

2 管理組合（分譲マンション）アンケート調査結果

2-1 アンケート回収率

分譲マンション・アパートについて、市が所有する管理組合リストより、分譲マンション・アパートの管理組合へアンケートを送付した。

その結果、発送件数 246 件に対し、回収件数 56 件となり、回収率は 22.8%となった。

■アンケート回収率

アンケート発送件数	246 件
アンケート回収件数	56 件
回収率	22.8%

2-2 アンケート回答者

問 1. この調査にお答えいただく方をご記入ください（選択及び記述）。

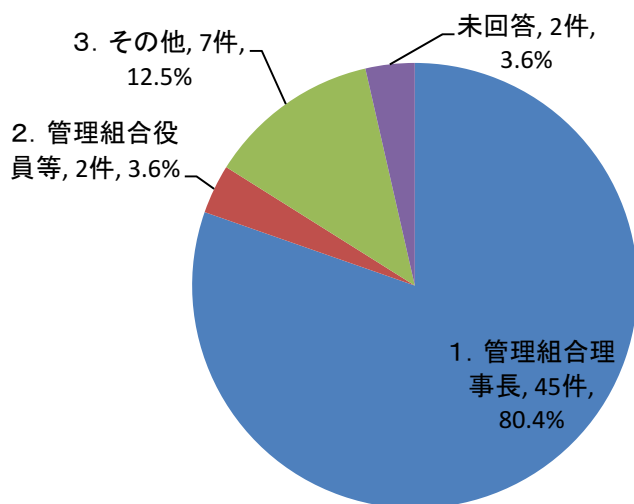
1. 管理組合理事長

2. 管理組合役員等

3. その他（具体的に：

）

回答者は、「1. 管理組合理事長」と回答した方が圧倒的に多く、全体の 8 割を占める結果となった。



■調査の回答者について (n=56)

2-3 分譲マンションの概要

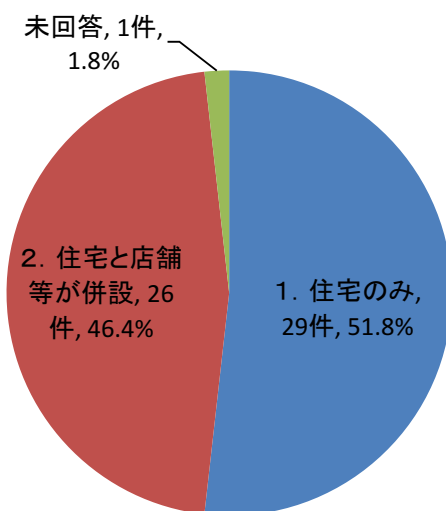
(1)用途について

問2-1. マンションの用途についてお伺いします。

1. 住宅のみ

2. 住宅と店舗等が併設

マンションの用途は、「1.住宅のみ」が29件(51.8%)で、「2.住宅と店舗等が併設している」マンションが26件(46.4%)と、半数ずつ回答が得られた。



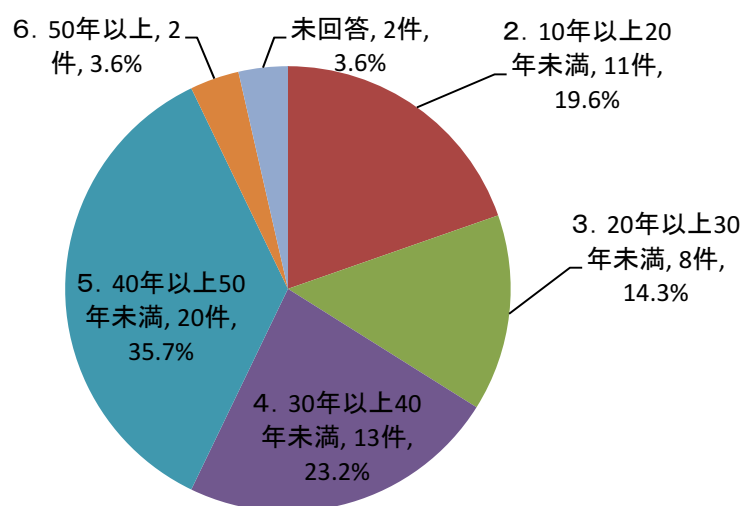
■用途について (n=56)

(2) 竣工年月日について

問2-2. マンションが竣工されたのはいつですか。

昭和・平成 年 月 日

竣工年月日から築年数を算出した結果、築年数は、「40年以上50年未満」が20件（35.7%）で最も多く、次いで「30年以上40年未満」が13件（23.2%）、「10年以上20年未満」が11件（19.6%）となり、築30年以上のマンションは全体の6割程度を占める結果となった。



※築年数算出の基準年は2018年1月1日とした。

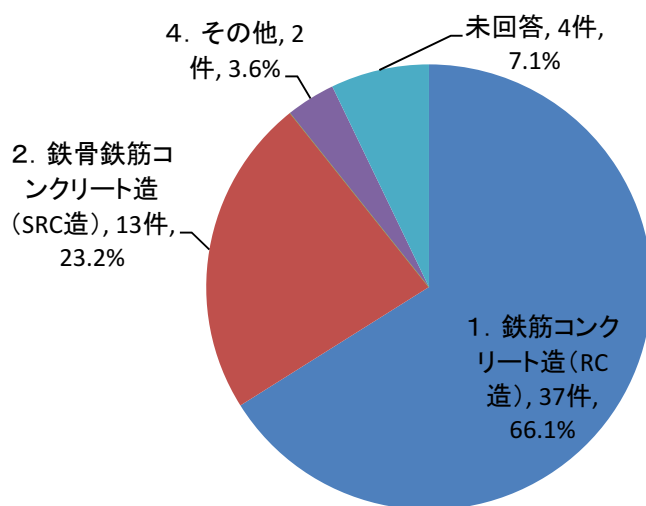
■竣工年月日について (n=56)

