

# 葛飾区分譲マンション実態調査報告書

令和5（2023）年3月

葛飾区

# 目次

序章 調査の概要 .....	1
1 調査の概要 .....	1
2 調査フロー .....	3
第1章 社会情勢の変化 .....	4
1 マンションを取り巻く課題 .....	4
2 マンション管理適正化法の改正 .....	8
第2章 葛飾区のマンションの全体像 .....	9
1 マンション（全数）の状況 .....	9
第3章 アンケート調査結果 .....	14
1 マンションの概要 .....	14
(1) 概要 .....	14
(2) 住戸の利用形態 .....	18
(3) 共用施設及び設備 .....	22
(4) 駐車場・駐輪場 .....	24
2 マンションの管理運営 .....	27
(1) 管理組合の組織・運営 .....	27
(2) 書類や図書保管状況 .....	33
3 マンションの管理規約 .....	38
(1) 管理規約 .....	38
(2) 管理費・修繕積立金 .....	42
4 日常の管理業務 .....	48
(1) 日常の管理業務の状況 .....	48
(2) 法定点検の実施状況 .....	51
5 長期修繕計画及び大規模修繕の取組み .....	55
(1) 長期修繕計画 .....	55
(2) 大規模修繕工事 .....	59
6 マンションの耐震化 .....	68
(1) 耐震診断 .....	68
(2) 耐震改修工事 .....	69
7 建替えへの取組み .....	70
8 防災への取組み .....	72
9 居住者の住生活・コミュニティ .....	74
10 マンション管理の改善・向上 .....	77
第4章 現地訪問結果 .....	83
第5章 調査結果の整理 .....	85
1 アンケート調査結果の概要 .....	85
2 管理計画認定制度の認定基準との照合 .....	87

3 アンケート調査結果と助言、指導等基準との照合 .....	89
4 アンケート回答状況 .....	90
5 課題の整理.....	91
6 課題への対応案 .....	100
資料編 .....	102
1 分譲マンション実態調査アンケート調査票 .....	103
2 分譲マンション実態調査現地調査票.....	121

本報告書において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

<b>区分所有者等</b>	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等
<b>管理計画</b>	マンション管理組合によるマンションの管理に関する計画
<b>管理不全</b>	マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態
<b>管理不全の兆候</b>	管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態
<b>高経年マンション</b>	建築後40年が経過したマンション
<b>小規模マンション</b>	総戸数が30戸未満のマンション
<b>超高層マンション (タワーマンション)</b>	高さが60メートル超又は階数が20階超のマンション
<b>修繕</b>	劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること
<b>改修</b>	劣化などした建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること
<b>再生</b>	改修、建替え又は敷地売却のいずれかを実施すること

#### 統計上の注意

- ・各回答の割合(%)はすべて小数点以下第2位を四捨五入した数値を表示している。このため、各合計値の割合は100.0%と表示しているが、各項目の数値を加算したものと一致しない場合がある。
- ・複数回答の設問においては、各回答の割合(%)の合計は100.0%にならない。

# 序章 調査の概要

## 1 調査の概要

### (1) 調査の目的

マンションは都心部を中心に多数建築され、重要な居住形態となっているが、建物の高経年化と区分所有者等の高齢化という「二つの老い」が進行しており、適正なマンション管理が進まない一因にもなっている。

このような状況を踏まえ、東京都では平成 31（2019）年 3 月に「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」（平成 31 年 3 月 29 日条例第 30 号。以下「東京都マンション管理条例」という。）を制定し、昭和 58 年以前に新築されたマンションの管理組合を対象に、令和 2 年から管理状況の届出を義務付ける「管理状況届出制度」を開始した。また、令和 2（2020）年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）が改正され、マンション管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度、管理適正化のための助言・指導など地方公共団体の役割が強化された。

本調査は、令和 5（2023）年度に予定するマンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画の策定検討のための基礎資料を得ることを目的に、本区の地域の実情を踏まえたうえで、分譲マンションの管理適正化の推進及び再生に取り組むための課題を明らかにし、今後の施策展開の方向性を整理するために実施した。

### (2) 調査区域及び調査対象

調査区域は区内全域とする。調査対象は、地上 3 階建て以上かつ居住用専有部分が 6 戸以上の区分所有建物とする。

### (3) 調査対象の抽出

区が保有する情報（新築マンションの届出情報（マンション誕生カード）、東京都マンション管理条例の届出情報）及び民間マンションデータベースの情報を整理し、登記簿情報と照合し、調査対象マンションを抽出した。

なお、この抽出は令和 4（2022）年 6 月 15 日を基準日とする。

### (4) 調査方法

#### ① 調査期間

（イ）郵送配布 令和 4（2022）年 8 月から 12 月

（ロ）訪問配布 令和 4（2022）年 9 月から 10 月

#### ② 調査方法

（イ）郵送配布

調査対象マンションの管理組合理事長

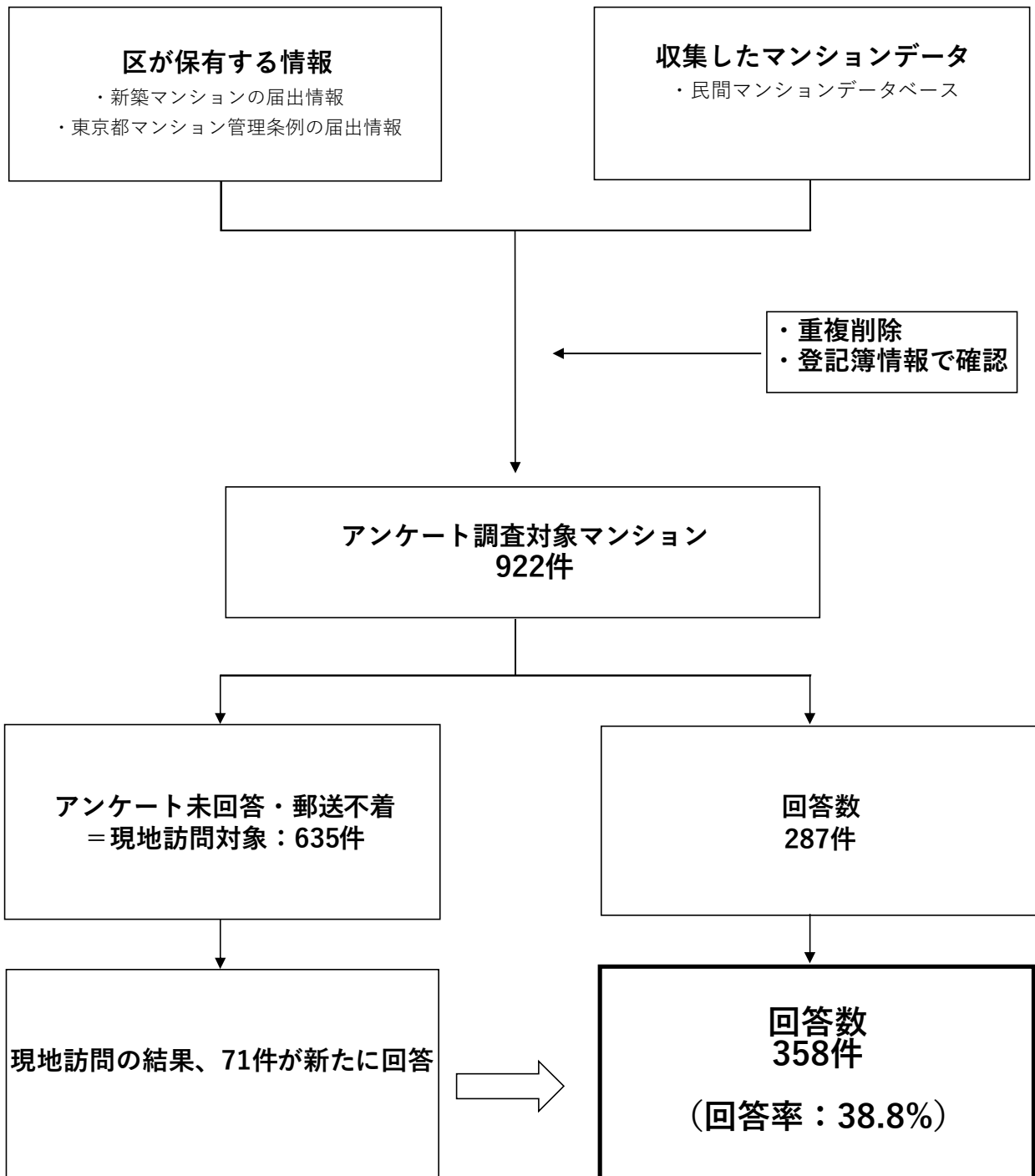
に区からアンケート調査票を郵送した。回答は、同封した返信用封筒での郵送回収とした。

(ロ) 訪問配布

調査員が郵送不着及び郵送後一定期間を経過しても回答がない調査対象マンションを訪問し、アンケート調査票と返信用封筒を配布した。管理人がいる場合は、アンケート調査票への回答を直接依頼し、不在の場合は管理組合または管理人の郵便受けにアンケート調査票を投函した。なお、回答は、返信用封筒での郵送回収とした。

訪問配布時には、調査員が管理組合や管理人の郵便受け、掲示物等の有無について目視で確認し、記録した。

## 2 調査フロー



※区内のマンション件数は922件

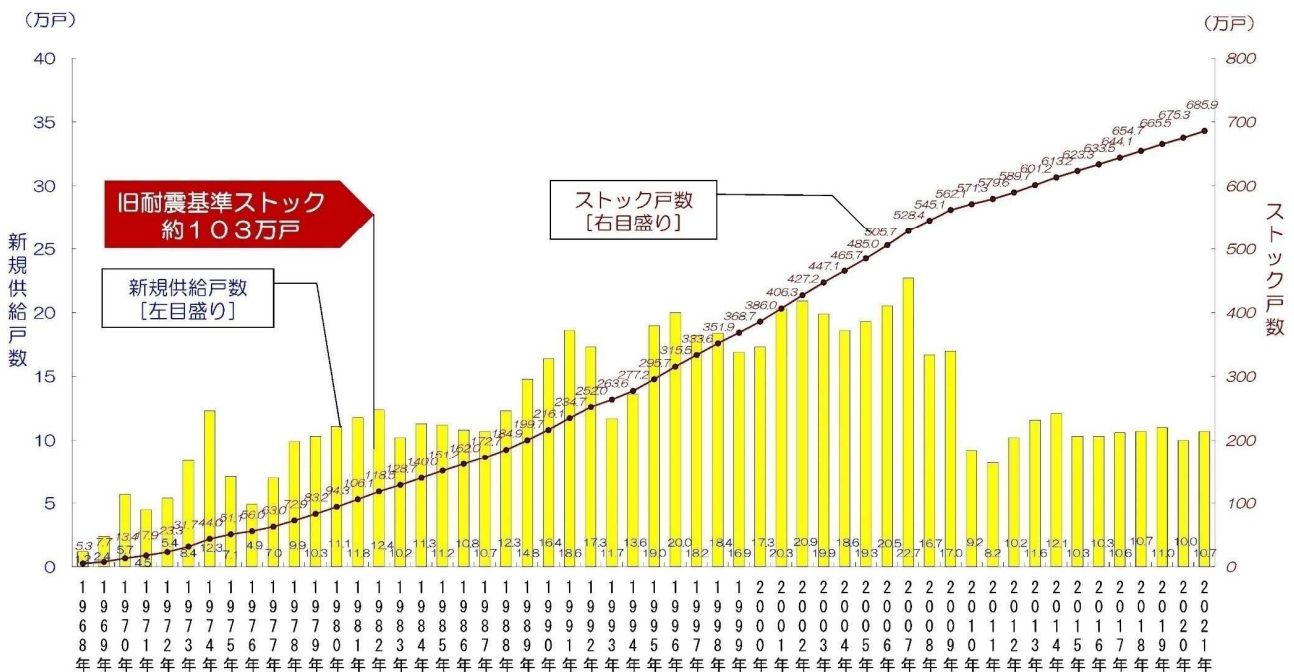
# 第1章 社会情勢の変化

## 1 マンションを取り巻く課題

我が国のマンションは、昭和37（1962）年に「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に都市部を中心に重要な居住形態として定着してきた。

全国のマンションストック総数は、令和3（2021）年末時点で約685.9万戸、これに令和2（2020）年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21を乗じると約1,516万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

分譲マンションストック戸数



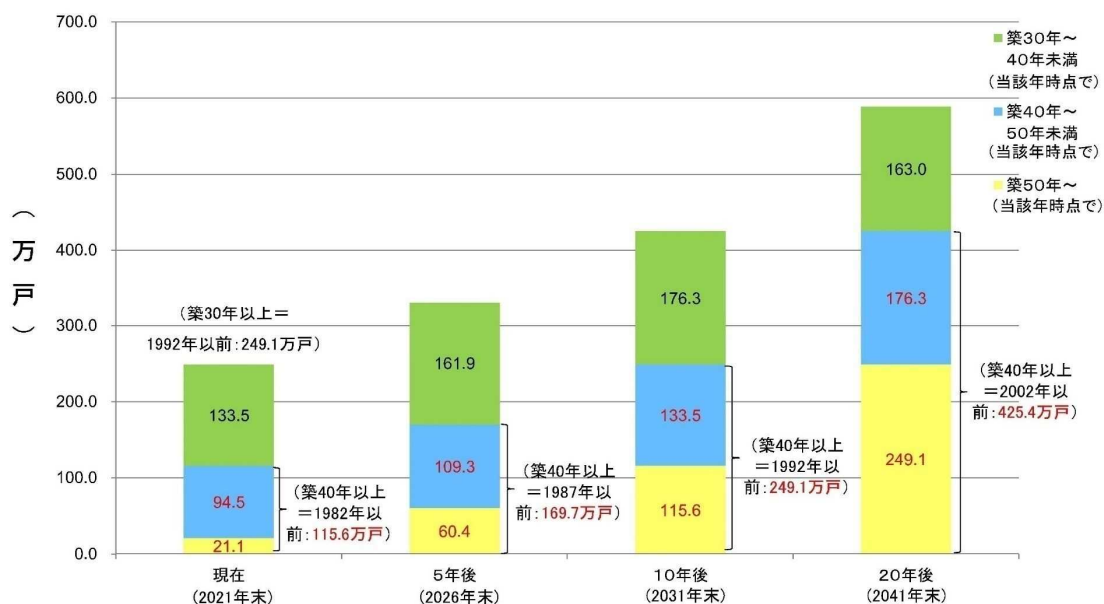
出典：国土交通省「分譲マンションストック戸数」（2021年末現在）

一方、高経年マンションは、令和3（2021）年末時点で115.6万戸、マンションストック総数の約17%を占め、10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸と、急増することが見込まれている。

高経年マンションの急増に伴い、今後、建物や設備の老朽化、管理組合の担い手不足、修繕・改修や建替え等の合意形成が難航する等、様々な問題が顕在化することが懸念される。



## 高経年マンションの増加



出典：国土交通省「築後30、40、50年以上の分譲マンション数」(2021年末現在)

全国的に高経年マンションの件数が増加するなか、国（国土交通省の社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会）では、マンションを取り巻く現状と主な課題について、以下のとおり整理している。

### (1) 区分所有者の高齢化・非居住化・管理組合役員の担い手不足

高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足、総会の運営や決議が困難になる、大規模修繕や建替え等に係る決議ができない、維持修繕に必要な修繕積立金を確保できない等の課題を抱えているものが多い。

### (2) マンションの大規模化等

タワーマンションの出現に象徴されるマンションの大規模化、設備の高度化、複合用途化等に伴い、マンション管理の専門化・複雑化が進む一方、マンションの規模が大きくなるほど、維持管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にある。

また、マンション修繕に係る費用は、マンションの規模が大きくなるにつれ、高層化等もあって増大し、資金不足等により適切な維持修繕が行われない場合の影響が大きくなっている。

### (3) 既存マンションの管理情報に関する情報不足

マンションストックの増加に伴い、流通量が拡大するなか、新たにマンションを購入して居住する者にとっては、当該マンションの管理が適正になされているか、管理組合の活動状況や長期修繕計画の内容等、既存マンションの管理状況等に対する情報ニーズが高まっている。

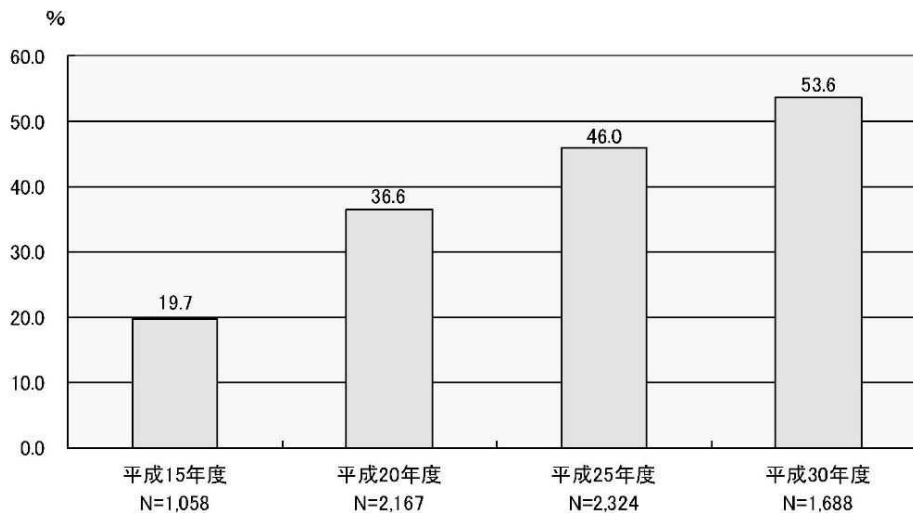
#### (4) 適切な長期修繕計画の不足、修繕積立金の不足

国の調査（平成 30 年度マンション総合調査）によると、計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は 53.6%に留まっている。

また、計画上の修繕積立金の積立額と現在の修繕積立金の積立額の差について、現在の積立額が計画に比べて不足しているマンションが 34.8%となっている。

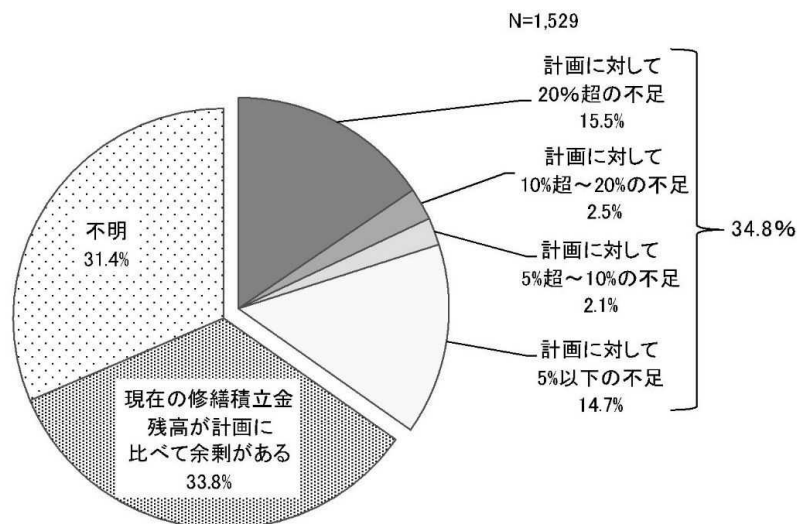
今後、こうしたマンションの中には、適切な長期修繕計画の不備や修繕積立金の不足等により、必要な修繕がなされない可能性が懸念される。

計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している割合



出典：国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査」

修繕積立金の積立状況



出典：国土交通省「平成 30 年度マンション総合調査」

## (5) 高経年マンションにおける修繕不足の懸念

適時適切な大規模修繕工事が実施できていない高経年マンションでは、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった、生命・身体・財産に影響する問題が生じる可能性がある。

一つの建物を複数の人が区分して所有するマンションでは、共同生活に対する意識や価値観、利用形態、経済状況等が異なる区分所有者の間で、管理の実施に係る意思決定や合意形成が必要となる。また、建物の規模や構造上、工事や修繕について高度な専門知識を要するなどの特徴があり、区分所有でない建物に比べて、適切な維持管理が難しい場合がある。

一方、戸建て住宅等に比べて規模が大きいマンションが管理不全になると、周辺環境に与える悪影響が大きいことも特徴である。

### 管理不全マンションの例



マンションの2階廊下部分が崩落した事例

外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例

出典：国土交通省 「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会 とりまとめ参考資料」

## 2 マンション管理適正化法の改正

前述のような背景から、令和2（2020）年6月、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みを強化するため、マンション管理適正化法が改正され、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、管理組合への助言・指導及び勧告、管理計画の認定制度等が新たに創設された。このため以下の措置を講じることで、マンション管理適正化の推進に地方公共団体が果たす役割が強化された（※事務主体は市・区、市・区以外は都道府県）。

### (1) 助言、指導及び勧告

管理不全マンションに対し、管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる。

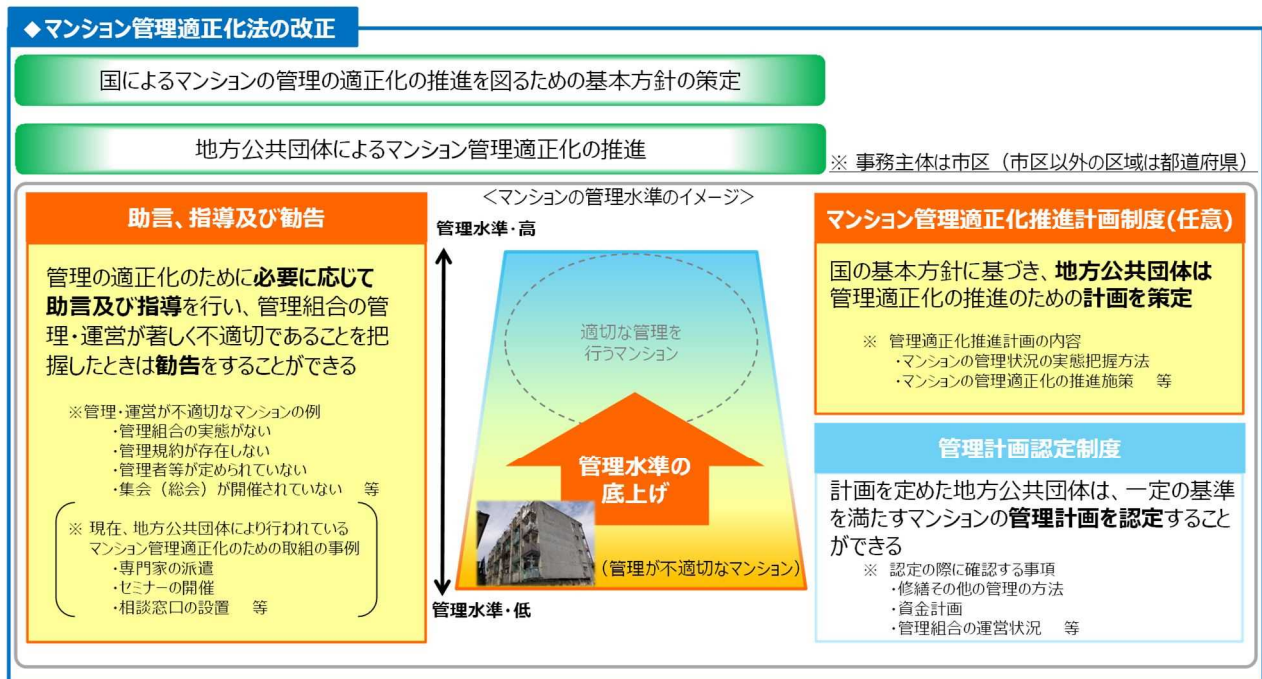
### (2) マンション管理適正化推進計画

国の基本方針に基づき、マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定することができる。

### (3) 管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を定めた地方公共団体は、適切な管理計画を有するマンションを認定することができる。

#### マンション管理適正化法の改正



出典：国土交通省

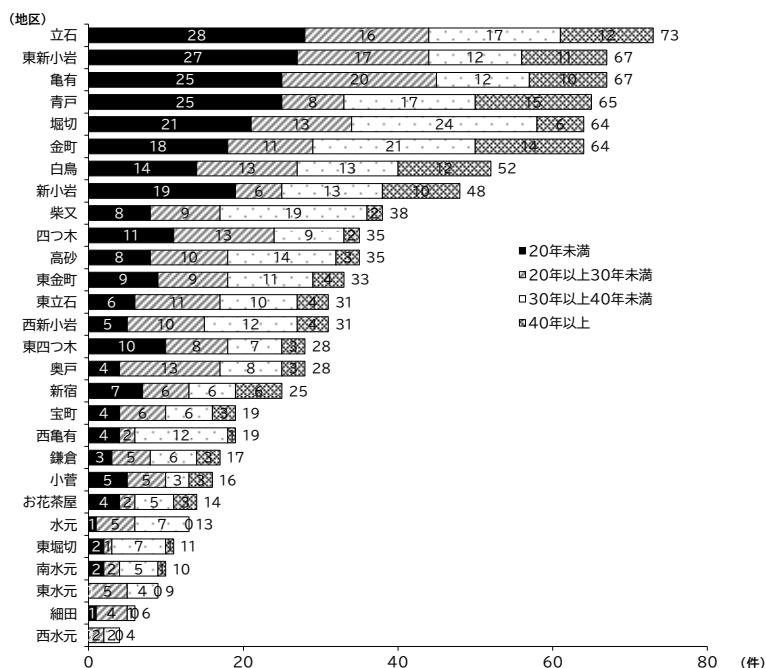
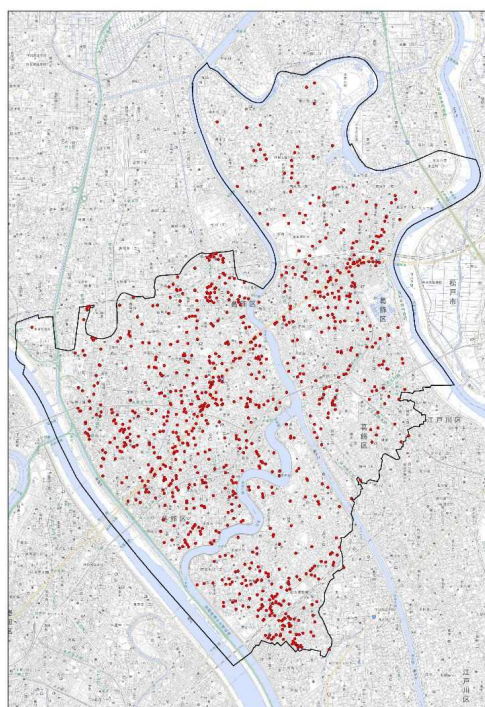
## 第2章 葛飾区のマンションの全体像

### 1 マンション（全数）の状況

#### (1) 分布状況

本区のマンション数は922件であり、町別の件数集計では、立石（73件）、東新小岩（67件）、亀有（67件）、青戸（65件）、堀切（64件）、金町（64件）等に多く立地している。

マンションの分布状況（総数=922件）

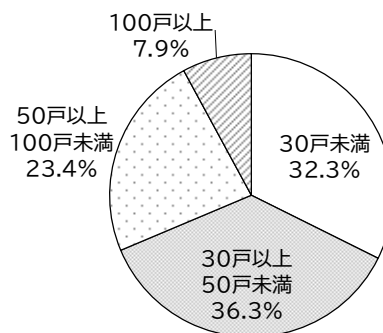


#### (2) 総戸数

マンション（922件）の総戸数別集計では、30戸未満が298件（32.3%）、30戸以上50戸未満が335件（36.3%）、50戸以上100戸未満が216件（23.4%）、100戸以上は73件（7.9%）と、小規模マンションが30%以上を占めている。

総戸数/マンション（総数=922件）

項目	件数	割合
30戸未満	298件	32.3%
30戸以上50戸未満	335件	36.3%
50戸以上100戸未満	216件	23.4%
100戸以上	73件	7.9%

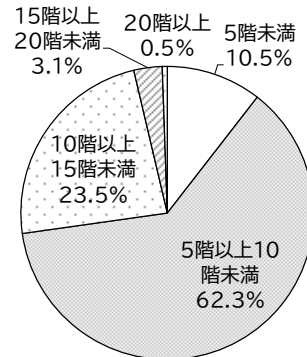


### (3) 階数

マンション（922件）の階数別集計では、5階未満が97件（10.5%）、5階以上10階未満が574件（62.3%）、10階以上15階未満が217件（23.5%）、15階以上20階未満が29件（3.1%）、20階以上が5件（0.5%）となっている。

階数／マンション（総数=922件）

項目	件数	割合
5階未満	97件	10.5%
5階以上10階未満	574件	62.3%
10階以上15階未満	217件	23.5%
15階以上20階未満	29件	3.1%
20階以上	5件	0.5%

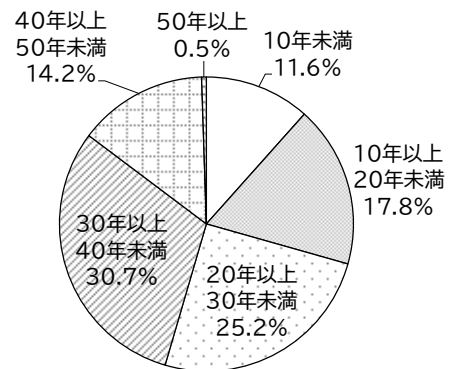


### (4) 築年数

マンション（922件）の築年数別集計では、築10年未満が107件（11.6%）、築10年以上20年未満が164件（17.8%）、築20年以上30年未満が232件（25.2%）、築30年以上40年未満が283件（30.7%）、築40年以上50年未満が131件（14.2%）、築50年以上が5件（0.5%）と、高経年マンションが14.7%を占めている。

築年数／マンション（総数=922件）

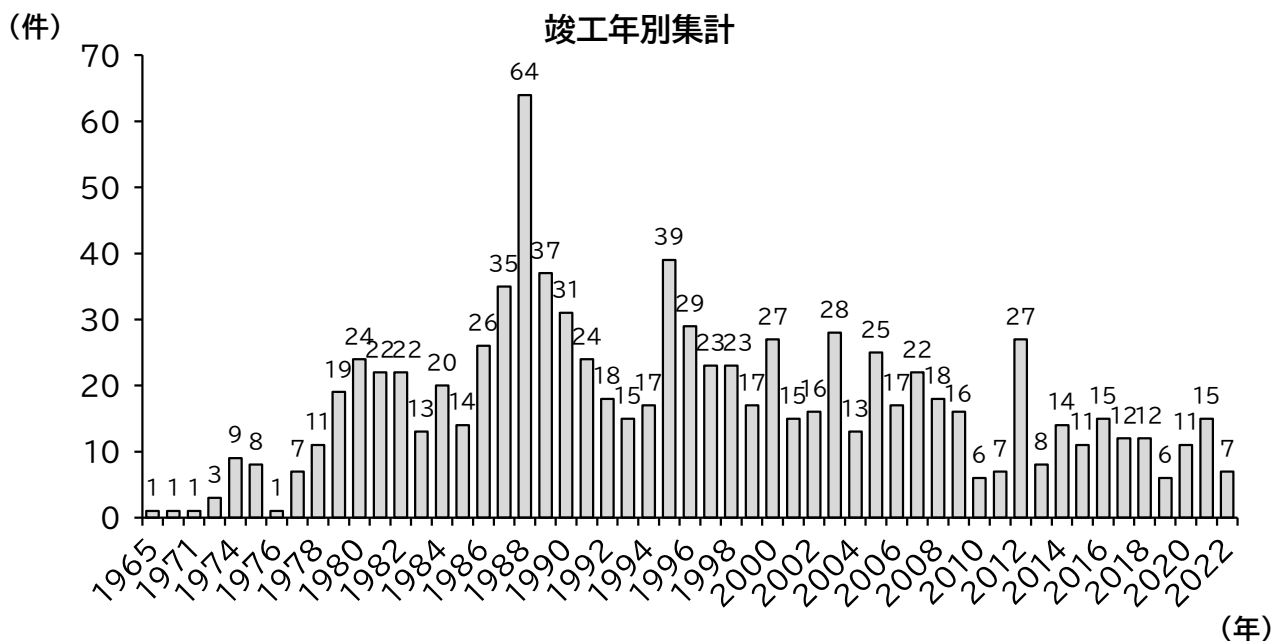
項目	件数	割合
10年未満	107件	11.6%
10年以上20年未満	164件	17.8%
20年以上30年未満	232件	25.2%
30年以上40年未満	283件	30.7%
40年以上50年未満	131件	14.2%
50年以上	5件	0.5%



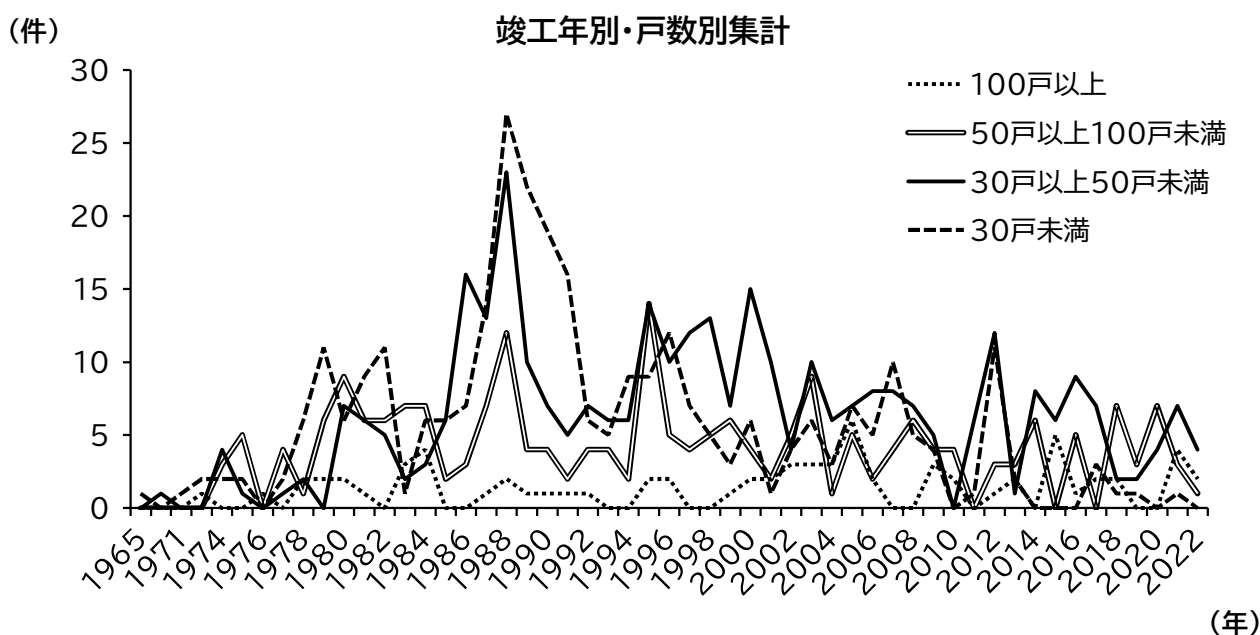
## (5) 竣工年

区内のマンションは、昭和 40（1965）年から供給が始まり、昭和 63（1988）年の 64 件が最も多い。その後の供給量は、平成 21（2009）年までは概ね 15～40 件で推移している。それ以降は、平成 24（2012）年の 27 件を除くと 6～15 件で推移している。

