

(3) マンション管理の状況

- 長期修繕計画の作成状況は、**74.6%**が「作成している」と回答しております。国調査結果に比べると、16.6%低い状況です。
- 修繕積立金の算出根拠は、**49.3%**が「長期修繕計画の必要額から算出」と回答しております。国調査結果に比べると、30.2%低い状況であり、「管理費の一定割合」や「近隣の他のマンションの例を参考に決定」、「その他」といった「長期修繕計画の必要額から算出」以外の根拠を修繕積立金を決定している割合が高くなっています。

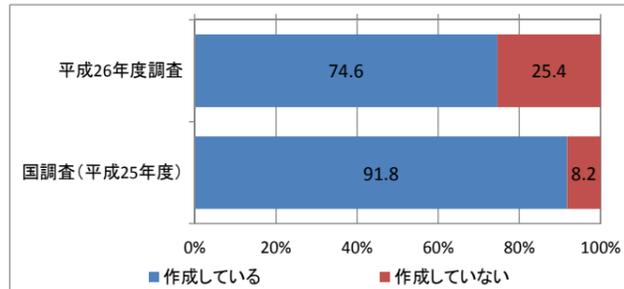


図 長期修繕計画の作成

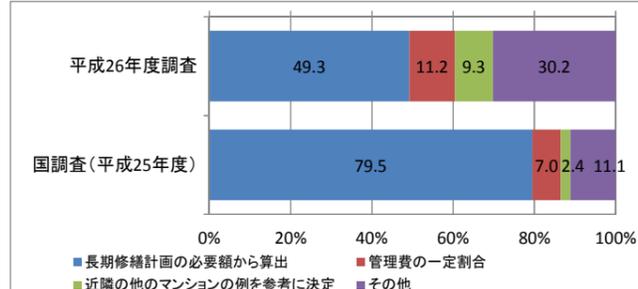


図 修繕積立金の算出根拠

- 耐震診断・耐震改修の実施状況は、新耐震（昭和56年6月）以前に建設されたマンションのうち、**20.7%**が「耐震診断を実施した」と回答しております。国調査結果に比べると、15.8%低い状況です。なお、耐震診断を実施した管理組合のうち、「耐震性がないと判断された」は、50%であり、その全てが耐震改修工事を「まだ実施していないが今後実施する予定」となっています。
- マンションの老朽化問題についての対策は、**55.9%**が「議論を行っている」と回答しております。そのうち「修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした」が**81.0%**、「議論をしたが、具体的な検討をするに至っていない」が**19.0%**となっています。

