

平成 17 年度分譲マンション管理実態調査

報 告 書 概 要 版



平成 18 年 2 月

札幌市都市局市街地整備部住宅課

目 次

	Page
1. 調査の目的	1
2. 調査地域・調査対象	1
3. マンションの分布状況	1
4. 各調査の目的及び内容	2
5. アンケート調査、ヒアリング調査の要点	3

1. 調査の目的

札幌市では、都心部及び拠点となる地域において、住宅の共同建化・高層化が進行し、都市型住宅として分譲マンションが増加傾向にあります。

また、建築から20～30年を経過し、今後、大規模修繕・大規模改修、建替えという課題に直面する分譲マンションの増加も予測されます。

これらを背景として、平成16年1月に札幌市住宅対策協議会より受けた答申では、分譲マンションに関わる実態把握が、緊急性を要する課題として挙げられました。

これを受けて、今後の分譲マンションに関する施策展開の基礎資料とするため、平成16年度に札幌市内に現存する分譲マンションの全数調査及びデータベースを作成し、建築後25年を経過した分譲マンションに対する実態調査を行ないました。

本調査は、概ね第1回大規模修繕を終えたと予測される、建築後15年～24年の分譲マンションに対するアンケート調査及びヒアリング調査により対象マンションの管理実態を把握し、平成16年度調査と併せて、良質なマンション管理を行なう管理組合の維持や管理の向上のための支援等、良好なマンションストック形成を図るための施策展開へ向けた基礎資料とすることを目的としています。この「分譲マンション管理実態調査概要版」は、その調査結果を要約したものです。

2. 調査地域・調査対象

(1) 調査地域

札幌市全域

(2) 調査時点

平成17年10月1日現在

(3) 本調査における分譲マンションの定義

2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並びにその敷地及び附属施設・・・「**マンションの管理の適正化の推進に関する法律**（平成十二年十二月八日法律第百四十九号）」の第二条第一号のイに定めるもの。

3. マンションの分布状況

建築後15年～24年を経過した札幌市内の分譲マンションの分布としては、中央区の市街地部分に全棟数の約3分の1が集中しており、その他の箇所では地下鉄やJRの沿線など交通便利性の高い地域に分布しています。

4. 各調査の目的及び内容

(1) アンケート調査

札幌市内における**建築後 15 年～24 年を経過した分譲マンション**を対象として、管理の状況や大規模修繕の実施状況を把握することを目的に郵送配布・郵送回収によるアンケート調査を行いました。【対象：867 棟（アンケート回収：326 棟）】

(2) ヒアリング調査

札幌市内における**建築後 15 年～24 年を経過した分譲マンション**のうち、所在、戸数規模、建築時期等により代表的に**抽出した 40 管理組合**を対象として、管理組合の活動状況やマンション管理状況、老朽化への対策等の詳細の把握を目的に管理組合を訪問し、聞き取り調査を行いました。【対象：40 管理組合】

