

I. 平成25年度マンション総合調査結果からみた マンションの居住と管理の現状

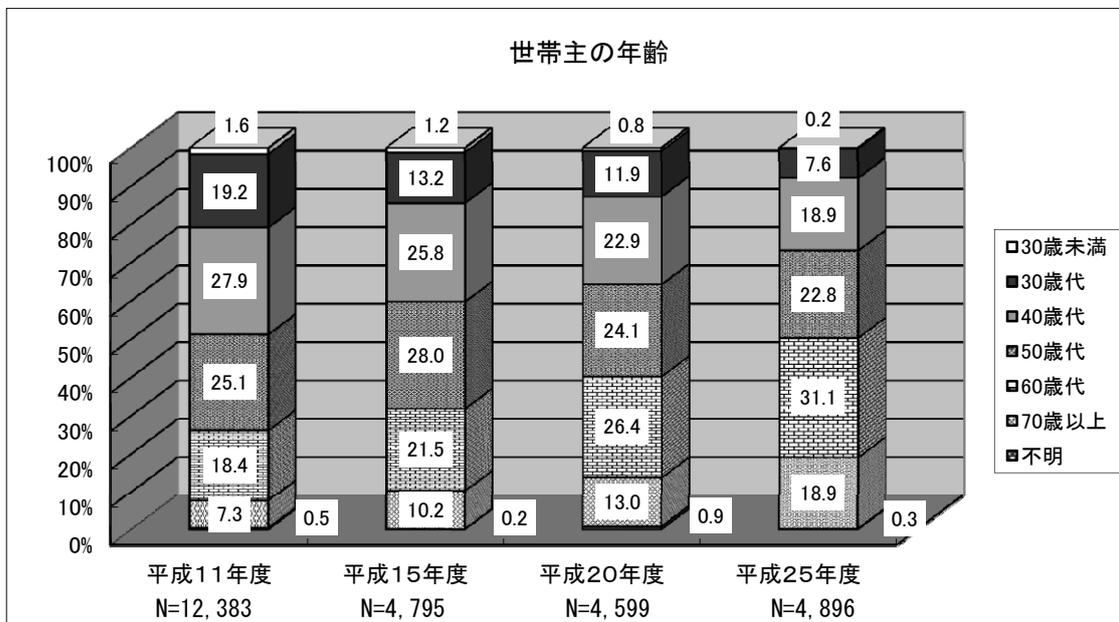
I 平成25年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状

1. マンション居住の状況

注) []は調査結果の該当表番号を記している。
[管]は管理組合向け調査、[区]は区分所有者向け調査を表す。

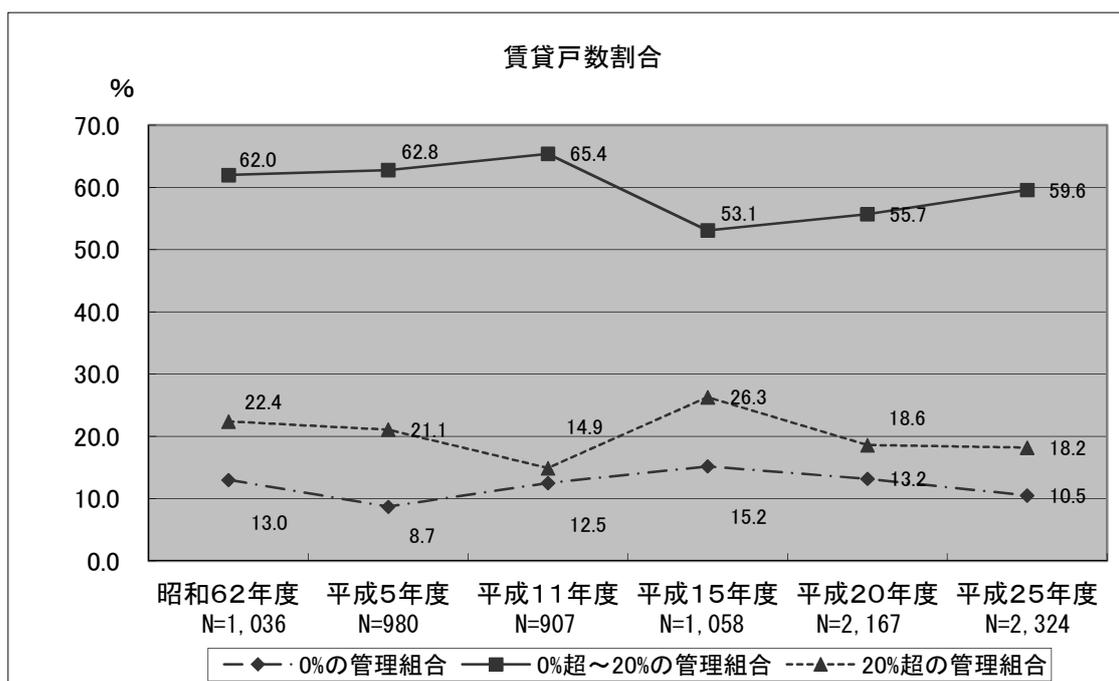
(1)世帯主の年齢[区1]

平成11年度から平成25年度の変化をみると、60歳代、70歳以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。平成25年度は60歳代以上が50.1%、40歳代以下が26.8%となっている。



