

平成26年4月23日

## 平成25年度マンション総合調査結果について

国土交通省は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するマンション総合調査を実施しましたので、その結果を公表します。

### 1. 調査の概要

マンション管理に関し、基礎的な資料を得ることを目的として、約5年に一度、管理状況、居住者の意識等を調査するもの。(前回調査は平成20年度)

	管理組合向け調査	区分所有者向け調査
アンケート配布数	3,643	7,484
有効回収数	2,324	4,896
回収率(%)	63.8	65.4

### 2. 主な調査結果

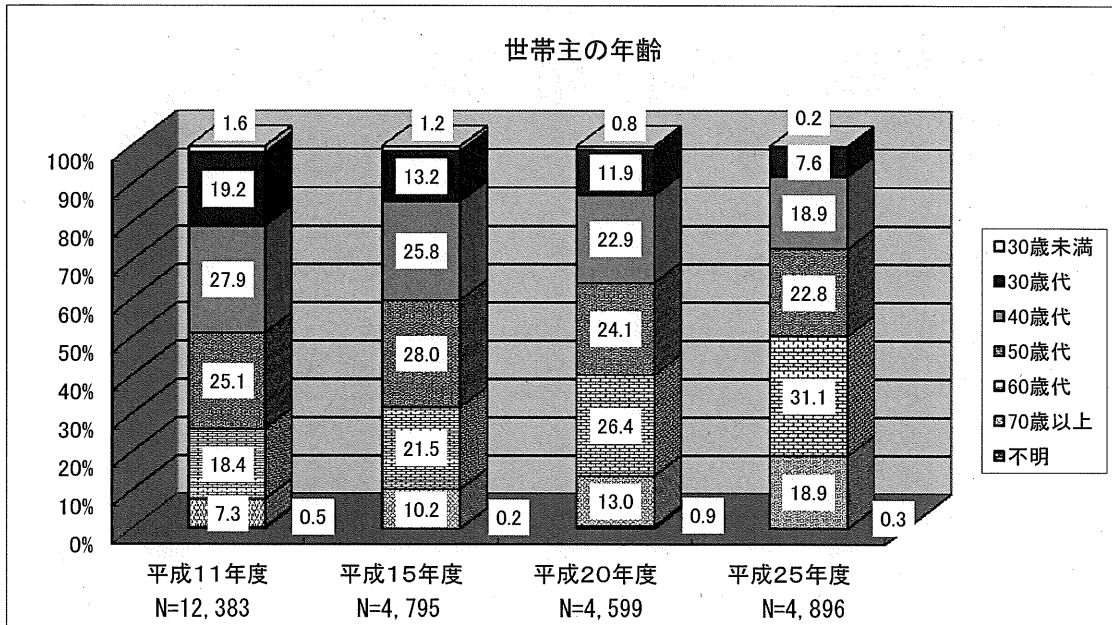
- ①世帯主の年齢 60歳以上の割合：〈H20〉39.4%→〈H25〉50.1%↑
- ②永住意識 永住するつもりである：〈H20〉49.9%→〈H25〉52.4%↑
- ③賃貸戸数割合 20%を超える場合：〈H20〉18.6%→〈H25〉18.2%↓
- ④空室戸数 空室がないマンションの割合：〈H20〉43.8%→〈H25〉45.7%↑
- ⑤戸当たり管理費：〈H20〉15,848円/月→〈H25〉15,257円/月↓
- ⑥戸当たり修繕積立金：〈H20〉11,877円/月→〈H25〉11,800円/月↓
- ⑦管理費等の滞納(3ヶ月以上)発生率：〈H20〉38.5%→〈H25〉37.0%↓
- ⑧長期修繕計画の作成割合：〈H20〉89.0%→〈H25〉89.0%
- ⑨計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合  
〈H20〉36.6%→〈H25〉46.0%↑
- ⑩トラブル発生状況 居住者間のマナー：55.9%、建物の不具合：31.0%、費用負担：28.0%

# I 平成25年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状

## 1. マンション居住の状況

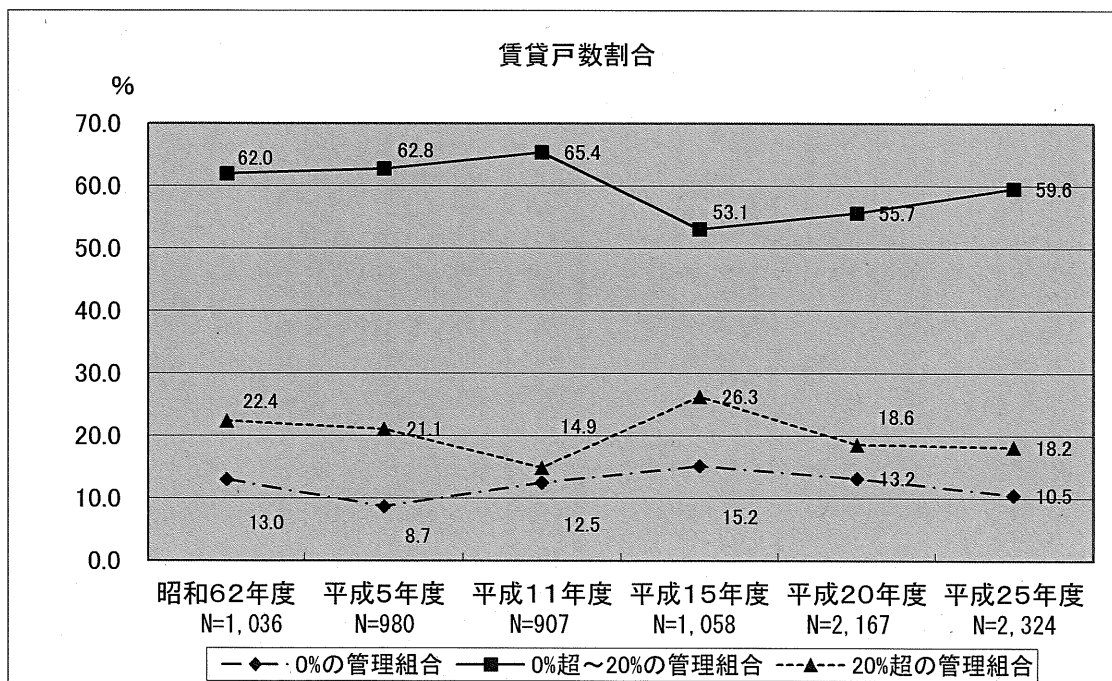
### (1) 世帯主の年齢

平成11年度から平成25年度の変化をみると、60歳代、70歳代以上の割合が増加、50歳代以下の割合が減少しており、居住者の高齢化の進展がうかがわれる。平成25年度は60歳代以上が50.1%、40歳代以下が26.8%となっている。



