | 8 | 3 | 0 | 3 | 8 |
| | 100.0% | 59.3% | 22.0% | 10.6% | 13.1% | 6.8% | 6.8% | 5.5% | 4.7% | 3.8% | 3.4% | 1.3% | 0.0% | 1.3% | 3.4% |
| 151～200戸 | 119 | 64 | 32 | 18 | 22 | 16 | 13 | 4 | 4 | 8 | 2 | 1 | 4 | 1 | 4 |
| | 100.0% | 53.8% | 26.9% | 15.1% | 18.5% | 13.4% | 10.9% | 3.4% | 3.4% | 6.7% | 1.7% | 0.8% | 3.4% | 0.8% | 3.4% |
| 201～300戸 | 123 | 58 | 37 | 22 | 23 | 19 | 18 | 12 | 9 | 8 | 6 | 5 | 5 | 3 | 7 |
| | 100.0% | 47.2% | 30.1% | 17.9% | 18.7% | 15.4% | 14.6% | 9.8% | 7.3% | 6.5% | 4.9% | 4.1% | 4.1% | 2.4% | 5.7% |
| 301～500戸 | 82 | 45 | 24 | 20 | 21 | 7 | 9 | 9 | 8 | 8 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 |
| | 100.0% | 54.9% | 29.3% | 24.4% | 25.6% | 8.5% | 11.0% | 11.0% | 9.8% | 9.8% | 3.7% | 2.4% | 2.4% | 3.7% | 3.7% |
| 501戸以上 | 71 | 32 | 23 | 11 | 14 | 9 | 4 | 12 | 4 | 7 | 2 | 7 | 2 | 0 | 4 |
| | 100.0% | 45.1% | 32.4% | 15.5% | 19.7% | 12.7% | 5.6% | 16.9% | 5.6% | 9.9% | 2.8% | 9.9% | 2.8% | 0.0% | 5.6% |

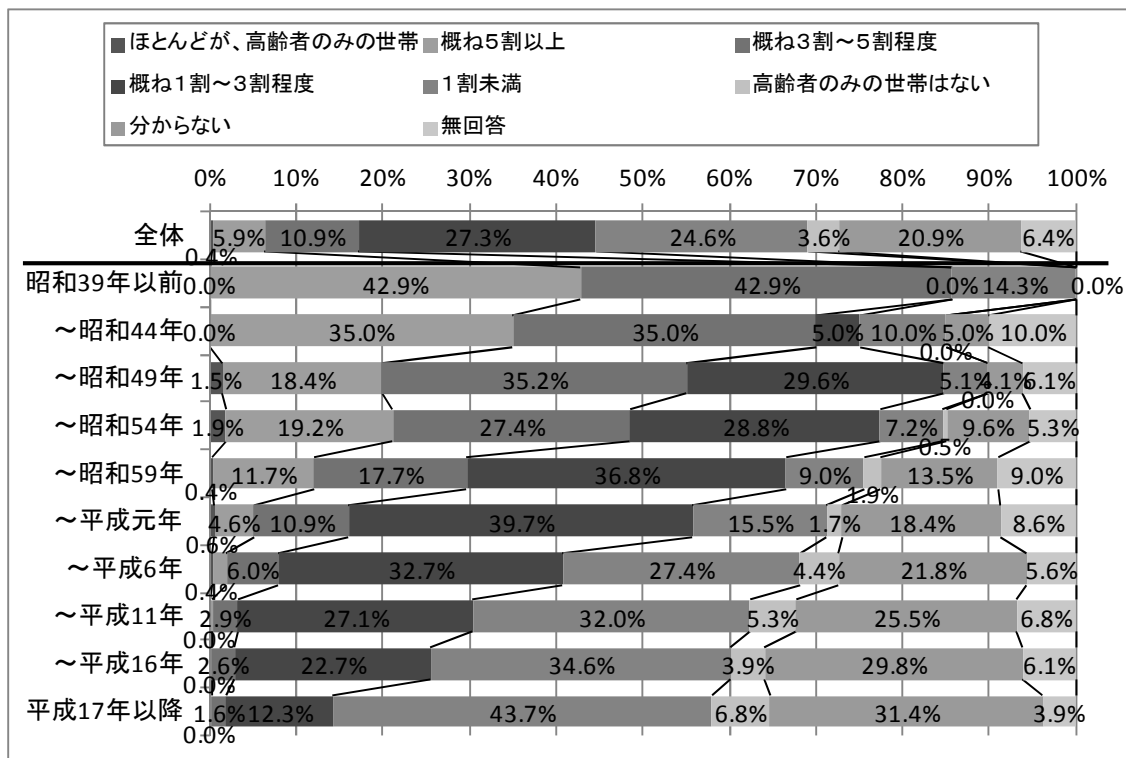
9. 居住者の高齢化の状況

- ✓ 65歳以上の高齢者のみが居住する世帯は、「概ね1割～3割程度」が27.3%。建築時期が古くなるほど高齢者の割合は高い。
- ✓ 区分所有者の高齢化における問題は、「管理組合における役員のなり手不足」が59.0%。
- ✓ 共用部分で整備されているバリアフリー対策等は、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」が41.6%。
- ✓ 共用部分で整備が必要と思われるバリアフリー対策等では、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」が26.0%、「緊急通報ボタン・機器の設置」が19.1%。

(1) 65歳以上の高齢者のみが居住する世帯数【問25】

65歳以上の高齢者のみが居住する世帯は、「概ね1割～3割程度」が27.3%と最も多く、次いで「1割未満」が24.6%となっている。建築時期別に見ると、建築時期が古くなるほど高齢者の割合は高くなっている。

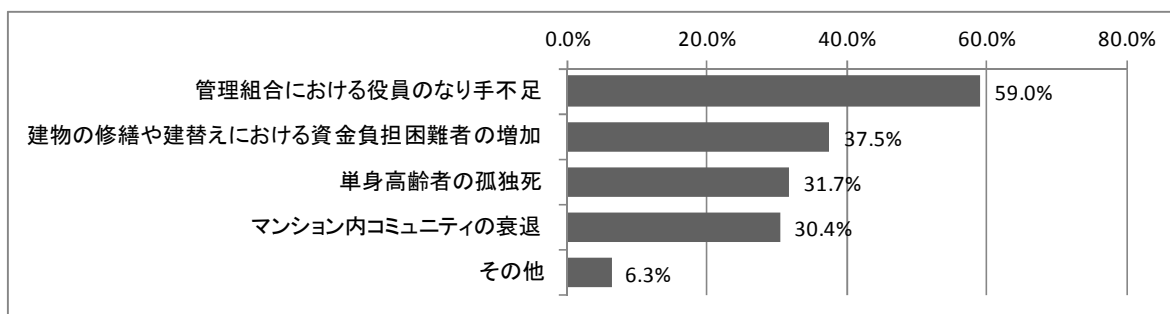
図表 2-99 65歳以上の高齢者のみが居住する世帯数（建築時期別）



(2) 区分所有者の高齢化による問題【問 26】

区分所有者の高齢化における問題は、「管理組合における役員のなり手不足」が 59.0%と最も多く、次いで「建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加」が 37.5%となっている。また、「単身高齢者の孤独死」「マンション内コミュニティの衰退」も約 3割の回答が見られる。

図表 2-100 区分所有者の高齢化による問題



(3) 共用部分で整備されているバリアフリー対策【問 27(1)】

共用部分で整備されているバリアフリー対策等は、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」が 41.6%と最も多く、次いで「エレベーターの設置」が 39.4%となっている。戸数規模別に見ると、76 戸以上のマンションでは「廊下等の段差の解消、手すりの設置」の割合が高い傾向にある。

図表 2-101 共用部分で整備されているバリアフリー対策（戸数規模別）

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は%)

| | 合計 | 廊下等の段差の解消、手すりの設置 | 廊下・通路等の拡幅 | エレベーターの設置 | 緊急通報ボタン・機器の設置 | 千葉県福祉のまちづくり条例に適合している | バリアフリー新法・旧ハートビル法に適合している | その他 | とくにない |
|----------|--------|------------------|-----------|-----------|---------------|----------------------|-------------------------|------|-------|
| 全体 | 2,250 | 936 | 248 | 887 | 405 | 31 | 56 | 54 | 575 |
| | 100.0% | 41.6% | 11.0% | 39.4% | 18.0% | 1.4% | 2.5% | 2.4% | 25.6% |
| 20戸以下 | 145 | 24 | 8 | 31 | 21 | 1 | 1 | 3 | 80 |
| | 100.0% | 16.6% | 5.5% | 21.4% | 14.5% | 0.7% | 0.7% | 2.1% | 55.2% |
| 21～30戸 | 250 | 70 | 15 | 91 | 39 | 4 | 3 | 3 | 84 |
| | 100.0% | 28.0% | 6.0% | 36.4% | 15.6% | 1.6% | 1.2% | 1.2% | 33.6% |
| 31～50戸 | 559 | 199 | 52 | 239 | 81 | 2 | 10 | 12 | 147 |
| | 100.0% | 35.6% | 9.3% | 42.8% | 14.5% | 0.4% | 1.8% | 2.1% | 26.3% |
| 51～75戸 | 415 | 174 | 50 | 202 | 81 | 8 | 15 | 15 | 79 |
| | 100.0% | 41.9% | 12.0% | 48.7% | 19.5% | 1.9% | 3.6% | 3.6% | 19.0% |
| 76～100戸 | 250 | 120 | 31 | 102 | 56 | 5 | 5 | 8 | 49 |
| | 100.0% | 48.0% | 12.4% | 40.8% | 22.4% | 2.0% | 2.0% | 3.2% | 19.6% |
| 101～150戸 | 236 | 128 | 35 | 87 | 50 | 4 | 7 | 6 | 50 |
| | 100.0% | 54.2% | 14.8% | 36.9% | 21.2% | 1.7% | 3.0% | 2.5% | 21.2% |
| 151～200戸 | 119 | 62 | 16 | 50 | 17 | 2 | 2 | 1 | 32 |
| | 100.0% | 52.1% | 13.4% | 42.0% | 14.3% | 1.7% | 1.7% | 0.8% | 26.9% |
| 201～300戸 | 123 | 69 | 24 | 40 | 32 | 4 | 7 | 3 | 24 |
| | 100.0% | 56.1% | 19.5% | 32.5% | 26.0% | 3.3% | 5.7% | 2.4% | 19.5% |
| 301～500戸 | 82 | 49 | 8 | 25 | 16 | 0 | 3 | 3 | 17 |
| | 100.0% | 59.8% | 9.8% | 30.5% | 19.5% | 0.0% | 3.7% | 3.7% | 20.7% |
| 501戸以上 | 71 | 41 | 9 | 20 | 12 | 1 | 3 | 0 | 13 |
| | 100.0% | 57.7% | 12.7% | 28.2% | 16.9% | 1.4% | 4.2% | 0.0% | 18.3% |

(4) 今後、共用部分で整備が必要と思われるバリアフリー対策【問 27(2)】

共用部分で整備が必要と思われるバリアフリー対策等では、「廊下等の段差の解消、手すりの設置」が 26.0%と最も多く、次いで「緊急通報ボタン・機器の設置」が 19.1%となっている。

図表 2-102 今後、共用部分で整備が必要と思われるバリアフリー対策（戸数規模別）

| | 合計 | 廊下等の 段差の解 消、手す りの設置 | 廊下・通 路等の拡 幅 | エレベ ーターの設 置 | 緊急通報 ボタン・機 器の設置 | その他 | とくにない |
|----------|--------|------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|------|-------|
| 全体 | 2,250 | 584 | 69 | 115 | 430 | 69 | 868 |
| | 100.0% | 26.0% | 3.1% | 5.1% | 19.1% | 3.1% | 38.6% |
| 20戸以下 | 145 | 34 | 3 | 15 | 20 | 2 | 68 |
| | 100.0% | 23.4% | 2.1% | 10.3% | 13.8% | 1.4% | 46.9% |
| 21～30戸 | 250 | 61 | 4 | 11 | 47 | 6 | 100 |
| | 100.0% | 24.4% | 1.6% | 4.4% | 18.8% | 2.4% | 40.0% |
| 31～50戸 | 559 | 145 | 23 | 27 | 98 | 9 | 227 |
| | 100.0% | 25.9% | 4.1% | 4.8% | 17.5% | 1.6% | 40.6% |
| 51～75戸 | 415 | 109 | 7 | 9 | 76 | 12 | 151 |
| | 100.0% | 26.3% | 1.7% | 2.2% | 18.3% | 2.9% | 36.4% |
| 76～100戸 | 250 | 70 | 5 | 8 | 53 | 7 | 94 |
| | 100.0% | 28.0% | 2.0% | 3.2% | 21.2% | 2.8% | 37.6% |
| 101～150戸 | 236 | 48 | 11 | 12 | 43 | 11 | 96 |
| | 100.0% | 20.3% | 4.7% | 5.1% | 18.2% | 4.7% | 40.7% |
| 151～200戸 | 119 | 32 | 3 | 5 | 27 | 5 | 44 |
| | 100.0% | 26.9% | 2.5% | 4.2% | 22.7% | 4.2% | 37.0% |
| 201～300戸 | 123 | 37 | 7 | 10 | 34 | 7 | 38 |
| | 100.0% | 30.1% | 5.7% | 8.1% | 27.6% | 5.7% | 30.9% |
| 301～500戸 | 82 | 23 | 2 | 8 | 17 | 5 | 28 |
| | 100.0% | 28.0% | 2.4% | 9.8% | 20.7% | 6.1% | 34.1% |
| 501戸以上 | 71 | 25 | 4 | 10 | 15 | 5 | 22 |
| | 100.0% | 35.2% | 5.6% | 14.1% | 21.1% | 7.0% | 31.0% |

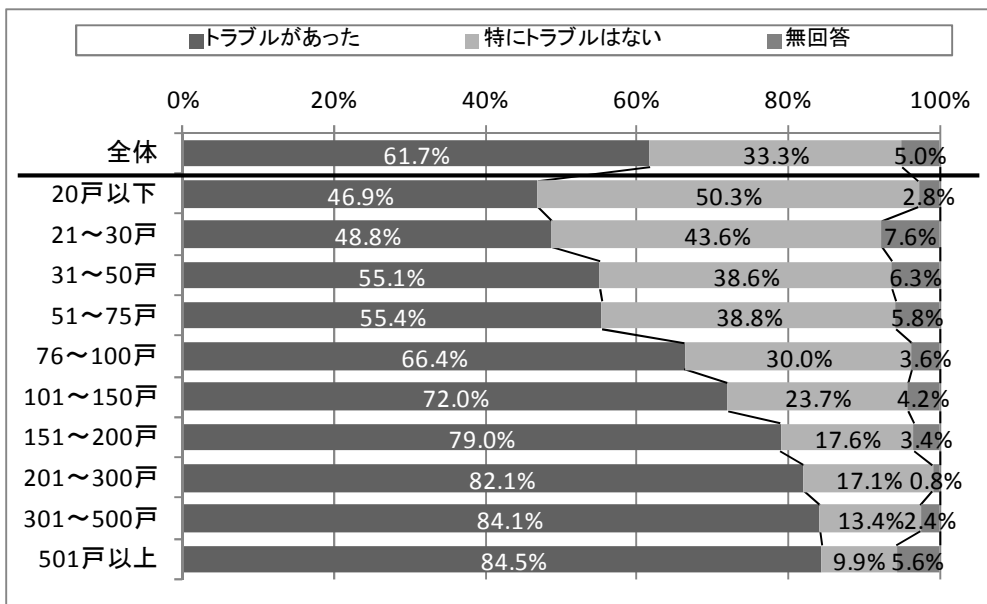
10. マンション管理上のトラブル

- ✓ マンション管理上「トラブルがあった」のは61.7%。
- ✓ 生活のルールに関わるトラブルでは、「騒音・振動問題」が57.3%。
- ✓ 建物や設備に関わるトラブルでは、「水漏れ」が40.9%。
- ✓ その他のトラブルでは、「近隣住民とのトラブル」が12.8%。
- ✓ トラブルの解決方法としては、「管理組合内で話し合った」が50.3%。

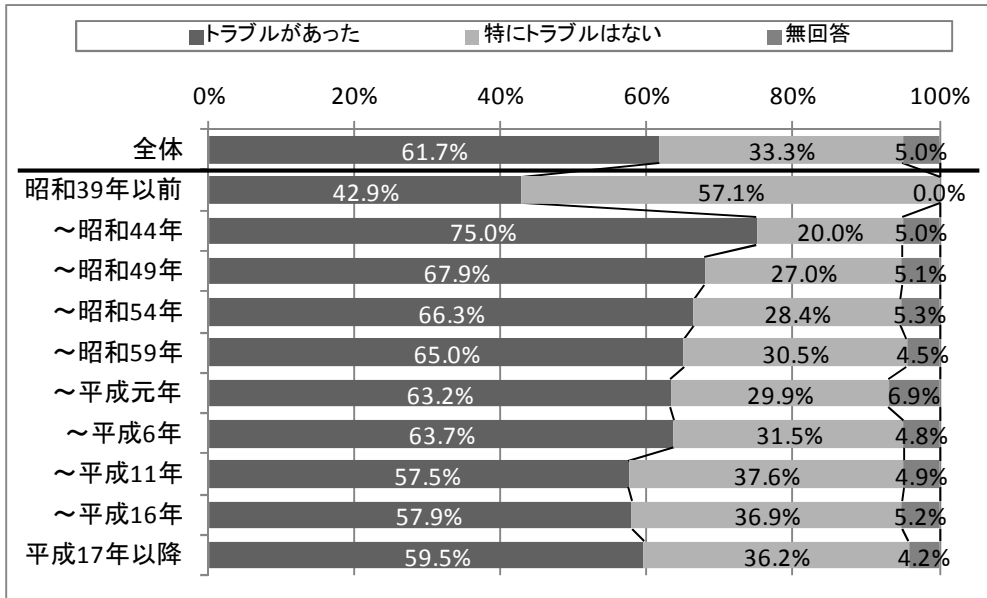
(1) マンション管理に関するトラブルの有無【問28(1)】

マンション管理上「トラブルがあった」のは61.7%であり。「特にトラブルはない」は33.3%となっている。

図表 2-103 マンション管理に関するトラブルの有無（戸数規模別）



図表 2-104 マンション管理に関するトラブル（建築時期別）

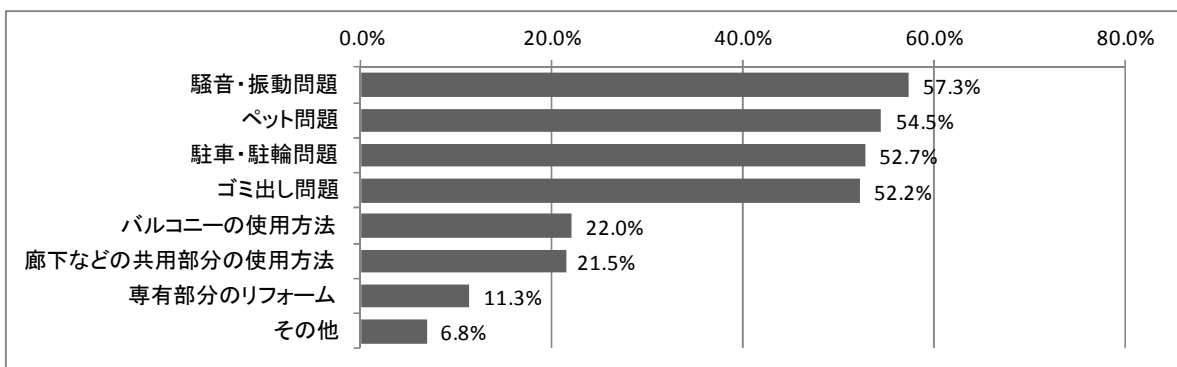


(2) トラブルの種類【問 28(2)】

① 「生活のルール」に関わるトラブル

生活のルールに関わるトラブルでは、「騒音・振動問題」が 57.3%と最も多く、次いで「ペット問題」54.5%、「駐車・駐輪問題」52.7%、「ゴミ出し問題」52.2%となっている。