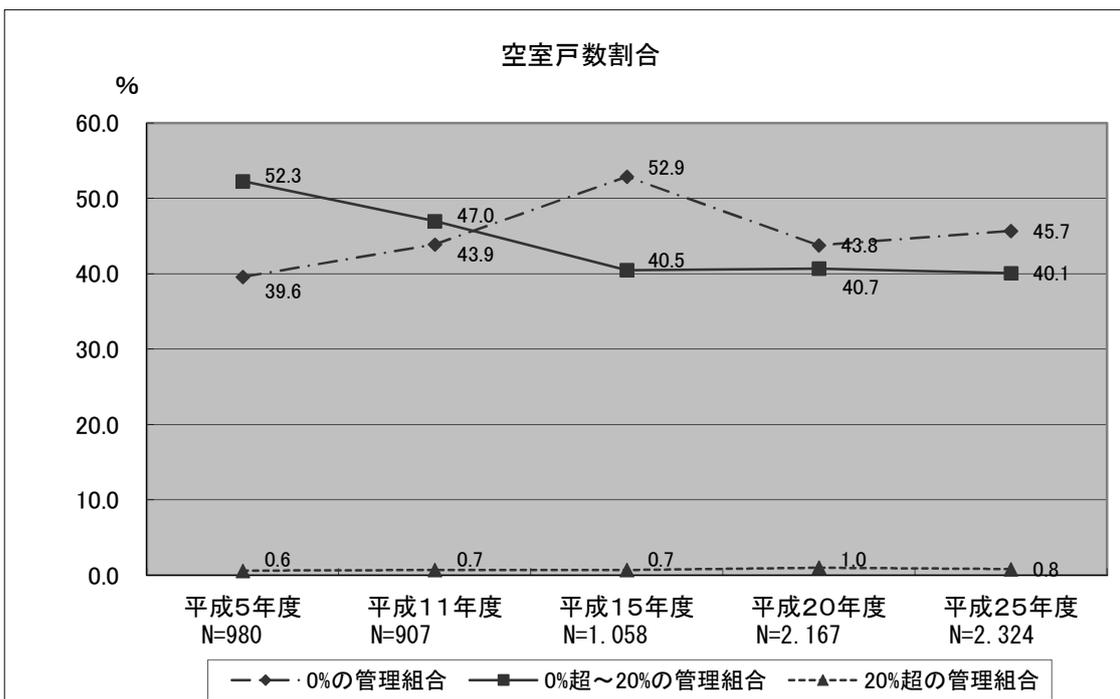
(2)賃貸戸数割合[管2①]

平成20年度と平成25年度を比較すると、賃貸戸数割合0%超～20%のマンションの割合が増加しており、平成25年度は59.6%となっている。



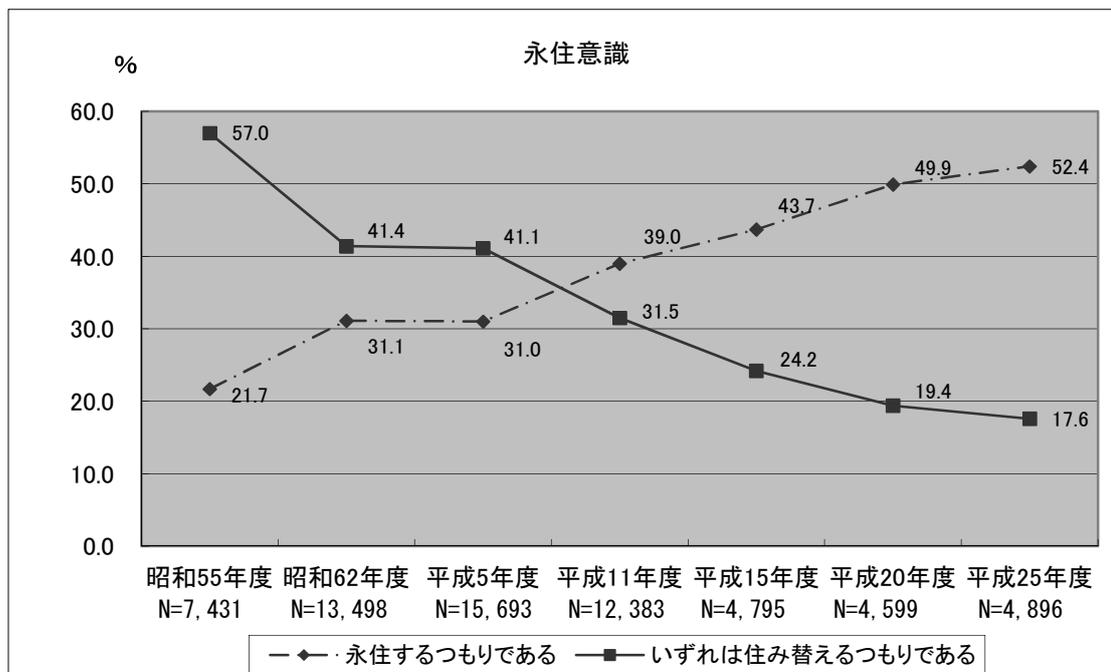
(3) 空室戸数割合〔管2②〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、空室がないマンションの割合が増加しており、平成25年度は45.7%となっている。



(4) 永住意識〔区4②〕

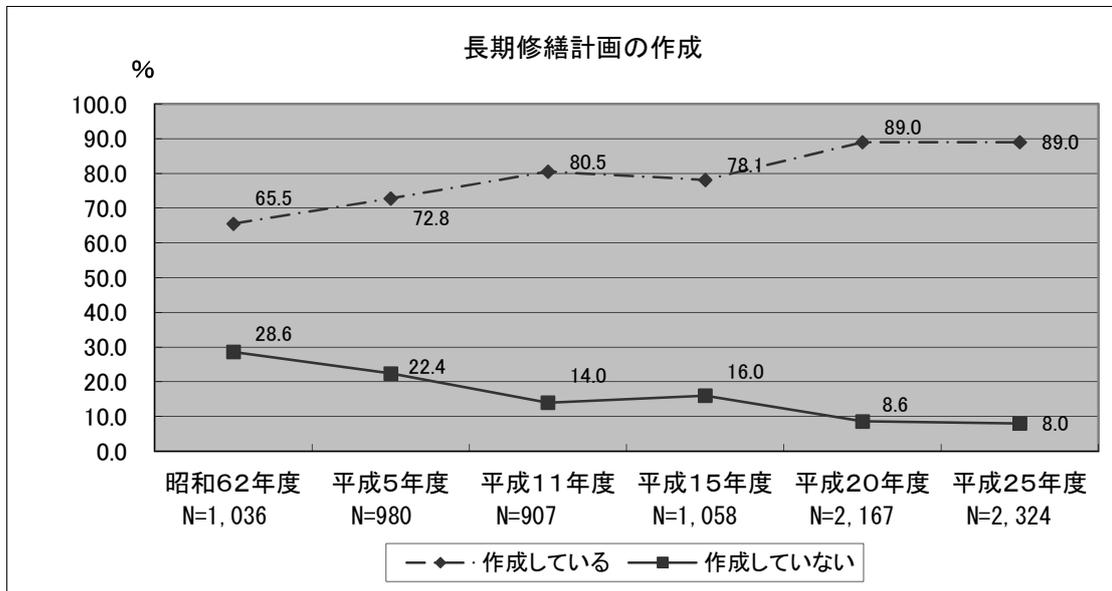
昭和55年度から平成25年度の変化をみると、マンション居住者の永住意識は高まる傾向にあり、平成25年度は52.4%の区分所有者が、現在居住しているマンションを終の棲家として考えている。



