

# マンションの維持管理状況に関する調査

## 1 調査目的

マンション管理標準指針策定に必要な基礎資料を得ることを目的として、マンション管理の状況等を調査した。

## 2 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査区域 : 全国

(2) 調査時期 : 平成17年3月

(3) 調査対象者数 : 415

委託管理型 : 395

自主管理型 : 20

(4) 調査方法

委託管理型 : (社)高層住宅管理業協会会員各社及び(財)マンション管理センターを通じて調査

自主管理型 : NPO全国マンション管理組合連合会を通じて調査

(5) 調査票回収状況 : 311

委託管理型 : 296

自主管理型 : 15

## 3 調査結果

区分	項目	有効件数	回答	
1 管理組合活動	1-1. 総会の年間開催数(前年度)	308件	(平均)	1.0 回
	1.1 1回以上	308件		99.0%
	2. 開催なし	3件		1.0%
	1-2. 総会における出席数(前年度)			
	(1) 出席議決権数 ÷ 全議決権数	307件	(平均)	80.4 %
	1. ~ 10%	1件		(0.3%)
	2. 11 ~ 15%	0件		(0.0%)
	3. 16 ~ 20%	1件		(0.3%)
	4. 21 ~ 25%	2件		(0.7%)
	5. 26 ~ 30%	6件		(2.0%)
	6. 31 ~ 35%	0件		(0.0%)
	7. 36 ~ 40%	0件		(0.0%)
	8. 41 ~ 45%	1件		(0.3%)
	9. 46 ~ 50%	0件		(0.0%)
	10. 51 ~ 55%	6件		(2.0%)
	11. 56 ~ 60%	11件		(3.6%)
	12. 61 ~ 65%	10件		(3.3%)
	13. 66 ~ 70%	23件		(7.5%)
	14. 71 ~ 75%	22件		(7.2%)
	15. 76 ~ 80%	41件		(13.4%)
16. 81 ~ 85%	59件		(19.2%)	
17. 86 ~ 91%	47件		(15.3%)	
18. 91 ~ 95%	48件		(15.6%)	
19. 96 ~ 100%	29件		(9.4%)	

区 分	項 目	有効件数	回 答
	(2)実際の出席組合員数÷全組合員数	307件	(平均) 36.4 %
	1. ~5%	1件	(0.3%)
	2. 6~10%	16件	(5.2%)
	3. 11~15%	29件	(9.4%)
	4. 16~20%	36件	(11.7%)
	5. 21~25%	35件	(11.4%)
	6. 26~30%	37件	(12.1%)
	7. 31~35%	26件	(8.5%)
	8. 36~40%	23件	(7.5%)
	9. 41~45%	20件	(6.5%)
	10.46~50%	23件	(7.5%)
	11.51~55%	11件	(3.6%)
	12.56~60%	10件	(3.3%)
	13.61~65%	4件	(1.3%)
	14.66~70%	6件	(2.0%)
	15.71~75%	3件	(1.0%)
	16.76~80%	8件	(2.6%)
	17.81~85%	7件	(2.3%)
	18.86~91%	4件	(1.3%)
	19.91~95%	6件	(2.0%)
	20.96~100%	3件	(1.0%)
	1-3. 総会開催予定日等の招集手続き前の予告	308件	
	1. 予告を行っている	266件	(重複回答) 86.4%
	1. 通知書・広報紙の配布	255件	(95.9%)
	2. 広報紙の掲示	103件	(38.7%)
	3. その他	18件	(6.8%)
	2. 予告は行っていない	42件	13.6%
	1-4. 決算書及び予算書の配布	311件	
	1. 総会の開催前・事前に配布	309件	99.4%
	2. 総会の開催時に配布	2件	0.6%
	3. 配布は行わない	0件	0.0%
	1-5. 総会議事の広報	310件	
	1. 広報を行っている	305件	(重複回答) 98.4%
	1. 議事録の配布	254件	(83.3%)
	2. 議事録の掲示	64件	(21.0%)
	3. 広報紙に掲載し配布	20件	(6.6%)
	4. 広報紙に掲載し掲示	12件	(3.9%)
	5. その他	13件	(4.3%)
	2. 広報は行っていない	5件	1.6%
	2-1. 理事会の年間開催数(前年度)	310件	(平均) 8.8 回
	1. 年12回~	128件	41.3%
	2. 年7~11回	63件	20.3%
	3. 年4~6回	63件	20.3%
	4. 年0~3回	56件	18.1%
	2-2. 理事会役員数	306件	(平均) 7.3 人
	2-3. 役員の任期	310件	
	1. 1年	216件	69.7%
	2. 2年	87件	28.1%
	3. 3年以上	2件	0.6%
	4. 特に定めはない	5件	1.6%

