

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分譲マンション（以下、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とし、本調査にあたる。

また、マンション管理の新制度を受けた「市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進」に関する事項の実態把握は、重点的に実施した。

(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、調査実施にあたっては、大きく「マンション管理会社管理」及び「自主管理等」に分け、回収率向上に向けた調査説明会の実施や個別の訪問回収といった対応を行った。

①対象者：1,203件（うち、調査票到達物件：811件）

うち、マンション管理会社：676件（うち、調査票到達物件：569件）

※マンション管理会社36社

うち、自主管理等：527件（うち、調査票到達物件：242件）

②目標回収率：50%

		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	8件	44件
	築35年以上 (町村)※2	0件	6件
(新築等) その他		668件	477件
小計		676件	527件
合計		1,203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3-1 調査対象の考え方

### (3) 調査の進め方

アンケート調査の実施にあたっては、以下の流れで行った。

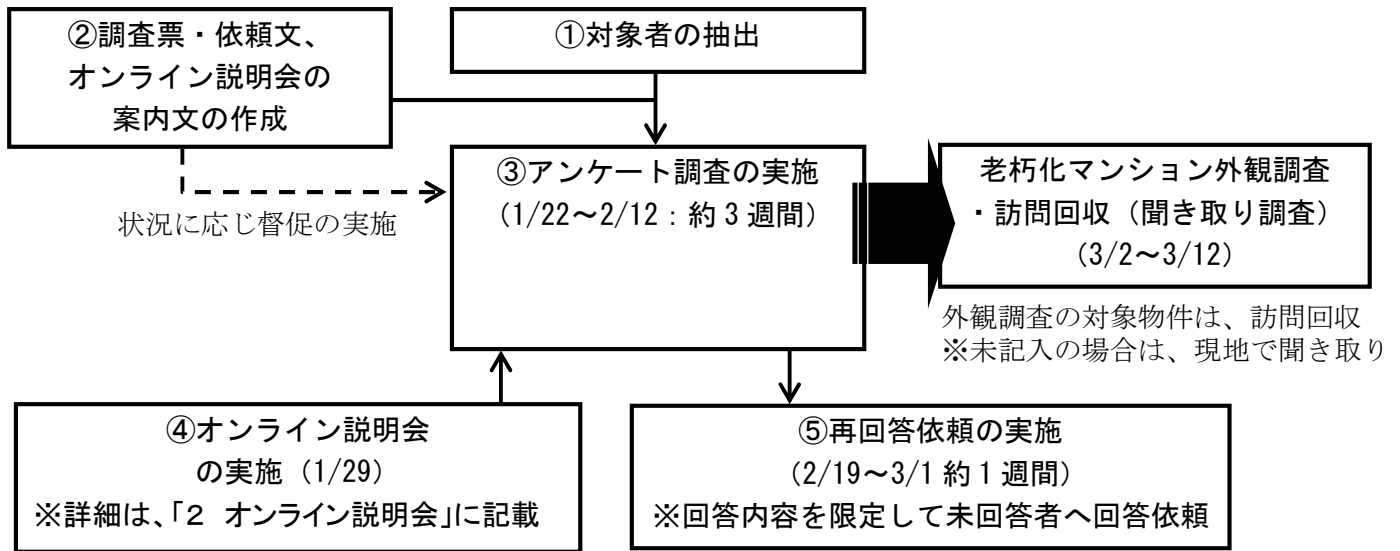


図 3-2 調査の進め方

### (4) 資料構成

資料の構成は以下の通り、「依頼文」、「調査票記入の手引き」、「調査票」、「回答用紙」、「情報提供資料」、「概略版送付先記入用紙」の6種とした。

回答後の返信は、「回答用紙」及び「概略版送付先記入用紙」とした。

表 3-1 資料構成

	概 要	摘 要
I 依頼文	<ul style="list-style-type: none"> <li>趣旨説明</li> <li>回答方法、期間</li> <li>オンライン説明会の案内</li> </ul>	
II 調査票記入の手引き	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料構成</li> <li>用語や設問の解説</li> </ul>	⇒回答の選択肢の補足説明等を記載
III 調査票	<ol style="list-style-type: none"> <li>マンションの概要について</li> <li>管理組合の運営について</li> <li>管理規約の作成及び改正について</li> <li>管理組合の経理について</li> <li>長期修繕計画について</li> <li>修繕・改修・建替えについて</li> <li>管理事務について</li> <li>トラブルの発生状況について</li> </ol>	⇒「(5) 調査項目」の通り ⇒設問数が多いため、設問と回答用紙を分けて作成
IV 回答用紙		
V 情報提供資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>維持修繕・建替えに係る支援制度</li> <li>耐震診断に係る支援制度</li> </ol>	※県や市で実施している支援制度パンフレット等を同梱
VI 概略版送付先記入用紙		

## (5) 調査項目

調査項目は、国交省による平成30年度マンション総合調査の調査項目を基本に設定する。  
 なお、国交省によるマンション管理に関する国の取組の設問は、本調査項目から除き、県のマンション管理に関する取組みである「住まいの総合相談窓口」の認知に関する設問を追加した。  
 以下に、平成30年度マンション総合調査及び平成26年度マンション管理実態調査の調査項目と本調査項目の比較表を示す。

### 3-2 調査項目

沖縄県 令和2年度マンション管理実態調査	国交省 平成30年度マンション総合調査	沖縄県 平成26年度マンション管理実態調査
(1) マンションの概要について 問1: マンションの敷地、建物の概要 問2: 住宅部分の現在の使用方法等	(1) マンションの概要 1) マンションの概要、建物の概要 2) 住宅部分の現在の使用方法等	(1) マンションの概要について 問1: マンションの敷地、建物の概要 問2: 住宅部分の現在の使用方法等
(2) 管理組合の運営について	(2) 管理組合の運営 1) マンション管理に関する国の取組	(2) 管理組合の運営について
問3: 管理組合法人の登記の有無 問4: 「管理者」の選任 問5: 総会の開催状況 問6: 管理組合の役員を選任、人数 問7: 役員報酬 問8: 理事会の開催状況 問9: 専門委員会の設置 問10: 組合員名簿及び居住者名簿の有無 問11: 締結している損害保険契約 問12: 大規模災害に対する管理組合の取組み 問13: 防犯対策としての管理組合の取組み 問14: 専門家の活用	2) 管理組合法人登記 3) 管理者の選任 4) 総会 5) 役員を選任及び人数 6) 役員報酬 7) 理事会 8) 専門委員会 9) 組合員名簿及び居住者名簿 10) 損害保険契約 11) 大規模災害への対応 12) 防犯対策 13) 専門家の活用	問3: 管理組合法人の登記の有無 問4: 「管理者」の選任 問5: 総会の開催状況 問6: 管理組合の役員を選任、人数 問7: 役員報酬 問8: 理事会の開催状況 問9: 専門委員会の設置 問10: 組合員名簿及び居住者名簿の有無 問11: 締結している損害保険契約 問12: 大規模災害に対する管理組合の取組み 問13: 防犯対策としての管理組合の取組み 問14: 専門家の活用
(3) 管理規約の作成及び改正について 問15: 管理規約の有無 問16: 管理規約以外の居住ルールの有無	(3) 管理規約の作成及び改正について 1) 管理規約 2) 使用細則及び協定	(3) 管理規約の作成及び改正について 問15: 管理規約の有無 問16: 管理規約以外の居住ルールの有無
(4) 管理組合の経理について 問17: 管理組合の月当たりの総収入額	(4) 管理組合の経理 1) 管理費の額 2) 管理費の決定方法	(4) 管理組合の経理について 問17: 管理組合の月当たりの総収入額
問18: 管理費の各区分所有者の負担額 問19: 積立修繕費の概要 問20: 修繕積立金の運用先 問21: 収支決算案の会計検査 問22: 管理費及び修繕積立金の滞納者数	3) 修繕積立金の額及び決定方法 4) 修繕積立金の運用 5) 会計監査 6) 管理費等の滞納	問18: 管理費の各区分所有者の負担額 問19: 積立修繕費の概要 問20: 修繕積立金の運用先 問21: 収支決算案の会計検査 問22: 管理費及び修繕積立金の滞納者数
(5) 長期修繕計画について 問23: 長期修繕計画の概要	(5) 長期修繕計画について	(5) 長期修繕計画について 問23: 長期修繕計画の概要

沖縄県 令和2年度マンション 管理実態調査	国交省 平成30年度マンション 総合調査	沖縄県 平成26年度マンション 管理実態調査
(6)修繕・改修・建替えについて 問 24:大規模な計画修繕の有無 問 25:直近の大規模な計画修繕の概要 問 26:耐震診断・耐震改修の有無 問 27:老朽化対策の取組み	(6)修繕・改修・建替えについて 1)大規模な計画修繕工事の実施状況 2)直近に実施した大規模な計画修繕工事 3)耐震診断・耐震改修 4)老朽化対策	(6)修繕・改修・建替えについて 問 24:大規模な計画修繕の有無 問 25:直近の大規模な計画修繕の概要 問 26:耐震診断・耐震改修の有無 問 27:老朽化対策の取組み
(7)管理事務について 問 28:管理事務の概要 問 29:設計図書の保管者 問 30:修繕履歴の保管者	(7)管理事務について 1)管理業務の実施状況 2)設計図書の保管 3)修繕履歴の保管	(7)管理事務について 問 28:管理事務の概要 問 29:設計図書の保管者 問 30:修繕履歴の保管者
(8)トラブルの発生状況について 問 31:現に発生しているトラブルの概要 問 32:「住まいの総合相談窓口」の認知 問 33:管理運営にあたっての不安点	(8)トラブルの発生状況について 1)発生しているトラブル 2)今後の管理組合運営上の不安点	(8)トラブルの発生状況について 問 31:現に発生しているトラブルの概要 問 32:「住まいの総合相談窓口」の認知 問 33:管理運営にあたっての不安点

### (6) 再回答依頼時の調査項目

未回答者に対する再回答依頼時の調査項目は、前項の調査項目を基本に、過年度調査との比較検証等において必要となる項目に限定し、絞り込みを行った。

具体的な調査項目は、以下のとおり。

#### 3-3 再回答依頼時の調査項目

No	テーマ	調査項目
1	マンションの概要について	問 1:マンションの敷地、建物の概要 問 2:住宅部分の現在の使用方法等
2	管理組合の運営について	問 4:「管理者」の選任 問 12:大規模災害に対する管理組合の取組み 問 14:専門家の活用
3	管理規約の作成および改正について	問 15:管理規約の有無
4	管理組合の経理について	問 19:積立修繕費の概要 問 22:管理費及び修繕積立金の滞納者数
5	長期修繕計画について	問 23:長期修繕計画の概要
6	修繕・改修・建替えについて	問 26:耐震診断・耐震改修の有無 問 27:老朽化対策の取組み
7	トラブルの発生状況について	問 31:現に発生しているトラブルの概要