(3) 構造について

問2-3. マンションの構造についてお伺いします。

1. 鉄筋コンクリート造 (RC造)
2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)
3. 鉄骨造 (S造)
4. その他 ()

マンションの構造では、「1. 鉄筋コンクリート造 (RC造)」と回答した方が37件 (66.1%) で最も多く、次いで、「2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)」の13件 (23.2%) となり、その他の回答では、プレキャスト鉄筋コンクリートや鉄筋コンクリートと鉄骨鉄筋コンクリートの混合という回答が得られた。



■ 構造について (n=56)

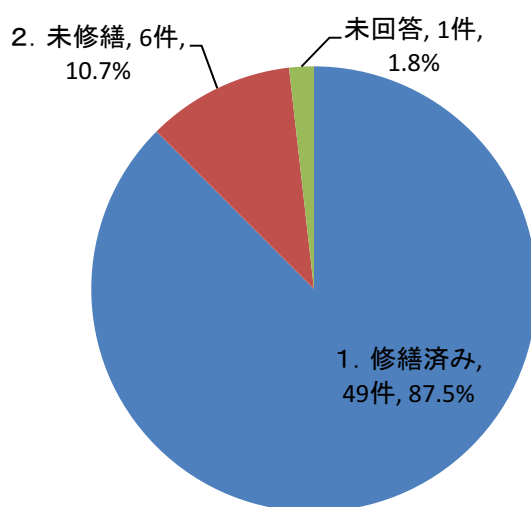
(4)大規模修繕について

問2-4. マンションは大規模修繕をしたことがありますか。

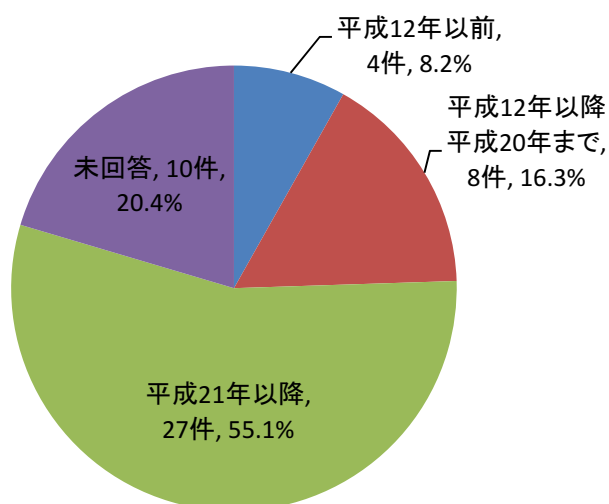
1. 修繕済み（昭和・平成 年 月 日）
2. 未修繕

マンションの大規模修繕については、「1. 修繕済み」が49件（87.5%）と最も多い結果となった。

また、修繕済みと回答した49件の修繕時期は、「平成21年以降」に大規模修繕したマンションが27件（55.1%）と最も多い結果となり、大規模修繕を行ったほとんどのマンションが過去10年以内に修繕している結果となった。



■大規模修繕について (n=56)



■修繕をした年について (n=49)

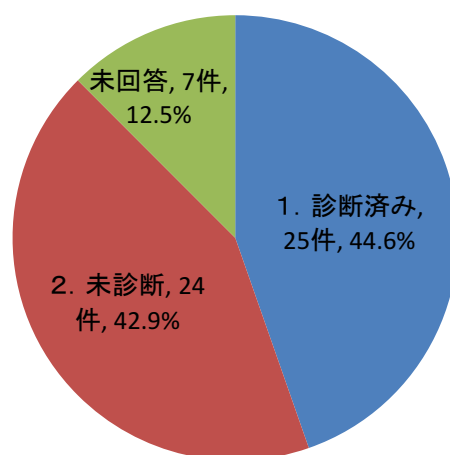
(5) 耐震診断について

問2-5. マンションは耐震診断をされたことはありますか。

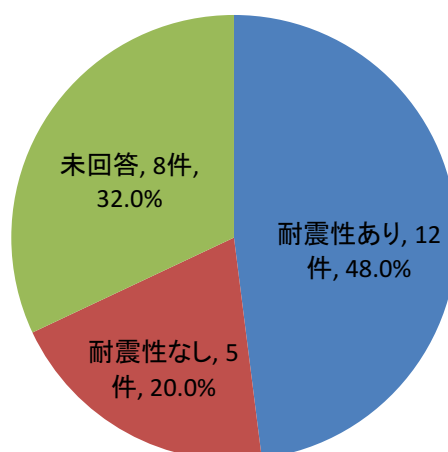
1. 耐震診断済（耐震性あり・耐震性なし）
2. 未診断

耐震診断を過去に行ったことがあるかどうかについては、「1. 診断済み」が25件（44.6%）で、「2. 未診断」が24件（42.9%）と、同等の結果となった。

また、診断済みのマンションにおける耐震性の有無では、「耐震性あり」が25件中12件（48.0%）、「耐震性なし」が5件（20.0%）という結果となった。



■ マンションの耐震診断状況について (n=56)



