

マンション管理の実態

<目次>

- 1 管理組合の運営・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画的な維持管理への取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
- 3 マンションの取引時におけるマンション管理情報の提供等・・・・・・・・17

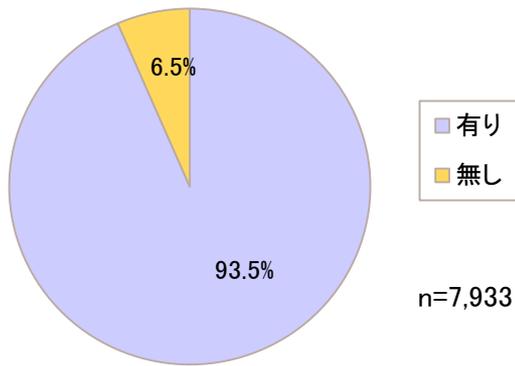
1 管理組合の運営

○管理組合・管理規約の有無、管理規約の改正状況	2
○総会・役員会・理事会の開催状況	3
○管理費の有無・戸当たり負担額	4
○居住者名簿の作成状況	4
○日常管理の問題	5
○管理委託状況	6
○管理者選任	6
○専門家の活用状況	7
○管理費・修繕積立金の滞納	8
○居住者の状況	9

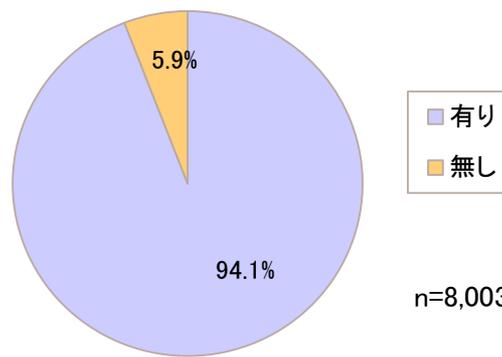
管理組合・管理規約の有無、管理規約の改正状況

- ・都の実態調査で実施したアンケート（以下「アンケート調査」という。）によれば、小規模なマンションほど管理組合、管理規約がないと回答したマンションの割合が高くなる傾向にある。
- ・約3割のマンションが、管理規約を一度も改正したことが無い。

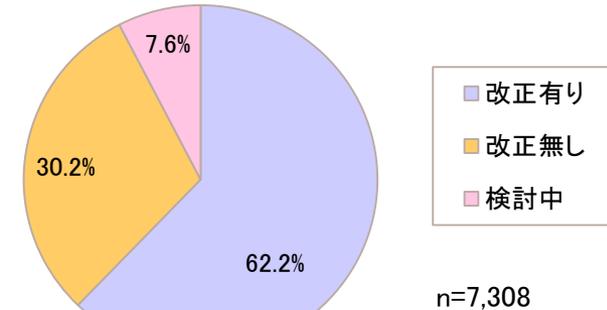
【管理組合の有無】



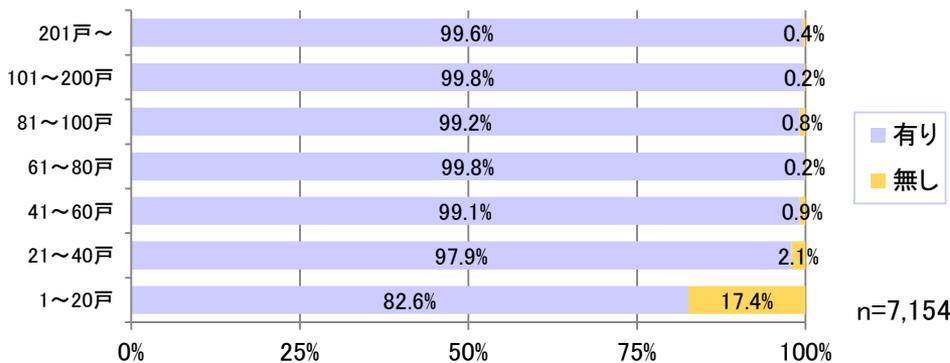
【管理規約の有無】



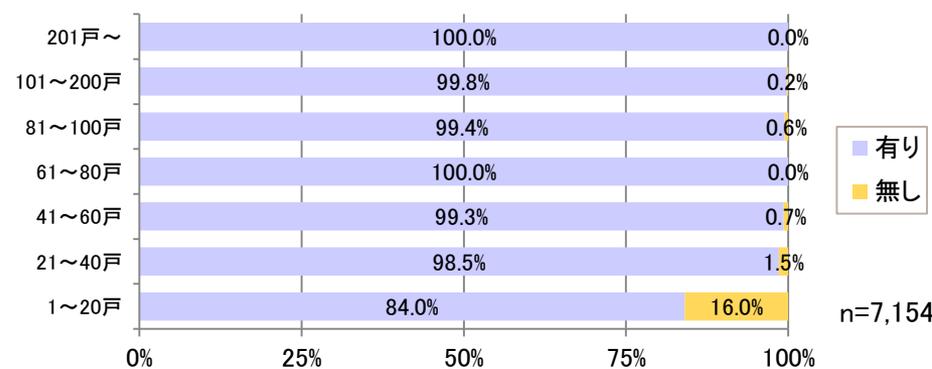
【管理規約の改正状況】



【管理組合の有無（戸数別の状況）】



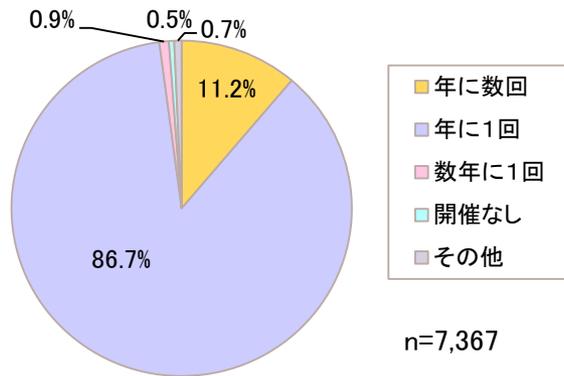
【管理規約の有無（戸数別の状況）】



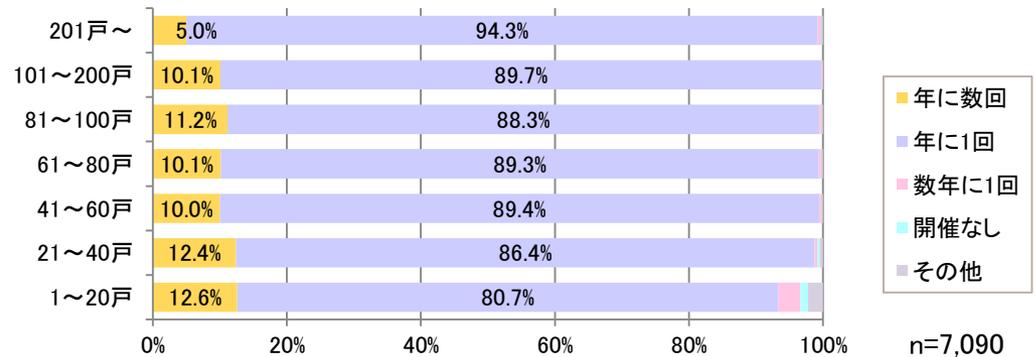
総会・役員会・理事会の開催状況

- ・都のアンケート調査によれば、一部のマンションを除くほぼ全てのマンションが年に1回以上総会を開催している。また、約6割のマンションが役員会・理事会を2か月に1回以上開催している。
- ・小規模なマンションほど役員会・理事会の開催頻度が少なくなる傾向が顕著となっている。