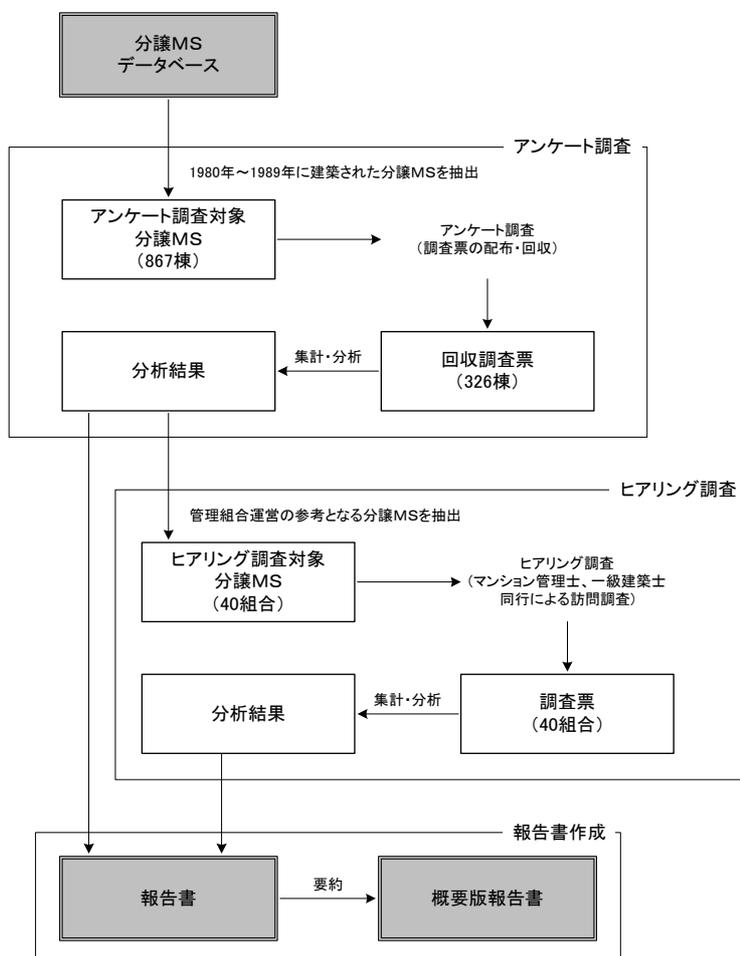


図 4-1 調査フロー

5. アンケート調査、ヒアリング調査の要点【建築後 15 年～24 年】

(1) 総会、理事会、組合運営

① 総会、理事会の開催状況

総会の開催について、全体では「年 1 回」が 9 割強と最も多く、次いで「年 2 回」が 1 割弱となっています。戸数規模別では戸数規模の大小にかかわらず「年 1 回」の割合が目立っています。

理事会の開催は、「定期的開催」が 4 割強、「不定期開催」が 5 割弱の割合となっています。「定期的開催」の内訳は、「年 12 回」が 4 割弱と最も多く、次いで「年 1 回」及び「年 6 回」がともに 1 割強となっています。

② 役員

役員の任期は「2 年」が 5 割強で、「1 年」が 4 割弱となっています。改選方法は、「立候補」が 5 割弱で、「輪番制」が 3 割強となっています。「抽選」はほとんどありません。

役員への選出資格について、「居住する区分所有者」を条件として管理規約に定められているケースが多い状況です。また、役員のなり手不足からメンバーが固定化しており、かつ、高齢の方が役員であることが多くなっています。

(2) 管理規約、使用細則

① 管理規約及び使用細則の有無

管理規約については、「有無不明」を除き、全ての管理組合で制定されています。そのうち、管理規約の作成主体は「管理組合」自体が 5 割弱と多く、次に「管理会社」が 3 割強となっています。戸数規模別では、戸数規模の大小にかかわらず、作成主体が「管理組合」自体である割合が高い傾向にあります。80 戸以下の規模にて「有無不明」の分譲マンションがいくらか見受けられます。使用細則については、全体では「あり」が 8 割強、「なし」が 2 割弱となっています。戸数規模別にみると、大規模であるほど比較的「あり」の割合が高くなっています。

② マンション標準管理規約の認知状況

マンション標準管理規約について、全体では「平成 16 年度改正を知っている」が 8 割弱となっています。改正前の標準管理規約を含めると「知っている」が 9 割弱となります。戸数規模別では大規模な分譲マンションほど認知の割合が高く、かつ、より新しい標準管理規約を認知している傾向にあります。

(3) 管理費等

① 管理費及び修繕積立金

管理費の平均額は、全体で 125 円/㎡です。さらに自主管理が 116 円/㎡、自主管理以外（全てもしくは一部を管理委託している場合）が 127 円/㎡となっています。

次に、修繕積立金の平均額は、全体で 143 円/㎡です。さらに自主管理が 117 円/㎡、自主管理以外が 148 円/㎡となっています。

②修繕積立金の見直し

修繕積立金の見直しについて、「長期修繕計画の見直しと連動して行なう」が 5 割強で、「長期修繕計画の見直しと連動していないが行なう」が 2 割強となっています。

③資金運用

資金運用のペイオフ対策としては、複数の銀行への預金分散が多く、一部の管理組合では国債・証券・すまいる債や決済性預金の検討、実施も進められています。

④滞納

滞納者への請求は理事会の指示のもと、管理会社や管理員により基本的に行なわれている管理組合が多く、中には解決出来ずに裁判に発展した例もあります。

(4)管理委託、管理員、専門家活用

①管理業務の実施方法、管理委託の内容

管理業務の実施方法について、管理業務全体をみると、管理会社などへ実施主体を委託している割合が高くなっています。業務別で管理組合が実施主体となっている割合は、全体で「共用部分の管理、修繕の企画・実施」業務が 3 割強であるのを除き、「会計・出納事務」をはじめ全ての業務が 2 割以下となっています。「共用部分の管理、修繕の企画・実施」業務で管理組合が実施主体となっている割合は、戸数規模別にみると、40 戸以下では 3 割弱であり、41～100 戸では 3 割強、101 戸以上では 5 割となっています。他の業務については、戸数規模による違いは見られませんでした。