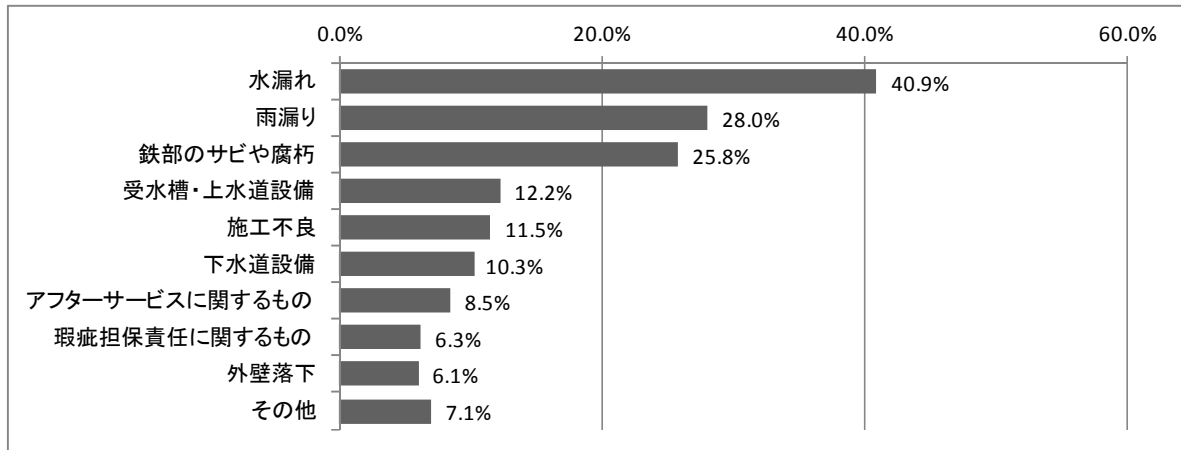
図表 2-105 「生活のルール」に関わるトラブル



②「建物や設備」に関わるトラブル

建物や設備に関わるトラブルでは、「水漏れ」が **40.9%**と最も多く、次いで「雨漏り」**28.0%**、「鉄部のサビや腐朽」**25.8%**となっている。

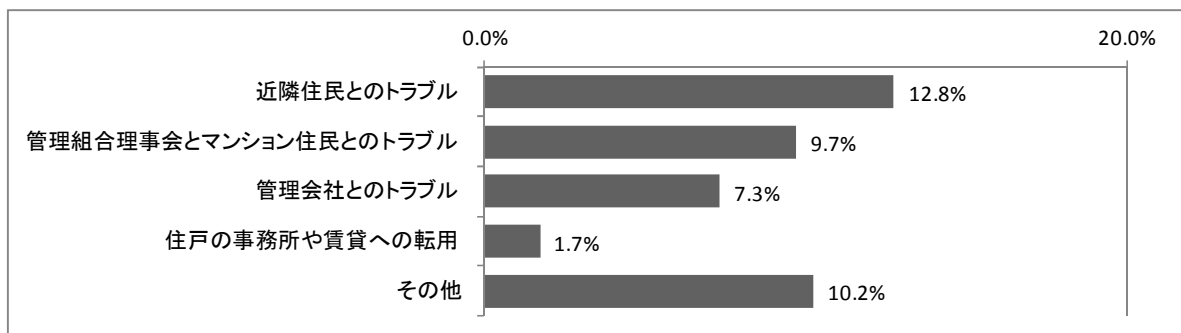
図表 2-106 「建物や設備」に関わるトラブル



③その他のトラブル

その他のトラブルでは、「近隣住民とのトラブル」が **12.8%**と最も多く、次いで「管理組合理事会とマンション住民とのトラブル」**9.7%**、「管理会社とのトラブル」**7.3%**となっている。

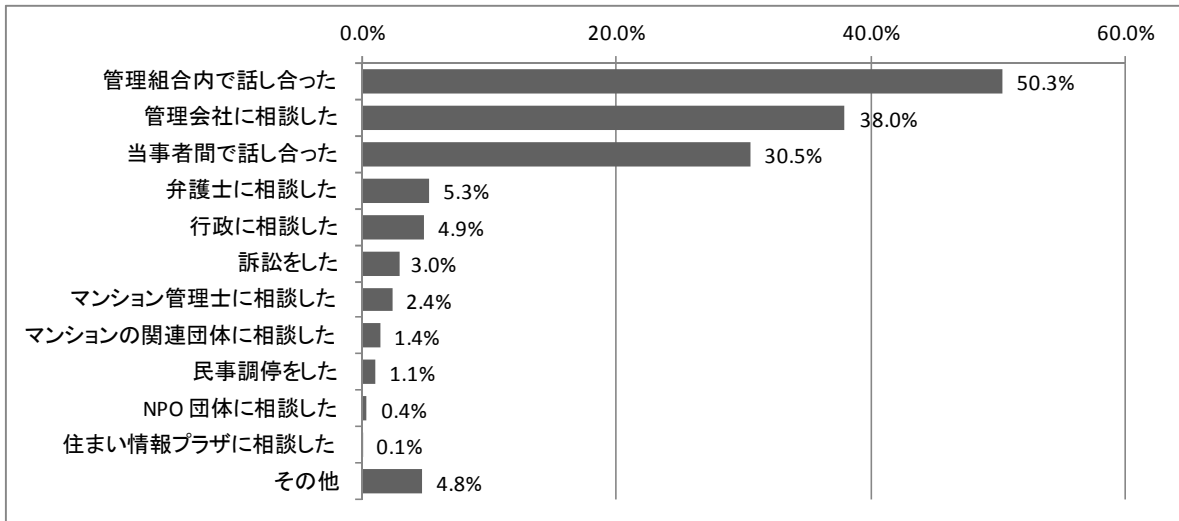
図表 2-107 その他のトラブル



(3) **トラブルの解決方法【問 28(3)】**

トラブルの解決方法としては、「管理組合内で話し合った」が **50.3%**と最も多く、次いで「管理会社に相談した」**38.0%**、「当事者間で話し合った」**30.5%**となっている。

図表 2-108 トラブルの解決方法



11. 管理組合運営における将来への不安

(1) 管理組合運営における将来への不安【問 29】

今後、管理組合を運営する上で、不安なことは「区分所有者の高齢化」が 53.2%と最も多く、次いで「理事の選任が困難」が 33.1%、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が 32.1%、「修繕積立金の不足」が 30.0%となっている。

戸数規模別に見ると、50 戸以下のマンションにおいて「修繕積立金の不足」を不安と感じている割合が高くなっている。151 戸以上のマンションでは、「理事の選任が困難」と不安を感じている割合が高くなっている。

建築時期別に見ると、建築時期の古くなるほど「区分所有者の高齢化」を不安視する割合が高い。

図表 2-109 管理組合運営における将来への不安（戸数規模別）

(各項目の1行目はサンプル数、2行目は%)

| | 合計 | 区分所有者の高齢化 | 理事の選任が困難 | 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 修繕積立金の不足 | 大規模修繕工事の実施 | 居住ルールを守らない居住者の増加 | 管理費等の未払いの増加 | 賃貸住戸の増加 | 大規模地震による建物の損壊 | 建替え | マンション内の犯罪の増加 | 居住目的利用以外の住戸の増加 | その他 | 特に不安はない |
|----------|--------|-----------|----------|---------------------|----------|------------|------------------|-------------|---------|---------------|-------|--------------|----------------|------|---------|
| 全体 | 2,250 | 1,196 | 744 | 722 | 675 | 593 | 551 | 500 | 425 | 322 | 301 | 67 | 59 | 30 | 212 |
| | 100.0% | 53.2% | 33.1% | 32.1% | 30.0% | 26.4% | 24.5% | 22.2% | 18.9% | 14.3% | 13.4% | 3.0% | 2.6% | 1.3% | 9.4% |
| 20戸以下 | 145 | 73 | 40 | 37 | 54 | 34 | 15 | 25 | 35 | 17 | 23 | 2 | 3 | 3 | 17 |
| | 100.0% | 50.3% | 27.6% | 25.5% | 37.2% | 23.4% | 10.3% | 17.2% | 24.1% | 11.7% | 15.9% | 1.4% | 2.1% | 2.1% | 11.7% |
| 21～30戸 | 250 | 109 | 71 | 55 | 98 | 58 | 29 | 44 | 43 | 37 | 36 | 7 | 10 | 6 | 30 |
| | 100.0% | 43.6% | 28.4% | 22.0% | 39.2% | 23.2% | 11.6% | 17.6% | 17.2% | 14.8% | 14.4% | 2.8% | 4.0% | 2.4% | 12.0% |
| 31～50戸 | 559 | 262 | 172 | 173 | 198 | 162 | 123 | 103 | 111 | 74 | 55 | 20 | 12 | 6 | 57 |
| | 100.0% | 46.9% | 30.8% | 30.9% | 35.4% | 29.0% | 22.0% | 18.4% | 19.9% | 13.2% | 9.8% | 3.6% | 2.1% | 1.1% | 10.2% |
| 51～75戸 | 415 | 209 | 124 | 130 | 101 | 112 | 93 | 76 | 68 | 57 | 44 | 9 | 11 | 2 | 27 |
| | 100.0% | 50.4% | 29.9% | 31.3% | 24.3% | 27.0% | 22.4% | 18.3% | 16.4% | 13.7% | 10.6% | 2.2% | 2.7% | 0.5% | 6.5% |
| 76～100戸 | 250 | 144 | 86 | 89 | 63 | 60 | 67 | 56 | 44 | 29 | 27 | 3 | 6 | 3 | 27 |
| | 100.0% | 57.6% | 34.4% | 35.6% | 25.2% | 24.0% | 26.8% | 22.4% | 17.6% | 11.6% | 10.8% | 1.2% | 2.4% | 1.2% | 10.8% |
| 101～150戸 | 236 | 125 | 80 | 90 | 67 | 67 | 80 | 61 | 41 | 33 | 27 | 4 | 7 | 1 | 19 |
| | 100.0% | 53.0% | 33.9% | 38.1% | 28.4% | 28.4% | 33.9% | 25.8% | 17.4% | 14.0% | 11.4% | 1.7% | 3.0% | 0.4% | 8.1% |
| 151～200戸 | 119 | 80 | 48 | 39 | 33 | 37 | 34 | 40 | 21 | 20 | 21 | 7 | 4 | 1 | 6 |
| | 100.0% | 67.2% | 40.3% | 32.8% | 27.7% | 31.1% | 28.6% | 33.6% | 17.6% | 16.8% | 17.6% | 5.9% | 3.4% | 0.8% | 5.0% |
| 201～300戸 | 123 | 82 | 49 | 50 | 31 | 34 | 45 | 40 | 20 | 28 | 30 | 11 | 2 | 3 | 9 |
| | 100.0% | 66.7% | 39.8% | 40.7% | 25.2% | 27.6% | 36.6% | 32.5% | 16.3% | 22.8% | 24.4% | 8.9% | 1.6% | 2.4% | 7.3% |
| 301～500戸 | 82 | 53 | 36 | 34 | 19 | 19 | 31 | 27 | 23 | 11 | 15 | 3 | 2 | 2 | 2 |
| | 100.0% | 64.6% | 43.9% | 41.5% | 23.2% | 23.2% | 37.8% | 32.9% | 28.0% | 13.4% | 18.3% | 3.7% | 2.4% | 2.4% | 2.4% |
| 501戸以上 | 71 | 59 | 38 | 25 | 11 | 10 | 34 | 28 | 19 | 16 | 23 | 1 | 2 | 3 | 1 |
| | 100.0% | 83.1% | 53.5% | 35.2% | 15.5% | 14.1% | 47.9% | 39.4% | 26.8% | 22.5% | 32.4% | 1.4% | 2.8% | 4.2% | 1.4% |

図表 2-110 管理組合運営における将来への不安（建築時期別）

| | 合計 | 区分所有者の高齢化 | 理事の選任が困難 | 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 修繕積立金の不足 | 大規模修繕工事の実施 | 居住ルールを守らない居住者の増加 | 管理費等の未払いの増加 | 賃貸住戸の増加 | 大規模地震による建物の損壊 | 建替え | マンション内の犯罪の増加 | 居住目的利用以外の住戸の増加 | その他 | 特に不安はない |
|---------|--------|-----------|----------|---------------------|----------|------------|------------------|-------------|---------|---------------|-------|--------------|----------------|------|---------|
| 全体 | 2,250 | 1,196 | 744 | 722 | 675 | 593 | 551 | 500 | 425 | 322 | 301 | 67 | 59 | 30 | 212 |
| | 100.0% | 53.2% | 33.1% | 32.1% | 30.0% | 26.4% | 24.5% | 22.2% | 18.9% | 14.3% | 13.4% | 3.0% | 2.6% | 1.3% | 9.4% |
| 昭和39年以前 | 7 | 6 | 4 | 3 | 2 | 1 | 2 | 1 | 3 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 100.0% | 85.7% | 57.1% | 42.9% | 28.6% | 14.3% | 28.6% | 14.3% | 42.9% | 14.3% | 57.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| ～昭和44年 | 20 | 17 | 17 | 6 | 5 | 3 | 9 | 9 | 8 | 5 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 100.0% | 85.0% | 85.0% | 30.0% | 25.0% | 15.0% | 45.0% | 45.0% | 40.0% | 25.0% | 60.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| ～昭和49年 | 196 | 159 | 103 | 80 | 51 | 29 | 55 | 50 | 65 | 35 | 52 | 3 | 6 | 2 | 3 |
| | 100.0% | 81.1% | 52.6% | 40.8% | 26.0% | 14.8% | 28.1% | 25.5% | 33.2% | 17.9% | 26.5% | 1.5% | 3.1% | 1.0% | 1.5% |
| ～昭和54年 | 208 | 175 | 112 | 72 | 52 | 51 | 50 | 54 | 66 | 43 | 64 | 7 | 11 | 5 | 11 |
| | 100.0% | 84.1% | 53.8% | 34.6% | 25.0% | 24.5% | 24.0% | 26.0% | 31.7% | 20.7% | 30.8% | 3.4% | 5.3% | 2.4% | 5.3% |
| ～昭和59年 | 266 | 196 | 109 | 83 | 79 | 52 | 58 | 48 | 53 | 41 | 56 | 9 | 11 | 3 | 12 |
| | 100.0% | 73.7% | 41.0% | 31.2% | 29.7% | 19.5% | 21.8% | 18.0% | 19.9% | 15.4% | 21.1% | 3.4% | 4.1% | 1.1% | 4.5% |
| ～平成元年 | 174 | 113 | 62 | 47 | 41 | 45 | 36 | 23 | 35 | 18 | 23 | 3 | 3 | 1 | 7 |
| | 100.0% | 64.9% | 35.6% | 27.0% | 23.6% | 25.9% | 20.7% | 13.2% | 20.1% | 10.3% | 13.2% | 1.7% | 1.7% | 0.6% | 4.0% |
| ～平成6年 | 248 | 137 | 89 | 88 | 81 | 71 | 68 | 61 | 63 | 31 | 20 | 5 | 7 | 3 | 25 |
| | 100.0% | 55.2% | 35.9% | 35.5% | 32.7% | 28.6% | 27.4% | 24.6% | 25.4% | 12.5% | 8.1% | 2.0% | 2.8% | 1.2% | 10.1% |
| ～平成11年 | 513 | 219 | 122 | 155 | 186 | 127 | 108 | 119 | 84 | 61 | 41 | 23 | 7 | 8 | 62 |
| | 100.0% | 42.7% | 23.8% | 30.2% | 36.3% | 24.8% | 21.1% | 23.2% | 16.4% | 11.9% | 8.0% | 4.5% | 1.4% | 1.6% | 12.1% |
| ～平成16年 | 309 | 92 | 62 | 81 | 86 | 114 | 67 | 62 | 19 | 36 | 15 | 8 | 6 | 4 | 52 |
| | 100.0% | 29.8% | 20.1% | 26.2% | 27.8% | 36.9% | 21.7% | 20.1% | 6.1% | 11.7% | 4.9% | 2.6% | 1.9% | 1.3% | 16.8% |
| 平成17年以降 | 309 | 82 | 64 | 107 | 92 | 100 | 98 | 73 | 29 | 51 | 14 | 9 | 8 | 4 | 40 |
| | 100.0% | 26.5% | 20.7% | 34.6% | 29.8% | 32.4% | 31.7% | 23.6% | 9.4% | 16.5% | 4.5% | 2.9% | 2.6% | 1.3% | 12.9% |

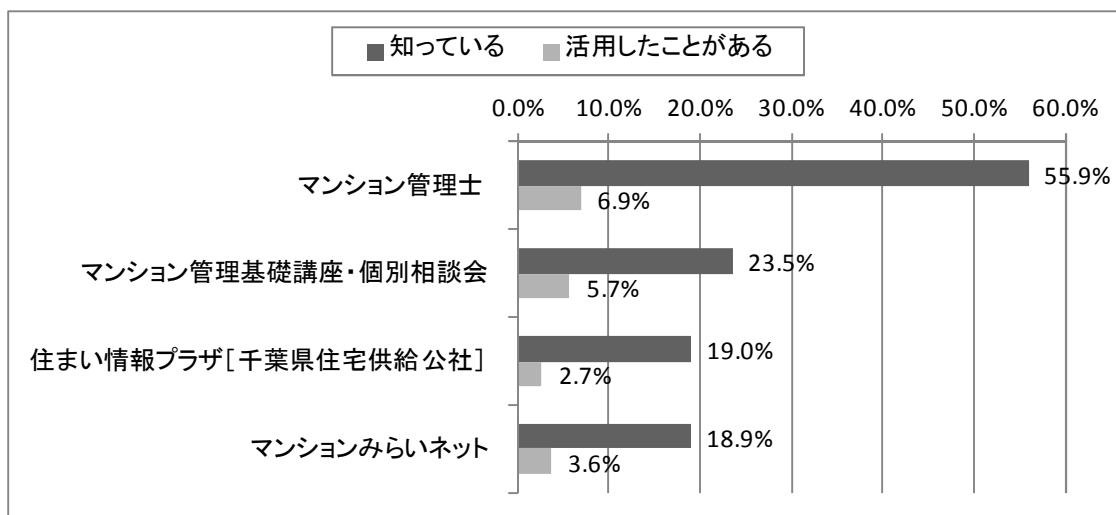
12. マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度について