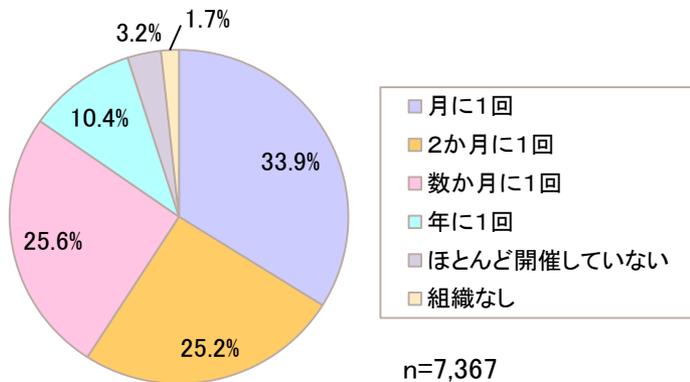
【総会の開催状況】



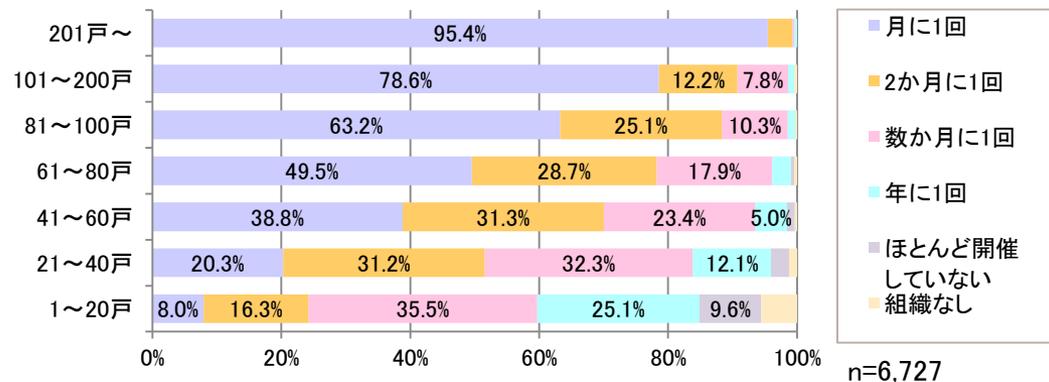
【総会の開催状況（戸数別の状況）】



【役員会・理事会の開催状況】



【役員会・理事会の開催状況（戸数別の状況）】

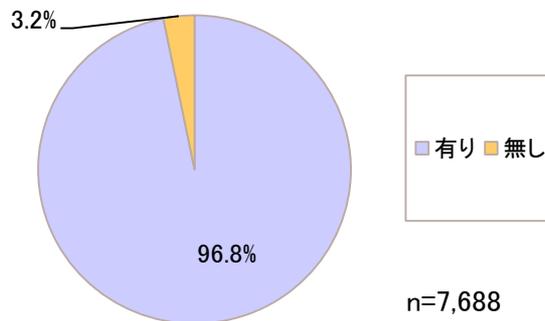


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

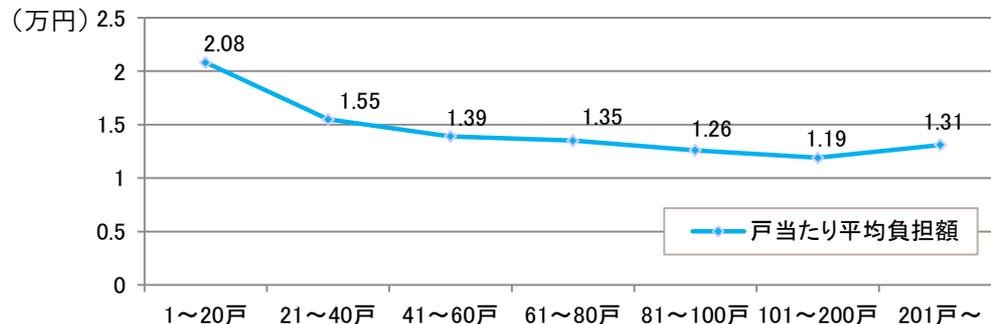
管理費の有無・戸当たり負担額／居住者名簿の作成状況

- ・都のアンケート調査によれば、ほぼ全てのマンションが管理費を設定している。
- ・戸当たり負担月額をみると、小規模マンションは平均負担額が高い傾向にある。

【管理費の有無】



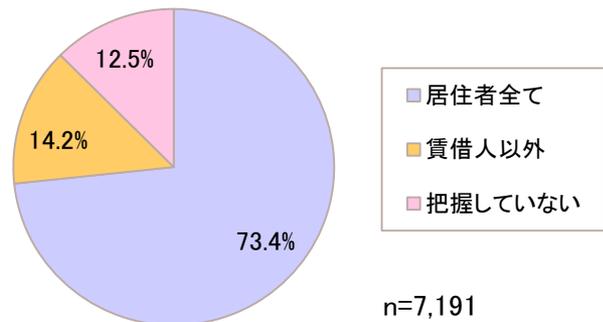
【戸数分布別に見た戸当たり負担月額】



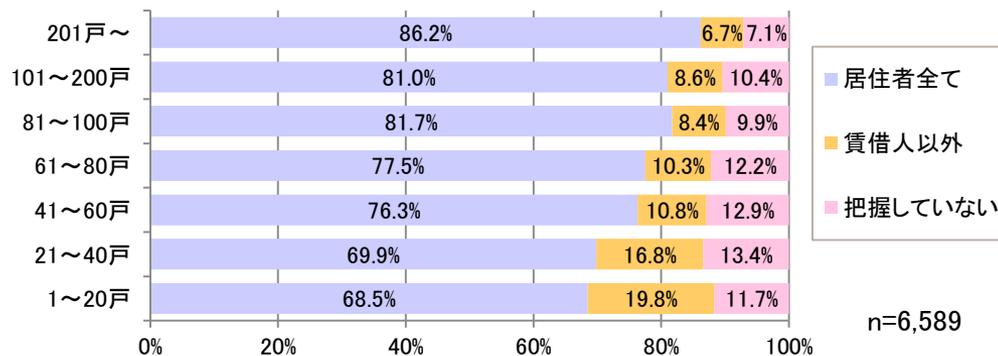
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

- ・都のアンケート調査によれば、9割近くのマンションが居住者名簿を作成しているが、小規模マンションほど居住者全てを対象とした名簿の作成割合が低くなっている。

【居住者名簿の作成状況】



【居住者名簿の作成状況（戸数別の状況）】

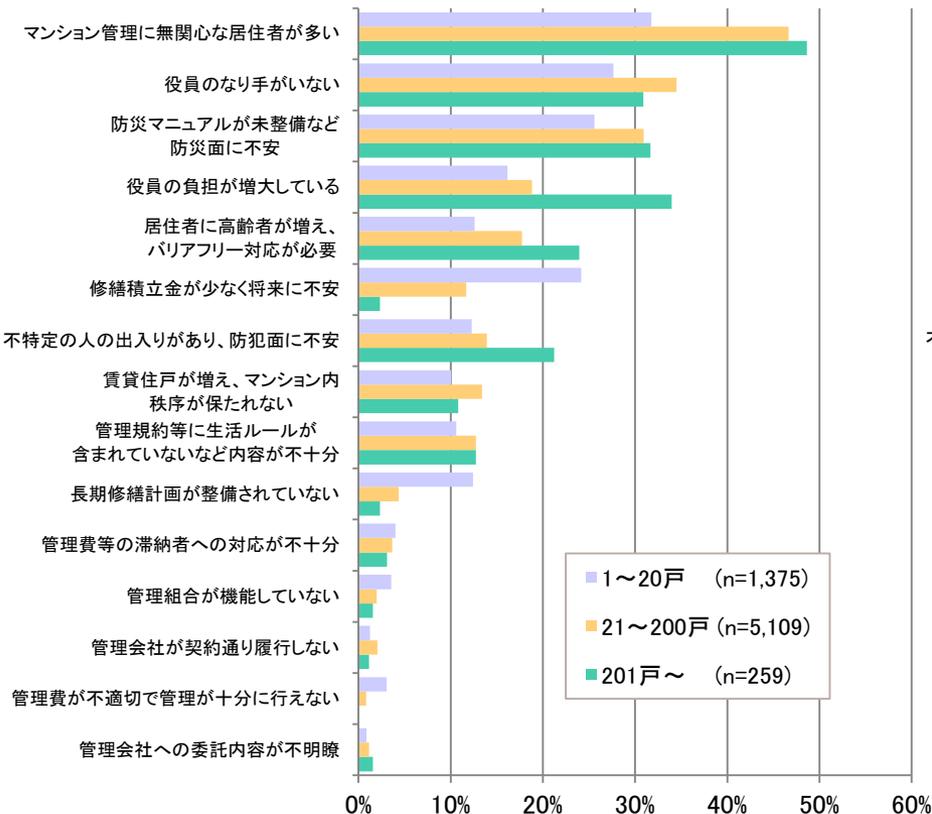


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

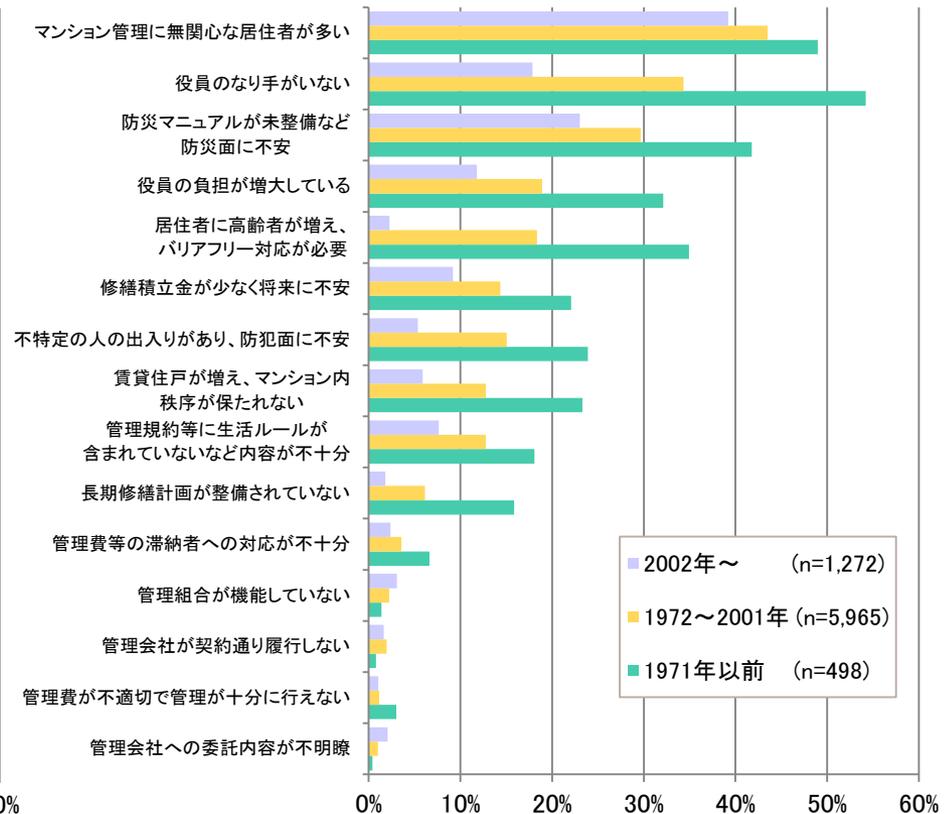
日常管理の問題

- ・都のアンケート調査によれば、大規模なマンションほど管理に無関心な居住者が多く、役員の負担が増大する傾向にある。
- ・築年数の経過したマンションほど、居住者の高齢化、管理への無関心化が進み、役員のなり手がいないなど、管理上の問題が多い傾向にある。

