

3-3 分譲マンションの概要

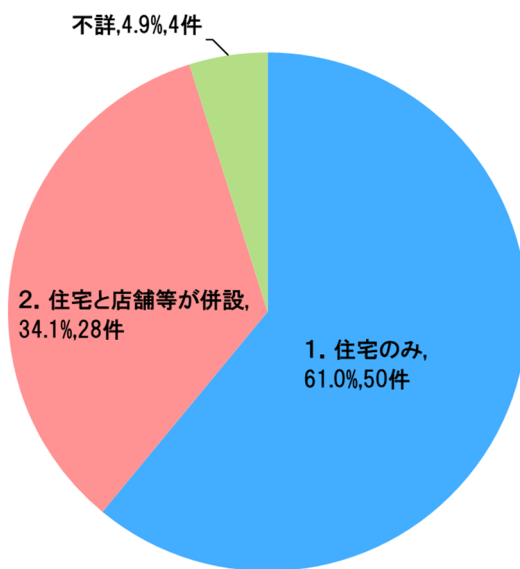
(1)用途について

問2-1. マンションの用途についておたずねします。

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50件(61.0%)、「2.住宅と店舗等が併設している」が28件(34.1%)という回答が得られた。



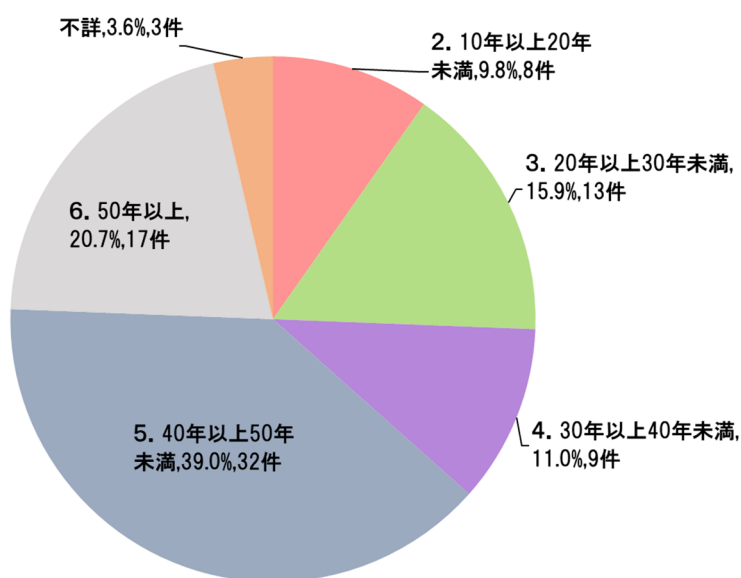
■用途について (n=82)

(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・令和 ____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32件(39.0%)で最も多く、次いで「50年以上」が17件(20.7%)、「20年以上30年未満」が13件(15.9%)となり、築40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2023年1月1日とした。

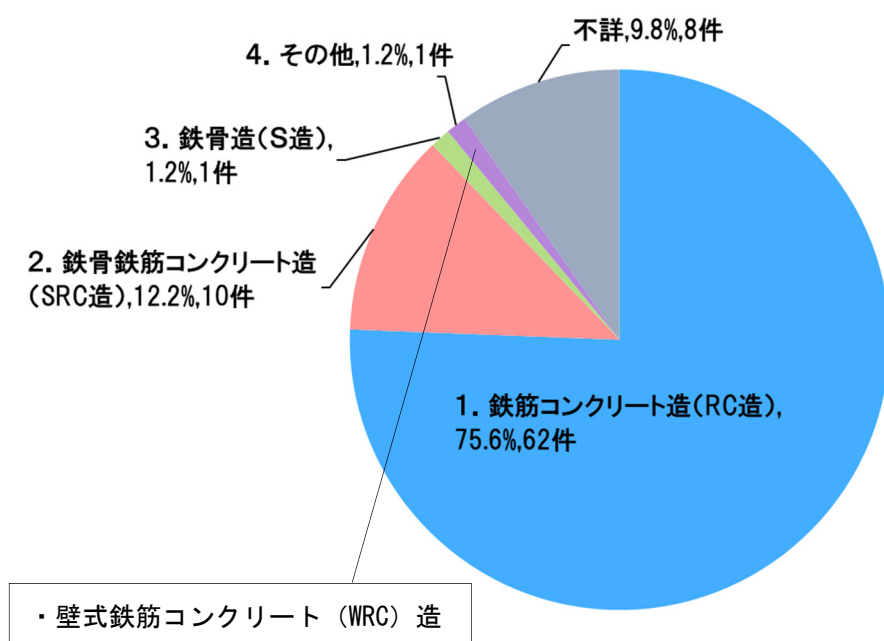
■ 竣工年月日について (n=82)

(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. 木造 |
| 5. その他 | |

マンションの構造は、「1. 鉄筋コンクリート造 (RC造)」と回答した方が62件 (75.6%) で最も多く、次いで「2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)」の10件 (12.2%) となり、その他の回答では、「壁式鉄筋コンクリート (WRC造)」という回答が得られた。



■ 構造について (n=82)