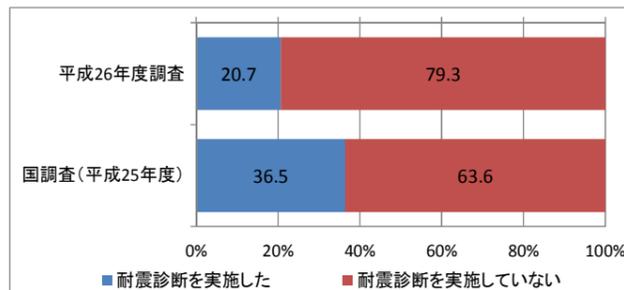


図 耐震診断・耐震改修の実施状況

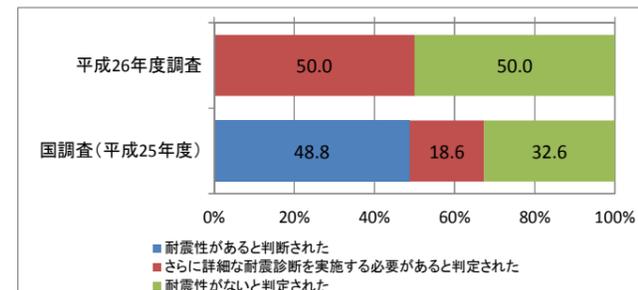


図 耐震診断の実施結果

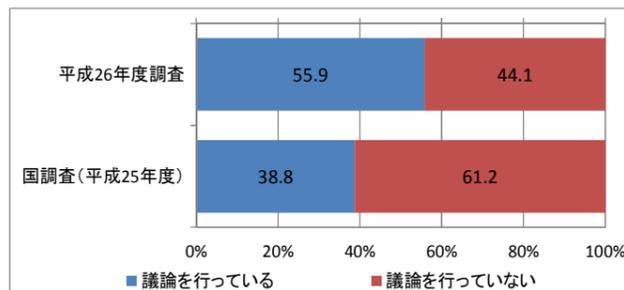


図 マンションの老朽化問題についての対策

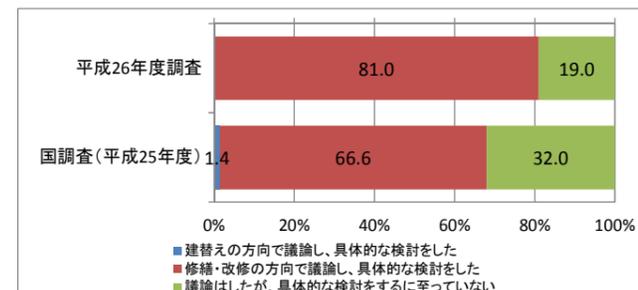


図 議論を行った内容

ご不明な点等がございましたら、下記担当までお問い合わせください。

発行 沖縄県 土木建築部住宅課 企画班
〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎 1-2-2
TEL: 098-866-2418 (直通)

「平成26年度マンション実態調査」の結果概要のご報告

平素より、本県のマンション行政の推進にご協力いただき、感謝申し上げます。
沖縄県では、このたび継続調査として分譲マンション※（以下、マンションという）を
対象に実態調査を実施いたしました。

ここでは、その調査結果の概要をお知らせします。
日々の管理運営や今後の計画的な維持管理、修繕などのご参考にいただければ幸いです。

※本調査の対象となる分譲マンションとは、

マンション管理適正化の推進に関する法律第2条第1項に基づき、2以上の区分所有者が
存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとします。

1. 県内のマンション棟数・戸数の調査結果

県内のマンションの棟数は、統計的なデータが整理されていない状況にあります。
今回の調査では、新聞やインターネット上の新築および中古マンションの売買情報や競売
物件情報を基に、マンションの所在地、階数、戸数（店舗等を含む）、竣工年、管理形態等の
情報を収集・整理しています。
そのため、県内全てのマンションの実情を把握できていない状況ではありません。今後も
継続的な情報収集を行い、情報の更新を図っていく必要があります。

- 県内のマンションは、**931棟（28,960戸）**と推計されます。
- 立地状況は、**中南部の都市部**（那覇市、浦添市、宜野湾市、沖縄市）に**約85%**が集中しており、
市町村では、「**那覇市**」が最も多く、**約56%**を占めていると推計されます。
- マンション化率（戸数/一般世帯数）は、**那覇市が12.5%**と最も高く、次いで、**北谷町が11.6%**、
恩納村が11.5%と推計されます。

2. 老朽化マンション調査の結果

県内のマンションの棟数調査結果から新耐震（昭和56年6月）以前に建設されたマンションを
抽出し、老朽化の状況を調査しました。
調査項目は、国交省発行の「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（平成22
年7月改定）」における「管理組合における簡易判定＜安全性の判定＞」の確認項目としました。

- 定期的な維持管理が行われ、**良好な住環境が維持されている物件が67%**となっています。
- 一方、定期的な維持管理は行われているものの、**劣化傾向にある物件が19%**、管理組合等が機能し
ておらず、**定期的な維持管理が行われていない物件が14%**みられ、今後早急な維持修繕に関する
対策や劣化の進行を抑制する対策が必要な状況となっています。



3. マンションの管理状況アンケート調査の結果

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ます。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およ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とし、アンケート調査を実施しました。

表 調査概要

調査対象	マンション管理組合 931件 (マンション管理会社：643件、自主管理の管理組合：288件)
調査期間	平成27年1月23日(金)～2月23日(月)
調査項目	①マンションの概要について ②管理組合の運営について ③管理規約の作成および改正について ④管理組合の経理について ⑤長期修繕計画について ⑥修繕・改修・建替えについて ⑦管理事務について ⑧トラブルの発生状況について
回収数(回収率)	315件(33.8%)

