

# 令和3年度 分譲マンションアンケートに関する調査報告書

調査方法 : 川西市内の分譲マンション管理組合に対して、アンケート調査を実施  
調査期間 : 令和3年11月11日～令和4年1月24日  
回収結果 : 回収率 68.4% (106件 / 155件)  
調査項目 : 管理組合の状況、建物の管理状況を中心に、  
建替等の検討や支援制度の認知など管理組合の意識に関する設問

## 1. 管理組合の状況について

### Q 1. 管理組合の総会は開催されていますか？

1.開催している	106 件
2.開催していない	0 件
3.管理組合はない	0 件

未回答 0 件 計 106 件

### Q 2. 総会にはどれくらいの区分所有者が出席されていますか？

1.区分所有者の 4/5 (80%) 以上参加	72 件
2.区分所有者の 3/4 (75%) 以上参加	21 件
3.区分所有者の 1/2 (50%) 以上参加	13 件

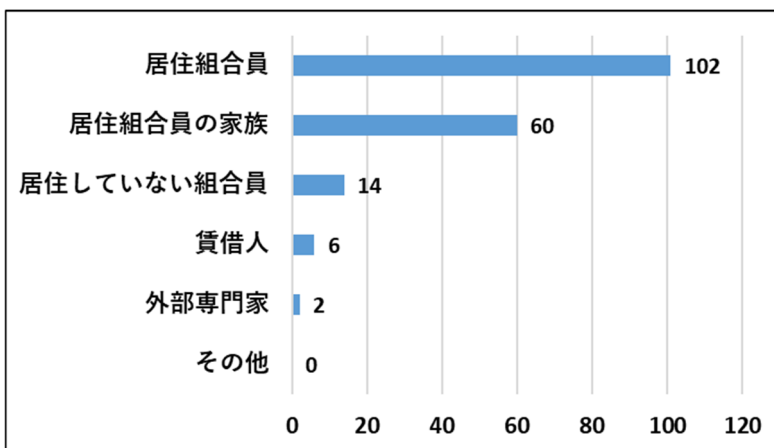
未回答 0 件 計 106 件

### Q 3. 理事会は開催されていますか？

1. 開催している	106 件
2. 開催していない	0 件

未回答 0 件 計 106 件

### Q 4. 管理組合の役員の資格はどの範囲ですか？（複数回答可）



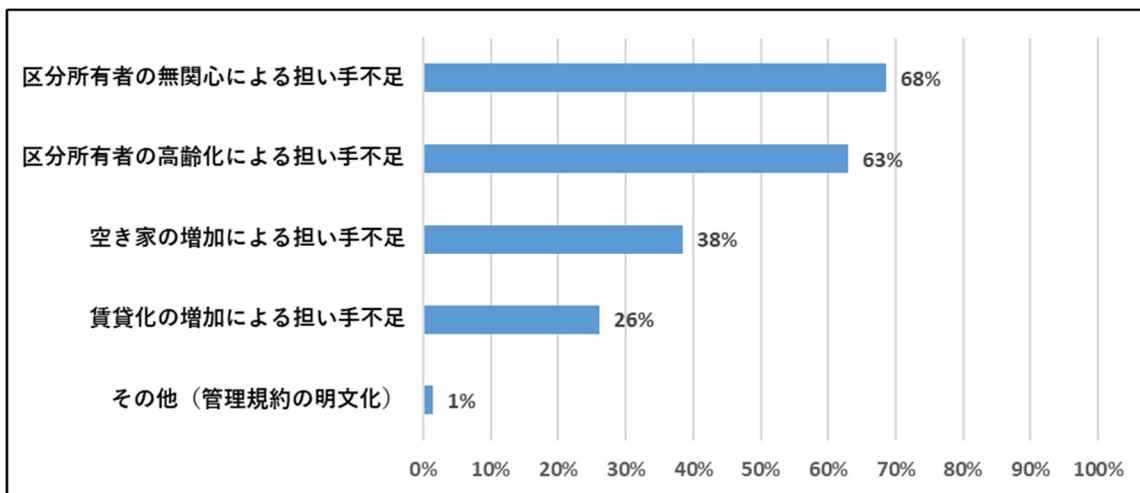
対象 106 件

- ・管理組合の総会と理事会は全てのマンションで開催されているが、12.3%のマンションが総会において特別決議に必要な 3/4 以上の出席を確保できていないため、管理規約の改正や修繕積立金の見直しができず、管理機能が低下していると考えられます。
- ・役員の資格に関しては、大半のマンションが居住組合員とその家族としています。