【戸数別の状況】



【建築年別の状況】

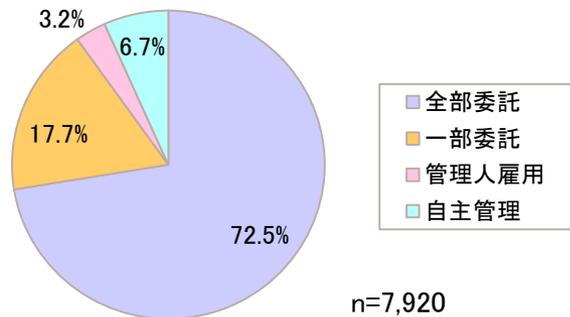


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

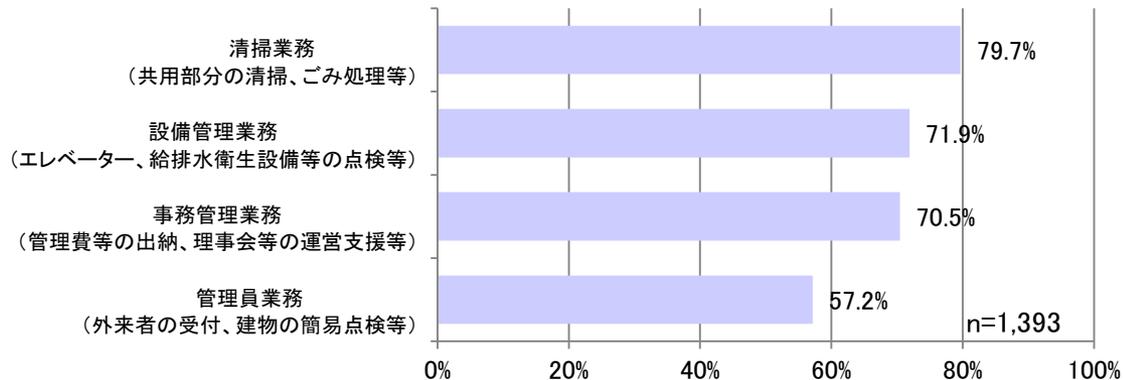
管理委託状況／管理者選任

- ・都のアンケート調査によれば、約9割のマンションが管理を管理会社等に委託しており、自主管理をしているマンションは少数となっている。

【管理委託の状況】



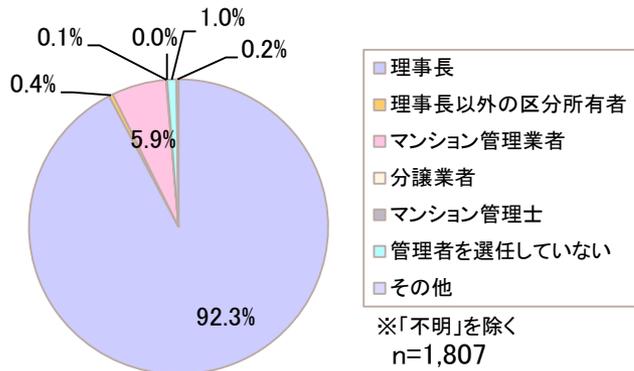
【一部委託の内容（複数回答）】



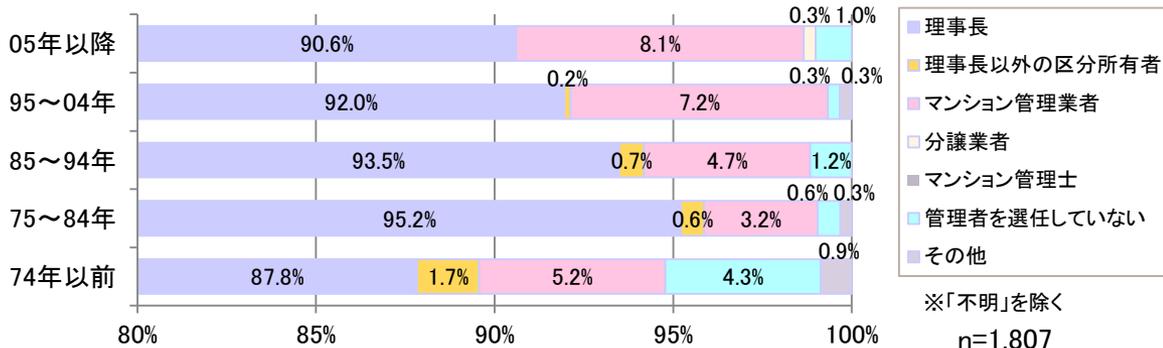
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

- ・国の総合調査によれば、9割以上のマンションが区分所有者の中から、区分所有法に基づく管理者を選任している。
- ・約6%のマンションが管理業者を管理者として選任しており、築年数の浅いマンションほど、その割合が高い傾向にある。

【管理者の選任】



【管理者の選任（建築年別）】

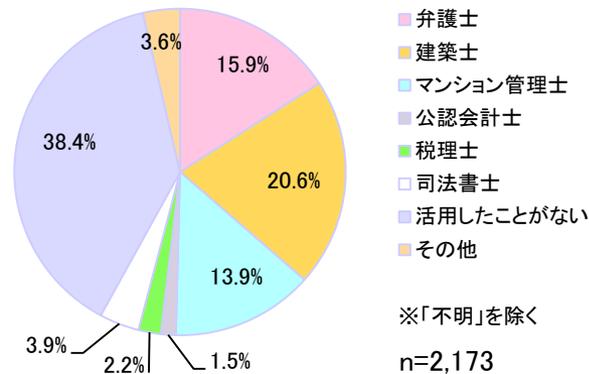


(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

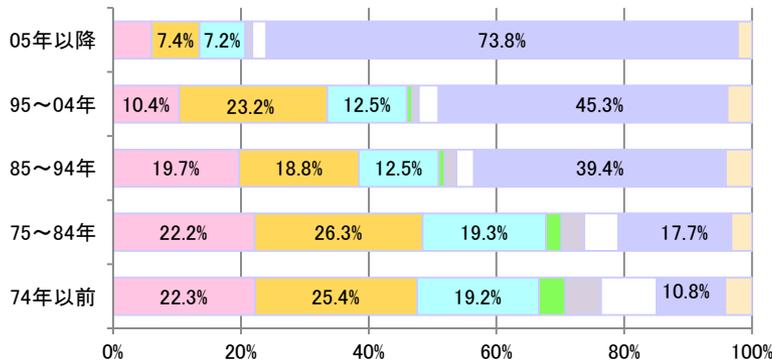
専門家の活用状況

- ・国の総合調査によれば、約6割のマンションがこれまでに専門家を活用したことがあり、最も多く活用された専門家は建築士で、次いで弁護士、マンション管理士の順となっている。
- ・築年数の経過したマンション、小規模なマンションほど、専門家を活用したことがある割合が高くなる傾向にある。

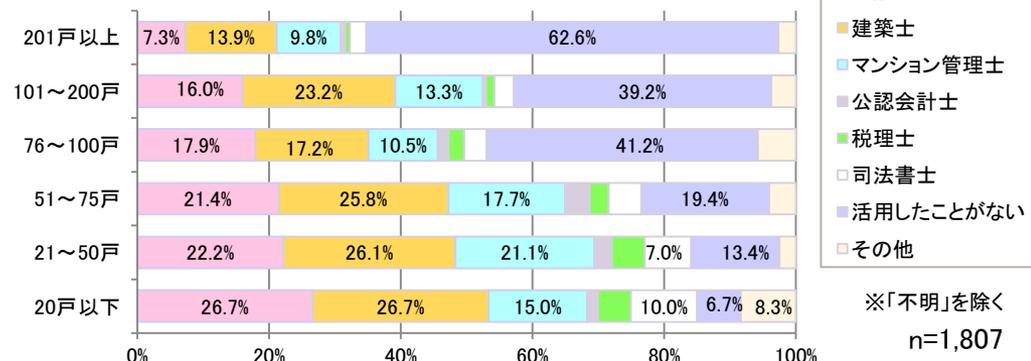
【専門家の活用状況（複数回答）】



【建築年別】



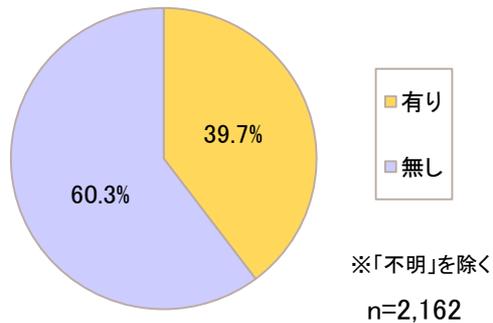
【戸数別】



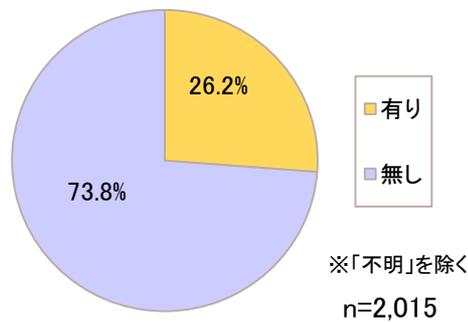
管理費・修繕積立金の滞納

- ・国の総合調査によれば、3ヶ月以上の管理費等の滞納があると回答したマンションは約4割となっている。
- ・築年数が経過したマンションほど滞納のある住戸の割合が高くなる傾向にある。