■ マンションの耐震性について (n=25)

(6) 耐震改修について

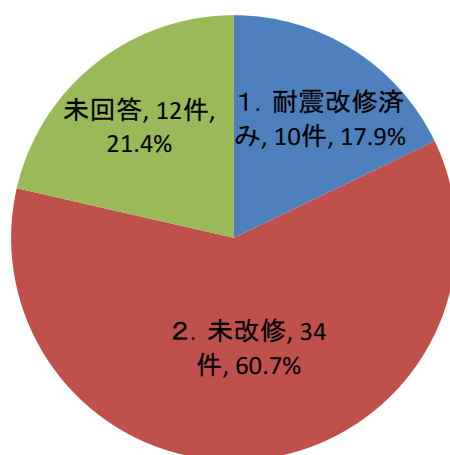
問2-6. マンションは耐震改修をされたことがありますか。

1. 耐震改修済

2. 未改修

耐震改修については、「1. 耐震改修済み」が10件（17.9%）、「2. 未改修」が34件（60.7%）と、未改修が全体の6割を占める結果となった。

前設問である耐震診断の結果では、「耐震性あり」という回答が多くを占めていることから、現状では耐震改修を計画している物件が少ないことも考えられる。



■ 耐震改修について (n=56)

(7)階数について

問2-7. マンションの階数についてお伺いします。

<地上>

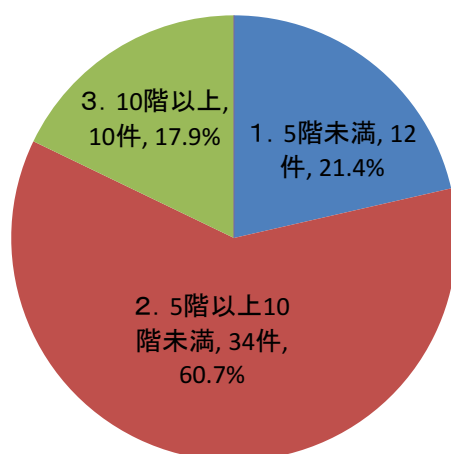
1. 5階未満
2. 5階以上10階未満
3. 10階以上

<地下>

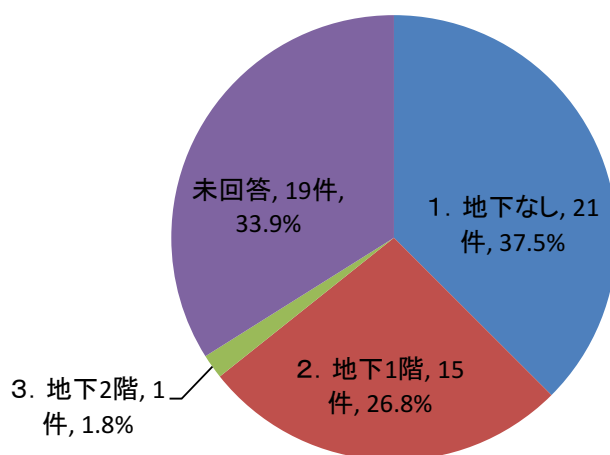
1. 地下なし
2. 地下1階
3. 地下2階

マンションの階数については、「地上5階以上10階未満」が34件（60.7%）と最も多く、次いで「5階未満」が12件（21.4%）で、「10階以上」が10件（17.9%）とほぼ同数という結果となった。

また、地下の階数については、「地下なし」が21件（37.5%）で最も多く、次いで、「地下1階」が15件（26.8%）という結果となった。



■地上の階数について (n=56)



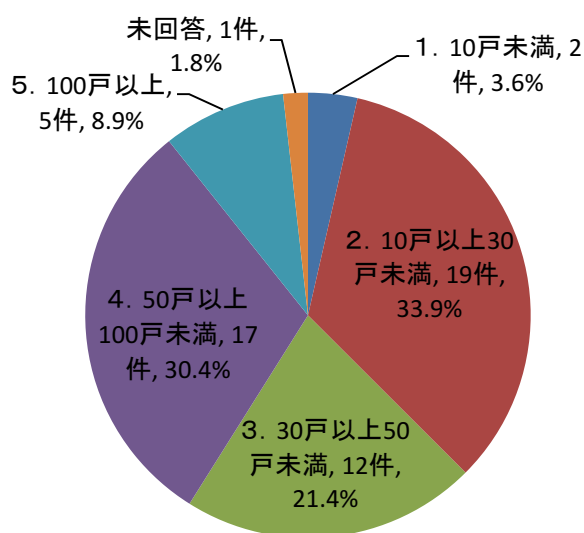
■地下の階数について (n=56)

(8)全戸数について

問2-8. マンションの全戸数についてお伺いします。

1. 10戸未満
2. 10戸以上30戸未満
3. 30戸以上50戸未満
4. 50戸以上100戸未満
5. 100戸以上

マンションの全戸数では、「10戸以上30戸未満」が19件(33.9%)と最も多い結果となった。
また、全戸数30戸以上の大規模マンションは、34件(60.7%)となり、全体6割を占める結果となった。



■全戸数について (n=56)