### Q 5. 管理組合の役員選定について、課題はありますか？

- |      |     |                 |
|------|-----|-----------------|
| 1.ある | 73件 | (理由：下図参照 複数回答可) |
| 2.ない | 32件 |                 |

未回答 1件 計 105件



- ・役員選定において課題があると回答した組合の内、無関心による担い手不足が68%、高齢化による担い手不足が63%と高い割合を占めています。
- ・また、賃貸化の増加による担い手不足も26%を占めており、非居住者を役員資格から除外している管理組合が多いため、今後非居住化が進行すると役員の担い手不足が深刻になる可能性があります。

### Q 6. 管理をマンション管理業者へ委託されていますか？（一部委託を含む）

- |           |     |
|-----------|-----|
| 1.委託している  | 91件 |
| 2.委託していない | 15件 |

未回答 0件 計 106件

#### 委託していない理由

- |                        |     |
|------------------------|-----|
| ・委託する必要がない（自主管理しているため） | 12件 |
| ・委託したいが費用面で難しい         | 1件  |
| ・管理業者の選定方法がわからない       | 1件  |
| ・未回答                   | 1件  |

## Q7. マンション管理業者へ委託されている場合、委託内容はどのようなものですか？

### 【通常業務】(複数回答可)

管理運営において必要な管理費の収納・出納等の事務管理業務	91/91 組合中	100.0%
共用部分等の維持や小規模な修繕等の企画・実施業務	68/91 組合中	74.7%
居住者からの相談対応や訪問者受付、通知事項の掲示等	65/91 組合中	71.4%
エレベーターや給排水設備等の点検・検査を実施する管理業務	64/91 組合中	70.3%
共有部分の清掃業務	64/91 組合中	70.3%
その他	4/91 組合中	70.3%

#### その他(内訳)

- ・遠隔監視業務
- ・長期修繕計画の提案
- ・管理組合の指示に基づく業務

### 【特殊業務】(複数回答可)

数年に一度実施する大規模修繕等の企画・実施業務	65/91 組合中	72.5%
その他	2/91 組合中	2.2%

#### その他(内訳)

- ・管理組合の指示に基づく業務

- ・管理業者へ委託しているマンションの内、「管理費の収納・出納等」はすべての組合が、「共有部分の修繕や清掃、設備等の点検・検査、居住者対応等の管理員業務」に関しては、70.0%以上の組合が委託しています。
- ・管理業者へ委託しているマンションの内、72.5%の組合が特殊業務として「数年に一度実施する大規模修繕等の企画・実施業務」を委託しています。
- ・また、管理業者へ委託していない理由としては、自主管理しているため、委託する必要がないとの回答が大半でした。

## Q 8. 管理組合運営において、外部専門家を活用したことがありますか？

- |              |      |         |         |
|--------------|------|---------|---------|
| 1. 過去に利用した   | 32 件 |         |         |
| 2. 現在利用している  | 33 件 |         |         |
| 3. 利用したことがない | 39 件 | 未回答 2 件 | 計 104 件 |

・62.5%の管理組合が「過去に利用した」もしくは「現在利用している」と回答しており国総合調査\*の41.8%と比べると、活用度が高くなっています。

\*平成30年度マンション総合調査（国土交通省）：以下「国総合調査」という。

### 1. 「過去に利用したことがある」と回答した場合の理由（複数回答した組合あり）

特定事項に関する個別業務	26/32 組合中	81.3%
常時相談が可能な顧問契約	7/32 組合中	21.9%
管理組合の役員に就任	0/32 組合中	0.0%
その他	0/32 組合中	0.0%

・81.3%が「大規模改修工事等特別の個別業務」でした。  
特別な場合に、一時的に利用するケースが多いと考えられます。

### 2. 「現在利用している」と回答した場合の理由（複数回答した組合あり）

特定事項に関する個別業務	9/33 組合中	27.3%
常時相談が可能な顧問契約	25/33 組合中	75.8%
管理組合の役員に就任	0/33 組合中	0.0%
その他	0/33 組合中	0.0%

・27.2%が「大規模改修工事等特別の個別業務」でした。  
また、75.6%の組合が「顧問契約」で利用しており、役員の担い手不足が考えられます。

### 3. 「利用したことがない」と回答した場合の理由（複数回答可）

必要ない	32/39 組合中	82.1%
費用がない	5/39 組合中	12.8%
利用方法が分からない	1/39 組合中	2.6%
その他	1/39 組合中	2.6%

・82.1%の組合が「必要ない」と回答しているが、費用がない、外部専門家の利用方法が分からない等の回答もあり管理士等の専門家に関する情報が乏しいと考えられます。  
・その他意見として、「戸数が少ないため費用が高くなる」というケースもあり、マンションの規模によっては、必要があっても利用できない状況が見受けられました。

