

# 25年度マンション全国総合 調査概要

埼玉県マンション居住支援ネット・会員研修会報告  
於：埼玉会館・H26年11月20日

一社) 埼玉県マンション管理士会  
杉本 哲也

# 平成25年度マンション総合調査とは

マンション=約590万戸に国民の1割以上が  
住む中で、国交省による約5年毎で7回目調査

## 目的

マンション管理適正化への今迄の施策の検証と  
今後への対応のための基礎的資料収集

## 調査方法等

全国アンケート（公益財団法人マンション管理センター）

配布＝管理組合向け 3,643 区分所有者 7,884

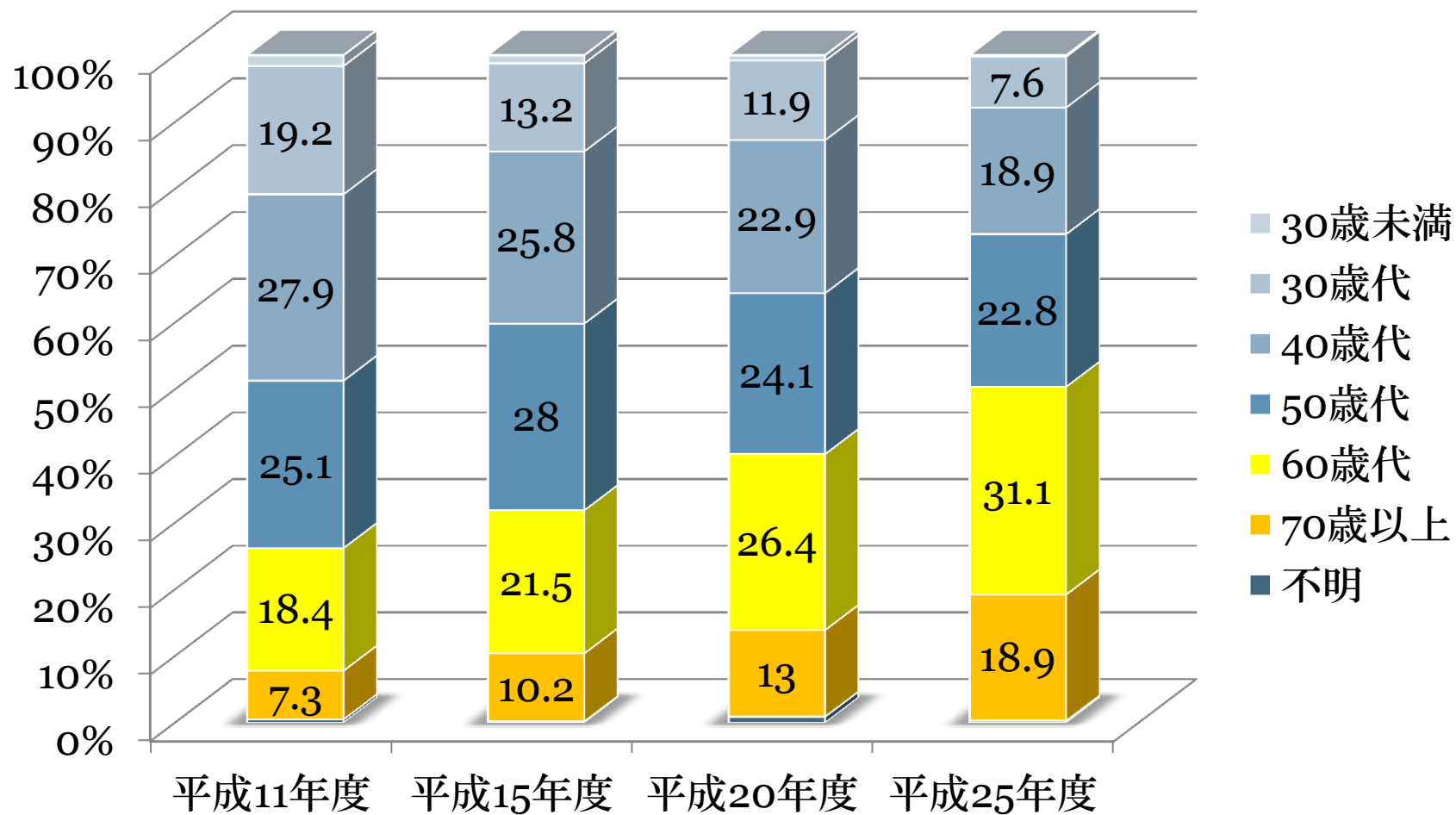