②管理会社の変更有無

管理会社の変更有無について、管理委託している分譲マンションのうち、「分譲時の業者と同じ」が 6 割弱、「分譲時の業者と異なる」が 3 割強となっており、管理会社を変更していない分譲マンションのほうが多い状況です。戸数規模別では 150 戸以下にて「分譲時の業者と同じ」の割合が高くなっています。また、建築時期別では、年代にかかわらず「分譲時の業者と同じ」の割合が高くなっています。

③従前の管理業務の実施方法

従前の管理業務の実施方法について、全体では「全て委託」が 7 割強、「一部委託」が 2 割弱となっており、全体の 9 割程度が何らかの業務を管理会社などへ委託しています。現在の実施方法と比較すると、管理業務の種類によっては、「共用部分の管理、修繕の企画・実施」業務のように、管理委託から自主管理へ変更していこうとする傾向がみられるものもあります。

④管理業務の委託内容の変更

従前の委託内容について、全体では「現在の委託内容と同じ」が 6 割弱で、「現在の委託内容と異なる」が 3 割強となっています。戸数規模及び建築時期にかかわらず、「現在の委託内容と同じ」がほぼ 5 割以上を占めています。また、「現在の委託内容と異なる」の中には、委託内容の他、委託金額の見直しを行なっている管理組合もあります。

⑤マンション標準管理委託契約書の認知状況

マンション標準管理委託契約書について、全体では「平成 15 年の標準管理委託契約書を知っている」が 8 割弱となっています。戸数規模が小さい分譲マンションには「昭和 57 年の中高層共同住宅標準管理委託契約書のみ知っている」や「標準管理委託契約書自体知らない」が見受けられます。

⑥管理員業務及び管理員への満足度

管理員を設置している分譲マンションは 9 割以上を占めており、そのうち 1 割程度が「住み込み制」で、残り 9 割が「通勤制」となっています。また、現在の管理員に対しての「満足度」は高く、「管理員の資質は重要である」と考えている管理組合が多く存在しています。

⑦専門家活用

専門家の活用は重要であるという意見が多く、建築士やマンション管理士の活用が具体的に予定されている管理組合もあります。分譲マンションの規模にかかわらず、専門家である居住区分所有者を管理規約改正や大規模修繕工事に有効に活用している例が数多く存在しています。

(5)大規模修繕、長期修繕計画

①大規模修繕実施状況

大規模修繕について、ほとんど全ての分譲マンションが既に 1 回以上実施しています。大規模修繕の平均実施回数は 1.6 回となっており、151～200 戸の分譲マンションで平均回数が 3.2 回と多めになっています。

②過去に実施した大規模修繕の工事内容

過去に実施した大規模修繕の工事内容について、「外壁塗装」が 9 割弱と最も多く、次いで「屋上防水」が 8 割弱、「鉄部塗装」が 6 割強となっています（本調査結果は初回の大規模修繕に限定し、修繕と改修を含めた値です）。この中で改修の割合は、各工事共ほぼ 2 割弱となっています。建築時期が新しい分譲マンションほど修繕で対応し、建築時期の古い分譲マンションほど改修で対応している割合が若干高い傾向にあります。

③初回大規模修繕実施時期

初回大規模修繕の実施時期について、大規模修繕を実施したことがある分譲マンションのうち、建築後「10～14 年」が 6 割弱と最も多く、次いで「15～19 年」が 2 割強となっており、「10～19 年」に 8 割程度が集中しています。平均経過年数は 13.3 年となります。

④過去の大規模修繕における修繕委員会の設置状況

過去の大規模修繕の際に修繕委員会を設置したかどうかについて、大規模修繕を実施したことがある分譲マンションのうち、「理事会とは別に設置」と「理事会が兼任」が 4 割強と同じ割合になっており、「設置しなかった」は 1 割強となっています。小規模の分譲マンションで「設置しなかった」が割合多く見受けられます。

⑤過去の大規模修繕における建物診断の実施状況

過去の大規模修繕工事の際に建物診断を実施したかどうかについて、大規模修繕を実施したことがある分譲マンションのうち、「実施した」が7割強と多くなっています。また、建物診断の依頼先は、管理会社、建物診断専門会社が比較的多くしており、戸数規模別で見ると、戸数規模の小さい分譲マンションほど「管理会社」への依頼の割合が多く見受けられます。

⑥大規模修繕工事累積総額の戸当たり平均

過去に行なった大規模修繕工事の累積総額の戸当たり概算平均については約105万円/戸です。工種別では「外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水工事」に約85万円/戸となっており、「給水設備・排水設備工事」に約30万円/戸、「その他の工事」に約25万円/戸となっています。また、戸数規模別では40戸以下で約120万円/戸、41～100戸で約105万円/戸、101戸以上で約75万円/戸となっており、規模が大きいほど戸当たり平均額が安くなっています。