## Q 9. 管理組合を法人化されていますか？

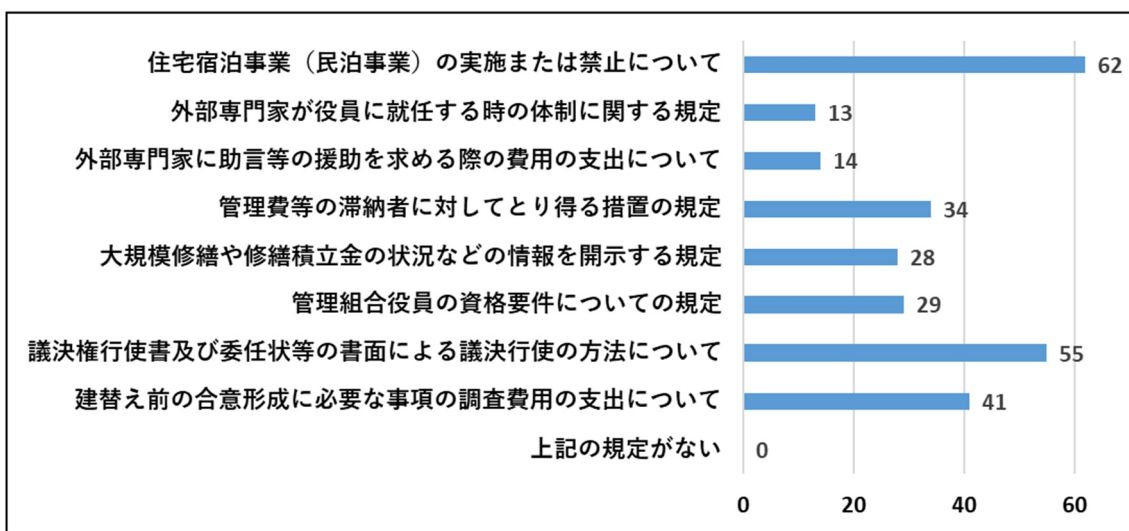
1. はい	27 件
2. いいえ	79 件
未回答	0 件
計 106 件	

「いいえ」と回答した理由（複数回答可）

・法人化する必要がない	35 件
・法人化のメリットがわからない	13 件
・手続の方法がわからない	8 件
・手続が面倒である	9 件
・法人化できることを知らなかった	4 件
・費用が必要である	1 件

- ・法人化をしていない理由として、「法人化する必要がない」という回答が大半を占めており「法人化のメリットがわからない」という回答もありました。
- ・メリットに関しては、取引行為時の法律関係が簡明になる点があるが、法人化する際と理事改選の度にかかる登記費用や、手続きの手間などのデメリットを考慮し法人化していないと考えられます。

## Q 10. 1.1. 管理規約に以下の項目の規定はありますか？（複数回答可）



- ・回答があった全ての管理組合において、管理規約は策定されていました。
- ・その中で、民泊事業については、9割以上の管理組合で管理規約に規定されており、多くの管理組合で、問題となり検討されたと考えられます。
- ・次に多いのが、「議決行使書に関する規定」が約8割の管理組合で規定されています。

## 2. 建物の管理状況について

### Q 1 2. 管理費と修繕計画積立金は会計を区分していますか？

1.区分している	78件
2.区分していない	6件
3.管理費・修繕積立金は集めていない	0件

未回答 22件 計 84件

- ・回答があった管理組合の内、91%が管理費と修繕積立金の会計を区分しています。
- ・将来の大規模修繕に備えるためには、計画的に修繕資金を確保する必要があり、会計を区分しておくべきと思われます。

### 1. 「区分している」と回答した場合の管理費と修繕積立金の戸当たりのおおよその月額

【平均】管理費	:	9,841円(月額/戸)
【平均】修繕積立金	:	10,649円(月額/戸)
【平均合計】管理費平均+修繕積立金平均	:	20,490円(月額/戸)

対象 78件 回答 57件

### 2. 「区分していない」と回答した場合の管理費と修繕積立金の戸当たりのおおよその月額

【平均合計】管理費・修繕積立金計
18,000円(月額/戸)

対象 6件 回答 6件

◎区分をしていない管理組合6件の内訳	
①管理費：30,000円	修繕積立金：-
②管理費：17,000円	修繕積立金：-
③管理費：17,000円	修繕積立金：-
④管理費：17,000円	修繕積立金：-
⑤管理費：-	修繕積立金：22,000円
⑥管理費：-	修繕積立金：5,000円