(1) マンションの概要

- マンションの賃貸戸数の有無は、**90.3%が賃貸戸数あり**と回答しております。国調査結果に比べると、**賃貸戸数が「20%超の管理組合」の割合が16.9%高くなっています。**
- マンションの空室戸数の有無は、**62.9%が空室なし**と回答しております。国調査結果に比べると、**空室戸数が「0%の管理組合」の割合が10.1%高くなっています。**

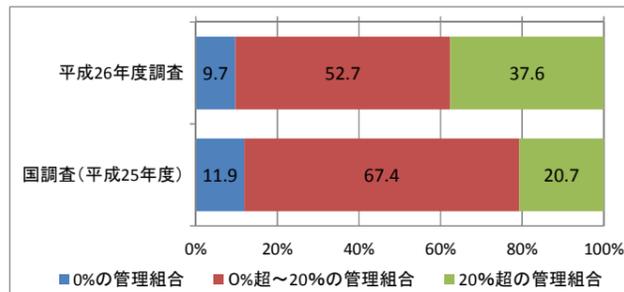


図 賃貸戸数割合

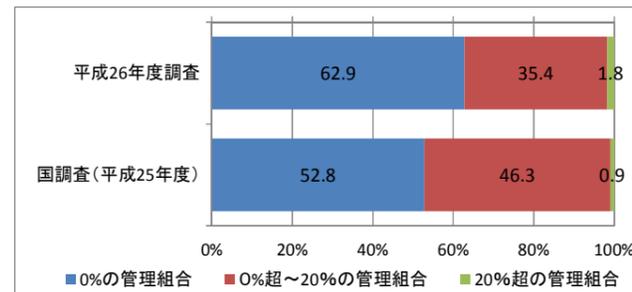


図 空室戸数割合

(2) 管理組合の運営等

- 管理運営の方法は、**84.2%が何らかの管理事務を委託している※**と回答しております。一方、「管理組合が全ての管理業務を行っている」と回答している**自主管理の管理組合が14.3%**となっています。国調査結果に比べると、「管理組合が全ての管理業務を行っている」の割合が7.7%高く、全国平均の倍以上となっています。

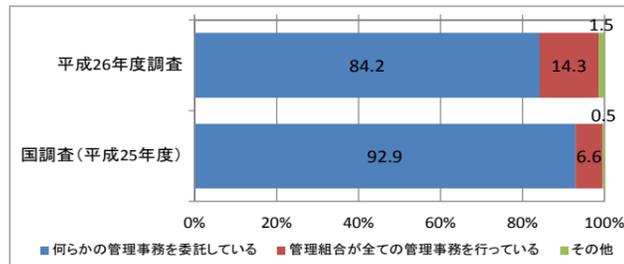


図 管理事務の方法

※「何らかの管理事務を委託している」とは、マンション管理に関する**基幹事務**(管理組合の会計の収入および支出の調定に関する事務、管理組合の出納に関する事務、専有部分を除くマンションの維持または修繕の実施に関する企画または実施の調整に関する事務)や**それ以外の管理事務について、その全てまたは一部をマンション管理者等に委託していること**です。

- 管理規約の作成状況は、**98.4%が「ある」と**回答しております。
- 管理規約の改正状況は、**74.0%が「ある」と**回答しております。
- 平成23年の**マンション標準管理規約の改正の認知状況は、82.6%が「改正された標準管理規約を知っている」と**回答しており、**全国平均に比べ29.2%高くなっています。**
- 改正後の標準管理規約への準拠状況は、68.9%が「平成23年改正後の標準管理規約に概ね準拠」と**回答しており、**全国平均に比べ18.2%高くなっています。**