(1) マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度【問 30】

それぞれの支援制度に関して「知っている」管理組合の割合は、マンション管理士については 55.9%、マンション管理基礎講座・個別相談会については 23.5%、住まい情報プラザ [千葉県住宅供給公社] については 19.0%、マンションみらいネットについては、18.9%となっており、マンション管理士については半数以上で周知されているが、その他については約 2 割程度の認知度となっている。

それぞれの支援制度に関して、「活用したことがある」管理組合の割合は、マンション管理士については 6.9%、マンション管理基礎講座・個別相談会については 5.7%、住まい情報プラザ [千葉県住宅供給公社] については 2.7%、マンションみらいネットについては、3.6%となっている。

図表 2-111 マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度



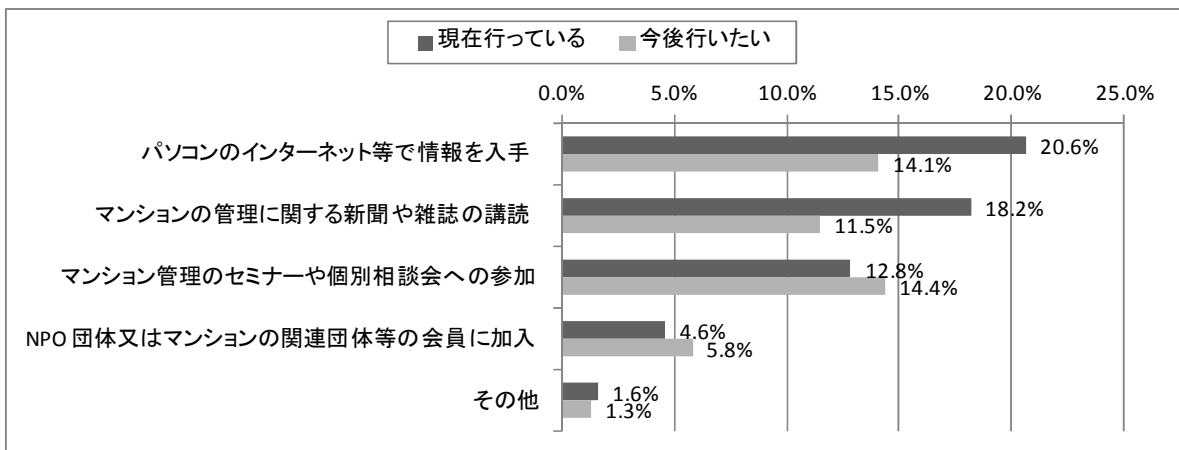
13. その他

(1) 管理組合による管理等の情報入手、交流、研修など【問 31】

管理組合による管理等の情報入手、交流、研修などで、現在行っていることとして、「パソコンのインターネット等で情報を入手」については 20.6%、「マンションの管理に関する新聞や雑誌の講読」については 18.2%、「マンション管理のセミナーや個別相談会への参加」については 12.8%、「NPO 団体又はマンションの関連団体等の会員に加入」については 4.6%となっている。

今後行いたいこととしては、「パソコンのインターネット等で情報を入手」については 14.1%、「マンションの管理に関する新聞や雑誌の講読」については 11.5%、「マンション管理のセミナーや個別相談会への参加」については 12.8%、「NPO 団体又はマンションの関連団体等の会員に加入」については、5.8%となっている。

図表 2-112 管理組合による管理等の情報入手、交流、研修など

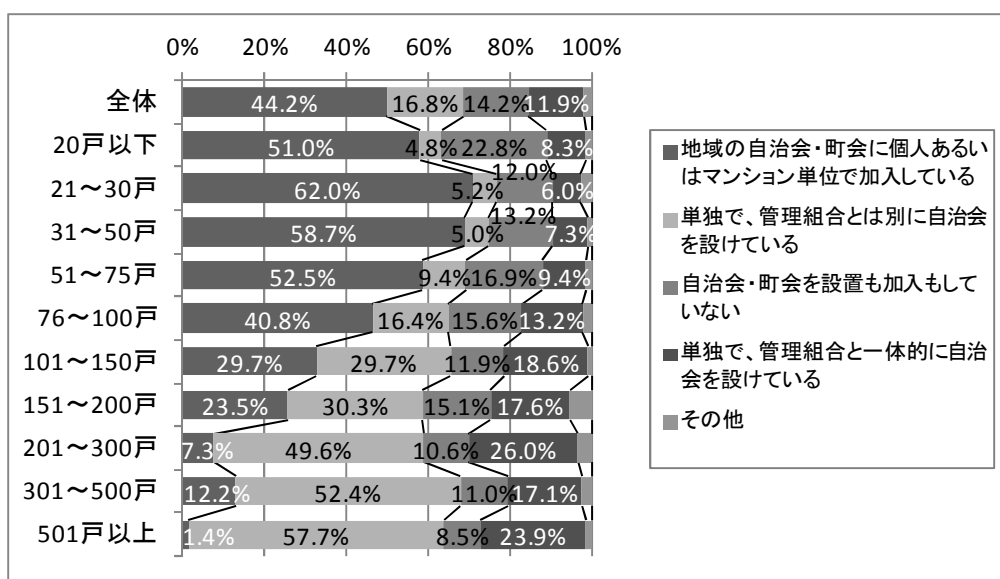


(2) 自治会（または町会）の設置状況【問 32】

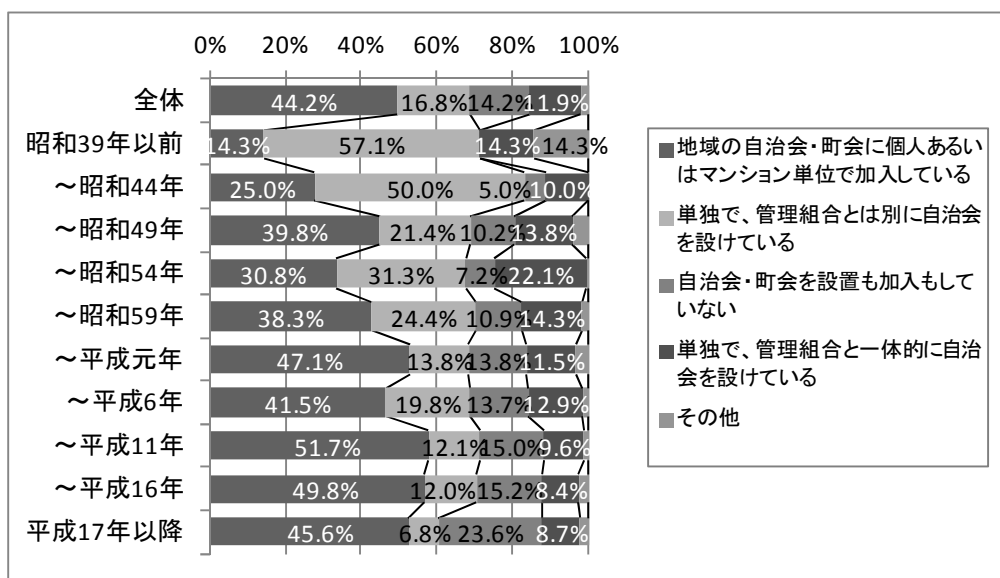
「地域の自治会・町会に個人あるいはマンション単位で加入している」が 44.2%と最も多く、次いで「単独で、管理組合とは別に自治会を設けている」が 16.8%、「自治会・町会を設置も加入もしていない」が 14.2%となっている。

戸数規模別に見ると、規模が大きいほど「単独で、管理組合とは別に自治会を設けている」の割合が高くなっている。

図表 2-113 自治会（または町会）の設置状況（戸数規模別）



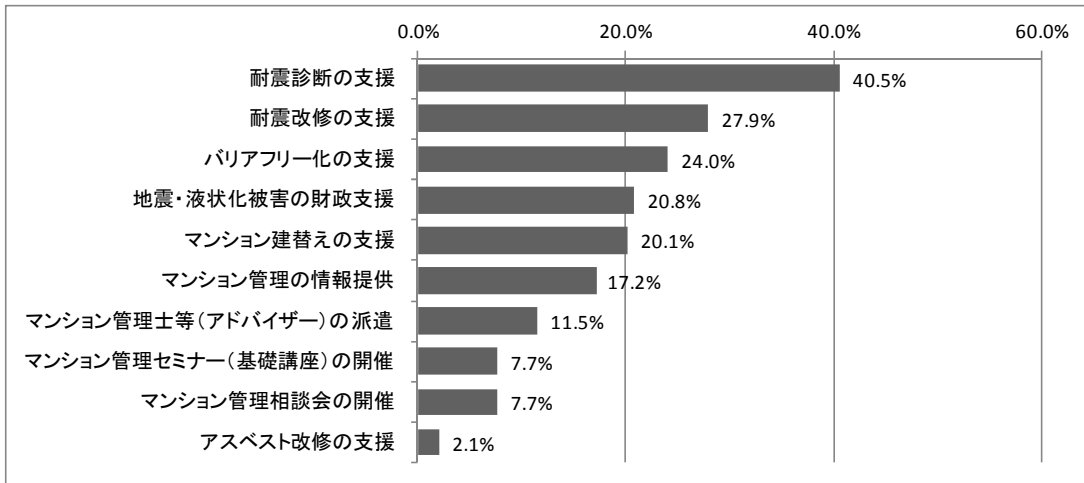
図表 2-114 自治会（または町会）の設置状況（建築時期別）



(3) マンション支援として、千葉県などの行政に期待すること【問 33】

「耐震診断の支援」が 40.5%と最も多く、次いで「耐震改修の支援」が 27.9%、「バリアフリー化の支援」が 24.0%となっている。

図表 2-115 マンション支援として、千葉県などの行政に期待すること



14. 管理組合、関連団体等ヒアリング調査

(1) ヒアリングの目的と対象

今後の施策検討の参考とするため、管理会社、関連団体を対象にヒアリング調査を実施した。

① 管理会社

県内で管理しているマンション数が多い管理会社を対象とした。

② 関連団体

マンションの関連の専門家団体を対象とした。

(2) ヒアリング結果

① 管理会社

| ヒアリング項目 | 回答内容 |
|---------------------|---|
| マンション管理運営上の問題点 | <ul style="list-style-type: none">・築 30 年以上の分譲マンションでは修繕積立金が不足している物件が多い。ただし、修繕積立金の値上げに対しては住民の反対が多く、特に賃貸物件が多い分譲マンションではその傾向が強まる。・入居者の高齢化と建物の老朽化。・管理組合役員のなり手不足。・文化の異なる外国人居住者とのトラブル。・分譲会社によっては分譲時に修繕積立金を安く設定するケースが見られ、分譲後に修繕費の不足が明らかとなる。・中小規模のデベロッパーが、「修繕積立一時金」や「管理準備金」を自社の口座に入れているケースがあり、倒産などによって、これらの管理組合の資産が無くなる恐れがある。 |
| 居住者からの相談や問い合わせが多い事項 | <ul style="list-style-type: none">・現状の管理費が適正であるか。・居住者間のトラブル。・管理費及び修繕費の滞納。 |
| 相談項目に対する対応方法 | <ul style="list-style-type: none">・管理費については、料金の内訳を提示。・管理費等の未収金問題は弁護士への相談も含めた法的アドバイスを行っている。 |
| マンションの適正管理に必要と考えること | <ul style="list-style-type: none">・修繕積立金の目安となる金額（指針）。・入居者の方のマンション適正管理に対する意識向上。・サポートする管理会社との信頼関係構築。 |

② 関連団体

| ヒアリング項目 | 回答内容 |
|------------------------|--|
| 分譲マンションにおいて問題と感じていること | <ul style="list-style-type: none"> ・ 不透明な管理費。分譲時の管理会社に支払っているマンション管理費が適正であるかが入居者には分かりにくくなっている。 ・ 管理会社と管理組合とのトラブル。 ・ 管理組合の知識不足。 ・ 管理組合役員のなり手不足。 ・ 大規模修繕に対する知識と取り組み方。 ・ 管理費や修繕積立金の滞納。 |
| 管理組合に求められること、今後必要となること | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合のマンション管理に対する意識向上とノウハウの蓄積。 ・ マンション管理士を含めた専門家の有効活用。 ・ 現状の修繕積立金の見直しと今後のチェック機能の強化。 |

第3章 分譲マンションに関する課題の整理

1. 管理組合の運営に関する課題

(1) 管理組合の運営

管理組合のない分譲マンションと管理組合役員のなり手不足

管理組合が「ある」分譲マンションは全体の 98.3%であったが、管理組合のないものも存在している。特に、20 戸以下の規模や昭和 49 年以前の分譲マンションで「ない」割合がやや多く見られた。マンションの運営は、管理組合が主体となり管理に関する意思決定を適切に行っていくことが基本であるが、こうした管理組合のないマンションでは、改修等を適切に進めていくことが難しく、管理上での問題が発生しやすい状況である。

また、管理組合役員のなり手不足を「感じている」管理組合は 51.3%となっている。なり手不足の理由としては、「仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない」「管理組合活動に無関心な区分所有者が多い」「居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない」などが上位に挙げられ、管理組合として継続した取り組みを行っていくことが難しくなっている。

(2) 管理業務

管理会社と管理組合の信頼性の高い体制づくり

管理会社への委託形態は、「全ての業務を管理会社に委託している」が 7 割以上、「一部の業務を管理会社に委託している」を合わせると 9 割弱となっている。

現在委託している管理会社は、「分譲時、分譲会社が提示した管理会社である」が 7 割弱であり、「当初は、分譲会社が提示した管理会社に委託していたが、管理会社を変更している」は 2 割弱となっていることから、管理組合は最適な管理会社を選定することについて十分な検討がなされていないことが考えられる。

2. 計画修繕、建替え等の実施に関する課題

修繕積立金の適切な積立

大規模修繕工事については、2 割強の管理組合で「修繕積立金の増額が必要である」と回答している。特に、規模が小さいほどその割合は高まっている。分譲時に計画された修繕積立金では実際の大規模修繕において不足してしまうという状況に対して、適正な長期修繕計画の作成、修繕積立金の蓄積、計画的な資金確保を進めることが望まれる。

また、建替えについては、計画遂行上の問題として「建替え資金の調達が困難な人がいること」が 5 割強、「仮住居の手当が困難な人がいること」が 3 割強となっている。建替え資金の捻出手段は、「区分所有者の自己負担」が 5 割弱。「保留床の活用」が 3 割強となっているものの、実際の建物において「容積率に余裕はない」が 3 割強となっている。

3. 東日本大震災の影響から見える課題

防災・避難マニュアルの作成及び非常食・飲料水備蓄の推進

今回のアンケート調査により、東日本大震災によって「共用部分で建物の躯体に損傷があった」管理組合が約 3 割、「共用部分で建物以外（外構、駐車場等）の損傷があった」管理組合が約 2 割あったことが明らかになった。特に、北総地域では、「共用部分で建物の躯体に損傷があった」管理組合が 5 割を超え、「専用部分の損傷があった」ものも 4 割を超えた。共用部分の補修工事に対しては、修繕積立金で全てまかなった管理組合が多かったものの、一部で円滑に管理組合員の合意が得られなかったケースや補修工事を行う資金がないケースが見られたことは、留意すべき点であると考えられる。

管理組合運営においては、東日本大震災後も「特に影響はなかった」という回答が 6 割を超えたものの、新たに「防災・避難マニュアルの作成」や「非常食、飲料水の備蓄」を検討する管理組合が 1 割弱見られた。実際に「防災・避難マニュアルの作成」を行っている管理組合は全体の 3 割強、「非常食、飲料水の備蓄」は 1 割強に留まっている半面、今後行いたいと考えている管理組合はどちらも 3 割を超えているため、これらをいかに推進していくかが今後の課題といえる。

（防災用備蓄倉庫がある管理組合は全体の 23.7%であり、戸数規模が小さいほど設置率が低いことにも留意する必要がある）

4. 耐震診断・改修に関する課題

耐震診断・改修の推進

建築基準法の新耐震基準への適合状況によると、「旧耐震基準〔新耐震基準に法改正される以前の基準〕により設計されている」は 2 割弱となっており、建築時期の古い分譲マンションでは「耐震診断を行っていないが、今後予定している」割合が高まっている。建築時期の古いマンションでは、「不安はあるが耐震診断を行う予算がないため」という管理組合が多く見られることや、マンション支援として行政に期待することでは、「耐震診断の支援」が約 4 割と最も多かった。

5. マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度についての課題

制度や団体の認知度向上と情報発信

「マンション管理士」については半数以上の管理組合で周知されているが、「マンション管理基礎講座・個別相談会」「住まい情報プラザ〔千葉県住宅供給公社〕」「マンションみらいネット」については、8 割近くがその存在を知らない状況である。また、これらを実際に活用したものは、1 割未満となっている。このことから、これらの活動や意義が各マンションに十分に伝わっているとは言い難い。

管理組合による管理等の情報入手については、「パソコンのインターネット等で情報を

入手」「マンションの管理に関する新聞や雑誌の講読」などが比較的高いため、これらの媒体等を利用した認知度向上と情報発信が望まれる。

参考資料

1. アンケート調査 単純集計表
2. 千葉県分譲マンション管理等実態調査 調査票

1. アンケート調査 単純集計表

1 マンションの建物概要

■所在地

| | 合計 | 東葛飾 | 葛南 | 千葉 | 北総 | その他 |
|----|--------|-------|-------|-------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 624 | 993 | 473 | 115 | 45 |
| | 100.0% | 27.7% | 44.1% | 21.0% | 5.1% | 2.0% |

■問 1①完成年次

| | 合計 | 昭和39年以前 | ～昭和44年 | ～昭和49年 | ～昭和54年 | ～昭和59年 | ～平成元年 | ～平成6年 | ～平成11年 | ～平成16年 | 平成17年以降 |
|----|--------|---------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|---------|
| 全体 | 2,250 | 7 | 20 | 196 | 208 | 266 | 174 | 248 | 513 | 309 | 309 |
| | 100.0% | 0.3% | 0.9% | 8.7% | 9.2% | 11.8% | 7.7% | 11.0% | 22.8% | 13.7% | 13.7% |

■問 1②戸数

| | 合計 | 20戸以下 | 21～30戸 | 31～50戸 | 51～75戸 | 76～100戸 | 101～150戸 | 151～200戸 | 201～300戸 | 301～500戸 | 501戸以上 |
|----|--------|-------|--------|--------|--------|---------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 全体 | 2,250 | 145 | 250 | 559 | 415 | 250 | 236 | 119 | 123 | 82 | 71 |
| | 100.0% | 6.4% | 11.1% | 24.8% | 18.4% | 11.1% | 10.5% | 5.3% | 5.5% | 3.6% | 3.2% |

■問 1③階数

| | 合計 | 3階建以下 | 4～5階建 | 6～10階建 | 11～19階建 | 20階建以上 | 無回答 |
|----|--------|-------|-------|--------|---------|--------|------|
| 全体 | 2,250 | 157 | 498 | 1,133 | 407 | 26 | 29 |
| | 100.0% | 7.0% | 22.1% | 50.4% | 18.1% | 1.2% | 1.3% |

