

マンション実態調査の結果概要

1. 実施概要

① 調査目的

マンション管理に関して必要な施策の検討等を行うための基礎的な資料を得ることを目的に、那覇市内の分譲マンションについて管理状況や組合の運営状況、マンション居住者の状況等を把握するために調査を実施した。

② 調査対象

那覇市内の分譲マンション 606 棟

③ 実施方法

	実施方法	期間
プレ調査	・管理組合窓口のため、アンケート調査実施の「案内はがき」を送付 ・はがき不達のうち管理会社が把握できているマンションへは、電話にて現在も管理しているかを確認し、調査協力を依頼 ・はがき不達のうち自主管理と思われるマンションへは、全住戸に「窓口確認票」をポスティング	案内はがき送付 …2024年9月6日 管理会社への電話確認・依頼 …2024年10月24日 窓口確認票ポスティング …2024年10月30日～31日
アンケート調査	下記のマンションへアンケート調査票を送付、郵送またはメールでの回収 ①案内はがき配達可マンション（マンション管理組合宛 498 件） ②管理会社が現在も管理しているマンション（管理会社宛 31 件） ③窓口確認票で連絡先が把握できたマンション（17 件）	①2024年10月11日 ～11月4日締切（延長） ②2024年10月28日 ～11月15日締切（延長） ③2024年11月13日 ～11月30日締切（延長） 最終締切日：2024年12月20日 ※未回答のマンションに対し、締切日延長の案内も兼ねて、12月上旬に再依頼ハガキを送付した

