

第3章

アンケート結果集計及び分析

1 国土交通省マンション総合調査との比較

(1) 国土交通省マンション総合調査（令和5年）との比較

アンケートの調査結果は、以下のとおりである。

調査結果の検討にあたっては、令和5年度マンション総合調査（以下、国調査（令和5年度））の結果と比較し、「マンション居住の状況」及び「マンション管理の状況」、「管理組合の運営等」の3項目について考察した。

なお、アンケート調査の各項目の結果については、参考資料に記載している。

1) マンション居住の状況

①賃貸戸数割合

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、賃貸戸数割合が「0%の管理組合」の割合が全国平均より10.5ポイント高くなっている。

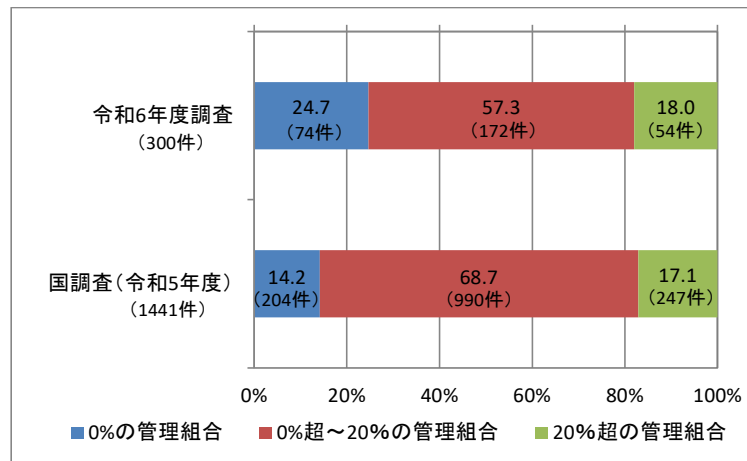


図 3-1 賃貸戸数割合

②空室戸数割合

県下のマンションは、国調査（令和5年度）と比較すると、空室戸数割合が「0%の管理組合」の割合が、14.6ポイント高くなっている。

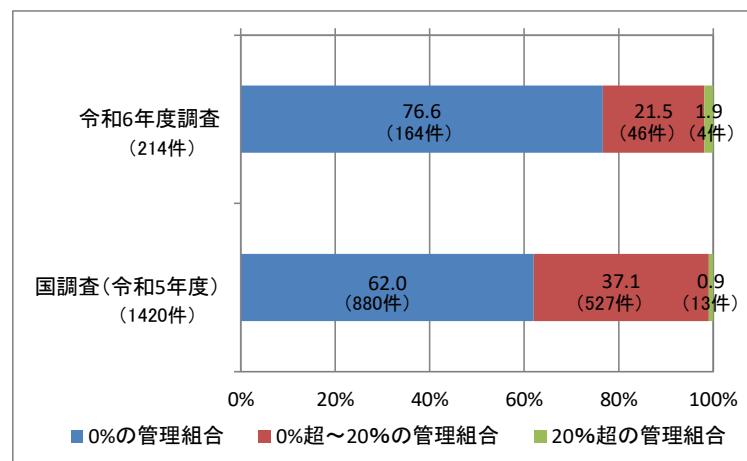


図 3-2 空室戸数割合

③空室のうち、所在不明・連絡先不通戸数割合

県下のマンションは、国調査（令和5年度）と比較すると、空室のうち、所在不明・連絡先不通戸数割合が「20%超の管理組合」の割合が、11.4ポイント高くなっている。

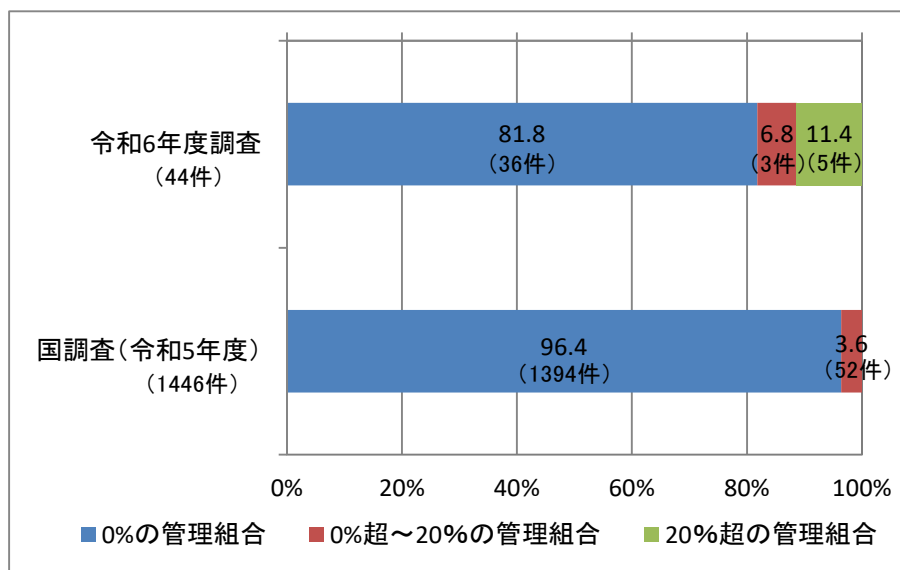


図 3-3 空室のうち、所在不明・連絡先不通戸数割合

2) マンション管理の状況

①長期修繕計画の作成

県下のマンションは、国調査（令和5年度）と比較すると、長期修繕計画を「作成していない」管理組合の割合は、40.0ポイント低くなっている。

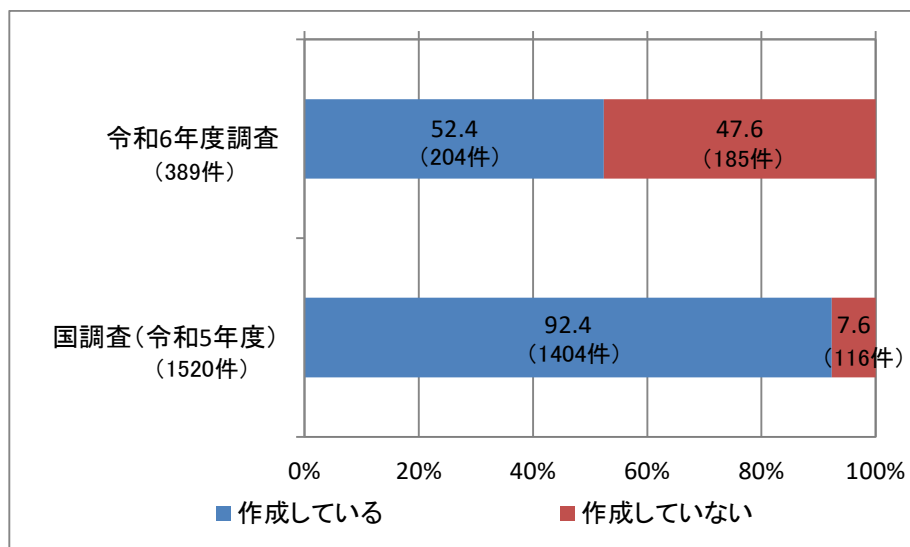


図 3-4 長期修繕計画の作成

②修繕積立金制度の有無

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、「修繕積立金を徴収していない」管理組合の割合は、5.0ポイント高くなっている。

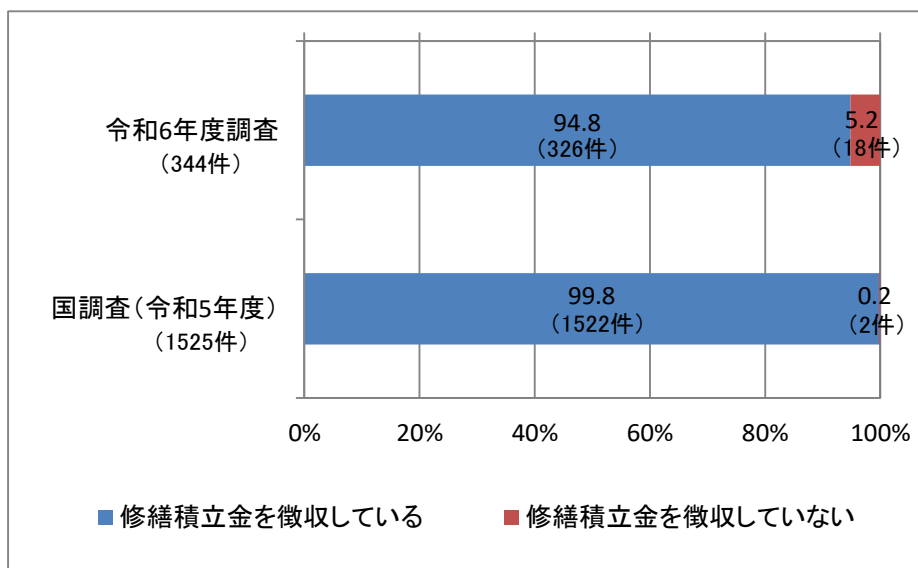


図 3-5 修繕積立金制度の有無

③月当たりの修繕積立金収入額

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、月当たりの修繕積立金収入額が「～50万円/月」の管理組合の割合は、51.3ポイント高くなっている。