## 2 オンライン説明会

### (1) 開催目的

マンション管理組合向けのアンケート調査の回収率の向上のため、本調査の趣旨や県のこれまでの取組み等を説明し、今後の適正な維持管理に向けた国や沖縄振興開発金融公庫の取組みの紹介を目的に、説明会を企画した。

なお、本説明会は、マンション管理組合の責任者等への情報提供を主としていたことから、会場にも席を設けた説明会（並行してオンライン配信を実施）を想定したが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う沖縄県独自の緊急事態宣言下であったため、会場での出席者を認めないオンラインでの説明会を開催した。なお、当日の説明会は録画し、後日沖縄県住宅課 HP にてアンケート調査期間の間、沖縄県 HP に公開した。

当日の説明事項については、以下のとおり。

- ① 本年度調査の概要及び趣旨説明
  - ・本年度調査の趣旨説明
  - ・平成 26 年度調査結果の概要説明
  - ・アンケート調査・現地調査の概要説明
- ② マンション管理に関する情報提供
  - ・マンション管理適正化の法改正概要等取組みの説明
  - ・マンション関連融資制度の案内

### (2) 実施概要

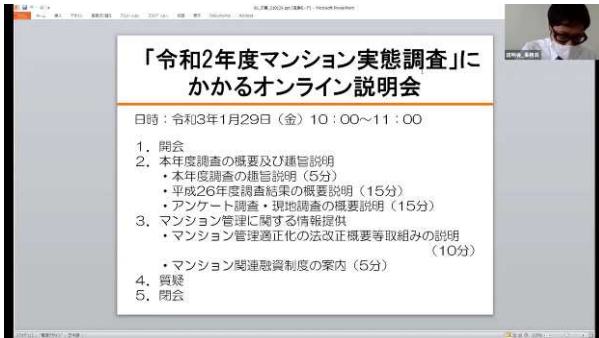
オンライン説明会の実施概要は、以下のとおりである。

表 3-3 実施概要

日 時	令和 3 年 1 月 29 日（金） 10：00～11：00
配信方法	ZOOM（事務局は、沖縄県庁会議室にて配信）
出席者	・沖縄県 土木建築部 住宅課 ・沖縄振興開発金融公庫 ・（株）オリエンタルコンサルタンツ
次第	1. 開会 2. 本年度調査の概要及び趣旨説明 <ul style="list-style-type: none"><li>・本年度調査の趣旨説明</li><li>・平成 26 年度調査結果の概要説明</li><li>・アンケート調査・現地調査の概要説明</li></ul> 3. マンション管理に関する情報提供 <ul style="list-style-type: none"><li>・マンション管理適正化の法改正概要等取組みの説明</li><li>・マンション関連融資制度の案内</li></ul> 4. 質疑 5. 閉会

(3) 開催風景

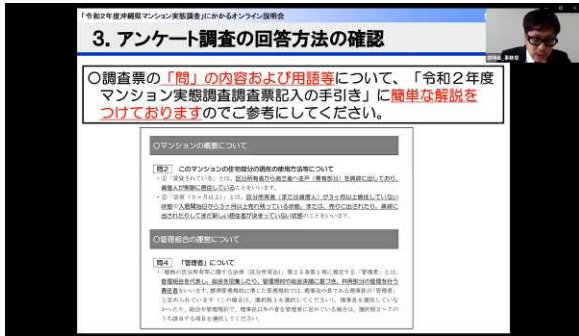
オンライン説明会の開催風景は、以下のとおり。



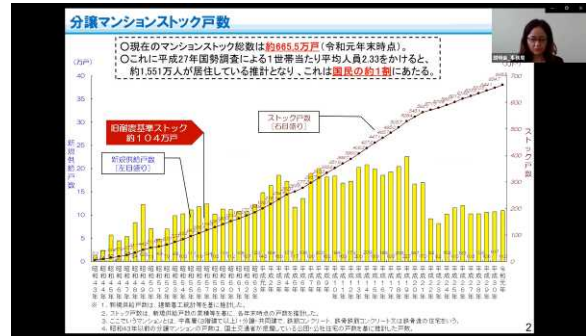
開会



平成 26 年度調査結果の概要説明



アンケート調査・現地調査の概要説明



マンション管理適正化の法改正概要等取組みの説明



マンション関連融資制度の案内

### 3 アンケート結果集計及び分析

#### (1) アンケート回収状況

アンケートの回収状況は、以下のとおりである。

##### 1) アンケート回収数

アンケートの回収数は、558 件であった。

回収数の内訳は、以下のとおりである。

マンション管理会社：464 件（全回答件数に対する割合：約 83.2%）  
自主管理等：94 件（全回答件数に対する割合：約 16.8%）

##### 2) 回収率

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。全体の回収数については、平成 26 年度調査より改善している。

なお、老朽化マンションについては、27.6% (16 件/58 件) となっている。

① データベースに登録されたマンション全体における回収率（グロス）：1,203 件

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)

② 郵送可能物件における回収率（ネット）：811 件

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)

<参考：平成 26 年度調査結果>

グロス回収率：33.8% (315 件/931 件)

マンション管理会社：37.9% (244 件/643 件)

自主管理等：24.7% (71 件/288 件)

ネット回収率：45.4% (315 件/694 件)

マンション管理会社：47.8% (244 件/510 件)

自主管理等：38.6% (71 件/184 件)

## (2) 国土交通省マンション総合調査（平成 30 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、平成 30 年度マンション総合調査（以下、国調査（平成 30 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 3）」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

国調査（平成 30 年度）に比較すると、「20%超の管理組合」の割合が全国平均より 12.9% 多くなっているなど、全国平均に比べ県下のマンションの方が賃貸として貸し出されていることが明らかとなった。

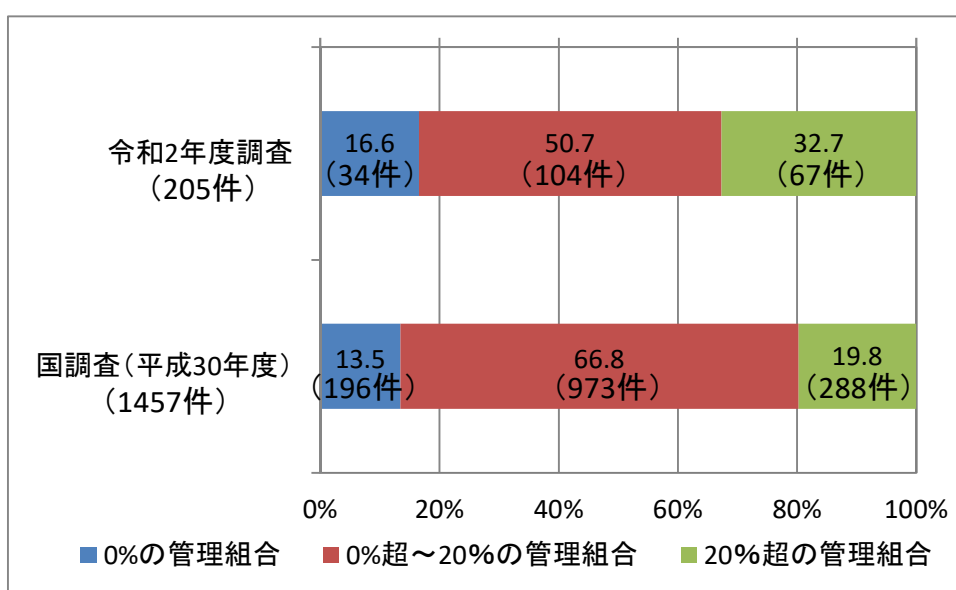


図 3-1 賃貸戸数割合



## ② 空室戸数割合

国調査（平成30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、18.7%高くなっているなど、全国平均と比べ空室が少ないことが明らかとなった。

