

第3章 目黒区に分譲マンション等に関する分析

平成19年度の基礎調査と平成20年度の実態調査の結果を基に、「目黒区共同住宅GISデータベース」を整備した。

共同住宅GISデータベースでは、区内に立地する階数2以上の共同住宅を対象に、建物の竣工年、規模、総戸数、管理の状況、バリアフリーや防犯・防災対策への取り組み状況等をGIS（地理情報システム）により棟ごとに台帳情報及び図形情報として整備した。

今後、共同住宅GISデータベースを活用することで、区内に分譲マンション等に関する多様な分析が可能である。

ここでは、建物・設備の維持・管理や修繕・建替えについて、分譲マンションの管理方式の違いによる比較、分譲ワンルームマンションと賃貸ワンルームマンションとの比較、分譲マンションと賃貸共同住宅との比較を行った。

1 分譲マンションの管理方式による比較

実態調査に回答があった613件の分譲マンションについて、建物・設備の点検や長期修繕計画の有無等の項目ごとに5区分の管理方式別による違いを検討した。

表3-1 管理方式の区分

区分	内容(設問の選択肢)
全て委託	管理業務を管理会社に全て委託して任せている
全て委託(管理組合が主導)	管理業務を管理会社に全て委託しているが管理組合が主導権をもって運営している
一部委託	管理業務の一部を管理会社に委託している
管理組合による自主管理	管理業務を管理会社に委託せず、管理組合による自主管理をしている
その他	上記以外の方法(区分所有者が管理 等)

(1) 建物・設備の点検

・管理業務を委託している分譲マンションでは、建物・設備の点検を「定期的に行っている」割合が多い。

建物・設備の点検を「定期的に行っている」のは分譲マンション全体では81.7%である。

「全て委託(管理組合が主導)」では89.7%、「全て委託」では86.1%である。

「管理組合による自主管理」をしている分譲マンションでは、「定期的に行っている」のは39.6%であり、「必要に応じて行っている」が45.3%となっている。

表3-2 管理方式別の建物・設備の点検の状況

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
定期的に行っている	501 (81.7%)	179 (86.1%)	234 (89.7%)	35 (77.8%)	21 (39.6%)	5 (55.6%)	27 (73%)
必要に応じてしている	79 (12.9%)	16 (7.7%)	19 (7.3%)	9 (20%)	24 (45.3%)	3 (33.3%)	8 (21.6%)
していない	1 (0.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	32 (5.2%)	13 (6.3%)	8 (3.1%)	1 (2.2%)	7 (13.2%)	1 (11.1%)	2 (5.4%)

(2) 長期修繕計画の有無

・管理業務を「全て委託(管理組合が主導)」している分譲マンションでは「長期修繕計画がある」割合が多い。

「長期修繕計画がある」のは分譲マンション全体では72.6%である。「全て委託(管理組合が主導)」では83.5%、「管理組合による自主管理」では49.1%である。

表3-3 管理方式別の長期修繕計画の有無

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
長期修繕計画がある	445 (72.6%)	151 (72.6%)	218 (83.5%)	27 (60%)	26 (49.1%)	4 (44.4%)	19 (51.4%)
長期修繕計画がない	128 (20.9%)	43 (20.7%)	33 (12.6%)	17 (37.8%)	21 (39.6%)	3 (33.3%)	11 (29.7%)
無回答	40 (6.5%)	14 (6.7%)	10 (3.8%)	1 (2.2%)	6 (11.3%)	2 (22.2%)	7 (18.9%)

(3) 修繕積立金の有無

・ほとんどの分譲マンションが修繕積立金を徴収しており、管理方式による違いはみられない。

表3-4 管理方式別の修繕積立金の有無

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
修繕積立金あり	551 (89.9%)	190 (91.3%)	241 (92.3%)	36 (80.0%)	47 (88.7%)	6 (66.7%)	31 (83.8%)
修繕積立金なし	21 (3.4%)	6 (2.9%)	4 (1.5%)	3 (6.7%)	3 (5.7%)	3 (33.3%)	2 (5.4%)
無回答	41 (6.7%)	12 (5.8%)	16 (6.1%)	6 (13.3%)	3 (5.7%)	0 (0.0%)	4 (10.8%)