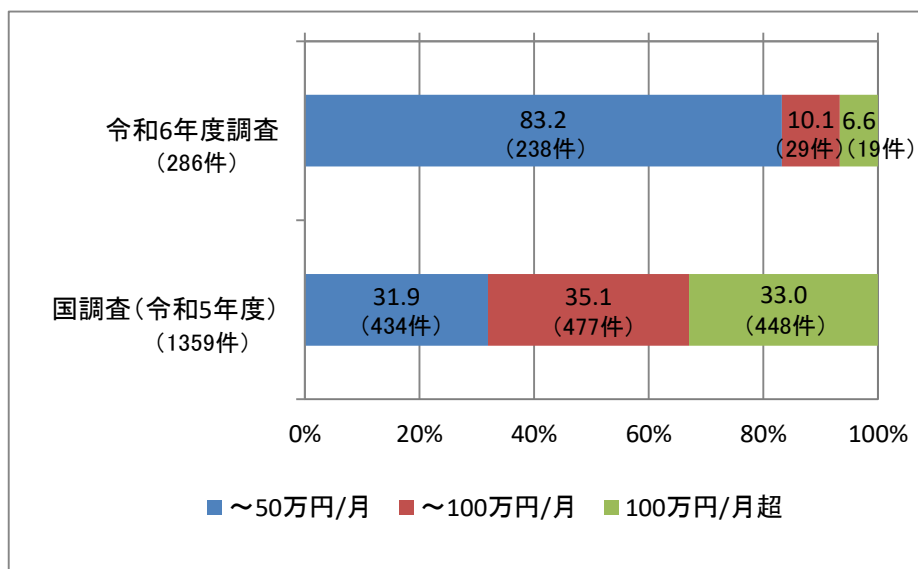


図 3-6 月当たりの修繕積立金収入額

④現在の修繕積立金の徴収額を決めた根拠

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、現在の修繕積立金の徴収額を決めた根拠が「長期修繕計画で算定された必要額」である管理組合の割合は、31.1ポイント低くなっている。また、「分からない」が26.7%、「近隣の他のマンションの金額を参考にして」が8.7%となっている。

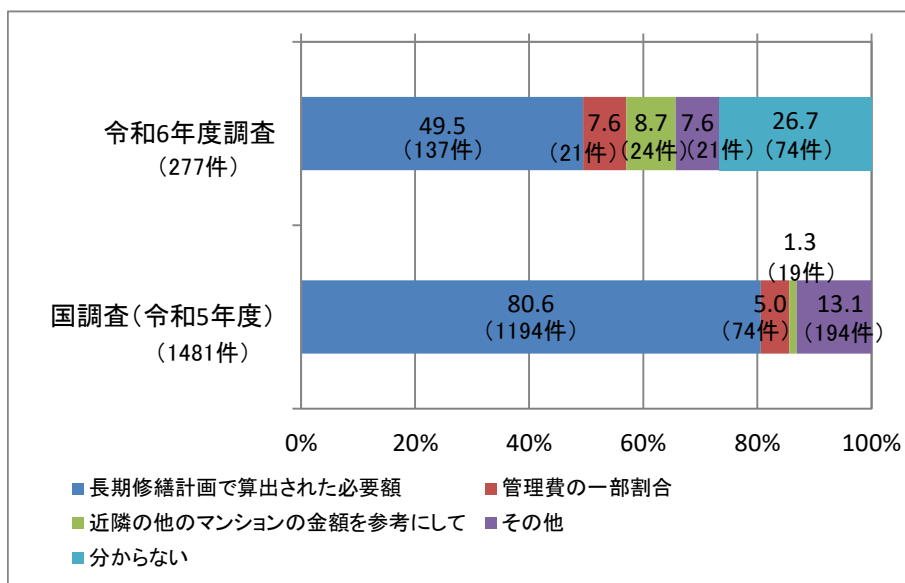


図 3-7 現在の修繕積立金の徴収額を決めた根拠

⑤直近の修繕積立金の増額の状況

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、直近の修繕積立金の増額の取組み状況が「計画通りの額まで増額ができた」管理組合の割合は、30.0ポイント低くなっている。また、「引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった」が37.8%、「増額を検討したことも、実施したこともない」が25.2%となっている。

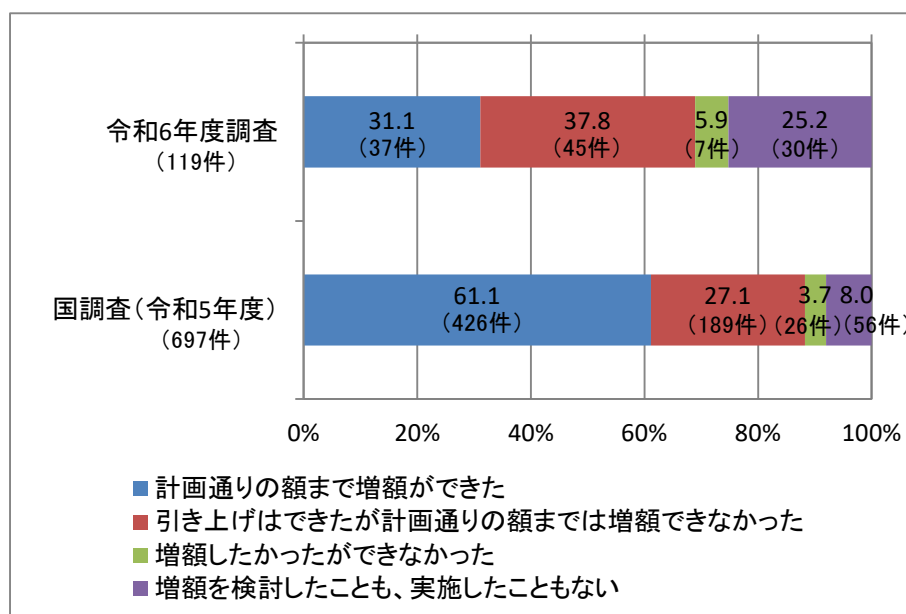


図 3-8 直近の修繕積立金の増額の状況

⑥老朽化対策についての議論の有無及び議論の方向性

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、マンションの老朽化対策について「議論を行っている」管理組合の割合は全国平均と同程度となっている。

また、老朽化対策の議論の方向性について「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」管理組合の割合は、14.9ポイント高くなっている。