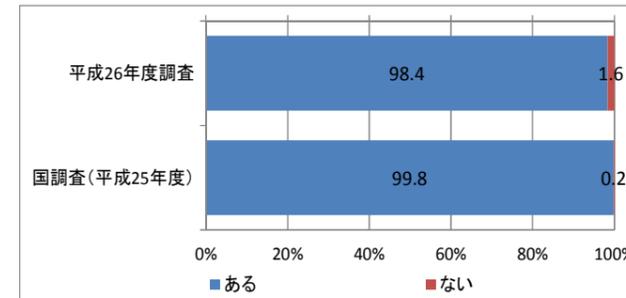


図 管理規約の有無

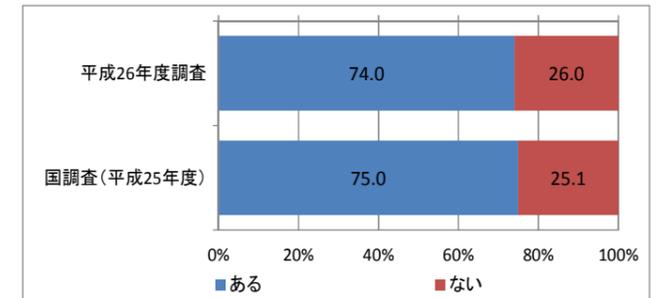


図 管理規約の改正の有無

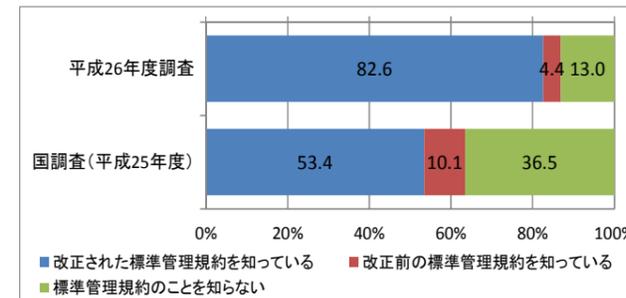


図 マンション標準管理規約の改正の認知状況

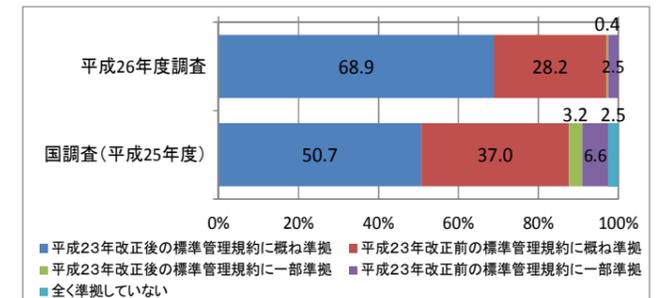


図 マンション標準管理規約への準拠状況

- 専門家の活用状況は、**69.2%が「活用したことがない」と**回答しております。国調査結果に比べると、「司法書士」が6.1%高い以外は、**全体的に専門家の活用度合いが低い傾向**にあります。
- 沖縄県のマンション管理に関する取り組みである「**住まいの総合相談窓口**」は、**65.2%が「知らない」と**回答しております。また、「**知っており、既に活用している**」および「**知っており、今後活用したい希望がある**」が**19.2%**となっております。

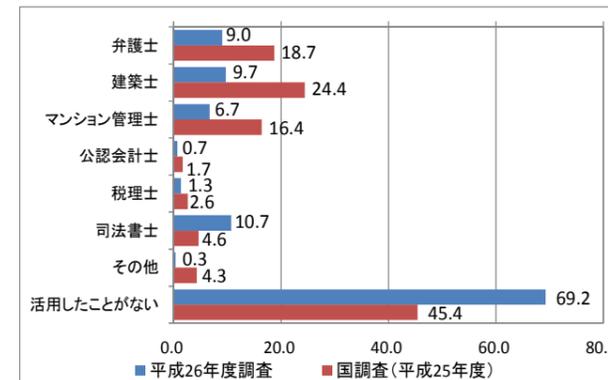


図 専門家の活用状況(複数回答)

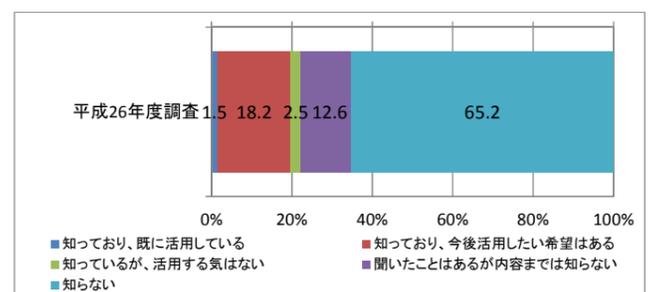


図 「住まいの総合相談窓口」の認知度