(4) 建替えの検討

・ほとんどの分譲マンションで建替えの検討は進んでおらず、管理方式による違いはみられない。

表3-5 管理方式別の建替えの検討

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	全て委託	全て委託 (管理組合 が主導)	一部委託	管理組合 による 自主管理	その他	無回答
全体	613 (100.0%)	208 (100.0%)	261 (100.0%)	45 (100.0%)	53 (100.0%)	9 (100.0%)	37 (100.0%)
検討している	7 (1.1%)	0 (0.0%)	5 (1.9%)	0 (0.0%)	1 (1.9%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)
現在はしていない	29 (4.7%)	5 (2.4%)	12 (4.6%)	2 (4.4%)	7 (13.2%)	0 (0.0%)	3 (8.1%)
検討していない	524 (85.5%)	178 (85.6%)	232 (88.9%)	42 (93.3%)	39 (73.6%)	6 (66.7%)	27 (73.0%)
無回答	53 (8.6%)	25 (12.0%)	12 (4.6%)	1 (2.2%)	6 (11.3%)	2 (22.2%)	7 (18.9%)

2 分譲ワンルームマンションと賃貸ワンルームマンションの比較

実態調査で「部屋のタイプ」が「ワンルーム（または1K）」のみと回答のあったものをワンルームマンションとし、竣工年、空き室等の項目について分譲と賃貸の比較を行った。

表3-6 対象件数

項目	対象件数
ワンルーム分譲	46
ワンルーム賃貸	72

(1) 竣工年

ワンルーム分譲、ワンルーム賃貸の竣工年を比較した。

- ・ワンルーム分譲、ワンルーム賃貸ともに竣工年が昭和60年以降の割合が多い。

ワンルーム分譲、ワンルーム賃貸ともに、竣工年が「平成7～16年」が最も多く、次に「昭和60～平成6年」が多い。分譲は「昭和60～平成16年」で71.7%を占め、賃貸も73.6%を占めている。

分譲マンション全体は、竣工年による割合に大きな差はないが、それ以外のワンルーム分譲、賃貸共同住宅全体、ワンルーム賃貸は昭和60年以降の割合が多くなっている。

表3-7 分譲マンション等の竣工年

項目	分譲マンション				賃貸共同住宅			
	全体		ワンルーム		全体		ワンルーム	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
全体	613		46		306		72	
昭和40～49年	114	18.6%	1	2.2%	23	7.5%	0	0.0%
昭和50～59年	163	26.6%	9	19.6%	22	7.2%	4	5.6%
昭和60～平成6年	98	16.0%	14	30.4%	107	35.0%	20	27.8%
平成7～16年	195	31.8%	19	41.3%	86	28.1%	33	45.8%
平成17年以降	18	2.9%	3	6.5%	36	11.8%	12	16.7%
無回答	25	4.1%	0	0.0%	32	10.5%	3	4.2%

(2) 空き室

ワンルーム分譲とワンルーム賃貸の平成20年10月1日現在の空き室を比較した。

・ワンルームマンションの総戸数に対する空き室の割合は低い。

空き室率はワンルーム分譲では0.8%、ワンルーム賃貸では5.1%であり、ワンルーム分譲のほうが空き室率は低い。ワンルームマンションと全体の空き室率を比較すると、ワンルーム分譲、ワンルーム賃貸いずれも全体より、空き室率は低い。

表3-8 平成20年10月1日現在の分譲マンション等の空き室率

項目	分譲マンション		賃貸共同住宅	
	全体	ワンルーム	全体	ワンルーム
空き室率(%) (A/B)	1.7%	0.8%	6.0%	5.1%
空き室合計(A)	391	17	267	62
総戸数合計(B)	23,146	2,008	4,452	1,224

空き室合計:調査で空き室があると回答した分譲マンション等の空き室の合計
 総戸数合計:分譲マンション等の総戸数の合計

(3) 共用施設

共用施設(駐車場、駐輪場、バイク置き場、ごみ置き場)を設置しているワンルーム分譲、ワンルーム賃貸における共用施設の設置状況を比較した。

・ワンルーム分譲のほうが駐車場、駐輪場、バイク置き場の1件あたりの平均設置台数が多く、ごみ置き場を設置している割合が多い。

表3-9 駐車場の設置状況

項目	1件あたりの平均 駐車場台数(A/B)	1戸あたりの平均 駐車場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
ワンルーム分譲	4.8	0.1	58	12	613
ワンルーム賃貸	3.0	0.1	94	31	633