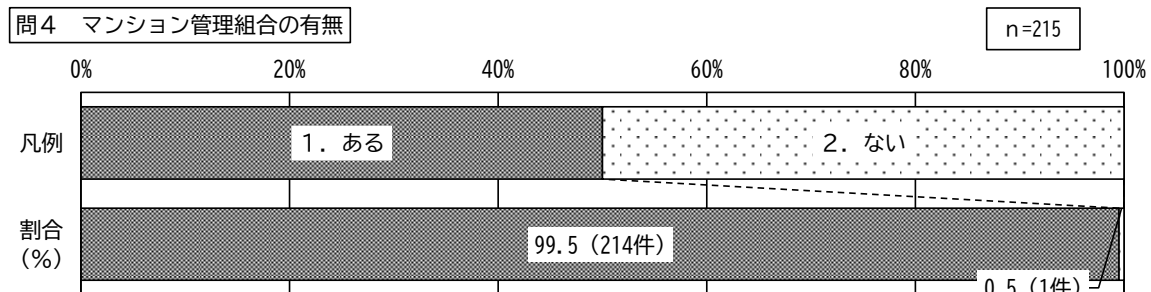
回収結果

	調査対象	回収数	有効回収率
アンケート調査票	606 件	215 件	35.5%

2. 結果（抜粋）

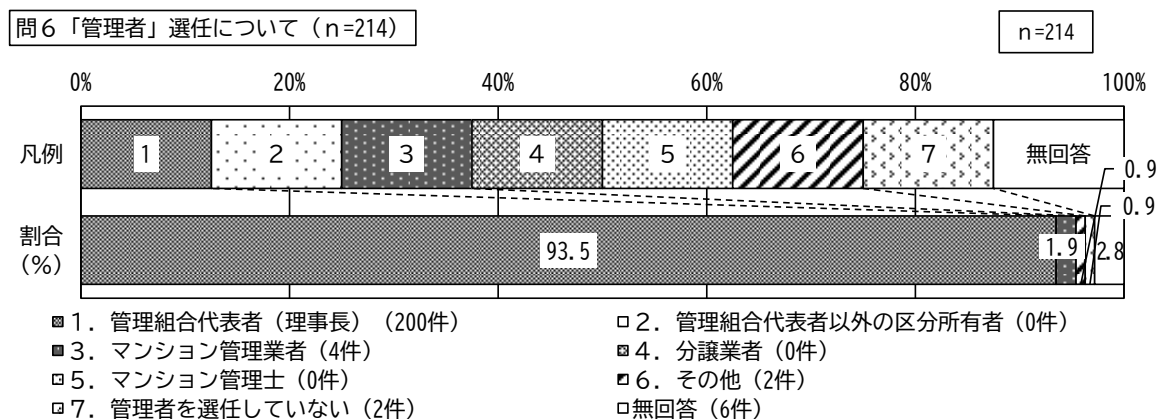
●管理組合の有無

管理組合の有無については、ほとんどのマンションが「ある」（99.5%，214 件）との回答であり、「ない」はわずか（0.5%，1 件）となっている。



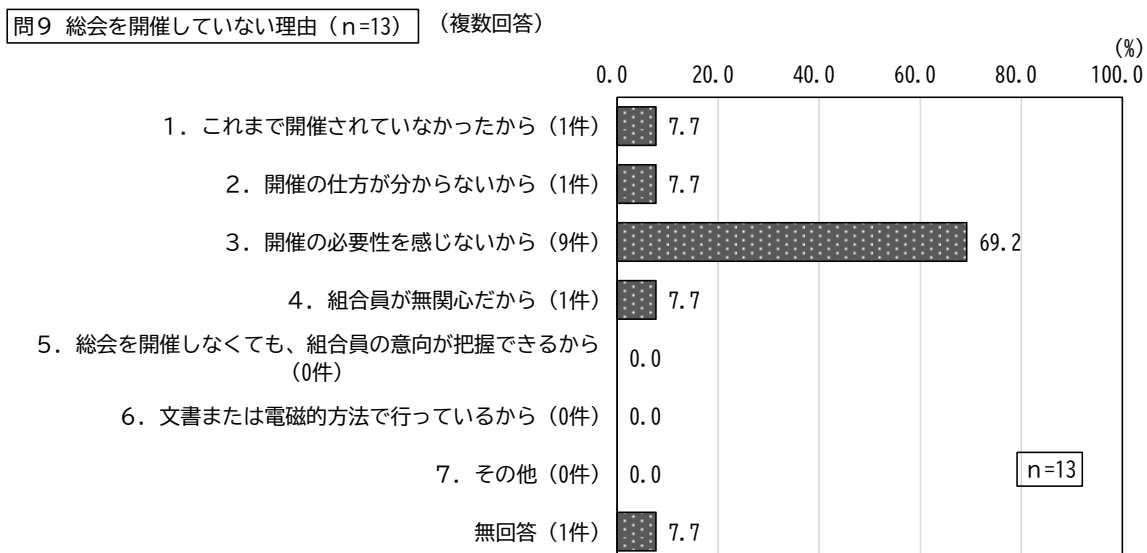
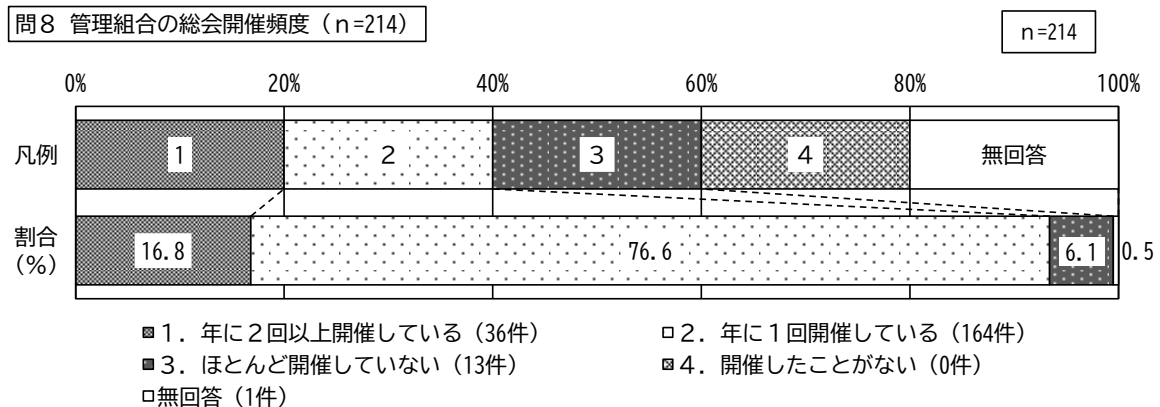
●管理者の選任