回収率 約65%（63.8%、65.4%）

（配布先は管理業協会を通じたものと、マン管センター登録組合名簿から）

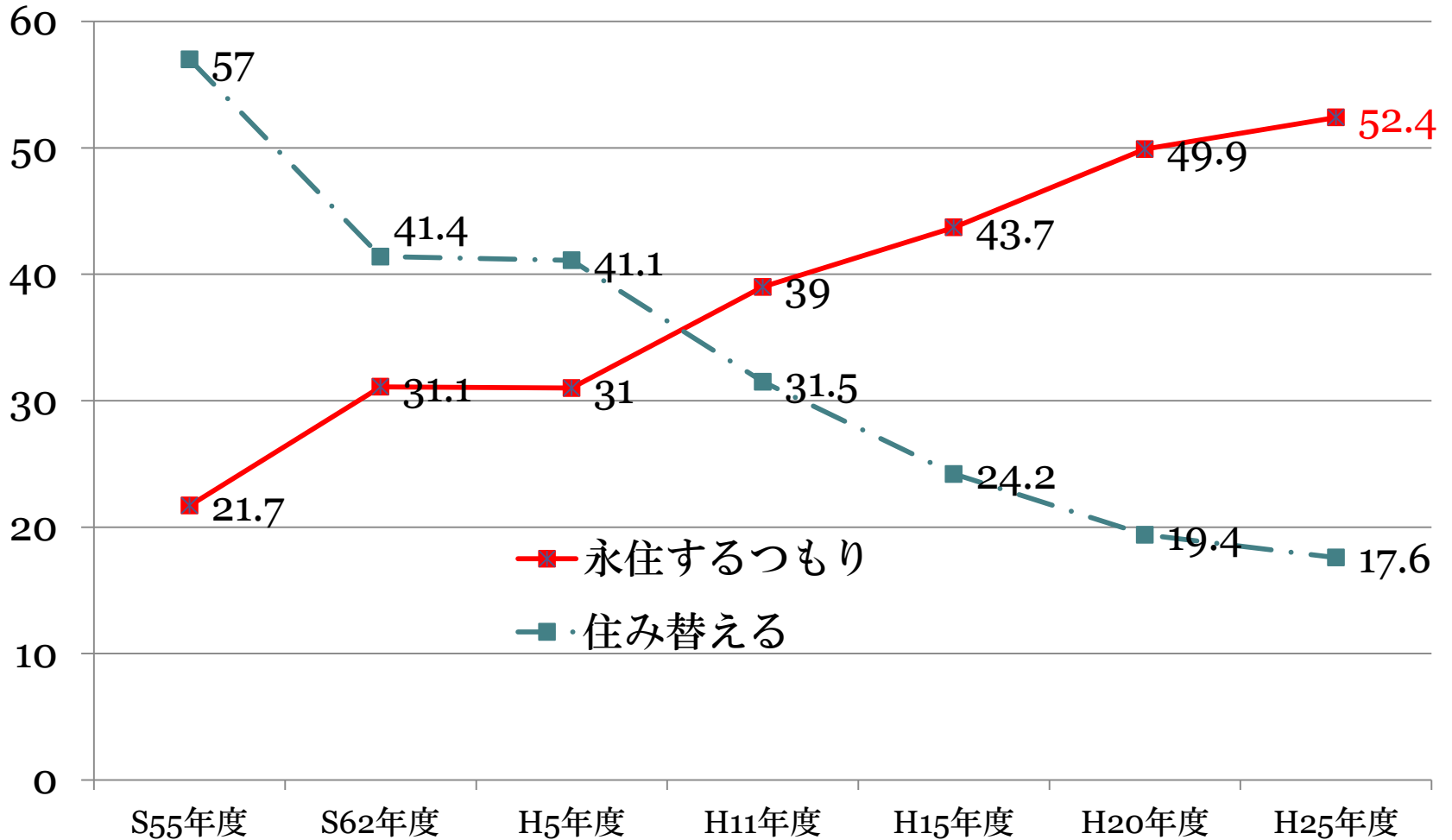
## 主な調査結果（1）＝マンション居住の状況

①所帯主の年齢	60歳代以上 (H20=39.4%⇒H25=50.1%)	↑ 増加
②永住意識	永住するつもりである (H20 49.9% ⇒ H25 52.4%)	↑ 増加
③賃貸戸数割合	H20とH25年度 (18.6% ⇒ 18.2%)	→ほぼ横ばい
④空室戸数	H20とH25年度ほぼ横ばい (43.8% ⇒ 45.7%)	→ほぼ横ばい
⑤戸当たり管理費	H20 15,848円/月 H25 15,257円	→横ばい