台数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の駐車場台数の合計
 件数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の件数
 総戸数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-10 駐輪場の設置状況

項目	1件あたりの平均 駐輪場台数(A/B)	1戸あたりの平均 駐輪場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
ワンルーム分譲	24.7	0.5	866	35	1,605
ワンルーム賃貸	10.4	0.5	470	45	930

台数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の駐輪場台数の合計
 件数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の件数
 総戸数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-11 バイク置き場の設置状況

項目	1件あたりの平均バイク置き場台数(A/B)	1戸あたりの平均バイク置き場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
ワンルーム分譲	5.8	0.1	52	9	472
ワンルーム賃貸	2.2	0.1	24	11	295

台数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等のバイク置き場台数の合計

件数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表 3-12 ごみ置き場の設置状況

項目	分譲マンション						賃貸共同住宅					
	全体			ワンルーム分譲			全体			ワンルーム賃貸		
	割合	設置数	件数	割合	設置数	件数	割合	設置数	件数	割合	設置数	件数
ごみ置き場	82.4%	505	613	80.4%	37	42	50.0%	153	306	54.2%	39	72

設置数:調査でごみ置き場があると回答した分譲マンション等の件数

件数:調査で回答のあった分譲マンション等の件数

(4) 日常生活におけるトラブルの有無

ワンルーム分譲とワンルーム賃貸の日常生活におけるトラブルの有無を比較した。

- ・ワンルーム分譲、ワンルーム賃貸ともに「マンション内の騒音、振動、悪臭など」が最も多く、ワンルーム分譲では「ごみ出し」の割合も多い。
- ・ワンルーム分譲は、分譲マンション全体と比べてトラブルが多い。

表 3-13 日常生活におけるトラブルの有無「複数回答」

項目	分譲マンション				賃貸共同住宅			
	全体		ワンルーム分譲		全体		ワンルーム賃貸	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
調査対象件数	613		46		306		72	
ごみ出し	166	27.1%	17	37.0%	34	11.1%	1	1.4%
マンション(共同住宅)内の騒音、振動、悪臭など	153	25.0%	19	41.3%	16	5.2%	5	6.9%
ペット飼育	78	12.7%	0	0.0%	6	2.0%	0	0.0%
防犯対策	36	5.9%	2	4.3%	3	1.0%	1	1.4%
近隣住民とのトラブル	20	3.3%	5	10.9%	7	2.3%	2	2.8%
駐車場・駐輪場の利用のしかた	77	12.6%	7	15.2%	10	3.3%	1	1.4%
管理会社との契約でのトラブル	4	0.7%	1	2.2%	-	-	-	-
その他	48	7.8%	8	17.4%	13	4.2%	5	6.9%

3 分譲マンションと賃貸共同住宅との比較

実態調査に回答のあった、分譲マンション613件と賃貸共同住宅306件を対象に、主な部屋のタイプ（間取り）、空き室等の項目について比較を行った。

(1) 主な部屋のタイプ（間取り）

分譲マンションと賃貸共同住宅の主な部屋のタイプ（間取り）について比較した。

・分譲マンションはファミリー向けタイプ、賃貸共同住宅は単身者向けタイプが多い。

分譲マンションでは、主な部屋のタイプが「2LDK（または3DK）」である分譲マンションが24.0%で最も多く、次は「3LDK（または4DK）」で22.7%である。

賃貸共同住宅では、主な部屋のタイプが「ワンルーム（または1K）」である賃貸共同住宅が35.0%で最も多い。

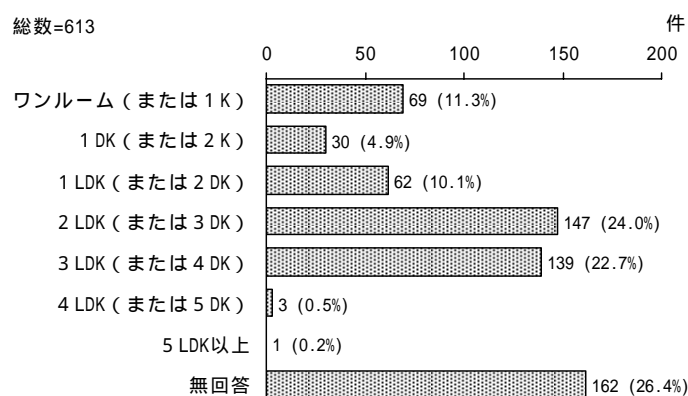


図 3-1 分譲マンションの主な部屋のタイプ（間取り） [単位:件/()内は割合]

