

管理状況に関するアンケート調査の結果

管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査の概要

◆調査目的

府内の分譲マンションの管理状況を把握し、管理の適正化に関する施策の方針を検討する。

◆調査対象

府内町村域に立地する分譲マンションの管理組合：**49組合**

< 府内町村域の分譲マンションの立地等状況 >

	大山崎町	久御山町	井手町	精華町	合計
棟数	49棟	13棟	1棟	10棟	73棟
戸数	1,126戸	304戸	98戸	731戸	2,259戸
管理組合数(※)	38組合	3組合	1組合	7組合	49組合

(住宅課調べ)

(※)複数棟で管理組合組織のケースがあるため、棟数より少ない数字となっている。

管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査の概要

◆調査方法

分譲マンションの管理組合に対し、アンケート調査票を郵送及び現地にて配布。回答は郵送による。

◆調査時期

令和5年1月～4月

◆回収率

63.3% (配布数：49組合 (2,259戸) 回答数：31組合 (1,473戸))

◆調査項目

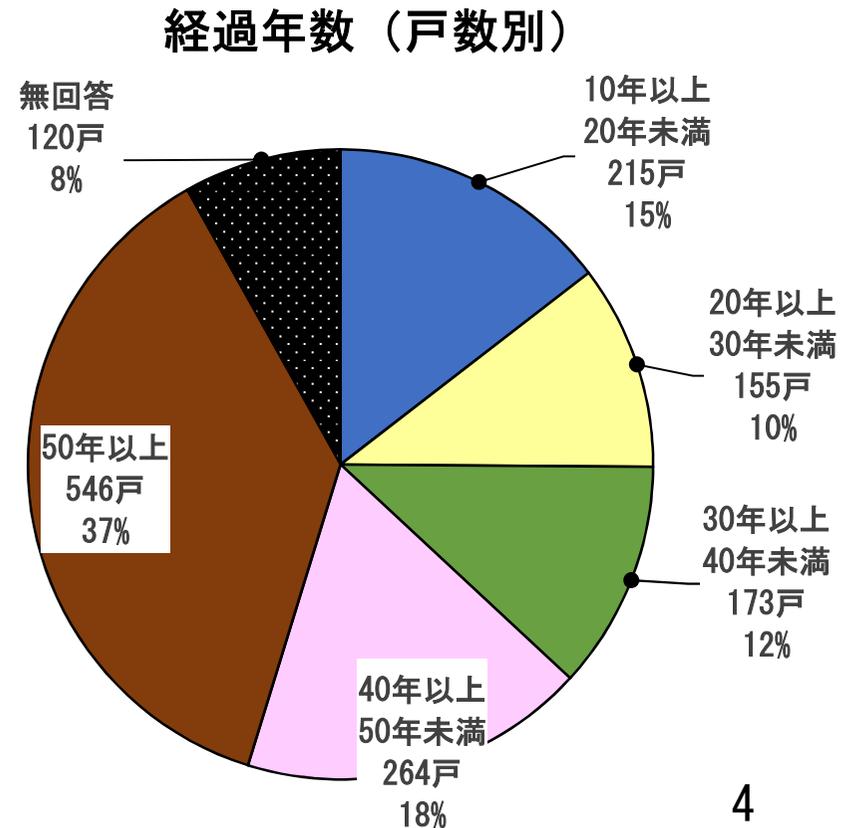
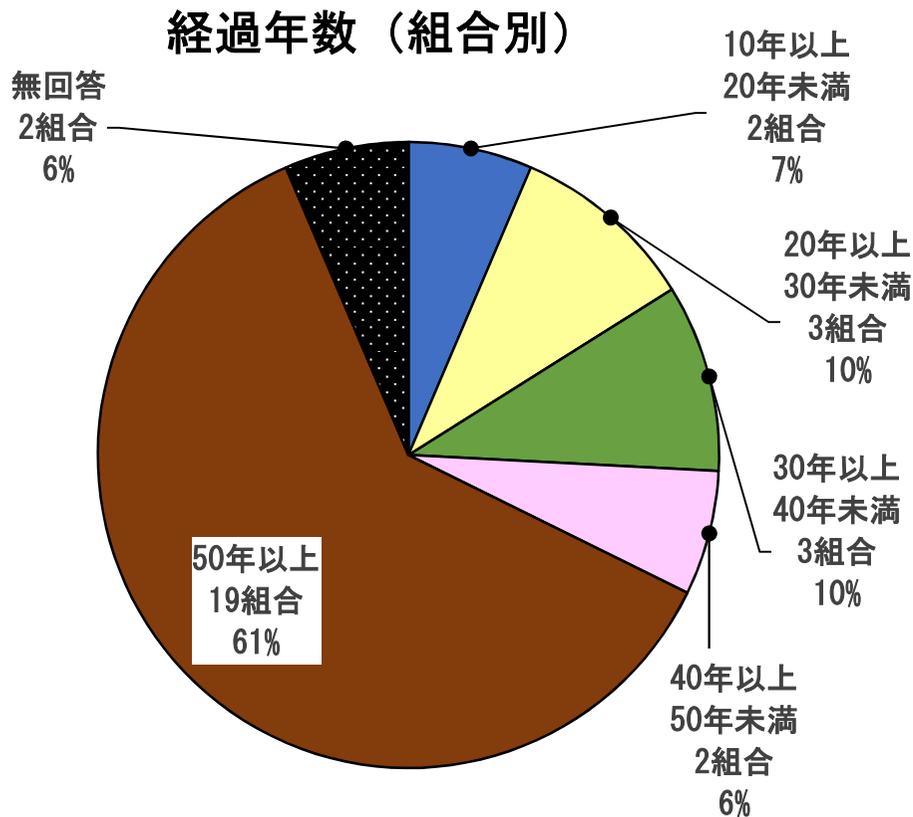
- | | |
|--------------|--------------------|
| ◎ マンションの現状 | 経過年数 戸数 空家の状況 |
| ① 管理運営について | 管理者の選任 管理規約の策定及び改正 |
| ② 長期修繕計画について | 計画の有無、計画期間、見直しの有無 |
| ③ 修繕積立金について | 積立金の徴収状況、不足の有無及び理由 |
| ④ 大規模修繕について | 実績、実施予定 |
| ⑤ 管理運営上の課題 | 課題の有無、内容 等 |