- ・区分していないと回答があった6件の管理組合の内、修繕積立金として資金を確保している管理組合は2件のみで、確保していない管理組合は今後大規模修繕工事の適切な実施を期待できず、老朽化が急速に進むことが懸念されます。
- ・会計区分していない管理組合の平均月額は、区分経理している管理組合の平均月額に比べやや少なくなっています。

### Q 1 3 . 3 か月以上の管理費・修繕計画積立金の滞納住戸はありますか？

1.ある	49 件
2.ない	57 件

未回答 0 件 計 106 件

### Q 1 4 . Q 1 3 の住戸に対して、滞納措置をしていますか？

1.した・している	48 件
2.する予定	1 件
3.していない	0 件

対象 49 件 回答 49 件

- ・管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸があると回答した管理組合は、46.2%となっており、国総合調査の24.8%と比較すると、約2倍となっています。
- ・滞納住戸が増加すると建物・設備の維持管理や修繕積立金の確保に支障をきたすため、早急に対処する必要があります。

### Q 1 5 . 修繕積立金の修繕方式はどのような方式ですか？

1.均等積立方式	69 件
2.段階増額方式	30 件

未回答 7 件 計 99 件

- ・回答があった組合の内、30.3%が段階増額方式を取っています。  
国総合調査では均等積立方式が41.4%、段階増額積立方式が43.4%のため下回ってはいるが、区分所有者の高齢化が進み、年金生活者が増えると修繕積立金の引き上げが困難なため、長期修繕計画に基づき早期の段階から均等積立方式で必要な資金を確保することが大切です。



#### **Q 1 6 . 修繕計画積立金は当初より増額されていますか？**

1.した	60件
2.する予定	9件
3.不要のためしていない	28件
4.必要があるがしていない	5件

未回答 4件 計 102件

- ・67.6%の管理組合が「増額した」または、「増額する予定」と回答しており、大半の管理組合が当初の計画に比べ、積立金が不足したと考えられます。

#### **Q 1 7 . 長期修繕計画（資金計画を含む）は策定していますか？**

1.策定している	94件
2.策定していない	12件

未回答 0件 計 106件

- ・長期修繕計画は88.7%の管理組合で策定されているが、11.3%は策定されていません。
- ・策定していない管理組合では、建物・設備の計画的な修繕工事ができず、老朽化が進行すると予想されます。

#### **Q 1 8 . 修繕積立金は長期修繕計画どおり積み立てられていますか？**

1.長期修繕計画どおり	52件
2.長期修繕計画より少ない	8件
3.長期修繕計画より多い	2件
4.修繕積立金を集めていない	1件

対象 94件 計 63件

- ・回答があった管理組合の内、82.5%が「計画どおり」との回答でした。Q16の結果より、大半の管理組合で積立金の増額があったことが要因と考えられます。
- ・12.7%の「計画より少ない」と回答があった管理組合に関しては、大規模修繕工事の延期や工事内容を削減するなど不適切な対応が懸念されます。

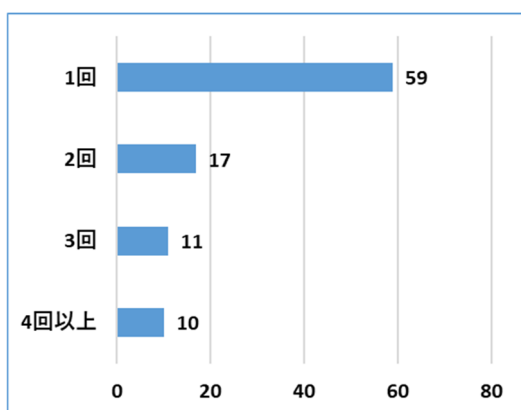
**Q 1 9 .これまで大規模修繕工事を実施されたことはありますか？(実施中も含む)**