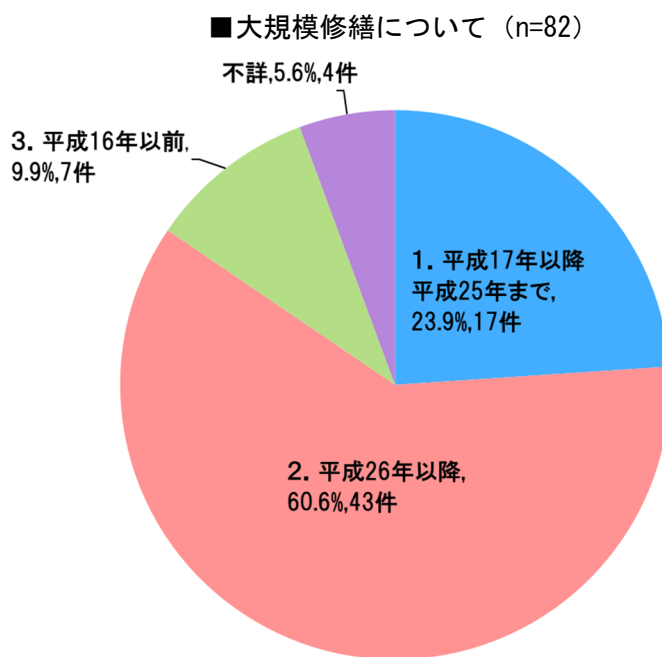
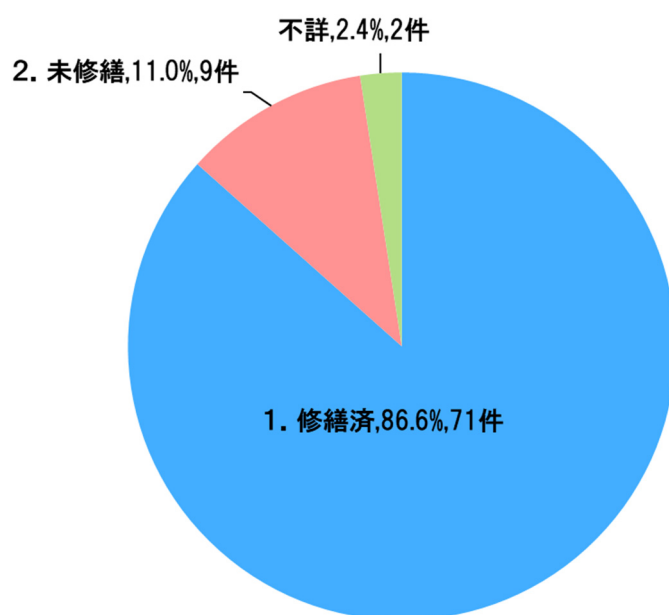
(4)大規模修繕について

問2-4. マンションは大規模修繕済みですか。

1. 修繕済（昭和・平成・令和_____年に修繕）
2. 未修繕

マンションの大規模修繕は、「1. 修繕済」が71件（86.6%）と最も多い結果となった。

また、修繕済と回答した71件の修繕時期は、平成26年以降に大規模修繕したマンションが43件（60.6%）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。



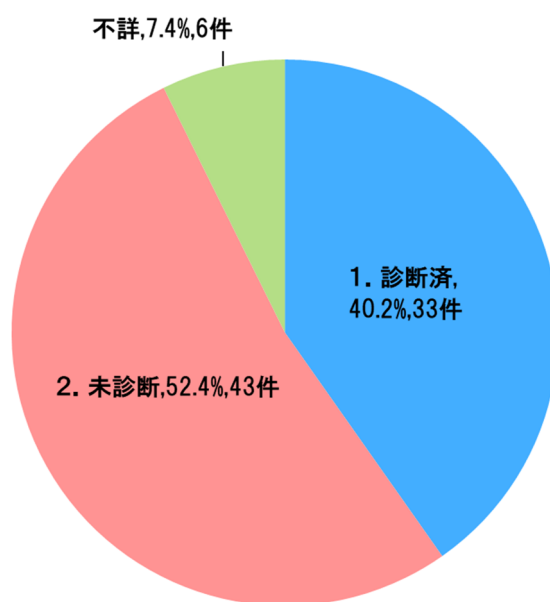
(5) 耐震診断について

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。

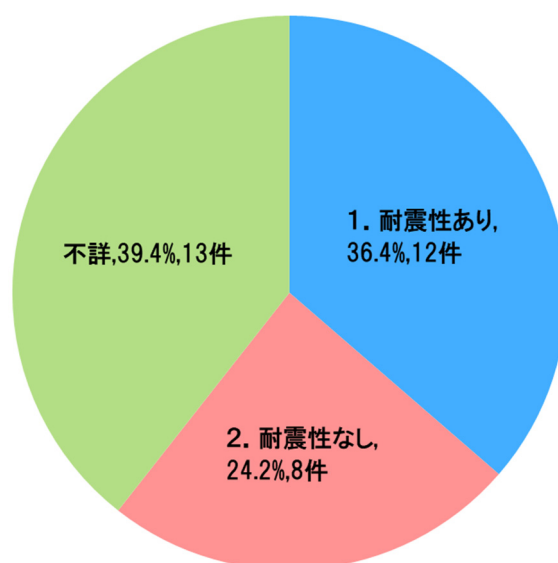
1. 診断済（耐震性あり・耐震性なし）
2. 未診断

耐震診断を過去に行ったことがあるかどうかは、「1. 診断済」が 33 件（40.2%）、「2. 未診断」が 43 件（52.4%）という結果となった。

また、診断済のマンションにおける耐震性の有無では、「耐震性あり」が 33 件中 12 件（36.4%）、「耐震性なし」が 8 件（24.2%）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=82)



■ マンションの耐震性について (n=33)

(6) 耐震改修について

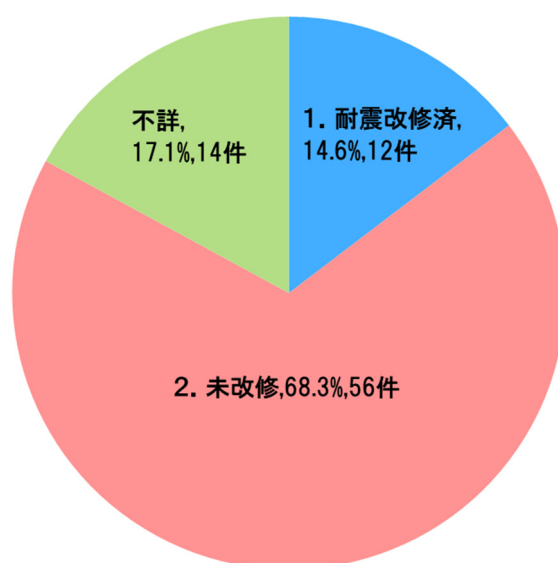
問2-6. マンションは耐震改修をされたことがありますか。

1. 耐震改修済

2. 未改修

耐震改修は、「1. 耐震改修済み」が12件（14.6%）、「2. 未改修」が56件（68.3%）と、未改修が全体の7割弱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、「2. 未診断」が5割強あることから、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=82)