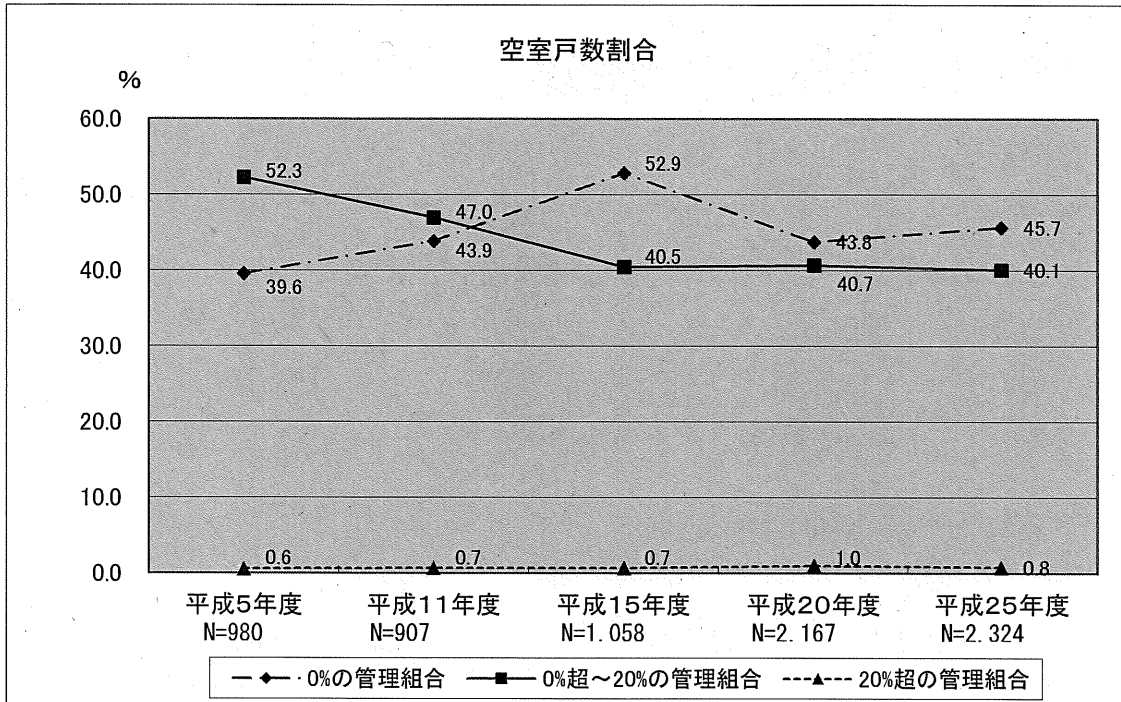
### (2) 賃貸戸数割合

平成20年度と平成25年度を比較すると、賃貸戸数割合0%超～20%のマンションの割合が増加しており、平成25年度は59.6%となっている。



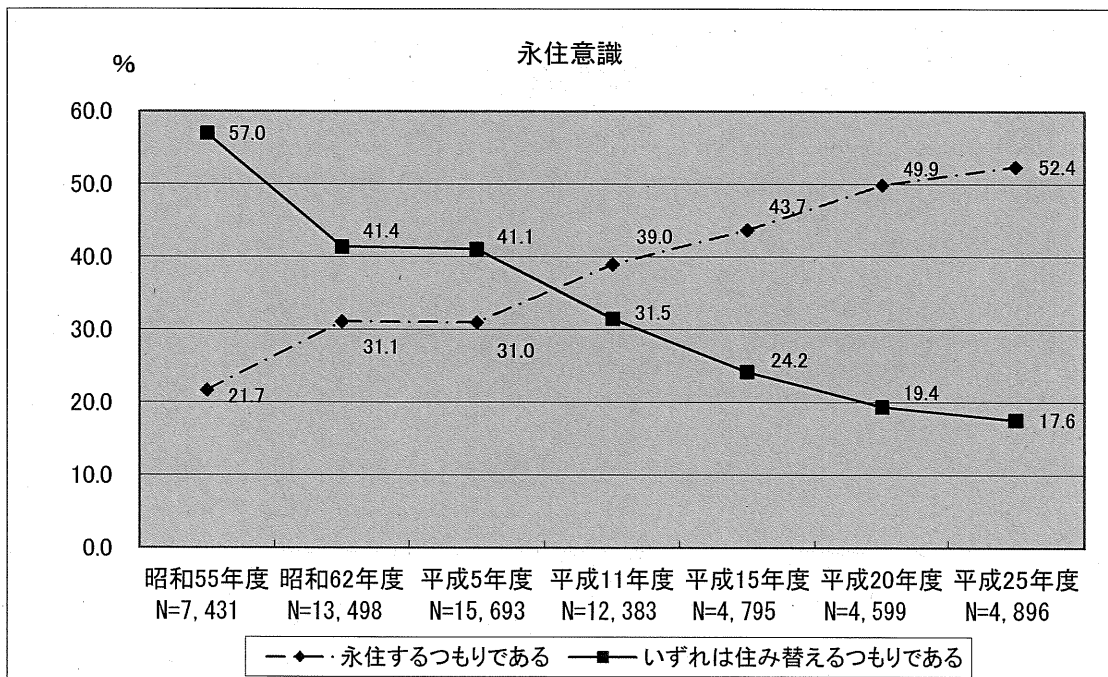
(3) 空室戸数割合

平成20年度と平成25年度を比較すると、空室がないマンションの割合が増加しており、平成25年度は45.7%となっている。



(4) 永住意識

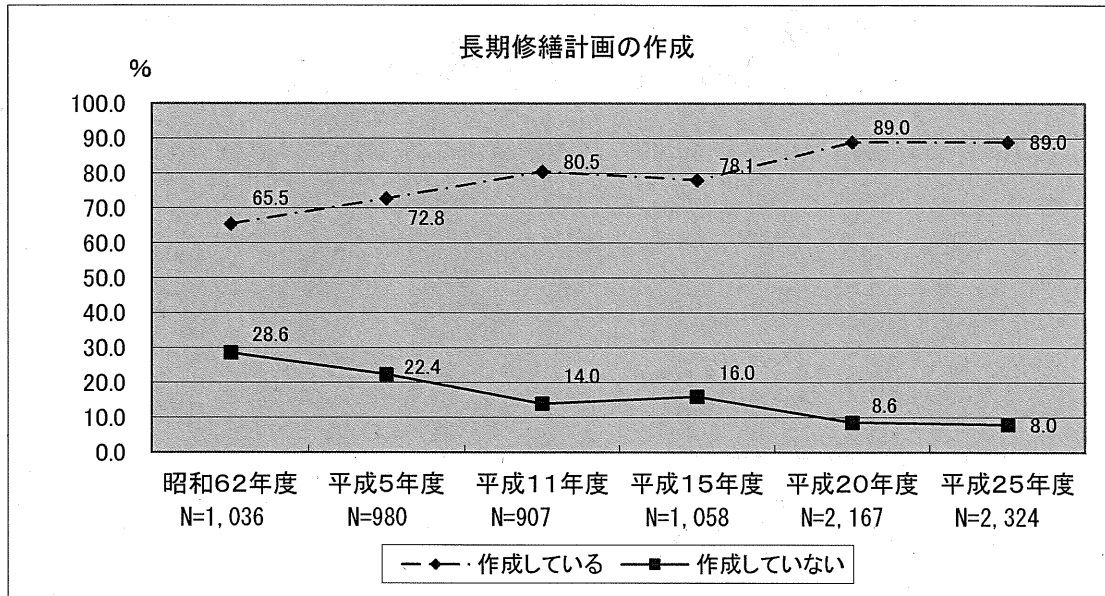
昭和55年度から平成25年度の変化をみると、マンション居住者の永住意識は高まる傾向にあり、平成25年度は52.4%の区分所有者が、現在居住しているマンションを終の棲家として考えている。



## 2. マンション管理の状況

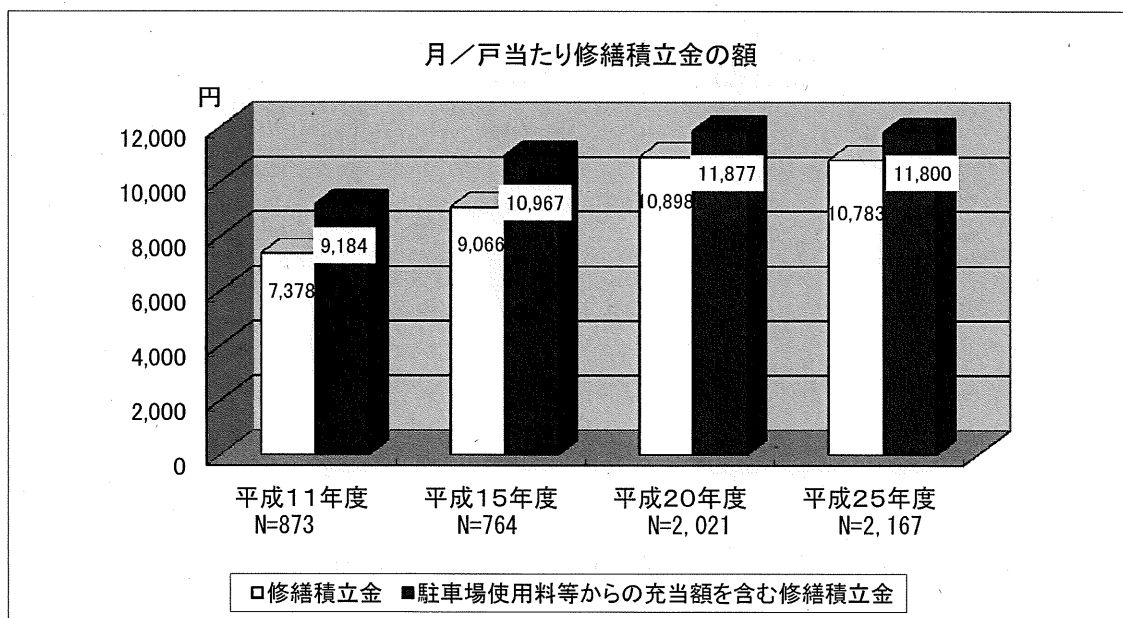
### (1) 長期修繕計画の作成

昭和62年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は増加傾向にあり、平成25年度は89.0%のマンションで長期修繕計画を作成している。また、長期修繕計画を作成していない管理組合の割合は減少傾向にあり、平成25年度は8.0%となっている。