⑦次回大規模修繕工事の契機

次回の大規模修繕工事の契機について、次回修繕を予定している分譲マンションのうち、「長期修繕計画に基づく計画修繕」が8割弱と最も多く、次いで「専門家による建物調査・診断による、劣化・不具合などの発見」、「日常の建物・設備管理業務（自主点検）による、劣化・不具合などの発見」がそれぞれ3割強となっています（複数回答の重複を含む）。

⑧次回大規模修繕工事の建物診断実施状況

次回の大規模修繕工事に向けての建物診断について、全体では「実施済」が3割弱、「予定あり」が6割弱となっており、合わせると8割強となります。

⑨次回大規模修繕工事の資金手当

次回大規模修繕の資金手当として、全体では「修繕積立金のみ」が8割弱と最も多く、次いで「修繕積立金＋借入金」、「修繕積立金＋一時徴収金」がそれぞれ1割弱となっています。長期修繕計画を作成していない分譲マンションにおいて、過去の大規模修繕工事の際に資金不足から一時金の徴収を行なっている管理組合も見られます。

⑩長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の作成状況について、全体では「作成済」が6割弱、「未作成」と「不明」が合わせて2割弱となっています。戸数規模が小さい分譲マンションほど「未作成」の割合が高い傾向となっています。

⑪長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画の計画期間について、長期修繕計画を作成している分譲マンションのうち、「10～14年」が2割強と最も多く、次いで「15～19年」、「20～24年」がそれぞれ2割弱となっています。

(6) その他

①各種相談機関の利用経験

相談について全体では「相談あり」が4割強、「相談なし」が6割弱となっています。相談先では「(社) 北海道マンション管理組合連合会」が5割弱と最も多く、次いで「建築士」が3割強、「(財) マンション管理センター」が2割弱、「住宅金融公庫」、「マンション管理士」がそれぞれ1割強となっています(複数回答の重複を含む)。マンション管理士に係わる「(社) 北海道マンション管理組合連合会」・「(財) マンション管理センター」・「マンション管理士」のいずれかに相談している管理組合は5割弱となっています(複数回答の重複を除く)。戸数規模別では、戸数規模が大きい分譲マンションほど「相談あり」の割合が高くなっています。

②賃貸居住者の増加

賃貸居住者の割合が1~3割程度となっている分譲マンションが多い状況です。一部の分譲マンションは賃貸居住者が増加傾向となっていますが、現状維持の分譲マンションが多いようです。

③コミュニティ形成

賃貸居住者の増加等の影響でコミュニティ形成が難しくなっている分譲マンションが見受けられます。

④防犯対策

共用部分について防犯対策を行っていない分譲マンションは、全体の3割程度となっています。主な対策としては「出入口のオートロック化」、「防犯カメラの設置」、「防犯灯の設置」、「警備会社とのセキュリティ契約」等が挙げられます。

専用部分について防犯対策を行っていない分譲マンションは、全体の3割程度となっています。インターホンの他は、各戸個人で行っているケースが多く見受けられます。各戸個人で行っている主な対策としては「鍵をピッキング対策用に交換する」、「インターホンをテレビモニターホンに交換する」等が挙げられます。

⑤防災対策

消防・防災訓練については、過去に行っていたが現在は行っていないケースが割合多く見受けられます。また、災害対応マニュアル・避難場所等は市より配布されているものを使用しているケースが割合多く見受けられます。

⑥高齢者等への対応

高齢者対応は、重要な課題として捕らえている管理組合が多いようです。全体的に建物の機能的改善は進んでいるようです。

⑦個人情報の取り扱い

個人情報の取り扱いについては、各管理組合とも慎重に対応しているようです。「入居者名簿等の取り扱い」、「監視カメラの映像再生」等については、使用細則を定め、使用細則に則り情報管理している管理組合が割合多く見受けられます。

本調査のアンケート、ヒアリングにご協力下さった
管理組合の皆さま、お忙しい中、お時間と貴重な情報
を頂きありがとうございました。この場にて再度お礼
申し上げます。

札幌市では、今後、この調査結果をもとに、皆さま
への情報提供やセミナーの開催等の支援策を行なって
いく予定です。

<お問い合わせ先>

札幌市都市局市街地整備部住宅課民間住宅相談係
札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所7階北側
Tel (011) 211-2832 Fax (011) 218-5144
札幌市住宅課ホームページ
<http://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/>