

分譲マンションの管理に関する調査 結果概要

1. 調査の概要

分譲マンションの管理状況の実態を把握するため、築30年以上を経過した分譲マンション（区分所有建物）を対象として、管理状況についての調査を実施した。

【1. 調査対象】

築35年以上の分譲マンション全て

築30～35年未満の分譲マンションのうち、本市既往調査において管理組合の有無が確認できていない分譲マンション

築年数は平成24年時点。

【2. 調査時期】

平成24年10月下旬～平成25年3月上旬

【3. 調査方法】

調査：管理状況に関するアンケート調査

- ・調査員が対象となるマンションを訪問し、マンションの管理状況について、管理組合の理事長や区分所有者等から直接聞き取りを行う。
- ・調査訪問の際に管理組合の理事長や区分所有者等が不在の場合は、調査票を無作為に郵便受けに投函し、返信郵送にて回収する。

調査：外観等目視調査

- ・調査の実施と並行し、調査員が対象となるマンションの外壁の劣化などの状況を、可能な範囲で目視により確認する。
- ・玄関ホール周辺や駐輪場などの共用部分の管理状況を、可能な範囲で目視により確認する。

【4. 調査の内容】

調査 : アンケート調査項目

< 管理状況 >

管理組合、通常総会の開催、管理規約の有無
 管理会社への業務委託状況（全部委託、一部委託、自主管理）
 管理費・修繕積立金の徴収状況、徴収金額（戸当たり月額）
 大規模修繕工事の実施の有無、回数
 長期修繕計画の作成の有無
 建替え事業の検討の有無
 日常管理の問題

調査 : 目視調査項目

< 外観状況 >

外装材の剥落・欠損
 エフロレシエンスの発生
 ひび割れ、露筋
 外装材の浮き・ふくれ
 落書き等の汚損

< 共用部分の状況 >

玄関ホール、廊下、階段、エレベーター
 バルコニー
 駐車場、駐輪場
 設備室、設備棟、設備配管
 外構

< 共用施設等の有無 >

集会室
 管理人室
 オートロック
 掲示板
 管理組合ポスト

【5. 調査対象数とアンケートの回収結果】

	件数	(棟数)
調査対象	338	(375)
アンケート 回収数 (回収率)	309 (91.4%)	(346)

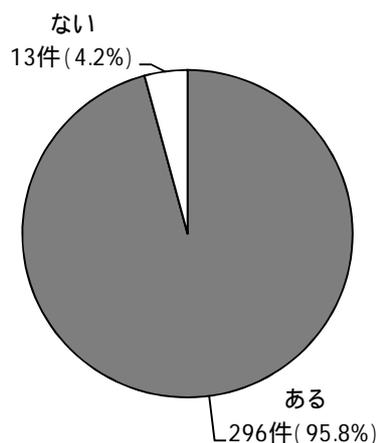
同一敷地に複数棟を有する「団地型マンション」は「1団地 = 1件」とする。

2. 管理状況に関するアンケート調査結果

【1. 管理組合活動・管理規約の状況】

1) 管理組合の有無

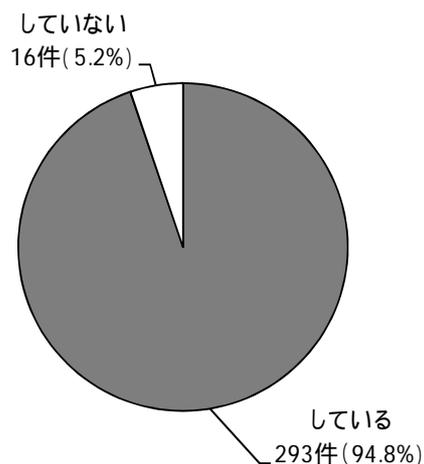
管理組合があるマンションは、95.8%である。



(n = 309 件)

2) 通常総会の開催（年1回以上）の有無

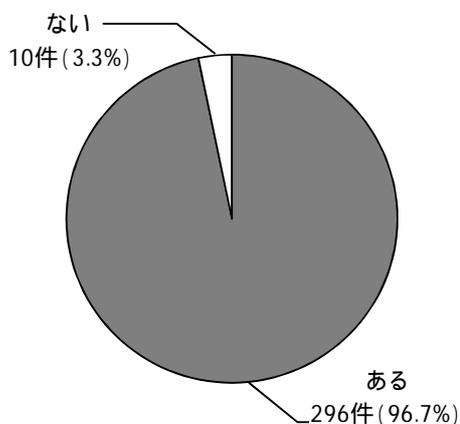
通常総会を年1回以上開催しているマンションは94.8%である。



(n = 309 件)