■問 1④構造

| | 合計 | 鉄筋コンクリート造 [RC造] | 鉄骨造 [S造] | 鉄骨鉄筋コンクリート造 [SRC造] | その他 | 無回答 |
|----|--------|-----------------|----------|--------------------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,498 | 18 | 482 | 82 | 170 |
| | 100.0% | 66.6% | 0.8% | 21.4% | 3.6% | 7.6% |

■問 1⑤敷地面積

| | 合計 | 1000㎡以下 | ～2000㎡ | ～3000㎡ | ～4000㎡ | ～5000㎡ | ～6000㎡ | ～7000㎡ | ～8000㎡ | ～9000㎡ | ～10000㎡ | ～11000㎡ |
|----|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 全体 | 2,250 | 264 | 473 | 271 | 156 | 82 | 62 | 41 | 43 | 36 | 31 | 21 |
| | 100.0% | 11.7% | 21.0% | 12.0% | 6.9% | 3.6% | 2.8% | 1.8% | 1.9% | 1.6% | 1.4% | 0.9% |

| | 合計 | ～12000㎡ | ～13000㎡ | ～14000㎡ | ～15000㎡ | ～16000㎡ | ～17000㎡ | ～18000㎡ | ～19000㎡ | ～20000㎡ | 20000㎡超 | 無回答 |
|----|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 全体 | 2,250 | 13 | 15 | 18 | 12 | 7 | 13 | 7 | 5 | 9 | 133 | 538 |
| | 100.0% | 0.6% | 0.7% | 0.8% | 0.5% | 0.3% | 0.6% | 0.3% | 0.2% | 0.4% | 5.9% | 23.9% |

■問 1⑥建築面積

| | 合計 | 500㎡以下 | ～1000㎡ | ～1500㎡ | ～2000㎡ | ～2500㎡ | ～3000㎡ | ～3500㎡ | ～4000㎡ | ～4500㎡ | ～5000㎡ | 5000㎡超 | 無回答 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 全体 | 2,250 | 233 | 555 | 291 | 127 | 81 | 55 | 45 | 43 | 34 | 21 | 137 | 628 |
| | 100.0% | 10.4% | 24.7% | 12.9% | 5.6% | 3.6% | 2.4% | 2.0% | 1.9% | 1.5% | 0.9% | 6.1% | 27.9% |

■問 1⑦延べ床面積

| | 合計 | 1000㎡以下 | ～2000㎡ | ～4000㎡ | ～6000㎡ | ～8000㎡ | ～10000㎡ | ～12000㎡ | ～14000㎡ | ～16000㎡ | ～18000㎡ | ～20000㎡ |
|----|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全体 | 2,250 | 37 | 130 | 460 | 276 | 215 | 97 | 59 | 59 | 55 | 29 | 27 |
| | 100.0% | 1.6% | 5.8% | 20.4% | 12.3% | 9.6% | 4.3% | 2.6% | 2.6% | 2.4% | 1.3% | 1.2% |

| | 合計 | 20000㎡超 | 無回答 |
|----|--------|---------|-------|
| 全体 | 2,250 | 206 | 600 |
| | 100.0% | 9.2% | 26.7% |

■問 1⑥エレベーター

| | 合計 | 車イスが 利用しやすい等、 バリアフリー対応 のエレベーター がある | 一般のエ レベーターがあ る | エレベ ーターはな い | 無回答 |
|----|-----------------|--|----------------------|-------------------|------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 436 19.4% | 1,429 63.5% | 398 17.7% | 66 2.9% |

■問 2①賃貸住宅として利用されている住戸

| | 合計 | ある | ない | 分からな い | 無回答 |
|----|-----------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 1,666 74.0% | 256 11.4% | 249 11.1% | 79 3.5% |

■問 2②店舗や事務所として転用されている住戸

| | 合計 | ある | ない | 分からな い | 無回答 |
|----|-----------------|--------------|----------------|-------------|-------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 325 14.4% | 1,666 74.0% | 143 6.4% | 116 5.2% |

■問 2③法人が所有している住戸

| | 合計 | ある | ない | 分からな い | 無回答 |
|----|-----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 575 25.6% | 1,148 51.0% | 384 17.1% | 143 6.4% |

■問 2④分譲会社が所有している住戸 [売残住戸を含む]

| | 合計 | ある | ない | 分からな い | 無回答 |
|----|-----------------|-------------|----------------|-------------|-------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 120 5.3% | 1,758 78.1% | 217 9.6% | 155 6.9% |

■問 2⑤3ヶ月以上空き家の住戸

| | 合計 | ある | ない | 分からな い | 無回答 |
|----|-----------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 681 30.3% | 1,126 50.0% | 296 13.2% | 147 6.5% |

■問 3 主な間取りについてお答えください。(1つだけ)

| | 合計 | 主に「単 身者」向 けの間取 り | 主に「夫 婦世帯」 向けの間 取り | 主に「ファ ミリー世 帯[3人以 上居住]」 向けの間 取り | その他 | 無回答 |
|----|-----------------|---------------------------|----------------------------|---|------------|------------|
| 全体 | 2,250 100.0% | 26 1.2% | 105 4.7% | 2,075 92.2% | 33 1.5% | 11 0.5% |

■問 4 あなたのマンションの共用施設・付帯設備についておうかがいします。次の中から設けられている設備に○をつけてください。(いくつでも)

| | 合計 | 駐車場 [敷地内] | 駐輪場 [敷地内] | 広場、共 用の庭 | 管理人室 | 居住者の みが見え る集会施 設 | 近隣住民 も使える 集会施設 | オートロッ ク | 防犯カメラ | 道路から マンション 玄関まで のバリアフ リー対応 [手すり、 スロープな ど] | 専用のご み集積所 | 防災用備 蓄倉庫 |
|----|--------|--------------|--------------|-------------|-------|---------------------------|----------------------|------------|-------|--|--------------|-------------|
| 全体 | 2,250 | 2,023 | 2,099 | 1,002 | 1,967 | 983 | 248 | 1,255 | 1,568 | 964 | 2,132 | 533 |
| | 100.0% | 89.9% | 93.3% | 44.5% | 87.4% | 43.7% | 11.0% | 55.8% | 69.7% | 42.8% | 94.8% | 23.7% |

| | 地上波デ ジタル放 送に対応 した設備 | その他 |
|----|------------------------------|------|
| 全体 | 2,041 | 117 |
| | 90.7% | 5.2% |

2 管理組合

■問 5(1) マンションの管理組合についておうかがいします。あなたのマンションには管理組合がありますか。(1つだけ)

| | 合計 | ある | ない(管 理組合を つくる予 定はない) | ない(今 後、管理 組合をつ くる予定 がある) | 無回答 |
|----|--------|-------|-------------------------------|--------------------------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 2,211 | 17 | 4 | 18 |
| | 100.0% | 98.3% | 0.8% | 0.2% | 0.8% |

■問 5(2) 管理組合の組合員

| | 合計 | 20人以下 | 21~30人 | 31~50人 | 51~75人 | 76~100 人 | 101~150 人 | 151~200 人 | 201~300 人 | 301~400 人 | 401~500 人 |
|----|------------|-------|--------|--------|--------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 全体 | 2,250 | 244 | 214 | 481 | 367 | 208 | 204 | 97 | 117 | 47 | 25 |
| | 100.0% | 10.8% | 9.5% | 21.4% | 16.3% | 9.2% | 9.1% | 4.3% | 5.2% | 2.1% | 1.1% |
| 全体 | 501人 以上 | 無回答 | | | | | | | | | |
| | 62 | 184 | | | | | | | | | |
| | 2.8% | 8.2% | | | | | | | | | |

■問 5(2) 理事の人数

| | 合計 | 1人 | 2~3人 | 4~5人 | 6~7人 | 8~9人 | 10~15人 | 16~20人 | 26~30人 | 31人以上 | 無回答 |
|----|--------|------|-------|-------|-------|------|--------|--------|--------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 89 | 466 | 696 | 321 | 210 | 239 | 63 | 31 | 4 | 131 |
| | 100.0% | 4.0% | 20.7% | 30.9% | 14.3% | 9.3% | 10.6% | 2.8% | 1.4% | 0.2% | 5.8% |

■問 5(2) 監事の人数

| | 合計 | 1人 | 2~3人 | 4~5人 | 6~7人 | 8~9人 | 10人以上 | 無回答 |
|----|--------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|
| 全体 | 2,250 | 1,620 | 383 | 18 | 4 | 0 | 0 | 225 |
| | 100.0% | 72.0% | 17.0% | 0.8% | 0.2% | 0.0% | 0.0% | 10.0% |

■問 5(3) 管理組合の通常総会の開催状況について教えてください。(1つだけ)

| | 合計 | 年に1~ 数回開催 されており、 議案の 内容等が 区分所有 者全員に 周知され ている | 開催はさ れている が、区分 所有者に 議案の内 容等が周 知されて いるとは 言えない | ほとんど 開催され ていない | 開催した ことはな い | 無回答 |
|----|--------|--|--|----------------------|-------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 2,147 | 33 | 5 | 2 | 63 |
| | 100.0% | 95.4% | 1.5% | 0.2% | 0.1% | 2.8% |

■問 5(4) 前問で 1.~3.を選んだ方にお聞きします。総会の組合員の出席率（委任状による出席を除く）はどのくらいですか。（1つだけ）

| | 合計 | 90%超 | 90%以下 | 80%以下 | 70%以下 | 60%以下 | 50%以下 | 40%以下 | 30%以下 | 不明 | 無回答 |
|----|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| 全体 | 2,185 | 58 | 40 | 72 | 144 | 202 | 307 | 415 | 808 | 61 | 78 |
| | 100.0% | 2.7% | 1.8% | 3.3% | 6.6% | 9.2% | 14.1% | 19.0% | 37.0% | 2.8% | 3.6% |

■問 5(5) 役員会、理事会などの開催状況について教えてください。（1つだけ）

| | 合計 | 定例理事会等が開催されており、機能している | 開催はされているが、きちんと機能しているとはいえない | ほとんど開催されていない | 役員会、理事会組織はない | 無回答 |
|----|--------|-----------------------|----------------------------|--------------|--------------|------|
| 全体 | 2,250 | 2,047 | 91 | 49 | 6 | 57 |
| | 100.0% | 91.0% | 4.0% | 2.2% | 0.3% | 2.5% |

■問 5(6) 役員の報酬（交通費等実費を除く）についてどのようにしていますか。（1つだけ）

| | 合計 | 報酬は払っていない | 報酬を払っている | 無回答 |
|----|--------|-----------|----------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,718 | 447 | 85 |
| | 100.0% | 76.4% | 19.9% | 3.8% |

■問 5(7) 前問で 2.を選んだ方にお聞きします。報酬金額はおいくらですか。（理事長）

| | 合計 | ~1000円/月 | ~2000円/月 | ~3000円/月 | ~4000円/月 | ~5000円/月 | ~6000円/月 | ~7000円/月 | ~8000円/月 | ~9000円/月 | ~10000円/月 | 10000円以上/月 | 無回答 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| 全体 | 447 | 52 | 77 | 48 | 14 | 54 | 7 | 4 | 10 | 6 | 37 | 47 | 91 |
| | 100.0% | 11.6% | 17.2% | 10.7% | 3.1% | 12.1% | 1.6% | 0.9% | 2.2% | 1.3% | 8.3% | 10.5% | 20.4% |

■問 5(7) 前問で 2.を選んだ方にお聞きします。報酬金額はおいくらですか。（副理事長）

| | 合計 | ~1000円/月 | ~2000円/月 | ~3000円/月 | ~4000円/月 | ~5000円/月 | ~6000円/月 | ~7000円/月 | ~8000円/月 | ~9000円/月 | ~10000円/月 | 10000円以上/月 | 無回答 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| 全体 | 447 | 90 | 63 | 50 | 12 | 33 | 5 | 9 | 8 | 2 | 11 | 29 | 135 |
| | 100.0% | 20.1% | 14.1% | 11.2% | 2.7% | 7.4% | 1.1% | 2.0% | 1.8% | 0.4% | 2.5% | 6.5% | 30.2% |

■問 5(7) 前問で 2.を選んだ方にお聞きします。報酬金額はおいくらですか。（その他理事[一人あたり]）

| | 合計 | ~1000円/月 | ~2000円/月 | ~3000円/月 | ~4000円/月 | ~5000円/月 | ~6000円/月 | ~7000円/月 | ~8000円/月 | ~9000円/月 | ~10000円/月 | 10000円以上/月 | 無回答 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| 全体 | 447 | 105 | 82 | 45 | 18 | 32 | 6 | 3 | 4 | 1 | 11 | 19 | 121 |
| | 100.0% | 23.5% | 18.3% | 10.1% | 4.0% | 7.2% | 1.3% | 0.7% | 0.9% | 0.2% | 2.5% | 4.3% | 27.1% |

■問 5(7) 前問で 2.を選んだ方にお聞きします。報酬金額はおいくらですか。（監事[一人あたり]）

| | 合計 | ~1000円/月 | ~2000円/月 | ~3000円/月 | ~4000円/月 | ~5000円/月 | ~6000円/月 | ~7000円/月 | ~8000円/月 | ~9000円/月 | ~10000円/月 | 10000円以上/月 | 無回答 |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------|
| 全体 | 447 | 102 | 78 | 39 | 14 | 25 | 4 | 1 | 3 | 1 | 16 | 15 | 149 |
| | 100.0% | 22.8% | 17.4% | 8.7% | 3.1% | 5.6% | 0.9% | 0.2% | 0.7% | 0.2% | 3.6% | 3.4% | 33.3% |

■問 5(8) 管理組合役員「なり手不足」を感じていますか。（1つだけ）

| | 合計 | 感じている | 感じていない | 無回答 |
|----|--------|-------|--------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,154 | 999 | 97 |
| | 100.0% | 51.3% | 44.4% | 4.3% |

■問 5(9) 前問で 1.を選んだ方にお聞きします。その主な原因はなんですか。（いくつでも）

| | 合計 | 居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない | 仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない | 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い | 賃貸率が高く、役員対象になる居住者が少ない | その他 |
|----|--------|------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|------|
| 全体 | 1,154 | 502 | 723 | 709 | 93 | 73 |
| | 100.0% | 43.5% | 62.7% | 61.4% | 8.1% | 6.3% |

■問 5(10) 管理組合役員はどのような方法で選出されていますか。(1つだけ)

| | 合計 | 希望者の立候補または推薦 | 輪番制 | 抽選 | その他 | 無回答 |
|----|--------|--------------|-------|------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 329 | 1,557 | 133 | 106 | 125 |
| | 100.0% | 14.6% | 69.2% | 5.9% | 4.7% | 5.6% |

■問 5(11) 管理組合の運営に専門家の力を借りたことがありますか。(1つだけ)

| | 合計 | ある | ない | 無回答 |
|----|--------|-------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 685 | 1,377 | 188 |
| | 100.0% | 30.4% | 61.2% | 8.4% |

■問 5(12) 前問で 1.を選んだ方にお聞きします。力を借りた専門家はどなたですか。(いくつでも)

| | 合計 | 弁護士 | 建築士 | マンション管理士 | 公認会計士 | 税理士 | 司法書士 | その他 |
|----|--------|-------|-------|----------|-------|------|------|-------|
| 全体 | 685 | 199 | 203 | 283 | 10 | 22 | 35 | 167 |
| | 100.0% | 29.1% | 29.6% | 41.3% | 1.5% | 3.2% | 5.1% | 24.4% |

■問 5(13) 今後の専門家の活用についてどのようにお考えですか。(1つだけ)

| | 合計 | 活用したいと考えている | 必要とは考えていない | どちらともいえない | 無回答 |
|----|--------|-------------|------------|-----------|-------|
| 全体 | 2,250 | 615 | 470 | 928 | 237 |
| | 100.0% | 27.3% | 20.9% | 41.2% | 10.5% |

■問 5(14) 管理組合は法人として登記されていますか。(1つだけ)

| | 合計 | 登記している | 登記していないが法人化の計画がある | 登記しておらず法人化の計画もない | 分らない | 無回答 |
|----|--------|--------|-------------------|------------------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 134 | 34 | 1,569 | 337 | 176 |
| | 100.0% | 6.0% | 1.5% | 69.7% | 15.0% | 7.8% |

■問 5(15) 区分所有法第 25 条により、区分所有者以外に「管理者」を選定できますが、あなたのマンションの管理者は誰ですか。(1つだけ)

| | 合計 | 理事長 | 管理会社 | マンション管理士 | その他 | 無回答 |
|----|--------|-------|------|----------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,895 | 159 | 2 | 24 | 170 |
| | 100.0% | 84.2% | 7.1% | 0.1% | 1.1% | 7.6% |

3 管理規約

■問 6(1) あなたのマンションの管理規約についておうかがいします。管理規約はどのように作成されたものですか。(1つだけ)

| | 合計 | 管理規約はない | 初めに分譲会社が作った案を承認したもの | 管理会社が作った案を承認したもの | 管理組合が主体的に作成したもの | その他 | 無回答 |
|----|--------|---------|---------------------|------------------|-----------------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 49 | 1,013 | 515 | 405 | 117 | 151 |
| | 100.0% | 2.2% | 45.0% | 22.9% | 18.0% | 5.2% | 6.7% |

■問 6(2) 前問で 2.~5.を選んだ方にお聞きします。あなたのマンションに、管理規約以外の使用細則・協定等があれば、その内容を教えてください。(いくつでも)

| | 合計 | 使用細則・協定等はない | 専有部分リフォーム | 使用・住居ルール | 駐車場 | 自転車置場 | 専用庭 | 集会場 | ペット飼育 | その他 |
|----|--------|-------------|-----------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全体 | 2,050 | 252 | 1,108 | 1,170 | 1,409 | 1,240 | 539 | 723 | 1,040 | 267 |
| | 100.0% | 12.3% | 54.0% | 57.1% | 68.7% | 60.5% | 26.3% | 35.3% | 50.7% | 13.0% |

■問 7 専有部分をリフォームする場合のルールについて教えてください。(1つだけ)

| | 合計 | 管理組合の承認が必要である | 管理組合へ届出が必要であるが、承認は不要 | 各住戸で随時おこなっており把握していない | 上記以外のルールを定めている | 無回答 |
|----|--------|---------------|----------------------|----------------------|----------------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,498 | 392 | 190 | 41 | 129 |
| | 100.0% | 66.6% | 17.4% | 8.4% | 1.8% | 5.7% |

■問 8(1) 国土交通省が作成した標準管理規約が、平成 16 年にマンション標準管理規約として大幅に改正されたことを知っていますか。(1つだけ)

| | 合計 | 改正されたマンション標準管理規約を知っている | 改正前の標準管理規約のみ知っている | 標準管理規約そのもの知らない | 無回答 |
|----|--------|------------------------|-------------------|----------------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,322 | 83 | 630 | 215 |
| | 100.0% | 58.8% | 3.7% | 28.0% | 9.6% |