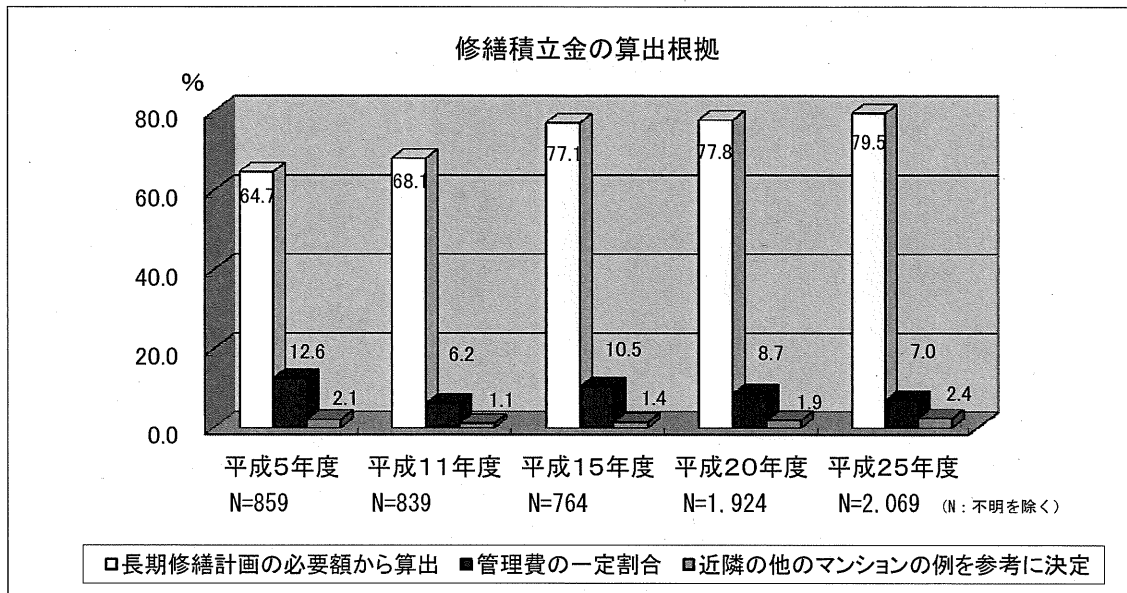
### (2) 月／戸当たり修繕積立金の額

平成11年度から平成25年度の変化をみると、月／戸当たりの修繕積立金の額、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加傾向である。平成25年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は10,783円、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は11,800円となっている。



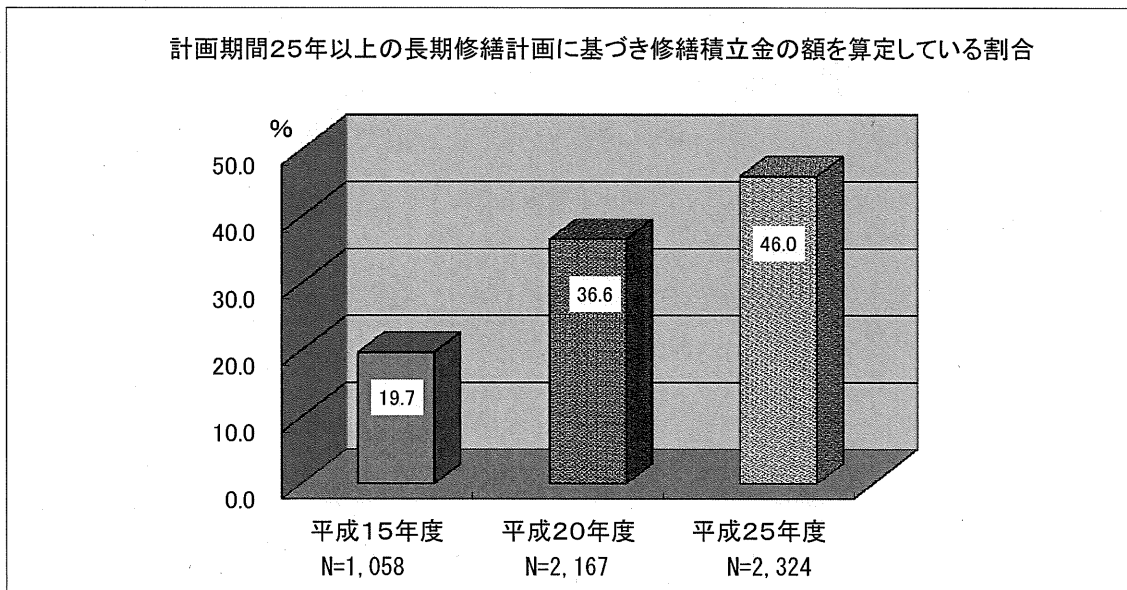
(3) 修繕積立金の算出根拠

平成5年度から平成25年度の変化をみると、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を算出しているマンションの割合は増加している。



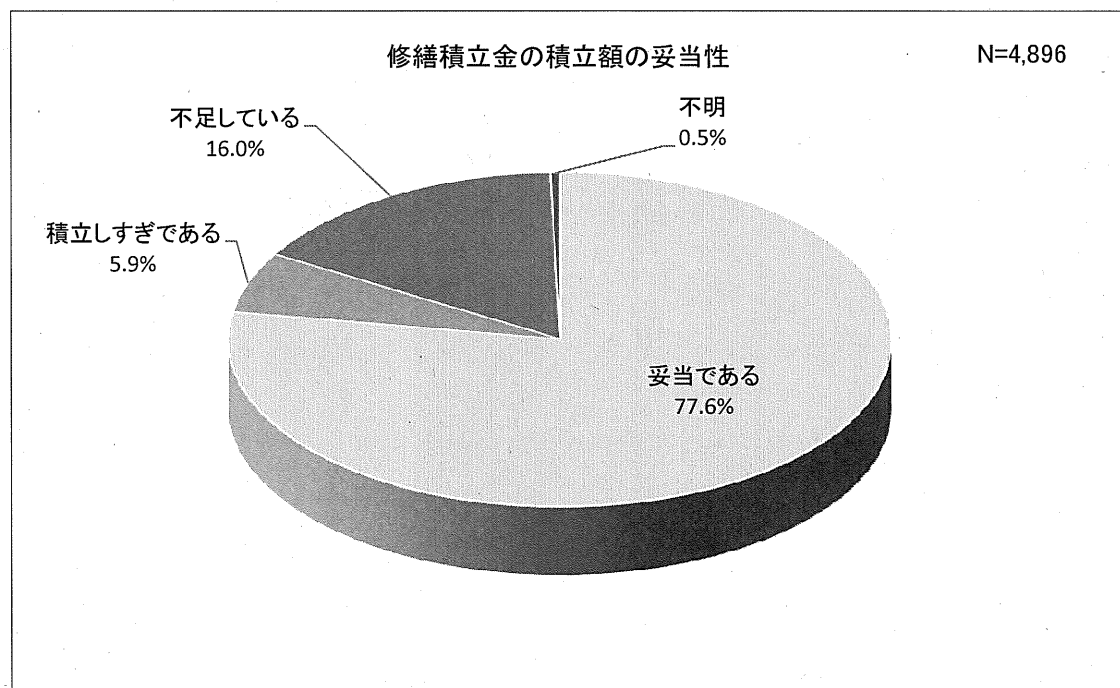
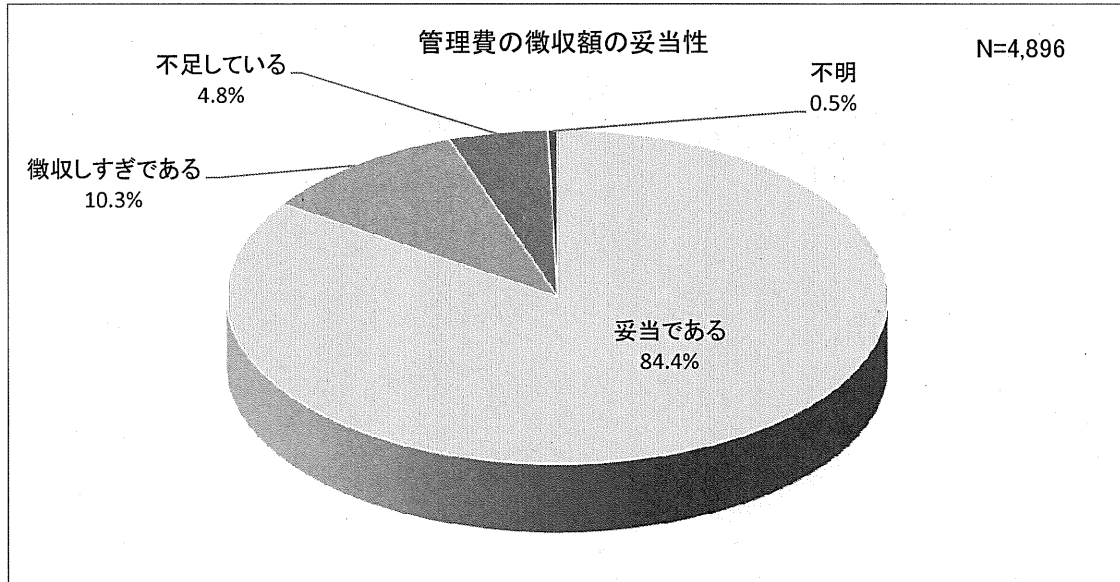
(4) 計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合