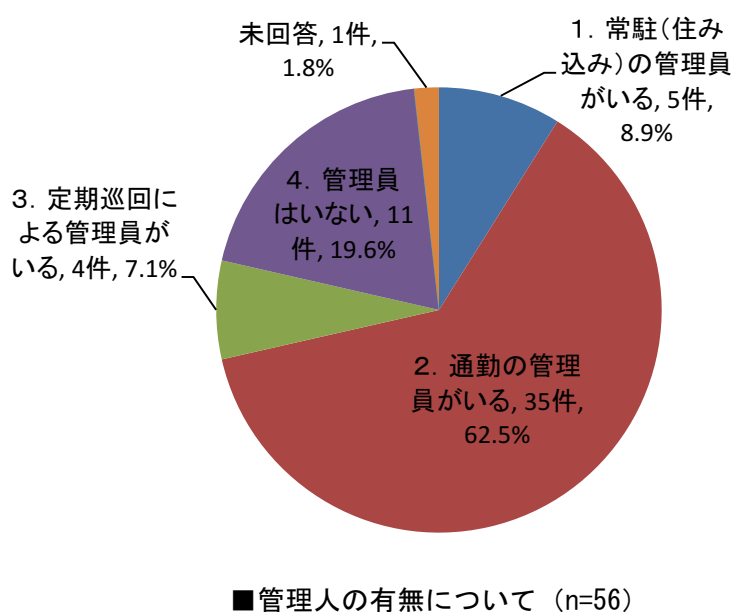
2-4 マンションの管理状況について

(1) 管理人の有無について

問3. マンションには管理人がいますか。(○は一つ)

1. 常駐(住み込み)の管理員がいる
2. 通勤の管理員がいる
3. 定期巡回による管理員がいる
4. 管理員はいない
5. その他 ()

マンションの管理人の有無については、「2. 通勤の管理員がいる」が35件(62.5%)で、最も多く、次いで、「4. 管理員はいない」の11件(19.6%)という結果となり、管理員のいない分譲マンションは全体の2割弱を占める結果となった。

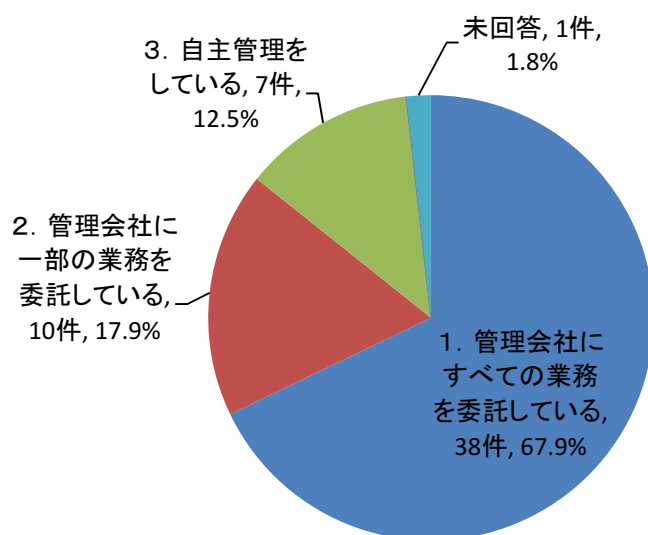


(2) 管理形態について

問4. 管理形態についてどのように行われていますか。(○は一つ)

1. 管理会社にすべての業務を委託している
2. 管理会社に一部の業務を委託している
3. 自主管理をしている
4. その他 ()

管理形態については、「1. 管理会社にすべての業務を委託している」と回答した方が 38 件 (67.9%) で最も多く、次いで「2. 管理会社に一部の業務を委託している」が 10 件 (17.9%) という結果となった。



■ 管理形態について (n=56)

2-5 マンションの管理規約等について

問5. マンションの専有部分（住戸）の用途について、住居以外の目的に使用できますか。

（○は一つ）

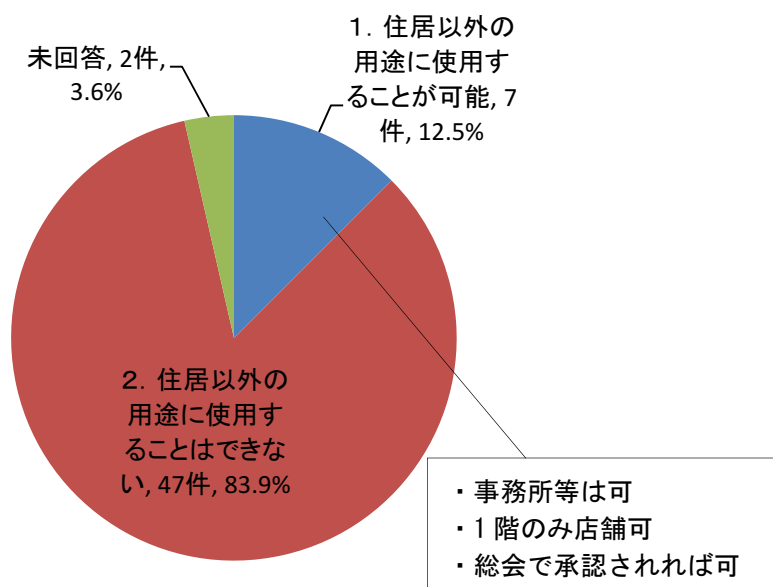
1. 住居以外の用途に使用することが可能（条件があれば、以下に記述してください）

