

8 管理業務・管理会社の状況

(1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律の認識状況

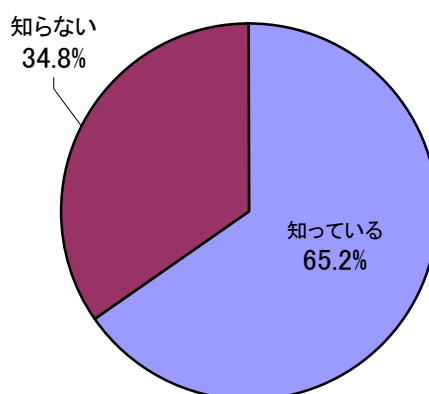
～「適正化法」を知らないマンションは16件～

マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンションの管理の適正化を推進するために、マンション管理業者の登録制度やマンション管理士の資格を定め、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的として平成13年8月に施行されました。

その内容については、有効回答46件のうち「知っている」が65.2%(30件)、「知らない」は34.8%(16件)ありました。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律の認識状況	有効回答 (件)	構成比 (%)
知っている	30	65.2
知らない	16	34.8
合計	46	100.0

【適正化法の認識状況割合】



(2) 中高層共同住宅標準管理委託契約書の認識状況

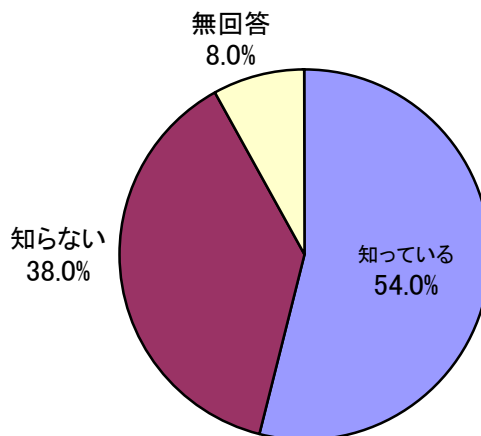
～約4割のマンションは標準管理委託契約書を知らない～

中高層共同住宅標準管理委託契約書は旧建設省(国土交通省)により、昭和57年にマンションの管理委託契約に係る標準的な契約書とし、契約を締結する際の指針として活用されるよう周知されました。また、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が施行され、マンションの管理委託契約に関する様々な規定が整備されたこと等により、平成15年4月に「マンション標準管理委託契約書」と改め、内容の改正を行いました。

有効回答46件のうち、標準管理委託契約書を「知っている」が54%(27件)、「知らない」が38%(19件)となっています。また、知っていると回答した27件のうち、23件は改正についても知っていると回答しています。

中高層共同住宅標準管理委託契約書の認識状況	回答 (件)	構成比 (%)	改正 (件)
知っている	27	54.0	23
知らない	19	38.0	2
無回答	4	8.0	2
合計	50	100.0	27