(7)階数について

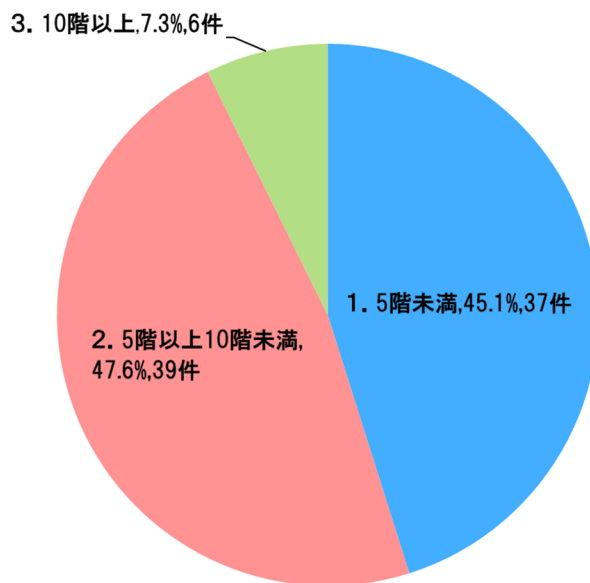
問2-7. マンションの階数についてお伺いします。

地上 _____ 階

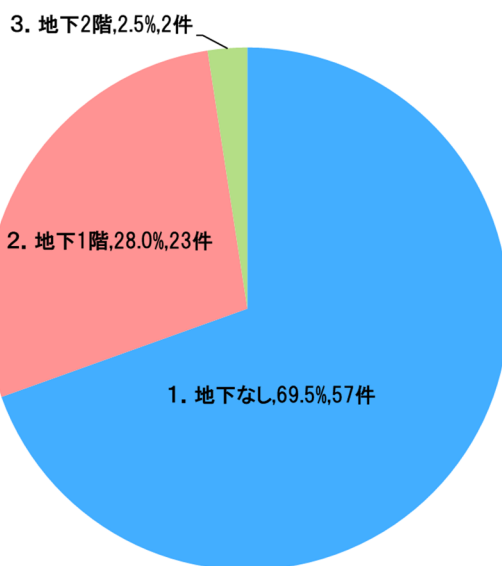
地下 _____ 階

マンションの階数は、「地上5階以上10階未満」が39件(47.6%)と最も多い結果となり、次いで「5階未満」が37件(45.1%)で、「10階以上」が6件(7.3%)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57件(69.5%)で最も多く、次いで「地下1階」が23件(28.0%)という結果となった。



■地上の階数について (n=82)



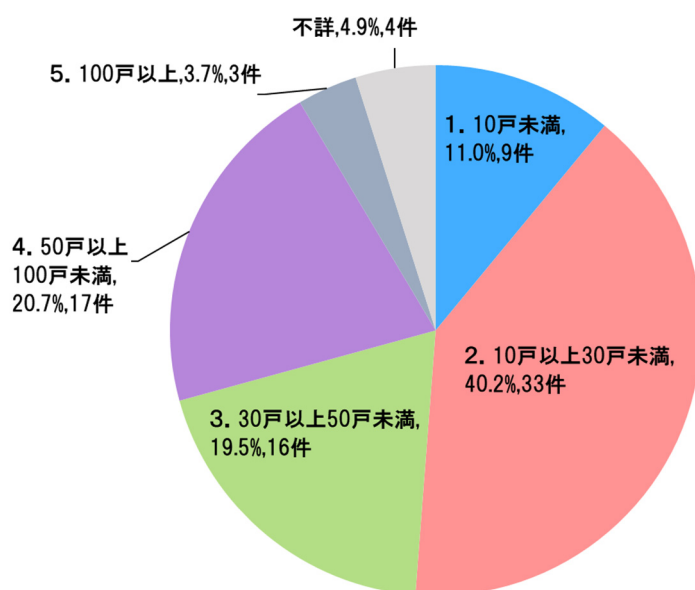
■地下の階数について (n=82)

(8) 全戸数について

問2-8. マンションの全戸数は何戸ですか。

_____ 戸

マンションの全戸数は、「10戸以上30戸未満」が33件(40.2%)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、36件(43.9%)となり、全体の4割強を占める結果となった。



■全戸数について (n=82)

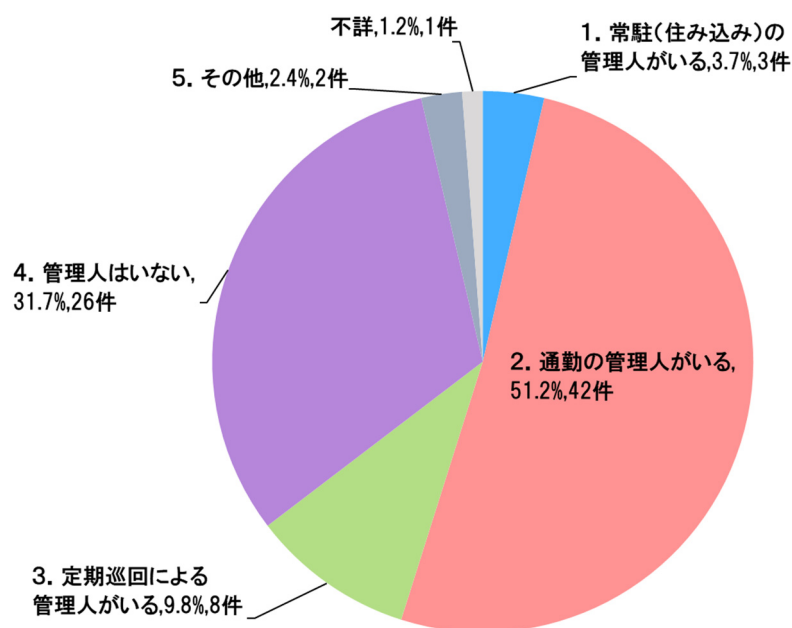
3-4 マンションの管理状況について

(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1つ)