条件： []

2. 住居以外の用途に使用することはできない

マンションの専有部分（住戸）の用途では、「2. 住居以外の用途に使用することはできない」と回答した方が47件（83.9%）と、全体の8割以上を占める結果となった。

また、住居以外の用途に使用する条件としては、事務所ならば可能、1階のみ店舗であれば可能、総会で承認されれば可能という回答があった。



■ マンションの専有部分（住戸）の用途について（n=56）

2-6 マンションの空室の状況について

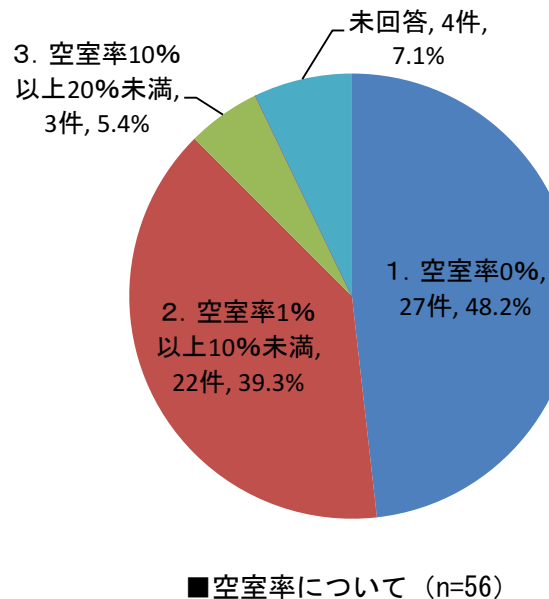
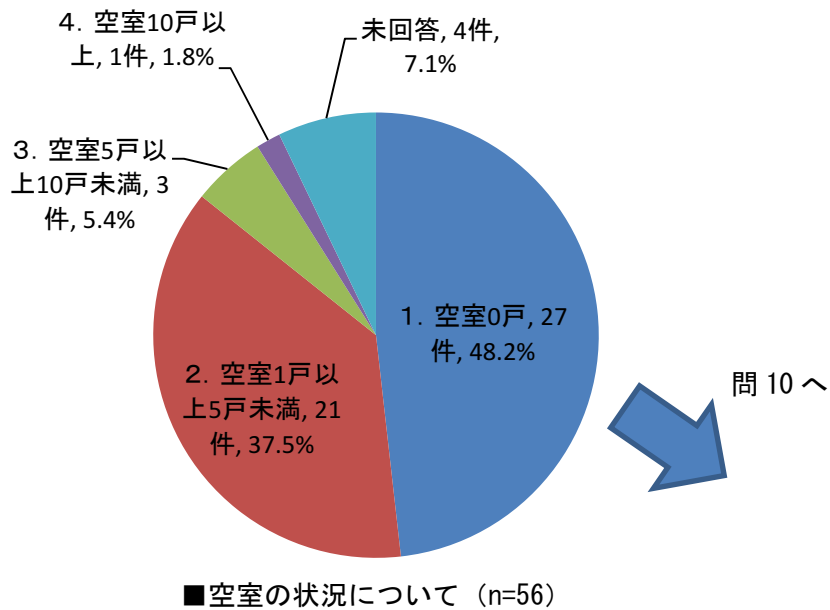
(1) マンションの空室数について

問6. マンションの空室（居住実体がない住戸）の状況について、最新（現状）の戸数を教えてください。

（現状）平成____年____月現在：空室戸数____戸 → 「0」戸と回答した方は、問10へ

マンションの空室（居住実体がない住戸）の状況では、「1. 空室0戸」と回答した方が、56件中27件（48.2%）と最も多い結果となり、「空室10戸以上」という回答は1件のみとなった。

また、問2-8における全戸数を分母とした、空室率においても、空室率0%を含めると、9割弱が10%に満たない結果となった。



(2) マンションの空室になっている期間と戸数について

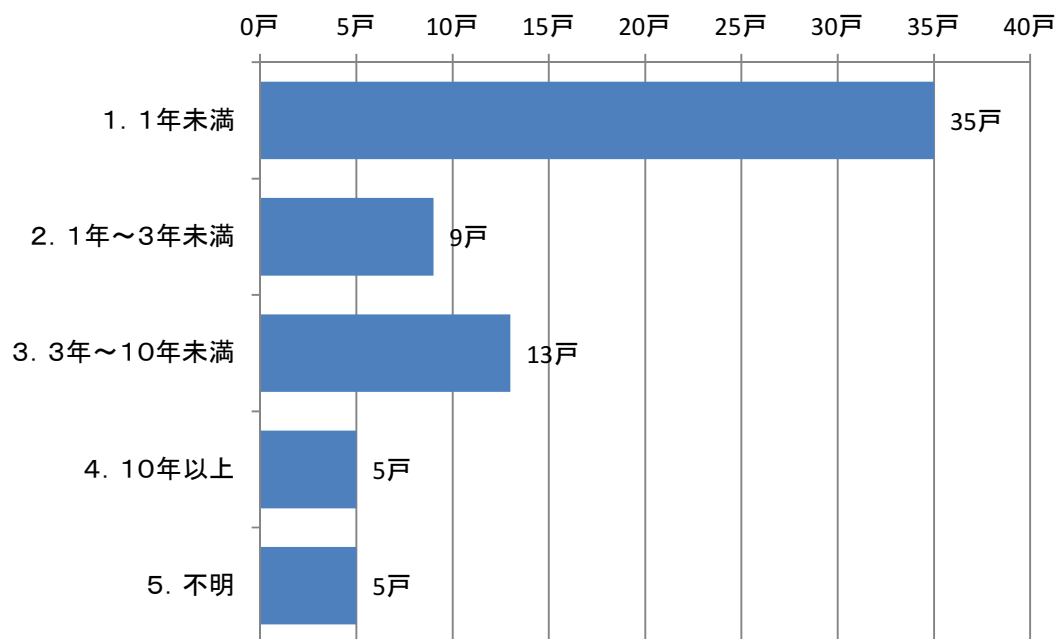
問7. (現状) 平成____年____月現在、空室となっている期間を戸数別に教えてください。

