

## 1 沖縄県データベース（平成26年度）の概要

## (1) 平成26年度調査時データベースの元データについて

平成26年度調査時にとりまとめたデータベースは、大きく「平成20年度調査時データベース」及び「沖縄県マンション管理士会作成データベース」の2つを統合したものである。

平成20年度調査時におけるデータベースの作成にあたっては、新聞やインターネット等から、マンションの所在地、階数、戸数（店舗等を除いた住宅のみ）、竣工年、管理形態、修繕積立金（戸当たり月額）、管理費（戸当たり月額）、事業主、敷地面積、建築面積、総床面積等の情報を収集・整理している。情報収集にあたっては、分譲時・売却時の不動産情報を主な情報源としている。そのため、県内の全てのマンションは把握できていない。また、マンションによっては上記の全ての情報が把握できていない。以上の調査により把握されたマンションは、786棟となっていた。

沖縄県マンション管理士会作成データベースは、新聞やインターネット上の新築及び中古マンションの売買情報や競売物件情報より、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・整理している。そのため、県内全てのマンションの情報を把握できている状況とはなっていない。平成26年度沖縄県マンション実態調査開始時点で把握されたマンションは、846棟であった。

## (2) データベース統合の進め方

平成20年度調査時のデータベース（以下、H20DB）を基に、沖縄県マンション管理士会作成データベース（以下、沖マンDB）の情報を統合した。

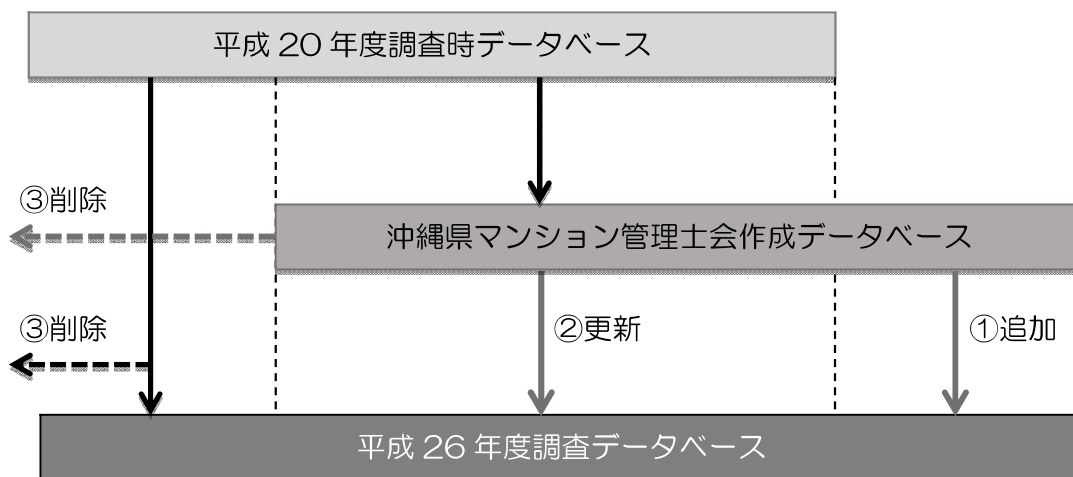


図 2-1 データベース統合のイメージ

統合にあたっては、以下の3点を行った。

- ①追加：H20DBに無く、沖マンDBにある物件を追加した。  
追加した物件数：196件
- ②更新：両DBで重複する物件は、「沖マンDB」を正として情報を更新した。  
更新した物件数：617件  
※H20DBのデータから引き継がれた物件：142件



## 2 データベースの更新方針

### (1) 平成 26 年度調査におけるデータベース更新の進め方

データベースの更新は、県提供データベース※1（以下、「H26DB」という）を基に、沖縄県マンション管理士会等と協働で収集した「物件データ※2」の情報を統合する。

※1:平成 26 年度調査時のデータベースについて、関係部局への意見照会を行い更新したもの

※2:マンションの新築物件情報等の公開情報を基に収集・整理したもの

なお、更新にあたっては、以下の3点を行う。

- ①追加： 「H26DB」になく、「物件データ」にある物件を追加する。  
追加した物件数：277件
- ②更新： 本業務のアンケート結果及び現地調査結果を反映
- ③削除： 平成 26 年度調査時から滅失した物件及び本調査対象外の物件（賃貸マンション、重複物件）、調査時に開発中の物件、コンドミニアムホテルを削除した。  
削除した物件数：56件 滅失 1件  
対象外 55件