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

マンションの管理人の有無は、「2. 通勤の管理人がいる」が42件(51.2%)で、最も多く、次いで「4. 管理人はいない」が26件(31.7%)という結果となり、管理人のいない分譲マンションは全体の3割強を占める結果となった。



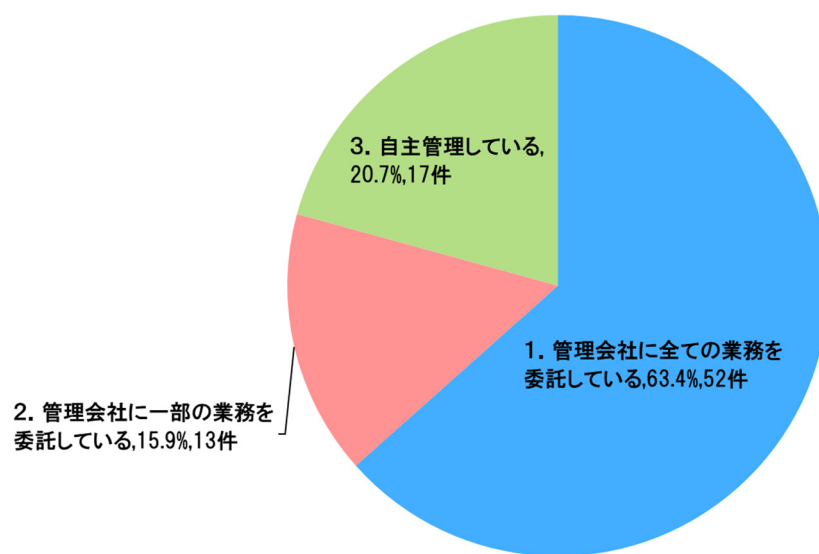
■ 管理人の有無について (n=82)

(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1つ)

1. 管理会社に全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. 自主管理している
4. その他

管理形態は、「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 52 件 (63.4%) で最も多く、次いで「3. 自主管理している」が 17 件 (20.7%) という結果となった。



■ 管理形態について (n=82)

3-5 マンションの管理規約等について

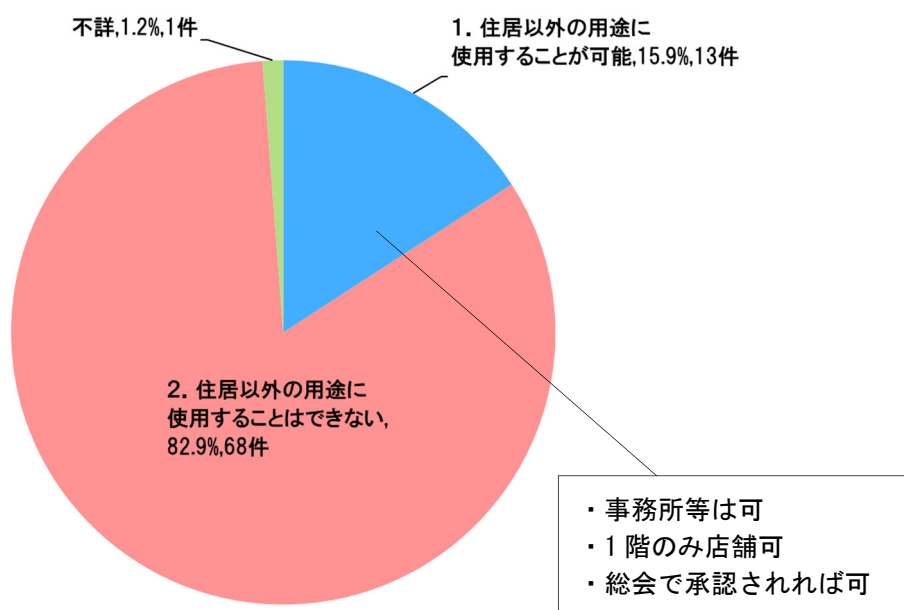
問5. マンションの専有部分（住戸）の用途について、住居以外の目的に使用できますか。

（○は1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）
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68件（82.9%）と、全体の8割強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=82）