平成15年度から平成25年度の変化をみると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加している。平成25年度は46.0%で、平成20年度の36.6%に比べ高くなっている。



(5) 管理費等の額に対する意識

管理費の徴収額については、「妥当である」が84.4%、「徴収しすぎである」が10.3%、「不足している」が4.8%となっている。修繕積立金の積立額については、「妥当である」が77.6%、「積立しすぎである」が5.9%、「不足している」が16.0%となっている。

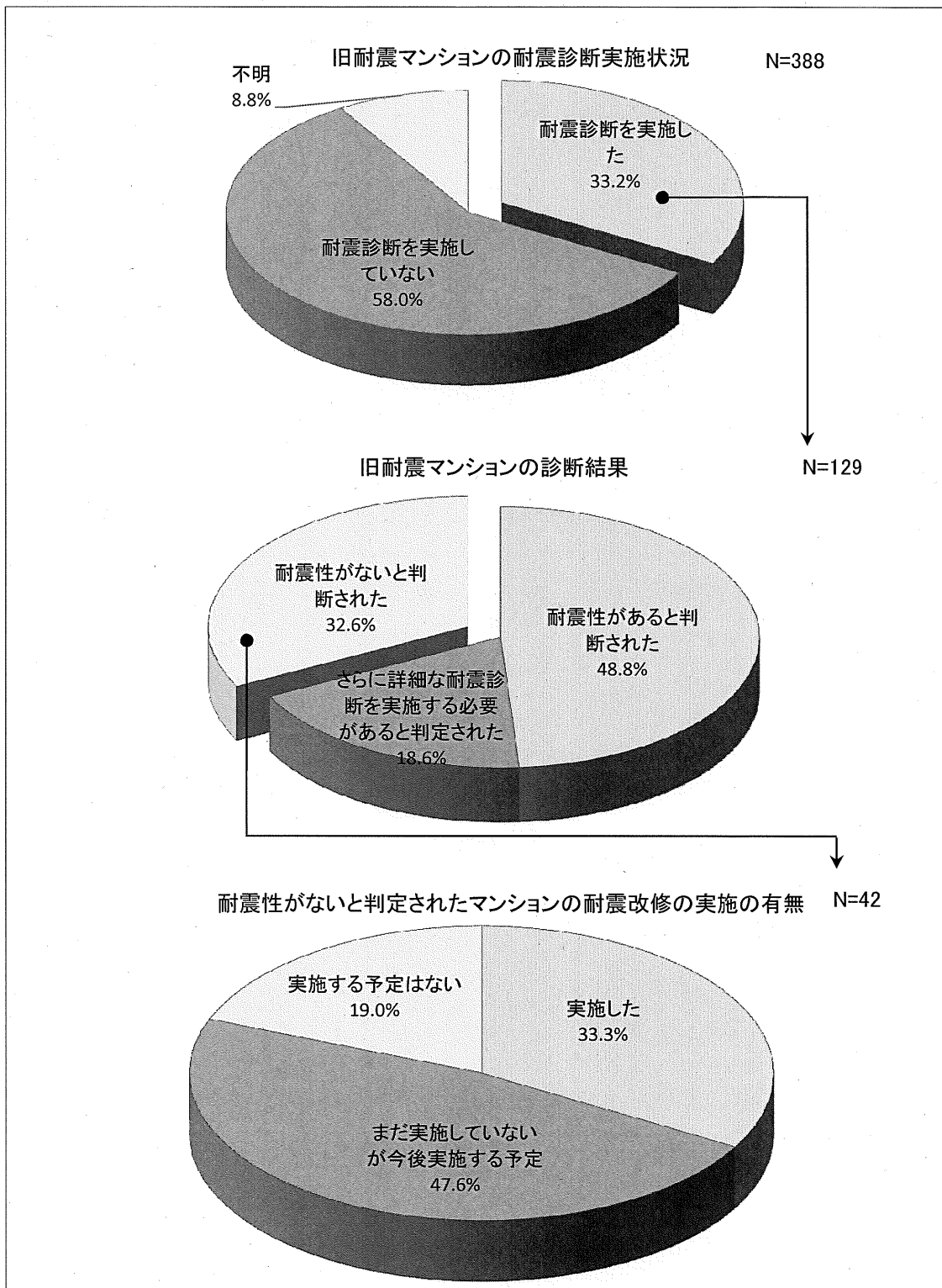




(6)耐震診断・耐震改修の実施状況

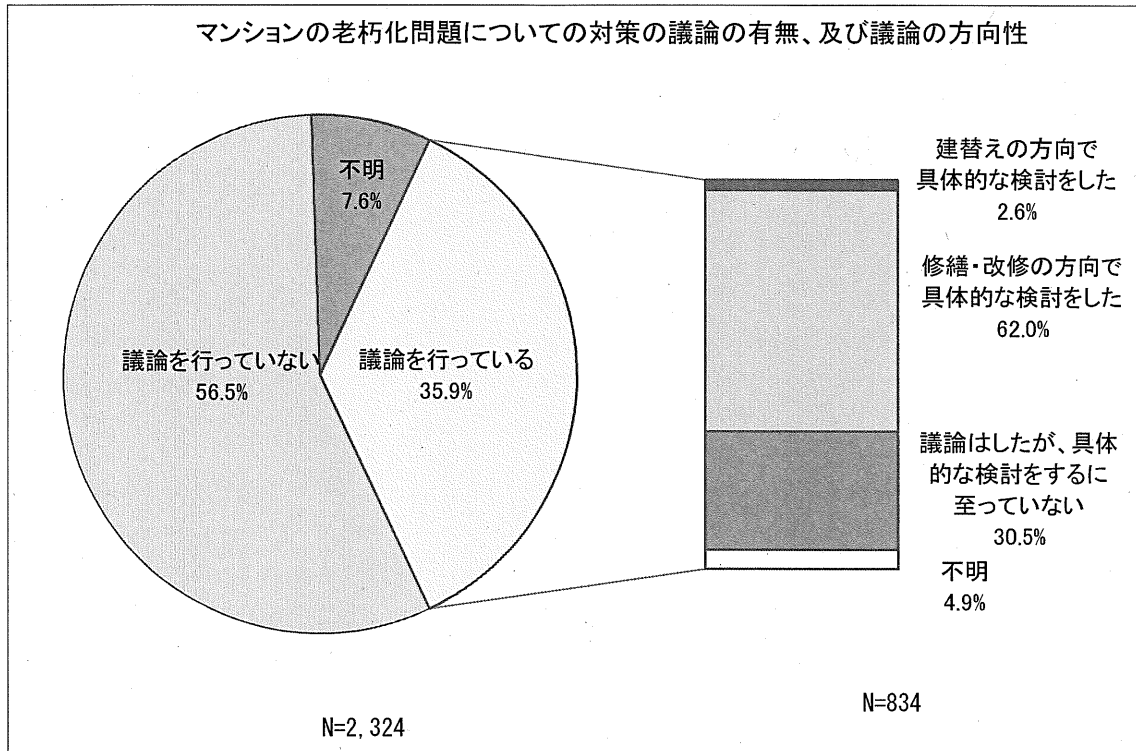
旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行った管理組合が33.2%、行っていない管理組合が58.0%である。

耐震診断を実施したもののうち「耐震性がないと判断された」割合は32.6%であり、このうち耐震改修工事を「実施した」が33.3%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が47.6%、「実施する予定はない」が19.0%となっている。