管理組合が「ある」マンション（214 件）に、管理者の選任について尋ねたところ、「1. 管理組合代表者（理事長）」が93.5%（200 件）となっている。そのほか、管理者に選任されているのは「3. マンション管理業者」が1.9%（4 件）、「6. その他」が0.9%（2 件）となっている。なお、「7. 管理者を選任していない」は0.9%（2 件）となっている。



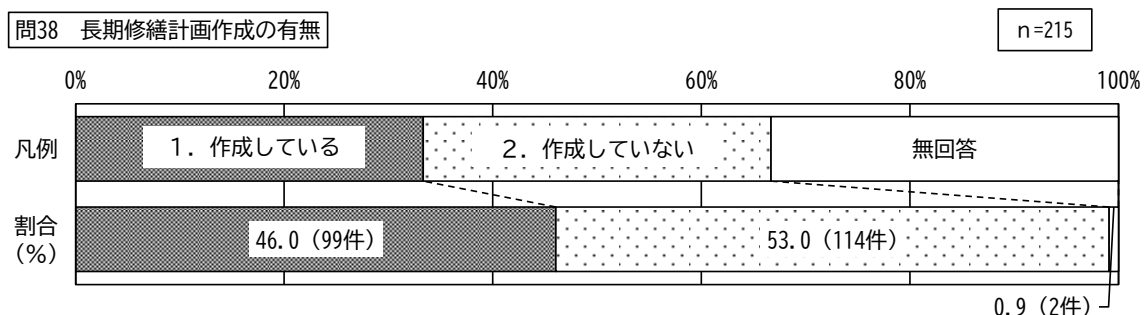
●管理組合総会の開催頻度

管理組合が「ある」マンション（214件）に、管理組合の総会の開催頻度を尋ねたところ、「2. 年に1回開催している」が76.6%（164件）、「1. 年に2回以上開催している」が16.8%（36件）となっており、93.5%（200件）が年1回以上の開催となっている。一方で「3. ほとんど開催していない」との回答は6.1%（13件）で、その理由としては「開催の必要性を感じないから」（9件）が多い。



●長期修繕計画の作成状況

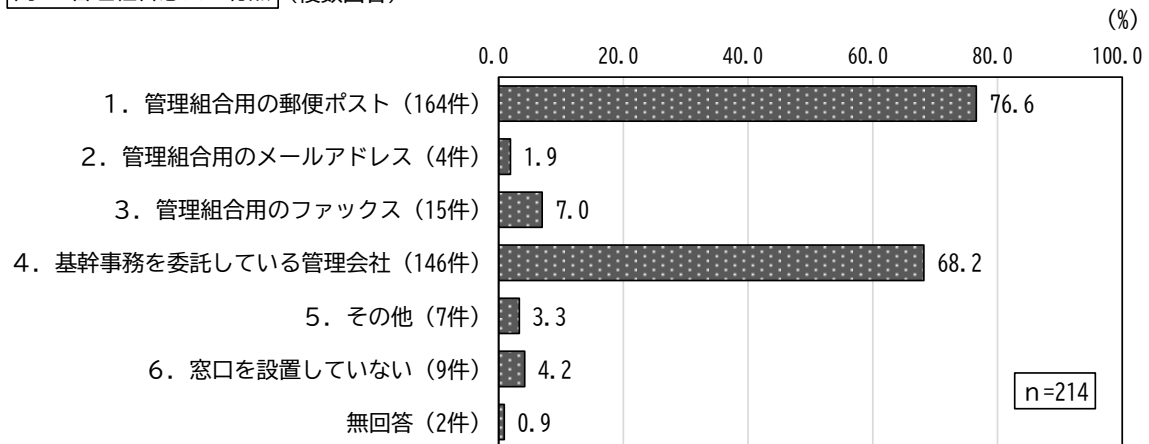
長期修繕計画の作成状況について、「2. 作成していない」が53.0%（114件）となっており、過半数のマンションが長期修繕計画を作成していない状況である。一方で、「作成している」が46.0%（99件）となっている。