**外壁・防水工事を含む大規模修繕工事**

1.ある	97件
2.ない	9件
未回答	0件
	計 106件

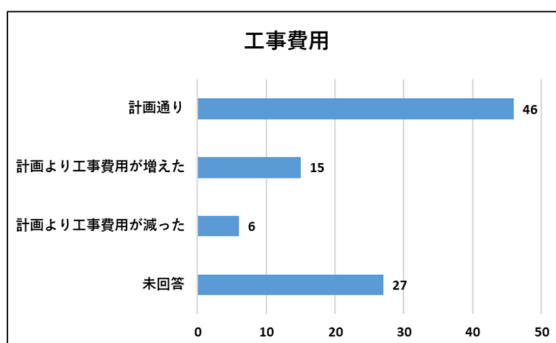
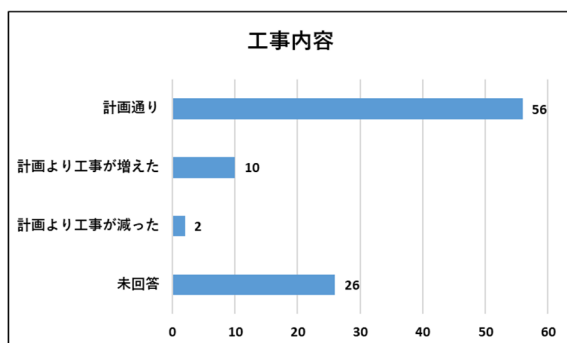
「いいえ」と回答があった物件の築年数	
築10年未満	4件
築10年～20年未満	3件
築20年～30年未満	1件
築30年～40年未満	1件

**1. 「ある」と回答した場合の実施回数 対象：97件**



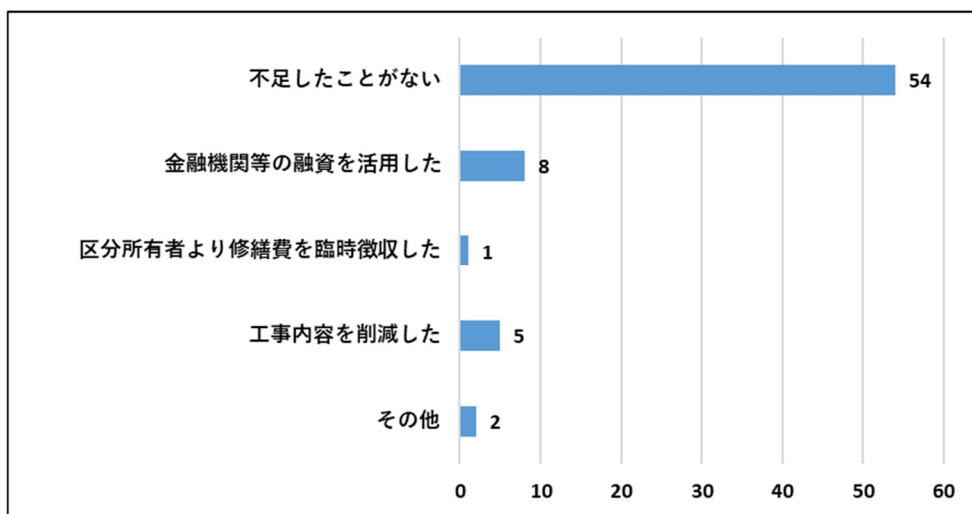
- ・ 91.5%の管理組合で大規模修繕工事が実施されています。
- ・ 一度も大規模修繕工事をしていない築20年以上の管理組合が2件あり、建物・設備が老朽化し、管理不全に陥っている可能性があります。
- ・ 大規模修繕の実施回数は1回が、60.8%を占めています。

**Q 2 0 .長期修繕計画上の必要な改修内容・費用と、実際に実施した直近の大規模改修工事の内容・費用に差はありましたか？**



- ・ 工事内容に関しては59%、工事費用に関しては49%が計画通りとの回答でした。
- ・ 15%の管理組合が、計画より工事費用が増えたと回答しており、工事が増えたことも要因の一つと考えられ、定期的に修繕計画を見直すことが求められます。

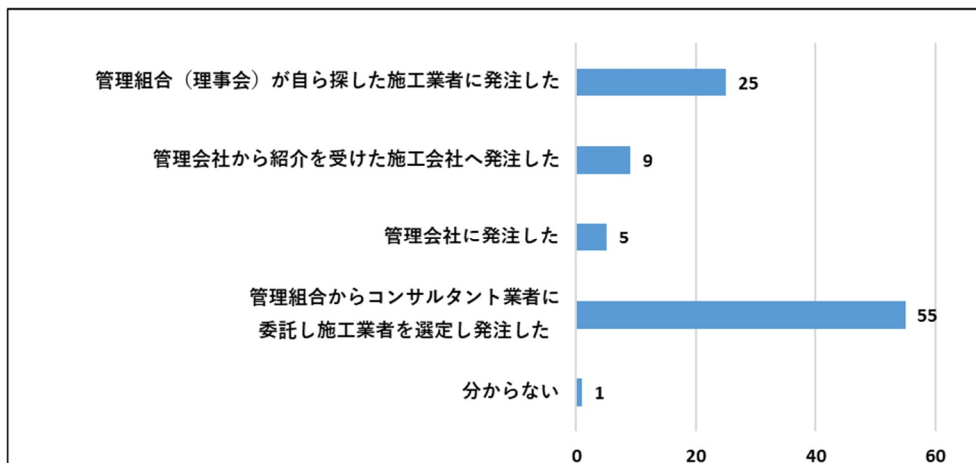
## Q 2 1 .大規模修繕工事時の不足額について、どのように対応されましたか？