(7) マンションの老朽化問題についての対策

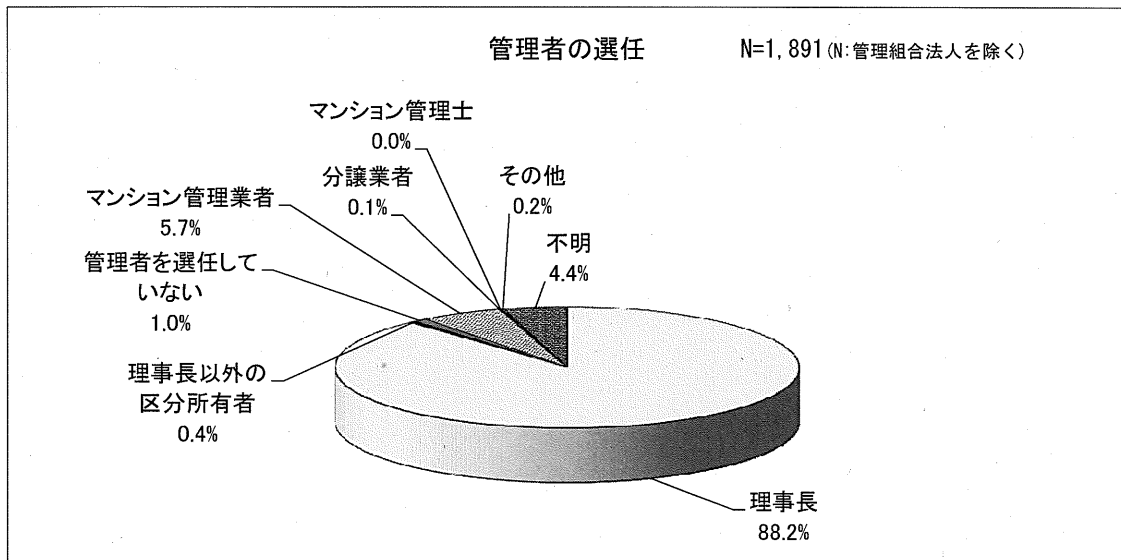
マンションの老朽化問題についての対策の議論を行っている管理組合は35.9%となっており、そのうち「建替えの方向で具体的な検討をした」が2.6%、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」が62.0%、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」が30.5%となっている。



3. 管理組合の運営等

(1) 管理者の選任

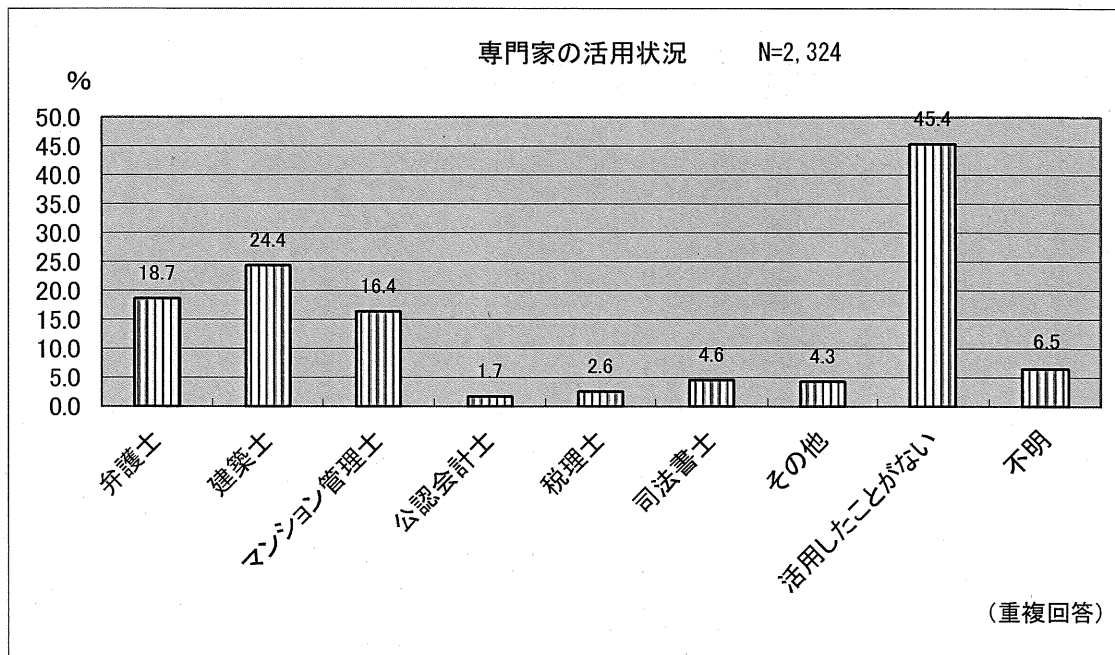
管理者の選任状況を見ると、88.2%が区分所有者の理事長であり、区分所有者以外の第三者が管理者となっているマンションは6.0%となっている。





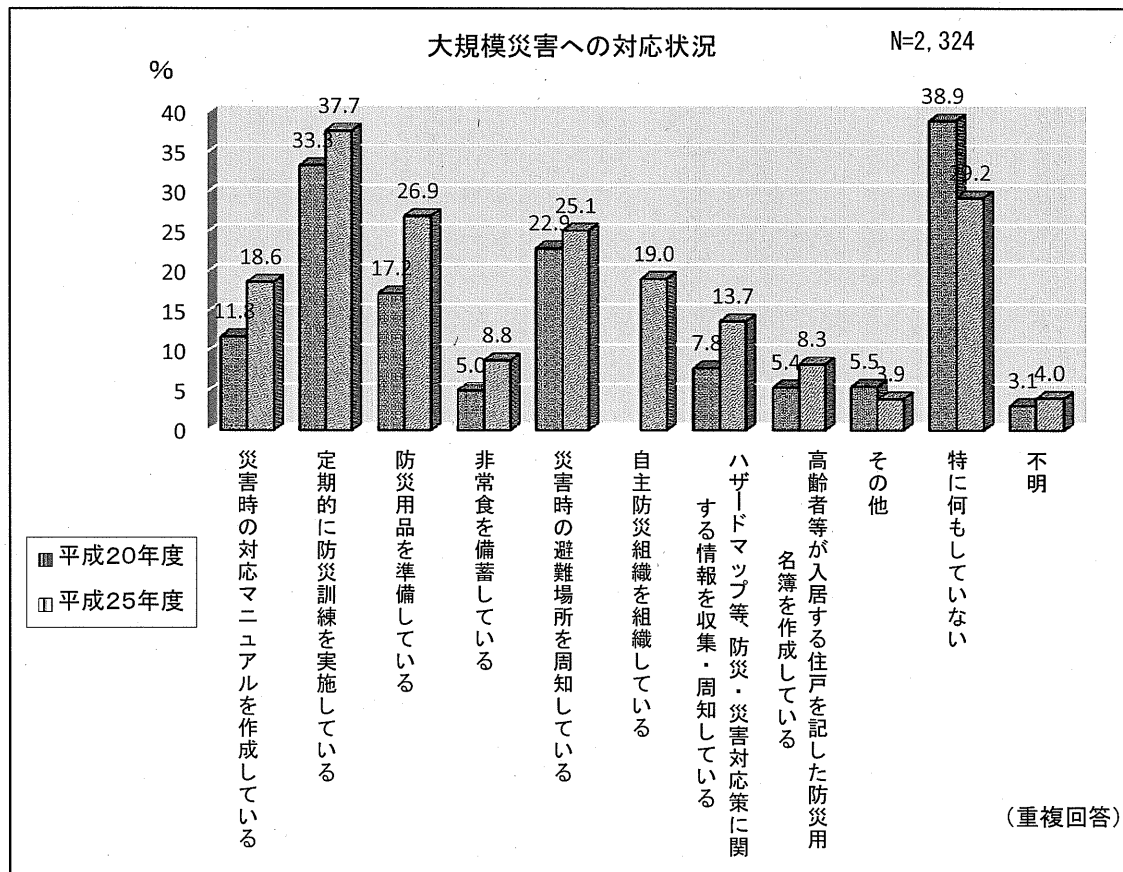
## (2) 専門家の活用状況

専門家を活用しているマンションは48.1%であり、活用した専門家は、建築士が24.4%と最も多く、次いで弁護士が18.7%、マンション管理士が16.4%となっている。