管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

◎ マンションの現況

- ・ 建築時からの経過年数では組合別では約6割、戸数別でも4割近くが50年以上を経過している。
- ・ 戸数別では20年未満が15%、30年未満が25%にとどまり、全体的に高経年マンションの割合が高い。



管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

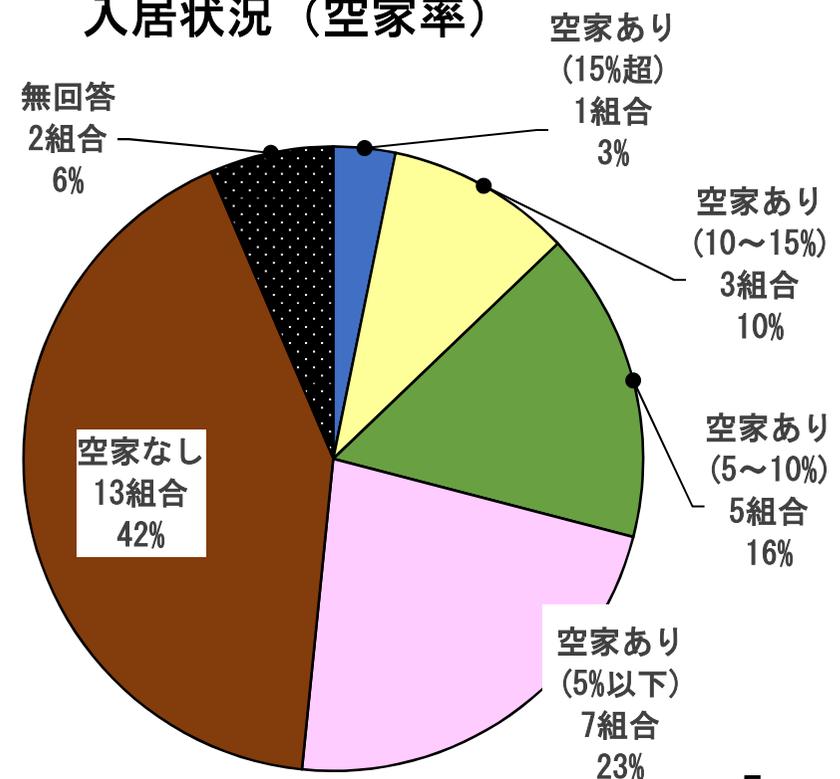
◎ マンションの現況

- ・ 約半数のマンションで空家が存在しているが、戸数全体に対する割合で2.7%となっている。
- ・ また、空家のあるマンションでも各戸数の5%以下のケースが多く、10%を超えるのは4組合であった。

入居状況（空家の有無）

	総数	割合	総戸数	空家戸数
空家あり	16組合	51.6%	754戸	40戸
空家なし	13組合	41.9%	485戸	
無回答	2組合	6.5%	234戸	
合計	31組合		1,473戸	40戸 (2.7%)

入居状況（空家率）



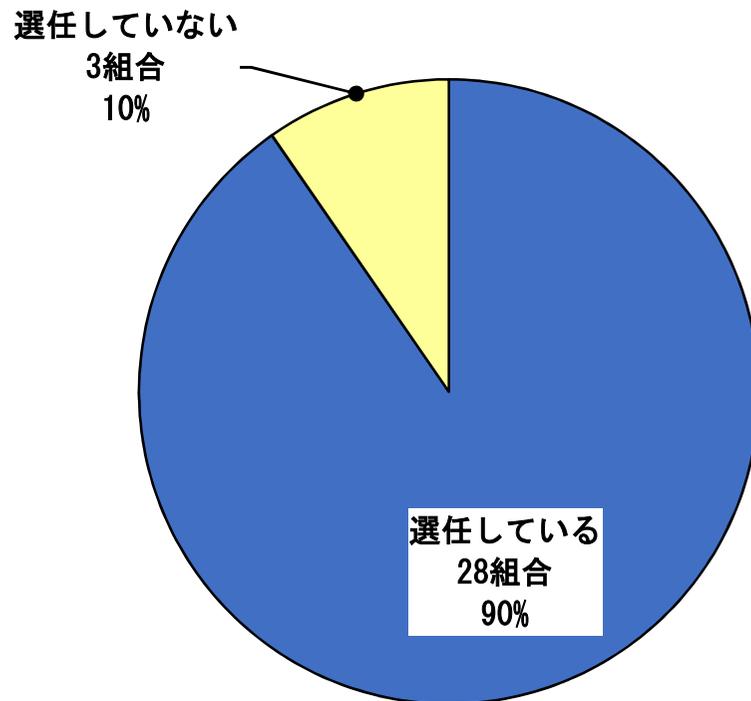
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