●管理組合の窓口

管理組合が「ある」マンション（214 件）に、管理組合の窓口の設置状況について尋ねたところ、「1. 管理組合用の郵便ポスト」が76.6%（164 件）と最も高く、次いで「4. 基幹事務を委託している管理会社」が68.2%（146 件）となっている。なお、「6. 窓口を設置していない」が4.2%（9 件）となっており、一定程度のマンションで窓口を設置していない状況がうかがえる。

問10 管理組合窓口の有無（複数回答）

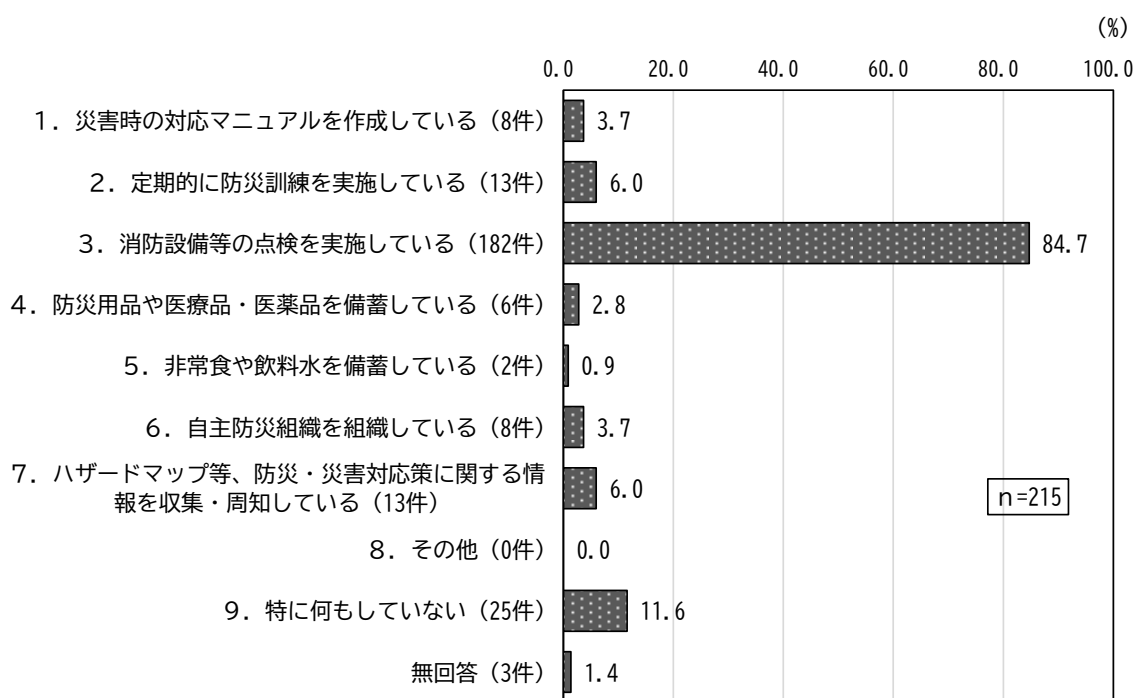


●大規模災害に対応するための取り組み

大規模災害に対応するための取り組みについて、「9. 特に何もしていない」が11.6%（25件）となっている。一方、「9. 特に何もしていない（11.6%，25件）」及び無回答（1.4%，3件）を除き、何かしらの取り組みをしているのは87.0%（187件）となっている。

実施している取り組みとしては「3. 消防設備等の点検を実施している」が84.7%（182件）と最も高くなっている。また、回答は少ないものの「2. 定期的に防災訓練を実施している」及び「7. ハザードマップ等、防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している」がそれぞれ6.0%（13件）、「1. 災害時の対応マニュアルを作成している」及び「6. 自主防災組織を組織している」がそれぞれ3.7%（8件）などの取り組みもみられる。