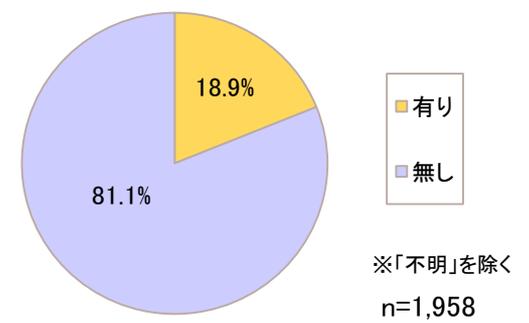
【管理費等3ヶ月以上滞納の住戸の有無】



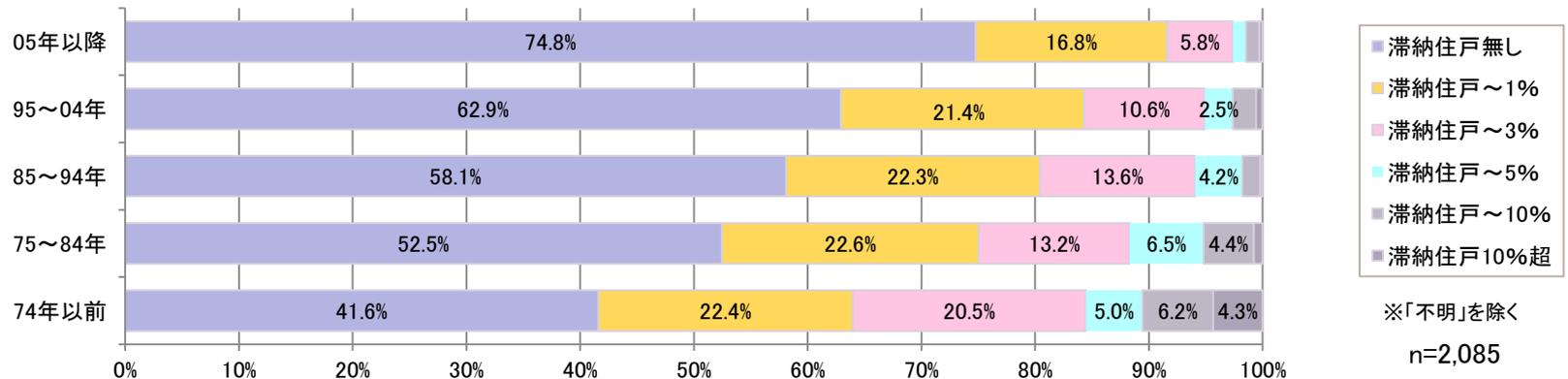
【管理費等6ヶ月以上滞納の住戸の有無】



【管理費等1年以上滞納の住戸の有無】



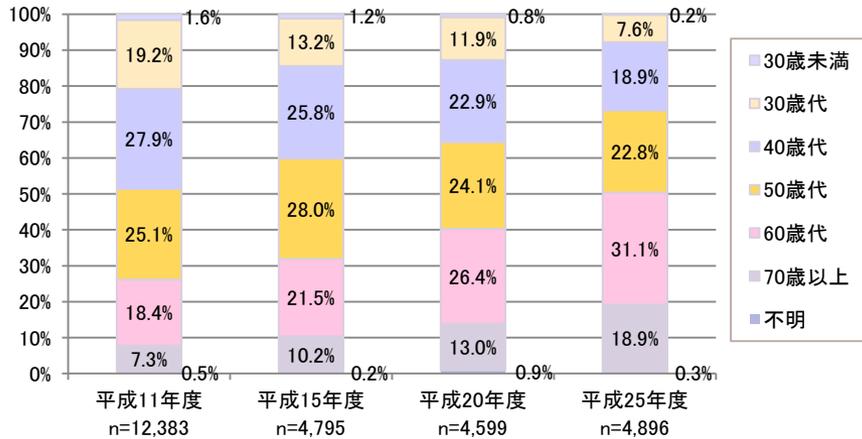
【管理費等3ヶ月以上滞納の住戸割合（建築年別）】



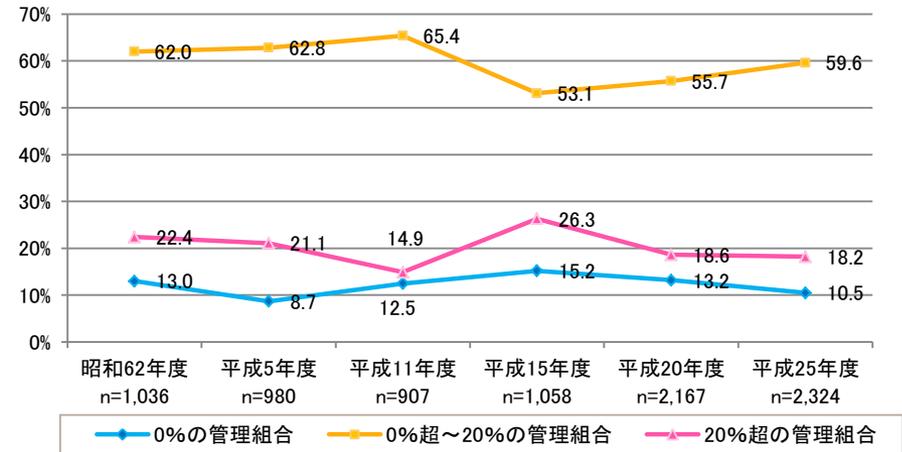
居住者の状況

- ・国の総合調査によれば、世帯主の年齢が60歳以上の割合が増加しており、平成25年度調査では約5割を占めている等、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・居住者の永住意識は年々高まる傾向にある。

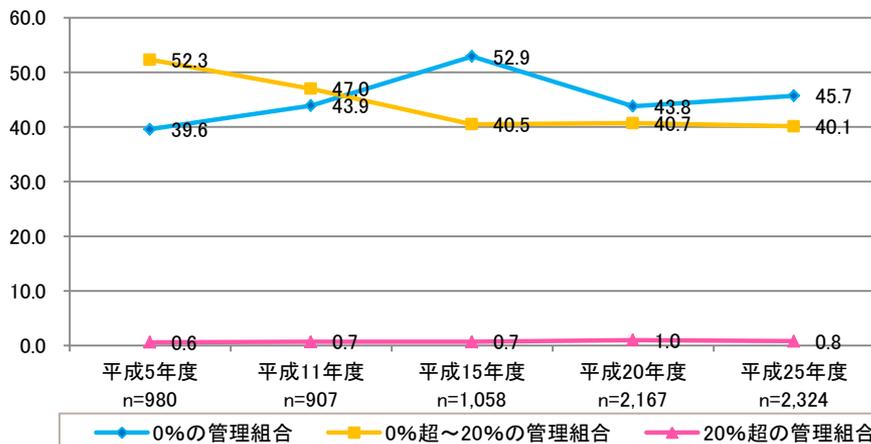
【世帯主の年齢】



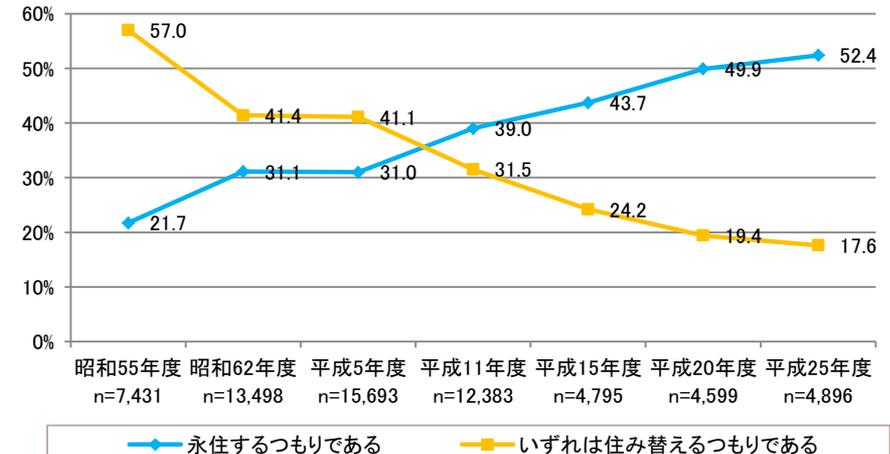
【賃貸戸数割合】



【空室戸数割合】



【永住意識】



(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

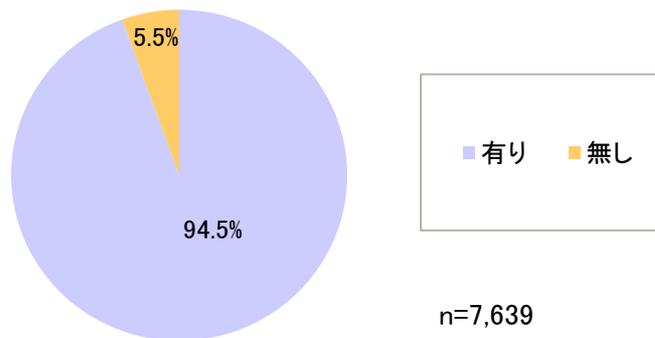
2 計画的な維持管理への取組

- 修繕積立金の有無・戸当たり負担額・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 長期修繕計画の有無・計画年数・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 長期修繕計画の見直し時期・・・・・・・・・・・・・・・・13
- 設計図書の保管・・・・・・・・・・・・・・・・14
- 修繕履歴の保管状況・・・・・・・・・・・・・・・・15
- 大規模修繕工事の実施状況・・・・・・・・・・・・・・・・16

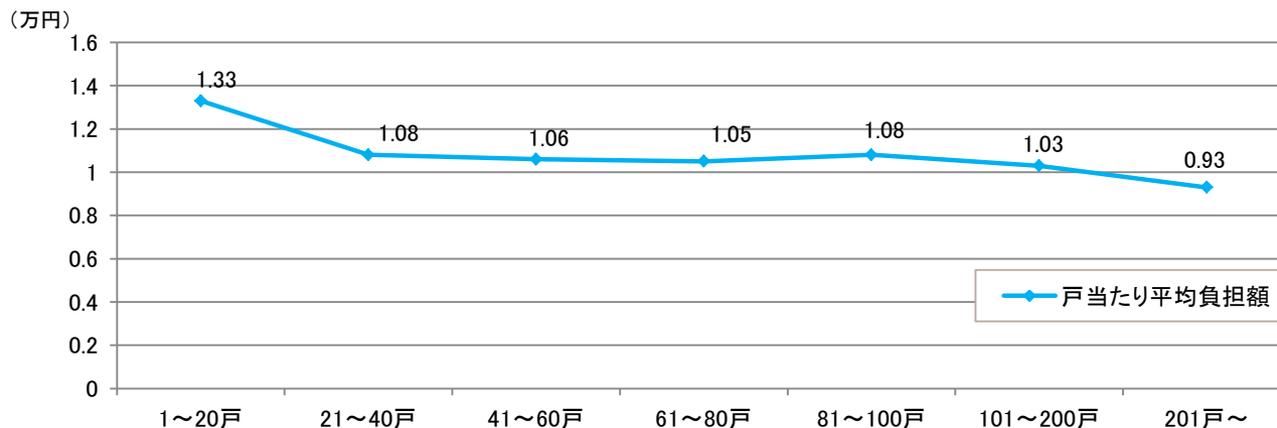
修繕積立金の有無・戸当たり負担額

- ・都のアンケート調査によれば、9割以上のマンションが修繕積立金を設定している。
- ・小規模マンションは戸当たり負担月額が高い傾向にある。

【修繕積立金の有無】



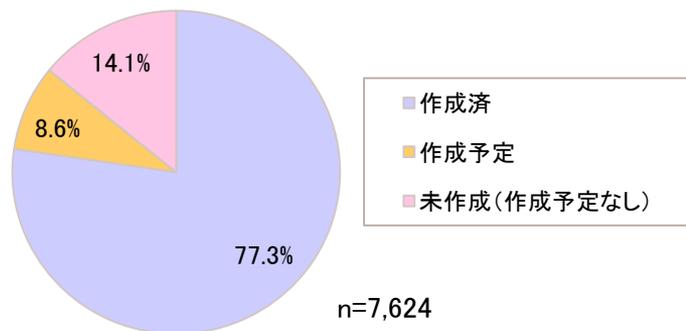
【戸数分布別に見た戸当たり負担月額】



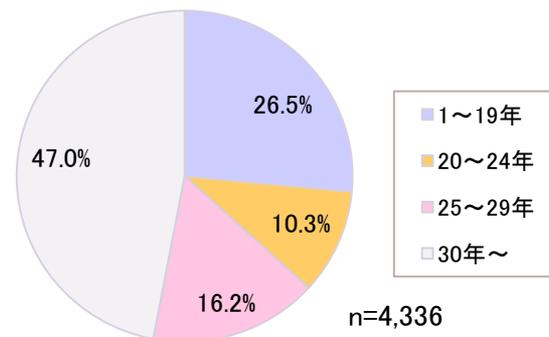
長期修繕計画の有無・計画年数

- ・都のアンケート調査によれば、小規模なマンション、築年数の経過したマンションほど、長期修繕計画が未作成で、作成予定もないと回答した割合が高くなる傾向にある。
- ・長期修繕計画の計画年数を30年以上と回答したマンションが全体の半数近くとなっている。