3-6 マンションの空室の状況について

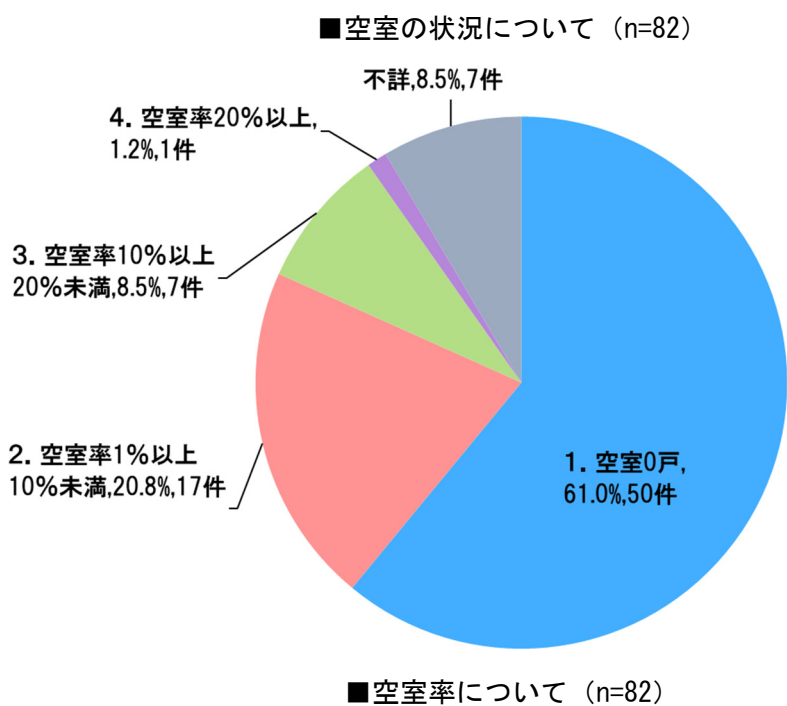
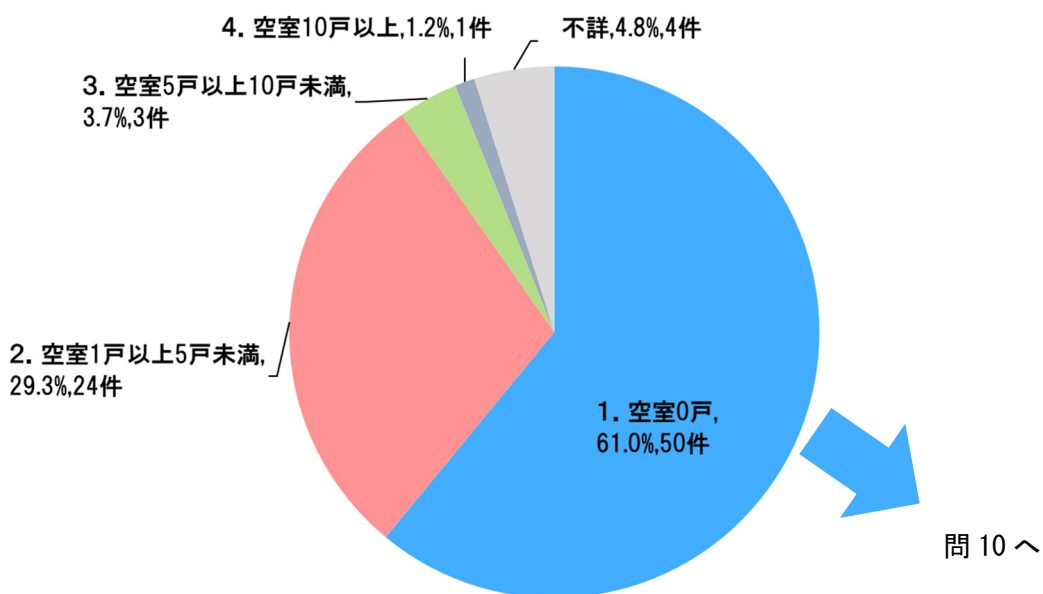
(1) マンションの専有部分（住戸）の用途について

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、現状の戸数をご記入ください。

（現状）令和___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）の状況は、「1. 空室0戸」と回答した方が50件（61.0%）と最も多い結果となり、「4. 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、8割強が10%に満たない結果となった。

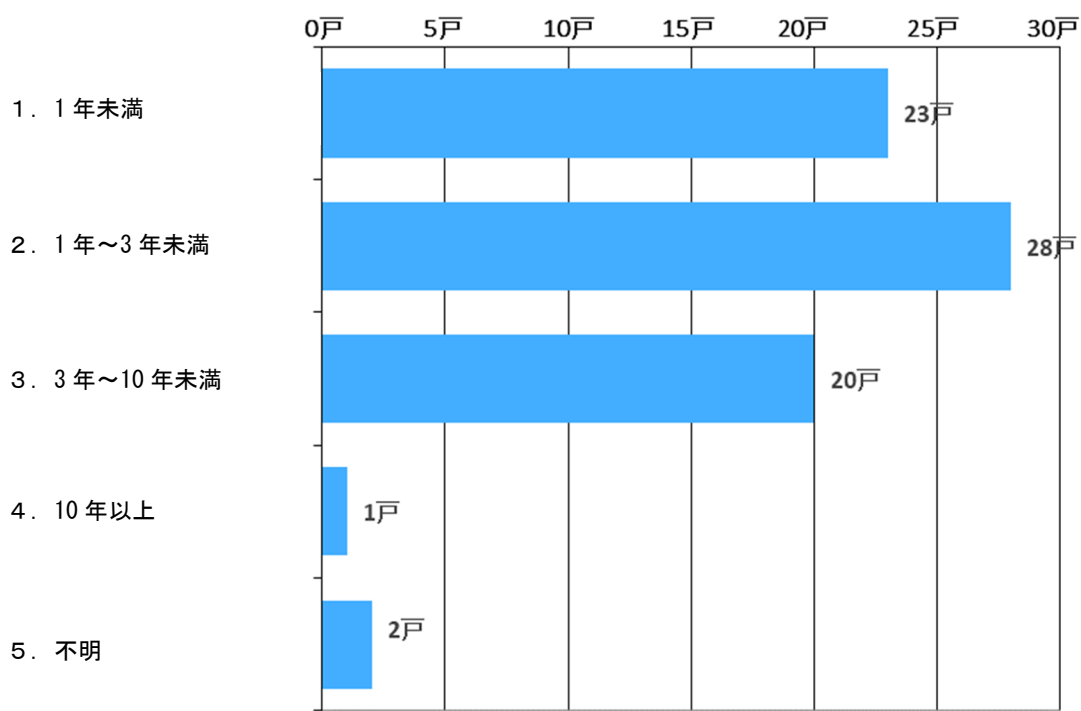


(2) マンションの空室になっている期間と戸数について

問7. 空室となっている期間を戸数別にご記入ください。

- | | | | |
|-------------|--------|------------|--------|
| 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 | | |

マンションの空室となっている期間と戸数は、「1年～3年未満」が28戸と最も多く、次いで「1年未満」が23戸となり、現状では、長期的に空室状態が続いている空室はほとんどない結果となった。



■ マンションの空室になっている期間と戸数について (n=28)