なお、新耐震基準が施行された昭和 56（1981）年以前に建築されたマンション（概ね旧耐震基準のマンション）は 107 件、昭和 57（1982）年以降に建築されたマンション（概ね新耐震基準のマンション）は 815 件となっている。

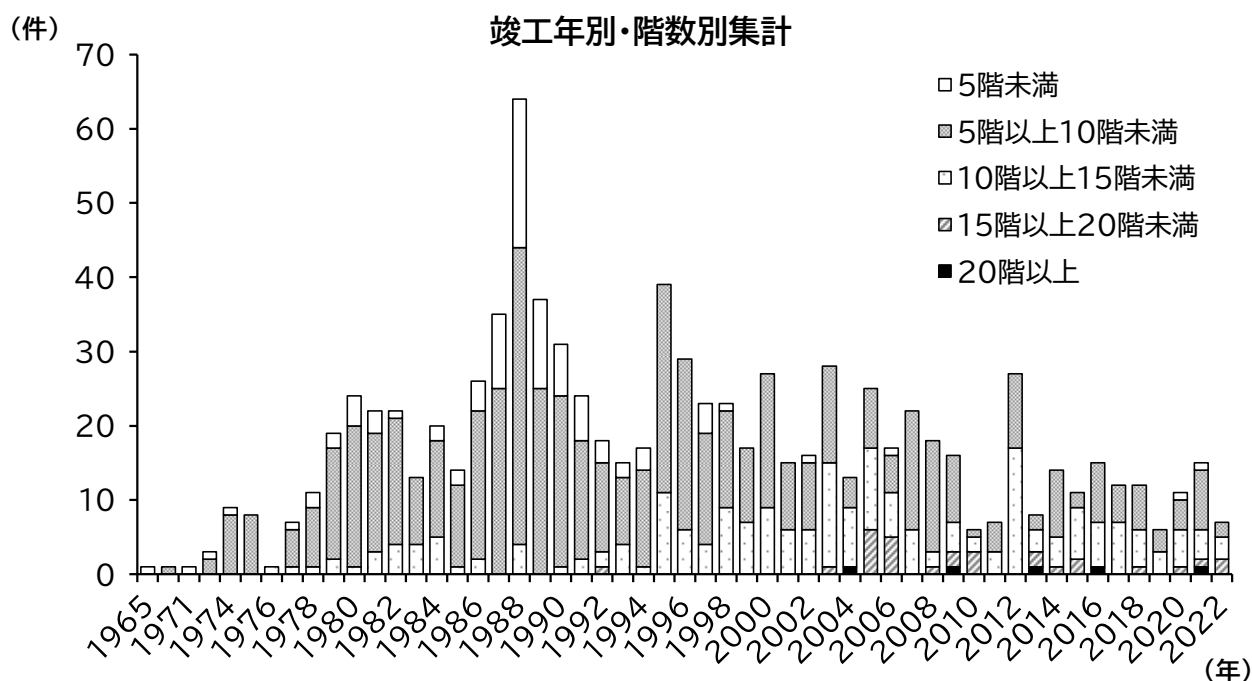


竣工年別・戸数別に集計すると、1980 年代後半（昭和 60～平成元（1985～1989）年）に大量供給されたマンションに、小規模マンションの件数が多い。



竣工年別・階数別に集計すると、1980年代後半（昭和60～平成元（1985～1989）年）に大量供給されたマンションは、5階以上10階未満や5階未満の件数が多く、その後は、10階以上15階未満の件数が増えている。

また、2000年代（平成12～21（2000～2009）年）に入ると高層化が進み、20階以上の超高層マンションの供給も見られる。



### (6) 築年数と総戸数・階数とのクロス集計

築年数と総戸数をクロス集計すると、築10年未満の区分では小規模マンションが7件（107件のうち6.5%）であるのに対し、築30年以上40年未満の区分では126件（283件のうち44.5%）、築40年以上の区分では54件（136件のうち39.7%）と、築年数が経過したマンションは、築年数が新しいマンションに比べて小規模マンションが多い傾向がある。

総戸数/築年数		築年数区分					総計
		10年未満	10～20年	20～30年	30～40年	40年以上	
総戸数区分	30戸未満	7	49	62	126	54	298
	30戸以上50戸未満	49	62	102	94	28	335
	50戸以上100戸未満	34	33	55	50	44	216
	100戸以上	17	20	13	13	10	73
	総計	107	164	232	283	136	922



築年数と階数をクロス集計すると、築10年未満の区分では5階未満のマンションが2件（107件のうち1.9%）であるのに対し、築30年以上40年未満の区分では67件（283件のうち23.7%）、築40年以上の区分では17件（136件のうち12.5%）と、築年数が経過したマンションは、築年数が新しいマンションに比べて階数が低い傾向がある。

階数/築年数		築年数区分					総計
		10年未満	10～20年	20～30年	30～40年	40年以上	
階数区分	5階未満	2	1	10	67	17	97
	5階以上10階未満	48	78	151	194	103	574
	10階以上15階未満	45	64	71	21	16	217
	15階以上20階未満	9	19	0	1	0	29
	20階以上	3	2	0	0	0	5
	総計	107	164	232	283	136	922

### 【まとめ】

- 区内のマンション数は、922件である。
- 町別では、立石（73件）、東新小岩（67件）、亀有（67件）、青戸（65件）、堀切（64件）、金町（64件）等に多く立地しており、上記6つの地区で区内マンションの43.4%を占める。
- 総戸数では、小規模マンションが298件で区内マンションの32.3%を占めている。
- 築年数では、築30年以上40年未満のマンションが283件（30.7%）、高経年マンションが136件（14.8%）ある。
- 直近10年のマンションの新規供給件数は年平均11件であり、10年後には、総数が1,032件となる見込みである。そのため、10年後には高経年マンションが419件、全体の40%以上になる可能性がある。
- 旧耐震基準のマンションは概ね107件で、全体の11.6%を占める。
- 超高層マンション（タワーマンション）は現在5件だが、今後、駅前再開発事業等により、増えることが見込まれる。

## 第3章 アンケート調査結果

この章では、アンケート調査対象マンション 922 件のうち、アンケート回答のあった 358 件について記載している。

### 1 マンションの概要

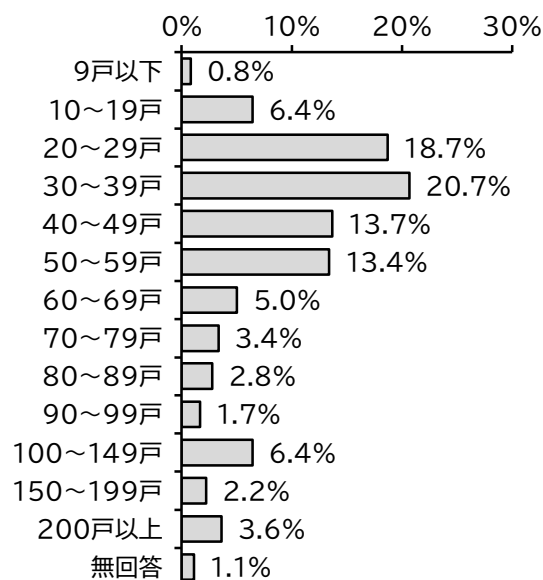
#### (1) 概要

##### ① 総戸数

総戸数は、「30～39戸」が 74 件 (20.7%) と最も多く、次いで「20～29戸」が 67 件 (18.7%)、「40～49戸」が 49 件 (13.7%) と続いている。

総戸数 (総数=358 件)

項目	件数	割合
9戸以下	3件	0.8%
10～19戸	23件	6.4%
20～29戸	67件	18.7%
30～39戸	74件	20.7%
40～49戸	49件	13.7%
50～59戸	48件	13.4%
60～69戸	18件	5.0%
70～79戸	12件	3.4%
80～89戸	10件	2.8%
90～99戸	6件	1.7%
100～149戸	23件	6.4%
150～199戸	8件	2.2%
200戸以上	13件	3.6%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%

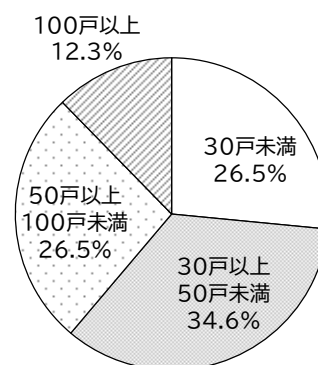


マンションの総戸数を 4 区分に分け、再集計を行った。「30戸以上 50戸未満」が 124 件 (34.6%) と最も多く、次いで「30戸未満」、「50戸以上 100戸未満」がともに 95 件 (26.5%)、「100戸以上」44 件 (12.3%) と続いている。

なお、上表の無回答マンションは別途戸数を調査し、各項目に割り振った。

総戸数 (総数=358 件)

項目	件数	割合
30戸未満	95件	26.5%
30戸以上50戸未満	124件	34.6%
50戸以上100戸未満	95件	26.5%
100戸以上	44件	12.3%
総数	358件	100.0%

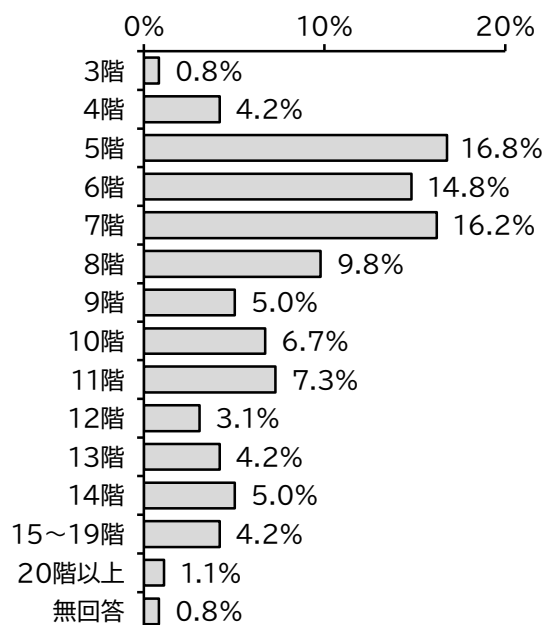


## ② 階数

階数は、「5階」が60件（16.8%）と最も多く、次いで「7階」が58件（16.2%）、「6階」が53件（14.8%）と続いている。

階数（総数=358件）

項目	件数	割合
3階	3件	0.8%
4階	15件	4.2%
5階	60件	16.8%
6階	53件	14.8%
7階	58件	16.2%
8階	35件	9.8%
9階	18件	5.0%
10階	24件	6.7%
11階	26件	7.3%
12階	11件	3.1%
13階	15件	4.2%
14階	18件	5.0%
15～19階	15件	4.2%
20階以上	4件	1.1%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%

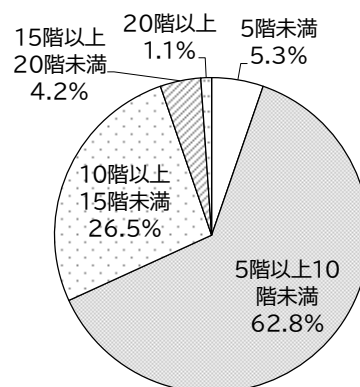


マンションの階数を5区分に分け、再集計を行った。「5階以上10階未満」が225件（62.8%）と最も多く、次いで「10階以上15階未満」が95件（26.5%）、「5階未満」が19件（5.3%）、「15階以上20階未満」が15件（4.2%）、「20階以上」が4件（1.1%）と続いている。

なお、上表の無回答マンションは別途階数を調査し、各項目に割り振った。

階数（総数=358件）

項目	件数	割合
5階未満	19件	5.3%
5階以上10階未満	225件	62.8%
10階以上15階未満	95件	26.5%
15階以上20階未満	15件	4.2%
20階以上	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



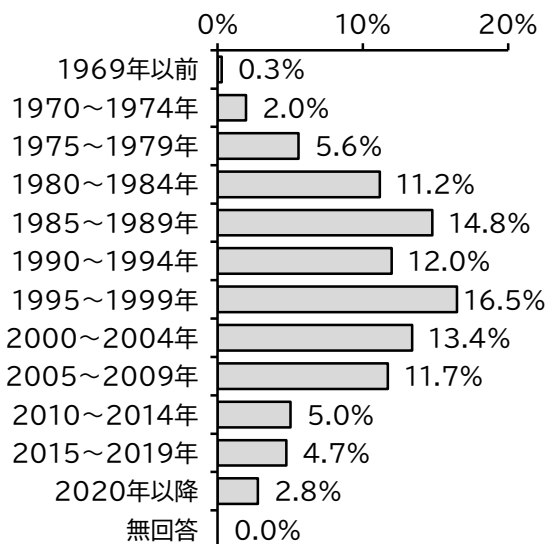
### ③ 竣工年

竣工年は、「平成 7～11（1995～1999）年」が 59 件（16.5%）と最も多く、次いで「昭和 60～平成元（1985～1989）年」が 53 件（14.8%）、「平成 12～16（2000～2004）年」が 48 件（13.4%）と続いている。

また、新耐震基準が施行された昭和 56（1981）年以前に建築されたマンション（概ね旧耐震基準のマンション）は、47 件（13.1%）となっている。

竣工年（総数=358 件）

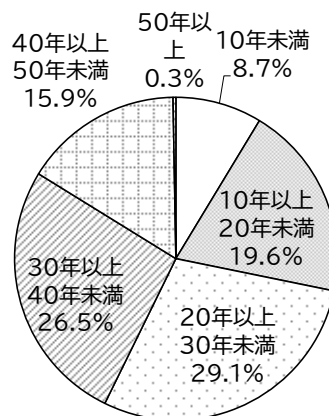
項目	件数	割合
1969年以前	1件	0.3%
1970～1974年	7件	2.0%
1975～1979年	20件	5.6%
1980～1984年	40件	11.2%
1985～1989年	53件	14.8%
1990～1994年	43件	12.0%
1995～1999年	59件	16.5%
2000～2004年	48件	13.4%
2005～2009年	42件	11.7%
2010～2014年	18件	5.0%
2015～2019年	17件	4.7%
2020年以降	10件	2.8%
無回答	0件	0.0%
総数	358件	100.0%



マンションを築年数別に集計すると、「築 20 年以上 30 年未満」が 104 件（29.1%）と最も多く、次いで「築 30 年以上 40 年未満」が 95 件（26.5%）、「築 10 年以上 20 年未満」が 70 件（19.6%）、「築 40 年以上 50 年未満」が 57 件（15.9%）、「築 10 年未満」が 31 件（8.7%）、「築 50 年以上」が 1 件（0.3%）と続いている。

築年数（総数=358 件）

項目	件数	割合
10年未満	31件	8.7%
10年以上20年未満	70件	19.6%
20年以上30年未満	104件	29.1%
30年以上40年未満	95件	26.5%
40年以上50年未満	57件	15.9%
50年以上	1件	0.3%
総数	358件	100.0%

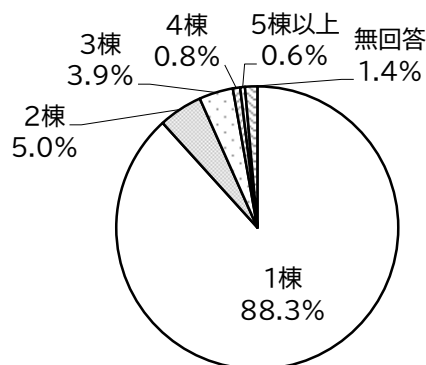


#### ④ 棟数

棟数は、「1棟」が316件（88.3%）と最も多く、次いで「2棟」が18件（5.0%）、「3棟」が14件（3.9%）と続いている。

棟数（総数=358件）

項目	件数	割合
1棟	316件	88.3%
2棟	18件	5.0%
3棟	14件	3.9%
4棟	3件	0.8%
5棟以上	2件	0.6%
無回答	5件	1.4%
総数	358件	100.0%

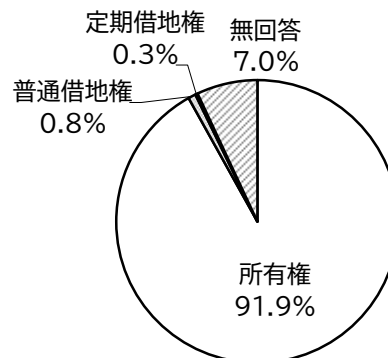


#### ⑤ 土地の権利

土地の権利は、「所有権」が329件（91.9%）と最も多く、次いで「普通借地権」が3件（0.8%）、「定期借地権」が1件（0.3%）と続いている。

土地の権利（総数=358件）

項目	件数	割合
所有権	329件	91.9%
普通借地権	3件	0.8%
定期借地権	1件	0.3%
無回答	25件	7.0%
総数	358件	100.0%

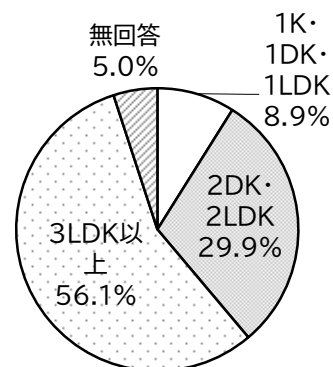


#### ⑥ 最も多い間取り

最も多い間取りは、「3LDK以上」が201件（56.1%）と最も多く、次いで「2DK・2LDK」が107件（29.9%）、「1K・1DK・1LDK」が32件（8.9%）と続いている。

最も多い間取り（総数=358件）

項目	件数	割合
1K・1DK・1LDK	32件	8.9%
2DK・2LDK	107件	29.9%
3LDK以上	201件	56.1%
無回答	18件	5.0%
総数	358件	100.0%



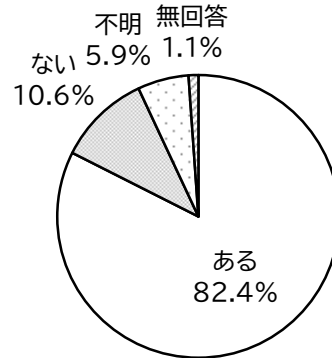
## (2) 住戸の利用形態

### ① 賃貸されている住戸

賃貸されている住戸は、「ある」が295件(82.4%)、「ない」が38件(10.6%)、「不明」が21件(5.9%)となっている。

賃貸されている住戸 (総数=358件)

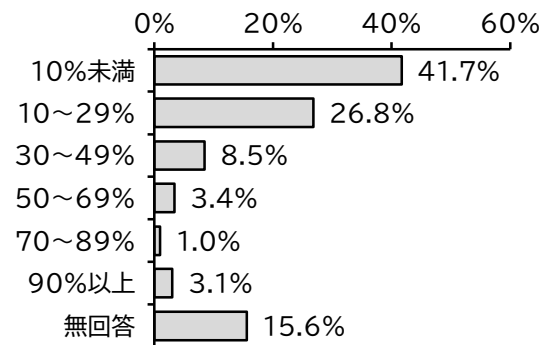
項目	件数	割合
ある	295件	82.4%
ない	38件	10.6%
不明	21件	5.9%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



賃貸されている住戸の割合は、「10%未満」が123件(41.7%)と最も多く、次いで「10~29%」が79件(26.8%)、「30~49%」が25件(8.5%)と続いている。

賃貸されている住戸の割合 (総数=賃貸されている住戸があるマンション295件)

項目	件数	割合
10%未満	123件	41.7%
10~29%	79件	26.8%
30~49%	25件	8.5%
50~69%	10件	3.4%
70~89%	3件	1.0%
90%以上	9件	3.1%
無回答	46件	15.6%
総数	295件	100.0%



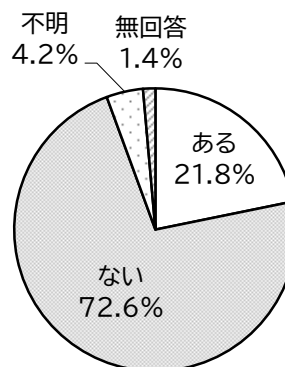
## ② 事務所、店舗等に利用されている住戸

事務所、店舗等に利用されている住戸は、「ある」が 78 件 (21.8%)、「ない」が 260 件 (72.6%)、「不明」が 15 件 (4.2%) となっている。

### 事務所、店舗等に利用されている住戸

(総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	78件	21.8%
ない	260件	72.6%
不明	15件	4.2%
無回答	5件	1.4%
総数	358件	100.0%

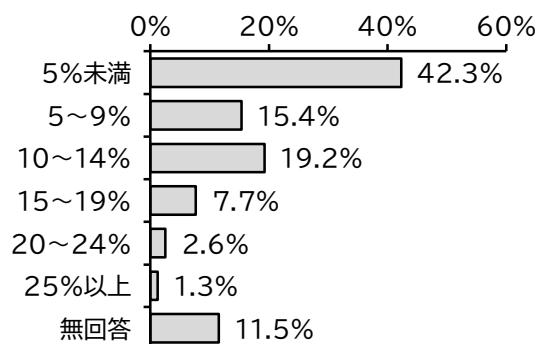


事務所、店舗等に利用されている住戸の割合は、「5%未満」が 33 件 (42.3%) と最も多く、次いで「10~14%」が 15 件 (19.2%)、「5~9%」が 12 件 (15.4%) と続いている。

### 事務所、店舗等に利用されている住戸の割合

(総数=事務所、店舗等に利用されている住戸があるマンション 78 件)

項目	件数	割合
5%未満	33件	42.3%
5~9%	12件	15.4%
10~14%	15件	19.2%
15~19%	6件	7.7%
20~24%	2件	2.6%
25%以上	1件	1.3%
無回答	9件	11.5%
総数	78件	100.0%



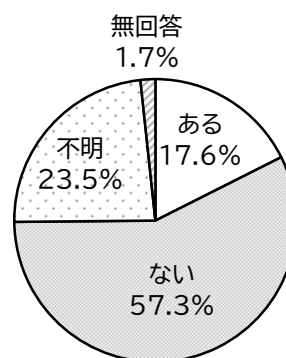
### ③ 3か月以上空き室となっている住戸

3か月以上空き室になっている住戸は、「ある」が63件(17.6%)、「ない」が205件(57.3%)、「不明」が84件(23.5%)となっている。

#### 3か月以上空き室になっている住戸

(総数=358件)

項目	件数	割合
ある	63件	17.6%
ない	205件	57.3%
不明	84件	23.5%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%

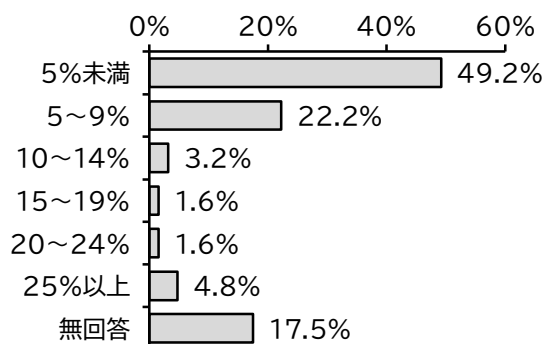


3か月以上空き室になっている住戸の割合は、「5%未満」が31件(49.2%)と最も多く、次いで「5~9%」が14件(22.2%)、「25%以上」が3件(4.8%)と続いている。

#### 3か月以上空き室になっている住戸の割合

(総数=3か月以上空き室になっている住戸があるマンション63件)

項目	件数	割合
5%未満	31件	49.2%
5~9%	14件	22.2%
10~14%	2件	3.2%
15~19%	1件	1.6%
20~24%	1件	1.6%
25%以上	3件	4.8%
無回答	11件	17.5%
総数	63件	100.0%

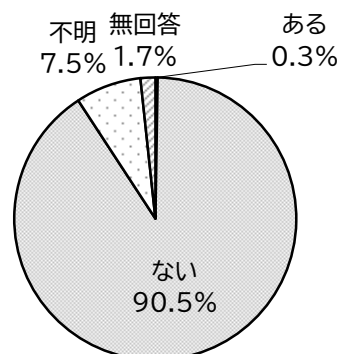


### ④ 所有者不明になっている住戸

所有者不明になっている住戸は、「ある」が1件(0.3%)、「ない」が324件(90.5%)、「不明」が27件(7.5%)となっている。

#### 所有者不明になっている住戸 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	1件	0.3%
ない	324件	90.5%
不明	27件	7.5%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%



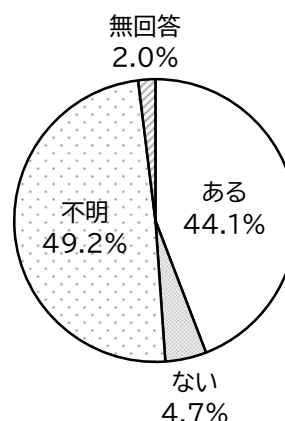


### ⑤ 65歳以上の方のみが居住している住戸

65歳以上の方のみが居住している住戸は、「ある」が158件(44.1%)、「ない」が17件(4.7%)、「不明」が176件(49.2%)となっている。

**65歳以上の方のみが居住している住戸**  
(総数=358件)

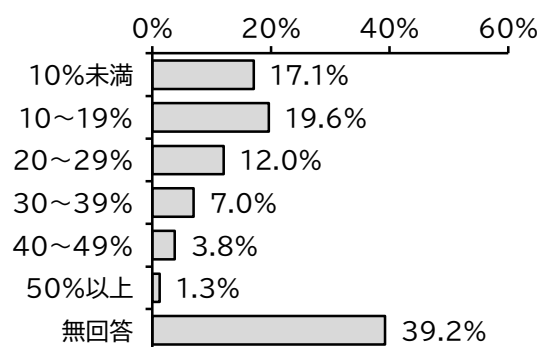
項目	件数	割合
ある	158件	44.1%
ない	17件	4.7%
不明	176件	49.2%
無回答	7件	2.0%
総数	358件	100.0%



65歳以上の方のみが居住している住戸の割合は、「10～19%」が31件(19.6%)と最も多く、次いで「10%未満」が27件(17.1%)、「20～29%」が19件(12.0%)と続いている。

**65歳以上の方のみが居住している住戸の割合**  
(総数=65歳以上の方のみが居住している住戸があるマンション158件)

項目	件数	割合
10%未満	27件	17.1%
10～19%	31件	19.6%
20～29%	19件	12.0%
30～39%	11件	7.0%
40～49%	6件	3.8%
50%以上	2件	1.3%
無回答	62件	39.2%
総数	158件	100.0%

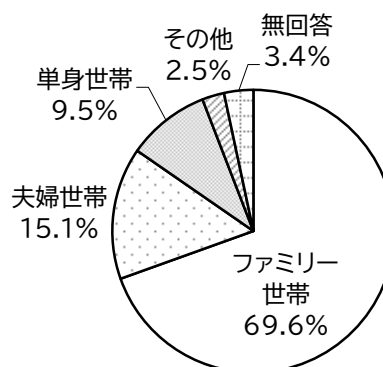


### ⑥ 最も多い世帯構成

最も多い世帯構成は、「ファミリー世帯」が249件(69.6%)と最も多く、次いで「夫婦世帯」が54件(15.1%)、「単身世帯」が34件(9.5%)と続いている。

**最も多い世帯構成** (総数=358件)

項目	件数	割合
ファミリー世帯	249件	69.6%
夫婦世帯	54件	15.1%
単身世帯	34件	9.5%
その他	9件	2.5%
無回答	12件	3.4%
総数	358件	100.0%



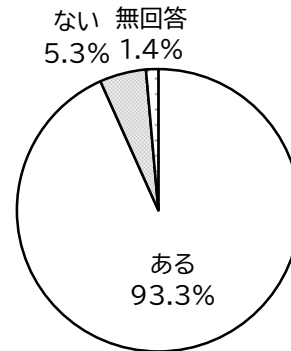
### (3) 共用施設及び設備

#### ① 管理員室・管理事務所

管理員室・管理事務所は、「ある」が 334 件 (93.3%)、「ない」が 19 件 (5.3%) となっている。

管理員室・管理事務所 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	334件	93.3%
ない	19件	5.3%
無回答	5件	1.4%
総数	358件	100.0%

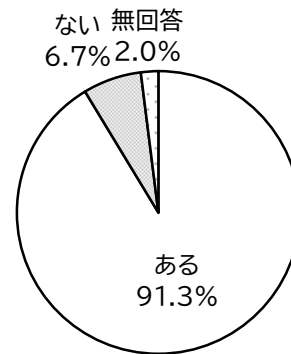


#### ② 管理組合用の郵便受け

管理組合用の郵便受けは、「ある」が 327 件 (91.3%)、「ない」が 24 件 (6.7%) となっている。

管理組合用の郵便受け (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	327件	91.3%
ない	24件	6.7%
無回答	7件	2.0%
総数	358件	100.0%

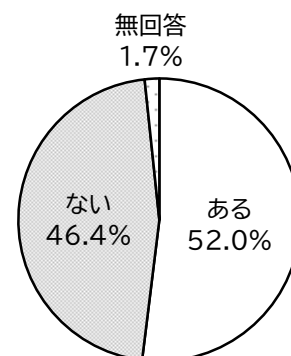


#### ③ 集会室・集会所

集会室・集会所は、「ある」が 186 件 (52.0%)、「ない」が 166 件 (46.4%) となっている。

集会室・集会所 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	186件	52.0%
ない	166件	46.4%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%

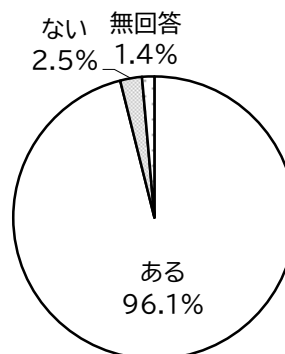


④ **ごみ集積場**

ごみ集積場は、「ある」が344件(96.1%)、「ない」が9件(2.5%)となっている。

ごみ集積場 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	344件	96.1%
ない	9件	2.5%
無回答	5件	1.4%
総数	358件	100.0%

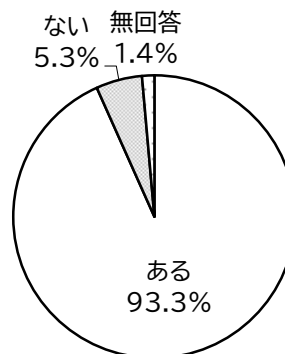


⑤ **エレベーター**

エレベーターは、「ある」が334件(93.3%)、「ない」が19件(5.3%)となっている。

エレベーター (総数=358件)

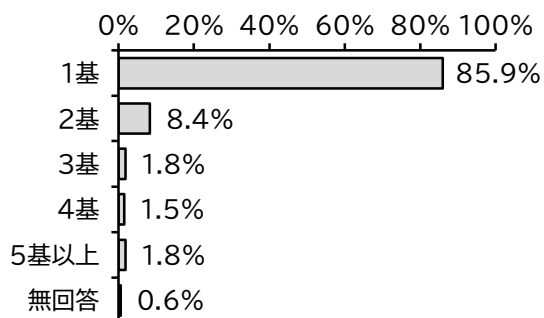
項目	件数	割合
ある	334件	93.3%
ない	19件	5.3%
無回答	5件	1.4%
総数	358件	100.0%



エレベーターの数は、「1基」が287件(85.9%)と最も多く、次いで「2基」が28件(8.4%)、「3基」が6件(1.8%)と続いている。

エレベーターの数 (総数=エレベーターがあるマンション334件)

項目	件数	割合
1基	287件	85.9%
2基	28件	8.4%
3基	6件	1.8%
4基	5件	1.5%
5基以上	6件	1.8%
無回答	2件	0.6%
総数	334件	100.0%

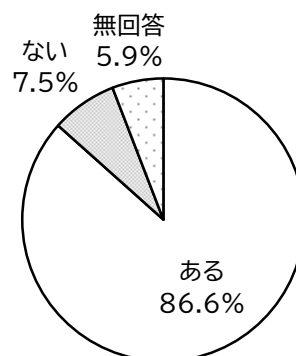


## ⑥ 防犯カメラ

防犯カメラは、「ある」が310件（86.6%）、「ない」が27件（7.5%）となっている。

防犯カメラ（総数=358件）

項目	件数	割合
ある	310件	86.6%
ない	27件	7.5%
無回答	21件	5.9%
総数	358件	100.0%



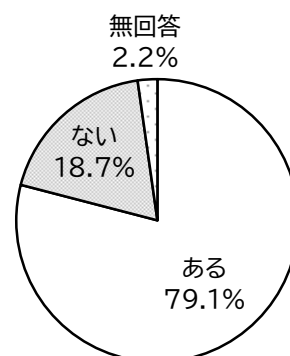
## (4) 駐車場・駐輪場

### ① 駐車場

駐車場は、「ある」が283件（79.1%）、「ない」が67件（18.7%）となっている。

駐車場（総数=358件）

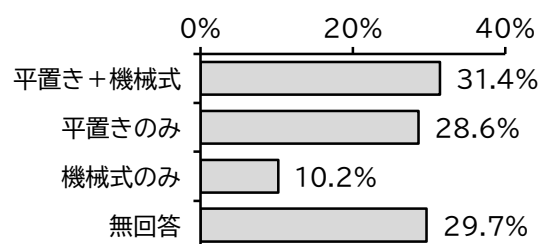
項目	件数	割合
ある	283件	79.1%
ない	67件	18.7%
無回答	8件	2.2%
総数	358件	100.0%