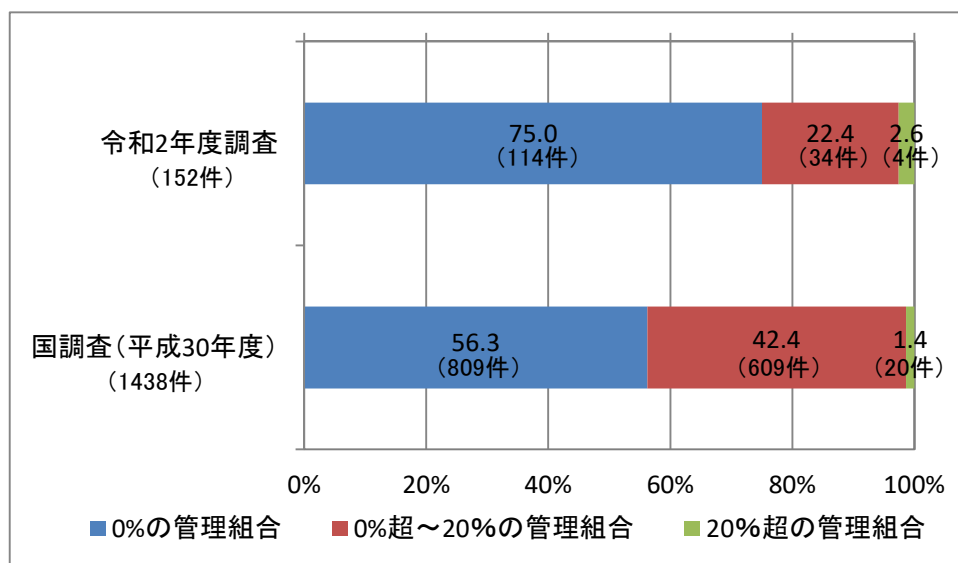


図 3-2 空室戸数割合

## 2) マンション管理の状況

### ① 長期修繕計画の作成

国調査（平成30年度）と比較すると、県下の「作成している」管理組合の割合は、10.8%低くなっている。

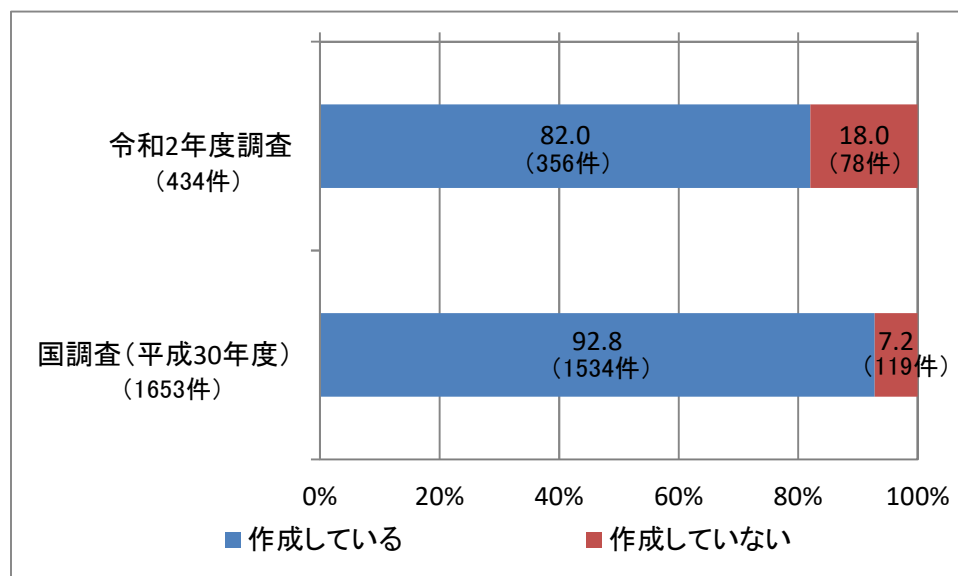


図 3-3 長期修繕計画の作成

## ② 修繕積立金の算出根拠

国調査（平成30年度）に比較すると、「長期修繕計画の必要額から算出」する管理組合の割合は、同程度となっている。

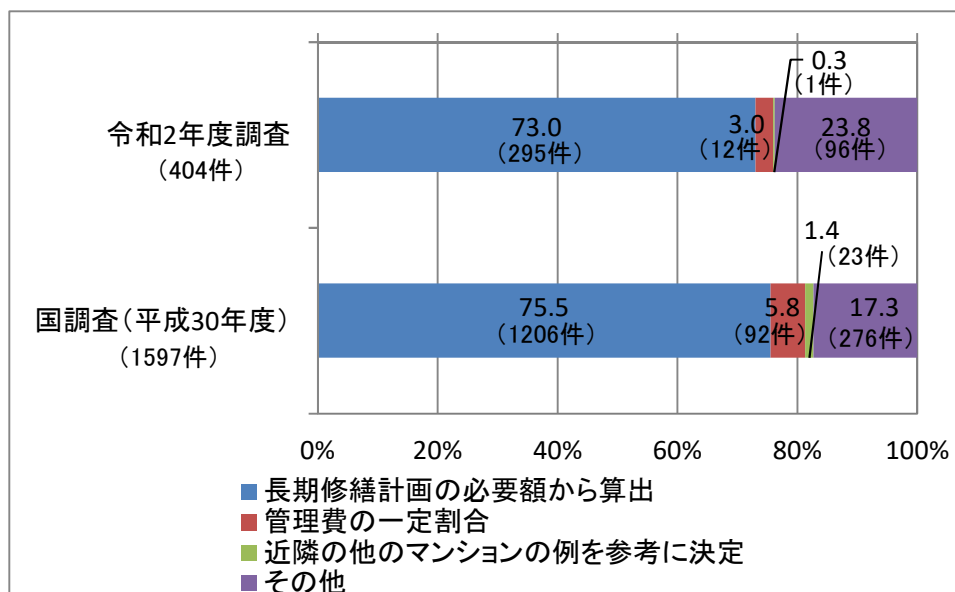


図 3-4 修繕積立金の算出根拠

## ③ 耐震診断・耐震改修の実施状況

国調査（平成30年度）に比較すると、本県では、「耐震診断を実施している」マンション管理組合が5.6%と極端に少なくなっている。

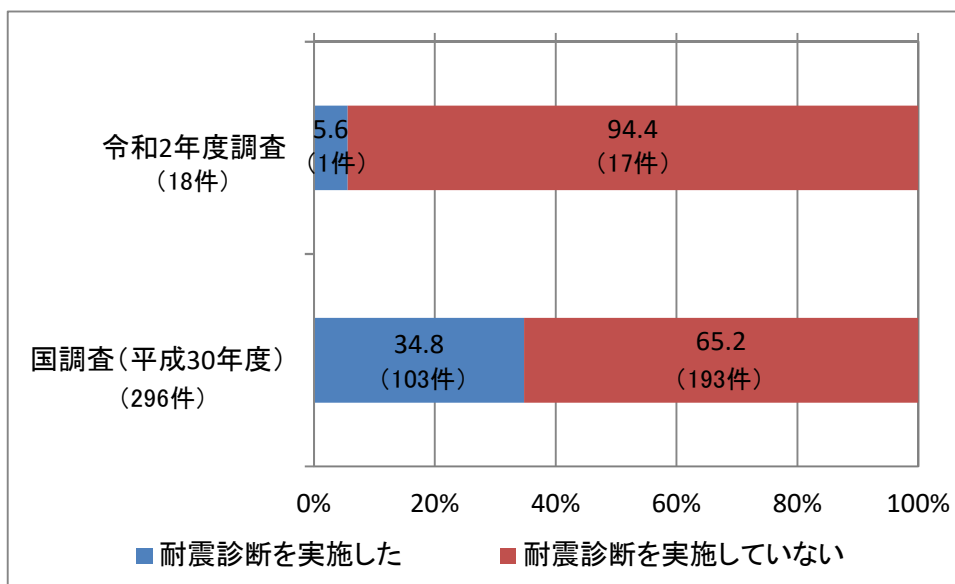


図 3-5 耐震診断・耐震改修の実施状況

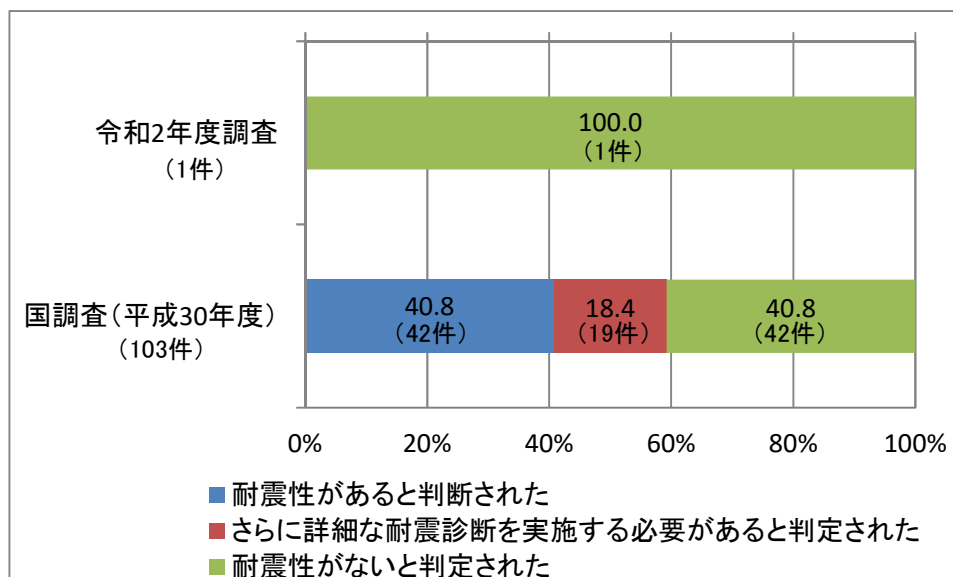


図 3-6 耐震診断の実施結果

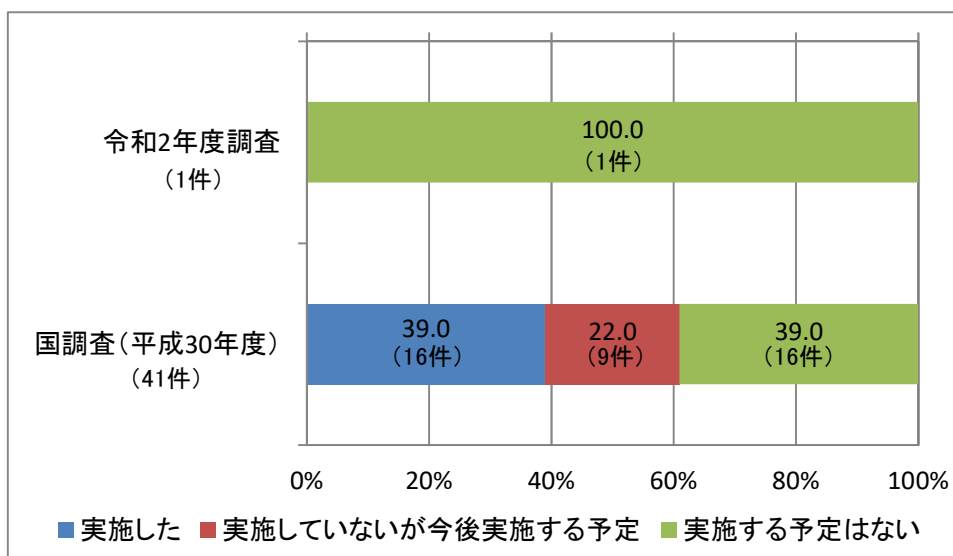


図 3-7 耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無

#### ④ マンションの老朽化問題についての対策

国調査（平成30年度）と比較すると、「議論を行っている」マンション管理組合の割合は約23.9%低くなっている。

また、「議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない」の割合についても、国調査（平成30年度）に比べ、4.5%低くなっている。