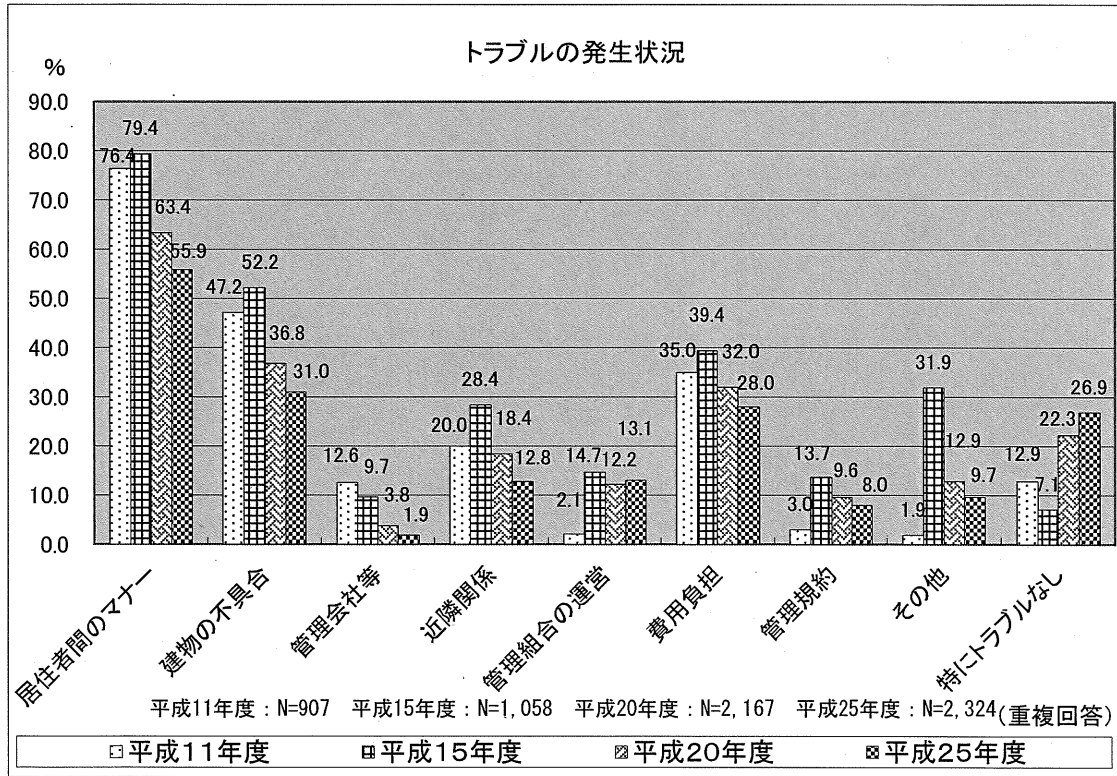
## (3) 大規模災害への対応状況

平成20年度と平成25年度を比較すると、いずれの対応も増加している。平成25年度で「特に何もしていない」と回答した管理組合は29.2%であり、平成20年度よりも10%近く減少している。



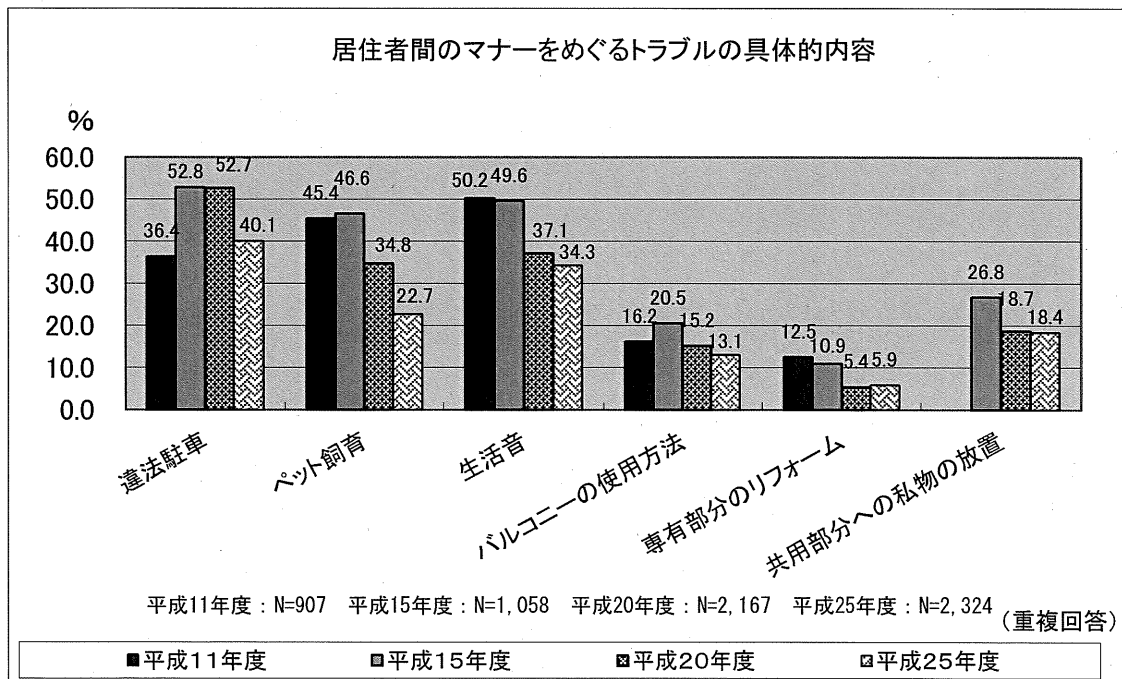
(4)トラブルの発生状況

平成20年度と平成25年度を比較すると、特にトラブルがないマンションは26.9%に増加しているものの、依然として65.6%のマンションが、何らかのトラブルを抱えている。発生したトラブルについては、居住者間のマナーをめぐるトラブルが55.9%と最も多く、次いで建物の不具合が31.0%、費用負担が28.0%となっている。



(5)居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

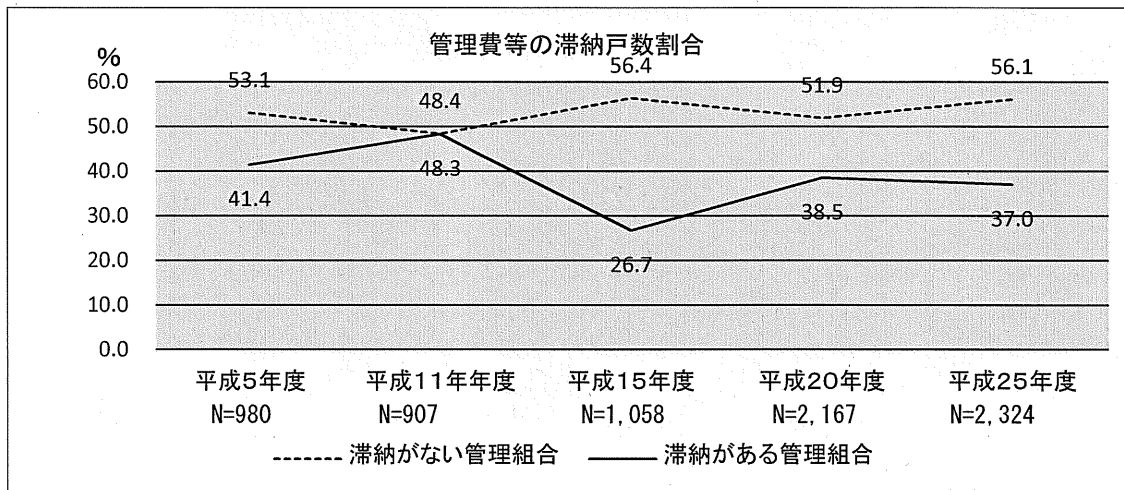
いずれのトラブルもほぼ減少傾向となっている。平成25年度は、違法駐車・違法駐輪が40.1%と最も多く、次いで生活音が34.3%、ペット飼育が22.7%となっている。