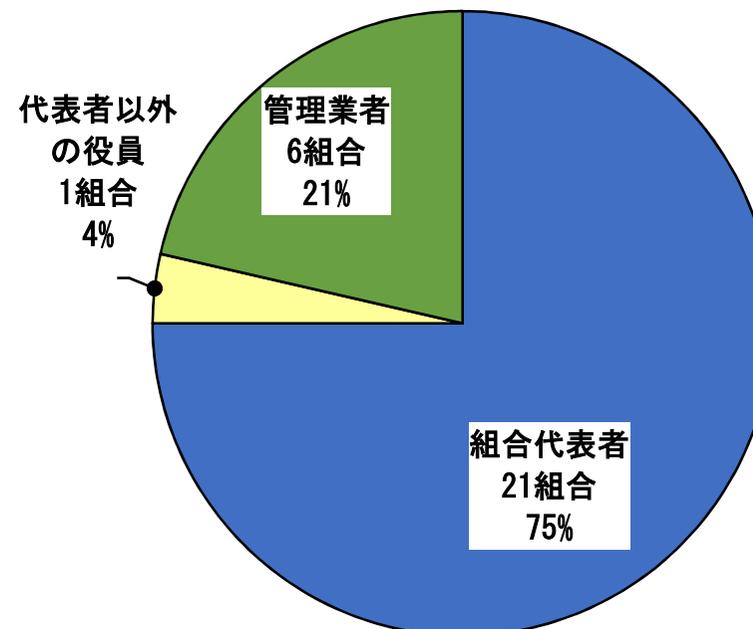
① 管理運営について

- ・マンション管理適正化推進法では「管理者」を選任することができる規定があり、大部分のマンションで選任済み。選任は管理組合の代表者が最も多く、管理業者としているところも6組合あった。

管理者の選任状況



管理者の属性



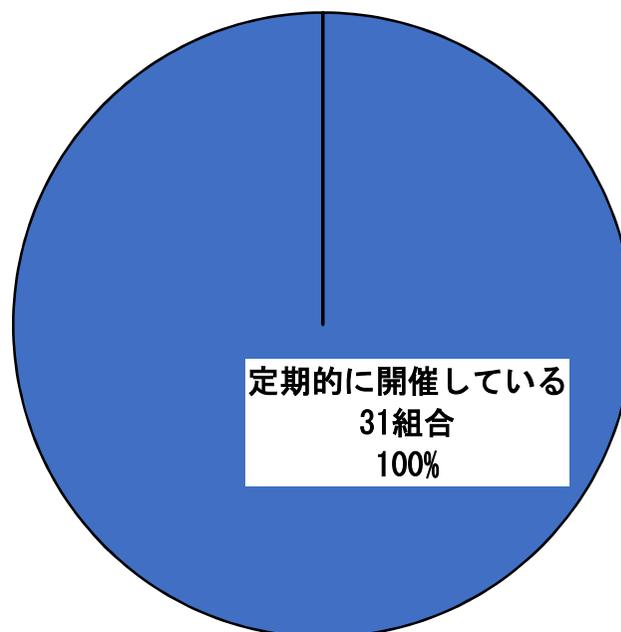
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

① 管理運営について

- ・ 管理方法や組合の運営方針を決定する総会は全ての組合で年1回の定期に開催されている。

総会の開催状況



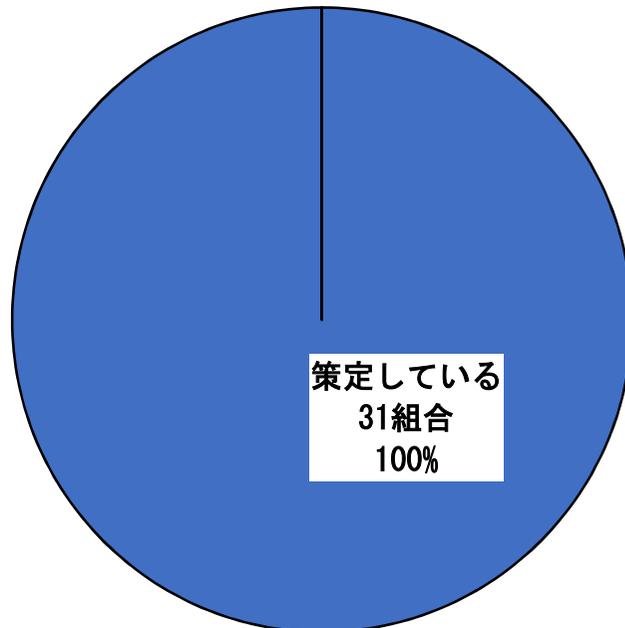
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