2. マンション管理の状況

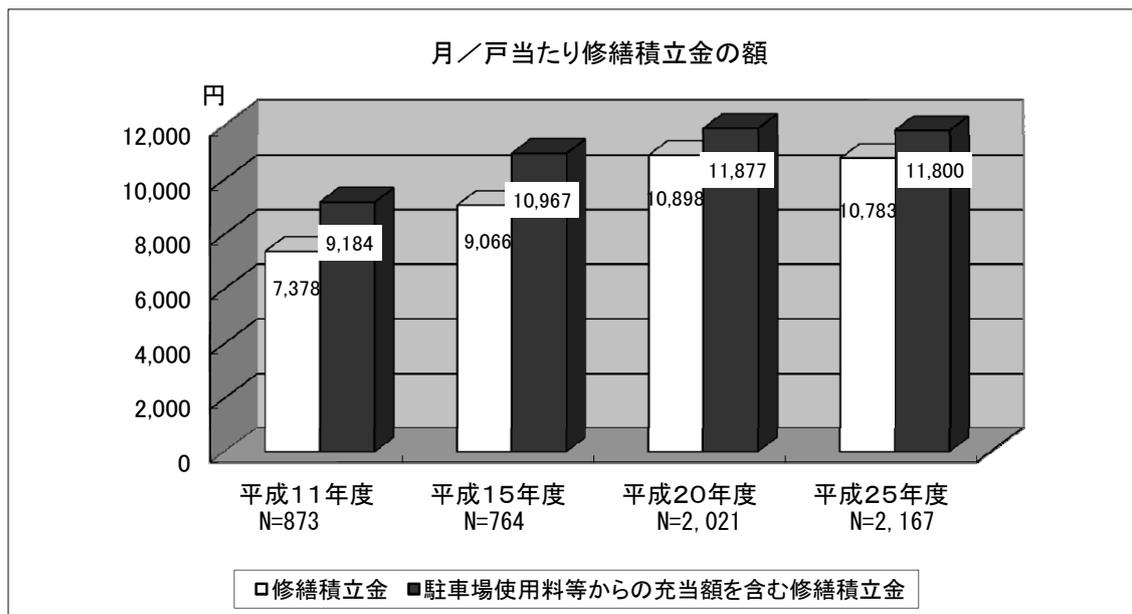
(1) 長期修繕計画の作成〔管24①(1)〕

昭和62年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加傾向にあり、平成25年度は89.0%のマンションで長期修繕計画を作成している。また、長期修繕計画を作成していない管理組合の割合は減少傾向にあり、平成25年度は8.0%となっている。



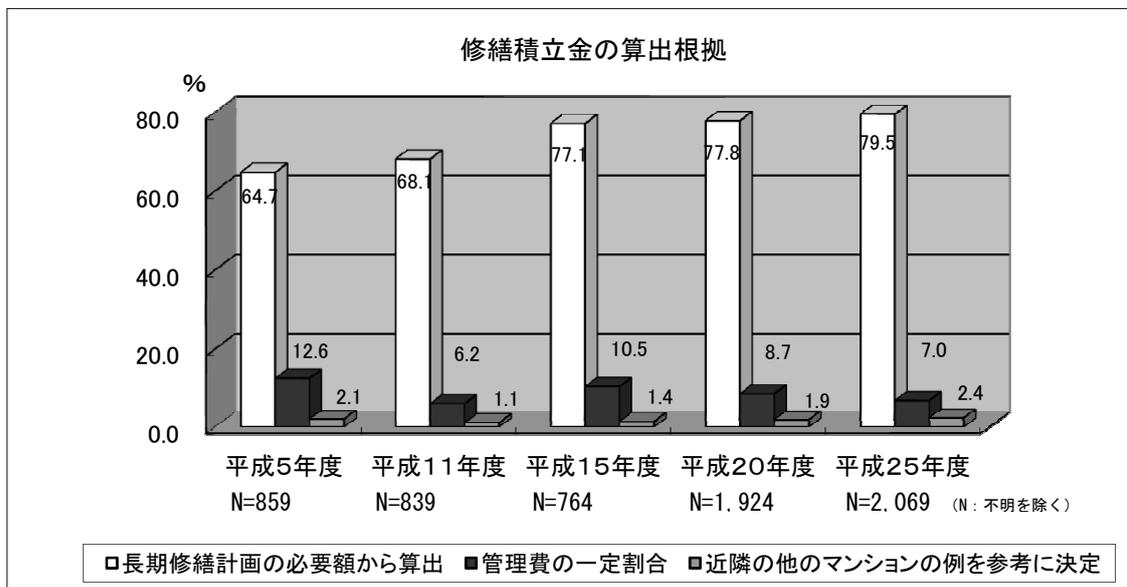
(2) 月／戸当たり修繕積立金の額〔管19(6)、管19(9)〕

平成11年度から平成25年度の変化をみると、月／戸当たりの修繕積立金の額、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加傾向である。平成25年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は10,783円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は11,800円となっている。



