

居住環境の保全性を目的とした中高層分譲マンションの 管理サービス水準の適正化に関する研究（梗概）

藤本 佳子

第1章 研究の目的と方法

1. 1 研究の背景

昭和63年の住宅統計調査報告書では、我が国の全住宅戸数は4,201万戸であり、そのうち分譲共同住宅は146万戸で、毎年10万戸ずつ増えているから現在230万戸を越え、中高層分譲マンションは都市型住居として定着したといえる。しかし、中高層分譲マンションの管理については、困難な問題が多く生じている。その管理問題の背景には、次のような事柄があると考えられる。

その第一は、共有部分、専有部分、共有、専用という建物を区分所有することからくる問題である。第二は、賃借人の増加、事務所化、セカンドハウス化等の利用形態の混在からくる問題である。第三は、ピアノ騒音、上下階の物音等積層化された住居形態における短い居住経験から引き起こされる問題である。特に第一、第二の問題に対処するには、中高層分譲マンションの管理主体である管理組合が、組織的に、また継続性を持って、安定的に適切な維持管理ができるような管理運営のシステムを作ることが求められている。

1. 2 研究の目的

現在、分譲共同住宅は大量供給されてからちょうど15年から20年を経過して、外壁塗装や屋根防水など大規模修繕の時期を迎えている。中高層分譲マンションの維持管理は、従来建物が傷んでから修繕を実施するという事後保全的な仕方で行ってきた。そして、その維持管理の基準も不確かであり、計画的・効果的な面に欠けていたといえよう。

中高層分譲マンションの維持管理を実施する中で最も基本的なことは、管理費と修繕積立金から構成される財政的基盤である。管理費は住宅を日常的に維持管理する費用であり、その費用の積算は科学的・理論的なものであることが要求され、その額は管理サービスの水準を決定すると考えられる。修繕積立金も同様に、実際の建物の傷みに対応した合理的で計画的なものでなければならぬし、それは、修繕基準を決定すると思われる。

そこで本研究では、維持管理の財政的基盤と考えられる管理費・修繕積立金に対する居住者の意識を明らかに

し、居住者の求める管理水準と維持管理費の関係を軸に管理サービス水準の適正化を検討するものである。

1. 3 関連する既往の研究

建設省による2度にわたる中高層分譲マンションの居住者に対するアンケートによる全国規模の総合調査がある^{21)~6)}。管理組合向けと区分所有者を対象として1980年と1988年に実施したものである。これは、両方ともに中高層分譲マンションの状況と居住者の意識を明らかにしようとしたものである。

管理会社の日常的な管理行為を明らかにしたのは、平田陽子、梶浦恒男氏の研究である²⁷⁾。また、山本育三、田辺邦男、須田松次郎氏が管理会社の委託行為と業務内容の実態を明らかにしている²⁸⁾。

山崎古都子氏は、居住者の管理費に対する評価を管理費負担率（各戸徴収管理費と積立金の和に対する世帯収入の割合）と管理費率（分譲当時の各戸徴収管理費と積立金の和に対する分譲価格の割合）との関係で分析し²⁹⁾、管理費を居住者の負担感という意識の関係で明らかにした²¹⁰⁾。

本研究では、居住者の求める管理水準を維持管理費に対する意識分析により検討する。

1. 4 研究の方法

研究の方法としては、中高層分譲マンションの中で特に建物の形態・仕様や所有形態が複雑で、種々の維持管理問題が予想される民間分譲を対象とした。

研究の目的に照らして、次の調査研究を行なった。

(1) 居住者による維持管理費に対する意識調査

維持管理費に対する居住者の意識は、どういうものか、主としてどういう要因が関係しているかを、居住者の意識調査より明らかにした。

(2) 管理会社における委託管理費等の算出方法に対する聞き取り調査

関西の主な管理会社による管理費の算出方法と修繕積立金への対応、特に委託管理費の積算の仕方を管理会社の成立過程の類型ごとに明らかにした。

1. 5 用語の定義

本論文で用いる維持管理に関連する用語を次のように定義する。

1) 維持管理

維持管理とは、耐用年数まで快適で安全な住まいの機能を十分に発揮でき、効果的に維持していくために手入れ、保守・点検・修繕などを行なっていくことである。維持管理は、点検・保守・部分修繕・全面修繕・改良・更新・模様替のすべてを含むものとする。

2) 管理費

日常の管理を行なっていくために要する費用であり、区分所有者が共用部分を管理するための費用をいう。組合運営のための費用である組合費を含める。

3) 修繕積立金

将来において多額の費用がかかる大規模修繕に備えて、毎月積み立てていく費用であり、区分所有者で共有する部分の修繕に要する費用をいう。

4) 維持管理費

ここでは、「組合費」を含めた「管理費」と「修繕積立金」をいう。

5) 委託管理業務

管理会社が管理組合等から受託する管理業務のことをいう。

6) 委託管理費

管理会社は管理業務を管理組合から受託する場合、そのために「事務管理業務費」、「管理人業務費」、「管理手数料」として受け取る費用をいう。なお、管理会社によっては、「清掃業務費」、「設備管理業務費」の一部について含まれる場合がある。

7) 中高層分譲マンション

中層、もしくは高層・超高層の分譲形態による共同住宅を意味し、住棟形式には団地タイプもしくは単棟のタイプがある。分譲の主体により民間分譲、公的分譲に分類する。

第2章 居住者の住意識と維持管理費に対する認識

本章では、中高層分譲マンションにおける居住者の維持管理に対する意識を、住戸の所有関係別に、住宅への満足感・永住意識・住宅の選定理由を検討し、共用部分の管理・運営に関しては、区分所有者に管理責任があるので、区分所有者による住宅への満足感と建物の管理状態との関係および維持管理費に対する認識と実際の徴収額との関係を分析する。(図2-1)