# 世帯主の年齢



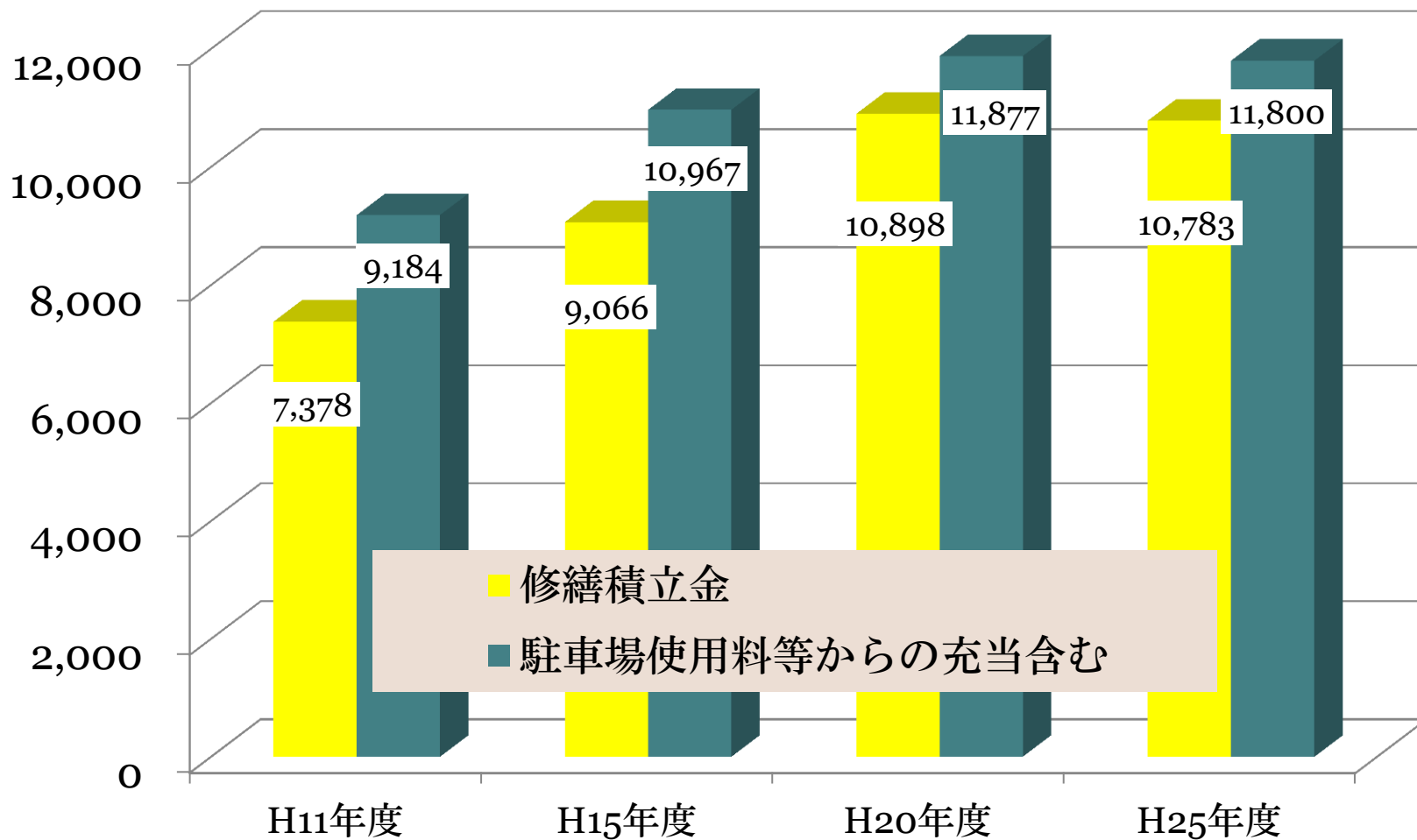
# 永住意識(%)