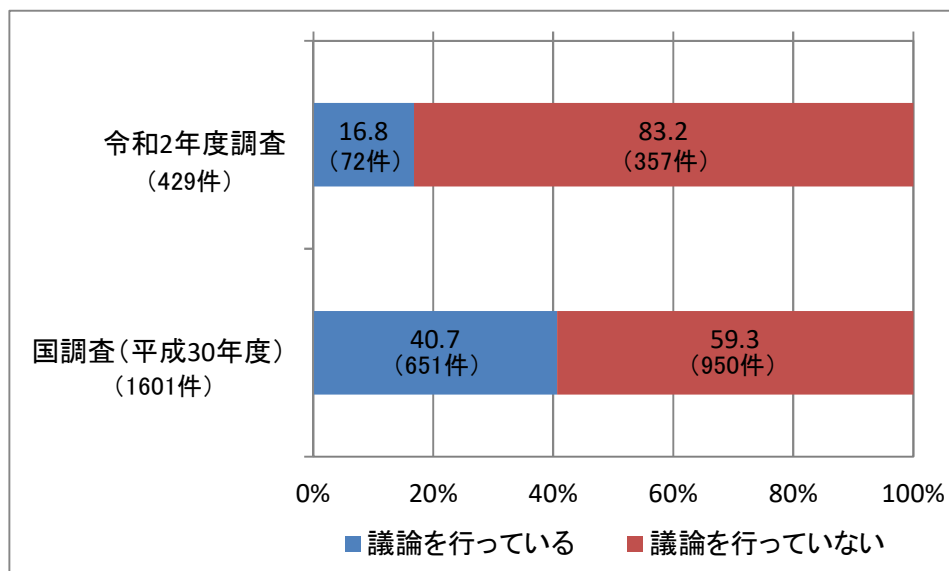


図 3-8 マンションの老朽化問題についての対策

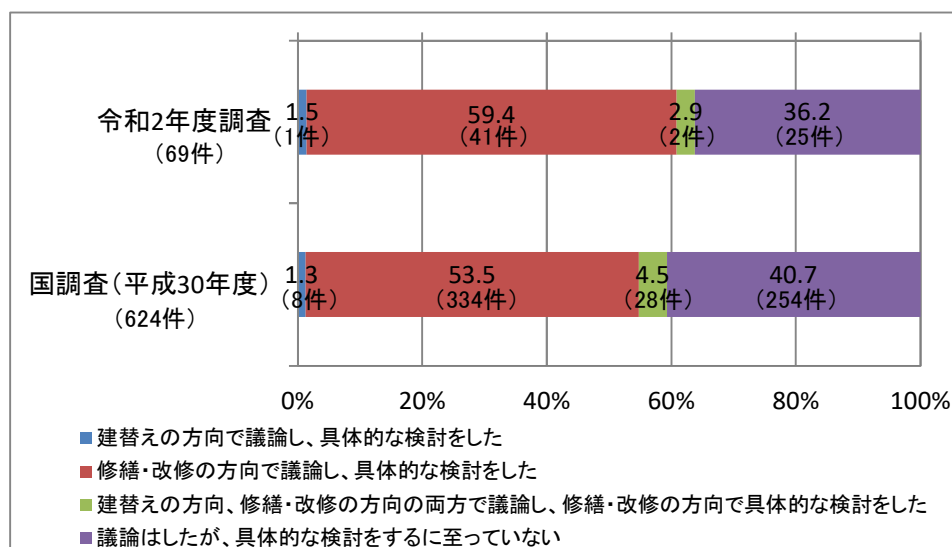


図 3-9 議論を行った内容

### 3) 管理組合の運営等

#### ① 管理者の選任

国調査（平成30年度）に比較すると、「理事長」の割合が最も高くなっている。一方「マンション管理業者」の割合は、5.5%低くなっている。

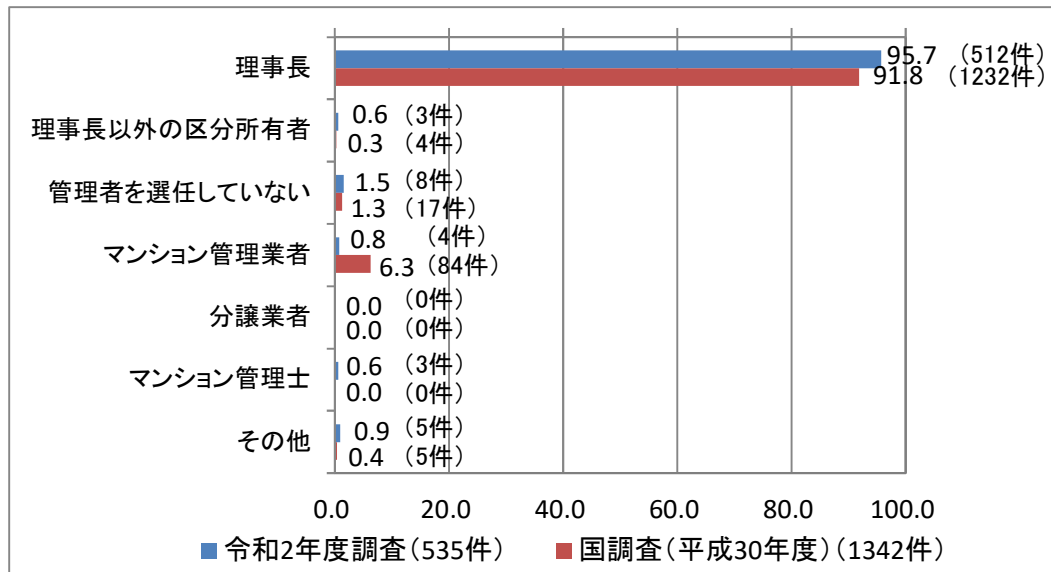


図 3-10 管理者の選任

#### ② 専門家の活用状況

国調査（平成30年度）と比較すると、「活用したことがない」の割合は概ね全国と同様の割合となっており、「管理業務主任者」の割合が全国と比べて9.4%高くなっている。

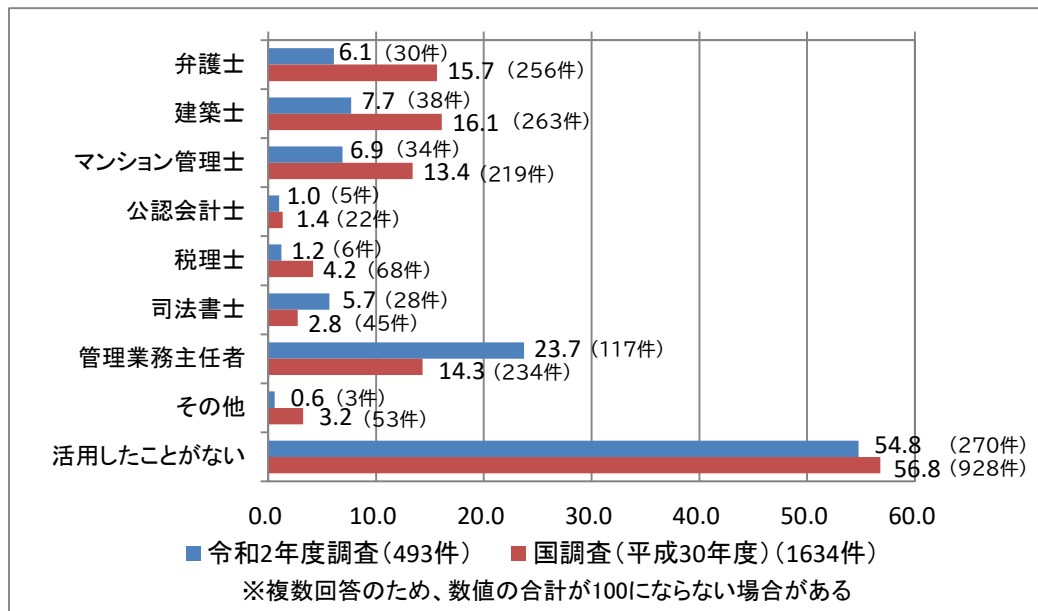


図 3-11 専門家の活用状況（複数回答）

### ③ 大規模災害への対応状況

国調査（平成30年度）と比較すると、「災害時の対応マニュアルを作成」の割合が11.8%高くなっているが、対策内容の実施状況は総じて全国平均より低くなっている。

特に、「定期的に防災訓練を実施」の割合が37.9%低くなっている。

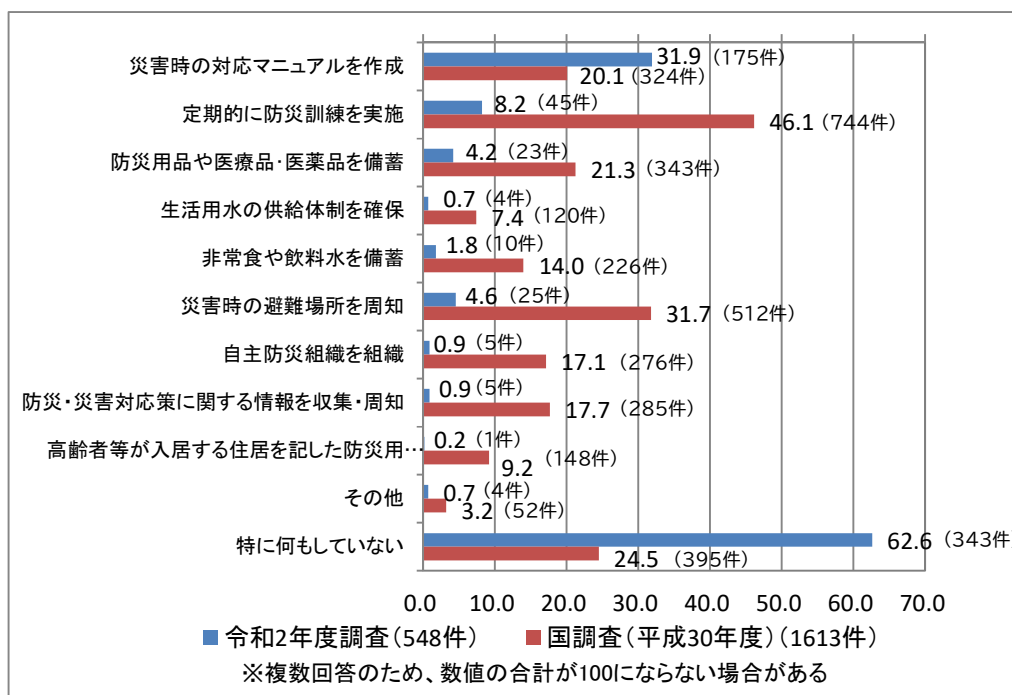


図 3-12 大規模災害への対応状況（複数回答）

### ④ トラブルの発生状況

国調査（平成30年度）と比較すると、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」や「建物の不具合に係るもの」。「費用負担に係るもの」の割合がそれぞれ32.9%、10.2%、4.5%低くなっている。全般的にトラブルの発生状況は低くなっている。