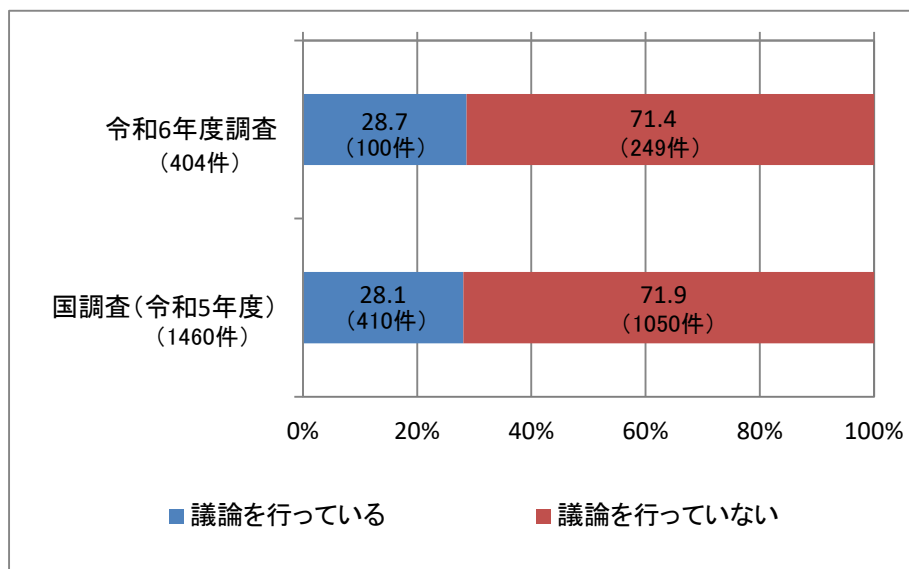


図 3-9 老朽化対策についての議論の有無

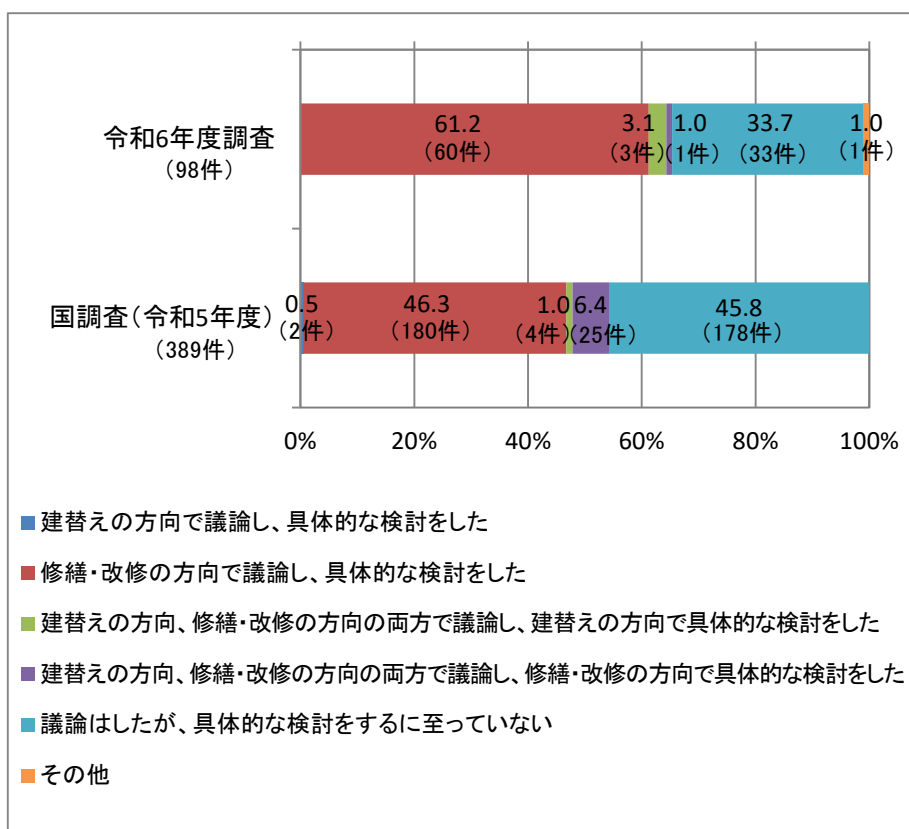


図 3-10 老朽化対策についての議論の方向性

⑦マンションで生じている建物の課題

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、マンションで生じている建物の課題では、「屋外階段の腐食・劣化」及び「消防・防災設備の劣化・故障」が30.1ポイント、「鉄筋の露出・腐食」が29.8ポイント、「漏水や雨漏り」が26.1ポイント、「外壁や共用廊下のひび割れ」が23.7ポイント高くなっている。

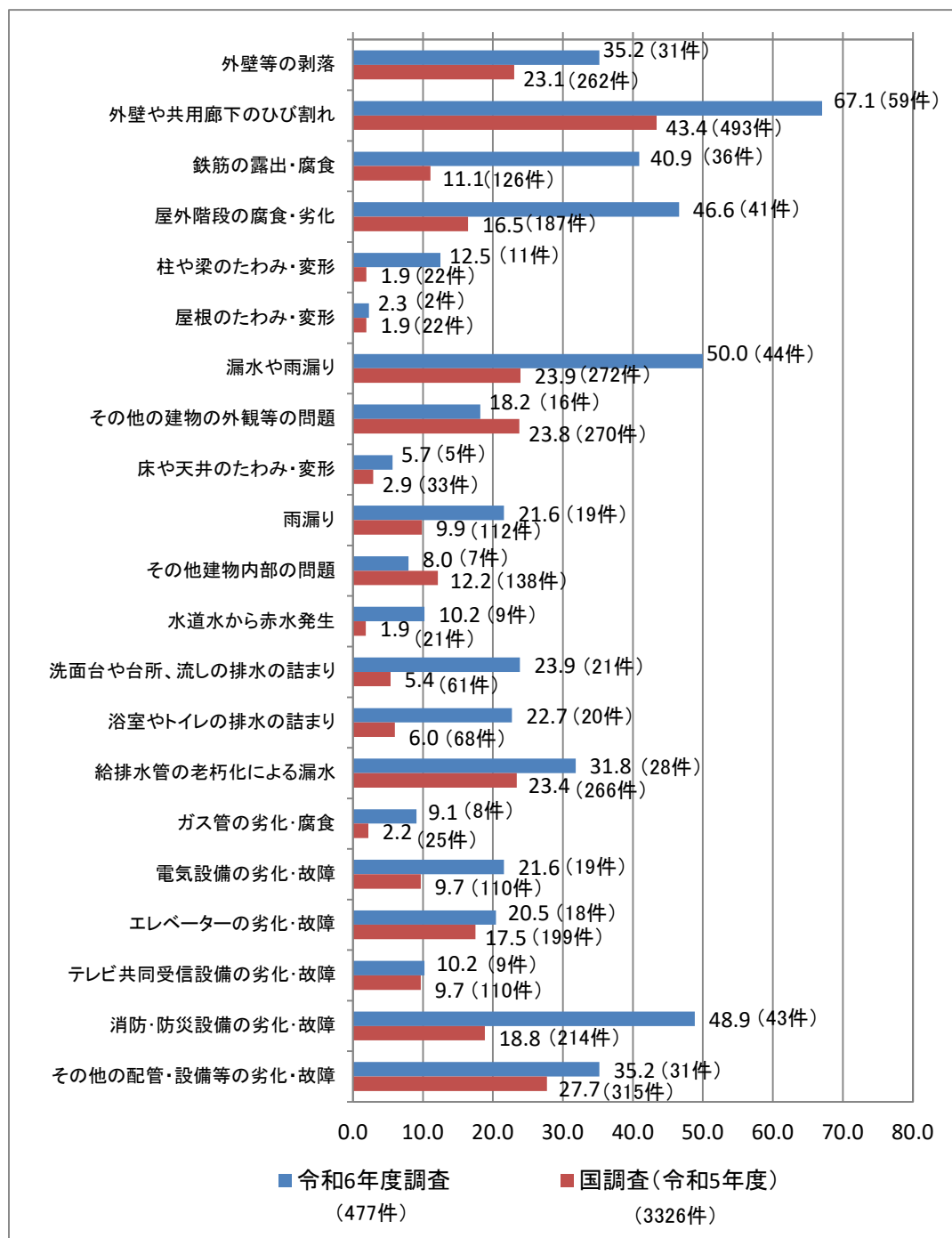


図 3-11 マンションで生じている建物の課題（複数回答）

⑧マンションの管理適正化・再生に向け、自治体に望む支援

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、マンションの管理適正化・再生に向け、自治体に望む支援では、「修繕に関する費用の助成」が70.3ポイント、「修繕や建替えに係る融資支援等の情報提供」が50.0ポイント高くなっている。

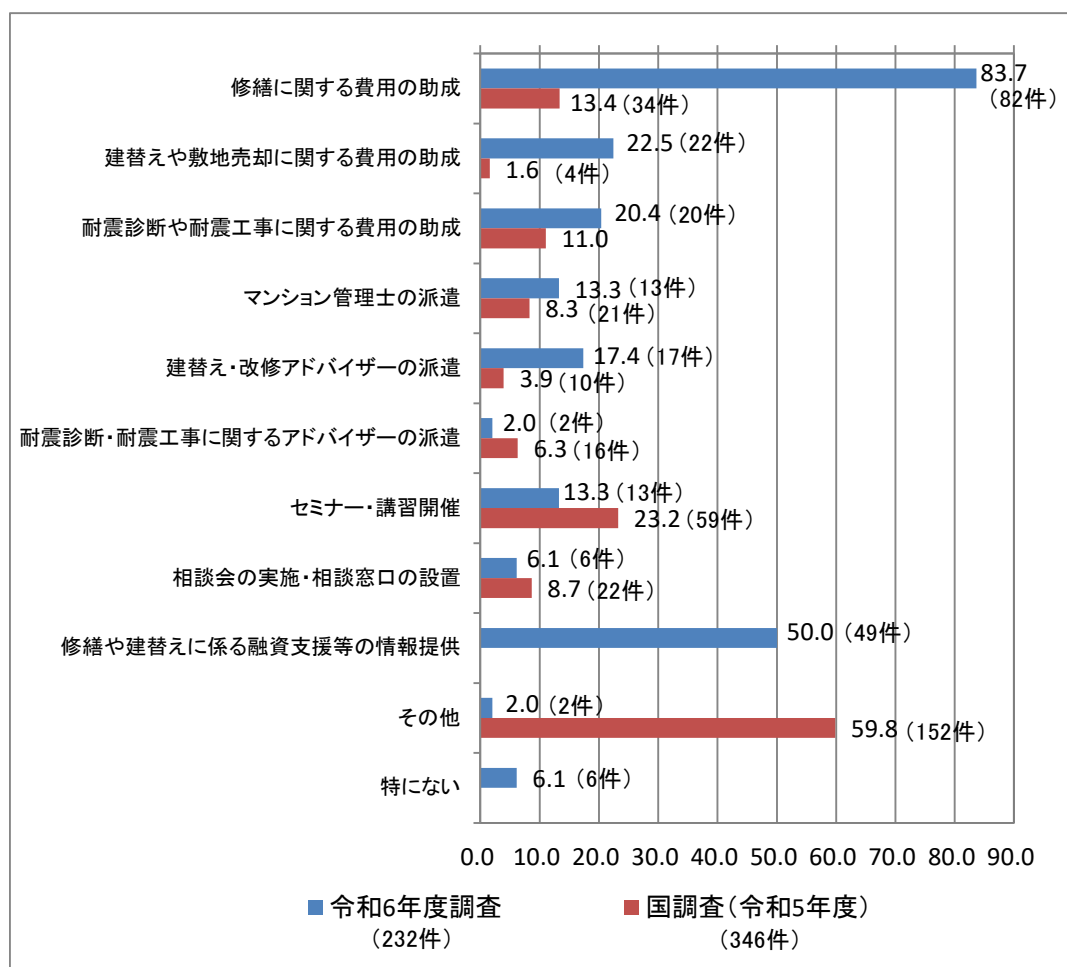


図 3-12 マンションの管理適正化・再生に向け、自治体に望む支援（複数回答）

3) 管理組合の運営等

①管理組合の総会の開催状況

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、管理組合の総会の開催状況として「年に2回以上開催」が 8.1 ポイント高くなっている。一方、「ほとんど開催していない」及び「開催したことがない」の割合が 4.3%となっている。