対象 97 件 回答 70 件

・回答があった組合の内、77%が「不足したことがない」と回答しており、その他の対応として、公的補助金を活用した組合もありました。

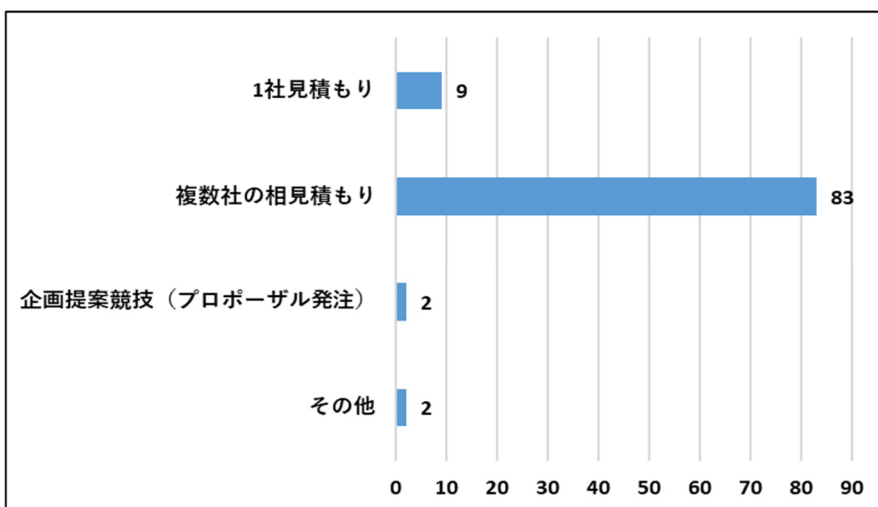
## Q 2 2 .直近の大規模修繕工事の実施の際に、どこの業者に発注しましたか？



対象 97 件 回答 95 件

・回答があった組合の内、58%がコンサルタント業者に委託し施工業者を選定しており、自ら選定している組合は26%となっています。

### Q 2 3 . 直近の大規模改修工事の実施の際に、業者をどのように選定しましたか？

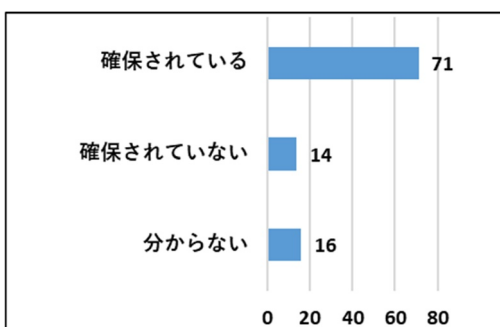


対象 97 件 回答 96 件

- ・回答があった組合の内、86%が複数社の相見積もりにて業者の選定を行っており、その他の選定方法として、総合評価一般競争入札を採用している組合もありました。

## 3 . 耐震性の有無と今後の方向性について

### Q 2 4 . 当該マンションは耐震性が確保されていますか？



未回答 5 件 計 101 件

- ・耐震性については、13.9%の管理組合が「確保されていない」と回答しており、15.8%の管理組合が「分からない」と回答しています。管理組合役員の引継ぎができていないか、知識不足と考えられます。

### Q 2 5 . 今後、耐震診断を実施される予定はありますか？

(対象：Q24で「分からない」と回答した組合)

- |              |     |
|--------------|-----|
| 1.今のところ予定はない | 16件 |
| 2.予定している     | 0件  |

対象 16件 計 16件

- ・耐震性が確保されているか「分からない」と回答した組合のうち、耐震診断の予定をしている組合はありませんでした。
- ・耐震性の有無は、専有部分の売買における重要事項説明の対象となるなど、マンションの資産評価にも影響を及ぼすこととなります。

### Q 2 6 . 今後、耐震改修工事を実施される予定はありますか？

(対象：Q24で「確保されていない」と回答した組合)

- |              |    |
|--------------|----|
| 1.今のところ予定はない | 9件 |
| 2.予定している     | 0件 |