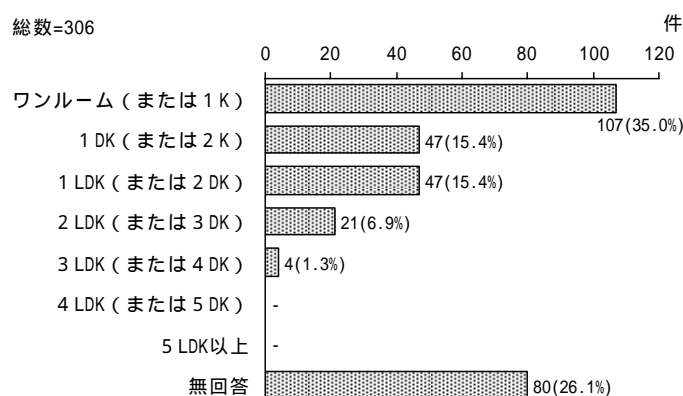


図 3-2 賃貸共同住宅の主な部屋のタイプ（間取り） [単位:件/()内は割合]

(2) 空き室

分譲マンションと賃貸共同住宅における空き室を比較した。

- ・分譲マンションでは、竣工年が古いほど空き室の割合が多くなっている。
- ・総戸数に対する空き室の割合は、分譲マンション、賃貸共同住宅ともに低い。

分譲マンションの竣工年別では、空き室「0戸」の割合は各年代とも約40～60%である。

昭和49年以前に分譲マンションは空き室がある割合が多い〔 22ページ〕。

賃貸共同住宅の竣工年別では、空き室「0戸」の割合は各年代とも約60～70%である〔 73ページ〕。

空き室率は、分譲マンションでは1.7%、賃貸共同住宅では6.0%であり、いずれも低い。

表 3-14 平成 20 年 10 月 1 日現在の分譲マンション等の空き室率

項目	空き室率(%) (A/B)	空き室合計(A)	総戸数合計(B)
分譲マンション	1.7%	391	23,146
賃貸共同住宅	6.0%	267	4,452

空き室合計:調査で空き室があると回答した分譲マンション等の空き室の合計

総戸数合計:分譲マンション等の総戸数の合計

(3) 共用施設

共用施設(駐車場、駐輪場、バイク置き場、ごみ置き場)を設置している分譲マンションと賃貸共同住宅における共用施設の設置状況を比較した。

- ・分譲マンションのほうが、駐車場、駐輪場、バイク置き場の1件あたりの平均設置台数が多く、ごみ置き場を設置している割合が多い。

表3-15 駐車場の設置状況

項目	1件あたりの平均 駐車場台数(A/B)	1戸あたりの平均 駐車場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
分譲マンション	13.1	0.3	5,221	400	16,486
賃貸共同住宅	5.5	0.3	794	145	2,692

台数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の駐車場台数の合計

件数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査で駐車場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-16 駐輪場の設置状況

項目	1件あたりの平均 駐輪場台数(A/B)	1戸あたりの平均 駐輪場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
分譲マンション	30.1	0.7	14,963	497	20,019
賃貸共同住宅	12.5	0.7	2,276	182	3,342

台数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の駐輪場台数の合計

件数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査で駐輪場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-17 バイク置き場の設置状況

項目	1件あたりの平均バイク 置き場台数(A/B)	1戸あたりの平均バイク 置き場台数(A/C)	台数(A)	件数(B)	総戸数(C)
分譲マンション	4.5	0.1	1,029	230	11,851
賃貸共同住宅	2.4	0.1	164	69	1,485

台数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等のバイク置き場台数の合計

件数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等の件数

総戸数:調査でバイク置き場の台数を回答した分譲マンション等の総戸数の合計

表3-18 ごみ置き場の設置状況

項目	分譲マンション			賃貸共同住宅		
	割合	設置数	件数	割合	設置数	件数
ごみ置き場	82.4%	505	613	50.0%	153	306

設置数:調査でごみ置き場があると回答した分譲マンション等の件数

件数:調査で回答のあった分譲マンション等の件数

(4) 管理方式

分譲マンションと賃貸共同住宅における管理方式について比較した。

・分譲マンション、賃貸共同住宅ともに総戸数が大きく、竣工年が新しいほど、管理会社に委託する割合が多い。

分譲マンションの管理方式を、総戸数別に比較すると、総戸数の大小にかかわらず、「全て委託」と「全て委託(管理組合が主導)」の割合が多いが、総戸数が大きくなるほど「全て委託(管理組合が主導)」の占める割合が多くなっている。