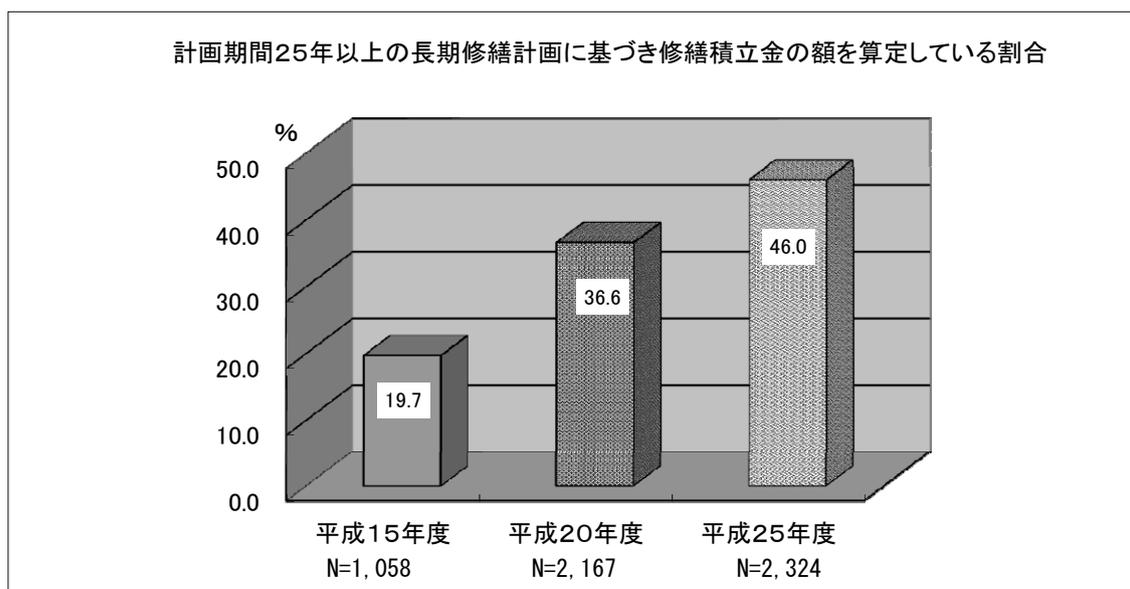
(3) 修繕積立金の算出根拠〔管19①〕

平成5年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を算出しているマンションの割合は増加している。



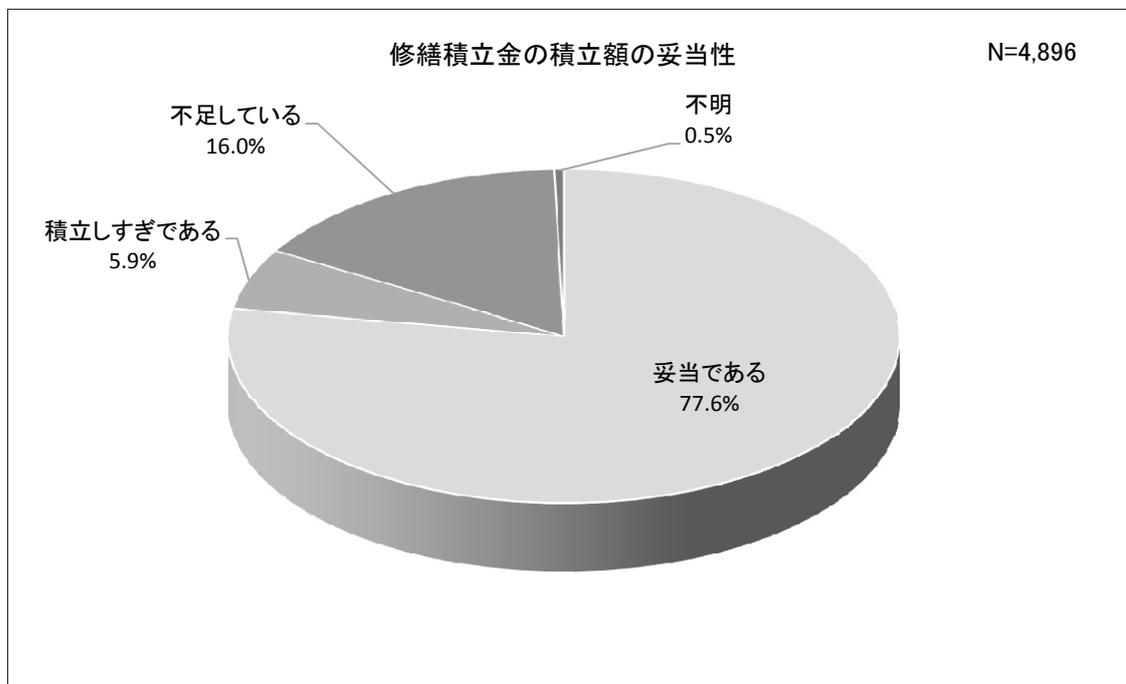
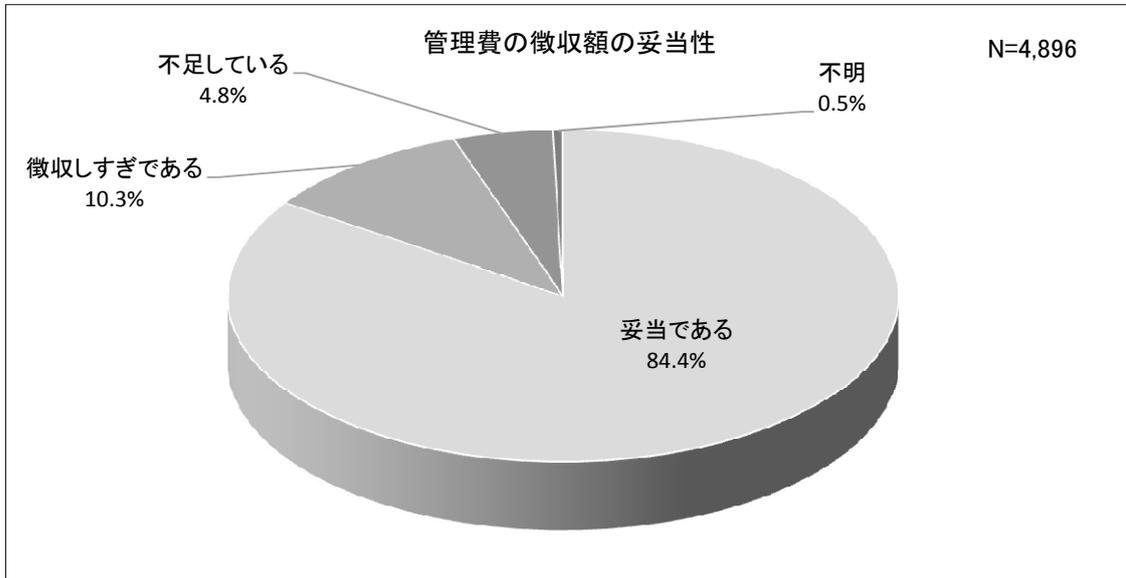
(4) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合〔管24①(4)〕