■問 8(2) 前問で 1.2.を選んだ方にお聞きします。あなたのマンションの管理規約は、国土交通省が作成した標準管理規約に準拠していますか。(1つだけ)

| | 合計 | 改正後の標準管理規約に概ね準拠している | 改正前の標準管理規約に概ね準拠している | 改正後の標準管理規約に一部準拠している | 改正前の標準管理規約に一部準拠している | 全く準拠していない | 管理規約がない | 不明 | 無回答 |
|----|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|---------|------|------|
| 全体 | 1,405 | 953 | 251 | 78 | 41 | 21 | 4 | 96 | 74 |
| | 100.0% | 67.8% | 17.9% | 5.6% | 2.9% | 1.5% | 0.3% | 6.8% | 5.3% |

4 管理費及び修繕積立金等

■問 9 管理費の負担はどのように算出していますか。(1つだけ)

| | 合計 | 各戸の専有面積の割合に応じて算出している | 各戸均一額を負担している | その他 | 無回答 |
|----|--------|----------------------|--------------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,641 | 330 | 70 | 209 |
| | 100.0% | 72.9% | 14.7% | 3.1% | 9.3% |

■問 10(1) 修繕積立金についてお聞きします。あなたのマンションには修繕積立金制度がありますか。(1つだけ)

| | 合計 | ある | ない | 無回答 |
|----|--------|-------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 2,128 | 22 | 100 |
| | 100.0% | 94.6% | 1.0% | 4.4% |

■問 10(2) 修繕積立金は、どのように決められていますか。(1つだけ)

| | 合計 | 長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた | 管理費の一定割合とした | 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた | 分譲時に分譲会社が提示した金額のままで、具体的には分からない | 分からない | その他 | 無回答 |
|----|--------|------------------------|-------------|------------------------|--------------------------------|-------|------|------|
| 全体 | 2,128 | 1,264 | 264 | 7 | 324 | 141 | 68 | 60 |
| | 100.0% | 59.4% | 12.4% | 0.3% | 15.2% | 6.6% | 3.2% | 2.8% |

■問 10(3) 前問で決められた修繕積立金はどのように負担していますか。(1つだけ)

| | 合計 | 各戸の専有面積の割合に応じて算出している | 各戸均一額を負担している | その他 | 無回答 |
|----|--------|----------------------|--------------|------|------|
| 全体 | 2,128 | 1,599 | 287 | 70 | 172 |
| | 100.0% | 75.1% | 13.5% | 3.3% | 8.1% |

■問 10(4) 修繕積立金の総収入を教えてください。

| | 合計 | ～50万円未満 | ～100万円未満 | ～150万円未満 | ～200万円未満 | ～250万円未満 | ～300万円未満 | ～350万円未満 | ～400万円未満 | ～450万円未満 | ～500万円未満 | 500万円以上 | 無回答 |
|----|--------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|-------|
| 全体 | 2,128 | 624 | 402 | 165 | 74 | 42 | 42 | 33 | 15 | 17 | 12 | 81 | 621 |
| | 100.0% | 29.3% | 18.9% | 7.8% | 3.5% | 2.0% | 2.0% | 1.6% | 0.7% | 0.8% | 0.6% | 3.8% | 29.2% |

■問 10(5) 現在の修繕積立金の残高総額を教えてください。(修繕積立基金を含む)

| | 合計 | ～500万円未満 | ～1000万円未満 | ～2000万円未満 | ～3000万円未満 | ～4000万円未満 | ～5000万円未満 | ～7500万円未満 | ～1億円未満 | ～2億円未満 | 2億円以上 | 無回答 |
|----|--------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|-------|-------|
| 全体 | 2,128 | 87 | 74 | 150 | 137 | 110 | 104 | 190 | 107 | 182 | 181 | 806 |
| | 100.0% | 4.1% | 3.5% | 7.0% | 6.4% | 5.2% | 4.9% | 8.9% | 5.0% | 8.6% | 8.5% | 37.9% |

■問 11(1) 管理費または修繕積立金の滞納者がいますか。(1つだけ)

| | 合計 | 滞納者はいない | 6か月未満の滞納者がいる | 6か月以上の滞納者がいる | 分からない | 無回答 |
|----|--------|---------|--------------|--------------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 787 | 600 | 639 | 143 | 81 |
| | 100.0% | 35.0% | 26.7% | 28.4% | 6.4% | 3.6% |

■問 11(2) 前問で3.を選んだ方にお聞きします。滞納者の割合はどのくらいですか。(1つだけ)

| | 合計 | 1%以下 | 2%以下 | 3%以下 | 4%以下 | 5%以下 | 10%以下 | 10%超 | 不明 | 無回答 |
|----|--------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|------|
| 全体 | 639 | 189 | 109 | 68 | 53 | 67 | 94 | 31 | 9 | 19 |
| | 100.0% | 29.6% | 17.1% | 10.6% | 8.3% | 10.5% | 14.7% | 4.9% | 1.4% | 3.0% |

5 日常の管理業務

■問 12 管理費や修繕積立金等はどのような収納方法をとっていますか。(1つだけ)

| | 合計 | 管理組合または理事長名義の口座を設け、収納・支払いなど管理する[原則方式] | 管理会社名義の収納口座から管理会社が必要な支払いを行い、その残額を管理組合または理事長名義の口座に振り込む[分別管理方式] | 管理会社が管理組合から委託を受けて、収納・支払い・保管の一切の管理を行う[支払い一任方式] | その他 | 無回答 |
|----|--------|---------------------------------------|---|---|------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,091 | 337 | 667 | 57 | 98 |
| | 100.0% | 48.5% | 15.0% | 29.6% | 2.5% | 4.4% |

■問 13 あなたのマンションには管理人（管理員）がいますか。（1つだけ）

| | 合計 | 管理人はいない | 居住者の一人が管理人をつとめている | 緊急呼び出しによる管理人がいる | 定期巡回による管理人がいる | 日勤の管理人[通勤者]がいる | 日勤の管理人[住み込み]がいる | その他 | 無回答 |
|----|--------|---------|-------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 284 | 34 | 12 | 90 | 1,581 | 178 | 54 | 17 |
| | 100.0% | 12.6% | 1.5% | 0.5% | 4.0% | 70.3% | 7.9% | 2.4% | 0.8% |

■問 14(1) 管理業務（清掃・設備保守・事務など）はどのように行われていますか。（1つだけ）

| | 合計 | 全ての業務を管理会社に委託している | 一部の業務を管理会社に委託している | 管理組合が管理人又は管理専従者を雇い、それらが管理業務を行っている | ほとんどの業務を区分所有者が自主的にやっている [管理組合による自主管理] | その他 | 無回答 |
|----|--------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|--|------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,640 | 363 | 75 | 130 | 19 | 23 |
| | 100.0% | 72.9% | 16.1% | 3.3% | 5.8% | 0.8% | 1.0% |

■問 14(2) 現在委託している管理会社は、次のうちどれにあたりますか。（1つだけ）

| | 合計 | 分譲時、分譲会社が提示した管理会社である | 当初は、分譲会社が提示した管理会社に委託していたが、管理会社を変更している | その他 | 分からない | 無回答 |
|----|--------|----------------------|---------------------------------------|------|-------|-------|
| 全体 | 2,250 | 1,508 | 392 | 37 | 53 | 260 |
| | 100.0% | 67.0% | 17.4% | 1.6% | 2.4% | 11.6% |

■問 14(3) 現在委託している管理会社の変更を検討していますか。（1つだけ）

| | 合計 | 変更を検討している | 変更の予定はない | 無回答 |
|----|--------|-----------|----------|-------|
| 全体 | 2,250 | 82 | 1,819 | 349 |
| | 100.0% | 3.6% | 80.8% | 15.5% |

■問 14(4) どのような管理業務を委託していますか。（いくつでも）

| | 合計 | 事務管理業務[管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など] | 管理員業務[受付・報告連絡業務など] | 清掃業務[共用部分の清掃など] | 建物・設備管理業務[建物・設備等の法定点検など] |
|----|--------|---|--------------------|-----------------|--------------------------|
| 全体 | 2,250 | 1,894 | 1,739 | 1,804 | 1,744 |
| | 100.0% | 84.2% | 77.3% | 80.2% | 77.5% |

■問 14(5) 管理委託費の年額はいくらですか。

| | 合計 | ～50万円未満 | ～100万円未満 | ～200万円未満 | ～300万円未満 | ～400万円未満 | ～500万円未満 | ～750万円未満 | ～1000万円未満 | ～1500万円未満 | ～2000万円未満 | 2億円以上 | 無回答 |
|----|--------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-------|-------|
| 全体 | 2,128 | 45 | 46 | 71 | 106 | 103 | 123 | 259 | 169 | 149 | 206 | 109 | 742 |
| | 100.0% | 2.1% | 2.2% | 3.3% | 5.0% | 4.8% | 5.8% | 12.2% | 7.9% | 7.0% | 9.7% | 5.1% | 34.9% |

■問 15(1) 建築基準法第 12 条の「定期報告制度」により、一定規模以上の分譲マンションの建物の維持管理の状況を、毎年（敷地の状況などについては 3 年ごと）調査し、県市等の行政庁へ報告することが義務付けられています。定期報告制度について知っていますか。（1 つだけ）

| | 合計 | 知っている | 知らない | 無回答 |
|----|--------|-------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 861 | 1,232 | 157 |
| | 100.0% | 38.3% | 54.8% | 7.0% |

■問 15(2) 行政庁へ定期報告を報告していますか。（1 つだけ）

| | 合計 | 毎回報告している | 毎回ではないが、過去に報告したことがある | 定期報告の対象になっていないが、定期的に建物の調査・検査をしている | 定期報告の対象になっていない | 定期報告の対象になっているが、報告を行っていない | マンション完成後、1回目の定期報告時期になっていない | 分からない | 無回答 |
|----|--------|----------|----------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------|-------|------|
| 全体 | 881 | 423 | 31 | 60 | 210 | 28 | 7 | 92 | 30 |
| | 100.0% | 48.0% | 3.5% | 6.8% | 23.8% | 3.2% | 0.8% | 10.4% | 3.4% |

■問 15(3) 定期報告のための概算費用を知っていますか。（1 つだけ）

| | 合計 | はい | 法定点検費用などとなっているため、詳細は不明 | 分からない | 無回答 |
|----|--------|-------|------------------------|-------|-------|
| 全体 | 459 | 99 | 144 | 153 | 63 |
| | 100.0% | 21.6% | 31.4% | 33.3% | 13.7% |

■問 15(4) 定期報告の結果を知っていますか。（1 つだけ）

| | 合計 | 報告書をもらい調査者から説明を受けた | 調査者から口頭での説明を受けた | 分からない | 無回答 |
|----|--------|--------------------|-----------------|-------|------|
| 全体 | 460 | 275 | 29 | 114 | 42 |
| | 100.0% | 59.8% | 6.3% | 24.8% | 9.1% |

6 計画修繕等の取り組み

■問 16(1) あなたのマンションには長期修繕計画がありますか。（1 つだけ）

| | 合計 | ある | ない | 無回答 |
|----|--------|-------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 2,023 | 130 | 97 |
| | 100.0% | 89.9% | 5.8% | 4.3% |

■問 16(2) 長期修繕計画は、どこで作成したものですか。（1 つだけ）

| | 合計 | 管理組合 | 管理会社 | 分譲会社 | その他 | 無回答 |
|----|--------|-------|-------|------|------|------|
| 全体 | 2,064 | 644 | 1,076 | 145 | 111 | 88 |
| | 100.0% | 31.2% | 52.1% | 7.0% | 5.4% | 4.3% |

■問 16(3) 長期修繕計画は、定期的に見直しを行っていますか。（1 つだけ）

| | 合計 | 見直しをしている(する予定) | 見直しをしていない | 無回答 |
|----|--------|----------------|-----------|------|
| 全体 | 2,070 | 1,707 | 258 | 105 |
| | 100.0% | 82.5% | 12.5% | 5.1% |

■問 17(1) あなたのマンションでは、大規模修繕工事を行ったことがありますか。（1 つだけ）

| | 合計 | 大規模修繕工事を実施した | 大規模修繕工事を実施していない | 無回答 |
|----|--------|--------------|-----------------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,441 | 700 | 109 |
| | 100.0% | 64.0% | 31.1% | 4.8% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事種類」第 1 回目

| | 合計 | 外壁修繕 工事 | 鉄部塗り 替え工事 | 屋上防水 工事 | 給水管工 事 | 排水管工 事 | 昇降機 [エレベ ーター]設備 | その他 |
|----|--------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| 全体 | 1,441 | 1,102 | 1,009 | 833 | 228 | 193 | 65 | 205 |
| | 100.0% | 76.5% | 70.0% | 57.8% | 15.8% | 13.4% | 4.5% | 14.2% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事種類」第 2 回目

| | 合計 | 外壁修繕 工事 | 鉄部塗り 替え工事 | 屋上防水 工事 | 給水管工 事 | 排水管工 事 | 昇降機 [エレベ ーター]設備 | その他 |
|----|--------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|------|
| 全体 | 1,441 | 276 | 265 | 253 | 127 | 59 | 41 | 75 |
| | 100.0% | 19.2% | 18.4% | 17.6% | 8.8% | 4.1% | 2.8% | 5.2% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事種類」第 3 回目

| | 合計 | 外壁修繕 工事 | 鉄部塗り 替え工事 | 屋上防水 工事 | 給水管工 事 | 排水管工 事 | 昇降機 [エレベ ーター]設備 | その他 |
|----|--------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|------|
| 全体 | 1,441 | 121 | 123 | 114 | 69 | 40 | 29 | 63 |
| | 100.0% | 8.4% | 8.5% | 7.9% | 4.8% | 2.8% | 2.0% | 4.4% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事種類」第 4 回目

| | 合計 | 外壁修繕 工事 | 鉄部塗り 替え工事 | 屋上防水 工事 | 給水管工 事 | 排水管工 事 | 昇降機 [エレベ ーター]設備 | その他 |
|----|--------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|------|
| 全体 | 1,441 | 50 | 50 | 41 | 38 | 25 | 13 | 41 |
| | 100.0% | 3.5% | 3.5% | 2.8% | 2.6% | 1.7% | 0.9% | 2.8% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事種類」第 5 回目

| | 合計 | 外壁修繕 工事 | 鉄部塗り 替え工事 | 屋上防水 工事 | 給水管工 事 | 排水管工 事 | 昇降機 [エレベ ーター]設備 | その他 |
|----|--------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------------------|------|
| 全体 | 1,441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| | 100.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.8% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事費総額」第 1 回目

| | 合計 | 2,000 万 円未満 | 2,000～ 5,000 万 円未満 | 5,000～1 億円未満 | 1億～1 億5,000 万未満 | 1億5,000 ～2億円 未満 | 2億円以 上 | 金額は分 からない | 無回答 |
|----|--------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|-------|
| 全体 | 1,441 | 215 | 340 | 202 | 102 | 42 | 58 | 107 | 375 |
| | 100.0% | 14.9% | 23.6% | 14.0% | 7.1% | 2.9% | 4.0% | 7.4% | 26.0% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事費総額」第 2 回目

| | 合計 | 2,000 万 円未満 | 2,000～ 5,000 万 円未満 | 5,000～1 億円未満 | 1億～1 億5,000 万未満 | 1億5,000 ～2億円 未満 | 2億円以 上 | 金額は分 からない | 無回答 |
|----|--------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|-------|
| 全体 | 1,441 | 136 | 114 | 72 | 29 | 23 | 37 | 25 | 1,005 |
| | 100.0% | 9.4% | 7.9% | 5.0% | 2.0% | 1.6% | 2.6% | 1.7% | 69.7% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事費総額」第 3 回目

| | 合計 | 2,000 万 円未満 | 2,000～ 5,000 万 円未満 | 5,000～1 億円未満 | 1億～1 億5,000 万未満 | 1億5,000 ～2億円 未満 | 2億円以 上 | 金額は分 からない | 無回答 |
|----|--------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|-------|
| 全体 | 1,441 | 94 | 58 | 40 | 15 | 11 | 24 | 12 | 1,187 |
| | 100.0% | 6.5% | 4.0% | 2.8% | 1.0% | 0.8% | 1.7% | 0.8% | 82.4% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事費総額」第 4 回目

| | 合計 | 2,000 万 円未満 | 2,000～ 5,000 万 円未満 | 5,000～1 億円未満 | 1億～1 億5,000 万未満 | 1億5,000 ～2億円 未満 | 2億円以 上 | 金額は分 からない | 無回答 |
|----|--------|----------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|-------|
| 全体 | 1,441 | 53 | 31 | 22 | 13 | 9 | 13 | 8 | 1,292 |
| | 100.0% | 3.7% | 2.2% | 1.5% | 0.9% | 0.6% | 0.9% | 0.6% | 89.7% |

■問 17(2) どのような修繕工事を行いましたか。「工事費総額」第 5 回目

| | 合計 | 2,000 万円未満 | 2,000～5,000 万円未満 | 5,000～1 億円未満 | 1 億～1 億5,000 万円未満 | 1 億5,000～2 億円未満 | 2 億円以上 | 金額は分からない | 無回答 |
|----|--------|------------|------------------|--------------|-------------------|-----------------|--------|----------|-------|
| 全体 | 1,441 | 39 | 30 | 17 | 9 | 7 | 13 | 4 | 1,322 |
| | 100.0% | 2.7% | 2.1% | 1.2% | 0.6% | 0.5% | 0.9% | 0.3% | 91.7% |

■問 17(3) 修繕工事を実施するにあたっての組織体制についてお教えてください。(1 つだけ)

| | 合計 | 理事会が中心となって行った[特に専門の組織はつくっていない] | 理事会とは別の専門委員会などの組織をつつた | 建築士や工事業者などの専門家に依頼した | その他 | 無回答 |
|----|--------|--------------------------------|-----------------------|---------------------|------|------|
| 全体 | 1,451 | 677 | 583 | 92 | 44 | 55 |
| | 100.0% | 46.7% | 40.2% | 6.3% | 3.0% | 3.8% |

■問 17(4) 工事の発注にあたっては、どのような発注方法はとりましたか。(1 つだけ)

| | 合計 | 指名発注 | 競争入札 | 見積り合わせ | 管理会社に一任 | プロポーザル方式[提案を公募し、審査により決定する競争] | その他 | 無回答 |
|----|--------|------|-------|--------|---------|------------------------------|------|------|
| 全体 | 1,448 | 123 | 421 | 522 | 178 | 63 | 42 | 99 |
| | 100.0% | 8.5% | 29.1% | 36.0% | 12.3% | 4.4% | 2.9% | 6.8% |

■問 17(5) 修繕工事では、工事監理（第三者のチェック）は採用しましたか。(1 つだけ)

| | 合計 | 採用した | 採用しなかった | 無回答 |
|----|--------|-------|---------|-------|
| 全体 | 1,454 | 653 | 645 | 156 |
| | 100.0% | 44.9% | 44.4% | 10.7% |

■問 17(6) 修繕工事にあたっては、どのような資金手当の方法をとりましたか。(1 つだけ)

| | 合計 | 修繕積立金で全てまかかった | 修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った | 修繕積立金や臨時徴収の不足分を融資を受けることでまかかった | その他 | 無回答 |
|----|--------|---------------|--------------------|-------------------------------|------|------|
| 全体 | 1,457 | 1,203 | 58 | 107 | 22 | 67 |
| | 100.0% | 82.6% | 4.0% | 7.3% | 1.5% | 4.6% |