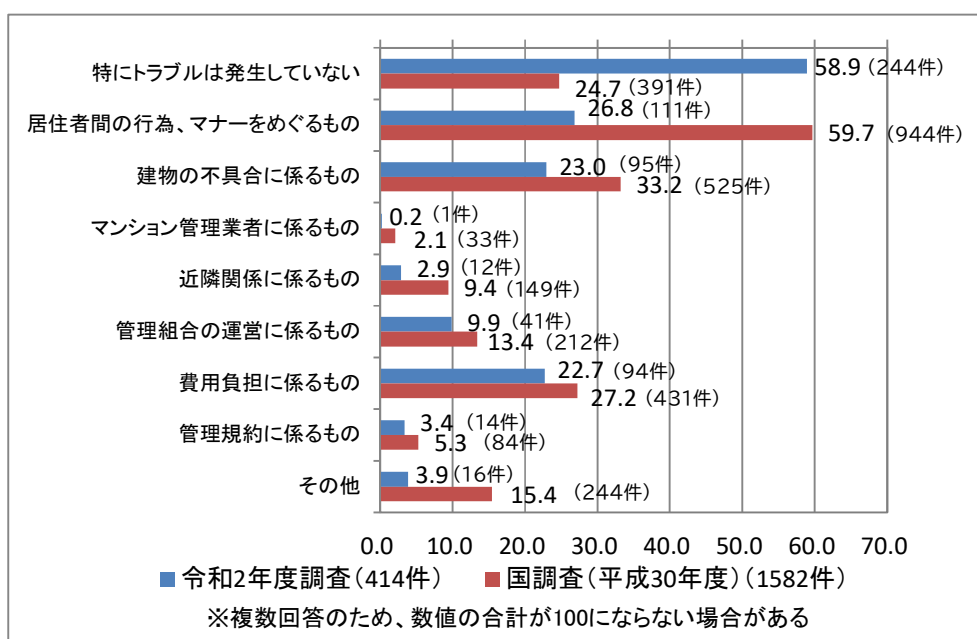


図 3-13 トラブルの発生状況（複数回答）

⑤ 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

国調査（平成 30 年度）に比較すると、「違法駐輪」の割合が 1.7%高いものの、全般的に低くなっている。

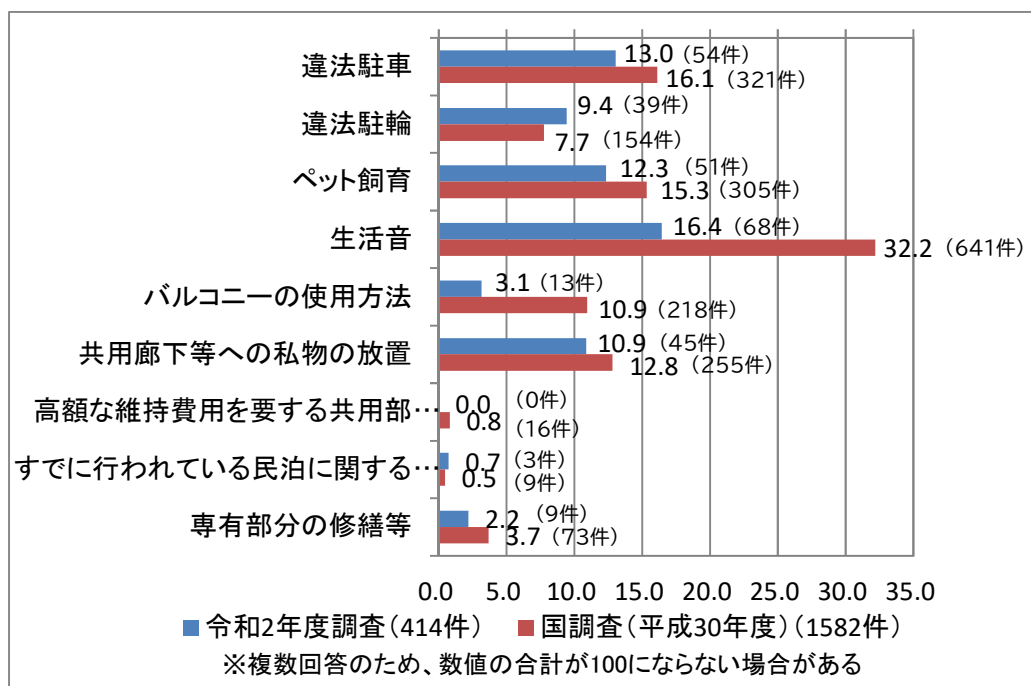


図 3-14 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容（複数回答）

⑥ 管理費等の滞納戸数割合

国調査（平成 30 年度）に比較すると、滞納がない管理組合は、全国平均に比べ 13.1%高くなっている。

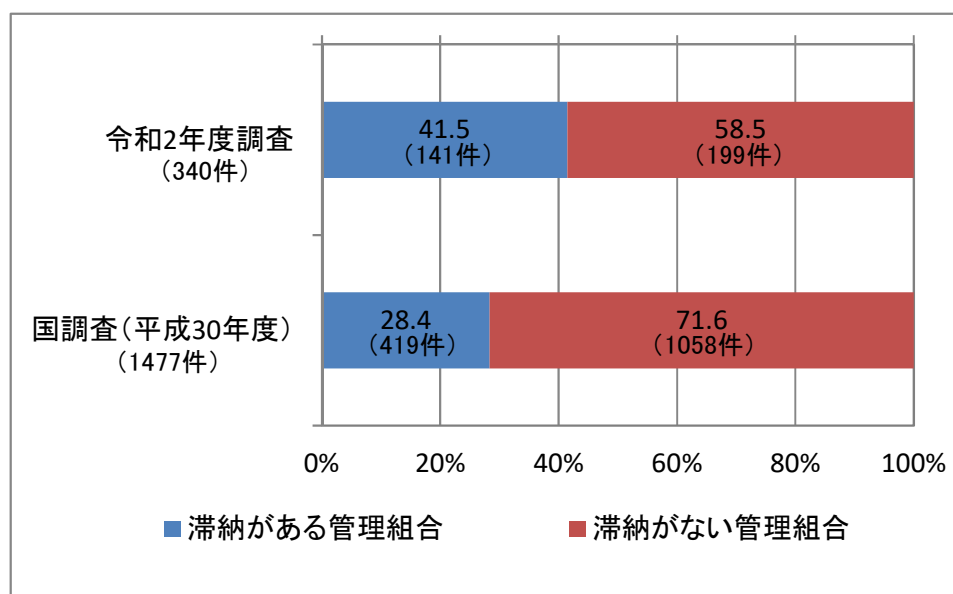


図 3-15 管理費等の滞納戸数割合

⑦ トラブルの処理方法

トラブルの処理方法として、「管理組合内で話し合った」及び「マンション管理業者に相談した」という回答が多くなっている。

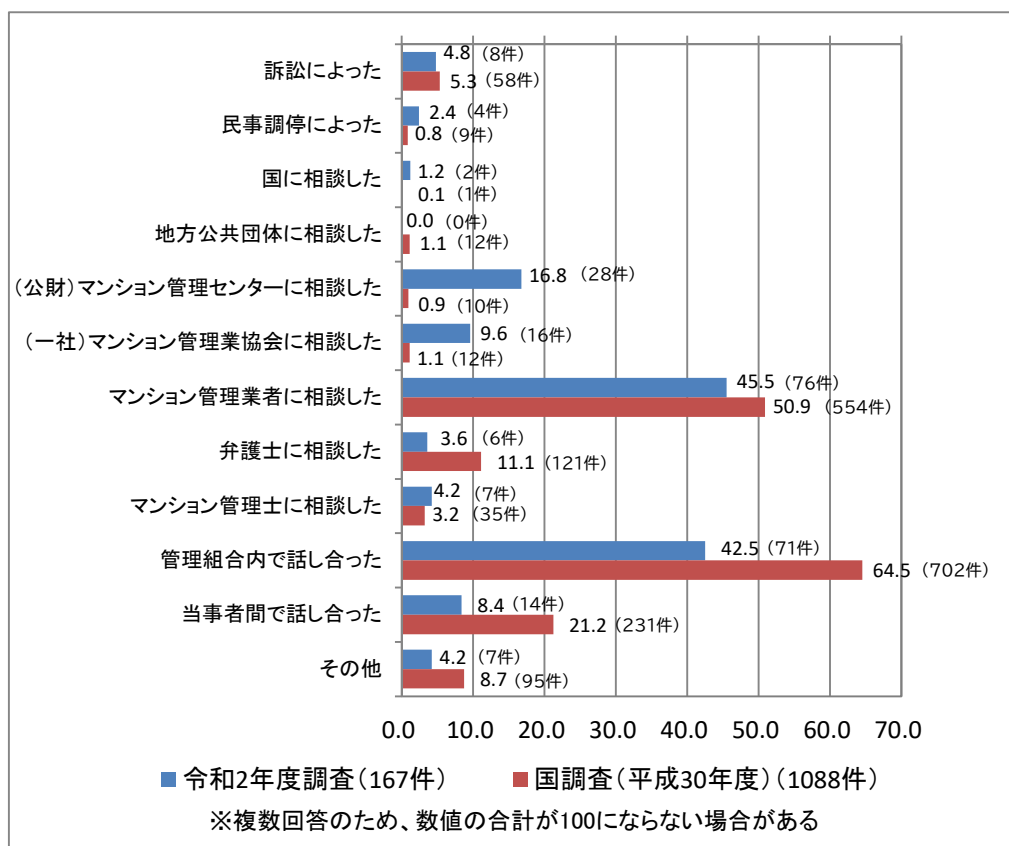


図 3-16 トラブルの処理方法 (複数回答)



### (3) 沖縄県マンション実態調査（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 年度マンション管理実態調査（以下、県調査（平成 20 年度・平成 26 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 3）」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

令和 2 年度調査の結果は、県調査（平成 20 年度・平成 26 年度）と比較すると、「賃貸戸数割合 0%の管理組合」が 40%から 9.7%に減少したものの 16.6%に増加している。また、「20%超の管理組合」が 12.7%から 37.6%に増加したのち 32.7%に減少している。

平成 20 年度調査は、マンション管理会社管理のマンションを対象としたものであったのに対し、平成 26 年度調査・令和 2 年度調査においては、自主管理のマンション管理組合まで調査対象を広げたことが影響していると考えられる。

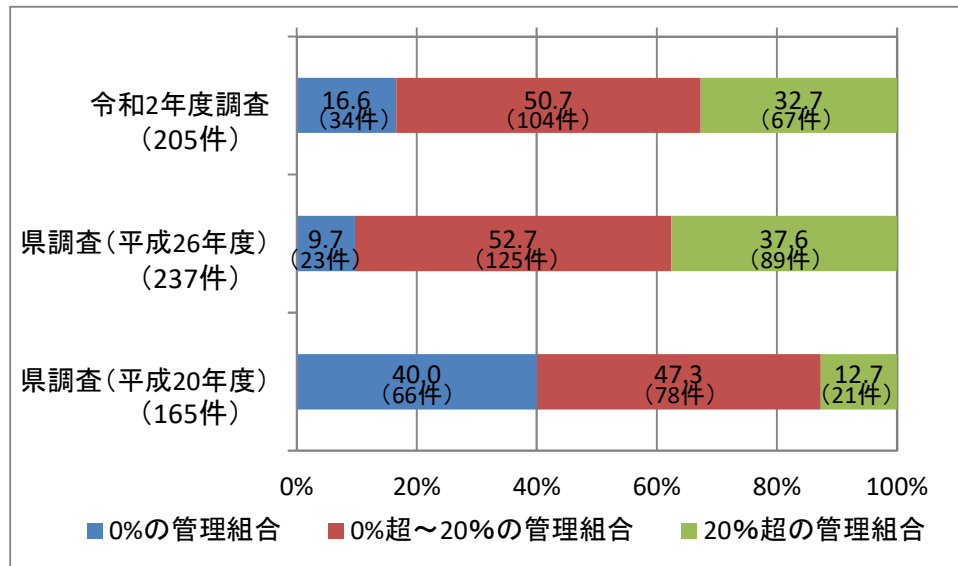
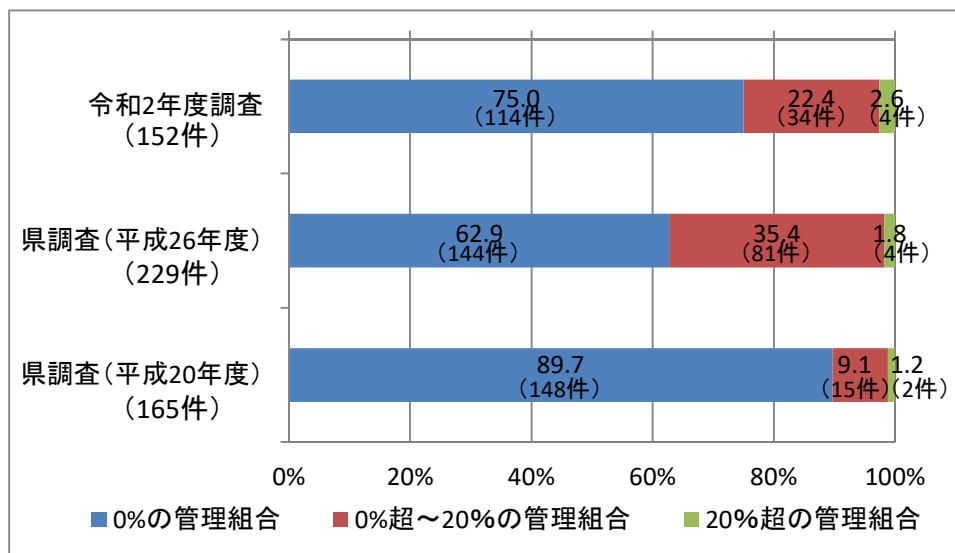