3) 管理規約の有無

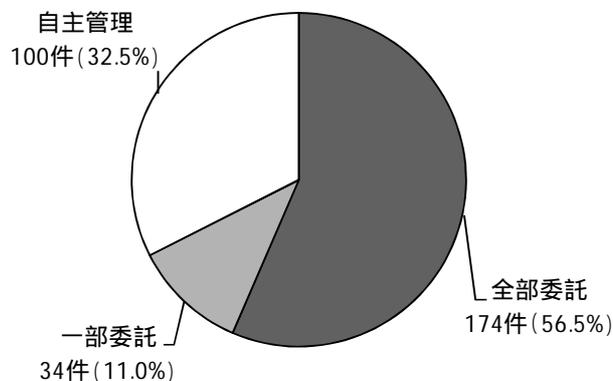
管理規約があるマンションは96.7%である。



(n = 306 件)

【2. 管理会社への業務委託の状況】

管理業務委託の状況について、「全部委託」が56.5%で最も多く、次いで「自主管理」が32.5%である。

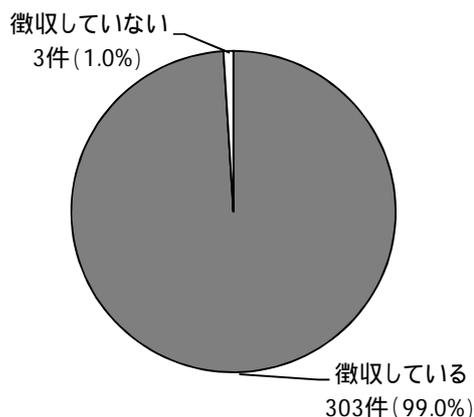


(n = 308 件)

【3. 管理費・修繕積立金の徴収等の状況】

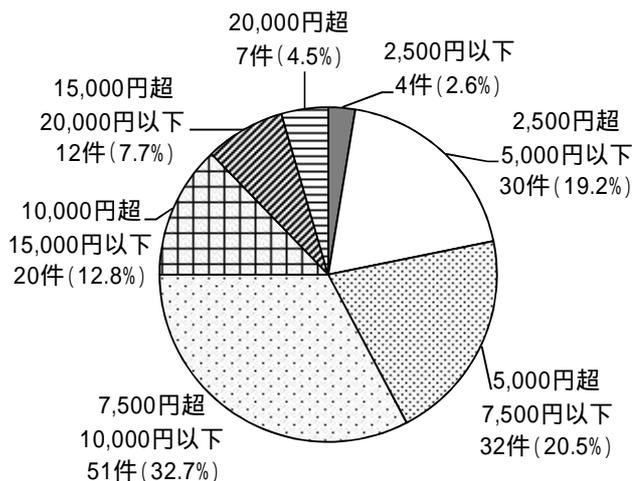
1) 管理費の徴収

管理費を徴収しているマンションは99.0%である。



(n = 306 件)
管理費徴収の有無

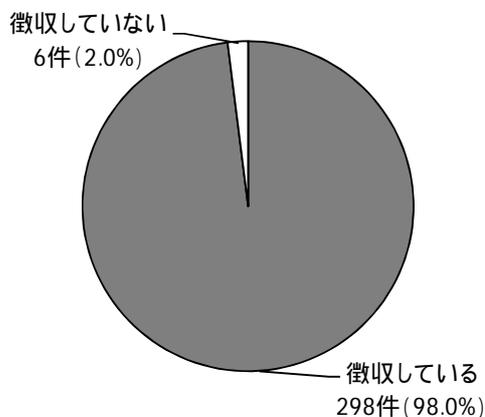
管理費の徴収額（円/月・戸）は「7,500 円超 10,000 円以下」が32.7%で最も多い。