賃貸共同住宅では、総戸数20戸未満では「所有者自ら対応」が50%を超えており、20戸以上の賃貸共同住宅では「管理業者と契約」が40%を越えている。

また、竣工年別に比較すると、分譲マンションでは竣工年が新しいほど「全て委託」している割合が多くなっており、賃貸共同住宅でも、竣工年が新しいほど「所有者自ら対応」の割合が減り、「管理業者と契約」が多くなっている。

表 3-19 分譲マンションの管理業務の委託状況(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	613 (100.0%)	41 (100.0%)	131 (100.0%)	135 (100.0%)	108 (100.0%)	55 (100.0%)	110 (100.0%)	29 (100.0%)	4 (100.0%)
全て委託	208 (33.9%)	12 (29.3%)	36 (27.5%)	54 (40.0%)	42 (38.9%)	19 (34.5%)	39 (35.5%)	6 (20.7%)	0 (0.0%)
全て委託(管理組合が主導)	261 (42.6%)	10 (24.4%)	50 (38.2%)	53 (39.3%)	43 (39.8%)	30 (54.5%)	59 (53.6%)	15 (51.7%)	1 (25.0%)
一部委託	45 (7.3%)	6 (14.6%)	11 (8.4%)	11 (8.1%)	6 (5.6%)	4 (7.3%)	3 (2.7%)	4 (13.8%)	0 (0.0%)
管理組合による自主管理	53 (8.6%)	8 (19.5%)	21 (16.0%)	8 (5.9%)	8 (7.4%)	1 (1.8%)	3 (2.7%)	1 (3.4%)	3 (75.0%)
その他	9 (1.5%)	0 (0.0%)	3 (2.3%)	1 (0.7%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)
無回答	37 (6.0%)	5 (12.2%)	10 (7.6%)	8 (5.9%)	6 (5.6%)	1 (1.8%)	5 (4.5%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)

表 3-20 賃貸共同住宅の管理業務の委託状況(総戸数別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	10戸未満	10～19戸	20～29戸	30～39戸	40～49戸	50～99戸	100戸以上	無回答
全体	306 (100.0%)	116 (100.0%)	122 (100.0%)	30 (100.0%)	9 (100.0%)	5 (100.0%)	8 (100.0%)	3 (100.0%)	13 (100.0%)
所有者自ら対応	146 (47.7%)	66 (56.9%)	65 (53.3%)	8 (26.7%)	2 (22.2%)	1 (20.0%)	3 (37.5%)	0 (0.0%)	1 (7.7%)
管理業者と契約	68 (22.2%)	16 (13.8%)	23 (18.9%)	15 (50.0%)	4 (44.4%)	3 (60.0%)	4 (50.0%)	3 (100.0%)	0 (0.0%)
仲介業者が対応	24 (7.8%)	11 (9.5%)	11 (9.0%)	1 (3.3%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
一括の借主に一任	9 (2.9%)	1 (0.9%)	3 (2.5%)	3 (10.0%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
その他	2 (0.7%)	1 (0.9%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	57 (18.6%)	21 (18.1%)	19 (15.6%)	3 (10.0%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	12 (92.3%)

表 3-21 分譲マンションの管理業務の委託状況(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成6年	平成7～16年	平成17年以降	無回答
全体	613 (100.0%)	12 (100.0%)	102 (100.0%)	163 (100.0%)	98 (100.0%)	195 (100.0%)	18 (100.0%)	25 (100.0%)
全て委託	208 (33.9%)	2 (16.7%)	20 (19.6%)	41 (25.2%)	39 (39.8%)	87 (44.6%)	11 (61.1%)	8 (32.0%)
全て委託(管理組合が主導)	261 (42.6%)	4 (33.3%)	43 (42.2%)	69 (42.3%)	38 (38.8%)	92 (47.2%)	4 (22.2%)	11 (44.0%)
一部委託	45 (7.3%)	1 (8.3%)	11 (10.8%)	12 (7.4%)	9 (9.2%)	8 (4.1%)	2 (11.1%)	2 (8.0%)
管理組合による自主管理	53 (8.6%)	5 (41.7%)	16 (15.7%)	25 (15.3%)	4 (4.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)
その他	9 (1.5%)	0 (0.0%)	4 (3.9%)	2 (1.2%)	2 (2.0%)	1 (0.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
無回答	37 (6.0%)	0 (0.0%)	8 (7.8%)	14 (8.6%)	6 (6.1%)	7 (3.6%)	1 (5.6%)	1 (4.0%)