\*平成15年度以降の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

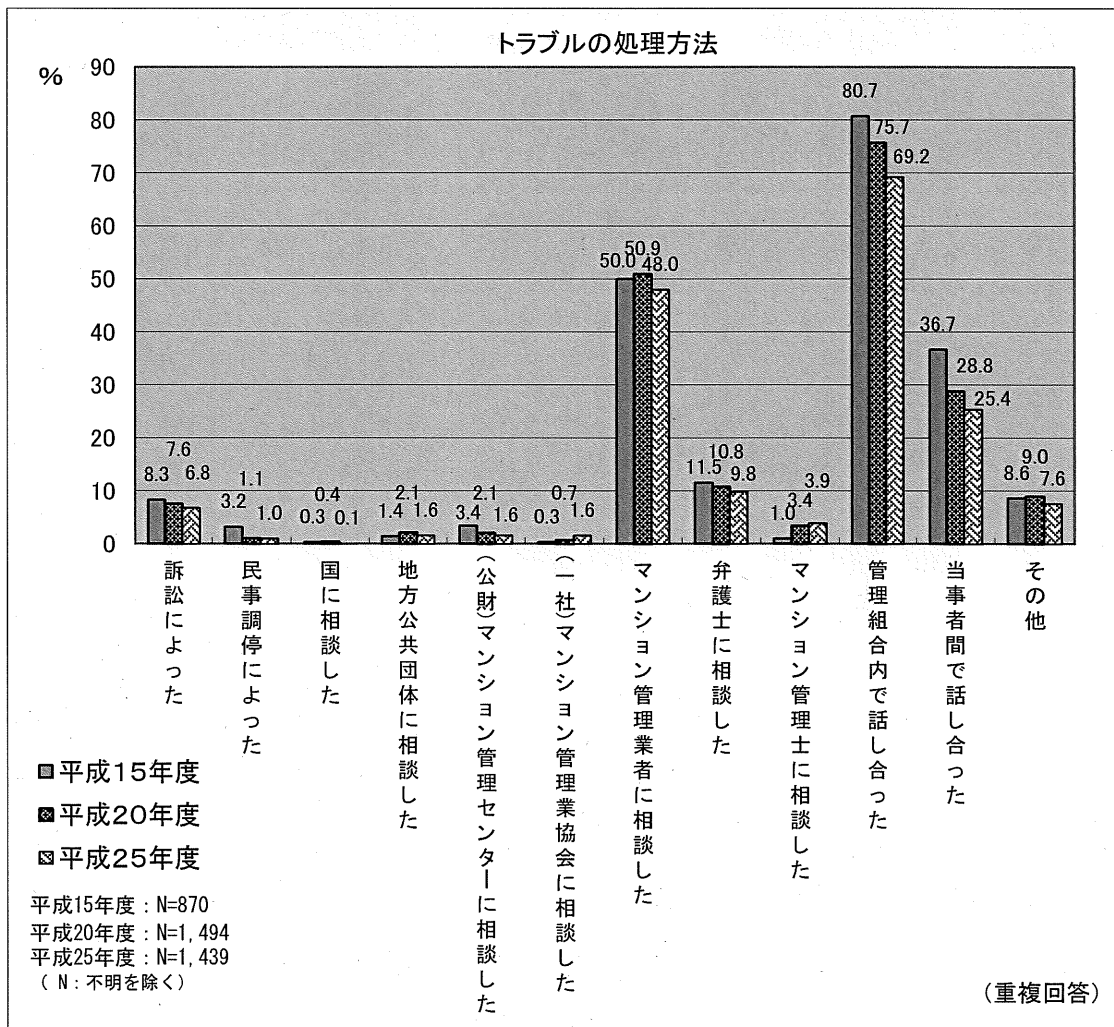
(6)管理費等の滞納戸数割合

平成20年度と平成25度を比較すると、管理費等の滞納が発生しているマンションの割合は減少しており、滞納が発生していないマンションは56.1%となっている。



(7)トラブルの処理方法

平成20年度と平成25年度を比較すると、マンション管理士に相談した割合が増加し、管理組合内で話し合った割合及び当事者間で話し合った割合が減少している。



## Ⅱ 平成25年度マンション総合調査結果

### 〔概要編〕

#### 1. 調査目的

マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査した。

#### 2. 調査方法等

アンケート調査による。

(1) 調査地域 : 全国

(2) 調査時点 : 平成25年12月

(3) 調査対象 :

① 管理組合向け調査 3,643 管理組合

② 区分所有者向け調査 7,484 区分所有者

(4) 調査方法 : ①管理組合向け調査

(一社) マンション管理業協会会員各社を通じ配布及び(公財) マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。自主管理型は約10%

②区分所有者向け調査

①のマンションについて、理事長及び1～2区分所有者/マンションを調査対象

(5) 回収状況

	管理組合向け調査	区分所有者向け調査
配布数	3,643	7,484
有効回収数	2,324	4,896
回収率 (%)	63.8	65.4

(郵送回収による)

### 3. 調査結果概要

本調査の結果の概要は以下のとおりである。

#### (1) マンション居住の状況

##### ①世帯主の年齢

「60歳代」が31.1%と最も多く、次いで「50歳代」が22.8%、「40歳代」が18.9%、「70歳代」が16.5%となっている。

前回調査と比較すると、40歳代以下は35.6%から26.8%へと減少し、60歳代以上は39.4%から50.1%へと増加している。

##### ②永住意識

「永住するつもりである」が52.4%、「いずれは住み替えるつもりである」が17.6%となっている。年齢別では、年齢が高くなるほど永住意識が高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、「永住するつもりである」は49.9%から52.4%へと増加し、「いずれは住み替えるつもりである」は19.4%から17.6%へと減少している。

##### ③マンション選定時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮

どの程度考慮したかについては、考慮した割合は34.7%であり、考慮しなかった割合46.5%を下回っている。「平成22年以降」では、考慮した割合は46.7%であり、考慮しなかった割合37.3%を上回っている。

考慮した事項については、「優良なマンション管理業者であること」が41.7%と最も多く、次いで「管理費及び修繕積立金の額が十分であること」が41.2%となっている。

##### ④賃貸戸数割合

賃貸住戸がないものが10.5%、賃貸戸数割合が20%を超えるものが18.2%となっている。賃貸戸数割合の平均は13.7%である。賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合は、完成年次が古いものほど高くなる傾向にある。

前回調査と比較すると、賃貸戸数割合が20%を超えるものの割合はほぼ横ばい（18.6%から18.2%）である。

##### ⑤空室戸数割合

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ほぼ横ばい（2.5%から2.4%）である。

#### (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

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

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

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

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

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

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

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

「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

「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

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

「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%の区分所有者が現状の管理に満足しており、その理由は、「マンション管理業者が良いので」が55.7%と最も多く、次いで「管理員が良いので」が39.8%、「管理組合役員が熱心なので」が39.3%となっている。

不満であると回答した理由は、「一部の居住者の協力が得られにくいので」が50.7%と最も多く、次いで「管理組合役員が不慣れなので」が28.3%、「マンション管理業者が良くないので」が21.0%となっている。

### (3) 建物・設備の維持管理の状況

#### ①長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は89.0%と、前回調査と同値である。

#### ②長期修繕計画の計画期間

「26～30年」が35.4%と最も多く、次いで「31年以上」が21.8%である。計画期間の平均は26.0年であり、完成年次が新しくなるほど長くなる傾向にある。

### ③修繕積立金の算出根拠

「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が79.5%と最も多くなっている。計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合については、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にある。

新築で計画期間30年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合については、平成21年～平成25年の5年間の平均で64.5%となっている。

### ④大規模な計画修繕工事の実施状況

大規模な計画修繕工事の際に行った工事項目の実施割合は、「外壁塗装」が90.3%と最も多く、次いで「鉄部塗装」が82.9%、「廊下・バルコニー防水」が81.7%、「屋上防水」が78.9%、「タイル補修」が63.7%となっている。

### ⑤耐震診断・耐震改修の実施状況

旧耐震基準に基づき建設されたマンションのうち耐震診断を行った管理組合が33.2%、行っていない管理組合が58.0%である。

耐震診断を実施したもののうち「耐震性がないと判断された」割合は32.6%であり、このうち耐震改修工事を「実施した」が33.3%、「まだ実施していないが今後実施する予定」が47.6%、「実施する予定はない」が19.0%となっている。

### ⑥耐震性についての考え

53.0%の区分所有者が不安があるとしており、このうち「地震の不安はあるが、今のままで仕方ない」の割合が21.2%、「大規模な地震の場合は被害を受けると思うので不安だ」が18.4%、「耐震性が確保されているかわからないので不安だ」が13.4%となっている。

### ⑦建替えの検討状況

建替えの方向での具体的な議論の状況は、建替えに向けて「一定の方向性は決定したが、建替えは決定していない（検討継続中）」が36.4%、「建替えを目指して検討しているが、管理組合の方向性を決定するには至っていない（検討継続中）」が13.6%と、半数が検討継続中となっている。

建替えを円滑に実施して行く上での問題としては、「建替え資金の調達が困難な区分所有者がいる」が40.9%と最も多く、次いで「現在のマンションに愛着があり建替えに反対する区分所有者がいる」が36.4%、「仮住居の確保が困難な区分所有者がいる」が31.8%となっている。