(n = 156 件)
管理費の徴収額

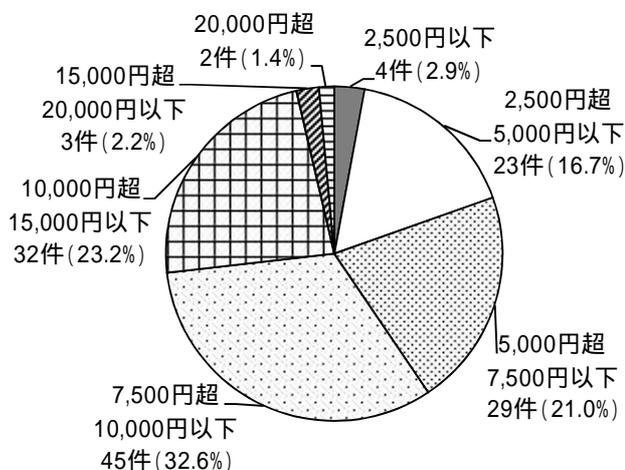
2) 修繕積立金の徴収

修繕積立金を徴収しているマンションは98.0%である。



(n = 304 件)
修繕積立金徴収の有無

修繕積立金の徴収額（円/月・戸）は「7,500 円超 10,000 円以下」が32.6%で最も多い。

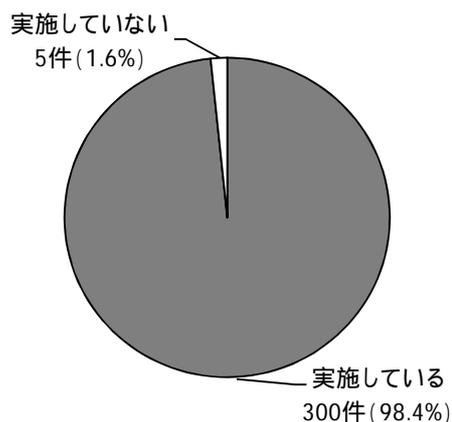


(n = 138 件)
修繕積立金の徴収額

【4. 大規模修繕工事等の状況】

1) 大規模修繕工事の実施

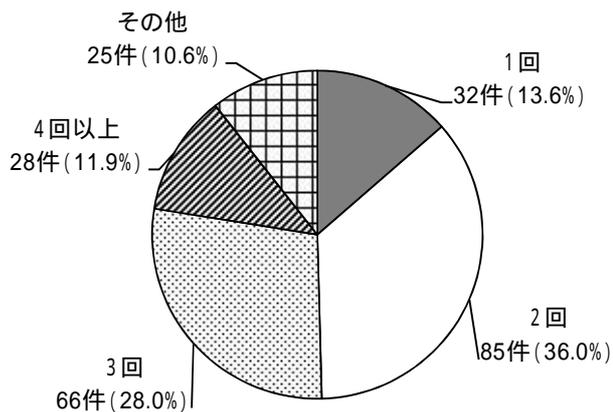
大規模修繕工事を実施しているマンションは98.4%である。



(n = 305 件)

大規模修繕工事の実施の有無

大規模修繕工事の実施回数は、2回が36.0%で最も多く、次いで3回が28.0%である。



(n = 236 件)

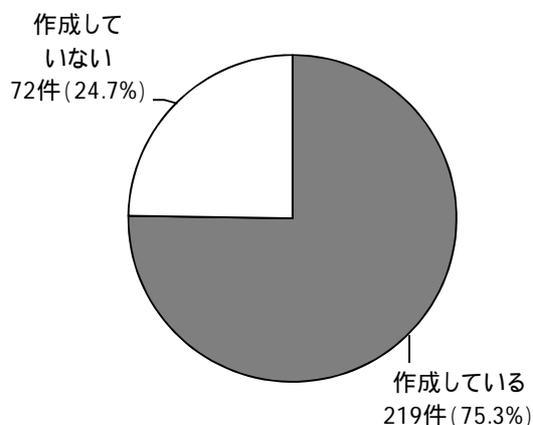
大規模修繕工事の実施回数

その他の内容 ()内は回答数
1回以上(10)、「数回」「何度も」等(7)、
10年に1度(3) 等

【5. 建替えの検討状況】

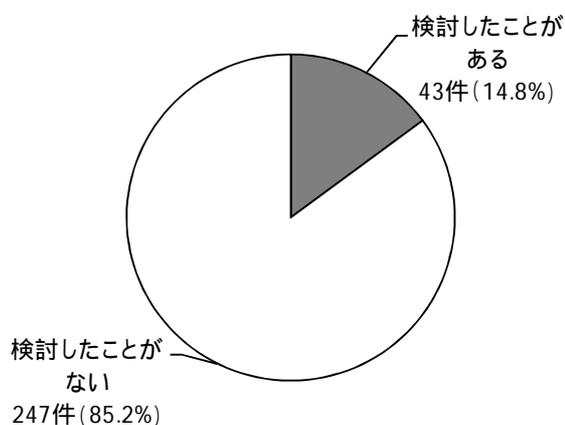
2) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画を作成しているマンションは75.3%である。



(n = 291 件)

建替え事業の検討をしたことがあるマンションは14.8%である。



(n = 290 件)