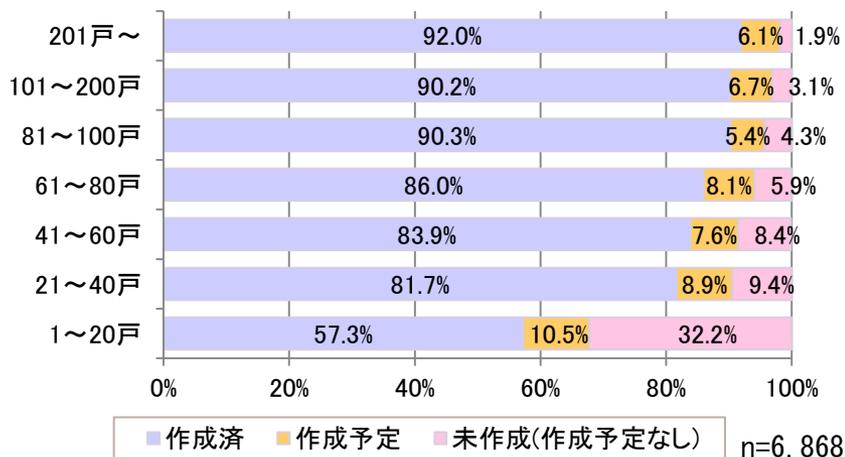
【長期修繕計画の有無】



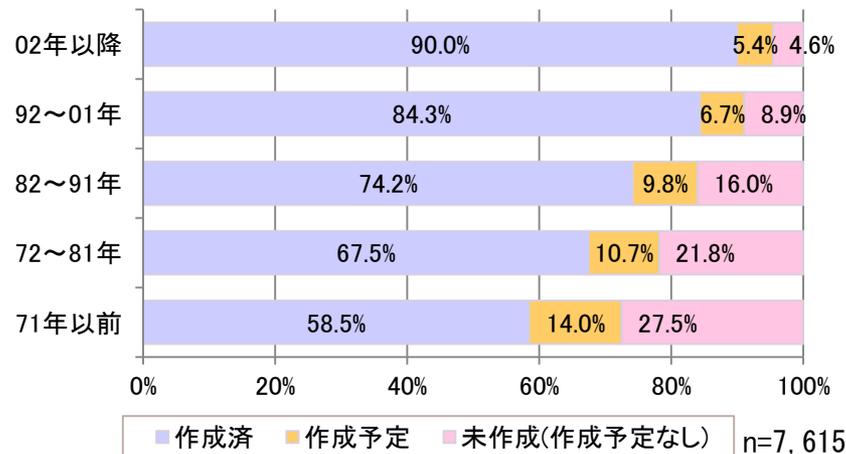
【長期修繕計画の計画年数】



【長期修繕計画の有無（戸数別の状況）】



【長期修繕計画の有無（建築年代別の状況）】

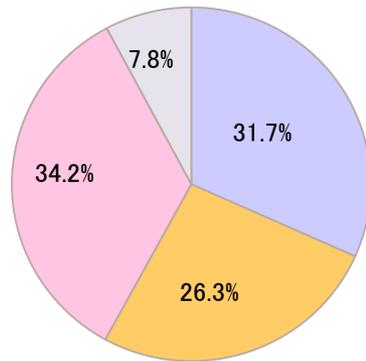


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

長期修繕計画の見直し時期

・国の総合調査によれば、長期修繕計画を作成しているマンションのうち1割弱のマンションでは、見直しを行っていない。

【長期修繕計画の見直し時期】



- 修繕工事実施直前に、工事計画検討と併せて見直し
- 修繕工事実施直後に、工事結果を踏まえて見直し
- その他の時期に見直し
- 長期修繕計画はあるが、見直しを行っていない

※「不明」を除く

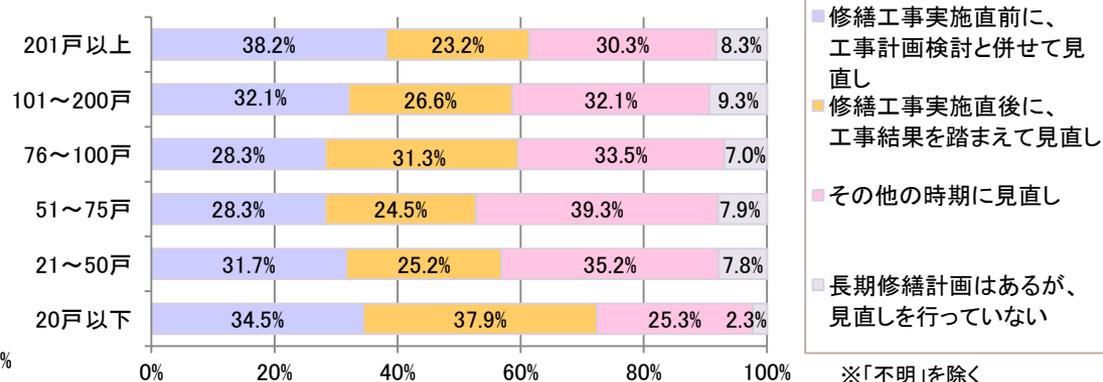
n=2,195

【建築年別の状況】



n=1,721

【戸数別の状況】



※「不明」を除く

n=1,950

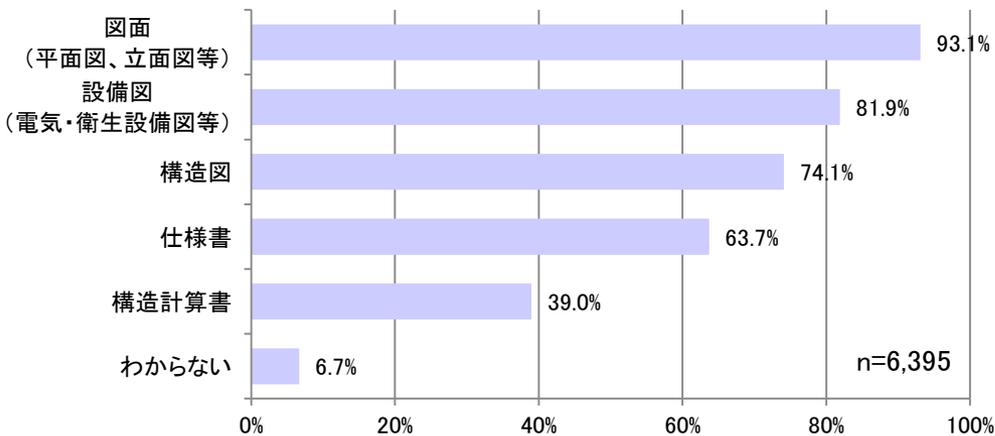
設計図書の保管

- ・都のアンケート調査によれば、建築確認申請書や検査済証の保管状況については、4割弱のマンションが「保管していない」「わからない」と回答しており、設計図書に比べ適切に保管されていない傾向にある。
- ・設計図書のうち、構造計算書を保管しているマンションの割合は約4割で、他の設計図書と比べて低くなっている。
- ・設計図書の保管方法は、約9割のマンションが紙による保管である。

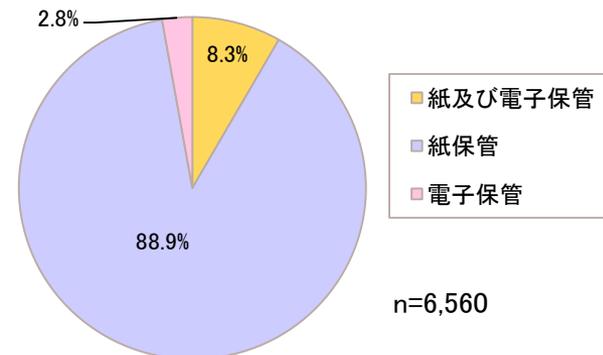
【各図書の保管状況】



【保管している設計図書の種類】



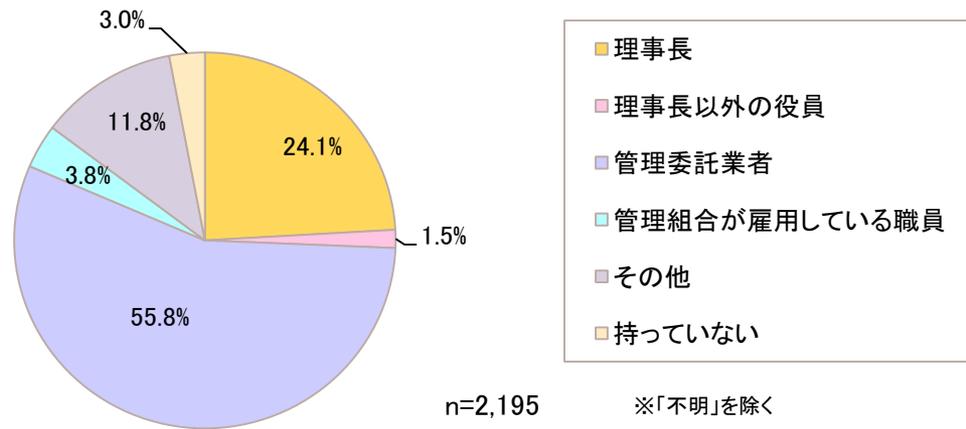
【設計図書の保管方法】



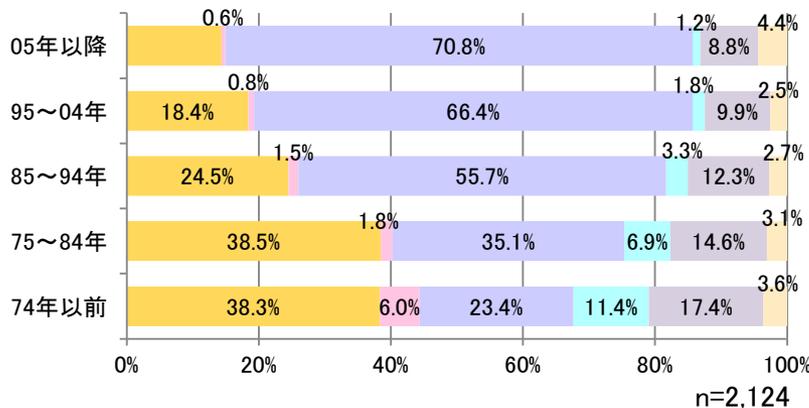
修繕履歴の保管状況

- ・ 国の総合調査によれば、ほとんどのマンションが修繕履歴を保管しており、そのうち6割近くのマンションにおいて、管理委託業者が修繕履歴情報を保管している。
- ・ 築年数が浅いマンションほど、履歴情報の保管者が管理委託業者である割合が高い。