区分	項目	有効件数	回答
1 管理組合活動	2-4. 役員の改選方法	310件	
	1.全員同時期に改選	192件	61.9%
	2.半数ごとに改選	70件	22.6%
	3.その他	48件	15.5%
	2-5. 理事会議事の広報	303件	
	1.広報を行っている	243件	(重複回答) 80.2%
	1.議事録の配布	110件	(45.3%)
	2.議事録の掲示	75件	(30.9%)
	3.広報紙に掲載し配布	37件	(15.2%)
	4.広報紙に掲載し掲示	19件	(7.8%)
	5.その他	39件	(16.0%)
	2.広報は行っていない	60件	19.8%
	3. 専門委員会の設置	297件	
	1.設置している	113件	(重複回答) 38.0%
	1.大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会	87件	(77.0%)
	2.規約・規則の制定や見直しに関する委員会	21件	(18.6%)
	3.その他	38件	(33.6%)
	2.設置していない	184件	62.0%
	4. コミュニティ形成活動	306件	
	1.実施している	168件	(重複回答) 54.9%
	1.定期的な広報紙の発行(前年度)	52件	8.4 回発行 (31.0%)
	(定期的な広報紙の発行(前年度))	(52/306件)	17.0%
	2.お祭り・交歓会等の催し物の実施(前年度)	76件	2.0 回開催 (45.2%)
	3.消防訓練の実施(前年度または今年度)	117件	(69.6%)
	4.その他	28件	(16.7%)
	2.実施していない	138件	45.1%
	5. 貸借対照表の作成	309件	
1.作成している	304件	98.4%	
2.作成していない	5件	1.6%	
6. 会計監査の実施	311件		
1.監事による会計監査を実施している	308件	(重複回答) 99.0%	
1.決算報告書の記載内容の確認	291件	(94.5%)	
2.決算報告書と領収書の照合	295件	(95.8%)	
3.決算報告書と残高証明書の照合	290件	(94.2%)	
4.その他	17件	(5.5%)	
2.公認会計士等による外部監査を受けている	1件	0.3%	
3.会計監査は実施していない	2件	0.6%	
2 管理体制	1-1. 管理形態	310件	
	1.委託管理(全部)	276件	89.0%
	2.委託管理(一部)	26件	8.4%
	3.自主管理	8件	2.6%
	1-2. 委託している業務	294件	(重複回答)
	1.事務管理業務(基幹事務)	285件	96.9%
	2.事務管理業務(基幹事務以外)	255件	86.7%
	3.管理員業務	274件	93.2%
	4.清掃業務	281件	95.6%
	5.建物・設備管理業務	275件	93.5%
	2. 管理員の有無・勤務形態	308件	
	1-1.あり・24時間勤務	38件	12.3%
	1-2.あり・日中勤務	214件	69.5%
	1-3.あり・巡回勤務	24件	7.8%
	1-4.あり・その他	15件	4.9%
1-5.なし	17件	5.5%	
3 管理費(前年度)の 徴収済額(団地全体)		306件	15,123,986 円/年
	管理費の徴収済額		12,710 円/月・戸