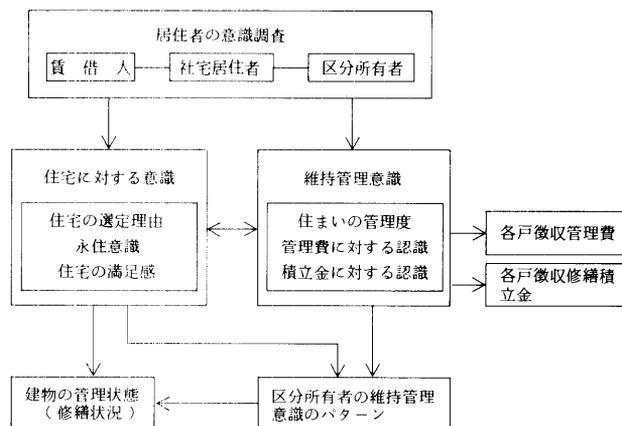


図2-1 研究のフロー

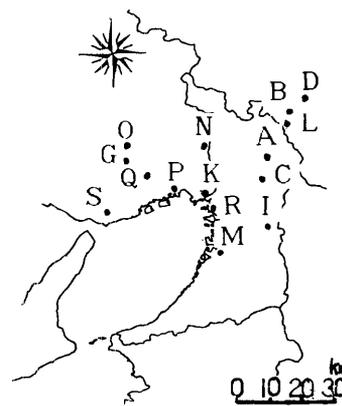


図2-2 調査対象住宅の所在地

2. 1 調査の目的と方法

(1) 調査の目的

本調査の目的は次のとおりである。

- 1) 住戸の所有関係別に、維持管理に対する居住者の住意識を分析し、中高層分譲マンションの居住者像を明らかにする。
- 2) 区分所有者による管理費と修繕積立金に対する評価を行なう。
- 3) 実際の各戸徴収額と必要と思われる管理費・修繕積立金の額に対して区分所有者による意識の比較を行なう。

(2) 調査の方法

調査対象は、表2-1に示すように関西分譲共同管理組合協議会の会員を中心とした、民間の中高層分譲マンションの15事例である。各調査対象住宅の位置は、図2-2に示すように大阪府、兵庫県および京都府の3府県である。

調査の方法は、①居住者へのアンケート調査と、②管理人および管理組合理事長に対しての聞き取り調査である。

1) アンケート調査の概要

a. 調査の方法

表 2-1 調査対象住宅の概要

住宅名	A	B	C	D	G	I	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
所在地	大阪府三島郡島本	京都府長岡市一里塚	大阪府門真市栄町	京都市伏見区深草	兵庫県西宮市熊野町	大阪府八尾市曙町	大阪府西淀川区歌島	京都府長岡京市馬場	大阪府堺市金岡町	大阪府豊中市水菜荘	兵庫県西宮市南昭和	兵庫県芦屋市旭ヶ丘	兵庫県西宮市松山町	大阪市西淀川区姫島	兵庫県神戸市中央区
構造	RCSRC	PC	PC	SRC	RC	PC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC	RC
住戸数(戸)	586	155	100	280	93	169	480	128	529	115	171	139	43	152	30
棟数(棟)	5	7	3	3	2	7	4	3	7	1	5	2	1	1	1
階数(階)	6.11	5	5	11	6	5	8.7	5.7	5,7,9	7	7	7	7	11	6
平均住戸専有面積(㎡)	69	67	71	70	74	66	76	64	75	65	51	74	77	81	96
分譲主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
管理開始年	1971	1971	1978	1973	1973	1974	1975	1975	1977	1977	1967	1973	1973	1980	1974
管理の方法*1	全面	全面	全面	全面	全面	全面	全面	全面	全面	雇用	一委	全面	全面	一委	全面
管理人の形態*2	常駐	巡回	巡回	常駐	常駐	巡回	常駐	常駐	通勤	常駐	常駐	常駐	常駐	常駐	常駐
E. V. の台数(台)	9	0	0	5	1	0	5	1	7	2	2	2	1	2	2
駐車台数(台)	190	58	34	250	41	54	190	42	77	115	72	46	12	5	18
分譲時の価格(百万円)*3	17	1	13.7	7.7	15.4	10.2	12.2	13.4	12.7	15.7	6.4	11.0	11.6	14.7	45.7
管理費の額(円/戸・月)*4	9,200	4,300	3,500	4,200	10,800	4,200	7,305	7,230	7,000	8,160	3,971	9,000	14,991	5,927	12,666
修繕積立金(円/戸・月)*5	650	2,000	4,300	5,500	1,388	4,900	4,740	6,440	3,800	2,800	4,000	5,900	6,000	4,990	12,825
備考	テニスコートがある	駅から徒歩3分	駅から徒歩6分	人と車の分離	海辺でリゾート化	団地形式である		1階は専用庭	店舗5保育所1	外観が美しい	店舗が11	中庭が駐車場	1Kから3LDKまで	管理に熱心	高級な住宅

注1 * 1 雇用：区分所有者が自主的に管理人を直接雇用
 全面：全面的に委託管理をしている。
 一委：専門業者に管理の一部を委託している。

* 2 巡回：管理人が巡回して管理。
 通勤：管理人が通勤して管理。
 常駐：管理人が管理人家に常駐して管理。

* 3 平均額を表示。
 * 4 各戸徴収の管理費の平均額を表示。
 * 5 各戸徴収の修繕積立金の平均額を表示。

調査対象の住宅において、居住者全員に対し戸別訪問をしてアンケート調査を依頼し、数日後に個別回収又は管理人室前にアンケートの回収箱を置くという方法で回収した。

b. 調査の内容

アンケート調査の内容は、以下のとおりである。

① 対象家庭の概要

世帯主年齢・家族人数・家族構成・年収・12歳未満の子供の有無・共働きの有無・入居年・入居区分・住戸の所有関係

② 居住者の意識

住宅の選定理由・永住意識・住宅への満足感・住戸管理の意識・管理費への評価・修繕積立金への評価

③ 管理組合への要望など。

c. 調査の時期

調査の時期は、1984年から1986年の3カ年である。

d. アンケートの回収状況

調査対象の住戸の総数は表 2-2 のとおり 3,154件で、回収は1,088件である。各住宅の回収率は12%から90%と幅があり、平均すると40%である。なお、アンケートの調査の分析には、クロス分析、m×n 分割表における X²検定、多変量解析(数量化Ⅲ類)を使用した。

2) 聞取り調査の概要

調査対象の住宅における管理人と管理組合理事長

表 2-2 アンケート調査の概要

事例	調査対象数(件)	配付数(件)	回収数(件)	拒否数(件)	回収率(%)	調査期間(年)	調査時(円/戸・月)	
							管理費	修繕積立金
O	182	157	44	113	28.0	1986	3,971	4,000
A	582	382	190	169	49.7	1985	4,083	4,000
B	155	127	79	20	62.2	1985	4,307	4,860
D	280	242	85	14	35.1	1981	3,934	4,000
G	93	91	39	52	42.9	1986	4,084	3,374
P	139	139	118	21	84.9	1986	8,972	7,663
Q	43	19	14	5	73.7	1986	4,486	5,000
I	169	146	63	23	43.5	1986	4,165	4,904
K	480	451	210	241	46.6	1986	6,528	2,908
L	128	117	14	103	12.0	1986	7,230	4,320
M	535	528	404	424	19.8	1986	6,520	2,980
N	116	109	60	46	55.0	1986	7,029	1,559
C	100	85	50	13	58.8	1985	2,936	4,250
R	132	152	18	134	11.8	1986	5,271	4,995
S	30	23	20	3	89.6	1986	12,600	13,161
合計	3,154	2,745	1,088	1,381	39.6			