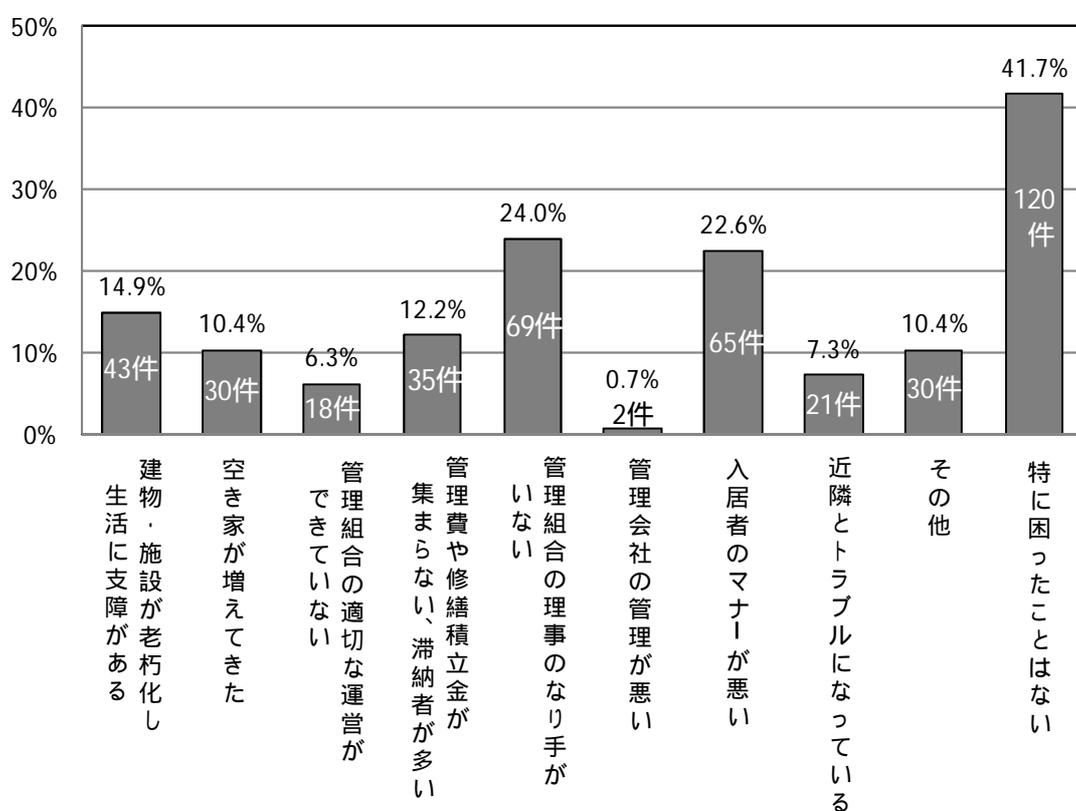
【6. 日常管理の問題の状況(複数選択可)】

日常管理の問題があるとして、いずれかの問題を選択したマンションは 58.3%であり、「特に困ったことはない」と回答したマンションは 41.7%である。

問題の内訳は、「管理組合の理事のなり手がいない」が最も多く 24.0%のマンションが回答している。

次に、「入居者のマナーが悪い」が多く 22.6%のマンションが回答している。

その他には「建物・施設が老朽化し生活に支障がある」、「管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い」が多くなっている。



(n = 288 件)

「その他」の回答としては、次のような回答が見られた。

- 建物の修繕をしたいが、耐震診断が高額でできない、建物図面がない。
- 自主管理の為、管理や修繕が適切かどうかわからない。
- 資金管理がずさんで積立金等がなくなった。
- 個人情報保護法により緊急時の対応が困難になっている。