図 3-17 賃貸戸数割合

## ② 空室戸数割合

令和2年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度）と比較すると、空室戸数割合が「0%の管理組合」が89.7%から62.9%へ減少していたが今回調査で再度増加に転じている。



3-18 空室戸数割合

## 2) マンション管理の状況

### ① 長期修繕計画の作成

令和2年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度）と比較すると、「作成している」管理組合が増加しており、回答のマンション管理組合では概ね作成が完了している。

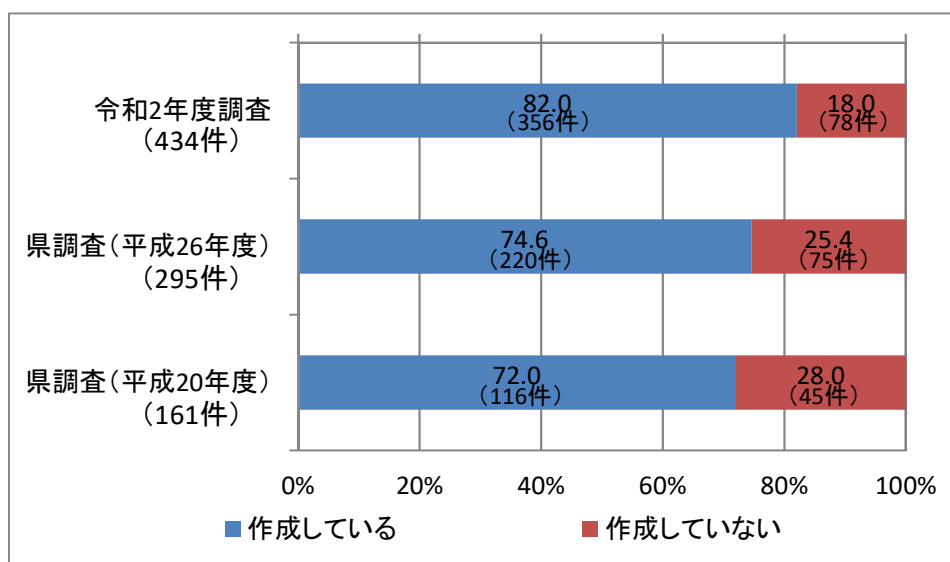


図 3-19 長期修繕計画の作成

## ② 修繕積立金の算出根拠

令和2年度調査の結果は、県調査（平成26年度）と比較すると、「長期修繕計画の必要額から算出」する管理組合が増加している。

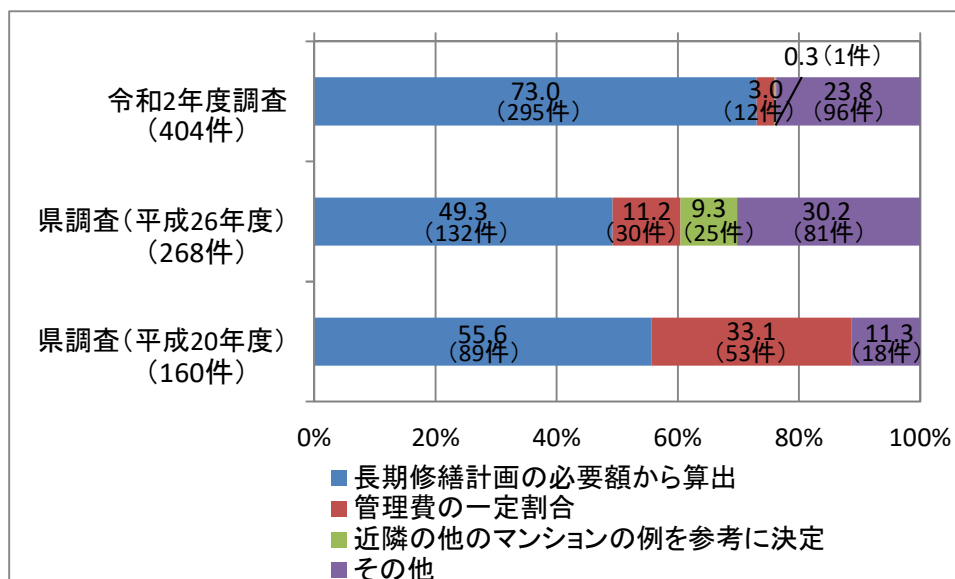


図 3-20 修繕積立金の算出根拠

## ③ 耐震診断・耐震改修の実施状況

令和2年度調査の結果では、「耐震診断を実施した」マンション管理組合は1件のみであった。

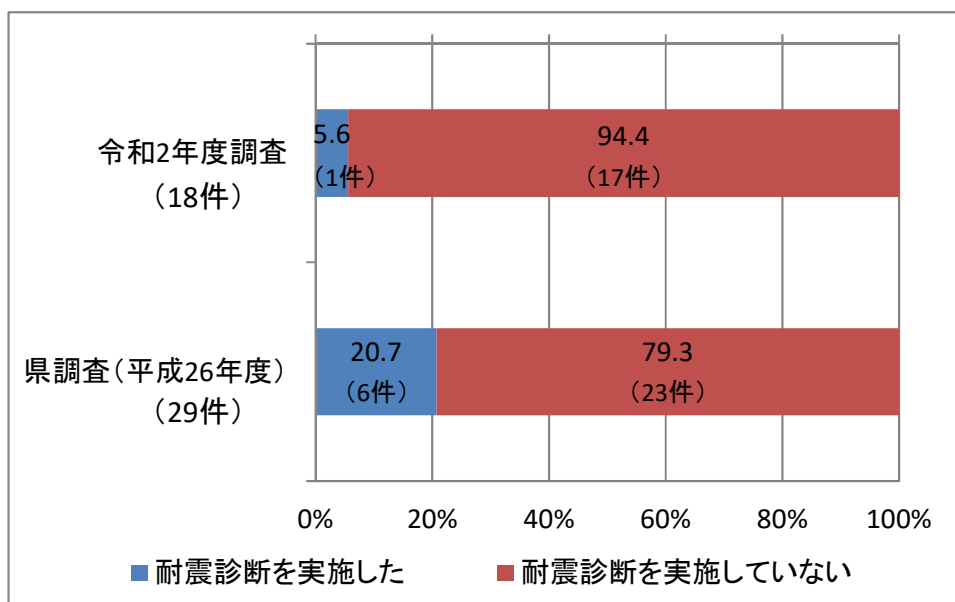


図 3-21 耐震診断・耐震改修の実施状況

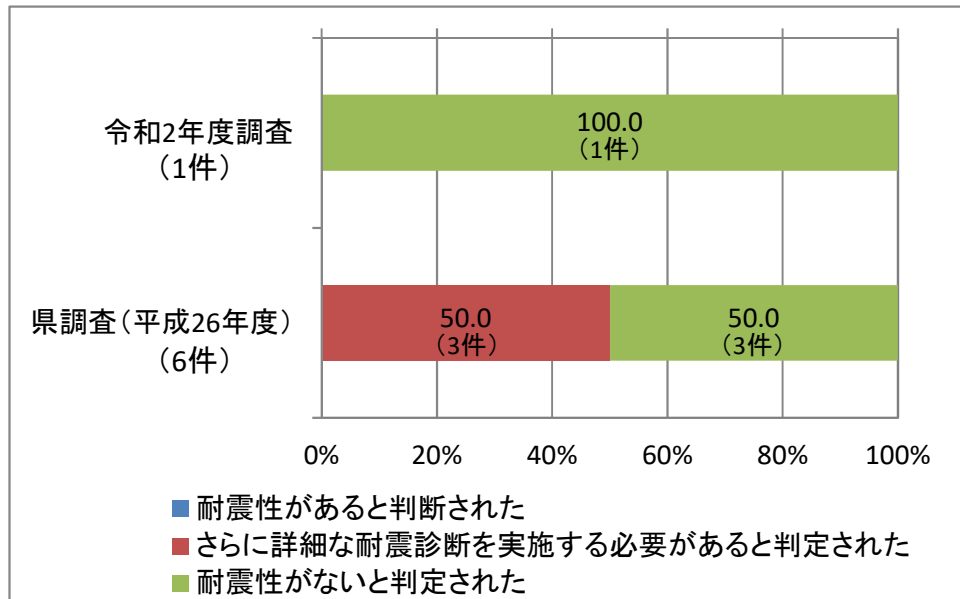


図 3-22 耐震診断の実施結果

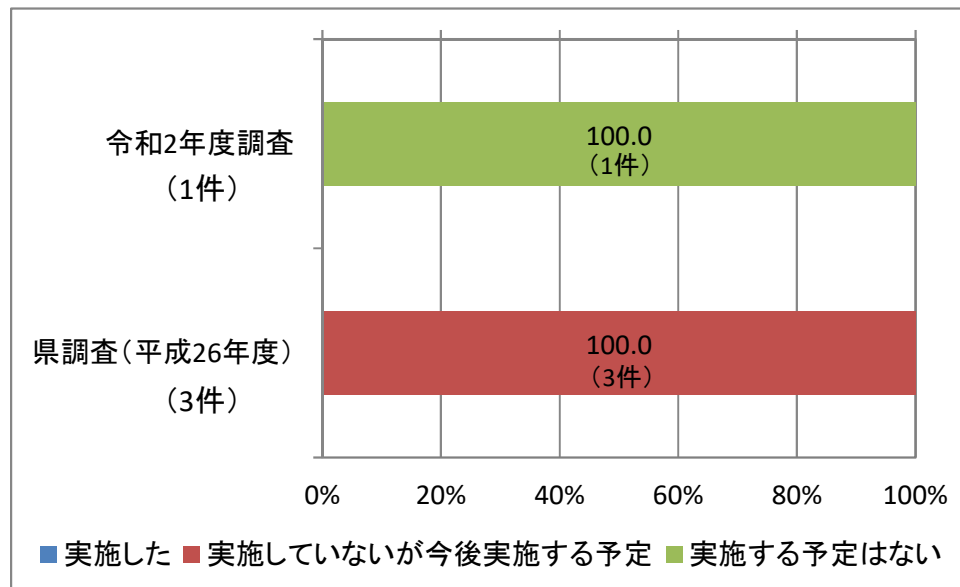


図 3-23 耐震性がないと判定されたマンションの耐震改修の実施の有無

#### ④ マンションの老朽化問題についての対策

令和2年度調査の結果は、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39.1%減少している。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17.2%増加するなど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。