駐車場の種類は、「平置き+機械式」が89件（31.4%）と最も多く、次いで「平置きのみ」が81件（28.6%）、「機械式のみ」が29件（10.2%）と続いている。

駐車場の種類（総数=駐車場があるマンション283件）

項目	件数	割合
平置き+機械式	89件	31.4%
平置きのみ	81件	28.6%
機械式のみ	29件	10.2%
無回答	84件	29.7%
総数	283件	100.0%

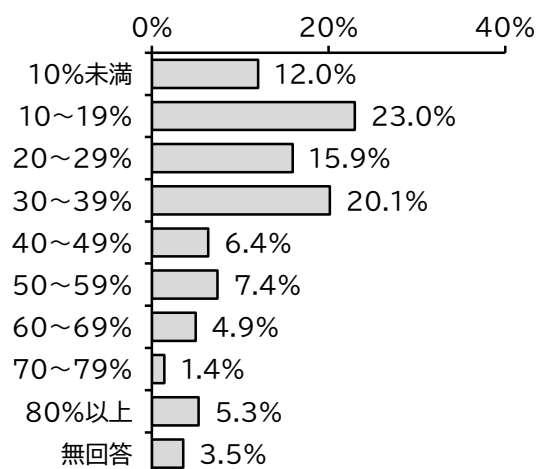


## ② 総戸数に対する駐車台数の割合

総戸数に対する駐車台数の割合は、「10～19%」が65件（23.0%）と最も多く、次いで「30～39%」が57件（20.1%）、「20～29%」が45件（15.9%）と続いている。

総戸数に対する駐車台数の割合（総数=駐車場があるマンション283件）

項目	件数	割合
10%未満	34件	12.0%
10～19%	65件	23.0%
20～29%	45件	15.9%
30～39%	57件	20.1%
40～49%	18件	6.4%
50～59%	21件	7.4%
60～69%	14件	4.9%
70～79%	4件	1.4%
80%以上	15件	5.3%
無回答	10件	3.5%
総数	283件	100.0%

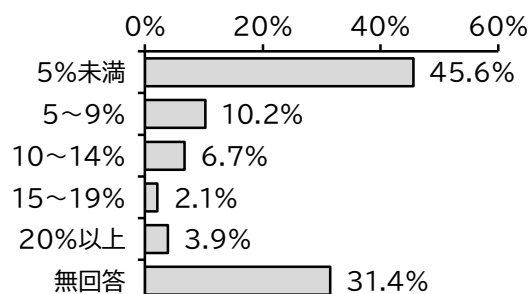


## ③ 駐車場の現在の空き状況

駐車場の現在の空き状況は、「5%未満」が129件（45.6%）と最も多く、次いで「5～9%」が29件（10.2%）、「10～14%」が19件（6.7%）と続いている。

駐車場の現在の空き状況（総数=駐車場があるマンション283件）

項目	件数	割合
5%未満	129件	45.6%
5～9%	29件	10.2%
10～14%	19件	6.7%
15～19%	6件	2.1%
20%以上	11件	3.9%
無回答	89件	31.4%
総数	283件	100.0%

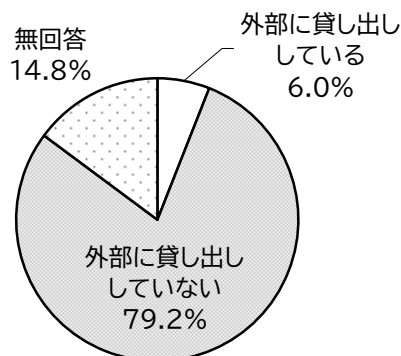


④ 駐車場の外部貸し出し

駐車場の外部貸し出しは、「外部に貸し出ししている」が17件(6.0%)、「外部に貸し出ししていない」が224件(79.2%)となっている。

駐車場の外部貸し出し  
(総数=駐車場があるマンション 283 件)

項目	件数	割合
外部に貸し出ししている	17件	6.0%
外部に貸し出ししていない	224件	79.2%
無回答	42件	14.8%
総数	283件	100.0%

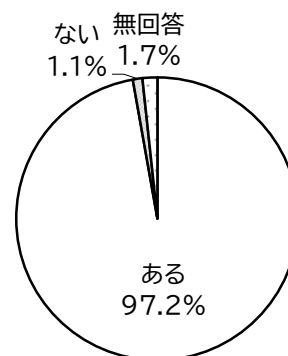


⑤ 駐輪場

駐輪場は、「ある」が348件(97.2%)、「ない」が4件(1.1%)となっている。

駐輪場 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	348件	97.2%
ない	4件	1.1%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%

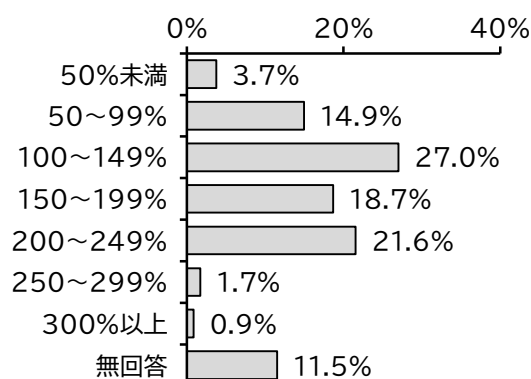


⑥ 総戸数に対する駐輪台数の割合

総戸数に対する駐輪台数の割合は、「100~149%」が94件(27.0%)と最も多く、次いで「200~249%」が75件(21.6%)、「150~199%」が65件(18.7%)と続いている。

総戸数に対する駐輪台数の割合 (総数=駐輪場があるマンション 348 件)

項目	件数	割合
50%未満	13件	3.7%
50~99%	52件	14.9%
100~149%	94件	27.0%
150~199%	65件	18.7%
200~249%	75件	21.6%
250~299%	6件	1.7%
300%以上	3件	0.9%
無回答	40件	11.5%
総数	348件	100.0%



## 2 マンションの管理運営

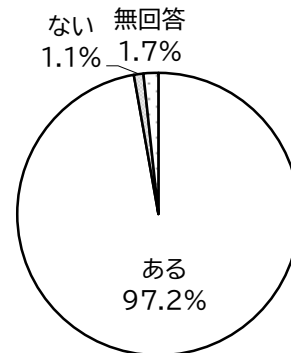
### (1) 管理組合の組織・運営

#### ① 管理組合の設置状況

管理組合の設置状況は、「ある」が348件（97.2%）、「ない」が4件（1.1%）となっている。

管理組合の設置状況（総数=358件）

項目	件数	割合
ある	348件	97.2%
ない	4件	1.1%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%



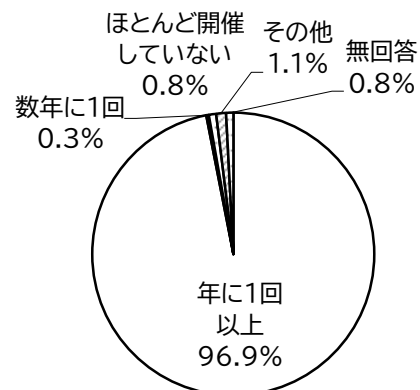
#### ② 総会の開催状況

総会の開催状況は、「年に1回以上」が347件（96.9%）と最も多く、次いで「その他」が4件（1.1%）、「ほとんど開催していない」が3件（0.8%）と続いている。

なお、「その他」には、新築（現在も販売中）のため今後開催予定等のものを含む。

総会の開催状況（総数=358件）

項目	件数	割合
年に1回以上	347件	96.9%
数年に1回	1件	0.3%
ほとんど開催していない	3件	0.8%
その他	4件	1.1%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%

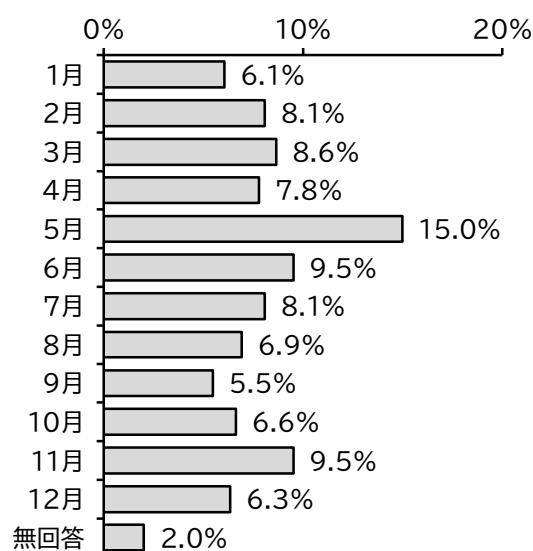


### ③ 総会の開催月

総会の開催月は、「5月」が52件（15.0%）と最も多く、次いで「6月」、「11月」がともに33件（9.5%）と続いている。

総会の開催月（総数=年に1回以上総会を開催するマンション347件）

項目	件数	割合
1月	21件	6.1%
2月	28件	8.1%
3月	30件	8.6%
4月	27件	7.8%
5月	52件	15.0%
6月	33件	9.5%
7月	28件	8.1%
8月	24件	6.9%
9月	19件	5.5%
10月	23件	6.6%
11月	33件	9.5%
12月	22件	6.3%
無回答	7件	2.0%
総数	347件	100.0%

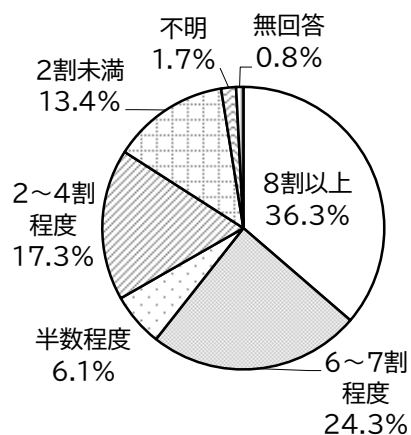


### ④ 区分所有者の総会出席割合

区分所有者の総会出席割合（委任状や議決権行使書の提出分を含む）は、「8割以上」が130件（36.3%）と最も多く、次いで「6～7割程度」が87件（24.3%）、「2～4割程度」が62件（17.3%）と続いている。

区分所有者の総会出席割合（総数=358件）

項目	件数	割合
8割以上	130件	36.3%
6～7割程度	87件	24.3%
半数程度	22件	6.1%
2～4割程度	62件	17.3%
2割未満	48件	13.4%
不明	6件	1.7%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%





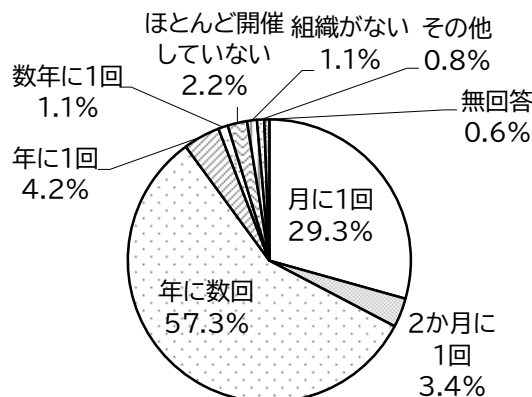
### ⑤ 役員会・理事会の開催状況

役員会・理事会の開催状況は、「年に数回」が205件（57.3%）と最も多く、次いで「月に1回」が105件（29.3%）、「年に1回」が15件（4.2%）と続いている。

一方、「組織がない」又は「ほとんど開催していない」も12件（3.3%）となっている。

役員会・理事会の開催状況（総数=358件）

項目	件数	割合
月に1回	105件	29.3%
2か月に1回	12件	3.4%
年に数回	205件	57.3%
年に1回	15件	4.2%
数年に1回	4件	1.1%
ほとんど開催していない	8件	2.2%
組織がない	4件	1.1%
その他	3件	0.8%
無回答	2件	0.6%
総数	358件	100.0%

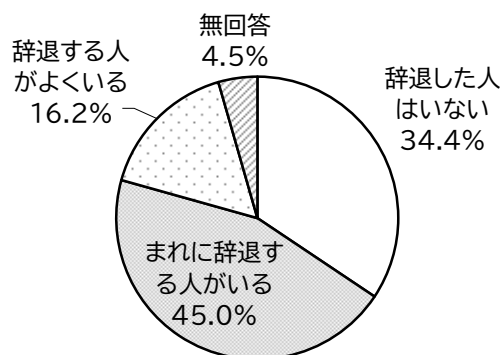


### ⑥ 役員引受け状況

役員引受け状況は、「まれに辞退する人がいる」が161件（45.0%）と最も多く、次いで「辞退した人はいない」が123件（34.4%）、「辞退する人がよくいる」が58件（16.2%）と続いている。

役員引受け状況（総数=358件）

項目	件数	割合
辞退した人はいない	123件	34.4%
まれに辞退する人がいる	161件	45.0%
辞退する人がよくいる	58件	16.2%
無回答	16件	4.5%
総数	358件	100.0%



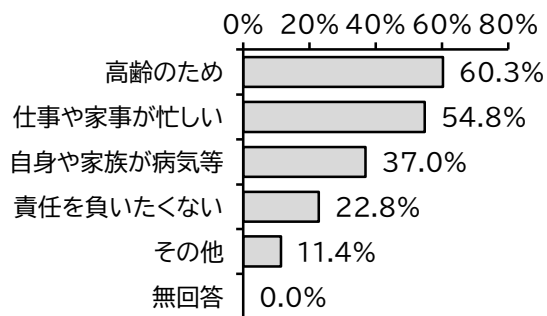
⑦ 役員を辞退する理由

役員を辞退する理由は、「高齢のため」が 132 件（60.3%）と最も多く、次いで「仕事や家事が忙しい」が 120 件（54.8%）、「自身や家族が病気等」が 81 件（37.0%）と続いている。

「その他」については、居住していない、売却や転居を予定、不明（音信不通を含む）、やりたくない、無関心等の回答が寄せられている。

**役員を辞退する理由**（総数＝辞退する人がよくいる、まれに辞退する人がいると回答したマンション 219 件・複数回答）

項目	件数	割合
高齢のため	132件	60.3%
仕事や家事が忙しい	120件	54.8%
自身や家族が病気等	81件	37.0%
責任を負いたくない	50件	22.8%
その他	25件	11.4%
無回答	0件	0.0%

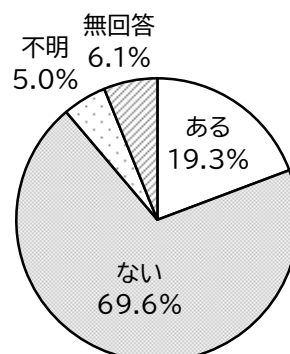


### ⑧ 役員になる範囲

マンション外に居住している区分所有者の親族が役員になる場合が「ある」のは、69件(19.3%)で、「ない」が249件(69.6%)、「不明」が18件(5.0%)となっている。

マンション外に居住している区分所有者の親族が役員になる場合 (総数=358件)

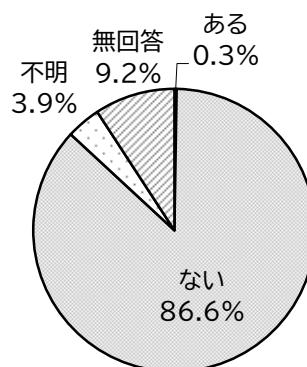
項目	件数	割合
ある	69件	19.3%
ない	249件	69.6%
不明	18件	5.0%
無回答	22件	6.1%
総数	358件	100.0%



外部のマンション管理士が役員になる場合が「ある」のは、1件(0.3%)で、「ない」が310件(86.6%)、「不明」が14件(3.9%)となっている。

外部のマンション管理士が役員になる場合 (総数=358件)

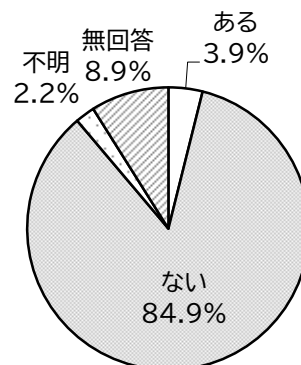
項目	件数	割合
ある	1件	0.3%
ない	310件	86.6%
不明	14件	3.9%
無回答	33件	9.2%
総数	358件	100.0%



管理会社が役員になる場合が「ある」のは、14件(3.9%)で、「ない」が304件(84.9%)、「不明」が8件(2.2%)となっている。

管理会社が役員になる場合 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	14件	3.9%
ない	304件	84.9%
不明	8件	2.2%
無回答	32件	8.9%
総数	358件	100.0%

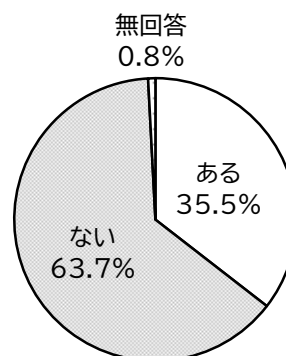


### ⑨ 専門委員会

専門委員会は、「ある」が127件（35.5%）、「ない」が228件（63.7%）となっている。

専門委員会（総数=358件）

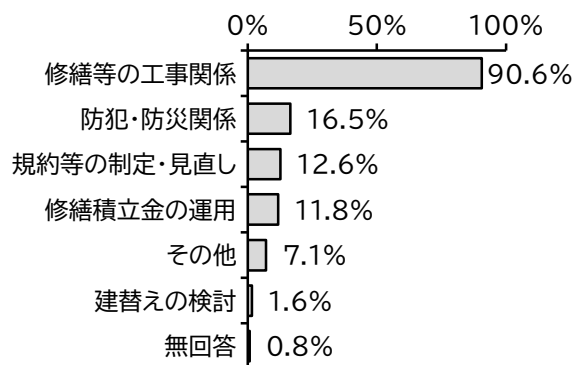
項目	件数	割合
ある	127件	35.5%
ない	228件	63.7%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



専門委員会の種類は、「修繕等の工事関係」が115件（90.6%）と最も多く、次いで「防犯・防災関係」が21件（16.5%）、「規約等の制定・見直し」が16件（12.6%）と続いている。

専門委員会の種類（総数=専門委員会を設置しているマンション127件・複数回答）

項目	件数	割合
修繕等の工事関係	115件	90.6%
防犯・防災関係	21件	16.5%
規約等の制定・見直し	16件	12.6%
修繕積立金の運用	15件	11.8%
その他	9件	7.1%
建替えの検討	2件	1.6%
無回答	1件	0.8%



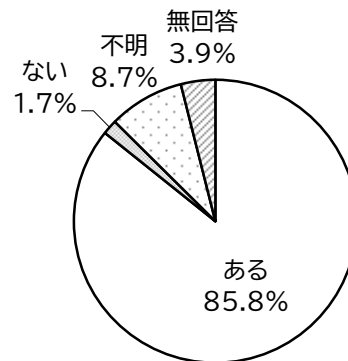
## (2) 書類や図書の保管状況

### ① 設計図書

設計図書の保管は、「ある」が 307 件 (85.8%)、「ない」が 6 件 (1.7%)、「不明」が 31 件 (8.7%) となっている。

設計図書の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	307件	85.8%
ない	6件	1.7%
不明	31件	8.7%
無回答	14件	3.9%
総数	358件	100.0%

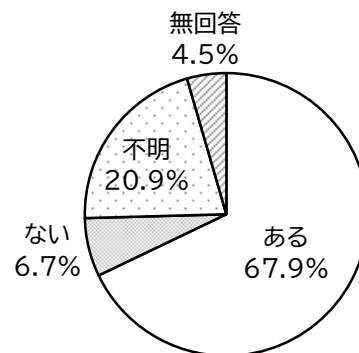


### ② 建築確認申請書

建築確認申請書の保管は、「ある」が 243 件 (67.9%)、「ない」が 24 件 (6.7%)、「不明」が 75 件 (20.9%) となっている。

建築確認申請書の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	243件	67.9%
ない	24件	6.7%
不明	75件	20.9%
無回答	16件	4.5%
総数	358件	100.0%

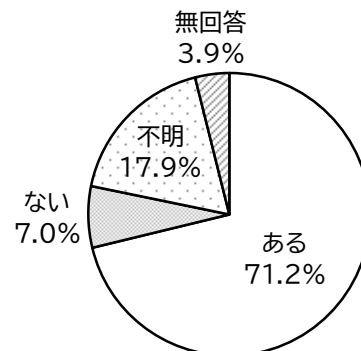


### ③ 検査済証

検査済証の保管は、「ある」が 255 件 (71.2%)、「ない」が 25 件 (7.0%)、「不明」が 64 件 (17.9%) となっている。

検査済証の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	255件	71.2%
ない	25件	7.0%
不明	64件	17.9%
無回答	14件	3.9%
総数	358件	100.0%

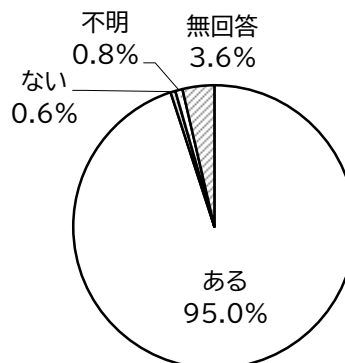


#### ④ 管理規約

管理規約の保管は、「ある」が 340 件 (95.0%)、「ない」が 2 件 (0.6%)、「不明」が 3 件 (0.8%) となっている。

管理規約の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	340件	95.0%
ない	2件	0.6%
不明	3件	0.8%
無回答	13件	3.6%
総数	358件	100.0%

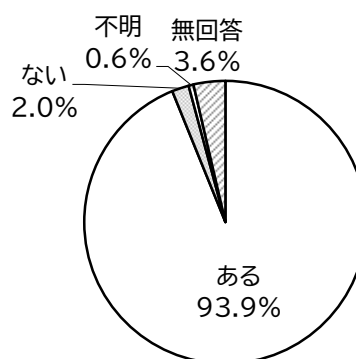


#### ⑤ 総会議事録

総会議事録の保管は、「ある」が 336 件 (93.9%)、「ない」が 7 件 (2.0%)、「不明」が 2 件 (0.6%) となっている。

総会議事録の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	336件	93.9%
ない	7件	2.0%
不明	2件	0.6%
無回答	13件	3.6%
総数	358件	100.0%

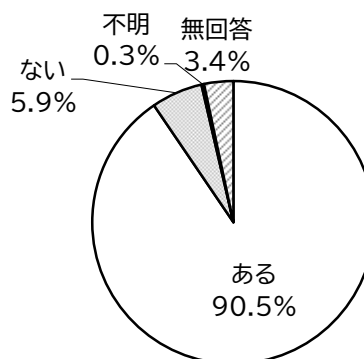


#### ⑥ 理事会議事録

理事会議事録の保管は、「ある」が 324 件 (90.5%)、「ない」が 21 件 (5.9%)、「不明」が 1 件 (0.3%) となっている。

理事会議事録の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	324件	90.5%
ない	21件	5.9%
不明	1件	0.3%
無回答	12件	3.4%
総数	358件	100.0%

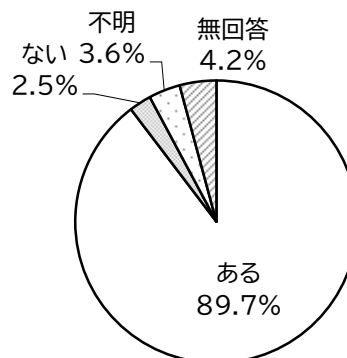


⑦ 修繕履歴関係書類

修繕履歴関係書類の保管は、「ある」が321件（89.7%）、「ない」が9件（2.5%）、「不明」が13件（3.6%）となっている。

修繕履歴関係書類の保管（総数=358件）

項目	件数	割合
ある	321件	89.7%
ない	9件	2.5%
不明	13件	3.6%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%

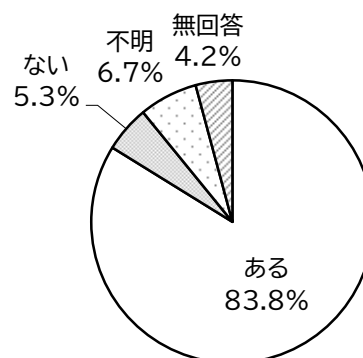


⑧ 区分所有者名簿

区分所有者名簿の保管は、「ある」が300件（83.8%）、「ない」が19件（5.3%）、「不明」が24件（6.7%）となっている。

区分所有者名簿の保管（総数=358件）

項目	件数	割合
ある	300件	83.8%
ない	19件	5.3%
不明	24件	6.7%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%

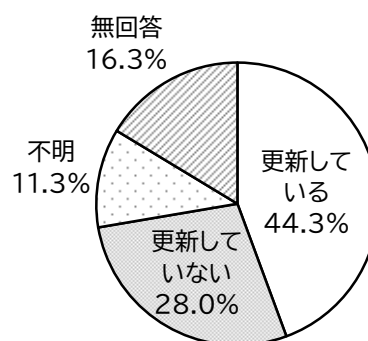


区分所有者名簿の更新状況は、「更新している」が133件（44.3%）、「更新していない」が84件（28.0%）、「不明」が34件（11.3%）となっている。

区分所有者名簿の更新状況

（総数=区分所有者名簿があるマンション300件）

項目	件数	割合
更新している	133件	44.3%
更新していない	84件	28.0%
不明	34件	11.3%
無回答	49件	16.3%
総数	300件	100.0%

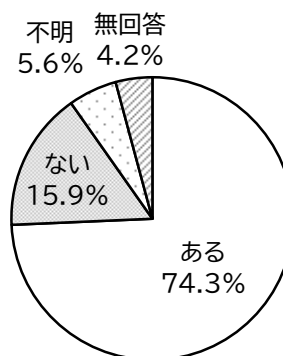


### ⑨ 居住者名簿

居住者名簿の保管は、「ある」が 266 件 (74.3%)、「ない」が 57 件 (15.9%)、「不明」が 20 件 (5.6%) となっている。

居住者名簿の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	266件	74.3%
ない	57件	15.9%
不明	20件	5.6%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%

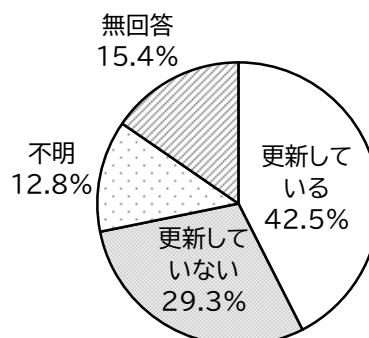


居住者名簿の更新状況は、「更新している」が 113 件 (42.5%)、「更新していない」が 78 件 (29.3%)、「不明」が 34 件 (12.8%) となっている。

居住者名簿の更新状況

(総数=居住者名簿があるマンション 266 件)

項目	件数	割合
更新している	113件	42.5%
更新していない	78件	29.3%
不明	34件	12.8%
無回答	41件	15.4%
総数	266件	100.0%

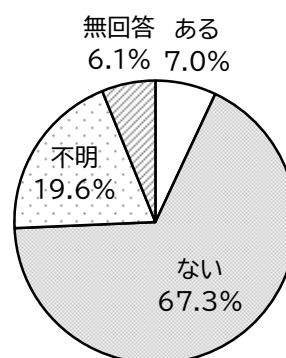


### ⑩ 避難行動要支援者名簿

避難行動要支援者名簿の保管は、「ある」が 25 件 (7.0%)、「ない」が 241 件 (67.3%)、「不明」が 70 件 (19.6%) となっている。

避難行動要支援者名簿の保管 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	25件	7.0%
ない	241件	67.3%
不明	70件	19.6%
無回答	22件	6.1%
総数	358件	100.0%



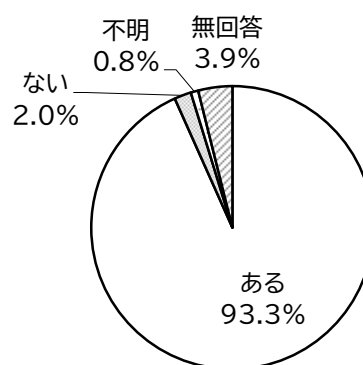


### ⑪ 会計関係書類

会計関係書類の保管は、「ある」が334件（93.3%）、「ない」が7件（2.0%）、「不明」が3件（0.8%）となっている。

会計関係書類の保管（総数=358件）

項目	件数	割合
ある	334件	93.3%
ない	7件	2.0%
不明	3件	0.8%
無回答	14件	3.9%
総数	358件	100.0%



### 3 マンションの管理規約

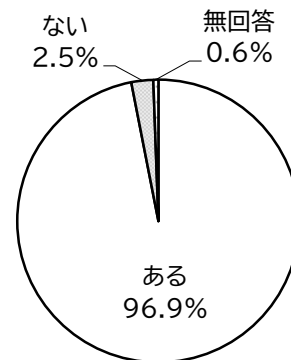
#### (1) 管理規約

##### ① 管理規約

管理規約は、「ある」が 347 件 (96.9%)、「ない」が 9 件 (2.5%) となっている。

管理規約の有無 (総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	347件	96.9%
ない	9件	2.5%
無回答	2件	0.6%
総数	358件	100.0%

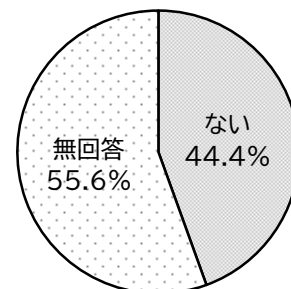


管理規約がないマンションについて、管理規約作成の予定は、「ある」は 0 件、「ない」が 4 件 (44.4%) となっている。

管理規約作成の予定

(総数=管理規約がないマンション 9 件)

項目	件数	割合
ある	0件	0.0%
ない	4件	44.4%
無回答	5件	55.6%
総数	9件	100.0%



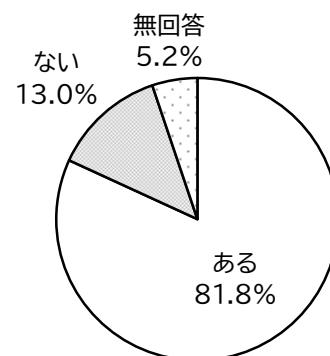
##### ② 管理規約の内容の見直し

管理規約があるマンションについて、管理規約の内容の見直しは、「ある」が 284 件 (81.8%)、「ない」が 45 件 (13.0%) となっている。

管理規約の内容の見直し

(総数=管理規約があるマンション 347 件)

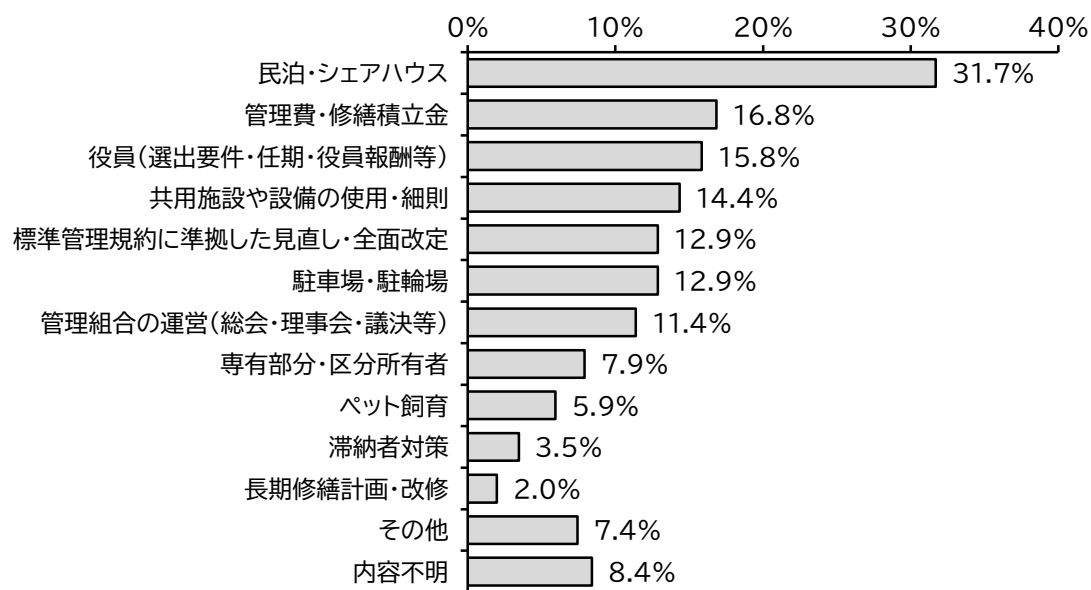
項目	件数	割合
ある	284件	81.8%
ない	45件	13.0%
無回答	18件	5.2%
総数	347件	100.0%



見直した管理規約の内容は、「民泊・シェアハウス」が64件（31.7%）と最も多く、次いで「管理費・修繕積立金」が34件（16.8%）、「役員（選出要件・任期・役員報酬等）」が32件（15.8%）と続いている。

**見直した管理規約の内容**（総数=管理規約の見直しの内容に回答したマンション202件・複数回答）

項目	件数	割合
民泊・シェアハウス	64件	31.7%
管理費・修繕積立金	34件	16.8%
役員（選出要件・任期・役員報酬等）	32件	15.8%
共用施設や設備の使用・細則	29件	14.4%
標準管理規約に準拠した見直し・全面改定	26件	12.9%
駐車場・駐輪場	26件	12.9%
管理組合の運営（総会・理事会・議決等）	23件	11.4%
専有部分・区分所有者	16件	7.9%
ペット飼育	12件	5.9%
滞納者対策	7件	3.5%
長期修繕計画・改修	4件	2.0%
その他	15件	7.4%
内容不明	17件	8.4%

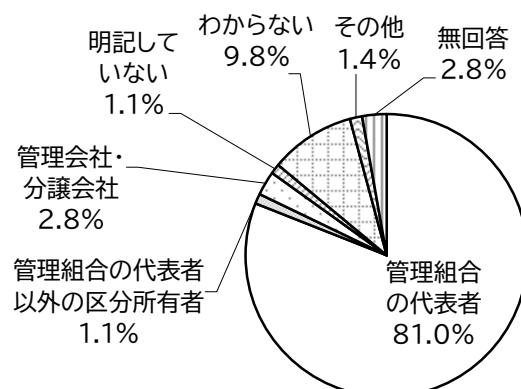


### ③ 管理者

管理規約における管理者は、「管理組合の代表者」が290件（81.0%）と最も多く、次いで「わからない」が35件（9.8%）、「管理会社・分譲会社」が10件（2.8%）と続いている。