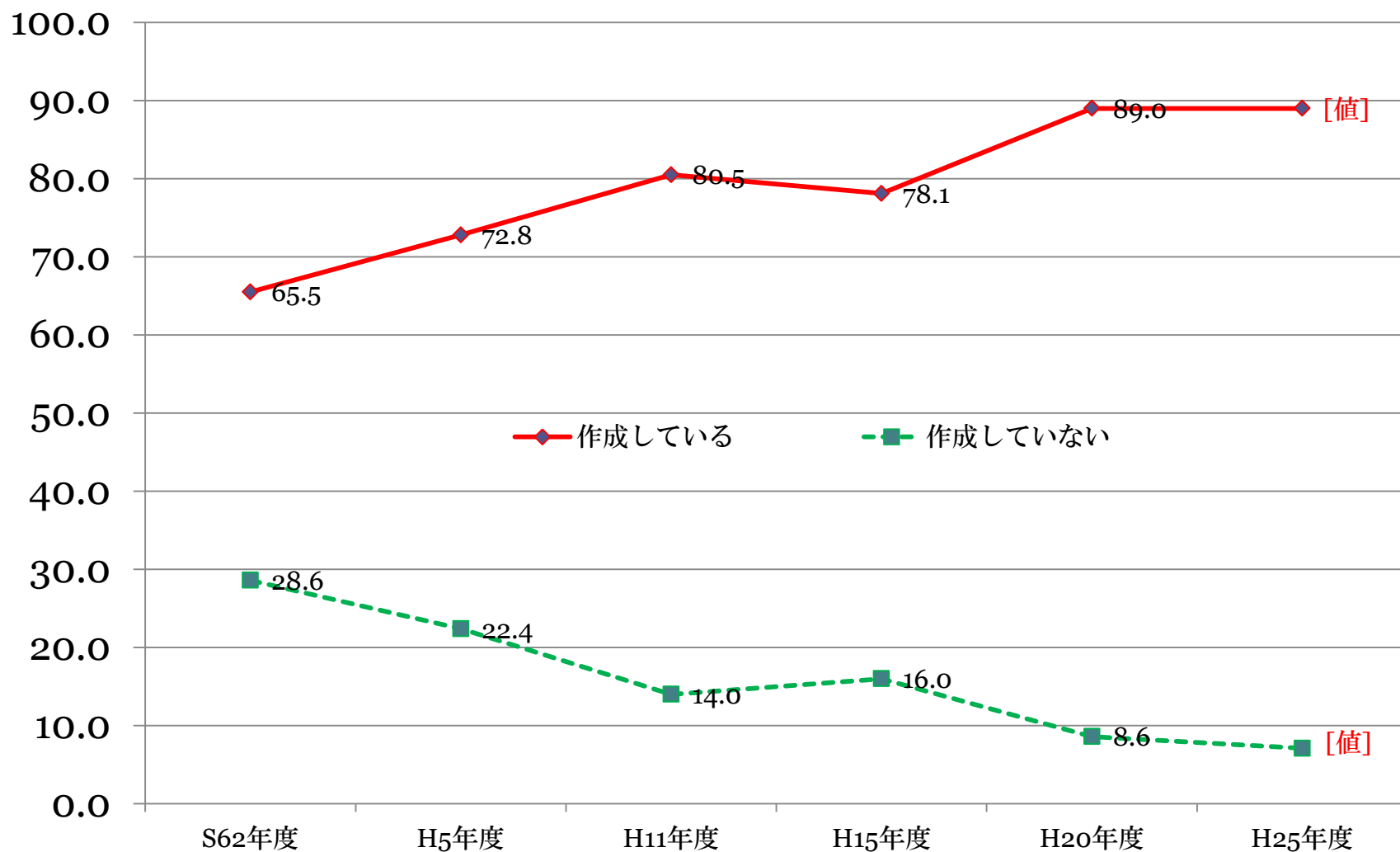
## 主な調査結果（２）＝マンション管理の状況

⑥戸当たり修繕積立金	H20 11877円/月	H25 11,800円/月	→横ばい
⑦管理費の滞納発生率 (3カ月以上)	H20 38,5%	H25 37.0%	→横ばい
⑧長期修繕計画の作成割合	H20 89,0%	H25 89.0%	→横ばい
⑨計画に基づいて額を設定 している割合	H20 36, 6%	H25 46.0%	↑ 増加
⑩老朽化への対策議論と方向性	議論している ;35.9% 建て替えの方向で検討 ;2.6%		