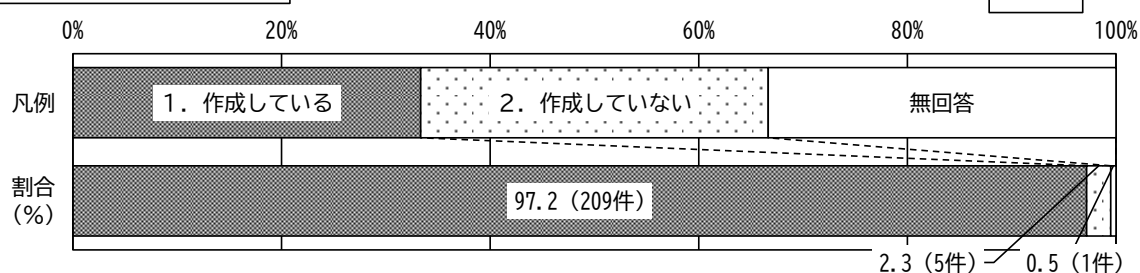
問12 管理組合やマンションで大規模災害に対応するために取り組んでいること（複数回答）



●管理規約の作成状況

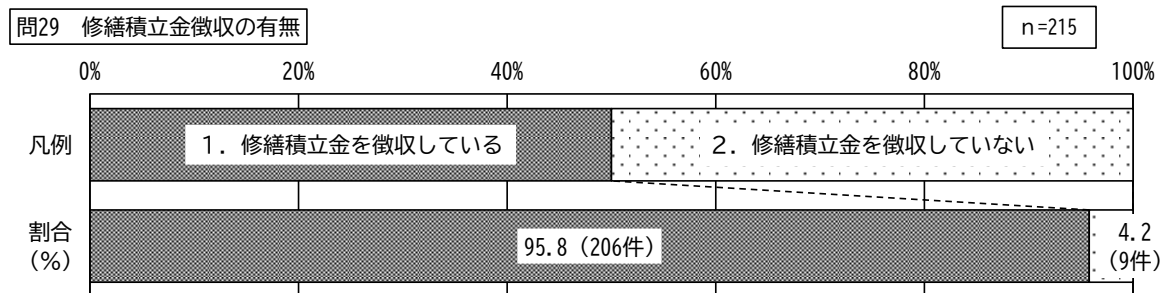
管理規約の作成状況について、「1. 作成している」が97.2%（209件）とほとんどを占めている。一方で、「2. 作成していない」が2.3%（5件）で、管理規約のないマンションが若干ながらみられる。