対象 14件 計 9件

- ・「耐震性が確保されていない」と回答した組合のうち、耐震改修工事の予定をしている組合はありませんでした。

### Q 2 7 . 耐震改修工事を実施する場合、何が課題だと思いますか？

対象 0件

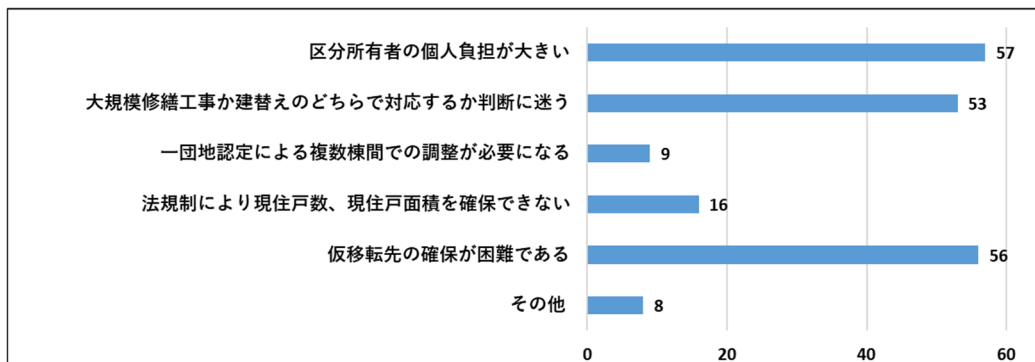
### Q 2 8 . 建替えについて検討されていますか？

- |                   |     |
|-------------------|-----|
| 1.建替え済みである        | 0件  |
| 2.検討していない         | 99件 |
| 3.過去に検討したが実現しなかった | 1件  |
| 4.現在検討中           | 1件  |

未回答 5件 計 101件

- ・過去に検討した組合は1件で、現在検討中の組合が1件でした。  
それ以外の組合は、検討していないと回答しています。

### Q 2 9 . 建替えを実施する場合、何が課題だと思いますか？（複数回答可）



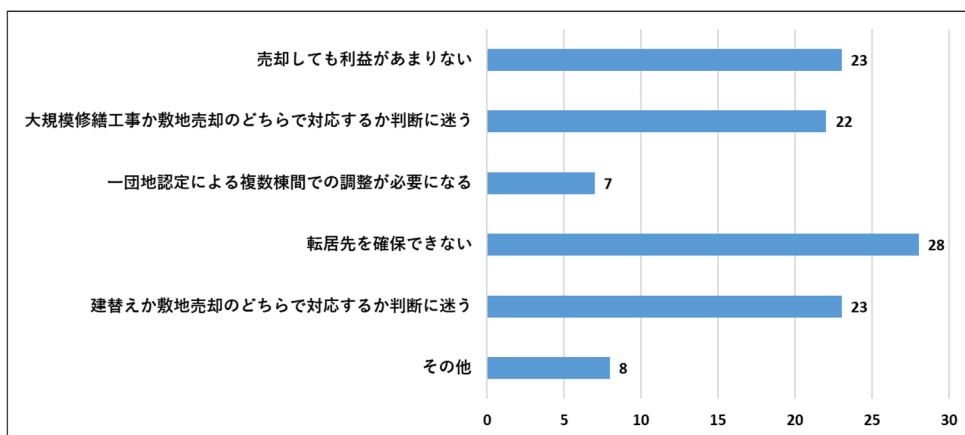
- ・半数以上の管理組合が、「区分所有者の個人負担が大きい」、「仮移転先の判断に迷う」「大規模修繕工事が建替えのどちらで対応するか判断に迷う」と回答しています。
- ・その他の課題として、「高齢者への対応」、「建替えの必要性を感じない・実感がない」「道路が狭い等の建築上の問題」などがありました。

### Q 3 0 . 敷地売却制度について検討されていますか？

- |                   |      |
|-------------------|------|
| 1.検討していない         | 95 件 |
| 2.過去に検討したが実現しなかった | 0 件  |
| 3.現在検討中           | 0 件  |