平成15年度から平成25年度の変化をみると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加している。平成25年度は46.0%で、平成20年度の36.6%に比べ高くなっている。



(5) 管理費等の額に対する意識〔区13、14〕

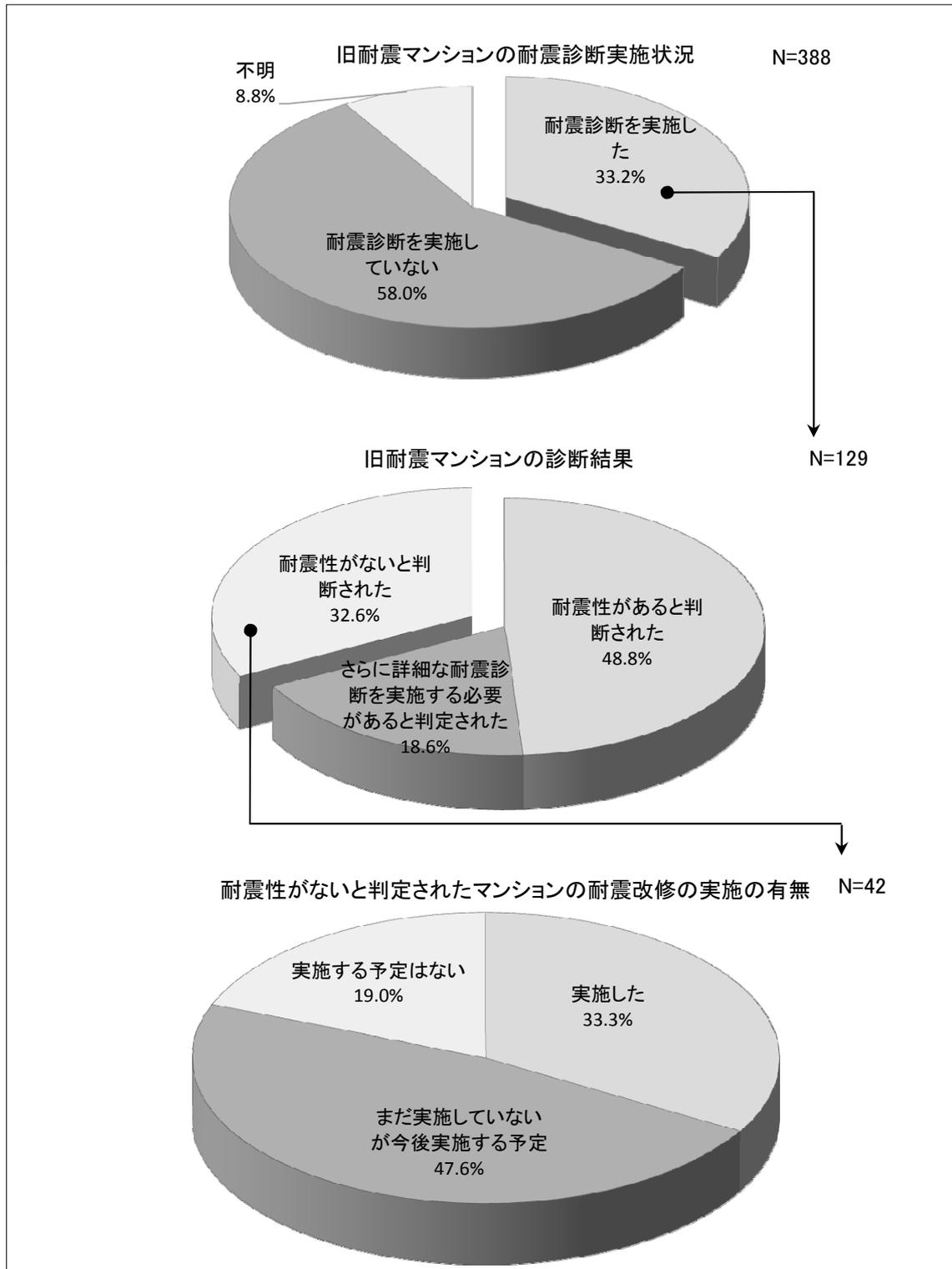
管理費の徴収額については、「妥当である」が84.4%、「徴収しすぎである」が10.3%、「不足している」が4.8%となっている。修繕積立金の積立額については、「妥当である」が77.6%、「積立しすぎである」が5.9%、「不足している」が16.0%となっている。