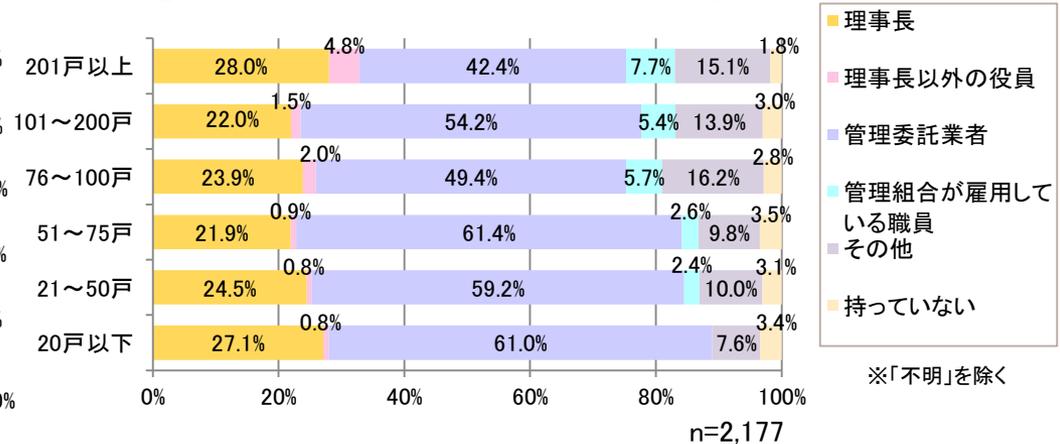
【修繕履歴の保管状況】



【修繕履歴の保管状況（建築年別）】



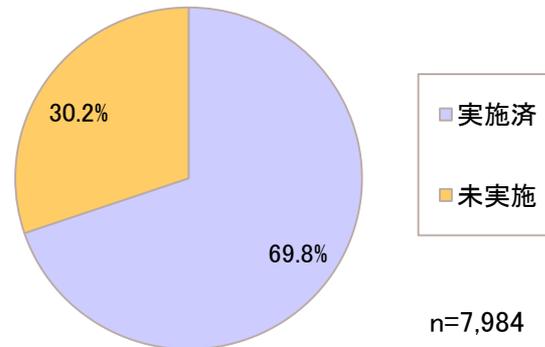
【修繕履歴の保管状況（戸数別）】



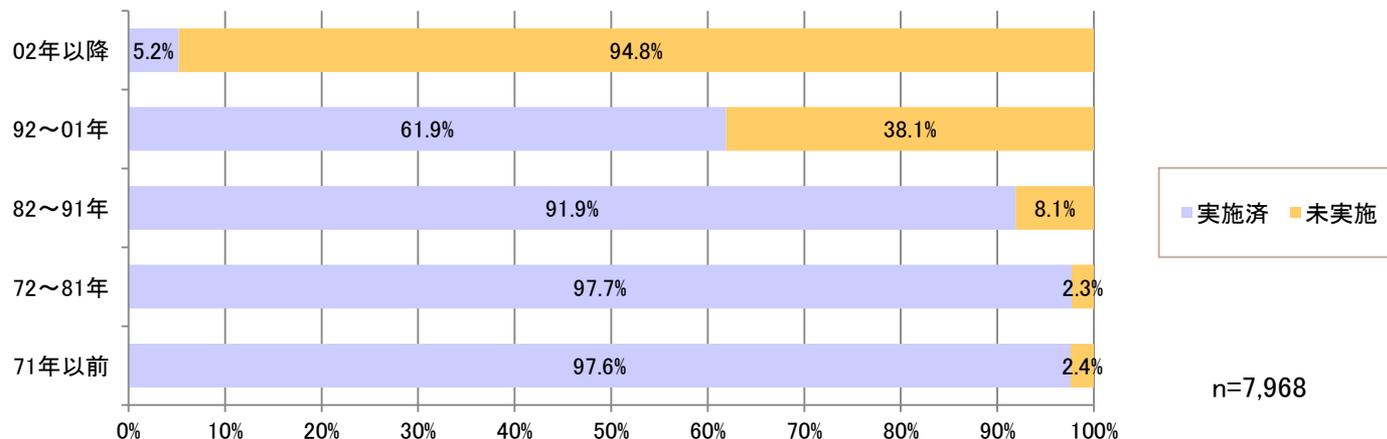
大規模修繕工事の実施状況

- ・ 都のアンケート調査によれば、約3割のマンションが大規模修繕工事を実施していない。
- ・ 建築年別で見ると、築20年以上経過したマンションでは9割以上が大規模改修工事を実施済みである。

【大規模修繕工事の実施状況】



【大規模修繕工事の実施状況（建築年別）】

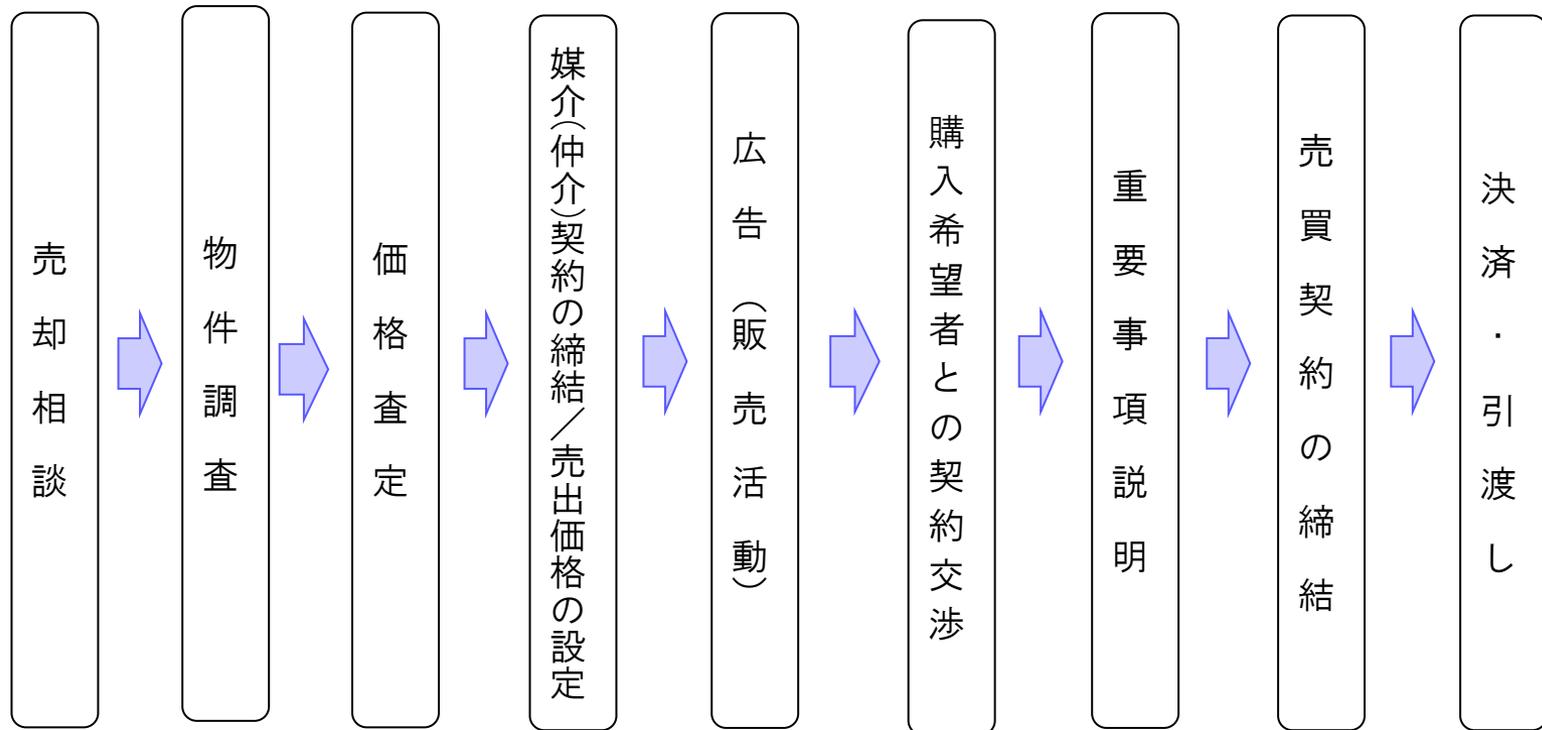


3 マンションの取引時におけるマンション管理情報の提供等

- 既存マンション売買の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
- 既存マンションの取引時における管理情報提供の現状・・・19
- 既存マンションの価格決定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
- マンション購入時における消費者の意識・・・・・・・・・・・・24
- マンション管理情報公開についての先進的な取組・・・・・・・・・・26

既存マンション売買の流れ

「仲介物件」の場合の一般的な流れ



(参考) 2012(平成24)年度の東日本レインズに登録された都内の既存マンションの仲介物件と売主物件(買取再販)の成約件数の割合は、およそ96:4

既存マンションの取引時における管理情報提供の現状（広告表示）

- ・ 宅地建物取引業法及び不当景品類及び不当表示防止法により、誇大広告等の不当表示が禁止されている。
- ・ 業界（不動産公正取引協議会連合会）が自主規制として、「不動産の表示に関する公正競争規約」を定めている。
- ・ マンションの管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」と「管理方式」のみとなっている。

○物件に関する必要な表示事項

- ・ 取引態様
- ・ 物件の所在地
- ・ 交通の利便
- ・ 階数及び当該物件が存在する階
- ・ 専有面積
- ・ バルコニー面積
- ・ 建物の建築年月
- ・ 価格
- ・ **管理費及び修繕積立金**
- ・ **管理方式（管理人の勤務形態、自主管理の場合はその旨）**

マンション	①交通／喜多見駅から徒歩8分
① 小田急線	③専有面積／75.88㎡ 3LDK
喜多見	④バルコニー／18.55㎡
② 4,980万円	⑤鉄筋コンクリート造5階建ての5階部分
	⑥平成15年4月建築
	⑦管理費／14,500円
	⑧修繕積立金／8,000円
	⑨管理方式／日勤
	⑩所在地／世田谷区喜多見7丁目
	⑪<仲介>

（資料）不動産広告あらかると／不動産公正取引協議会

既存マンションの取引時における管理情報提供の現状（重要事項説明①）

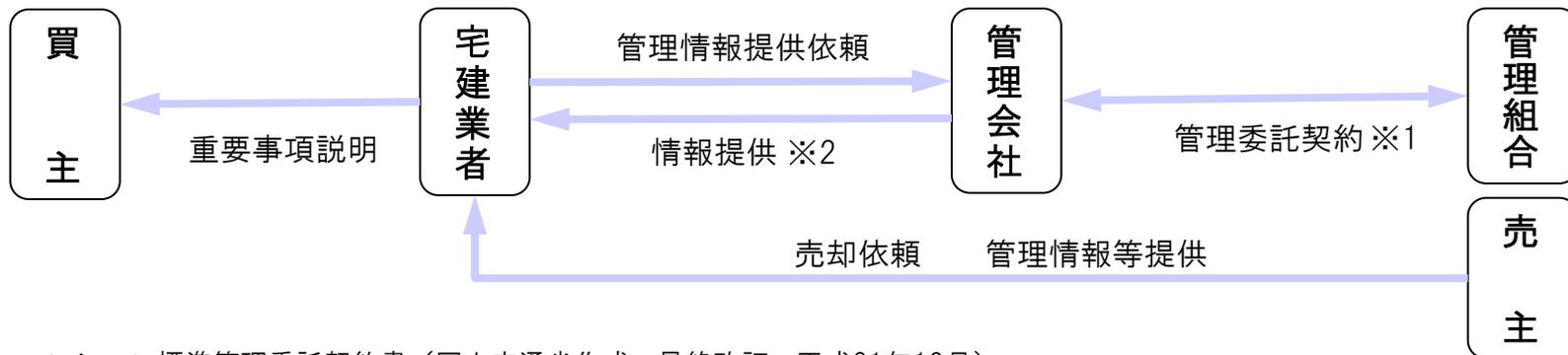
- ・ 宅建業者は、宅地建物取引業法第35条に基づき、購入希望者に対し、物件の売買契約が成立するまでの間に、契約上重要な事項を書面を交付して説明しなければならない。
- ・ このうち、マンションの管理に関する事項については、宅地建物取引業法施行規則に定められている。