- | | | | |
|-------------|--------|------------|--------|
| 1. 1年未満 | _____戸 | 2. 1年～3年未満 | _____戸 |
| 3. 3年～10年未満 | _____戸 | 4. 10年以上 | _____戸 |
| 5. 不明 | _____戸 | | |

マンションの空室になっている期間と戸数では、問6で空室が1戸以上あると回答した25件の合計空室数67戸のうち「1年未満」が35戸と最も多い結果となり、次いで「3年～10年未満」13戸という結果となった。

現状では、空室となり1年未満が大部分を占める結果となったが、「3年～10年未満」で増加傾向を示していることから、空室期間の長い物件は増加していくことも考えられる。

また、空室期間が不明という物件が5戸存在している結果となった。



■ マンションの空室になっている期間と戸数について (n=25)

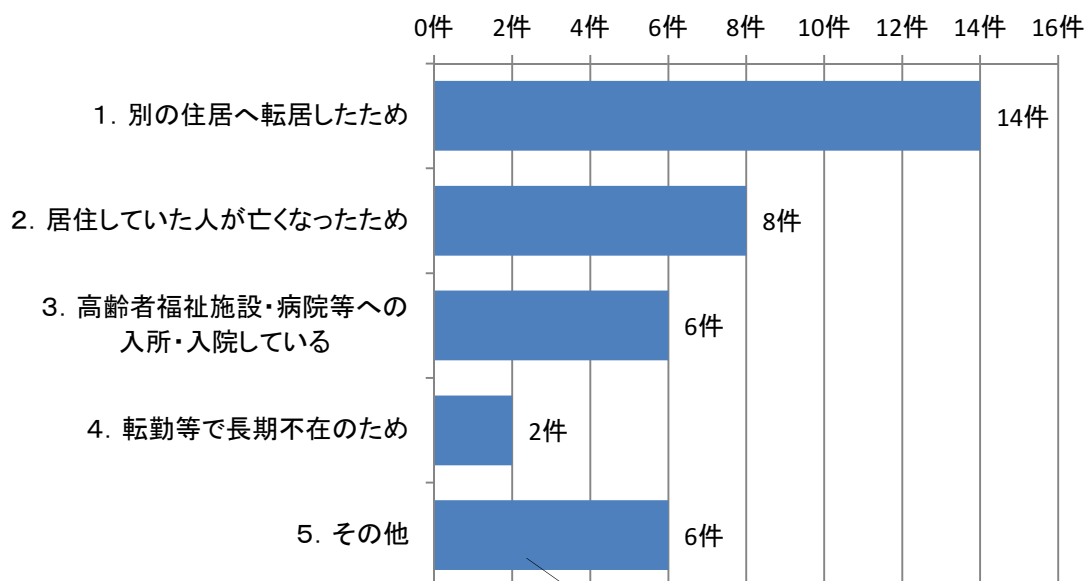
(3) 空室となっている原因について

問8. 空室となっている主な理由として、考えられるものはなんですか。(複数回答)

1. 別の住居へ転居したため
2. 居住していた人が亡くなったため
3. 高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している
4. 転勤等で長期不在のため
5. その他 ()

空室となっている原因では、「1.別の住居へ転居したため」という回答が最も多いが、「2.居住していた人が亡くなったため」と「3.高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している」という回答を合わせると、「1.別の住居へ転居したため」と同数になり、高齢化が原因のため、空室が増えているということも考えられる。

その他の回答では、「賃貸物件であるため」や「書庫として使用しているため」などという回答があった。



- ・賃貸物件
- ・書庫として使用
- ・賃貸をしていたが賃借人が退去したため

■ 空室になっている原因について (n=25)