# 月／戸当たり修繕積立金の額

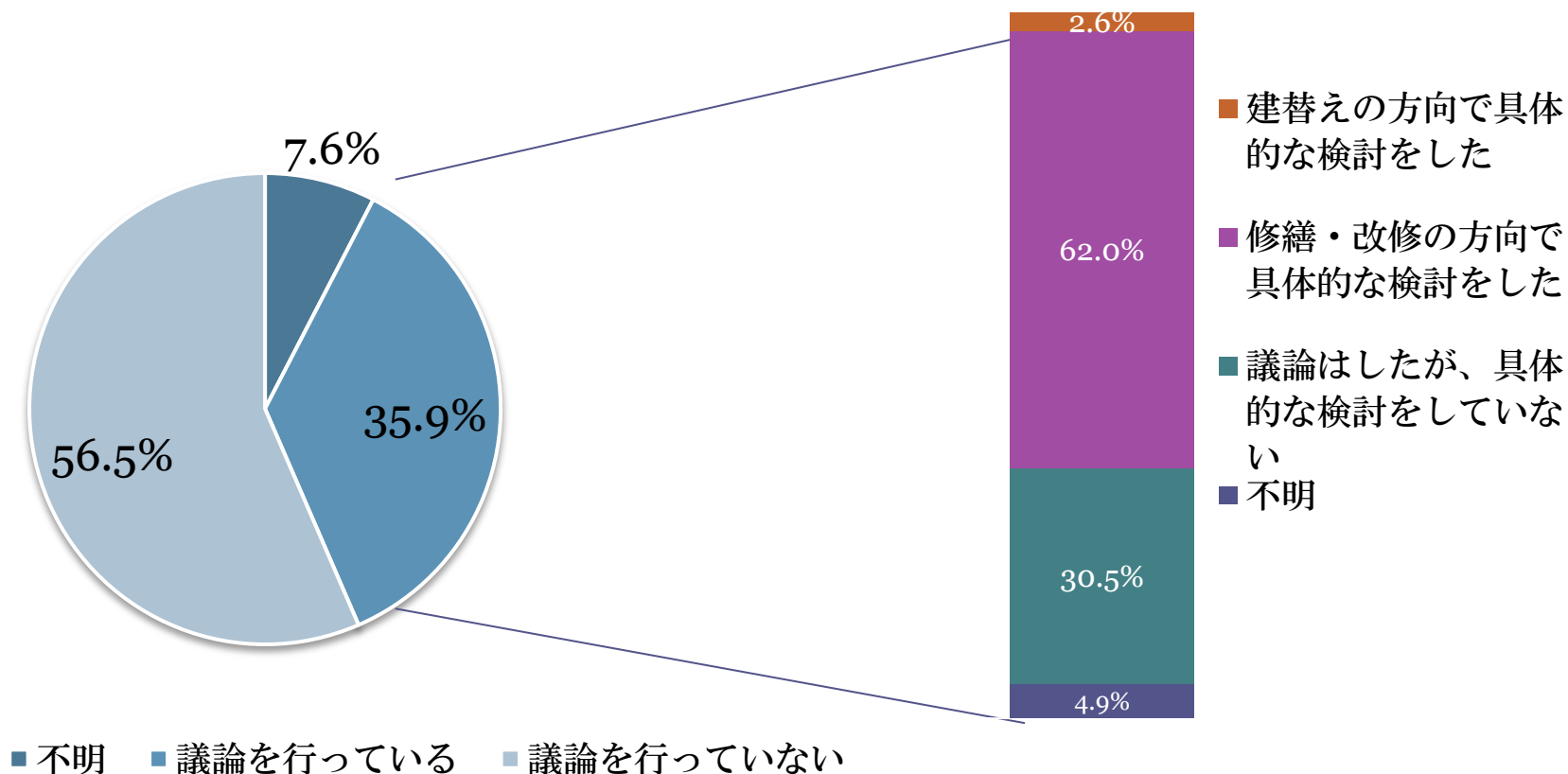


# 長期修繕計画の作成





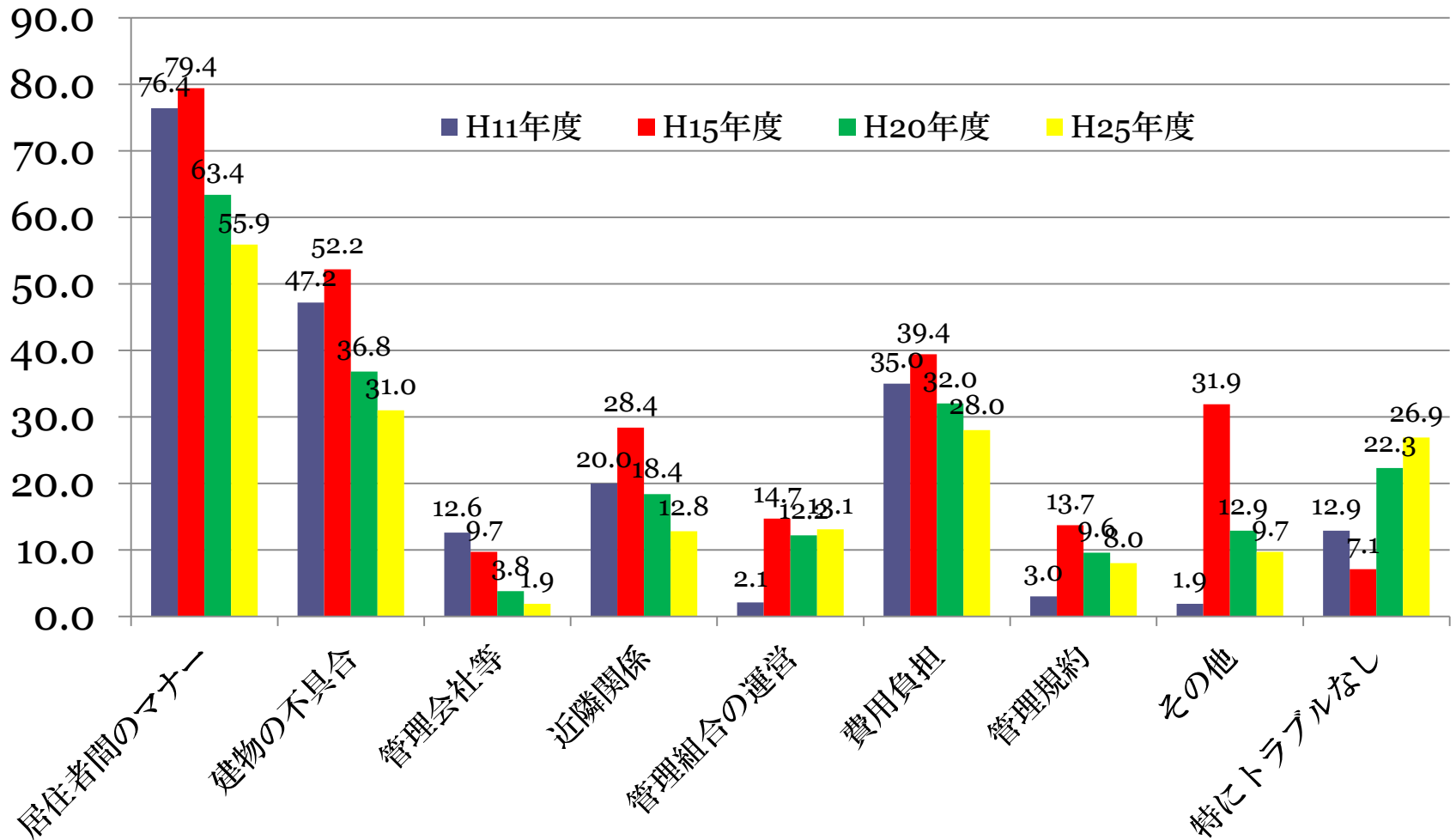
## 老朽化問題についての対策議論の有無と方向性 (建て替えの是非)