に対して、管理の形態や管理上の困難点などについて聞取り調査を行なった。

(3) 調査対象住宅の概要

調査対象の住宅は、1968年から1980年に竣工した家族向けのタイプである。新築時の販売価格は、住戸専有床面積当り10万円/㎡から24万円/㎡である。事例Nは住戸専有床面積当りの販売価格が48万円/㎡とやや高級物件のため、集計から除いて参考事例としてあげた。

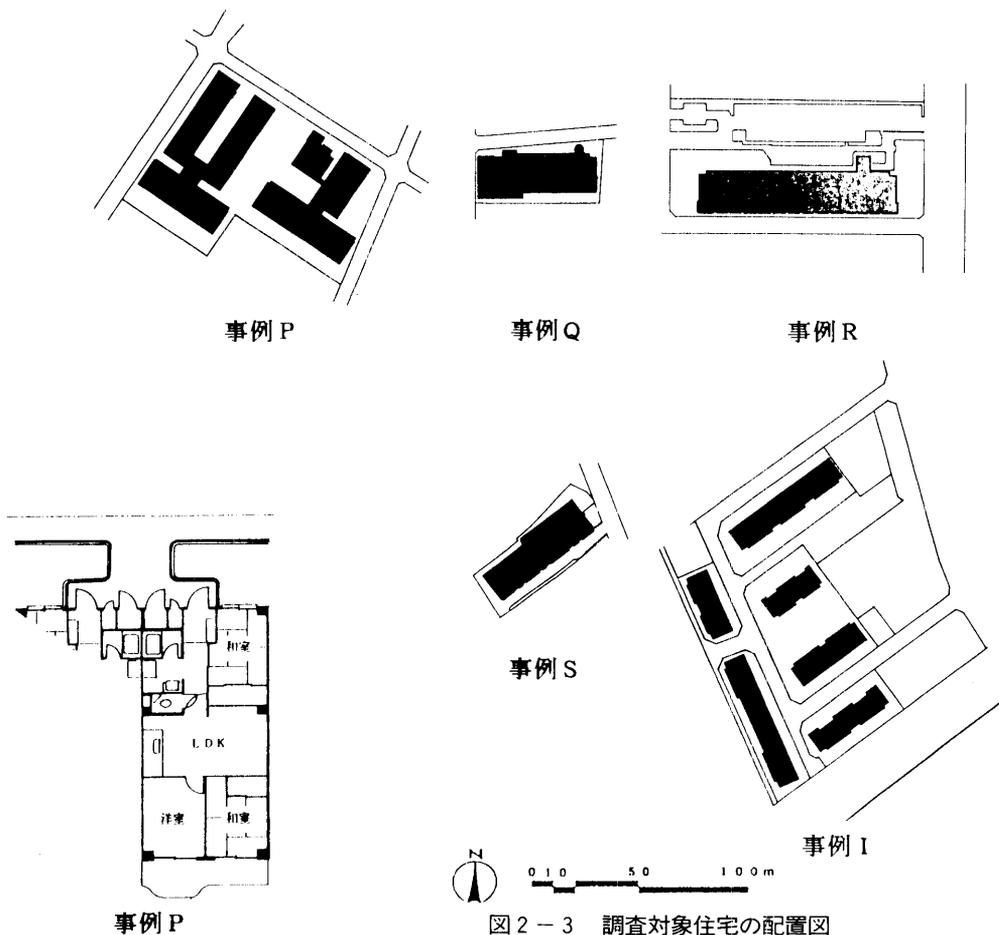


図2-3 調査対象住宅の配置図

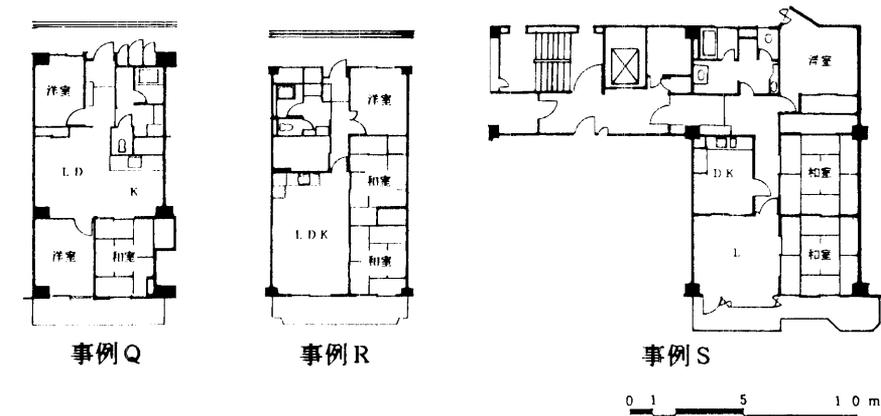


図2-4 調査対象住宅の主要な平面図

調査対象住宅は中層と高層、1棟から複数棟とさまざまであり、管理形態は自主管理の管理人雇用型から一部委託および全面委託となっている。管理人の勤務形態は常駐型(24時間管理センター型、夫婦住込み型)・通勤型・巡回型がある。建物の利用形態は住宅専用が大半であるが、店舗付き複合タイプも含んでいる。住棟の配置図と主な住戸の平面図は図2-3、4のとおりである。

2.2 調査対象者の概要

調査対象者の概要は表2-3に示すように、世帯主年

齢は、40代、30代、50代の順に多く、平均は45歳である。家族人数は平均3.2人であり、4人家族が最も多い。家族の最大人数は6人である。そして世帯主年齢の高い人ほど家族人数は少ない。したがって、家族構成は夫婦と子供の2世代家族が最も多く、夫婦のみ、一人暮らしがそれに次ぐ。建物の経過年数が長い住宅ほど高年齢の夫婦と高年齢の単身者が多く居住する傾向にある。調査対象の世帯主の年収は、300万円から700万円が多く、また1,000万円以上の高額所得者が10%存在する。調査対象者の58%の家庭では、12歳未満の子供がある。