重要事項として説明が義務づけられている管理に関する事項

宅地建物取引業法施行規則上の規定	解釈・運用の考え方
共用部分に関する規約等の定め	規約共用部分だけでなく、法定共用部分であっても規約に定めがあるときは説明が必要
専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め	（制限例）事業用としての利用の禁止、フローリングへの貼替工事、ペット飼育、ピアノ使用等の禁止または制限
専用使用权に関する規約等の定め	駐車場、専用庭、バルコニー等の項目を記載するとともに、専用使用料を徴収している場合は、その旨及び帰属先を記載
所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定め	管理規約中に標記に該当する内容の条項が存在する場合は説明が必要
計画修繕積立金等に関する事項	当該一棟の建物に係る修繕積立金総額及び売買の対象となる専有部分の修繕積立金に滞納がある場合はその額の説明が必要
通常管理費用の額	滞納があればその額の説明が必要
管理の委託先	管理委託契約の主たる内容も説明することが望ましい
建物の維持修繕の実施状況の記録	通常の維持修繕や専有部分の維持修繕を排除するものではない。 実施状況の記録が存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。
石綿使用調査の有無、内容	記録が保存されているときは、調査実施機関、調査範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用箇所の説明が必要
耐震診断の有無、内容	記録が存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

既存マンションの取引時における管理情報提供の現状（重要事項説明②）

- ・重要事項説明のうち、管理にかかる事項については、宅建業者が管理組合（管理会社）等から情報を得て作成している。
- ・一般的には、管理組合と管理会社とが締結する管理委託契約に基づき、宅建業者からの依頼を受け、管理会社から宅建業者に情報提供している。



※1 マンション標準管理委託契約書（国土交通省作成 最終改訂 平成21年10月）

第14条 管理会社は、宅地建物取引業者が、管理組合の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却の依頼を受け、その媒介の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、管理組合に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。

- 1 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納があるときはその金額
- 2 管理組合の修繕積立金総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
- 3 本マンション（専有部分を除く）の修繕の実施状況
- 4 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
- 5 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容

第14条関係 コメント（抜粋）

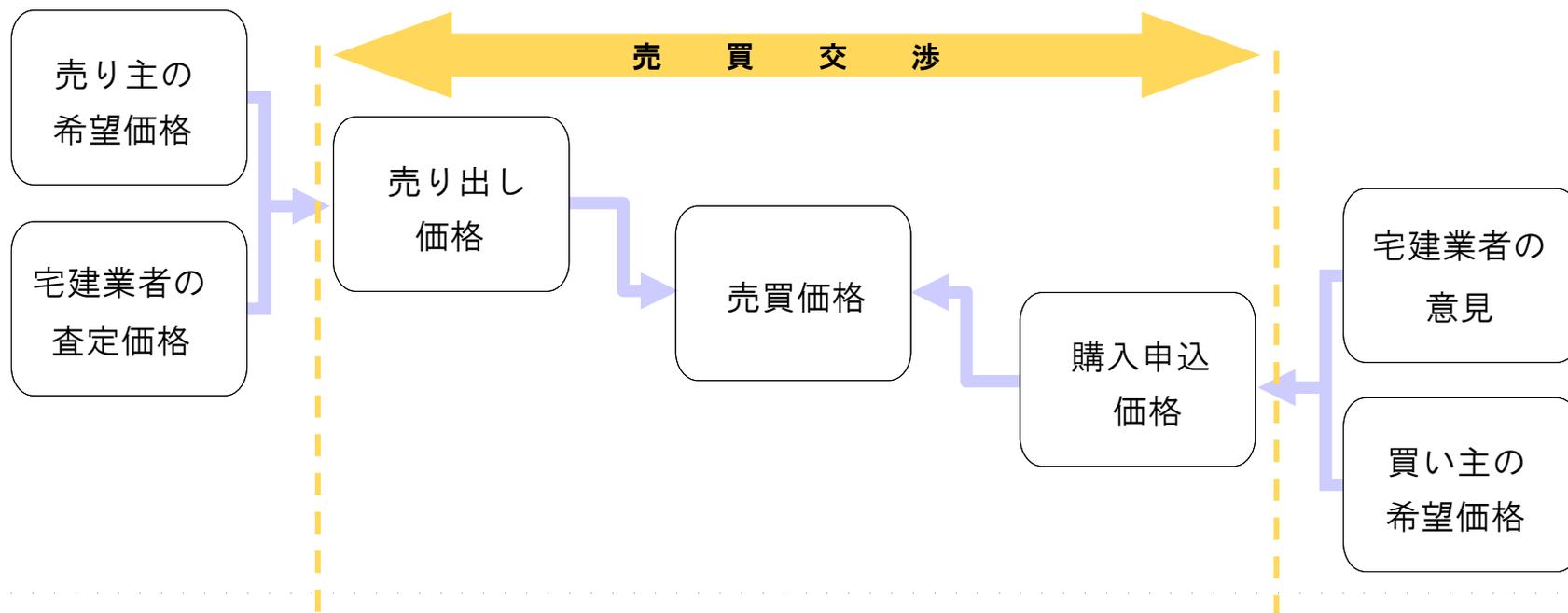
- ① 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則に定める事項について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものである。
本来、宅地建物取引業者への管理規約等の提供・開示は管理組合又は売主たる組合員が行うべきであるため、これらの事務をマンション管理業者が行う場合には、管理規約等において、その根拠が明確に規定されていることが望ましい。
また、マンション管理業者が提供・開示できる範囲は、原則として管理委託契約書に定める範囲となる。一般的にマンション内の事件、事故等の情報は、売主又は管理組合に確認するよう求めるべきである。

※2 マンション管理業協会では、平成11年に「管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」を作成し、協会に加入している管理会社に対して、管理に係る重要事項調査報告書のひな型及び記入方法のガイドラインを示している。なお、同ガイドラインは平成18年に改訂版を発行し、現在協会において、不動産流通経営協会からの要望も取り入れ、改訂作業が進められている。

既存マンションの価格決定方法①

- ・ 既存マンションの売出価格は、売主の希望価格と宅建業者の査定価格を考慮して決定される。
- ・ 宅建業者の価格査定は、一般的には取引事例比較法が使われることが多い。また、重要事項説明のための調査の前に価格査定が行われていることが多い。
- ・ (公財)不動産流通近代化センターが作成している「価格査定マニュアル」では、査定項目の中にマンションの維持管理の状況も含まれているが、このマニュアルの普及率は低い。

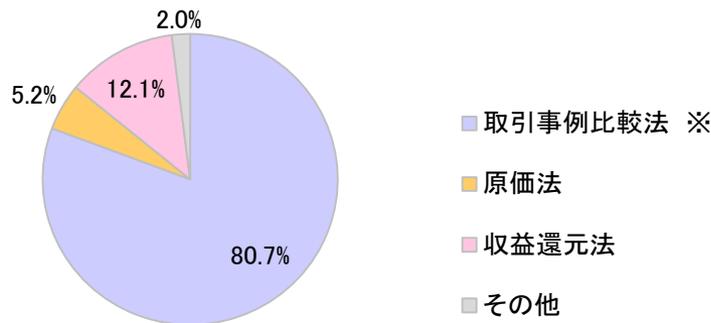
■ 売買価格決定プロセスの一例



(資料)不動産近代化流通センター資料より抜粋

既存マンションの価格決定方法②

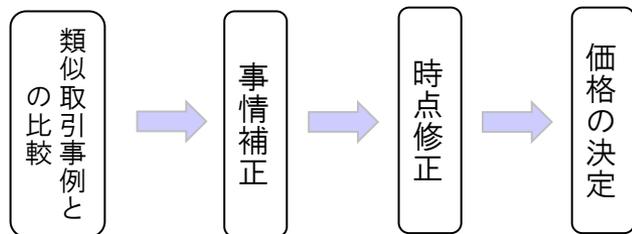
○宅建業者が採用している査定手法



(資料)中小不動産の現状と今後の事業展開に関するアンケート(H23)/
不動産流通近代化センター

※ 取引事例比較法

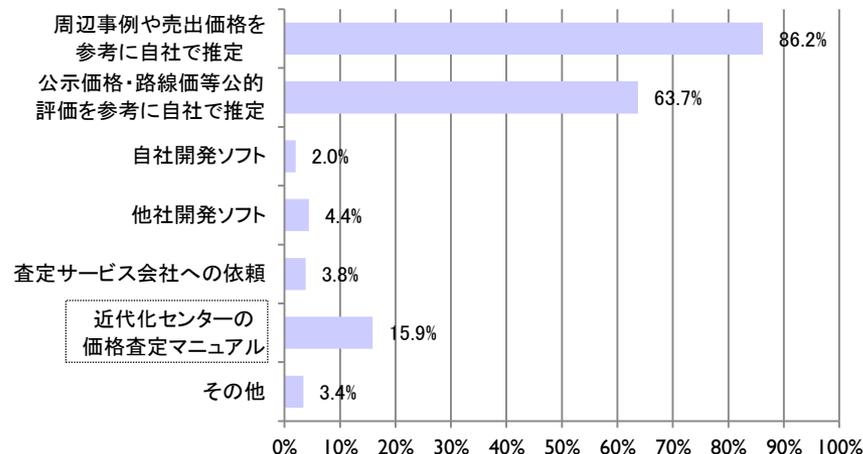
対象物件の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域から条件が近い物件の取引事例を多く収集し、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、対象物件の価格を求める手法



○価格査定マニュアル ((公財)不動産流通近代化センター)

- ・ 宅地建物取引業法第34条の2第2項により、宅建業者が媒介価額についての意見を述べる際には、その根拠を示さなければならない。
- ・ (公財)不動産流通近代化センターでは、宅建業者が査定価格を示す際の根拠明示の合理的手法として「価格査定マニュアル」を策定。
- ・ 既存マンションの価格査定においては、適切な事例マンションを選定し、価格査定項目(経過年数、交通の便、住戸位置、専有部分の状況、敷地の状況、共用部分の状況、維持管理の状況)を入力することにより、査定価格が決定。

宅建業者が現在利用している査定ツール(複数回答)