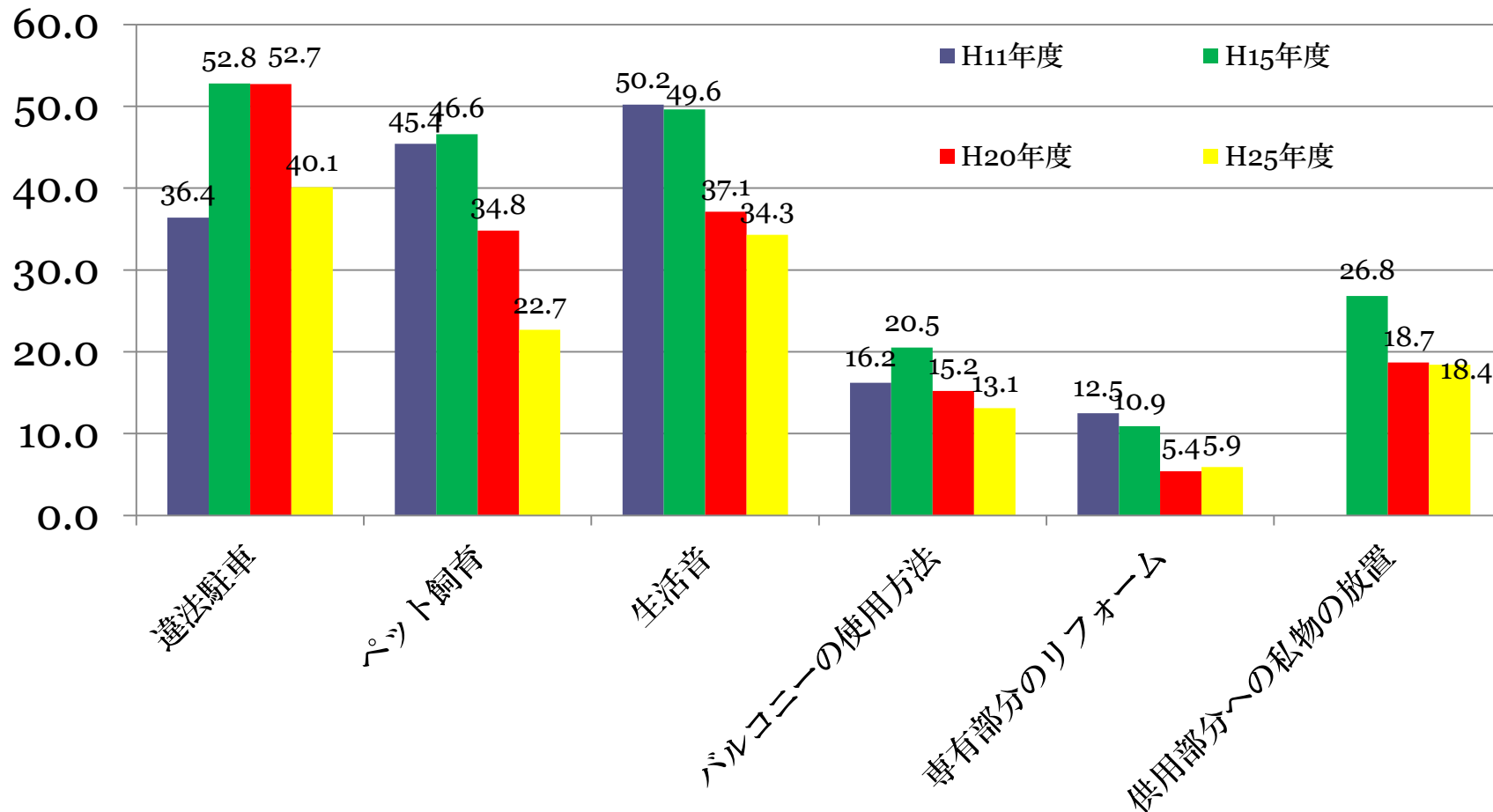
## 主な調査結果（3）＝マンション組合運営等

⑪トラブル発生状況	居住者間のマナー；55.9% 建物の不具合;31.0% 費用負担;28.0% 管理会社；1.9%と激減（?）
⑫マナー・トラブルの内容	3P（ペット、駐車場、音）が減少傾向（回避のノウハウできる）