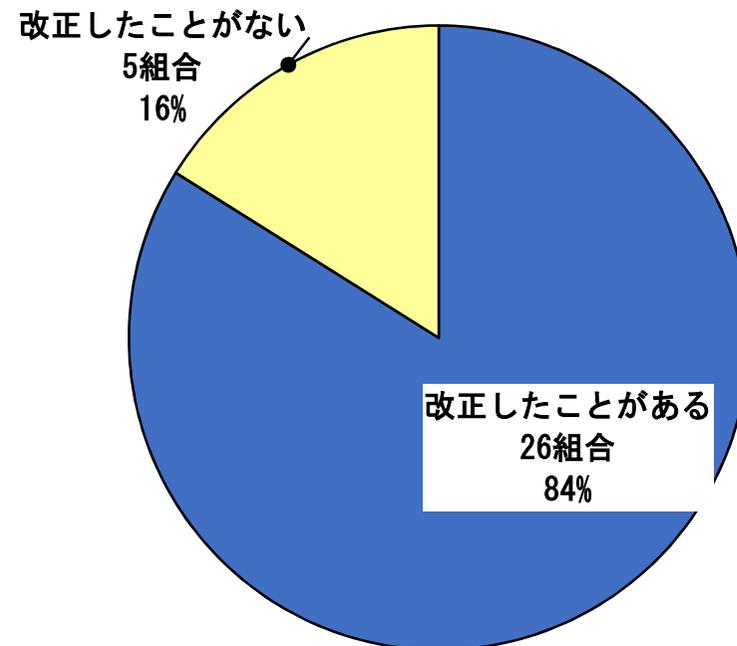
① 管理運営について

- ・ 組合運営に必要な管理規約は全ての組合で作成されていたが、規約の改正をしたことがない組合も一部あった。

管理規約の策定状況



管理規約の改正状況



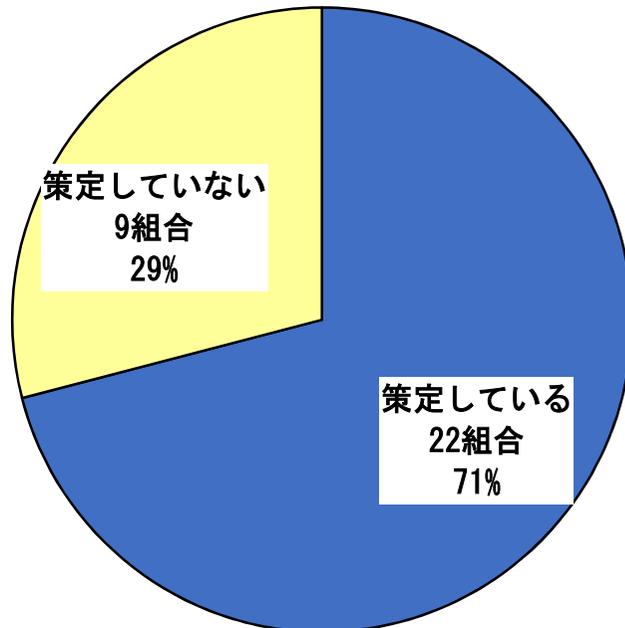
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