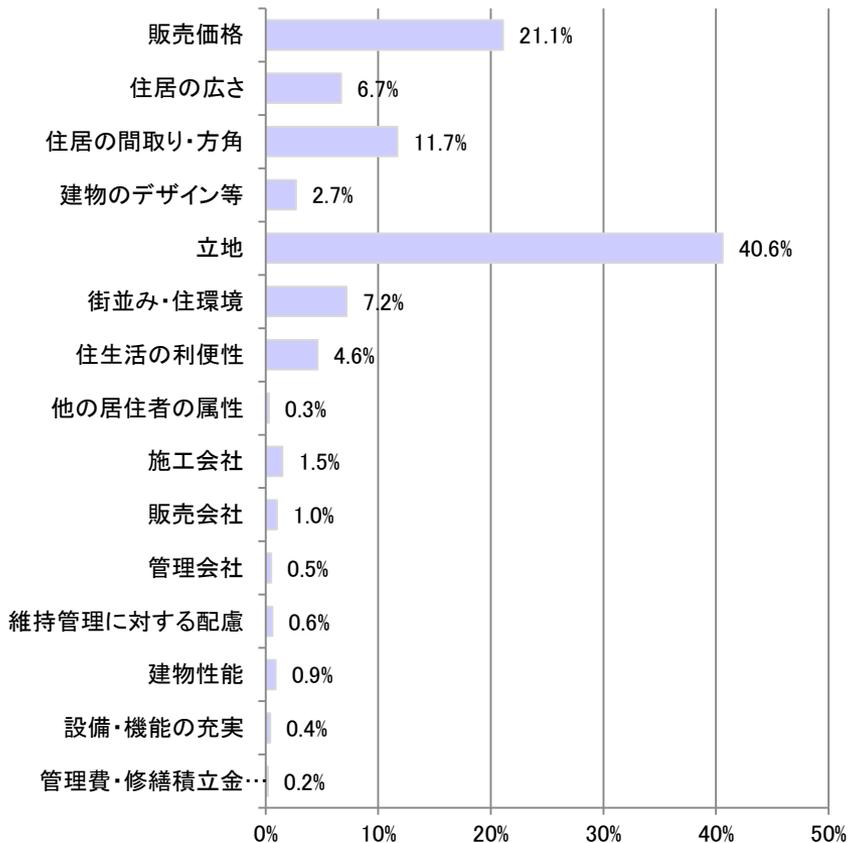


(資料)中小不動産の現状と今後の事業展開に関するアンケート(H23)/
不動産流通近代化センター

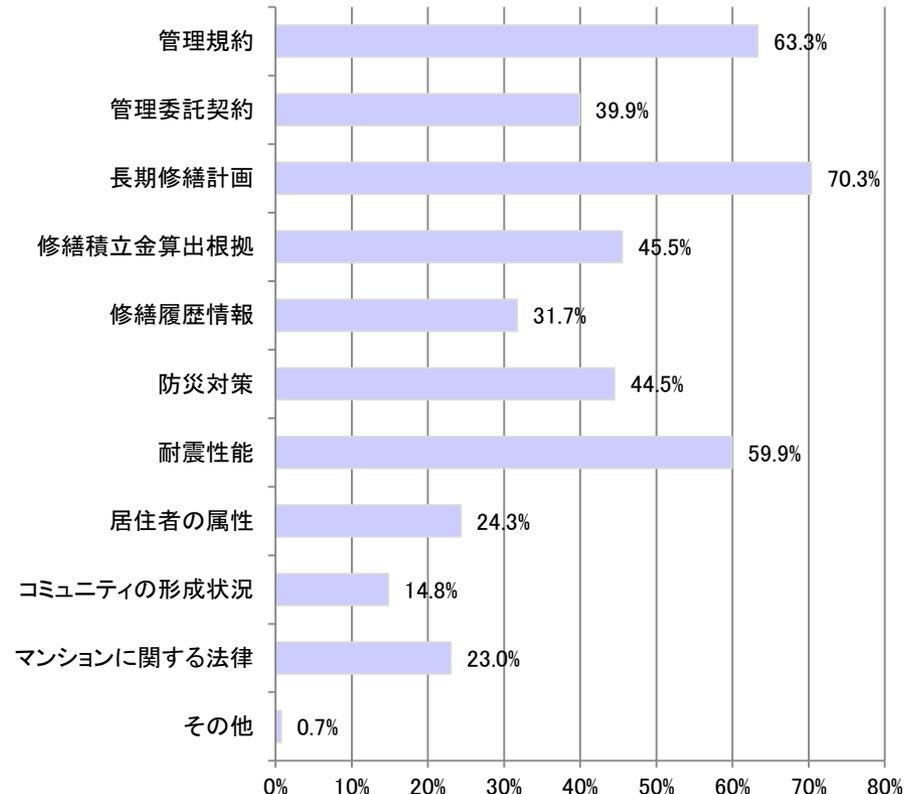
マンション購入時における消費者の意識 ①

- ・ 都が行ったアンケート調査によると、区分所有者が所有しているマンションの購入時に重視した事項は、「立地」、「販売価格」、「住居の間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対する配慮」等の管理に関する事項はあまり重視されていない。
- ・ マンションを購入する際に必要と考える管理に関する情報は、「長期修繕計画」が最も多く、次いで「管理規約」、「耐震性能」の順となっている。

購入時に重視した事項



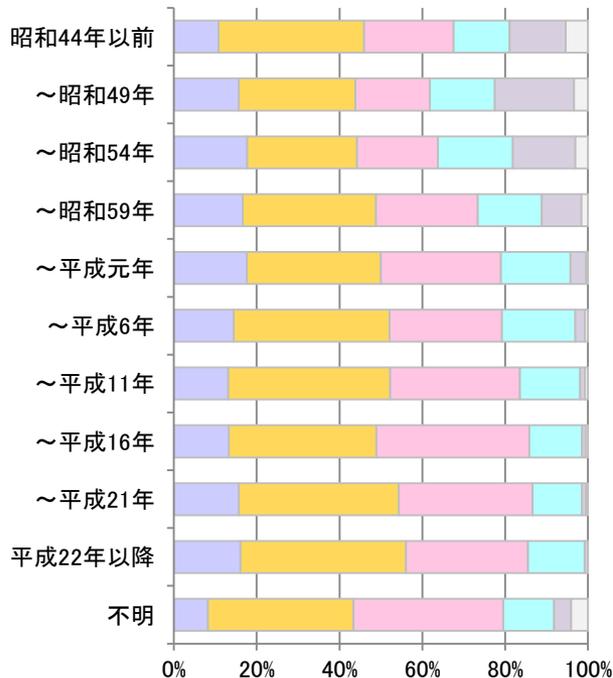
購入の際に必要なと考えるマンション管理に関する情報



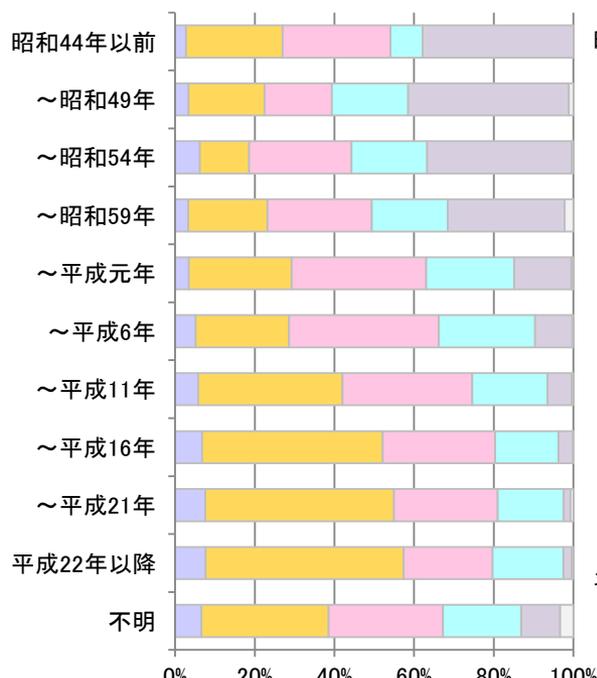
マンション購入時における消費者の意識 ②

・国の調査によれば、「管理規約の通読状況」、「長期修繕計画の確認状況」、「維持管理に対する考慮」について購入時期別にみると、購入時期が新しいほど、意識が高くなる傾向となっている。

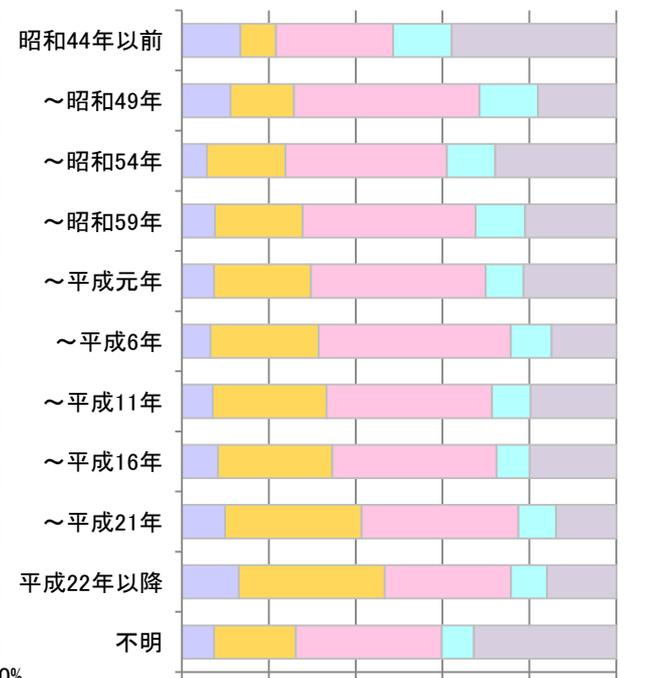
管理規約の通読状況



長期修繕計画の確認状況



維持管理に対する考慮



(資料)マンション総合調査(H25)/国土交通省

マンション管理情報公開についての先進的な取組

マンション評価ナビ
(株式会社 風 2000 (平成12) 年開設)

《目的》

- ・マンションを比較検討するためのモノサシとして、評価情報を活用し、自分にふさわしいマンション選びを実現。
- ・評価のポイントを通して、マンションを見る目を養うことで、後悔しないマンション選びを実現。

《公開情報》

- ・都心居住エリアのマンションについて、拠点性、住環境、居住性、維持保全の視点から（延べ101項目）、一級建築士などの専門家が現地を覆面調査または取材して、評価し、一定の水準をクリアした主に総戸数200戸以上の優良なマンションをサイト上で紹介。
- ・評価公開中のマンション 479件
(2014 (平成26) 年7月現在)



京都マンションデータバンク
(特定非営利活動法人 京都マンション評価
機構 2011 (平成23) 年～)

《目的》

- ・マンションを購入しようとしている消費者に、対象マンションの管理状況について、他のマンションと比較できるデータを提供。
- ・優れたマンション管理を行っている管理組合に、そのことを広くアピールできる場を提供。

《公開情報》

- ・管理規約や重要事項説明書等、既に公開されているもの、入手しようとするならば入手可能な資料からマンションを評価し、公開。
- ・京都府、滋賀県のマンション447件を掲載
(2014 (平成26) 年7月現在)

あなたのマンション管理を考える

京都マンションデータバンク