表 2-3 調査対象者の概要

事例	調査対象者の概要	平均家族数(人)	平均世帯主年齢(歳)	2世代の割合(%)	12歳未満の子(%) ^{*1}	平均年収(万円) ^{*2}	共働き率(%) ^{*3}	新築入居率(%) ^{*4}	持家率(%) ^{*5}	平均居住年数(年)
O	区分所有者	2.4	55.5	22.7	13.6	597.0	31.6	42.3	70.7	11.3
A	区分所有者	3.4	43.6	71.4	57.1	611.0	12.3	20.6	84.3	8.3
B	区分所有者	3.1	52.5	46.0	36.2	662.0	45.0	47.3	87.5	11.1
D	区分所有者	2.8	51.8	48.4	25.3	660.0	20.9	40.2	90.5	11.6
G	区分所有者	3.0	51.4	62.1	24.1	629.0	17.2	51.6	90.2	8.9
P	区分所有者	3.1	48.4	59.1	33.3	676.0	12.8	35.8	89.9	7.8
Q	区分所有者	3.6	50.6	81.8	9.0	833.0	0.0	63.6	85.7	8.8
I	区分所有者	3.4	45.4	70.6	54.9	590.0	17.0	36.8	91.3	8.2
K	区分所有者	3.7	46.5	72.4	40.5	587.0	35.1	69.2	96.6	8.4
L	区分所有者	2.7	42.8	55.6	33.3	539.0	11.1	44.4	75.0	6.3
M	区分所有者	3.4	46.5	68.6	35.3	594.0	25.6	65.9	98.1	7.3
N	区分所有者	3.6	42.2	80.9	52.6	627.0	25.0	54.0	93.2	5.9
C	区分所有者	3.7	40.1	87.5	53.8	570.0	50.0	64.4	97.9	7.4
R	区分所有者	3.1	43.6	69.2	35.7	550.0	46.2	71.4	100.0	5.2
S	区分所有者	2.0			0.0	350.0		20.0	80.0	
平均	区分所有者	3.2	45.8	66.6	40.4	457.6	32.9	49.0	91.3	8.3
	賃借人	3.1	43.4	57.5	40.4	451.3	12.5	9.2	4.5	4.0
均	社宅居住者	3.5	40.1	84.2	75.6	572.2	13.3	2.5	4.2	3.8

注：*1 回収した世帯数に対する12歳未満の子供のいる割合
 *2 平均年収は、調査時の価格
 *3 共働き率=共働きしている世帯数/回収した世帯数*100
 *4 新築入居率=新築購入した世帯数/回収した世帯数*100
 *5 持家率=区分所有している世帯数/回収した世帯数*100

共働きの場合が76%と共働きの家庭の方が多い。

入居区分については、①新築入居(新築で竣工後1年以内に入居)、②しばらくして(新築で竣工後1年以上経過して入居)、③途中入居(中古の住戸に入居)の3分類により分析する。

新築入居した人と「しばらくして」入居した人を合わせると58%であり、途中入居の人の42%よりやや多い。すなわち、建物の竣工から年数を経ている住宅ほど途中入居が多くなっている。住戸の所有関係の構成比率は、平均すると区分所有者が91%、賃貸人が5%、社宅居住者が4%である。

2.3 居住者の住宅に対する意識

(1) 住宅の選定理由について

住宅の選定理由は「場所で選ぶ」が最も多くて288件(51.9%)である。次に「価格」172件(30.7%)で選んでおり、「管理が良いから」というのは10件(2.1%)に過ぎない。

m×n 分割表における X²検定から有意差を求めると、自由度=8、1%水準で住宅の選定理由と関係がみられたのは、住戸の所有関係である。

区分所有者は、「場所」を重視して住宅を選び、賃借人は、「場所」・「間取り」で住宅を選んでいる傾向があることが分かる。社宅居住者に「その他」の理由が多いのは、社宅という住宅の性格から選択する余地がないためと考

えられる。

(2) 永住意識について

永住意識については「分からない」という人が456件(46%)と多く、「永住意識のある人」、「永住意識のない人」は、各々1/4ずつである。

m×n 分割表における X²検定から有意差を求めると、永住意識と関係がみられたのは、住戸の所有関係・入居区分・世帯主年齢と12歳未満の子供の有無である。

永住意識のあるのは、区分所有者か、新築で入居した人か、世帯主年齢が50代以上か、12歳未満の子供がいない人に多い。永住意識のない人は、賃借人か、途中入居か、世帯主年齢が20代から30代か、12歳未満の子供がいる人であることが分かった。

(3) 住宅に対する満足感の有無

住宅に「満足している」は501件(46.8%)と「満足していない人」324件(31.9%)より多い。「どちらでもない」は227件(21.2%)である。

m×n 分割表における X²検定から有意差を求めると、住宅に対する満足感と関係がみられたのは、住戸の所有関係・住宅の選定理由・永住意識・家族人数・家族構成・世帯主年齢と12歳未満の子供の有無である。

住宅に満足しているのは、区分所有者か、永住意識のある人か、住宅を「間取り」や「管理の良さ」で選定した人が多いことが分かった。

2.4 居住者の維持管理意識

居住者による維持管理の意識として、「住戸管理の意識」、「管理費に対する意識」、「修繕積立金に対する意識」の3側面から分析を行なう。

維持管理意識の3側面の分析については、クロス集計を行なった結果をもとに、m×n 分割表における X²検定から有意差を求め、関係がある項目のみを検討した。区分所有者の維持管理意識と住意識との間の相互関係については、数量化理論III類を用いて分析した。

(1) 住戸管理の意識

住戸を「良く管理している」と回答したのは665件(73.5%)で全体の3/4であり、残りは「管理していない」238件(26.3%)と感じていて、「住戸を管理している」と意識している人が多い。

m×n 分割表における X²検定から有意差を求めると、住戸管理の意識と関係があるのは、世帯主年齢・共働きの有無・12歳未満の子供の有無である。

住戸管理の意識について、永住意識がある人か、世帯主年齢が高い人か、専業主婦か、また12歳未満の子供のいない人が「住戸を管理している」と意識していることが分かった。

(2) 管理費に対する意識

共用部分の管理責任は区分所有者にあるので、区分所有者のみを対象にして分析を進める。分析の内容は、管理費と修繕積立金に対する区分所有者の評価についてである。

本調査における管理費の金額に対する区分所有者による評価は、「管理費が高い」という人は60件(16%)、「管理費の額はちょうどよい」という人は424件(57%)、「管理費の額が低い」と回答した人は113件(3%)で、残りの235件(24%)の人は「管理費が高いかどうか分からない」と回答している。

m×n 分割表における X²検定から有意差を求めると、管理費に対する意識と関係があるのは、住戸の所有関係・永住意識・住宅への満足感・世帯主年齢である。

「管理費がちょうどよい」と回答している人は、区分所有者か、永住意識のある人か、住宅に対して満足している人か、居住年数が長い人か、世帯主年齢が高い人である。「管理費が高い」と回答している人は、居住年数が少ない人である。「管理費が高いか低いか分からない」という人は、永住意識についても分からない人か、住宅に対する満足感については、どちらでもない人である。つまり、住宅への関心が低いのである。