(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、考えられる理由は何ですか。

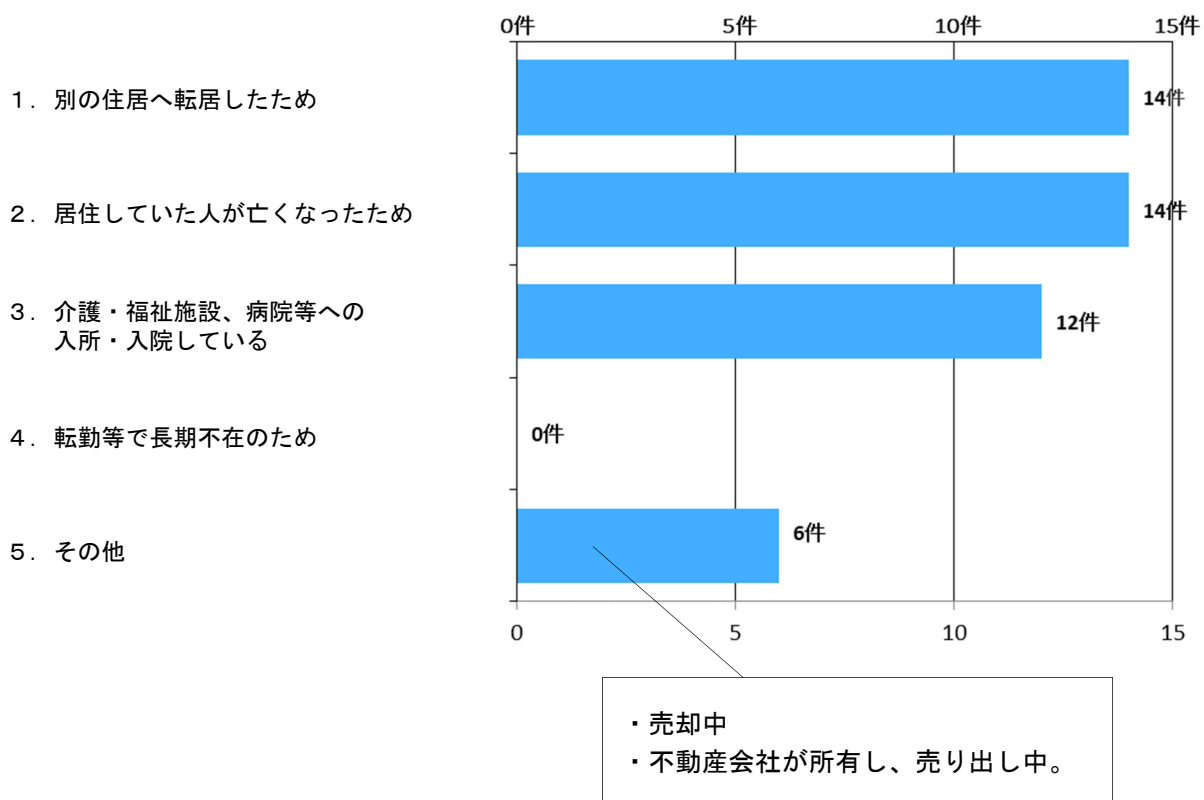
(あてはまる項目すべてに○)

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. 介護・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は、「1. 別の住居へ転居したため」と「2. 居住していた人が亡くなったため」という回答が14件と同数で最も多い結果となった。

次いで「3. 介護・福祉施設、病院等への入所・入院している」という回答が12件と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、「売却中」や「不動産会社が所有し、売り出し中」などの回答があった。



■空室になっている原因について (n=28)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

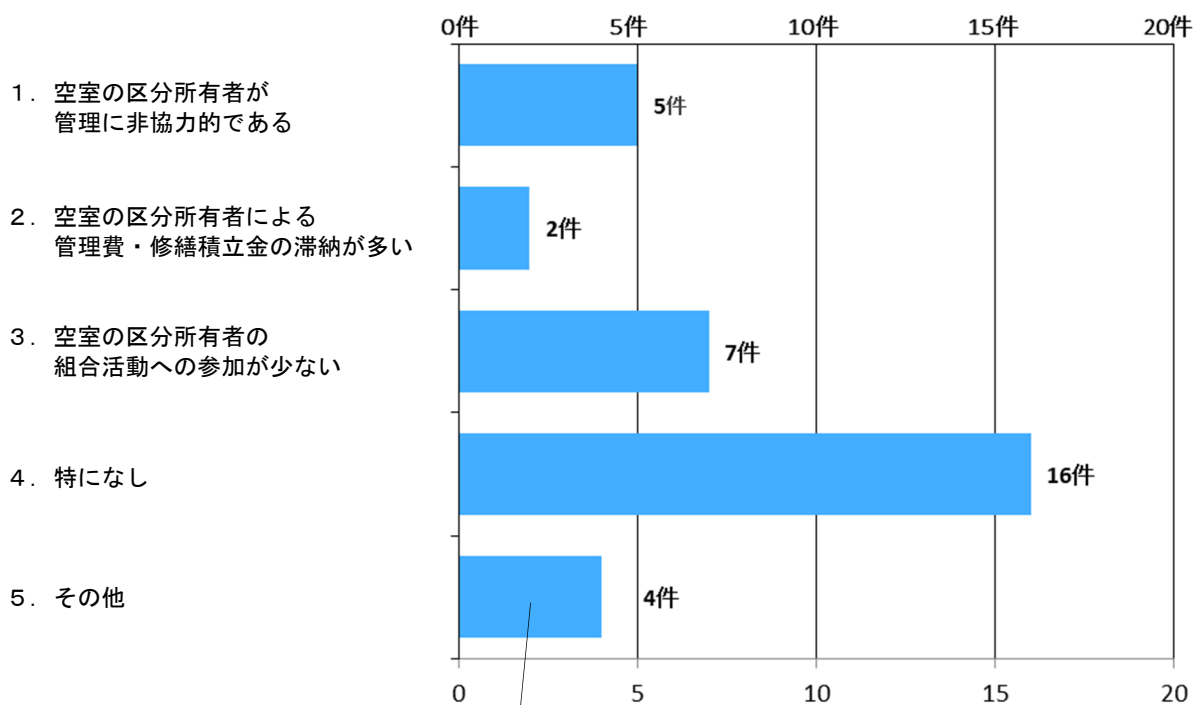
(4) 空室になって困っていることについて

問9. 空室があることで、お困りのことはありますか。(あてはまる項目すべてに○)