・今後各自治体との情報共有を視野に入れ、以下の手順でデータベースの並び替えを行った。

- ①第1段階：市町村コードによる並び替え
- ②第2段階：「各市町村による地区別」又は「築年数」で並び替え

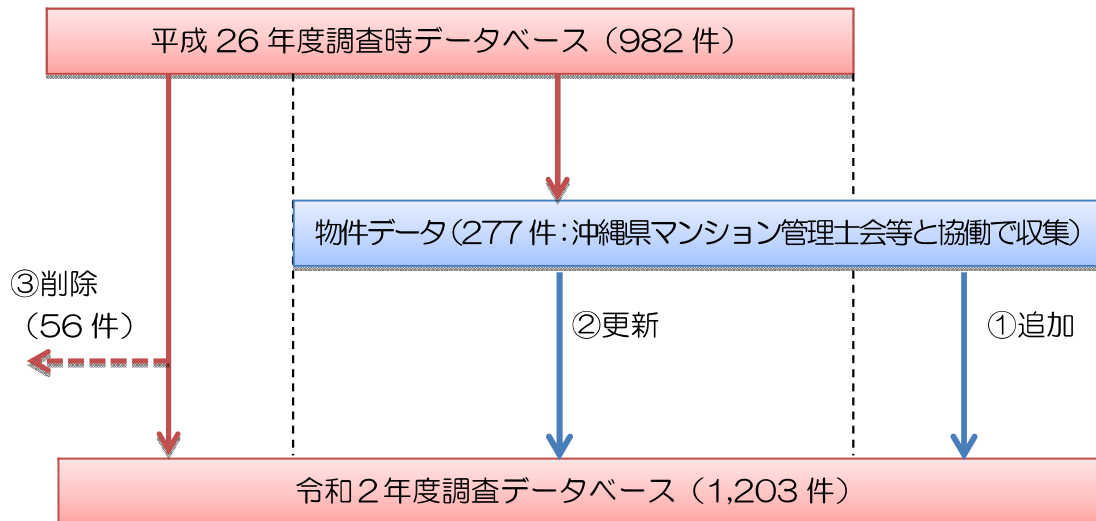


図 2-2 データベース統合のイメージ

### 3 データベースの更新結果

データベースの統合によるマンション件数は、以下の通りである。

立地状況については、那覇市が全体の約 50.6%を占めるなど平成 26 年度調査時点から大きな変化はない。

ただし、北中城村及び北谷町、豊見城市については、マンション化率がそれぞれ 6.2 ポイント増、3.9 ポイント増、3.3 ポイント増と堅実なマンション整備が進められていることが明らかとなった。

これは、アワセゴルフ場跡地（北中城村 47.9ha）の土地利用やキャンプ桑江北側（北谷町、38.4ha）の返還跡地の市街化、豊崎地区（豊見城市、130.1ha）の集合住宅整備が影響したものと考えられる。沖縄県全体のマンション化率は 6.9%と、平成 26 年度調査時より 1.9 ポイント増加した。

表 2-2 市町村別マンション件数・戸数

(単位:棟、戸、世帯)