(3) 修繕積立金に対する意識

修繕積立金は、将来の大規模修繕のために積み立てる費用であり、大規模修繕までには、十分な額を積み立てることは、容易なことではないと思われる。

修繕積立金の額を認知しているのは、403件と全体の3/4である。残り139件は修繕積立金の額を知らないと回答している。修繕積立金に対して「高い」という人は60件(7.2%)、「ちょうどよい」という人は424件(51.0%)、「低い」と回答した人は113件(13.6%)、「分からない」という人は235件(28.2%)である。

m×n 分割表における X²検定から有意差を求めると、このような 修繕積立金に対する意識と関係があるのは、住宅に対する満足感・住戸の所有関係・居住年数・管理費に対する意識である。

区分所有者は修繕積立金について、個人的に「高い」、「ちょうどよい」と意識しているけれども、現在の徴収額では大規模修繕の工事費が不足すると認識していた。このように修繕積立金の金額に対して、個人的にみた場合と、大規模修繕に対してみた場合とにおいて、現在の徴収額に対して意識のずれが生じているのがうかがえ

表2-4 調査事例の各戸徴収管理費と積立金

事例	(円/㎡・月)			(円/㎡・月)			調査時期(年)
	管理費	積立金	計	管理費	積立金	計	
O	77.86	78.43	156.29	3,971	4,000	7,971	1986
A	59.17	57.97	117.14	4,083	4,000	8,083	1985
B	64.28	72.54	136.82	4,307	4,860	9,167	1985
D	56.20	57.14	113.34	3,934	4,000	7,934	1981
G	55.19	45.59	100.78	4,084	3,374	7,458	1986
P	121.24	103.55	224.79	8,972	7,663	16,635	1986
Q	58.25	64.94	123.19	4,486	5,000	9,486	1986
I	63.11	74.30	137.41	4,165	4,904	9,069	1986
K	85.89	38.26	124.15	6,528	2,908	9,436	1986
L	112.97	67.50	180.47	7,320	4,320	11,550	1986
M	86.93	39.73	126.66	6,520	2,980	9,500	1986
N	108.13	23.98	132.11	7,029	1,559	8,588	1986
C	41.35	59.86	101.21	2,936	4,250	7,186	1985
R	65.07	61.67	126.74	5,271	4,995	10,266	1986
S	131.25	137.09	268.34	12,600	13,161	25,761	1986
平均	79.13	65.50	144.63	5,747	4,798	10,539	

る。すなわち、大規模修繕を修繕積立金だけで実施するには工事費が不足すると思うが、自分自身の家計にとって現在の修繕積立金の額は、「ちょうどよい」と意識していることが分かった。

(4) 管理費・修繕積立金と居住者意識

以上述べてきたように、管理費が中高層分譲マンションの管理水準を決定することになるため、適正な管理費かどうかを区分所有者が評価することが必要である。管理費に対する評価の方法としては、管理水準に見合った額であり、区分所有者が満足しているかどうかその目安となろう。

表2-4のとおり、管理費の実際の徴収額と居住者の意識の関係では、事例Oは「管理費が高い」と回答している人が多い。しかし管理費の平均額は4,486円/戸・月である。調査対象の平均は5,559円/戸・月であり、決して高いとはいえない。調査対象者の年収は600万円から700万円と1,000万円以上の人が多く 永住意識は42%の人が持ち、満足度は79%で、どの住宅よりも高い構成比率を示している。このことから管理費を高いと思っている人の納入している管理費が必ずしも高額であるとはいえないことが分かる。

次に修繕積立金についてみると、事例Bでは、「修繕積立金がちょうどよい」と回答している人が82%と多い。実際の徴収額は4,860円/戸・月であり、修繕も良く行なわれている。この事例は、永住意識が高いというわけではなく、分からないと回答した人が42%と他の事例よりその構成比率は高い。年収は400万円から500万円が多く収入階層が高いといえない。このことから、管理費と修繕積立金について、実際の徴収額が高額だから高いと必ずしも意識しているわけではないようである。居住者の住宅に対する考え方や、管理費・修繕積立金がどのように必要なのかをしっかりと理解しているかということ

表2-5 区分所有者の意識（数量化Ⅲ類）

カテゴリー	ケース数	I 軸	II 軸	III 軸	
住宅への満足感	満足している	327	0.18610	0.28971	-0.09870
	不満である	234	-0.19260	0.10129	0.15512
	どちらでもない	127	-0.03718	0.32738	-0.05219
住まいへの永住意識	永住したい	186	0.01088	0.02616	0.13731
	永住しない	171	0.17067	-0.23832	-0.03168
	分からない	331	-0.13576	0.15985	-0.07494
住まいの管理	管理している	513	0.12564	-0.06361	-0.06504
	管理していない	175	-0.21512	0.10892	0.11135
管理費の評価	管理費が高い	110	-0.07861	0.50787	-0.14512
	管理費が低い	20	0.04209	0.07324	0.66956
	ちょうどよい	416	0.34020	-0.10173	-0.05603
	分からない	142	-0.52889	-0.30036	-0.02866
修繕積立金の評価	修繕積立金が高い	49	-0.06459	0.51878	-0.16249
	修繕積立金が低い	99	0.08350	0.03886	0.61185
	ちょうどよい	364	0.34874	-0.03473	-0.20015
	分からない	176	-0.53008	-0.25293	-0.08532
固有値		0.35658	0.28965	0.26378	
累積寄与率		0.16208	0.29374	0.41364	

が、管理費・修繕積立金に対する意識に表れてくるのだと思われる。

(5) 区分所有者の維持管理意識

表2-5に示すように、区分所有者の維持管理意識を数量化理論Ⅲ類を用いて分析する。基本軸として、「住宅の選定理由」は、区分所有者において他のカテゴリーとの関係がほとんどなかったので基本軸から省き、「住宅に対する意識」（永住意識・住宅への満足感）と「維持管理意識」（住戸管理の意識・管理費に対する意識・修繕積立金に対する意識）の5アイテムとした。

I軸の固有値は0.35658、II軸の固有値は0.28965、III軸の固有値は0.26378であり、III軸までの累積寄与率としては、0.41364である。

図2-5に示すようにI軸は、管理費・修繕積立金といった維持管理費への評価意識を表していると思われる、またII軸は、住宅に対する満足感と・永住意識といった住宅への居住性を表示していると思われる、最後にIII軸であるが、I軸とII軸に比べるとやや性格が明確でないが、やや住宅への管理度、すなわち日常の手入れの参加意識を表すと思われる。