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は、「4.特になし」が16件と最も多く、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7件という結果となった。

「5.その他」の回答では、「郵便ポストがたまっている」などの「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。



- ・郵便ポストがたまっている。
- ・消防設備点検、雑排水管清掃、インターホン取替、ガスセンサー交換などが未実施。
- ・もともと区分所有者が賃貸していて、空きが出来ただけであり、又、賃借人が決まるものと思われる。

■空家になって困っていることについて (n=28)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

3-7 マンションの空室の今後利活用について

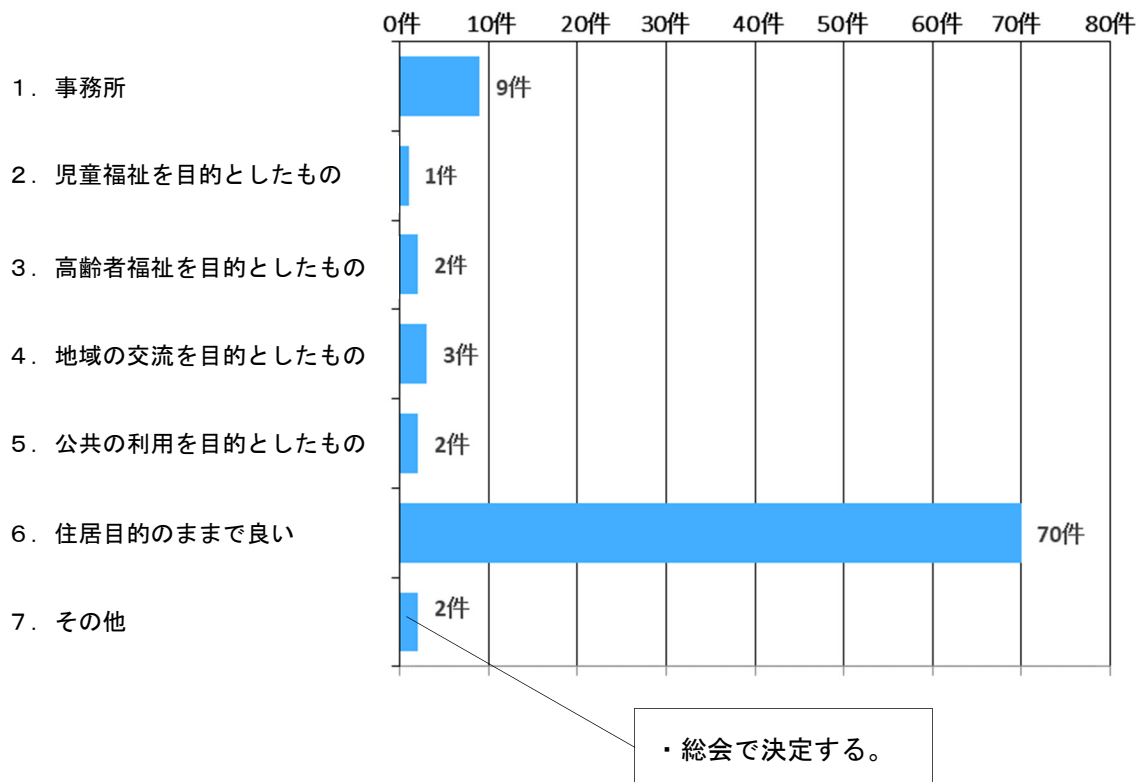
(1) 空室を住居以外の目的で使用できた場合について

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。(あてはまる項目すべてに○)

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は、「6. 住居目的のままで良い」と回答した方が70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、「7. その他」の意見では、「総会で決定する」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。



■空室を住居以外の目的で使用できた場合について (n=82)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