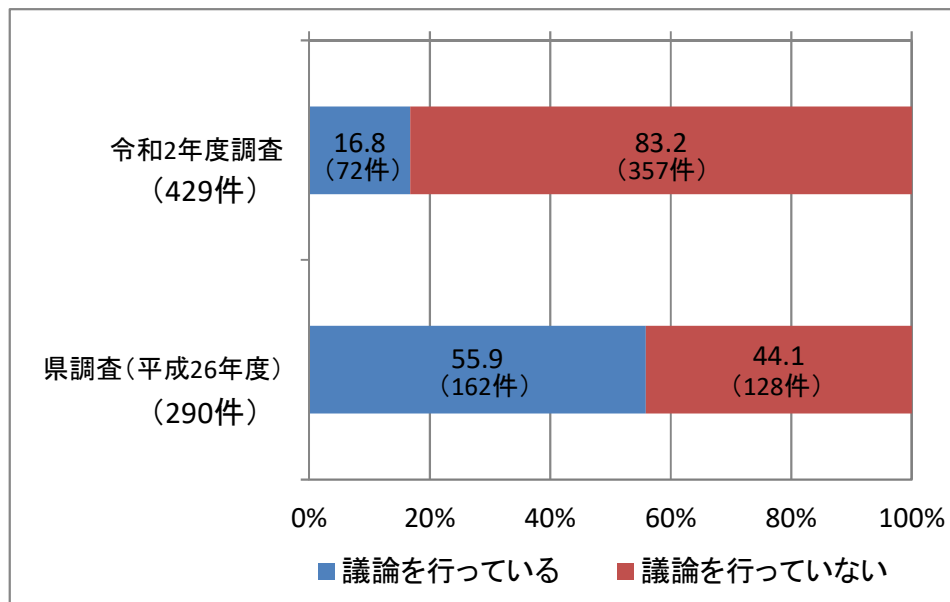


図 3-24 マンションの老朽化問題についての対策

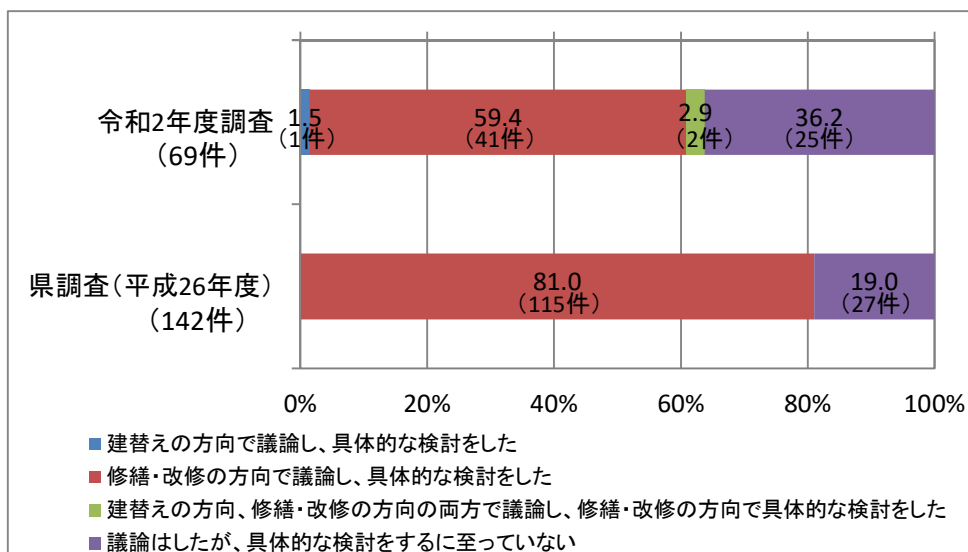


図 3-25 議論を行った内容

### 3) 管理組合の運営等

#### ① 管理者の選任

令和2年度調査の結果は、管理者の選任状況をみると、区分所有者の「理事長」が95.7%と最も高くなっている。

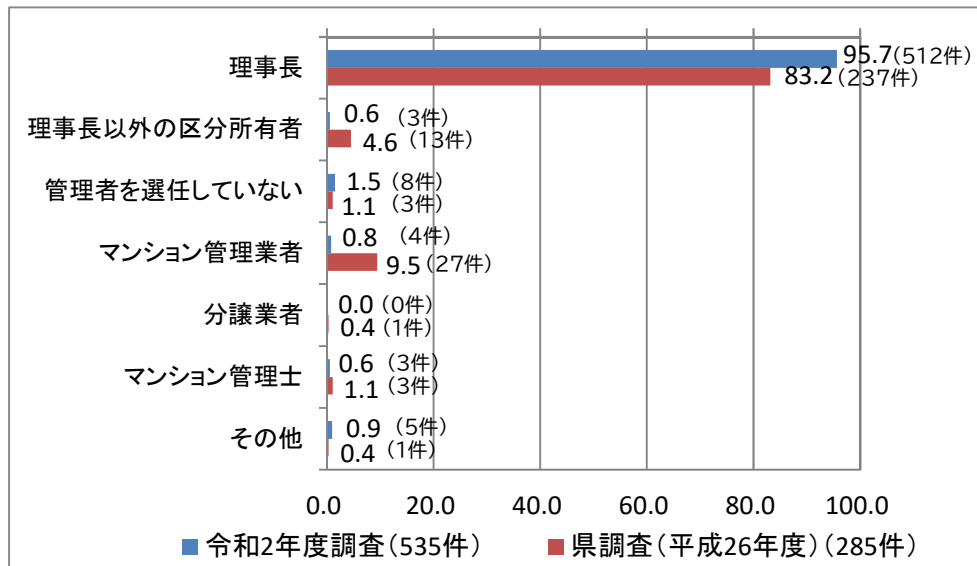


図 3-26 管理者の選任

#### ② 専門家の活用状況

令和2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54.8%と最も多かった。また、活用した専門家は、管理業務主任者が23.7%と最も多く、次いで建築士が7.7%、マンション管理士が6.9%、弁護士が6.1%となっている。

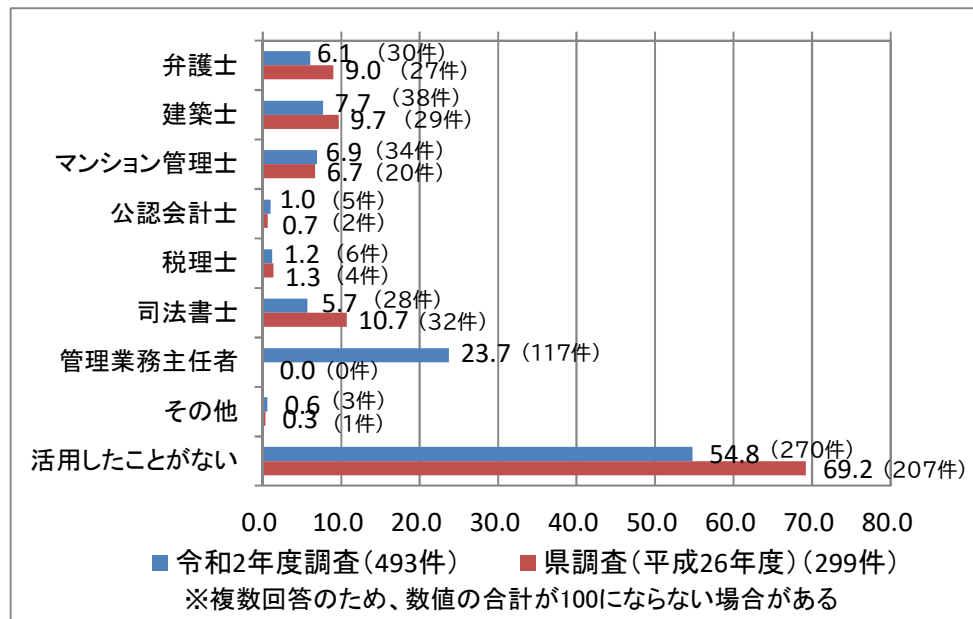


図 3-27 専門家の活用状況（複数回答）

### ③ 大規模災害への対応状況

令和2年度調査の結果は、「特に何もしていない」が62.6%もっと多く、次いで「災害時の対応マニュアルを作成」が31.9%となっている。一方、「災害時の避難場所を周知」が4.6%及び「定期的な防災訓練を実施」が8.2%と前回調査時より減少している。

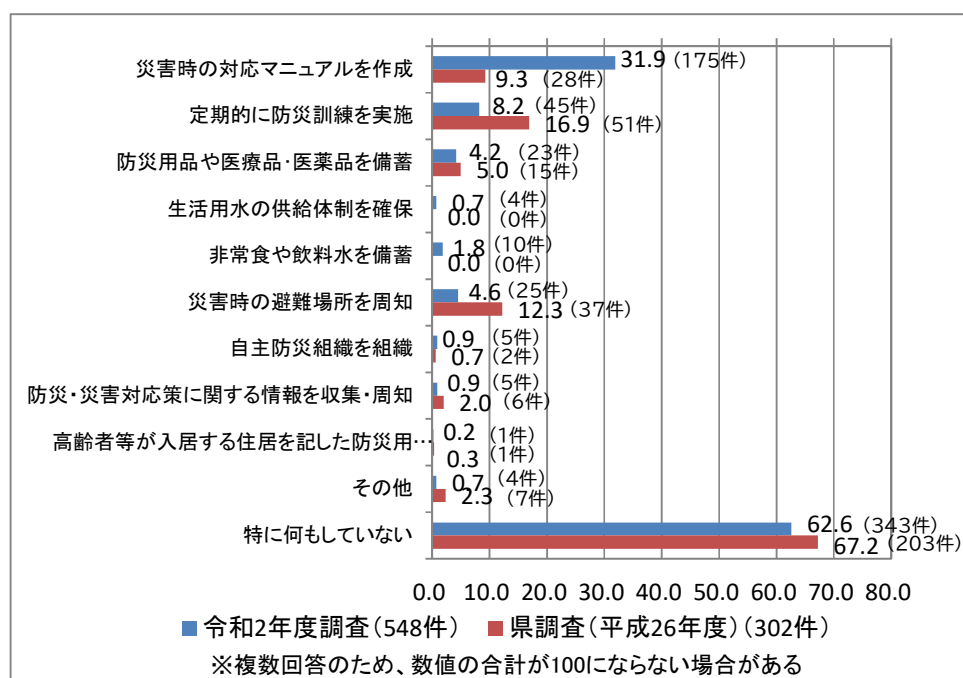


図 3-28 大規模災害への対応状況 (複数回答)