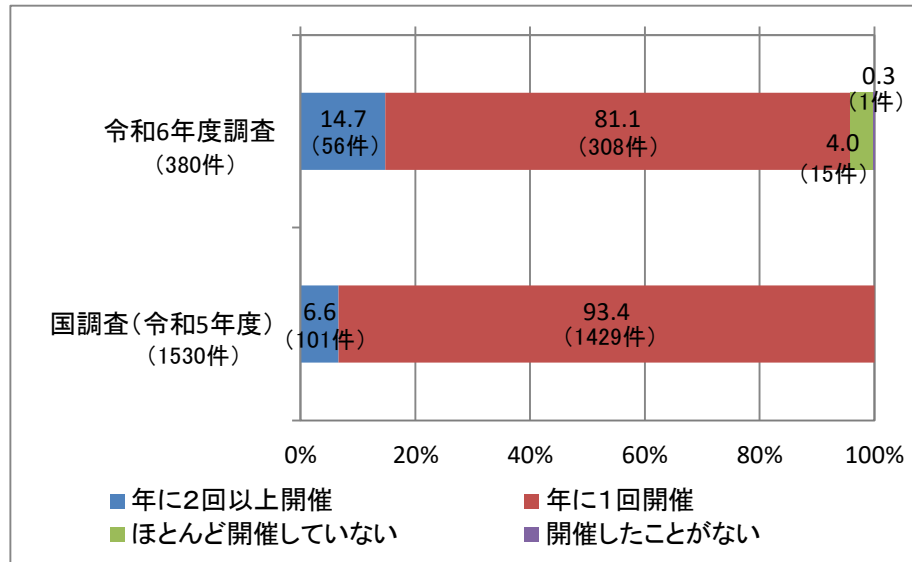


図 3-13 管理組合の総会の開催状況

②外部専門家の活用状況

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、外部専門家の活用状況として「活用したことがない」が 23.4 ポイント高くなっている。また、「弁護士」や「建築士」、「マンション管理士」等の専門家の活用割合は、全国平均と比べ低くなっている。

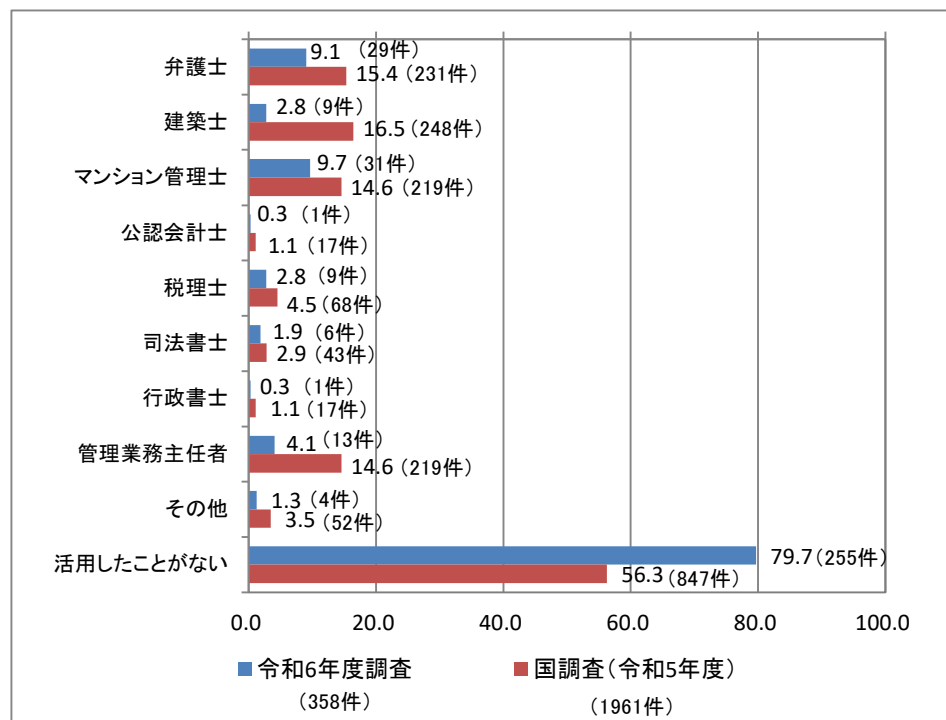


図 3-14 外部専門家の活用状況（複数回答）

③大規模災害への対応状況

県下のマンションは、国調査（令和５年度）に比較すると、大規模災害への対応状況として「消防設備等の点検を実施している」が14.6ポイント高くなっている。一方、「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知」や「定期的に防災訓練を実施」等の取組みは総じて全国平均より低くなっている。

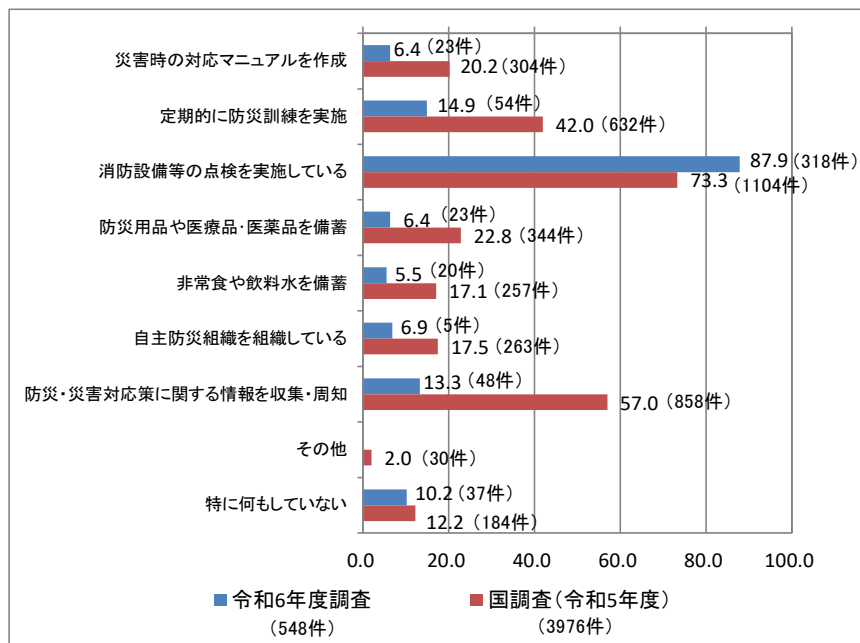


図 3-15 大規模災害への対応状況（複数回答）

④トラブルの発生状況

県下のマンションは、国調査（令和５年度）に比較すると、「費用負担に係るもの」が19.5ポイント、「居住者の行為、マナーをめぐるもの」が15.4ポイント低くなっている。