⑬ペット飼育のルール	条件付き可 42.5% 全面的可 5.0% 禁止が半数割る 47.4%
⑭駐車場の利用形態	「管理組合の賃貸」8割切る 「専用使用権の購入者」復活傾向 ＝（最高裁判判決後）

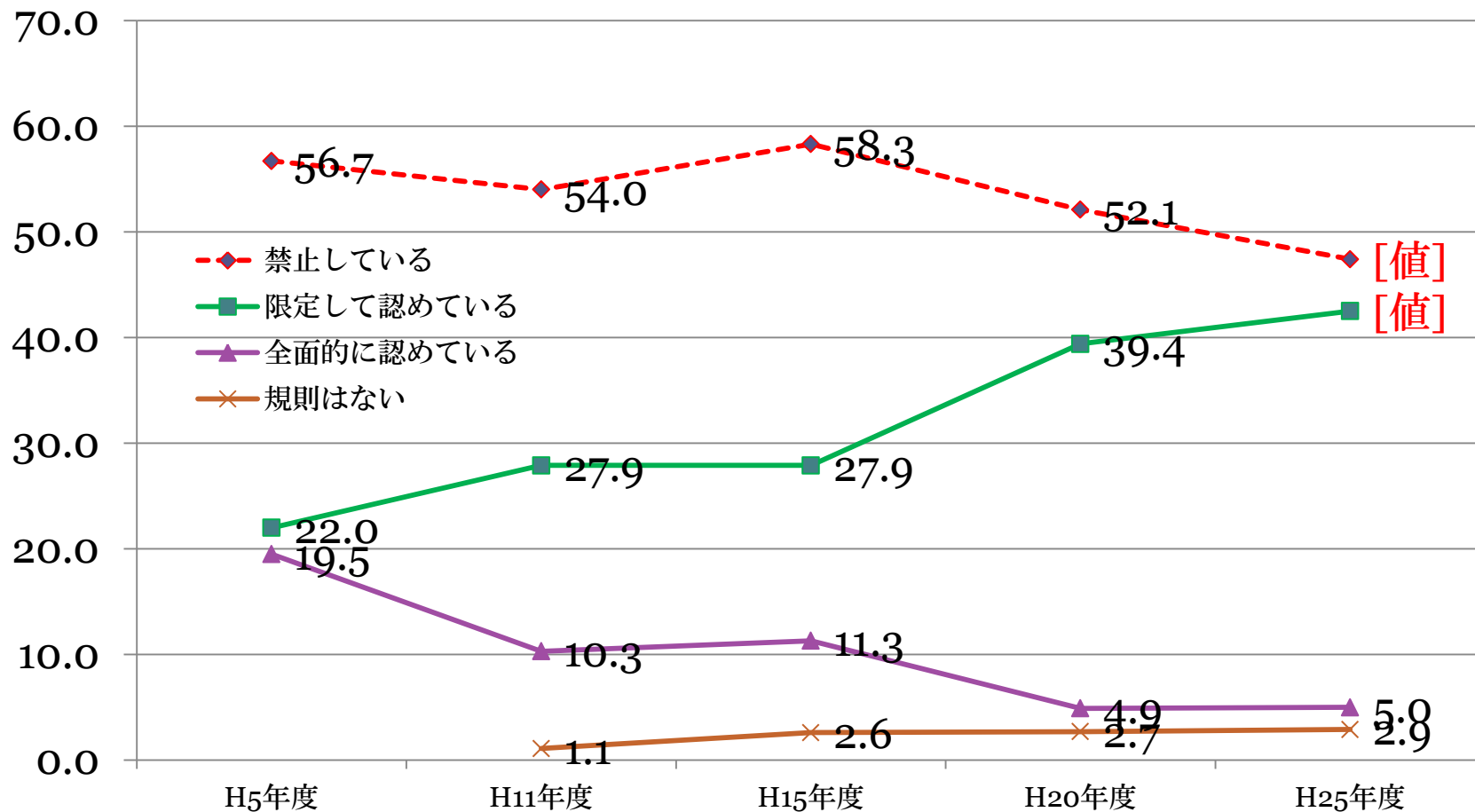
# トラブルの発生状況 (重複回答)