【標準管理委託契約書の認識状況割合】



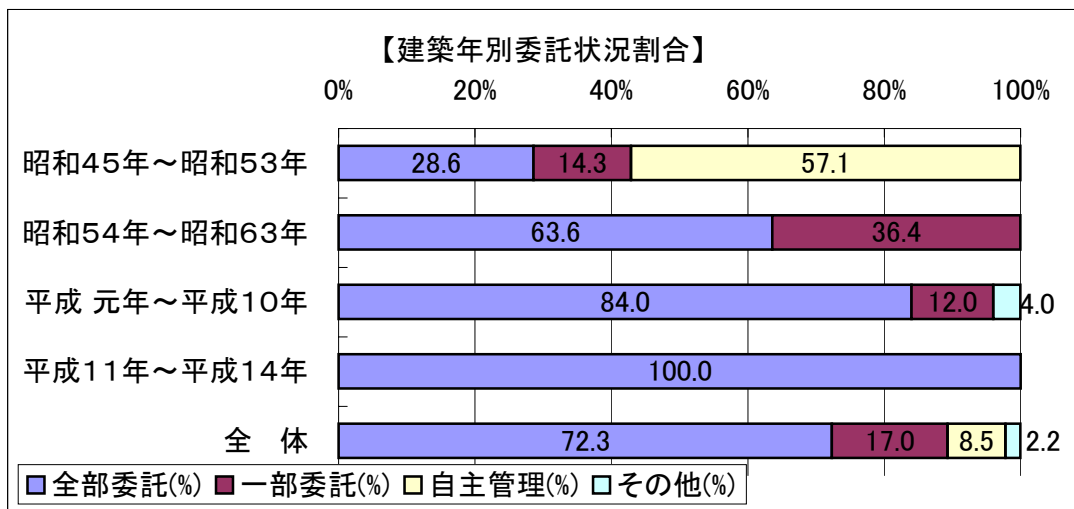
(3) 管理会社への委託状況

～約7割のマンションが管理業務のすべてを管理会社に委託している～

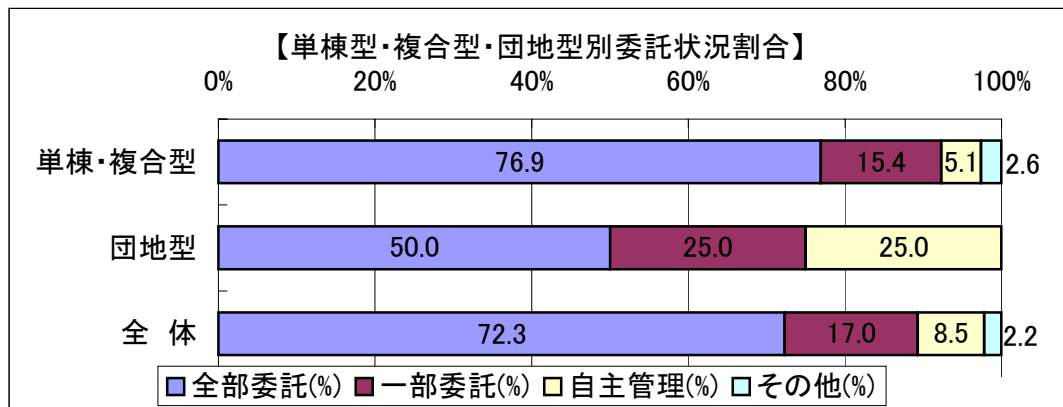
有効回答47件の建築年別委託状況では、昭和53年以前(建築後25年以上経過)建築のマンションで自主管理をしている割合は57.1%となっています。また、近年(5年以内)建築の全マンションが「すべてを委託している」と回答しています。

単棟型・複合型・団地型別委託状況では、1棟の単棟型・複合型ではすべてを委託しているが76.9%となっており、2棟以上の団地型ではすべてを委託しているが50%となっています。なお、約9割のマンションで何らかの業務を委託しています。

建築年	有効回答(件)	全部委託(%)	一部委託(%)	自主管理(%)	その他(%)
昭和45年～昭和53年	7	28.6	14.3	57.1	0
昭和54年～昭和63年	11	63.6	36.4	0	0
平成元年～平成10年	25	84.0	12.0	0	4.0
平成11年～平成14年	4	100.0	0	0	0
全体	47	72.3	17.0	8.5	2.2



	有効回答(件)	全部委託(%)	一部委託(%)	自主管理(%)	その他(%)
単棟・複合型	39	76.9	15.4	5.1	2.6
団地型	8	50.0	25.0	25.0	0
全体	47	72.3	17.0	8.5	2.2



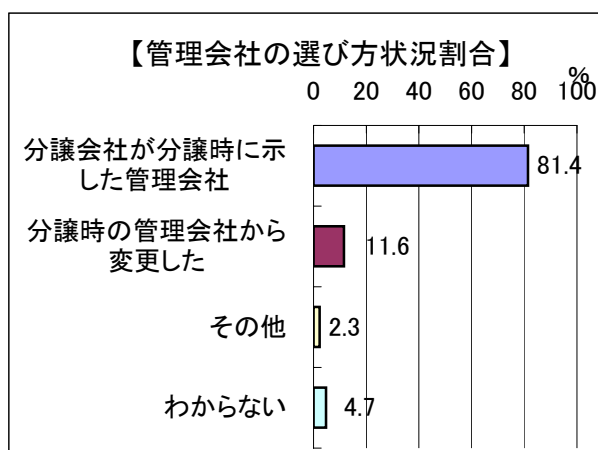
(4) 管理会社の選び方

～ほとんどのマンションが分譲時に示した管理会社～

有効回答43件のうち「分譲会社が分譲時に示した管理会社」が81.4% (35件)となっており、ほとんどのマンションが分譲当時から管理会社を変更していません。

「分譲時の管理会社から変更した」は11.6% (5件)になっています。

管理会社の選び方	有効回答 (件)	構成比 (%)
分譲会社が分譲時に示した管理会社	35	81.4
分譲時の管理会社から変更した	5	11.6
その他	1	2.3
わからない	2	4.7
合計	43	100.0