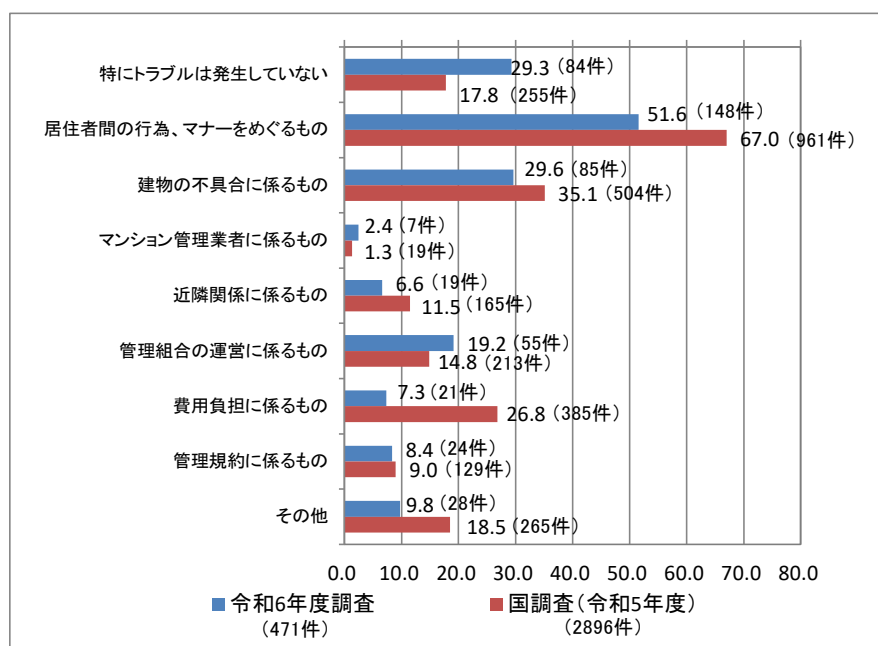


図 3-16 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤今後、管理運営をしていく上での不安な点

県下のマンションは、国調査（令和5年度）に比較すると、全般的に低い傾向にあるものの、「高齢者や単身者の孤独死など」は12.7ポイント高くなっている。

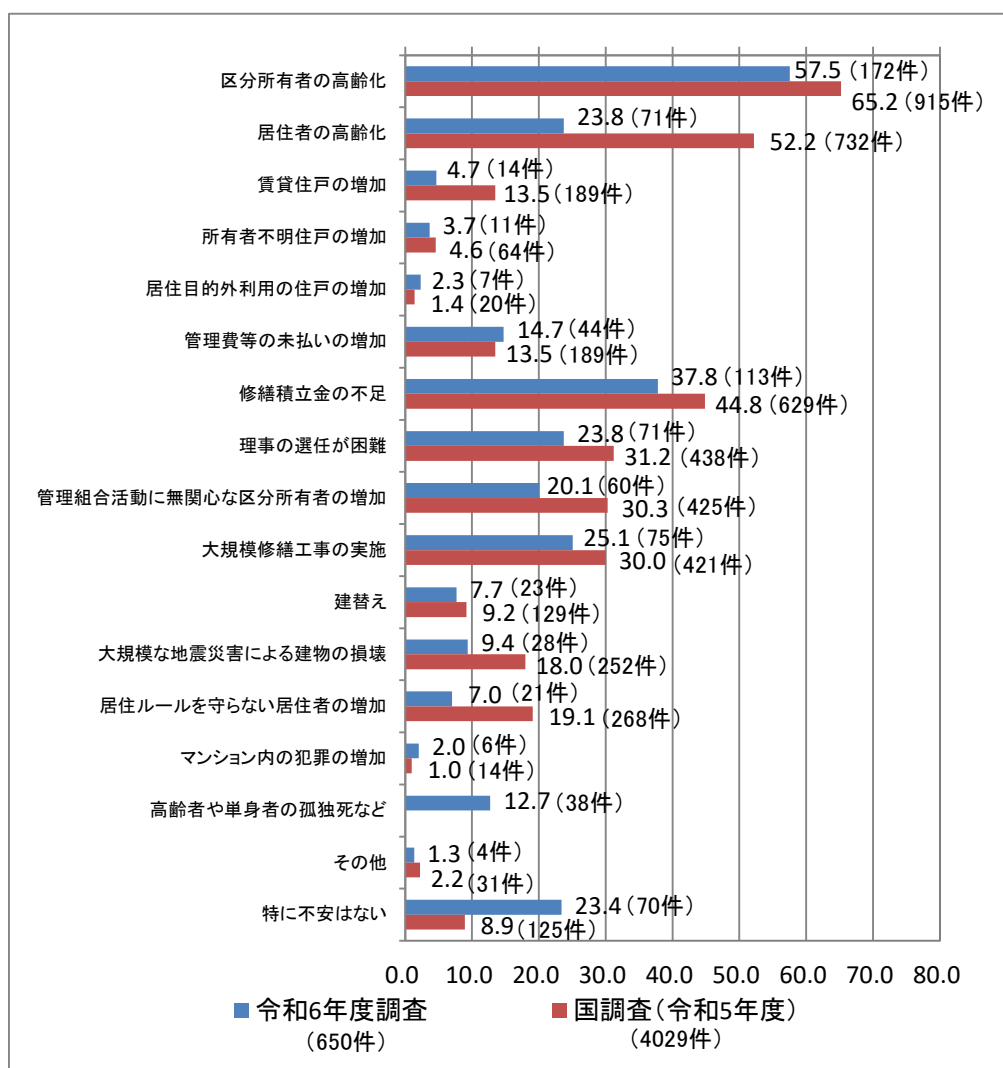


図 3-17 今後、管理運営をしていく上での不安な点（複数回答）

2 沖縄県マンション管理実態調査(令和2年、平成26年、平成20年度)との比較

(1) 沖縄県マンション管理実態調査（令和2年、平成26年、平成20年度）との比較

1) 沖縄県マンション管理実態調査(令和2年、平成26年、平成20年度)との比較

アンケートの調査結果は、以下のとおりである。

調査結果の検討にあたっては、平成20年度及び平成26年度、令和2年度マンション管理実態調査の結果と比較し、「マンション居住の状況」及び「マンション管理の状況」、「管理組合の運営等」の3項目について考察した。

2) マンション居住の状況

①賃貸戸数割合

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、賃貸戸数割合が「0%の管理組合」が令和2年度から8.1ポイント増加している。また、「20%超の管理組合」が令和2年度から14.7ポイント減少している。

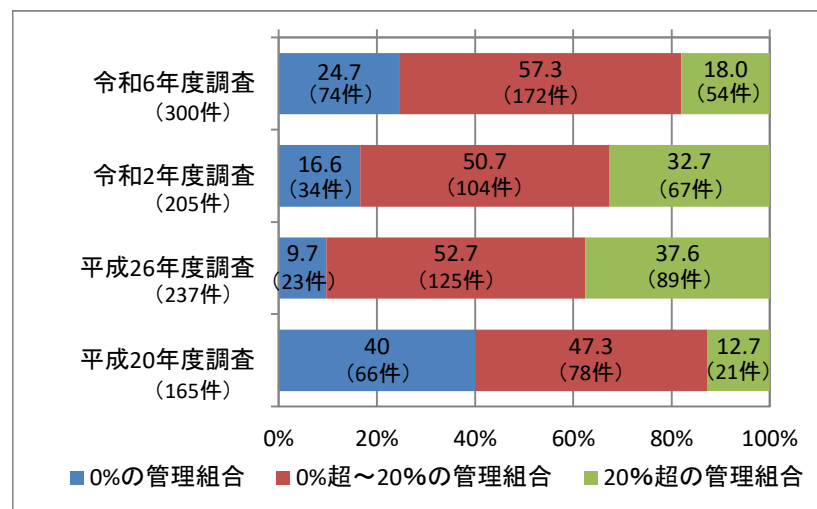
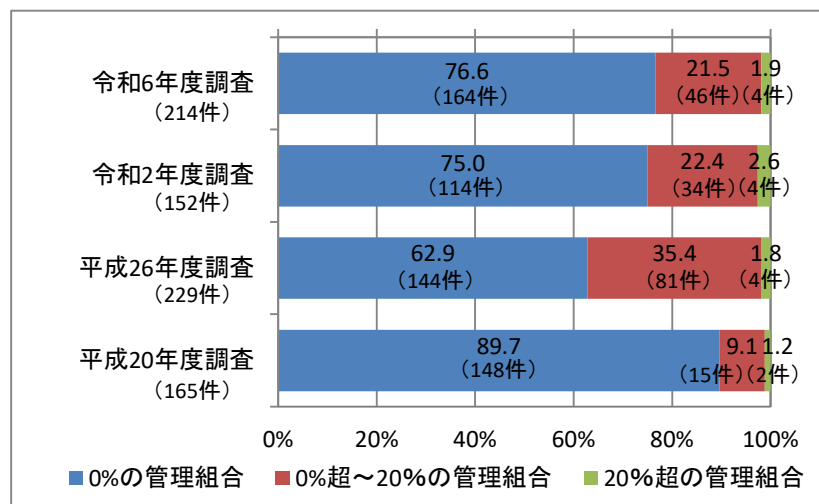


図 3-18 賃貸戸数割合

②空室戸数割合

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、空室戸数割合が「0%の管理組合」が令和2年度から1.6ポイント増加している。



3-19 空室戸数割合

3) マンション管理の状況

①長期修繕計画の作成

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、長期修繕計画を「作成している」管理組合が令和2年度から29.6ポイント減少している。これは、これまでの継続調査にて「作成している」と回答していた管理組合が「作成していない」に変わること無いため、これまで把握できていなかった管理組合から回答を得たことによるものと考えられる。件数でみても107件増加していることから、本県にて未作成のマンション管理組合が相当数あるものと考えられる。

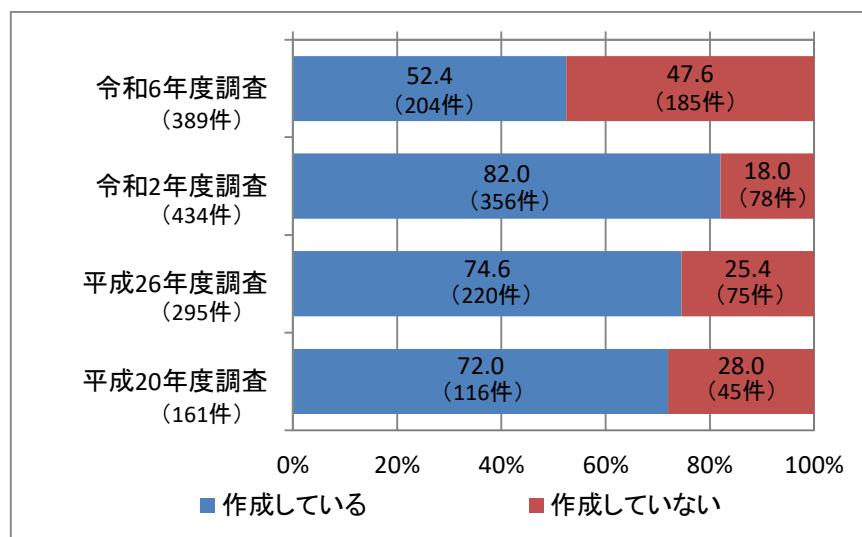


図 3-20 長期修繕計画の作成

②修繕積立金の算出根拠

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、「長期修繕計画の必要額から算出」する管理組合が令和2年度から23.5ポイント減少している。令和6年度の結果が平成20年度及び平成26年度と同程度であるため、全体的な傾向に変化は無いと考えられる。また、令和6年度調査から新たに「分からない」という選択肢を設けたところ、「分からない」と回答した管理組合が26.7%いたことから、理事長等の変更の際に算出根拠等が引き継がれていないことも想定される。