問25 管理規約を作成の有無



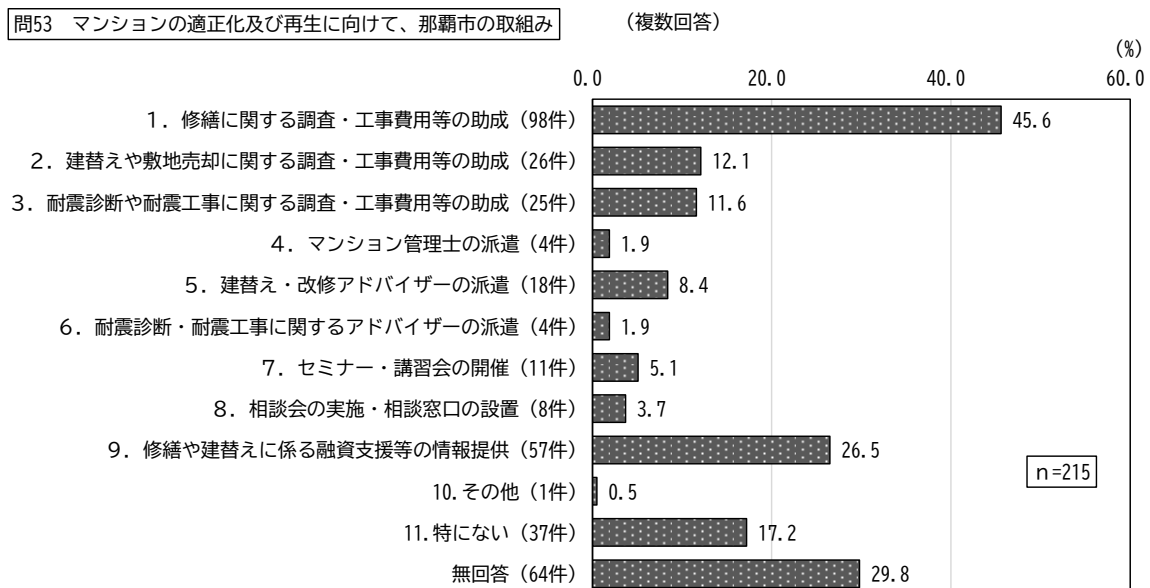
●修繕積立金の徴収状況

修繕積立金の徴収について、「1. 徴収している」が95.8%（206件）とほとんどを占めている。一方で、「2. 徴収していない」が4.2%（9件）となっており、修繕積立金を徴収していないマンションが若干ながらみられる。



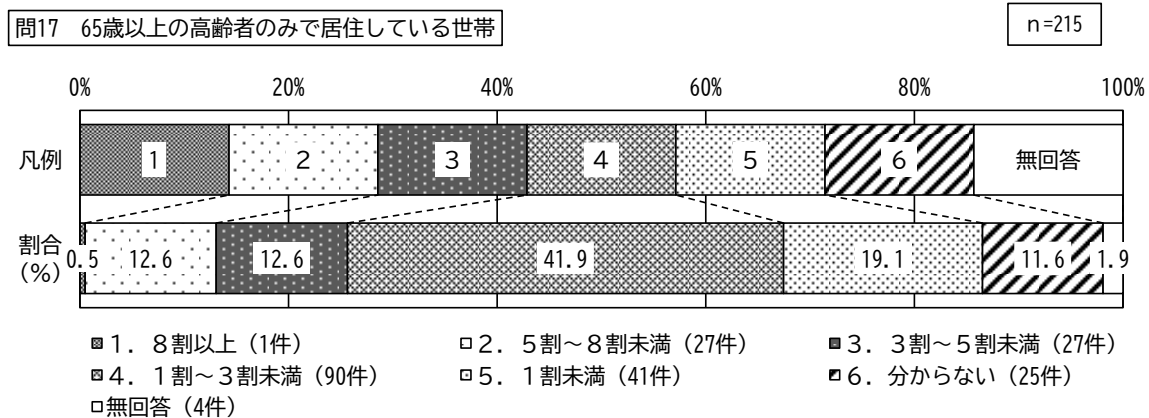
●マンション管理の適正化及び再生に向けて、那覇市に望む支援等

マンション管理の適正化および再生に向けて、那覇市に望む支援等について、「1. 修繕に関する調査・工事費用等の助成」が45.6%（98件）と最も高く、次いで「9. 修繕や建替えに係る融資支援等の情報提供」が26.5%（57件）となっている。修繕積立金を徴収していないマンションが若干みられたことも踏まえ、修繕に充てる資金不足が大きな課題となっていると推察される。



●65歳以上の高齢者のみで居住している世帯割合

65歳以上の高齢者のみで居住している世帯の割合については、「4. 1割～3割未満」が41.9%（90件）と最も高く、次いで「5. 1割未満」が19.1%（41件）となっている。一方で、『5割以上』となっているのは13.0%（28件）であり、高齢者のみで居住している住戸が半分以上を占めるマンションが一定数あることが分かる。



●管理組合を運営していく上での不安点

管理組合を運営していく上での不安点について、「1. 区分所有者の高齢化」が48.8%（105件）と最も高く、次いで「7. 修繕積立金の不足」が35.3%（76件）、「2. 居住者の高齢化」26.0%（56件）、「10. 大規模修繕工事の実施」が（25.6%、55件）となっている。

本市でも所有者の高齢化、修繕をはじめとするマンションの適正管理が課題となっていることが推察される。