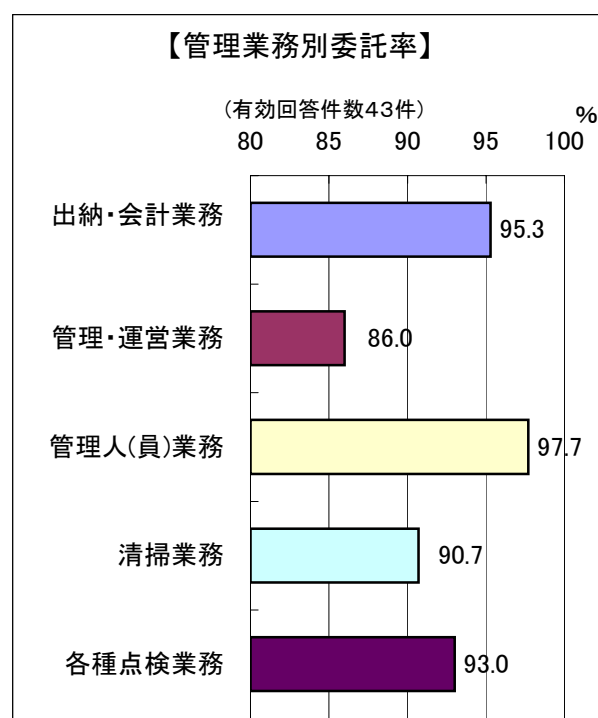
(5) 管理業務の委託状況

～多くのマンションで管理人(員)業務を委託～

有効回答43件のうち「出納・会計業務」、「管理人(員)業務」、「清掃業務」、「各種点検業務」は90%以上のマンションで委託を実施していますが、総会や理事会の運営、各種工事の点検業務の発注等を行なう「管理・運営業務」についての委託は86%と低くなっています。

(複数回答)

委託業務内容	有効回答 (件)	業務別委 託率 (%)
出納・会計業務	41	95.3
管理・運営業務	37	86.0
管理人(員)業務	42	97.7
清掃業務	39	90.7
各種点検業務	40	93.0



(6) 管理人(管理員)の状況

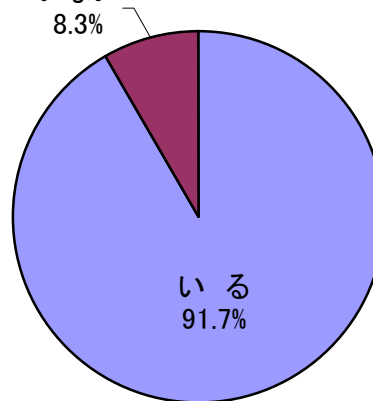
～多くのマンションで管理会社から派遣された管理人(員)がいる～

有効回答48件のうち、管理人(員)が「いる」と回答したものは91.7%(44件)あり、そのうち「管理会社が派遣している人」が86.4%(38件)を占めています。

管理人(員)の勤務形態は、「一定時間勤務」が63.6%(28件)、「定期的に巡回」が22.7%(10件)と全体の86.3%を占めているのに対して、「終日勤務(住み込み)」の管理人(員)がいるマンションは11.4%(5件)となっています。

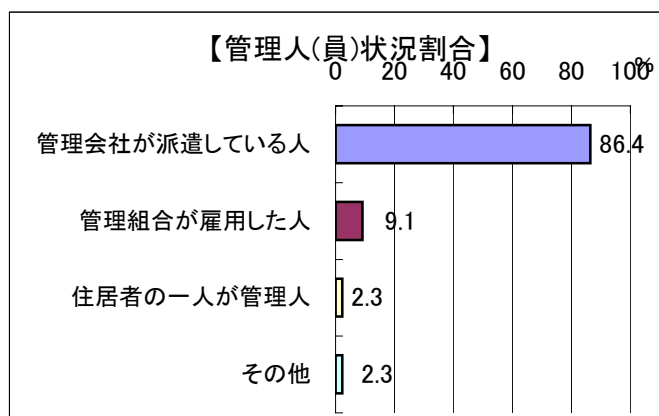
管理人(管理員)の有無	有効回答(件)	構成比(%)
いる	44	91.7
いない	4	8.3
合計	48	100.0

【管理人(員)の有無状況割合】



管理人(員)	有効回答(件)	構成比(%)
管理会社が派遣している人	38	86.4
管理組合が雇用した人	4	9.1
住居者の一人が管理人	1	2.3
その他	1	2.3
合計	44	100.0

【管理人(員)状況割合】



勤務形態	有効回答(件)	構成比(%)
終日常勤	5	11.4
一定時間勤務	28	63.6
定期的に巡回	10	22.7
その他	1	2.3
合計	44	100.0

【管理人(員)勤務形態状況割合】