その結果、図2-6のように区分所有者の意識を次の4種類に分類できた。

- ① 諦念的^{ていねん}の先行き不明層：住宅に対して不満又はどちらでもない人は、永住するかどうか分からなくて、住戸は管理していないと意識し、管理費の額が「高い」と思っている人である。
- ② どうでもいい層：管理費・修繕積立金の額は適当かどうか「分からない」人で、永住するかどうか分からない人で、管理しているか

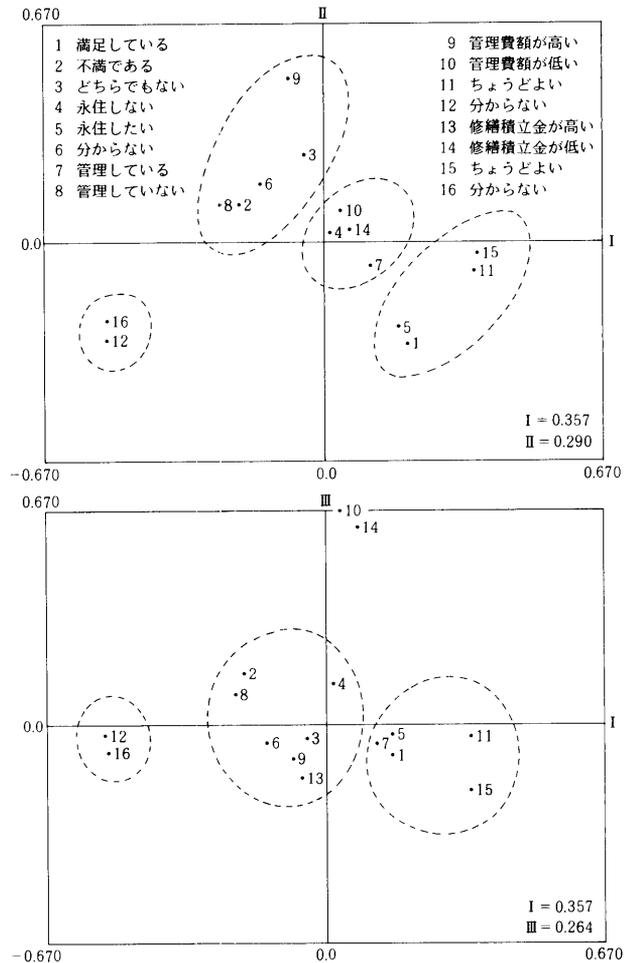


図2-5 区分所有者の維持管理意識（数量化Ⅲ類による）

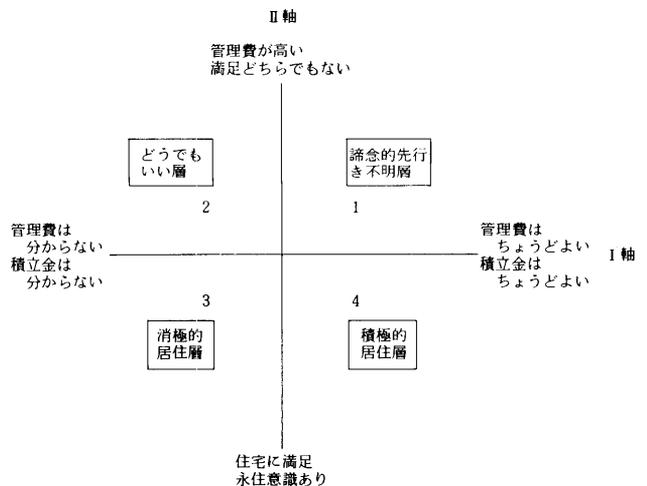


図2-6 区分所有者の維持管理に対する意識の分類

どうかも分からないといった無関心層の人をいう。

- ③ 消極的居住層：永住意識のない人で、住戸は管理していると意識している人で、管理費の

額は「低い」と評価している人で、修繕積立金の額は「低い」と感じている人たちである。

- ④ 積極的居住層：住宅に満足している人で、永住意識があり、管理費の額や修繕積立金の額を「ちょうどよい」と思っている人たちである。

以上のことから、調査事例における区分所有者は、積極的居住層とどうでもいい層、諦念的先行き不明層が多いことが分かった。

2. 5 まとめ

以上、中高層分譲マンションにおける居住者の意識調査から明らかになったことをまとめると次のとおりである。

(1) 住宅に対する意識

- 1) 住宅の選定理由は、場所、価格、間取り、管理の順に多い。場所を重視するのは区分所有者に多く、間取りや場所を重視するのは賃借人に多い。
- 2) 新築入居の人が途中入居の人より永住意識が高い。また、区分所有者も永住意識は高い。そのほか住宅に満足している人や家族人数は少ない人、世帯主年齢の高い人ほど永住意識は高い傾向がある。
- 3) 住宅への満足感は、区分所有者、賃借人、社宅居住者の順に住宅に対して満足している人の構成比率が高い。区分所有者は永住意識があり、住戸の管理も良くしていると自覚しており、高年齢層になるほど住宅に満足している人が多い。
- 4) 住戸管理の意識については、高年齢層ほど、また12歳未満の子供のいない人ほど住戸の管理を良くしているという意識がある。共働きの主婦より専業主婦の方が住戸を良く管理していると思っている。住戸の所有関係と住戸管理の意識は関係がない。

(2) 区分所有者の維持管理費に対する意識

- 1) 管理費の額を「ちょうどよい」と思っているのは、区分所有者では居住年数が長い人か、永住意識のある人か、世帯主が高年齢の人に多い。
- 2) 修繕積立金の額を「ちょうどよい」と思っているのは、区分所有者では居住年数が長い人か、住宅に満足している人が多い。区分所有者により管理費に対する意識と同じように修繕積立金に対しても意識されている。
- 3) 修繕積立金の額は、個人的には「高い」、「ちょうどよい」と思っている。しかし客観的には現

在の徴収額では大規模修繕の工事費が不足すると思っているように認識のずれが生じている。区分所有者の修繕積立金に対する意識は低いといえる。

- 4) 管理費・修繕積立金の額に対して「高い」、「低い」という居住者の意識は、実際の徴収額と必ずしも関係がない。

(3) 区分所有者の維持管理意識の類型化

- 1) 区分所有者の意識は、数量化理論Ⅲ類の分析方法により、維持管理費への評価意識の軸、住宅への居住性の軸、住戸管理への意識の軸で表される。
- 2) 区分所有者の維持管理意識は、数量化理論Ⅲ類の分析結果から、①諦念的先行き不明層、②どうでもいい層、③消極的居住層、④積極的居住層の4種類に分けられる。

第3章 管理組織と委託管理費の算定方式の実態

本章では、中高層分譲マンションを管理している典型的な管理会社における業務内容および委託管理費・管理手数料の算出方法、修繕積立金に関しての考え方や修繕積立金額の設定方法を明らかにする。