市町村名	棟		戸		一般世帯	マンション化率 (戸数/一般世帯)	増減	マンション化率	
		%		%				平成26年度	平成20年度
那覇市	609	50.6%	18,612	49.5%	135,532	13.7%	1.2%	12.5%	12.4%
宜野湾市	129	10.7%	3,391	9.0%	39,333	8.6%	1.5%	7.1%	5.9%
石垣市	8	0.7%	293	0.8%	20,514	1.4%	0.7%	0.8%	0.3%
浦添市	146	12.1%	5,244	13.9%	44,041	11.9%	2.3%	9.6%	8.7%
名護市	26	2.2%	1,095	2.9%	26,142	4.2%	1.0%	3.2%	2.4%
糸満市	12	1.0%	619	1.6%	20,647	3.0%	1.1%	1.9%	1.3%
沖縄市	84	7.0%	2,372	6.3%	53,325	4.4%	1.1%	3.3%	3.1%
豊見城市	40	3.3%	1,728	4.6%	21,780	7.9%	3.3%	4.6%	2.9%
うるま市	16	1.3%	272	0.7%	42,378	0.6%	0.3%	0.3%	0.2%
宮古島市	3	0.2%	59	0.2%	21,977	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%
南城市	5	0.4%	63	0.2%	14,295	0.4%	-0.1%	0.5%	0.5%
今帰仁村	1	0.1%	6	0.0%	3,490	0.2%	0.0%	0.2%	
本部町	4	0.3%	74	0.2%	5,237	1.4%	0.9%	0.5%	0.2%
恩納村	15	1.2%	492	1.3%	4,065	12.1%	0.6%	11.5%	15.8%
宜野座村	1	0.1%	16	0.0%	2,003	0.8%	0.8%		
読谷村	5	0.4%	41	0.1%	13,658	0.3%	0.2%	0.1%	
嘉手納町	3	0.2%	80	0.2%	5,069	1.6%	1.3%	0.2%	
北谷町	41	3.4%	1,657	4.4%	10,724	15.5%	3.9%	11.6%	4.1%
北中城村	11	0.9%	355	0.9%	5,541	6.4%	6.2%	0.2%	0.1%
中城村	5	0.4%	117	0.3%	7,209	1.6%	0.2%	1.5%	0.4%
西原町	14	1.2%	289	0.8%	12,641	2.3%	1.4%	0.9%	0.4%
与那原町	6	0.5%	211	0.6%	7,003	3.0%	0.1%	3.0%	1.3%
南風原町	13	1.1%	412	1.1%	12,763	3.2%	2.1%	1.1%	0.6%
久米島町	1	0.1%	20	0.1%	3,365	0.6%	0.0%	0.6%	
八重瀬町	5	0.4%	89	0.2%	9,625	0.9%	0.5%	0.4%	
合計	1,203	100.0%	37,607	100.0%	542,357	6.9%	1.9%	5.8%	5.0%

※一般世帯数は平成27年国勢調査結果を採用

※今帰仁村、嘉手納町、久米島町、八重瀬町は、平成20年度調査時には物件が未確認

※宜野座村は、平成20年度調査及び平成26年度調査時には物件が未確認

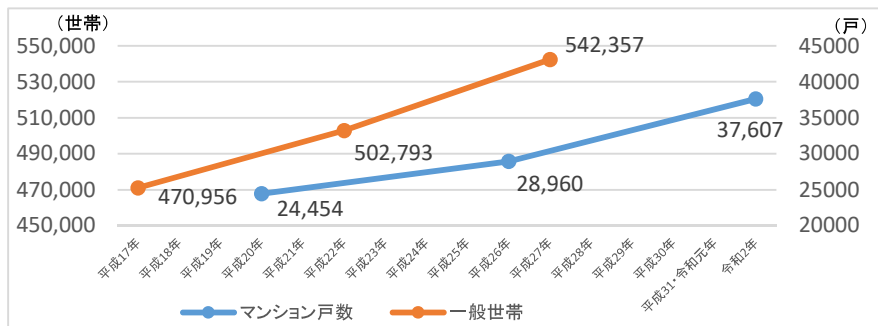


図 2-3 沖縄県の一般世帯及びマンション戸数の推移

## 4 データベースの精度向上に向けた今後の課題

今回整理したデータベースについて、今後データの精度向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

### <現在のデータベースの課題への対応>

- ・管理組合窓口不明物件（宛先不明物件）の把握のため、各市町村と連携し確認を行う必要がある。
- ・現在のデータベース上では、マンション管理会社※管理となっている物件の内、管理会社が明らかとなっていない物件について、委託しているマンション管理会社を把握する必要がある。なお、現在把握しているマンション管理会社は、沖縄県総合事務局に登録している事業者を基本としている。

#### ※マンション管理会社の定義

「基幹事務」である「①会計（予算書や決算案の作成など）」、「②出納（管理組合の金銭の出し入れ）」、「③維持・修繕に関する企画、実施の調整（修繕計画の立案など）」について、マンション管理組合より全ての事務の委託を受けた場合、国土交通省へマンション管理業者として届出を行い、登録を行う必要がある。

ただし、上記の事務の1つないし2つの委託を受けた場合は、登録の必要はない。

- ・上記の把握にあたっては、マンション管理会社へ定期的な管理物件の状況を確認するとともに、自主管理物件については、個別訪問による窓口確認が必要となる。
- ・管理状況や修繕積立金の不明物件については、第3章で記述するアンケート調査の回答率向上を図る必要がある。