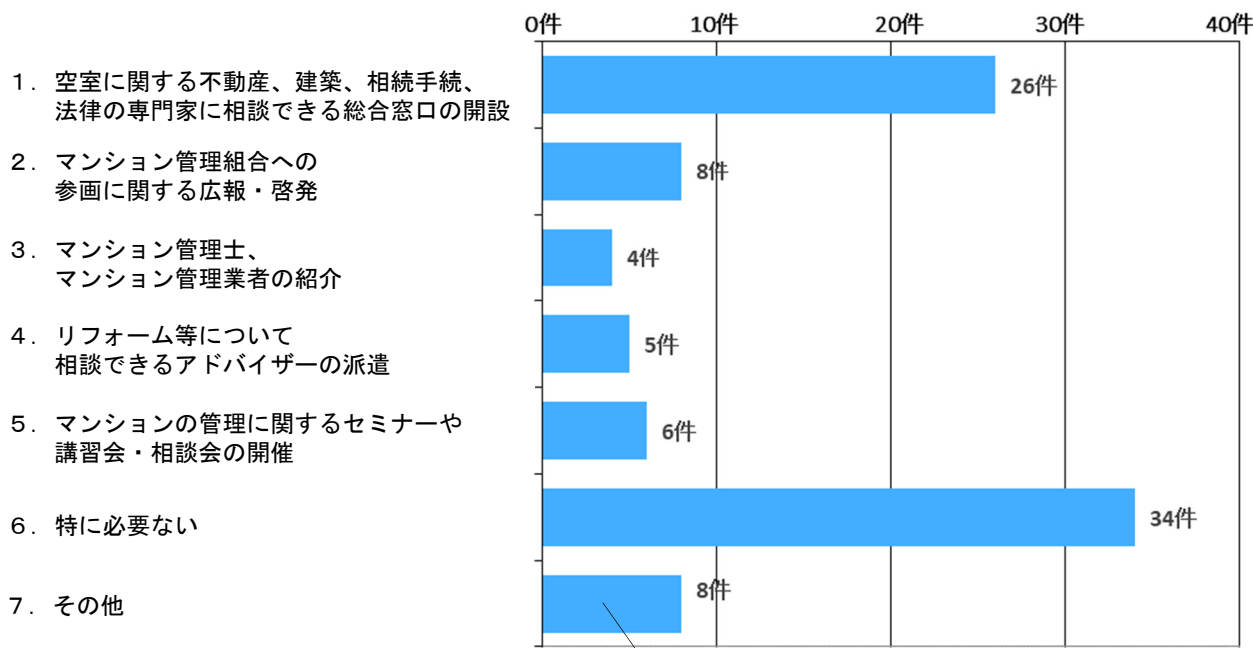
(2) 空室対策の支援について

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。

(あてはまる項目すべてに○)

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

空室対策の支援は、「6. 特に必要ない」と回答した方が 34 件と最も多かったが、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」が 26 件、「2. マンション管理組合への参画に関する広報・啓発」が 8 件、「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」が 6 件と続き、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。



・高経年マンションの管理について、他のマンションの例、課題等を知りたい。
 ・何でも気軽に相談できる専門窓口、マンションの老朽化と居住者の高齢化対策が急用。
 ・現在は、空室で困っていることはありませんが今後増えてくれば必要になるのかもしれない。

■空室対策の支援方法について (n=82)

※あてはまる項目すべてを選択するため、合計はアンケート対象者数と合致しない。

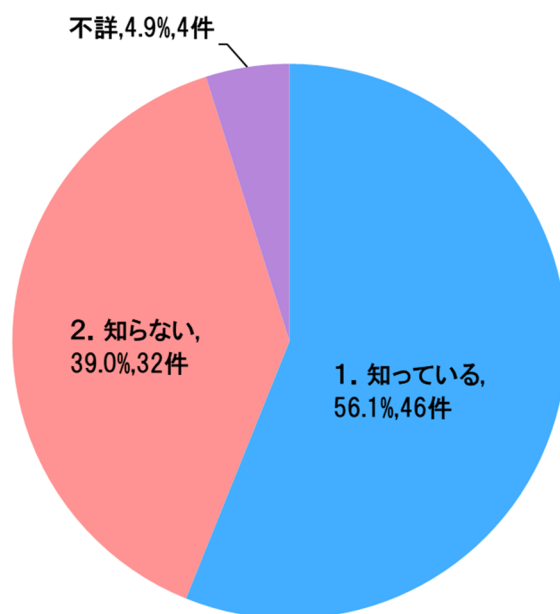
3-8 マンション管理計画認定制度について

(1) マンション管理計画認定制度の認識について

問12. マンション管理計画認定制度をご存じですか。(○は1つ)

1. 知っている
2. 知らない
3. その他

マンション管理計画認定制度の認識は、「1. 知っている」が46件(56.1%)、「2. 知らない」が32件(39.0%)という結果となり、5割強が認識している結果となった。



■ マンション管理計画認定制度の認識について (n=82)

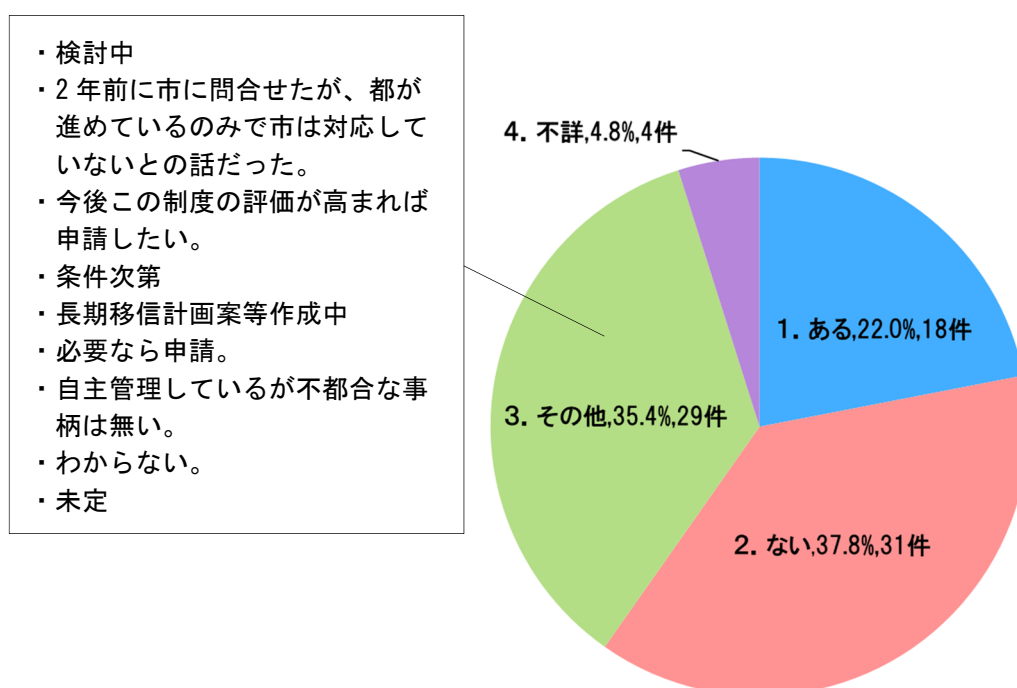
(2) マンション管理計画認定申請の意向について

問 13. 今後、マンション管理計画認定申請をする意向はございますか。(○は1つ)

1. ある
2. ない
3. その他

マンション管理計画認定申請をする意向については、「3. その他」が29件(35.4%)と最も多く、次いで「2. ない」が31件(37.8%)、「1. ある」が18件(22.0%)となった。

「3. その他」の回答では、「検討中」との回答が多く、次いで「必要なら申請」との回答も多かった。



■ マンション管理計画認定申請をする意向 (n=82) について