(6) 耐震診断・耐震改修の実施状況〔管27①、管27②、管27③〕

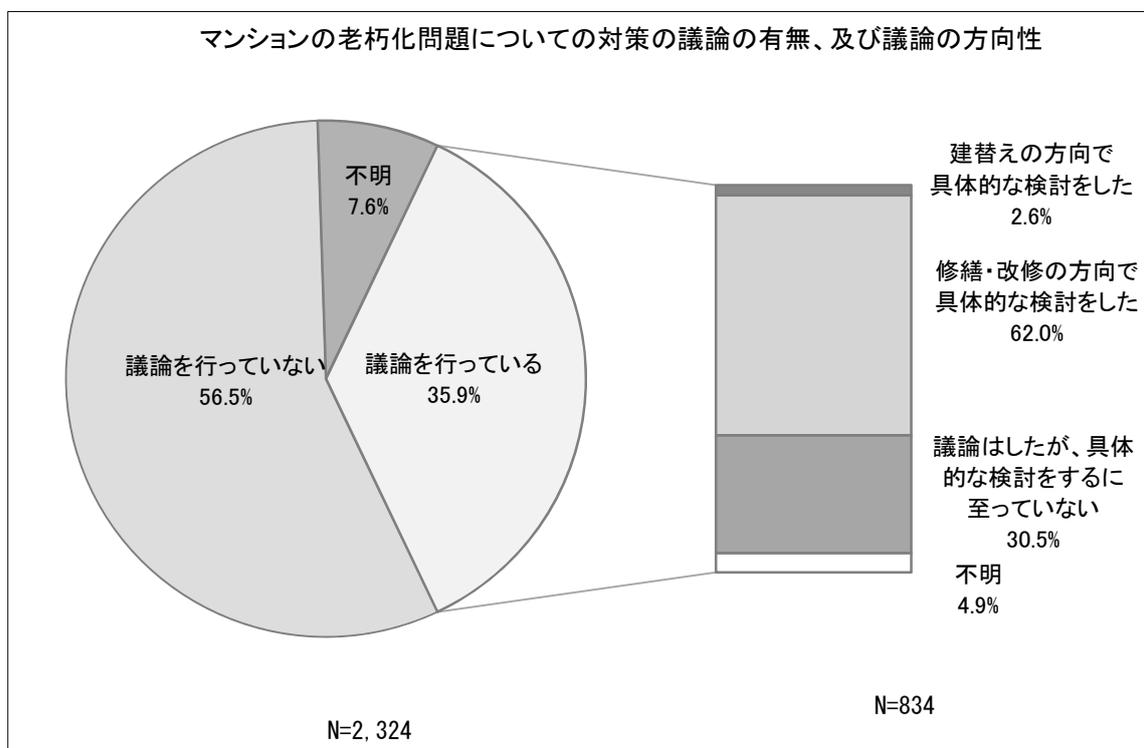
旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行った管理組合が33.2%、行っていない管理組合が58.0%である。

耐震診断を実施したもののうち「耐震性がないと判断された」割合は32.6%であり、このうち耐震改修工事を「実施した」が33.3%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が47.6%、「実施する予定はない」が19.0%となっている。



(7) マンションの老朽化問題についての対策〔管28①、管28②〕

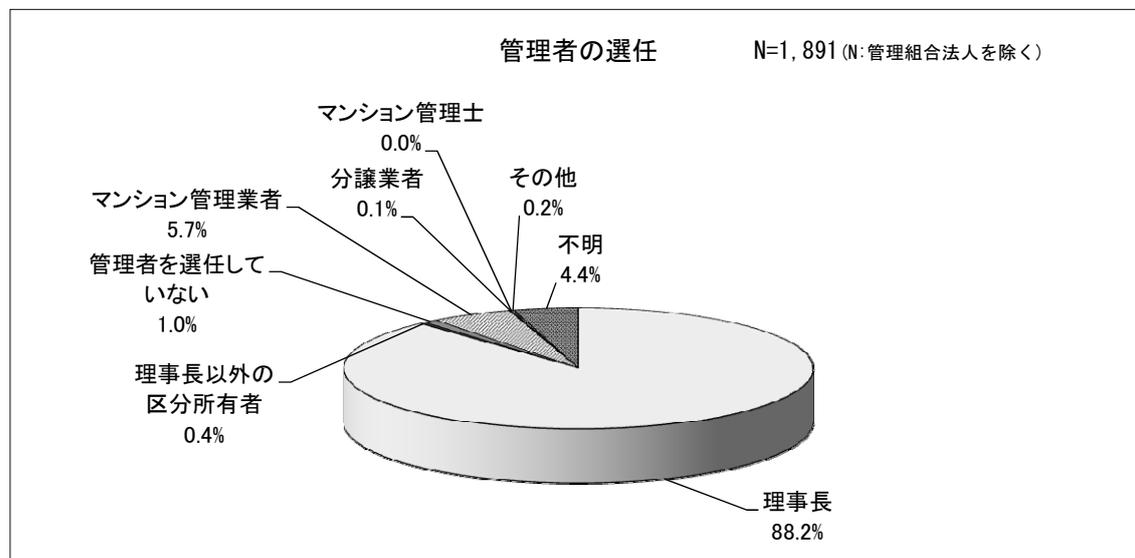
マンションの老朽化問題についての対策の議論を行っている管理組合は35.9%となっており、そのうち「建替えの方向で具体的な検討をした」が2.6%、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」が62.0%、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が30.5%となっている。



3. 管理組合の運営等

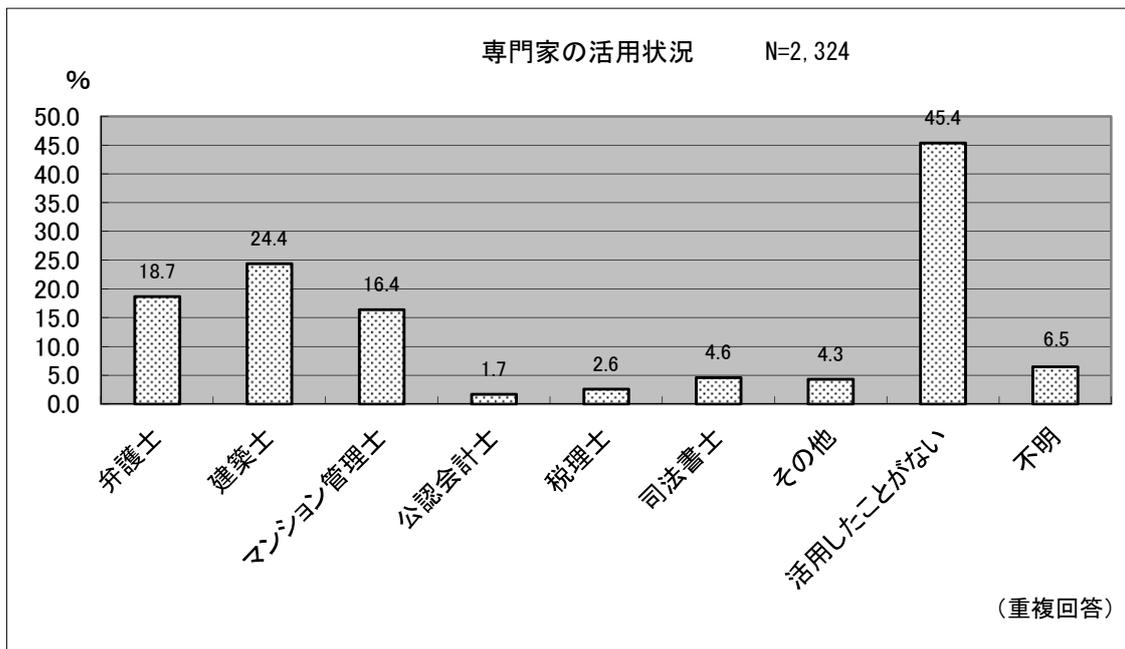
(1) 管理者の選任〔管4〕

管理者の選任状況を見ると、88.2%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.0%となっている。