3. 1 研究の目的と方法

(1) 調査の目的

中高層分譲マンションにおける管理費の中では、水光熱費、修繕費、保守点検費などの直接の費用を除いた、委託管理費の金額の差異が大きいと思われる。

そこで、中高層分譲マンションの委託管理料の積算方法を検討するために、管理会社の業務内容を調査して、本社の業務員と現場の作業員の勤務内容等と、委託管理費の内訳と積算方法を明らかにする。

(2) 調査の方法

(社)高層住宅管理業協会の関西支部には、1986年に71社の会員があった。そこで関西支部会員の中から管理会社の成立過程を考慮して8社の典型的な管理会社を抽出した。

管理会社の本社と現場の管理人には、次のような聞き取り調査を行なった。

- ① 委託業務の範囲と担当者、
- ② 本社業務員と現場作業員（管理人）の業務分担とその内容、
- ③ 管理費の積算根拠

などについて、1986年4月から8月にかけて調査を実施した。

表3-1 調査対象管理会社の概要

管理会社	企業の成立過程	企業構成員	業務内容
A	不動産業系	社員は、全国で1,500人で、その内訳は本社職員が100人と現業員が1,400人	管理戸数は、大阪で2,000戸である。本社職員は大卒を採用して現業員は新聞の求人欄に広告を出して採用している。
B	不動産業系	住宅管理の専任は20人である。新築物件の設計、不動産の売買、施工	管理戸数は、40住宅の5,000戸である。現業員である管理人は再委託であり、下請の清掃会社と管理組合は、直接契約を結ぶ。
C	不動産業系		全国で1,500住宅の80,000戸で、関西は150住宅で8,000戸を管理している。売上は、160億円。住宅が6割、ビルが4割、工事が1割。賃貸業務もある。
D	不動産業系		大阪で57住宅の5,000戸管理している。住宅管理は6割で、ビルは大規模な管理物件が2カ所である。他にゴルフ場を1カ所管理している。すべてS不動産の所有の物件である。
E	ビル管理業系	住宅サービス部部長以下29名	大阪で250住宅の28,000戸を管理して、住宅は19%である。長期修繕計画を作成している。
F	建設業系	全国50,000戸で1,100住宅を管理。	管理戸数は大阪で225住宅の1191戸で、90%がH会社の施工である。保険の代理店も兼務しているが、不動産の売買はしていない。
G	建設業系		住宅は、自社開発のみの10住宅、1,000戸を管理。
H	管理専業	本社の社員は40数名で、管理人は140名から150名	管理戸数は大阪で、170住宅、22,000戸である。管理している割合は、住宅が95%でビルは5%である。

(3) 調査対象の概要

調査対象の管理会社は、企業の成立過程から①不動産業系(商社の不動産部門を含む)、②建設業系、③ビル管理業系、④警備業系、⑤中高層共同住宅管理専業の5つのタイプに分類される。

その内訳は①不動産業系(商社の不動産部門を含む)が1/3、②建設業系が1/3であり、③ビル管理業系と④警備業系と⑤中高層共同住宅管理専業が残り1/3である。

調査対象は、表3-1のように中高層分譲マンションを管理している会社として経験も豊富であり、関西において管理戸数は、1,191戸から28,000戸と比較的規模が大きい。管理会社Hのみ関西地方を活動の基盤として、他の事例は、全国規模で管理業を営んでいる。

3.2 管理会社の業務内容

管理会社と管理組合の間で締結する管理委託契約書の内容で、管理業務の詳細は異なっている。業務内容については、建設省の「中高層共同住宅標準管理委託契約書^{※1)}」の中で、管理会社が事務管理業務を再委託するのを禁じているので、調査事例には、事務管理業務を再委託している管理会社はなかった。

しかし、現業員である管理人の再委託をしている管理会社は少なくない。

管理委託契約の内容により違いがあるが、調査対象の管理会社は技術員を採用し、建物の補修関係の点検を実

施している。管理会社C、管理会社E、管理会社F、管理会社Hの技術員は、建物の点検のために、月に1回から3回、管理を委託されている中高層分譲マンションを巡回している。これらの管理会社は、設備の法定点検などを外部の業者へ再委託している。管理会社の業務内容について、管理会社A、管理会社D、管理会社Hは、建物診断を自社で実施し、特に管理会社Eでは、無人管理に対応できるように、技術者13人を擁して24時間の機械管理を行なっている。さらに他の管理会社から夜間における無人の機械管理も引き受けている。

3.3 委託管理費算定の方式について

管理費には、管理会社が分譲時に見積もる初期の管理費と、管理開始後の管理費の2種類がある。ここでは初期の管理費について、聞き取り調査した各管理会社の委託管理費の算定方式を調査した結果、次のことが明らかになった。

委託管理費は管理組合が管理会社へ委託する内容によってその金額が異なる。また委託管理費の構成の費目も異なっていた。

委託管理費の算定に方式を決めているのが4事例、経験的な算定は、4事例である。管理手数料は、人件費、直接費(物件費・保守費)、清掃費を合計して、その額に15%から20%を乗じて算出していることが明らかになった。

このように委託管理費の算定に統一的な基準がないことを指摘した。

3.4 管理会社の修繕積立金への対応

ここで管理会社が修繕積立金の金額の設定をどのようにしているのか、修繕積立金をどのように考えているのかを、管理会社の聞き取り調査からまとめる。

調査の結果、明らかになったことは次の事柄である。

- 1) 初期の管理費・修繕積立金は、管理会社が算定している。しかし販売上の問題から維持管理費を分譲業者が低額に設定することが多い。
- 2) 修繕積立金の徴収方法は、住宅の販売時に修繕積立金基金として戸当たり10万円ぐらいを徴収し、月額各戸徴収額を低額にしている。
- 3) 修繕積立金の値上げに関して区分所有者の合意が得にくいので、名称を変えた修繕積立金を作り、実質上の値上げを勧めている会社がある。
- 4) 管理費の会計の余剰金をすべて修繕積立金の会計へ繰り入れることを管理組合に助言している管理会社がある。

第4章 結語

以下、本研究の成果を各章ごとに要約すると次のとおりである。

第1章では、中高層分譲マンションの維持管理システムの整備を目的として、維持管理の重要性を明らかにするために、研究の背景、関連する既往の文献から、研究の目的・研究の方法・用語の定義を述べた。

第2章では、中高層分譲マンションの居住者を対象として、管理水準や修繕程度を決定すると考えられる維持管理費について、居住者の意識を明らかにするためにアンケート調査を行ない、維持管理費に対する居住者、特に区分所有者の認識および評価をクロス集計および $m \times n$ 分割表における X^2 検定、多変量解析（数量化理論Ⅲ類）でその意識のしくみを明らかにした。