### <定期的な情報更新への対応>

- ・定期調査として実施する場合、その間に管理形態が変更となった場合の把握手法について検討が必要である。
- ・定期調査として実施する場合、新たに着工する物件の把握手法について検討する必要がある。
- ・特に、現在のデータベース上で築年数不明となっている物件については、外観調査の対象とした新耐震（昭和56年）以前のマンションも含まれることが想定される。現在把握されている63件について、個別訪問等を実施し、築年数の把握に努める必要がある。

## 5 マンションの適切な管理に向けた取組事例

### <参考事例：東京都 マンションの適正な管理の促進に向けた取組み>

#### ■概要

- ・ 現行の東京都住宅マスタープランにおける目標設定と施策展開に位置づけている。



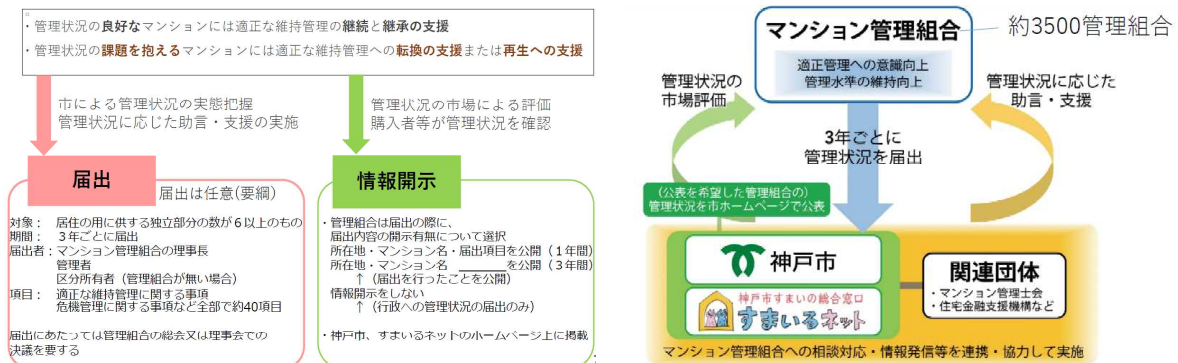
- ・ 上記を基に、マンションの適正な管理の取組みとして、以下を実施している。

- ①東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(マンション管理条例)
  - ②マンション管理状況届出制度
  - ③東京マンション管理・再生促進計画
  - ④東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針
  - ⑤マンション管理ガイドブック
  - ⑥東京都マンションポータルサイト
- 等

### <参考事例：神戸市（兵庫県） マンション管理状況の「届出」及び「情報開示」>

#### ■概要

- ・ マンションの適正管理の促進のため、管理組合による自主的な取組の誘導を市が支援する。
- ・ 上記を基に、マンションの適正な管理の取組みとして、以下を実施している。



### <参考事例：戸田市（埼玉県） マンション管理適正化に向けた取組み>

#### ■概要

- ・ 市内の分譲マンションは、268棟あり、16,328戸となっている（令和2年1月1日時点）。
- ・ 平均築年数は、約24年であり、比較的新しいマンションが多い。
- ・ 今後は建物の老朽化や管理組合の担い手不足といった問題が増えていくことが予想される。
- ・ 上記を基に、マンションの適正な管理の取組みとして、以下を実施している。

#### ■これまでの取組み

- ・ まちづくり推進課に住宅施策・マンション担当を設置（平成31年4月）
- ・ マンション管理相談（マンション管理士の派遣による相談窓口）
- ・ マンション購入基礎セミナー、マンション管理基礎セミナー（県や関係団体と共同で開催）
- ・ 戸田市マンション管理ネット登録制度（4回/年程度、登録者に対しメールマガジンを配信してマンション管理に関する情報を提供）
- ・ 分譲マンション実態調査業務（令和2年度～令和3年度）

#### ■今後の取組み

- 【継続的な取組み】
- ・ 適正管理に向けた啓発及び相談対応
  - ・ 埼玉県、県内他自治体との積極的な連携
- 【検討事項】
- ・ 管理適正化推進計画の策定
  - ・ 管理計画認定制度の創設・開始