管理者（総数=358件）

項目	件数	割合
管理組合の代表者	290件	81.0%
管理組合の代表者以外の区分所有者	4件	1.1%
管理会社・分譲会社	10件	2.8%
明記していない	4件	1.1%
わからない	35件	9.8%
その他	5件	1.4%
無回答	10件	2.8%
総数	358件	100.0%

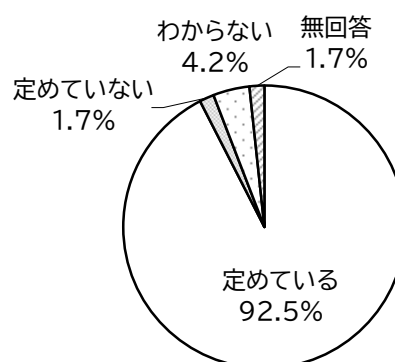


### ④ 監事

管理規約における監事は、「定めている」が331件（92.5%）と最も多く、次いで「わからない」が15件（4.2%）、「定めていない」が6件（1.7%）と続いている。

監事（総数=358件）

項目	件数	割合
定めている	331件	92.5%
定めていない	6件	1.7%
わからない	15件	4.2%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%

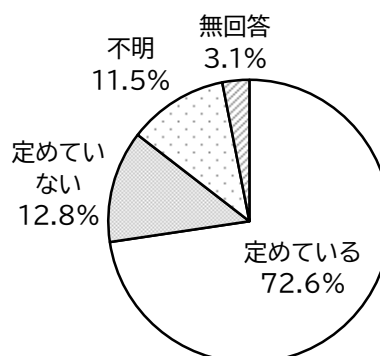


### ⑤ 管理規約で定めている事項

管理規約において、緊急時等における専有部分への立入りについては、「定めている」が260件（72.6%）、「定めていない」が46件（12.8%）、「不明」が41件（11.5%）となっている。

緊急時等における専有部分への立入り  
（総数=358件）

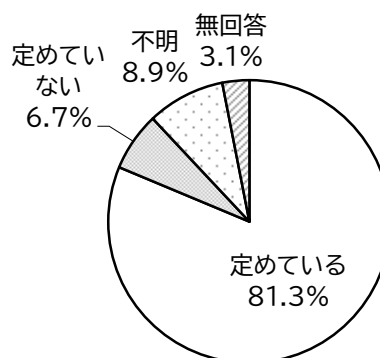
項目	件数	割合
定めている	260件	72.6%
定めていない	46件	12.8%
不明	41件	11.5%
無回答	11件	3.1%
総数	358件	100.0%



管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の提供については、「定めている」が 291 件 (81.3%)、「定めていない」が 24 件 (6.7%)、「不明」が 32 件 (8.9%) となっている。

**管理組合の財務・管理に関する情報の提供**  
(総数=358 件)

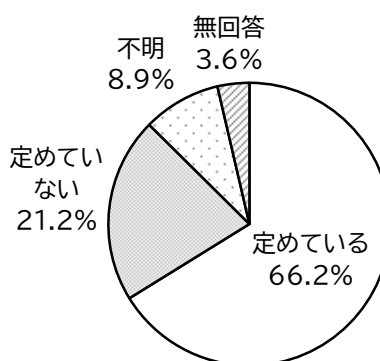
項目	件数	割合
定めている	291件	81.3%
定めていない	24件	6.7%
不明	32件	8.9%
無回答	11件	3.1%
総数	358件	100.0%



管理規約において、修繕等の履歴情報の保管については、「定めている」が 237 件 (66.2%)、「定めていない」が 76 件 (21.2%)、「不明」が 32 件 (8.9%) となっている。

**修繕等の履歴情報の保管** (総数=358 件)

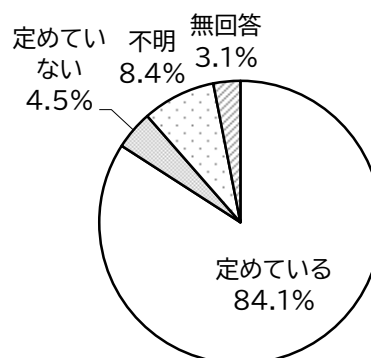
項目	件数	割合
定めている	237件	66.2%
定めていない	76件	21.2%
不明	32件	8.9%
無回答	13件	3.6%
総数	358件	100.0%



管理規約において、区分所有者等が変更となった場合の届出については、「定めている」が 301 件 (84.1%)、「定めていない」が 16 件 (4.5%)、「不明」が 30 件 (8.4%) となっている。

**区分所有者等が変更となった場合の届出**  
(総数=358 件)

項目	件数	割合
定めている	301件	84.1%
定めていない	16件	4.5%
不明	30件	8.4%
無回答	11件	3.1%
総数	358件	100.0%



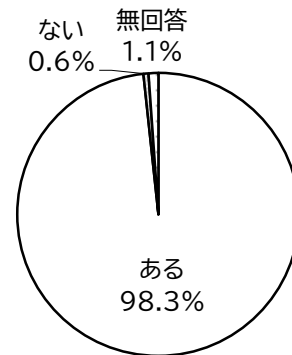
## (2) 管理費・修繕積立金

### ① 管理費の徴収

管理費の徴収は、「ある」が352件(98.3%)、「ない」が2件(0.6%)となっている。

管理費の徴収 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	352件	98.3%
ない	2件	0.6%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%

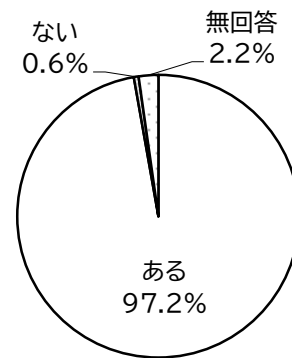


### ② 修繕積立金の徴収

修繕積立金の徴収は、「ある」が348件(97.2%)、「ない」が2件(0.6%)となっている。

修繕積立金の徴収 (総数=358件)

項目	件数	割合
ある	348件	97.2%
ない	2件	0.6%
無回答	8件	2.2%
総数	358件	100.0%

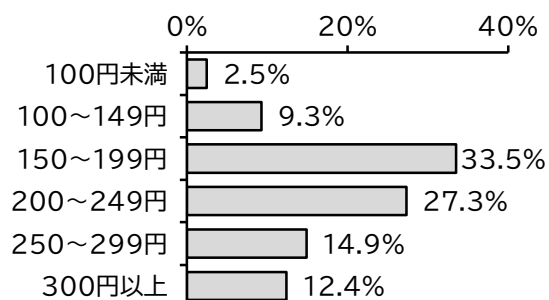


### ③ 月額管理費

月額の㎡当たり管理費は、「150～199円」が54件（33.5%）と最も多く、次いで「200～249円」が44件（27.3%）、「250～299円」が24件（14.9%）と続いている。

月額の㎡当たり管理費（総数=月額の㎡当たり管理費に回答したマンション161件）

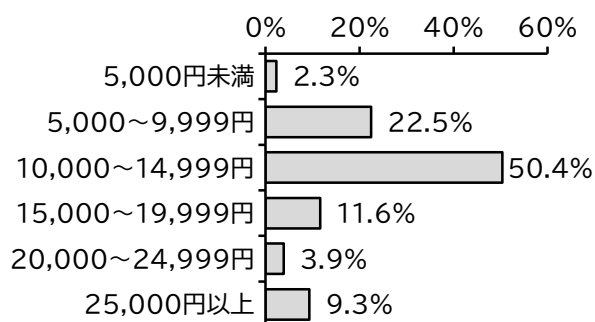
項目	件数	割合
100円未満	4件	2.5%
100～149円	15件	9.3%
150～199円	54件	33.5%
200～249円	44件	27.3%
250～299円	24件	14.9%
300円以上	20件	12.4%
総数	161件	100.0%



月額の戸当たり管理費は、「10,000～14,999円」が65件（50.4%）と最も多く、次いで「5,000～9,999円」が29件（22.5%）、「15,000～19,999円」が15件（11.6%）と続いている。

月額の戸当たり管理費（総数=月額の戸当たり管理費に回答したマンション129件）

項目	件数	割合
5,000円未満	3件	2.3%
5,000～9,999円	29件	22.5%
10,000～14,999円	65件	50.4%
15,000～19,999円	15件	11.6%
20,000～24,999円	5件	3.9%
25,000円以上	12件	9.3%
総数	129件	100.0%



※㎡当たりか戸当たりのいずれか任意の回答としているため、ここでは総数=回答数とした。

#### 【参考】

- ・東京圏における月額の㎡当たり管理費の総額の平均 263円
- ・東京圏における月額の戸当たり管理費の総額の平均 16,442円

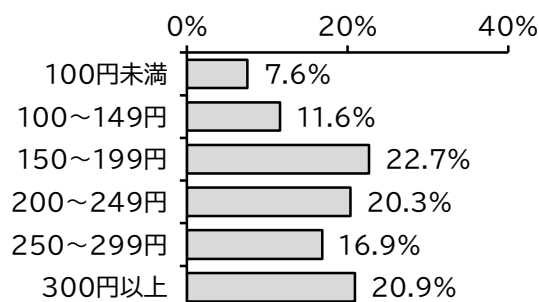
出典：国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

#### ④ 月額修繕積立金

月額の㎡当たり修繕積立金は、「150～199円」が39件（22.7%）と最も多く、次いで「300円以上」が36件（20.9%）、「200～249円」が35件（20.3%）と続いている。

月額㎡当たり修繕積立金（総数=月額㎡当たり修繕積立金に回答したマンション 172件）

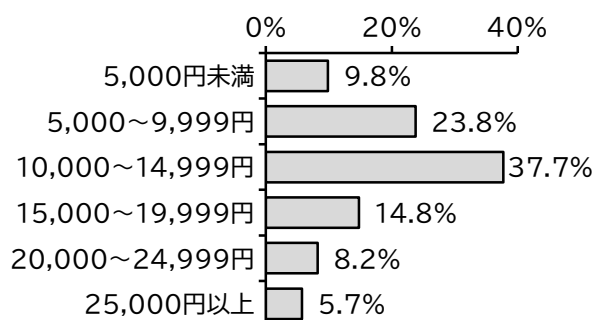
項目	件数	割合
100円未満	13件	7.6%
100～149円	20件	11.6%
150～199円	39件	22.7%
200～249円	35件	20.3%
250～299円	29件	16.9%
300円以上	36件	20.9%
総数	172件	100.0%



月額の戸当たり修繕積立金は、「10,000～14,999円」が46件（37.7%）と最も多く、次いで「5,000～9,999円」が29件（23.8%）、「15,000～19,999円」が18件（14.8%）と続いている。

月額戸当たり修繕積立金（総数=月額戸当たり修繕積立金に回答したマンション 122件）

項目	件数	割合
5,000円未満	12件	9.8%
5,000～9,999円	29件	23.8%
10,000～14,999円	46件	37.7%
15,000～19,999円	18件	14.8%
20,000～24,999円	10件	8.2%
25,000円以上	7件	5.7%
総数	122件	100.0%



※㎡当たりか戸当たりのいずれか任意の回答としているため、ここでは総数=回答数とした。

#### 【参考】

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）

- ・ 月額の専有面積当たりの修繕積立金額（20階未満）平均 252～335円/㎡・月
- ・ 月額の専有面積当たりの修繕積立金額（20階以上）平均 338円/㎡・月

出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」

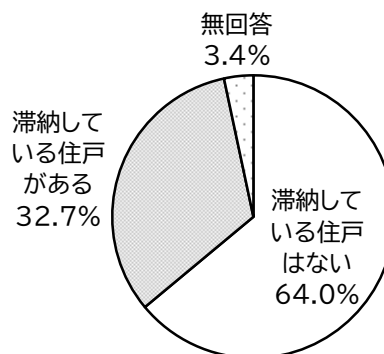


### ⑤ 管理費・修繕積立金の滞納

管理費・修繕積立金を滞納している住戸については、「滞納している住戸はない」が 229 件 (64.0%)、「滞納している住戸がある」が 117 件 (32.7%) となっている。

管理費・修繕積立金を滞納している住戸  
(総数=358 件)

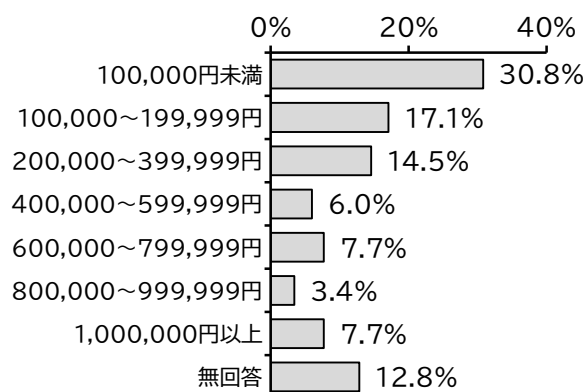
項目	件数	割合
滞納している住戸はない	229件	64.0%
滞納している住戸がある	117件	32.7%
無回答	12件	3.4%
総数	358件	100.0%



概ねの滞納額の合計は、「100,000 円未満」が 36 件 (30.8%) と最も多く、次いで「100,000 ~199,999 円」が 20 件 (17.1%)、「200,000~399,999 円」が 17 件 (14.5%) と続いている。

概ねの滞納額の合計 (総数=滞納している住戸があるマンション 117 件)

項目	件数	割合
100,000円未満	36件	30.8%
100,000~199,999円	20件	17.1%
200,000~399,999円	17件	14.5%
400,000~599,999円	7件	6.0%
600,000~799,999円	9件	7.7%
800,000~999,999円	4件	3.4%
1,000,000円以上	9件	7.7%
無回答	15件	12.8%
総数	117件	100.0%

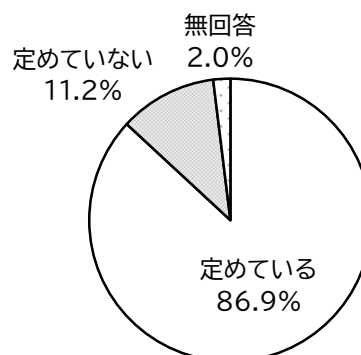


### ⑥ 滞納に関する措置の定め

滞納に関する措置の定めは、「定めている」が 311 件 (86.9%)、「定めていない」が 40 件 (11.2%) となっている。

滞納に関する措置の定め (総数=358 件)

項目	件数	割合
定めている	311件	86.9%
定めていない	40件	11.2%
無回答	7件	2.0%
総数	358件	100.0%



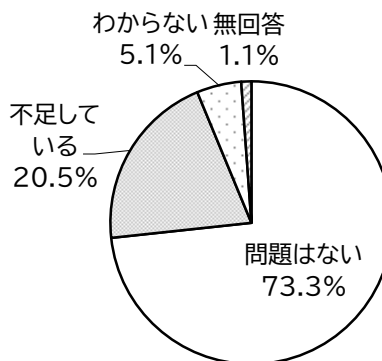
⑦ 現在の管理費の額

現在の管理費の額は、「問題はない」が 258 件（73.3%）と最も多く、次いで「不足している」が 72 件（20.5%）、「わからない」が 18 件（5.1%）と続いている。

現在の管理費の額

（総数=管理費を徴収しているマンション 352 件）

項目	件数	割合
問題はない	258件	73.3%
不足している	72件	20.5%
わからない	18件	5.1%
無回答	4件	1.1%
総数	352件	100.0%

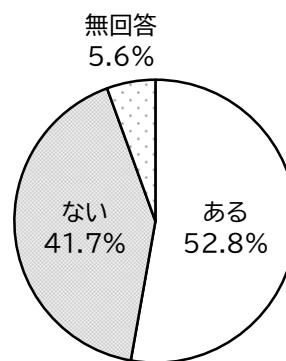


管理費が不足しているマンションについて、管理費の値上げ予定は、「ある」が 38 件（52.8%）、「ない」が 30 件（41.7%）となっている。

管理費の値上げ予定

（総数=管理費が不足しているマンション 72 件）

項目	件数	割合
ある	38件	52.8%
ない	30件	41.7%
無回答	4件	5.6%
総数	72件	100.0%



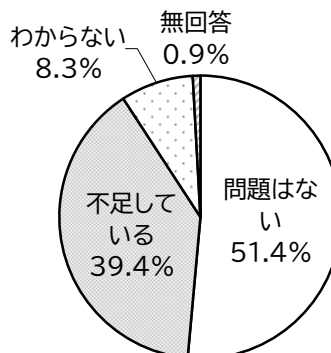
⑧ 現在の修繕積立金の額

現在の修繕積立金の額は、「問題はない」が 179 件（51.4%）と最も多く、次いで「不足している」が 137 件（39.4%）、「わからない」が 29 件（8.3%）と続いている。

現在の修繕積立金の額

（総数=修繕積立金を徴収しているマンション 348 件）

項目	件数	割合
問題はない	179件	51.4%
不足している	137件	39.4%
わからない	29件	8.3%
無回答	3件	0.9%
総数	348件	100.0%

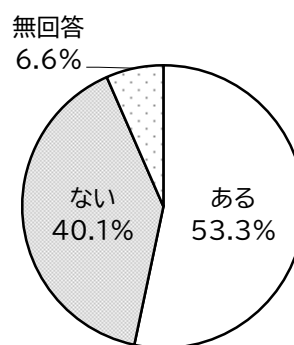


修繕積立金が不足しているマンションについて、修繕積立金の値上げ予定は、「ある」が 73 件 (53.3%)、「ない」が 55 件 (40.1%) となっている。

### 修繕積立金の値上げ予定

(総数=修繕積立金が不足しているマンション 137 件)

項目	件数	割合
ある	73件	53.3%
ない	55件	40.1%
無回答	9件	6.6%
総数	137件	100.0%

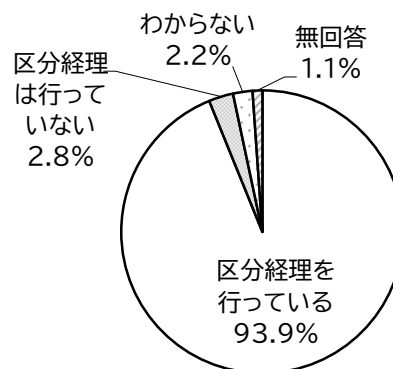


### ⑨ 区分経理の状況

区分経理の状況は、「区分経理を行っている」が 336 件 (93.9%) と最も多く、次いで「区分経理は行っていない」が 10 件 (2.8%)、「わからない」が 8 件 (2.2%) と続いている。

#### 区分経理の状況 (総数=358 件)

項目	件数	割合
区分経理を行っている	336件	93.9%
区分経理は行っていない	10件	2.8%
わからない	8件	2.2%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



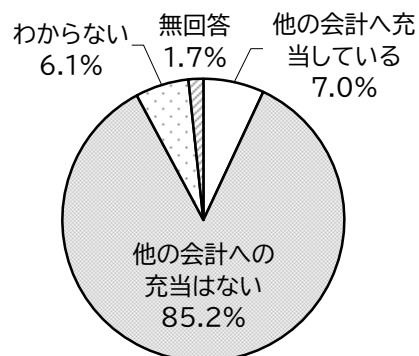
### ⑩ 修繕積立金から他の会計への充当

修繕積立金から他の会計への充当は、「他の会計への充当はない」が 305 件 (85.2%) と最も多く、次いで「他の会計へ充当している」が 25 件 (7.0%)、「わからない」が 22 件 (6.1%) と続いている。

#### 修繕積立金から他の会計への充当

(総数=358 件)

項目	件数	割合
他の会計へ充当している	25件	7.0%
他の会計への充当はない	305件	85.2%
わからない	22件	6.1%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%



## 4 日常の管理業務

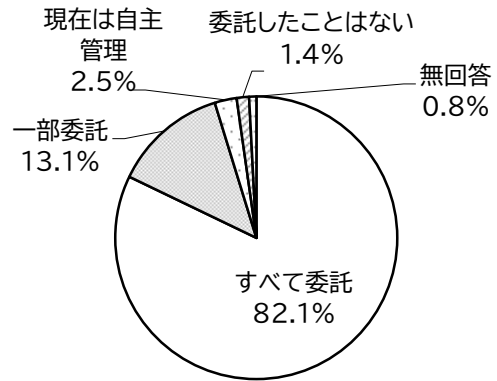
### (1) 日常の管理業務の状況

#### ① 管理業務の委託状況

管理業務の委託状況は、「すべて委託」が 294 件（82.1%）と最も多く、次いで「一部委託」が 47 件（13.1%）、「現在は自主管理」が 9 件（2.5%）と続いている。

管理業務の委託状況（総数=358 件）

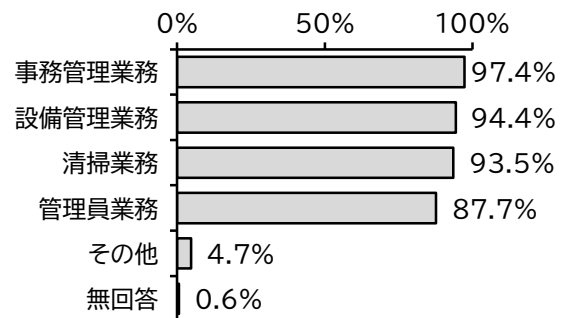
項目	件数	割合
すべて委託	294件	82.1%
一部委託	47件	13.1%
現在は自主管理	9件	2.5%
委託したことはない	5件	1.4%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



委託している管理業務の種類は、「事務管理業務」が 332 件（97.4%）と最も多く、次いで「設備管理業務」が 322 件（94.4%）、「清掃業務」が 319 件（93.5%）と続いている。

委託している管理業務の種類（総数=管理会社に業務委託しているマンション 341 件・複数回答）

項目	件数	割合
事務管理業務	332件	97.4%
設備管理業務	322件	94.4%
清掃業務	319件	93.5%
管理員業務	299件	87.7%
その他	16件	4.7%
無回答	2件	0.6%



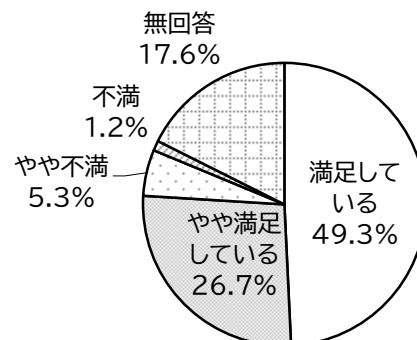
#### ② 管理会社の満足度

管理会社の満足度は、「満足している」が 168 件（49.3%）と最も多く、次いで「やや満足している」が 91 件（26.7%）、「やや不満」が 18 件（5.3%）と続いている。

管理会社の満足度

（総数=管理会社に業務委託しているマンション 341 件）

項目	件数	割合
満足している	168件	49.3%
やや満足している	91件	26.7%
やや不満	18件	5.3%
不満	4件	1.2%
無回答	60件	17.6%
総数	341件	100.0%



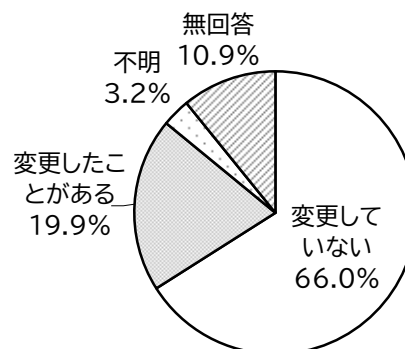
### ③ 管理会社の変更

管理会社の変更は、「新築時から変更していない」が 225 件 (66.0%)、「変更したことがある」が 68 件 (19.9%)、「不明」が 11 件 (3.2%) となっている。

#### 管理会社の変更

(総数=管理会社に業務委託しているマンション 341 件)

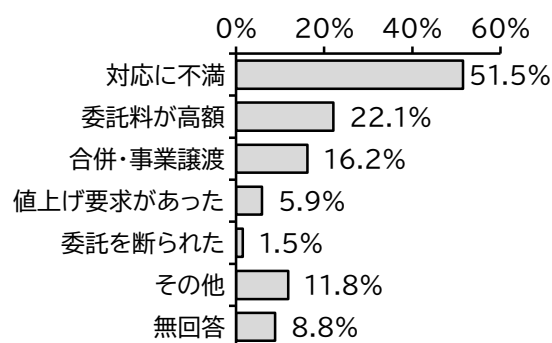
項目	件数	割合
変更していない	225件	66.0%
変更したことがある	68件	19.9%
不明	11件	3.2%
無回答	37件	10.9%
総数	341件	100.0%



管理会社を変更した理由は、「対応に不満」が 35 件 (51.5%) と最も多く、次いで「委託料が高額」が 15 件 (22.1%)、「合併・事業譲渡」が 11 件 (16.2%) と続いている。

#### 管理会社を変更した理由 (総数=管理会社を変更したことがあるマンション 68 件・複数回答)

項目	件数	割合
対応に不満	35件	51.5%
委託料が高額	15件	22.1%
合併・事業譲渡	11件	16.2%
値上げ要求があった	4件	5.9%
委託を断られた	1件	1.5%
その他	8件	11.8%
無回答	6件	8.8%



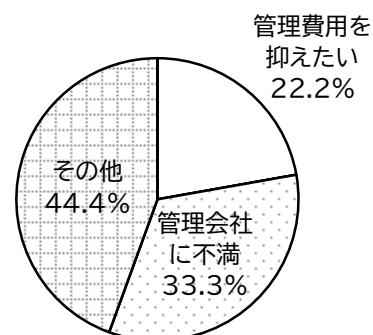
### ④ 自主管理に変更した理由

以前は委託していたが、現在は自主管理のマンションについて、自主管理に変更した理由は、「管理会社に不満」が 3 件 (33.3%)、「管理費用を抑えたい」が 2 件 (22.2%) となっている。

「その他」には、管理会社が倒産、管理会社に管理費等を持ち逃げされた等の回答があった。

#### 自主管理に変更した理由 (総数=以前は委託していたが、現在は自主管理のマンション 9 件)

項目	件数	割合
管理費用を抑えたい	2件	22.2%
管理意識を高めたい	0件	0.0%
管理会社に不満	3件	33.3%
管理委託を断られた	0件	0.0%
その他	4件	44.4%
無回答	0件	0.0%
総数	9件	100.0%

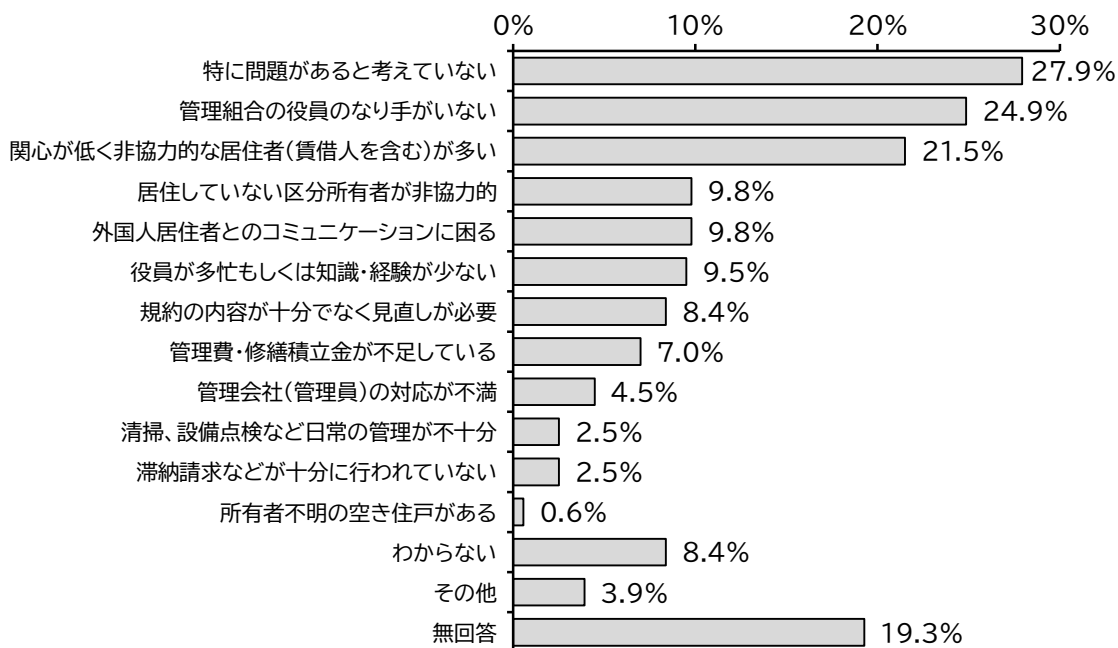


### ⑤ マンションを良好に管理する上で困っていること

マンションを良好に管理する上で困っていることは、「特に問題があると考えていない」が 100 件 (27.9%) と最も多く、次いで「管理組合の役員のなり手がいない」が 89 件 (24.9%)、「関心が低く非協力的な居住者（賃借人を含む）が多い」が 77 件 (21.5%) と続いている。

マンションを良好に管理する上で困っていること（総数=358 件・複数回答）

項目	件数	割合
特に問題があると考えていない	100件	27.9%
管理組合の役員のなり手がいない	89件	24.9%
関心が低く非協力的な居住者（賃借人を含む）が多い	77件	21.5%
居住していない区分所有者が非協力的	35件	9.8%
外国人居住者とのコミュニケーションに困る	35件	9.8%
役員が多忙もしくは知識・経験が少ない	34件	9.5%
規約の内容が十分でなく見直しが必要	30件	8.4%
管理費・修繕積立金が不足している	25件	7.0%
管理会社（管理員）の対応が不満	16件	4.5%
清掃、設備点検など日常の管理が不十分	9件	2.5%
滞納請求などが十分に行われていない	9件	2.5%
所有者不明の空き住戸がある	2件	0.6%
わからない	30件	8.4%
その他	14件	3.9%
無回答	69件	19.3%



## (2) 法定点検の実施状況

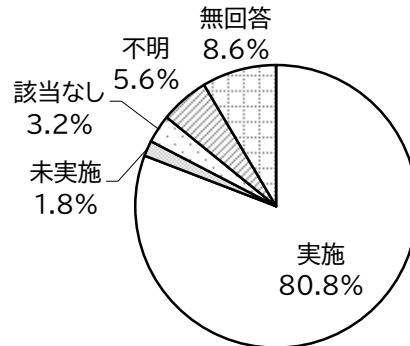
### ① 特定建築物等定期調査（※東京都の場合：階数5階以上かつ延床面積1,000㎡超の共同住宅が該当）

5階以上のマンションについて、特定建築物等定期調査は、「実施」が274件（80.8%）、「未実施」が6件（1.8%）、「該当なし」が11件（3.2%）となっている。

#### 特定建築物等定期調査

（総数=5階以上のマンション339件）

項目	件数	割合
実施	274件	80.8%
未実施	6件	1.8%
該当なし	11件	3.2%
不明	19件	5.6%
無回答	29件	8.6%
総数	339件	100.0%



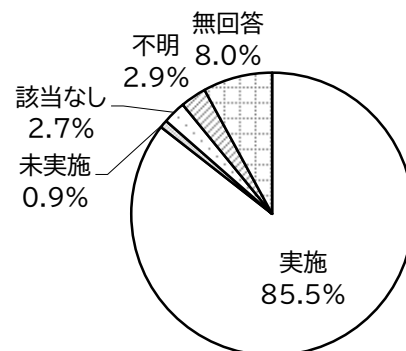
### ② 建築設備定期検査（※東京都の場合：階数5階以上かつ延床面積1,000㎡超の共同住宅が該当）

5階以上のマンションについて、建築設備定期検査は、「実施」が290件（85.5%）、「未実施」が3件（0.9%）、「該当なし」が9件（2.7%）となっている。

#### 建築設備定期検査

（総数=5階以上のマンション339件）

項目	件数	割合
実施	290件	85.5%
未実施	3件	0.9%
該当なし	9件	2.7%
不明	10件	2.9%
無回答	27件	8.0%
総数	339件	100.0%



※ 特定建築物等定期調査及び建築設備定期検査については、東京都の場合、階数5階以上かつ延床面積1,000㎡超の共同住宅が該当するが、本調査では延床面積に関する設問がないため、ここでは5階以上のマンションを母数とした。

※ 階数の設問に無回答だったマンションについては、別途階数を調査し、5階以上のマンションは上記集計の対象に加えた。

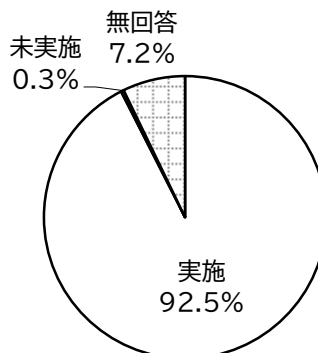
### ③ 昇降機（エレベーター）定期検査

エレベーターがあるマンションについて、昇降機（エレベーター）定期検査は、「実施」が 309 件（92.5%）、「未実施」が 1 件（0.3%）となっている。

#### 昇降機（エレベーター）定期検査

（総数=エレベーターがあるマンション 334 件）

項目	件数	割合
実施	309件	92.5%
未実施	1件	0.3%
該当なし	0件	0.0%
不明	0件	0.0%
無回答	24件	7.2%
総数	334件	100.0%

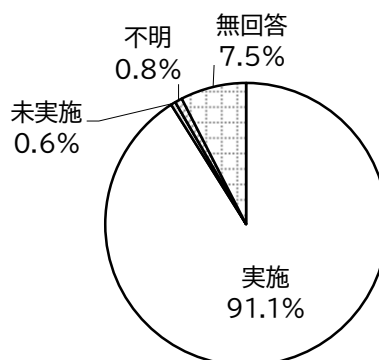


### ④ 消防用設備等点検

消防用設備等点検は、「実施」が 326 件（91.1%）、「未実施」が 2 件（0.6%）となっている。

#### 消防用設備等点検（総数=358 件）

項目	件数	割合
実施	326件	91.1%
未実施	2件	0.6%
該当なし	0件	0.0%
不明	3件	0.8%
無回答	27件	7.5%
総数	358件	100.0%

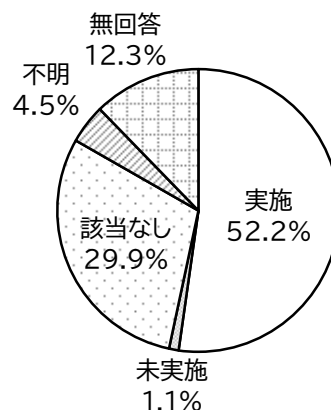


### ⑤ 専用水道又は簡易専用水道検査

専用水道又は簡易専用水道検査は、「実施」が 187 件（52.2%）、「未実施」が 4 件（1.1%）、「該当なし」が 107 件（29.9%）となっている。

#### 専用水道又は簡易専用水道検査（総数=358 件）

項目	件数	割合
実施	187件	52.2%
未実施	4件	1.1%
該当なし	107件	29.9%
不明	16件	4.5%
無回答	44件	12.3%
総数	358件	100.0%