区分	項目	有効件数	回答
4 修繕積立金(前年度)	1. 修繕積立金の徴収済額(団地全体)	303件	13,563,831 円/年
	1-2.修繕積立金の徴収済額	301件	9,826 円/月・戸
	1-3.専床当たり月額修繕積立金	290件	131 円/月・㎡
	(内訳)区分所有者からの徴収済額	280件	11,687,685 円/年
	(内訳)区分所有者からの徴収済額	278件	8,773 円/月・戸
	(内訳)専用使用料等からの繰入額	103件	3,835,467 円/年
	(内訳)専用使用料等からの繰入額	101件	3,500 円/月・戸
	2. 積立金残高(団地全体)	293件	80,870,614 円
	2-2.積立金残高	291件	668,224 円/戸
	3-1. 借入金の有無(前年度末)	310件	
	1.なし	305件	98.4%
	2.あり	5件	1.6%
	3-2. ありの場合の残高(前年度末)	5件	(平均) 24,049,140 円
	3-2-2.ありの場合の残高	5件	(平均) 317,152 円/戸
3-3. ありの場合の完済予定年(西暦)	5件	(平均) 2008 年	
3-3-2.ありの場合の完済予定年	5件	(平均) 3 年後	
4. 修繕積立金の充足率	276件	(平均) 99 %	
1. 100%以上	214件	(77.5%)	
2. 80%以上100%未満	60件	(21.7%)	
3. 60%以上80%未満	2件	(0.7%)	
5 駐車所使用料 (前年度)	1. 駐車場使用料の金額(団地全体)	286件	9,243,566 円/年
	1-2.駐車場使用料の金額	282件	7,790 円/月・戸
	2. 駐車場使用料の会計区分	299件	
	1.すべて修繕積立金会計に繰入れ	22件	7.4%
	2.修繕積立金会計及び管理費会計に繰入れ	57件	19.1%
	3.すべて管理費会計に繰入れ	205件	68.6%
	4.駐車場会計を独立して区分経理	7件	2.3%
5.その他	8件	2.7%	
3. 修繕積立金会計への繰入額(団地全体)	104件	1,716,748 円/年	
3-2.修繕積立金会計への繰入額	102件	1,317 円/月・戸	
6 長期修繕計画の内容	1. 現行の長期修繕計画の策定年(西暦)	292件	2002 年
	1-2.現行の長期修繕計画の策定年	292件	3 年前
	2. 今後の見直し予定	291件	
	1.あり	225件	77.3%
	(西暦)		2007 年予定
	(平均)	215件	5.54 年
	1. 4年以下	56件	(26.0%)
	2. 5年	98件	(45.6%)
	3. 6年以上	61件	(28.4%)
	2. 予定なし	66件	22.7%
	3. 計画期間	300件	
	開始年:西暦		2002 年
	終了年:西暦		2025 年
	終了年		20 年後
	計画年数	299件	(平均) 24 年
	1. ~ 19年	22件	7.4%
	2.20 ~ 24年	124件	41.5%
3.25 ~ 29年	90件	30.1%	
4.30年 ~	63件	21.1%	
4. 必要修繕工事費(団地全体)			
全期間内	259件	(平均) 496,383,140 円	
全期間内	254件	(平均) 14,928 円/月・戸	
本年度を含む残期間内	228件	(平均) 474,716,303 円	
本年度を含む残期間内	224件	(平均) 15,846 円/月・戸	

区分	項目	有効件数	回答
	5-1. 必要修繕工事費と修繕積立金との関係	302件	
	1. おおむね見合っている	140件	46.4%
	2. やや不足している	88件	29.1%
	3. かなり不足している	66件	21.9%
	4. どちらとも言えない	8件	2.6%
	理論的判定:	67件	29.9%
	理論的判定:	28件	12.5%
	理論的判定: x	129件	57.6%
	5-2. 考えられる対応策	155件	(重複回答)
	1. 修繕積立金の徴収額を引上げ	133件	85.8%
	2. 一時金を徴収	34件	21.9%
	3. 修繕工事の内容は原則見直さずに工事費を削減	30件	19.4%
	4. 修繕工事の内容を見直して工事費を削減	54件	34.8%
	5. 修繕工事の実施時期を延期	49件	31.6%
6. わからない	6件	3.9%	

区分	項目	工事回数	長期修繕計画	修繕工事の実施
7 大規模修繕工事の実施状況	外壁	第1回目	入居後 12.0 年目	入居後 13.5 年目
		第2回目	入居後 23.6 年目	入居後 22.1 年目
	屋根	第1回目	入居後 13.0 年目	入居後 14.4 年目
		第2回目	入居後 24.0 年目	入居後 24.0 年目
	給水管	第1回目	入居後 21.2 年目	入居後 20.1 年目
	排水管	第1回目	入居後 26.8 年目	入居後 20.8 年目