表 3-22 賃貸共同住宅の管理業務の委託状況(竣工年別)

[単位:件/()内は割合]

項目	全体	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成6年	平成7～16年	平成17年以降	無回答
全体	306 (100.0%)	1 (100.0%)	22 (100.0%)	22 (100.0%)	107 (100.0%)	86 (100.0%)	36 (100.0%)	32 (100.0%)
所有者自ら対応	146 (47.7%)	1 (100.0%)	19 (86.4%)	17 (77.3%)	60 (56.1%)	31 (36.0%)	8 (22.2%)	10 (31.3%)
管理業者と契約	68 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (13.6%)	16 (15.0%)	28 (32.6%)	16 (44.4%)	5 (15.6%)
仲介業者が対応	24 (7.8%)	0 (0.0%)	2 (9.1%)	1 (4.5%)	8 (7.5%)	7 (8.1%)	3 (8.3%)	3 (9.4%)
一括の借主に一任	9 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	6 (7.0%)	2 (5.6%)	0 (0.0%)
その他	2 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
無回答	57 (18.6%)	0 (0.0%)	1 (4.5%)	1 (4.5%)	21 (19.6%)	14 (16.3%)	7 (19.4%)	13 (40.6%)

(5) 建物・設備の点検

分譲マンションと賃貸共同住宅における建物・設備の点検について比較した。

- ・分譲マンションでは、総戸数、竣工年にかかわらず「定期的に行っている」割合が多い。
- ・分譲マンション、賃貸共同住宅ともに、管理会社に管理業務を委託しているほうが「定期的に行っている」割合が多い。

分譲マンションでは、総戸数、竣工年にかかわらず「定期的に行っている」割合が多いが〔 43ページ〕、管理方式別にみると「管理組合による自主管理」では「定期的に行っている」割合が少ない〔 44ページ〕。

賃貸共同住宅では、20戸以上の賃貸共同住宅で「定期的に行っている」割合が多いが、20戸未満では50%を下回っている。また、竣工年が新しいほど「定期的に行っている」割合が多く〔 81ページ〕、管理方式別では、「管理業者と契約」と「一括の借主に一任」が「定期的に行っている」割合が多い〔 81ページ〕。

(6) 修繕工事と建替えの検討

分譲マンションと賃貸共同住宅の修繕工事と建替えの検討について比較した。

- ・修繕計画がある割合と修繕工事の実施率は、分譲マンションのほうが高い。
- ・建替えの検討は分譲マンション、賃貸共同住宅ともに進んでいない。
- ・修繕・改修にあたって、行政等の支援を求めている。

分譲マンションで長期修繕計画があるのは72.6%〔 41ページ〕、賃貸共同住宅で修繕計画があるのは37.3%である〔 82ページ〕。

修繕工事の実施率は、分譲マンションのほうが高い。〔 47ページ〕〔 83ページ〕。

建替えの検討をしているのは、分譲マンションで7件(1.1%)〔 55ページ〕、賃貸共同住宅で5件(1.6%)である〔 88ページ〕。

分譲マンション、賃貸共同住宅ともに、『建替えを検討していない理由又は検討が困難な理由』では「修繕により維持していく」という回答が最も多いが、竣工年が昭和59年以前、また、総戸数が20戸未満では、「建替えの費用を準備できない」という割合も多く、さらに分譲マンションでは、「合意を得られない」の割合も多い。このことから、建替えを検討する時期ではあるが、分譲マンションでは、建替え費用と居住者の合意形成の問題から、賃貸共同住宅も建替え費用の問題から、修繕により維持していくとしている建物もあると考えられる〔 56～57ページ〕〔 89～90ページ〕。

分譲マンションを対象に調査した『修繕工事を行うにあたっての問題点』で最も多いのは、「技術的な判断ができない」で20.9%である〔 53ページ〕。また、『行政や専門機関から支援してほしいこと』は「修繕・改修への補助金などの財政支援」が46.8%で最も多い〔 64ページ〕。