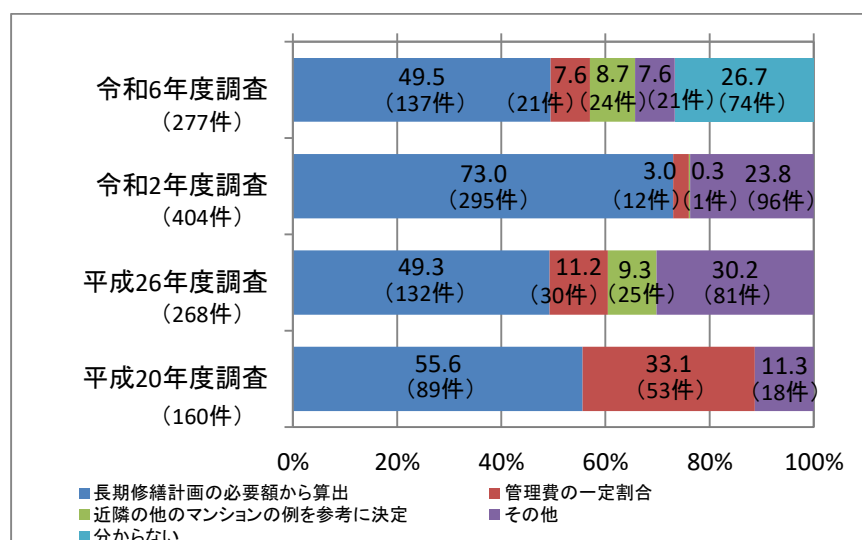


図 3-21 修繕積立金の算出根拠

③マンションの老朽化問題についての対策

令和6年度調査の結果は、県調査（平成26年度・令和2年度）と比較すると、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」管理組合が令和2年度から11.9ポイント増加している。

一方で、議論した中においても「議論をしたが、具体的な検討をするに至っていない」が令和2年度と同水準であることから老朽化対策に関する議論が実施に繋がっていない状況となっている。

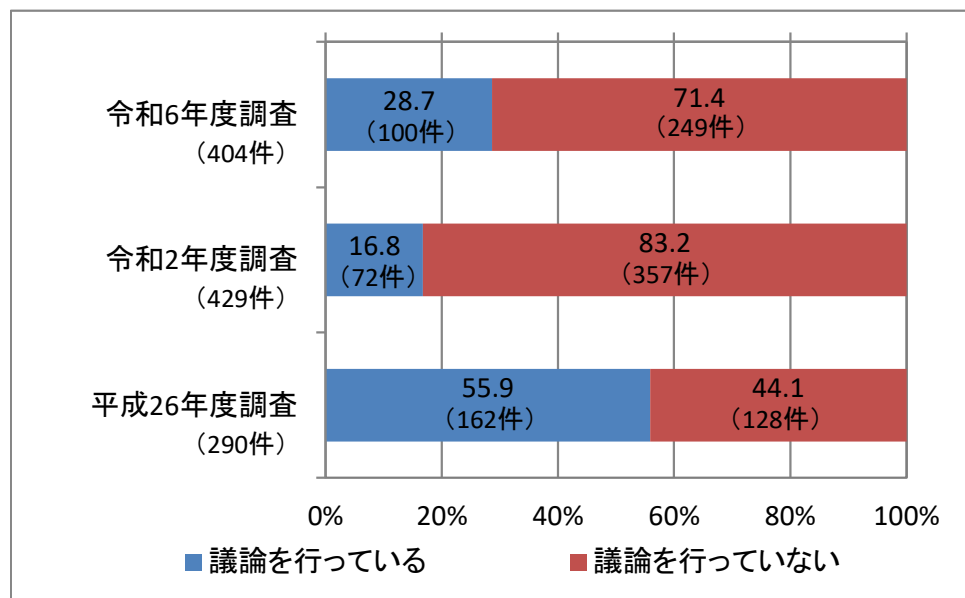


図 3-22 マンションの老朽化問題についての対策

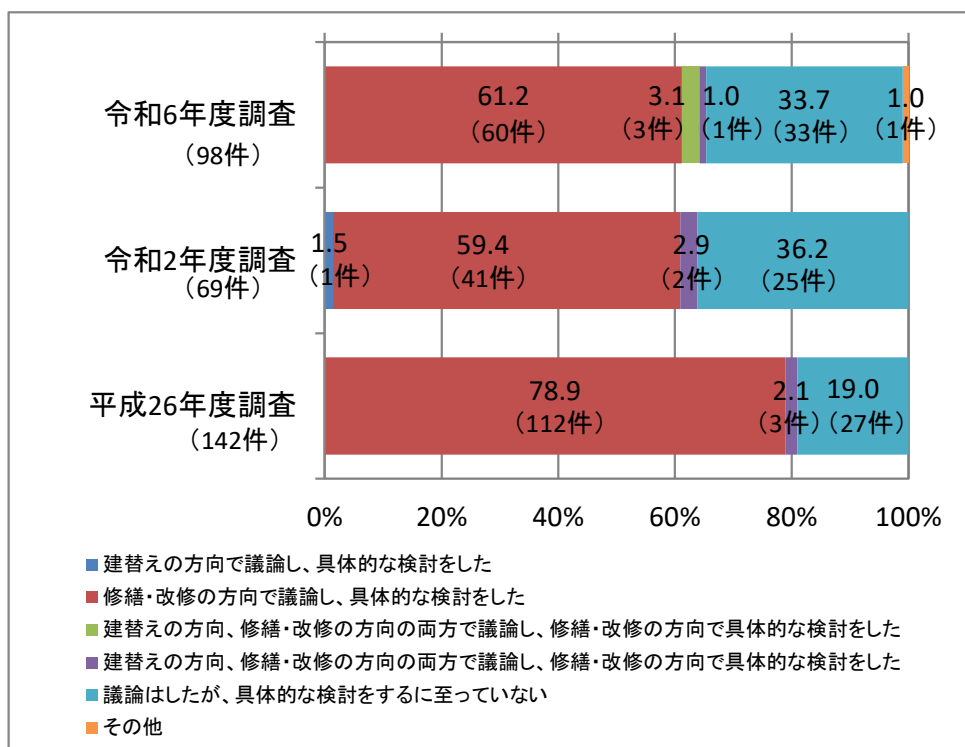


図 3-23 議論を行った内容

4) 管理組合の運営等

①管理者の選任

令和6年度調査の結果は、管理者の選任を区分所有者の「理事長」としている管理組合が93.0%と最も高くなっており、これまでの県調査（平成26年度・令和2年度）と同様な傾向となっている。

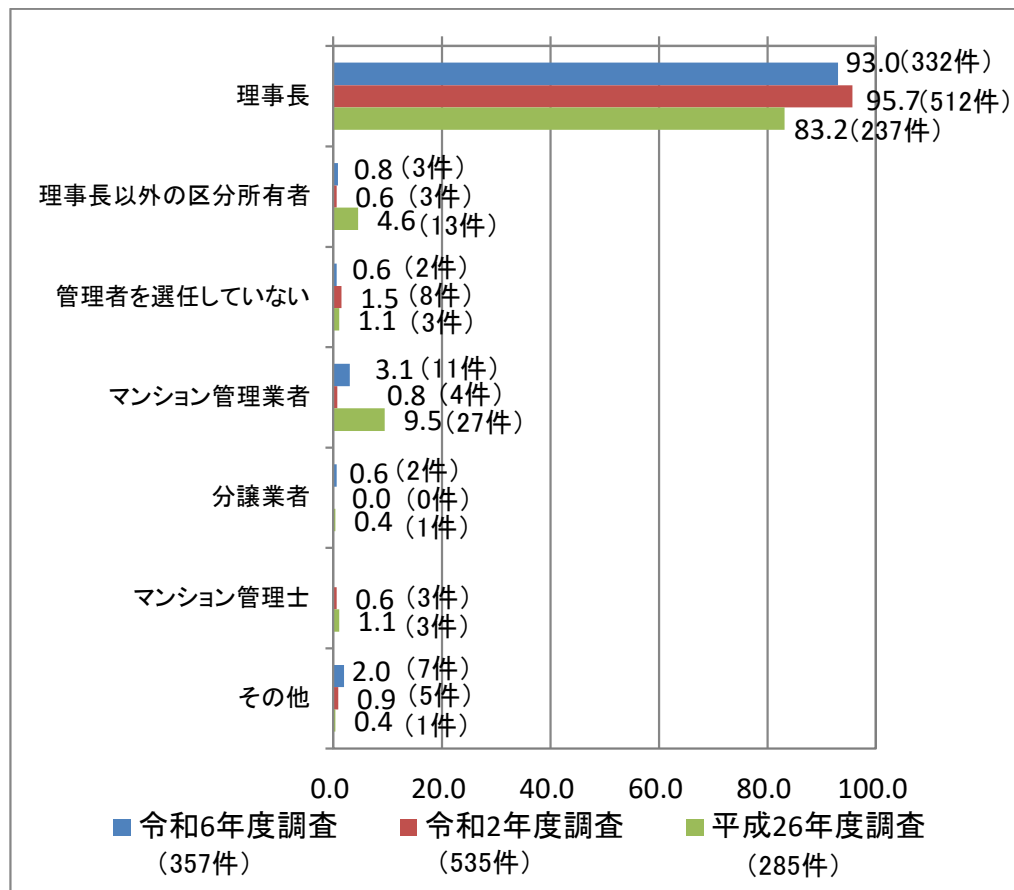


図 3-24 管理者の選任

②専門家の活用状況

令和6年度調査の結果は、専門家を「活用したことがない」管理組合が79.7%と最も多かった。また、活用した専門家は、マンション管理士が9.7%と最も多く、次いで弁護士が9.1%、管理業務主任者が4.1%となっている。