3. 外観等目視調査結果

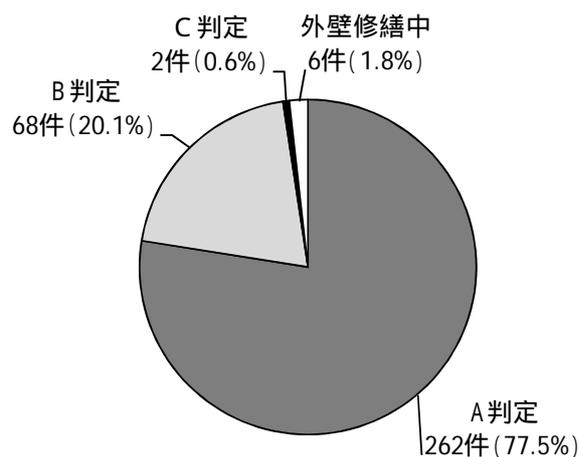
【1. 外観の状況】

外観の状況の判定基準

- ・建物外部より確認できる外壁面を確認し、下記5項目についてA, B, Cの判定を行う。
- ・5項目のうち一番厳しい判定を総合判定とする。

調査内容	A判定	B判定	C判定
外装材の剥落・欠損	右記に非該当	0.01 m ² (10×10cm) 以上の剥落・欠損がある	1 m ² 以上のまとまった剥落・欠損がある
エフロレッセンスの発生	右記に非該当、一部発生が見られる	エフロレッセンスの発生が著しい	
ひび割れ、露筋	右記に非該当	ひび割れによる漏水跡、露筋、錆汁の流出がある。	壁面の広範囲に発生している
外装材の浮き・ふくれ	右記に非該当	浮きがあり、剥落の恐れがあるように見える	壁面の30%以上にある。もしくは3 m ² 以上まとまったものが2箇所以上ある
落書き等の汚損	右記に非該当	スプレー等による目立ったものが、部分的にある	スプレー等による目立ったものが、壁面全体にある

A判定は77.5%で最も多く、B判定は20.1%、C判定は0.6%となっている。



(n = 338 件)

【2. 共用部分の状況】

共用部分について、次のような状況が見受けられたマンションがあった。

玄関ホール、廊下、階段、エレベーター

- ・ゴミやたばこの吸い殻が落ちている。
- ・壁・床・天井の塗装にはがれやひびがある、落書きがある。
- ・乱雑な張り紙がある。
- ・廊下に布団が干されている。

バルコニー

- ・天井がはがれている。
- ・鳩の糞が放置されている。

駐車場、駐輪場

- ・自転車が乱雑に置かれている。駐輪場からはみ出して駐輪されている。
- ・通路や道路、廊下に駐輪している。

設備室、設備棟、設備配管

- ・外部配管が汚れている。

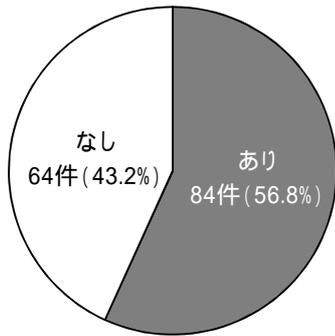
外構

- ・放置自転車がある。
- ・側溝の蓋がない。
- ・ゴミが放置されている。
- ・汚れやひび割れがある。

【3. 共用施設等の有無】

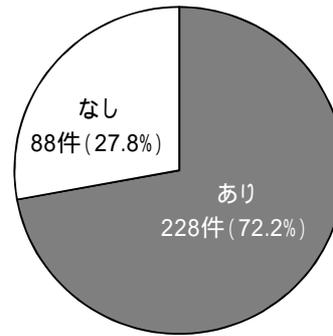
共用施設等の有無について、調査員が現地訪問時に確認できる範囲で確認した結果は次のとおりであった。

集会室の有無



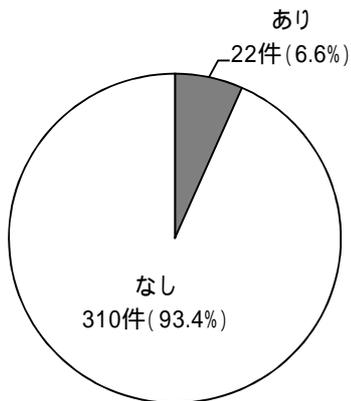
(n = 148 件)

管理人室の有無



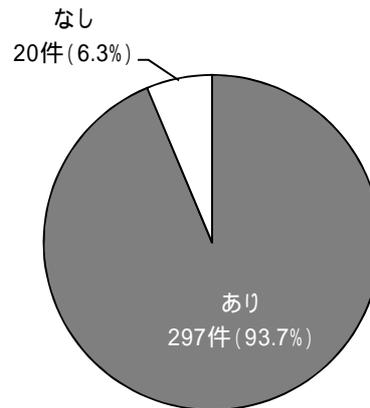
(n = 316 件)

オートロックの有無



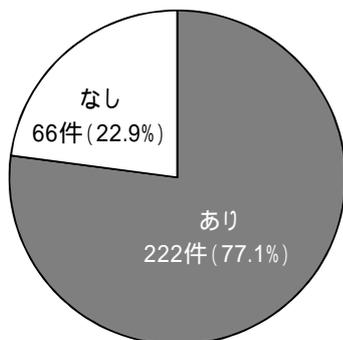
(n = 332 件)

掲示板の有無



(n = 317 件)

管理組合ポストの有無



(n = 288 件)