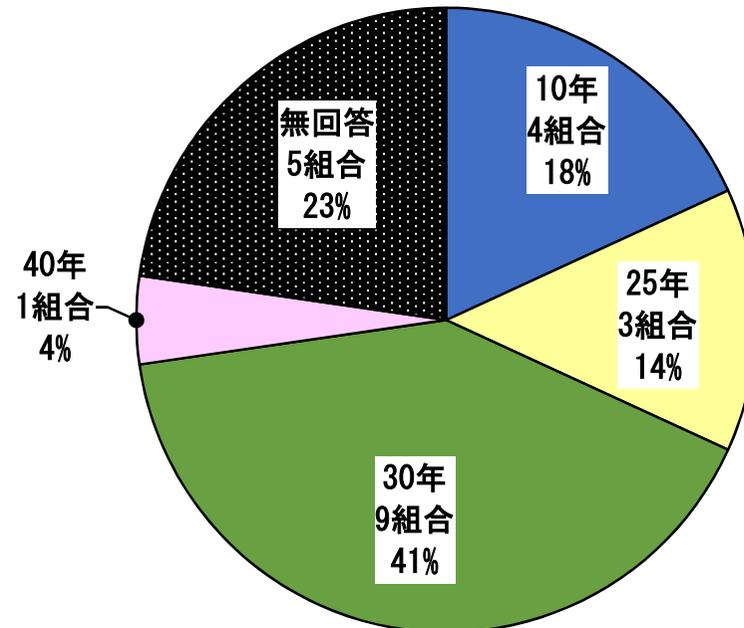
② 長期修繕計画について

- ・ 維持管理方針を定める長期修繕計画を策定しているのは22組合、全体の7割であった。
 - ・ 計画期間は30年が最も多く9組合であったが、10年としているところも4組合あった。
- 〔 ※長期修繕計画の計画期間は国の基本指針で30年以上が認定基準とされている。 〕

長期修繕計画の策定



長期修繕計画の計画期間



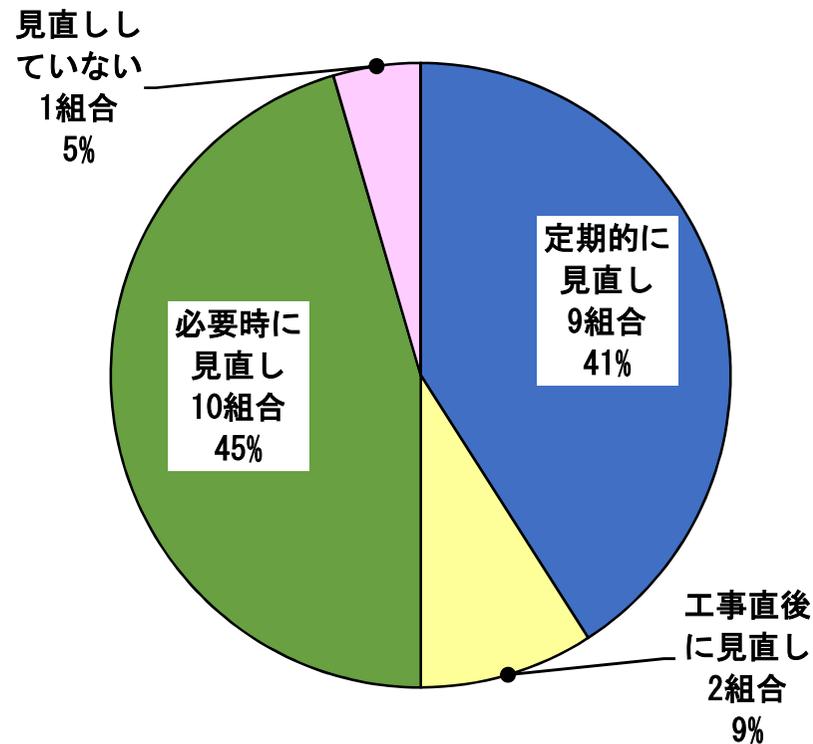
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