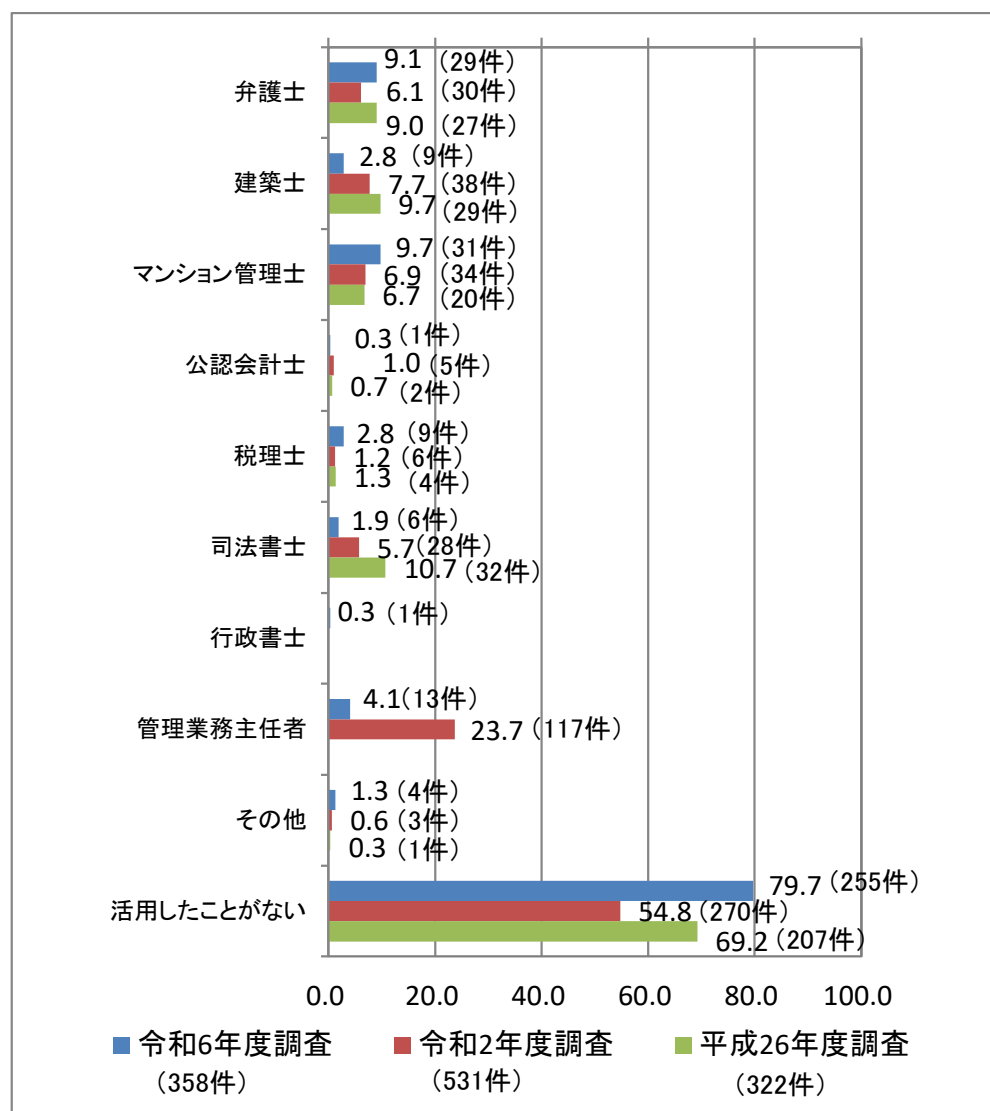


図 3-25 専門家の活用状況（複数回答）

③大規模災害への対応状況

令和6年度調査の結果は、「消防設備等の点検の実施している」が87.9%と最も多く、次いで「定期的に防災訓練を実施」が14.9%、「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知」が13.3%となっている。令和2年度調査まで「特に何もしていない」が62.6%と最も高かったが、令和6年度調査では10.2%と52.4%ポイント減少しており、大規模災害に向けた具体的な取組みが進んだものと思われる。

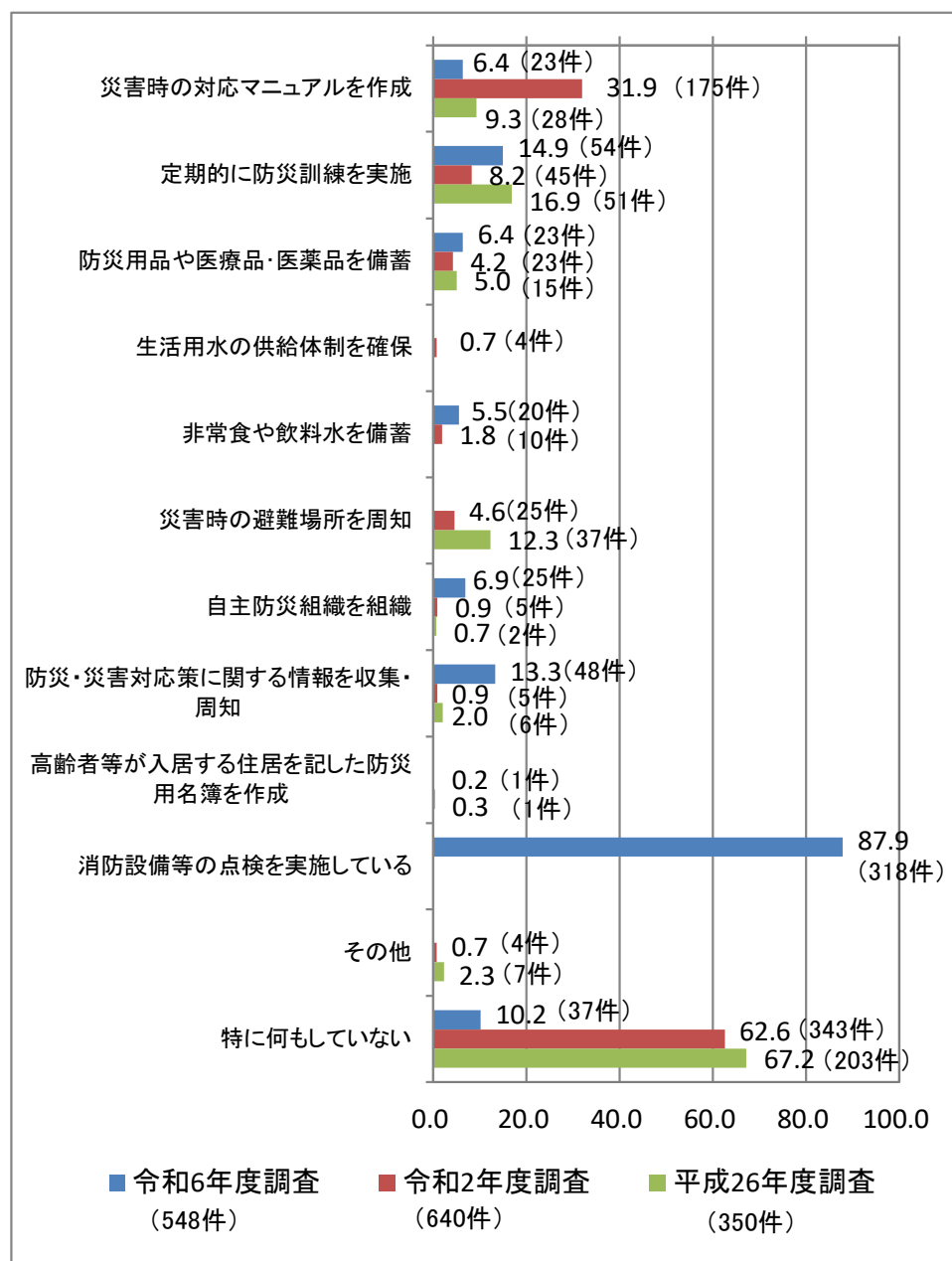


図 3-26 大規模災害への対応状況（複数回答）

④トラブルの発生状況

令和6年度調査の結果は、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が51.6%と最も多く、次いで「建物の不具合に係るもの」が29.6%、「特にトラブルは発生していない」が29.3%となっている。