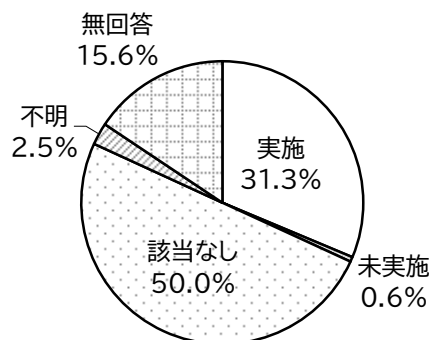


⑥ 浄化槽点検

浄化槽点検は、「実施」が112件(31.3%)、「未実施」が2件(0.6%)、「該当なし」が179件(50.0%)となっている。

浄化槽点検 (総数=358件)

項目	件数	割合
実施	112件	31.3%
未実施	2件	0.6%
該当なし	179件	50.0%
不明	9件	2.5%
無回答	56件	15.6%
総数	358件	100.0%

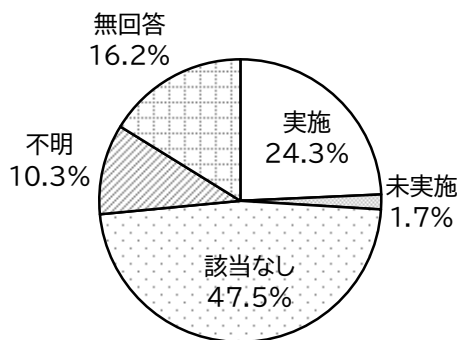


⑦ 自家用電気工作物点検

自家用電気工作物点検は、「実施」が87件(24.3%)、「未実施」が6件(1.7%)、「該当なし」が170件(47.5%)となっている。

自家用電気工作物点検 (総数=358件)

項目	件数	割合
実施	87件	24.3%
未実施	6件	1.7%
該当なし	170件	47.5%
不明	37件	10.3%
無回答	58件	16.2%
総数	358件	100.0%



【参考】マンションの法定点検

法定点検の名称	関係する法令	対象となる建物・設備	点検の内容	点検等の時期
特定建築物の定期調査	建築基準法 12条1項	階数5階以上かつ延床面積1,000㎡超の共同住宅 建築物の敷地、構造及び建築設備	調査	3年に1回
昇降機等の定期検査	建築基準法 12条3項	昇降機（エレベーター）	検査	1年に1回
建築設備の定期検査	建築基準法 12条3項	階数5階以上かつ延床面積1,000㎡超の共同住宅 換気設備、排煙設備、非常用の照明装置、給水設備及び排水設備	検査	1年に1回
防火設備の定期検査	建築基準法 12条3項	階数5階以上かつ延床面積1,000㎡超の共同住宅 防火扉、防火シャッター	検査	1年に1回
消防用設備等点検	消防法 17条3の3	消火器、消防機関へ通報する火災報知設備、誘導灯、誘導標識、	機器点検	6か月に1回
		屋内消火栓設備、スプリンクラー設備、水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物 소화設備、粉末消火設備、屋外消火栓設備、消防動力ポンプ設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災警報器、非常警報器具及び設備、避難器具、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常電源、総合操作盤、パッケージ型消火設備、パッケージ型自動消火設備等	機器点検	6か月に1回
			総合点検	1年に1回
		配線	総合点検	1年に1回
専用水道定期水質検査	水道法 3条6項、34条	水槽の有効容量が100㎡を超える施設 口径25mm以上の導管の全長が1,500m超 居住人口100人超 1日最大給水量が20㎡超	水質検査	1か月ごとに1回以上、臨時
			消毒の残留効果等に関する検査	1日に1回以上
簡易専用水道管理状況検査	水道法 3条7項、34条2	水槽の有効容量が10㎡を超える施設	水質検査	毎年1回以上
			水槽の掃除	毎年1回以上
浄化槽の保守点検、清掃、定期検査	浄化槽法 8条～11条	尿尿及び雑排水を処理する浄化槽	保守点検	浄化槽の種類により1週間～6か月ごとに1回以上
			清掃	全ばつ気方式は6か月ごとに1回以上、その他は1年に1回
			水質検査	1年に1回
自家用電気工作物定期点検	電気事業法 39条、42条	高圧（600V超）で受電する設備	月次点検	1月に1回
			年次点検	1年に1回

## 5 長期修繕計画及び大規模修繕の取組み

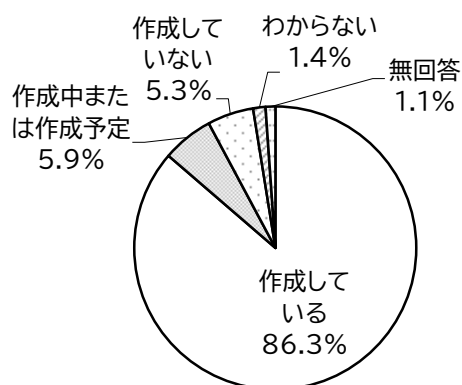
### (1) 長期修繕計画

#### ① 計画の作成

長期修繕計画の作成は、「作成している」が 309 件 (86.3%)、「作成中または作成予定」が 21 件 (5.9%)、「作成していない」が 19 件 (5.3%) となっている。

計画の作成 (総数=358 件)

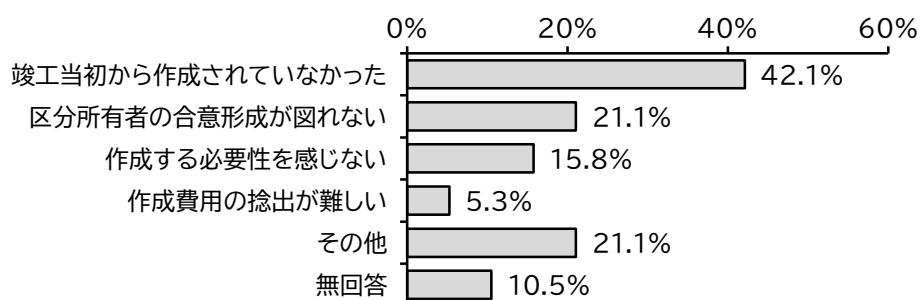
項目	件数	割合
作成している	309件	86.3%
作成中または作成予定	21件	5.9%
作成していない	19件	5.3%
わからない	5件	1.4%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



計画を作成していないマンションについて、作成していない理由は、「竣工当初から作成されていなかった」が 8 件 (42.1%) と最も多く、次いで「区分所有者の合意形成が図れない」、「その他」がともに 4 件 (21.1%)、「作成する必要性を感じない」が 3 件 (15.8%) と続いている。

計画を作成していない理由 (総数=長期修繕計画を作成していないマンション 19 件・複数回答)

項目	件数	割合
竣工当初から作成されていなかった	8件	42.1%
区分所有者の合意形成が図れない	4件	21.1%
作成する必要性を感じない	3件	15.8%
作成費用の捻出が難しい	1件	5.3%
その他	4件	21.1%
無回答	2件	10.5%

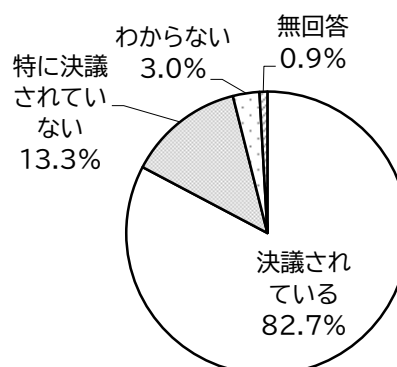


## ② 計画の内容等についての集会（総会）決議

長期修繕計画の内容等についての集会（総会）決議は、「決議されている」が 273 件（82.7%）と最も多く、次いで「特に決議されていない」が 44 件（13.3%）と続いている。

**集会（総会）決議の有無**（総数＝長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330 件）

項目	件数	割合
決議されている	273件	82.7%
特に決議されていない	44件	13.3%
わからない	10件	3.0%
無回答	3件	0.9%
総数	330件	100.0%

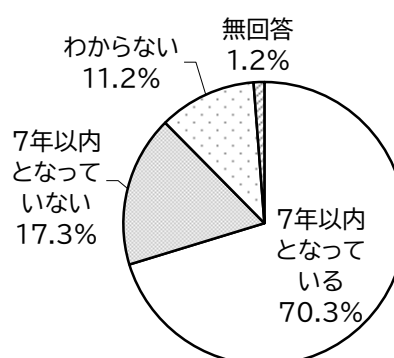


## ③ 計画作成・見直しの周期

計画作成・見直しの周期は、「7年以内となっている」が 232 件（70.3%）と最も多く、次いで「7年以内となっていない」が 57 件（17.3%）、「わからない」が 37 件（11.2%）と続いている。

**計画作成・見直しの周期**（総数＝長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330 件）

項目	件数	割合
7年以内となっている	232件	70.3%
7年以内となっていない	57件	17.3%
わからない	37件	11.2%
無回答	4件	1.2%
総数	330件	100.0%

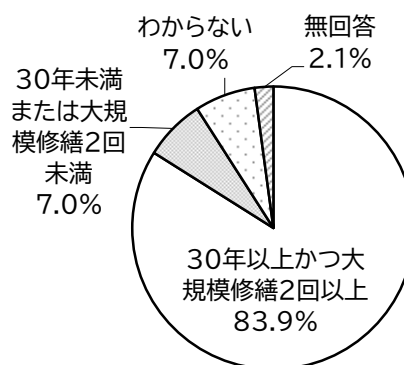


#### ④ 計画期間・大規模修繕工事の回数

計画期間・大規模修繕工事の回数は、「30年以上かつ大規模修繕2回以上」が277件(83.9%)と最も多く、次いで「30年未満または大規模修繕2回未満」、「わからない」がともに23件(7.0%)と続いている。

計画期間・大規模修繕工事の回数 (総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション330件)

項目	件数	割合
30年以上かつ大規模修繕2回以上	277件	83.9%
30年未満または大規模修繕2回未満	23件	7.0%
わからない	23件	7.0%
無回答	7件	2.1%
総数	330件	100.0%

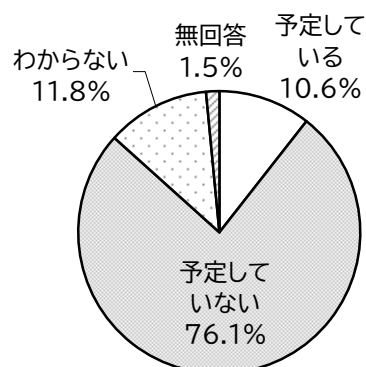


#### ⑤ 将来の一時的な修繕積立金の徴収

将来の一時的な修繕積立金の徴収については、「予定していない」が251件(76.1%)と最も多く、次いで「わからない」が39件(11.8%)、「予定している」が35件(10.6%)と続いている。

一時的な修繕積立金の徴収予定 (総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション330件)

項目	件数	割合
予定している	35件	10.6%
予定していない	251件	76.1%
わからない	39件	11.8%
無回答	5件	1.5%
総数	330件	100.0%

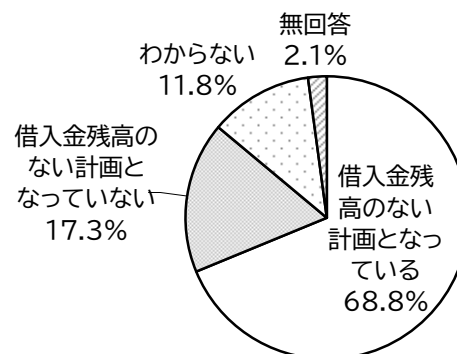


## ⑥ 借入金残高のない計画となっているか

計画期間最終年度において借入金残高のない計画となっているかについては、「借入金残高のない計画となっている」が227件(68.8%)と最も多く、次いで「借入金残高のない計画となっていない」が57件(17.3%)、「わからない」が39件(11.8%)と続いている。

**借入金残高のない計画となっているか** (総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション330件)

項目	件数	割合
借入金残高のない計画となっている	227件	68.8%
借入金残高のない計画となっていない	57件	17.3%
わからない	39件	11.8%
無回答	7件	2.1%
総数	330件	100.0%

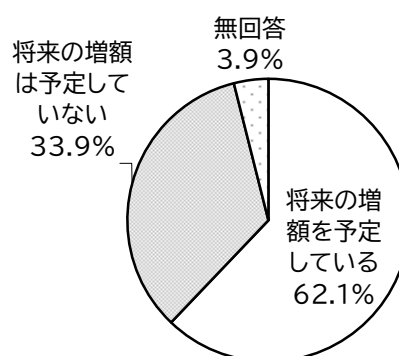


## ⑦ 修繕積立金の将来の増額予定

修繕積立金の将来の増額予定については、「将来の増額を予定している」が205件(62.1%)、「将来の増額は予定していない」が112件(33.9%)となっている。

**修繕積立金の将来の増額予定** (総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション330件)

項目	件数	割合
将来の増額を予定している	205件	62.1%
将来の増額は予定していない	112件	33.9%
無回答	13件	3.9%
総数	330件	100.0%

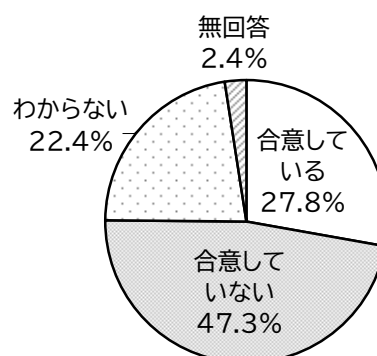


将来増額を予定しているマンションについて、増額の合意は、「合意していない」が97件(47.3%)と最も多く、次いで「合意している」が57件(27.8%)、「わからない」が46件(22.4%)と続いている。

### 増額の合意

(総数=将来の増額を予定しているマンション205件)

項目	件数	割合
合意している	57件	27.8%
合意していない	97件	47.3%
わからない	46件	22.4%
無回答	5件	2.4%
総数	205件	100.0%



## (2) 大規模修繕工事

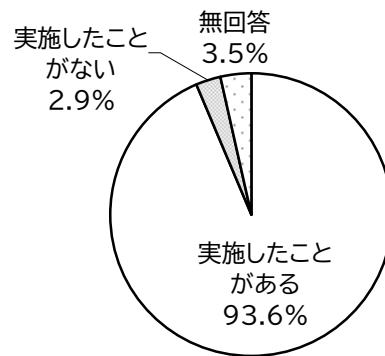
国土交通省の「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」では、マンション大規模修繕工事の平均修繕周期としては、「13年」が最も多いため、ここでは、平成21(2009)年以前に建築されたマンション313件を母数とした。

### ① 大規模修繕工事の実施状況

平成21(2009)年以前に建築されたマンションについて、大規模修繕工事の実施状況は、「実施したことがある」が293件(93.6%)と最も多く、次いで「実施したことがない」が9件(2.9%)と続いている。

大規模修繕工事の実施状況(総数=平成21(2009)年以前に建築されたマンション313件)

項目	件数	割合
実施したことがある	293件	93.6%
実施したことがない	9件	2.9%
無回答	11件	3.5%
総数	313件	100.0%

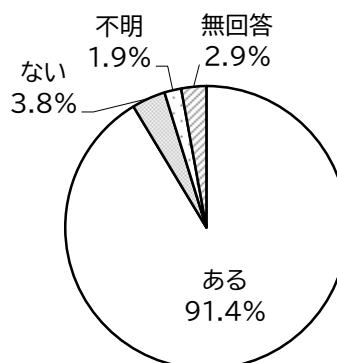


## ② 外壁補修・塗装

平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンションについて、外壁補修・塗装の実施は、「ある」が 286 件 (91.4%)、「ない」が 12 件 (3.8%) となっている。

**外壁補修・塗装 (総数=平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンション 313 件)**

項目	件数	割合
ある	286件	91.4%
ない	12件	3.8%
不明	6件	1.9%
無回答	9件	2.9%
総数	313件	100.0%

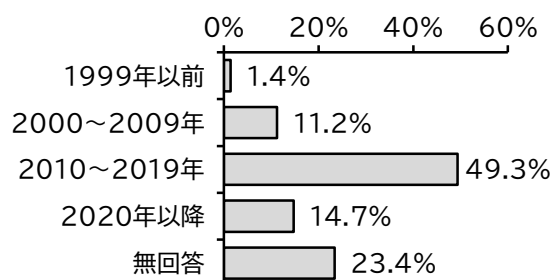


外壁補修・塗装を実施した年は、「平成 22～31 (2010～2019) 年」が 141 件 (49.3%) と最も多く、次いで「令和 2 (2020) 年以降」が 42 件 (14.7%)、「平成 12～21 (2000～2009) 年」が 32 件 (11.2%) と続いている。

### 外壁補修・塗装を実施した年

(総数=平成 21 年 (2009 年) 以前に建築され、外壁補修・塗装を実施したマンション 286 件)

項目	件数	割合
1999年以前	4件	1.4%
2000～2009年	32件	11.2%
2010～2019年	141件	49.3%
2020年以降	42件	14.7%
無回答	67件	23.4%
総数	286件	100.0%

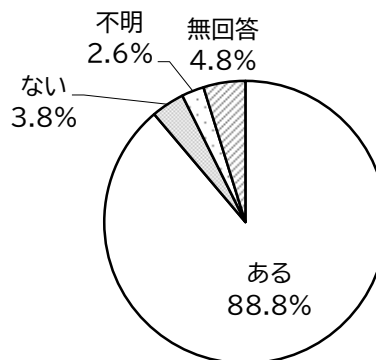


## ③ 鉄部塗装

平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンションについて、鉄部塗装の実施は、「ある」が 278 件 (88.8%)、「ない」が 12 件 (3.8%) となっている。

**鉄部塗装 (総数=平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンション 313 件)**

項目	件数	割合
ある	278件	88.8%
ない	12件	3.8%
不明	8件	2.6%
無回答	15件	4.8%
総数	313件	100.0%

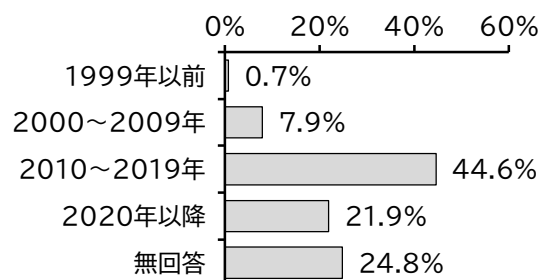




鉄部塗装を実施した年は、「平成 22～31（2010～2019）年」が 124 件（44.6%）と最も多く、次いで「令和 2（2020）年以降」が 61 件（21.9%）、「平成 12～21（2000～2009）年」が 22 件（7.9%）と続いている。

**鉄部塗装を実施した年（総数=平成 21（2009）年以前に建築され、鉄部塗装を実施したマンション 278 件）**

項目	件数	割合
1999年以前	2件	0.7%
2000～2009年	22件	7.9%
2010～2019年	124件	44.6%
2020年以降	61件	21.9%
無回答	69件	24.8%
総数	278件	100.0%

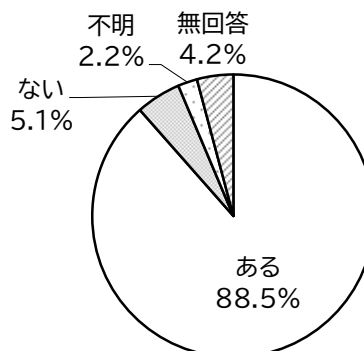


#### ④ 屋上防水工事

平成 21（2009）年以前に建築されたマンションについて、屋上防水工事の実施は、「ある」が 277 件（88.5%）、「ない」が 16 件（5.1%）となっている。

**屋上防水工事（総数=平成 21（2009）年以前に建築されたマンション 313 件）**

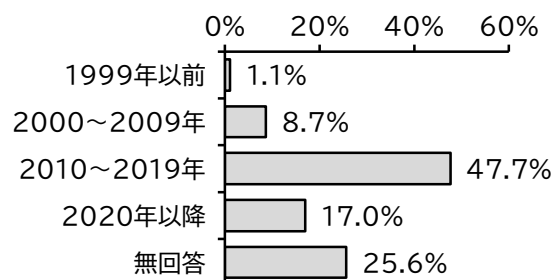
項目	件数	割合
ある	277件	88.5%
ない	16件	5.1%
不明	7件	2.2%
無回答	13件	4.2%
総数	313件	100.0%



屋上防水工事を実施した年は、「平成 22～31（2010～2019）年」が 132 件（47.7%）と最も多く、次いで「令和 2（2020）年以降」が 47 件（17.0%）、「平成 12～21（2000～2009）年」が 24 件（8.7%）と続いている。

**屋上防水工事を実施した年（総数=平成 21（2009）年以前に建築され、屋上防水工事を実施したマンション 277 件）**

項目	件数	割合
1999年以前	3件	1.1%
2000～2009年	24件	8.7%
2010～2019年	132件	47.7%
2020年以降	47件	17.0%
無回答	71件	25.6%
総数	277件	100.0%

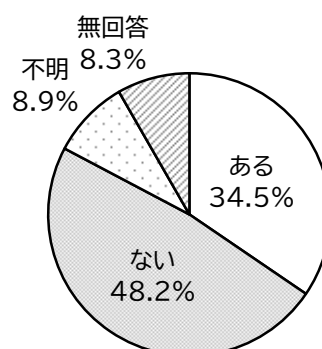


### ⑤ 給水管工事

平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンションについて、給水管工事の実施は、「ある」が 108 件 (34.5%)、「ない」が 151 件 (48.2%) となっている。

給水管工事 (総数=平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンション 313 件)

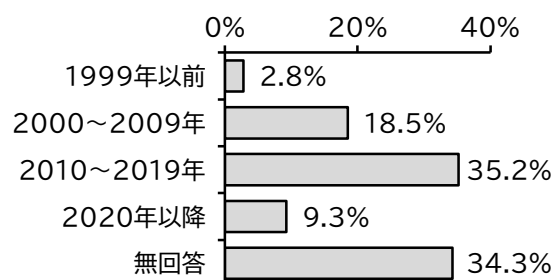
項目	件数	割合
ある	108件	34.5%
ない	151件	48.2%
不明	28件	8.9%
無回答	26件	8.3%
総数	313件	100.0%



給水管工事を実施した年は、「平成 22～31 (2010～2019) 年」が 38 件 (35.2%) と最も多く、次いで「平成 12～21 (2000～2009) 年」が 20 件 (18.5%)、「令和 2 (2020) 年以降」が 10 件 (9.3%) と続いている。

給水管工事を実施した年 (総数=平成 21 (2009) 年以前に建築され、給水管工事を実施したマンション 108 件)

項目	件数	割合
1999年以前	3件	2.8%
2000～2009年	20件	18.5%
2010～2019年	38件	35.2%
2020年以降	10件	9.3%
無回答	37件	34.3%
総数	108件	100.0%

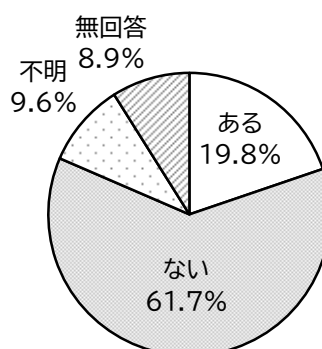


### ⑥ 排水管工事

平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンションについて、排水管工事の実施は、「ある」が 62 件 (19.8%)、「ない」が 193 件 (61.7%) となっている。

排水管工事 (総数=平成 21 (2009) 年以前に建築されたマンション 313 件)

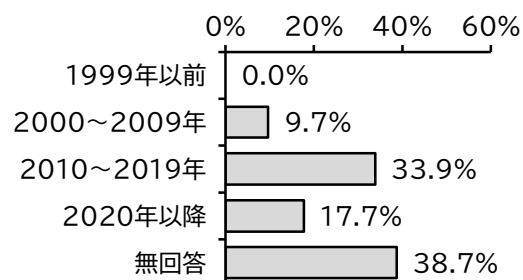
項目	件数	割合
ある	62件	19.8%
ない	193件	61.7%
不明	30件	9.6%
無回答	28件	8.9%
総数	313件	100.0%



排水管工事を実施した年は、「平成 22～31（2010～2019）年」が 21 件（33.9%）と最も多く、次いで「令和 2（2020）年以降」が 11 件（17.7%）、「平成 12～21（2000～2009）年」が 6 件（9.7%）と続いている。

**排水管工事を実施した年**（総数=平成 21（2009）年以前に建築され、排水管工事を実施したマンション 62 件）

項目	件数	割合
1999年以前	0件	0.0%
2000～2009年	6件	9.7%
2010～2019年	21件	33.9%
2020年以降	11件	17.7%
無回答	24件	38.7%
総数	62件	100.0%

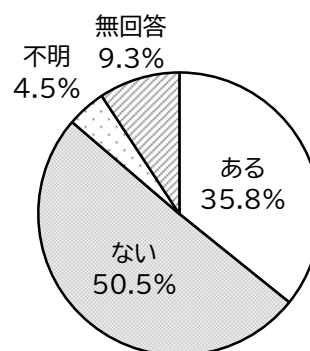


## ⑦ エレベーター工事

平成 21（2009）年以前に建築されたマンションについて、エレベーター工事の実施は、「ある」が 112 件（35.8%）、「ない」が 158 件（50.5%）となっている。

**エレベーター工事**（総数=平成 21（2009）年以前に建築されたマンション 313 件）

項目	件数	割合
ある	112件	35.8%
ない	158件	50.5%
不明	14件	4.5%
無回答	29件	9.3%
総数	313件	100.0%

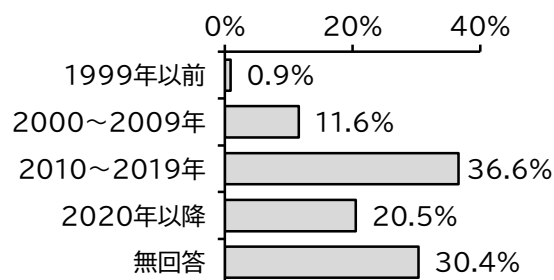


エレベーター工事を実施した年は、「平成 22～31（2010～2019）年」が 41 件（36.6%）と最も多く、次いで「令和 2（2020）年以降」が 23 件（20.5%）、「平成 12～21（2000～2009）年」が 13 件（11.6%）と続いている。

**エレベーター工事を実施した年**

（総数=平成 21（2009）年以前に建築され、エレベーター工事を実施したマンション 112 件）

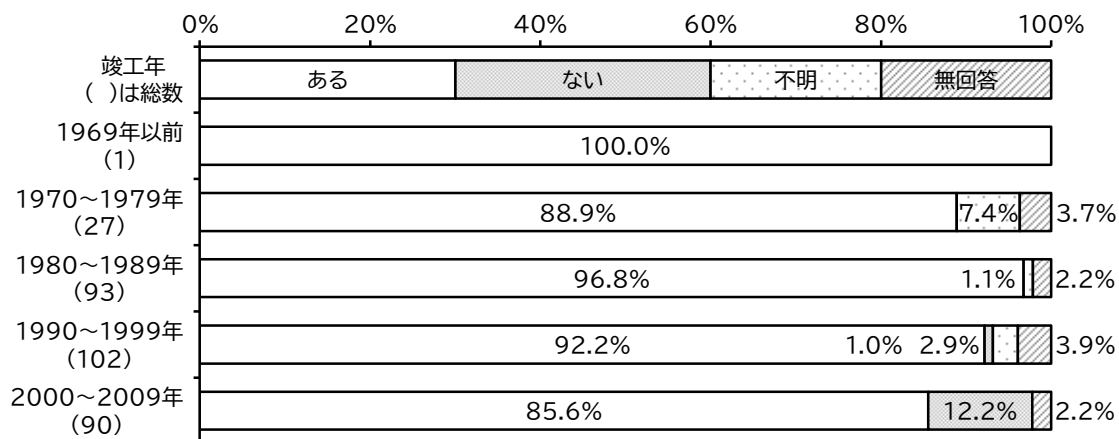
項目	件数	割合
1999年以前	1件	0.9%
2000～2009年	13件	11.6%
2010～2019年	41件	36.6%
2020年以降	23件	20.5%
無回答	34件	30.4%
総数	112件	100.0%



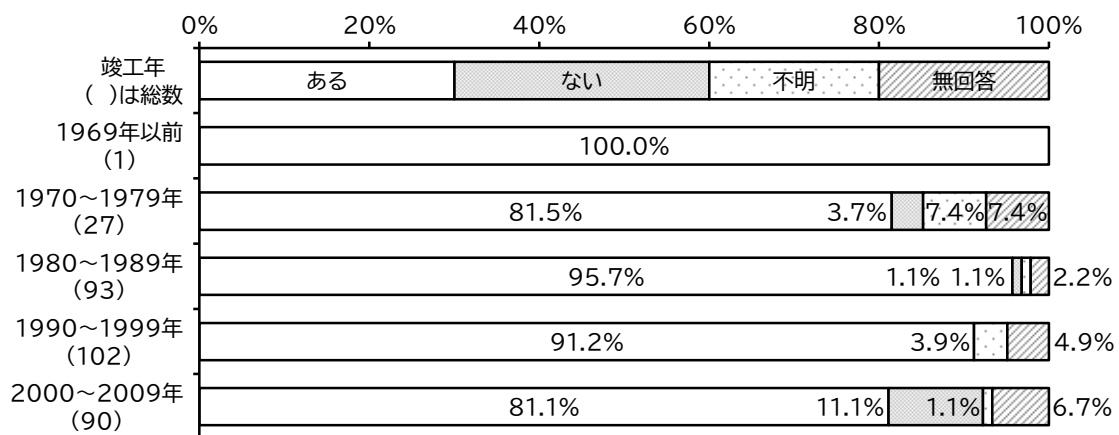
⑧ 竣工年代と大規模修繕実施状況のクロス集計

外壁補修・塗装、鉄部塗装、屋上防水工事は、平成 11（1999）年以前に竣工した各年代のマンションの 80%以上が実施している。

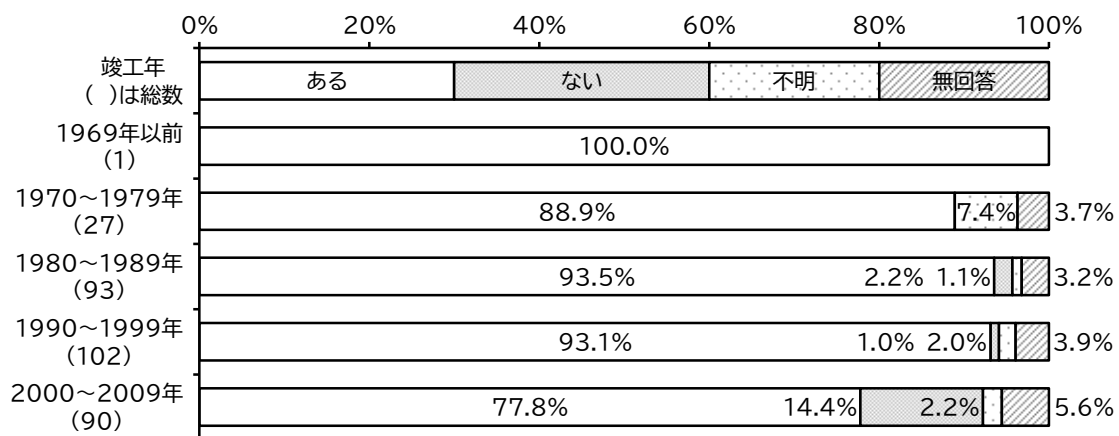
【外壁補修・塗装】



【鉄部塗装】

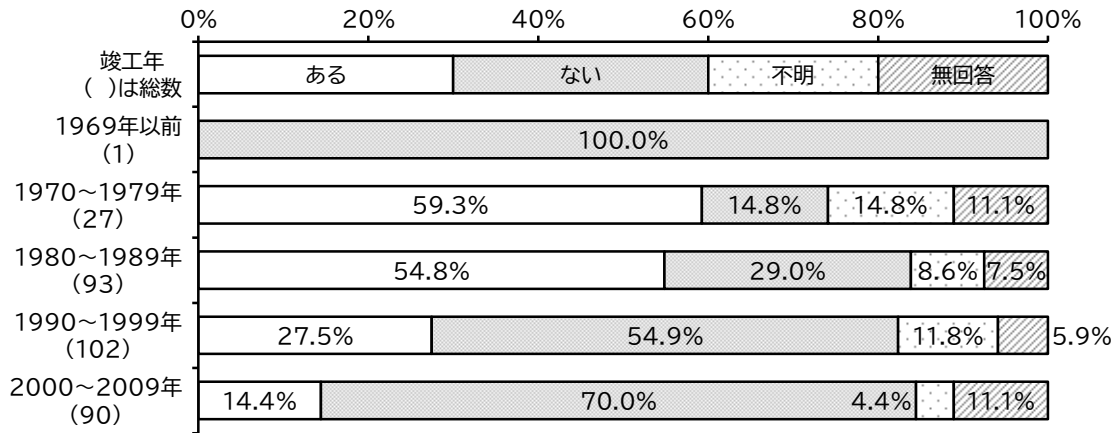


【屋上防水工事】

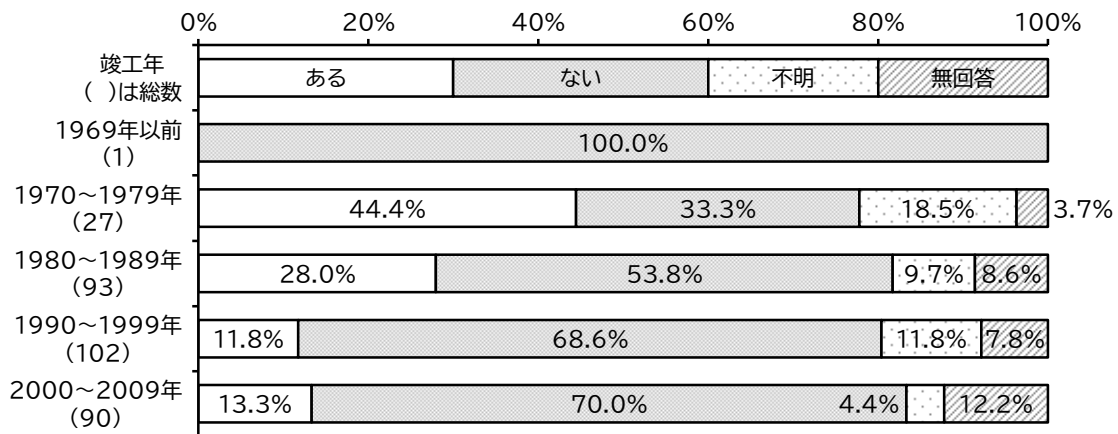


給水管工事、排水管工事は、昭和 44（1969）年以前竣工のマンションを除き、竣工年の古いマンションで実施した割合が高い。給水管工事は 1970 年代及び 1980 年代に竣工したマンションの 50% 以上、排水管工事は 1970 年代に竣工したマンションの 44.4%が実施している。