■問 18(1) あなたのマンションでは現在、今後の大規模修繕工事を具体的に検討されていますか。(1 つだけ)

| | 合計 | 検討している | 検討していない | 無回答 |
|----|--------|--------|---------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,309 | 802 | 139 |
| | 100.0% | 58.2% | 35.6% | 6.2% |

■問 18(2) 大規模修繕工事として具体的にどのようなものが検討されていますか。(いくつでも)

| | 合計 | 外壁修繕工事 | 鉄部塗り替え工事 | 屋上防水工事 | 給水管工事 | 排水管工事 | 昇降機[エレベーター]設備の改修 | その他 |
|----|--------|--------|----------|--------|-------|-------|------------------|-------|
| 全体 | 1,309 | 1,046 | 952 | 892 | 561 | 527 | 239 | 157 |
| | 100.0% | 79.9% | 72.7% | 68.1% | 42.9% | 40.3% | 18.3% | 12.0% |

■問 18(3) 今後予定している大規模修繕工事の資金手当はどのようにお考えですか。(いくつでも)

| | 合計 | 修繕積立金だけで対応できる | 修繕積立金の増額が必要である | 臨時徴収が必要である | 借入れが必要である | その他 |
|----|--------|---------------|----------------|------------|-----------|------|
| 全体 | 1,309 | 1,028 | 294 | 88 | 74 | 52 |
| | 100.0% | 78.5% | 22.5% | 6.7% | 5.7% | 4.0% |

■問 19 大規模修繕工事を行う上でどのような問題があると思われますか。(いくつでも)

| | 合計 | 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない | 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心がうすい | 修繕工事の実施に区分所有者の意見がまとまりにくい | 大規模修繕を担当する[取りまとめる]役員等がない | 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない | 役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない | 修繕積立金が不足している | 臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい | 適切な修繕事業者の選定がむずかしい | 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない | まだ長期修繕計画が作成されていない | その他 |
|----|--------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 610 | 228 | 421 | 404 | 373 | 802 | 427 | 168 | 436 | 189 | 112 | 205 |
| | 100.0% | 27.1% | 10.1% | 18.7% | 18.0% | 16.6% | 35.6% | 19.0% | 7.5% | 19.4% | 8.4% | 5.0% | 9.1% |

7 建替えの取り組み

■問 20(1) あなたのマンションの建替えについて計画はありますか。(1つだけ)

| | 合計 | 建替えについて具体的に検討している | 建替えについて検討しているが問題が多くあまり進んでいない | 建替えよりも当面は改修工事に対応する予定である | 全く検討していない | その他 | 無回答 |
|----|--------|-------------------|------------------------------|-------------------------|-----------|------|------|
| 全体 | 2,250 | 7 | 28 | 258 | 1,839 | 32 | 86 |
| | 100.0% | 0.3% | 1.2% | 11.5% | 81.7% | 1.4% | 3.8% |

■問 20(2) 前問で 1.~3.を選んだ方にお聞きします。 建替えの計画遂行上の問題としてどのようなものがありますか。(いくつでも)

| | 合計 | 建替え資金の調達が困難な人がいること | 建替えの際の転出予定者が多いこと | 現在の建物に愛着があり、建替えに反対する人がいること | 仮住居の手当が困難な人がいること | 賃借人の合意が得られないこと | 建替え後の管理費が高額になること | 建替えに必要な容積率[延べ床面積の敷地面積に対する割合]が確保できないこと | 合意形成を図るために必要な専門知識を有する者がいないこと | その他 |
|----|--------|--------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------|
| 全体 | 293 | 161 | 35 | 43 | 105 | 17 | 40 | 55 | 61 | 49 |
| | 100.0% | 54.9% | 11.9% | 14.7% | 35.8% | 5.8% | 13.7% | 18.8% | 20.8% | 16.7% |

■問 20(3) 前問 20(1)で 1.2.を選んだ方にお聞きします。 建替えの資金の捻出手段としてどのようなものを検討していますか。(いくつでも)

| | 合計 | 区分所有者の自己負担 | 保留床の活用 | 借入れ | その他 |
|----|--------|------------|--------|-------|-------|
| 全体 | 35 | 17 | 12 | 4 | 4 |
| | 100.0% | 48.6% | 34.3% | 11.4% | 11.4% |

■問 21 あなたのマンションについて、容積率[延べ床面積の敷地面積に対する割合]に余裕はありますか。(1つだけ)

| | 合計 | 容積率に余裕がある | 容積率に余裕はない[現在の区分所有者で利用できる程度である] | 現在の規模は建てられない[現在の容積率を超過している] | 分からない | 無回答 |
|----|--------|-----------|--------------------------------|-----------------------------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 370 | 781 | 57 | 869 | 173 |
| | 100.0% | 16.4% | 34.7% | 2.5% | 38.6% | 7.7% |

8 防災・防犯・耐震への取り組み

■問 22 あなたのマンションでは防災について行っていること。(いくつでも)

| | 合計 | 防災管理者の選任 | 居住者名簿の作成 | 防災・避難等のマニュアルの作成 | 定期的な防災訓練の実施 | 町会の防災訓練への参加 | 防災・避難用具の確保 | 非常食・飲料水等の備蓄 | その他 |
|----|--------|----------|----------|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,434 | 1,518 | 714 | 1,059 | 628 | 818 | 346 | 34 |
| | 100.0% | 63.7% | 67.5% | 31.7% | 47.1% | 27.9% | 36.4% | 15.4% | 1.5% |

■問 22 あなたのマンションでは防災について今後行いたいこと。(いくつでも)

| | 合計 | 防災管理者の選任 | 居住者名簿の作成 | 防災・避難等のマニュアルの作成 | 定期的な防災訓練の実施 | 町会の防災訓練への参加 | 防災・避難用具の確保 | 非常食・飲料水等の備蓄 | その他 |
|----|--------|----------|----------|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|------|
| 全体 | 2,250 | 231 | 241 | 701 | 506 | 480 | 673 | 849 | 37 |
| | 100.0% | 10.3% | 10.7% | 31.2% | 22.5% | 21.3% | 29.9% | 37.7% | 1.6% |

■問 23(1) あなたのマンションは建築基準法の新耐震基準に適合していますか。(1つだけ)

| | 合計 | 新耐震基準 [S56.6.1 以降に確認申請を受けた建物に適用されている基準]に適合している | 旧耐震基準[新耐震基準に法改正される以前の基準]により設計されている | 分からない | 無回答 |
|----|--------|--|------------------------------------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,389 | 384 | 361 | 116 |
| | 100.0% | 61.7% | 17.1% | 16.0% | 5.2% |

■問 23(2) あなたのマンションの耐震化はどこまで進んでいますか。(1つだけ)

| | 合計 | 耐震診断を行い、安全性が確保された | 耐震改修工事を行った[行っている] | 耐震診断を行い、耐震改修工事を予定している | 耐震診断を行ったが、耐震改修工事は予定していない | 耐震診断を行っていないが、今後予定している | 耐震診断の予定はない | 無回答 |
|----|--------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------------|-------|
| 全体 | 2,250 | 316 | 17 | 17 | 68 | 162 | 1,378 | 292 |
| | 100.0% | 14.0% | 0.8% | 0.8% | 3.0% | 7.2% | 61.2% | 13.0% |

■問 23(3) 前問で 6.を選んだ方にお聞きします。耐震診断を行っていない理由は何ですか。(いくつでも)

| | 合計 | 新耐震基準 [S56.6.1 以降の基準]に適合しているため | 不安はあるが耐震診断を行う予算がないため | 組合員の反対があるため | 耐震診断をどこへ頼めばいいかわからないため | 管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかったため | その他 |
|----|--------|--------------------------------------|----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------------|------|
| 全体 | 1,378 | 827 | 137 | 18 | 39 | 358 | 116 |
| | 100.0% | 60.0% | 9.9% | 1.3% | 2.8% | 26.0% | 8.4% |

■問 24(1) 東北地方太平洋沖地震の影響(余震を含む)により、マンションの敷地内でどのような被害がありましたか。(いくつでも)

| | 合計 | 被害はなかった | 負傷者が発生した | 建物外への避難を必要とした | 断水や停電になった | 専有部分(内装、家具、設備等)の損傷があった | 共用部分で建物の設備(電気、水道、ガス、EV等)に損傷があった | 共用部分で建物の躯体(柱、梁、壁、床、天井、基礎等)に損傷があった | 共用部分で建物以外(外構、駐車場等)の損傷があった | 液状化による被害があった | 火災、浸水が発生した | 半壊、大規模半壊になった | その他 |
|----|--------|---------|----------|---------------|-----------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|------------|--------------|------|
| 全体 | 2,250 | 909 | 1 | 44 | 271 | 453 | 220 | 682 | 512 | 123 | 2 | 2 | 110 |
| | 100.0% | 40.4% | 0.0% | 2.0% | 12.0% | 20.1% | 9.8% | 30.3% | 22.8% | 5.5% | 0.1% | 0.1% | 4.9% |

■問 24(2) 地震の影響により、共用部分でどの程度の損傷がありましたか。(1つだけ)

| | 合計 | 建替えの検討を必要とする損傷 | 大規模修繕、耐震改修を必要とする損傷 | 補修工事を必要とする損傷 | 補修工事を必要としない程度(極めて軽微)の損傷 | 把握していない | その他 | 無回答 |
|----|--------|----------------|--------------------|--------------|-------------------------|---------|------|------|
| 全体 | 1,198 | 0 | 14 | 824 | 266 | 12 | 37 | 45 |
| | 100.0% | 0.0% | 1.2% | 68.8% | 22.2% | 1.0% | 3.1% | 3.8% |

■問 24(3) 地震の影響により、共用部分の補修工事を行いましたか。(1つだけ)

| | 合計 | 補修工事を行った [行っている、依頼している] | 補修工事を必要とするが、 工事を行う予定がない | 管理組合で補修工事について 検討している | 今後、管理組合で補修工事について 検討する予定がある | 補修工事を必要としない | その他 | 無回答 |
|----|--------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------|------|------|
| 全体 | 1,198 | 728 | 6 | 183 | 34 | 147 | 22 | 78 |
| | 100.0% | 60.8% | 0.5% | 15.3% | 2.8% | 12.3% | 1.8% | 6.5% |

■問 24(4) 共用部分の補修工事を行うにあたって、どのような資金手当の方法をとりましたか。(1つだけ)

| | 合計 | 修繕積立金で全てまかなった | 修繕積立金の他、一部臨時 徴収を行った | 修繕積立金や臨時徴収の不足分を融資を受けること でまかなった | その他 | 無回答 |
|----|--------|---------------|------------------------|-----------------------------------|-------|------|
| 全体 | 729 | 577 | 1 | 4 | 135 | 12 |
| | 100.0% | 79.1% | 0.1% | 0.5% | 18.5% | 1.6% |

■問 24(5) 共用部分の補修工事を行うにあたって、管理組合でどのような意思決定の方法をとりましたか。(1つだけ)

| | 合計 | 管理組合の総会を開き、普通決議 (出席組合員の議決権の過半数)により決定した | 管理組合の総会を開き、特別決議 (区分所有者及び議決権の4分の3以上)により決定した | 管理組合の役員により決定した | その他 | 無回答 |
|----|--------|---|---|----------------|------|------|
| 全体 | 729 | 231 | 33 | 389 | 53 | 23 |
| | 100.0% | 31.7% | 4.5% | 53.4% | 7.3% | 3.2% |

■問 24(6) 共用部分の補修工事を行うにあたって、管理組合でどのような問題がありましたか。(いくつでも)

| | 合計 | 補修工事を行う資金が不足した | 円滑に管理組合員の合意が得られなかった | 相談先が分からなかった | その他 | 無回答 |
|----|--------|----------------|---------------------|-------------|-------|-------|
| 全体 | 729 | 11 | 32 | 16 | 195 | 475 |
| | 100.0% | 1.5% | 4.4% | 2.2% | 26.7% | 65.2% |

■問 24(7) 共用部分の補修工事を行わない理由は何ですか。(1つだけ)

| | 合計 | 補修工事を行う資金がない | 管理組合員の合意が得られない | 補修工事を請け負う業者が見つからない | 補修工事を取りまとめる方法が分からない | 補修工事を担当する[取りまとめる]役員等がいらない | その他 |
|----|--------|--------------|----------------|--------------------|---------------------|---------------------------|-------|
| 全体 | 24 | 3 | 2 | 0 | 1 | 1 | 17 |
| | 100.0% | 12.5% | 8.3% | 0.0% | 4.2% | 4.2% | 70.8% |

■問 24(8) 東日本大震災後、管理組合の運営に影響はありましたか。(いくつでも)

| | 合計 | 特に影響はなかった | 耐震診断、耐震改修が検討された | 居住者名簿の作成が検討された | 防災訓練の実施が検討された | 防災・避難等のマニュアルの作成が検討された | 非常食、飲料水の備蓄が検討された | 防護服、線量計の用意が検討された | 自家発電機等の用意が検討された | 住民の管理組合への参加意識が高まった | 管理費、修繕積立金の変更が検討された | 共用部の節電、節水が検討された |
|----|--------|-----------|-----------------|----------------|---------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 全体 | 2,250 | 1,485 | 82 | 136 | 124 | 192 | 196 | 34 | 61 | 92 | 21 | 372 |
| | 100.0% | 66.0% | 3.6% | 6.0% | 5.5% | 8.5% | 8.7% | 1.5% | 2.7% | 4.1% | 0.9% | 16.5% |

| | 合計 | 引っ越しする世帯があった | 被災者が避難してきた | その他 |
|----|--------|--------------|------------|------|
| 全体 | 2,250 | 29 | 33 | 62 |
| | 100.0% | 1.3% | 1.5% | 2.8% |

9 居住者の高齢化の状況

■問 25 あなたのマンションには、65歳以上の高齢者のみが居住する世帯は、どれくらいですか。(1つだけ)

| | 合計 | ほとんどが、高齢者のみの世帯 | 概ね5割以上 | 概ね3割～5割程度 | 概ね1割～3割程度 | 1割未満 | 高齢者のみの世帯はない | 分からない | 無回答 |
|----|--------|----------------|--------|-----------|-----------|-------|-------------|-------|------|
| 全体 | 2,250 | 10 | 133 | 245 | 614 | 553 | 80 | 471 | 144 |
| | 100.0% | 0.4% | 5.9% | 10.9% | 27.3% | 24.6% | 3.6% | 20.9% | 6.4% |

■問 26 今後、ますます高齢化が進んでいくものと考えられますが、区分所有者の高齢化によりどのようなことが問題になると思われますか。(いくつでも)

| | 合計 | 管理組合における役員のなり手不足 | 建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加 | マンション内コミュニティの衰退 | 単身高齢者の孤独死 | その他 |
|----|--------|------------------|-------------------------|-----------------|-----------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,328 | 844 | 684 | 714 | 142 |
| | 100.0% | 59.0% | 37.5% | 30.4% | 31.7% | 6.3% |

■問 27(1) 共用部分で整備されているバリアフリー対策等にはどのようなものがありますか。(いくつでも)

| | 合計 | 廊下等の段差の解消、手すりの設置 | 廊下・通路等の拡幅 | エレベーターの設置 | 緊急通報ボタン・機器の設置 | 千葉県福祉のまちづくり条例に適合している | バリアフリー新法・旧ハートビル法に適合している | その他 | とくにない |
|----|--------|------------------|-----------|-----------|---------------|----------------------|-------------------------|------|-------|
| 全体 | 2,250 | 936 | 248 | 887 | 405 | 31 | 56 | 54 | 575 |
| | 100.0% | 41.6% | 11.0% | 39.4% | 18.0% | 1.4% | 2.5% | 2.4% | 25.6% |

■問 27(2) 今後、共用部分で整備が必要と思われるバリアフリー対策等にはどのようなものがありますか。(いくつでも)

| | 合計 | 廊下等の段差の解消、手すりの設置 | 廊下・通路等の拡幅 | エレベーターの設置 | 緊急通報ボタン・機器の設置 | その他 | とくにない |
|----|--------|------------------|-----------|-----------|---------------|------|-------|
| 全体 | 2,250 | 584 | 69 | 115 | 430 | 69 | 868 |
| | 100.0% | 26.0% | 3.1% | 5.1% | 19.1% | 3.1% | 38.6% |

10 マンション管理上のトラブル

■問 28(1) あなたのマンション管理のトラブルの発生状況についておうかがいします。今までにマンション管理に関するトラブルは発生していますか。(1つだけ)

| | 合計 | トラブルがあった | 特にトラブルはない | 無回答 |
|----|--------|----------|-----------|------|
| 全体 | 2,250 | 1,388 | 750 | 112 |
| | 100.0% | 61.7% | 33.3% | 5.0% |

■問 28(2)トラブルは、どのようなものがありましたか。①「生活のルール」に関わるトラブル（いくつでも）

| | 合計 | 駐車・駐輪問題 | ゴミ出し問題 | 騒音・振動問題 | ペット問題 | バルコニーの使用 方法 | 廊下などの共用部分 の使用 方法 | 専有部分 のリフォーム | その他 |
|----|--------|---------|--------|---------|-------|----------------|------------------------|----------------|------|
| 全体 | 1,388 | 732 | 724 | 795 | 756 | 305 | 298 | 157 | 95 |
| | 100.0% | 52.7% | 52.2% | 57.3% | 54.5% | 22.0% | 21.5% | 11.3% | 6.8% |

■問 28(2)トラブルは、どのようなものがありましたか。②「建物や設備」に関わるトラブル（いくつでも）

| | 合計 | 雨漏り | 水漏れ | 外壁落下 | 鉄部のサビや腐朽 | 受水槽・ 上水道設 備 | 下水道設 備 | 施工不良 | アフター サービス に関する もの | 瑕疵担保 責任に関 するもの | その他 |
|----|--------|-------|-------|------|----------|-------------------|-----------|-------|----------------------------|----------------------|------|
| 全体 | 1,388 | 389 | 568 | 84 | 358 | 170 | 143 | 160 | 118 | 87 | 98 |
| | 100.0% | 28.0% | 40.9% | 6.1% | 25.8% | 12.2% | 10.3% | 11.5% | 8.5% | 6.3% | 7.1% |

■問 28(2)トラブルは、どのようなものがありましたか。③その他のトラブル（いくつでも）

| | 合計 | 管理会社 とのトラブ ル | 近隣住民 とのトラブ ル | 管理組合 理事会と マンション 住民との トラブル | 住戸の事 務所や賃 貸への転 用 | その他 |
|----|--------|--------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------|-------|
| 全体 | 1,388 | 102 | 177 | 135 | 24 | 142 |
| | 100.0% | 7.3% | 12.8% | 9.7% | 1.7% | 10.2% |

■問 28(3) 上記であげたトラブルをどのように解決しましたか。（いくつでも）

| | 合計 | 当事者間 で話し 合った | 管理組合 内で話し 合った | 管理会社 に相談し た | 行政に相 談した | 住まい情 報プラザ に相談し た | マンション 管理士に 相談した | NPO 団 体に相談 した | マンション の関連団 体に相談 した | 弁護士に 相談した | 訴訟をし た | 民事調停 をした | その他 |
|----|--------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|-----------|-------------|------|
| 全体 | 1,388 | 423 | 698 | 527 | 68 | 1 | 33 | 6 | 20 | 74 | 42 | 15 | 66 |
| | 100.0% | 30.5% | 50.3% | 38.0% | 4.9% | 0.1% | 2.4% | 0.4% | 1.4% | 5.3% | 3.0% | 1.1% | 4.8% |