② 長期修繕計画について

- ・長期修繕計画を策定している組合では、ほとんどがいずれかのタイミングで見直しを行っている。

長期修繕計画の見直し状況



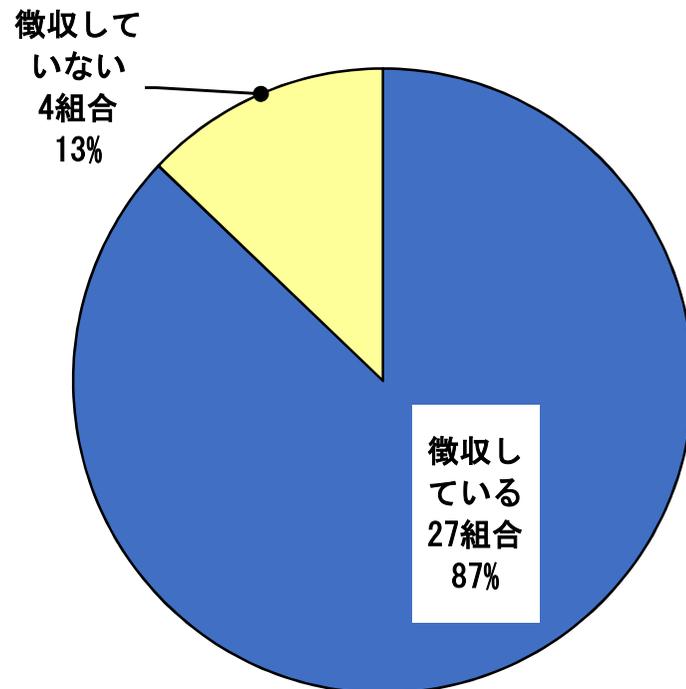
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