**【給水管工事】**

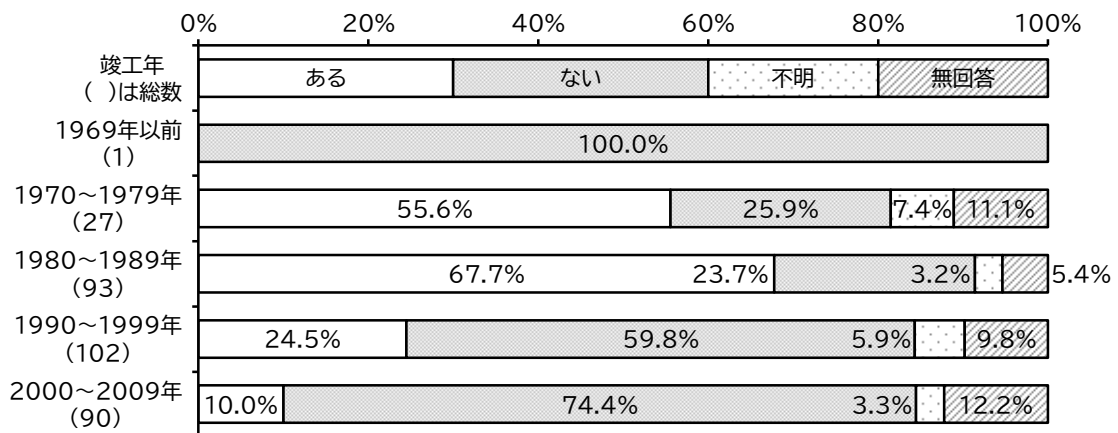


**【排水管工事】**



エレベーター工事は、1970 年代に竣工したマンションの 55.6%、1980 年代に竣工したマンションでは 67.7%が実施している。

**【エレベーター工事】**

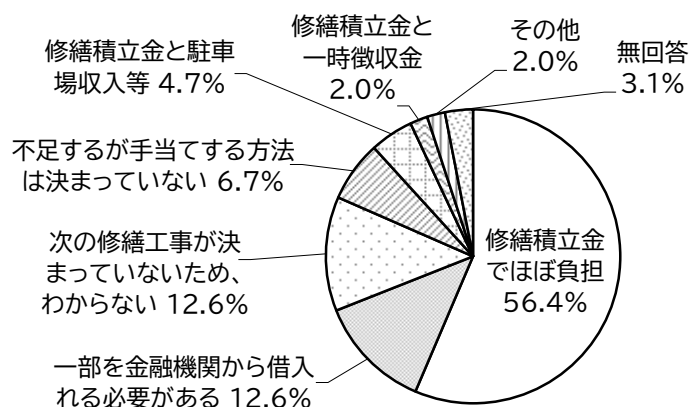


⑨ 次回大規模修繕工事の資金手当て

次回大規模修繕工事の資金手当ては、「修繕積立金でほぼ負担」が 202 件 (56.4%) と最も多く、次いで「一部を金融機関から借入れる必要がある」、「次の修繕工事が決まっていないため、わからない」がともに 45 件 (12.6%)、「不足するが手当てする方法は決まっていない」が 24 件 (6.7%) と続いている。

次回大規模修繕工事の資金手当て (総数=358 件)

項目	件数	割合
修繕積立金でほぼ負担	202件	56.4%
一部を金融機関から借入れる必要がある	45件	12.6%
次の修繕工事が決まっていないため、わからない	45件	12.6%
不足するが手当てする方法は決まっていない	24件	6.7%
修繕積立金と駐車場収入等	17件	4.7%
修繕積立金と一時徴収金	7件	2.0%
その他	7件	2.0%
無回答	11件	3.1%
総数	358件	100.0%

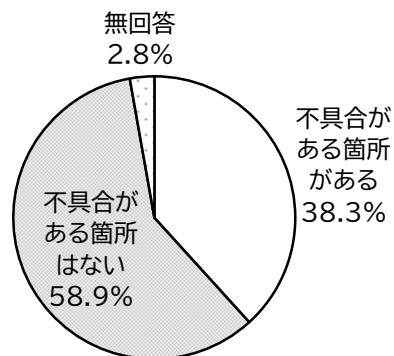


⑩ 設備・建物の不具合

設備・建物の不具合の有無は、「不具合がある箇所がある」が 137 件 (38.3%)、「不具合がある箇所はない」が 211 件 (58.9%) となっている。

設備・建物の不具合の有無 (総数= 358 件)

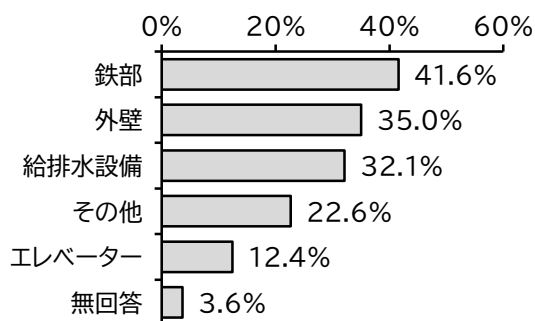
項目	件数	割合
不具合がある箇所がある	137件	38.3%
不具合がある箇所はない	211件	58.9%
無回答	10件	2.8%
総数	358件	100.0%



不具合がある箇所は、「鉄部」が 57 件 (41.6%) と最も多く、次いで「外壁」が 48 件 (35.0%)、「給排水設備」が 44 件 (32.1%) と続いている。

不具合がある箇所 (総数=設備・建物に不具合があるマンション 137 件・複数回答)

項目	件数	割合
鉄部	57件	41.6%
外壁	48件	35.0%
給排水設備	44件	32.1%
その他	31件	22.6%
エレベーター	17件	12.4%
無回答	5件	3.6%



## 6 マンションの耐震化

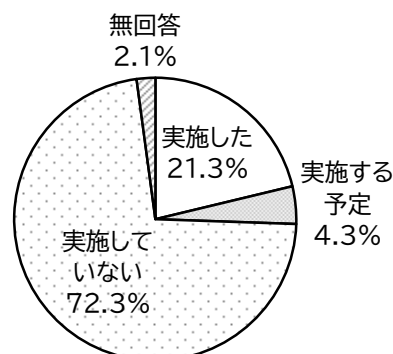
### (1) 耐震診断

#### ① 耐震診断の実施状況

新耐震基準が施行された昭和 56（1981）年以前に建築されたマンション（概ね旧耐震基準のマンション）について、耐震診断の実施状況は、「実施していない」が 34 件（72.3%）、「実施した」が 10 件（21.3%）となっている。

耐震診断の実施状況（総数=昭和 56（1981）年以前に建築されたマンション 47 件）

項目	件数	割合
実施した	10件	21.3%
実施する予定	2件	4.3%
実施していない	34件	72.3%
無回答	1件	2.1%
総数	47件	100.0%



#### ② 耐震診断を実施していない理由

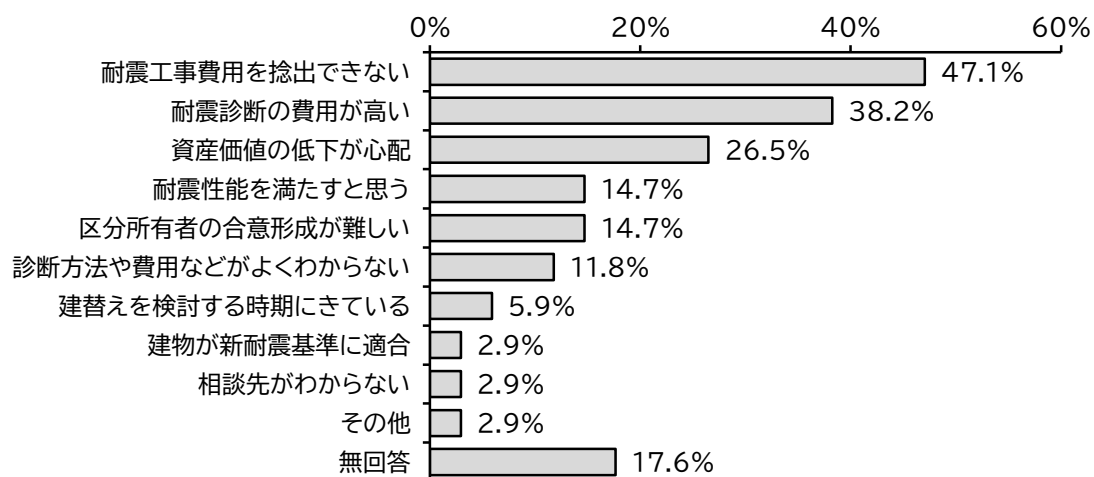
耐震診断を実施していない理由は、「耐震工事費用を捻出できない」が 16 件（47.1%）と最も多く、次いで「耐震診断の費用が高い」が 13 件（38.2%）、「資産価値の低下が心配」が 9 件（26.5%）と続いている。

耐震診断を実施していない理由

（総数=昭和 56（1981）年以前に建築され、耐震診断を実施していないマンション 34 件・複数回答）

項目	件数	割合
耐震工事費用を捻出できない	16件	47.1%
耐震診断の費用が高い	13件	38.2%
資産価値の低下が心配	9件	26.5%
耐震性能を満たすと思う	5件	14.7%
区分所有者の合意形成が難しい	5件	14.7%
診断方法や費用などがよくわからない	4件	11.8%
建替えを検討する時期にきている	2件	5.9%
建物が新耐震基準に適合	1件	2.9%
相談先がわからない	1件	2.9%
その他	1件	2.9%
無回答	6件	17.6%





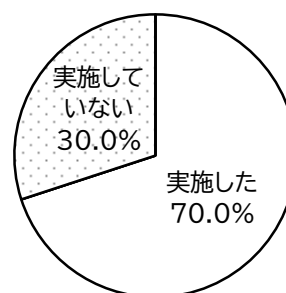
## (2) 耐震改修工事

### ① 耐震改修工事の実施状況

耐震診断を実施したマンションについて、耐震改修工事の実施状況は、「実施した」が7件（70.0%）、「実施していない」が3件（30.0%）となっている。

**耐震改修工事の実施状況**（総数=昭和56（1981）年以前に建築され、耐震診断を実施したマンション10件）

項目	件数	割合
実施した	7件	70.0%
実施する予定	0件	0.0%
実施していない	3件	30.0%
無回答	0件	0.0%
総数	10件	100.0%



### ② 耐震改修工事を実施していない理由

耐震改修工事を実施していない理由は、「耐震改修工事の費用が高い」が2件（66.7%）、「区分所有者の合意形成が難しい」が1件（33.3%）となっている。

**耐震改修工事を実施していない理由**（総数=昭和56（1981）年以前に建築され、耐震診断を実施したが耐震改修工事を実施していないマンション3件・複数回答）

項目	件数	割合
耐震改修工事の費用が高い	2件	66.7%
区分所有者の合意形成が難しい	1件	33.3%
耐震診断の結果、基準を満たしていた	0件	0.0%
建替えも検討している	0件	0.0%
その他	0件	0.0%
無回答	0件	0.0%

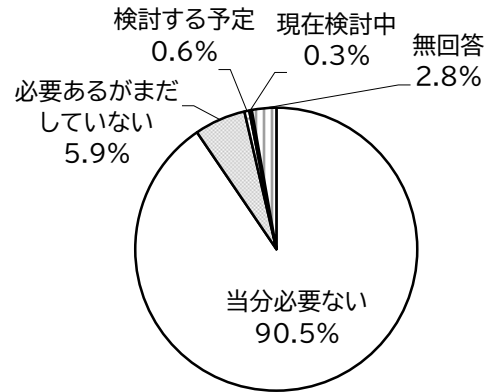
## 7 建替えへの取組み

### ① 建替えの検討

建替えの検討は、「当分必要ない」が324件（90.5%）と最も多く、次いで「必要あるがまだしていない」が21件（5.9%）、「検討する予定」が2件（0.6%）と続いている。

建替えの検討（総数=358件）

項目	件数	割合
当分必要ない	324件	90.5%
必要あるがまだしていない	21件	5.9%
検討する予定	2件	0.6%
現在検討中	1件	0.3%
現在は検討していない	0件	0.0%
建替え決定	0件	0.0%
無回答	10件	2.8%
総数	358件	100.0%

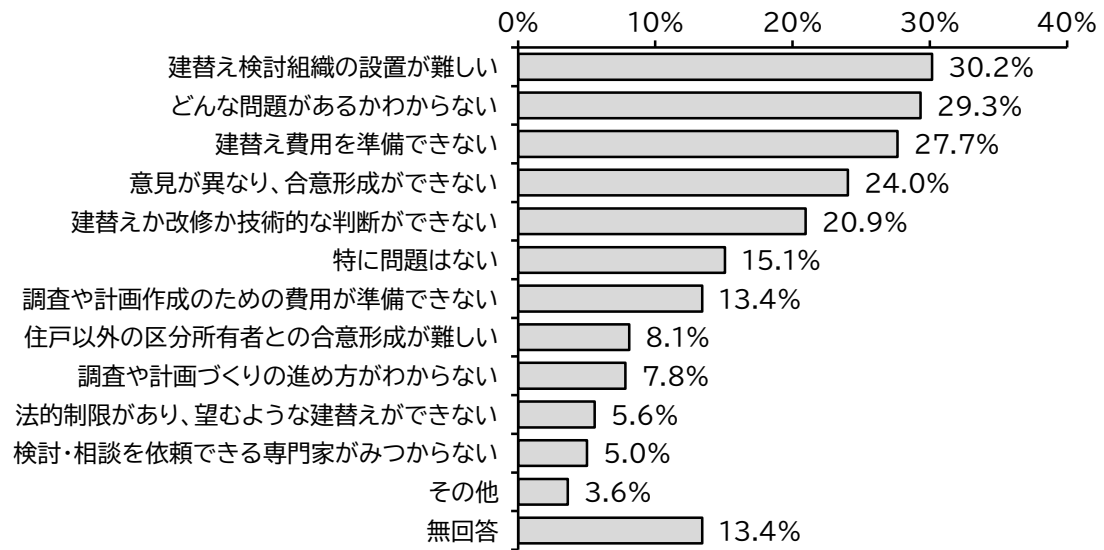


### ② 建替えを検討する上での問題点

建替えを検討する上での問題点は、「建替え検討組織の設置が難しい」が108件（30.2%）と最も多く、次いで「どんな問題があるかわからない」が105件（29.3%）、「建替え費用を準備できない」が99件（27.7%）、「意見が異なり、合意形成ができない」が86件（24.0%）と続いている。

建替えを検討する上での問題点（総数=358件・複数回答）

項目	件数	割合
建替え検討組織の設置が難しい	108件	30.2%
どんな問題があるかわからない	105件	29.3%
建替え費用を準備できない	99件	27.7%
意見が異なり、合意形成ができない	86件	24.0%
建替えか改修か技術的な判断ができない	75件	20.9%
特に問題はない	54件	15.1%
調査や計画作成のための費用が準備できない	48件	13.4%
住戸以外の区分所有者との合意形成が難しい	29件	8.1%
調査や計画づくりの進め方がわからない	28件	7.8%
法的制限があり、望むような建替えができない	20件	5.6%
検討・相談を依頼できる専門家がみつからない	18件	5.0%
その他	13件	3.6%
無回答	48件	13.4%



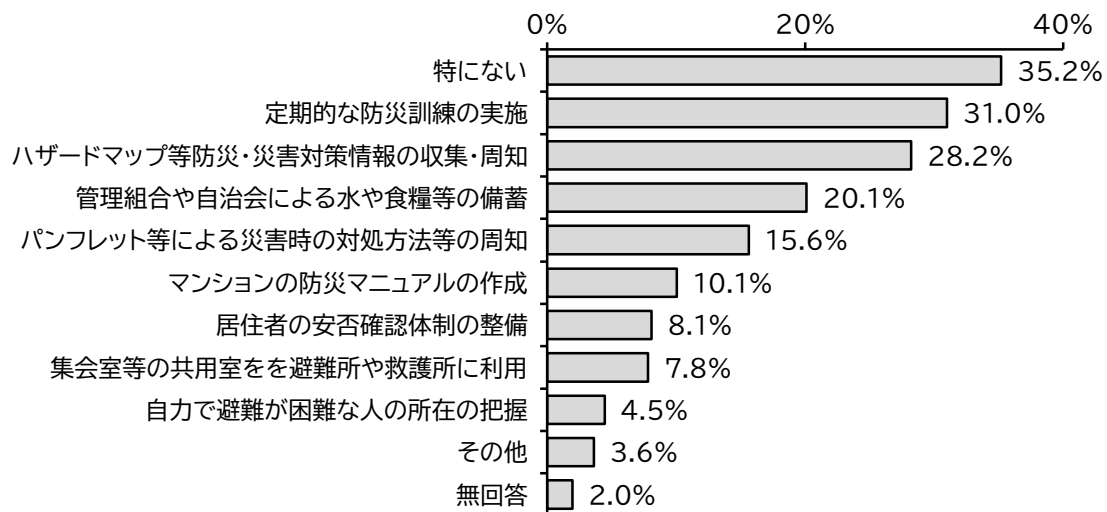
## 8 防災への取組み

### ① 防災への取組み

防災への取組みについては、「特にない」が126件（35.2%）と最も多く、次いで「定期的な防災訓練の実施」が111件（31.0%）、「ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知」が101件（28.2%）、「管理組合や自治会による水や食糧等の備蓄」が72件（20.1%）と続いている。

防災への取組み（総数=358件・複数回答）

項目	件数	割合
特にない	126件	35.2%
定期的な防災訓練の実施	111件	31.0%
ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知	101件	28.2%
管理組合や自治会による水や食糧等の備蓄	72件	20.1%
パンフレット等による災害時の対処方法等の周知	56件	15.6%
マンションの防災マニュアルの作成	36件	10.1%
居住者の安否確認体制の整備	29件	8.1%
集会室等の共用室をを避難所や救護所に利用	28件	7.8%
自力で避難が困難な人の所在の把握	16件	4.5%
その他	13件	3.6%
無回答	7件	2.0%

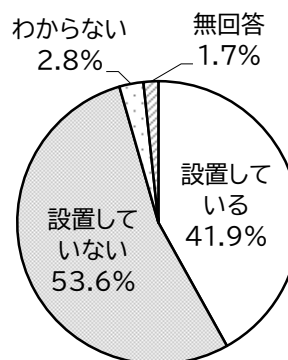


## ② 防災備蓄倉庫

防災備蓄倉庫は、「設置していない」が192件（53.6%）と最も多く、次いで「設置している」が150件（41.9%）、「わからない」が10件（2.8%）と続いている。

防災備蓄倉庫（総数=358件）

項目	件数	割合
設置している	150件	41.9%
設置していない	192件	53.6%
わからない	10件	2.8%
無回答	6件	1.7%
総数	358件	100.0%

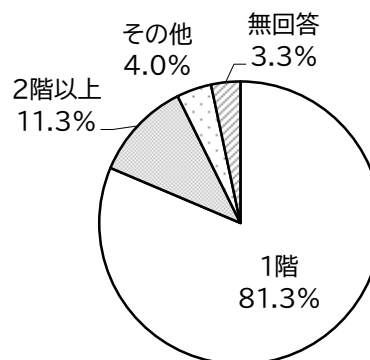


防災備蓄倉庫の設置場所は、「1階」が122件（81.3%）と最も多く、次いで「2階以上」が17件（11.3%）、「その他」が6件（4.0%）と続いている。

防災備蓄倉庫の設置場所

（総数=防災備蓄倉庫を設置しているマンション150件）

項目	件数	割合
1階	122件	81.3%
2階以上	17件	11.3%
その他	6件	4.0%
無回答	5件	3.3%
総数	150件	100.0%

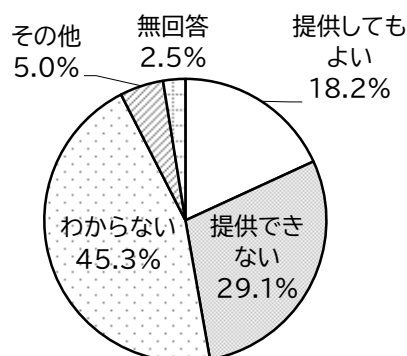


## ③ 災害時の共用部分の提供

災害時の共用部分の提供については、「わからない」が162件（45.3%）と最も多く、次いで「提供できない」が104件（29.1%）、「提供してもよい」が65件（18.2%）と続いている。

災害時の共用部分の提供（総数=358件）

項目	件数	割合
提供してもよい	65件	18.2%
提供できない	104件	29.1%
わからない	162件	45.3%
その他	18件	5.0%
無回答	9件	2.5%
総数	358件	100.0%



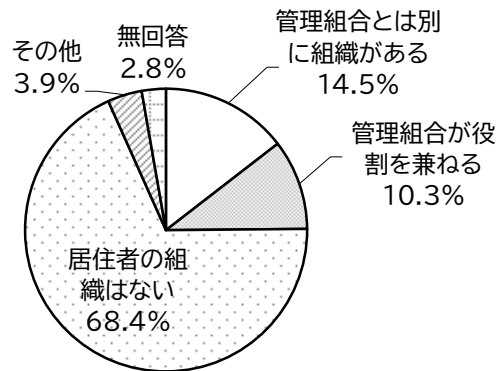
## 9 居住者の住生活・コミュニティ

### ① 管理組合以外の居住者の組織（自治会等）

管理組合以外の居住者の組織（自治会等）については、「居住者の組織はない」が 245 件（68.4%）と最も多く、次いで「管理組合とは別に組織がある」が 52 件（14.5%）、「管理組合が役割を兼ねる」が 37 件（10.3%）と続いている。

管理組合以外の居住者の組織（総数=358 件）

項目	件数	割合
管理組合とは別に組織がある	52件	14.5%
管理組合が役割を兼ねる	37件	10.3%
居住者の組織はない	245件	68.4%
その他	14件	3.9%
無回答	10件	2.8%
総数	358件	100.0%



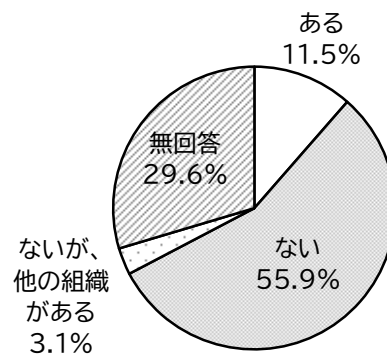
### ② マンション単位の自治会の有無

マンション単位の自治会の有無は、「ない」が 200 件（55.9%）と最も多く、次いで「ある」が 41 件（11.5%）、「ないが、他の組織がある」が 11 件（3.1%）と続いている。

他の組織については、ガーデニングクラブ、ペットクラブ等の回答があった。

マンション単位の自治会の有無（総数=358 件）

項目	件数	割合
ある	41件	11.5%
ない	200件	55.9%
ないが、他の組織がある	11件	3.1%
無回答	106件	29.6%
総数	358件	100.0%

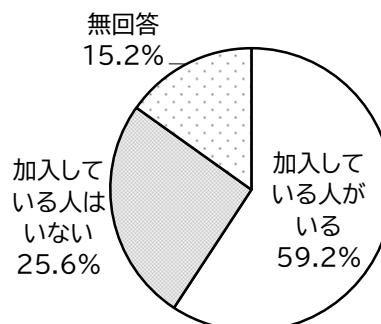


### ③ 地域の自治会への加入状況

マンション単位の自治会がないマンションについて、地域の自治会への加入状況は、「加入している人がある」が125件（59.2%）、「加入している人はいない」が54件（25.6%）となっている。

地域の自治会への加入状況（総数=マンション単位の自治会がないマンション 211件）

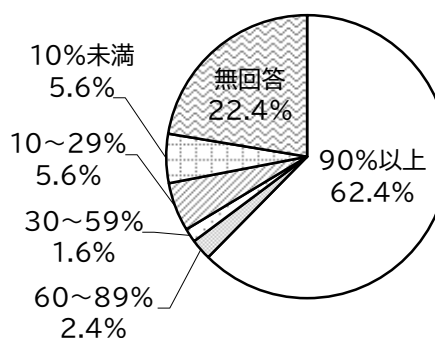
項目	件数	割合
加入している人がある	125件	59.2%
加入している人はいない	54件	25.6%
無回答	32件	15.2%
総数	211件	100.0%



地域の自治会の加入世帯数の割合は、「90%以上」が78件（62.4%）と最も多く、次いで「10～29%」、「10%未満」がともに7件（5.6%）と続いている。

地域の自治会の加入世帯数の割合（総数=地域の自治会への加入者があるマンション 125件）

項目	件数	割合
90%以上	78件	62.4%
60～89%	3件	2.4%
30～59%	2件	1.6%
10～29%	7件	5.6%
10%未満	7件	5.6%
無回答	28件	22.4%
総数	125件	100.0%

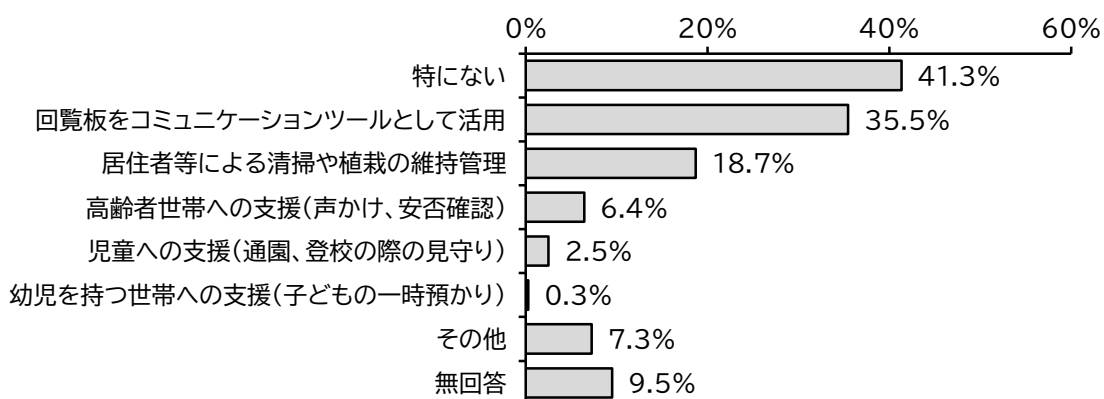


### ④ 居住者のために行っている活動

居住者のために行っている活動は、「特にない」が148件（41.3%）と最も多く、次いで「回覧板をコミュニケーションツールとして活用」が127件（35.5%）、「居住者等による清掃や植栽の維持管理」が67件（18.7%）と続いている。

居住者のために行っている活動（総数=358件・複数回答）

項目	件数	割合
特にない	148件	41.3%
回覧板をコミュニケーションツールとして活用	127件	35.5%
居住者等による清掃や植栽の維持管理	67件	18.7%
高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認）	23件	6.4%
児童への支援（通園、登校の際の見守り）	9件	2.5%
幼児を持つ世帯への支援（子どもの一時預かり）	1件	0.3%
その他	26件	7.3%
無回答	34件	9.5%

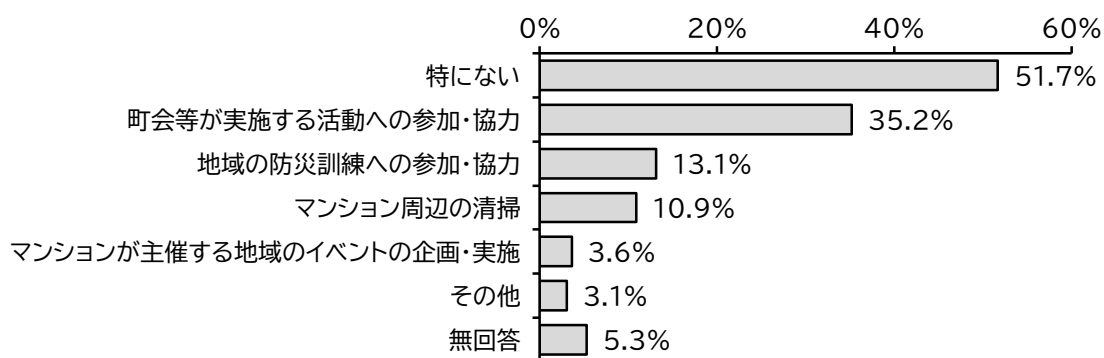


### ⑤ 管理組合としての地域との連携

管理組合としての地域との連携は、「特にない」が185件（51.7%）と最も多く、次いで「町会等が実施する活動への参加・協力」が126件（35.2%）、「地域の防災訓練への参加・協力」が47件（13.1%）と続いている。

管理組合としての地域との連携（総数=358件・複数回答）

項目	件数	割合
特にない	185件	51.7%
町会等が実施する活動への参加・協力	126件	35.2%
地域の防災訓練への参加・協力	47件	13.1%
マンション周辺の清掃	39件	10.9%
マンションが主催する地域のイベントの企画・実施	13件	3.6%
その他	11件	3.1%
無回答	19件	5.3%





## 10 マンション管理の改善・向上

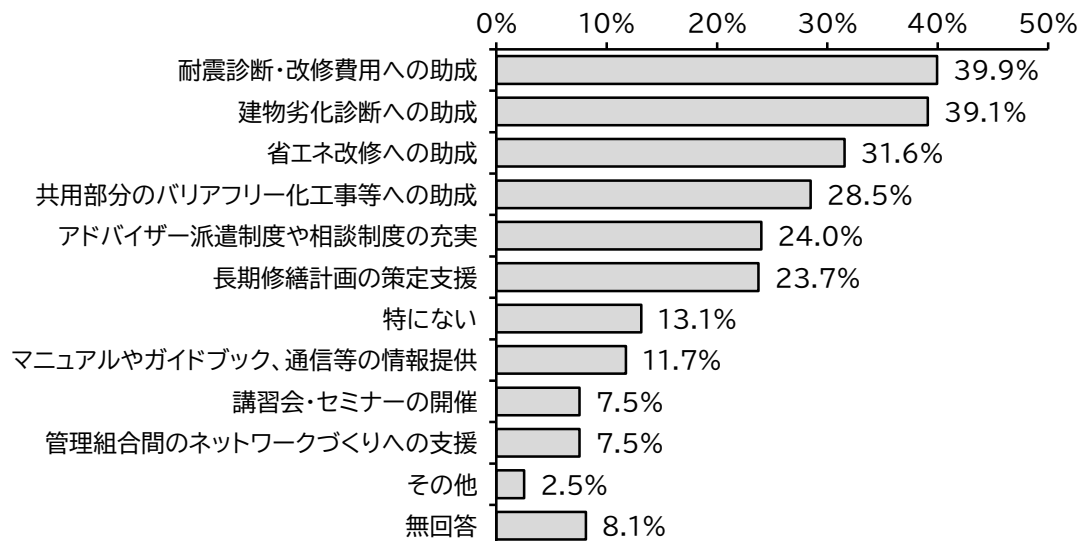
### (1) 国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策

#### 【全体】

アンケート回答のあったマンション全体では、国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策は、「耐震診断・改修費用への助成」が143件（39.9%）と最も多く、次いで「建物劣化診断への助成」が140件（39.1%）、「省エネ改修への助成」が113件（31.6%）と続いている。

#### 国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策（全体）（総数=358件・上位3つまで回答）

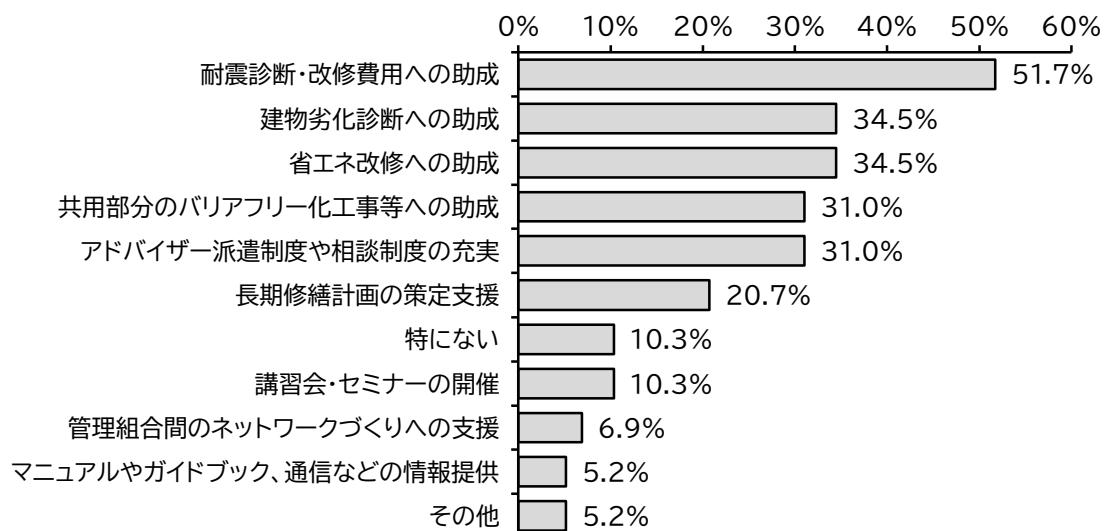
項目	件数	割合
耐震診断・改修費用への助成	143件	39.9%
建物劣化診断への助成	140件	39.1%
省エネ改修への助成	113件	31.6%
共用部分のバリアフリー化工事等への助成	102件	28.5%
アドバイザー派遣制度や相談制度の充実	86件	24.0%
長期修繕計画の策定支援	85件	23.7%
特にない	47件	13.1%
マニュアルやガイドブック、通信等の情報提供	42件	11.7%
講習会・セミナーの開催	27件	7.5%
管理組合間のネットワークづくりへの支援	27件	7.5%
その他	9件	2.5%
無回答	29件	8.1%