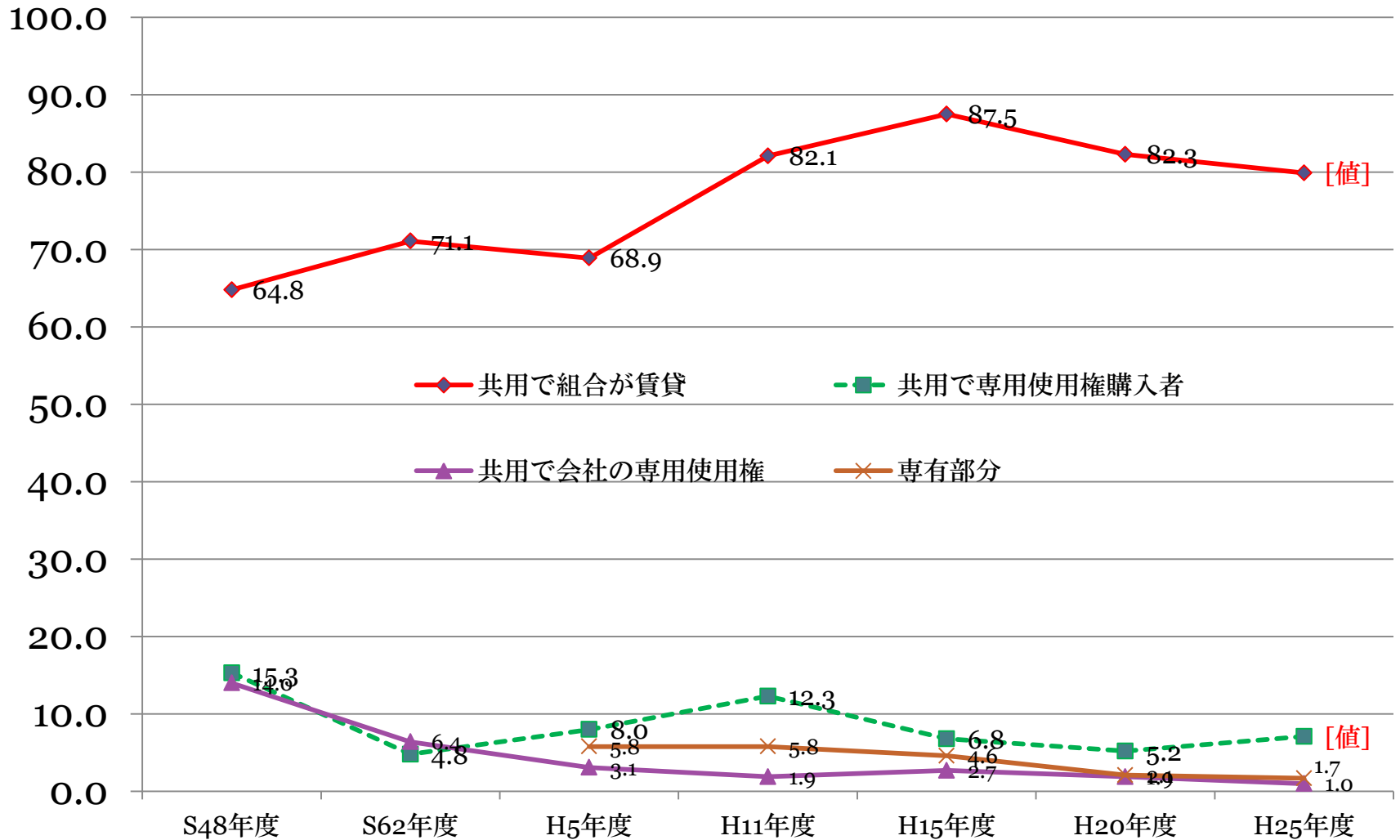
# 居住者間マナートラブルの内容（重複回答）



# ペットの飼育ルール



# 駐車場の利用形態



# これからのM管理に求められるもの

## 1、建物の老朽化対応

(計画的建物再生のマネジメント体制構築と支援体制の強化が必要＝合意形成のため)

## 2、居住者の高齢化対応

(永住意識が強まり、高齢化が促進されるが、＝「2つの老い」を当然としない取組必要)

## 3、行詰まる管理への対応

(役員のなり手不足等での管理行詰りを適正管理への総合的マネジメントの担い手によって)

## 4、初期マンション管理への対応

(初期の管理方法の適正化が求められている、低額な初期修繕積立金是正や適正管理規約への誘導が必要＝地域行政の積極的な制度構築も)