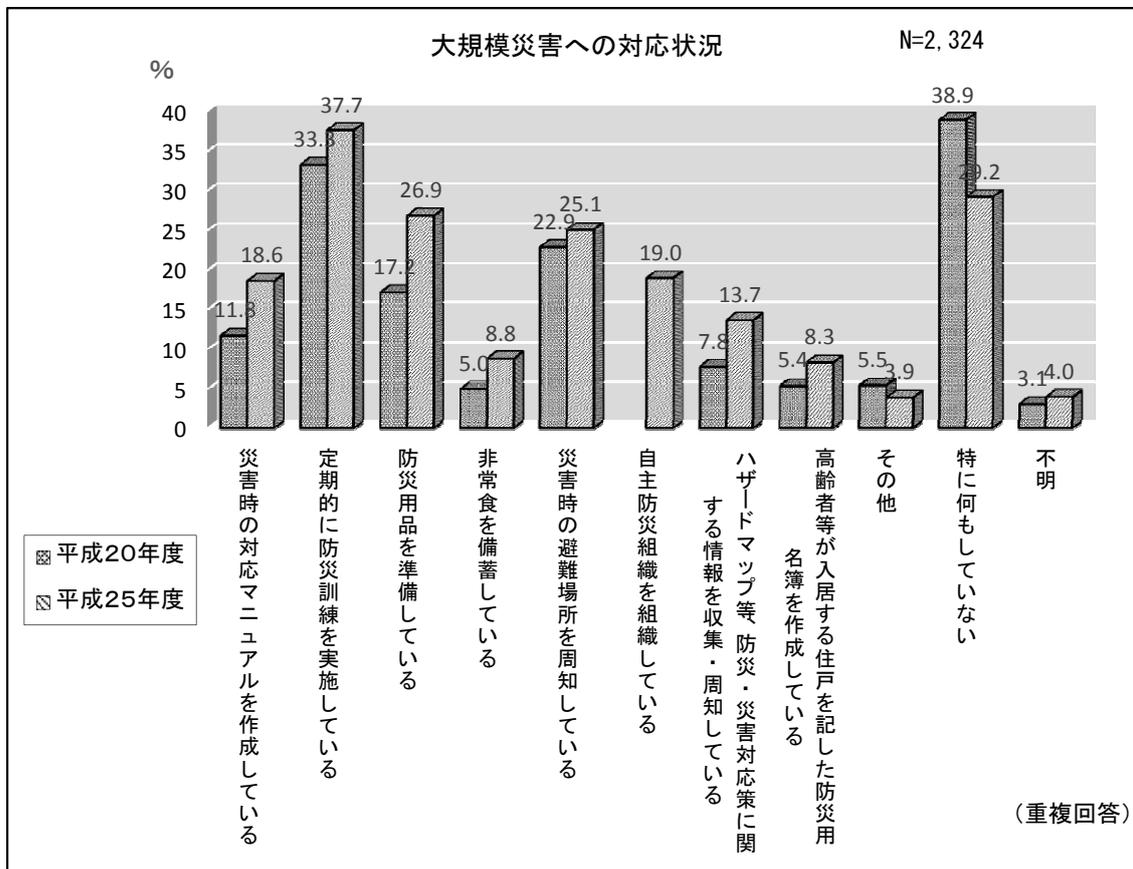
(2) 専門家の活用状況〔管14〕

専門家を活用しているマンションは48.1%であり、活用した専門家は、建築士が24.4%と最も多く、次いで弁護士が18.7%、マンション管理士が16.4%となっている。



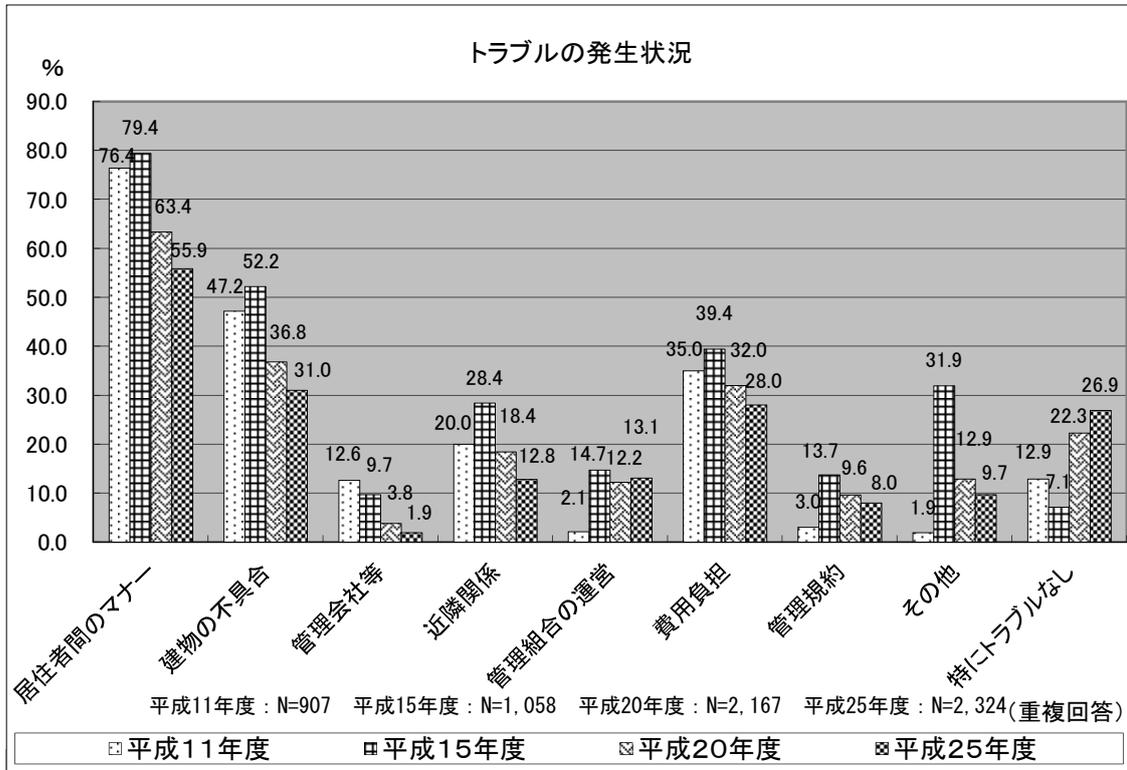
(3) 大規模災害への対応状況〔管12〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、いずれの対応も増加している。平成25年度で「特に何もしていない」と回答した管理組合は29.2%であり、平成20年度よりも10%近く減少している。