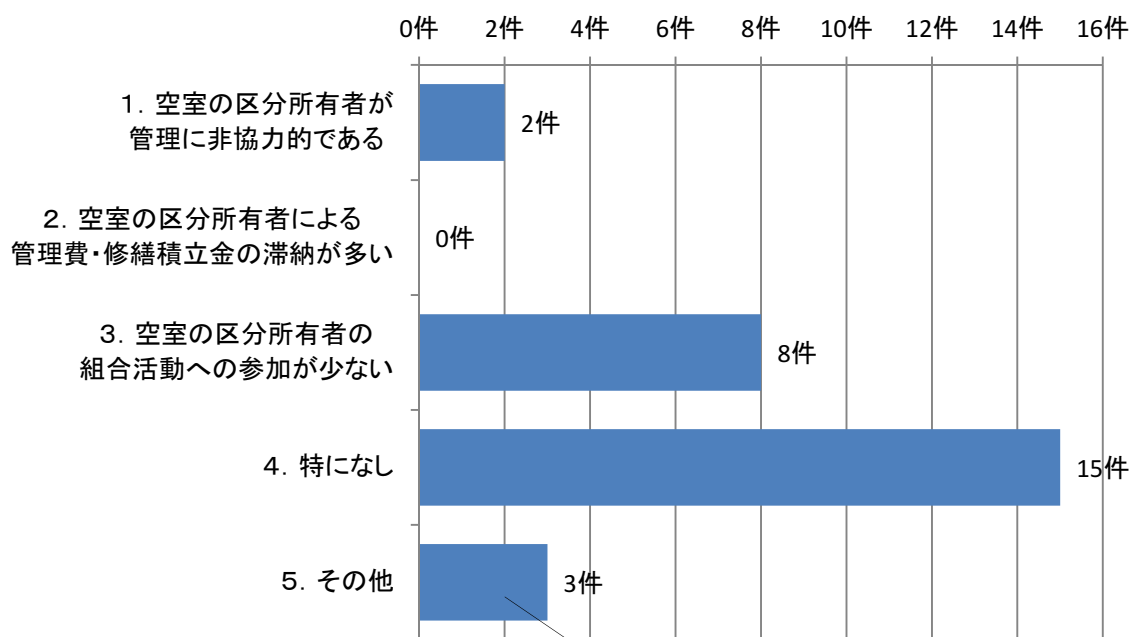
(4) 空室になって困っていることについて

問9. 空室があることで、お困りのことはありますか。(複数回答)

1. 空室の区分所有者が管理に非協力的である
2. 空室の区分所有者による管理費・修繕積立金の滞納が多い
3. 空室の区分所有者の組合活動への参加が少ない
4. 特になし
5. その他()

空室になって困っていることについては、「5. 特になし」が最も多く、次いで「3. 空室の区分所有者の組合活動への参加が少ない」が多い結果となった。

「2. 空室の区分所有者による管理費・修繕積立金の滞納が多い」という回答は0件であったことから、空室の区分所有者と金銭面でのトラブルを抱えることは少ないと考えられるが、「5. その他」の回答では、「1. 空室の区分所有者が管理に非協力的である」という回答に近い記述もあり、空室内や区分所有者の実態が不明瞭であることに不安を感じている方も2割程度いる結果が得られた。



- ・ 室内状況が不明の為、管理上不安あり
- ・ 最上階にある為、屋上からの漏水にすぐに気付かず、この空室を通して、階下の住宅に漏水したことがあった。
- ・ 建物内の諸設備の状態が分からないし、定期点検が行えない。

■ 空家になって困っていることについて (n=25)