11 管理組合運営における将来への不安

■問 29 今後、管理組合を運営する上で、不安なことはなんですか。（いくつでも）

| | 合計 | 区分所有 者の高齢 化 | 賃貸住戸 の増加 | 居住目的 利用以外 の住戸の 増加 | 管理費等 の未払い の増加 | 修繕積立 金の不足 | 理事の選 任が困難 | 管理組合 活動に無 関心な区 分所有者 の増加 | 大規模修 繕工事の 実施 | 建替え | 大規模地 震による 建物の損 壊 | 居住ルー ルを守ら ない居住 者の増加 | マンション 内の犯罪 の増加 |
|----|--------|-------------------|-------------|----------------------------|---------------------|--------------|--------------|-------------------------------------|--------------------|-------|---------------------------|------------------------------|----------------------|
| 全体 | 2,250 | 1,196 | 425 | 59 | 500 | 675 | 744 | 722 | 593 | 301 | 322 | 551 | 67 |
| | 100.0% | 53.2% | 18.9% | 2.6% | 22.2% | 30.0% | 33.1% | 32.1% | 26.4% | 13.4% | 14.3% | 24.5% | 3.0% |

| | 合計 | その他 | 特に不安 はない |
|----|--------|------|-------------|
| 全体 | 2,250 | 30 | 212 |
| | 100.0% | 1.3% | 9.4% |

12 マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度について

■問 30 千葉県や国ではマンション暮らしを支援する仕組みづくりや施策を実施しています。次のうち、知っているものについて、○をつけてください。（いくつでも）

| | 合計 | マンション 管理士 | 住まい情 報プラザ [千葉県 住宅供給 公社] | マンション みらい ネット | マンション 管理基礎 講座・個 別相談会 |
|----|--------|--------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 全体 | 2,250 | 1,258 | 427 | 426 | 529 |
| | 100.0% | 55.9% | 19.0% | 18.9% | 23.5% |

■問 30 千葉県や国ではマンション暮らしを支援する仕組みづくりや施策を実施しています。次のうち、活用したことがあるものについて、○をつけてください。(いくつでも)

| | 合計 | マンション管理士 | 住まい情報プラザ [千葉県住宅供給公社] | マンション みらい ネット | マンション 管理基礎 講座・個 別相談会 |
|----|--------|----------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| 全体 | 2,250 | 155 | 60 | 82 | 129 |
| | 100.0% | 6.9% | 2.7% | 3.6% | 5.7% |

13 その他

■問 31 管理組合による管理等の情報入手、交流、研修などで、現在行っていることがあれば、() 内に○を付けてください。(いくつでも)

| | 合計 | マンションの管理に関する新聞や雑誌の講読 | パソコンのインターネット等で情報を入手 | NPO 団体又はマンションの関連団体等の会員に加入 | マンション管理のセミナーや個別相談会への参加 | その他 |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 409 | 464 | 104 | 289 | 37 |
| | 100.0% | 18.2% | 20.6% | 4.6% | 12.8% | 1.6% |

■問 31 管理組合による管理等の情報入手、交流、研修などで、今後行いたいことがあれば、() 内に○を付けてください。(いくつでも)

| | 合計 | マンションの管理に関する新聞や雑誌の講読 | パソコンのインターネット等で情報を入手 | NPO 団体又はマンションの関連団体等の会員に加入 | マンション管理のセミナーや個別相談会への参加 | その他 |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 258 | 317 | 131 | 323 | 30 |
| | 100.0% | 11.5% | 14.1% | 5.8% | 14.4% | 1.3% |

■問 32 あなたのマンションでの自治会（または町会）の設置状況についてお答えください。(1つだけ)

| | 合計 | 単独で、管理組合とは別に自治会を設けている | 単独で、管理組合と一体的に自治会を設けている | 地域の自治会・町会に個人あるいはマンション単位で加入している | 自治会・町会を設置も加入もしていない | その他 |
|----|--------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------|------|
| 全体 | 2,250 | 379 | 268 | 995 | 320 | 39 |
| | 100.0% | 16.8% | 11.9% | 44.2% | 14.2% | 1.7% |

■問 33 マンション支援として、千葉県など行政に期待されることがありましたら○を付けてください。(とくに重要なものを3つまで)

| | 合計 | 耐震診断の支援 | 耐震改修の支援 | アスベスト改修の支援 | バリアフリー化の支援 | マンション建替えの支援 | 地震・液状化被害の財政支援 | マンション管理士等(アドバイザー)の派遣 | マンション管理セミナー(基礎講座)の開催 | マンション管理相談会の開催 | マンション管理の情報提供 |
|----|--------|---------|---------|------------|------------|-------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------|--------------|
| 全体 | 2,250 | 912 | 628 | 47 | 541 | 453 | 468 | 258 | 173 | 173 | 388 |
| | 100.0% | 40.5% | 27.9% | 2.1% | 24.0% | 20.1% | 20.8% | 11.5% | 7.7% | 7.7% | 17.2% |

注) 回答により次に進む設問が指定されている場合において、指定通りに回答しない者があったため、その前後の回答数が一致していない場合があるが、そのまま集計した。

2. 千葉県分譲マンション管理等実態調査 調査票

2 管理組合

問5(1) マンションの管理組合についておうかがいします。

あなたのマンションには管理組合がありますか。(1つだけ)

- | | | | |
|-------------------------|---|-------------|----------------|
| 1. ある | ⇒ | 1. は 問5(2)へ | |
| 2. ない(管理組合をつくる予定はない) | | ⇒ | 2. 3. は 問6(1)へ |
| 3. ない(今後、管理組合をつくる予定がある) | | | |

問5(2) 管理組合の組合員及び理事・監事の人数を教えてください。

| | | | | |
|----------|-------|----|-------|----|
| 組合員数 | () 名 | 役員 | | |
| ※総区分所有者数 | | 理事 | () 名 | 監事 |

問5(3) 管理組合の通常総会の開催状況について教えてください。(1つだけ)

- | |
|---|
| 1. 年に1～数回開催されており、議案の内容等が区分所有者全員に周知されている (主な開催時期____月) |
| 2. 開催はされているが、区分所有者に議案の内容等が周知されているとは言えない (主な開催時期____月) |
| 3. ほとんど開催されていない |
| 4. 開催したことはない |

問5(4) 前問で 1.～3. を選んだ方にお聞きします。総会の組合員の出席率(委任状による出席を除く)はどのくらいですか。(1つだけ)

- | | | |
|----------|----------|----------|
| 1. 90%超 | 4. 70%以下 | 7. 40%以下 |
| 2. 90%以下 | 5. 60%以下 | 8. 30%以下 |
| 3. 80%以下 | 6. 50%以下 | 9. 不明 |

問5(5) 役員会、理事会などの開催状況について教えてください。(1つだけ)

- | |
|-------------------------------|
| 1. 定例理事会等が開催されており、機能している |
| 2. 開催はされているが、きちんと機能しているとはいえない |
| 3. ほとんど開催されていない |
| 4. 役員会、理事会組織はない |

問5(6) 役員の報酬(交通費等実費を除く)についてどのようにしていますか。(1つだけ)

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. 報酬は払っていない | 2. 報酬を払っている |
|--------------|-------------|

問5(7) 前問で 2. を選んだ方にお聞きします。報酬金額はおいくらですか。

| | | | |
|------|---------|---------------|---------|
| 理事長 | () 円/月 | その他理事 [一人あたり] | () 円/月 |
| 副理事長 | () 円/月 | 監事 [一人あたり] | () 円/月 |

問5(8) 管理組合役員の「なり手不足」を感じていますか。(1つだけ)

- | | |
|----------|----------|
| 1. 感じている | 2. 感じている |
|----------|----------|

問5(9) 前問で 1. を選んだ方にお聞きします。その主な原因はなんですか。(いくつでも)

- | |
|---------------------------------|
| 1. 居住者に高齢者が増え、体力的な理由から引き受けてくれない |
| 2. 仕事の多忙さを理由に、引き受けてくれない |
| 3. 管理組合活動に無関心な区分所有者が多い |
| 4. 賃貸率が高く、役員の対象になる居住者が少ない |
| 5. その他(具体的 _____) |

問5（10）管理組合役員はどのような方法で選出されていますか。（1つだけ）

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 1. 希望者の立候補または推薦 | 3. 抽選 |
| 2. 輪番制 | 4. その他（具体的に_____） |

問5（11）管理組合の運営に専門家の力を借りたことがありますか。（1つだけ）

- | | |
|-------|-------|
| 1. ある | 2. ない |
|-------|-------|

問5（12）前問で 1. を選んだ方にお聞きします。力を借りた専門家はどなたですか。
（いくつでも）

- | | | |
|-------------|----------|-------------|
| 1. 弁護士 | 4. 公認会計士 | 7. その他 |
| 2. 建築士 | 5. 税理士 | （具体的に_____） |
| 3. マンション管理士 | 6. 司法書士 | |

問5（13）今後の専門家の活用についてどのようにお考えですか。（1つだけ）

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 活用したいと考えている | 3. どちらともいえない |
| 2. 必要とは考えていない | |

問5（14）管理組合は法人として登記されていますか。（1つだけ）

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. 登記している | 3. 登記しておらず法人化の計画もない |
| 2. 登記していないが法人化の計画がある | 4. 分らない |

問5（15）区分所有法第25条により、区分所有者以外に「管理者」を選定できますが、あなたのマンションの管理者は誰ですか。（1つだけ）※「管理者」とはマンションの管理をする為に規約又は総会の決議により選任された者のこと。普通は区分所有者の中から総会で選出され「理事長」という名称で業務を行います。

- | | |
|---------|-------------------|
| 1. 理事長 | 3. マンション管理士 |
| 2. 管理会社 | 4. その他（具体的に_____） |

3 管理規約

問6（1）あなたのマンションの管理規約についておうかがいします。

管理規約はどのように作成されたものですか。（1つだけ）

- | |
|------------------------|
| 1. 管理規約はない |
| 2. 初めに分譲会社で作った案を承認したもの |
| 3. 管理会社で作った案を承認したもの |
| 4. 管理組合が主体的に作成したもの |
| 5. その他（具体的に_____） |

問6（2）前問で 2. ～5. を選んだ方にお聞きします。あなたのマンションに、管理規約以外の使用細則・協定等があれば、その内容を教えてください。（いくつでも）

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1. 使用細則・協定等はない | 6. 専用庭 |
| 2. 専有部分リフォーム | 7. 集会場 |
| 3. 使用・住居ルール | 8. ペット飼育 |
| 4. 駐車場 | 9. その他（具体的に_____） |
| 5. 自転車置場 | |

問7 専有部分をリフォームする場合のルールについて教えてください。(1つだけ)

1. 管理組合の承認が必要である
2. 管理組合へ届出が必要であるが、承認は不要
3. 各住戸で随時おこなっており把握していない
4. 上記以外のルールを定めている(具体的に_____)

問8 (1) 国土交通省が作成した標準管理規約が、平成16年にマンション標準管理規約として大幅に改正されたことを知っていますか。(1つだけ)

1. 改正されたマンション標準管理規約を知っている
2. 改正前の標準管理規約のみを知っている
3. 標準管理規約そのものを知らない

問8 (2) 前問で 1. 2. を選んだ方にお聞きします。あなたのマンションの管理規約は、国土交通省が作成した標準管理規約に準拠していますか。(1つだけ)

1. 改正後の標準管理規約に概ね準拠している
2. 改正前の標準管理規約に概ね準拠している
3. 改正後の標準管理規約に一部準拠している
4. 改正前の標準管理規約に一部準拠している
5. 全く準拠していない
6. 管理規約がない
7. 不明

4 管理費及び修繕積立金等

問9 管理費の負担はどのように算出していますか。(1つだけ)

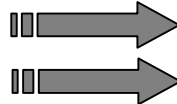
また、具体的な金額もご記入ください。

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出している・1㎡あたり月(_____)円 1戸あたり月(_____)円
2. 各戸均一額を負担している・..... 1戸あたり月(_____)円
3. その他(具体的に_____)

問10 (1) 修繕積立金についておうかがいします。

あなたのマンションには修繕積立金制度がありますか。(1つだけ)

1. ある
2. ない



1. は 問10 (2)

2. は 問11 (1)

問10 (2) 修繕積立金は、どのように決められていますか。(1つだけ)

1. 長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた
2. 管理費の一定割合とした
3. 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた
4. 分譲時に分譲会社が提示した金額のままで、具体的には分からない
5. 分からない
6. その他(具体的に_____)

問10 (3) 前問で決められた修繕積立金はどのように負担していますか。(1つだけ)

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出している・1㎡あたり月(_____)円 1戸あたり月(_____)円
2. 各戸均一額を負担している・..... 1戸あたり月(_____)円
3. その他(具体的に_____)

問10(4) 修繕積立金の総収入を教えてください。

マンション全体で 1ヶ月あたり約 () 円

問10(5) 現在の修繕積立金の残高総額を教えてください。(修繕積立基金を含む)

総額 () 円

問11(1) 管理費または修繕積立金の滞納者がいますか。(1つだけ)

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 滞納者はいない | 3. 6か月以上の滞納者がいる |
| 2. 6か月未満の滞納者がいる | 4. 分からない |

問11(2) 前問で 3. を選んだ方にお聞きします。滞納者の割合はどのくらいですか。(1つだけ)

- | | | |
|---------|----------|---------|
| 1. 1%以下 | 4. 4%以下 | 7. 10%超 |
| 2. 2%以下 | 5. 5%以下 | 8. 不明 |
| 3. 3%以下 | 6. 10%以下 | |

問12 管理費や修繕積立金等とはどのような収納方法をとっていますか。(1つだけ)

1. 管理組合または理事長名義の口座を設け、収納・支払いなど管理する〔原則方式〕
2. 管理会社名義の収納口座から管理会社が必要な支払いを行い、その残額を管理組合または理事長名義の口座に振り込む〔分別管理方式〕
3. 管理会社が管理組合から委託を受けて、収納・支払い・保管の一切の管理を行う〔支払い一任方式〕
4. その他(具体的に)

5 日常の管理業務

問13 あなたのマンションには管理人(管理員)がいますか。(1つだけ)

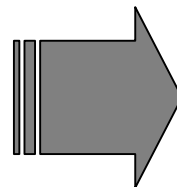
- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. 管理人はいない | 5. 日勤の管理人〔通勤者〕がいる |
| 2. 居住者の一人が管理人をつとめている | 6. 日勤の管理人〔住み込み〕がいる |
| 3. 緊急呼び出しによる管理人がいる | 7. その他(具体的に) |
| 4. 定期巡回による管理人がいる | |

問14(1) 管理業務(清掃・設備保守・事務など)はどのように行われていますか。(1つだけ)

1. 全ての業務を管理会社に委託している
2. 一部の業務を管理会社に委託している
3. 管理組合が管理人又は管理専従者を雇い、それらの者が管理業務を行っている
4. ほとんどの業務を区分所有者が自主的に行っている
〔管理組合による自主管理〕
5. その他(具体的に)



1. 2. は
問14(2)へ



3. 4. 5. は
問15(1)へ

問14(2) 現在委託している管理会社は、次のうちどれにあたりますか。(1つだけ)

1. 分譲時、分譲会社が提示した管理会社である
2. 当初は、分譲会社が提示した管理会社に委託していたが、管理会社を変更している
3. その他(具体的に)
4. 分からない

問14（3） 現在委託している管理会社の変更を検討していますか。（1つだけ）

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. 変更を検討している | 2. 変更の予定はない |
|--------------|-------------|

問14（4） どのような管理業務を委託していますか。（いくつでも）

- | |
|---|
| 1. 事務管理業務 [管理組合の会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など] |
| 2. 管理員業務 [受付・報告連絡業務など] |
| 3. 清掃業務 [共用部分の清掃など] |
| 4. 建物・設備管理業務 [建物・設備等の法定点検など] |
| 5. その他（具体的に_____） |

問14（5） 管理委託費の年額はいくらですか。

年間（_____）円 [税込]

問15（1） 建築基準法第12条の「定期報告制度」により、一定規模以上の分譲マンションの建物の維持管理の状況を、毎年（敷地の状況などについては3年ごと）調査し、県市等の行政庁へ報告することが義務付けられています。定期報告制度について知っていますか。（1つだけ）

- | |
|----------|
| 1. 知っている |
| 2. 知らない |

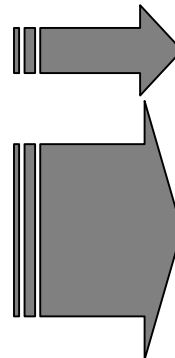


1. は 問15（2）

2. は 問16（1）

問15（2） 行政庁へ定期報告を報告していますか。（1つだけ）

- | |
|--------------------------------------|
| 1. 毎回報告している |
| 2. 毎回ではないが、過去に報告したことがある |
| 3. 定期報告の対象になっていないが、定期的に建物の調査・検査をしている |
| 4. 定期報告の対象になっていない |
| 5. 定期報告の対象になっているが、報告を行っていない |
| 6. マンション完成後、1回目の定期報告時期になっていない |
| 7. 分からない |



1. 2. は
問15（3）

3. ~7. は
問16（1）

問15（3） 定期報告のための概算費用を知っていますか。（1つだけ）

- | |
|---|
| 1. はい ⇒ 最近負担された費用をご記入ください 平成（_____）年、約（_____）円 [税込] |
| 2. 法定点検費用などとなっているため、詳細は不明 |
| 3. 分からない |

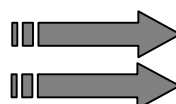
問15（4） 定期報告の結果を知っていますか。（1つだけ）

- | |
|-----------------------|
| 1. 報告書をもらい調査者から説明を受けた |
| 2. 調査者から口頭での説明を受けた |
| 3. 分からない |

6 計画修繕等の取り組み

問16（1） あなたのマンションには長期修繕計画がありますか。（1つだけ）

- | |
|-------|
| 1. ある |
| 2. ない |



1. は 問16（2）

2. は 問17（1）

問16(2) 長期修繕計画は、どこで作成したものですか。(1つだけ)

| | |
|---------|-------------------|
| 1. 管理組合 | 3. 分譲会社 |
| 2. 管理会社 | 4. その他(具体的に_____) |

問16(3) 長期修繕計画は、定期的に見直しを行っていますか。(1つだけ)

| | |
|-------------------|--------------|
| 1. 見直しをしている(する予定) | 2. 見直しをしていない |
|-------------------|--------------|

問17(1) あなたのマンションでは、大規模修繕工事を行ったことがありますか。(1つだけ)

| | | |
|--------------------|---|-------------|
| 1. 大規模修繕工事を実施した | ⇒ | 1. は 問17(2) |
| 2. 大規模修繕工事を実施していない | ⇒ | 2. は 問18(1) |