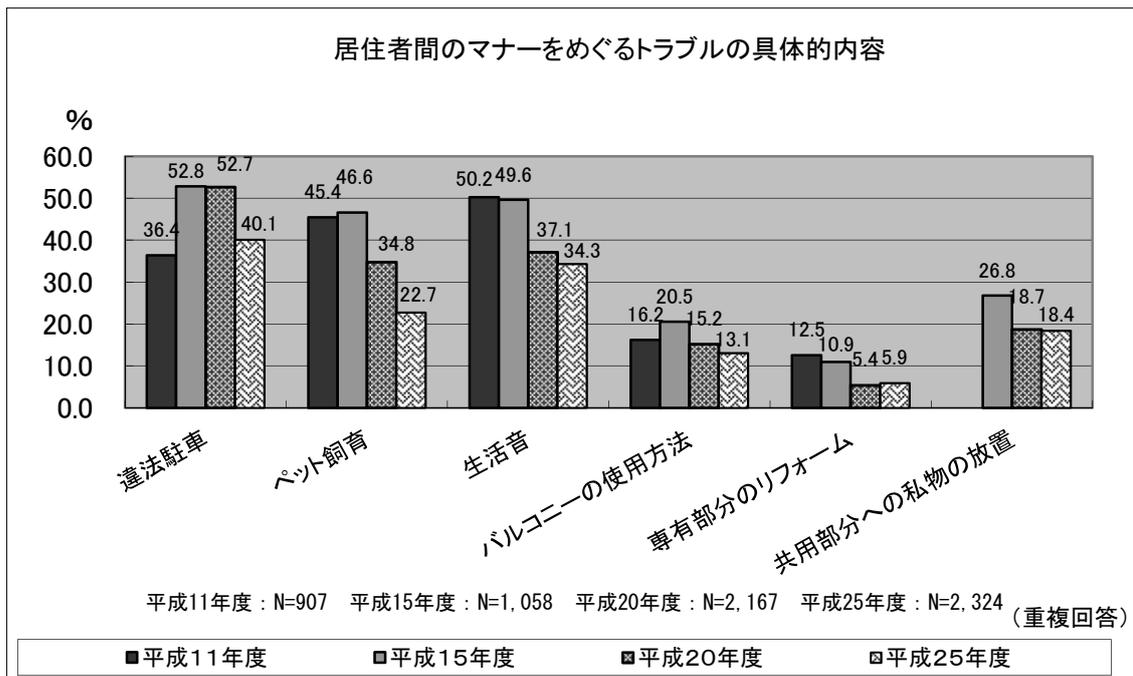
(4)トラブルの発生状況〔管36(1)〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは26.9%に増加しているものの、依然として65.6%のマンションが、何らかのトラブルを抱えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが55.9%と最も多く、次いで建物の不具合が31.0%、費用負担が28.0%となっている。



(5)居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容〔管36(2)〕

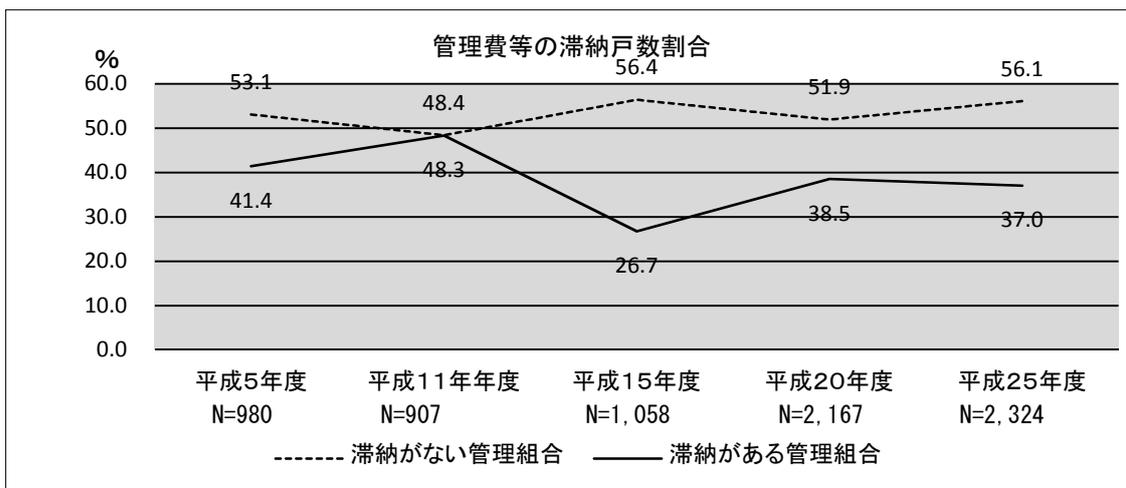
いずれのトラブルもほぼ減少傾向となっている。平成25年度は、違法駐車・違法駐輪が40.1%と最も多く、次いで生活音が34.3%、ペット飼育が22.7%となっている。



*平成15年度以降の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

(6)管理費等の滞納戸数割合〔管23①〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は減少しており、滞納が発生していないマンションは56.1%となっている。



(7)トラブルの処理方法〔管36①〕

平成20年度と平成25年度を比較すると、マンション管理士に相談した割合が増加し、管理組合内で話し合った割合及び当事者間で話し合った割合が減少している。