その結果、住宅の選定理由としては、場所、価格、間取り、管理の順に多く、住宅の選定に際し、区分所有者は場所を重視して住宅を選んでいる人が多いことが分かった。新築入居の人の方が、途中入居の人より永住意識が高く、当然のことながら区分所有者は賃借人よりも永住意識が高いことを明らかにした。

住宅に対して満足している人は、区分所有者、賃借人、社宅居住者の順にその構成比率が高い。住宅に対して満足している人は、永住意識があるか、住戸の管理も良くしていると意識しているか、世帯主年齢が高い人であることが分かった。

住戸の管理については、世帯主が高年齢層の人か、また子供のいない人は管理を良くしているという意識がある。専業主婦の方が、共働きの主婦より管理を良くしていると意識していることを述べた。

管理費の額を「ちょうどよい」と思っているのは、区分所有者では、居住年数が長い人か、永住意識のある人か、世帯主年齢の高い人に多いことを明らかにした。

修繕積立金を「ちょうどよい」と思っているのは、区分所有者では、居住年数が長い人か、住宅に満足している人に多い。管理費と同じように修繕積立金を「ちょうどよい」と意識されていることを分析した。

管理費・修繕積立金の額に対して「高い」・「低い」という居住者の意識は、実際の徴収額と必ずしも関係していないことが分かった。実際の修繕工事に対して現在の修繕積立金の額を充分でないとしながら、各戸徴収における修繕積立金の額を「ちょうどよい」と評価するなど、維持管理費に対する意識は低いといえる。

数量化理論Ⅲ類を用いて、区分所有者の維持管理意識は、①諦念の先行き不明層、②どうでもいい層、③消極的居住層、④積極的居住層の4類型に分けられることを明らかにした。

第3章では、中高層分譲マンションにおいて管理を委

託する際の管理会社の役割と委託管理費の算定方法を明らかにすることを目的として、管理会社を対象として、管理会社の業務内容、委託管理費の算定方法および修繕積立金の考え方、長期修繕計画の作成について、管理組合に対する提案の仕方等を聞き取り調査により明らかにした。また、区分所有者が主体的に管理に携わっている事例について、管理組合の理事長を対象としたアンケート調査と聞き取り調査により維持管理費の設定と改定方法を分析した。

その結果、委託管理費の算出に際し、数式による算定方式を用いている管理会社と経験的な算定方式を採用している管理会社が半数ずつであった。委託管理費の算出に際し数式による算定方式を用いているところは、合理的で算出根拠が明快である。しかし経験的な算出をしている場合、管理組合の側からみればこれらの管理会社は、管理費の積算に対して科学的でないといえよう。

中高層分譲マンションにおける分譲時の管理費・修繕積立金の積算について、管理を委託される予定の管理会社はあらかじめ分譲業者から依頼されているが、分譲業者は、住戸の販売上の問題から修繕積立金を管理会社の提案額より低額に設定することが多いようである。そのために、将来の大規模修繕に際し修繕費の不足を引き起こすことになるので、住宅の管理開始後すぐに管理組合に対して修繕積立金の値上げを、管理会社は提案していることが明らかになった。

また、管理会社における委託管理費の算定の方法および住宅の維持管理に要する費用の積算方法について統一の基準が少ないことが分かった。

最近の修繕積立金の徴収方法は、住戸の販売時に一時金として戸当たり15万円から20万円を集めて、月額各戸徴収費を低額にしている。これは住戸の購入者に修繕積立金の負担感を抱かせないという観点からは有効な徴収方法であろう。

今後ますます中高層分譲マンションは増加傾向にあるので、区分所有者の維持管理に対する意識を発展させるとともに、区分所有者の要求する管理水準に見合った維持管理費を合理的に科学的に積算する方法がさらに必要となろう。

本研究では、中高層分譲マンションにおける居住者の意識調査・管理会社の聞き取り調査を進めた。しかし事例による調査研究で、調査対象を選定する際の制限があり、したがって、すべての中高層分譲マンションの事例を網羅してとはいえない。

そこで、本研究の結果を踏まえて今後事例を増やすとともに、提案した点をどのように実際の現場で実現していくかという手法については今後の問題とする。

<謝 辞>

調査にご協力頂きました中高層分譲マンションの居住者の方々、管理会社の役員および社員の方々に御礼申し上げます。

終わりに、本研究を進めるに当たって、終始暖かい御指導を頂きました大阪大学工学部教授岡田光正先生、大阪大学助教授柏原士郎先生に謹んで感謝の意を表します。大型計算機やパーソナル・コンピューターによる集計、図表の作成、日本語の文章遣い等を助言して頂いた同助手横田隆司氏、実際の図表の作成に直接お手伝い頂いた元同技官岡本保彦氏に感謝を申し上げます。

<研究組織>

主査 藤本佳子 大谷女子短期大学 助教授
委員 井上 徹 大谷女子大学 助教授

<参考文献>

- 1) 建設省住宅局民間住宅課：昭和55年中高層分譲共同住宅住宅需要実態調査, (社)高層住宅管理業協会, 1981年3月
- 2) 建設省住宅局民間住宅課：中高層分譲共同住宅の管理システムのあり方について, (社)高層住宅管理業協会, 1981年3月
- 3) 建設省住宅局民間住宅課：中高層分譲共同住宅の管理システムのあり方について(要約), (社)高層住宅管理業協会, 1981年3月
- 4) 建設省住宅局民間住宅課：(財)マンション管理センター:昭和62年度マンション総合調査結果報告書(要約), (社)高層住宅管理業協会, 1988年9月
- 5) (財)マンション管理センター：昭和62年度マンション総合調査結果報告書, 第一法規, 1988年10月
- 6) 建設省住宅局監修：住宅需要実態調査の結果, (社)日本住宅協会, 1989年6月
- 7) 平田陽子, 梶浦恒男：中高層分譲共同住宅(マンション)の日常的管理行為に関する研究(その1からその2), 日本建築学会大会講演梗概集, pp.2191~2194, 1982年10月, (その3), pp.2427~2428, 1983年9月
- 8) 山本育三, 田辺邦男, 須田松次郎：分譲集合住宅の委託管理システムに関する研究(その2からその7), 日本建築学会大会講演梗概集, pp.467~472, 1989年10月, pp.617~622, 1990年10月
- 9) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の管理費に関する研究, 日本建築学会計画系論文報告集, 第347号, pp.73~82, 1985年1月
- 10) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の管理費用負担とその評価に関する研究, 家政学研究, 第31号の2, pp.24~36, 1985年2月
- 11) 住宅地地審議会答申：中高層共同住宅標準管理委託契約書, 1982年1月