

## 第2章

# マンション管理の状況アンケート調査

### 1 アンケート調査の実施

#### (1) アンケート調査の方針

建築後相当の年数を経たマンションは、建物の老朽化、居住者の高齢化、空室化など多くの問題を抱えていることが懸念され、適正な維持修繕が行われていないマンションがあると推測される。

そのため、経年マンションを対象とした諸施策立案に資すること及び適正な維持修繕に向けた意欲醸成、行政が推進する各種制度の情報提供や利用促進を目的にアンケート調査を実施した。

#### (2) 対象者の選定

マンションの管理状況等を把握する設問となるため、「マンション管理組合」を対象とした。

なお、本県の動向把握のためより多くの回答を得る必要があることから、回収率向上に向け注力する対象として、「マンション管理会社管理」による物件及び本調査の趣旨から確実に回収すべき対象として「自主管理等」のうち新耐震（昭和 56 年）以前の物件及び町村の築 35 年以上の物件について重点的に調査した。

また、那覇市においてもマンション管理組合向けのアンケート調査（以下、「那覇市調査」という。）を実施しており、那覇市と調整の上、県によるアンケート調査の送付等は、那覇市以外の物件とした。那覇市については、同市の調査結果を用いることとした。

		回収率向上に向け注力する範囲	本調査の趣旨から確実に回収すべき範囲
		マンション 管理会社管理	その他 (自主管理・不明)
老朽化 ※1	新耐震 以前	12 件	43 件
	築 35 年以上 (町村) ※2	95 件	116 件
(新築等) その他		845 件	176 件
小計		952 件	335 件
合計		1,287 件	

※1：新耐震（昭和 56 年）以前の物件及び町村の築 35 年以上の物件

※2：築 35 年以上物件は、マンション管理適正化計画で県所管の町村に限る

図 2-1 調査対象の考え方

## 2 アンケート回収状況

### (1) アンケート回収状況

アンケート調査にあたっては、令和6年度データベースに宛先不明（マンション管理組合宛の郵送の場合、不着）の物件データが含まれるため、アンケートの回収率は、データベースに登録されたマンション全体及び郵送可能物件で算出した。

表 2-1 アンケートの回収結果

項目		内容
調査対象 (A)		1,287 件
配布数 (B) ※		952 件
回答数 (C)		404 件
回答率	グロス (C/A)	31.4%
	ネット (C/B)	42.4%

※配布数は、調査対象のうち郵送先不明物件（窓口不明、不着）を除いた数値

<参考：令和2年度調査結果>

グロス回収率：46.4% (558 件/1,203 件)

マンション管理会社：68.6% (464 件/676 件)

自主管理等：17.8% (94 件/527 件)

ネット回収率：68.8% (558 件/811 件)

マンション管理会社：81.5% (464 件/569 件)

自主管理等：38.8% (94 件/242 件)

### 3 アンケート調査の回収率向上に向けた課題

今回実施したアンケート調査について、回収率の向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

#### ①回答者の負担軽減を見据えた設問数の精査

- ・令和2年度調査の状況を踏まえ、国のマンション総合調査の調査項目から本県として把握した事項を絞り込んだ調査項目としたが、回答必要項目が70項目と未だ多い状況にある。次回調査に向けては、本調査結果を踏まえ、更なる質問項目の絞り込みが考えられる。

#### ②マンション管理適正化推進計画対象自治体によるアンケート調査実施時の調査項目等の調整

- ・マンション管理適正化推進計画対象自治体（沖縄県内の対象は11市）では、独自にマンション管理の状況に関するアンケート調査を実施することも想定されることから、質問項目及び選択肢を標準化・共有することで、各市による調査と本調査の結果の比較分析等が容易となるような取組みが考えられる。

#### ③郵送・返信以外の回答方法の拡充・周知

- ・令和2年度調査の状況を踏まえ、これまでの郵送による調査方法以外にWEBアンケート等を併用したが、本調査におけるWEBアンケート経由の回答は8件に留まった。次回調査に向けては、WEBアンケートでの回答普及に向けた取組み（本調査案内を県HPや関係団体HPに掲載）を拡充することが考えられる。

#### ④管理組合の未設置又は管理不全のマンションに対する調査体制の構築

- ・管理組合が設置されていない自主管理マンションや、組合窓口（管理組合専用の郵便ポスト）が無いマンションは、郵送では調査票が到達しないため、所在自治体と協力の上、調査員が直接持参・回収するなどの調査体制づくりを検討する必要がある。