### 【築40年以上のマンション】

築40年以上のマンションの場合、国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策は、「耐震診断・改修費用への助成」が30件（51.7%）と最も多く、次いで「建物劣化診断への助成」が20件（34.5%）、「省エネ改修への助成」が20件（34.5%）と続いている。

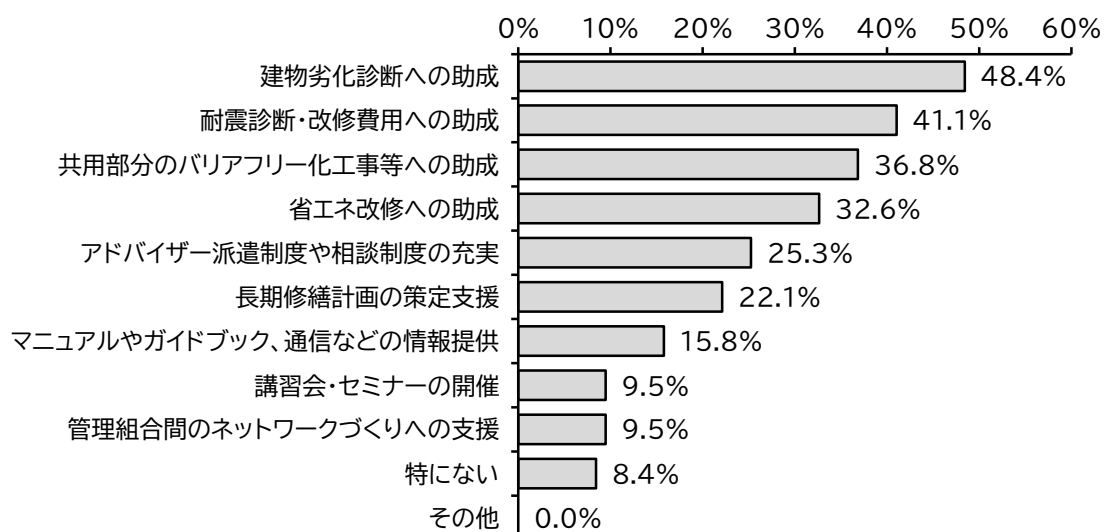
国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策（総数=築40年以上のマンション58件）



### 【築30年以上40年未満のマンション】

築30年以上40年未満のマンションの場合、国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策は、「建物劣化診断への助成」が46件（48.4%）と最も多く、次いで「耐震診断・改修費用への助成」が39件（41.1%）、「共用部分のバリアフリー化工事等への助成」が35件（36.8%）と続いている。

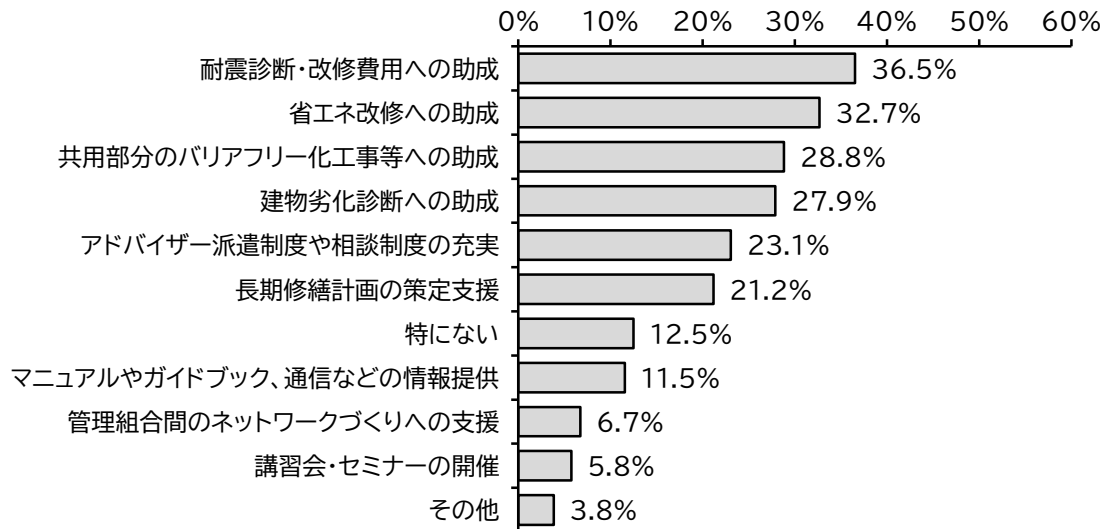
国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策（総数=築30年以上40年未満のマンション95件）



### 【築 20 年以上 30 年未満のマンション】

築 20 年以上 30 年未満のマンションの場合、国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策は、「耐震診断・改修費用への助成」が 38 件（36.5%）と最も多く、次いで「省エネ改修への助成」が 34 件（32.7%）、「共用部分のバリアフリー化工事等への助成」が 30 件（28.8%）と続いている。

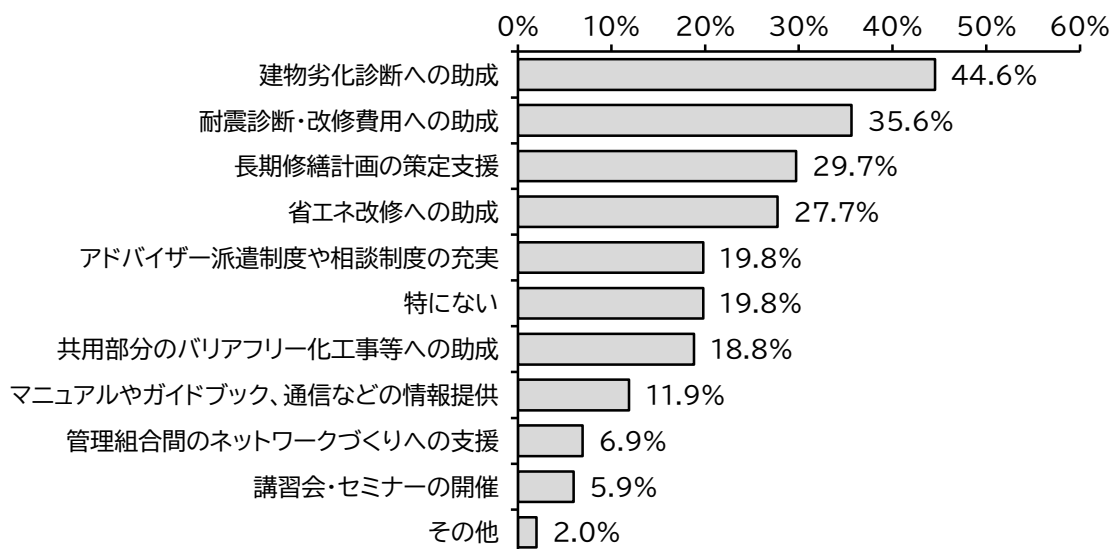
国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策（総数=築 20 年以上 30 年未満のマンション 104 件）



### 【築 20 年未満のマンション】

築 20 年未満のマンションの場合、国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策は、「建物劣化診断への助成」が 45 件（44.6%）と最も多く、次いで、「耐震診断・改修費用への助成」が 36 件（35.6%）、「長期修繕計画の策定支援」が 30 件（29.7%）と続いている。

国や地方公共団体の支援として必要だと思う施策（総数=築 20 年未満のマンション 101 件）



## (2) 区に行ってほしい施策や制度（自由記述）

### 【改修・維持管理】

- 助成金の充実。長期修繕計画作成の支援。耐震診断、改修の助成。
- 修繕に関して専門家にフォローしてもらう制度やその費用についての補助制度
- 共用部分の修繕や改修のための助成金や専門家の派遣
- 助成金（補助金）の項目を増やしてほしい。駐輪場の屋根の設置についての緩和。
- 長期修繕計画の策定には個別マンション劣化診断とセットで行なう必要もあり、設計事務所に委託する場合の費用について助成を検討してほしい。
- 大規模修繕における見積りの妥当性の評価についての支援、大規模修繕の修繕箇所の評価支援
- 大規模を含む修繕工事に対応可能な優良事業者の紹介。高額な修繕費用の見積査定支援。適正な修繕プランの提示。
- 安全のための設備投資補助金
- LED 照明工事の助成金
- 玄関ドア取替（耐震等）、窓の二重サッシ助成
- 後付エレベーターを設置する場合、容積率は考慮の外とする特例を認めてもらえないか。
- 居住者専用の宅配ボックス設置に助成金を希望する。マンション外にも、インフラとしてオープン型宅配ロッカーの設置があると便利。

### 【相談・専門家のアドバイス】

- 管理組合へのアドバイス等の支援
- 専門家へのコンサル窓口など用意してほしい。
- 法的に解決できる助言や対処法を明示してくれる専門家への相談（弁護士、司法書士等）
- 対面でいつでも相談できる場がほしい。
- マンションの管理やトラブルに関する相談窓口の設置
- 「管理組合運営等について専門知識を持ったアドバイザー派遣制度」を支援してほしい。
- 設備、建物の修繕工事等が、管理会社のお抱えの業者になることが多く、適切なかどうかかわからない。管理組合として、選択肢が増えるような助言がほしい（施工業者の紹介等）。
- 大規模修繕他、修繕、メンテナンスに対応してくれる工事業者の紹介及び管理委託会社へのつなぎ
- 修繕積立金の見直しは決まっているが、値上げ額がわずかなため、次回の大規模修繕工事については、億単位の金額が現在では不足している現状である。ぜひ区からの指導がほしい。
- セミナーは、テーマごとに居住者や組合メンバーが興味を持ち参画できるよう、更に工夫してほしい。オンライン講座など増やしてほしい。
- マンションの建替えについて、経験の紹介やアドバイスがほしい。
- 現在築 30 年が経過しているが、今後（将来）建替えに関するアドバイス等の支援

### 【支援策の周知】

- マンション居住者に対し、行政の窓口を積極的にアナウンスしてほしい。
- 広報かつしか等で、マンション管理の問題点や考え方（維持）を見据えた活動等があるとよい。
- 現在行われている施策や制度の内容や、どのように公開されているかを教えてほしい。
- 法改正や国等の施策の動きがあったら、なるべく速やかに情報提供をお願いしたい。定期あるいは不定期に、管理組合へのメールを活用するのも一策かと考える。

- どのような助成があるのかの周知をお願いする。
- 情報がほしい。

#### 【管理組合間のネットワーク・情報共有】

- 区内の管理組合の横断的な交流会
- マンション管理組合間で情報交換ができれば大変助かる。ネットワーク設立をお願いしたい。
- 新しい取組みや上手く機能している管理組合の情報を共有してほしい。理事会同士の情報交換する場があれば、役員の方にも役立つ。
- 客観的データや近隣の同規模マンションでの事例紹介をしてほしい。
- 管理会社のサービス内容、評価を取りまとめて公表してほしい。管理組合側では、業務委託する管理会社を比較検討することができ、管理会社側も、選択される側としてより顧客視点に立ったサービスの提案が必要となり、結果としてマンション管理の改善・向上につながる。
- 他のマンション管理組合のスキームを共有してほしい。コミュニティポータルサイトなどがあるとよい。住民同士の連絡手段（特に災害時）になるサイトがあると便利。
- マンション管理業務は全て紙。IT 支援を区が行ってほしい。IT 導入補助金のような…。
- 管理組合に対する情報発信を強化し、講習会やセミナーを頻繁に開催してほしい。その際、管理組合間のネットワークができるよう行政がつなぎ役を務めてほしい。

#### 【高齢化】

- 高齢者が増えることへのアドバイス
- 区分所有者の高齢化の問題についての対策について
- 高齢者に対する日常のケア（デイケアや老人施設の案内等）、広報活動を行ってほしい。

#### 【防犯・防災】

- 防犯・防災対策（水災・ガス・電気）費用の助成
- 防犯カメラ設置等への助成、防犯設備等の補助金
- マンション単位での防災活動支援（助成金）
- 大地震発生後の通電火災を避けるため、感震センサー取付けの補助金制度を作してほしい。
- 避難時、区として水、簡易トイレ、食料の支給をしてほしい。
- 防災計画の作成支援（水害、地震、火災等）
- 防災セミナーやハザードマップ説明会などの出張サービス
- 防犯及び防災の講習会やセミナーを開催してほしい。
- 災害時のためのストック等はどこまで各マンションで行い、区からどのような支援が望めるのかをわかりやすく示してほしい。

#### 【国際化】

- 外国人居住者への対応支援
- ゴミの出し方等の案内紙を作成する際、母国語で渡せるように協力してほしい。
- 中国語でのゴミ収集分別のチラシなどがあればよい。
- 外国人に対し、住民票届けと同時に集合住宅の生活指導を義務づけてほしい。

### 【その他】

- 鳥害への対応・相談。ゴミの分別指導。
- 小規模マンションの定例会議用に学校などの施設（空き教室等）を使わせてほしい。当マンションは集会室がなく、管理組合の理事会・総会の開催場所に困っている。

### 【アンケートについて】

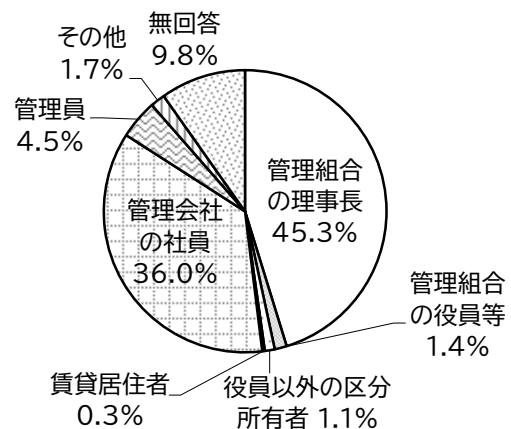
- アンケートは Web 方式も選択できるとよい。
- 今回のアンケート調査が、いつ頃どのような形で公開されるかも提示してほしい。
- このアンケートをどう活用するのか事後報告してほしい。

## (3) 本アンケートの回答者

本アンケートの回答者は、「管理組合の理事長」が 162 件（45.3%）と最も多く、次いで「管理会社の社員」が 129 件（36.0%）、「管理員」が 16 件（4.5%）と続いている。

### 本アンケートの回答者（総数=358 件）

項目	件数	割合
管理組合の理事長	162件	45.3%
管理組合の役員等	5件	1.4%
管理組合員（役員以外の区分所有者）	4件	1.1%
賃貸居住者	1件	0.3%
管理会社の社員	129件	36.0%
管理員	16件	4.5%
その他	6件	1.7%
無回答	35件	9.8%
総数	358件	100.0%



## 第4章 現地訪問結果

郵送不着及びアンケート未回答の調査対象マンション 635 件を対象に、調査員がアンケート調査票の訪問配布を行った。その際に、調査員が以下の項目について目視で確認し記録した。

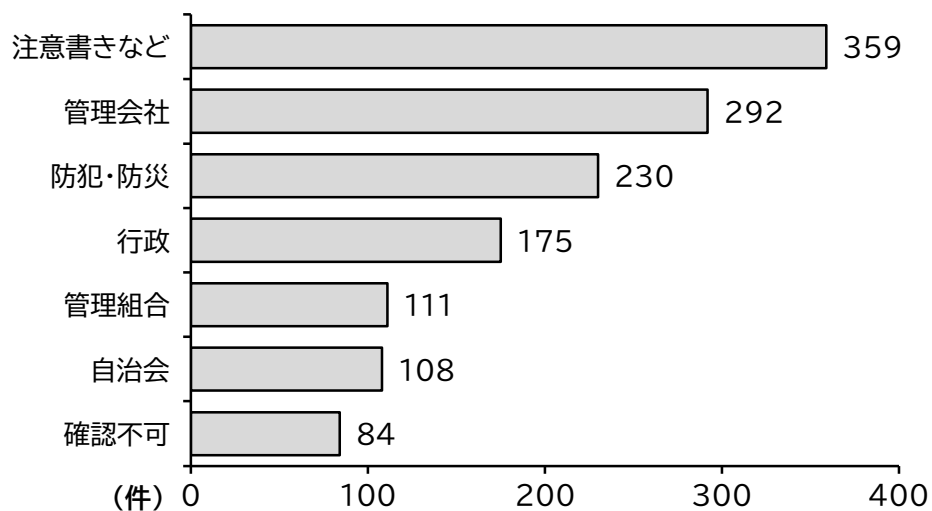
### (1) 管理組合郵便受け・管理員室郵便受けの有無

管理組合郵便受けがあるものが 134 件、管理員室郵便受けがあるものが 198 件、両方の郵便受けがあるものが 186 件あった。

訪問対象数	郵便受けあり			郵便受けなし	確認不可
	管理組合	管理員室	管理組合・管理員室		
635	134	198	186	86	31

### (2) 掲示物の種類

マンションエントランスの掲示物について、マンション内の注意書きが 359 件と最も多く、次いで、管理会社の連絡先や管理会社からの掲示物が 292 件、防犯・防災関係が 230 件、行政からの文書が 175 件、総会の開催通知や議事録等の管理組合活動を示す掲示物が 111 件、自治会関係が 108 件だった。



### (3) エントランスの管理状況

マンションエントランスの管理状況について、ほとんどのマンションは問題がなかったものの、ごみの散乱など、改善の余地のあるマンションが5件あった。

なお、改善の余地のあるマンションは、総戸数区分では「30戸未満」、築年数区分では「30年以上40年未満」が最も多い。

#### エントランス管理状況と総戸数・築年数とのクロス集計

戸数	問題なし	改善余地あり	確認不可	総計
30戸未満	215	4	2	221
30戸以上50戸未満	233	1	3	237
50戸以上100戸未満	141	0	1	142
100戸以上	35	0	0	35
総計	624	5	6	635

築年数	問題なし	改善余地あり	確認不可	総計
10年未満	82	0	0	82
10年以上20年未満	107	0	1	108
20年以上30年未満	146	0	2	148
30年以上40年未満	200	4	3	207
40年以上50年未満	85	1	0	86
50年以上	4	0	0	4
総計	624	5	6	635



## 第5章 調査結果の整理

### 1 アンケート調査結果の概要

項目	結果概要
マンションの設備 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ エレベーターを有する割合は、<b>93.3%</b>。</li> <li>○ 駐車場を有する割合は、<b>79.1%</b>。</li> <li>○ 管理組合用の郵便受けを有する割合は、<b>91.3%</b>。</li> <li>○ 防犯カメラを有する割合は、<b>86.6%</b>。</li> <li>○ 集会室を有する割合は、<b>52.0%</b>。</li> </ul>
管理組合について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理組合を有する割合は、<b>97.2%</b>。</li> <li>○ 専門委員会を有する割合は、<b>35.5%</b>。</li> <li>○ 役員を辞退する人がいると答えた割合は、<b>61.2%</b>。</li> <li>○ 役員を辞退する理由が「高齢のため」と答えた割合は、<b>60.3%</b>。</li> <li>○ 区分所有者名簿を有する割合は、<b>83.8%</b>。</li> <li>○ 区分所有者名簿を更新している割合は、<b>44.3%</b>。</li> <li>○ 居住者名簿を有する割合は、<b>74.3%</b>。</li> <li>○ 居住者名簿を更新している割合は、<b>42.5%</b>。</li> <li>○ 管理会社に管理業務を全て委託していると答えた割合は、<b>82.1%</b>。</li> </ul>
管理規約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理規約を有する割合は、<b>96.9%</b>。</li> <li>○ 管理規約の見直し（改正）をしている割合は、<b>81.8%</b>。</li> <li>○ 管理規約を保管している割合は、<b>95.0%</b>。</li> </ul>
集会（総会）について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 総会を年に1回以上開催している割合は、<b>96.9%</b>。</li> <li>○ 総会の出席が8割以上の割合は、<b>36.3%</b>。出席が6～7割程度の割合は、<b>24.3%</b>。</li> <li>○ 総会議事録を保管している割合は、<b>93.9%</b>。</li> </ul>
理事会について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 理事会を月に1回開催している割合は、<b>29.3%</b>。2か月に1回開催している割合は、<b>3.4%</b>。年に数回開催している割合は、<b>57.3%</b>。</li> <li>○ 理事会議事録を保管している割合は、<b>90.5%</b>。</li> </ul>
管理費・修繕積立金 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理費を徴収している割合は、<b>98.3%</b>。</li> <li>○ 修繕積立金を徴収している割合は、<b>97.2%</b>。</li> <li>○ 修繕積立金が不足している割合は、<b>39.4%</b>。</li> <li>○ 次回大規模修繕工事の資金手当てについて、修繕積立金のみの割合は<b>56.4%</b>。一部を金融機関から借入れる必要がある割合は、<b>12.6%</b>。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理費と修繕積立金の区分経理を行っている割合は、<b>93.9%</b>。</li> <li>○ 管理費・修繕積立金を滞納している住戸がある割合は、<b>32.7%</b>。</li> <li>○ 滞納に関する措置を定めている割合は、<b>86.9%</b>。</li> </ul>
長期修繕計画・ 大規模修繕について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長期修繕計画を作成している割合は、<b>86.3%</b>。</li> <li>○ 長期修繕計画の内容等について、集会で決議されている割合は、<b>82.7%</b>。</li> <li>○ 計画作成・見直しが7年以内となっている割合は、<b>70.3%</b>。</li> <li>○ 計画期間・大規模修繕工事の回数が30年以上で2回以上となっている割合は、<b>83.9%</b>。</li> <li>○ 修繕積立金の一時金の徴収を予定している割合は、<b>10.6%</b>。</li> <li>○ 修繕積立金の増額を予定している割合は、<b>62.1%</b>。</li> </ul>
防災・コミュニティ について	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 防災への取組みについて、定期的に防災訓練を実施している割合は、<b>31.0%</b>。防災・災害対策情報の収集・周知をしている割合は、<b>28.2%</b>。</li> <li>○ マンション単位の自治会がある割合は、<b>11.5%</b>。</li> <li>○ 地域の自治会に加入している人がいる割合は、<b>59.2%</b>。</li> </ul>

## 2 管理計画認定制度の認定基準との照合

マンション管理適正化法第5条の3に基づく、管理組合が作成する当該マンションの管理計画について、国が策定したマンション管理計画認定基準と本調査結果の照合を行った。

項目	認定基準	調査結果	アンケートの設問番号	掲載ページ
管理組合の運営	① 管理者等が定められていること。	<b>84.9%</b>	問 3-2	P40
	② 監事が選任されていること。	<b>92.5%</b>	問 3-3	P40
	③ 集会在年1回以上開催されていること。	<b>96.9%</b>	問 2-3	P27
管理規約	① 管理規約が作成されていること。	<b>96.9%</b>	問 3-1	P38
	② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。	緊急時等における専有部の立ち入り <b>72.6%</b> 修繕等の履歴情報の管理等 <b>66.2%</b>	問 3-4	P40 P41
	③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。	<b>81.3%</b>	問 3-4	P41
管理組合の経理	① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。	<b>93.9%</b>	問 3-9	P47
	② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。	<b>85.2%</b>	問 3-10	P47
	③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。	—		

長期修繕計画の作成及び見直し等	① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。	82.7%	問 5-2	P56
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。	70.3%	問 5-3	P56
	③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。	83.9%	問 5-4	P57
	④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。	76.1%	問 5-5	P57
	⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。	—		
	⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。	68.8%	問 5-6	P58
その他	① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。	区分所有者名簿の保管は83.8%。 このうち名簿の更新は44.3%（回答全体の <b>37.2%</b> ）。 居住者名簿の保管は74.3%。 このうち名簿の更新は42.5%（回答全体の <b>31.6%</b> ）	問 2-2	P35 P36
	② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。	—	—	—

### 3 アンケート調査結果と助言、指導等基準との照合

マンション管理適正化法第5条の2に基づく、マンション管理組合の管理者等に対する助言・指導及び勧告について、国が示したガイドラインの助言、指導の基準の目安と本調査結果の照合を行った。

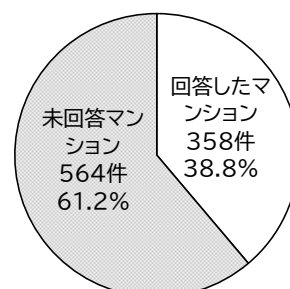
項目	判断基準	調査結果	アンケートの設問番号	掲載ページ
管理組合の運営	① 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。	<b>84.9%</b>	問 3-2	P40
	② 少なくとも集会を年に一回以上開催すること。	<b>96.9%</b>	問 2-3	P27
管理規約	③ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。	<b>96.9%</b> のマンションが管理規約を作成。改正を行っているのは、その内の <b>81.8%</b>	問 3-1	P38
管理組合の経理	④ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。	<b>93.9%</b>	問 3-9	P47
長期修繕計画の策定及び見直し等	⑤ 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。	<b>97.2%</b>	問 3-5	P42

## 4 アンケート回答状況

本調査は、区内全域のマンション（地上3階建て以上かつ居住用専有部が6戸以上の区分所有建物）922件を調査対象マンションとし、そのうち358件から回答を得た。

### (1) 区内のマンションの回答状況

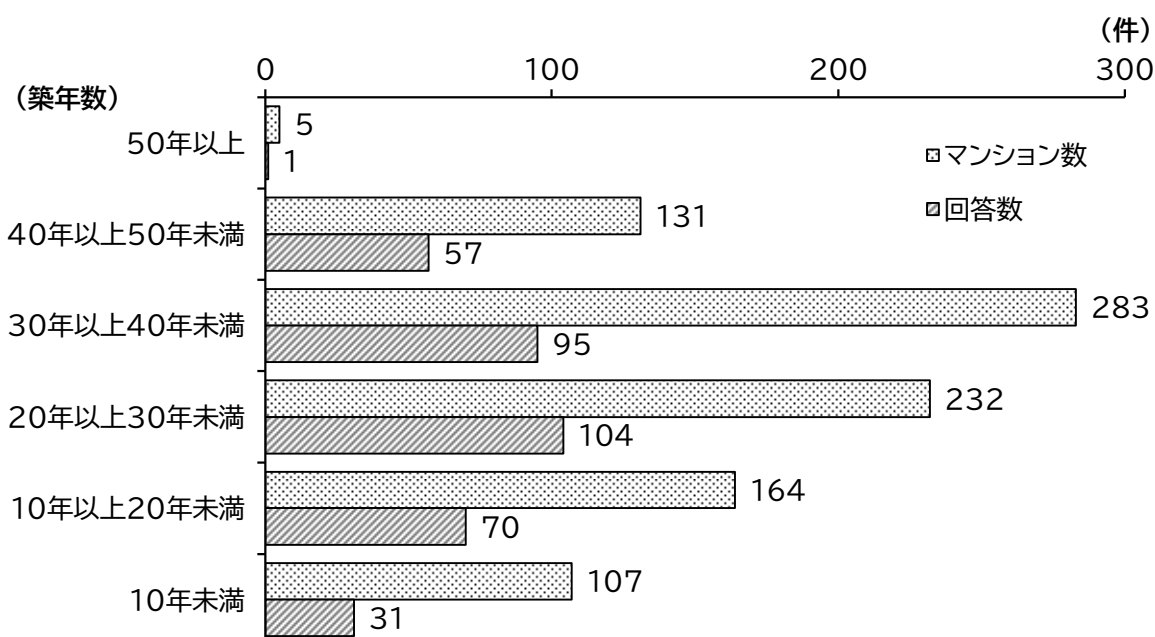
回答状況	件数（件）
回答したマンション	358
未回答マンション	564



※ 未回答マンションには、現地調査の結果、郵便受けがなく配布できなかった86件を含む。

### (2) 回答したマンションの築年数別の内訳

築年数	マンション数（件）	回答数（件）	回答率
50年以上	5	1	20.0%
40年以上50年未満	131	57	43.5%
30年以上40年未満	283	95	33.6%
20年以上30年未満	232	104	44.8%
10年以上20年未満	164	70	42.7%
10年未満	107	31	29.0%
合計	922	358	38.8%



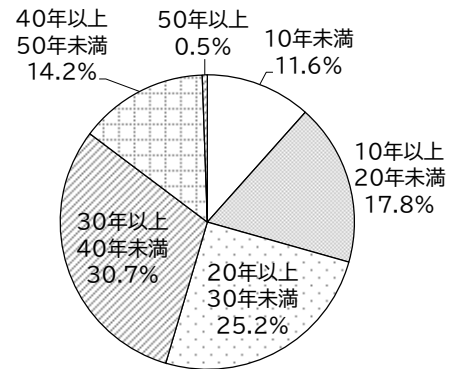
## 5 課題の整理

### 課題 1 建物の高経年化及び区分所有者等の高齢化

#### ① 築年数

築年数（マンション 922 件）

項目	件数	割合
10年未満	107件	11.6%
10年以上20年未満	164件	17.8%
20年以上30年未満	232件	25.2%
30年以上40年未満	283件	30.7%
40年以上50年未満	131件	14.2%
50年以上	5件	0.5%

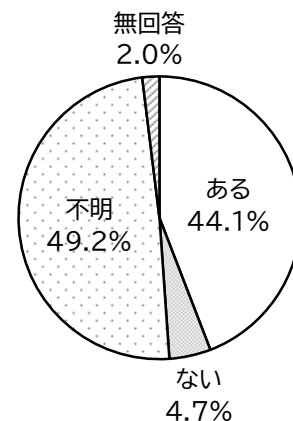


直近 10 年の新規供給件数は年平均 11 件であり、10 年後には、総数が 1,032 件となる見込みである。そのため、10 年後には高経年マンションが 419 件、全体の 40%以上になる可能性がある。

#### ② 65 歳以上の方がのみが居住している住戸

65 歳以上の方がのみが居住している住戸  
(総数=358 件)

項目	件数	割合
ある	158件	44.1%
ない	17件	4.7%
不明	176件	49.2%
無回答	7件	2.0%
総数	358件	100.0%



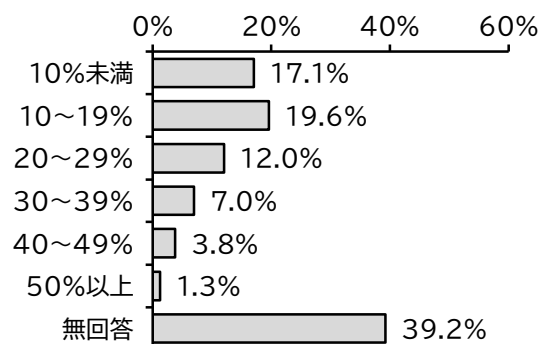
65 歳以上の方がのみが居住している住戸が、「ある」と回答したマンションが 158 件 (44.1%) あった。

### ③ 65歳以上の方のみが居住している住戸の割合

#### 65歳以上の方のみが居住している住戸の割合

(総数=65歳以上の方のみが居住している住戸があるマンション 158件)

項目	件数	割合
10%未満	27件	17.1%
10～19%	31件	19.6%
20～29%	19件	12.0%
30～39%	11件	7.0%
40～49%	6件	3.8%
50%以上	2件	1.3%
無回答	62件	39.2%
総数	158件	100.0%

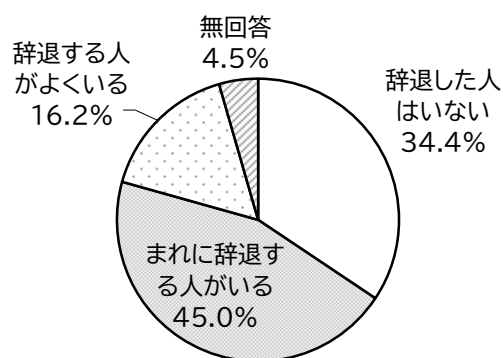


65歳以上の方のみが居住している住戸の割合は、「50%以上」が2件(1.3%)、「40～49%」が6件(3.8%)、「30～39%」が11件(7.0%)あった。

### ④ 役員の引き受け状況

#### 役員の引き受け状況 (総数=358件)

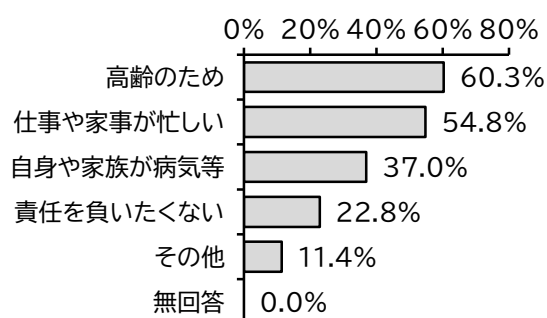
項目	件数	割合
辞退した人はいない	123件	34.4%
まれに辞退する人がいる	161件	45.0%
辞退する人がよくいる	58件	16.2%
無回答	16件	4.5%
総数	358件	100.0%



### ⑤ 役員を辞退する理由

#### 役員を辞退する理由 (総数=辞退する人がよくいる、まれに辞退する人がいると回答したマンション 219件・複数回答)

項目	件数	割合
高齢のため	132件	60.3%
仕事や家事が忙しい	120件	54.8%
自身や家族が病気等	81件	37.0%
責任を負いたくない	50件	22.8%
その他	25件	11.4%
無回答	0件	0.0%



「管理組合の役員を辞退する人がいる」と回答したマンションが219件(61.2%)あった。役員を辞退する理由は、「高齢のため」と回答したマンションが132件(60.3%)あった。