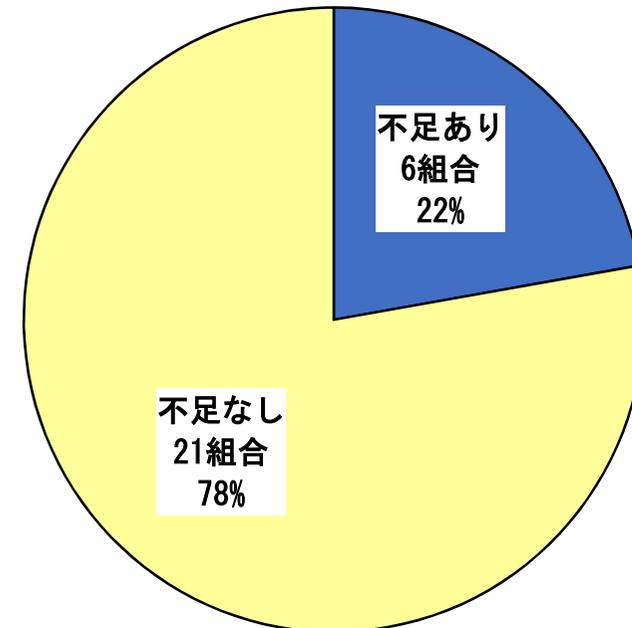
③ 修繕積立金について

- ・ 修繕積立金の徴収は27組合、87%で実施されている。
- ・ そのうち、21組合は「不足ない」としているが、6組合で積立金不足が認識されている

修繕積立金の徴収状況



修繕積立金の不足の有無



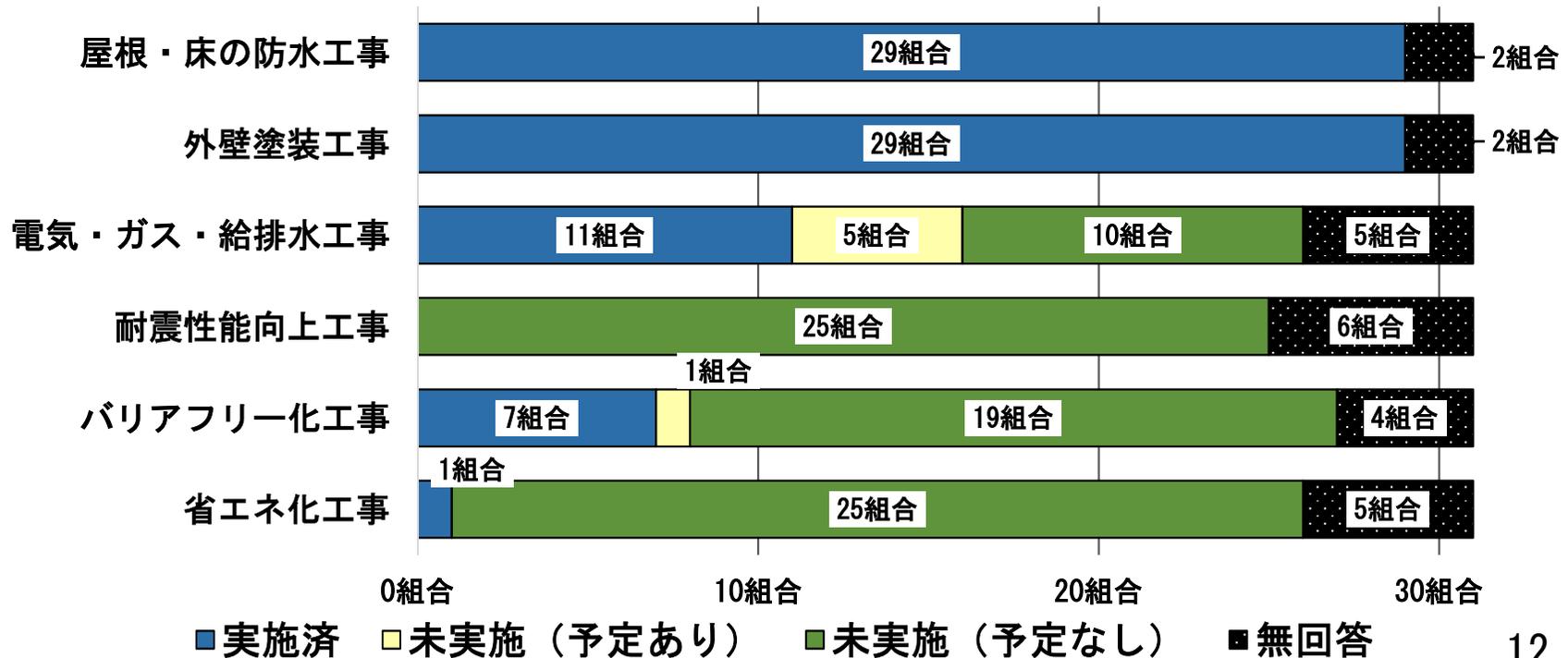
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

④ 大規模修繕について