2-7 マンションの空室の今後利活用について

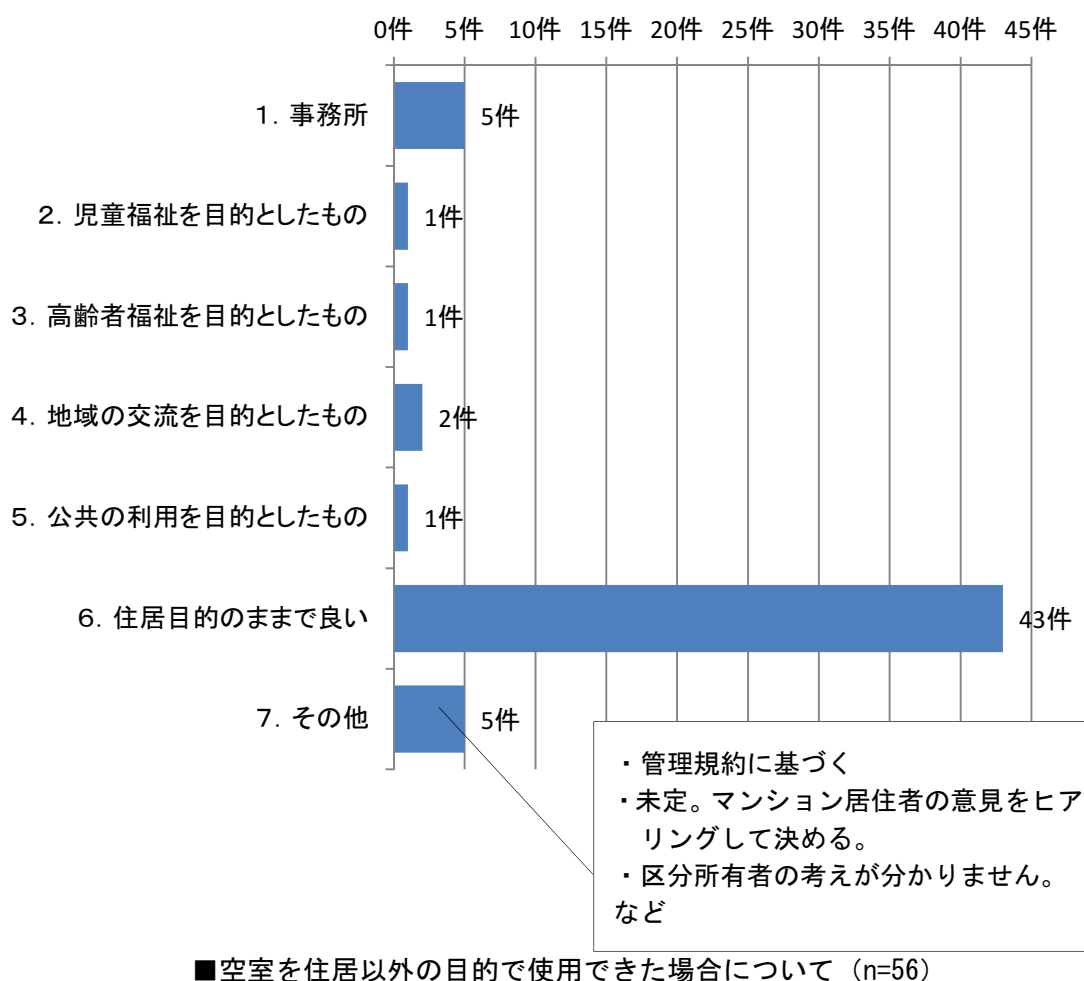
(1) 空室を住居以外の目的で使用できた場合について

問10. 仮に、空室を住居以外の目的で使用できた場合、どのような使用方法をしたいと思いますか。(複数回答)

1. 事務所
2. 児童福祉を目的としたもの
3. 高齢者福祉を目的としたもの
4. 地域の交流を目的としたもの
5. 公共の利用を目的としたもの
6. 住居目的のままで良い
7. その他()

住居以外の目的で使用できた場合については、「6. 住居目的のままでよい」と回答した方が43件と圧倒的に多い結果となった。

また、住居以外の目的としたものでも一定の回答が得られたほか、その他の意見では、「マンション住人の意見をヒアリングして決める」など、住居以外の目的を考慮していく意向を示す意見も得られた。

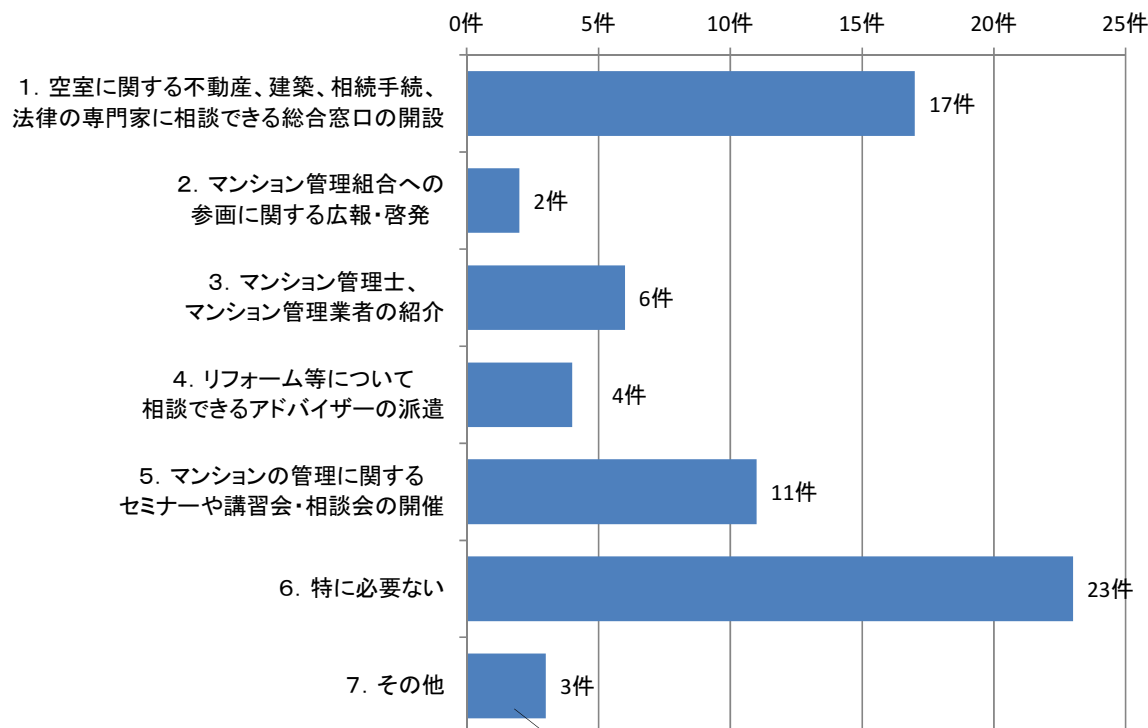


(2) 空室対策の支援について

問 1 1. 空室対策のために、どのような支援が必要だと考えますか。(複数回答)

1. 空室に関する不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設
2. マンション管理組合への参画に関する広報・啓発
3. マンション管理士、マンション管理業者の紹介
4. リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
5. マンションの管理に関するセミナーや講習会・相談会の開催
6. 特に必要ない
7. その他 ()

空室対策の支援では、「6. 特に必要ない」と回答した方が最も多かったが、次いで、「1. 空室に関する不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」、「5. マンションの管理に関するセミナーや講習会・相談会の開催」、「3. マンション管理士、マンション管理業者の紹介」と続き、空室対策のために何らかの支援が必要と感じている方も多い結果となった。



- ・ 駅前物件のため、空室率が低いので、特に対策の必要性はない。各部屋のオーナーが考えればよい。
- ・ 保険、賠償責任、予算の組立等の相談
- ・ 検討したことは特にない

■ 空室対策の支援方法 (n=56)