以上のことより、本区でも、建物の高経年化が進行していることが分かる。また、高齢を理由に役員を辞退する割合も大きく、管理組合の運営に支障が生じている可能性もある。

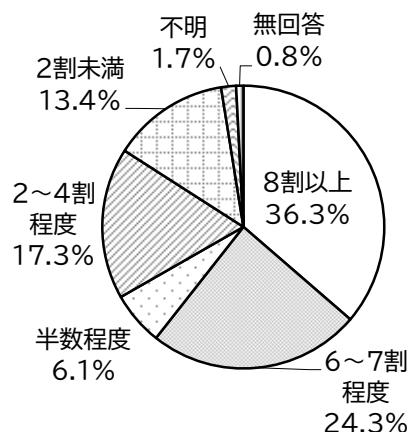


## 課題 2 マンション管理の意識向上

### ① 区分所有者の総会出席割合

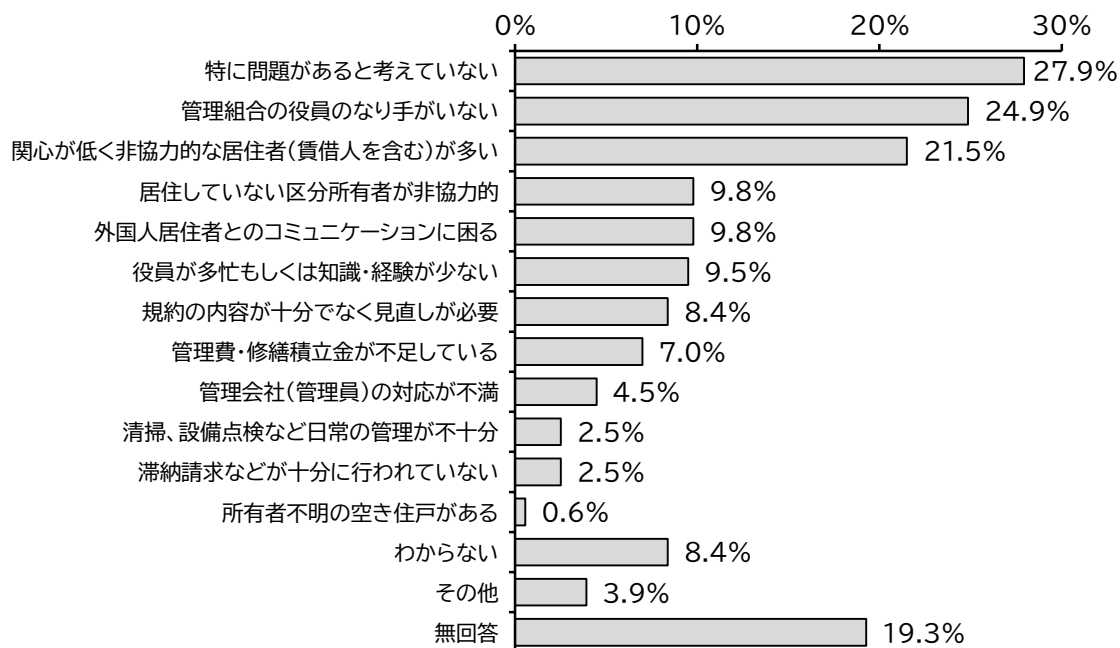
区分所有者の総会出席割合（総数=358件）

項目	件数	割合
8割以上	130件	36.3%
6～7割程度	87件	24.3%
半数程度	22件	6.1%
2～4割程度	62件	17.3%
2割未満	48件	13.4%
不明	6件	1.7%
無回答	3件	0.8%
総数	358件	100.0%



### ② マンションを良好に管理する上で困っていること

マンションを良好に管理する上で困っていること（総数=358件・複数回答）



マンションを適正に管理していくためには、区分所有者等の合意形成が重要である。その合意形成の場合は、管理組合の総会である。今回のアンケート調査では、「区分所有者の総会出席割合（委任状や議決権行使書の提出分を含む）」について、「8割以上」が130件（36.3%）あった一方で、「4割程度以下」が110件（30.7%）あった。

また、「マンションを良好に管理する上で困っていること」について、「管理組合の役員のなり手がいない」が24.9%、「関心が低く、非協力的な所有者（賃借人を含む）が多い」が21.5%など、区分所有者等のマンション管理への関心の低さが課題である。

今回のアンケート調査で回答率が38.8%と半数に満たなかったことも、マンション管理自体への関心の低さが一因と考えられる。区分所有者等のマンション管理への意識向上がマンションの管理適正化への課題である。

### 課題3 管理計画認定の取得

マンション管理適正化法第5条の3の規定により、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、管理計画が一定の基準に適合する場合、管理計画を認定することができる（マンション管理計画認定制度）。

そこで、国が定める管理計画認定基準と本調査結果との照合を行った。認定基準により幅があるが、管理計画認定取得には、すべての認定基準を満たす必要があるため、認定に至らないマンションが多いことが予想される。

項目	認定基準	調査結果
管理組合の 運営	① 管理者等が定められていること。	<b>84.9%</b>
	② 監事が選任されていること。	<b>92.5%</b>
	③ 集会在年1回以上開催されていること。	<b>96.9%</b>
管理規約	① 管理規約が作成されていること。	<b>96.9%</b>
	② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。	緊急時等における専有部の立ち入り <b>72.6%</b> 修繕等の履歴情報の管理等 <b>66.2%</b>
	③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。	<b>81.3%</b>
管理組合の 経理	① 管理費、修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。	<b>93.9%</b>
	② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。	<b>85.2%</b>
	③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。	—

項目	認定基準	調査結果
長期修繕計画の作成及び見直し等	① 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。	82.7%
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。	70.3%
	③ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。	83.9%
	④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。	76.1%
	⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。	—
	⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。	68.8%
その他	① 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。	区分所有者名簿の保管は83.8%。 このうち名簿の更新は44.3% <b>(回答全体の37.2%)</b> 。 居住者名簿の保管は74.3%。 このうち名簿の更新は42.5% <b>(回答全体の31.6%)</b>
	② 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。	—

管理計画認定を取得することで想定される効果は、以下のとおりである。

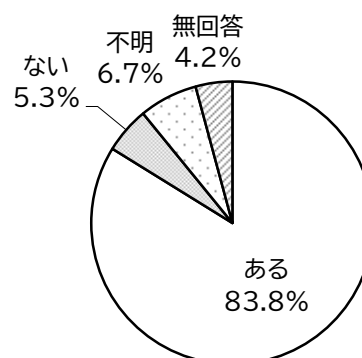
- ・ 区分所有者等の適正管理への意識向上
- ・ 住宅金融支援機構の「フラット35」及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引き下げ措置
- ・ 住宅金融支援機構の「すまい・る債」の金利上乗せ措置
- ・ マンション売買市場での評価の向上

## 課題4 管理組合による区分所有者等の把握

### ① 区分所有者名簿

区分所有者名簿の保管（総数=358件）

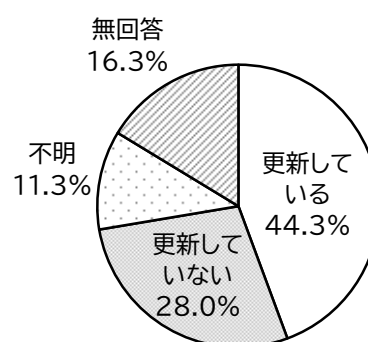
項目	件数	割合
ある	300件	83.8%
ない	19件	5.3%
不明	24件	6.7%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%



区分所有者名簿の更新状況

（総数=区分所有者名簿があるマンション300件）

項目	件数	割合
更新している	133件	44.3%
更新していない	84件	28.0%
不明	34件	11.3%
無回答	49件	16.3%
総数	300件	100.0%



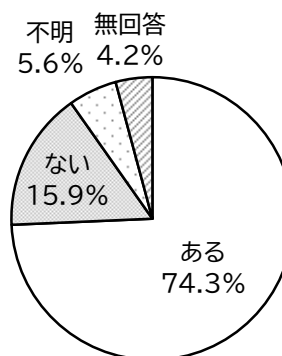
区分所有者名簿の保管は、「ない」が19件（5.3%）、「不明」が24件（6.7%）あった。

区分所有者名簿の更新状況は、「更新していない」が84件（28.0%）、「不明」が34件（11.3%）あった。

## ② 居住者名簿

### 居住者名簿の保管 (総数=358件)

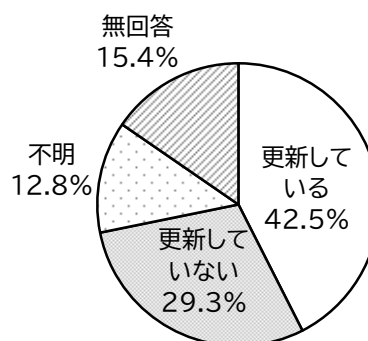
項目	件数	割合
ある	266件	74.3%
ない	57件	15.9%
不明	20件	5.6%
無回答	15件	4.2%
総数	358件	100.0%



### 居住者名簿の更新状況

(総数=居住者名簿があるマンション 266件)

項目	件数	割合
更新している	113件	42.5%
更新していない	78件	29.3%
不明	34件	12.8%
無回答	41件	15.4%
総数	266件	100.0%



居住者名簿の保管は、「ない」が57件(15.9%)、「不明」が20件(5.6%)あった。

居住者名簿の更新状況は、「更新していない」が78件(29.3%)、「不明」が34件(12.8%)あった。

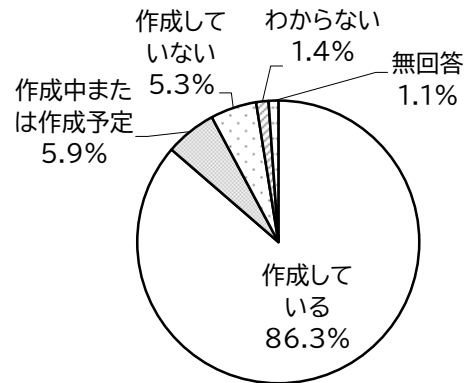
平常時の連絡(総会等の連絡)や緊急時の安否確認等において、区分所有者名簿や居住者名簿が必要になる。その際、名簿がない、名簿の更新をしていない等の理由で、必要な議決や迅速な対応ができないなど、悪影響が出ることが懸念される。

## 課題5 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の確保

### ① 長期修繕計画の作成

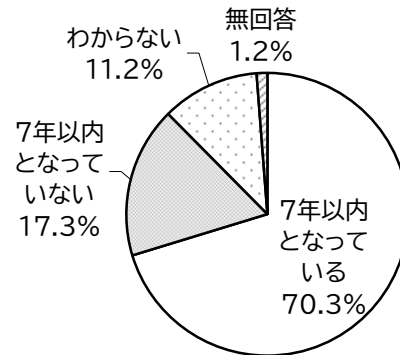
長期修繕計画の作成（総数=358件）

項目	件数	割合
作成している	309件	86.3%
作成中または作成予定	21件	5.9%
作成していない	19件	5.3%
わからない	5件	1.4%
無回答	4件	1.1%
総数	358件	100.0%



長期修繕計画作成・見直しの周期（総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション330件）

項目	件数	割合
7年以内となっている	232件	70.3%
7年以内となっていない	57件	17.3%
わからない	37件	11.2%
無回答	4件	1.2%
総数	330件	100.0%



長期修繕計画の作成は、「作成中または作成予定」が21件（5.9%）、「作成していない」が19件（5.3%）、「わからない」が5件（1.4%）あった。

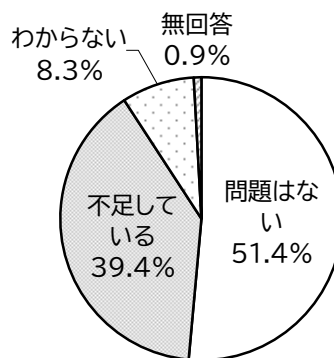
計画作成・見直しの周期は、「7年以内となっていない」が57件（17.3%）、「わからない」が37件（11.2%）あった。

## ② 修繕積立金

### 現在の修繕積立金の額

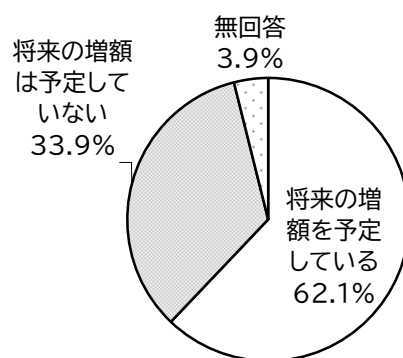
(総数=修繕積立金を徴収しているマンション 348 件)

項目	件数	割合
問題はない	179件	51.4%
不足している	137件	39.4%
わからない	29件	8.3%
無回答	3件	0.9%
総数	348件	100.0%



### 修繕積立金の将来の増額予定 (総数=長期修繕計画を作成・作成予定のマンション 330 件)

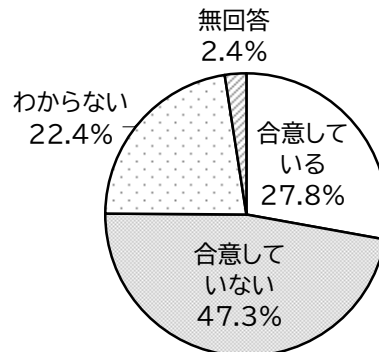
項目	件数	割合
将来の増額を予定している	205件	62.1%
将来の増額は予定していない	112件	33.9%
無回答	13件	3.9%
総数	330件	100.0%



### 増額の合意

(総数=将来の増額を予定しているマンション 205 件)

項目	件数	割合
合意している	57件	27.8%
合意していない	97件	47.3%
わからない	46件	22.4%
無回答	5件	2.4%
総数	205件	100.0%



現在の修繕積立金の額は、「不足している」が 137 件 (39.4%)、「わからない」が 29 件 (8.3%) あった。

修繕積立金の将来の増額予定については、「将来の増額を予定している」が 205 件 (62.1%)、「将来の増額は予定していない」が 112 件 (33.9%) あった。

「将来の増額を予定している」と回答したマンションの内、修繕積立金の将来の増額について、「合意していない」と回答したマンションは 97 件 (47.3%) あった。

昨今の人件費、物価の上昇を鑑み、長期修繕計画の見直しを行い、修繕工事に充足するよう修繕積立金の見直しを行う必要がある。

## 6 課題への対応案

### 課題1 建物の高経年化及び区分所有者等の高齢化

建築後、相当の期間が経過したマンションの管理組合は、区分所有者等の合意形成を図り、適時適切な改修・修繕に取り組む必要がある。そのために必要な手続き等の情報提供を行うとともに、専門家からの助言を得ることができるマンション管理アドバイザー制度助成などにより支援を行う。また、エレベーターの設置がないなどバリアフリー化がされていないマンションに対して、高齢者等が安全・快適な生活を維持できるよう支援を行う。

マンション管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合である。今後、区分所有者等の高齢化等による役員の担い手不足など、組合運営が困難になることも予想される。外部の専門家による役員就任や管理事務の委託などの選択肢を示し、管理組合の体制強化についても情報提供等を行う。

このような取り組みを継続しても、良好で安全な住環境の確保が困難になることも考えられることから、建替えや敷地売却制度による再生支援の研究も進める。

### 課題2 マンション管理の意識向上

適正なマンション管理には、管理組合の健全な運営が不可欠である。区分所有者等に管理組合運営の重要性等を周知し、管理組合の一員として主体的に関わるよう、意識啓発を行う。

管理組合に対しては、必要に応じて法に基づいた助言、指導とあわせて、専門家の派遣などの援助を行う。

### 課題3 管理計画認定の取得

建築から一定年数が経過しているマンションが、引き続き快適な居住環境や資産価値を維持するには、適時適切な維持修繕が不可欠であり、国が定めた管理計画認定基準にも長期修繕計画の作成、見直しについて規定されている。これらをテーマにしたセミナーの開催などにより、管理水準の維持・向上や管理計画認定取得に向けた支援を行う。また、新築マンションの予備認定制度の周知を行い、分譲時点から適切な管理が確保されるよう促していく。

### 課題4 管理組合による区分所有者等の把握

管理組合の運営には、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映させることが望ましく、区分所有者等に管理組合からの情報が確実に届くことが重要である。そのため、管理組合は区分所有者等の所在や変更など、最新の情報を把握することが必要である。

また、災害時の安否確認には居住者名簿が大きな役割を果たしていることから、名簿作成・更新は組合運営の基本的な事項であり、その重要性を管理組合に周知する。一方で、個人情報の取扱いについて不安を持つ区分所有者等がいる可能性もあるため、適切な管理についても啓発していく。



## 課題5 長期修繕計画の作成及び修繕積立金の確保

マンションの資産価値を維持するためには、適時適切な修繕が不可欠であり、長期修繕計画を作成する必要がある。作成にあたっては、事前に建物診断を行うなど、適切な修繕が行われるよう配慮する必要がある。

また、大規模修繕には多大な費用がかかるため、修繕積立金額に不足がないか見極め、必要に応じた徴収を行うことが重要となる。

そのため、マンション管理アドバイザー制度助成の周知や助成メニューの拡大検討等を行う。

## 資料編

資料1 分譲マンション実態調査アンケート調査票

資料2 分譲マンション実態調査現地調査票

# 1 分譲マンション実態調査アンケート調査票

## 葛飾区 分譲マンション実態調査アンケート調査票

### (1) マンションの概要について

問1-1	<p>マンションの名称、所在地をご確認ください。誤りがあれば、二重線を引いて正しい情報を余白にご記入ください。</p> <p>また、マンションの総戸数、階数、棟数、竣工年をご記入いただき、土地の権利、最も多い間取りについて、あてはまるもの1つに○をつけてください。 【③～⑥は直接記入、⑦・⑧はあてはまるもの<u>1つ</u>に○】。</p>
------	---

① 名称	(差し込み印刷)		
② 所在地	葛飾区 (差し込み印刷)		
③ 総戸数※1	( ) 戸 ※1 住居、店舗等の合計戸数 (管理人室等の共用施設は含みません。)		
④ 階数	( ) 階建		
⑤ 棟数	( ) 棟		
⑥ 竣工年	昭和・平成・令和 ( ) 年 ( ) 月		
⑦ 土地の権利	1 所有権	2 普通借地権	3 定期借地権
⑧ 最も多い間取り	1 1K・1DK・1LDK	2 2DK・2LDK	3 3LDK以上

問1-2	<p>現在の住戸の利用形態についてうかがいます。</p> <p>項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。【あてはまるもの<u>1つ</u>に○】 「ある」場合は、その戸数をご記入ください。【直接記入】</p>
------	--

① 賃貸されている住戸	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ ( ) 戸		
② 事務所、店舗等に利用されている住戸	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ ( ) 戸		
③ 3か月以上空き室になっている住戸	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ ( ) 戸		
④ 所有者不明になっている住戸	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ ( ) 戸		
⑤ 65歳以上の方のみが居住している住戸	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ ( ) 戸		



## (2) マンションの管理運営について

問2-1	管理組合はありますか。【あてはまるもの <u>1つ</u> に○】
------	-----------------------------------

- 1 ある
- 2 ない

↳ 「ない」場合は、問2-2についてわかる範囲でご回答いただき、6ページまで進んでください。

問2-2	管理に関する書類や竣工図書は保管していますか。 ⑧・⑨については、1年ごとの更新の有無をお答えください。【あてはまるもの <u>1つ</u> に○】
------	---

① 設計図書	1 ある	2 ない	3 不明
② 建築確認申請書	1 ある	2 ない	3 不明
③ 検査済証	1 ある	2 ない	3 不明
④ 管理規約	1 ある	2 ない	3 不明
⑤ 総会議事録	1 ある	2 ない	3 不明
⑥ 理事会議事録	1 ある	2 ない	3 不明
⑦ 修繕履歴関係書類	1 ある	2 ない	3 不明
⑧ 区分所有者名簿	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ 1年ごとの更新の有無		
	ア 更新している		ウ 不明
	イ 更新していない		
⑨ 居住者名簿	1 ある	2 ない	3 不明
	↳ 1年ごとの更新の有無		
	ア 更新している		ウ 不明
	イ 更新していない		
⑩ 避難行動要支援者名簿※2	1 ある	2 ない	3 不明
⑪ 会計関係書類 (予算決算書類、会計帳簿等)	1 ある	2 ない	3 不明

※2 避難行動要支援者名簿は、災害対策基本法に基づき、大地震などの災害が起こったときに、自力で避難することが難しく、支援を必要とする方々（避難行動要支援者）を、あらかじめ登録しておく名簿をいいます。

問2-3	管理組合の総会（役員会・理事会を除く、以下同じ）の開催状況はいかがですか。 【あてはまるもの <u>1つ</u> に○】 「年に1回以上」の場合は、開催月をお答えください。【直接入力】
------	--

- 1 年に1回以上      →      毎年（                      ）月頃開催
- 2 数年に1回
- 3 ほとんど開催していない
- 4 その他（                      ）

問2-4	管理組合の総会に出席される方（委任状や議決権行使書の提出分を含む）は、区分所有者のうちどのぐらいの割合ですか。【最も近いもの <b>1つに○</b> 】
------	--

- |        |           |
|--------|-----------|
| 1 2割未満 | 2 2割～4割程度 |
| 3 半数程度 | 4 6割～7割程度 |
| 5 8割以上 | 6 不明      |

問2-5	役員会・理事会などの開催状況はいかがですか。【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	--

- |               |                 |
|---------------|-----------------|
| 1 月に1回程度      | 2 年に数回          |
| 3 年に1回        | 4 数年に1回         |
| 5 ほとんど開催していない | 6 役員会・理事会の組織がない |
| 7 その他（        | ）               |

問2-6	役員に推薦された方や順番が回ってきた方は引き受けてくれますか。 【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	---

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| 1 辞退する人がよくいる    | → 【問2-7】へ |
| 2 まれに辞退する人がいる   | → 【問2-7】へ |
| 3 辞退した人はこれまでにない | → 【問2-8】へ |

問2-7	問2-6で「1 辞退する人がよくいる」、「2 まれに辞退する人がいる」と回答した方にうかがいます。 役員を辞退する理由は、どのような理由が多いですか。【あてはまるもの <b>すべてに○</b> 】
------	---

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1 高齢のため                  |   |
| 2 自身や家族が病気等であり、業務を行えないため |   |
| 3 仕事や家事が忙しいため            |   |
| 4 役員としての責任を負いたくないため      |   |
| 5 その他（                   | ） |

問2-8	以下の①～③の方々が役員になっている場合はありますか。項目ごとに、あてはまるもの1つに○をつけてください。【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	---

①	区分所有者本人の代わりとなる親族 (マンション外に居住)	1 ある	2 ない	3 不明
②	外部のマンション管理士	1 ある	2 ない	3 不明
③	管理会社	1 ある	2 ない	3 不明

問2-9	専門委員会は設置していますか。【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】 「設置している」場合は、該当する専門委員会をお答えください。 【あてはまるもの <b>すべてに○</b> 】
------	--

1 設置している

↳ 設置している専門委員会をお答えください。【あてはまるもの **すべてに○**】

- ア 大規模修繕や長期修繕計画等の工事関係
- イ 管理規約や細則の制定や見直し
- ウ 建替えの検討
- エ 修繕積立金の運用
- オ 防犯・防災関係
- カ その他 ( )

2 設置していない







## (4) 日常の管理業務について

問4-1	管理業務はどのように行われていますか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	---

- |   |                          |   |                |
|---|--------------------------|---|----------------|
| 1 | 管理会社にすべての業務を委託している       | → | 【問4-2）・【問4-3】へ |
| 2 | 管理会社に一部の業務を委託している        | → | 【問4-2）・【問4-3】へ |
| 3 | 以前は委託していたが、現在は自主管理となっている | → | 【問4-4】へ        |
| 4 | これまで一度も管理会社に委託したことはない    | → | 【問4-5】へ        |

問4-2	問4-1で「1 管理会社にすべての業務を委託している」、「2 管理会社に一部の業務を委託している」と回答した方にうかがいます。 委託している管理業務の種類をお答えください。【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	--

### 【委託している管理業務の種類】

- 1 事務管理業務（管理費等の管理出納、運営業務等）
- 2 管理員業務（受付、点検、立会い等）
- 3 清掃業務（建物共用部分の清掃業務）
- 4 設備管理業務（エレベーター、電気、給排水衛生設備等の点検）
- 5 その他（ ）

問4-3	問4-1で「1 管理会社にすべての業務を委託している」、「2 管理会社に一部の業務を委託している」と回答した方にうかがいます。 管理会社の満足度、これまでの変更の有無等についてお答えください。 【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】 ②について「新築時から変更したことがある」場合は、変更の理由をお答えください。 【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	---

① 管理会社の満足度	1 満足している	2 やや満足している											
	3 やや不満	4 不満											
② 管理会社の変更の有無	1 新築時から変更していない 2 新築時から変更したことがある ↳ 変更の理由をお答えください。【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>ア 対応に不満があった</td> </tr> <tr> <td></td> <td>イ 委託料が高額だった</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ウ 管理会社から管理費の値上げ要求があった</td> </tr> <tr> <td></td> <td>エ 管理会社側から委託を断られた</td> </tr> <tr> <td></td> <td>オ その他（ <span style="float: right;">）</span></td> </tr> </table>			{	ア 対応に不満があった		イ 委託料が高額だった		ウ 管理会社から管理費の値上げ要求があった		エ 管理会社側から委託を断られた		オ その他（ <span style="float: right;">）</span>
{	ア 対応に不満があった												
	イ 委託料が高額だった												
	ウ 管理会社から管理費の値上げ要求があった												
	エ 管理会社側から委託を断られた												
	オ その他（ <span style="float: right;">）</span>												
	3 不明												

問4-4	問4-1で「3 以前は委託していたが、現在は自主管理となっている」と回答した方にうかがいます。 自主管理に変更した理由についてお答えください。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	--

- 1 管理費用を抑えたかった
- 2 区分所有者の管理運営に対する意識を高めたかった
- 3 委託していた管理会社に不満があった
- 4 管理会社側から管理委託を断られた
- 5 その他 ( )

問4-5	マンションを良好に管理する上で、現在困っていることはありますか。 【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	---

- 1 管理への関心が低く非協力的な居住者（賃借人を含む）が多い
- 2 居住していない区分所有者が管理に非協力的である
- 3 外国人居住者とのコミュニケーションに困ることがある
- 4 所有者不明の空き住戸がある
- 5 管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要である
- 6 管理業務を委託している管理会社（管理員）の対応が不満である
- 7 清掃、設備点検など日常の管理が十分に行われていない
- 8 管理組合の役員のなり手がいない
- 9 管理組合の役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない
- 10 管理費・修繕積立金の滞納請求などが十分に行われていない
- 11 管理費・修繕積立金が不足しており、満足な管理ができない
- 12 特に問題があると考えていない
- 13 わからない
- 14 その他 ( )

問4-6	法定点検を行っていますか。項目ごとに、該当する欄 1つに○を記入してください。 【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	---

	1 実施	2 未実施	3 該当なし	4 不明
① 特殊建築物等定期調査（直近3年）				
② 建築設備定期検査（直近1年）				
③ 昇降機定期検査（直近1年）				
④ 消防用設備等点検（直近3年）				
⑤ 専用水道又は簡易専用水道検査（直近1年）				
⑥ 浄化槽点検（直近1年）				
⑦ 自家用電気工作物点検（直近1年）				

## (5) 長期修繕計画及び大規模修繕の取組みについて

問5-1	修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。 【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】 「作成していない」場合は、その理由をお答えください。【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	--

- 1 作成している → 【問5-2】へ
- 2 作成中または作成予定がある → 【問5-2】へ
- 3 作成していない  
↳ 作成していない理由は何ですか。【あてはまるもの **すべてに○**】 → 【問5-7】へ
  - ア 竣工当初から作成されていなかった
  - イ 作成費用の捻出が難しい
  - ウ 区分所有者の合意形成が図れない
  - エ 作成する必要性を感じない
  - オ その他 ( )
- 4 わからない → 【問5-7】へ

問5-2	長期修繕計画の内容及びこれに基づいて算定された修繕積立金は、集会（総会）で決議されていますか。【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	---

- 1 決議されている
- 2 特に決議されていない
- 3 わからない

問5-3	長期修繕計画の作成日または見直し日は7年以内となっていますか。 【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	---

- 1 7年以内となっている
- 2 7年以内となっていない
- 3 わからない

問5-4	長期修繕計画の計画期間が30年以上、かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていますか。【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	---

- 1 計画期間30年以上かつ大規模修繕工事が2回以上含まれている
- 2 計画期間が30年未満、または大規模修繕工事が2回未満となっている
- 3 わからない

問5-5	長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していますか。 【あてはまるもの <b>1つに○</b> 】
------	--

- 1 一時的な修繕積立金の徴収を予定している
- 2 一時的な修繕積立金の徴収は予定していない
- 3 わからない

問5-6	計画期間最終年度において、借入金残高のない計画となっていますか。 【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	--

- 1 計画期間最終年度において、借入金残高のない計画となっている
- 2 計画期間最終年度において、借入金残高のない計画となっていない
- 3 わからない

問5-7	修繕積立金の積立において、将来の増額を予定していますか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】 予定されている場合、その増額についてあらかじめ合意されているかお答えください。 【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	---

- 1 将来の増額を予定している
  - ↳ 将来の増額について、あらかじめ合意されていますか。【あてはまるもの 1つに○】
    - ア 合意している
    - イ 合意していない
    - ウ わからない
- 2 将来の増額は予定していない

問5-8	これまで大規模修繕工事を実施したことがありますか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】 「ある」場合は、これまでに実施した修繕工事の内容と実施年についてご記入ください。 (複数回実施した場合は直近の工事)
------	--

- 1 実施したことがある
  - ↳ これまでに実施した修繕工事について、ご記入ください。

① 外壁補修・塗装	1 ある ↳ 実施年： 昭和・平成・令和 ( ) 年	2 ない	3 不明
② 鉄部塗装	1 ある ↳ 実施年： 昭和・平成・令和 ( ) 年	2 ない	3 不明
③ 屋上防水工事	1 ある ↳ 実施年： 昭和・平成・令和 ( ) 年	2 ない	3 不明
④ 給水管工事	1 ある ↳ 実施年： 昭和・平成・令和 ( ) 年	2 ない	3 不明
⑤ 排水管工事	1 ある ↳ 実施年： 昭和・平成・令和 ( ) 年	2 ない	3 不明
⑥ エレベーター工事	1 ある ↳ 実施年： 昭和・平成・令和 ( ) 年	2 ない	3 不明

- 2 実施したことがない

問5-9	次回に予定している大規模修繕工事の資金手当てはどのようにお考えですか。 【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	---

- 1 修繕積立金でほぼ全費用を負担できる
- 2 修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる
- 3 修繕積立金と駐車場収入などでほぼ全費用を負担できる
- 4 修繕積立金だけでは不足するため、一部を金融機関から借入れる必要がある
- 5 明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない
- 6 次の修繕工事が決まっていないため、わからない
- 7 その他 ( )

問5-10	現在、マンションの設備・建物に不具合がある箇所はありますか。 「不具合がある箇所がある」場合は、その箇所をお答えください。 【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
-------	---

- 1 不具合がある箇所がある
  - ↳ 不具合がある箇所を教えてください。【あてはまるものすべてに○】
    - ア 外壁
    - イ 鉄部（共用部の手すり、ドア枠、面格子、駐車場屋根等）
    - ウ エレベーター
    - エ 給排水設備
    - オ その他 ( )
- 2 不具合がある箇所はない

## (6) マンションの耐震化について

問6-1	マンションの耐震診断を実施しましたか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】 「実施していない」場合は、その理由をお答えください。【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	--

- 1 実施した → 【問6-2】へ
- 2 実施する予定である → 【問7-1】へ
- 3 実施していない

↳ 実施していない理由を教えてください。【あてはまるものすべてに○】

- ア 建物が新耐震基準（昭和56年改正）に適合している
- イ 診断方法や費用などがよくわからない
- ウ 相談先がわからない
- エ 区分所有者の合意形成が難しい
- オ 建替えを検討する時期にきている
- カ 耐震診断の費用が高い
- キ 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない
- ク 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配
- ケ 診断は実施していないが、耐震性能を満たしていると思う
- コ その他（ ）

→ 回答後、【問7-1】へ

問6-2	問6-1で「1 実施した」と回答した方にうかがいます。 マンションの耐震診断後、耐震改修工事を実施しましたか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】 「実施していない」場合は、その理由をお答えください。【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	---

- 1 実施した
- 2 実施する予定である
- 3 実施していない

↳ 実施していない理由を教えてください。【あてはまるものすべてに○】

- ア 耐震診断の結果、基準を満たしていた
- イ 区分所有者の合意形成が難しい
- ウ 耐震改修工事の費用が高い
- エ 建替えも検討している
- オ その他（ ）







## (9) 居住者の住生活・コミュニティについて

問9-1	マンション内に管理組合以外の居住者の組織（自治会、自主防災組織、子供会、その他同好会等）はありますか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	---

- 1 管理組合とは別に居住者の組織（自治会等）がある → 【問9-2】へ
- 2 管理組合が居住者の組織（自治会等）の役割も兼ねて活動を行っている → 【問9-2】へ
- 3 居住者の組織（自治会等）はない → 【問9-3】へ
- 4 その他（ ） → 【問9-2】へ

問9-2	マンション単位の自治会はありますか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】
------	--

- 1 マンション単位の自治会がある → 【問9-4】へ
- 2 マンション単位の自治会はない → 【問9-3】へ
- 3 マンション単位の自治会はないが、他の組織がある。  
組織詳細（ ） → 【問9-3】へ

問9-3	問9-2で「2・3 マンション単位の自治会はない」と回答した方にうかがいます。 マンション内に地域の自治会に加入している人はいますか。【あてはまるもの <u>1つに○</u> 】 加入している人がいる場合は、概ねの加入世帯数をお答えください。【直接記入】
------	---

- 1 地域の自治会に加入している人がいる → 加入世帯数 約（ ）世帯
- 2 地域の自治会に加入している人はいない

問9-4	区分所有者（居住者）のために、管理組合としてはどのような活動をしていますか。 【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	---

- 1 回覧板を情報発信やコミュニケーションツールとして活用している
- 2 居住者等によるマンション内の清掃や植栽の維持管理
- 3 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）
- 4 児童への支援（通園、登校の際の見守りなど）
- 5 幼児を持つ世帯への支援（子どもの一時預かりなど）
- 6 特にない
- 7 その他（ ）

問9-5	管理組合として、地域とどのように連携していますか。【あてはまるもの <u>すべてに○</u> 】
------	--

- 1 町会等が実施する活動（祭り等のイベントを含む）への参加・協力
- 2 マンションが主催する地域のイベントの企画・実施
- 3 地域の防災訓練への参加・協力
- 4 マンション周辺の清掃
- 5 特にない
- 6 その他（ ）







# 葛飾区分譲マンション実態調査報告書

令和5（2023）年3月

発行：葛飾区 都市整備部 住環境整備課

〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1

TEL 03-5654-8352（直通）