- ・ 棟単位や団地単位で行う大規模修繕工事について、防水工事、外壁塗装工事はほとんどのマンションで既の実施されており、次に電気・ガス等の設備改修工事が半数以上で実施済又は予定ありとなっている。
- ・ 一方、耐震及び省エネ化はほとんど実施されていない。

大規模修繕工事の実施状況・予定



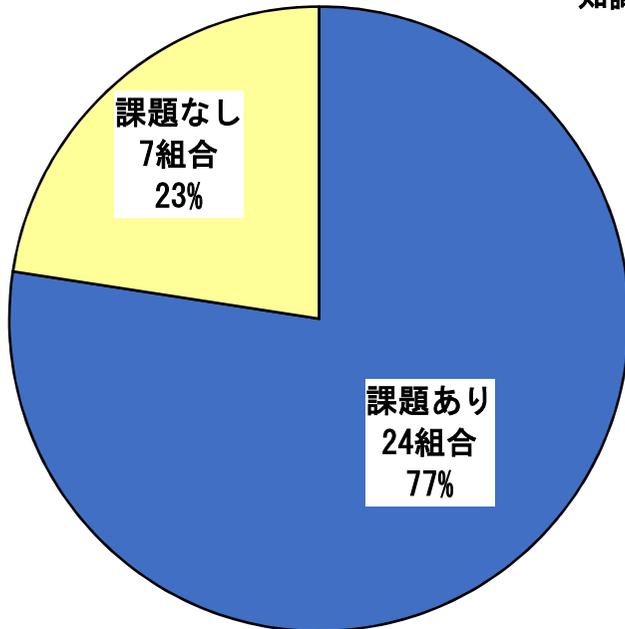
管理状況に関するアンケート調査の結果概要

調査結果

⑤ 管理運営上の課題

- ・ 8割のマンションで管理上の課題があると回答、その内容としては「高齢化による役員のなり手不足」が最も多く、「知識不足や負担大」であることや「居住者の無関心」なども課題として多く現れている。

管理上の課題の有無



課題の内容

