

Ⅱ. 平成25年度マンション総合調査結果 〔概要編〕

へと減少している。

⑤空室戸数割合〔管2②〕

空室（3ヶ月以上）がないものが45.7%、空室戸数割合が20%を超えるものが0.8%である。

前回調査と比較すると、空室戸数割合の平均は、2.5%から2.4%へと減少している。

（2）マンション管理と管理事務委託の状況

①管理規約及び細則等の作成状況〔管15、管16①〕

管理規約がある管理組合は98.4%であり、使用細則・協定等がある管理組合は93.8%である。定めている使用細則・協定等の種類では、「駐車場」が78.8%と最も多く、次いで「専有部分に係る使用・居住」が75.3%、「専有部分の修繕等」が70.2%、「自転車置場・バイク置場」が67.0%、「ペット飼育」が62.9%となっている。単棟型と団地型を比較すると、各細則とも団地型で定めている割合が高い傾向にある。

②管理規約の改正状況〔管15①〕

改正したことがある管理組合は71.8%である。単棟型と団地型を比較すると、改正したことがある管理組合の割合は、単棟型が66.6%、団地型が85.4%で、団地型が高くなっている。

③管理規約の周知状況〔区9①、区9②〕

購入時に管理規約を読んだ区分所有者は81.6%である。取得時期が新しくなるほど管理規約を読んだ区分所有者の割合は高くなる傾向にある。

現在の管理規約は91.5%の区分所有者が認知している。

④マンション標準管理規約の認知状況及び準拠状況〔管15②、管15③〕

マンション標準管理規約の平成23年改正の認知状況については、「改正された標準管理規約を知っている」が48.8%、「標準管理規約のことを知らない」が33.4%となっている。単棟型と団地型を比較すると、「改正された標準管理規約を知っている」の割合は、単棟型が45.2%、団地型が58.1%で、団地型が高くなっている。

マンション標準管理規約への準拠状況については、「改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が48.4%である。

⑤月／戸当たり管理費〔管17(1)、管17(5)〕

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たりの管理費の総額の平均は15,257円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。形態別では、平均は、単棟型が15,970円、団地型が13,134円となっている。

駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たりの管理費の額の平均は10,661円で、総戸数規模が大きくなるほど低くなる傾向にある。形態別では、平均は、単棟型が11,147円、団地型が9,075円となっている。

⑥月／戸当たり修繕積立金〔管19(6)、管19(9)〕

駐車場使用料等からの充当額を含む月／戸当たり修繕積立金の総額の平均は11,800円である。形態別では、平均は、単棟型が11,463円、団地型が12,992円となっている。

「駐車場使用料等からの充当額を除く月／戸当たり修繕積立金の額の平均は、10,783円」である。形態別では、平均は、単棟型が10,684円、団地型が11,167円となっている。

⑦管理費等の額の妥当性〔区13、区14〕

管理費及び修繕積立金の額について、「妥当である」が各々84.4%、77.6%と最も多く、「徴収しすぎである」、「積立てしすぎである」の割合は、各々10.3%、5.9%となっている。一方、「不足している」が修繕積立金について16.0%となっている。

⑧会計監査の実施状況〔管22、管22①、管22②〕

収支決算案の監査を行っている管理組合は93.6%である。

収支決算案の監査の内容は、「収支決算書案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合」が82.7%であり、会計監査の実施者は、「区分所有者の監事」が95.1%となっている。

⑨管理費等の滞納状況〔管23①、管23②、管23③〕

管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は37.0%である。完成年次が古くなるほど、また総戸数規模が大きくなるほど、滞納住戸がある管理組合の割合が高くなる傾向にある。

また、6ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は22.7%であり、1年以上滞納している住戸がある管理組合は15.9%である。

⑩管理事務の実施状況〔管32、管32①〕

「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が72.9%、「管理組合が全ての管理事務を行っている」が6.3%である。単棟型と団地型を比較すると、全てをマンション管理業者に委託している割合は、単棟型が78.5%、団地型が56.3%で、単棟型が高く、「管理組合が全ての管理事務を行っている」の割合は、単棟型が5.2%、団地型が9.6%で、団地型が高くなっている。

マンション管理業者の決定方法については、「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者である」が75.8%である。

⑪管理事務を管理業者に委託することへの意向〔区10〕

「マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべきである」が78.8%、「マンション管理業者に全て任せの方が良い」が13.8%となっている。

⑫マンション標準管理委託契約書への準拠状況及び管理委託契約内容の認知状況〔管32③、区11〕

マンション標準管理委託契約書への準拠状況については、「概ね準拠している」が88.8%となっており、管理委託契約内容の認知状況については、「だいたい知っている」が55.5%、「よく知っている」が19.9%で、合計75.4%の区分所有者が知っている。

⑬管理状況全般の満足度〔区8、区8①、区8②〕

「非常に満足している」が24.2%、「やや満足している」が36.9%で、合計61.1%の区