### ⑧建替えの必要性について

区分所有者の建替えの必要性に対する考えについては、「建物が相当老朽化又は陳腐化しているので建替えが必要である」が4.9%となっている。一方、「建物が相当老朽化又は陳腐化しているが、修繕工事又は改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない」が30.0%、「建物は老朽化も陳腐化もしていないため、今のところ建替えは必要ない」が64.0%となっている。

#### (4) 管理組合運営等の状況

##### ①総会への出席状況

直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の概ねの出席割合の平均は79.4%である。

一方、直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を除く）の出席割合の平均は34.8%であり、総戸数規模が大きくなるほど低くなっている。

##### ②総会議事録の広報及び閲覧

90.6%の管理組合が総会議事録の広報を行っており、広報の方法は、「各戸配布」が72.0%と最も多く、次いで「掲示板」が16.9%となっている。

総会議事録を広報していない理由については、「今まで行われてこなかったから」が64.2%と最も多く、次いで「広報の必要性を感じない」が16.3%となっている。

総会議事録の閲覧方法については、「理事会（理事長）が指定した場所と時間に閲覧できる」が43.3%、「いつでも閲覧できる」が37.7%で、合計81.0%の管理組合が閲覧できる体制にある。

##### ③役員を選任方法及び任期

管理規約において選任できる役員の種類については、「居住の組合員」が92.6%、「居住組合員の同居親族」が20.4%、「居住していない組合員」が18.9%、「賃借人」が3.3%となっている。完成年次が古くなるほど「居住組合員の同居親族」及び「居住していない組合員」の割合が高くなる傾向にある。

役員の種類については、「1年」が59.6%と最も多く、次いで「2年」が35.4%となっている。総戸数規模が大きくなるほど、「1年」の割合が低くなり、「2年」の割合が高くなる傾向にある。

役員の種類については、「全員同時期に改選」が59.2%、「半数ごとの改選」が24.7%となっている。総戸数規模が大きくなるほど「全員同時期に改選」の割合が低くなり、「半数ごとの改選」の割合が高くなる傾向にある。

##### ④役員報酬の支払い状況

「報酬は支払っていない」が73.1%で最も多く、次いで「役員全員に報酬を支払っている」が20.6%となっている。「報酬は支払っていない」の割合は、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にあり、また、総戸数規模が大きくなるほど低くなっている。

各役員一律の場合の役員報酬額平均は2,600円/月である。役員報酬が役員一律でない場合の報酬額平均は、理事長が9,200円/月、理事が4,400円/月、監事が4,100円/月である。

##### ⑤理事会の開催状況

「月に1回程度開催している」が48.5%と最も多く、次いで「2ヶ月に1回程度開催している」が20.7%となっている。

「月に1回程度開催している」の割合は、完成年次が古くなるほど、また、総戸数規模が

大きくなるほど高くなる傾向にある。単棟型と団地型を比較すると、「月に1回程度開催している」の割合は、単棟型が37.7%、団地型が85.4%で、団地型が高くなっている。

#### ⑥専門委員会の設置状況

「設置している」が30.3%、「設置していない」が66.4%であり、総戸数規模が大きくなるほど設置している割合が高くなっている。

設置している専門委員会の種類については、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が83.4%と最も多く、次いで「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が19.2%、「防災に関する委員会」が18.2%となっている。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各専門委員会の設置率が高くなっている。

#### ⑦組合員名簿等の作成及び閲覧状況

「組合員名簿及び居住者名簿がある」が78.8%で最も多くなっている。一方、「いずれもない」は8.4%であり、完成年次が新しくなるほど高くなる傾向にある。

組合員名簿の閲覧については、「総会招集のためなど、閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる」が32.9%、「請求があれば閲覧できる」が21.4%、「配布しているので閲覧の必要がない」が8.9%で、合計63.1%の管理組合において組合員名簿を確認できる体制にある。一方、閲覧を認めていない管理組合は32.3%である。

組合員名簿の閲覧を認めていない理由については、「個人情報に該当するため」が91.4%と最も多く、次いで「今まで認めていないため」が11.7%、「閲覧に反対する組合員がいるため」が6.7%となっている。

組合員名簿を作成しない理由については、「管理会社が名簿を保有しているから」が50.0%と最も多く、次いで「個人情報でありその取扱いに苦慮するため」が33.9%、「今まで作成していないから」が30.6%となっている。

#### ⑧大規模災害への対応状況

「定期的に防災訓練を実施している」が37.7%で最も多く、次いで「特に何もしていない」が29.2%となっている。総戸数規模が大きくなるほど何らかの対応策を実施している割合が高くなる傾向にある。

「特に何もしていない」の割合は、単棟型と団地型を比較すると、単棟型が33.5%、団地型が15.9%で、単棟型が高くなっている。

#### ⑨防犯対策の実施状況

「防犯カメラを設置した」が72.1%と最も多く、次いで「住戸の錠の交換を行った」が14.7%、「最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知」が13.6%となっている。完成年次が新しくなるほど防犯カメラを設置した割合が高くなる傾向にあり、また、総戸数規模が大きくなるほど定期的な防犯パトロールの実施割合が高くなる傾向となっている。

#### ⑩専門家の活用状況

専門家を「活用したことがない」が45.4%、「不明」が6.5%であり、専門家を活用しているマンションは48.1%となっている。

活用したことがある専門家の種類については、「建築士」が24.4%と最も多く、次いで「弁護士」が18.7%、「マンション管理士」が16.4%となっている。

マンション管理士の活用方法については、「必要に応じ個々に相談」が54.2%と最も多く、次いで「管理組合の顧問」が20.9%となっている。

マンション管理士を活用したことがない管理組合のマンション管理士の認知状況については、「知っている」が39.6%、「知らない」が37.4%となっている。

マンション管理士を活用したことはないが知っている管理組合のマンション管理士の活用意向については、「必要に応じ個々に相談」が46.2%と最も多く、次いで「活用することはない」が30.9%となっている。

#### ⑪マンションみらいネットの認知状況

「知らない」が63.9%と最も多く、次いで「聞いたことはあるが内容までは知らない」が14.1%となっている。一方、「登録している」は2.7%である。

登録済みの管理組合が感じている登録のメリットについては、「大規模修繕工事の計画に役立つ」が30.6%と最も多く、次いで「維持管理に関する履歴の整理に役立つ」が29.0%、「管理組合情報の安全な保管」が22.6%となっている。

登録希望がある管理組合がマンションみらいネットに期待する機能については、「維持管理に関する履歴の整理」が70.1%と最も多く、次いで「大規模修繕工事の計画」が53.7%、「管理組合情報の安全な保管」が41.8%となっている。

#### ⑫トラブル（過去1年間）の発生状況

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が31.0%、「費用負担に係るもの」が28.0%となっている。一方、「特にトラブルは発生していない」が26.9%である。単棟型と団地型を比較すると、団地型は、単棟型に比べ各トラブルの発生率が高くなっている。

「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」の具体的内容については、「生活音」が34.3%と最も多く、次いで「違法駐車」が24.7%、「ペット飼育」が22.7%となっている。「建物の不具合に係るもの」のトラブルの具体的内容については、「水漏れ」が18.8%と最も多く、次いで「雨漏り」が12.2%となっている。「費用負担に係るもの」のトラブルの具体的内容は、「管理費等の滞納」が27.2%となっている。

#### ⑬トラブルの処理方法

「管理組合内で話し合った」が69.2%と最も多く、次いで「マンション管理業者に相談した」が48.0%、「当事者間で話し合った」が25.4%となっている。

#### ⑭管理に関して取り組むべき課題

「防災対策」が38.2%と最も多く、次いで「長期修繕計画の作成又は見直し」が34.3%、「修繕積立金の積立金額の見直し」が27.1%となっている。取得時期が古くなるほど「管理規約の作成又は見直し」、「管理費等の滞納対策」、「耐震診断の実施、耐震改修工事の実施」の割合は高くなる傾向にある。

**⑮マンションの管理・運営に疑問を持ったときの相談先**

「理事長（又は理事）」が 50.6%、「マンション管理業者」が 50.4%、「他の居住者」が 30.0%と身近な相談先の割合が高くなっている。

**⑯管理組合運営における将来への不安**

「区分所有者の高齢化」が 57.0%と最も多く、次いで「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が 34.8%、「理事の選任が困難」が 31.8%、「修繕積立金の不足」が 28.6%となっている。