問17(2) どのような修繕工事を行いましたか。その「種類」と「時期」、「工事費総額」について、それぞれお答えください。※工事費総額が高いものを5回まで、ご記入ください。

| 時期 | 内容(いくつでも) | 工事費総額(1つだけ) |
|-----|--------------|---------------|
| 1回目 | 昭和・平成(____)年 | 1・2・3・4・5・6・7 |
| 2回目 | 昭和・平成(____)年 | 1・2・3・4・5・6・7 |
| 3回目 | 昭和・平成(____)年 | 1・2・3・4・5・6・7 |
| 4回目 | 昭和・平成(____)年 | 1・2・3・4・5・6・7 |
| 5回目 | 昭和・平成(____)年 | 1・2・3・4・5・6・7 |

- 1. 外壁修繕工事
- 2. 鉄部塗り替え工事
- 3. 屋上防水工事
- 4. 給水管工事
- 5. 排水管工事
- 6. 昇降機[エレベーター]設備
- 7. その他

- 1. 2,000万円未満
- 2. 2,000~5,000万円未満
- 3. 5,000~1億円未満
- 4. 1億~1億5,000万未満
- 5. 1億5,000~2億円未満
- 6. 2億円以上
- 7. 金額は分からない

問17(3) 修繕工事を実施するにあたっての組織体制についてお教えてください。(1つだけ)

| |
|-----------------------------------|
| 1. 理事会が中心となって行った[特に専門の組織はつくっていない] |
| 2. 理事会とは別の専門委員会などの組織をつくった |
| 3. 建築士や工事業者などの専門家に依頼した |
| 4. その他(具体的に_____) |

問17(4) 工事の発注にあたっては、どのような発注方法はとりましたか。(1つだけ)

| |
|---------------------------------|
| 1. 指名発注 |
| 2. 競争入札 |
| 3. 見積り合わせ |
| 4. 管理会社に一任 |
| 5. プロポーザル方式[提案を公募し、審査により決定する競争] |
| 6. その他(具体的に_____) |

問17（5） 修繕工事では、工事監理（第三者のチェック）は採用しましたか。（1つだけ）

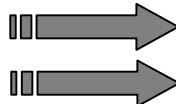
- | | |
|---------|------------|
| 1. 採用した | 2. 採用しなかった |
|---------|------------|

問17（6） 修繕工事にあたっては、どのような資金手当の方法をとりましたか。（1つだけ）

- | |
|----------------------------------|
| 1. 修繕積立金で全てまかなった |
| 2. 修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った |
| 3. 修繕積立金や臨時徴収の不足分を融資を受けることでまかなった |
| 4. その他（具体的に_____） |

問18（1） あなたのマンションでは現在、今後の大規模修繕工事を具体的に検討されていますか。（1つだけ）

- | |
|------------|
| 1. 検討している |
| 2. 検討していない |



1. は 問18（2）

2. は 問19へ

問18（2） 大規模修繕工事として具体的にどのようなものが検討されていますか。（いくつでも）

- | | |
|-------------|-----------------------|
| 1. 外壁修繕工事 | 5. 排水管工事 |
| 2. 鉄部塗り替え工事 | 6. 昇降機 [エレベーター] 設備の改修 |
| 3. 屋上防水工事 | 7. その他（具体的に_____） |
| 4. 給水管工事 | |

問18（3） 今後予定している大規模修繕工事の資金手当はどのようにお考えですか。（いくつでも）

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. 修繕積立金だけで対応できる | 4. 借入れが必要である |
| 2. 修繕積立金の増額が必要である | 5. その他（具体的に_____） |
| 3. 臨時徴収金が必要である | |

問19 大規模修繕工事を行う上でどのような問題があると思われますか。（いくつでも）

- | |
|--------------------------------|
| 1. 区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない |
| 2. 賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心がうすい |
| 3. 修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい |
| 4. 大規模修繕を担当する[取りまとめる]役員等がない |
| 5. 役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない |
| 6. 役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない |
| 7. 修繕積立金が不足している |
| 8. 臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい |
| 9. 適切な修繕工事業者の選定がむずかしい |
| 10. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない |
| 11. まだ長期修繕計画が作成されていない |
| 12. その他（具体的に_____） |

7 建替えの取り組み

問20 (1) あなたのマンションの建替えについて計画はありますか。(1つだけ)

1. 建替えについて具体的に検討している
2. 建替えについて検討しているが問題が多くあまり進んでいない
3. 建替えよりも当面は改修工事で対応する予定である
4. 全く検討していない
5. その他(具体的に_____)

問20 (2) 前問で 1. ~3. を選んだ方にお聞きます。建替えの計画遂行上の問題としてどのようなものがありますか。(いくつでも)

1. 建替え資金の調達が困難な人がいること
2. 建替えの際の転出予定者が多いこと
3. 現在の建物に愛着があり、建替えに反対する人がいること
4. 仮住居の手当が困難な人がいること
5. 賃借人の合意が得られないこと
6. 建替え後の管理費が高額になること
7. 建替えに必要な容積率[延べ床面積の敷地面積に対する割合]が確保できないこと
8. 合意形成を図るために必要な専門知識を有する者がいないこと
9. その他(具体的に_____)

問20 (3) 前問20 (1) で 1. 2. を選んだ方にお聞きます。建替えの資金の捻出手段としてどのようなものを検討していますか。(いくつでも)

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1. 区分所有者の自己負担 | 3. 借入れ |
| 2. 保留床の活用 | 4. その他(具体的に_____) |

問21 あなたのマンションについて、容積率[延べ床面積の敷地面積に対する割合]に余裕はありますか。

(1つだけ)

1. 容積率に余裕がある
2. 容積率に余裕はない[現在の区分所有者で利用できる程度である]
3. 現在の規模は建てられない[現在の容積率を超過している]
4. 分からない

8 防災・防犯・耐震への取り組み

問22 あなたのマンションでは防災について行っていること、今後行いたいことがあれば、()内に○を付けてください。(いくつでも)

| | 行っている | 行いたい |
|--------------------|-------|------|
| 1. 防災管理者の選任 | () | () |
| 2. 居住者名簿の作成 | () | () |
| 3. 防災・避難等のマニュアルの作成 | () | () |
| 4. 定期的な防災訓練の実施 | () | () |
| 5. 町会の防災訓練への参加 | () | () |
| 6. 防災・避難用具の確保 | () | () |
| 7. 非常食・飲料水等の備蓄 | () | () |
| 8. その他(具体的に_____) | () | () |

問23（1） あなたのマンションは建築基準法の新耐震基準に適合していますか。（1つだけ）

1. 新耐震基準 [S56.6.1 以降に確認申請を受けた建物に適用されている基準] に適合している
2. 旧耐震基準 [新耐震基準に法改正される以前の基準] により設計されている
3. 分からない

問23（2） あなたのマンションの耐震化はどこまで進んでいますか。（1つだけ）

1. 耐震診断を行い、安全性が確保された
2. 耐震改修工事を行った [行っている]
3. 耐震診断を行い、耐震改修工事を予定している
4. 耐震診断を行ったが、耐震改修工事の予定はない
5. 耐震診断を行っていないが、今後予定している
6. 耐震診断の予定はない

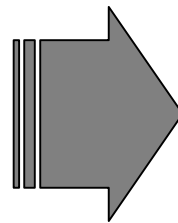
問23（3） 前問で 6. を選んだ方にお聞きします。耐震診断を行っていない理由はなんですか。（いくつでも）

1. 新耐震基準 [S56.6.1 以降の基準] に適合しているため
2. 不安はあるが耐震診断を行う予算がないため
3. 組合員の反対があるため
4. 耐震診断をどこへ頼めばいいかわからないため
5. 管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかったため
6. その他（具体的に_____）

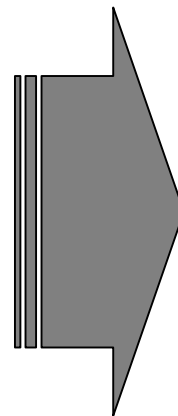
問24（1） 東北地方太平洋沖地震の影響（余震を含む）により、マンションの敷地内でどのような被害がありましたか。

（いくつでも）

1. 被害はなかった
2. 負傷者が発生した
3. 建物外への避難を必要とした
4. 断水や停電になった
5. 専有部分（内装、家具、設備等）の損傷があった
6. 共用部分で建物の設備（電気、水道、ガス、EV等）に損傷があった
7. 共用部分で建物の躯体（柱、梁、壁、床、天井、基礎等）に損傷があった
8. 共用部分で建物以外（外構、駐車場等）の損傷があった
9. 液状化による被害があった
10. 火災、浸水が発生した
11. 半壊、大規模半壊になった
12. その他（具体的に_____）



1. ～ 5. のみは
問24（8）へ



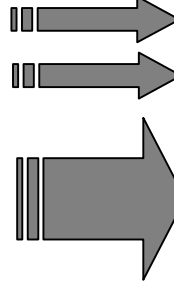
6. ～ 12. が
1つ以上あれば
問24（2）へ

問24（2） 地震の影響により、共用部分でどの程度の損傷がありましたか。（1つだけ）

1. 建替えの検討を必要とする損傷
2. 大規模修繕、耐震改修を必要とする損傷
3. 補修工事を必要とする損傷
4. 補修工事を必要としない程度（極めて軽微）の損傷
5. 把握していない
6. その他（具体的に_____）

問24（3） 地震の影響により、共用部分の補修工事を行いましたか。（1つだけ）

1. 補修工事を行った [行っている、依頼している]
2. 補修工事を必要とするが、工事を行う予定がない
3. 管理組合で補修工事について検討している
4. 今後、管理組合で補修工事について検討する予定がある
5. 補修工事を必要としない
6. その他（具体的に_____）



1. は 問24（4）

2. は 問24（7）

3. ～6. は
問24（8）へ

問24（4） 共用部分の補修工事を行うにあたって、どのような資金手当の方法をとりましたか。（1つだけ）

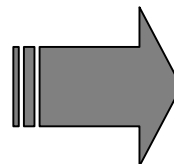
1. 修繕積立金で全てまかかった
2. 修繕積立金の他、一部臨時徴収を行った
3. 修繕積立金や臨時徴収の不足分を融資を受けることでまかかった
4. その他（具体的に_____）

問24（5） 共用部分の補修工事を行うにあたって、管理組合でどのような意思決定の方法をとりましたか。（1つだけ）

1. 管理組合の総会を開き、普通決議（出席組合員の議決権の過半数）により決定した
2. 管理組合の総会を開き、特別決議（区分所有者及び議決権の4分の3以上）により決定した
3. 管理組合の役員により決定した
4. その他（具体的に_____）

問24（6） 共用部分の補修工事を行うにあたって、管理組合でどのような問題がありましたか。（いくつでも）

1. 補修工事を行う資金が不足した
2. 円滑に管理組合員の合意が得られなかった
3. 相談先が分からなかった
4. その他（具体的に_____）



問24（8）へ

問24（7） 共用部分の補修工事を行わない理由は何ですか。（1つだけ）

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. 補修工事を行う資金がない | 4. 補修工事を取りまとめる方法が分からない |
| 2. 管理組合員の合意が得られない | 5. 補修工事を担当する[取りまとめる]役員等がない |
| 3. 補修工事を請け負う業者が見つからない | 6. その他（具体的に_____） |

問24（8） 東日本大震災後、管理組合の運営に影響はありましたか。（いくつでも）

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. 特に影響はなかった | 8. 自家発電機等の用意が検討された |
| 2. 耐震診断、耐震改修が検討された | 9. 住民の管理組合への参加意識が高まった |
| 3. 居住者名簿の作成が検討された | 10. 管理費、修繕積立金の変更が検討された |
| 4. 防災訓練の実施が検討された | 11. 共用部の節電、節水が検討された |
| 5. 防災・避難等のマニュアルの作成が検討された | 12. 引っ越しする世帯があった |
| 6. 非常食、飲料水の備蓄が検討された | 13. 被災者が避難してきた |
| 7. 防護服、線量計の用意が検討された | 14. その他（具体的に_____） |

9 居住者の高齢化の状況

問25 あなたのマンションには、65歳以上の高齢者のみが居住する世帯は、どれくらいですか。（1つだけ）

- | | |
|-------------------|----------------|
| 1. ほとんどが、高齢者のみの世帯 | 5. 1割未満 |
| 2. 概ね5割以上 | 6. 高齢者のみの世帯はない |
| 3. 概ね3割～5割程度 | 7. 分からない |
| 4. 概ね1割～3割程度 | |

問26 今後、ますます高齢化が進んでいくものと考えられますが、区分所有者の高齢化によりどのようなことが問題になるとお考えですか。（いくつでも）

- | |
|----------------------------|
| 1. 管理組合における役員のなり手不足 |
| 2. 建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加 |
| 3. マンション内コミュニティの衰退 |
| 4. 単身高齢者の孤独死 |
| 5. その他（具体的に_____） |

問27（1）共用部分で整備されているバリアフリー対策等にはどのようなものがありますか。（いくつでも）

- | | |
|---------------------|----------------------------|
| 1. 廊下等の段差の解消、手すりの設置 | 5. 千葉県福祉のまちづくり条例に適合している |
| 2. 廊下・通路等の拡幅 | 6. バリアフリー新法・旧ハートビル法に適合している |
| 3. エレベーターの設置 | 7. その他（具体的に_____） |
| 4. 緊急通報ボタン・機器の設置 | 8. とくにない |

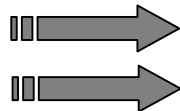
問27（2）今後、共用部分で整備が必要と思われるバリアフリー対策等にはどのようなものがありますか。（いくつでも）

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. 廊下等の段差の解消、手すりの設置 | 4. 緊急通報ボタン・機器の設置 |
| 2. 廊下・通路等の拡幅 | 5. その他（具体的に_____） |
| 3. エレベーターの設置 | 6. とくにない |

10 マンション管理上のトラブル

問28（1）あなたのマンション管理のトラブルの発生状況についておうかがいします。今までにマンション管理に関するトラブルは発生していますか。（1つだけ）

- | |
|--------------|
| 1. トラブルがあった |
| 2. 特にトラブルはない |



1. は 問28（2）

2. は 問29へ

問28（2）トラブルは、どのようなものがありましたか。①～③それぞれお答えください。

①「生活のルール」に関わるトラブル（いくつでも）

- | | |
|------------|-------------------|
| 1. 駐車・駐輪問題 | 5. バルコニーの使用法 |
| 2. ゴミ出し問題 | 6. 廊下などの共用部分の使用法 |
| 3. 騒音・振動問題 | 7. 専有部分のリフォーム |
| 4. ペット問題 | 8. その他（具体的に_____） |

②「建物や設備」に関わるトラブル（いくつでも）

| | |
|--------------|--------------------|
| 1. 雨漏り | 6. 下水道設備 |
| 2. 水漏れ | 7. 施工不良 |
| 3. 外壁落下 | 8. アフターサービスに関するもの |
| 4. 鉄部のサビや腐朽 | 9. 瑕疵担保責任に関するもの |
| 5. 受水槽・上水道設備 | 10. その他（具体的に_____） |

③ その他のトラブル（いくつでも）

| |
|-------------------------------------|
| 1. 管理会社とのトラブル（具体的に_____） |
| 2. 近隣住民とのトラブル（具体的に_____） |
| 3. 管理組合理事会とマンション住民とのトラブル（具体的に_____） |
| 4. 住戸の事務所や賃貸への転用 |
| 5. その他（具体的に_____） |

問28（3） 上記であげたトラブルをどのように解決しましたか。（いくつでも）

| | |
|------------------|------------------------|
| 1. 当事者間で話し合った | 7. NPO 団体に相談した |
| 2. 管理組合内で話し合った | 8. マンションの関連団体に相談した |
| 3. 管理会社に相談した | 9. 弁護士に相談した |
| 4. 行政に相談した | 10. 訴訟をした（具体的に_____） |
| 5. 住まい情報プラザに相談した | 11. 民事調停をした（具体的に_____） |
| 6. マンション管理士に相談した | 12. その他（具体的に_____） |

11 管理組合運営における将来への不安

問29 今後、管理組合を運営する上で、不安なことはなんですか。（いくつでも）

| | |
|------------------------|----------------------|
| 1. 区分所有者の高齢化 | 8. 大規模修繕工事の実施 |
| 2. 賃貸住戸の増加 | 9. 建替え |
| 3. 居住目的利用以外の住戸の増加 | 10. 大規模地震による建物の損壊 |
| 4. 管理費等の未払いの増加 | 11. 居住ルールを守らない居住者の増加 |
| 5. 修繕積立金の不足 | 12. マンション内の犯罪の増加 |
| 6. 理事の選任が困難 | 13. その他（具体的に_____） |
| 7. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 14. 特に不安はない |

12 マンション管理等に関する制度や仕組みの認知度について

問30 千葉県や国ではマンション暮らしを支援する仕組みづくりや施策を実施しています。次のうち、知っているものや活用したことがあるものについて、（ ）内におをつけてください。（いくつでも）

| | 知っている | 活用したことがある |
|------------------------------|-------|-----------|
| 1. マンション管理士 | () | () |
| 2. 住まい情報プラザ〔千葉県住宅供給公社〕 | () | () |
| 3. マンションみらいネット | () | () |
| 4. マンション管理基礎講座・個別相談会 | () | () |

13 その他

問31 管理組合による管理等の情報入手、交流、研修などで、現在行っていることと、今後行いたいことがあれば、
 () 内に○を付けてください。(いくつでも)

| | 行っている | 今後行いたい |
|-----------------------------------|-------|--------|
| 1. マンションの管理に関する新聞や雑誌の講読 | () | () |
| 2. パソコンのインターネット等で情報を入手 | () | () |
| 3. NPO 団体又はマンションの関連団体等の会員に加入 . . | () | () |
| 4. マンション管理のセミナーや個別相談会への参加 | () | () |
| 5. その他(具体的に_____) | () | () |

問32 あなたのマンションでの自治会(または町会)の設置状況についてお答えください。(1つだけ)

| |
|---|
| 1. 単独で、管理組合とは別に自治会を設けている 2. 単独で、管理組合と一体的に自治会を設けている 3. 地域の自治会・町会に個人あるいはマンション単位で加入している 4. 自治会・町会を設置も加入もしていない 5. その他(具体的に_____) |
|---|

問33 マンション支援として、千葉県など行政に期待されることがありましたら○を付けてください。
 (とくに重要なものを3つまで)

| | |
|--|--|
| 1. 耐震診断の支援 2. 耐震改修の支援 3. アスベスト改修の支援 4. バリアフリー化の支援 5. マンション建替えの支援 | 6. 地震・液状化被害の財政支援 7. マンション管理士等(アドバイザー)の派遣 8. マンション管理セミナー(基礎講座)の開催 9. マンション管理相談会の開催 10. マンション管理の情報提供 |
|--|--|

問34 分譲マンションに関わる千葉県などの住宅施策などに関して、ご意見・要望等がありましたらお聞かせください。

調査にご協力いただき、ありがとうございました。

平成 23 年度 分譲マンション管理等実態調査

報告書

平成 24 年 3 月

調査主体：千葉県 県土整備部 都市整備局 住宅課 住宅政策室
千葉県千葉市中央区市場町 1 番 1 号 Tel:043-223-3229

調査実施：シービーアールイー株式会社
東京都港区浜松町 2-2-12 Tel:03-5470-8941