### ④ トラブルの発生状況

令和2年度調査の結果は、「特にトラブルは発生していない」が58.9%と最も多く、次いで「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が26.8%、「建物の不具合に係るもの」が23.0%となっている。

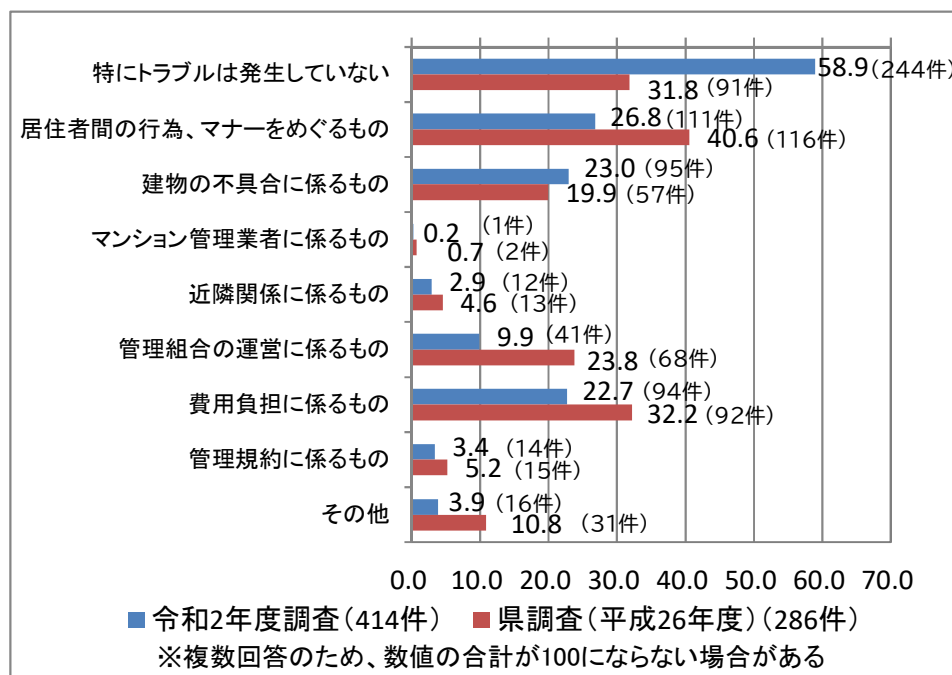


図 3-29 トラブルの発生状況 (複数回答)

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2年度調査の結果は、「生活音」が16.4%と最も多く、次いで「違法駐車」13.0%、「ペット飼育」が12.3%、「共用廊下等への私物の放置」が10.9%となっている。

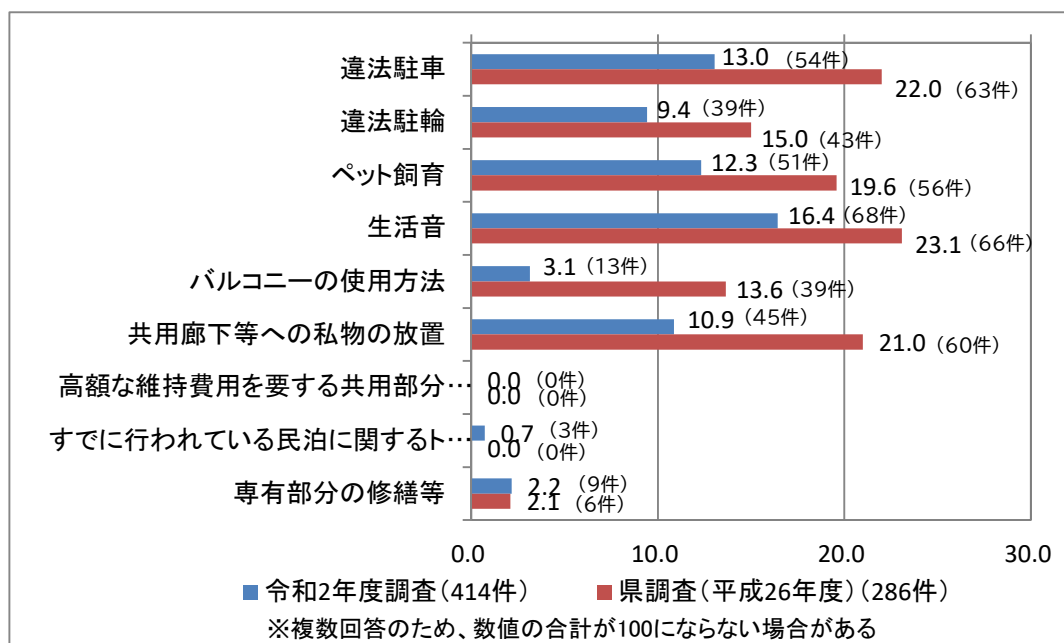


図 3-30 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容（複数回答）

⑥ 管理費等の滞納戸数割合

令和2年度調査の結果は、県調査（平成20年度・平成26年度）と比較すると、滞納がない管理組合が66.5%から46.7%に減少したのち、58.5%へ増加している。

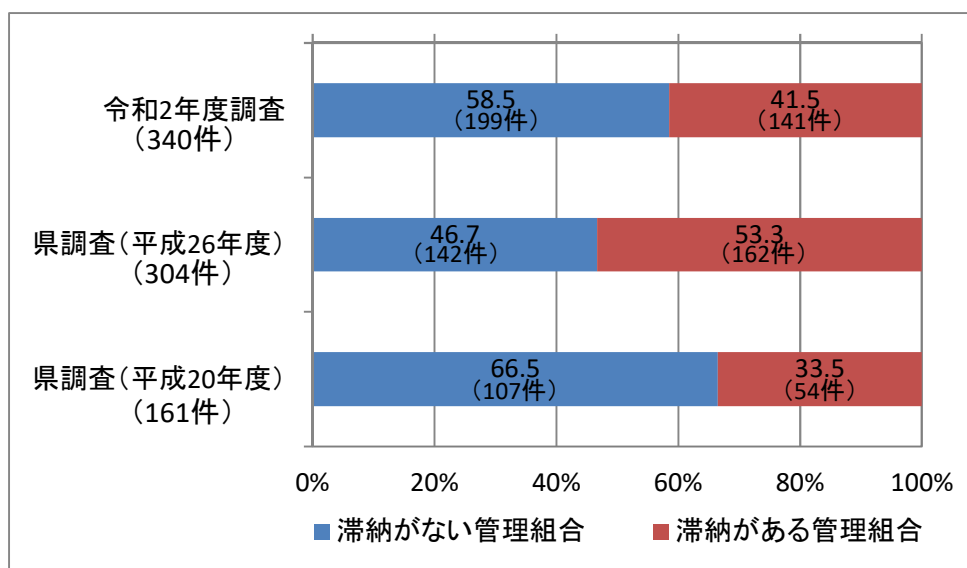


図 3-31 管理費等の滞納戸数割合



### ⑦ トラブルの処理方法

令和2年度調査の結果は、「マンション管理業者に相談した」が45.5%と最も多く、次いで「管理組合内で話し合った」が42.5%、「(公財)マンション管理センターに相談した」が16.8%となっている。

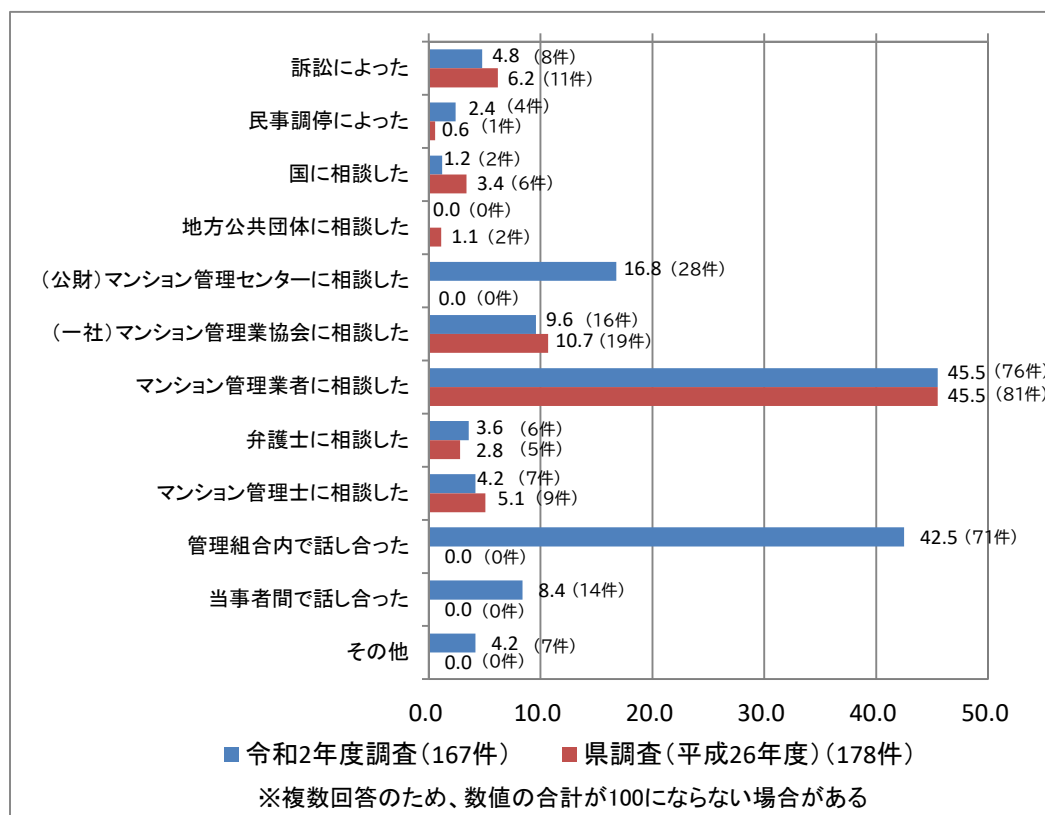


図 3-32 トラブルの処理方法 (複数回答)

## 4 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

- ・国のマンション総合調査と同様の調査項目を設けているが、設問数が多く、回答者の負担が大きい。今後、沖縄県として重点的に把握する事項を精査し、設問を絞るなどの検討が必要である。

### ② 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方法

- ・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、調査員が直接持参するなどの対応方法を検討する必要がある。

### ③ 決算期を外した調査時期の設定

- ・一般的にマンション管理組合及びマンション管理会社の決算期は3月に集中しており、決算期に向けた事業年度報告等の作成等で1月～3月及び総会の実施時期である5月～6月は繁忙期となる。そのため、アンケート調査を実施する場合は、これらの期間を除いた7月～12月の間で依頼することが望ましい。
- ・マンション管理組合によっては、総会を実施してアンケートの回答を行う場合もあるため、アンケートの調査期間は少なくとも1カ月を見込むことが望ましい。

### ④ 郵送・返信以外の回答方法の検討

- ・アンケート調査の実施に当たっては、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するなど、回答者が対応しやすい方法についても検討することが望ましい。