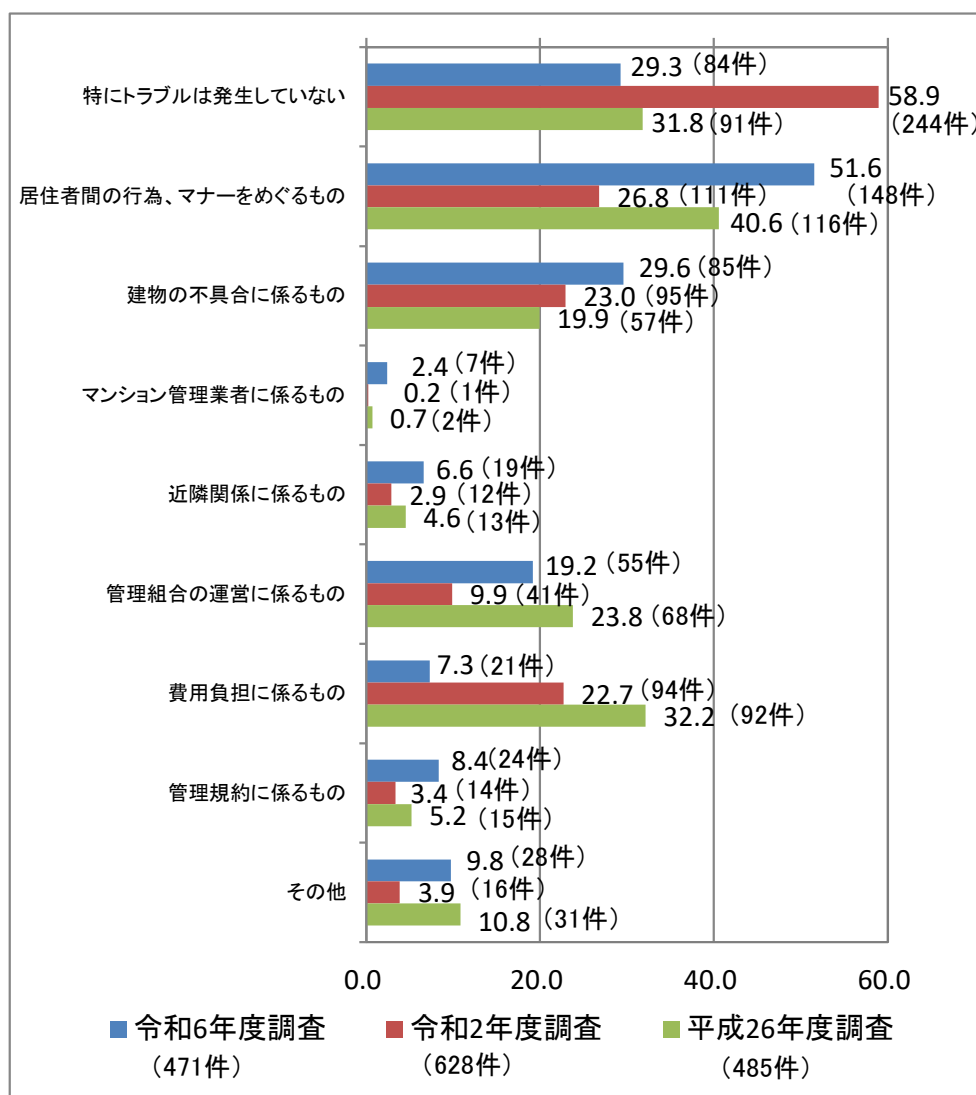


図 3-27 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

令和6年度調査の結果は、「違法駐車」が24.4%と最も多く、次いで「生活音」18.8%、「共用廊下等への私物の放置」が16.7%、「ペット飼育」が10.1%となっている。

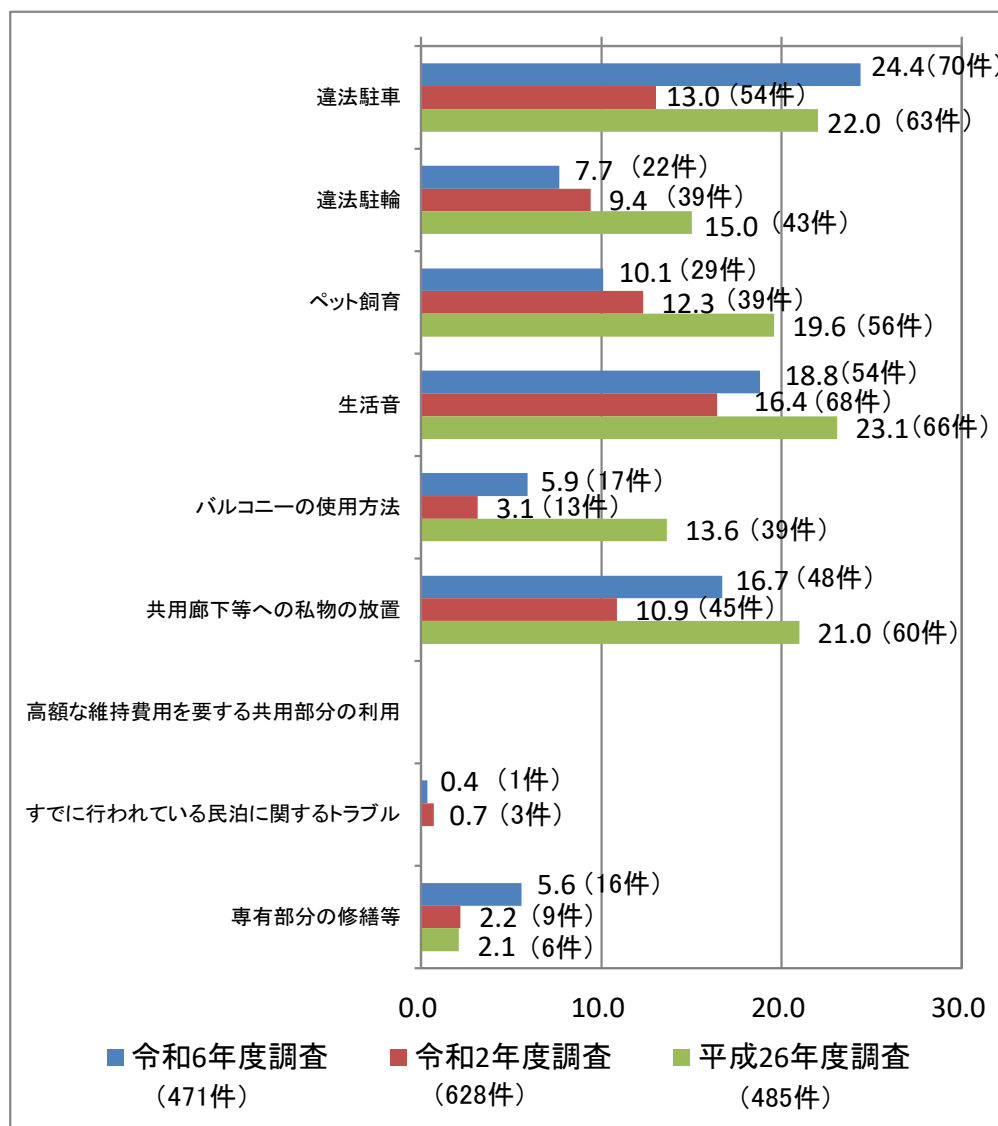


図 3-28 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容（複数回答）

⑥管理費等の滞納戸数割合

令和6年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度・令和2年度）と比較すると、滞納がある管理組合が令和2年度から1.1ポイント増加している。

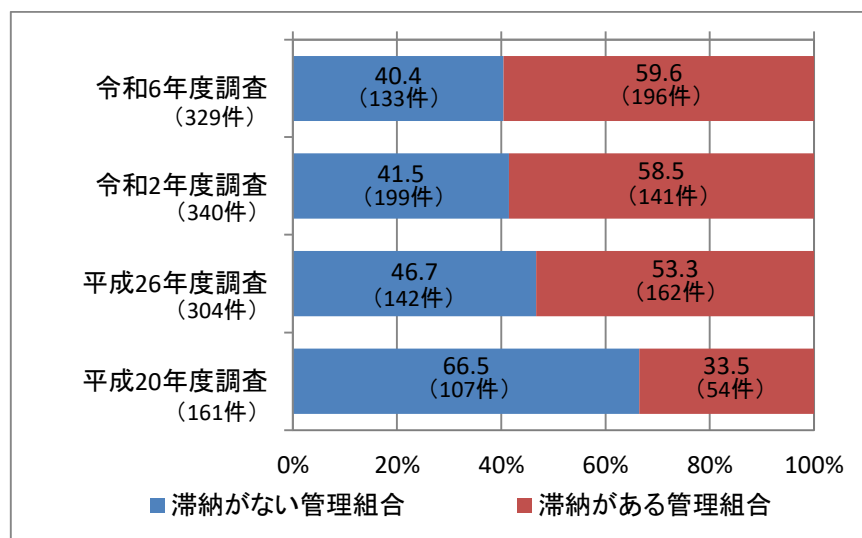


図 3-29 管理費等の滞納戸数割合