未回答 11 件 計 95 件

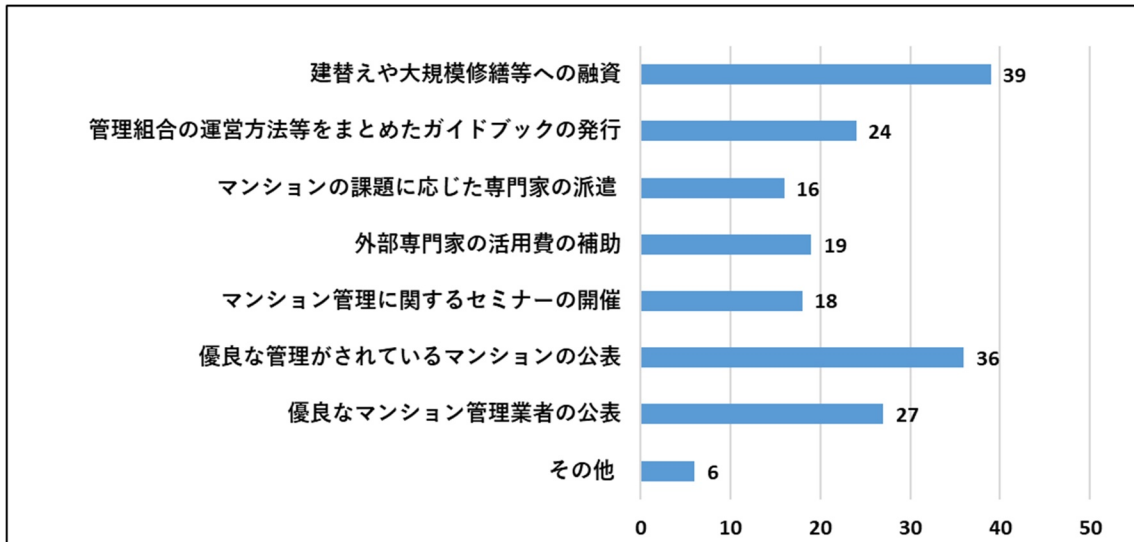
### Q 3 1 . 敷地を売却する場合、何が課題だと思いますか？（複数回答可）



- ・全ての管理組合が、敷地売却制度について「検討していない」と回答しています。その理由としては、建替えと同様の課題が見受けられました。
- ・その他の課題としては、「敷地売却制度について理解をしていない」等があり、管理組合の知識不足も要因であると考えられます。

## 4. マンション管理に係る支援制度の認知状況について

### Q32. マンション管理においてどのような支援や制度が必要ですか？（複数回答可）



- ・マンション管理に関する支援制度の要望については、「建替えや大規模修繕への融資」が最も多く、次いで「優良な管理がされているマンションの公表」となっています。
- ・その他にも、課題に応じた専門家の派遣や外部専門家の活用費の補助、セミナーの開催等のニーズも高くなっています。
- ・その他の意見としては、「防災等の補助費」などがありました。

### Q33. 現在マンション管理において、お困りごとやご意見等がありますか？

- ・高齢化による役員の担い手不足（ 多数回答あり）
- ・共働きの家庭が増え、ごみ当番など居住区画の作業が公平にいかない
- ・高齢世帯が増え、今後若い世帯に負担がかかるため若者を呼ぶ方が欲しい
- ・ペット禁止のマンションにおいて飼育されている入居者への対応
- ・団地の状態を気にしている人が少ない
- ・一人暮らしの高齢者の安否確認方法
- ・建替え時期の検討及び、複数棟間での調整をどうするか
- ・長期未納者への法的な部分の対応について困っている
- ・植木が大きく成長し、今後自主管理が難しいため業者に依頼するか悩んでいる
- ・他市では、定期的にマンション管理士がセミナーを開いている  
住民のレベルアップのためにも川西市でも企画して欲しい

## 5. 課題と今後の対応

### 【課題】

今回の調査結果より、優先すべき課題は下記の ~ であると考えます。

#### 管理組合の管理状況について

管理組合はあるが修繕積立金がないなど、今後管理不全に陥る可能性が見受けられました。一度管理不全に陥ると、自主的に管理機能を回復させることは難しいため、適切な管理体制を構築するための支援が必要です。

#### 管理組合の運営について

高齢化や賃貸化による役員の担い手不足により、管理機能の低下につながる可能性があります。これは直ちに管理組合の機能を低下させるとは限らないため、専門家への相談ができるような支援があれば、担い手不足などの課題を予防することができると思います。

また、マンション管理に関する情報の入手機会や、専門家への相談窓口が少ないため、必要な知識が十分に得られず、比較する対象や選択肢が少なくなり、全体として消極的な管理になっている傾向が見受けられます。

#### マンション管理に関する情報の伝達について

本調査のアンケート回収率は、68.4%（106件/155件）となっています。

残りの49件の中には、管理組合の実態がない又は管理機能が低下し、情報が行き届いていないマンションが含まれている可能性があります。その場合、行政や関係団体からの一般的な情報提供や普及活動等では効果が低いと思われます。

### 【今後の対応】

上記以外にも課題はありますが、管理組合の運営についての専門的な知識を取得する機会や相談窓口が少ないために、多くの課題が生じていると考えられます。

そのため、行政からも定期的なセミナーの開催や、状況に応じたアドバイザーの派遣等の制度を創設していく必要性が高まっています。